

28.03.2006

Begründung Bebauungsplan Nr. 11.42

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung.....	22
2	Situation im Innenstadtbereich Mannheims	27
2.1	Handel	27
2.2	Wohnen.....	31
2.3	Schutzbedürftige Anlagen	32
3	Der Trading-Down-Effekt, Entstehen, Auswirkung.....	32
3.1	Trading-Down-Effekt auslösende Anlagen in Mannheim	48
3.1.1	Vergnügungsstätten	49
3.1.2	Sexshops	49
3.1.3	Postenwarenverkaufsmärkte	49
3.1.4	Bordelle und ähnliches	50
3.1.5	Swinger-Clubs.....	50
3.1.6	Wettbüros	50
3.1.7	Call-Shops	51
4	Rechtlicher Rahmen.....	51
4.1	Rechtsgrundlagen	51
4.2	Rechtsprechung	51
4.3	Städtebauliche Begründung	55
5	Festlegung des Plangebiets	56
6	Vorgaben für das Plangebiet	58
6.1	Bestehendes Planungsrecht.....	58
6.2	Allgemeine Planungsvorgaben.....	62
6.2.5	Mannheim-Innenstadt Rahmenplan	62
6.2.6	Flächennutzungsplan	62
6.3	Umwelterheblichkeit	62
6.4	Kinderfreundlichkeit.....	63
7	Schutzbedürftigkeitsabstufungen.....	63
7.1	Allgemeine Vorgehensweise	63
7.2	Schutzbedürftigkeitsabstufungen im Besonderen.....	64
7.2.5	Kerngebiet (MK1 a , Stufe 1) Plangebiet	65
7.2.5.1	Planken	65
7.2.5.2	Friedrichsplatz mit Wasserturm und die umliegenden Jugendstil-Arkaden	67
7.2.5.3	D 4, E 4, E3.....	67
7.2.5.4	E1, E2, E3.....	68
7.2.5.5	1. Häuserzeile von P 7 und O 7 zum Kaiserring	68
7.2.5.6	Westliche Straßenseite der Tattersallstraße zwischen Schwetzingen Straße und Friedrichsplatz	69
7.2.5.7	Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs.....	69
7.2.6	Kerngebiet (MK1 b , Stufe 1) Plangebiet	72
7.2.6.1	Kurpfalzstraße/Breite Straße	73
7.2.6.1.1	Kurpfalzachse.....	74
7.2.6.1.2	Einzelhandelsverband Nordbaden	75
7.2.6.1.3	Ziel 2 Förderung für im Geltungsbereich liegende Bereiche.....	76
7.2.6.1.4	Kemper's City Profil	76
7.2.6.1.5	Fazit	77
7.2.6.2	G 1, G 2, F1, F 2, Teile von H 1 und H	78
7.2.7	Kerngebiet MK 2 (Stufe 2) Plangebiet	79

28.03.2006

7.2.7.1	Kaiserring.....	79
7.2.7.2	Kunststraße, Kapuzinerplanken	80
7.2.7.3	Fressgasse	80
7.2.7.4	Quadrate Q3 bis Q7	81
7.2.8	Kerngebiet MK 3 (Stufe 3) Plangebiet	81
7.2.8.1	Bereich Tattersallstraße zwischen Schwetzinger Straße und Willy-Brandt-Platz 81	
7.2.8.2	L 13, L 15 (außer den an den Kaiserring grenzenden Bereich), Bereich der Wendeschleife am Hauptbahnhof	82
7.2.8.3	Marktstraße zwischen E 1 bis K1 und E 2 bis K westlich der Breiten Straße 82	
8	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)	83
9	Abwägung	90
9.1	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	90
9.1.1	Art der Nutzung	90
9.1.2	Gliederung des Baugebiets	92
9.2	Anderweitige Lösungsmöglichkeiten	94
9.3	Ausnahmeregelungen	96
9.4	Bestandserhaltende Festsetzungen	96
9.5	Zusammenfassende Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB	97
9.6	Häufig gestellte Fragen (FAQ).....	101
10	Kosten	119

1 Anlass und Ziel der Planung

Dem City-Bereich jeder Großstadt und erst recht der bedeutenderen Oberzentren obliegt aufgrund seiner Nutzungsvielfalt mannigfaltige Aufgaben. Dienen sie dem einen zur Zerstreuung in Cafés, Restaurants oder auch in Vergnügungsstätten und Kinos, sucht der andere das kulturelle Angebot in Theatern, in Museen, Büchereien oder Ähnlichem. Innenstädte sollen sowohl den Wunsch nach einem sonntäglichen Schaufensterbummel der Familie, gekrönt vom Besuch eines Straßencafés, befriedigen, als auch den abwechslungsreichen Einkauf für den täglichen und den langfristigen periodischen Bedarf ermöglichen. Der Kunde erwartet hier eine bunte Vielfalt von Fachgeschäften aller Art sowie eine kompetente Beratung. In Innenstädten wird vor allem gearbeitet, aber, gerade in Mannheim, auch gewohnt. In Mannheim wohnen in der Innenstadt/Jungbusch ca. 10 % der Gesamtbevölkerung: am 31.07.04 genau 32.241 gemeldete Einwohner von insgesamt 324.773 gemeldeten Einwohnern (Quelle: Statistikstelle im Fachbereich Städtebau der Stadt Mannheim).

28.03.2006

Die Mannheimer Innenstadt ist aufgrund ihrer großen Einkaufsattraktivität und Akzeptanz sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für die Bewohner der Region, ein lukratives Ziel für jede Art der Innenstadtnutzung. Dies äußert sich u. a. auch in einem, für ein Oberzentrum keinesfalls unüblichen Ansiedlungsdruck z. B. durch bestimmte Vergnügungsstätten und Sexshops, aber auch durch Postenwarenverkaufsmärkte (siehe Kategorien der zu regelnden Nutzungen) und andere Nutzungen, die nicht von jedermann positiv angesehen werden. Solche Nutzungen stellen vereinzelt in der Regel kein Problem dar. Beginnen Sie jedoch durch ihre Anzahl und/oder Massierung, eine bestimmte "Lage" zu dominieren, können negative städtebauliche Auswirkungen entstehen.

Umnutzungsanträge, die die zuvor genannten Nutzungen Sexshops und Vergnügungsstätten in N7, 10, P6, 12-15, U1, 5, T1, 3 und E3, 1, sowie im Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs ermöglichen sollen, lassen die Befürchtung aufkommen, dass dies zu einer Entwicklung führt, die das Bild der Mannheimer Innenstadt verändern kann. Eine solche negative Entwicklung ist das Auftreten des im Folgenden noch näher beschriebenen so genannten Trading-Down-Effekts, der ein Abwandern von Käuferschichten vorrangig ins Umland, bzw. auf "die grüne Wiese" bewirken kann.

Das Bauplanungsrecht erlaubt es den Gemeinden, im Sinne einer autonomen kommunalen Städtebaupolitik aus städtebaulichen Gründen, die Nutzungskonzeptionen für ihre unterschiedlichen Einkaufslagen zu entwickeln und mit dem Instrumentarium des Baugesetzbuchs auch durchzusetzen. In jüngster Zeit wurden gerichtlich als solche städtebaulichen Gründe auch ausdrücklich die "Stärkung der Attraktivität der Innenstadt" (als Gegenbild zur weiter um sich greifenden Uniformität), auch unter den Aspekten "Lebensqualität" und "gesellschaftliches Leben" anerkannt.¹ Dabei können sich die Instrumente sowohl gegen bestimmte Nutzungsarten, Betriebe und Anlagen im Sinne der Baugebietsvorschriften der §§ 2 bis 9 BauNVO sowie der "Unterarten" im Sinne von § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO richten, als auch, soweit Einzelhandelsbetriebe betroffen sind, gegen bestimmte Sortimente oder Warengruppen. Eine Gemeinde kann beim Vorliegen von im Sinne einer Städtebaupolitik nachvollziehbaren Gründen bestimmte Arten von Vergnügungsstätten aus der großen Gruppe aller Betriebe und Anlagen, die unter den Oberbegriff "Vergnügungsstätte" fallen, ausschließen, aber auch Regelungen für Sex-Shops treffen, die zur Kategorie der Einzelhandelsbetriebe zählen. In jüngster Zeit greifen immer mehr Städte zu diesem Mittel.

In einem Kerngebiet (und um ein solches handelt es sich bei dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans) erlaubt § 7 BauNVO eine im Grundsatz sehr große Nutzungsvielfalt und

¹ Vgl. OVG NRW, Urteil vom 22.04.2004 (7a D 142/02.NE, www.justiz.nrw.de)

28.03.2006

-dichte, also die Schaffung eines echten Kristallisationspunktes des städtischen Lebens. Wie bei allen Gebietsarten, die in der Baunutzungsverordnung geregelt sind, können auch hier die Instrumente zur Feinsteuerung der Nutzungen, bzw. zur Gliederung des Baugebiets angewendet werden. Darüber hinaus ermöglicht der Abs. 4 des § 7 BauNVO ergänzende Regelungen zur Stärkung der Wohnnutzung im Kerngebiet, mit dem Ziel, einer Verödung der Innenstädte nach Geschäftsschluss vorzubeugen.

In dem von den genannten Nutzungen bevorzugten Teil der Innenstadt gibt es bereits zahlreiche Bebauungspläne bzw. Pläne mit den Rechtswirkungen eines Bebauungsplans. Im Wesentlichen wird das Gebiet darin als Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO festgesetzt, in einzelnen Fällen (außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans) auch als Allgemeines Wohngebiet, Besonderes Wohngebiet oder Mischgebiet gemäß den §§ 4, 4a und 6 BauNVO. Differenziertere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung existieren bislang nur bezüglich der Vergnügungsstätten (BPI-Nrn. 13.7, 13.33, 13.34, 13.36, 13.38 und insbesondere 11.40), vereinzelt auch zur Stärkung der Wohnfunktion im Kerngebiet gem. § 7 Abs. 4 BauGB.

Vor diesem Hintergrund kann eine Versagung von Nutzungsmöglichkeiten, die nach den städtebaulichen Zielvorstellungen in der Innenstadt nicht in unbegrenztem Maße in Erscheinung treten sollen, derzeit nur auf Grundlage des **§ 15 BauNVO**² erfolgen. Dessen Anwendung kann in einem natur- und bestimmungsgemäß heterogenen "City"-Bereich aber nur sehr eingeschränkt seine Funktion als "städtebauliche Notbremse" wahrnehmen. Gerade auch in einem Oberzentrum besteht auch hinsichtlich "problematischer" Nutzungen ein gewisser "Versorgungsauftrag", da diese Nutzungen in kleineren Gemeinden noch negativer ins Gewicht fallen. Zudem kann die Anwendung des § 15 BauNVO für jeden Einzelfall langwierige gerichtliche Verfahren nach sich ziehen. Die Vorschrift ist daher als (alleiniges) Instrument zur Durchsetzung einer Städtebaupolitik ungeeignet. Vielmehr ist eine klare und eindeutige Regelung in einem Bebauungsplan im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, da der qualifizierte Planungsbedarf zur Umsetzung städtebaulicher Ziele besteht. Der derzeit geltende aus dem Jahre 1991 stammende Bebauungsplan Nr. 11.40, „Bebauungsplan zur Festsetzung des Gebietscharakters und zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Kernzone der Innenstadt Mannheims“, die so genannte "Vergnügungsstätten-satzung", bietet für die heutigen Verhältnisse kein hinreichendes Mittel mehr, denn die in

² Diese Vorschrift besagt, dass die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen (somit also die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Anlagen, aber auch Stellplätze, Nebenanlagen etc.) im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind.

28.03.2006

diesem Bebauungsplan geregelten Nutzungen haben sich mit den Festsetzungen in nicht akzeptabler Weise arrangiert. Dieser Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von bestimmten Vergnügungsstätten, im einzelnen Automatenspielhallen, Spielcasinos, Peep-Shows und Video-Peep-Shows, Peep-Show ähnliche Betriebe und Betriebe, in denen Sex-Filme vorgeführt werden, wie Gaststätten, Sex-Shops, Videotheken, dergestalt, dass diese in den Erdgeschossen unzulässig sind. Dies hat dazu geführt, dass sich insbesondere in der nördlichen Breiten Straße diese Nutzungen in großer Zahl in ersten Obergeschossen ausgebreitet haben, in einem Fall sogar mit einem Außenfahrstuhl zu erreichen. Die Konzentration der Vergnügungsstätten (und anderer der zu regelnden Nutzungen), die nach heutigen Maßstäben vermieden werden soll, bei Aufstellung des Bebauungsplans aber noch nicht die führende Problematik darstellte, ist mittlerweile mit den beschriebenen Auswirkungen vorhanden und mit den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans nicht zu verhindern.

Daher werden die Regelungen dieses Bebauungsplans sowohl von der Stadtverwaltung, als auch von Verbänden, wie dem Einzelhandelsverband und dem Arbeitskreis Breite Straße als nicht mehr ausreichend angesehen und ein dringender Handlungsbedarf festgestellt, da sie doch noch erhebliche Spielräume für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten lassen und Regelungen über die Ansiedlung von Sex-Shops überhaupt nicht, bzw. nur mit einer Einschränkung (bei Vorführung von Sex-Filmen) enthalten. Er berücksichtigt weder Sex-Shops als besondere Form eines Einzelhandelsbetriebs noch die unterschiedliche Schutzbedürftigkeit der einzelnen Bereiche, die im Sinne des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes nunmehr maßgeblich sein soll. Er berücksichtigt auch keine Postenwarenverkaufsmärkte (Lagerverkäufe, Partievermarktung und ähnliche), die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11.40 noch kein Problem darstellten, sowie sonstige Probleme, die sich aus weiteren unterschiedlichen Nutzungen ergeben können.

Um ein Gegensteuern gegen die Tendenz zur Ansiedlung der zu regelnden Nutzungen im Sinne einer Erhaltung der städtebaulichen Ordnung zu ermöglichen, hat der Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) des Gemeinderats der Stadt Mannheim am 01.04.2003 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Dies entspricht dem Gebot des § 1 Abs. 3 BauGB, nach dem die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieser Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, da er lediglich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung enthält. Alle anderen Zulässigkeiten von Vorhaben richten sich dann nach § 34 BauGB, sofern nicht andere Regelungen, z. B. durch bestehende Bebauungspläne vorliegen, die durch diesen im Bezug auf die Art der baulichen Nutzung geändert werden.

28.03.2006

Ziel des Bebauungsplans ist es, die städtebauliche Ausgewogenheit der unterschiedlichen Nutzungen herzustellen, also die Massierung und Dominanz einzelner Nutzungen zu vermeiden, ihre Qualität und Quantität städtebaulich zu gewichten und entsprechend dem örtlichen Bedarf unter Wahrung städtebaulicher Gesichtspunkte Festsetzungen zu treffen, da durch eine ausufernde Entwicklung in dem einen oder anderen Bereich Planungsbedarf entstanden ist.

Die Stadt Mannheim verfolgt durch die Regelung der Nutzungen folgende städtebauliche Ziele:

- Standortsicherung und Aufwertung von Einzelhandel und Dienstleistung, die die Funktionserfüllung der Innenstadt leisten.
- Sicherung der Funktion der Stadt als Oberzentrum und Herausarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen gegenüber den anderen Oberzentren der Region.
- Erfüllung der Ansprüche der Bewohner und Besucher an die Attraktivität der Innenstadt..
- Erhaltung einer lebendigen Innenstadt.
- Erhaltung der Nutzungsvielfalt der Innenstadt und die Verhinderung gegenseitiger Beeinträchtigungen der unterschiedlichen Nutzungen.
- Sicherung der Innenstadt als Wohnstandort.
- Schutz schutzbedürftige Anlagen, wie Schulen, Kirchen, sonstiger religiöser Stätten, etc.
- Unterbindung der Massierung von durch diesen Plan erfassten Anlagen in einzelnen Lagen und damit die Unterbindung der Abwertung der Lage insgesamt für den Fach-einzelhandel.

Das Ziel der Planung korrespondiert auch mit den allgemeinen Anforderungen an die Innen-stadtentwicklung³ :

- Die Nutzungsstruktur sollte weder durch den Einzelhandel insgesamt, noch durch einzelne Einzelhandelsbranchen bzw. Betriebsformen dominiert werden.

³ Abel in StGR 92, 84; Fickert/Fieseler BauNVO § 11 Randnr. 27.22

28.03.2006

- Städtebaulich-gestalterisch integrierbare Handelseinrichtungen sollen bevorzugt werden.
- Es sollen vorrangig solche Betriebsformen und Branchen vertreten sein, deren Besuch häufig mit anderen Innenstadtbesuchszwecken verbunden wird.
- Einzelhandelsbetriebe sollen über eine hohe Attraktivität und Ausstrahlungskraft verfügen.
- Es sollen Geschäfte mit möglichst hoher Individualität vorhanden sein, um einer weiteren Vereinheitlichung der Hauptgeschäftsbereiche (Filialisierung) vorzubeugen.

2 Situation im Innenstadtbereich Mannheims

Die Situation im Innenstadtbereich Mannheims ist näher zu betrachten, da hier kerngebiets-typisch zahlreiche Nutzungen aufeinander stoßen. Sie wird im folgenden Kapitel beschrieben.

2.1 Handel

Die Mannheimer Innenstadt, also der Bereich zwischen dem Ring und der Bismarckstraße (die "Quadrate") und der Jungbusch, erfüllt für die Bevölkerung der Stadt und der Region eine Vielzahl wichtiger Funktionen. Neben dem Wohnen, Arbeiten, der Freizeit- und Kulturgestaltung, spielt die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen eine bedeutende Rolle. Diesem Versorgungszweck dient vor allem wieder das eigentliche Stadtzentrum, also die Achsen Planken, Breite Straße, Fressgasse und Kunststraße. Die Anziehungskraft des Einzelhandels im Stadtzentrum und damit der Einkaufsstadt Mannheim ist trotz erheblicher Konkurrenz im Umland ungebrochen. Mannheims Handel ist Massenmagnet (Mannheimer Morgen vom 21.08.04) und attraktiv für große und kleine Einzelhandelsunternehmen. Die Stadt ist überregional und landesweit als "Einkaufsstadt" bekannt. Insbesondere ist das Mannheimer Stadtzentrum die **attraktivste** Einkaufslage des Rhein-Neckar-Dreiecks. In 780 Einzelhandelsgeschäften werden auf rund 188.000 m² Verkaufsfläche ca. 767 Mio. € Einzelhandelsumsatz erzielt (Stand 2003), 41% davon mit Bekleidung. Entgegen dem bundesweiten Trend konnte Mannheim von 1996 bis zum Jahr 2000 den Anteil von Besuchern aus dem

28.03.2006

Umland um 4 Prozent-Punkte von 56% auf 60% steigern.⁴ Der Erfolg Mannheims als Einkaufsstadt zeigt sich auch am höchsten Wert des Kaufkraftzuflusses in ganz Baden-Württemberg. Mannheim befindet sich nach der zweijährlich aktualisierten Profilierung (Stand Juli 2004) des renommierten Immobilienvermittlers Kemper's, Frankfurt am Main zudem noch unter den am **meisten frequentierten Einkaufsstädten Deutschlands** überhaupt, übertroffen nur von Köln, München und Frankfurt.

Dies bedeutet aber nicht, dass sich der Einzelhandel in Mannheim keinen Strukturproblemen gegenüber sieht. Die Umsatzkennziffer⁵ und die Kaufkraftkennziffer⁶ pro Einwohner spiegeln nicht ganz die Attraktivität und Frequentierung der Innenstadt wieder. Hier liegt Mannheim nicht in der Spitzengruppe, sondern im Mittelfeld der deutschen Großstädte. Hingegen liegt Mannheim bei der Zentralitätskennziffer⁷ wieder in einem sehr guten Bereich, was den Umstand untermauert, dass die Attraktivität der Innenstadt erhalten und noch weiter erhöht werden muss und somit verhindert wird, dass Käuferschichten durch bestimmte Nutzungen verdrängt werden, weil sich Mannheim nicht mehr von anderen Oberzentren in der Region im regionalen Wettbewerb unterscheidet. Die Zentralitätskennziffer für Mannheim beträgt 140,8, der Mannheimer Einzelhandel ist somit regional bedeutsam, aber eben auch dringend auf das Umland angewiesen.

Die Kaufkraftkennziffer für Mannheim beträgt laut der Kemper'schen Untersuchung 100,3. Dies ist kein schlechter, sondern der durchschnittliche Wert im Bezug der wichtigsten deutschen Großstädte, bedeutet aber auch, dass der Handel nicht mit überdurchschnittlich steigenden Umsätzen aus der ortsansässigen Bevölkerung rechnen kann, da der Wert schon relativ hoch ist und Mannheim wegen der hohen Arbeitslosigkeit Strukturprobleme hat, die eine Kaufkraftsteigerung als unwahrscheinlich erscheinen lassen. Dies unterstreicht wieder die Wichtigkeit des Zustromes aus dem Umland. Die Umsatzkennziffer beträgt in Mannheim 141,2. Auch hier wird deutlich, wie wichtig es ist, dass auch der ortsansässige Käufer unbe-

⁴ Auch die Textilhandelskette Peek und Cloppenburg in O 3 trägt dem durch erhebliche Investitionen Rechnung und wird die Mannheimer Innenstadt passend zum Stadtjubiläum 2007 durch ein Aufsehen erregendes architektonisches Glanzlicht des New Yorker Stararchitekten Richard Meier aufwerten.

⁵ Die Umsatzkennziffer ist der Umsatz des lokalen Einzelhandels pro Kopf der ortsansässigen Bevölkerung innerhalb eines Jahres. Sie ist ein Indiz für die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort.

⁶ Die Kaufkraftkennziffer ist als Einkommensindikator heranzuziehen und gibt die Konsumfähigkeit der ortsansässigen Bevölkerung wieder. Sie stellt das Nachfragepotential der jeweiligen Stadt dar. Je höher die Kennziffer, desto günstiger sind die Rahmenbedingungen für den örtlichen Einzelhandel, der einen bedeutenden Anteil dieser Kaufkraft abschöpft. Eine hohe Kaufkraft wirkt sich uneingeschränkt positiv auf die Standortgüte aus.

⁷ Die Zentralitätskennziffer ist Gradmesser für Umfang und Intensität der vom Einzelhandel ausgehenden Anziehungskraft auf nicht ortsansässige Konsumenten. Die Einzelhandelszentralität ergibt sich aus dem Verhältnis von Kaufkraftbindung in der Stadt und dem Kaufkraftzufluss von außerhalb. Bei einer Zentralität größer als 100 gilt, dass die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland die Abflüsse aus dem Stadtgebiet übersteigen.

28.03.2006

dingt ein Umfeld erhält, das ihm den Besuch in der City weiterhin attraktiv macht und er deshalb nicht ins Umland abwandert.

Die Einkaufsattraktivität der Mannheimer Innenstadt zu sichern und möglichst noch auszubauen ist von fundamentaler Bedeutung für den Mannheimer Einzelhandel und die Bedeutung Mannheims. Wichtig ist dabei auch die Positionierung Mannheims gegenüber den Mittelzentren und den beiden anderen Oberzentren der Region sowie den Standorten in den Gewerbe- bzw. Sondergebieten und den großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf der „Grünen Wiese“. Der Einzelhandel sieht sich neben der in den letzten Jahren zu beobachtenden Konsumzurückhaltung des Verbrauchers auch anderen strukturellen Problemen und Verunsicherungen gegenüber, die Neuinvestitionen und damit Attraktivitätssteigerungen verzögern oder verhindern. Dies ist z. B. die nach wie vor beachtliche Höhe der Mietpreise, aber auch die im Einzelfall erwartete Erschwerung der Kapitalbeschaffung nach den Basel II-Richtlinien⁸, die gerade für Unternehmen mit traditionell wenig Eigenkapital große Bedeutung hat. Hierdurch unterbleiben dringend benötigte Investitionen zur Attraktivierung der Geschäfte oder zur Eröffnung neuer Aktivitäten. Der Einzelhandel reagiert äußerst sensibel auf Umsatzrückgänge. Darüber hinaus spielen bei den Problemen der Handelslandschaft im Innenstadtbereich Mannheims unstrittig auch teilweise "hausgemachte" Probleme wie versäumte oder zu späte Nachfolgeregelungen in Familienunternehmen eine Rolle. Aber auch die bereits weit fortgeschrittene Filialisierung des Einzelhandels verwischt die Unterschiede zu anderen Städten.

Dieser Bebauungsplan soll daher einen Beitrag dazu schaffen, die Einkaufsattraktivität der Innenstadt Mannheims nicht absinken zu lassen, sie vielmehr noch zu steigern. Er soll den personal- und beratungsintensiven Facheinzelhandel unterstützen, der nicht filialisiert und oft noch in Familienbesitz ist und sich meist, da inhabergeführt, durch hohe Beratungskompetenz auszeichnet.

Aus den genannten Gründen, im Wesentlichen durch die allgemeine Konsumzurückhaltung bedingt, sind in den letzten Jahren durch Geschäftsaufgaben und –verlagerungen Einzelhandelsflächen "mobilisiert" worden, die verstärkt von den allgemein bekannten Filialisten und Franchise-Unternehmen aus Handel, Gewerbe und Gastronomie, die selbstverständlich zu jeder Großstadt gehören und dort auch erwartet werden, aber auch von unter städtebauli-

⁸ Basel II bezeichnet die Gesamtheit der Eigenkapitalvorschriften, die vom Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht in den letzten Jahren vorgeschlagen wurde. Die Regeln werden in der Europäischen Union Ende 2006 in Kraft treten. Basel II bedeutet kurz gesagt, dass Banken Kredite für Kreditnehmer mit höherem Risiko – in der Regel also mit geringem Eigenkapital – mit höheren Eigenmitteln hinterlegen müssen, somit also höhere Zinsen von diesen Kreditnehmern fordern müssen, da ja ihre (der Banken) Kapitalkosten auch steigen. Dies wird durch einen bankaufsichtlichen Überwachungsprozess und eine erweiterte Offenlegung überprüft.

28.03.2006

chen Gesichtspunkten "problematischen" Betrieben und Einrichtungen genutzt werden. Diese "Mobilisierung" kann aber auch bedeuten, dass Einzelhandelsflächen von schnell wechselnden Mietern genutzt werden oder dass lediglich auf wenige Wochen begrenzte Zwischennutzungen einziehen, was beides ein Ausdruck einer geringen Lagequalität ist. Typisch hierfür sind Posten- und Saisonwarenverkäufe. Dies trägt nicht zu einer Aufwertung der entsprechenden Geschäftslage bei, sondern verstärkt den negativen Effekt. Hierbei handelt es sich um einen unter ökonomischen Gesichtspunkten rationalen Vorgang, der aber zu einer weiteren Abwertung der Lagequalitäten führt, die insbesondere im Bereich der Breiten Straße deutlich zu beobachten ist.

Wie bereits ausgeführt, besitzt Mannheim als Einkaufsstadt höchste Kompetenz und ist führend in Deutschland. Von über 5.000 m Länge der Straßenfronten in den Einkaufslagen sind ca. 2.080 m 1a-Lagen (Quelle: Kemper's City Profil Mannheim), die Mietpreise sind hoch (bei Läden mit ca. 100 m² ca. 130 € pro m², bei Läden mit ca. 1000 m² ca. 60 € pro m²). Dies verdeutlicht, dass der Handel sensibel reagiert, wenn durch die Zunahme von Nutzungen, die Käuferschichten abwandern lassen, Umsatzeinbrüche entstehen. Gerade diese Nutzungen sind aber oft in der Lage höhere Mieten zu zahlen, denn insbesondere Vergnügungsstätten haben derzeit noch den Vorteil, nicht an das Ladenschlussgesetz gebunden zu sein und damit durch längere Öffnungszeiten höhere Renditen zu erwirtschaften. Dies wird sich aber auch nicht ändern, sollten die Ladenschlusszeiten weiter liberalisiert werden, was zu erwarten ist. Dies ist bedingt durch die immer weiter um sich greifende Glücksspielsucht, die mittlerweile als Krankheit⁹ anerkannt ist und den Markt für Spielhallen weiter wachsen lässt. Es ist an dieser Stelle aber ausdrücklich festzustellen und zu betonen, dass die Bekämpfung dieses Phänomens nicht Ziel dieses Bebauungsplans sein kann. Dieser Bebauungsplan verfolgt ausschließlich städtebauliche Ziele.

Infolge des erheblichen Umsatzes, den der **Handel** in Mannheim erzielt (ca. 770 Mio. € allein in der Innenstadt, 2 Mrd. € in der Gesamtstadt) wird die Bedeutung dieses Wirtschaftsfaktors deutlich. Jeder Rückgang des Einzelhandelsumsatzes wird die städtischen Strukturen stören und der Gesamtstadt Schaden zufügen, da dann auch Steuereinnahmen ausbleiben.

⁹ In dem gemeinsamen einheitlichen Diagnoseschlüssel der Renten- und Krankenversicherungen vom 01.01.93 ist die Glücksspielsucht unter Punkt 30791 "Spielsucht" aufgenommen. Pathologisches Spielen zeigt sich durch 9 Merkmale, die sich auf die tägliche Lebensführung auswirken. Interessanterweise decken sich 8 dieser 9 Merkmale fast wortwörtlich mit denen der Substanzabhängigkeit (weiteres unter: www.jugend-hilft-jugend.de und www.spielbanken-und-casinos.de (Link: Spielsucht) und zahlreiche Quellen unter dem Suchwort "Glücksspielsucht", einzugeben in eine der bekannten Suchmaschinen).

28.03.2006

Der Einzelhandelsverband Rhein-Neckar (EHV) stellt in seiner Stellungnahme vom 28.07.2004 fest, dass in der Mannheimer Innenstadt ein deutlicher Abfall der Qualität des Einzelhandels vorhanden ist. Die Ansiedlung eines weiteren Sexshops in der Kurpfalzstraße hatte nach Ansicht des EHV zur Folge, dass ein seit 20 Jahren in der Nachbarschaft ansässiges Modegeschäft wegen Umsatzrückgängen schließen musste. Die weitere Ansiedlung der mit dem vorliegenden Plan zu regelnden Nutzungen muss nach Ansicht des EHV dringend unterbunden werden. Anderenfalls würden selbst die absoluten Top-Einkaufslagen in Mitleidenschaft gezogen, da die gewünschten und erforderlichen Kunden ausblieben.

Auch die Aufgabe bestehender Einzelhandelsgeschäfte setzt sich fort. Zunächst ist hier das Medienhaus Prinz zu nennen. Es hat in Folge Ende des Jahres 2004 ein renommiertes Haushaltwarengeschäft auf den Planken geschlossen, ebenso ein großes Spielwarenhaus in der Breiten Straße. Die KARSTADT-Filiale in der Breiten Straße ist langfristig von der Schließung bedroht, die man durch neue Konzepte - Schaffung eines City-Einkaufszentrums - jedoch abwenden will. Gerade deshalb ist auch in diesem gefährdeten Bereich in der nördlichen Breiten Straße eine Regulierung des Umfelds und eine Unterstützung dieser Bemühungen durch diesen Bebauungsplan erforderlich.

2.2 Wohnen

Die Innenstadt Mannheims weist traditionell eine hohe Wohndichte auf. Das Wohnen muss daher in dieser Planung berücksichtigt werden, um die Wohnbevölkerung am Wegzug zu hindern und damit der Verödung der Innenstadt entgegen zu wirken. Dies ist ein dringendes städtebauliches Erfordernis. So wohnen in Mannheim über 30.000 Einwohner, also ca. 10 % der Gesamtbevölkerung der Stadt im Stadtteil Innenstadt/Jungbusch. Zum Vergleich: in Karlsruhe wohnen von 281.334 Einwohnern (Stand 31.12.2002, Quelle: Wikipedia) ca. 16.000 in der Innenstadt-Ost-West, also ca. 6 % der Bevölkerung, in Stuttgart von 589.385 Einwohnern (Stand 30.09.2004, Quelle: Wikipedia) ca. 22.000, also unter 4 %, in Frankfurt am Main sind von 644.321 Einwohnern (Stand 31.03.2004, Quelle: Wikipedia) lediglich ca. 12.000 in den Bezirken Altstadt, Innenstadt, Bahnhofsviertel ansässig, das sind gerade mal rund 2 %.

