



BEBAUUNGSPLAN NR. 13.39

“ÖSTLICHE UNTERSTADT“

Begründung

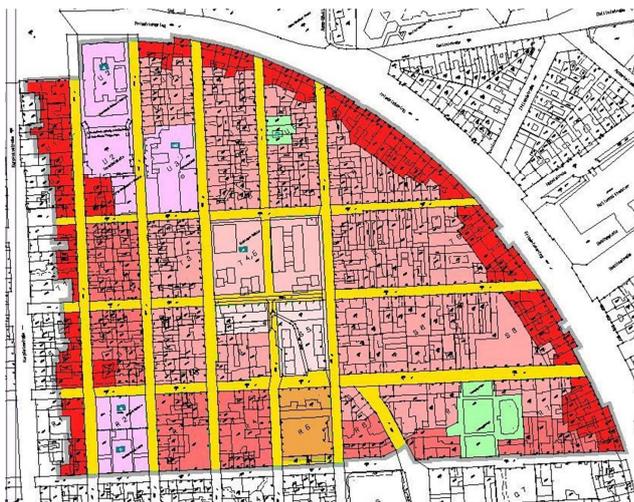
60.14.0 – 13.39

61.26.1 -13.39

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	_____	13.11.2001
Öffentliche Bekanntmachung	_____	07.12.2001
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) (Planauslegung)	_____	25.10.2004 bis 08.11.2004
Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonst. Stellen (§ 4 Abs.1 BauGB)	_____	02.11.2004 bis 06.12.2004
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	_____	22.05.12
Öffentliche Bekanntmachung	_____	31.05.2012
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	_____	11.06.2012-13.07.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	_____	18.12.2012
Inkrafttreten	_____	24.01.2013

Übersichtsplan



INHALTSVERZEICHNIS

<i>BEBAUUNGSPLAN NR. 13.39</i>	1
Begründung.....	1
INHALTSVERZEICHNIS	2
.....	2
1 Grundlagen der Planung	4
1.1 Vorhaben	4
1.2 Rechtsgrundlagen.....	6
2 Festlegung des Plangebiets	7
3 Vorgaben für das Plangebiet	7
3.1 Bestehendes formelles Planungsrecht	7
3.1.1 Regionalplan	8
3.1.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans	8
3.1.3 Bestehende Bebauungspläne.....	9
3.2 Gebiete gemäß § 34 BauGB	11
3.3 Informelle Planungen	12
3.3.1 Modell Räumliche Ordnung	12
3.3.2 Rahmenplan Innenstadt Mannheim	12
3.4 Umsetzung dieser Vorgaben durch diesen Bebauungsplan	13
4 Darstellung des Plangebiets	13
4.1 Wohnen	14
4.2 Handel/Gewerbe	14
4.3 Schutzbedürftige Nutzungen	15
4.4 Begründung der besonderen Gebietseigenschaft (Voraussetzungen für WB).....	15
4.5 Fortentwicklung und Erhaltung der besonderen Gebietseigenschaft	18
5 Prüfung der Nutzungen, die im Plangebiet bodenrechtliche Spannungen hervorrufen können. (Prüfung hinsichtlich Wohnen und Trading-Down-Effekt)	19
5.1 Schank- und Speisewirtschaften	20
5.1.1 Verschiedene Arten von Schank- und Speisewirtschaften	22
5.1.1.1 Restaurants	22
5.1.1.2 Schnellrestaurant	23
5.1.1.3 Selbstbedienungsrestaurants (Cafeteria)	23
5.1.1.4 Bierlokal (Kneipe).....	24
5.1.1.5 Weinstube.....	25
5.1.1.6 Biergarten, bzw. Schank- und Speisewirtschaften mit Außengastronomie	25
5.1.1.7 Eisdielen	26
5.1.1.8 Konditoreien.....	26
5.1.1.9 Cafés, Kaffeehäuser	27
5.1.1.10 Imbiss	27
5.1.1.11 Trinkhallen, Kioske.....	28
5.1.1.12 Bars	28
5.1.1.13 Diskotheken	29
5.1.1.14 Internetcafés	29
5.1.1.15 Fazit.....	30
5.2 „Vereinslokale“ (Bestimmte Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)	31
5.3 Vergnügungsstätten.....	32
5.4 Postenwarenverkaufsmärkte.....	35

5.5 Sexshops.....	36
5.6 Bordelle	37
5.7 Swinger-Klubs.....	41
5.8 Wettbüros	43
5.9 Callshops.....	44
5.10 Tankstellen	45
6 Gebietsverträgliche Nutzungen	45
6.1 Nutzungen mit überwiegend allgemeiner Zulässigkeit.....	45
6.1.1 Wohngebäude (§ 4a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)	46
6.1.2 Läden (§ 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)	46
6.1.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)	47
6.1.4 Sonstige Gewerbebetriebe (§ 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).....	48
6.1.5 Geschäfts- und Bürogebäude (§ 4a Abs. 2 Nr. 4)	48
6.1.6 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.....	48
6.2 Nutzungen mit überwiegend ausnahmsweiser Zulässigkeit	49
6.2.1 Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung (§ 4a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)	49
7 Unterschiedliche Gebietseinteilung.....	50
7.1 Besonderes Wohngebiet 1 (WB1, Nutzungsbereich 1).....	50
7.2 Besonderes Wohngebiet 2 (WB2, Nutzungsbereich 2).....	51
7.2.1 Die Quadrate T2 und S2.....	51
7.3 Besonderes Wohngebiet 3 (WB3, Nutzungsbereich 3).....	52
7.4 Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1) Quadrate T 4 und T 5.....	52
7.5 Temporäre Nutzung des WA1 als Parkplatz.....	53
7.6 Allgemeines Wohngebiet 2 (WA2), Quadrate S 4 und S 5	54
7.7 Kerngebiet (MK), Quadrat R 5.....	54
8 Umweltprüfung	55
9 Planungsrechtliche Festsetzungen	55
10 Abwägung	61
10.1 Erforderlichkeit des Bebauungsplans.....	61
10.1.1 Allgemeine städtebauliche Rechtfertigung.....	62
10.1.2 Berücksichtigung der allgemeinen Zielvorgaben der Bauleitplanung	63
10.1.3 Verfolgung konkret ausgewählter städtebaulicher Belange.....	63
10.1.4 Abzielung auf Förderung und/oder Verhinderung bestimmter Nutzungen.....	64
10.1.5 Keine ausschließliche Verhinderungsplanung	64
10.1.6 Sachgerechte Konzeption.....	65
10.1.7 Vermeidung einer städtebaulichen Unordnung	65
10.1.8 Bestehende Betriebe der zu regelnden Art	65
10.2 Begründung der Festsetzungen	66
10.2.1 Art der Nutzung	66
10.2.2 Gliederung des Baugebiets	68
10.3 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten	69
10.4 Konfliktdarstellungen.....	70
10.4.1 Gentrifikation	70
10.4.2 Bestehende Betriebe mit geregelten Nutzungen.....	71
10.4.3 Einschränkung des Eigentums	72
10.4.4 Umweltbelange.....	72
10.5 Zusammenfassende Abwägung.....	72
11 Kosten.....	75

1 Grundlagen der Planung

Die Grundlagen der Planung ergeben sich aus dem eigentlichen Erfordernis der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und dem Anlass der Planung, der dieses Erfordernis bewirkt. Weitere Grundlagen ergeben sich aus den Gebiets- und Gliederungsvorschriften der Baunutzungsverordnung, mit deren Hilfe das Ziel der Planung, die Balance zwischen den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und den Funktionen, die das Quartier als Teil des Citybereichs im Interesse der Funktionstüchtigkeit der Stadt erfüllen muss, zu finden. Das Plangebiet weist überwiegend die Eigenschaften eines besonderen Wohngebiets (WB) gemäß § 4a BauNVO auf. Daher ist die Stärkung der Wohnnutzung eines der übergeordneten Ziele dieses Bebauungsplans. Dieses Ziel soll erreicht werden, indem die „Bedrängung“ des Wohnens durch Nutzungen, die in diesem Bereich als problematisch angesehen werden, eingeschränkt wird. Hierfür wird sich der Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung zur Gliederung des Baugebiets gemäß § 1 Abs. 4 – 9 bedient, sowie der Möglichkeit die der § 4a Abs. 4 BauNVO bietet. Letztgenannte Vorschrift erlaubt weitgehende Festsetzungen zur Stärkung des Wohnens durch die Möglichkeit in bestimmten Geschossen nur Wohnen zuzulassen, bzw. in Gebäuden einen im Bebauungsplan bestimmten Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

1.1 Vorhaben

Die Innenstadt Mannheims weist traditionell eine hohe Wohnnutzung auf. So wohnen ca. 10 % der Bevölkerung in den Stadtteilen Innenstadt/Jungbusch, wobei wiederum die östliche und westliche Unterstadt sowie der Stadtteil Jungbusch die höchste Wohnnutzung aufweisen, wobei besonders in der westlichen Unterstadt ethnische Segregationstendenzen festzustellen sind, die allerdings in Mannheim, im Gegensatz zu anderen Großstädten, bisher soweit ersichtlich keine negativen Wirkungen entfaltet haben. Während in der westlichen Unterstadt und im Jungbusch mittlerweile auch ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen herrscht, zeichnet sich in der östlichen Unterstadt ein Konflikt zwischen dem Wohnen und sonstigen Nutzungen ab. Dieser Konflikt bewirkt eine Milieuveränderung, die dazu führen kann, dass sich die Bewohner fremd im eigenen Quartier fühlen. Er schien zunächst lediglich aufgrund der zahlreichen Schank- und Speisewirtschaften zu bestehen, deren völlig normale, alltägliche Auswirkungen, gleich wer sie benutzt, bereits zu

erheblichen Störungen der Wohnqualität, zwangsläufig besonders in der Nachtzeit, führen, deren Störpotenzial somit anlagenimmanent ist. Zudem zeichnet sich eine qualitative Asymmetrie der Gastronomie in Mannheim ab. Von wenigen Ausnahmen in der östlichen Unterstadt abgesehen, weisen andere Stadtbezirke Mannheims, auch Innenstadtbezirke, eine höherwertige Gastronomieszene auf. Aus diesem Grunde wurde der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst, um hier Regelungen zu treffen und somit die Zahl der Schank- und Speisewirtschaften zu begrenzen. Der Ansatz lautet, eine Entwicklung zu ordnen, die auch Konflikte hervorruft.

Im Laufe des Verfahrens haben sich weitere mögliche Störfaktoren herausgestellt, auf die noch näher eingegangen wird und die auch einer Regelung unterzogen werden sollten. Zu nennen sind hier u. a. insbesondere Vergnügungsstätten, aber auch Sexshops. Diese Nutzungen werden im angrenzenden Kerngebiet durch den Bebauungsplan Nr. 11.42 reguliert. Es besteht daher die Gefahr eines Ansiedlungsdruckes aus dem Kerngebiet in die östliche Unterstadt. Einen weiteren möglichen Störfaktor stellen auch Vereinslokale dar. Auch diese Anlagen können von diesem Stadtteil nicht in unbegrenzter Zahl verkraftet werden, auch hier können Grenzen erreicht werden, die das Zumutbare für die direkten Anwohner aber auch für die restlichen Bewohner überschreiten, die ja auch mit den Auswirkungen konfrontiert sind, und die Gefahr eines Wegzugs der einheimischen Wohnbevölkerung in sich bergen. Die Möglichkeiten solche Anlagen zu regulieren, sollen in dieser Begründung erörtert werden.

Die Absichten, die Lebensqualität der Bewohner zu erhöhen, deren Wegzug durch die Stärkung der Wohnnutzung zu verhindern und die Konfrontation zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zu mindern sind das übergeordnete Ziel dieses Bebauungsplans. Dies muss verträglich geschehen, keine Nutzung sollte absoluten Vorrang haben. Wichtig ist das ausgeglichene Nebeneinander der diesen Teil der Innenstadt prägenden Nutzungen, der aber letztlich doch ein Teil der Innenstadt bleibt und auch die einem Oberzentrum entsprechenden Aufgaben übernehmen muss. Dieser Bebauungsplan soll jedoch das von Bewohnern des Stadtteils beklagte in den Hintergrund treten des Wohnens aufhalten und dem Wohnen den ihm gebührenden hohen Anteil an der Nutzung erhalten.

Zusammenfassend ist nochmals festzustellen, dass dieser Bebauungsplan die Wohnattraktivität der Innenstadt erhöhen soll, gleichzeitig jedoch den Spagat ermöglichen soll, die Vielfalt der Innenstadt beizubehalten, da er Rechtssicherheit für eine Vielzahl von Nutzungen schafft. Er soll das Identifikations- und Zugehörigkeitsgefühl der Bewohner erhöhen und den vielen Tendenzen entgegensteuern, die die Innenstädte (nicht nur die Mannheims) bedro-

hen. Außerdem soll er für die Betroffenen Planungssicherheit bringen, es soll geregelt werden, was wo möglich ist.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die hier vorgesehenen Beschränkungen der Nutzungen in der östlichen Unterstadt sind die §§ 4, 4a, 7, 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 8 und 9 BauNVO.

Um von dieser Rechtsgrundlage Gebrauch machen zu können, ist es gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Voraussetzung, ein Baugebiet nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung festzusetzen.

Der § 1 Abs. 4 BauNVO besagt, dass für die in den §§ 4 – 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete im Bebauungsplan für das jeweilige Plangebiet Regelungen getroffen werden können, die das Baugebiet u. a. nach der Art der zulässigen Nutzung gliedern. Hat man also keine Baugebietsart festgesetzt, kann man auch nicht gliedern.¹ In diesem Bebauungsplan wird als Baugebietsart besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO, sowie allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 und Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, im Bebauungsplan bei Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.² Das "Besondere" an den städtebaulichen Gründen besteht nicht notwendig darin, dass die Gründe von größerem oder im Verhältnis zu Absatz 5 zusätzlichem Gewicht sein müssen. Vielmehr ist mit besonderen städtebaulichen Gründen gemeint, dass es spezielle Gründe gerade für die gegenüber Absatz 5 noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen geben muss.³ Diese Vorschrift könnte zumindest theoretisch die Möglichkeit eröffnen, auch bestimmte Unterarten von Schank- und Speisewirtschaften zu regulieren.

¹ Eine Ausnahme bietet neuerdings (seit 1. Januar 2007) der neue § 9 Abs. 2a, der die Möglichkeit bietet, einzelne Nutzungen, die gemäß § 34 BauGB an sich möglich wären, auch ohne Festsetzung eines Baugebiets auszuschließen, sofern dies der Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dient.

² In anderen Worten erlaubt diese Vorschrift, bestimmte Anlagenarten noch feiner z. B. nach Branchen zu unterteilen. So ist in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO von Gewerbebetrieben aller Art die Rede. Liegen besondere städtebauliche Gründe vor, sind hier alle Tore für weitere Untergliederungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO geöffnet, so könnte man beispielsweise lärmintensive Betriebe wie Schlossereien ausschließen.

³ BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 BVerwG 4 C 77.84 – BVerwGE 77, 317

2 Festlegung des Plangebiets

Das durch AUT-Beschluss vom 16.11.2004 erweiterte Plangebiet umfasst den Bereich der östlichen Unterstadt, d. h. in Ost-Westrichtung den Bereich zwischen Friedrichsring und den 1er Quadraten R bis U (frühere Erbprinzenstraße), - der der Breiten Straße zugewandte Teil der 1er Quadrate liegt dagegen nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans -, den Bereich zwischen den R-Quadraten und ebenfalls dem Friedrichsring (die R-Quadrate sind im Geltungsbereich vollständig enthalten). Die Erweiterung des Plangebiets um die westliche Seite der früheren Erbprinzenstraße, also der Straße zwischen den 1er und 2er Quadraten R bis U, hat den Hintergrund, dass sich hier sonst die Schnittstelle zum bereits in Kraft befindlichen Bebauungsplan Nr. 11.42 befunden hätte. Dieser Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich Kerngebiet (MK) mit bestimmten Nutzungsregelungen fest. Im Laufe des Verfahrens hat sich ergeben, dass die westliche Seite der Erbprinzenstraße aufgrund ihrer Nutzung keine Kerngebietseigenschaften aufweist, da die kerngebietstypische Nutzungsmischung fehlt. Es ist daher folgerichtig, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13.39 um diesen Straßenteil zu erweitern, da dann eine homogene räumliche Einheit geschaffen wird und beide Innenstadtbebauungspläne klar und sinnvoll abgegrenzt sind und zudem die Regelungen des besonderen Wohngebiets auch auf die ganze Erbprinzenstraße übertragen werden können und hier dann nicht die Situation entsteht, dass auf der einen Straßenseite zulässig ist, was auf der anderen Seite nicht zulässig ist. Im Übrigen war der nördliche Teil der Westseite der Erbprinzenstraße von Anbeginn im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13.39 enthalten.

3 Vorgaben für das Plangebiet

3.1 Bestehendes formelles Planungsrecht

Formelle Planungen werden auf Grund gesetzlicher Vorgaben unter Einhaltung eines bestimmten Verfahrenswegs und formeller, also gesetzlich vorgeschriebener Beteiligungen erstellt. Sie entfalten Rechtskraft mit Außenwirkung.

3.1.1 Regionalplan

Rechtsgrundlage des Regionalplans ist das Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg. Aufgestellt wurde der Regionalplan vom Regionalverband Unterer Neckar⁴ durch Beschluss der Verbandsversammlung vom 04. Dezember 1992. In Kraft getreten ist er durch öffentliche Bekanntmachung im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 21 am 16. März 1994. Er ist ein rechtsverbindliches Leitbild für die Entwicklung der Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur und der Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen in der Region. Dieser Regionalplan ist nach wie vor in Kraft⁵, er wurde teils fortgeschrieben zu den Themen vorbeugender Hochwasserschutz (2000), Windenergie (2005) und Einzelhandel (2006), dies ist aber für diesen Bebauungsplan nicht relevant. Der Regionalplan Unterer Neckar kennzeichnet die östliche Unterstadt Mannheims nachrichtlich als Siedlungsbereich Wohnen. Dies müsste in diesem vom Wohnen geprägten Bereich eigentlich nicht erwähnt werden, unterstreicht aber nochmals die Zielsetzung des Bebauungsplans, das Wohnen im Plangebiet zu erhalten und fortzuentwickeln. Insbesondere die Forderung des Regionalplans, Siedlungsbereiche für das Wohnen grundsätzlich in fußläufiger Erreichbarkeit der Haltestellen der Schienenverkehrsmittel anzulegen (Regionalplankapitel 2.3.4) wird im Plangebiet erfüllt.

Fazit ist, dass die Vorschrift des § 1 Abs. 4 BauGB, nämlich die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen, erfüllt ist.

3.1.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Rechtsgrundlage für den Flächennutzungsplan findet sich im § 5 des Baugesetzbuchs. Das Plangebiet dieses Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2015 / 20 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Festsetzung als besonderes Wohngebiet entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

⁴ Der Verband heißt mittlerweile „Verband Region Rhein-Neckar“. Unter dieser Bezeichnung wurde der Verband am 1. Januar 2006 neu gegründet, er ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts und Rechtsnachfolger des Raumordnungsverbandes Rhein-Neckar, des Regionalverbandes Rhein-Neckar-Odenwald (dies war bis Mai 2003 der Regionalverband Unterer Neckar) in Baden-Württemberg und der linksrheinischen, also rheinland-pfälzischen Planungsgemeinschaft Rheinpfalz. Er ist zuständig für die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar.

⁵ Der Regionalplan für die gesamte Metropolregion soll unter der Bezeichnung „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020“ fortgeschrieben werden.

3.1.3 Bestehende Bebauungspläne

Die östliche Unterstadt ist, wie die gesamte Innenstadt, durch zahlreiche Bebauungspläne überplant. Dieser Bebauungsplan soll bezüglich der Art der baulichen Nutzung die bisherigen Regelungen in diesen Bebauungsplänen ändern, sofern sie ganz oder teilweise in seinem Geltungsbereich liegen, sonstige Festsetzungen bleiben erhalten.

Bebauungsplan Nr. 11.12 vom 06.05.1954 über die Aufhebung der Vorgärten am Kaiserring, Friedrichsring und Luisenring im Stadtteil Innenstadt.

Bebauungsplan Nr. 13.4 vom 23.01.1952 über die Quadrate O2 – O3 und O4.
Fluchtenplan.

Bebauungsplan Nr. 13.5 vom 11.08.1953 über die Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten in den Quadraten P6 – P7 – Q6 – Q7 – R6 – R7.
Fluchtenplan.

