

STADTMANNHEIM²

BEBAUUNGSPLAN 11.42

Satzung (gem. § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO)

Fortentwicklung eines Teilbereichs der Innenstadt Mannheims durch Ausschluss unerwünschter Nutzungen

(Teiländerung der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 11.2, 11.2a, 11.2b, 11.3, 11.4, 11.8, 11.10, 11.12, 11.14, 11.16, 11.25, 11.33, 11.40, 13.2, 13.3, 13.4, 13.5, 13.6, 13.7, 13.9, 13.9a, 13.11, 13.13, 13.14, 13.15, 13.16, 13.17, 13.20, 13.21, 13.22, 13.23, 13.33, 13.34, 13.36, 13.38, 41.14, und 42.7.)

Erweiterter Geltungsbereich

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 01.04.2003
Öffentliche Bekanntmachung	am 04.04.2003
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) Planauslegung	vom 14.06.04 bis 28.06.04
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 14.06.04 bis 15.07.04
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 07.12.2004
Öffentliche Bekanntmachung	am 16.12.2004
Planauslegung	vom 27.12.04 bis 28.01.05
Ern. Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 3 BauGB)	am 06.12.2005
Ern. Öffentliche Bekanntmachung	am 15.12.2005
Ern. verkürzte Planauslegung	vom 23.12.05 bis 10.01.06
Mannheim, 18.05.06 <i>[Signature]</i>	FACHBEREICH STÄDTEBAU

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Eine Genehmigung des Regierungspräsidiums ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Vermerk des Regierungspräsidiums:
Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB genehmigt.
Karlsruhe,

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung dieser Satzung wurde unter
Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 23.05.2006 vom
Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, 30.05.2006
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

Mannheim, 29.05.2006
[Signature]
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am
08.06.2006 in Kraft getreten.

Mannheim, 8.6.2006 *[Signature]* FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

Übersichtsplan:





Planzeichenerklärung

Planzeichen gem. Planzeichenverordnung 1990-(PlanzV 90) von 18.12.1990 (BGBl. I, S 58)



Art der baul. Nutzung § 9 Abs.1 BauGB

	MK 1a	Kerngebiet (Baugebietsfläche 1a) § 7 BauNVO
	MK 1b	Kerngebiet (Baugebietsfläche 1b) § 7 BauNVO
	MK 2	Kerngebiet (Baugebietsfläche 2) § 7 BauNVO
	MK 3	Kerngebiet (Baugebietsfläche 3) § 7 BauNVO

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung


Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerzone

Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr.15

	Öffentliche Grünfläche
---	------------------------

Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.6 BauGB

	Umgrenzung von baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
---	--

Textliche Planinhalte

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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 Erotiksortiment, 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, Videospiehallen, 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 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 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,

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):

1. Tankstellen
2. Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,
3. Vergnügungsstätten in Form von Swinger-Clubs,
4. 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 Anlagen und im Falle von Sexshops keine Vergnügungsstätte befinden oder keine derartigen Anlagen genehmigt sind.

2.4 Ausnahmsweise zulässig ab den ersten Obergeschossen (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):

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 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. 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 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-Lokalen, Peep-Shows und Sex-Kinos, ..

wenn sich im gleichen Quadrat oder in den angrenzenden Quadraten (auch über eine Straßenkreuzung angrenzenden Quadrate) keine dieser ausnahmsweise zulässigen Anlagen befindet 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,

wenn sich im gleichen Quadrat und in den angrenzenden Quadraten (auch über eine Straßenkreuzung angrenzenden Quadrate) keine der ausnahmsweise zulässigen Anlagen befindet 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,
Vergnügungsstätten in Form von AutomatenSpielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, 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.

Die Übereinstimmung der bestehenden Grundstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Vermessungswerk, Stand vom1...9...MAI 2006 wird bestätigt.

Fachbereich Geoinformation
und Vermessung

Dr.-Ing. Grüninger
Dr.-Ing. Grüninger
Stadtobervermessungsrat

2.1 Zulässig sind
Geschäfts-,