Diese Zahlen verdeutlichen die Besonderheit und auch die – noch bestehende – Attraktivität des Wohnens in Mannheims Innenstadt, die es zu schützen gilt.

28.03.2006

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass Vergnügungsstätten nach Aussage des Polizeipräsidiums Mannheim zu den kriminogenen Zonen gemäß § 26 Abs. 1 des Polizeigesetzes (PolG) Baden-Württemberg gehören und eine erhöhte Polizeipräsenz erfordern. Dies verdeutlicht, dass diese Einrichtungen zumindest zu einem subjektiven Unsicherheitsgefühl der Wohnbevölkerung beitragen. Vergnügungsstätten erzeugen weiterhin auch einen verstärkten Kraftzeugverkehr außerhalb der Fußgängerzonen. Auch häufig zu beobachtendes nächtliches lautstarkes Lärmen der Besucher beeinträchtigt naturgemäß die Wohnqualität.

2.3 Schutzbedürftige Anlagen

Die Mannheimer Innenstadt ist traditionell reich an schutzbedürftigen Anlagen, wie Schulen, Kirchen, einer Synagoge (eine Moschee, die größte Deutschlands, befindet sich im innerstädtischen Stadtteil Jungbusch, außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans), das Reiss-Engelhorn-Museum, aber z. B. auch die Jugendstil-Arkaden am Wasserturm, die Kunsthalle, der Rosengarten und so weiter. Eine Beeinträchtigung dieser Anlagen durch Vergnügungsstätten und Sexshops und andere Einrichtungen mit entsprechenden Wirkungen soll vermieden werden. Gerade auch in Nähe zum Kultur- und Kongresszentrum Rosengarten sind aufgrund der großen Bekanntheit der Einrichtung (auch in Richtung Kaiserring/Hauptbahnhof) alle Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt zu ergreifen.

3 Der Trading-Down-Effekt, Entstehen, Auswirkung

Der **Trading-Down-Effekt** ist eine städtebauliche Auswirkung, die dann eintritt, wenn bestimmte Geschäftssparten, die in der Lage sind höhere Mietpreise zu zahlen, den traditionellen Einzelhandel verdrängen und/oder durch ihr Erscheinungsbild und/oder ihren Zweck zu einer Niveauabsenkung einer Gebietsstruktur führen, die erwünschte Käuferschichten abwandern lässt, was wiederum zur Schließung weiterer traditioneller Betriebe führt bis schließlich ein Gebiet entweder zum reinen Vergnügungsviertel „umkippt“ oder aber auch durch unattraktive Nutzungen seine Einkaufsattraktivität für die Mehrzahl der Kunden einbüßt. Dieser Effekt setzt eine Abwertung von Geschäftslagen und eine Zerstörung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen in Gang. Dies ist nach ständiger Rechtsprechung und einhel-

28.03.2006

liger Literaturmeinung ein städtebaulich relevanter Vorgang und daher ein (besonderer) städtebaulicher Grund im Sinne der BauNVO.

Dieser Vorgang ist von dem üblichen Phänomen zu unterscheiden, dass es in allen Großstädten nur relativ kleine echte so genannte **"1a-Lagen"** gibt. Diese "1a-Lagen" definieren sich folgendermaßen:

- Dichtester Geschäftsbesatz mit Standorten von großflächigen Magnetbetrieben.
- Alle innenstadttypischen Sortimente sind vertreten. Es herrscht eine ausgewogene Sortimentsstruktur.
- Höchste Passantenfrequenz.
- Ergänzende Dienstleistungen (z. B. Reisebüros, Gastronomie) sind gut integriert und führen nicht zu einer erheblichen Unterbrechung der Ladenfront.
- Keine Mindernutzungen!
- Ladenleerstände treten nur im Rahmen der dynamischen Entwicklung des Einzelhandels auf (natürliche Fluktuation).

In nahezu jeder Großstadt differenziert sich das Angebot und damit die angesprochenen Käuferschichten nach rational nicht immer erklärbaren Motiven. So bilden sich Lagen für Marken- und Designerwaren der hohen und höchsten Preiskategorie mit der entsprechenden Klientel regelmäßig ebenso klar unterscheidbar heraus, wie Lagen für "junges" Publikum bzw. Kunden mit (u. U. notgedrungen) weniger Marken- und Qualitätsbewusstsein und entsprechendem Preisbewusstsein. In Mannheim ist dies insbesondere im Unterschied zwischen den zentralen Planken und der Breiten Straße nördlich des Marktplatzes ablesbar. Diese Unterschiede können durch städtebauliche Planung kaum ausgeglichen werden, zumal das Potential für echte "1a-Geschäfte" auch in Mannheim nicht unbegrenzt ist und es im Sinne einer großen Angebots- und Kundenvielfalt keinesfalls beabsichtigt sein kann, etwa weniger kaufkräftige Bevölkerungsschichten aus der Innenstadt zu verdrängen.

So wird es auch in Zukunft Lageunterschiede geben und geben müssen, nur darf die Belastbarkeit der einzelnen Lagen nicht überschritten werden. Im Falle der Breiten Straße ist der Prozess der Lageverschlechterung bereits weit fortgeschritten und hier spielt auch die Zukunft des Kaufhauses KARSTADT eine wichtige Rolle. Für die Erhaltung gerade dieses Standortes wird eine Aufwertung der Umgebung und die Anziehung auch kaufkräftigerer Käuferschichten von existentieller Bedeutung sein. Ein Verlust dieses Kaufhauses hätte gravierende stadtstrukturelle und qualitative Auswirkungen.

Durch das massive Auftreten der zu regelnden Nutzungen können besonders in den Erdgeschossenen Bereiche entstehen, die den Zusammenhang der Einkaufsstraßen unterbrechen

28.03.2006

und den Kundenstrom abreißen lassen. Durch das Belegen von Flächen – auch wenn dies nur temporär geschehen sollte – werden den städtebaulich erwünschten Nutzungen Flächen entzogen, die dann künftig nicht mehr zur Verfügung stehen.

Als Nutzungen, die geeignet sind, die Einkaufsattraktivität Mannheims zu mindern, sind zuerst zu nennen die Vielzahl der bestehenden **Sexshops** und **Vergnügungsstätten** der zu regelnden Art. Diese breiten sich mit Vorliebe in den städtischen Bereichen aus, die bisher der gehobenen und zentralen Versorgung der Bevölkerung dienen, städtebaulich eine ansprechende Gestaltung aufweisen und deshalb die typischen Einkaufsbereiche der Stadt sind. Vergnügungsstätten und Sexshops können sich aufgrund der besonderen Eigenart dieser Betriebe in vielfältiger Hinsicht nachteilig auf die umgebende Nutzung auswirken. Das Auftreten dieser Nutzungen kann den oben beschriebenen Trading-Down-Effekt auslösen, der in Bereichen der Innenstadt bereits eingesetzt hat. Mit jedem Verlust eines Fachgeschäftes, das durch die zu regelnden Nutzungen verdrängt wird, verliert das Zentrum an Attraktivität. Eine unregelmäßige weitere Zunahme der vom Plan erfassten Vergnügungsstätten und Sexshops wäre mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.

Vergnügungsstätten sind wirtschafts- und gewerberechtlich eine Art von Gewerbebetrieben, bei denen – in unterschiedlicher Weise – die Unterhaltung der Besucher, bzw. Kunden im Vordergrund steht. Sie sind durch kommerzielle Freizeitgestaltung und Amüsierbetrieb gekennzeichnet.¹⁰ Sie dienen der Freizeitgestaltung, der Zerstreuung, dem geselligen Beisammensein und/oder der Bedienung der Spieleidenschaft sowie der erotisch/sexuellen Interessen des Menschen.

Zu den Vergnügungsstätten, die in diesem Bebauungsplan reguliert werden sollen zählen AutomatenSpielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokale, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos. Es handelt sich bei diesen Arten (auch) um kerngebietstypische Vergnügungsstätten, deren Zulässigkeit jedoch aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 4 ff BauNVO eingeschränkt werden kann, weil diese nicht das Wesen eines Kerngebiets ausmachen.¹¹ Die vorgenannten Vergnügungsstätten bedürfen keiner näheren Beschreibung, da deren Anlageart allgemein bekannt ist. Nicht so die **Swinger-Clubs**, deren Sinn und Zweck nicht mit ihnen befassten Bevölkerungsgruppen oft nur undeutlich bekannt ist. Dies sind spezielle, oft mit einer Bar zur Kontaktaufnahme ausgestattete, Räumlichkeiten, in denen so

¹⁰ Bielenberg in Ernst-Zinkahn-Bielenberg BauGB, § 4a BauNVO, RdNr. 58

¹¹ König/Roeser/Stock, BauNVO § 7, Rdnr. 9 und 17, BVerwG, Beschluss vom 22.5.87 4 N 4.86, NVwZ 1987, 1072

28.03.2006

genannte (heterosexuelle) Swinger¹² gegen eine üblicherweise gestaffelte Eintrittsgebühr (Männer, Frauen, Paare) Geschlechtsverkehr mit wechselnden Partnern praktizieren können. Dies kann sich auch in Form einer Mitgliedschaft darstellen, wobei dann keine besonderen Eintrittsgebühren anfallen. In derartigen Einrichtungen, die auch unter anderen Bezeichnungen auftreten können, kann es auch (Kontakt)-Saunen, Whirlpools, kleine Schwimmbäder oder ähnliches geben. Eine weitere Spielart derartiger Anlagen, sind solche für homo- und bisexuelle Männer, bei denen dann Frauen im Normalfall keinen Zutritt haben, der umgekehrte Fall entsprechender Einrichtungen für Frauen ist selbstverständlich auch denkbar. Bauplanungsrechtlich ist strittig, ob es sich bei diesen Anlagen um Vergnügungsstätten oder sonstige Gewerbebetriebe im Sinne der Baunutzungsverordnung handelt. Nach einem Urteil des Bayerischen VGH¹³ liegt es aus systematischen Gründen nahe, Swinger-Clubs der spezielleren Kategorie der Vergnügungsstätten zuzuordnen, denn deren bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist vom Ordnungsgeber, wohl im Hinblick auf deren spezifische Störwirkung, in der BauNVO 1990 für die einzelnen Baugebiete ausdrücklich und somit auch abschließend geregelt. Auch aufgrund ihres Nutzungszwecks sind Swinger-Clubs eher als Vergnügungsstätten einzuordnen, sind doch Vergnügungsstätten durch kommerzielle Freizeitgestaltung und Amüsierbetrieb gekennzeichnet und werden ganz besonders auch Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale und ähnliche Betriebe unbestritten von der Rechtsprechung und vom Schrifttum als Vergnügungsstätten behandelt und deren Grundzweck ist durchaus dem Swinger-Club zumindest ähnlich. Für diesen Bebauungsplan ist diese Einordnung aber von zweitrangiger Bedeutung (von Bedeutung lediglich in der Formulierung der entsprechenden Festsetzungen), da beide Anlagearten grundsätzlich im MK zulässig sind, aber aus städtebaulichen Gründen ohne weiteres aufgrund der Gliederungsvorschriften der BauNVO für unzulässig erklärt werden können. Es wird in diesem Bebauungsplan der Auffassung gefolgt, diese Anlagen den Vergnügungsstätten zuzuordnen.

Die Unterscheidung dieser Anlagen zu Bordellen ist zu beachten. Letztere sind nach überwiegender Meinung in Schrifttum und Rechtsprechung Gewerbebetriebe eigener Art, da hier das Gewinnstreben absolut im Vordergrund steht, während dies bei Swinger-Clubs im Einzelfall durchaus auch untergeordnet sein kann, da das Vergnügen im Vordergrund stehen kann und eine solche Anlage auch vereinsmäßig betrieben werden kann. Letztlich sind aber die städtebaulichen Auswirkungen von Bordellen und Swinger-Clubs vergleichbar, da in der Auffassung und Bewertung dieser beiden Anlagenarten durch weite Bevölkerungskreise keine generelle Unterscheidung getroffen wird. Es ist sogar davon auszugehen, dass Swinger-

¹² Von eng. swing schwingen, hin- und herbewegen

¹³ BayVGH, Urteil vom 29.12.2003 – 25 B 98.3583, UPR 10/2004 S. 393

28.03.2006

Clubs bei vielen Personen, die die Unterscheidung kennen, eher noch einer negativeren Bewertung unterliegen, da hier die Geschäftsmäßigkeit des Bordells entfällt und der Partner-tausch im Vordergrund steht, der in der sozial-ethischen Auffassung eines Teils der Bevölkerung negativ bewertet wird. Auch nach Ansicht des Bayerischen Obersten Landesgerichts ist der Betrieb eines Pärchentreffs oder Swinger-Clubs mit einem sozialen Unwerturteil behaftet.¹⁴

Durch diese Anlagen wird ganz besonders das städtebaulich erwünschte Wohnen in der Innenstadt gestört, dies bedingt durch die typischen atmosphärischen Begleiterscheinungen, wie z. B. den Besucherverkehr, aber auch bedingt durch ein eventuell durch diese Anlagen hervorgerufenes (Angst-)Umfeld, das die Anlagen selbst aber nicht beeinflussen können, etwa eine Gefahr der Zunahme der Straßenprostitution. Aus eben diesen Gründen ist auch ein Hervorrufen des Trading-Down-Effekts zu befürchten, da ein Milieu entstehen kann, das Passanten fern hält und damit vorhandene Einzelhandelsbetriebe vom Kundenstrom trennt.

Ungeachtet der Tatsache, dass im Innenstadtbereich Mannheims eine Sperrbezirksverordnung aufgrund des Artikels 297 des Einführungsgesetzes zum Strafgesetzbuch (EGStGB) gilt (siehe Anhang II, Anlage 1), sind weitere Nutzungen, die einer Regulierung zu unterziehen sind, **Bordelle, bordellartige Betriebe** und **Etablissements der gewerblichen Wohnungsprostitution**. Die Sperrbezirksverordnung wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe am 27.09.1976 erlassen. Sie verbietet Personen, die der Prostitution nachgehen, den Aufenthalt in Teilen des Stadtgebiets Mannheims. Trotzdem aber ist die Berufung auf die Sperrbezirksverordnung als alleiniges Mittel zur Abwehr von Bordellen u. ä. in Mannheims Innenstadt nicht ausreichend. Denn das rechtliche Schicksal derselben ist unabhängig vom Willen der Stadt Mannheim.

Bauplanungsrechtlich sind Bordelle in Lehre und Rechtsprechung¹⁵ keine Vergnügungsstätten, sondern Gewerbetriebe eigener Art (sui generis). Dies gilt für alle drei genannten Anlagearten, also Bordelle, bordellartige Betriebe und die Wohnungsprostitution. Eine klare Definition der genannten Anlagen liegt jedoch nicht vor, allerdings hält es das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 28.6.1995 (siehe Fußnote 16) für möglich, dass die Unterscheidung zwischen Bordell und Wohnungsprostitution wegen des unterschiedlichen Störungspotentials auch bauplanungsrechtlich von Bedeutung sein kann. Generell treten alle Arten von Bordellen nicht offensichtlich zutage. Sie sind von außen meistens nicht zu erken-

¹⁴ Bayerisches Oberstes Landesgericht, B. v. 08.09.04 AZ 2Z BR 137/04, www.breiholdt.de (Medien). Dieser Beschluss betrifft eine zivilrechtliche Streitigkeit und wird lediglich zur Bekräftigung herangezogen.

¹⁵ Vgl. BVerwG, B. v. 28.6.1995 – 4 B 137.95, NVwZ-RR 1996, 84; ZfBR 1995, 331, UPR 1995, 397, BRS 57 Nr.69

28.03.2006

nen, sofern sie sich nicht in speziellen Rotlicht-Vierteln angesiedelt haben. Sie befinden sich meist auch nicht in Erdgeschossen, zumindest nicht in stark frequentierten Bereichen, da die dort einhergehenden Freier es meist scheuen, allzu öffentlich aufzutreten. Trotzdem besteht aber die Gefahr der Ansiedlung solcher Nutzungen in oberen Etagen, selbst, bzw. gerade im Kerngebiet, das sich ja den Regeln der Baunutzungsverordnung folgend einer Vielzahl von Nutzungen öffnet, mithin auch derartigen Anlagen, sofern sie der Kategorie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugeordnet werden. Eine Unzulässigkeit in einem nicht gegliederten Kerngebiet wäre somit nur dann gegeben, wenn durch diese Betriebe das im Kerngebiet übliche Maß an Störungen überschritten würde (sie also wesentlich störend wären) und sie sich somit auf die übrigen zulässigen Nutzungen störend auswirken würden. Ob entsprechende Etablissements in Kerngebieten grundsätzlich als wesentlich störend einzustufen sind, ist von der Rechtsprechung allerdings noch nicht eindeutig geklärt. Unsicherheiten bestehen vor allem bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Wohnungsprostitution in Kerngebieten, vor allem, wenn man diese Tätigkeit der gewerblichen Nutzung zuordnet. Auf Grund des geringeren Störungsgrades einer zum Zwecke der Prostitution genutzten Wohnung im Vergleich zu einem Bordell, kann man davon ausgehen, dass es sich um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO handelt, der im Kerngebiet damit allgemein zulässig ist. Wenn man dann auch noch Bordelle und bordellartige Betriebe als nicht wesentlich störend im Kerngebiet einstuft, kann sich auch hier im Einzelfall eine Unzulässigkeit nur auf Grund des § 15 BauNVO ergeben, der es ermöglicht an und für sich zulässige Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen zu verbieten. Dies kann in jedem Einzelfall die bereits erwähnten Folgen haben. Zur Umgehung dieses Konflikts, bleibt also nur der Weg, diese Anlagen insgesamt über § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO auszuschließen. Hierzu müssen jedoch verschiedene städtebauliche Voraussetzungen vorliegen. Es ist, wie bereits oben ausgeführt, dem Bestimmtheitsgrundsatz Rechnung zu tragen, d. h., dass eine Bebauungsplanfestsetzung keine Zweifel aufkommen lassen darf. Da dieser Bebauungsplan aber sowohl Bordelle, bordellartige Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution ausschließen soll, kann es keine Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen den einzelnen Betriebsarten geben. Diese Anlagen müssen auch nicht näher definiert werden, da sie sich nach objektiven Kriterien bestimmen lassen und in der Realität auch vorzufinden sind. Es handelt sich um Anlagentypen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO, da sie Unterarten der gewerblichen Nutzung darstellen, deren Feindifferenzierung zu anderen Unterarten der gewerblichen Nutzung durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist, also erforderlich ist. Diese städtebaulichen Gründe werden in Folge näher beschrieben.

28.03.2006

Es ergibt sich unmittelbar aus der Formulierung des § 1 Abs. 9 BauNVO, dass besondere städtebauliche Gründe, das Erfordernis des Ausschlusses hervorrufen müssen. Diese besonderen städtebaulichen Gründe sind u. a. darin zu sehen, dass städtebaulichen Fehlentwicklungen von vorneherein entgegenzutreten ist. Diese Anlagen können Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus dem Kernbereich der Innenstadt verdrängen, da sie möglicherweise höhere Mieten zahlen als normale Betriebe. Sie sind auch geeignet, das geschäftliche Niveau der umliegenden Quartiere abzusenken und einen Trading-Down-Effekt auszulösen oder zu verstärken. Normale Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe meiden Standorte in unmittelbarer Nähe eines Bordells oder einer bekannten Prostituiertenwohnung, da sich ihre Kunden möglicherweise nicht gerne in der Nähe dieser Anlagen sehen lassen möchten oder aber auch auf Grund des möglicherweise entstehenden Umfelds ein Angstraum entsteht.

Ganz besonders negativ wirken sich Bordelle auch auf das städtebaulich erwünschte Wohnen in der Innenstadt aus, das auch dieser Bebauungsplan fördern will, da er das Wohnen ab einem bestimmten Geschoss in Mannheim zulässt. Wo gewohnt wird sind auch Kinder und Jugendliche, die nicht mit der Prostitution konfrontiert werden sollen. Aber auch Erwachsene werden verständlicherweise nur ungern mit diesem Milieu und dem daraus möglicherweise entstehenden Umfeld konfrontiert. Es liegt auf der Hand, dass diese Nutzungen zu einem ausdrücklich nicht gewünschten Wegzug der Wohnbevölkerung führen können.

Das Unwerturteil über diese Nutzungsart ist nicht nur im Bauplanungsrecht, also dem öffentlichen Recht, thematisiert worden, sondern ganz besonders auch im Zivilrecht. Aus diesem Grunde wird hier auf diese Problematik vertieft eingegangen, um darzustellen, dass die gesellschaftliche Tolerierung der Prostitution keineswegs gewachsen ist. Neueste Rechtsprechung¹⁶ stellt klar, dass gewerbliche Prostitution eine den übrigen Wohnungseigentümern im Einzelfall nicht zumutbare Nutzung darstellt: Soweit die Prostitution in den Räumen unzulässig ist, können die beeinträchtigten Wohnungseigentümer gegen den anderen Wohnungseigentümer gemäß § 1004 BGB i. V. mit § 15 Abs. 3 WEG Unterlassung verlangen. Die Ausübung des Gewerbes ist eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer und damit ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung durch den Verwalter. Die Frage, ob ein wichtiger Grund für die Versagung der Zustimmung vorliegt, muss nach den Gegebenheiten des Einzelfalles beantwortet werden und verlangt eine Würdigung von Tatsachen, die der Richter vorzunehmen hat. Eine gewerbliche Nutzung, die mit einem sozialen Unwerturteil behaftet ist, ist eine Nutzung, die den anderen Wohnungseigentümer

¹⁶ OLG Hamburg, Beschluss vom 14.03.2005 AZ 2 Wx 19/05, www.breiholdt.de (Medien)

28.03.2006

nicht zumutbar ist. Die von Mietern betriebene Prostitution, auch wenn sie nach vorangegangener telefonischer Verabredung mit den Freiern und Mitteilung der Anschrift erst im Rahmen der Verabredung erfolgt, ist mit einem sozialetischen Unwerturteil verknüpft, das sich bei der gebotenen typisierenden Betrachtung in erschwerter Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit der anderen Wohnung niederschlägt und zu einer erheblichen Wertminderung der anderen in der Wohnungsanlage befindlichen Wohnungen führt. Beeinträchtigungen werden nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Mieter der Wohnung ihrer Betätigung als Callgirls diskret nachgehen und es zu Belästigungen von Bewohnern oder Besuchern in der Wohnungsanlage nicht kommt. Die Ausübung der Prostitution in einer Wohnung spricht sich unter den Mitbewohnern, in der Nachbarschaft, unter Maklern, Wohnungsinteressenten und Kapitalanlegern erfahrungsgemäß schnell herum. Dabei trägt die von weiten Kreisen der Bevölkerung empfundene Anstößigkeit der Prostitutionsausübung nach der Lebenserfahrung verstärkt dazu bei, dass eine Wohnungseigentumsanlage in Verruf gerät.

Dieses Urteil des OLG Hamburg - nur eines von vielen mit ähnlichem Tenor¹⁷ - zeigt, analog angewendet, dass die Gefahr des Hervorrufens des Trading-Down-Effekts durch Prostitution vorhanden ist, wenn auch das Wohneigentum und das Wohnen in derartiger Weise gestört werden. Es bestärkt die obige Darstellung, dass das Umfeld einer Prostitutionsanlage abgewertet wird, da hier eine Lage in Verruf geraten kann und somit der Handel sich zurückzieht, da er oder seine Kunden nicht mit Prostitution in Verbindung gebracht werden wollen. Die Intention der Stadt Mannheim, Prostitution aus dem Kernbereich heraus zu halten wird voll und ganz bestätigt.

Interessant ist in diesem Zusammenhang auch ein Beschluss des Bayerischen Obersten Landesgerichts.¹⁸ Hier wird zwar zunächst in Frage gestellt, ob in einem ausschließlich gewerblich genutzten Anwesen eine Wertminderung eintritt, wenn in einer Teileigentumsseinheit der Prostitution nachgegangen wird, aber das Gericht stellt dann im Gleichklang mit dem oben zitierten Beschluss des OLG Hamburg fest, dass, wollen sich einzelne Wohnungseigentümer gegen die Ausübung der Prostitution wehren, sich ein Unterlassungsanspruch aus § 1004 BGB in Verbindung mit § 15 Abs. 3 WEG ergeben kann. Die Nutzung eines Wohnungs- oder Teileigentums, die mit einem sozialen Unwerturteil behaftet ist oder als anstößig empfunden wird, wie der Betrieb eines Pärchentreffs oder eines Swinger-Clubs, kann nachteilige Auswirkungen auf den Verkehrs- oder Mietwert der übrigen Einheiten haben und

¹⁷ Siehe z. B. auch OLG Karlsruhe, B. v. 12.12.00 AZ 14 Wx 98/00, OLG Düsseldorf, B. v. 12.03.03, AZ 3 Wx 369/02, alle www.breiholdt.de (Medien)

¹⁸ B. v. 08.09.04 AZ 2Z BR 137/04, Quelle siehe vorstehende Fußnote

28.03.2006

somit nachteilig im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG sein. Gleiches kann gelten, wenn in einem gewerblich genutzten Anwesen in einer Teileinheit ein Bordell betrieben wird. An dem Ergebnis, dass eine Wertminderung in einem solchen Fall anzunehmen ist, soll sich nach überwiegender Auffassung auch nach dem In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Regelung der Rechtsverhältnisse der Prostitution vom 20.12.2001 nichts geändert haben. Das Gericht führt weiter aus, s o l l t e man aber der Ansicht zuneigen, dass die Prostitution nicht mehr als sittenwidrig angesehen werden kann und dass der Gesetzgeber durch das Gesetz einen Wandel der sozialetischen Vorstellungen zum Ausdruck gebracht hat, so kann sich dennoch ein von den übrigen Eigentümern nicht hinzunehmender Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG ergeben, wenn es zu konkreten Beeinträchtigungen kommt, also zu Konfrontationen des übrigen Publikumsverkehrs in der Einheit mit Kunden des Bordellbetreibers und sämtlichen sich hieraus ergebenden Nachteilen.

Dieser Beschluss, wenn auch zivilrechtlicher Natur, sagt deutlich aus, dass der Negativeffekt von Bordellen überwiegt, selbst im Falle angenommener größerer Toleranz der Bevölkerungsmehrheit gegenüber diesem Gewerbe. Ein Zusammentreffen mit Bordellkunden mit anderen Personen muss nach diesem Beschluss nicht hingenommen werden. Dies bestärkt ganz eindeutig die Auffassung der Stadt Mannheim, dass diese Nutzungen im Kernbereich, wo Konfrontationen unausweichlich sind, nicht hingenommen werden muss und dass das Interesse der Betreiber solcher Anlagen eindeutig vor dem öffentlichen Interesse zurücktreten muss, diese innerstädtisch unerwünschte Nutzung zu unterbinden.

Sexshops zählen nicht zu den Vergnügungsstätten, sondern zu den Einzelhandelsbetrieben. Sie unterscheiden sich durch ihr Warensortiment von anderen Einzelhandelsbetrieben, ihr Angebot umfasst überwiegend ein Sex- und Erotiksoriment, insbesondere also Sexspielzeug, pornographische Magazine, Bilder und Filme auf Video VHS, Super-Video CD, Video CD, DVD aller Arten, UMD™ (Universal Media Disk) und auch noch auf herkömmlichem Filmmaterial und CD-/DVD-Roms und andere Speichermedien mit entsprechenden Inhalten, erotische Spiele auf digitalen und herkömmlichen Medien, erotische Bekleidung und Dessous, Stimulantia verschiedener Art, Accessoires für unterschiedliche sexuelle Neigungen und Vorlieben. Nicht apothekenpflichtige Verhütungsmittel (Safer-Sex-Artikel) werden in dieser Sortimentsliste nicht aufgeführt, zählen nach dieser Definition also nicht zum wesentlichen Sortiment eines Sexshops, da diese auch in Kaufhäusern, Drogeriemärkten, Apotheken und Supermärkten erhältlich sind. Diese Form der Einzelhandelsgeschäfte kann auch in Form von Erwachsenen-Videotheken (ohne Vorführung von Filmen) und Erwachsenen-

28.03.2006

Büchereien in Erscheinung treten. Zu Vergnügungsstätten können diese Einzelhandelsgeschäfte werden, wenn Sexfilme – üblicherweise in Videokabinen – vorgeführt werden.¹⁹

Abgesehen von dem in der Rechtsprechung und Literatur unstreitigen Hervorrufen des Trading-Down-Effekts durch Sexshops, unterliegt auch diese Nutzungsart zusätzlich noch einem Unwerturteil. Dies stellt der Berliner Verfassungsgerichtshof in seinem Beschluss vom 06.12.2002²⁰ fest. Dort wird klar gestellt, dass auch das Negativeimage (hier eines Sexshops mit Videokabinenbetrieb) eine Einwirkung auf das Grundrecht auf Eigentum (im Sinne des WEG) sein kann und damit nachteilig sein kann. Dies gilt auch dann, wenn der Betrieb gesetzlich erlaubt, da er nach wie vor mit einem sozialen Unwerturteil breiter Bevölkerungskreise behaftet ist.

Für den Trading-Down-Effekt sind jedoch nicht allein diese Nutzungen verantwortlich. Ein Anteil daran können auch die immer mehr um sich greifenden so genannten **Postenwarenerverkaufsmärkte** (Schnäppchen- und Restpostenmärkte, Lagerverkäufe, Ein-Euro-Shops, Partievermarktung, etc.) haben, insbesondere durch ihr äußeres Erscheinungsbild. Aber auch durch die Umlenkung der ohnehin zurückgehenden Einzelhandelsumsätze in qualitativ minderwertige Massenartikel und den hierdurch ausgelösten Preisdruck auf Fachgeschäfte mit geschultem und ausgebildetem Personal im Sinne einer Herabsetzung der "Preiserwartung" des Kunden werden falsche preispolitische Signale gesetzt. Durch die oftmals aggressive Herausstellung der "Schnäppchenpreise" entstehen neue Preisrelationen beim Kunden und ein in einem Fachgeschäft mit entsprechender Beratung naturgemäß höherer Preis wird immer schwerer zu vermitteln sein. Dies führt somit direkt zu Umsatzeinbußen beim Fach-einzelhandel. Mit der Herausbildung einer "Schnäppchenmeile" fehlt künftig das Publikum und damit der Umsatz für die noch verbleibenden Fachgeschäfte, die sich den Fortbestand in einer attraktiveren Lage oft nicht mehr leisten können. Einher geht dieser Prozess mit einem Nachlassen der für Fachgeschäfte unerlässlichen Kundenbindung. Ungeachtet der Tatsache, dass (soweit erkennbar) hierzu noch keine Präzedenzfälle aus anderen Kommunen vorliegen, soll das Vorhaben, diese Betriebe als eine bestimmte Art von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO, somit als typisierbare Nutzungsunterart, zu definieren jetzt realisiert werden. Insbesondere auch deshalb, weil sich aus Passantenbefragungen und zahlreichen Presseartikeln ergeben hat, dass gerade auch diese Nutzungen als sehr negativ wahrgenommen werden. Die Ausbreitung dieser Betriebe ist augenfällig, Leerstände werden

¹⁹ Die Rechtsprechung hat hier einen Schwellenwert von 3 Videokabinen entwickelt, das heißt ab der dritten Kabine entsteht eine Vergnügungsstätte.

²⁰ B. v. 06.12.2002 AZ VerfGH 188/01, www.breiholdt.de (Medien)

28.03.2006

unverzüglich mit solchen Nutzungen besetzt, die dadurch die Ansiedlung anderer höherwertiger Handelsbetriebe vereiteln.