Bebauungsplan Nr. 13.6 vom 22.02.1952 über die Quadrate Q2 bis Q5 Pfälzer Straße (sogen. Fressgasse).
Fluchtenplan.

Bebauungsplan Nr. 13.8 zur Änderung von Bau- und Straßenfluchten in den Quadraten S2 – S3 – S4 – S5 – T5 – T4a – T4 – T6.
Fluchtenplan

Bebauungsplan Nr. 13.9 vom 10.02.1961 über Aufhebung der Baufluchten für die Grundstücke Q7, 10 und 23-26.
Fluchtenplan.

Bebauungsplan Nr. 13.9a vom 28.09.1979 für das Quadrat Q7
Festsetzung als MK, Festsetzungen zu Dächern, Wohnungen, Auskragungen und Geschossfläche.

Bebauungsplan Nr. 13.12 vom 18.02.1964 für die Quadrate U4 und U5.
Fluchtenplan.

Bebauungsplan Nr. 13.12a vom 01.08.1986 für die Flurstücke Nr. 4747, 4747a und 4749 des
Quadrats U4.

Festsetzung als WB, Festsetzungen zu Wohnungen, Geschossfläche und überbaubaren
Grundstücksflächen.

Bebauungsplan Nr. 13.14 zur Änderung und Feststellung der Bau- und Straßenfluchten in
den Quadraten G1 – R1 – F1 – **Q1** – E1 – P1.

Fluchtenplan.

Bebauungsplan Nr. 13.15 vom 10.11.1960 über Feststellung von Bau- und Straßenfluchten
in den Quadraten H1, J1, S1 und T1.

Fluchtenplan.

Bebauungsplan Nr. 13.20 vom 11.09.1964 für das Quadrat U1.

Festsetzung als MK, Festsetzungen zu Baulinien, Straßenbegrenzungslinien, Geschosszahl.

Bebauungsplan Nr. 13.24 vom 30.01.1958 zur Änderung von Bau- und Straßenfluchten in
den Quadraten T4, T4a, T5, S4, S5, S6, R6, R7 und Q6.

Fluchtenplan.

Bebauungsplan Nr. 13.28 vom 14.05.1973 für die Grundstücke U5, 8-10

Hebt Sondergebiet auf, setzt Grünfläche fest.

Bebauungsplan Nr. 13.33 vom 01.12.1984 für das Quadrat U1.

Festsetzung als MK und WB, Festsetzungen zu Wohnungen und Vergnügungsstätten, sowie
zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Bebauungsplan Nr. 13.34 vom 18.12.1984 für das Quadrat Q4.

Festsetzung als MK und WB, Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, zur Geschossflä-
che, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu Vergnügungsstätten.

Bebauungsplan Nr. 13.35 vom 06.06.1986 für das Quadrat U2.

Festsetzung als WB, Festsetzungen zu Vergnügungsstätten und überbaubaren Grundstücksflächen.

Diese genannten Bebauungspläne bleiben weiterhin in Kraft, Ziel dieser vorliegenden Planung ist aber, dass die Art der Nutzung künftig nur über den Bebauungsplan Nr. 13.39 geregelt wird.

3.2 Gebiete gemäß § 34 BauGB

Die nicht auf die eine oder andere Art und Weise durch Bebauungspläne überplanten Bereiche der östlichen Unterstadt, wie U3, U6, T2, T3; S1, S2 und R1 bis R5, unterliegen dem Beurteilungsmaßstab des § 34 BauGB. Das heißt ein Bau- bzw. Nutzungsvorhaben ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist oder aber, hier von größerer Bedeutung, nach § 34 Abs. 2 BauGB, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entspricht, dann beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Diese Vorschrift eröffnet somit Raum für eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten in diesem nahezu komplett bebauten innerstädtischen Raum, der zwar auch ohne Bebauungsplan der Eigenart des besonderen Wohngebiets im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB entsprechen würde, dies aber nach herrschender Rechtsprechung nicht möglich ist, denn es gibt keine faktischen besonderen Wohngebiete⁶. Diese Tatsache legt die zweifelsfreie Regulierung durch einen Bebauungsplan nahe um Wildwuchs und in Einzelfällen verwaltungsgerichtliche Streitigkeiten zu vermeiden.

Allerdings könnten die Nutzungsmöglichkeiten des § 34 BauGB seit Inkrafttreten des BauGB 2007 Einschränkungen erfahren, indem der § 9 Abs. 2a BauGB die Möglichkeit bietet, auch ohne Festsetzung eines Baugebiets nach der Baunutzungsverordnung, einzelne Nutzungen auszuschließen, die an sich nach den Vorschriften des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässig wären. Dies dient jedoch erstrangig zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Von dieser Möglichkeit in diesem Bebauungsplan Gebrauch zu machen, ist daher nicht darstellbar, da die Zielsetzung dieses Bebauungsplans anders liegt und da in diesem Bereich eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung bislang nicht einmal ansatzweise zu befürchten ist.

⁶ BVerwG, 11.12.1992 - 4 B 209.92

3.3 Informelle Planungen

Informelle Planungen sind Planungen, die nicht gesetzlich vorgeschrieben sind, somit also auch kein formelles Planungsverfahren durchlaufen, und zumindest nach außen keine Rechtskraft entfalten. Dennoch werden informelle Planungen häufig unter zum Teil sehr intensiver Beteiligung und Mitwirkung von Bürgern, bestimmten Gruppierungen oder Interessenträgern erarbeitet. Allerdings verpflichtet der § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Gemeinden, die Ergebnisse solcher beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3.3.1 Modell Räumliche Ordnung

Das Modell Räumliche Ordnung vom 12.05.1992 der Stadt Mannheim erkennt die Wichtigkeit der verstärkten Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt. Besondere Bedeutung wird unter anderem der Wohnumfeldverbesserung zugemessen (Kapitel 3.6). Das Modell hatte damit sicherlich nicht unbedingt vorrangig die Intention, bestimmte Nutzungen in der Innenstadt zu regulieren, vielmehr ging es eher um die architektonische Aufwertung und ähnliches. Andererseits gilt es zu bedenken, dass diese Problematik sich zum damaligen Zeitpunkt einfach noch nicht gestellt hat. In der heutigen Zeit würde diese Problematik mit Sicherheit auch aufgegriffen und somit als Planungsziel dargestellt, da mittlerweile die Wichtigkeit des Wohnens in der Innenstadt erkannt wurde.

Dieser Bebauungsplan befindet sich somit im Einklang mit dem Modell Räumliche Ordnung, da er der Verbesserung des Wohnumfelds dient.

3.3.2 Rahmenplan Innenstadt Mannheim

Schon der Rahmenplan der Stadt Mannheim aus dem Jahre 1979 gibt die Zielsetzung vor, Einrichtungen des Vergnügungs- und des Gaststättengewerbes sollten sich in der Innenstadt nicht weiter ausdehnen. Sie sollten auf die geeigneten Bereiche beschränkt werden. Es soll eine weitere Durchsetzung mit diesen Nutzungen, besonders in der östlichen Unterstadt, verhindert werden (Kapitel IV Entwicklungsziele Punkt 3.1.4.6). Der Rahmenplan zieht bei der Betrachtung der Gastronomie (Kapitel III, Problembeschreibung, Punkt 6.6) die Schlussfolgerung: „Gerade diese Betriebe (Anm.: gemeint sind Nachtlokale), aber auch manche „bürgerliche“ Lokale stellen auf Grund der nächtlichen Störungen durch die Besucher eine schwere Belastung der Wohngebiete dar.“

Zwei Leitziele des Rahmenplans für die Innenstadt sind für diese Bebauungsplanung vorrangig von Bedeutung, einmal Stärkung und Ausbau der Wohnfunktion (Kapitel IV, Planziel 3, Entwicklungsziele Punkt 2.2), zum Anderen weiterhin Erfüllung der oberzentralen Funktion als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum für Stadt und Region, wobei ausdrücklich benannt ist, dass die Wohnfunktion der geeigneten Bereiche nicht gefährdet werden darf (Kapitel IV, Entwicklungsziele Punkt 3.1.4.1).

Sozusagen als höchste Bestätigung für diese Bebauungsplanung formuliert der Rahmenplan im Kapitel IV, Entwicklungsziele unter Punkt 3.1.3.2: „Die Möglichkeiten des § 4a BauNVO mit einer differenzierten Nutzungsregelung in „Besondere Wohngebiete“ (WB) sollen angewandt werden. Angestrebt wird eine Mischung von Wohnen mit zum täglichen Leben erforderlichen Einrichtungen, um eine Vielfalt und Abwechslung zu erhalten oder wieder zu schaffen.“

3.4 Umsetzung dieser Vorgaben durch diesen Bebauungsplan

Dieser Bebauungsplan trägt dazu bei, die vorgenannten Vorgaben umzusetzen. Er soll das Plangebiet verträglich fortentwickeln, er soll keine unzumutbaren Einschränkungen für den größten Teil der im besonderen Wohngebiet möglichen Nutzungen erzeugen. Insbesondere aber soll er die Wohnnutzung erhalten und entwickeln. Er erhöht auch die Qualität des Wohnumfeldes, da eine lebendige Geschäftsszene, die durch diesen Bebauungsplan auch gefördert wird, in einem innerstädtischen Quartier auch für die Bewohner die Lebensqualität erhöhen wird.

4 Darstellung des Plangebiets

Die östliche Unterstadt ist Teil der Innenstadt Mannheims, die sich zwischen dem Ring und der Bismarckstraße befindet, also der Quadrate. Als Teil der Innenstadt muss dieser Stadtteil somit auch Ansprüchen genügen, die allgemein an Innenstädte gestellt werden. Die Innenstadt stellt häufig die Visitenkarte einer Stadt dar, sie ist Ausdruck und Abbild des städtischen Lebens. Eine lebens- und lebenswerte Innenstadt ist die Krönung städtischer Planung. Könnte sich diesem Ziel in der östlichen Unterstadt mit Hilfe dieses Bebauungsplans angenähert werden, wäre dies ein Gewinn für die Gesamtstadt.

4.1 Wohnen

Augenscheinlich ist das Wohnen die Hauptnutzung in der östlichen Unterstadt. Das Wohnen stellt einen der wichtigsten Beiträge zur Urbanität dar. Ohne Wohnen verödet die Innenstadt außerhalb der Geschäftszeiten. Wer in der Innenstadt wohnt, kann auf kurzem Wege die unterschiedlichsten Bedürfnisse befriedigen, was möglicherweise auch ein Grund für die hohe Wohnnutzung in diesem Stadtteil sein kann. Zudem bietet das Wohnen in der Innenstadt zumindest für Single-Haushalte keine Nachteile. Anders sieht dies für Familien mit Kindern aus, gerade auch diese sollen durch die Regelungen dieses Bebauungsplans Vorteile erfahren. Zu erwähnen ist noch, dass in der östlichen Unterstadt, wie allerdings auch in anderen Bereichen Mannheims, sehr viele unterschiedliche ethnische Bevölkerungsgruppen konfliktfrei zusammenleben.



Links erkennt man einen vom Wohnen geprägten Bereich in S4, in dem sich aber auch gewerbliche Nutzung finden lässt, wie in den meisten entsprechenden Bereichen.

Das Quadrat S5 (unten) hingegen ist ein Wohnquadrat, in dem auch künftig nur Wohnen zulässig sein soll. Das Potential für gewerbliche Nutzung fehlt.

4.2 Handel/Gewerbe

In der östlichen Unterstadt befinden sich zahlreiche Handels- und Gewerbebetriebe, dies reicht von spezialisierten kleinen Einzelhandelsgeschäften über große Lebensmittelgeschäfte und Discounter bis hin zu allen Arten von Gewerbebetrieben. Zudem befinden sich zahlreiche freiberuflich Tätige im Plangebiet.

4.3 Schutzbedürftige Nutzungen

Es befinden sich zahlreiche schutzbedürftige Nutzungen⁷ in der östlichen Unterstadt. Zu erwähnen wären hier zunächst Schulen, die Eberhard-Gothein-Schule, die Montessori-Schule und die Mozartschule. Weiterhin die Konkordienkirche und das Herschelbad und andere Nutzungen wie z. B. der Lameygarten.

4.4 Begründung der besonderen Gebietseigenschaft (Voraussetzungen für WB)

Anders als die anderen Baugebiete kann das Baugebiet des § 4a BauNVO nicht auf unbebaute und bebaute Flächen gleichermaßen Anwendung finden. Diese Vorschrift ist kein Instrument zur Entwicklung neuer Baugebiete. Die Vorschrift verlangt als Anwendungsvoraussetzung ein überwiegend bebautes Gebiet, aber selbst mehr oder weniger große Baulücken würden nichts an dem Vorliegen dieses Tatbestandsmerkmals ändern. (Fickert-Fieseler § 4a, Rdnr. 6.1, in diesem Sinne auch OVG Lüneburg, U. v. 30.6.86 – 1 C 5/86 und OVG NW U. v. 30.11.88, 7 A NE 36/88).

Diese Tatbestandsvoraussetzung muss im Falle des vorliegenden Bebauungsplans nicht erörtert werden. Das Plangebiet ist bis auf wenige Baulücken vollständig bebaut. Allerdings ist festzustellen, dass „bebaut“ nicht im Sinne der Bebauung (Nutzung) zu deuten ist, die im Wesentlichen die besondere Eigenart nach § 4a BauNVO zu prägen hat. Sonst müssten solche Grundstücke, die in einer Weise bebaut sind bzw. genutzt werden, die nicht mit der besonderen Eigenart übereinstimmt, bei der Prüfung der Frage, ob das Gebiet im Wesentlichen bebaut ist, ausscheiden. Der Umstand, dass eine größere Art von Grundstücken zwar bebaut, aber nicht im Sinne des für die besondere Eigenart relevanten Nutzungs- und Wirkungsbereichs genutzt wird, erlangt bei der Prüfung der weiteren Voraussetzungen des § 4a Abs. 1 Satz 1 BauNVO Bedeutung, nämlich ob das Gebiet eine besondere Eigenart im Rechtssinne aufweist.

Um ein Gebiet als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festsetzen zu können muss dieses des Weiteren eine besondere Eigenart aufweisen, die sich aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 (der Vorschrift) genannter Anlagen ergibt. Die Voraussetzungen des besonderen Wohngebiets der östlichen Unterstadt wurden daher durch eine ausführliche Bestandsaufnahme der Nutzungen in diesem Stadtteil festge-

⁷ Hier sind keine schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG gemeint, sondern Nutzungen, wie z. B. Schulen oder Kirchen, die nicht durch die möglichen Begleiterscheinungen der zu regelnden Nutzungen gestört oder beeinträchtigt werden sollen.

stellt. Die Wohnnutzung, auf der die besondere Gebietseigenart auch beruht, bedeutet nicht nur das Vorhandensein von Wohnungen, sondern das tatsächliche Bewohnen. Wohnungen, die als Kanzleien, Arztpraxen o. ä. genutzt werden, können somit diesen Gebietscharakter nicht mitbestimmen (Fickert/Fieseler § 4a Rdnr. 7). Der Wohncharakter des Gebiets muss ins Auge fallen. Die besondere Eigenart des Gebietes erfordert auch das Vorhandensein der in Abs. 2 des § 4a BauNVO genannten Anlagen, mithin neben Wohngebäuden also Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke⁸.



Dieses Bild rechts zeigt deutlich die besondere Gebietseigenchaft, in den Erdgeschossen befinden sich Geschäfte, die Obergeschosse sind vom Wohnen geprägt. Das Bild links überzeugt durch ein Bürohaus neben Wohnhäusern, im Erdgeschoss ein Sonnenstudio, nebenan eine Gaststätte.

Die Zweckbestimmung des besonderen Wohngebiets sieht des Weiteren die Erhaltung (Sicherung) und Fortentwicklung der Wohnnutzung vor. Die Anwendung des § 4a Abs. 4 BauNVO im Bebauungsplan trägt dieser Zweckbestimmung Rechnung.

Geeignet für die Festsetzung als besondere Wohngebiete sind solche Innenstadtbereiche, bei denen eine Tendenz zur Verdrängung des Wohnens zu beobachten ist, u. a. auch durch die Nachbarschaft störender Gewerbebetriebe und sonstiger Anlagen und bei denen diese Tendenz zum Stillstand gebracht werden soll. Der Gebietstypus dieses Baugebiets lässt sich zwischen dem allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI) einordnen hat aber auch mit Einschränkungen Tendenzen zum Kerngebiet (MK).

⁸ Ein Problem kann auf den ersten Blick darstellen, dass die ausnahmsweise zulässigen Anlagen des Abs. 3 des § 4a BauNVO, somit Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen nicht an der Bestimmung der besonderen Eigenart des Gebiets teilnehmen, da sie im Absatz 1 Satz 1 nicht erwähnt sind. Die Schlussfolgerung hieraus müsste dann sein, dass das Vorliegen derartiger Anlagen der besonderen Eigenart des Gebiets widerspricht und die Festsetzung "besonderes Wohngebiet" unmöglich macht. Dieses Problem würde dann in der östlichen Unterstadt durchaus bestehen, da diese Anlagen teilweise zu finden sind. Dies kann jedoch vom Gesetzgeber so nicht gewollt sein, da er ja diese Nutzungen immerhin für ausnahmsweise zulässig erklärt hat. Hier liegt ein Widerspruch im Gesetz vor, den Fickert/Fieseler schlicht für einen redaktionellen Fehler halten (Fickert/Fieseler, § 4a, Rdnr. 8.1, während König/Röser/Stock in seiner Schlussfolgerung davon ausgeht, dass bei so enger Auslegung der § 4a BauNVO für die Praxis stark entwertet würde (K/R/S, § 4a, Rdnr. 9).

Die für eine Festsetzung als besondere Wohngebiete in Frage kommenden Gebiete sind regelmäßig dadurch gekennzeichnet, dass sie zwar überwiegend noch von einer Wohnnutzung geprägt sind, aber (nicht zwingend) zugleich bestimmte mit einer Wohnnutzung noch verträgliche gewerbliche Nutzungen aufweisen. Ein solches Gebiet kann sich im Einzelfall durchaus auch mit geringer Wohnnutzung und wohnunverträglichem Gewerbe darbieten. Es soll schließlich als Ziel die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden.

Bei der östlichen Unterstadt handelt es sich um ein typisches Innenstadtwohnquartier, das einem starken Nutzungsdruck durch Kern- und Zentrennutzung unterliegt. Auf der einen Seite in den Einser-Quadraten der eigentliche City-Bereich, auf der anderen Seite der Ring mit seiner charakteristischen Nutzungsmischung, die den weiteren City-Bereich definiert, sowie jenseits des Rings die großen Zentrennutzungen Technisches Rathaus, Gewerkschaftshaus, AOK, Nationaltheater und Rosengarten. Die vorzufindende Mischung also (aus Wohnen und sonstigen Nutzungen), die das Instrument des allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO nicht Rechnung trägt, da sie zu viel Gewerbe enthält, aber auch nicht ins Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO passt, was wiederum der hohe Wohnanteil nicht zulässt und dem Planungsziel mit Wohnen als Hauptnutzung widerspricht, ist in der östlichen Unterstadt klassisch und ins Auge fallend vorhanden. Das angrenzende Kerngebiet Mannheims hat auch einen vergleichsweise hohen Wohnanteil, trotzdem sind aber die Unterschiede zwischen beiden Bereichen offensichtlich. Die privilegierte Lage macht das Quartier zu einem Ausweichstandort für Nutzungen, die ins Kerngebiet drängen, aber dort keinen Raum finden, oder nur die Nähe zum Kerngebiet suchen, ohne mit den dort höheren Miet- und Grundstückspreisen konfrontiert zu sein.

Besondere Wohngebiete können nicht in der Form geplant werden, dass ein bisher unbebautes Gebiet sozusagen als Neubaugebiet "besonderes Wohngebiet" überplant wird. Besonderes Wohngebiet können also nur solche Gebiete werden, die bereits vorhanden sind und bestimmte Tatbestandsmerkmale erfüllen, die im Satz 1 des Absatzes 1 des § 4a BauNVO definiert sind. Auch dieses Tatbestandsmerkmal ist im Gebiet der östlichen Unterstadt erfüllt.

Es ist somit nochmals als Fazit festzustellen, dass die östliche Unterstadt ein klassisches besonderes Wohngebiet darstellt. Die Obergeschosse werden größtenteils zu Wohnzwecken genutzt. In vielen Erdgeschosszonen haben sich teilweise gewerbliche Nutzungen etabliert. Die Mischung und Bandbreite der vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzung macht also die besondere Eigenart des Gebiets aus, was den Unterschied zum allgemeinen Wohngebiet

(WA) klarstellt. Allerdings überwiegt die Wohnnutzung deutlich. Das planerische Ziel, diese Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln unterscheidet es wiederum deutlich vom Mischgebiet (MI).

4.5 Fortentwicklung und Erhaltung der besonderen Gebietseigenschaft

Da die Vorschrift des § 4a BauNVO ein sehr breites Nutzungsspektrum zulässt, ist die Erreichung des Planungsziels der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung, bei undifferenzierter Anwendung der Vorschrift, also der Regelfestsetzung nach Absatz 2 und 3 der Vorschrift zumindest fraglich. Hierdurch entstünden dann keine nennenswerten Vorteile gegenüber dem bisherigen Zustand nach § 34 BauGB. Für die Fortentwicklung der Wohnnutzung sind daher die zusätzlichen Festsetzungen nach Absatz 4 und/oder § 1 Abs. 5, 6 und ggf. 9 BauNVO unerlässlich. Die Vorschrift im § 4a Abs. 4 BauNVO zeigt die Bedeutung, die der Ordnungsgeber der Wohnnutzung einräumt, da im Grunde bereits die Gliederungsvorschriften des § 1 Abs. 4ff. BauNVO ausreichend wären, um derartige Festsetzungen zu treffen.

Diese Gliederungsvorschriften in § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ermöglichen eine sehr weit gehende Feinsteuerung der Regelungen zur Art der Nutzung vor dem Hintergrund der konkreten Verhältnisse vor Ort und der Planungsabsicht der Gemeinde. Der Absatz 5 gestattet allgemein zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise oder auch nicht zuzulassen, der Absatz 6 gestattet, dass ausnahmsweise zulässige Nutzungen allgemein oder auch nicht zulässig (nicht Bestandteil) werden. Der Absatz 9 wiederum erlaubt, von diesen Gliederungsmöglichkeiten in der Form Gebrauch zu machen, dass nur bestimmte Arten der zulässigen Anlagen der jeweiligen Nutzungen betroffen sind. Allerdings muss stets die besondere Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleiben. Der Absatz 8 gestattet, Gliederungen nur in Teilen des Plangebiets festzusetzen.

Von diesen Gliederungsvorschriften soll zur Erreichung des Planziels in diesem Bebauungsplan Gebrauch gemacht werden. Selbstverständlich ist zu beachten, dass man bei allen Nutzungsregelungen in bestehenden Baugebieten nicht nur die Ansprüche in Rechnung stellen darf, die sich aus Sicht der (im weitesten Sinne) Bewohner eines Gebietes ergeben ("Binnensicht"), sondern auch die Forderungen, die das gesamte Gemeinwesen an ein Quartier

stellt ("Außensicht"). Diese Sichtweisen sind selten deckungsgleich. Zwischen beiden unterschiedlichen Perspektiven muss ein Ausgleich hergestellt werden. Im konkreten Fall geht es (hauptsächlich) darum, die Wohnnutzung deutlich als maßgebliche Hauptnutzung zu stärken und ihr Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Gleichzeitig muss die östliche Unterstadt aber auch als Standort für die genannten Kernnutzungen bzw. die genannten, Kerngebietsnähe suchenden, Nutzungen zur Verfügung stehen. Denn eine der wesentlichen "Aufgaben" des Quartiers besteht darin, der engeren "City" (dem Kerngebiet) vor dem Hintergrund des dort herrschenden Nutzungsdrucks "Luft zum Atmen" zu geben, damit dieser Bereich langfristig attraktiv und lebensfähig bleiben kann. Es geht also um die Zur-Verfügung-Stellung von Raum für solche Nutzungen, die dadurch der Gesamtstadt zugutekommen, dass sie das Kerngebiet entlasten und dazu beitragen, dort eine "Überhitzung" zu vermeiden. Die Aussagen gelten unabhängig von dem in den vergangenen Jahren spürbar nachlassenden Nutzungsdruck auf das Kerngebiet. Die Tendenz, dass sich Nutzungen und Betriebe derzeit in der Breiten Straße ansiedeln wollen, die früher u. a. in die östliche Unterstadt drängten, ist jederzeit umkehrbar.

5 Prüfung der Nutzungen, die im Plangebiet bodenrechtliche Spannungen hervorrufen können. (Prüfung hinsichtlich Wohnen und Trading-Down-Effekt)

Das besondere Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO erlaubt ein breites Spektrum an Nutzungen, das auch eine Ähnlichkeit mit den Nutzungen des Kerngebiets aufweist. Die Einschränkung ist lediglich, dass diese sonstigen Nutzungen mit dem Wohnen vereinbar sein müssen.

Vereinbarkeit in diesem Sinne bedeutet, dass Wohnnutzung und andere Nutzungen in Anbetracht der wechselseitigen Wirkungen aufeinander nicht in einem derartigen Spannungsverhältnis stehen, dass die Wohnnutzung zwangsläufig auf Dauer verdrängt wird. Ob demnach bestimmte Nutzungen nach ihrer Art mit der Wohnnutzung vereinbar sind, kann nur nach den jeweiligen Gegebenheiten des einzelnen Gebiets, insbesondere nach der Art und dem Grad der vorhandenen Nutzungsmischung, beurteilt werden. Dies muss aber auch bedeuten, dass Nutzungen, die im Katalog des § 4a BauNVO als regelmäßig zulässig aufgeführt sind, durchaus im Einzelfall als unvereinbar mit dem Wohnen angesehen werden können.

Im Gegensatz zu anderen Baugebieten wird im WB auf die typisierende Betrachtungsweise einzelner gewerblicher Anlagen zu verzichten sein und es muss eher auf das tatsächliche Emissionsverhalten der Nutzungen abzustellen sein. Die typisierende Betrachtungsweise bedeutet, dass Erfahrungssätze angewendet werden können, d. h. bestimmte Betriebe erzeugen grundsätzlich bestimmte Emissionen. Bestimmte Betriebe können in Gruppen zu-

sammengefasst werden, es werden z. B. bei Handwerksbetrieben immer gewisse Maschinen o. ä. erforderlich sein, die eine Beurteilung der Zulässigkeit in bestimmten Gebieten zulassen. Im WB hingegen ist stärker auf das tatsächliche Einzelfallverhalten der Anlagen einzugehen. Auch sind gewisse subjektive Empfindungen der ansässigen Bevölkerung in die Betrachtung mit einzubeziehen. Im Einzelfall kann durchaus auch ein mit dem Wohnen nicht vereinbarer Gewerbebetrieb durch die Sozialstruktur der Bevölkerung als tragbar angesehen werden. Gilt dies, muss zwangsläufig auch das Gegenteil möglich sein, an sich also wohnverträgliche Anlagen können durch das subjektive Empfinden der Bevölkerung ausgeschlossen werden. Dies ist z. B. in der östlichen Unterstadt Mannheims der Fall. Eigentlich wünschenswerte Anlagen, wie z. B. die Schank- und Speisewirtschaften, die ja auch die Urbanität einer Stadt ausmachen und im WB allgemein zulässig sind, werden hier aufgrund der Empfindungen der ansässigen Bevölkerung zum Störfaktor und aufgrund ihrer Massierung zu Anlagen, die mit dem Wohnen zumindest in Teilbereichen nicht – mehr - verträglich sind. Im WB kann jegliche Art der Nutzung, außer natürlich das Wohnen selbst, zu einer mit der Wohnnutzung nicht vereinbaren Nutzung werden. Es kann also eine Nutzung in einem bestimmten WB-Gebiet mit dem Wohnen nicht vereinbar sein, während sie in einem anderen WB-Gebiet mit dem dortigen Wohnen ohne weiteres vereinbar ist.

5.1 Schank- und Speisewirtschaften

Schank- und Speisewirtschaften sind gewerbliche Betriebe, in denen Getränke aller Art und/oder Speisen zum Verzehr verabreicht werden. Hierzu zählen u. a. die üblichen Esslokale, wie z. B. Restaurants, Konditoreien, Imbissstuben, Eisdielen, Milchbars, Weinstuben, Kneipen (Bierlokale), Biergärten, sowie Trinkhallen. Insbesondere bei Trinkhallen und Imbissstuben ist zur Qualifizierung erforderlich, dass sie über einen Aufenthaltsraum verfügen.⁹ Ohne einen solchen Aufenthaltsraum sind sie als Einzelhandel, bzw. Läden zu qualifizieren. Im Gegensatz zu anderen Wohngebietsarten steht die Nutzungsart Schank- und Speisewirtschaften im besonderen Wohngebiet nicht unter dem Vorbehalt der Versorgung des Gebiets dienen zu müssen, d. h., es gibt keine Schranken hinsichtlich Umfang und Größe, auch dies wegen der Nähe zu MI- oder MK-Gebieten. Bei einer uneingeschränkten Zulassung dieser Nutzungsart wären daher die Voraussetzungen des § 15 BauNVO ausführlich zu prüfen.¹⁰ Die Anwendung dieser Vorschrift stößt in der Praxis indes oft auf Schwierigkeiten und zieht

⁹ Andere Arten von Schank- und Speisewirtschaften sind ohne dieses Merkmal in der Regel nicht denkbar. Ein reiner z. B. Pizzabring- bzw. Pizzamitnahmedienservice ist nach dieser Betrachtung, die gängige Rechtsprechung ist, eine Anlage in Form eines Ladens.

¹⁰ Diese Vorschrift besagt, dass einzelne zulässige Vorhaben im Einzelfall unzulässig sein können, wenn sie nach Anzahl, Lage und Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die der Umgebung unzumutbar sind oder aber auch, wenn sie selbst solchen Störungen ausgesetzt sind.

für jeden Einzelfall möglicherweise langwierige Verwaltungsgerichtsverfahren nach sich. Eine klare Regelung in einem Bebauungsplan ist daher der Einzelfallregelung vorzuziehen.

Die Massierung von Schank- und Speisewirtschaften in der östlichen Unterstadt (siehe Karte im Anhang, Anlage 2) ist der Auslöser für diesen Bebauungsplan, da hierdurch ein zunehmender Konflikt mit der Wohnnutzung entstanden ist, der wegen der damit verbundenen Störungen geeignet ist, die Wohnnutzung nicht nur zu beeinträchtigen sondern schlimmstenfalls zu verdrängen. Diese Tatsache rechtfertigt eine Beschränkung dieser Nutzungen in Teilbereichen der östlichen Unterstadt, lediglich in den Gebäuden am Friedrichsring sollen diese Nutzungen weiterhin uneingeschränkt zulässig sein.

In Erwägung zu ziehen ist, dass gerade diese Nutzungsart oft gerade das urbane Flair bestimmter Gebiete ausmacht und das Erscheinungsbild prägt, insbesondere auch in citynahen Quartieren. Besondere Wohngebiete haben meistens in Ansätzen einen kerngebietsähnlichen Charakter und entfalten eine über das Gebiet hinausgehende Anziehungskraft. Dies ist auch der Grund, warum der Ordnungsgeber die schon genannte Einschränkung – der Versorgung des Gebiets dienend – nicht in den Tatbestand des § 4a BauNVO aufgenommen hat.

Aus diesem Grunde ist es zweckdienlich den Versuch zu unternehmen, zu überprüfen, ob durch eine Definition verschiedener Arten von Schank- und Speisewirtschaften, gewisse Anlagen dieser Art in Teilbereichen der östlichen Unterstadt, die eine Bereicherung und qualitative Verbesserung des Gastronomieangebots darstellen und weniger Störpotential besitzen, zumindest in Teilbereichen zugelassen werden können. Da die Baunutzungsverordnung keine Unterschiede zwischen unterschiedlichen Schank- und Speisewirtschaften macht, ist auf die Möglichkeit des § 1 Abs. 9 BauNVO zurückzugreifen, der die Möglichkeit bietet nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig oder ausnahmsweise zulässig festzusetzen. In der Rechtsprechung anerkannt ist die Typisierung von bestimmten Branchen von Einzelhandelsbetrieben, z. B. Lebensmittelgeschäfte, Schuhgeschäfte und so weiter. Somit kann an sich nichts dagegen sprechen derartige Typisierungen auch für Schank- und Speisewirtschaften durchzuführen, nur ist es natürlich ungleich schwieriger, da viele Mischformen denkbar und auch vorhanden sind. Ein Schuhgeschäft hat eben ein Schuhsortiment, in der Gastronomie sieht das ganz anders aus. Es ist eine Vielzahl unterschiedlicher Schank- und Speisewirtschaften definierbar mit unterschiedlichen Nutzungszwecken. Maßgeblich ist hierfür aber nicht die namentliche Bezeichnung des jeweiligen Betriebs sein, sondern nur die jeweilige Betriebsart nach objektiven Kriterien.

5.1.1 Verschiedene Arten von Schank- und Speisewirtschaften

Schank- und Speisewirtschaften, also allgemein die Gastronomie, können zu den zentralen Institutionen der Alltagskultur gezählt werden und haben eine lange Tradition. Die vielfältige gastronomische Landschaft, die man heute vorfindet, hat sich über viele Jahrhunderte entwickelt und in viele Bereiche verzweigt, deren Definition in Folge versucht werden soll. Diese Auflistung kann natürlich nicht vollständig sein, denn gesellschaftliche Veränderungen werden Wechselwirkungen erzeugen, die neue Arten gastronomischer Einrichtungen hervorbringen werden. Könnte durch die folgende Typisierung von Schank- und Speisewirtschaften erreicht werden, dass die Gliederungsvorschriften der Baunutzungsverordnung, also hier der § 1 Abs. 9 Anwendung finden könnten, könnte mit diesem Bebauungsplan der Grundstein für eine herausragende Gastronomieszene in der Zukunft der östlichen Unterstadt gelegt werden.

5.1.1.1 Restaurants

Restaurants sind die klassischen Gaststätten¹¹, in denen ein differenziertes Angebot an Speisen und Getränke angeboten und verzehrt wird. Die Speisen werden frisch zubereitet, bzw. werden aus vorpräparierten Produkten hergestellt/erwärmt oder veredelt. Sie bieten eine größere Auswahl an Gerichten an und haben separate Tische oder auch Räume für ihre Gäste. Ihr Betriebszweck ist nicht auf die Mitnahme von Speisen gerichtet. Im klassischen Restaurant werden die Speisen und Getränke immer von Bedienpersonal an die Tische gebracht und die Bestellungen dort aufgenommen. Restaurants bestehen in vielen ethnischen Ausprägungen und können in vielen unterschiedlichen Qualitätsabstufungen vorkommen. Das Bauplanungsrecht bietet aber – wie schon erwähnt - nicht die Möglichkeit einer weitergehenden Differenzierung in Richtung Qualitätsabstufung, da dann Konflikte mit dem Bestimmtheitsgrundsatz entstehen.

Schon bei dieser Art von Schank- und Speisewirtschaften wird deutlich, wie schwierig es ist einen Störfaktor zu definieren um dadurch eine bauplanungsrechtliche Typisierung durchzuführen, die zur Regulierung dieser speziellen Anlagenart erforderlich ist. Denn selbst ein Edel-Restaurant bedeutet Störungen für die Nachbarschaft, sei es durch Parkplatzsuchverkehr, sei es durch Autotürenschnellen oder aber in der Nachtzeit selbst wenn sich gehende Gäste nur gedämpft unterhalten. Daher sind Restaurants in vom Wohnen geprägten Bereichen im Plangebiet kritisch zu sehen. Anders sieht dies aber in Bereichen aus, die wegen ihrer Nähe zum Kerngebiet und damit verbundener stärkerer gewerblicher Nutzung auch eine hohe Wohnnutzung präsentieren, aber eher Raum auch für die ausnahmsweise Nut-

¹¹ Das Wort Restaurant kommt aus dem französischen Wort "restaurer", wiederherstellen, stärken.

zung von Schank- und Speisewirtschaften bieten (WB2). Im Bereich des Rings und auch der Erbprinzenstraße, also WB1 spricht nichts gegen Restaurants (siehe auch Kapitel 7.1).

5.1.1.2 Schnellrestaurant

Typische Schnellrestaurants sind die großen Fast-Food-Ketten, wie McDonalds, Burger King, KFC und Ähnliche. Sie unterscheiden sich von herkömmlichen Restaurants – abgesehen vom Ambiente - dadurch, dass die Speisen, die Einrichtung, die Kochgeräte und die Arbeitsabläufe der Mitarbeiter einer strengen Normung unterliegen (Systemgastronomie). Es herrscht keine Selbstbedienung, man wird von geschäftsuniformierten Mitarbeitern an einer Bedientheke mit mehreren Kassen nebeneinander bedient und befördert die Speisen und Getränke dann selbst zu den Tischen. Der Küchenbereich befindet sich hinter dieser Theke. Die Speisen werden - auch beim Verzehr an Ort und Stelle – ohne Besteck und Geschirr in Einmalverpackungen gereicht. Einzelne Speisen, wie Salate, können auch mit Einmalbesteck gereicht werden. Getränke werden ebenfalls in Einmalbechern gereicht. "Einmal" bedeutet selbstverständlich auch, dass die Verpackungen recycelt werden können. Die Zubereitung beschränkt sich auf das genormte Zusammenstellen unterschiedlicher Speisekomponenten. Die Inneneinrichtungen der Anlagen sind im herkömmlichen Sinne nicht gemütlich, sondern bestehen aus leicht zu reinigenden Möbeln aus unempfindlichen Materialien. Die dargebotenen Speisen und Getränke können ohne weiteres auch mitgenommen und außer Haus verzehrt werden.

Schnellrestaurants stellen insbesondere auch durch ihren hohen Publikumsverkehr eine erhebliche Beeinträchtigung dar und passen nicht in vom Wohnen geprägte Bereiche im Plangebiet, andererseits spricht aber nichts gegen ihre ausnahmsweise Zulässigkeit im WB2 und Zulässigkeit im WB1.

5.1.1.3 Selbstbedienungsrestaurants (Cafeteria)

Diese Anlagen unterscheiden sich von den vorgenannten Schnellrestaurants vor allem dadurch, dass sich die Gäste die Speisen an einer normalerweise langen Theke selbst zusammenstellen können, wobei allerdings auch eine Assistenz durch Personal erfolgen kann. Gezahlt werden die Mahlzeiten sofort am Ende der Theke. Eine andere Form ist die Verteilung der angebotenen Speisen und Getränke über den ganzen Verkaufsraum auf verschiedene kleinere Thekeninseln, die ein ungezwungenes Umschauen ermöglichen. Die Bezahlung erfolgt an Kassen, die am Ausgang des Verkaufsraums im Übergang zum Gastraum platziert sind. Die Mahlzeiten müssen keineswegs einfacher Natur sein und weisen oftmals eine hervorragende Qualität und Vielfalt auf, von der sich der Gast ja auch direkt zumindest

optisch überzeugen kann. Eine Mitnahme der Speisen ist üblicherweise nicht vorgesehen, der Verzehr erfolgt an Ort und Stelle im Gastraum. Hierfür wird normales Besteck und Geschirr verwendet. Die Gasträume können durchaus auch einen behaglichen Aufenthaltsort darstellen und sind keineswegs immer auf schnellen Sitzplatzumschlag ausgerichtet. Es kann ein ähnliches Ambiente vorhanden sein, wie in einem herkömmlichen Restaurant. Der Unterschied liegt in vielen derartigen Anlagen im (etwas) niedrigeren Preis für das Angebotene. Derartige Selbstbedienungstheken (Buffets), insbesondere für Salate, können sich auch in herkömmlichen Restaurants befinden, diese werden dadurch aber nicht zum Selbstbedienungsrestaurant, da viele Gerichte und alle Getränke von Bedienpersonal serviert werden.

Für Selbstbedienungsrestaurants gilt das auch für die vorstehenden Anlagen ausgeführt, ihr Störpotential ist zu hoch, sodass auch solche Anlagen nicht in vom Wohnen geprägte Bereiche gehören, während wiederum eine ausnahmsweise Zulässigkeit im WB2 und Zulässigkeit im WB1 vorstellbar ist.

5.1.1.4 Bierlokal (Kneipe)

Ein Bierlokal, bzw. Kneipe ist speziell eine Schankwirtschaft. Sie zeichnet sich durch den Ausschank von Fassbier an einer Theke aus, an dem üblicherweise auch einige Barhocker stehen. Gereicht werden typischerweise zum Getränk einige kleine Speisen, bzw. Snacks, die landsmannschaftlich recht unterschiedlich sein können. Eine größere Speisekarte macht die Grenze zum Restaurant dann wieder fließend. Es können aus diesen Anlagen dann also auch Restaurants im herkömmlichen Sinne werden. In diese Kategorie einzuordnen sind auch die immer beliebter werdenden Pubs nach britischer oder irischer Art. Eine spezielle Art dieser Anlagen sind auch solche, die eine große Anzahl verschiedener Biersorten, insbesondere auch exotische ausländische Biere anbieten. Kleine Bierlokale (Eckkneipen), die z. B. auch im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig sein können, erfüllen durchaus auch soziale Zwecke, da sie oft auch als Nachbarschaftstreff oder überhaupt Treffpunkt dienen, der "Stammtisch" ist meist auch in solchen Lokalen angesiedelt.