Die Problematik der Regulierung dieser Nutzungen ergibt sich im Besonderen im bauplanungsrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz, der eine klare Definition der Festsetzungen vorschreibt und keine Unklarheiten zulässt, die zu Zweifelsfällen führen können. Eine weitere Problematik besteht auch darin, dass baurechtlich an sich keine Nutzungsänderung vorliegt, wenn etwa eine Textilgeschäft in einen Postenwarenverkaufsmarkt umgenutzt wird, weil dies beides Einzelhandelsbetriebe sind und dies somit an den Baurechtsbehörden vorbei geht. Nichtsdestoweniger greift in einem solchen Fall die so genannte "Negativfunktion" bzw. "Stopp-Funktion" des Bebauungsplans. Danach ist eine planwidrige bauliche oder sonstige Nutzung eines Grundstücks, auch unabhängig vom Vorliegen eines Baugenehmigungserfordernisses, rechtswidrig und kann untersagt werden.

Postenwarenverkaufsmärkte (Schnäppchenmärkte, Restpostenmärkte, Lagerverkäufe, Ein-Euro-Shops oder ähnliche Bezeichnungen) sind als typisierbare Unterart gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auch im Innenstadtbereich Mannheims vorzufindende klein- bis mittelflächige Einzelhandelsbetriebe, deren überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Postenware gerichtet ist. Postenware umfasst Ware aus Überschüssen, Konkursen, Reklamationen, aber auch Auslaufmodelle, Saisonendwaren, Reklamationswaren und Waren zweiter Wahl. Ein wichtiges Kennzeichen für Postenware ist, dass sie, ähnlich wie Aktionsware im übrigen Einzelhandel, oft nicht nachbestellt werden kann, da die Ware im Allgemeinen in nicht vorhersehbarer Menge und Qualität auftritt und, als Alternative zur kostenpflichtigen Entsorgung, über weltweite Absatzkanäle den Postenwarenverkaufsmärkten zugeführt werden. Dies gilt teilweise auch für Ware, die im Einzelfall direkt für den Absatz in solchen Märkten produziert wird. Hierbei handelt es sich um im Einzelfall um begrenzte Chargen, die schnell in Umlauf gebracht werden, aber auch um Ware, die stetig produziert wird.

Die Postenwarenverkaufsmärkte im Mannheimer Innenstadtbereich weisen ein heterogenes Sortiment an überwiegend nicht markenorientierten Waren aus fast allen dem täglichen oder periodischen Bedarf dienenden Warengattungen auf, die dort nur deswegen und grundsätzlich unter dem üblichen Preisniveau angeboten werden, weil es sich um Ware aus den genannten Quellen handelt. In Einzelfällen können auch einmal Markenwaren aus der einen oder anderen Kategorie angeboten werden. Dies ändert nichts an dem grundlegenden Charakteristikum dieser Märkte. Ein weiteres Merkmal, das für das Vorliegen eines Postenwarenverkaufsmarktes spricht, ist ein einfaches, nur wenige Preisstufen im untersten Segment umfassendes Preissystem, in Verbindung mit einer einfachen und oft aggressiven Warenpräsentation, in der nicht die Qualität der Ware, sondern alleine der Preis beworben wird,

28.03.2006

hinzu kommt ein nahezu vollständiger Verzicht auf Beratung und sonstige Service-Leistungen.

Zu unterscheiden sind solche Anlagen von Fabrikverkaufsläden und so genannten Off-Price-Stores, die zwar oft auch erheblich unter dem üblichen Preisniveau anbieten, aber grundsätzlich nur bekannte Markenwaren mit entsprechender Beratung anbieten. Außerdem sind diese Geschäfte meistens auf Textilien oder Schuhe spezialisiert, während jene eben ein Sammelsurium an Waren bieten. Bei Postenwarenverkaufsmärkten gibt es keine Spezialisierung, hier wird verkauft, was gerade irgendwo billig aufzukaufen ist. Allerdings sollte man den raschen Sortimentswechsel nicht als Definitionspunkt für Postenwarenverkaufsmärkte heranziehen, denn das Sortiment unterliegt an sich keinem raschen Wechsel: Werden heute Billigkorkenzieher mit Plastikgriff verkauft, sind es morgen solche mit Holzgriff, der Artikel selbst ist aber in der einen oder anderen Form auch längerfristig erhältlich. Unbedingt zu unterscheiden sind diese Läden aber auch von den Lebensmitteldiscountern. Dies ist jedoch nicht nur wegen der bekannten Namen unproblematisch sondern auch wegen des Sortiments, das bei diesen überwiegend aus Lebensmitteln besteht, welche bei jenen allenfalls untergeordnet sind. Auch befinden sich die von den großen Discountern angebotenen Non-food-Artikel meistens im Vergleich zu Postenwarenverkaufsmärkten doch noch in einer vergleichsweise gehobenen Preisklasse. Letztlich lässt die Corporate-Identity der bekannten Discounter überhaupt keine Verwechslung mit den hier definierten Postenwarenverkaufsmärkten zu.

Eine weitere unter städtebaulichen Gesichtspunkten kritisch zu betrachtende Nutzung sind **Wettbüros**. Wettbüros sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, deren überwiegender Geschäftszweck auf die Vermittlung von Sportwetten an lizenzierte Buchmacher im In- und Ausland oder auf die eigene Durchführung von Sportwetten gerichtet ist. Denkbar ist auch die Vermittlung oder eigene Durchführung von Wetten auf andere Ereignisse, die von öffentlichem oder speziellem Interesse sind oder auch Wetten auf Kuriositäten.²¹ Weiterhin möglich ist auch die Durchführung und/oder Vermittlung von Glücksspielen und/oder Lotterien. Diese Unterscheidung zwischen Wetten, Glücksspiel und Lotterie ist in Deutschland wichtig, da die §§ 284 und 287 StGB unerlaubte Veranstaltung eines Glücksspiels, bzw. einer Lotterie ohne behördliche Erlaubnis unter Strafe stellen (deswegen wird versucht dies zu umgehen, indem lediglich Vermittlungen an ausländische Buchmacher durchgeführt werden). Glücksspiele liegen dann vor, wenn die Entscheidung über Gewinn oder Verlust des Spiels nach den Spielbedingungen nicht wesentlich von den Fähigkeiten

²¹ Z. B. die Summe der Rückennummern der Torschützen eines Fußballspiels.

28.03.2006

und den Kenntnissen des Spielers abhängt, sondern allein oder hauptsächlich vom Zufall. Eine Lotterie ist eine besondere Art des Glücksspiels, die das Vorliegen eines Spielplans voraussetzt. Dieser regelt den Spielbetrieb im Allgemeinen und gibt die Teilnahmebedingungen an.

Wetten hingegen, gleich auf was sie gerichtet sind, erfordern neben einer gehörigen Portion Glück, auch einen gewissen Sachverstand. Bei einer Wette versprechen sich Personen gegenseitig eine bestimmte Leistung dafür, dass sie mit ihrer Behauptung gegenüber der widersprechenden Meinung des anderen Recht behalten, bzw., dass ein von Ihnen vorausgesagtes Ereignis in dieser Form eintritt.

Zu unterscheiden sind Wettbüros von Toto-Lotto Annahmestellen, die ja letztlich auch Wetten (Oddset, Toto), bzw. Glücksspiel (Lotto, Keno) anbieten, dies aber behördlich erlaubt und lediglich als Produkt der staatlichen Toto-Lotto-Gesellschaften, die aufgrund von Gesetzen in Deutschland ein Monopol besitzen, das unter anderem dazu dienen soll, die Spielsucht einzugrenzen. Im Allgemeinen werden diese Annahmestellen nur im Nebengeschäft betrieben, da der Hauptgeschäftszweck meist auf anderen Produkten, wie Tabak- oder Schreibwaren, Zeitschriften etc. liegt. Da den Regelungen dieses Bebauungsplans ausschließlich städtebauliche Gründe zu Grunde liegen (Trading-Down-Effekt) sind die reinen Wettbüros auch von Anlagen zu unterscheiden, die sonstige Wetten oder ähnliches (also nicht oder nicht nur Toto-Lotto) lediglich im Nebengeschäft anbieten ohne dies werbemäßig und/oder durch ihr Erscheinungsbild besonders darzustellen, deren Hauptgeschäft aber im Handel mit anderen Waren liegt und die daher keiner Definition und damit keinen Regelungen durch diesen Bebauungsplan unterliegen. Zu denken ist z. B. an normale Kioske, die Lose oder Wettmöglichkeiten nebenher anbieten könnten. Diese sind von den Regelungen dieses Bebauungsplans nicht betroffen, dies tangiert selbstverständlich nicht die eventuelle Strafbarkeit dieser Handlungen, die hier nicht zu beurteilen ist. Wettbüros würden voraussichtlich – sofern sie denn ordnungsrechtlich allgemein zulässig werden sollten, was wegen neuester Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts²² nicht auszuschließen ist – regelmäßig auch kein ansprechendes Ambiente bilden und somit auch nicht zur Bereicherung der Innenstadt beitragen. Die Vermutung liegt nahe, dass sie sich Bereiche suchen würden, in denen schon jetzt ähnliche Nutzungen, somit Vergnügungsstätten, vorhanden sind, also erstrangig die Breite Straße und somit das Bild dieser Straße weiter verschlechtern würden. Sie würden daher, wie die Vergnügungsstätten einen Trading-Down-Effekt auslösen, bzw. verstärken und wären daher städtebaulich unerwünscht. Aufgrund der außerordentlich hohen Schutzbedürftigkeit im MK 1 a und b ist daher ein Gesamtausschluss erforderlich. Bezüglich der

²² Urteil vom 28.03.2006 (AZ 1 BvR 1054/01)

28.03.2006

Planken rechtfertigt sich der Ausschluss damit, dass diese Straße von den zu regelnden Nutzungen insgesamt freigehalten werden soll. Die Regelungen dieses Bebauungsplans bezüglich dieser Nutzungen sind auch trotz des genannten Urteils des Bundesverfassungsgerichts weiterhin erforderlich, denn sollte es den angesprochenen Landes-, bzw. Bundesgesetzgebern nicht gelingen, eine verfassungskonforme Lösung des Verbotsproblems dieser Nutzungen zu finden, werden diese Nutzungen möglicherweise ab dem 01.01.2008 allgemein zulässig sein und somit dann nur noch aus städtebaulichen Gründen regulierbar sein. Oder aber es tritt gar der Fall ein, dass der Gesetzgeber von der im genannten Urteil eingeräumten Möglichkeit Gebrauch macht eine gesetzlich normierte und kontrollierte Zulassung gewerblicher Veranstaltung durch private Wettunternehmer zuzulassen. In diesem Falle werden die Festsetzungen dieses Bebauungsplans außerordentliche Aktualität erlangen.

Da ein wesentliches Ziel dieses Bebauungsplans darin besteht, zumindest in den **Erdgeschosszonen** der zentralen Mannheimer Einkaufslagen ein breit gefächertes und diversifiziertes Angebot an Waren und Dienstleistungen zu sichern, in dem keine der in einem Kerngebiet zulässigen Nutzungsarten ein tatsächliches oder auch nur optisches Übergewicht erlangt und so einen bestimmten Abschnitt dominiert, mit dem Effekt, dass auch durch eigentlich unproblematische Nutzungen eine gewisse "Verödung" und ein Abreißen des Kundenstromes eintreten, wurde in Betracht gezogen, zumindest für Baugrundstücke, die eine bestimmte Mindestgröße aufweisen, Festsetzungen zur Sicherstellung eines Nutzungsmixes in der Erdgeschosszone zu treffen. In erster Linie betrifft dies vorrangig **Büro- und Verwaltungsnutzungen** Banken, Sparkassen, Versicherungs-, Finanzdienstleistungs- und Großhandelsbetriebe, öffentliche und private Krankenkassenniederlassungen, Niederlassungen von Verbänden, Einrichtungen der Kommunal- und sonstigen Verwaltung, Praxen und Räumlichkeiten für freie Berufe, die einen nur relativ geringen Kundenverkehr aufweisen, aber gerade die städtebaulich wichtige und die Einkaufsqualität der Innenstadt prägende Erdgeschosszone den anderen Nutzungen möglicherweise großflächig entziehen.

Bei pragmatischer Betrachtungsweise - und nur um diese kann es hier gehen -, sind auch diese Nutzungen geeignet, zumindest den Kundenstrom durch Unterbrechung der Schaufensterfronten abreißen zu lassen und auch damit dem Trading-Down-Effekt durchaus vergleichbare negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. Eine Aneinanderreihung von Büro- und Verwaltungsgebäuden wird viele bummelnde Passanten zum Umkehren oder zum Wechsel der Straßenseite veranlassen, selbst wenn sich in Folge oder zwischen diesen noch kleinere Einzelhandelsgeschäfte befinden. Diese Geschäfte werden folglich vom Kundenstrom abgetrennt. Beispiele hierfür gibt es in vielen Städten zur Genüge, wo sich regel-

28.03.2006

rechte Bankenviertel entwickelt haben, die dem Handel keine Luft zur Weiterentwicklung lassen. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass "Büro und Verwaltung" hier selbstverständlich nur als Oberbegriff für Nutzungen steht, die **in den zentralen Einkaufslagen** keine kundenattraktiven Anziehungspunkte, wie z. B. Schaufensterfronten besitzen, die aber auch durch ihre Öffnungszeiten nach ihrer Schließung keine Passanten mehr anziehen und zu einer gewissen Verödung führen, insbesondere auch im Hinblick auf die bis 20:00 Uhr und möglicherweise schon bald noch darüber hinaus verlängerten Öffnungszeiten des Handels, die Banken nicht mittragen können. Diese Bewertung trifft selbstverständlich genauso für Bausparkassen, Versicherungsbüros und ähnliche Einrichtungen zu.

Ein positives Beispiel andererseits ist eine Anlage in P 2²³, wo es gelungen ist, eine Symbiose zwischen Handel und Bank herzustellen. Der immer noch völlig ausreichende, relativ großzügig bemessene Eingang zur Bank ist von Einzelhandelsgeschäften umgeben, die die gesamte restliche Frontseite hin zu den Planken einnehmen. Tritt man durch die Drehtür kommt man in eine nach wie vor große Bankhalle, da die Einzelhandelsgeschäfte eine geringe Tiefe besitzen. Dieser Bank ist es somit gelungen, in diesem wichtigen Bereich dem Abreißen des Kundenstroms entgegenzuwirken und zudem wird sie sogar noch erhebliche Mieteinnahmen haben. Dies erscheint als zukunftsfähiges Modell, da es lediglich um einen gewissen Mindestanteil an publikumsrelevanten Nutzungen in der Erdgeschosszone geht.

Trotz der genannten Nachteile sind aber Banken und die genannten Einrichtungen aus einer Innenstadt selbstverständlich nicht wegzudenken. Dem steht die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets entgegen, dienen sie doch nicht nur der Unterbringung von Handelsbetrieben sondern auch der Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zu große Einschränkungen würden diese Zweckbestimmung gefährden, die nutzungsdurchmischte Innenstadt ist kein reines Einkaufszentrum sondern muss auch anderen Nutzungen Entfaltungsmöglichkeiten bieten. Zudem darf nicht außer Acht gelassen werden, dass die Bankkunden auch Kunden für den Einzelhandel darstellen und das Fehlen von Banken in der Innenstadt den einen oder anderen Kunden veranlassen würde, gleich in ein Einkaufszentrum zu fahren. Die Durchmischung der Nutzungen ist das Plus der Innenstadt. Man kann Bankgeschäfte erledigen, Essen gehen, Einkäufe machen, Bummeln, genau das stellt für viele Menschen die Attraktivität der Innenstadt her. Zudem gehört es aber auch zur Funktion und zum Anspruch des Oberzentrums, Raum für diese Nutzungen zu schaffen. Daher wäre es nicht sachdienlich für diese Nutzungen (Geschäfts- bzw. Bürogebäude) etwa Unzulässigkeitsregelungen selbst auch nur in Einzelbereichen fest-

²³ Dresdner Bank in P 2

28.03.2006

zusetzen. Hingegen ist es aber zielgerecht, die genannten Nutzungen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit zu unterwerfen und somit sicher zu stellen, dass keine unreflektierte Zunahme dieser Anlagen erfolgt. Die Ausnahmetatbestände sind nicht durch Festsetzungen definiert, die vorab dargelegten Erwägungen sollten jedoch als Grundlage für die Genehmigung solcher Anlagen herangezogen werden. Ziel der Stadt ist es, im Rahmen des Ausnahmenzulassungsverfahrens dort, wo die besonderen Gegebenheiten vorliegen, auf eine Nutzungsmischung wie in P 2 zu kommen.

Darüber hinaus gibt es zahlreiche **anderweitige Nutzungen**, die nicht auf jedermann einen positiven Effekt haben und, mit zunehmenden Leerständen, immer weiter in Richtung der zentralen Einkaufslagen drängen. Zu denken ist in diesem Zusammenhang etwa an Einzelhandelsbetriebe mit teilweise bizarren und für manchen befremdenden Warensortimenten (z. B. Gothic-Shops), an Tattoo- und Piercing-Studios oder aber auch an Videotheken, Call-Shops und ähnliches. Diese Nutzungen gehören aber auch zum Erscheinungsbild einer Großstadt und erhöhen die Vielfalt des Handelsangebots, treten aber mangels entsprechend großer Kundenkreise nicht so massiert auf, dass sie einen Trading-Down-Effekt auslösen könnten.

Eine Ausnahme hiervon stellt aber die steigende Anzahl der erwähnten **Call-Shops** dar. Call-Shops im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe deren überwiegender Geschäftszweck in der Dienstleistung besteht, Telefonate ins In- und Ausland zu ermöglichen, deren Preis üblicherweise unter den üblichen Festnetzverbindungspreisen liegt²⁴, wobei die Telefonate in geschlossenen oder halb offenen Kabinen geführt werden können. Möglich sind auch Computer, mit denen der Zugang zum Internet ermöglicht wird. Diese Anlagenart zeichnet sich durch ein wenig ansprechendes Ambiente aus. Dies erklärt sich daraus, dass sie zwangsläufig ihrem Geschäftszweck entsprechend, sehr billige Telefonate anzubieten, keine großen Investitionen in die Ausstattung erbringen können, dies vom angesprochenen Kundenkreis aber auch nicht erwartet wird. Auch diese Anlagen sind daher geeignet, den Kundenstrom zu unterbrechen und damit einen Trading-Down-Effekt auszulösen. Wie bereits erwähnt sind derartige Nutzungen in einer Großstadt jedoch erforderlich, werden auch erwartet und sind erforderlich.²⁵

²⁴ Die Telefongespräche können billig angeboten werden, da Call-Shops große Mengen Telefoneinheiten von den Telefonleistungsanbietern zum Großhandelspreis kaufen und mit geringem Aufschlag an ihre Kunden weitergeben.

²⁵ Dies gilt ganz besonders für Mannheim mit seinem traditionell hohen Ausländeranteil, der, am Rande bemerkt, bereits historisch bedingt ist, da sich die Stadt Mannheim auch schon in früheren Jahrhunderten um die Einwanderung von Ausländern bemüht hatte. Wichtiges Instrument dieser Einwanderungspolitik waren schon im Jahre 1652 die gedruckten *Wahrhaftigen und gewissen Privilegien der Stadt Mannheim*. Damit wurden Neubürger, auch aus dem Ausland, umworben, indem ihnen die Vorteile eines Lebens in Mannheim dargestellt wurden.

28.03.2006

Aus diesem Grunde werden sie lediglich im MK 1a und b einer Regulierung unterworfen, da sich hier der hochwertigste Einkaufsbereich befindet, bzw. möglichst wieder entstehen soll. Hier ist ein Gesamtausschluss zu rechtfertigen, um den hohen Lagewert dieser Bereiche zu erhalten, bzw. im Bereich der Breiten Straße nicht zu verschlechtern. In allen anderen Bereichen sind diese Anlagen weiterhin möglich, zumal auch davon auszugehen ist, dass ihnen, was die Höhe der Mieten betrifft deutliche Grenzen gesetzt sind. Call-Shops sind zu unterscheiden von den Verkaufsläden der Mobilfunkanbieter, diese sind von der Regelung nicht betroffen.

Allen in diesem Kapitel genannten Anlagen ist eines gemeinsam. Sie sind in ihrer typischen Nutzungsweise auffällig. Dies ist die im Bauplanungsrecht, aber auch anderen Rechtsgebieten, angewendete typisierende Betrachtungsweise, die Diskussionen darüber unterbindet, ob eine Anlage im Einzelfall störend ist oder nicht. Sie sind es einfach aufgrund ihres Betriebszwecks.

Der Vollständigkeit halber seien noch **Tankstellen** erwähnt. Diese Nutzungsart ist in diesem hoch verdichteten Bereich nicht genehmigungsfähig, da von dieser Nutzungsart nicht unerhebliche Störungen ausgehen. Man denke an den erheblichen Autoverkehr, den Tankstellen hervorrufen und an den Nachtverkauf von Alkoholika und anderen Waren, die zu einer erheblichen Störung der Wohnruhe führen würden. Auch aus Platzgründen findet sich keine Tankstelle im Kerngebiet Mannheims.

3.1 Trading-Down-Effekt auslösende Anlagen in Mannheim

Nutzungen, die den Trading-Down-Effekt auslösen können und durch diesen Bebauungsplan geregelt werden sollen, befinden sich bereits in teilweise nennenswerter Zahl im Innenstadtbereich Mannheims. Es sei an dieser Stelle nochmals klargestellt, dass alle rechtmäßig bestehenden Anlagen **passiven Bestandsschutz** genießen und ohne jede Einschränkung in der heutigen Art und Größe weiter betrieben werden können. Hauptsächlich betroffen von diesen Anlagen ist die Breite Straße, im übrigen Gebiet befinden sich nur wenige Anlagen, was unter anderem auf den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan zurückgeht, da

(Quelle: Der Bericht „Multikulti im Quadrat“, erschienen in DIE ZEIT Geschichte Nr. 3/2005). Gerade nämlich Ausländer können auf Call-Shops angewiesen sein, die ihnen preiswerte Ferngespräche in ihre Heimat ermöglichen, somit auch einen Vorteil Mannheims darstellen. Aber es gibt jedoch auch sonstige gesellschaftliche Entwicklungen, die für eine wachsende Zahl von Bevölkerungskreisen Call-Shops als Kommunikationsmittel wichtig machen können. Man denke an zu befürchtende künftige oder schon bestehende Verarmungen, die viele Personen von eigenen Telekommunikationsmitteln ausschließen können, da nicht bezahlte Rechnungen zum Abschalten des eigenen Anschlusses durch den Anbieter führen können. Dies bedeutet, dass der Markt für Call-Shops aller Voraussicht nach ein Wachstumsmarkt ist.

28.03.2006

zahlreiche Umnutzungsgesuche zurückgestellt, bzw. aufgrund der Veränderungssperre zurück gewiesen wurden.

3.1.1 Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten der zu regelnden Art finden sich verteilt über das ganze Innenstadtgebiet, massiert befinden sie sich im Bereich der nördlichen Breiten Straße zwischen Marktplatz und Kurpfalzbrücke in einer Anzahl von sieben Anlagen (siehe Anhang II, Anlage 2). Teilweise entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11.40 im Obergeschoss, teilweise handelt es sich aber auch um ältere Anlagen im Erdgeschoss. Es liegen Umnutzungsanträge vor, die entweder gemäß § 15 BauGB zurückgestellt oder aber auf Grund einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB abgelehnt wurden.

3.1.2 Sexshops

Im Innenstadtbereich befinden sich acht Sexshops (siehe Anhang II, Anlage 3), eine Massierung von zwei direkt benachbarten Anlagen befindet sich im Quadrat I 1. Es wurde ein Umnutzungsantrag zur Errichtung von Videokabinen mit dem Ziel der Errichtung einer Vergnügungsstätte als Nutzungserweiterung eines dieser Sexshops aufgrund der auf dem Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplans erlassenen Veränderungssperre zunächst abgelehnt. Die Rechtmäßigkeit dieser Veränderungssperre wurde auch vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg aufgrund eines Normenkontrollantrags bestätigt, allerdings wurden die Videokabinen mittlerweile dennoch in Form eines verwaltungsgerichtlichen Vergleichs in verminderter Anzahl und mit bestimmten Auflagen für den Bauherrn genehmigt.

3.1.3 Postenwarenverkaufsmärkte

Diese Anlagen bestimmen im Bereich der nördlichen Breiten Straße nahezu das Straßenbild und breiten sich dort weiter aus (siehe Anhang II, Anlage 4). Umnutzungsanträge sind der-

28.03.2006

zeit meist nicht erforderlich, da in den jeweiligen Gebäuden sich vorher schon Einzelhandelsnutzung befunden hat.

3.1.4 Bordelle und ähnliches

Bordelle, bordellähnliche Betriebe oder Wohnungsprostitution finden sich – offiziell – noch nicht im Kerngebiet Mannheims. Jüngste Entwicklungen in Form einer Bauvoranfrage zeigen jedoch, dass auch ein Eindringen dieser Nutzungsart zu befürchten ist, da sie die Nähe der City sucht. Mannheim bietet in anderen Stadtbereichen dieser Anlagenart Raum, so sind sie in den meisten Gewerbegebieten nicht explizit ausgeschlossen und wären somit als Gewerbebetriebe aller Art zulässig, zudem existiert ein Bereich in der Lupinenstraße, weiterhin ein Abschnitt der Industriestraße, in denen diese Nutzung aufgrund der Sperrbezirksverordnung möglich ist

3.1.5 Swinger-Clubs

Swinger-Clubs befinden sich ebenfalls offiziell noch nicht im Kerngebiet Mannheims.

3.1.6 Wettbüros

Wettbüros sind im Entstehen begriffen. Es war bereits eine fortschreitende Anzahl zu beobachten als das Gerücht aufkam, derartige Einrichtungen seien laut EU-Recht im ganzen EU-Raum zulässig. Nach gerichtlichen Klarstellungen der noch immer geltenden Verbotslage, die allerdings umstritten ist, sind Wettbüros, deren alleiniger bzw. überwiegender Geschäftszweck in der Vermittlung von Wetten liegt, derzeit auf dem Rückzug. Dies in Mannheim deswegen, da der kommunale Ordnungsdienst massiv gegen diese Anlagen vorgegangen ist. Wettmöglichkeiten werden zurzeit allerdings oft in Spielhallen angeboten. Es wird aber von Seiten des Bundesverfassungsgerichts eine Klarstellung zur Zulässigkeit von Wettbüros in Deutschland erfolgen, da dort eine Klage anhängig ist, mit der das Sportwettenmonopol des Staates überprüft werden soll. Sollte diese für die Anlagen positiv ausfallen, werden diese aber, wie die jüngste Erfahrung gezeigt hat, in dramatischer Weise auftreten. Daher ist die Regelung in diesem Bebauungsplan unabdingbar.

28.03.2006

3.1.7 Call-Shops

Call-Shops befinden sich in den Quadraten in steigender Zahl. Es liegen auch Umnutzungsanträge vor. Die Haupteinkaufsachsen blieben bisher von dieser Nutzungsart verschont, wahrscheinlich aus Gründen der Miethöhe. Letztgenannter Punkt kann sich aber ändern, sollten irgendwo längerfristige Leerstände entstehen.

4 Rechtlicher Rahmen

Der rechtliche Rahmen dieser Planung ergibt sich aus den gesetzlichen Grundlagen (Rechtsgrundlagen), die sich in der Baunutzungsverordnung und im Baugesetzbuch finden, aus der Rechtsprechung, sowie aus der städtebaulichen Begründung, die diese Planung erst ermöglicht, da gemäß § 1 Abs. 4 ff BauNVO ohne Vorliegen von besonderen städtebaulichen Gründen eine Regulierung wie diese nicht vorgenommen werden kann.

4.1 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan ergeben sich aus den grundsätzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches in den §§ 1 und 9. Es sei hier nochmals darauf hingewiesen, dass für diesen Bebauungsplan noch das Baugesetzbuch in seiner bis zum 20.07.04 gültigen Fassung zur Anwendung kommt. Da dieser Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Art der Nutzung trifft, ist er ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, die Ausnahmeregelungen stützen sich auf § 31 Abs. 1 BauGB und einzelne Gliederungsregelungen im § 1 Abs. 4 ff BauNVO.

Die Art der Nutzung des Plangebiets findet ihre Rechtsgrundlage (neben § 9 Abs. 1 BauGB) in § 1 Abs. 2 und 3 und § 7 BauNVO. Die Gliederung und Feingliederung des Baugebiets durch den Ausschluss einzelner Nutzungen in § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO.

4.2 Rechtsprechung

Dieser Bebauungsplan betritt was die Regulierung von Postenwarenverkaufsmärkten, Wettbüros und Call-Shops betrifft Neuland. Zu dieser Problematik liegt daher soweit erkennbar noch keine Rechtsprechung vor.

28.03.2006

Zu allen anderen Regelungsgegenständen, also Vergnügungsstätten und Sexshops im Besonderen aber auch zu den sonstige Fragen, wie Feinsteuern, typisierbare Nutzungen, städtebauliche Gründe, usw. ist umfangreiche Rechtsprechung vorhanden, an der sich der Plan ausrichtet. Die vorhandene Rechtsprechung bietet gewichtige Anhaltspunkte. Man erkennt dies besonders, wenn man sich Leitsätze ausgewählter Entscheidungen vor Augen führt:

OVG NRW 10A 2288/00 vom 11.10.01

Leitsatz:

Gegen die Gültigkeit der Festsetzung eines einfachen Bebauungsplans, dass Sex-Shops in einem Kerngebiet nur ausnahmsweise zulässig sind, bestehen keine Bedenken, wenn und soweit besondere städtebaulichen Gründe (hier: Trading-Down Effekt) diese Beschränkung im Einzelfall rechtfertigen.

VGH Ba-Wü, 8 S 14/89 vom 16.12.91

Leitsätze (auszugsweise):

1. Die Gemeinde kann die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und vergleichbaren Einrichtungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO regeln.
2. Die Bezeichnung „Einzelhandelsgeschäft mit überwiegendem Sex- und Erotiksoriment“ verstößt nicht gegen das rechtsstaatliche Bestimmtheitsgebot.

OVG Lüneburg 1 C 26/85 vom 11.9.86

Leitsatz:

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter in einem Kerngebiet kann gerechtfertigt sein, wenn damit die Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben aus dem zentralen Hauptgeschäftsbereich verhindert werden soll.

VGH Baden-Württemberg 3 S 1524/04 vom 3.03.05:

Die Verhinderung des Trading-Down-Effekts kann ... nicht ernsthaft als ein Ziel angesehen werden, für dessen Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs

28.03.2006

nicht bestimmt wären. Denn auch eine zunächst nur auf die Verhinderung einer – aus Sicht der Gemeinde – Fehlentwicklung gerichtete Planung kann einen Inhalt haben, der rechtlich nicht zu beanstanden ist. Festsetzungen in einem Bebauungsplan sind somit als "Negativplanung" nicht schon dann wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 3 BauGB unwirksam, wenn ihr Hauptzweck in der Verhinderung bestimmter städtebaulich relevanter Nutzungen besteht.

(Anmerkung zu diesem Urteil: Es betrifft die Klagabweisung gegen eine Veränderungssperre, die aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan erfolgt ist).

Es gibt zahlreiche Einzelentscheidungen auch zu typisierbaren Nutzungsunterarten. So hat etwa der Hessische Verwaltungsgerichtshof in seinem Urteil vom 04.12.2003, AZ: 3 V 2463/01, festgestellt, dass es nicht abwägungsfehlerhaft ist, Teile des Stadtzentrums dem Facheinzelhandel mit diversifiziertem Angebot und Branchenmix vorzubehalten und beispielsweise vor einer Ansammlung von Filialen überörtlicher Drogerieketten und ähnlichem zu schützen, da dieser in der Häufung ihrer Geschäfte nicht zur Bereicherung der Innenstädte beitragen.