Letztgenanntes zeigt, dass derartige Betriebe eigentlich auch in Wohnbereiche gehören, wie sollen sie sonst einen Nachbarschaftstreff darstellen. Andererseits kann gerade wieder durch diese Schank- und Speisewirtschaften ein erheblicher Störfaktor etabliert werden, sollten etwa angetrunkene Personen zur Nachtzeit die Einrichtungen lautstark verlassen, was natürlich nicht der Regelfall ist, aber doch vorkommt. Also auch hier keine Zulassung in vom Wohnen geprägten Bereichen, aber ausnahmsweise im WB2 und zulässig im WB1.

5.1.1.5 Weinstube

Die Weinstube erfüllt einen ähnlichen Zweck wie die Bierkneipe, nur dass hier der Ausschank von Wein im Vordergrund steht. Theken, an denen an Barhockern die Getränke eingenommen werden können, sind unüblich. Auf ein gepflegtes gemütliches Ambiente wird Wert gelegt. Die Speisekarte ist ebenfalls nicht sehr umfangreich und bietet rustikale Vesperkost zu den zahlreichen angebotenen Weinsorten meistens lokaler Provenienz. Eine üppigere Speisekarte macht auch hier die Grenze zum Restaurant fließend. Typische Weinstuben finden sich meist in den Weinbaugebieten, sind somit auch hier in Mannheim denkbar und vorhanden, da Mannheim von badischen und pfälzischen Weinanbaugebieten umgeben ist.

Das im letzten Abschnitt am Ende Ausgeführte gilt auch hier.

5.1.1.6 Biergarten, bzw. Schank- und Speisewirtschaften mit Außengastronomie

Biergärten sind Gaststätten, bzw. Teile derselben, bei denen die Bewirtung im Freien erfolgt. Hier ist die Grenze zwischen reiner Schankwirtschaft mit kleinen Speisen und Restaurants wieder sehr fließend. Die Außenbewirtschaftung ist aber immer mit erheblichen Belästigungen, insbesondere Lärmbelästigungen für die Nachbarschaft verbunden, was ihrer Verbreitung im innerstädtischen Raum Grenzen setzen sollte.. Diese Einrichtung ist insbesondere in Bayern verbreitet und findet ganz eigene Regelungen in einer speziellen Biergartenverordnung,¹² wird aber auch in anderen Bundesländern immer beliebter. Was die Speisen anbelangt, so ist es in vielen Biergärten auch möglich selbst Speisen mitzubringen. Im hiesigen Raum kennzeichnet dies Biergärten aber nicht. Die angebotenen Speisen sind in den meisten Fällen auch rustikaler Art und einfach zuzubereiten.

Im Prinzip ähnlich sind Schank- und Speisewirtschaften mit Außengastronomie, abgesehen von den speziellen Merkmalen der echten Biergärten, aber die Auswirkungen sind ähnlich.

Diese Anlagen sind in der östlichen Unterstadt äußerst kritisch zu sehen, wegen ihres erheblichen Störgrades bis in die späten Abendstunden. Man sollte auch nicht annehmen, dass solche Anlagen schon aus räumlichen Gründen nicht möglich sind, teilweise sind die Innenhöfe sehr groß und wären technisch schon geeignet einen Biergarten aufzunehmen.

¹² Auszug aus der bayerischen Biergartenverordnung: „Der typische bayerische Biergarten ist eine Gaststätte bzw. der im Freien gelegene Teil einer solchen, deren Betrieb im Wesentlichen auf Schönwetterperioden während der warmen Jahreszeit beschränkt ist. Das Erfordernis des Gartencharakters verlangt eine Situierung des Betriebs im Grünen, jedenfalls im Freien. Das Idealbild des Biergartens ermöglicht, unter großen Bäumen im Schatten zu sitzen. Insoweit bestehende Defizite können durch kleinere Anpflanzungen innerhalb der Anlage nur beschränkt kompensiert werden. Der Gartencharakter wird entweder durch eine auf dem Betriebsgelände selbst in erheblichem Umfang vorhandene Bepflanzung oder durch eine in der Umgebung in erheblichem Umfang vorhandene Bepflanzung bestimmt. Entscheidend ist das Gesamtbild der Anlage.“

5.1.1.7 Eisdiele

Eisdiele sind Gaststätten, die vorwiegend Eisspezialitäten vertreiben. In Deutschland verbindet man mit einer Eisdielen eine Bewirtschaftung durch Italiener, sodass dies im allgemeinen Sprachgebrauch durchaus als Kennzeichnung einer Eisdielen angesehen werden kann, allerdings ist dies bauplanungsrechtlich kein Kriterium. Ein Kriterium ist aber das typische Eisdielenambiente dieser Anlagen. Dieses ist in der Regel hell und freundlich und wirkt zum Angebot passend "kühl". Die Tische sind klein, meistens für höchstens vier Personen. Es gibt eine meist große Kühltheke mit einer Vielzahl von Behältern für die zahlreichen Eissorten. Diese Theke ist verglast, sodass man das Angebot sehen kann.

Oftmals bieten Eisdielen auch Kaffeespezialitäten und Milchmixgetränke an, sodass natürlich auch die Kaffeemaschine zum Standard gehört. Auch alkoholische und alkoholfreie Getränke in begrenztem Umfang gehören zum Sortiment, kalte oder gar warme Speisen werden üblicherweise nicht gereicht.

Eisdiele stellen von ihrem Funktionszweck keinen erheblichen Störfaktor dar, sie ziehen weder besonders viel Publikum an, noch wird dieses Publikum im Normalfall für Unruhe sorgen. Zudem sind die Öffnungszeiten vieler Eisdielen so gelagert, dass spätnächtliche Störungen ausgeschlossen sind. Gegen die Zulassung solcher Betriebe in bestimmten Bereichen unter bestimmten Voraussetzungen würde daher an sich nichts sprechen.

5.1.1.8 Konditoreien

Eine Konditorei zeichnet sich dadurch aus, dass dort in erster Linie Süßgebäck wie Torten, Kuchen und Patisserieartikel angeboten werden, auch die Produktion dieser Süßgebäck kann dort in einer Backstube erfolgen. Konditoreien bieten ebenfalls Kaffeespezialitäten an, das Angebot an Getränken wird ergänzt durch einige alkoholische und alkoholfreie Getränke. Auch Eis und Milchmischgetränke können zum Angebot gehören, sind aber untergeordnet. Der Unterschied zu einer Eisdielen ist durch das völlig andere Ambiente offensichtlich. Dieses zeichnet sich oft durch gedämpfte Beleuchtung, dicker gepolsterte Stühle, Sessel und Bänke sowie Teppichboden aus. Das Angebot an Torten und Kuchen wird in einer Theke angeordnet, eine professionelle Kaffee-/Espressomaschine befindet sich meist auch im Thekenbereich, kann sich aber auch in einer Küche befinden.

Gegen die Zulassung solcher Einrichtungen spricht noch weniger als gegen Eisdielen.

5.1.1.9 Cafés, Kaffeehäuser

Die Abgrenzung eines Cafés zur Konditorei ist fließend, zumal das Angebot ähnlich ist, ergänzt wird es allerdings im Gegensatz zur typischen Konditorei auch durch kleine einfache nichtsüße Gerichte wie z. B. Toasts und Ähnliches. Die eigentlich typische Kaffeehaus-tradition hat sich in erster Linie in Wien als das Wiener Kaffeehaus erhalten, zumindest wird das in Wien so gesehen, tatsächlich jedoch etablierten sich diese Einrichtungen zunächst in England ab Mitte des 17. Jahrhunderts.

Mittlerweile ist diese Einrichtung jedoch, speziell durch die neuen Kaffeehausketten und Espresso-bars, wie z. B. Starbucks, weltweit auf dem Vormarsch. Sie sind Einrichtungen, die man eigentlich auch als Kaffeebar bezeichnen kann, in denen man bei angenehmer, ruhiger Atmosphäre seinen Kaffee genießen kann, oft werden aktuelle Zeitungen zum Lesen bereitgelegt. Das Ambiente ist normalerweise durch gedämpfte Beleuchtung geprägt. Die Sitzgelegenheiten sind bequem und hochwertig, ähnlich den Konditoreien. Auch die oben schon erwähnten immer populärer werdenden Kaffeehausketten erfüllen diesen Anspruch, eben angepasst an die Bedürfnisse der angesprochenen Kundenkreise, hier wird eben der Toast durch den Bagel ersetzt, die Zeitung durch den W-Lan Anschluss ans Internet für Gäste mit Notebook oder Smartphone ergänzt. Aber den durchaus gemütlichen langfristigen Aufenthalt, auch wenn man nur eine Tasse Kaffee aus dem reichhaltigen Kaffeespezialitätenangebot konsumiert, ermöglichen auch sie.

Auch solche Anlagen stellen eher eine Bereicherung dar, mit lärmendem Publikum ist hier kaum zu rechnen.

5.1.1.10 Imbiss

Der Imbiss fällt in dieser Definition aus der Rolle, da er bauplanungsrechtlich oft keine Schank- und Speisewirtschaft ist. Ein Imbiss ist nach üblicher Ansicht ein Verkaufsstand oder auch Laden für den Verkauf von Speisen und Getränken lediglich für den mobilen Verzehr oder zur Mitnahme zum Verzehr zu Hause. Gereicht werden kleine unkomplizierte, schnell zuzubereitende Mahlzeiten, wie Bratwürste, Döner, Pommes Frites, Hamburger, Pizzen und Ähnliches, die während der gesamten Öffnungszeit bereit gehalten werden. Kennzeichnend für einen Imbiss ist, dass keine Sitzplätze, Tische und Toiletten vorhanden sind. Sind diese Elemente – auch teilweise – vorhanden, wird aus dem Imbiss wieder eine Schank- und Speisewirtschaft im Sinne der Baunutzungsverordnung. Sind sie Schank- und Speisewirtschaften gelten die entsprechenden Festsetzungen.

5.1.1.11 Trinkhallen, Kioske

Das Wort Trinkhalle ist unterschiedlich belegt. In Kurorten versteht man darunter Pavillons, in denen Kurgäste ihr Heilwasser trinken können. Die andere Bedeutung dieses Wortes sind Einrichtungen, die im Zuge der Industrialisierung zunächst im Ruhrgebiet entstanden sind. Sie waren dort – und sind es noch heute – Anlagen, die Wasser, alkoholische und alkoholfreie Getränke und Dinge für den sofortigen Bedarf, wie Tabak, Süßwaren, Zeitschriften usw. feilbieten. Teilweise können diese Einrichtungen, sofern sie begehbar sind, auch mit einigen Tischen und/oder Sitzgelegenheiten ausgerüstet sein oder aber Derartiges im Freien bieten, was sie zu Schank- und Speisewirtschaften im Sinne der Baunutzungsverordnung machen kann. Meistens sind es jedoch reine Verkaufsstände, selbstverständlich teilweise auch in ein Gebäude integriert und somit Läden, bzw. Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Baunutzungsverordnung. Der Name Trinkhalle für diese Einrichtungen hat sich im Übrigen nur im Ruhrgebiet erhalten, in den meisten Gegenden Deutschlands werden diese Einrichtungen als Kiosk bezeichnet. Durch die starke Konkurrenz der Tankstellen geht ihr Einfluss zurück. In einem stark verdichteten innerstädtischen Bereich ist es auch schwierig, ein geeignetes Grundstück für einen typischen Kiosk zu finden. Kioske haben leider oft auch das Problem, dass sie Konsumentengruppen anziehen können, die sich zu erheblichen Störfaktoren für die Anwohner entwickeln können, aus diesem Grunde gelten im Plangebiet die Festsetzungen für Schank- und Speisewirtschaften, sofern diese Anlagen so gewertet werden können.

5.1.1.12 Bars

Das Wort "Bar" ist in Deutschland im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern im alltäglichen Sprachgebrauch mit der Bedeutung Nachtbar oder Animierbar belegt. Diese Anlagen sind dann im Sinne des Bauplanungsrechts Vergnügungsstätten, fallen somit nicht unter die Kategorie Schank- und Speisewirtschaft. Schank- und Speisewirtschaften können diese Gaststätten dann sein, wenn sie ohne Animierbetrieb in angenehmer Atmosphäre meistens mit dezenter Musikbeschallung die Gelegenheit zum Genuss von - in den meisten Fällen – alkoholischen Getränken bieten. Das Angebot derartiger Anlagen umfasst erstrangig alkoholische Getränke, aber in geringerem Umfang auch alkoholfreie Getränke. Es werden im üblichen Fall Getränke höherer Qualität und Preisklasse, wie z. B. Cocktails und Spirituosen, angeboten, dies gilt auch für das im Normalfall kleine aber höherwertige Speisenangebot. Angeboten werden können auch kleine Snacks, wie z. B. Canapés und ebenso Knabberartikel zum Cocktail. Eine Theke mit Barhockern muss aber in jedem Fall vorhanden sein, um der Definition dieser Art Anlage gerecht zu werden. Es ist aber zu betonen, dass die Bar als Schank- und Speisewirtschaft eher selten ist und die Tendenz zur Vergnügungsstätte dieser

Anlagenart immanent ist. Daher ist der Gesamtausschluss als Vergnügungsstätte im Plan-
gebiet erforderlich.

5.1.1.13 Diskotheken

Eine Diskothek ist ein Betrieb, in dem regelmäßig, vor allem an Wochenenden, Tanzveranstaltungen stattfinden. Die Tanzmusik wird in der Regel nicht live aufgeführt. Stattdessen wird sie von so genannten Discjockeys über aufwändige Lautsprecheranlagen mit Hilfe verschiedener Tonträger eingespielt. Die überwiegend laute Musik wird dabei oft durch unterschiedliche technische Effekte verändert. In Diskotheken treffen sich vor allem junge Leute zum Tanzen, zur Anbahnung und Pflege sozialer Kontakte sowie zum Alkoholkonsum.

In Diskotheken werden daher zwar immer auch Getränke angeboten, diese sind aber sowohl nach herrschender Rechtsprechung als auch nach der herrschenden Literaturmeinung immer Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung und unterliegen somit nicht den Regelungen für Schank- und Speisewirtschaften, sollen aber im Plangebiet als Vergnügungsstätten unzulässig sein.

5.1.1.14 Internetcafés

Diese Anlagenart ist seit einiger Zeit auf dem Vormarsch in den Innenstädten, von der Definition her aber nicht klar den Vorschriften der Baunutzungsverordnung zuzuordnen. So können diese Einrichtungen Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, aber auch sonstige Gewerbebetriebe sein. Grundsätzlich handelt es sich um Anlagen, in denen mehrere Computer bereitstehen, mit denen der Zugang ins Internet ermöglicht wird. Diese können Schank- und Speisewirtschaften sein (tendenziell eher reine Schankwirtschaften), sofern dort Getränke ausgeschenkt werden, sonstige Gewerbebetriebe, sofern kein Ausschank erfolgt und lediglich als Dienstleistung Zugang zum Internet angeboten wird. Eine neue Tendenz deutet die neueste Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 6 C 11.04, Urteil vom 09. März 2005) an. Hiernach sind von Computerspielen geprägte Internetcafés Spielhallen für die eine Spielhallenerlaubnis erforderlich ist, (Anmerkung: somit wurden sie bauplanungsrechtlich Vergnügungsstätten). Dies hat für die Betreiber zunächst die weit reichende Konsequenz, dass diese Anlagen von Jugendlichen unter 18 Jahren nicht betreten werden dürfen und oft auch Vergnügungssteuer bezahlt werden muss. In der bauleitplanungsrechtlichen Praxis wird dieses Urteil voraussichtlich bedeuten, dass sämtliche Internetcafés bauplanungsrechtlich unter die Nutzungsart Vergnügungsstätten fallen und somit unter die entsprechenden Nutzungsregelungen der Baunutzungsverordnung fallen. Dies ergibt sich daraus, dass die Richter des Bundesverwaltungsgerichts darauf abgestellt haben, dass

Computer multifunktionale Geräte sind, die nicht etwa nur der Recherche im Internet und der Kommunikation dienen, sondern auch Unterhaltungsspiele ermöglichen. Auch eine interne Vernetzung der Geräte als Kriterium könne darauf hindeuten, dass die Computer zu Spielzwecken benutzt werden sollen und dass vorrangig Spieler als Zielgruppe angezogen werden sollen. Jedoch auch nicht vernetzte Geräte können technisch problemlos zum Miteinanderspielen, eben direkt über das Internet, verwendet werden, diese Möglichkeit besteht also immer. Sollte also den Betreibern der Internetcafés nicht eine technische Lösung gelingen, die das Spielen generell ausschließt, so werden diese Anlagen wohl künftig generell als Vergnügungsstätten eingestuft werden, denn alle derzeitigen Computer sind für Computerspiele geeignet, unzählige Spieleseiten und Spielforen sind im Internet verfügbar. Im Hinblick auf diese Zuordnung zu den Vergnügungsstätten sollen diese Anlagen im Plangebiet unzulässig sein.

5.1.1.15 Fazit

Fazit ist, dass es nicht praktikabel ist, jede einzelne denkbare Anlagenart von Schank- und Speisewirtschaften individuell zu regeln. Die Entwicklung dieser Anlagen ist dynamisch, es kann Mischformen geben, die einem ständigen Wandel unterliegen. Eine an sich wünschenswerte und zweckdienliche Einstufung nach Qualitätskriterien innerhalb der einzelnen Typen ist bauplanungsrechtlich nicht darstellbar, obwohl eigentlich gerade hierdurch die Probleme des Stadtteils "Östliche Unterstadt" gelöst werden könnten. Hiergegen spricht aber vor allem der Bestimmtheitsgrundsatz.

Denkbar ist es, vier Hauptgruppen zu bilden, also die Restaurants und ähnliches (folgend Restaurants genannt), wie unter Punkt 5.1.1.1. bis Punkt 5.1.1.5 beschrieben, die Biergärten Punkt 5.1.1.6, die Cafés und Eisdielen (folgend Cafés genannt), wie unter Punkt 5.1.1.7 bis Punkt 5.1.1.9 beschrieben und die Imbisse und Kioske, wie unter Punkt 5.1.1.10 und 5.1.1.11 beschrieben. Die restlichen oben beschriebenen Anlagenarten, also Bars, Diskotheken und Internetcafés, werden den Vergnügungsstätten zugeordnet. Mit der folgenden Gliederung sollte man eine gebietsverträgliche Zulässigkeitsregelung etablieren können ohne den urbanen Charakter des Stadtteils zu gefährden. Das WB1 bietet Raum für alle Schank- und Speisewirtschaften. Das WB2 bietet ausnahmsweise Raum für Restaurants und Cafés, nicht für Biergärten, dies unter bestimmten Bedingungen. Das WB3 bietet ausnahmsweise Raum für Cafés, Konditoreien und Eisdielen als Ermessensentscheidung, nicht für Restaurants und Gaststätten jeglicher Art und nicht für Biergärten, diese letztgenannten Anlagen sollen dort keinesfalls in Zukunft zulässig sein.

5.2 „Vereinslokale“ (Bestimmte Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)

Diese Nutzung, die in vielen Fällen gaststättenartig betrieben wird, hat sich im Bereich der östlichen Unterstadt aufgrund ihrer sich abzeichnenden Zunahme als störend erwiesen (siehe Karte im Anhang, Anlage 3). Als Problempunkt haben sich die von unterschiedlichen, oft ethnischen oder landsmannschaftlichen Vereinen betriebenen gaststättenähnlichen Vereinslokale herausgestellt, die nicht unter den städtebaulichen Begriff Schank- und Speisewirtschaften nach der Baunutzungsverordnung qualifiziert werden können da sie keine gewerblichen Betriebe sind¹³. Vereinslokale im Sinne dieses Bebauungsplans sind je nach Vereinszweck als kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Anlagen zu qualifizieren, die sich dadurch auszeichnen, dass sie, ohne in den Genuss einer Gaststättengenehmigung gelangen zu wollen oder zu müssen, sowie ohne die Absicht einer Gewinnerzielung, an einen bestimmten eingeschränkten Personenkreis Getränke ausschenken oder Speisen verabreichen oder aber auch ohne Verzehrzwang diesen Personen einen Treffpunkt bieten, um dort vorrangig gesellige Zusammenkünfte zu haben, wobei der Aspekt der geselligen Beisammenseins gegenüber dem eigentlichen Vereinszweck im Vordergrund steht, bzw. sogar den eigentlichen Vereinszweck darstellt.

Von diesen Nutzungen gehen teilweise erhebliche Störungen der Wohnbevölkerung aus, vergleichbar mit denen der Vergnügungsstätten und Schank- und Speisewirtschaften, die zu einem Wegzug der Wohnbevölkerung führen können, insbesondere auch wegen deren durch keinerlei Gesetze oder Verordnungen geregelten Öffnungszeiten und den damit verbundenen Störungen. Es erscheint daher als logische Folge zur Erreichung der Ziele und Zwecke dieses Bebauungsplans hier Regelungen zum Ausschluss dieser Nutzungen zu treffen und somit den Wohnstandort Innenstadt aufzuwerten. Allerdings würde diese Regelung dann jede Art von Vereinen treffen, was die Notwendigkeit unterstreicht eine weitere Differenzierung dieser Nutzungen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO zu treffen.

Eine allgemeine Unzulässigkeitsfestsetzung dieser Nutzungsart würde nicht dem urbanen Charakter des Stadtteils Rechnung tragen, da zum Einen, wie schon erwähnt, jeder Verein davon betroffen wäre, zum Anderen von diesen Anlagen auch positive Effekte ausgehen können, wie z. B. soziale Angebote, die oft von gemeinnützigen Vereinen und freien Trägern der Kinder- und Jugendhilfe durchgeführt werden. Gerade hierdurch entsteht aber wieder ein abwägungserheblicher Aspekt, denn man könnte in Erwägung ziehen, derartige Anlagen beispielsweise nur ab den 1. Obergeschossen (2. VG) zuzulassen. Dies hat aber zur Folge, dass leer stehende Ladenlokale nicht genutzt werden könnten. Gerade solche aber sind für viele Bereiche der Sozialarbeit besonders geeignet, da sie leicht zu finden und von außen

¹³ Mangels gewerblicher Betreibung gelten für diese Nutzungen auch nicht die Vorschriften des Gaststättengesetzes, mit Ausnahme der Vorschriften über den Ausschank alkoholischer Getränke.

gut einsehbar sind. Auch fällt es Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen leichter, diese Räumlichkeiten zu betreten (niederschwelliges Angebot). Zudem sind leer stehende Ladenlokale oft die einzigen Räumlichkeiten, die zeitnah, wohnortnah und zum Teil kostengünstig zur Verfügung stehen. Als Beispiel für diese Nutzungen sind Angebote in der westlichen Unterstadt zu nennen. So befindet sich im Quadrat F7 ein Jugendheim des Kinder- und Jugendverbandes SJD, daneben die Mädchenwerkstatt, im Quadrat H7 die Mannheimer Tafel. Solche Nutzungen wären in der östlichen Unterstadt dann nicht mehr möglich, sollte der Bebauungsplan derartige Vereinslokale als unzulässig festsetzen. Das kann in niemandes Sinn sein. Daher wird in diesem Bebauungsplan auf den Aspekt der Geselligkeit bei Vereinen abgestellt.

Im WB1 sollen „Vereinslokale“ zulässig sein, sie passen dort in das durch vielfältigen Handel und Schank- und Speisewirtschaften geprägte Ambiente, bzw. stören zumindest nicht und es wird den Ansprüchen an die Möglichkeit der Einrichtung solcher Anlagen genüge getan.

Das WB2 ist schon jetzt mit diesen Anlagen belastet. Ein weiterer uneingeschränkter Zuzug solcher Anlagen ist hier nicht mehr gebietsverträglich und wird zu einer Überlastung führen, daher ist hier eine ausnahmsweise Zulässigkeit vorgesehen. Der Ausnahmetatbestand tritt ein, wenn sich im selben Quadrat und an der Anlage gegenüber liegenden Seite des Nachbarquadrats nicht schon ein derartiges Vereinslokal befindet. Sollten bestehende Anlagen ihren Bestandsschutz aufgeben, kann dies dann zu einer merklichen Entspannung der Situation führen.

Im Bereich WB3 sind diese Anlagen unzulässig. Dies schützt die inneren Bereiche der östlichen Unterstadt, definiert somit den engen Schutzbereich. Auch die WA-Bereiche sind für diese Nutzungen nicht geeignet.

5.3 Vergnügungsstätten

Die Aufzählung von Vergnügungsstätten in § 4a BauNVO sowie in den Bestimmungen zu verschiedenen weiteren Baugebieten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8, § 7 Abs. 2 Nr. 2, § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) zeigt, dass es sich hierbei um einen eigenständigen Nutzungstyp handelt, der von anderen Gewerbebetrieben zu unterscheiden ist. Insbesondere fallen Vergnügungsstätten nicht unter die sonstigen Gewerbebetriebe im Sinne von § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Wird bei einer bestimmten baulichen Nutzung somit eine Einstufung als Vergnügungsstätte bejaht, ist eine Zulässigkeit daher nur dort gegeben, wo Vergnügungsstätten regelmäßig oder ausnahmsweise zulässig sind.

Der Begriff der Vergnügungsstätte ist unscharf. Nicht jede bauliche Nutzung, die ihren Benutzern, Kunden oder Gästen Vergnügen bereitet, ist eine Vergnügungsstätte im Sinne des Städtebaurechts. Abgrenzungsschwierigkeiten können sich auch ergeben, wenn derartige

Nutzungen um weitere Angebote ergänzt werden, die wieder für eine Vergnügungsstätte typisch sind (z. B. Darbietung von Sexfilmen in einer Schank- und Speisewirtschaft). Vergnügungsstätten sind Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher oder Kunden im Vordergrund steht, nicht aber die Geselligkeit oder kulturelle Aspekte. Sie sind also durch gewinnbringende Freizeitgestaltung und Amüsierbetrieb gekennzeichnet, wobei das Vergnügen im Zuschauen oder Zuhören, aber auch in eigener Tätigkeit bestehen kann (z. B. auf der Tanzfläche oder an Spielapparaten). Bei kombinierten Nutzungen, etwa bei einer Schank- und Speisewirtschaften mit Tanzfläche kommt es auf den Schwerpunkt der Tätigkeit an. Als Vergnügungsstätten einzuordnen sind insbesondere:

- Nachtlokale, Varietés, Tanzbars u. ä.,
- Stripteaselokale, Sexkinos, Peep-Shows u. ä.,
- Diskotheken,
- Spielhallen, Internetcafés (siehe Punkt 5.1.1.14),
- Wettbüros (siehe Punkt 5.8),
- in der Regel Kinos und zwar unabhängig davon, ob es sich um kleine Vorortkinos handelt oder um Großkinos.¹⁴

Die Baunutzungsverordnung unterscheidet zwischen kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, also solchen, die nur in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO zulässig sind und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, die gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind¹⁵. Während bei einigen Nutzungen bereits die Art des Betriebs ausreicht, um sie als kerngebietstypisch einzuordnen (z. B. Nachtlokale, Strip-teasebars u. ä.) sind insbesondere für Spielhallen von der Rechtsprechung Anhaltspunkte dafür entwickelt worden, wann diese als kerngebietstypisch einzuordnen sind. Dabei hat sich nach der Rechtsprechung ein "Schwellenwert" von 100 m² Grundfläche¹⁶ eingependelt, wobei der Aufsichtsbereich einer Spielhalle nicht mitzurechnen ist, wenn er baulich abgetrennt und nicht zur Aufnahme von Spielgeräten geeignet ist¹⁷. Die Abgrenzung kerngebietstypisch

¹⁴ Zwar spricht angesichts des Stellenwertes, den Filmdarbietungen im künstlerischen und geistigen Leben haben, mehr für eine Einordnung als Anlage für kulturelle Zwecke, da sie Theatern und Opernhäusern ganz offensichtlich näher stehen, als etwa Nachtlokalen und Spielhallen, jedoch geht das Bundesverwaltungsgericht davon aus, dass es sich u. a. bei Anlagen für kulturelle Zwecke im Normalfall um Gemeinbedarfseinrichtungen handeln muss, bei denen das Gewinnstreben deutlich zurücktritt, was bei Kinos zumeist verneint werden muss. Ausnahmen von dieser Einordnung kommen allenfalls bei kleineren Programmkinos in Betracht.

¹⁵ Die Unterscheidung, die durch die BauNVO 1990 neu aufgenommen wurde, beruht auf dem planungsrechtlich bedeutsamen Unterschied, dass es Vergnügungsstätten gibt, die nur von einem beschränkten Kreis von Gästen aus der näheren Umgebung aufgesucht werden und solchen, die durch ihren großen Einzugsbereich ein entsprechend zahlreiches Publikum anziehen und daher wegen ihrer Immissionsrelevanz, aber auch wegen ihrer Nutzungstypik in das Stadtzentrum gehören.

¹⁶ Diese Grundfläche ist nicht mit der Grundfläche des § 19 BauNVO identisch. Diese besagt, wie viel Quadratmeter Grundfläche (für ein Gebäude) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Im Fall der Vergnügungsstätten bedeutet es den Anteil der tatsächlichen Gebäudefläche für die Nutzung von Spielautomaten (siehe folgende Fußnote).

¹⁷ Der Wert beruht auf der Überlegung, dass nach § 3 SpielV je 15 m² Grundfläche höchstens ein Geldspielgerät aufgestellt 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. Diese größtmögliche Spielhalle muss somit als kerngebietstypisch angesehen werden, da ansonsten eine Unterscheidung zu nicht kerngebietstypischen Betrieben nicht sinnvoll wäre. Dies hat zu dem praxisgerechten Anhaltspunkt geführt, dass eine Spielhalle, die lediglich 2/3 dieser Fläche ausnutzt, noch nicht kerngebietstypisch ist.

und nicht-kerngebietstypisch ist nicht immer an derartigen Anhaltspunkten festzumachen. Bei Diskotheken z. B. kommt es vor allem auf den Einzugsbereich und die zu erwartende Besucherzahl an.

Diese ohnehin nur ausnahmsweise zulässige Nutzungsart, so genannte nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten, soll im an das Plangebiet angrenzenden Kerngebiet ebenfalls eingeschränkt werden. Aus den genannten Gründen (dem Ansiedlungsdruck aus dem Kerngebiet, aber auch wegen eines drohenden Trading-Down-Effekts¹⁸ und Störungen des Wohnens) wird daher in diesem Bebauungsplan ebenfalls eine Regelung dieser Nutzungen festgesetzt. Bei dieser Nutzungsart, die nicht an Ladenschlusszeiten gebunden ist und daher bis spät in die Abend- bzw. Nachtstunden geöffnet sein kann, kommt eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung hinzu. Die vielfach reißerisch aufgemachte und gewisse Triebverhalten ansprechende Außenwerbung zum Besuch der Einrichtungen verstärkt noch die negativen Auswirkungen der Vergnügungsstätten auf Wohnbereiche. Diese Einrichtungen sind potenzielle kriminogene Zonen nach der Definition des Polizeigesetzes von Baden-Württemberg, die teilweise ein Umfeld erzeugen, das zu einem nicht nur subjektiven Beeinträchtigungsgefühl bei den Anwohnern führt und eine erhöhte Polizeipräsenz erfordern, was im Hinblick auf die zu erwartende Einschränkung der kommunalen Kriminalprävention Probleme aufwirft. Da sich die Besucher dieser Anlagen auch oft im Freien vor den Anlagen aufhalten, beeinträchtigen die üblichen Begleiterscheinungen wie nächtliches Lärmen, Parksuchverkehr, Türeenschlagen usw. das Wohnen ebenfalls gravierend. Das objektive und subjektive Unsicherheitsgefühl wird gerade Familien mit Kindern, die sich das leisten können, zu einem Verlassen der Innenstadt veranlassen, hin in Vororte oder das Umland. Dies ist der Vorgabe, das Wohnen in der Innenstadt Mannheims zu fördern, geradezu kontraproduktiv. Auch das Ziel einer ausgewogenen sozialen und ethnischen Durchmischung der Wohnbevölkerung der Innenstädte wird gefährdet. Das Ziel, Innenstädte zu lebenswerten Orten zu machen wird gerade durch diese Nutzungsart, wenn nicht verhindert, so doch außerordentlich erschwert. Dieser Aspekt ist besonders im Bezug auf die Kinderfreundlichkeit dieses Bebauungsplans beachtlich. Auch in den gerade zurzeit stattfindenden Diskussionen über die Verödung der Innenstädte tauchen diese Nutzungen immer wieder negativ auf. Diese Nutzungen sollen im Bereich der östlichen Unterstadt daher ausgeschlossen werden.

¹⁸ Ein Trading-Down-Effekt im Wohngebiet scheint auf den ersten Blick nicht möglich zu sein, aber das besondere Wohngebiet stellt hier einen Sonderfall dar, da es auch gewerblichen Nutzungen breiten Raum bietet, es ist quasi ein kleines Kerngebiet.

5.4 Postenwarenverkaufsmärkte

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 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, hinzu kommt ein nahezu vollständiger Verzicht auf Beratung und sonstige Serviceleistungen.

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. 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.

Diese Märkte stellen aber keinen Störfaktor für das Wohnen dar, da von den von ihnen angesprochenen Käufern keinen Störungen zu erwarten sind, diese letztendlich einen normalen Passantenverkehr darstellen, der sich zudem nur am Tage abspielt. Eine Regulierung dieser Nutzungen erscheint somit jedenfalls im WB2 und WB3 verzichtbar. Im WB1 hingegen werden diese jedoch als unzulässig festgesetzt. Hier würden sie erheblich das städtische Ambiente stören und es würde die Gefahr der Auslösung eines Trading-Down bestehen, da hier eine heterogene Mischung interessanter Einzelhandelsbetriebe und auch von interessanten Schank- und Speisewirtschaften vorhanden ist.

5.5 Sexshops

Diese Anlagen, die durch diesen Bebauungsplan ebenfalls reguliert werden sollen, gehören zu der Nutzungsform Läden. Sie unterscheiden sich durch ihr Warensortiment von anderen Läden. Ihr Angebot umfasst überwiegend ein Sex- und Erotiksoriment, insbesondere also Sexspielzeug, pornografische Magazine, Bilder und Filme (Video VHS, Super-Video CD, Video CD, DVD, Blu-Ray), und CD-/DVD-Roms und Speicherkarten mit entsprechenden Inhalten, Spiele mit erotischem Inhalt auf digitalen und herkömmlichen Medien, erotische Bekleidung und Dessous, Stimulantia verschiedener Art, Accessoires für unterschiedliche sexuelle Neigungen und Vorlieben¹⁹. Diese Form der Einzelhandelsgeschäfte kann auch in Form von Erwachsenen-Videotheken (ohne Vorführung von Filmen) und Erwachsenen-Büchereien in Erscheinung treten. Zu Vergnügungsstätten können diese Einzelhandelsgeschäfte werden, wenn Sexfilme – üblicherweise in Videokabinen – vorgeführt werden²⁰. Eine Regelung dieser Form der Läden in der östlichen Unterstadt ist deswegen erforderlich, da im angrenzenden Kerngebiet ein Bebauungsplan in Kraft ist, der für diese Anlagenart Regelungen trifft. Dies gibt zu der Befürchtung Anlass, dass hier ein Ansiedlungsdruck in die östliche Unterstadt entstehen kann, der durch einen Gesamtausschluss in vorliegendem Bebauungs-

¹⁹ 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.

²⁰ Die Rechtsprechung setzt hier die Grenze bei 3 Videokabinen.

plan verhindert werden soll. Dies ist jedoch nicht der alleinige Grund, denn auch in der östlichen Unterstadt, die in vielen Bereichen einen nicht unerheblichen Besitz an Handelsläden mit insgesamt vielfältigem Angebot aufweist, ist ein Trading-Down-Effekt²¹, der auch durch Sexshops ausgelöst werden kann, zu befürchten.

Sexshops werden in diesem Bebauungsplan daher als unzulässig festgesetzt.

5.6 Bordelle

Ungeachtet der Tatsache, dass im Innenstadtbereich Mannheims eine Sperrbezirksverordnung (siehe Anhang, Anlage 1) aufgrund des Artikels 297 des Einführungsgesetzes zum Strafgesetzbuch (EGStGB) gilt, sind weitere Nutzungen, für die die Regulierung zu prüfen ist, **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 möglicherweise nicht ausreichend. Denn das rechtliche Schicksal derselben ist unabhängig vom Willen der Stadt Mannheim. Allerdings wurde die Wirksamkeit der Sperrbezirksverordnung vom Verwaltungsgericht Karlsruhe mit Urteil vom 14. 02. 2006 – 11 K 2264/05 bestätigt und die Berufung gegen dieses Urteil vom VGH Mannheim mit Beschluss vom 19. 12. 2006 – 3 S 632/06 abgelehnt.

Bauplanungsrechtlich sind Bordelle in Lehre und Rechtsprechung²² keine Vergnügsstätten, sondern Gewerbetriebe eigener Art (sui generis), in denen Dienstleistungen mit sexuellem Charakter gegen Entgelt angeboten werden. 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 19) für möglich, dass die Unterscheidung zwischen Bordell und Wohnungsprostitution wegen des unterschiedlichen Störpotenzials auch bauplanungsrechtlich von Bedeutung sein kann. Generell treten alle Arten von Bordellen nicht offensichtlich zutage. Sie sind von außen meistens nicht zu erkennen, sofern sie sich nicht in speziellen Rotlichtvierteln angesiedelt haben. Sie befinden sich meist auch nicht in Erdgeschossen, zumindest nicht in stark frequentierten Bereichen, da die dort ein-

²¹ Der Trading-Down-Effekt ist eine Auswirkung, die dann eintritt, wenn bestimmte Geschäftssparten, die höhere Mietpreise zu zahlen in der Lage sind, 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 und somit zu einer Verschlechterung der Gebietsqualität führt. Dieser Effekt setzt eine Abwertung von Geschäftslagen und eine Zerstörung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen in Gang und kann zudem eine Verschlechterung der Sozialstruktur herbeiführen, was das Wohnen wiederum beeinträchtigt. Dies ist ein städtebaulich relevanter Vorgang und daher ein städtebaulicher Grund i. S. der BauNVO.

²² 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

hergehenden „Freier“ es meist scheuen, allzu öffentlich aufzutreten. Trotzdem besteht aber die Gefahr der Ansiedlung solcher Nutzungen in oberen Etagen, selbst im besonderen Wohngebiet, das sich ja den Regeln der Baunutzungsverordnung folgend einer Vielzahl von Nutzungen öffnet, mithin auch derartigen Anlagen, sofern sie der Kategorie sonstige Gewerbebetriebe zugeordnet werden und sie als mit der Wohnnutzung vereinbar angesehen werden (dieser letztere Punkt könnte langwierige Rechtsstreitigkeiten herbeiführen). Eine Unzulässigkeit in einem nicht gegliederten WB wäre somit nur dann gegeben, wenn durch diese Betriebe das im WB übliche Maß an Störungen überschritten würde (sie also mit der Wohnnutzung nicht mehr vereinbar wären) und sie sich somit auf die übrigen zulässigen Nutzungen störend auswirken würden. Ob entsprechende Etablissements in besonderen Wohngebieten grundsätzlich als mit der Wohnnutzung als nicht vereinbar einzustufen sind, ist von der Rechtsprechung allerdings noch nicht eindeutig geklärt. Unsicherheiten bestehen vor allem bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Wohnungsprostitution in besonderen Wohngebieten, vor allem, wenn man diese Tätigkeit der gewerblichen Nutzung zuordnet. Aufgrund des geringeren Störungsgrades einer zum Zwecke der Prostitution genutzten Wohnung im Vergleich zu einem Bordell kann man argumentieren, dass es sich um einen sonstigen Gewerbebetrieb im Sinne des § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO handelt, der im WB damit allgemein zulässig ist. Wenn man dann auch noch Bordelle und bordellartige Betriebe als sonstige Gewerbebetriebe im WB einstuft, kann sich auch hier im Einzelfall eine Unzulässigkeit nur aufgrund 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.