Nicht zulässig sind zahlenmäßige Höchstgrenzen für einzelne Nutzungs-/Anlagenarten. Hierfür bieten weder das BauGB noch die BauNVO eine Rechtsgrundlage. Es besteht aber die Möglichkeit, unerwünschte Nutzungen nach ihrem Ausschluss über die Aufnahme einer Ausnahmefestsetzung gem. den §§ 31 Abs. 1 BauGB, 1 Abs. 5, 7, 8 und 9 BauNVO unter von der Stadt zu bestimmenden tatbestandlichen Voraussetzungen (Bedingungen) einer genau definierten Zulässigkeit nach Art und Umfang zuzuführen.²⁶ Diesen Weg beschreitet dieser Bebauungsplan. Er benennt klare und nachvollziehbare Kriterien für die Gewährung der Ausnahme. Dies gilt allerdings nicht für verschiedene Büronutzungen, bei denen lediglich Empfehlungen in der Begründung dargelegt werden. Sind die Bedingungen erfüllt, kann die Baurechtsbehörde zusätzlich im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens unter Berücksichtigung der Zielsetzungen dieses Bebauungsplans über die Zulässigkeit entscheiden.

Zusammenfassend sind folgende Voraussetzungen von Gesetzes wegen, bzw. deren Interpretation vom Bundesverwaltungsgericht und verschiedenen Obergerichten, zu beachten:

- Die Festsetzungen müssen hinreichend bestimmt sein oder zumindest bestimmbar sein. Eine Bestimmung der auszuschließenden oder nur ausnahmsweise zulässigen

²⁶ Vgl. Gelzer/Bracher/Reidt, Bauplanungsrecht, 7. Auflage 2004, Rn. 1698ff. (1706).

28.03.2006

Nutzungen muss sich auf Anlagentypen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO, also auf Unterarten der jeweiligen Nutzung beziehen, die sich nach objektiven Kriterien bestimmen lassen und die auch in der Realität vorzufinden sind (z. B. Sortimentsbestimmung bei Einzelhandelsnutzungen).

Diese Voraussetzung ist durch diesen Bebauungsplan erfüllt. Die Festsetzungen sind sehr differenziert und nachvollziehbar vor dem Hintergrund der besonderen Verhältnisse in Mannheim erfolgt, sodass eine Anwendung auf Bauvorhaben möglich ist. Die einzelnen Anlagenarten sind im Kapitel 3 definiert.

- Die Festsetzung muss das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung zwischen den öffentlichen Belangen einerseits und den privaten Interessen an der Beibehaltung einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzung andererseits sein. Dieses private Nutzungsinteresse muss also mit dem zutreffenden Gewicht in die Abwägung eingestellt worden sein. Die Nutzungseinschränkungen müssen zur Verfolgung der städtebaulichen Ziele geeignet und erforderlich sein; die Einschränkung der gewerblichen Nutzung des Grundeigentums darf auch nicht im engeren Sinne unverhältnismäßig sein.

Diese Voraussetzung ist ebenfalls erfüllt. Die Abwägung in Kapitel 9 geht dezidiert auch auf die privaten Interessen ein. Die gesamte Begründung stellt immer wieder klar, dass die vielen unterschiedlichen Regelungen dem Ziel dienen, eine lebendige Innenstadt zu erhalten, die jedermann, dem Kunden wie dem Anbieter, die Möglichkeit bietet, entsprechend seiner Interessenlage ein ansprechendes Umfeld vorzufinden.

- Der Ausschluss oder die Beschränkung einzelner Nutzungen muss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich sein.

Die Erforderlichkeit ergibt sich daraus, dass ohne diese Regelungen ein ungezügelt Ausbreiten der geregelten Nutzungen möglich ist. Dies würde den Trading-Down-Effekt in Mannheim verstärken und auch unerwünschte Auswirkungen auf das Wohnen in der Innenstadt haben.

- Die Feindifferenzierung zwischen den einzelnen Nutzungen muss durch besondere städtebauliche Gründe im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO gerechtfertigt sein.

Diese besonderen städtebaulichen Gründe sind im folgenden Kapitel 4.3 dargelegt.

28.03.2006

4.3 Städtebauliche Begründung

Im Kapitel 1 dieser Begründung wurden bereits die städtebaulichen Zielsetzungen dieser Planung dargestellt. Zur Rechtfertigung dieser Zielsetzungen müssen besondere städtebauliche Gründe vorliegen, die speziell für Mannheim gelten. Es dürfen also nicht (nur) Gründe sein, die für jede Stadt Gültigkeit haben. Andererseits entfällt die Besonderheit eines städtebaulichen Grundes nicht dadurch, dass er auch in anderen Gemeinden vorliegen kann.

Diese **besonderen städtebaulichen Gründe in Mannheim** sind:

- Die Verhinderung, bzw. Eindämmung des ausführlich beschriebenen Trading-Down-Effektes.

Der Trading-Down-Effekt hat ganz besonders im nördlichen Bereich der Breiten Straße, also zwischen Marktplatz und Kurpfalzbrücke bereits eingesetzt und führt durch die große Zahl von Postenwarenverkaufsmärkten, Vergnügungsstätten und Sexshops zu einer Abwanderung von Käuferschichten.

- Die Verhinderung der Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen, die von der Innenstadt erwartet werden.

Die sich häufende Schließung inhabergeführter Fachgeschäfte in Mannheim zeigt, dass diese Funktionserfüllung nicht mehr gewährleistet ist, sofern nicht eine Gegensteuerung erfolgt.

- Erhaltung des Niveaus der Stadt Mannheim als Oberzentrum.

Ein Oberzentrum ist ein zentraler Ort zur Deckung des höheren spezialisierten Bedarfs im größeren Einzugsbereich. Zum höheren spezialisierten Bedarf gehören neben Bildungsstätten, Sportstadien, Großkrankenhäusern, Theatern, Banken, Kaufhäusern insbesondere auch spezialisierte und hoch qualifizierte Einkaufsmöglichkeiten. Letzteres zu erhalten ist Aufgabe dieses Bebauungsplans. Selbstverständlich sind auch einige, der in diesem Bebauungsplan ausgeschlossenen Anlagen (sehr) spezialisierte Einkaufsmöglichkeiten. Dem wird aber durch deren Fortbestand, sowie die weiterhin gewährleistete Zulässigkeit dieser Anlagen in vielen Bereichen Rechnung getragen.

- Ansprüche die Attraktivität der Innenstadt zu festigen.

Dieser besondere städtebauliche Grund liegt zweifellos vor, denn noch besitzt die Mannheimer Innenstadt große Attraktivität, was der Zustrom von Bewohnern des Umlandes beweist. Dies zeigt sich auch an dem Umstand, dass Mannheim von anderen Großstädten umgeben

28.03.2006

ist, die sich nicht eines solchen Zustroms erfreuen und deren Bewohner zum Einkaufen nach Mannheim kommen.

- Erhaltung der Nutzungsvielfalt der Innenstadt.

Die Innenstadt Mannheims kann derzeit noch alle Ansprüche befriedigen, denn sie weist eine klassische Kerngebietsvielfalt auf. Restaurants, nahezu alle Arten von Einzelhandelsgeschäften, Museen, Galerien, Ärzte, Rechtsanwälte, Banken, Kinos, Theater, es gibt wohl nichts, was man in Mannheim nicht vorfindet. Diese große Nutzungsmischung zu erhalten ist ein besonderer städtebaulicher Grund, individuell für Mannheim.

- Festigung des geschäftlichen Niveaus.

In weiten Bereichen der Innenstadt ist das geschäftliche Niveau hoch. Dessen Fortbestand wird durch Regelungen gesichert, die ein Absinken dieses Niveaus durch das Eindringen weniger hochwertiger Nutzungen verhindern.

Die genannten besonderen städtebaulichen Gründe entsprechen planerischen Erfahrungen und Erkenntnissen, sie sind gerichtlich geklärt, bzw. entwickelt.

5 Festlegung des Plangebiets

Das Plangebiet ergibt sich aus dem Innenstadtbereich und ist am Plangebiet des genannten Bebauungsplans Nr. 11/40 orientiert. Das Gebiet ist in verschiedene Schutzbedürftigkeitszonen gegliedert und stellt die Haupteinkaufsachsen der Innenstadt Mannheims und den Stadteingang vom Hauptbahnhof her dar.

Zusätzlich zum Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 11/40 sind wegen ihrer Schutzbedürftigkeit die Arkaden am Friedrichsplatz aufgenommen worden, sowie ein kleiner Bereich der Schwetzingen Stadt entlang der Tattersallstraße, die Kapuzinerplanken und der nördliche Teil von N6, der Paradeplatz (O 1), der Marktplatz (G 1) und Q 4. Weiterhin einbezogen wurden die westlichen Straßenseiten von B 2 und C 2 sowie der Bereich der Wendeschleife der Rhein-Neckar-Verkehrs Gesellschaft (RNV) am Hauptbahnhof, für die Baurecht in Form des Bebauungsplans Nr. 13.38 besteht. Durch Beschluss des AUT vom 15.03.2005 wurde der

28.03.2006

Geltungsbereich des Plans auch auf das Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs ausgedehnt um auch dort derartige Nutzungen zu regulieren.

Im Aufstellungsbeschluss enthaltene Bereiche der östlichen Oberstadt, die auch im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 11/40 liegen, wurden aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans herausgenommen. Hier behält der Bebauungsplan Nr. 11/40 weiterhin Gültigkeit, da sich seine Regelungen bewährt haben und die Attraktivität für die Ansiedlung der zu regelnden Nutzungen gering ist. Somit verkleinert sich der Geltungsbereich um die folgenden Gebiete: Teile des Quadrats L 1, L 2, L 3, L 4, L 6, L 8, L 10, L 12, Teile von M 1, M 2 bis M 7, Teile der Quadrate N 1 bis N 7, Teile von A 1 und A 2.

Weiterhin wurde die westliche Straßenseite der Erbprinzenstraße aus dem Plangebiet herausgenommen. Hier hätte die Straßenmitte die Schnittstelle zum ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 13/39 dargestellt. Dieser Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich besonderes Wohngebiet (WB) mit bestimmten Nutzungsregelungen festsetzen. Im Laufe des Verfahrens hat sich ergeben, dass die westliche Seite der Erbprinzenstraße aufgrund ihrer Nutzung keine Kerngebietseigenschaften aufweist, da hier das Wohnen überwiegt. Es erscheint daher zielgerichtet den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13/39 um diesen Straßenteil zu erweitern, da dann eine organische räumliche Einheit geschaffen wird und beide Innenstadtbebauungspläne klar, gerade und sinnvoll abgegrenzt sind und zudem die Regelungen des besonderen Wohngebiets auf die ganze Erbprinzenstraße übertragen werden können und hier dann nicht die Situation entsteht, dass auf der einen Straßenseite zulässig ist, was auf der andern Seite nicht zulässig ist. Dies ist zwar eine Situation, die dem Bauplanungsrecht nicht ungewöhnlich ist, die hier aber aus oben angeführten Gründen zu unerwünschten Ergebnissen führen würde. Im Übrigen war der nördliche Teil der Westseite der Erbprinzenstraße von Anbeginn im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13/39 enthalten.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans deckt sich im Wesentlichen mit der Definition des City-Bereichs im Rahmenplan Mannheim-Innenstadt aus dem Jahre 1979, abgesehen von dem jetzt ausgenommen Bereich der östlichen Oberstadt.

28.03.2006

6 Vorgaben für das Plangebiet

6.1 Bestehendes Planungsrecht

Die Innenstadt ist durch zahlreiche Bebauungspläne überplant. Dieser Bebauungsplan soll bezüglich der Art der baulichen Nutzung die bisherigen Regelungen in den Bebauungsplänen ändern, sonstige Festsetzungen bleiben erhalten.

- B-Plan 11/2 "Bebauungsplan für das Quadrat D3"
Kerngebiet (MK). Tankstellen zulässig, Wohnungen ab 2. OG zulässig, Wohnungen max. 40 % der Geschossfläche, EG nur Ladengeschäfte und eine Tankstelle.
RV 18.4.73, BauNVO 68
- B-Plan 11/2a "Bebauungsplan für das Quadrat D3" (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/2) .
Wohnungen ab 1. OG, im EG nur Einzelhandelsgeschäfte, Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen
RV 18.2.80, BauNVO 77
- B-Plan 11/2b "Bebauungsplan Nr. 11/2b für das Quadrat D3"
Festsetzungen zur unterirdischen Vergrößerung der Geschossfläche.
RV 10.11.81, BauNVO 77
- B-Plan 11/3 "Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten in den Quadraten D2-D3-D4
RV 27.12.50
- B-Plan 11/4 "Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten in den Quadraten F2-F3-F4-F5-G4"
RV 2.7.53
- B-Plan 11/8 "Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten in den Quadraten H6-H5-H4-H3-H2-I5-I4a-I4-I3"
RV 3.10.53
- B-Plan 11/10 "Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten in den Quadraten im Quadrat D4"
RV 11.11.42
- B-Plan 11/12 "Mannheim-Innenstadt"
Bestehende Baufluchten, vorgesehene Baufluchten, aufzuhebende Vorgärten.
RV 3.4.51
- B-Plan 11/14 "Aufhebung der Bauflucht im Quadrat C1, 10-15"
RV 20.10.60

28.03.2006

- B-Plan 11/16 "Aufhebung von Baufluchten im Quadrat D3, in D2, 13-14 und in E2, 14-17"
RV 9.8.62
- B-Plan 11/25 "Bebauungsplan Nr. 11/25 für das Quadrat H2"
Teilbereich allgemeines Wohngebiet (WA), Teilbereich Mischgebiet (MI),
Im WA nur zulässig Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
Im MI nur zulässig im EG Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Läden
RV 13.6.78
- B-Plan 11/33 "Bebauungsplan Nr. 11/33, Tiefgarage G1"
Verkehrsfläche, Hinweis Marktplatz ist Kulturdenkmal
RV 12.6.78
- B-Plan 11/40 "Bebauungsplan zur Festsetzung des Gebietscharakters und zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Kernzone der Innenstadt Mannheims".
Kerngebiet (MK), Unzulässig im EG AutomatenSpielhallen, Spielcasinos, Peep-Shows und Video-Peep-Shows, Peep-Show-ähnliche Betriebe, Betriebe, in denen Sex-Filme vorgeführt werden, wie Gaststätten, Sex-Shops, Videotheken.
RV 18:10:91
- B-Plan 13/2 "Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten in dem Quadrat N2"
RV 7.3.61
- B-Plan 13/3 "Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten in den Quadraten N6 und N7"
RV 9.10.51
- B-Plan 13/4 "Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten in den Quadraten O2 – O4"
RV 23.1.52
- B-Plan 13/5 "Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten in den Quadraten P6-P7-Q6-Q7-R6-R7"
RV 11.8.53
- B-Plan 13/6 "Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten in den Quadraten Q1 – Q5"
RV 22.2.52
- B-Plan 13/7 "Bebauungsplan Nr. 13/7 für die Grundstücke N6, 3-6 und einer Teilfläche der Kunststraße"
Kerngebiet (MK), Vergnügungsstätten nicht zulässig, ab 2. OG Hälfte der Bruttogeschossfläche als Wohnungen zulässig.
RV 21.2.83
- B-Plan 13/9 "Aufhebung von Baufluchten im Quadrat Q7, 10, 23-26"

28.03.2006

RV 10.2.61

- B-Plan 13/9a "Bebauungsplan Nr. 13/9a; Quadrat Q7" Änderung des Bebauungsplans Nr. 13/9"
Kerngebiet (MK), Wohnungen ab dem 1. OG
RV 5.7.80
- B-Plan 13/11 "Aufhebung der Bauflucht im Quadrat M7, 7"
RV 20.9.60
- B-Plan 13/13 "Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten in den Quadraten A1-B1-C1-D1-L1
und Paradeplatz"
RV 13.7.56
- B-Plan 13/14 "Änderung und Feststellung der Bau- und Straßenfluchten in den Quadraten G1-R1-F1-Q1-E1-
P1"
RV 21.11.58
- B-Plan 13/15 "Änderung und Feststellung der Bau- und Straßenfluchten in den Quadraten I 1, T1, H1 und S1"
RV 10.11.60
- B-Plan 13/16 "Bebauungsplan über die Arkadisierung der Gebäude L14, 16 und L15, 12"
Arkaden werden festgestellt, neue Arkaden werden festgestellt, Arkaden entfallen.
RV 16.8.63
- B-Plan 13/17 "Änderung und Feststellung der Bau- und Straßenfluchten in den Quadraten K1 und U1"
RV 18.7.56
- B-Plan 13/20 "Bebauungsplan für das Quadrat U1"
Teilbereich von U1 Kerngebiet (MK)
RV 11.9.64
- B-Plan 13/21 "Bebauungsplan für das Grundstück O7, 18"
Kerngebiet (MK)
RV 4.6.65
- B-Plan 13/22 "Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten für das Gebiet am Hauptbahnhof,
zwischen Schlossgarten-, Kurfürsten-, Bismarck- und Tattersallstr."
RV 21.9.56
- B-Plan 13/23 "Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten in dem Gebiet zwischen Bis-
marckstr., Bismarckplatz, Tunnelstr. Und Tattersallstr. Am Hauptbahnhof"
RV 1.11.59

28.03.2006

- B-Plan 13/33 "Bebauungsplan für das Quadrat U1"
Teilbereich besonderes Wohngebiet (WB), Teilbereich Kerngebiet (MK).
Im MK ab dem 2. OG nur Wohnungen. Im MK und WB sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
RV 1.12.84
- B-Plan 13/34 "Bebauungsplan für das Quadrat Q4"
Teilbereich besonderes Wohngebiet (WB), Teilbereich Kerngebiet (MK) (zur Fressgasse hin).
Im WB und MK sind im EG Vergnügungsstätten nicht zulässig.
RV 28.6.85
- B-Plan 13/36 "Bahnhofplatz Mannheim-Innenstadt"
Kerngebiet (MK)
Im MK sind Vergnügungsstätten wie AutomatenSpielhallen, Spielcasinos, Peep-Shows und Video-Peep-Shows, Gaststätten, Sex-Shops, Videotheken und andere Betriebe, in denen Sex-filme vorgeführt werden im EG unzulässig.
RV 8.11.91
- B-Plan 13/38 "Bebauung der Wendeschleife am Hauptbahnhof" mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr: 13 /36.
Kerngebiet (MK)
Wohnungen für Betriebsinhaber etc. nur an der Nordseite des Gebäudes.
Nicht zulässig: Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, im EG AutomatenSpielhallen, Spielkasinos, Peep-Shows, Video-Peep-Shows und Betriebe, in denen Sex-Filme vorgeführt werden wie Gaststätten, Sex-Shops, Videotheken, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern etc. sowie Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
RV 26.10.01
- B-Plan 41/14 "Bebauungsplan Nr. 41/14 Tiefgarage Wasserturm"
Grünfläche, Verkehrsfläche
RV 16.6.83
- B-Plan 42/7 "Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten in der Tattersallstr. Und Ecke Schwetzinger – Seckenheimerstr.
RV 2.12.52

28.03.2006

6.2 Allgemeine Planungsvorgaben

Für das Plangebiet des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans existieren weiterhin auch allgemeine Planungsvorgaben, die die Entwicklung des Gebiets langfristig steuern und in bestimmte Richtungen lenken sollen und in der Bauleitplanung zu beachten sind.

6.2.5 Mannheim-Innenstadt Rahmenplan

Schon der Rahmenplan aus dem Jahre 1979 gibt die Zielsetzung vor, Einrichtungen des Vergnügungs- (und des Gaststätten-) Gewerbes sollten sich in der Innenstadt nicht weiter ausdehnen. Sie sollten auf die geeigneten Bereiche beschränkt werden. Diese sind – sofern überhaupt wirklich geeignet – mittlerweile besetzt.

Zwei Leitziele des Rahmenplans für die Innenstadt sind für dieses Bebauungsplanung vorrangig von Bedeutung, einmal Stärkung und Ausbau der Wohnfunktion, zum Anderen weiterhin Erfüllung der oberzentralen Funktion als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum für Stadt und Region.

6.2.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim sieht im Plangebiet gemischte Baufläche vor. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Vorgabe des Flächennutzungsplans.

6.3 Umwelterheblichkeit

Für diesen Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen zu bestehenden Nutzungen enthält und keine Vorhabensplanung, also nicht die Bebaubarkeit der Grundstücke, regelt, ist keine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich. Von der Einschränkung der gewerblichen Nutzbarkeit können keine Umweltbeeinträchtigungen ausgehen. Es werden weder bestehende Baurechte erweitert noch gar neue Baurechte geschaffen. Daher wird auch auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet.

28.03.2006

6.4 Kinderfreundlichkeit

Auch die im Rahmen jeder Bauleitplanung durchzuführende Kinderfreundlichkeitsprüfung hat keine relevanten Punkte ergeben. Die der Nutzungsregelungen unterworfenen Betriebe dürfen teilweise nur von Personen über 18 Jahren betreten werden. Der Bebauungsplan wird aber allgemein die Kinderfreundlichkeit der Innenstadt erhöhen, indem jugendgefährdende Nutzungen zurückgedrängt werden und somit etwaige Unsicherheitsgefühle für Kinder entfallen (diese Aussage betrifft nicht alle der zu regelnden Nutzungen), was wiederum dem städtebaulich erwünschten Wohnen in der Innenstadt zuträglich ist

7 Schutzbedürftigkeitsabstufungen

Da dieser Bebauungsplan keinen plangebietsumfassenden Vollausschluss der zu regelnden Nutzungen zum Ziele hat, sind Kriterien zu entwickeln, die eine differenzierte Zulässigkeit der einzelnen Nutzungen ermöglichen. Hierbei ist auch der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten.

7.1 Allgemeine Vorgehensweise

Die **Empfindlichkeit** des Gebietes ergibt sich im Sinne des geplanten Bebauungsplans daraus, wie groß die Gefahr des Eintretens des so genannten Trading-Down-Effekts ist. Je größer die Gefahr des Eintretens oder gar des Vorhandenseins des Trading-Down-Effekts ist, desto höher ist die Gebietsempfindlichkeit.

Da das Wohnen im Kerngebiet allgemein zulässig ist, ist es ebenfalls zu berücksichtigen. Hierbei entstehen aber keine unterschiedlichen Empfindlichkeiten, da einige der zu regelnden Nutzungen das Wohnen überall beeinträchtigen (kriminogene Zonen).

Die **Gefährdung** des Gebietes richtet sich nach der Attraktivität des Gebiets für die zu regelnden Nutzungen. Je größer die Attraktivität für die Nutzungen ist, sich dort anzusiedeln, desto größer ist die Gebietsgefährdung.

28.03.2006

Die **Schutzbedürftigkeit** eines Bereichs ergibt sich als Fazit aus seiner jeweiligen Gebietsempfindlichkeit, in Bezug gesetzt mit der Gefährdung des Gebietes durch bestimmte Nutzungen. Die Beurteilung dieser Schutzbedürftigkeit stellt eine wertende städtebaupolitische Entscheidung des Satzungsgebers vor dem Hintergrund der allgemeinen Bedeutung eines Bereiches sowie bereits durchgeführter bzw. geplanter städtebaulicher Maßnahmen (z. B. Stadtjubiläum 2007) dar.

Die höchste Schutzbedürftigkeit, ("außerordentlich schutzbedürftig", Stufe 1) ergibt sich aus der besonders hohen Empfindlichkeit und Gefährdung des Gebietes. In der Schutzbedürftigkeitsstufe "sehr hoch" (Stufe 2) findet sich die Kombination aus sehr hoher bis hoher Empfindlichkeit in Bezug gesetzt zu sehr hoher bis hoher Gefährdung. In der Schutzbedürftigkeitsstufe "hoch" (Stufe 3) ist eine hohe bis normale Empfindlichkeit und Gefährdung zu finden. Im Ergebnis ist es aber möglich, dass auch bei niedriger Gefährdung durch hohe Empfindlichkeit eines Gebietes eine hohe Schutzbedürftigkeit gegeben ist, da auch die Motive eventueller Betreiber nicht verlässlich genug vorher gesagt werden können. Beispielsweise wäre der Bereich der Friedrichsplatzarkaden möglicherweise für einen Betreiber interessant, der sich von der Nähe zum Kongresszentrum Rosengarten hohen Publikumsverkehr verspricht.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich das MK1a und 1b in Stufe 1, das MK2 in Stufe 2 und das MK3 in Stufe 3.

Die im Vergleich zur Schutzbedürftigkeitsstufe 1 geringere Schutzbedürftigkeit rechtfertigt in der Schutzbedürftigkeitsstufe 2 die ausnahmsweise Zulassung der geregelten Vergnügungsstätten und Sexshops ab den ersten Obergeschossen, bzw. von Postenwarenverkaufsmärkten auch ausnahmsweise im Erdgeschoss. Die noch weiter herabgesetzte Schutzbedürftigkeit in der Schutzbedürftigkeitsstufe 3 rechtfertigt die ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten und Sexshops unter den in Festsetzungen geregelten Ausnahmebedingungen, um die Massierung dieser Anlagen zu unterbinden. Postenwarenverkaufsmärkte werden dort keinen speziellen Regelungen unterworfen, ebenso Wettbüros und Call-Shops.

7.2 Schutzbedürftigkeitsabstufungen im Besonderen

Im Folgenden werden die städtebaupolitischen Zielvorstellungen der Stadt Mannheim erläutert. Es wird, wo erforderlich, dargestellt, in welcher Reichweite Einschränkungen der einzelnen Nutzungen erfolgen, da hier unterschiedliche Regeln bestehen. Nicht erwähnt werden

28.03.2006

hierbei aber Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution, sowie Swinger-Clubs, da für diese im Geltungsbereich ein Komplettausschluss gilt.

7.2.5 Kerngebiet (MK1 a , Stufe 1) Plangebiet

Das Plangebiet dieses Bereichs umfasst die Grundstücke an den Planken vom Wasserturm und einschließlich den Quadraten E 4 und D 4. Erfasst sind die Quadrate D 4, E 4 und E 3 komplett, die östlichen Grundstücke der Quadrate O 7 und P 7, O 2 komplett, nördliche Grundstücksreihen von N 1 und N 2 und das nördliche Eck von C 1, sowie die nutzbaren Bereiche rund um den Friedrichsplatz und die westliche Straßenseite der Tattersallstraße zwischen Schwetzinger Straße und Friedrichsplatz.

7.2.5.1 Planken

Die Planken, die entlang der großen Quadrate O 7 und P 7 eigentlich Heidelberger Straße heißen, waren schon historisch die Prachtstraße Mannheims.²⁷

In den Planken und den zugehörigen Passagen zu den Parallelstraßen Kunststraße und Fressgasse befinden sich die hochwertigsten Einzelhandelsnutzungen in Mannheim. Neben erstklassigen regionalen Anbietern finden sich auch viele international bekannte Marken, besonders aus dem Textilsektor, dem Mannheim einen großen Teil seiner Anziehungskraft verdankt. Das "Mannheimer L", wie die Fußgängerzonen Breite Straße und Planken in der Einzelhandelsfachwelt oft heißen, besitzt für den Handel höchste Attraktivität. Die gesamten Planken von E 1/D 1 bis Q 6/P 6 sind laut Kemper's City Profil Mannheim 1a-Citylagen.

Die Planken sind bisher von den zu regelnden Nutzungen fast verschont geblieben. Dennoch ist Handlungsbedarf dringend geboten. Auch in dieser erstklassigen Einkaufszone hatten sich bereits die ersten Märkte angesiedelt, die sich auf Billigartikel und Konkursverkäufe spezialisiert haben. Allerdings wurden diese mittlerweile wieder geschlossen, da sich hier ein Schnellrestaurant²⁸ angesiedelt hat. In einem überdachten Innenhof in O 7 (Atrium) gibt es noch dramatische Leerstände. Es ist daher nur eine Frage der Zeit, wann Vergnügungsstätten oder auch ein Sexshop versuchen werden, sich auch in diesem Bereich anzusiedeln.

²⁷ Ihre Namen haben sie daher, dass früher für die Damen Holzbretter auf die damals noch ungepflasterte Straße gelegt wurden, um ein Begehen trockenen Fußes zu gewährleisten.

²⁸ Burger King in O 7

28.03.2006

Unweigerliche Folge wäre ein sofort einsetzender Domino-Trading-Down-Effekt, der von den hochwertigen Nutzungen sensibel registriert würde. Schon die Schließung des MAKRO-MARKTES in O 7 – bezeichnenderweise in der Nähe des erwähnten Innenhofes - gibt beim benachbarten Geschäftsumfeld Anlass zu größten Befürchtungen, die sich mittlerweile allerdings zumindest als vorläufig unbegründet herausgestellt haben, da die Firma Peek und Cloppenburg dort bis zur Fertigstellung ihres Neubaus Zwischenquartier bezieht. Auch die Nachfolgenutzung des renommierten Haushaltswarengeschäftes Manz, das zum Ende des Jahres 2004 geschlossen hat, ist mittlerweile geklärt, dort ist die Citibank eingezogen. Dies ist allerdings aus städtebaulichen Gründen nicht unproblematisch und unter anderem der Anlass für die empfohlenen Ausnahmeregelungen zu gewissen Bürogebäuden in diesem Bebauungsplan. Insbesondere bestand nach Auskunft des Fachbereichs Wirtschaftsförderung eine Nachfrage durch namhafte Einzelhandelsbetriebe nach diesem Standort.

Trotz dieser, im Ganzen positiven Lage, muss mit diesem Bebauungsplan Vorsorge getroffen werden und ein Ausschluss der zu regelnden Vergnügungsstätten, Sexshops, Postenwarenverkaufsmärkte und Wettbüros und Call-Shops erfolgen um den Anfängen zu wehren und diesen höchst sensiblen Bereich zu schützen.

Gerade die Gefährdung durch eine Ansiedelung von Sexshops ist außerordentlich hoch, sofern sich ein entsprechendes Objekt anbietet, da dieser Straßenzug ein interessantes Ambiente bietet. Auch eine Ansiedelung von Vergnügungsstätten der genannten Art ist zu befürchten, wenn auch bisher trotz der bestehenden bebauungsplanrechtlichen Möglichkeiten noch keine Ansiedelung erfolgt ist. Dies kann sich jedoch ändern, da sich auch im normalen Handelsbereich Veränderungen abzeichnen und Vergnügungsstätten auch hier zukünftig mögliche Leerstände nutzen könnten, um sich dort zu etablieren. Die Gefährdung durch Postenwarenverkaufsmärkte ist latent überall vorhanden wo sich ein Leerstand auftut, wie die bereits vorhandenen Anlagen deutlich machen. Wettbüros als neue Nutzungen werden im Falle ihrer allgemeinen Zulässigkeit verstärkt Standorte suchen.

Ein kompletter Ausschluss von Vergnügungsstätten ist hier erforderlich, ebenso wie auch ein kompletter Ausschluss von Sexshops, Postenwarenverkaufsmärkten, Wettbüros und Call-Shops.

28.03.2006

7.2.5.2 Friedrichsplatz mit Wasserturm und die umliegenden Jugendstil-Arkaden

Für die Empfindlichkeit der Arkaden und der Zeile zwischen Rosengarten und Friedrichsring gilt das für Heidelberger Str./Planken Dargestellte, da hier ein direkter räumlicher Zusammenhang besteht. Ansonsten können um den Friedrichsplatz herum aus tatsächlichen Gründen keine unerwünschten Ansiedlungen erfolgen (wegen Rosengarten, Kunsthalle, Hotel). Es ist offensichtlich, dass ein Sexshop oder gar eine Vergnügungsstätte nicht zum Ambiente dieser weltberühmten baulichen Anlage und der gepflegten Grünanlage am Wasserturm, die von höchstwertigen Nutzungen umgeben ist, passen würde. Es handelt sich um einen touristisch wichtigen Stadtbereich, der in seiner Art einmalig in Deutschland, ja sogar weltweit ist.

Die Gefährdung durch Sexshops ist als hoch anzusehen, obwohl hier die hohe Publikumsfrequenz fehlt, die diese Nutzungen wünschen. Daher ist aber ein präventiver Ausschluss erforderlich, da ansonsten bei einem Ansiedlungswunsch, der bei dieser expandierenden Unternehmenssparte, die nicht über Umsatzrückgänge klagt, jederzeit erfolgen kann, keine Verhinderungsmöglichkeit bestände. Das Problem der z. Zt. fehlenden Publikumsfrequenz würde sich für die Betreiber von Sexshops auch nicht in den Vordergrund stellen, da derartige Etablissements ihr Publikum schon anziehen, zumal die Nutzer von Sexshops aber auch gegen eine gewisse Diskretion nichts einzuwenden haben. Die Gefährdung durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist dagegen als sehr hoch einzuschätzen, da mögliche Betreiber vermuten könnten, durch die Nähe zum Kongresszentrum Rosengarten könnte hierfür eine Markt bestehen. Für die Gefährdung durch Postenwarenmärkte gilt das bereits Gesagte, sie können überall entstehen.