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 Fehlent-

wicklungen von vorneherein entgegenzutreten ist. Diese Anlagen können Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus dem Innenstadtbereich 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 aufgrund des möglicherweise entstehenden Umfelds ein Angstraum entsteht. Zudem steht zu befürchten, dass auch die Straßenprostitution wieder zunehmen könnte, die aufgrund polizeilicher und ordnungsamtlicher Maßnahmen im Plangebiet drastisch zurückgegangen ist

Diese Nutzungsart, also Bordelle und was damit zusammen hängt, würde sich ganz besonders negativ auf das Wohnen in der östlichen Unterstadt auswirken und die Wohnqualität drastisch verringern, da Frauen damit rechnen müssten möglicherweise von so genannten „Freiern“ angesprochen zu werden. In der östlichen Unterstadt war dies vor Beginn der oben erwähnten polizeilichen/ordnungsamtlichen Maßnahmen gang und gebe. Man sollte aber berücksichtigen, dass es auch Männer gibt, die sich durch diese Nutzungsart gestört fühlen können. Wo gewohnt wird, sind selbstverständlich auch Kinder und Jugendliche, die nicht mit der Prostitution konfrontiert werden sollen. 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 Rechtsprechung²³ 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 nicht zumutbar ist. Die von Mietern betriebene Prostitution, auch wenn sie nach vorangegan-

²³ OLG Hamburg, Beschluss vom 14.03.2005 AZ 2 WX 19/05, www.breiholdt.de (Medien)

gener telefonischer Verabredung mit den Freiern und Mitteilung der Anschrift erst im Rahmen der Verabredung erfolgt, ist mit einem sozialem 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 Tenor²⁴ - 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 besonderen Wohngebiet heraus zu halten wird voll und ganz bestätigt.

Interessant ist in diesem Zusammenhang auch ein Beschluss des Bayerischen Obersten Landesgerichts.²⁵ 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-Klubs, kann nachteilige Auswirkungen auf den Verkehrs- oder Mietwert der übrigen Einheiten haben und 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 überwiegen-

²⁴ 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)

²⁵ B. v. 08.09.04 AZ 22 BR 137/04, Quelle siehe vorstehende Fußnote

der Auffassung auch nach dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Regelung der Rechtsverhältnisse der Prostitution vom 20. 12. 2001 nichts geändert haben. Das Gericht führt weiter aus, sollte 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 Innenstadtbereich, 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. Diese Anlagen sind im Plangebiet unzulässig.

5.7 Swinger-Klubs

Swinger-Klubs, deren Sinn und Zweck nicht mit ihnen befassten Bevölkerungsgruppen oft nur undeutlich bekannt ist, sind spezielle, oft mit einer Bar zur Kontaktaufnahme ausgestattete, Räumlichkeiten, in denen so genannte (heterosexuelle) Swinger²⁶ 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 VGH Baden-Württemberg²⁷ und des Bayerischen VGH²⁸ liegt es aus systematischen

²⁶ Von eng. swing schwingen, hin- und herbewegen

²⁷ VGH B-W, Beschluss vom 28.11.2006 – 3 S 2377/06, www.vd-bw.de

Gründen nahe, Swinger-Klubs 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-Klubs 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-Klub 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 WB 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-Klubs 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-Klubs 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-Klubs bei vielen Personen, die die Unterscheidung kennen, eher noch einer negativeren Bewertung unterliegen, da hier die Geschäftsmäßigkeit des Bordells entfällt und der Partneraustausch 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-Klubs mit einem sozialen Unwerturteil behaftet.²⁹

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

²⁸ BayVGh, Urteil vom 29.12.2003 – 25 B 98 3583, UPR 10/2004 S. 393

²⁹ 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.

Passanten fernhält und damit vorhandene Einzelhandelsbetriebe vom Kundenstrom trennt. Daher sind auch diese Anlagen im gesamten Plangebiet künftig unzulässig.

5.8 Wettbüros

Eine weitere unter städtebaulichen Gesichtspunkten kritisch zu betrachtende Nutzung sind **Wettbüros**. Wettbüros sind nach städtebaulicher Einordnung Vergnügungsstätten³⁰, deren überwiegender Geschäftszweck auf die Vermittlung von Sportwetten an lizenzierte Buchmacher im In- und Ausland oder auf die eigene Durchführung von Sportwetten gerichtet ist, wobei es in beiden Fällen bauplanungsrechtlich nicht auf die Sportart ankommt. Somit sind also auch ordnungsrechtlich an sich zulässige Pferdewetten betroffen. 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.³¹ 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 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.

Da den Regelungen dieses Bebauungsplans ausschließlich städtebauliche Gründe zugrunde liegen (Trading-Down-Effekt) sind die reinen Wettbüros auch von Anlagen zu unterscheiden, die sonstige Wetten oder Ähnliches 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

³⁰ VG Sigmaringen, Beschluss v. 20.10.06, 9 K 790/06 und VGH BW, Beschluss vom 01.02.07, 8 S 2606/06, beide auf www.vd-bw.de.

³¹ Z. B. die Summe der Rückennummern der Torschützen eines Fußballspiels.

voraussichtlich – sofern sie denn ordnungsrechtlich allgemein zulässig werden sollten, was wegen aktueller Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts³² 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 *auch* Vergnügungsstätten, vorhanden sind, also erstrangig die frühere Erbprinzenstraße und somit das Bild dieser Straße weiter verschlechtern würden. Sie würden daher, wie die *meisten anderen* Vergnügungsstätten einen Trading-Down-Effekt auslösen, bzw. verstärken und wären daher städtebaulich unerwünscht. Die Regelungen dieses Bebauungsplans zur Unzulässigkeit 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 demnächst 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.

5.9 Callshops

Callshops 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 liegt³³, 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.³⁴ Callshops sind zu unterscheiden von den Verkaufsläden der Mobilfunkanbieter.

³² Urteil vom 28.03.2006 (AZ 1 BvR 1054/01)

³³ 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.

³⁴ Dies gilt ganz besonders für Mannheim mit seinem traditionell hohen Migrantenanteil, der, am Rande bemerkt, bereits historisch bedingt ist, da sich die Stadt Mannheim auch schon in früheren Jahrhunderten um die Einwanderung von Ausländern

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, angewandte typisierende Betrachtungsweise, die Diskussionen darüber unterbindet, ob eine Anlage im Einzelfall störend ist oder nicht. Sie sind es einfach aufgrund ihres Betriebszwecks.

5.10 Tankstellen

Tankstellen sind gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, da diese in der Vergangenheit solche wohnortnahen Standorte gesucht haben, zum Teil auch heute noch dort zu finden sind. Dies war aber in der östlichen Unterstadt noch nie der Fall. Allgemein spielt diese Nutzungsart indes keine große Rolle mehr in solchen innerstädtischen Bereichen.

Für diese Nutzungsart ist auch aufgrund der Dichte der Wohnbebauung und aufgrund des hierdurch stärkeren Kraftfahrzeugverkehrs in der östlichen Unterstadt kein Raum. Aufgrund der heutigen Anforderungen an die Betreiber eines Tankstellenstandorts, dessen städtebauliche Problematik und die umweltrechtlichen Vorgaben, sowie das zu besorgende Verkehrsaufkommen käme das Plangebiet ohnehin für diese Nutzung nicht in Frage.

6 Gebietsverträgliche Nutzungen

6.1 Nutzungen mit überwiegend allgemeiner Zulässigkeit

Gemäß § 4a Abs. 2 BauNVO sind bestimmte Nutzungen im besonderen Wohngebiet allgemein zulässig. Diese sind für besondere Wohngebiete typisch, prägen jedoch als einzelne Anlagenart, mit Ausnahme der Wohngebäude, nicht den Charakter dieser Wohngebiete und sind somit auch den Gliederungsvorschriften des § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO zugänglich. Allerdings darf auch nicht übersehen werden, dass der Nichtwohnnutzung eine maßgebliche Rolle bei der Bestimmung des Gebietscharakters zugewiesen ist, d. h. die Fortentwicklung des Wohnens muss unter Berücksichtigung der gebietlichen Eigenart erfolgen. Andererseits verpflichtet § 4a BauNVO die Gemeinde nicht dazu, die sonstigen Anlagen und Betriebe nach

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. (Quelle: Der Bericht „Multikulti im Quadrat“, erschienen in DIE ZEIT Geschichte Nr. 3/2005). Gerade nämlich Migranten können auf Call-Shops angewiesen sein, die ihnen preiswerte Ferngespräche in ihre Heimat ermöglichen. Aber es gibt jedoch auch sonstige gesellschaftliche Entwicklungen, die für eine wachsende Zahl von Bevölkerungskreisen Call-Shops als Kommunikationsmittel wichtigmachen 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.

Absatz 2 Nr. 2 – 5 in gleicher Weise wie das Wohnen zu erhalten und fortzuentwickeln (König/Roeser/Stock § 4a, Rdnr. 12).

Die nachfolgenden Ausführungen zu zulässigen Nutzungen betreffen nicht die WA-Bereiche, wo strengere Maßstäbe anzulegen sind und nur sehr eingeschränkte Zulässigkeiten festgesetzt werden. Auch der Kerngebietbereich unterliegt anderen Zulässigkeiten.

6.1.1 Wohngebäude (§ 4a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Wohngebäude sind bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Wohnen geeignet und bestimmt sind. Der Begriff Wohngebäude beschränkt sich nicht nur auf Gebäude mit Wohnungen. Begrifflich fallen darunter auch Wohnheime und dergleichen, soweit deren Bewohner sich dort auf eine selbst gewählte, d. h. freiwillige, eigen gestaltete mindestens auf gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit einrichten. Der Begriff des Wohnens ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet. Diese Nutzung ist die Hauptnutzung des besonderen Wohngebiets, die erhalten und fortentwickelt werden soll, aber von weiteren zulässigen Nutzungen begleitet sein muss, die aber unter dem Vorbehalt der Wohnverträglichkeit stehen.

In der östlichen Unterstadt ist diese Nutzung die Kern- und Hauptnutzung und wird im WB3 dadurch gefördert, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses, also ersten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind.

6.1.2 Läden (§ 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Läden sind nach dem herkömmlichen Sprachverständnis Räume, die eine Beschränkung der Grundfläche aufweisen und in denen im Allgemeinen ein auf bestimmte Warengattungen beschränktes Warensortiment oder Dienstleistungen angeboten werden.³⁵ Läden können bauplanungsrechtlich also auch Dienstleistungsbetriebe, wie Reisebüros, sein, auch ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe, z. B. Bäckereien, Metzgereien. Einzelhandelsbetriebe im Sinne der anderen Gebietsarten der BauNVO sind in der Regel großflächiger, wie z. B. Warenhäuser. Der Begriff umfasst selbstverständlich auch kleiner flächige Läden in diesen Gebieten, nach unten ist er also nicht begrenzt, während Läden nach oben flächenmäßig begrenzt sind. Durch den Wegfall der Einschränkung "der Versorgung des Gebiets dienend" (wie derzeit im allgemeinen Wohngebiet, WA) im besonderen Wohngebiet (WB) ist aber vom

³⁵ Der Begriff Läden ist bauplanungsrechtlich nicht mit dem Begriff Verkaufsstellen jeglicher Art oder Einzelhandelsbetrieb gleichzusetzen. Dies wird deutlich, wenn man sieht, dass in anderen Gebietsarten Einzelhandelsbetriebe als eigene Nutzungsart genannt sind, z. B. im Mischgebiet (MI) und im Kerngebiet (MK). Laden ist lediglich ein bauplanungsrechtlicher Begriff, eine bauplanungsrechtliche Besonderheit, die ihren Sinngehalt nicht aus anderweitigen Vorschriften, wie z. B. dem Ladenschlussgesetz empfängt. In der vom Bundesministerium für Wirtschaft anerkannten und mit herausgegebenen Handelsbegriffsammlung Katalog E taucht der Begriff Laden gar nicht auf.

Verordnungsgeber sichtlich gewollt, dass die Verkaufsflächen (auch wegen der häufigen Nähe von WB zu Misch- und Kerngebieten) größer als in WA-Gebieten sein können, allerdings darf die Grenze zum großflächigen Einzelhandel nicht überschritten sein. Die Läden sind wichtig um die besondere Eigenart des WB mit zu prägen. Es sollen daher Läden in der östlichen Unterstadt mit Ausnahme von Sexshops uneingeschränkt zulässig sein, was den Versorgungscharakter des Stadtteils auch für die Gesamtstadt deutlich betonen soll. Voraussetzung ist die Vereinbarkeit mit dem Wohnen.

6.1.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Ein Beherbergungsbetrieb liegt nur vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden. Der bauplanungsrechtliche Begriff des Beherbergungsgewerbes umfasst alle gewerblichen Betriebe, die Räume unterschiedlicher Größe und Art, teils mit zusätzlichen Aufenthaltsräumen für jedermann, ohne vorherige Erfüllung besonderer Voraussetzungen anbieten.³⁶ Das WB kennt nicht die Einschränkung "klein" (wie das reine Wohngebiet), nichtsdestoweniger ist hier bei der Beurteilung eines Vorhabens die besondere Eigenart des Gebiets zu berücksichtigen und die Vorschriften des § 15 BauNVO heranzuziehen. Abgrenzungsschwierigkeiten können zu Schank- und Speisewirtschaften entstehen, wenn ein Restaurant angeschlossen ist, dass jedermann offen steht. Da beide Nutzungsarten jedoch nebeneinander in der Baunutzungsverordnung genannt sind, sind sie bauplanungsrechtlich auch unterschiedlich zu behandeln, auch wenn sie Bewirtungsräume zur Verfügung stellen, die auch anderen als Hausgästen offen stehen. Zwar sind diese also meistens mit Gasträumen verbunden, die auch Nichthausgästen offen stehen, also dem Anschein nach Schank- und Speisewirtschaften entsprechen, dennoch ist es mehr als unwahrscheinlich, dass zur Umgehung des Ausschlusses von Schank- und Speisewirtschaften ein Interessent ein Hotel deswegen eröffnet. Auch diese Nutzungsart soll in der östlichen Unterstadt in den Bereichen WB 1 und WB 2 allgemein zulässig bleiben, im WB 3 jedoch ausnahmsweise zulässig sein als Ermessensentscheidung

³⁶ Das heißt also, dass bauplanungsrechtlich z. B. Erholungsheime von Firmen, Jugend- und Ferienheime, aber auch Jugendherbergen und Obdachlosenunterkünfte keine Beherbergungsbetriebe i. S. d. BauNVO sind, denn hier sind für die Unterbringung gewisse Voraussetzungen erforderlich.

6.1.4 Sonstige Gewerbebetriebe (§ 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Dies sind alle gewerblichen Nutzungen, die durch einen spezielleren städtebaulichen Begriff nicht bereits ausgeschlossen sind, wie z. B. Einzelhandelsbetriebe durch den Begriff Läden. Zulässig sind in diesem Sinne alle nicht störenden Handwerksbetriebe, ohne dass diese funktionell der Versorgung des Gebiets zugeordnet sein müssen, sowie alle Gewerbebetriebe, sofern diese mit der Wohnnutzung nach der Eigenart des WB vereinbar sind. Bei gewissen Anlagen mit typischerweise höherem Störpotenzial (nicht wesentlich störend, vgl. § 6 Abs. 1 BauNVO) sind die Gegebenheiten des Gebiets maßgebend (relativer Maßstab der Verträglichkeit). Diese Anlagen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin unbegrenzt zulässig sein.

6.1.5 Geschäfts- und Bürogebäude (§ 4a Abs. 2 Nr. 4)

Diese baulichen Anlagen sollen in erster Linie gewerbliche Nutzungen aufnehmen, die büromäßig betrieben werden. Dies sind insbesondere Dienstleistungsbetriebe jeglicher Art, wie Banken, Versicherungen, möglich sind auch Ausstellungsräume und das sonstige Spektrum an gewerblichen Nutzungen, die nicht Handwerk, Handel und sonstigem, nicht büromäßigem Gewerbe zuzuordnen sind. Diese Anlagen werden in der östlichen Unterstadt weiterhin unbegrenzt zulässig sein.

6.1.6 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Von diese genannten teilweise auch als Gemeinbedarfsanlagen zu qualifizierenden Anlagen sind allgemein zulässig, sofern sie mit der Wohnnutzung nach der besonderen Eigenart des Gebiets vereinbar sind. Die Breite dieser Nutzungsmöglichkeiten muss nicht näher erläutert werden, unter sportlichen Einrichtungen werden sich im innerstädtischen Bereich erstrangig Hallenbäder finden. Diese Nutzungen sind weiterhin allgemein zulässig, Einschränkungen gibt es für Vereinsräume/-heime, die auch in dieser Kategorie einzuordnen sind.

Etwas anderes gilt für die WA-Bereiche. Im WA 1-Bereich sind lediglich soziale und kulturelle Anlagen allgemein zulässig. Hierdurch soll erreicht werden, dass Anlagen zur Kinderbetreuung nichts im Wege steht, zudem soll eine Multifunktionshalle/ein Multifunktionsraum entstehen. Die anderen Anlagen aus dem Katalog des § 4 BauNVO, also kirchliche, gesundheitliche und sportliche sind lediglich ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise deswegen, da die Gefahr besteht, dass solche Anlagen bei – dann ja unbegrenzter – Regelzulässigkeit die

Funktionsfähigkeit diese WA überlasten. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit macht die Genehmigung zum Ermessenstatbestand. Es soll aber die Option bestehen, auch solche Anlagen, sollte sich der Bedarf abzeichnen, zu genehmigen.

6.2 Nutzungen mit überwiegend ausnahmsweiser Zulässigkeit

Die in § 4a Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen prägen zwar nicht den Charakter des besonderen Wohngebiets. Ihre Erwähnung im § 4a Abs. 3 erfolgte aber vor dem Hintergrund der tatsächlichen Situation in vielen Städten, für die dieses Instrumentarium 1977 bereitgestellt wurde: Besondere Wohngebiete liegen regelmäßig in unmittelbarer Nähe zu Kern- und Mischgebieten, also den engeren "City-Bereichen der Groß- und Mittelstädte. Daher hat sich vielerorts eine mehr oder weniger deutliche Ansiedlung auch von Verwaltungs- und Vergnügungsstätten in diesen Wohngebieten entwickelt. Dennoch sind deutliche Widersprüche zum Planungsziel des besonderen Wohngebiets offenkundig, erst recht, wenn man bedenkt, dass der Begriff der "Anlage für Verwaltungen" sehr weit gehend ist.

6.2.1 Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung (§ 4a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Die Bezeichnung zentrale Einrichtungen der Verwaltung bringt zum Ausdruck, dass es sich um Anlagen handeln muss, deren Bedeutung und Einzugsbereich über das besondere Wohngebiet hinausgeht. Dies können nicht nur Einrichtungen mit behördlichem Charakter sein, sondern auch z. B. die Verwaltungen eines Industrieunternehmens oder anderer Unternehmen. Gegen eine allgemeine Zulässigkeit dieser Anlagen spricht, dass sie oft mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden sind. Diese Nutzungen bleiben § 4a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO entsprechend in der östlichen Unterstadt ausnahmsweise zulässig. Bei der Prüfung der ausnahmsweisen Zulässigkeit ist insbesondere das mit diesen Anlagen verbundene Verkehrsaufkommen zu beachten. Dies nicht allein wegen des damit verbundenen Verkehrslärms, sondern auch wegen der Gefährdung von Kindern und alten Personen, die sich auch tagsüber im Quartier aufhalten.³⁷ Solche Nutzungen sind eher in verkehrsmäßig gut erschlossenen Randbereichen denkbar.

³⁷ Als Beispiel wäre die Zulässigkeit einer Kfz-Zulassungsstelle wegen des damit verbundenen Verkehrsaufkommens auch nicht ausnahmsweise möglich.

7 Unterschiedliche Gebietseinteilung

Aufgrund der Größe des Planbereichs des Bebauungsplans ist es nicht zielführend und sachgerecht, einheitliche Regelungen in Bezug auf alle zu regelnden Nutzungen festzusetzen. Vielmehr ist es zweckmäßig, das Plangebiet in verschiedene Nutzungszonen zu gliedern, die sowohl von ihrer jetzigen Nutzung bestimmt sind, die aber auch dem Anspruch gerecht werden müssen, den die Gesamtstadt an den Stadtteil östliche Unterstadt stellt. Das heißt dem Anspruch ein Teil des Oberzentrums Mannheim zu sein und die Kernstadt von gewissen Nutzungen auch zu entlasten. Es wäre allerdings nicht richtig in diesem Bereich von gravierend unterschiedlichen Gebietsempfindlichkeiten und Gebietsgefährdungen zu sprechen, da diese im Gesamtbereich ähnlich sind, es sind somit andere Kriterien anzuwenden. Diese Kriterien sollten mehr auf die Nutzungen selbst abgestellt sein, weniger auf die Gebietsempfindlichkeit, daher sind die entsprechenden Erwägungen bei den Nutzungen selbst aufgeführt.

Das Plangebiet wird in fünf Wohngebiets-Bereiche und einen Kerngebiets-Bereich gegliedert.

Der Baugebietsbereich 1 (WB1) wird von der ersten Grundstücksreihe am Friedrichsring und der westlichen Straßenseite der früheren Erbprinzenstraße gebildet. Außerdem gehören hierzu: S2, Hausnummer 1-2 und der Bereich von U2, der keine Gemeinbedarfsfläche darstellt.

Der Bereich Konkordienstraße (Straße zwischen den R und Q Quadraten) und die kompletten Quadrate R3, R4 und T2, sowie S2 ab Hausnummer 3 bilden den Baugebietsbereich 2 (WB2).

Die restlichen zwischen den o. g. Bereichen liegenden Quadrate, Teilquadrate und Straßenseiten bilden den Baugebietsbereich 3 (WB3).

Das WA1 besteht aus T 4 und T 5, das WA 2 aus S 5 und dem nördlichen Teil von S 4.

Einer anderen Festsetzung unterliegt das Quadrat R 5. Hier wird Kerngebiet festgesetzt.

7.1 Besonderes Wohngebiet 1 (WB1, Nutzungsbereich 1)

Dieser Bereich wird von der ersten Grundstücksreihe am Friedrichsring gebildet und der westlichen Straßenseite der früheren Erbprinzenstraße, also der Straße zwischen den Einer- und Zweierquadraten R bis U. Außerdem S2, 1-2 und die nicht als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Bereiche von U2.

Der Bereich am Friedrichsring liegt in Nachbarschaft zum Nationaltheater und wirkt von seinem Ambiente und seiner Nutzung her großstädtisch. Es befindet sich zum Teil selbst Spitzengastronomie in diesem Bereich, die sich auch weiterhin hier entfalten soll. Gerade den Besuchern des Nationaltheaters soll die Möglichkeit gegeben werden, nach Vorstellungsende die Möglichkeiten der Gastronomie zu nutzen. Sollte diese Möglichkeit langfristig nicht mehr bestehen, wäre dies auch für das Nationaltheater kontraproduktiv und würde auch die Urbanität Mannheims in diesem Bereich in Frage stellen. Die westliche Straßenseite der Erbprinzenstraße wiederum stellt aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zum Kerngebiet einen Grenzbereich dar, bei dem auch Regelungen erforderlich sind, aber eben in der behutsamen Art des WB1. Dies soll verhindern, dass die Urbanität der Innenstadt Mannheims in Mitleidenschaft gezogen wird. Immerhin will Mannheim sich in der Metropolregion auch als „Ausgehstadt“ darstellen. Aber auch in diesem Bereich ist der hohe Wohnanteil augenfällig, weswegen auch hier gewisse Nutzungsregeln zu treffen sind, die dann in erster Linie neben Tankstellen Vergnügungstätten und Sexshops betreffen. Die betroffenen Teile von U2 und S2, 1-2 wiederum bilden einen Übergang zu den inneren Bereichen der östlichen Unterstadt.

7.2 Besonderes Wohngebiet 2 (WB2, Nutzungsbereich 2)

Dieser Bereich besteht aus den Quadraten R3 und R4, sowie den südlichen Bereichen der Quadrate R6 bis R7 (mit Ausnahme der direkt am Friedrichsring liegenden Gebäude), also den der früheren Konkordienstraße zugewandten Bereichen. Konkordienstraße ist der frühere Name der Straße zwischen den Q und R Quadraten. Außerdem gehören hierzu T2, sowie S2 ab Hausnummer 3. Er stellt gewissermaßen den Grenzbereich zwischen Kerngebiet und besonderem Wohngebiet dar. Dies spiegelt sich auch in seiner jetzigen Nutzung wider, die stärker von vielfältiger gewerblicher Nutzung geprägt ist, als der innere Bereich der östlichen Unterstadt, hier ist die Typik des besonderen Wohngebiets besonders deutlich erkennbar. Hier ist jedoch auch die Belastung durch die bestehenden Schank- und Speisewirtschaften besonders hoch, aber auch viele der so genannten Vereinslokale sind hier angesiedelt. Dieser Übergangsbereich erfordert eine differenzierte Betrachtung, bestimmte Arten von Schank- und Speisewirtschaften sind hier zumindest ausnahmsweise vorstellbar.

7.2.1 Die Quadrate T2 und S2.

Diese beiden Quadrate stellen insofern eine Besonderheit dar, da gerade hier eine Anhäufung von Beschwerden von Bewohnern zu beobachten ist, die von verschiedenen, von vorhandenen Anlagen der Art Schank- und Speisewirtschaften und Vereinslokale ausgehenden

regelmäßigen Störungen, wie Schlägereien und Ruhestörungen, berichten, die geeignet sind, das städtebaulich gewollte Wohnen in diesem Bereich nicht nur zu stören, sondern auch die Gefahr heraufbeschwören, das Wohnen zu verdrängen.

7.3 Besonderes Wohngebiet 3 (WB3, Nutzungsbereich 3)

Dieser Bereich beginnt hinter der ersten Grundstücksreihe am Friedrichsring und endet an der Nutzungsgrenze des Nutzungsbereichs 2, sowie auch im nördlichen Bereich der Quadrate R6 bis R7. Dieser Bereich zeichnet sich durch eine aufgelockerte gewerbliche Nutzung aus. Die Besonderheit des Gebiets, also die Verbindung des Wohnens mit gewerblicher Nutzung ist aber auch hier deutlich zu erkennen. Es befinden sich in diesem Nutzungsbereich zahlreiche Läden und Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sind im Vergleich zu den anderen Nutzungsbereichen geringer vertreten, aber im Straßenbild doch deutlich wahrnehmbar. Der hohe Wohnanteil, neben diesen genannten Nutzungen, rechtfertigt hier ganz besonders eine restriktivere Nutzungsregelung für Schank- und Speisewirtschaften, hier kann man von einer Prägung des Gebiets durch das Wohnen sprechen.

7.4 Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1) Quadrate T 4 und T 5

Die Quadrate T 4 und T 5 besitzen die Besonderheit, bis vor kurzem die Sickingerschule beherbergt zu haben, die mittlerweile stillgelegt ist. Hier soll innerstädtisches Wohnen künftig ermöglicht werden. Auf Grund der innerstädtischen Lage wird darauf verzichtet, das Maß der Nutzung festzusetzen und dies weiter den Möglichkeiten, die der § 34 BauGB ermöglicht, zu überlassen. Im Übrigen würde die Festsetzung des Maßes der Nutzung den Rahmen dieses einfachen Bebauungsplans sprengen, der lediglich die Art der Nutzung regeln soll.

Lediglich sollen im Rahmen der Stadtreparatur, die Fluchten vor T 4 und T 5 an die Fluchten der Nachbarquadrate angepasst werden, da die historische Quadratestruktur wiederhergestellt werden soll. Die Aufhebung dieser Fluchten beinhaltet die Aufhebung von Straßenfluchten und Baufluchten, Grünflächen und Verkehrsflächen. Die nachrichtlich zur Zeit der Fluchtenplanerstellung (1958) vorhandenen und nachrichtlich (nicht festgesetzt) dargestellten Bäume, werden nachrichtlich in diesem Bebauungsplan nicht mehr dargestellt. Vorgesehen ist auf T 4 und T 5 ein innovatives Innenstadtprojekt mit städtebaulicher Ausstrahlung in das Quartier, die das Umfeld aufwertet. Ein Vorhaben, für das im Rahmen eines Wettbewerbs unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit eine Lösung gefunden wurde und das auch Änderungen im Straßenraum bewirken wird, auch den eventuellen Wegfall von Bäumen und Parkplätzen. Dieses Projekt beinhaltet auch öffentlichen Freiraum, der den eventuellen Verlust von vorhandenen Grünflächen kompensiert.

Neben Wohngebäuden sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig, z. B. ein Kiosk, sowie soziale und kulturelle Einrichtungen. Letzteres soll Kinderbetreuung und einen Multifunktionsraum ermöglichen. Weitergehende Nutzung (kirchliche, gesundheitliche und sportliche) sind ausnahmsweise zulässig. Eventuelle derartige Nutzungen (dieser Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung) im eingeschränkten Rahmen sind dadurch nicht nur temporär sondern dauerhaft möglich. Im Multifunktionsraum wären sie, da sie im Normalfall auch sozialen oder kulturellen Zwecken dienen können, lediglich temporär als Einzelveranstaltungen möglich.

Läden könnten bei Bedarf mengen- und größenmäßig durch eine – privatrechtliche - beschränkt persönliche Dienstbarkeit reguliert werden wenn dies als erforderlich angesehen wird.

7.5 Temporäre Nutzung des WA1 als Parkplatz

Derzeit stehen mehrere große Projekte in den Innenstadtquadraten zur Realisierung an bzw. sind bereits sehr weitgehend projektiert. Davon betroffen sind auch mehrere innerstädtische Parkhäuser, die für die Bewohner, die Arbeitnehmer und insbesondere auch für Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe wichtig sind, aufgrund der anstehenden Baumaßnahmen aber für unterschiedlich lange Zeiträume nicht zur Verfügung stehen werden. Zwar sind ebenfalls neue Parkierungsmöglichkeiten in Zusammenhang mit den genannten Projekten und in erheblicher Anzahl geplant, allerdings besteht die Gefahr, dass im Zeitraum 2012/2013 ein größerer Mangel an innerstädtischen Parkierungsmöglichkeiten eintritt. Es ist vorgesehen, den Besucher- und Kundenverkehr in dieser Zeit durch geeignete Maßnahmen verstärkt auf andere Großgaragen zu lenken (z. B. Wasserturm, Schloss). Für die östliche Unterstadt kann aber direkt nur auf der zeitgleich zur Verfügung stehenden Fläche T 4/ T 5 ein nennenswerter quantitativer Ausgleich an Parkierungsmöglichkeiten erbracht werden. Für eine solche Möglichkeit, die ausdrücklich der Erleichterung der Parkierungssituation für die Bewohner dienen soll, wird mit dieser Festsetzung eine befristete Rechtsgrundlage geschaffen. In welcher Weise Herstellung, Gestaltung, Nutzung und ggf. Bewirtschaftung einer solchen Anlage erfolgen soll, muss im Zuge der zeitnah anstehenden Abstimmungsvorgänge festgelegt werden. Es ist davon auszugehen, dass bereits Ende 2013 bzw. Anfang 2014 eine Entspannung der Situation eintreten wird, sodass spätestens zur Jahresmitte 2014 die Rechtsgrundlage entfallen kann.

7.6 Allgemeines Wohngebiet 2 (WA2), Quadrate S 4 und S 5

Das Quadrat S5 wird im Rahmenplan Mannheim-Innenstadt als „reines Wohngebiet“ bezeichnet (Kapitel 5, Konzeption Nr. 1.4). Die tatsächlichen Verhältnisse bestätigen diese Einschätzung, es gibt hier keine gewerbliche Nutzung, es werden daher außer dem Wohnen lediglich der Versorgung des Gebiets dienende Läden zugelassen. Dies soll auch für das Quadrat S 4 im nördlichen Bereich gelten. Auch hier werden die Fluchten angepasst wie in Kapitel 7.4 schon dargestellt. Wegen der innerstädtischen Lage wird kein WR festgesetzt.

7.7 Kerngebiet (MK), Quadrat R 5

Das Quadrat R 5 kann auf Grund der bestehenden Nutzungen nicht als besonderes Wohngebiet festgesetzt werden, da das Hauptmerkmal dieser Gebietsart, nämlich das Wohnen, fehlt. Es befindet sich dort das Institut für deutsche Sprachen, ein Parkhaus und ein Fitness-Center, sowie ein Schuhgeschäft, alles Nutzungen, die (auch) kerngebietstypisch sind. Das Quadrat stellt sich somit qualitativ als Kerngebiet dar, denn alle diese Nutzungen sind im Katalog des § 7 BauNVO vorhanden. Mit der Festsetzung Kerngebiet wird daher dieser Tatsache Rechnung getragen.. Auch wird mit entsprechenden Festsetzungen die Option offen gehalten dort auch Wohnen zu ermöglichen. Ausgeschlossen werden hingegen Vergnügungsstätten und Schank- und Speisewirtschaften. Grund ist eine umfeldverträgliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Wohnens nicht zu gefährden, da in der restlichen östlichen Unterstadt auch solche Ausschlüsse herrschen.

Da die Mannheimer Innenstadt nach wie vor vom Wohnen mitgeprägt ist kann durch den Ausschluss letztgenannter Nutzungen darauf hingewirkt werden, dass die Wohnruhe im Rahmen des in der Innenstadt Möglichen stärker gewährleistet wird, die ansonsten zulässigen Kerngebietsnutzungen haben doch immerhin geregelte Öffnungszeiten und sind nachts und an Sonn- und Feiertagen geschlossen.

Das Quadrat R 5 besitzt teilweise verwinkelte Baufluchten, die von einem Baufluchtenplan aus dem Jahre 1958 festgesetzt wurden. Diese Baufluchten haben keine erkennbare Funktion mehr und werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben, insbesondere auch, da im Rahmen der Stadtreparatur versucht wird, soweit wie möglich die historische Quadratestruktur wieder herzustellen. Es müssen jedoch keine neuen Fluchten ausdrücklich festgesetzt werden, sondern diese ergeben sich durch Fortführung der benachbarten Fluchten aus den Vorschriften des § 34 BauGB. Die Grünfläche im Quadrat R 5 muss, je nachdem was für ein Vorhaben dort möglicherweise entstehen soll, eventuell verkleinert werden oder ganz entfallen. Die Frage, wie diese Fläche künftig benutzt wird, muss aber der Umsetzung eventueller Vorhaben überlassen bleiben. Sollte aber Grünfläche wegfallen, wird dieser Umstand aller

Voraussicht nach durch Neuschaffung von entsprechenden Flächen im Quadrat T 4 ausgleichlichen.

Die Festsetzung von Parkhäusern ist an sich nicht explizit erforderlich, da diese als sonstige Gewerbebetriebe ohnehin zulässig sind. Es soll aber die Wichtigkeit einer solchen Anlage für die Innenstadt klargestellt werden.

8 Umweltprüfung

Für diesen einfachen Bebauungsplan, der keine Vorhabensplanung darstellt, also nicht die Bebaubarkeit der Grundstücke regelt, und der im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, 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, wie es auch § 13 Abs. 3 BauGB vorsieht.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Definitionen:

Sexshops im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiks Sortiment, insbesondere also Sexspielzeug, pornographische Magazine, Bilder, Filme auf allen Medien, CD-/DVD-/Blu-Ray-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 Automaten Spielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokal en, Diskotheken, Peep-Shows, Swinger-Klubs 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 Vergnügungsstätten, deren überwiegender Geschäftszweck auf die Vermittlung von Sportwetten an Buchmacher im In- und Ausland oder auf die eigene Durchführung von Sportwetten gerichtet ist, dies gilt auch für Pferdewetten. 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 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.

Vereinslokale im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind je nach Vereinszweck als Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zu definieren, die sich dadurch auszeichnen, dass sie, ohne in den Genuss einer Gaststättengenehmigung gelangen zu wollen oder zu müssen, sowie ohne die Absicht einer Gewinnerzielung, an einen bestimmten eingeschränkten Personenkreis Getränke ausschenken oder Speisen verabreichen oder aber auch ohne Verzehrzwang diesen Personen einen Treffpunkt bieten, um dort vorrangig gesellige Zusammenkünfte zu haben, wobei der Aspekt der geselligen Beisammenseins gegenüber dem eigentlichen Vereinszweck im Vordergrund stehen kann, bzw. sogar den eigentlichen Vereinszweck darstellen kann.

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. Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO, Baugebietsteiffläche 1 (WB1)

1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie nicht unter Festsetzung 1.3 fallen
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, auch Vereinslokale.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und nicht unter Festsetzung 1.3 fallen.

1.3 Nicht zulässig sind:

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

2. Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO, Baugebietsteiffläche 2 (WB2)

2.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Läden und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe soweit sie nicht unter Festsetzung 2.3 fallen,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit sie nicht unter Festsetzung 2.2 fallen.

2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und nicht unter Festsetzung 2.3 fallen.
- Schank- und Speisewirtschaften, außer Biergärten und Außengastronomie, wenn sich im gesamten selben Quadrat und an der der Anlage gegenüber liegenden Seite des Nachbarquadrats keine gleichartigen Anlagen befinden oder keine derartigen Anlagen genehmigt sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in Form von Vereinslokalen, wenn sich im gesamten selben Quadrat und an der der Anlage gegenüber liegenden Seite des Nachbarquadrats keine gleichartigen Anlagen befinden oder keine derartigen Anlagen genehmigt sind.

2.3 Nicht zulässig sind:

- Läden in Form von Sexshops,
- Vergnügungsstätten in Form von AutomatenSpielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalén, Diskotheken, Peep-Shows, Swinger-Klubs, Sex-Kinos und Wettbüros,
- Tankstellen,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,

3. Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO, Baugebietsfläche 3 (WB3)

3.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Läden,
- sonstige Gewerbebetriebe soweit sie nicht unter Festsetzung 3.3 fallen,
- Geschäfts- und Bürogebäude.
- Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

3.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften in Form von Konditoreien, Cafés und Eisdielen, alle ohne Außengastronomie

3.3 Nicht zulässig sind:

- Läden in Form von Sexshops,
- Schank- und Speisewirtschaften soweit sie nicht unter Festsetzung 3.2 fallen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, auch in Form von Vereinslokalen.
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution.
- Vergnügungsstätten jeder Art
- Tankstellen.

4. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Baugebietsfläche 1 (WA1)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, außer Vereinslokale

Ausnahmsweise zulässig sind:

Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke, außer Vereinslokale

Die als WA 1 festgesetzte Fläche (Quadrate T 4 und T 5) kann bis zum 30.06.2014 als öffentlicher Parkplatz genutzt werden (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

5. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Baugebietsfläche 2 (WA2)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden.

6. Kerngebiet (MK)

Zulässig sind:

- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- 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,
- Sonstige Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses,
- Parkhäuser und Großgaragen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige Wohnungen unterhalb des zweiten Vollgeschosses.

Nicht zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

7. Flächen für den Gemeinbedarf

Für alle Flächen für den Gemeinbedarf gilt, dass alle mit dem jeweiligen Nutzungszweck zusammenhängende Nutzungen zulässig sind.

Weiterhin zulässig sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der entsprechenden Flächen dienen und die deren Eigenart nicht widersprechen

7.1 Fläche für den Gemeinbedarf Eberhard-Gothein-Schule

7.2 Fläche für den Gemeinbedarf Herschelplatz

Zulässig ist oberhalb der Geländeoberfläche die Nutzung als Schulhof und Stadtplatz.

Zulässig ist unterhalb der Geländeoberfläche die Nutzung als Tiefgarage.

7.3 Fläche für den Gemeinbedarf Maria-Montessori-Schule

7.4 Fläche für den Gemeinbedarf Herschelbad

Zulässig ist auch eine Schank- und Speisewirtschaft mit untergeordnetem Charakter, sowie sonstige untergeordnete Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

7.5 Fläche für den Gemeinbedarf Mozart-Schule

7.6 Fläche für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Citykirche Konkordien

10 Abwägung

10.1 Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das heißt, Bauleitplanung rechtfertigt sich nicht aus sich heraus. Ohne konkreten Anlass ist ein Tätigwerden der Gemeinde nicht erforderlich und bei strenger Auslegung der Vorschrift auch nicht zulässig. Es muss ein zeitlicher (sobald) und ein sachlich-räumlicher (soweit) Anlass gegeben sein. Die strenge Auslegung wird jedoch von der Rechtsprechung nicht praktiziert, es muss schon ein sehr grober und offensichtlicher Missgriff vorliegen um die Rechtfertigung einer Planung in Zweifel zu ziehen. Ergibt sich die Planungspflicht, dann hat die Gemeinde in ihrer planerischen Willensbetätigung einen weiten Gestaltungsspielraum, der sich aus der Planungshoheit der Gemeinde ergibt. Das wiederum heißt, die Gemeinde kann dann Städte-

baupolitik betreiben und somit ihre Vorstellungen für ein Gebiet im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten verwirklichen.