Daher ist der Ausschluss aller zu regelnden Nutzungen erforderlich und gerechtfertigt.

7.2.5.3 D 4, E 4, E3

Die Empfindlichkeit dieses Bereichs wird insbesondere geprägt durch die Nähe zu den Reiss-Engelhorn Museen und zum Rathaus.

28.03.2006

Die Gefährdung durch die zu regelnden Einrichtungen ist als außerordentlich hoch einzustufen, obwohl auch hier eine nicht so hohe Publikumsfrequenz gegeben ist, denn die unmittelbare Nähe zu den Einkaufsstraßen macht auch diese Quadrate für die zu regelnden Nutzungen interessant.

Insbesondere wegen der bundesweit bekannten und durch bedeutende Ausstellungsprojekte renommierten Reiss-Engelhorn-Museen ist die Empfindlichkeit des Gebietes sehr hoch zu werten, was einen Ausschluss von Vergnügungstätten und Sexshops, aber auch von Postenwarenverkaufsmärkten und den andern zu regelnden Nutzungen erforderlich macht.

7.2.5.4 E1, E2, E3

Die östlichen Grundstücke von E1 und F1 liegen an der Breiten Straße und sind daher den dort geltenden Nutzungsregelungen unterworfen. Gleiches gilt für die südlichen Grundstücke von E1, E2 und E3, die den Planken zugeordnet sind. Die Empfindlichkeit der restlichen Bereiche dieser Quadrate wird durch die Nachbarschaft zur Synagoge und zur Unteren Pfarrkirche geprägt.

Die Gefährdung durch die Einrichtungen ist als außerordentlich hoch einzustufen. Hier ist auch, besonders an Markttagen, eine nennenswerte Publikumsfrequenz gegeben und die unmittelbare Nähe zu den Haupteinkaufsstraßen macht auch diese Quadrate für die zu regelnden Nutzungen interessant.

Aufgrund der hohen Gebietsempfindlichkeit ist ein Ausschluss der zu regelnden Nutzungen erforderlich. Deren Ansiedlung wäre den Zielen dieses Bebauungsplans gegenläufig.

7.2.5.5 1. Häuserzeile von P 7 und O 7 zum Kaiserring

Die Empfindlichkeit dieses Bereichs wird durch einen drohenden Trading-Down-Effekt (Nähe Heidelberger Straße), aber insbesondere auch durch seine städtebauliche Funktion als Eingang zur Innenstadt, geprägt.

Die Gefährdung durch eine Ansiedlung von Sexshops ist außerordentlich hoch, da dieser Bereich auch ein interessantes Ambiente bietet und Kundenfrequenz vorhanden ist. Die Ge-

28.03.2006

fährdung durch eine Ansiedelung von Vergnügungsstätten der genannten Art ist als sehr hoch (Stufe 2) einzustufen, da auch bisher trotz der bestehenden bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten keine Ansiedelung erfolgt ist. Dies kann sich jedoch ändern, da – wie auch schon im Bereich Heidelberger Straße/Planken - auch im normalen Handelsbereich sich Änderungen abzeichnen. Es gilt auch hier, das bereits für die Planken Ausgeführte. Für Postenwarenverkaufsmärkte gilt das wiederholt Ausgeführte.

Auch hier ist ein Gesamtausschluss der zu regelnden Nutzungen erforderlich.

7.2.5.6 Westliche Straßenseite der Tattersallstraße zwischen Schwetzingener Straße und Friedrichsplatz

Gegenüber dieser Straßenseite befinden sich die Luisenschule und die Kunsthalle, somit schutzbedürftige Nutzungen. Konsequenterweise ist also auch hier ein völliger Ausschluss der zu regelnden Nutzungen erforderlich.

7.2.5.7 Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs

Ein Antrag auf Umnutzung eines Teils eines in der unteren Ebene des Empfangsgebäudes des Hauptbahnhofs befindlichen Supermarktes in ein Bistro mit einer Spielhalle vom 07.07.2004 zeigt die Notwendigkeit, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um den Bereich des Empfangsgebäudes zu erweitern, um einer Massierung dieser Nutzungen in diesem Gebäude vorzubeugen. Im, dem Empfangsgebäude vorgelagerten Bereich des Kaiserings zwischen Willy-Brandt-Platz und Wasserturm befinden sich bereits zahlreiche der zu regulierenden Nutzungen. Wie oben bereits begründet wurde, muss dieser Bereich daher dringend geschützt und aufgewertet werden. Diese städtebauliche Konzeption würde unterlaufen und in ihren angestrebten städtebaulichen Auswirkungen beeinträchtigt, wenn im Bereich des Hauptbahnhofs selbst mehrere solche Nutzungen zugelassen würden. Bisläng ging die Stadt davon aus, dass der Betreiber des Einkaufszentrums im Hauptbahnhof selbst solche Nutzungen im eigenen Interesse nicht anstreben oder dulden wird. Deshalb wurde das Empfangsgebäude nicht in den ursprünglichen Geltungsbereich einbezogen. Vor dem Hintergrund der bisherigen erfolgreichen und einvernehmlichen Aktivitäten von Stadt und DB im Bereich des Hauptbahnhofs bestand zu Befürchtungen in dieser Hinsicht auch keine Veran-

28.03.2006

lassung. Nachdem aber der oben genannte Umnutzungsantrag vorliegt, muss zur Sicherung der Planungsziele dieses Bebauungsplans der Geltungsbereich auf das Empfangsgebäude erweitert werden. Dies ist schon deswegen unabdingbar, um den Versuchen von Betreibern solcher Einrichtungen, in die von der entsprechenden Planung nicht erfassten und/oder dem § 34 BauGB unterliegenden Bereiche der Innenstadt auszuweichen, entgegenwirken zu können.

Eine Vergnügungsstätte im Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs führt zu dem städtebaulich nicht erwünschten Zustand, dass der ankommende Reisende in Mannheim als erstes mit derartigen Nutzungen konfrontiert wird. Dadurch wird die Qualität dieses wichtigen Stadteingangs in Mitleidenschaft gezogen. Vergnügungsstätten sind zudem nach Auskunft des Polizeipräsidiums Mannheim **kriminogene Zonen**, die eine erhöhte Polizeipräsenz erfordern und somit das Sicherheitsgefühl der Reisenden nicht nur subjektiv beeinträchtigen.

Durch die vorgesehene Regelung des Zuzugs von Sexshops und Vergnügungsstätten und der anderen zu regelnden Nutzungen soll einem aufkeimenden Trading-Down-Effekt Einhalt geboten werden. Hier trägt die Stadt dem Umstand Rechnung, dass der Hauptbahnhof Mannheim zwar als Mall konzipiert und umgesetzt wurde, also das Eigeninteresse von Eigentümer, Betreiber und anderen Mietern eigentlich einer solchen Erweiterung der Nutzungskonzeption in Wege stehen müsste. Da der Hauptbahnhof Mannheim aber hinsichtlich seiner Lage keinesfalls in optimaler Entfernung und Beziehung zu den Haupteinkaufslagen (wie etwa in Leipzig) liegt, besteht mit Fortschreiten der Krise im Einzelhandel und bei weiteren Leerständen sogar in den wesentlich besseren Lagen ohnehin die latente Gefahr einer Qualitätsverschlechterung des Angebots. Einer zusätzliche Belastung der im Empfangsgebäude ansässigen Betriebe durch die genannten Nutzungen und einen internen "Trading-down-Effekt" oder einer Beschleunigung solcher Prozesse ist daher unter allen Umständen entgegenzuwirken. Dies ist auch im öffentlichen Interesse um die Qualität dieser Einkaufsmall zu erhalten.

Ein weiterer Gesichtspunkt, der die Funktion und Qualität des Mannheimer Hauptbahnhofs unterstreicht, ist die Tatsache, dass er von der "Allianz-pro-Schiene"²⁹ zum Großstadtbahnhof des Jahres 2005 ernannt wurde. Ausschlaggebend für diese Auszeichnung waren unter anderem die Gesamtatmosphäre des Bahnhofs durch seine Sauberkeit, Helligkeit und Sicherheit. Diese Einschätzung wurde zunächst durch Kundenbefragungen in zwanzigminütigen Interviews ermittelt, die deutschlandweit in 158 Bahnhöfen durchgeführt wurden. Die 40 besten Bahnhöfe wurden danach von der Jury des Verbandes vor Ort getestet und der

²⁹ Dies ist ein Zusammenschluss von 15 Verbraucherverbänden, Umweltverbänden und Arbeitnehmerorganisationen.

28.03.2006

Mannheimer Bahnhof konnte die Jury überzeugen, was nicht zuletzt auch auf das Bahnhofsmanagement zurück zu führen ist. Eigentlich ist es unverständlich, wenn auch jetzt noch an einer Vergnügungsstätte im Bahnhof festgehalten werden sollte. Es sollten sich bessere Nutzungen finden, schließlich gilt es jetzt den „Titel zu verteidigen“.

Die im Sommer 2005 geführten Vergleichsverhandlungen zwischen der Stadt Mannheim und der Deutschen Bahn AG wegen der künftigen Nutzungen im Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs haben im verfahrensgegenständlichen Einzelfall (Antrag auf Spielstätte) in eine Baugenehmigung für eine Vergnügungsstätte in Form einer Spielhalle gemündet. Ungeachtet dieses Einzelfalls ist es daher Ziel der Stadt die genannten Nutzungen vom Bahnhof fern zu halten.

Dieser Grund unterstreicht die Erforderlichkeit, die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11.42 auch auf den Hauptbahnhof zu erweitern und dort klare Regelungen zur künftigen Zulässigkeit der Nutzungen Vergnügungsstätten und Sexshops, aber auch Postenwarenmärkte, Wettbüros und Call-Shops zu treffen. Die Schutzbedürftigkeit des Empfangsgebäudes des Hauptbahnhofs wird in die höchste Kategorie, also MK 1a eingestuft, was einen Gesamtausschluss der zu regelnden Nutzungen bedeutet. Für die eventuell entstehende Vergnügungsstätte wird das dann bedeuten, dass sie nach Inkrafttreten des Bebauungsplans auf den Bestandsschutz reduziert ist.

Den Regelungen eines Bebauungsplans steht auch nicht entgegen, dass der Hauptbahnhof eine dem Bahnbetrieb gewidmete Anlage ist, für die der Vorrang der Fachplanung gegenüber der Gesamtplanung, die die Bauleitplanung darstellt, gemäß § 38 BauGB gilt. Denn dieser Vorrang gilt nur bei der Planung von konkreten Objekten, bzw. Nutzungen, die der besonderen Zweckbestimmung einer Bahnanlage dienen. Wenn also ein Bebauungsplan Nutzungen ausschließt, die keinen Bezug zum Bahnbetrieb haben, so liegt kein Verstoß gegen die Sperrwirkung der Fachplanung vor. Planerische Aussagen einer Gemeinde, insbesondere auch Festsetzungen in einem Bebauungsplan sind daher uneingeschränkt zulässig, wenn sie inhaltlich keinen Konflikt mit dem bestehenden Charakter der Bahnanlage auslösen, deren Zweckbestimmung, uneingeschränkt dem Bahnbetrieb zur Verfügung zu stehen, also unangetastet lassen. Insoweit entsteht auch kein Widerspruch zur eisenbahnrechtlichen Widmung des Grundstücks bzw. der Anlage und daher auch keine Notwendigkeit einer vorherigen Entwidmung. Die Rechtsprechung hat vor diesem Hintergrund auch die Zulässigkeit

28.03.2006

eines Ausschlusses von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten auf einem Bahnhofsgelände ausdrücklich bejaht.³⁰

7.2.6 Kerngebiet (MK1 b , Stufe 1) Plangebiet

Das Plangebiet dieses Bereichs umfasst die Grundstücke an den Achsen Kurpfalzstraße (Breite Straße) zwischen Schloss und Kurpfalzkreisel. Außerdem die Quadrate F 1, F 2, G2 komplett, sowie die südöstliche Ecke von H2 und den südlichen Bereich von H1, also die Bereiche um den Marktplatz. Dieser Bereich besitzt die höchste Schutzbedürftigkeitsstufe, er wurde auch bisher durch die zu regelnden Nutzungen am meisten belastet. Diese Nutzungen haben künftig – nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans – passiven Bestandsschutz. Aufgrund der bereits vorzufindenden Massierung der genannten Nutzungen kommt eine Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO, also die Festsetzung eines planerisch erweiterten Bestandsschutzes nicht in Betracht, da eben dies dem genannten Ziel einer großräumigeren Verteilung dieser Nutzungen bei insgesamt noch stadtverträglicher Anzahl entgegenliefe. Wäre die Massierung (insbesondere bei den Sex-Shops in I 1) nicht vorhanden, wäre diese Festsetzung (§ 1 Abs. 10 BauNVO) aber auch kein sinnvoller Weg zum Ausgleich der privaten und öffentlichen Interessen gewesen, da es nicht Zweck dieser Festsetzung ist, unerwünschte Nutzungen zu festigen. Zur Erreichung dieses Interessenausgleichs soll jedoch eine ausnahmsweise Zulässigkeit der zu regelnden Nutzungen vorgesehen werden, für den Fall, dass eine bestehende Anlage den Bestand aufgibt und sich im festgesetzten Abstand nicht noch eine solche Anlage befindet. Diese soll so ausgestaltet sein, dass, gemessen an der durchschnittlichen Kantenlänge der Quadrate die zu regelnden Nutzungen in einem bestimmten Abstand voneinander ausnahmsweise zulässig sind. Die durchschnittliche Kantenlänge beträgt ca. 90 m. Eine Massierung dieser Anlagen würde vermieden, wenn sich in jedem vierten Quadrat eine derartige Anlage befinden würde. Dies würde einem Abstand von ca. 360 m in Luftlinie von der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks zum entsprechenden Punkt der vergleichbaren Anlagen entsprechen. Damit wäre das Ziel, die Massierung der Anlagen zu vermeiden erreicht, andererseits jedoch den Interessen der Betreiber solcher Einrichtungen angemessen Rechnung getragen, denn diese könnten sich einen Standort wählen, an dem sie sich ungehindert entfalten können. Diese Abstands-

³⁰ VG Gelsenkirchen 10. Kammer, Beschluss vom 9. August 2004, Az: 10 L 1591/04 = nur in Juris veröffentlicht.

28.03.2006

regelung gilt selbstverständlich in jede Richtung, es kann also nicht auf gegenüberliegenden Straßenseiten je eine Anlage entstehen. Beispielsweise befinden sich im Quadrat I 1 zwei Sexshops. Gibt einer dieser Sexshops den Bestand auf, so könnte im Quadrat E 1 oder P 1 eine solche Anlage entstehen, theoretisch auch in A 1 oder L 1, dann ist aber die Höchstzahl erreicht, mehr als drei derartige Anlagen insgesamt sind somit nicht möglich. Diese Häufung erscheint als städtebaulich gerade noch verträglich. Entsprechend gilt dies ebenfalls für Postenwarenerkaufsmärkte. Allerdings müssen sich Sexshops und Vergnügungsstätten ihre gegenseitige Existenz wegen ihres ähnlichen Ambientes anrechnen lassen. Mittelbar wird über diese Festsetzung auch erreicht, dass die heute belegten Standorte, an denen nichts zu ändern ist, so "wertvoll" werden, dass erwartet werden kann, dass sie in ihrem Erscheinungsbild langfristig verbessert werden.

7.2.6.1 Kurpfalzstraße/Breite Straße

Die Kurpfalzstraße ist eine der wenigen Namen tragenden Straßen und das eigentliche Herzstück der Stadt Mannheim. Sie ist besser bekannt unter ihrem früheren Namen Breite Straße, wie sie in Folge auch genannt werden soll. Diese Behauptung wird belegt durch die Tatsache, dass alle Einser-Quadrate an dieser Straße liegen, die Quadrate also hier in ihrer Zählfolge beginnen. Sie führt von der Kurpfalzbrücke zur Mitte des Schlosses und gibt somit von der Kurpfalzbrücke auch den Blick auf das Schloss frei. Bezüglich der Lagequalität im Bereich Einzelhandel stand die Breite Straße zwar immer im Schatten der Planken. Sie ist aber nach wie vor eine der wichtigsten traditionellen Einkaufsadressen in Mannheim, wenngleich mit anderem Publikum und anderem Warenangebot, als etwa die Planken.

Schließungen von Käufermagneten, wie z. B. dem Medienhaus Prinz haben eine Spirale in Gang gesetzt, die zu einer steten Abwertung der Einkaufsqualität dieser Straße geführt hat. Insbesondere im Bereich zwischen Marktplatz und Neckartor ist eine erhebliche Verschlechterung der Lagequalität zu verzeichnen, die nach Ansicht des Einzelhandelsverbandes Nordbaden e. V. im Zusammenhang mit den zahlreichen Vergnügungsstätten und Sexshops steht. Bemerkenswert ist auch die Zunahme von Läden, die sich auf den Verkauf billiger Waren beschränken und die auf Grund ihres Erscheinungsbildes und ihrer Massierung zum Trading-Down-Effekt beitragen.³¹

³¹ Dass diese Einschätzung auch von dritter Seite geteilt wird, zeigt ein Abschnitt in dem "Leitfaden für Mannheim und den Rest" „Quadratschädel“ von Thomas Baumann, wo es anlässlich einer Stadtrundfahrt heißt, Zitat: „Nicht zuletzt an die Andernacher (Reisegruppe) richtet sich der Hinweis auf die drei bedeutenden Einkaufsmeilen Fressgasse, Kunststraße und Planken, und man muss zugeben, dass die Breite Straße mit dem Sexkaufhaus, dem Karstadt und den 1-Euro-Läden als Shoppingmeile nicht mithalten kann.“ Nun ist dies zwar ein sati-

28.03.2006

7.2.6.1.1 Kurpfalzachse

Die oben angesprochenen Überlegungen finden sich auch in den Überlegungen zur Kurpfalzachse wieder. Aus Anlass des Stadtjubiläums im Jahre 2007 soll die historische Nord-Süd-Achse – die Kurpfalzachse – vom Schloss durch die Innenstadt über den Neckar hinweg zum Alten Messplatz neu gestaltet werden. Ein zentraler Punkt ist die Breite Straße, die eine städtebauliche Aufwertung durch geeignete Maßnahmen erfahren soll. Durch diese Maßnahmen soll dem sich aufbauenden negativen Image dieses Bereiches durch eine neue Gestaltung des Straßen- und Aufenthaltsbereichs entgegen gewirkt werden. Zielsetzung des Konzepts "Kurpfalzachse" ist es, den Standort Breite Straße so zu entwickeln, dass er neues Selbstbewusstsein und Attraktivität gewinnt. Die Breite Straße soll als eigenständige Einkaufsstraße und nicht etwa nur als Anhängsel der Planken angesehen werden. Trotz Orientierung auf eher jüngere Käuferschichten soll die Breite Straße Ziel zum Einkaufen und Flanieren für die ganze Familie sein. Das grundsätzliche Potenzial ist vorhanden, denn trotz der überhand nehmenden Vergnügungsstätten, Sexshops und Postenwarenverkaufsmärkte, besitzt auch die nördliche Breite Straße noch einige Einkaufsmagneten, wie z. B. ein großes Kaufhaus und eine Filiale einer stark frequentierten Textilkette, neuerdings auch die Innenstadtfiliale einer führenden Elektronikette³². An drei Tagen in der Woche findet auf dem Marktplatz der Wochenmarkt statt, der in seiner Qualität mit dem Münchner Viktualienmarkt verglichen wird. Das MVV-Kundenzentrum und einige städtische Behörden in K1 garantieren einen gewissen Passantenstrom. Gleichwohl stellt das Projekt "Kurpfalzachse" fest, dass das Negativimage überwiegt und dass Abhilfe geschaffen werden muss. Aufgabe dieses Bebauungsplans muss es also auch sein, dieses Projekt zu unterstützen und zu fördern. Es ist städtebaupolitisch nicht vermittelbar, dass auf der einen Seite mit erheblichem Aufwand stadträumliche Gestaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, deren Effekt auf der anderen Seite durch entsprechende Nutzungen wieder zunichte gemacht wird. Die künftige neue Stadtgestaltung kann nur in Verbindung mit ihrem Wert entsprechenden Einzelhandelsnutzungen den gewünschten Erfolg erzielen, nämlich die Innenstadt Mannheims zu stärken und noch attraktiver zu machen.

rischer Reisebericht, den man nicht so ernst nehmen sollte, aber hier glimmt das Fünkchen Wahrheit, wie die tatsächlichen Verhältnisse zeigen.

³² Karstadt, H & M, E-Box (Conrad-Electronic)

28.03.2006

In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass die Mannheimer Abendakademie beabsichtigt nach U 1 zu ziehen, was eine Aufwertung dieses Quadrats bedeuten würde. Auch dies spricht für den Schutz dieses Bereichs. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Stadt Aufwendungen für ein solches Projekt erbringt, wenn nicht auch alles rechtlich möglich getan wird, hier ein angenehmes Umfeld (wieder) herzustellen.

7.2.6.1.2 Einzelhandelsverband Nordbaden

Es wurde bereits erwähnt, dass der Einzelhandelsverband Nordbaden (EHV) hinter den Zielen dieses Bebauungsplans steht.

Der EHV betont, dass in der Breiten Straße ein deutlicher Abfall der Qualität des Einzelhandels festzustellen ist. Ursächlich hierfür sind die zahlreichen Vergnügungsstätten und Sexshops. Eine weitere Ausweitung dieser Nutzungen verträgt sich nach Ansicht des EHV nicht mit dem klassischen, hochwertigen Einzelhandel. Insbesondere sollten auch Videokabinen, welche mit der Ansiedlung von Sexshops einhergehen, unterbunden werden. Diese Kabinen ziehen ein Publikum an, das das kaufkräftige Publikum, sowie Familien abschreckt. Insbesondere Mütter mit Kindern werden durch diese Klientel ferngehalten. Es ist somit nach Ansicht des EHV dringend erforderlich, die weitere Ansiedlung solcher Anlagen zur Erhaltung der Branchenvielfalt und des hochwertigen Handels zu regulieren. Anderenfalls stehe Mannheim ein Trading-Down-Effekt bevor, der auch die Planken gefährden könnte.

Diese Darstellung wird durch den in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren abgeschlossenen Vergleich, der eine Zulassung von 6 Videokabinen ermöglicht, nicht in Frage gestellt. Denn diese Einzelfallregelung musste aus bauordnungsrechtlichen Gründen und zur Abwehr von Entschädigungsansprüchen getroffen werden und eröffnet keine weiteren Zulassungsansprüche.

Auch die Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar befürwortet in ihrer Stellungnahme vom 28.06.04 die durch diesen Bebauungsplan geplanten Regulierungen.

28.03.2006

7.2.6.1.3 Ziel 2 Förderung für im Geltungsbereich liegende Bereiche

"Ziel 2 Förderung" ist ein Begriff aus der EU-Regionalpolitik. Ihre Aufgabe ist es, die Entwicklung in den einzelnen Regionen der EU anzugleichen. "Ziel 2" heißt diese Förderung deswegen, da insgesamt drei Ziele definiert werden, wovon eben "Ziel 2" die Unterstützung der wirtschaftlichen und sozialen Umstellung der Gebiete mit Strukturproblemen vorsieht. Mit anderen Worten handelt es sich um Gebiete, in denen sich ein wirtschaftlicher Wandel vollzieht. Es wird unterschieden zwischen Gebieten mit einem sozioökonomischen Wandel in den Sektoren Industrie und Dienstleistungen, ländlichen Gebieten mit rückläufiger Entwicklung, städtischen Problemgebieten und von der Fischerei abhängigen Krisengebieten. "Ziel 2" Gebiete in Baden-Württemberg sind lediglich die ländlichen Fördergebiete im Neckar-Odenwaldkreis, im Ostalbkreis und im Zollernalbkreis sowie die innerstädtischen Fördergebiete in Mannheim. Die Stadt Mannheim ist insbesondere wegen ihrer hohen Quote von Langzeitarbeitslosen vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg als "Ziel 2 Gebiet" erklärt worden und erhält damit Fördermittel der EU aus dem Strukturfonds für regionale Entwicklung. Im Stadtgebiet von Mannheim sind in erster Linie die industriell und gewerblich genutzten Flächen "Ziel 2 Gebiet", aber auch die innerstädtischen Stadtteile östliche und westliche Unterstadt und Jungbusch sind "Ziel 2 Gebiet" und damit auch der Bereich der Breiten Straße zwischen Paradeplatz und Kurpfalzkreisel. Zwar sind hier bisher keine Maßnahmen in Gang gesetzt worden, aber allein die Möglichkeit, dass hier mit öffentlichen Mittel Fördermaßnahmen durchgeführt werden können, die dann aber wegen einer Niveaureduzierung des Umfeldes keine Wirkung zeigen, belegt, wie wichtig es ist, in der Breiten Straße dem massiven Auftreten der zu regelnden Nutzungen entgegen zu treten.

7.2.6.1.4 Kemper's City Profil

Alljährlich wird von dem renommierten Frankfurter Immobilienvermittler Kemper's eine Profilierung der größten Städte Deutschlands erstellt, die allerdings in verschiedenen Punkten nur einer zweijährlichen Aktualisierung unterliegt. Hier schneidet Mannheim – wie schon erwähnt – hervorragend ab, die Breite Straße hat mit 11.455 Passanten pro Stunde die viert höchste Fußgängerfrequenz in ganz Deutschland. Dies wurde bereits oben unter Punkt 3.1 erläutert. Dieses Ergebnis muss erhalten werden, es darf nicht geschehen, dass der hochwertige Einkaufsstandort Mannheim, bestimmten Nutzungen zum Opfer fällt, die lediglich

28.03.2006

einen hohen Profit für ihre Betreiber und deren Vermieter versprechen aber nicht das städtische Umfeld fördern. Auch sollte man bei aller Euphorie berücksichtigen, dass Passanten nicht notwendigerweise auch umsatzbringende Konsumenten sind, die Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes spricht hier eine klare Sprache. Passanten auch zu Käufern zu machen und an die Stadt zu binden, um das Ergebnis von Kemper's auch in Zukunft zu halten, ist Aufgabe aller beteiligten Stellen. Dieser Bebauungsplan soll ein Beitrag der Stadtplanung hierzu sein.

7.2.6.1.5 Fazit

Die Kurpfalzstraße besitzt in ihrem nördlichen Bereich bereits zwei Sexshops, Vergnügungstätten der zu regelnden Art sind im gesamten Bereich von der Kurpfalzbrücke bis zum Marktplatz insgesamt sieben vorhanden, teilweise der geltenden Vergnügungstättenatzung gemäß in den 1. Obergeschossen. Postenwarenverkaufsmärkte beherrschen das Straßenbild.

Es besteht eine außerordentliche Gebietsempfindlichkeit, ein Trading-Down-Effekt hat in Ansätzen im Bereich zwischen Marktplatz und Kurpfalzkreisel deutlich ersichtlich bereits eingesetzt. Wie oben erwähnt soll die Kurpfalzachse zum Stadtjubiläum 2007 baulich umgestaltet werden, hier werden erhebliche öffentliche Gelder zur Aufwertung des Bereichs eingesetzt, Vergnügungstätten, Sexshops und Postenwarenverkaufsmärkte, aber auch Wettbüros und Call-Shops sind hier in hohem Maße kontraproduktiv.

Die Gebietsgefährdung durch die Ansiedlungsattraktivität für die zu regelnden Nutzungen ist differenziert zu sehen. Im Bereich von K1 bis H1, bzw. U 1 bis S1 besteht höchste Gefährdung, da bereits zahlreiche Einrichtungen mit dem erforderlichen Kundenkreis vorhanden sind. Der Abschnitt von G 1 bis D 1, bzw. R 1 bis O 1 ist einer sehr hohen Gefährdung ausgesetzt, da hier ein Ausdehnungs- bzw. Erweiterungspotential für die schädlichen Nutzungen vorhanden ist. Von C 1 bis A 1, bzw. L 1 bis N 1 allerdings ist nur eine geringe Gefährdung zu erkennen, da hier die Laufkundschaftsfrequenz fehlt, es sind hochwertige Buchhandlungen und andere Fachgeschäfte, aber auch Verwaltungseinrichtungen, Anwaltskanzleien, das Landgericht, etc. vorhanden, die gezielt von Kunden aufgesucht werden. Mit dem Schloss und der darin befindlichen Universität sind diesem Straßenbereich sensible Nutzungen benachbart.

28.03.2006

Eine generelle Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten, Sexshops, Postenwarenverkaufsmärkten, Wettbüros und Call-Shops ist zur Wiederaufwertung vor allem des nördlichen Bereichs der Breiten Straße dringend erforderlich. Die ausnahmsweise Zulässigkeit in der oben dargestellten Form, würde jedoch dieser Wiederaufwertung nicht entgegenstehen, da die Massierung verhindert wird. Dies betrifft nicht den Bestand, der, sofern und soweit er genehmigt ist oder kein Genehmigungserfordernis besteht, dem Bestandsschutz unterliegt, bzw. sofern er umzugsbereit sein sollte, in den Genuss der Ausnahmeregelungen kommen kann. Diese Festsetzungen betreffen im Hinblick auf die Kurpfalzachse und die sensiblen Nutzungen auch den südlichen Bereich mit, wie dargestellt, geringerer Gefährdung, die Breite Straße somit durchgehend.

7.2.6.2 G 1, G 2, F1, F 2, Teile von H 1 und H

Für die Empfindlichkeit dieses Bereichs gilt das für die Breite Straße Ausgeführte, ebenso für die Gebietsgefährdung, da hier ein direkter räumlicher Zusammenhang besteht. Auch hier ist ein Ausdehnungsgebiet für die zu regelnden Nutzungen zu befürchten. Die derzeitige Nutzung des Marktplatzes, genauer gesagt der den Platz definierenden Gebäudefluchten, steht teilweise in einem inakzeptablem Gegensatz zu seiner städtebaulichen und kulturellen Bedeutung. Da in absehbarer Zeit nicht mit einer wesentlichen Belebung und Attraktivierung gerechnet werden kann, ist zumindest dem Eindringen der genannten Nutzungen vorzubeugen.

Die Regulierungen für die Breite Straße mit dem Ausschluss der zu regelnden Nutzungen sollen daher übernommen werden.

28.03.2006

7.2.7 Kerngebiet MK 2 (Stufe 2) Plangebiet

Das Plangebiet dieses Kerngebietsbereichs umfasst die Kunststraße von O1 bis zum Kaiserring inkl. Kapuzinerplanken, die Fressgasse von P1 bis zum Kaiserring, den Kaiserring selbst vom Willy-Brandt-Platz bis Q7, die Quadrate Q3 bis Q7.

7.2.7.1 Kaiserring

Der Kaiserring ist schon heute mit den zu regelnden Nutzungen erheblich belastet. Dies ist umso bedauerlicher, da der Kaiserring geschichtlich in Vorkriegszeiten ein repräsentativer Stadteingang war, der vom Bahnhofsvorplatz alleeartig zum Wasserturm führte. In den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts war die Straße geprägt vom Wohnen in Stadtvillen und von dichtem Baumbewuchs in der Straßenmitte. Im Anschluss an die 20er Jahre wichen die Wohnungen in den Erdgeschossen attraktiven Geschäften und Cafés. Diese Attraktivität der Straße wurde durch die Zerstörungen im 2. Weltkrieg beendet. Allerdings finden sich nach wie vor auch durchaus hochwertige Nutzungen, wie zum Beispiel einige sehr gute Fachgeschäfte.

Die Gebietsempfindlichkeit ist sehr hoch. Der Kaiserring ist für alle vom Hauptbahnhof kommenden Besucher der Stadteingang. Hier ist insbesondere auch an die zahlreichen Kongressbesucher des Rosengartens zu denken, die mit dem Zug anreisen. Die Gefahr des Entstehens eines Trading-Down-Effekts und damit einer Verdrängung der bestehenden Nutzungen ist bei einer weiter wachsenden Zahl der zu regelnden Nutzungen sehr hoch.

Wegen der Bahnhofsnähe und des damit verbundenen Publikumsverkehrs besteht sehr hohe Attraktivität für die Ansiedlung von Sexshops, wie die tatsächlichen Begebenheiten augenfällig machen, somit sehr hohe Gebietsgefährdung. Dies gilt ebenso für Vergnügungsstätten der zu regelnden Art. Postenwarenverkaufsmärkte sind hier wie überall möglich. Eine Regulierung der Nutzungen entsprechend den Festsetzungen für MK2 ist damit gerechtfertigt.

28.03.2006

7.2.7.2 Kunststraße, Kapuzinerplanken

Die Kunststraße zeichnet sich durch eine Mischung sehr guter Fachgeschäfte aus. Sie wird sehr intensiv als Einkaufsstraße genutzt, weist u. a. ein großes Textilwarenhaus, ein Warenhaus, einen großen Elektromarkt und ein großes Sporthaus³³ auf. Zahlreiche spezialisierte kleinere bis mittlere Einzelhandelsgeschäfte runden das Bild ab. Die Kapuzinerplanken werden darüber hinaus des Öfteren für spezielle Märkte genutzt. Beispielfhaft seien hier ein regelmäßiger Bio-Bauernmarkt, ein Weihnachtsmarkt und weitere unterschiedliche "Event"-Märkte genannt, die hier dank der Initiative des anliegenden Textilhauses Engelhorn stattfinden. Die Gebietsempfindlichkeit der Kunststraße ist als sehr hoch einzustufen. Ein Sexshop und eine Vergnügungsstätte im Erdgeschoss in Form einer Spielhalle befinden sich hier bereits. Zusätzliche Betriebe der zu regelnden Nutzungen werden auch hier zu einem Trading-Down-Effekt führen.

Wie das Vorhandensein eines Sexshops beweist besteht die sehr hohe Gefährdungstufe für die Ansiedlung von derartigen Geschäften. Auch für Vergnügungsstätten ist wegen des regen Publikumsverkehrs eine sehr hohe Attraktivität gegeben. Postenwarenverkaufsmärkte werden dort unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise möglich sein.

7.2.7.3 Fressgasse

Für diese Straße gilt die gleiche Einschätzung wie für die Kunststraße/Kapuzinerplanken. Auch hier ist eine vielfältige Handelsnutzung mit spezialisierten Einzelhandelsgeschäften vorhanden, die eine Anfälligkeit für den Trading-Down-Effekt indiziert.

Die Gefährdung durch Sexshops und die zu regelnden Vergnügungsstätten ist sehr hoch, was konkrete Ansiedlungswünsche beweisen. Postenwarenverkaufsmärkte werden unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise möglich sein.

³³ Engelhorn, Galeria Kaufhof, Saturn und Engelhorn sports.

28.03.2006

7.2.7.4 Quadrate Q3 bis Q7

Diese Quadrate bilden an ihrer Südseite die nördliche Seite der Fressgasse. Hier gilt das unter 7.2.7.3 Dargestellte.

Die restlichen Bereiche liegen nahe, bzw. grenzen an das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 13/39, der in der östlichen Unterstadt besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festsetzen soll. Um hier keine Kollisionslage entstehen zu lassen ist auch hier eine sehr hohe Gebietsempfindlichkeit festzustellen, trotz der größeren Entfernung von den Haupthandelsachsen. Auch ist die Entstehung eines Trading-Down-Effektes wegen der Nutzung durch Einzelhandelsfachgeschäfte vorhersehbar.

Eine sehr hohe Attraktivität für sämtliche zu regelnden Nutzungen ist abzusehen, nicht nur, weil hier auch reger Publikumsverkehr herrscht, sondern weil auch eine Nähe zu ähnlichen Etablissements, wie Bars in der östlichen Unterstadt, besteht.

7.2.8 Kerngebiet MK 3 (Stufe 3) Plangebiet

Das Plangebiet dieses Kerngebietsbereichs umfasst die Quadrate L 13 und den nicht an den Kaiserring grenzenden Teil von L 15, die Bereiche der Tattersallstraße zwischen Schwetzingen Straße und Willy-Brandt-Platz und die Marktstraße zwischen H 1/H 2, I 1/J 2 und K 1/ K 2.

7.2.8.1 Bereich Tattersallstraße zwischen Schwetzingen Straße und Willy-Brandt-Platz

Die hohe Empfindlichkeit dieses Bereich entsteht nicht in erster Linie durch die Gefahr eines Trading-Down-Effektes, die Handelsnutzung ist hier gering. Hier ist die sensible Nachbarschaft der Kunsthalle und der Luisenschule in die Betrachtung einzubeziehen, deretwegen der Bereich dieser Straße zwischen Schwetzingen Straße und Friedrichplatz in die Stufe 3 eingestuft wird.

28.03.2006

Die hohe Gefährdung, also Attraktivität des Bereichs für die zu regelnden Nutzungen rührt von der Bahnhofsnähe hier. Hier könnte ein "Rückzugsgebiet" entstehen, zumal der Bereich auch eine gewisse Anonymität bietet.

7.2.8.2 L 13, L 15 (außer den an den Kaiserring grenzenden Bereich), Bereich der Wendeschleife am Hauptbahnhof

Insbesondere das Quadrat L 15 wird handelsmäßig, aber auch durch Büronutzung intensiv genutzt, die zu regelnden Nutzungen finden sich hier noch nicht. Es befindet sich hier eine typische bahnhofsnahe Geschäftswelt, wie z. B. eine Bäckerei, ein Blumengeschäft, Zeitschriften etc. Ein Trading-Down-Effekt ist hier nicht auszuschließen. Da die zu regelnden Nutzungen aufgrund ihrer Gewinnerwartung höhere Mieten zahlen können, könnte hier ein Verdrängungswettbewerb einsetzen. Für den Bereich der Wendeschleife der RNV ist der Bau eines Hochhauses geplant, auf das die Nutzungsregelungen für den Baugebietsbereich MK 3 ebenfalls anzuwenden sind.

Die Attraktivität und damit Gebietsgefährdung ist wegen der Bahnhofsnähe hoch.

7.2.8.3 Marktstraße zwischen E 1 bis K1 und E 2 bis K westlich der Breiten Straße

Die Marktstraße wird stark durch ethnische Einzelhandelsgeschäfte geprägt und stellt eine wichtige Versorgungsfunktion für die dort ansässige Bevölkerung dar. Gerade auch aus diesem Grunde wird die Gefahr eines Trading-Down-Effektes hoch sein, da hier eine hohe Sensibilität bei der ansässigen Bevölkerung wegen der zu regelnden Nutzungen zu befürchten ist.

Die Attraktivität für Sexshops ist vor allem wegen des genannten Umfelds, also der Anschauungen eines Teils der ansässigen Bevölkerung als normal einzustufen. Trotz der Nähe der Fußgängerzone ist sie für Vergnügungsstätten sehr hoch, da diese hier mit Sicherheit von einem bestehenden Bedarf ausgehen. Dem soll durch die Festsetzung einer aus-

28.03.2006

nahmsweisen Zulässigkeit für Sexshops und Vergnügungsstätten Rechnung getragen werden.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Im Anhang II befindet sich die **Anlage 7**, die eine Schnellübersicht über die künftig zulässigen Nutzungen Sexshops, Postenwarenverkaufsläden, Vergnügungsstätten und Bordelle ermöglicht.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO)

Definitionen:

Sexshops im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiks Sortiment, insbesondere also Sexspielzeug, pornographische Magazine, Bilder und Filme (Video VHS, Super-Video CD, Video CD, DVD aller Arten, UMD™, herkömmliches Filmmaterial), und CD-/DVD-Roms und andere Speichermedien mit entsprechenden Inhalten, erotische Spiele auf digitalen und herkömmlichen Medien, erotische Bekleidung und Dessous, Stimulantia verschiedener Art, Accessoires für unterschiedliche sexuelle Neigungen und Vorlieben.

Vergnügungsstätten im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe besonderer Art in Form von AutomatenSpielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos.

Postenwarenverkaufsmärkten im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe, deren überwiegender Betriebszweck im Verkauf eines heterogenen Sortiments an überwiegend nicht markenorientierten Waren aus allen dem täglichen oder periodischen Bedarf dienenden Warengattungen, die dort grundsätzlich nur unter dem üblichen Preisniveau angeboten werden, da es sich zum Beispiel um Überschüsse, Auslaufmodelle, Saisonendware, Reklamationsware, Ware zweiter Wahl, Havarieware, Ware aus Konkursen handelt oder besonders aber auch um Ware, die eigens zu niedrigsten Preisen produziert wird, besteht.

Wettbüros im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe, deren überwiegender Geschäftszweck auf die Vermittlung von Sportwetten an Buchmacher im

28.03.2006

In- und Ausland oder auf die eigene Durchführung von Sportwetten gerichtet ist. Möglich ist auch die Vermittlung oder eigene Durchführung von Wetten auf andere Ereignisse, die von öffentlichem oder speziellem Interesse sind oder auch Wetten auf Kuriositäten. Weiterhin möglich ist auch die Durchführung und/oder Vermittlung von Glücksspielen und/oder Lotterien.

Call-Shops im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe deren überwiegender Geschäftszweck in der Dienstleistung besteht, Telefonate ins In- und Ausland zu ermöglichen, deren Preis üblicherweise unter den üblichen Festnetzverbindungspreisen liegt, wobei die Telefonate in geschlossenen oder halb offenen Kabinen geführt werden können. Möglich sind auch Computer, mit denen der Zugang zum Internet ermöglicht wird.

Ein **Quadrat** in der Mannheimer Innenstadt im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist ein Polygon bestehend aus einer beliebigen Anzahl von bebauten oder unbebauten Grundstücken, das an allen Seiten von Verkehrswegen umgeben ist.

1. Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO, Baugebietsteiffläche 1a (MK1a)

1.1 Zulässig sind (§ 7 Abs. 2 BauNVO):

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit sie nicht unter Festsetzung 1. 2 fallen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem ersten Obergeschoss (2. Vollgeschoss),
- Sonstige Wohnungen ab dem dritten Obergeschoss (4. Vollgeschoss, § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO). Sonstige Wohnungen ab dem zweiten Obergeschoss (3. Vollgeschoss) soweit die Wohnfläche 45 % der Geschossfläche nicht überschreitet, wobei Wohnungen für

28.03.2006

Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter einzurechnen sind,

- Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten soweit sie nicht unter Festsetzung 1.2 fallen,

1.2 Nicht zulässig sind (§ 7 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 5, Abs. 3 Nr. 1 i. V. mit § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
- Vergnügungsstätten in Form von AutomatenSpielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos,
- Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros und Call-Shops,
- Tankstellen,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Einzelhandelsbetriebe in Form von Postenwarenverkaufsmärkten.

1.3 Im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB, § 7 Abs. 1 Nr. 2 und § 1 Abs. 5, 7, 8 und 9 BauNVO):

- Banken, Sparkassen, Versicherungs-, Finanzdienstleistungs- und Großhandelsbetriebe, öffentliche und private Krankenkassenniederlassungen, Niederlassungen von Verbänden, Einrichtungen der Kommunal- und sonstigen Verwaltung, Praxen und Räumlichkeiten für freie Berufe.

2. Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO, Baugebietsteiffläche 1b (MK1b)

2.1 Zulässig sind (§ 7 Abs. 2 BauNVO):

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

28.03.2006

- Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe soweit sie nicht unter Festsetzung 2.2 fallen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem ersten Obergeschoss (2. Vollgeschoss),
- Sonstige Wohnungen ab dem dritten Obergeschoss (4. Vollgeschoss, § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO), sonstige Wohnungen ab dem zweiten Obergeschoss (3. Vollgeschoss) soweit die Wohnfläche 45 % der Geschossfläche nicht überschreitet, wobei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter einzurechnen sind.
- Einzelhandelsbetriebe soweit sie nicht unter Festsetzung 2.3 fallen.
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht unter Festsetzung 2.2 oder 2.4 fallen.

2.2 Nicht zulässig sind (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 und 5, Abs. 3 Nr. 1 und § 1 Abs. 5, 6, 8 und 9 BauNVO):

- Tankstellen
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Vergnügungsstätten in Form von Swinger-Clubs,
- Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros und Call-Shops.

2.3 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 31 Abs. 1 BauGB, § 7 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
- Einzelhandelsbetriebe in Form von Postenwarenverkaufsmärkten

wenn gemessen von der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstücks im Umkreis (Luftlinie) von 360 m Durchmesser im MK 1b keine gleichartigen

28.03.2006

Anlagen und im Falle von Sexshops auch keine Vergnügungsstätten befinden oder keine derartigen Anlagen genehmigt sind.

2.4 Ausnahmsweise zulässig ab den ersten Obergeschossen (2. Vollgeschossen), somit unzulässig in den Erd- und Untergeschossen sind (§ 31 Abs. 1 BauGB, § 7 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 1 Abs. 5, 7 Nr. 2, Abs. 8 und 9 BauNVO):

- Vergnügungsstätten in Form von AutomatenSpielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Peep-Shows und Sex-Kinos,

wenn gemessen von der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstücks im Umkreis (Luftlinie) von 360 m Durchmesser im MK 1b keine gleichartigen Anlagen und keine Sexshops befinden oder keine derartigen Anlagen genehmigt sind.

2.5 Im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB, § 7 Abs. 1 Nr. 2 und § 1 Abs. 5, 7, 8 und 9 BauNVO):

- Banken, Sparkassen, Versicherungs-, Finanzdienstleistungs- und Großhandelsbetriebe, öffentliche und private Krankenkassenniederlassungen, Niederlassungen von Verbänden, Einrichtungen der Kommunal- und sonstigen Verwaltung, Praxen und Räumlichkeiten für freie Berufe.

3. Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO, Baugebietsfläche 2 (MK2)

3.1 Zulässig sind (§ 7 Abs. 2 BauNVO)

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab den ersten Obergeschossen (2. Vollgeschossen),

28.03.2006

- Sonstige Wohnungen ab dem dritten Obergeschoss (4. Vollgeschoss, § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO), sonstige Wohnungen ab dem zweiten Obergeschoss (3. Vollgeschoss), soweit die Wohnfläche 45 % der Geschossfläche nicht überschreitet, wobei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter einzurechnen sind.
- Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten, soweit sie nicht unter Festsetzung 3.2, 3.3 oder 3.4 fallen,

3.2 Nicht zulässig sind (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 und 5, Abs. 3 Nr. 1 und § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- Tankstellen
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution.
- Vergnügungsstätten in Form von Swinger-Clubs.

3.3 Ausnahmsweise zulässig ab dem ersten Obergeschoss (2. Vollgeschoss), somit unzulässig in den Erd- und Untergeschossen, sind (§ 31 Abs. 1 BauGB, § 7 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 1 Abs. 5, 7 Nr. 2, Abs. 8 und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
- Vergnügungsstätten in Form von AutomatenSpielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalern, Peep-Shows und Sex-Kinos,.

wenn sich im gleichen Quadrat und in den angrenzenden Quadraten (auch über eine Straßenkreuzung angrenzenden Quadrate) keine dieser ausnahmsweise zulässigen Anlagen befinden oder dort keine solche Anlagen genehmigt sind, wobei Sexshops und Vergnügungsstätten einer gegenseitigen Anrechnung unterliegen. Hierbei sind auch angrenzende Quadrate außerhalb des Geltungsbereichs zu berücksichtigen.

3.4 Ausnahmsweise zulässig in den Erdgeschossen (1. Vollgeschossen), sind (§ 31 Abs. 1 BauGB, § 7 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 1 Abs. 5, 7 Nr. 2, Abs. 8 und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe in Form Postenwarenverkaufsmärkten,

28.03.2006

wenn sich im gleichen Quadrat und in den angrenzenden Quadraten (auch über eine Straßenkreuzung angrenzenden Quadrate) keine der ausnahmsweise zulässigen Anlagen befinden oder dort keine solche Anlagen genehmigt sind. Dies gilt auch wenn diese angrenzenden Quadrate sich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans befinden

4. Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO, Baugebietsfläche 3 (MK3)

4.1 Zulässig sind (§ 7 Abs. 2 BauNVO):

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes; ,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab den ersten Obergeschossen (2. Vollgeschossen),
- Sonstige Wohnungen ab dem dritten Obergeschoss (4. Vollgeschoss, § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO), sonstige Wohnungen ab dem zweiten Obergeschoss (3. Vollgeschoss), soweit die Wohnfläche 45 % der Geschossfläche nicht überschreitet.
- Vergnügungsstätten soweit sie nicht unter Festsetzung 4.2 oder 4.3 fallen.
- Einzelhandelsbetriebe soweit sie nicht unter Festsetzung 4.3 fallen.

4.2 Nicht zulässig sind (§ 7 Abs. 2 Nr.3 und 5 und Abs. 3 Nr. 1 i. V. mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- Tankstellen
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Vergnügungsstätten in Form von Swinger-Clubs.

4.3 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 31 Abs. 1 BauGB, § 7 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,

28.03.2006

- Vergnügungsstätten in Form von AutomatenSpielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalén, Peep-Shows und Sex-Kinos,.

wenn sich im gleichen Quadrat und in den angrenzenden Quadraten (auch über eine Straßenkreuzung angrenzenden Quadrate) keine dieser ausnahmsweise zulässigen Anlagen befinden oder dort keine solche Anlagen genehmigt sind, wobei Sexshops und Vergnügungsstätten einer gegenseitigen Anrechnung unterliegen. Hierbei sind auch die angrenzenden Quadrate außerhalb des Geltungsbereichs zu berücksichtigen.

9 Abwägung

9.1 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

9.1.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO fest, dieses wird gem. § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO in Teilgebiete mit unterschiedlich abgestuften Einschränkungen entsprechend der Schutzbedürftigkeit gegliedert (MK1a und b, MK2, MK3). Die Festsetzung Kerngebiet (MK) entspricht im Wesentlichen den bisherigen planerischen Festsetzungen und der tatsächlichen Gebietsstruktur. Dies trifft auch auf Bereiche zu die bisher anderen Einschätzungen unterlagen. Dies betrifft z. B. den Bebauungsplan-Nr. 11.25 aus dem Jahre 1978 für das Quadrat H 2, der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplan Mischgebiet (MI) vorsieht. Dieser Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1978, der jetzt überplante Bereich dieses Bebauungsplans hat in seiner tatsächlichen Struktur und Nutzung und seiner Umgebung eine größere Übereinstimmung mit einem Kerngebiet als mit einem Mischgebiet.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur (§ 7 Abs. 1 BauNVO). Diese Voraussetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans klassisch erfüllt, was auch der Bedeutung Mannheims als Oberzentrum der Region gerecht wird. Alle zulässigen

28.03.2006

Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 BauNVO, mit Ausnahme von Tankstellen sind dort vorhanden. Unter anderem auch zahlreiche als Vergnügungsstätte zu definierende Einrichtungen.

Eine Besonderheit im Kerngebiet Mannheims stellt das relativ dichte Wohnen dar, denn als Wohnquartiere konnten Kerngebiete nur bedingt eingesetzt werden. In der Novelle der Bau-nutzungsverordnung von 1990 wurde das Wohnen im § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO für zulässig erklärt, mit der Einschränkung, dass der Bebauungsplan hierüber Festsetzungen enthalten muss. Dieser Vorschrift soll Genüge getan werden, indem festgesetzt wird, dass das Wohnen ab dem dritten Obergeschoss im Plangebiet allgemein zulässig ist. Im darunter liegenden zweiten Geschoss ist Wohnen dann möglich, wenn die gesamte Wohnfläche nicht mehr als 45 % der Geschossfläche des Gebäudes beträgt, wobei auch eventuelle Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mitzählen. Diese letztgenannten Wohnungen sind bereits ab dem ersten Geschoss möglich, um dem genannten Personenkreis eine größere Nähe zu im Erdgeschoss liegenden Anlagen zu ermöglichen und damit dem Sinn dieser Regelung (Beaufsichtigung, Bereitschaft) zu entsprechen.

Diese Festsetzung ermöglicht das Wohnen, jedoch weiterhin auch jede weitere zulässige Nutzung. Der traditionellen Wohnnutzung in der Mannheimer Innenstadt wird dadurch Rechnung getragen. In den ersten Obergeschossen soll das Wohnen im Normalfall nicht zulässig sein, um hier weiterhin Raum für Arztpraxen, Anwaltskanzleien, Verwaltungen, Handel o. ä. zu schaffen. In den Erdgeschossen sollen keine Wohnungen sein, um die geschlossene Ladenfront nicht zu unterbrechen und den Kundenstrom nicht abreißen zu lassen. Bestehende Wohnungen sind von den Regelungen selbstverständlich wegen des Bestandsschutzes aus Art. 14 Abs. 1 GG nicht betroffen.

Auf die Möglichkeit der zwingenden Festsetzung des Wohnens oberhalb bestimmter Geschosse in Teilen des Kerngebiets gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO oder gar einer zwingenden Größenanteilsfestsetzung entsprechend der Nr. 2 dieser Vorschrift wird verzichtet. Für den Bereich dieses Bebauungsplans, der den direkten Innenstadtbereich umfasst, fehlen hierfür die besonderen städtebaulichen Gründe.

28.03.2006

9.1.2 Gliederung des Baugebiets

Die Baunutzungsverordnung verfolgt das Ziel, ein städtebauliches System zu entwickeln, in dem die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach ihrer Zweckbestimmung geordnet werden und die verschiedenen Nutzungsarten so den Baugebieten zugeordnet und in Einklang gebracht werden, dass eine wechselseitige Beeinträchtigung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Baugebiete möglichst vermieden wird. Dies wird vor allem durch die in der Baunutzungsverordnung vorgenommene Abstufung der Baugebiete nach der Schutzwürdigkeit der in ihnen zulässigen Nutzungen erreicht.

Dadurch dass Vergnügungsstätten in einigen Baugebieten der Baunutzungsverordnung eine eigene planungsrechtliche Nutzungsart bilden, sollen Gebiete, die überwiegend oder zumindest auch dem Wohnen dienen, vor den mit dem Betrieb von Vergnügungsstätten häufig gerade abends und nachts verbundenen Lärmbelastigungen geschützt werden. Im Kerngebiet sind sie jedoch nach der verordnungsrechtlichen Vorgabe allgemein zulässig um die zentrale Funktion der Kerngebiete zu gewährleisten. Denn diese bieten vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher der Stadt und die Bevölkerung eines größeren Einzugsbereichs, gerade auch im Bereich von Kultur und Freizeit, machen jedoch das Wohnen nicht allgemein zulässig. Trotzdem bilden aber Vergnügungsstätten nicht das Wesen eines Kerngebiets, wie auch das Bundesverwaltungsgericht in mehreren Entscheidungen festgestellt hat,³⁴ denn diese Nutzungsart ist auch noch anderen Baugebieten zugewiesen. In der Innenstadt von Mannheim ist eine hohe Dichte von Vergnügungsstätten festzustellen (im nördlichen Bereich der Kurpfalzstraße zwischen Marktplatz und Kurpfalzkreisel 7 Stück), sodass – ungeachtet der o. g. Feststellung zum Wesen des Kerngebiets - der Zweck des Kerngebiets selbst dann bestehen bleibt, wenn weitere Vergnügungsstätten nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen zugelassen werden.

Wie oben bereits erwähnt, erweist es sich als erforderlich das Kerngebiet in verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Zulässigkeitsregelungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung zu gliedern (§ 1 Abs. 8 BauNVO). Die Grundlage für die Abgrenzung der Bereiche stellt in vorliegendem Bebauungsplan die unterschiedliche Schutzbedürftigkeit dieser Teilflächen dar. Es gibt drei Schutzbedürftigkeitszonen (MK1a und b, MK2, MK3) mit unterschiedlicher Ausgestaltung bezüglich der zu regelnden Nutzungen. In der höchsten Schutzbedürftigkeits-

³⁴ B. v. 22.05.874 N 4.86 = NVwZ 1987, 1072 = BRS 47 Nr. 54 = ZfBR 1987, 249, B. v. 21.12.92 – 4 B 182.92 – Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 15 = BRS 55 Nr. 42,; B. v. 05.01.95 – 4 B 270/94 – nur in Juris veröffentlicht; B. v. 25.02.97 – 4 NB 30.96 -, NVwZ 1997, 896 = ZfBR 1997, 210

28.03.2006

stufe MK1a und b gibt es allerdings Differenzierungen, daher wird diese Stufe auch unterteilt. Dies ist im MK1b (Breite Straße) auf die hohe Zahl der vorhandenen Betriebe mit den zu regelnden Nutzungen zurückzuführen. Es war deshalb in Erwägung gezogen worden, den gesamten Geltungsbereich in den Genuss des § 1 Abs. 10 BauNVO kommen zu lassen. Nach dieser so genannten erweiterten Bestandsschutzregelung hätten kurz gesagt, den vorhandenen Anlagen sogar Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden können. Dies hätte aber zu dem städtebaulich unerwünschten Ergebnis geführt, dass die Massierung der Anlagen, der durch diesen Bebauungsplan entgegengewirkt werden soll, festgeschrieben oder vielleicht sogar verstärkt worden wäre. Aus diesem Grunde wurde in diesem Bereich auf die erweiterte Bestandsschutzregelung verzichtet und stattdessen die Möglichkeit geschaffen, neue Anlagen in bestimmten Entfernungen voneinander ausnahmsweise zuzulassen. Betreiber bestehender Anlagen können somit einen neuen Standort übernehmen. Dies allerdings nicht in unbegrenzter Zahl. Rein rechnerisch könnte der Bereich der Breiten Straße bei Bestandsaufgabe bestehender Anlagen dann letztendlich von jeder Art der Anlagen (Sexshops, Vergnügungsstätten, Postenwarenverkaufsmärkte) jeweils drei Betriebe aufweisen. Allerdings wird dies dadurch eingeschränkt, dass sich Sexshops und Vergnügungsstätten wegen ihres ähnlichen Ambientes ihre gegenseitige Existenz anrechnen lassen müssen. Daher wird die Zahl auf insgesamt sechs Anlagen beschränkt, wovon drei Postenwarenverkaufsmärkte sein können. Damit wäre das Ziel, der Massierung entgegen zu wirken, erreicht, da die Anlagen dann über die ganze Straßenlänge verteilt und daher städtebaulich noch verträglich sind. Im MK 1a soll unter Anwendung der Gliederungsregelungen der Baunutzungsverordnung ein Gesamtausschluss der zu regelnden Nutzungen ohne Ausnahmeregelung erfolgen. Dies ist bedingt durch die dort gegebene höchste Gebietsempfindlichkeit und Gebietsgefährdung.

Die etwas geringere Schutzbedürftigkeit des MK2 rechtfertigt hier eine ausnahmsweise Zulassung zu regelnder Nutzungen ab dem ersten Obergeschoss, wobei in den Festsetzungen geregelt ist, wann die ausnahmsweise Zulassung möglich ist. Dies ist dann der Fall, wenn im gleichen Quadrat und in den horizontal und diagonal benachbarten Quadraten noch keine der zu regelnden Nutzungen vorhanden ist. Hierbei müssen sich allerdings Sexshops und Vergnügungsstätten ihre gegenseitige Existenz anrechnen lassen. Dies geschieht wegen ihres ähnlichen Ambientes. Beispiel: wollte sich im 1. Obergeschoss eines Gebäudes im Quadrat P 3 eine Vergnügungsstätte mit solcher Nutzung, dürfte weder in diesem Quadrat, noch in den Quadraten P 2, P 4, Q 2, Q 3, Q 4, O 2, O 3 noch O 4 eine solche Nutzung oder ein Sexshop vorhanden sein. Dies gilt auch, für benachbarte Quadrate außerhalb des Plan-

28.03.2006

gebiets. Der Grund für diese Regelung ist darin zu sehen, dass insbesondere der Trading-Down-Effekt in der Regel nur bei massiertem Auftreten der zu regelnden Nutzungen eintritt. Ein einzelner Betrieb ist normalerweise hierzu nicht geeignet. Ein Beleg hierüber findet sich in der Kunststraße. Der dortige Sexshop in der Nähe des Paradeplatzes hat bisher noch keine erkennbaren negativen Auswirkungen auf das Geschäftsumfeld gezeigt.

Noch etwas herabgesetzt ist die Schützbedürftigkeit im Bereich MK 3, hier können die zu regelnden Nutzungen Sexshops und Vergnügungsstätten ausnahmsweise auch im Erdgeschoss zugelassen werden sofern sich in den direkt benachbarten Quadraten – auch außerhalb des Geltungsbereichs – nicht schon eine solche Anlage befindet, wobei auch hier wieder gilt dass Sexshops und Vergnügungsstätten einer gegenseitigen Anrechnung unterliegen.

Der Gesamtausschluss von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Wohnungsprostitution, sowie von Swinger-Clubs gründet sich darauf, dass diese Nutzungen sowohl einen Trading-Down-Effekt auslösen können, als auch der Tatsache, dass ihnen grundsätzlich der Umstand des Störens des Wohnens immanent ist. Der Ausschluss dieser städtebaulich besonders problematischen Nutzungen aus der Innenstadt dient dem Leitbild einer attraktiven Innenstadt. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Wohnungsprostitution und Swinger-Clubs sind nämlich keine typischen Innenstadtnutzungen, sondern gefährden die Entwicklung des Kernbereichs einer Stadt. Sie gehören in geeignete Gewerbegebiete.

9.2 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Das Erfordernis der Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB setzt unter anderem voraus, dass dessen Ziele nicht durch anderweitige Lösungsmöglichkeiten erreicht werden können. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten zur Regulierung der zu regelnden Nutzungen sind nicht ersichtlich. Die gewerberechtlichen Möglichkeiten beschränken sich im Großen und Ganzen darauf, unzuverlässige Betreiber derartiger Nutzungen abzuwehren. Da aber von der Unzuverlässigkeit der Betreiber in der Regel nicht ausgegangen werden kann, lassen sich die Betriebe nicht auf diese Weise verhindern. Auch ordnungsrechtlich können

28.03.2006

die genannten (städtebaulichen) Ziele nicht erreicht werden, denn polizeirechtlich rechtfertigen einzelne Störungen nicht die Schließung von Betrieben. Die Beibehaltung der bestehenden "Vergnügungsstättenatzung", also des Bebauungsplans Nr. 11.40 und die Beurteilung der Bauanträge nach § 15 BauNVO ist im Plangebiet keine Alternative. Zwar könnten nach § 15 BauNVO einzelne Vorhaben unzulässig sein, wenn sie zum Beispiel in größerer Anzahl in der Umgebung bereits vorhanden sind. Dies führt aber gegebenenfalls in jedem Einzelfall zu verwaltungsgerichtlichen Verfahren, deren Ausgang ungewiss ist und daher nicht als Alternativlösung angesehen werden kann, somit keinen Bebauungsplanersatz darstellt. Anders sieht dies in der östlichen Oberstadt aus, die aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans herausgenommen wurde, da die Attraktivität für die Ansiedlung der zu regelnden Nutzungen hier nicht so hoch ist und sich die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 11.40 bewährt haben.

Ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ist in diesem innenstädtischen Bereich das am wenigsten belastende Mittel, da abgesehen von den getroffenen Nutzungsregelungen etwa für das Maß der baulichen Nutzung weiterhin das Einfügungsgebot aus § 34 BauGB gilt, sofern nicht spezielle Regelungen durch andere Bebauungspläne greifen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Stadt Mannheim daher diesen Bebauungsplan (Bauleitplan) aufzustellen, da es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

In der Stadt Mannheim gilt bzgl. der Prostitution eine Sperrbezirksverordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 03.03.1976. Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans in den Sperrbezirk fällt könnte man diese Verordnung als anderweitige Lösungsmöglichkeit ansehen um der Prostitution im Stadtgebiet Herr zu werden. Diese Lösung erscheint jedoch nicht sachgerecht, da das rechtliche Schicksal dieser Verordnung unabhängig vom Willen der Stadt Mannheim ist. Es ist daher erforderlich, auch für diese höchst problematischen Nutzungsregelungen im Bebauungsplan zu treffen. Denn die Verordnung ist zwar an sich nicht auslegungsfähig, denn sie verbietet Personen, die der Prostitution nachgehen den Aufenthalt im Sperrbezirk, aber es gibt durchaus Tendenzen in der Rechtsprechung zwischen Bordellen einerseits und der Wohnungsprostitution andererseits zu unterscheiden, was möglicherweise in Zukunft zu einer Aufweichung der Sperrbezirksregelungen führen könnte. Es wäre auch nicht sachgerecht problematische Nutzungsarten durch einen Bebauungsplan zu regeln und dann ausgerechnet die kritischste nicht zu regeln. Der vorliegende Bebauungsplan wird Rechtssicherheit für die Zukunft schaffen, denn er stellt klar, dass Prostitution im Kerngebiet der Stadt Mannheim nicht zulässig ist, da keine hierzu dienenden Anlagen errichtet werden oder durch Umnutzung entstehen dürfen.

28.03.2006

9.3 Ausnahmeregelungen

Dieser Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich unterschiedliche Arten von Ausnahmeregelungen fest. In den Baugebietsteilflächen MK 2 bis MK 3 stellt er darauf ab, ob in den Nachbarquadraten - auch außerhalb seines Geltungsbereichs- bereits eine gleichartige Anlage vorhanden ist. Im MK 1b hingegen wird eine räumliche Entfernung in Metern festgesetzt, die sich an der durchschnittlichen Kantenlänge der inneren Quadrate orientiert, wobei die an den Ring direkt angrenzenden äußeren Quadrate nicht berücksichtigt sind. Hintergrund ist das übergeordnete Ziel des Bebauungsplans. Es wird nämlich durchaus anerkannt, dass die zu regelnden Nutzungen zu dem Anspruch gehören, der an eine lebendige Einkaufsstadt mit Oberzentrumsfunktion gestellt wird. Es soll vielmehr die Massierung dieser Anlagen verhindert werden. Und zwar auch im MK 1b, der Breiten Straße, wo sie schon teilweise eingetreten ist. An und für sich ist diese starke Massierung vor allem im nördlichen Teil der Straße zu beobachten. Trotzdem muss diese Regelung auf die ganze Straße ausgedehnt werden, da sie sonst aus räumlichen Gründen ins Leere gehen würde. Die Entfernungen wären zu gering, so dass die Ausnahmeregelung aus praktischen Gründen keine Anwendung finden könnte. Wenn die Ziele dieses Bebauungsplans langfristig umgesetzt sind, wird eine Entzerrung der Nutzungen eintreten, die unschädlich ist. Letztlich wären im Bereich der Breiten Straße (zwischen Schloss und Kurpfalzbrücke) dann drei Anlagen jeder Art möglich. Aber Sexshops und Vergnügungsstätten müssen sich ihre gegenseitige Existenz anrechnen lassen. Dies begründet sich aus ihrem ähnlichen Ambiente. Somit sind lediglich drei Sexshops oder drei Vergnügungsstätten möglich oder eben eine entsprechende Mischung. Im MK 1a gibt es keine Ausnahmeregelung, hier bleiben die Anlagen unzulässig, in den zwei anderen Bereichen ist, sofern eine Ausnahmeregelung besteht, diese großzügiger, da die Schutzbedürftigkeit der Bereiche nicht so hoch ist. Dort können wesentlich mehr der regulierten Anlagen zugelassen werden.

9.4 Bestandserhaltende Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Anlagen vorhanden, die durch die Differenzierung nach § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO an sich nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig wären und den Ausnahmeregeln nicht entsprechen. Dies sind Fremdkörper im Baugebiet, was bedeutet, dass sie auf den passiven Bestandsschutz beschränkt sind und im Wesentlichen nur Reparatur- und Erhaltungsaufwand betreiben, jedoch keine Betriebserweiterungen, Erneuerungen und Nutzungsänderungen vornehmen können. Die betroffenen Anlagen be-

28.03.2006

finden sich in erster Linie in der Breiten Straße. Aufgrund der Ausnahmeregelungen im Bebauungsplan besteht jedoch für die Betreiber der Anlagen die Möglichkeit einen neuen Standort zu suchen und sich dort zu entfalten (natürlich nur unter Anwendung der Ausnahmeregelungen, was Schließung bestehender Standorte bedeutet).

Ansonsten befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans lediglich eine Bar in der Marktstraße, die, sollte sie eine Vergnügungsstätte (Nachtbar) darstellen, unter den passiven Bestandsschutz fällt. Bezeichnet wird diese Anlage jedoch als Café-Bar, was bedeuten würde, dass sie als Schank- und Speisewirtschaft zulässig ist. Der Sexshop und die Spielhalle in der Kunststraße sind nicht auf den Bestandsschutz reduziert, da diese beiden Anlagen nach den Ausnahmeregelungen ausnahmsweise zulässig sind.

Da, wie ausgeführt, in der Breiten Straße eine Ausnahmeregelung bestandsschutzerweiternde Feststellungen ersetzt und ansonsten keine betroffenen Anlagen vorhanden sind, wird auf die Regelung, die § 1 Abs. 10 BauNVO ermöglicht, schon aus praktischen Gründen verzichtet. Aber, da eine solche Regelung die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung dieser Anlagen allgemein zulässig gemacht hätte, wäre sie ohnehin nicht in Betracht gekommen, da diese Nutzungen unerwünscht sind. Es ist nicht Sinn und Zweck des § 1 Abs. 10 BauNVO derartige städtebaulich unerwünschte Nutzungen zu verfestigen und ihnen die Möglichkeit zugeben, sich gar noch zu erweitern. Diese Regelung soll Fremdkörpern im Baugebiet, die aber grundsätzlich erwünscht sind, weitere Entfaltungsmöglichkeiten bieten. Klassisches Beispiel ist die bestehende Schreinerei in einem neu festgesetzten Wohngebiet. Hier können bestandsschutzerweiternde Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO eine an sich unzulässige, aber dennoch erwünschte Nutzung absichern. Das kann man von den Anlagen, die in diesem Bebauungsplan geregelt werden nicht sagen, denn sie sind nicht erwünscht.

9.5 Zusammenfassende Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Konfliktfelder aufgeworfen. Dies sind auf der einen Seite die **Gewerbefreiheit** und der **Schutz des Eigentums**, also die privaten Interessen der Grundstückseigentümer an der Beibehaltung einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzbarkeit ihrer Grundstücke. Auf der anderen Seite stehen die öffentlichen Belange, nämlich die Vermeidung, **bzw. Minderung des Trading-Down-Effekts**, die **Vermeidung des Wegzugs der Wohnbevölkerung** und der **Schutz schutzbedürftiger Anlagen**.

28.03.2006

Diese widerstreitenden Interessen sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Es sind die Interessen derjenigen, die von den zu regelnden Nutzungen profitieren wollen und die Interessen der Allgemeinheit und derjenigen, die von den Auswirkungen der Vorhaben im Einzelfall negativ betroffen sein können, einander gegenüber zu stellen. Die Nutzungseinschränkungen müssen zur Erreichung der verfolgten städtebaulichen Ziele geeignet und erforderlich sein. In der Kollision zwischen verschiedenen Belangen muss sich die planende Gemeinde für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen Belanges entscheiden. Dies ist eine elementare planerische EntschlieÙung, die zum Ausdruck bringt, wie und in welcher Richtung sich eine Gemeinde städtebaulich fortentwickeln will.³⁵ Diese planerische Entscheidung wurde mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans mit ihren Abstufungen je nach Schutzbedürftigkeit des Gebiets getroffen. Es wurde ein gerechter Ausgleich zwischen den verschiedenen Interessen gefunden, der dazu beiträgt, die weitere Entwicklung der Innenstadt Mannheims in positive Bahnen zu lenken und trotzdem die Nutzungsvielfalt erhält. Auch weiterhin wird Mannheim für jeden Einwohner und Besucher ein breites Spektrum aller Nutzungen bereithalten, die in einer Großstadt erwartet werden. Den Eigentümern von Grundstücken im Kerngebiet Mannheims bleibt noch immer die ganze Palette der dort zulässigen gewerblichen und sonstigen Nutzung. Betrachtet man die Nutzungsmöglichkeiten im Kerngebiet, so sind die durch den vorliegenden Plan bewirkten Nutzungseinschränkungen relativ geringfügig. Es besteht kein Rechtsanspruch darauf, dass die Bauleitplanung jedem Grundstückseigentümer immer die lukrativste Nutzung gestattet. Sie kann Nutzungen ausschließen, wenn dafür ein öffentliches Interesse mit entsprechendem Gewicht besteht. Dies ist gerade hier bei der Innenstadt der Fall, für deren Attraktivität auch im Hinblick auf das Stadtjubiläum 2007 erhebliche öffentliche Mittel aufgewendet werden. Stellt man den gewichtigen Zielsetzungen dieses Bebauungsplans die relativ begrenzte Einschränkung des Grundeigentums gegenüber, kann an der Verhältnismäßigkeit der Regulierungen und Ausschlüsse kein Zweifel bestehen. Entsprechendes gilt für das Erfordernis des § 1 Abs. 5 BauNVO, die allgemeine Zweckbestimmung der von Ausschluss-, bzw. Regulierungsvorschriften betroffenen Baugebiete zu wahren. Das Kerngebiet bleibt trotz der vorgesehenen Nutzungseinschränkungen ein Kerngebiet.

Auch die Regulierung von Postenwarenverkaufsmärkten entspricht ebenfalls dem Anspruch, die Vielfalt der Innenstadt zu erhalten. Denn diese Läden, die vor allem auch Leerstände kurzfristig besetzen, gefährden diese Vielfalt durch ihr gleichartiges Angebot massiv. Die Postenwarenverkaufsmärkte werden von den meisten Passanten auch als Störung der Ein-

³⁵ BVerwG v. 12.12.69 – IV C 105.66, BVerwGE 34,301; BVerwG v. 5.7.74 – IV C 50.72, BVerwGE 45,309

28.03.2006

kaufattraktivität empfunden. Dies untermauern sämtliche Umfragen und Presseberichte, die diesbezüglich durchgeführt werden (so z. B. Mannheimer Morgen vom 22.07.04 "Note 3 für Einkaufsmeile"). Die nördlichen Bereiche der Breiten Straße zwischen Kurpfalzkreisel und Marktplatz sind mittlerweile derartig von Postenwarenverkaufsmärkten (und Vergnügungsstätten) durchsetzt, dass diese subjektiv als dominierend empfunden werden.

Wettbüros und Call-Shops kann man unterstellen, ebenfalls für einen Trading-Down-Effekt verantwortlich zu werden, da auch sie für den überwiegenden Publikumsanteil uninteressant sind und somit auch einen Kundenstrom abreißen lassen können. Deren Regulierung erfolgt behutsam, da rechtliches Neuland betreten wird. Sie sind nur in den am meisten gefährdeten Bereichen unzulässig.

Dieser vorliegende Bebauungsplan stellt keine unzulässige Verhinderungsplanung dar, da er nahezu alle Nutzungen des Kerngebiets zulässt und selbst die zu regelnden Nutzungen in einigen Bereichen zumindest ausnahmsweise, aber auch allgemein zulässt. Die Weiterentwicklung des Kerngebiets steht im Vordergrund. Die Einschränkung der Gewerbefreiheit und der Nutzung des Eigentums wiegt bei weitem nicht so schwer, wie die Schäden, die durch die zu regelnden Nutzungen für die Stadt, ihre Bevölkerung und die Bevölkerung des Umlandes angerichtet werden und ist somit in Kauf zu nehmen. Es wird nur eine schmale Nutzungsmöglichkeit in einigen Teilen der Innenstadt eingeschränkt.

Die durch den Trading-Down-Effekt eintretenden Schäden können den Mannheimer Einzelhandel nachhaltig schädigen, ein Wegzug der Wohnbevölkerung wird zu einer Verödung der Innenstadt führen. Auch Gesichtspunkte, die in künftigen Bebauungsplänen nach der BauGB-Novelle 2004 zu berücksichtigen sind, führen zu dem Ergebnis, die zu regelnden Nutzungen einzuschränken. Gedacht ist hier insbesondere an das Gender-Mainstreaming, also die unterschiedliche Betrachtung und Gewichtung von Belangen für Frauen und Männer. So ist auch im Hinblick auf eine ungestörte Nutzungsmöglichkeit des öffentlichen Raumes für Frauen, aber auch für viele Männer, festzustellen, dass es auch Personengruppen gibt, die sich durch aufdringliche Werbung oder Auslagengestaltung der zu regelnden Nutzungen gestört fühlen. Es wird nicht verkannt, dass Vergnügungsstätten, Sexshops, Postenwarenverkaufsmärkte, Wettbüros (zumindest falls sie allgemein zulässig werden sollten) und Call-Shops auch einen Teil der Oberzentrenfunktion der Stadt Mannheim ausmachen und dass diese Nutzungen auch erforderlich sind, da sie einen Markt finden. Dieser Bedarf wird

28.03.2006

durch die vorhandenen bestandsgeschützten Anlagen gedeckt. Weitere Anlagen in unbegrenzter Zahl sind dagegen nicht erforderlich, können sich aber durch die Nutzungsregelungen dieses Bebauungsplans in begrenzter Zahl bei Bedarf auch entwickeln, da sie in bestimmten Bereichen weiterhin zulässig sind.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets, wie sie sich jeweils aus der Regelung in Absatz 1 der einzelnen Baugebietsvorschriften ergibt, darf durch die Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO nicht verloren gehen. Da die einzelnen Nutzungen für sich alleine genommen nicht prägend für ein Kerngebiet sind, ist es nicht erforderlich, dass jeder Teilbereich des gegliederten Baugebietes für sich betrachtet alle Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung erfüllt. Mit der differenzierten Regulierung von Sexshops, Vergnügungstätten und Postenwarenverkaufsmärkten, Wettbüros und Call-Shops und mit dem Ausschluss von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben, Wohnungsprostitution und Swinger-Clubs wird dem Kerngebiet nichts entzogen, was dessen Wesen ausmacht. Die sonstige breite Nutzungsvielfalt bleibt uneingeschränkt vorhanden. Die allgemeine Zweckbestimmung wird durch die Regelungen sogar gefördert, da die Attraktivität des Kerngebiets erhöht wird. Auch nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 11/40 "Vergnügungstättensatzung" ist in den Bereichen, in denen diese Satzung weiterhin Gültigkeit hat, die Zulässigkeit von Vergnügungstätten außerhalb der Erdgeschosse nicht in Frage gestellt, Regelungen zu Sexshops sind dort nicht getroffen (es sei denn sie führen Sexfilme vor), zu Postenwarenverkaufsmärkten und Bordellen, Wettbüros und Call-Shops ebenfalls nicht. Die Möglichkeit der Ansiedlung dieser Nutzungen in diesen Bereichen (außer von Bordellen, die auch ordnungsrechtlich dort nicht zulässig sind), die schon immer vorhanden war, erbringt schon den Nachweis, dass die Zweckbestimmung des Kerngebiets erhalten bleibt. Aber auch dieser Bebauungsplan Nr. 11/42 erlaubt schließlich in einigen Bereichen die Ansiedlung der Nutzungen. Ein genereller Ausschluss von Vergnügungstättensatzung aus sämtlichen Kerngebietsbereichen der Gemeinde mit der Folge einer "Verweisung" dieser Nutzungsart in solche Baugebiete, in denen sie lediglich ausnahmsweise zulässig ist, erfolgt nicht.

Nicht aus den Augen verloren wurde auch, dass die Bauleitplanung ausschließlich städtebaulichen Zwecken dient, anderen Zielen soll und darf sie nicht dienen. Gegenstand der Bauleitplanung können daher nicht Regelungen sein, mit denen z. B. wettbewerbliche Zwecke verfolgt werden, also Konkurrentenschutz erreicht werden soll. Die Verwirklichung städtebaulicher Zielsetzungen hat zwar nicht selten wettbewerbliche Auswirkungen, dies schadet aber nicht, solange das städtebauliche Element im Vordergrund steht. Dies ist beim vorlie-

28.03.2006

genden Bauungsplanung der Fall, für dessen Erlass die genannten städtebauliche Ziele ausschlaggebend waren. Es liegen der bauleitplanerischen Einschränkung keinerlei gewerbepolitische, moralische oder sonstige der Bauleitplanung fremde Erwägungen zu Grunde. Den städtebaulichen Belangen, die durch diesen Bauungsplan geschützt werden sollen, ist in jeder Beziehung somit der Vorrang einzuräumen.

9.6 Häufig gestellte Fragen (FAQ)

In diesem Abschnitt sollen grundsätzliche Fragen und Problemstellungen, die dieser Bauungsplan aufwirft dargestellt und beantwortet werden. Es handelt sich teilweise gewollt um Wiederholungen der in dieser Begründung bereits erfolgten Darlegungen zur schnelleren Übersicht.

- **Warum wird dieser Bauungsplan aufgestellt (Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB)?**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln. Übergeordnetes Ziel dieses Bauungsplans ist die Erhöhung der Attraktivität der Mannheimer Innenstadt, sowohl für die Besucher der Stadt als auch für die Einwohner. Dies soll dadurch erreicht werden, dass bestimmte Nutzungen Regelungen unterworfen werden, die ihr uneingeschränktes Ausbreiten verhindern, somit die Massierung vermeiden, trotzdem aber dem interessierten Kundenkreis weiterhin zur Verfügung stehen, sieht man einmal von Bordellen und ähnlichen Einrichtungen ab, die ihre Domizile nicht unbedingt in der Innenstadt, sondern in geeigneten Gewerbegebieten oder speziell dafür vorgesehenen Bereichen finden sollten. Dieser Anspruch des Bauungsplans korrespondiert mit den Zielen des § 1 Abs. 5 BauGB. Im Besonderen tangiert dieser Bauungsplan die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde und sichere Wohnverhältnisse und die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

28.03.2006

- **Gibt es konkrete Auslöser für diesen Bebauungsplan?**

Der konkrete Auslöser für diesen Bebauungsplan ist ein Sexshop im Quadrat I 1. Die Errichtung dieser Anlage hat bei Gremien, Verbänden und der Verwaltung die Befürchtung ausgelöst, dass noch weitere derartige Geschäfte folgen könnten und zum Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplans geführt.

Die Regulierung von Vergnügungsstätten ist eine logische Folge, da diese Anlagen auf Grund ihres zahlreichen Auftretens eine augenfällige negative Wirkung entfalten. Deren Regulierung wird insbesondere auch aus den Gremien, wie z. B. dem Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats, gefordert. Für derartige Anlagen liegen zudem auch Umnutzungsanträge vor, es besteht somit auch ganz konkret die Gefahr der weiteren Ausbreitung dieser Nutzungsart.

Der Auslöser für den Ausschluss von Bordellen ist ein konkretes Vorhaben am Kaiserring. Die Notwendigkeit auch Swinger-Clubs im Kerngebiet auszuschließen ergibt sich in der Folge aus ihrem ähnlichen Ambiente.

Wettbüros sind im Stadtgebiet bereits einige entstanden, nachdem offenbar das Gerücht entstanden ist, diese seien jetzt auch in Deutschland ohne Einschränkungen zulässig. Dieser Umstand hat die Notwendigkeit hervorgerufen, auch diese Nutzungen zu regulieren. Diese Anlagen sind zwar wegen zweifelhafter Zulässigkeit und massivem Durchgreifen des kommunalen Ordnungsdienstes derzeit wieder auf dem Rückzug, es besteht aber die Gefahr, dass sie wieder um sich greifen, sollte vom Bundesverfassungsgericht eine entsprechende Entscheidung getroffen werden und das Staatsmonopol auf Glücksspiel und Wetten fallen.

Postwarenverkaufsmärkte sind an sich nicht genehmigungspflichtig sofern schon eine Einzelhandelsnutzung im entsprechenden Gebäude bestanden hat, jedoch können Regelungen im Bebauungsplan trotzdem getroffen werden, die diese dann entsprechend unzulässig werden lassen (Negativfunktion, Stopp-Funktion des Bebauungsplans) und entsprechend genehmigungspflichtig werden lassen. Bisher liegen zwangsläufig noch keine Anträge vor, da diese bisher auch nicht notwendig sind.

Für Call-Shops liegen im Kerngebiet keine konkreten Anträge vor, jedoch in Nebenbereichen, sodass auch mit diesen Anlagen im Kernbereich zu rechnen wäre, sollten irgendwo entsprechende Leerstand mit erschwinglicher Miete entstehen.

28.03.2006

- **Was werden die konkreten Auswirkungen dieses Bebauungsplans sein?**

Dieser Bebauungsplan wird die Auswirkung haben, dass dem Handel schädliche Nutzungen, die einen Trading-Down-Effekt auslösen können und somit Mannheims Stellung als die Einkaufsstadt des Rhein-Neckar-Dreiecks für die Bürger Mannheims und des Umlands gefährden, künftig in stadtverträgliche Bahnen gelenkt werden können. Die Einkaufsattraktivität Mannheims wird erhöht werden und jener Handel, der aufgrund seiner Magnetwirkung den Kundenzustrom sicherstellt, wird gestärkt werden. Dieser Bebauungsplan soll seinen Anteil dazu beitragen, gerade im Hinblick auf das Stadtjubiläum 2007 im Bereich der Kurpfalzachse (Breite Straße) Verbesserungen des Nutzungsumfeldes zu erreichen, beziehungsweise zumindest eine weitere Verschlechterung zu vermeiden. Er wird im Bereich der Plancken/Heidelberger Straße die Ansiedlung der zu regelnden Nutzungen unterbinden, ebenso am Friedrichsplatz. In den anderen Bereichen des Plangebiets werden Regelungen getroffen, die die zu regelnden Nutzungen unter ausnahmsweisen Gesichtspunkten zulassen und so die Massierung der Anlagen verhindern.

- **Werden in diesem Bebauungsplan auch die Belange der Wirtschaft berücksichtigt?**

Der Schutz dieser Belange ist der Kern dieses Bebauungsplans. Er betrifft nicht nur die Bereitstellung von für die Wirtschaft nutzbaren Flächen, sondern auch Regelungen wie sie in diesem Bebauungsplan stattfinden. Er soll im öffentlichen und privaten Interesse die Einkaufsattraktivität der Stadt Mannheim erhalten, indem er einem Trading-Down-Effekt vorbeugt, bzw. bestehende Trading-Down-Effekte in einzelnen Innenstadtbereichen möglicherweise dann zurückdrängt, wenn einzelne Nutzungen den Bestand aufgeben. Hierzu ist dieser Bebauungsplan mit seinen Gliederungen des Innenstadtgebiets das geeignete Mittel. Er dient auch der standortnahen Versorgung der Bevölkerung, denn jede Schließung eines Einzelhandelsgeschäfts gefährdet diesen Auftrag der Bauleitplanung. Das heißt, der durch Vergnügungsstätten und Sexshops ausgelöste Trading-Down-Effekt leistet wiederum Einkaufsmöglichkeiten auf der "grünen Wiese" Vorschub und verstärkt die Verödung der Innenstädte, was wiederum Vergnügungsstätten, Sexshops und Postenwarenmärkte in die Leerstände lockt. Damit wird eine Spirale in Gang gesetzt: Die Innenstadt verkommt zum Ver-

28.03.2006

gnügungsviertel, bzw. ihre Einkaufsvielfalt geht zugunsten von Läden, die keine Markenartikel vertreiben und kein Fachpersonal beschäftigen, verloren.

Selbstverständlich sind auch die Betreiber der zu regelnden Nutzungen und die Eigentümer der Immobilien wirtschaftlich handelnde Unternehmer und auch deren Belange sind zu berücksichtigen. Es entsteht somit ein Interessenkonflikt zwischen Wirtschaft auf der einen und Wirtschaft auf der anderen Seite. Hier wird jedoch ebenfalls den Belangen der großen Mehrheit des Geschäftsfeldes in der Innenstadt Rechnung getragen und deren Entwicklung durch Verhinderung eines Trading-Down-Effekts der Vorrang gegeben.

- **Gibt es derartige Regelungen auch in anderen Städten und wurde solche Regelungen auch schon von Gerichten überprüft?**

Vergleiche mit anderen Städten sind immer schwer anzustellen. Jeder Fall ist individuell unterschiedlich ausgestaltet. Aber Beispiele gibt es dennoch. Insbesondere Vergnügungsstätten sind in vielen Städten Gegenstand vieler Regulierungen geworden. Dies ist nicht verwunderlich, stellten sie doch viele Jahre das Hauptproblem in den Innenstädten dar. Dies war und ist bedingt durch ihre oftmals aufdringliche Außenwerbung, die auf viele Besucher abschreckend wirkt. Auch in Mannheim gibt es ja einen Bebauungsplan, der diese Nutzungen aus den Erdgeschossen verbannt. Aber da sich diese Nutzungen gerade in der Breiten Straße mit diesen Regelungen arrangiert haben, verfehlt er hier zunehmend seine Wirkung. Daher wird ja dieser Bebauungsplan aufgestellt. Derartige Ausschlüsse wurden im Rahmen von Normenkontrollen in anderen Städten meistens bestätigt. Früh ins Visier der Stadtplaner sind auch schon Sexshops geraten, schon in den achtziger Jahren sind hier die ersten Bebauungspläne entstanden, die Sexshops, bzw. Vergnügungsstätten mit erotischem Charakter reguliert haben. Der Ausschluss von Bordellen und Wohnungsprostitution ist demgegenüber auch vielfach belegt.

Ganz anders aber sieht es mit den Postenwarenverkaufsmärkten, Wettbüros und Call-Shops aus. Hier betritt Mannheim - soweit erkennbar - rechtliches Neuland.

28.03.2006

- **Inwiefern kann dieser Bebauungsplan dazu beitragen, für gesunde und sichere Wohnverhältnisse zu sorgen?**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Kerngebiete dienen nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO nicht dem Wohnen. Die Baunutzungsverordnung bietet jedoch in § 7 Abs. 2 Nr. 7 die Möglichkeit, das Wohnen durch Festsetzungen allgemein für zulässig zu erklären. In diesem Bebauungsplan wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, indem er das Wohnen ab den dritten Obergeschossen allgemein für zulässig erklärt. Grund hierfür ist der traditionell hohe Wohnanteil in der Mannheimer Innenstadt. Dies bedeutet aber nicht, dass ab dem 3. OG ausschließlich gewohnt werden darf. Wo aber gewohnt wird, entstehen auch dem Wohnen entsprechende Bedürfnisse. Es ist nahe liegend, dass Bürger, die sich für ein Wohnen in der Innenstadt entscheiden, nicht dieselbe Ruhe und Abgeschiedenheit erwarten können, wie dies in außerhalb der Innenstadt gelegenen Bereichen zu erwarten ist. Trotzdem kann auch hier ein vertretbares Maß an Schutz vor Störungen im Interesse der Gesundheit der Lebensverhältnisse erwartet werden. Insbesondere entsteht daher ein Konflikt u. a. zwischen der Wohnbevölkerung und den Interessen von Betreibern von Sexshops und Vergnügungsstätten sowie den Eigentümern der Gebäude in denen diese Nutzungen stattfinden sollen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, die bis in die Nacht geöffnet haben, da sie nicht an Ladenöffnungszeiten gebunden sind, ist ein geeignetes Mittel einen Kundenkreis fernzuhalten, der erfahrungsgemäß dazu neigt, sich auch des Nachts lautstark auf den Straßen zu äußern und somit die Nachtruhe der Anwohner stört. Es soll weiterer Kraftfahrzeugverkehr, auch Parksuchverkehr vermieden werden. Auch nächtliches Autotürenschlagen, Rangiertätigkeiten würden weniger werden, wenn die Anzahl der Vergnügungsstätten möglicherweise sogar zurückgehen würde. Insgesamt bedeutet der Ausschluss dieser Nutzungen eine Verbesserung der Lebensqualität der Anwohner. Nach Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim sind Vergnügungsstätten in der Art von Spielhallen/Sexshops "verrufene Orte" und kriminogene Zonen i. S. von § 26 Abs. 1 Nr. 2 PolG Baden-Württemberg, die eine erhöhte Polizeipräsenz erfordern. Dies zeigt, dass insbesondere auch das Sicherheitsbedürfnis der Anwohner tangiert ist. Der Ausschluss von Sexshops, Bordellen und Swinger-Clubs dient diesem Zweck ebenso, da auch durch diesen Ausschluss ein bestimmtes Publikum ferngehalten wird und somit auch keine Angsträume für Kinder entstehen, was die Wohnqualität in der Innenstadt für Familien erhöht und diese gegebenenfalls von einem Wegzug aus der Innenstadt abhält. Dem Belang gesunde und sichere Wohn- und Arbeits-

28.03.2006

verhältnisse wird somit der Vorrang gegeben vor dem Interesse, Vergnügungsstätten, Sexshops o. ä. zu betreiben.

- **Kann dieser Bebauungsplan auch dazu beitragen, einseitige Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden?**

Ein weiteres Anliegen dieses Bebauungsplans findet sich gerade auch darin einseitige Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden. Er soll verhindern, dass alle Personen, die es sich leisten können, aus der Innenstadt wegziehen und damit im Laufe der Zeit die Innenstadt zu einem Wohnstandort einkommensschwacher Kreise wird, die nicht über diese Ausweichmöglichkeit verfügen. Dies soll nicht abwertend verstanden werden, kann aber soziale Probleme aufwerfen, unter denen die Innenstadt dann als Ganzes leidet. Es besteht dann auch die Gefahr, dass die ethnische Durchmischung der Bevölkerung Schaden nimmt, was zur Vermeidung einer dann möglichen "Ghettobildung", eben einseitiger Bevölkerungsstrukturen, verhindert werden sollte. Der Wegzug weiter Kreise würde auch die Innenstadt als Einkaufsstandort in Mitleidenschaft ziehen. Noch ist zwar die Bevölkerungszahl in der Innenstadt stabil, die Fluktuation der Innenstadtbewohner ist jedoch sehr hoch, wie die interne Befragung der zuständigen Ämter und Fachbereiche der Stadt Mannheims ergeben hat. Dies führt zu einer geringen Identifikation der Wohnbevölkerung mit ihrem Wohnstandort und zu instabilen Nachbarschaften. Den Beitrag zu diesem Trend leisten insbesondere auch die Vergnügungsstätten und Sexshops, die zumindest subjektiv als Sicherheitsmangel empfunden werden. Auch hier besteht der Konflikt zwischen dem Wohnen und den Interessen der Betreiber und Grundeigentümer, bei dem, dem Wohnen der Vorrang gegeben wird.

- **Kann dieser Bebauungsplan auch sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen?**

Die Ausschlussfestsetzungen dieses Bebauungsplans tangieren auch die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien mit Kindern. Dies betrifft nicht allein die Wohnbevölkerung sondern auch die Besucher. Es ist für Familien nicht zumutbar, ständig mit aufdringlichen Werbeanlagen konfrontiert zu werden und in Sexshop-Schaufenstern dargestellte oft auch bizarre Artikel den Kindern erklären zu müssen. Es wird also mit dem Ausschluss dieser Nutzungen zumindest in den wichtigsten Einkaufsbereichen auch dem sozialen Bedürfnis Rechnung getragen, sich ungestört mit seinen Kindern auf der Straße aufhalten zu können und auch einmal ungestört in der Stadt bummeln zu können. In diesem Zu-

28.03.2006

sammenhang ist auch das Interesse von Bedeutung, dass die zu regelnden Nutzungen sich nicht in der Nähe städtebaulicher schutzbedürftigen, sensibler Nutzungen wie Schulen befinden. Auch diese Belange werden durch den Ausschluss der zu regelnden Nutzungen unterstützt und ihnen ist der Vorrang zu geben.

- **Warum werden bestimmte Nutzungen als besonders schützwürdig eingestuft, was manchmal zu strengeren Ausschlussregelungen führt?**

Hier ist die unterschiedliche Intention der Planung zu beachten. Es gibt Nutzungen, wie z. B. Schulen, die wegen ihrer Benutzer eines erhöhten Schutzes bedürfen und es gibt Anlagen, bei denen dies aufgrund ihres kulturellen Wertes erforderlich ist. Diese Belange sind an sich nicht erstrangig Gegenstand des Bebauungsplans, sie werden aber mit berücksichtigt, indem Kirchen, aber auch der Marktplatz, der ein geschütztes Kulturdenkmal ist, mit der höchsten Schutzbedürftigkeitsstufe klassifiziert werden. Hier ist das Konfliktpotential darin zu sehen, dass gerade die zu regelnden Nutzungen durch ihr oftmals aufdringliches äußeres Erscheinungsbild, das Umfeld abwerten. Hier ist daher den Belangen des Denkmalschutzes vor den Belangen der Betreiber der zu regelnden Nutzungen und der betroffenen Grundstückseigentümer Vorrang einzuräumen.

- **Der Ausschluss von Vergnügungsstätten mindert den Freizeitwert Mannheims in einigen Bereichen!**

Vergnügungsstätten werden von Teilen der Bevölkerung nicht negativ gesehen. Aber erstens gibt es schon genügend derartige Betriebe in Mannheim, zweitens gibt es auch andere Möglichkeiten sich in der Freizeit zu zerstreuen, drittens öffnet dieser Bebauungsplan weiterhin die Möglichkeit der Einrichtung derartiger Nutzungen durch seine differenzierenden Nutzungsabstufungen. Die Freizeitgestaltung durch den Besuch von Vergnügungsstätten in der Innenstadt Mannheims ist weiterhin gewährleistet, der Freizeitwert ist nicht gemindert.

28.03.2006

- **Wieso rufen ausgerechnet die Nutzungen, die in diesem Bebauungsplan geregelt werden, einen Trading–Down-Effekt hervor?**

In der wissenschaftlichen Stadtforschung und in der Rechtsprechung ist unstrittig, dass Vergnügungsstätten und Sexshops einen Trading-Down-Effekt bewirken. Außerdem liegt es nahe, dass es viele Menschen gibt, die sich durch solche Nutzungen gestört fühlen, insbesondere, wenn sich ein Umfeld entwickelt, das einen Angstraum erzeugt (etwa durch das Publikum, das solche Anlagen anlockt). Die gilt auch dann, wenn sich etwa eine Vergnügungsstätte im ersten Obergeschoss befindet. Diese Überlegungen treffen allerdings nicht auf Postenwarenverkaufsmärkte zu. Bei deren Massierung kann der Passantenstrom abreißen, die Kunden werden umkehren, weil es nichts mehr gibt, für das sie sich interessieren. Dies wäre dann das "Todesurteil" für "normale" Fach-Einzelhandelsbetriebe, die sich selbst in der nördlichen Breiten Straße noch zwischen den Postenwarenverkaufsmärkten verbergen. Bordelle und ähnliche Einrichtungen können schon deswegen einen Trading-Down-Effekt auslösen, weil sich viele Personen nicht in deren Umfeld aufhalten wollen, um nicht dem Verdacht ausgesetzt zu sein, mit die dortigen Dienstleistungen in Verbindung gebracht zu werden.

Wettbüros und Call-Shops kann man unterstellen, ebenfalls für einen Trading-Down-Effekt verantwortlich zu werden, da auch sie für den überwiegenden Publikumsanteil uninteressant sind und somit auch einen Kundenstrom abreißen lassen können.

- **Sind die in diesem Bebauungsplan geregelten Nutzungen aber nicht für bestimmte Bevölkerungskreise von Bedeutung, gibt es denn auch Kunden 2. Klasse?**

Kunden 2. Klasse gibt es selbstverständlich nicht, jeder Kunde ist willkommen. Und allen Kundenkreisen wird Rechnung getragen. Es wird nicht verkannt, dass ein Bedarf besteht. Dieser Bebauungsplan erlaubt ungeachtet seiner Regulierungen den weiteren Betrieb von Spielhallen, Sexshops, Wettbüros, Call-Shops und Postenwarenverkaufsmärkten in Mannheim, sofern das Gesetz des Marktes hier nicht selbst in Zukunft Regulierungen herbeiführt. Er wird die Nutzungsmischung der Innenstadt bunter machen und das Angebot verbessern. Bordelle und Swinger-Clubs sind an anderer Stelle möglich, sie finden Platz in geeigneten Gewerbegebieten. Es existieren zahlreiche Bebauungspläne für Gewerbegebiete in Mannheim, bei denen keine derartigen Ausschlüsse vorhanden sind und die sich zudem außerhalb des Sperrbezirks befinden.

28.03.2006

- **Die in diesem Bebauungsplan geregelten Nutzungen gehören einfach in eine Großstadt und müssen in einem Kerngebiet möglich sein!**

Daher werden sie ja auch nur eingeschränkt und bleiben aber weiterhin in weiten Bereichen möglich. Es wird in diesem Bebauungsplan nicht verkannt, dass Kerngebiete ein weites Nutzungsspektrum haben. Die Ausgestaltung des vorliegenden Plans ist dergestalt, dass die Nutzungen weiterhin möglich sind und dass für Kunden dieser Betriebe keine allzu weiten Wege zurückzulegen sind. Bordelle und ähnliche Betriebe machen allerdings nicht das Wesen eines Kerngebiets aus, sie gehören nicht in das Stadtzentrum Mannheims. Es ist erklärtes Ziel der Stadt, die Innenstadt vor einem weiteren Fortschreiten des Gesichts- und Individualitätsverlustes im Bereich der Handelslandschaft zu bewahren. Da gegen die noch weiter fortschreitende Filialisierung kein bauplanungsrechtliches Instrumentarium zur Verfügung steht, müssen die Kommunen ihre individuellen Zielsetzungen jedenfalls im Rahmen des Möglichen und Zulässigen nutzen.

- **Warum müssen sich Sexshops und Vergnügensstätten bei ausnahmsweiser Zulässigkeit ihre Existenz gegenseitig anrechnen lassen?**

Die Erscheinungsform dieser Nutzungen ist ähnlich. Sie besitzen zumeist bunte, reißerisch aufgemachte Schaufenster. Die Gefahr des Trading-Down-Effekts, die von ihnen ausgeht ist vergleichbar, da sie vom Publikum oft nicht als unterschiedlich erkannt werden und der gleichen Gattung zugeordnet werden.

- **Warum sind Wettbüros auch betroffen?**

Schon jetzt zeichnet sich ab, dass zahlreiche bestehende Spielhallen als weiteres Produkt bereits Sportwetten anbieten. Dies ist ein Indiz, dass reine Wettbüros ein ähnliches Ambiente bieten werden, wie Spielhallen. Zudem sprechen sie grundsätzlich die gleichen Kundenkreise an, die sich für derartige Freizeitvergnügen entscheiden, die von vielen anderen Kundenkreisen als etwas fragwürdig eingestuft werden, was dazu führt, dass sie die Umgebung dieser Anlagen meiden und damit der Trading-Down-Effekt verstärkt wird, was in diesem Bebauungsplan schon dargelegt wurde. Diese Einschätzung ist in der Literatur und Rechtsprechung unumstritten und stellt keine Geringschätzung der betroffenen derartigen Freizeitvergnügen zugeneigten Kreise dar, sondern ist eine pragmatische Tatsachendarstellung.

28.03.2006

- **Und warum Call-Shops?**

Diese Anlagen bieten ein sehr einfaches Ambiente, da sie ja gezwungenermaßen sehr genau kalkulieren müssen. Sie kaufen von den Telefonleistungsanbietern große Mengen Gesprächseinheiten zu Sonderpreisen (Großhandelspreisen) und geben diese mit geringem Aufschlag an ihre Kunden weiter. Daher ist es ihnen nicht möglich Investitionen in ihre Ausstattung zu tätigen. Sie sind daher für nicht an ihren Dienstleistungen interessierte Kunden kein erfreulicher Anblick. Es ist aber zu betonen, dass die Einschränkungen für diese Nutzungsart nur in den MK 1a und b Bereichen erfolgt. Es wird nicht verkannt, dass ein Markt für diese Dienstleistung vorhanden. Sie sind daher, außer in den genannten Bereichen, deren äußere Erscheinung für die Innenstadtentwicklung Mannheims so wichtig ist, überall zulässig, sofern nicht andere bauordnungsrechtliche Punkte gegen sie sprechen.

- **Was ist mit den für Mannheim typischen Passagen, gelten hier besondere Regelungen?**

Die zahlreichen Passagen können durch die Nutzungsgrenzen den einzelnen Plangebietsbereichen zugeordnet werden, hier gelten dann die Regelungen des jeweiligen Bereichs. Die Nutzungsgrenzen werden durch das Zeichen 15.14 der Anlage zur Planzeichenverordnung zeichnerisch dargestellt und sind daher zu erkennen.

- **Kann man das Einsickern, der in diesem Bebauungsplan regulierten Nutzungen in benachbarte Bereiche, außerhalb seines Geltungsbereichs, verhindern?**

Dieses Einsickern wird oftmals schon deshalb nicht eintreten, weil diese Bereiche für die jeweilige Nutzung (insbesondere Sexshops und Postenwarenverkaufsmärkte) nicht attraktiv sind. Solche Anlagen müssen sich auch wirtschaftlich lohnen. In einem abgelegenen Bereich wird kaum jemand in größere Anlagen investieren, solche Anlagen sollen Rendite abwerfen und zudem muss ja auch der Eigentümer des Gebäudes mit solcher Nutzung einverstanden sein. Wie dies mit dem Instrumentarium des Bauplanungsrechts zu bewältigen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls und der jeweiligen Nutzung ab. Allgemein gilt, dass in Berei-

28.03.2006

chen ohne Bebauungsplan (z. B. in weiten Teilen der westlichen Innenstadt, jenseits der Breiten Straße) dem Einfügungsgebot aus § 34 Abs. 1 BauGB Rechnung zu tragen ist: Das geplante Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, d. h. es müssen bereits entsprechende Nutzungen vorhanden sein. Entspricht die nähere Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, muss das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB, in diesem Baugebiet nach der Regelung in der BauNVO zulässig sein. Sollten beide Möglichkeiten nicht zur Unzulässigkeit führen, also das Vorhaben sich in die vorhandene Bebauung einfügen oder aufgrund der Struktur des Baugebiets zulässig sein, so wird es schon schwieriger, es zu verhindern. Es bliebe dann noch der Weg über den für Gebiete mit Bebauungsplänen geltenden § 15 BauNVO, da ja § 34 Abs. 2 BauGB besagt, dass das Vorhaben nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung zulässig sein muss und das wäre es nicht, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des § 15 BauNVO vorliegen. Dies wäre der Fall, wenn das Vorhaben nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widerspräche, oder wenn von ihm Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind ob dies der Fall ist, ist eine Frage des Einzelfalls.

- **Es gibt doch viele Arten von Vergnügungsstätten! Gilt das zuvor Dargestellte tatsächlich für alle, gibt es denn wirklich keine Verhinderungsmöglichkeit für diese Nutzungsart, die das innerstädtische Nutzungsgefüge qualitativ so deutlich abwerten kann?**

Es gibt tatsächlich viele denkbare Arten von Vergnügungsstätten, so sind ja in diesem Bebauungsplan diejenigen genannt, die reguliert werden sollen. Andererseits gibt es trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen nur drei Gruppen ganz unterschiedlicher Vergnügungsstätten, die sich als Unterarten des Begriffs Vergnügungsstätten bezeichnen lassen. Dies sind zum Einen Anlagen mit erotischem Charakter, also im Grunde Anlagen, die auf erotische Interessen auch im weiteren Sinne ausgerichtet sind, zum Anderen Diskotheken und schließlich die vielen Spielarten von Spiel- und Automatenhallen. Tatsächlich gibt es jedoch noch eine bauplanungsrechtlich sehr relevante Unterscheidung, die gerade was das Einsickern in benachbarte Bereiche betrifft von größter Bedeutung ist. Dies ist der Unterschied zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Dieser Bebauungsplan unterscheidet nicht zwischen diesen Arten. Er reguliert beide, unabhängig von dieser Unterscheidung. Wichtig wird diese Unterscheidung aber, wenn ein Betreiber versucht, die Regelungen dieses Bebauungsplans

28.03.2006

zu umgehen, indem er in einen benachbarten Bereich ausweichen will. Denn kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind – wie die Bezeichnung schon ausdrückt – nur in Kerngebieten zulässig (sofern sie dort nicht reguliert sind). Diese Kerngebietstypik ist von der Rechtsprechung entwickelt und zwar auf Grundlage der in § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO benutzten Formulierung, dass im besonderen Wohngebiet (WB) Vergnügungsstätten ausnahmsweise dann zulässig sind, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs wegen nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Es gibt Vergnügungsstätten, wie z. B. Nachtlokale, Stripteasebars, die unabhängig von ihrer Größe grundsätzlich nur im Kerngebiet zulässig sind (wegen ihres großen Einzugsbereiches, sie dienen wohl kaum der alleinigen Gebietsversorgung), bei anderen, wie z. B. AutomatenSpielhallen ist die Größe maßgeblich, hier hat die Rechtsprechung ein Maß von 100 m² Nutzfläche entwickelt, ab diesem eine solche Anlage kerngebietstypisch ist. Dieser Wert betrifft nur die reine Nutzfläche, der Aufsichtsbereich wird nicht mitgerechnet, sofern er baulich abgetrennt und nicht zur Aufnahme von Spielgeräten geeignet ist. Dieser Wert ist nicht willkürlich, sondern beruht auf der Überlegung, dass nach § 3 Spielverordnung (SpielV) je 15 m² Grundfläche höchstens ein Geldspielgerät aufgestellt werden und die Gesamtzahl der Geldspielgeräte maximal bei 10 liegen darf. Bei wirtschaftlich sinnvoller Flächenausnutzung führt dies dazu, dass eine größtmögliche Spielhalle maximal 150 m² Grundfläche zuzüglich der Nebenräume hat. Also muss diese größtmögliche Spielhalle zwangsläufig kerngebietstypisch sein. Dies hat zu dem praxisgerechten Anhaltspunkt geführt, dass eine Spielhalle, die lediglich 2/3 dieser Größe (100 m²) ausnutzt noch nicht kerngebietstypisch ist. Aber selbst unter Anwendung dieses Anhaltspunkts können auch kleinere Spielhallen kerngebietstypisch sein, wenn z. B. Spielgeräte vorhanden sind, die nicht unter die Spielverordnung fallen (Geräte ohne Gewinnmöglichkeit), deren Attraktivität aber so groß ist, dass sie auch Besucher von weiter her anziehen. Diese Kerngebietstypik ist eine wirksame Waffe um das Einsickern in Bereiche zu verhindern, die kein Kerngebiet sind, bzw. auf Grund ihrer Nutzung auch nicht als solches faktisch angesehen werden können.

28.03.2006

- **Auf der anderen Seite gibt es aber auch positiv belegte Vergnügungsstätten, die auch keineswegs schädliche Auswirkungen auf ihr Umfeld ausüben. Sind solche denn noch im Kerngebiet Mannheims möglich?**

Das Spektrum der Vergnügungsstätten ist tatsächlich sehr groß. Aus diesem Grunde ist ja, wie schon dargelegt, explizit ausgeführt, welche Vergnügungsstätten einer Regulierung unterworfen werden sollen. Um es nochmals zu betonen, einer Regulierung mit Augenmaß, die alle Interessen berücksichtigt. Vergnügungsstätten, für die keine Regulierungen stattfinden, sind z. B. Kinos (mit Ausnahme von Sexkinos). Fast alle Kinos sind normalerweise von ihrem Anlagentyp als Vergnügungsstätten einzuordnen. Eine Ausnahme könnten im Einzelfall lediglich kleinere Kinos bilden, die aufgrund ihrer Programmauswahl als kulturelle Anlagen angesehen werden könnten (so genannte Programmkinos). Allerdings geht das Bundesverwaltungsgericht davon aus, dass es sich bei kulturellen Anlagen stets um Gemeinbedarfseinrichtungen handeln muss, bei denen das Gewinnstreben deutlich zurücktritt. Ein weiteres Beispiel für zulässige Vergnügungsstätten sind Diskotheken. Ursprünglich sollte auch diese Anlagenart im Katalog der Regulierungen geführt werden. Es hat sich aber die Erkenntnis durchgesetzt, dass diese Anlagen im Kerngebiet einer Großstadt positiv zu bewerten sind, letztlich soll dieser Bebauungsplan nicht bewirken, dass die Innenstadt nach Geschäftschluss ausstirbt. Diskotheken würden daher keine negativeren Auswirkungen haben als etwa Gastronomiebetriebe, und diese will schließlich auch niemand in der Innenstadt im Kerngebiet einschränken. Dass beide Anlagenarten insbesondere in der Nacht durch Besucherkehr Störungen des Wohnens im Kerngebiet bewirken können ist unbestritten, man sollte aber davon ausgehen, dass die Bewohner des Kerngebiets dies wissen und hierin keine Einschränkung ihrer Wohnqualität sehen, da diese Anlagen letztendlich ihre Wohnqualität auch erhöhen können. Immerhin bieten sie ihnen auf kurzen Wegen Zerstreuungsmöglichkeiten und großstädtische Vielfalt. Störungen durch die Anlagen selbst im direkten Umfeld können durch entsprechende Lärmschutzaufgaben in der Baugenehmigung vermieden werden und würden von einem verständigen Betreiber schon im eigenen Interesse freiwillig vermieden werden. Großdiskotheken andererseits gehören selbstverständlich in geeignete Gewerbegebiete.

Keine Vergnügungsstätten sind aber z. B. Kegel- oder Bowlingbahnen, die je nach Ausgestaltung als Anlagen für sportliche Zwecke oder aber – im Normalfall – als sonstige Gewerbebetriebe eingestuft werden müssen.

28.03.2006

- **Stichwort Anlagen für sportliche Zwecke. Der Bebauungsplan sieht keine Einschränkungen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vor. Was sind dies eigentlich im Einzelnen für Anlagen und wäre es nicht auch sinnvoll auch hier, wenn auch behutsame, Regulierungen vorzunehmen?**

Das übergeordnete Ziel dieses Bebauungsplans ist die Verhinderung bzw. Verminderung des Trading-Down-Effekts. Von diesen Anlagen geht im Regelfall dieser Effekt nicht aus, wobei es natürlich auch bestimmte Anlagen gibt, von denen ein solcher Effekt ausgehen könnte. Aber zunächst sollte man sich mit der Definition dieser Anlagen befassen, dann wird schon klar, dass auch solche Anlagen im Einzelfall den einen oder anderen negativen Effekt haben können.

Zu den Anlagen für kirchliche Zwecke zählen zunächst die dem Gottesdienst und der Seelsorge gewidmeten baulichen Anlagen der Kirchen und Religionsgemeinschaften. Darunter fallen nicht nur Kirchen, Kapellen, Gebetssäle, Synagogen, Moscheen und ähnliches, sondern nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts etwa auch spezielle Schulen für religiösen Unterricht,³⁶ Hochschulen für die Ausbildung von Geistlichen, Gemeindezentren, Klöster, kirchliche Kindergärten, Schulen, Begegnungsstätten und ähnliches.

Anlagen für kulturelle Zwecke sind Einrichtungen aus den Bereichen Bildung, Wissenschaft, Kunst und Kultur. Also etwa Bibliotheken, Volkshochschulen, Vortragsräume, Konzertsäle, Theater und Opernhäuser, Kleinkunsthörsäle und so weiter. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts soll bei derartigen Anlagen nicht das Gewinnstreben im Vordergrund stehen, sondern der Gemeinbedarfscharakter.

Anlagen für soziale Zwecke sind sehr weit reichend. Es sind im Wesentlichen solche Nutzungen, die unmittelbar auf Hilfe, Unterstützung, Betreuung, Beaufsichtigung und ähnliche fürsorgliche Maßnahmen ausgerichtet sind. Es können Aussiedler-, Asylbewerber-, Freigänger- und Obdachlosenheime sein, aber auch Kindergärten, Kindertagesstätten, Jugendheime, Altenbegegnungsstätten und dergleichen mehr.

Zu Anlagen für gesundheitliche Zwecke zählen Krankenhäuser, Sanatorien, Kurheime, Heil- und Pflegeanstalten, somit Anlagen, die dem Schutz, der Pflege, Erhaltung und Wiederherstellung der Gesundheit dienen. Auch hier sollte der Gemeinbedarfscharakter im Vordergrund stehen, daher sind z. B. Fitnesscenter keine entsprechenden Anlagen, sondern Gewerbebetriebe, aber auch freiberufliche Arztpraxen fallen nicht in diese Kategorie. (Letztge-

³⁶ z. B. eine Koranschule, BVerwG v. 27.2.92 – 4C50.89

28.03.2006

nannte richten sich nach § 13 BauNVO, sind daher in der einen oder anderen Form in allen Baugebieten der BauNVO zulässig).

Zu den Anlagen für sportliche Zwecke gehören offene und geschlossene Anlagen wie Fußballplätze, Tennisplätze, Schwimmbäder, Sport-, Fitness- und Gymnastikhallen.

Diese zahlreichen unterschiedlichen Anlagen und denkbare weitere sind also im Kerngebiet ohne besondere Einschränkungen genehmigungsfähig, jedoch besteht die Möglichkeit, sehr untypische Anlagen mit Hilfe des § 15 Abs. 1 BauNVO zu verhindern, sofern dessen Voraussetzungen vorliegen. Dies steht nicht im Widerspruch zu der in dieser Begründung vertretenen Position, dass die Anwendung dieses Paragraphen verwaltungsgerichtliche Verfahren nach sich ziehen kann, denn zum Einen sind es nur ganz wenige Anlagenarten, die schädlich Auswirkungen haben können, zum Anderen muss man berücksichtigen, dass es sehr unwahrscheinlich ist, dass solche Anlagen gleich welcher Art im Innenstadtgebiet neu entstehen, zumal dies zum größten Teil auch öffentliche Bau-, bzw. Nutzungsvorhaben wären. Es erscheint als nicht sehr wahrscheinlich, dass die Stadt Mannheim auf der einen Seite einen Bebauungsplan aufstellt, der Nutzungen reguliert, die der Attraktivität Innenstadt un dienlich sind, auf der anderen Seite aber selbst solche Nutzungen durchführt oder unterstützt. Daher wird von solchen Regulierungen Abstand genommen, auch schon um nicht dem Vorwurf der Überregulierung ausgesetzt zu sein.

- **Wo im Kerngebiet Mannheims sind die geregelten Nutzungen künftig eigentlich noch möglich?**

Sexshops sind wie bisher uneingeschränkt auch im Erdgeschoss in der östlichen Oberstadt zulässig, diese ist durch den Bebauungsplan Nr. 11.40 als Kerngebiet festgesetzt. Auch sind sie in der Baugebietsteiffläche MK 3 ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen auch im Erdgeschoss zulässig. In der Baugebietsteiffläche MK 2 sind sie ab dem ersten Obergeschoss ausnahmsweise zulässig. Im MK 1b sind sie ausnahmsweise eingeschränkt möglich, müssen sich dort aber die Existenz von Vergnügungsstätten anrechnen lassen.

Vergnügungsstätten und Sexshops sind in der Baugebietsteiffläche MK 3 ausnahmsweise zulässig, in der östlichen Oberstadt ab dem ersten Obergeschoss uneingeschränkt zulässig. In der Baugebietsteiffläche MK 2 sind sie ab dem ersten Obergeschoss ausnahmsweise zulässig. Im MK 1b auch ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen im Erdgeschoss, aber unter Anrechnung vorhandener Sexshops.

28.03.2006

Postenwarenverkaufsmärkte sind im MK1 b unter den dort beschriebenen Ausnahmeregelungen auch im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig, ebenso im MK 2 unter den dortigen weniger strengen Ausnahmeregelungen ebenfalls auch im Erdgeschoss. Im MK 3 und der östlichen Oberstadt sind sie uneingeschränkt zulässig.

Bordelle sind im gesamten Kerngebiet bauplanungsrechtlich unzulässig (im Übrigen auch schon wegen der Regelungen der Sperrbezirksverordnung). Wegen des relativ dichten Wohnens in vielen Bereichen des Kerngebiets Mannheims gehören diese Anlagen in geeignete Gewerbegebiete. Wettbüros sind ausdrücklich ausgeschlossen im MK 1a und b.

Wettbüros und Call-Shops sind lediglich im MK 1a und b nicht zulässig.

In Bereichen außerhalb des eigentlichen Kerngebiets bestehen teilweise Bebauungspläne für kleinere Flächen, die teilweise Regulierungen für Vergnügungsstätten und Sexshops beinhalten. In nicht überplanten Bereichen gilt das Einfügegebot aus § 34 BauGB. Das bedeutet, dass ein Vorhaben sich in die nähere Umgebung einfügen muss, ähnliche Nutzungen also schon vorhanden sein müssen.

Im Anhang II befindet sich die Anlage 6 zu diesem Thema. Dort ist schematisch dargestellt, wo sich im Innenstadtbereich Mannheims Gebiete befinden, die mit Bebauungsplänen überplant sind. In diesen jeweiligen Gebieten ist markiert, ob und wie die entsprechende Nutzung in diesem jeweiligen Geltungsbereich möglich ist. Bei allen Gebieten im Innenstadtbereich Mannheims, für die keine Bebauungspläne existieren, richtet sich die Zulässigkeit dann nach § 34 BauGB, das heißt also das Vorhaben muss sich in die nähere Umgebung einfügen.

- **Welche Anzahl Anlagen erlauben die Ausnahmeregelungen?**

In der Breiten Straße, also der Schutzbedürftigkeitsstufe 1 b, sind aufgrund der Ausnahmeregelungen 6 neue Anlagen möglich, dies aber nur sofern die bestehenden Anlagen im nördlichen Bereich ihren Bestand aufgeben. Diese Zahl ergibt sich aus den Abstandsregelungen und der Regelung, dass Sexshops und Vergnügungsstätten einer gegenseitigen Anrechnung unterliegen. Das heißt, es könnten 3 Postenwarenverkaufsmärkte und 3 Vergnügungsstätten oder Sexshops entstehen. Dies würde dem Ziel, eine Massierung zu verhindern, entgegen kommen ohne dass diese Nutzungen einer unverhältnismäßigen Einschränkung unterworfen wären. Sie wären also auch in diesem stark frequentierten Bereich noch für interessierte Kreise vorhanden. In absoluten Zahlen ausgedrückt würde dieser nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans Idealzustand einen rechnerischen Abstand von ca. 180 m zwischen

28.03.2006

den Anlagen bedeuten. In der Praxis würde dieser Idealzustand aber kaum eintreten, im Gegenteil ist mit größeren Abständen zu rechnen.

Im MK2, also z. B. in der Kunststraße und Fressgasse wären unter Zugrundelegung der Festsetzungen je ebenfalls 3 Postwarenwarenverkaufsmärkte und 3 Vergnügungsstätten oder Sexshops zulässig, am Kaiserring dann nochmals je 2 Anlagen. Dort gibt es ja weniger strenge Ausnahmeregelungen, dort dürfen nur in den angrenzenden Quadraten keine gleichartigen Betriebe sein. Hier spielt also nicht die Entfernung wie im MK1b eine Rolle. Wollte sich z. B. in der Kunststraße im Quadrat O 3 eine Anlage ansiedeln, dann dürfte in den acht umliegenden Quadraten, also N2, N3, N4, O2, O4, P2, P3 und P4 keine entsprechende Anlage vorhanden sein.

- **Was würde eigentlich geschehen, würde dieser Bebauungsplan nicht aufgestellt?**

Ohne diesen Bebauungsplan besteht die Gefahr, bzw. die sichere Gewissheit der weiteren Ausbreitung der zu regelnden Nutzungen. Diese verhalten sich antizyklisch, d. h. der reguläre Handel schließt, jene öffnen dann neue Geschäfte in diesen Leerständen. Ihr großer Vorteil ist der zu beobachtende (teilweise) Niedergang des normalen Handels durch die Kaufzurückhaltung der Verbraucher, aber auch durch andere Gründe (hohe Mieten, Bequemlichkeit vieler Verbraucher, die mit dem Auto möglichst bis vor die Tür fahren wollen). Diese Nutzungen sind von der Kaufzurückhaltung kaum betroffen, bedienen sie doch gerade in Form der Postenverkaufsmärkte genau diese "Geiz ist geil" Mentalität, ohne jedoch prozentual auf ahnsehnliche Gewinnspannen zu verzichten. Ähnliches gilt für Sexshops und Vergnügungsstätten, auch von diesen hört man keine Klagen über Kaufzurückhaltung, hier werden offensichtlich nach wie vor große Gewinne erzielt. Auch diese Nutzungen würden sich in einem offenbar nach wie vor expandierenden Markt weiter ausbreiten, würden Leerstände besetzen, was aber wieder zur Folge haben wird, dass der die Innenstadt aufsuchende Kundenkreis immer kleiner und spezieller wird und irgendwann schließlich nur noch ein Publikum anziehen wird, das nur an diesen Nutzungen interessiert ist und das Ambiente der Innenstadt mehr und mehr verschlechtert, während der erwünschte Kunde sich in Einkaufszentren zurückzieht, bzw. seine Einkäufe nur noch in Einkaufsmärkten tätigt, was auch seiner Bequemlichkeit Rechnung trägt. Daher muss die Innenstadt attraktiv sein und interessante Nutzungen beinhalten. Gelingt es nicht, diese attraktive Nutzungsmischung zu erhalten, bzw.

28.03.2006

wieder herzustellen, dann ist die Innenstadt aufgegeben, es werden möglicherweise Verhältnisse wie in vielen amerikanischen Städten eintreten, bei denen man nicht einmal mehr merkt, wenn man sich im Stadtzentrum befindet, so gleichförmig ist alles. Dieser Bebauungsplan ist nachhaltige Daseinsfürsorge für das Überleben einer vielfältigen, interessanten und erlebniswerten Innenstadt in Mannheim.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurden bisher konkret folgende Vorhaben verhindert:

- Eine Spielhalle auf voller Gebäudebreite zwischen der Breiten Straße und der früheren Erbprinzenstraße (Straße zwischen den 1er und 2er Quadraten Q bis U).
- Eine doppelstöckige Spielhalle in den E-Quadraten.
- Eine Spielhalle in den N-Quadraten.
- Ein Sexshop in den P-Quadraten.

Diese Vorhaben wären ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplans verwirklicht worden.

Es drohen aber weitere Vorhaben. So beabsichtigt ein Betreiber die Eröffnung eines **Bordells**, bzw. **Anlage der Wohnungsprostitution** am Kaiserring.

Sexshopbetreiber suchen nach neuen Zielgruppen. So verfolgt ein Unternehmen das Ziel auch Frauen in besonderen Geschäften anzusprechen und so neues Potenzial auszuschöpfen, was ebenfalls neue **Sexshops** befürchten lässt.

Die genannten, aber verhinderten **Spielhallenprojekte** beweisen, dass für diese Nutzungsart noch ein erhebliches Marktpotenzial gesehen wird.

Wettbüros würden – sollten Sie allgemein zulässig werden – in großen Anzahl gegründet werden. Dies lehrt bereits die Erfahrung der jüngsten Zeit.

Call-Shops sollen – wie in dieser Begründung dargelegt – lediglich in den Planken und in der Breiten Straße Beschränkungen unterworfen werden, um das Ambiente dieser Straßen nicht zu gefährden, bzw. im Bereich der Breiten Straße nicht zu verschlechtern. Diese Anlagenart wird ansonsten nicht als schädlich angesehen, sondern im Gegenteil für viele Bevölkerungskreise als erforderlich.

28.03.2006

Postenwareverkaufsläden sind bisher nicht genehmigungspflichtig, da sie bisher immer in bestehenden Einzelhandelsbetrieben errichtet wurden. Dies wird sich aber durch diesen Bebauungsplan ändern. Aufgrund seiner "Stoppfunktion" werden diese Anlagen genehmigungspflichtig.

Ohne diesen Bebauungsplan würde das Kerngebiet Mannheims somit mit zahlreichen der genannten Nutzungen zusätzlich belastet.

10 Kosten

Der Stadt Mannheim entstehen durch diese Bebauungsplanung keine Kosten.