10.1.1 Allgemeine städtebauliche Rechtfertigung

Grundlage jeder städtebaulichen Planung ist die im § 1 Abs. 3 BauGB geregelte Erforderlichkeit der Planung. § 1 Abs. 3 BauGB regelt sowohl das "Ob" und "Wann" als auch das "Wie" der Planung. Ob die Gemeinde überhaupt plant, steht grundsätzlich in ihrem Ermessen. Die im planerischen Ermessen der Gemeinde stehende Ausübung der kommunalen Planungshoheit bedarf im Hinblick auf ihre vielfältigen Auswirkungen auf die von ihr betroffenen Belange und Interessen einer am Maßstab der Erforderlichkeit zu messenden Rechtfertigung. Demgemäß sind die Bauleitpläne von der Gemeinde nach § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, "sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist". Nach diesem eindeutigen Wortlaut kann sich jedoch das planerische Ermessen der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen objektivrechtlich zu einer Planungspflicht verdichten. Dies gilt nicht nur für die erstmalige Planung im Innen- oder Außenbereich sondern auch für die inhaltliche Änderung oder Aufhebung eines bestehenden Bauleitplans. Zugleich setzt aber auch der Maßstab der städtebaulichen Erforderlichkeit der Ausübung der Planungsbefugnis inhaltliche Schranken. § 1 Abs. 3 BauGB verbindet somit das Gebot erforderlicher Planungen mit dem Verbot nicht erforderlicher Planungen. Das Planungsermessen einer Gemeinde verdichtet sich im unbeplanten Innenbereich zur strikten Planungspflicht, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen. Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht, wenn die Genehmigungspraxis auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB städtebauliche Konflikte auslöst oder auszulösen droht, die eine Gesamtkoordination der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern. Denn die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ist durch zwei Grundprinzipien gekennzeichnet, nämlich zum einen durch die ausschließliche Maßgeblichkeit der in § 34 BauGB festgelegten Tatbestandsmerkmale und zum anderen durch deren Ausfüllung durch das in der Örtlichkeit tatsächlich Vorhandene. Über die gesetzlichen Tatbestandsmerkmale hinaus ist § 34 BauGB grundsätzlich keiner Anreicherung durch planerische Elemente zugänglich. In diesen Fällen haben die tatsächlichen Umstände geplant und die Maßstäbe dafür gesetzt, für welche Bauvorhaben der Bauherr einen Rechtsanspruch auf Zulassung hat. Dies muss dann auch die Gemeinde respektieren. Wenn das tatsächlich Vorhandene eine von ihr städtebaulich nicht gewünschte Entwicklung vorgibt, kann sie dem nur durch Schaffung eigenen örtlichen Baurechts durch einen Bebauungsplan entgegenwirken.

Die einzige Ausnahme hierzu bietet jetzt der § 9 Abs. 2a BauGB 2007 unter bestimmten Voraussetzungen (siehe Fußnote 2), was hier aber ohnehin nicht relevant sein könnte.

Jede Bauleitplanung muss zudem ein positives Planungsziel besitzen und die nachfolgend dargestellten Voraussetzungen erfüllen. Diese werden auf Grundlage von Literatur und Rechtsprechung nachfolgend erläutert.

Dieser Bebauungsplan ist erforderlich, da ansonsten mittel- bis langfristig die Wohnnutzung in der östlichen Unterstadt durch die in diesem Bebauungsplan geregelten Nutzungen zurückgedrängt werden kann. Er besitzt das positive Planungsziel der Förderung der Wohnnutzung.

10.1.2 Berücksichtigung der allgemeinen Zielvorgaben der Bauleitplanung

In der Bauleitplanung hat der Plangeber in der Zielsetzung der Planung ein weitgehendes Planungsermessen, das sich mehr oder weniger stark an einzelnen der städtebaulich relevanten Belange ausrichten kann.³⁸ Mit welchen möglichen Zielsetzungen die Gemeinde überhaupt eine bestimmte städtebauliche Planung rechtfertigen darf, ist ihr nicht bindend vorgegeben. Die in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB angeführten Grundsätze sollen zwar verfolgt werden, geben der Gemeinde bei der Bauleitplanung jedoch nicht ein bestimmtes Ziel abschließend vor. Es müssen lediglich aus Sicht der Gemeinde hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen. Es kommen auch darüber hinausgehende legitime städtebauliche Zielsetzungen in Frage. Die Regelungen des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB beschränken sich auf rahmenrechtliche Verpflichtungen, unter Vermeidung konkreter Planungsziele. Sie orientieren sich an Allgemeinwohlbelangen und anderen öffentlichen Interessen, sind jedoch nur in bodenrechtlicher Hinsicht, also soweit sie städtebaulich von Bedeutung sind, von Belang. Andere als städtebauliche Ziele darf also die Gemeinde mit der Bauleitplanung nicht verfolgen.

Dieser Bebauungsplan verfolgt die im § 1 Abs. 5 BauGB dargelegten Ziele und berücksichtigt insbesondere auch die Planungsziele des § 1 Abs. 6, Nr. 3 und 11.

10.1.3 Verfolgung konkret ausgewählter städtebaulicher Belange

Der Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB gibt beispielhaft Belange wieder, die die Gemeinde im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch ihre Bauleitplanung anstreben kann. Dies stellt eine inhaltliche Konkretisierung der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Aufga-

³⁸ Dies unterscheidet die Bauleitplanung von den verschiedenen Fachplanungen, die primär auf die Erfüllung fachspezifischer Planungsaufgaben aufgrund spezieller Gesetze, wie z. B. dem Fernstraßengesetz (FStrG) oder dem Personenbeförderungsgesetz (PBefG), ausgerichtet sind.

ben der Bauleitplanung dar, diese Konkretisierung ist nicht abschließend, was dem Wort "insbesondere" zu entnehmen ist. In vorliegendem Bebauungsplan stehen die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 im Vordergrund, also allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung, sowie die Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.

10.1.4 Abzielung auf Förderung und/oder Verhinderung bestimmter Nutzungen

Die im § 1 Abs. 6 BauGB genannten Zielsetzungen können gegebenenfalls miteinander verbunden oder verzahnt sein. Ihre konkrete Auswahl hat dabei positive wie negative Auswirkungen, indem sie bestimmte städtebauliche Zielsetzungen und geschützte Interessen begünstigt sowie andere mehr oder weniger hintan stellt. Dies ist letztlich jeder städtebaulichen Planung immanent. Dementsprechend kann die Gemeinde mit ihrer Bauleitplanung auch die Verhinderung unerwünschter Nutzungen anstreben. Negative Zielvorstellungen sind nicht von vorneherein illegitim, sondern können sogar den Hauptzweck einer konkreten Planung bilden. Entscheidend ist, dass die planerische Ausweisung für eine bestimmte Fläche eine positive planerische Aussage über die zukünftige Funktion im städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde zum Inhalt hat und sich nicht auf bloße Abwehr jeglicher Veränderung durch Aufnahme bestimmter Nutzungen beschränkt.³⁹

Dieser städtebauliche Belang deckt sich mit dem Grundgedanken dieses Bebauungsplans, die Grundaussage dieses Bebauungsplans ist positiv, es soll das Wohnen gefördert werden, indem andere Nutzungen eingeschränkt werden.

10.1.5 Keine ausschließliche Verhinderungsplanung

Die reine Verhinderungsplanung darf nicht mit der Negativplanung verwechselt werden. Als Negativplanung sind Festsetzungen eines Bebauungsplans nur unzulässig, wenn sie nicht dem planerischen Willen der Gemeinde entsprechen, sondern nur vorgeschoben sind, um eine andere Nutzung zu verhindern. Mit einer Negativplanung können auch positive Planungsziele erreicht werden. Beispiel hierfür ist z.B. die Unzulässigerklärung von Vergnügungsstätten zur Verhinderung eines Trading-Down-Effekts in einem Kerngebiet.

Wie schon mehrfach dargestellt, soll in diesem Bebauungsplan das positive Planungsziel, Fortentwicklung des Wohnens, durch Unzulässigerklärung bestimmter Nutzungen erreicht werden.

³⁹ Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rdnr. 123; BVerwG, Beschluss vom 18.12.90 – 4 NB 8.90

10.1.6 Sachgerechte Konzeption

Diese Voraussetzung einer Planung ist im engen Zusammenhang mit der Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu sehen. Nicht erforderlich ist ein Bebauungsplan nur bei groben und offensichtlichen Missgriffen. Dies wäre dann der Fall, wenn eine Planung von keiner erkennbaren Konzeption getragen wäre, die auf eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebiets abzielt. Ein Beispiel hierfür ist z. B. wenn ein Bebauungsplan verschiedene Nutzungsmaße für die Grundstücke in seinem Geltungsbereich vorsieht, ohne damit einer erkennbaren Regel zu folgen, die Festsetzung somit willkürlich erfolgt.⁴⁰

Die Nutzungsregelungen in diesem Bebauungsplan erscheinen entsprechend ausgewogen, um die sachgerechte Konzeption deutlich werden zu lassen.

10.1.7 Vermeidung einer städtebaulichen Unordnung

Die Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung dürfen nicht dadurch verletzt werden, dass der Plan die städtebauliche Ordnung seiner Umgebung in Frage stellt. Eine Bauleitplanung, die städtebauliche Unordnung schafft, indem sie in ihrer Umgebung eine Fehlentwicklung ermöglicht, verfehlt ihre Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Aufgabe dieses Bebauungsplans ist gerade eine Fehlentwicklung zu bremsen und die städtebauliche Ordnung beizubehalten.

10.1.8 Bestehende Betriebe der zu regelnden Art

Im Plangebiet sind Anlagen angesiedelt, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht mehr zugelassen werden könnten. Diese Betriebe sind auf den Bestandsschutz reduziert. Der Bestandsschutz wird aus der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) hergeleitet. Nach der jüngeren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts⁴¹ beschränkt sich der Bestandsschutz auf den passiven Bestandsschutz.⁴² Diese Sichtweise wurde auch vom Bundesverfassungsgericht bestätigt.⁴³ Das Bundesverfassungsgericht führt aus, dass der Bestandsschutz für bauliche Anlagen gegenüber Änderungen der Baurechtsordnung sich aus der verfassungsrechtlichen Sicht des

⁴⁰ VGH Mannheim vom 30.5.94 – 5 S 2839/93, BRS 56 Nr. 1; UPR 1995, 149

⁴¹ BVerwG, Urt. v. 25.03.1988 – 4 C 21.85 -

⁴² Passiver Bestandsschutz bedeutet, dass rechtmäßig ausgeübte, also genehmigte bauliche Anlagen in ihrem genehmigten Bestand und in ihrer genehmigten Funktion gegenüber nachträglichen Rechtsänderungen geschützt sind.

⁴³ BVerfG, Beschl. V. 15.12.1995 1 BvR 1713/92 -

Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG nur auf ihren genehmigten Bestand oder ihre genehmigte Funktion erstreckt. Er erfasst grundsätzlich nicht Bestands- oder Funktionsänderungen, weil diese über den genehmigten Zustand hinausgreifen würden und ein solches Hinausgreifen von den die Eigentümerstellung regelnden Bauvorschriften nicht gedeckt wäre.

Für die im Plangebiet vorhandenen Anlagen, die einer Regelung unterworfen werden, bedeutet dies eine Einschränkung ihrer Entfaltungsmöglichkeiten. Diese vorhandenen Anlagen sind jedoch unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht erwünscht, da sie zu Störungen des Wohnens führen. Daher ist auch kein Raum für eine erweiterte Bestandsschutzregelung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO,⁴⁴ denn durch eine solche Regelung darf ein städtebaulicher Missstand nicht gefestigt oder gefördert werden. Dem Schutz des Wohnens in der östlichen Unterstadt wird daher der Vorrang gegeben vor dem Interesse der Betreiber der bestehenden Anlagen, ihren Geschäftsbetrieb zu erweitern und auszudehnen, da hierdurch die Zielsetzungen des Bebauungsplans gefährdet würden.

10.2 Begründung der Festsetzungen

10.2.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO und allgemeines Wohngebiet (8WA) fest, beide werden gem. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO in Teilgebiete mit unterschiedlich abgestuften Einschränkungen entsprechend der so genannten Schutzbedürftigkeit gegliedert (WB1, WB2, WB3, WA 1 und WA2).

Die Festsetzung besonderes Wohngebiet (WB) entspricht im Wesentlichen der tatsächlichen Gebietsstruktur. Dies trifft auch auf Bereiche zu die bisher anderen Einschätzungen unterlagen. Dies betrifft z. B. Einschätzungen aus dem Bebauungsplan-Nr. 11.42 aus dem Jahre 2006, der z. B. für die nördlichen Bereiche der Q-Quadrat Kerngebiet (MK) vorsieht. Dieser Bereich hat aber in seiner tatsächlichen Struktur und Nutzung und seiner Umgebung eine größere Übereinstimmung mit einem besonderen Wohngebiet als mit einem Kerngebiet, weswegen dieser Bereich in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen wurde.

⁴⁴ § 1 Abs. 10 BauNVO besagt, dass wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 (der BauNVO) in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener bestimmter sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnungen erhalten und fortentwickelt werden sollen. Diese Voraussetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erfüllt. Alle zulässigen Nutzungen gem. § 4a Abs. 2 BauNVO sind dort vorhanden.

Die Festsetzung als WB fördert somit das Wohnen, jedoch weiterhin auch jede weitere zulässige innerstädtisch erforderliche Nutzung. Dadurch wird der traditionellen Wohnnutzung in der Mannheimer Innenstadt Rechnung getragen.

In dem Bereich WB3 wird von der Möglichkeit des § 4a Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht und das Wohnen ab dem zweiten Vollgeschoss zur alleinigen Nutzungsart gemacht. Zwar ist der Absatz 4 eine Kann-Vorschrift, somit in das Ermessen der Gemeinde gestellt, zudem bedarf diese Vorschrift der Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe, aber das Planungsziel des besonderen Wohngebiets (Absatz 1 Satz 1 der Vorschrift) und seine Zweckbestimmung (Absatz 1 Satz 2 der Vorschrift) sind durch die zulässigen, bzw. zulassungsfähigen Festsetzungen nach den Absätzen 2 und 3 der Vorschrift kaum zu verwirklichen, sondern nur durch Inanspruchnahme von Absatz 4 zu erreichen. Das Ermessen der Gemeinde zur Inanspruchnahme von Abs. 4 wird sich in dem Maße reduzieren, in dem das Steuerungsinstrument zur Verwirklichung des Planungsziels und der Zweckbestimmung (zur Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzungen) erforderlich ist. Im Falle der Erforderlichkeit muss die Gemeinde von Abs. 4 Gebrauch machen, dabei braucht sich die Regelung nicht auf das gesamte WB-Gebiet zu erstrecken, sondern nur auf diejenigen Teile des Gebiets, die durch eine besonders erhaltenswürdige und fortentwicklungsfähige Wohnnutzung geprägt sind, während es für die übrigen Teile des Gebiets bei den Festsetzungen nach den Absätzen 2 und 3 verbleiben kann. Die mögliche Teilregelung entspricht § 1 Abs. 8.⁴⁵

Anders als bei den übrigen Baugebieten, in denen eine vertikale Gliederung nach § 1 Abs. 7 BauNVO stets einer besonderen städtebaulichen Begründung bedarf, die speziell auf eine nach Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen geordnete Verteilung bestimmter Nutzungsarten auf den einzelnen Grundstücken ausgerichtet ist und die damit verbundene Einschränkung der Eigentümerbefugnisse zu rechtfertigen vermag, sind die für die Festsetzung eines WB-Gebiets in Abs. 1 des § 4a BauNVO genannten Voraussetzungen bereits als besondere städtebauliche Gründe anzusehen, sodass es im Hinblick auf die Anwendungsmöglichkeit des Abs. 4 der Rechtfertigung durch solche Gründe nicht erst bedurft hätte.⁴⁶

⁴⁵ Fickert/Fieseler § 4a, Randnr. 29.1

⁴⁶ Fickert/Fieseler § 4a, Randnr. 30

In dem Bereich WB3 ist bereits das Wohnen ab dem 2. Vollgeschoss vorgeschrieben. Dieser innere Bereich der östlichen Unterstadt ist vom Wohnen derartig geprägt, dass es hier erforderlich ist, die Fortentwicklung des Wohnens derartig weitgehend zu schützen, um auch hier einer Überflutung des Gebiets durch Büro- oder ähnliche Nutzungen vorzubeugen.

Der Bereich WA1 soll in allen Geschossen dem Wohnen dienen, wird aber aus systematischen Gründen als innerstädtischer Bereich als allgemeines, nicht als reines Wohngebiet festgesetzt. Hierdurch ergibt sich auch die Möglichkeit der Zulässigkeit der Versorgung des Gebiets dienender Läden und von sozialen und kulturellen Anlagen, sowie der ausnahmsweisen Zulässigkeit von kirchlichen, gesundheitlichen und sportlichen Anlagen. Das WA2 wird nur dem Wohnen dienen, aber auch der Versorgung des Gebiets dienender Läden.

10.2.2 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.

Wie bereits dargestellt, erweist es sich als erforderlich, das Plangebiet in verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Zulässigkeitsregelungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung zu gliedern (§ 1 Abs. 8 BauNVO). Dies rührt von den Zwängen her, einer Innenstadt entsprechende Nutzungen zu ermöglichen, die Nutzungsvielfalt zu erhalten und eben Nutzungen zu ermöglichen, die auch von einer Großstadt erwartet werden und aufgrund der unterschiedlichen Ansprüche der heterogenen Bevölkerungskreise im Nutzungsspektrum auch der östlichen Unterstadt angeboten werden müssen. Das bedeutet aber nicht gleich, dass der Bereich mit bestimmten Nutzungen überlastet wird. Denn man muss in Bezug auf diesen Punkt die pragmatische Sichtweise anwenden und in Betracht ziehen, was denn realistischer Weise überhaupt an zusätzlichen Nutzungen in Erscheinung treten kann.

Es gibt sechs Bereiche (WB 1, 2, 3, WA 1 und 2 und MK)) mit unterschiedlicher Ausgestaltung bezüglich der zu regelnden Nutzungen. Diese sind differenziert nach ihrer Lage und den innerstädtischen Anforderungen.

10.3 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, bzw. gaststättenrechtlichen 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 die genannten (städtebaulichen) Ziele nicht erreicht werden, denn polizeirechtlich rechtfertigen einzelne Störungen nicht die Schließung von Betrieben. Die Beurteilung der Bauanträge nach § 34 BauGB, bzw. nach § 15 BauNVO ist im Plangebiet keine Alternative. Zwar könnten nach § 15 BauNVO in überplanten Bereichen 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 verwaltungsgewärtlichen Verfahren, deren Ausgang ungewiss ist und daher nicht als Alternativlösung angesehen werden kann, somit keinen Bebauungsplanersatz darstellt. Auch die Beurteilung in unbeplanten Bereichen nach § 34 BauGB dient nicht als Alternativlösung, da sich die zu regelnden Nutzungen oftmals in ihre Umgebung einfügen würden und daher zulässig wären. Ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ist daher in diesem innenstädtischen Bereich das am wenigsten belastende Mittel, da abgesehen von den getroffenen Nutzungsregelungen etwa für das Maß der baulichen Nutzung dann 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 in der Ferne liegende künftige rechtliche Schicksal dieser Verordnung unabhängig vom Willen der Stadt Mannheim ist, obschon durch jüngste Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Karlsruhe und des VGH gerade wieder diese Verordnung bestätigt wurde. Dieser Bebauungsplan ist sehr langfristig angelegt und da nicht vorhersehbar, wie sich entsprechende rechtliche Vorschriften in ferner Zukunft entwickeln

werden, ist es daher erforderlich, auch für diese höchst problematischen Nutzung Regelungen 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 in der östlichen Unterstadt Mannheims nicht zulässig ist, da keine hierzu dienenden Anlagen errichtet werden oder durch Umnutzung entstehen dürfen.

10.4 Konfliktdarstellungen

10.4.1 Gentrifikation

Diesem Bebauungsplan könnte entgegengehalten werden, dass er das Ziel, einer Gentrifikation⁴⁷ des Stadtteils Vorschub leistet. Es kann und darf aber nicht das Ziel einer der Allgemeinheit dienenden Planung sein, Verdrängungseffekte auf einzelne Bevölkerungsgruppen auszuüben. Um eine solche Wirkung zu erreichen, müssten auch weit reichende Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, z. B. könnte man die Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden beschränken, was (sehr) langfristig zu großräumigen Luxuswohnungen führen könnte. Dies würde aber zu Recht als absurd empfunden werden, da der Stadtteil nahezu komplett bebaut ist und mit Neubauten, nur für die solche Festsetzungen gelten könnten, nicht zu rechnen ist. In der Praxis könnte dieser Bebauungsplan indirekt dann zu einer gentrifizierenden Wirkung führen,

⁴⁷ Die Gentrifikation oder Gentrifizierung (von engl. Gentry: niederer Adel) ist ein in der Stadtgeographie angewandter Begriff, der den sozialen Umstrukturierungsprozess eines Stadtteils bezeichnet. Er bezeichnet die Verdrängung einer statusniedrigeren durch eine statushöhere Bevölkerungsschicht. Dies kann oft in solchen Wohngebieten beobachtet werden, die eine ältere Bausubstanz, gute Wohnumfeldqualitäten und ein breites Angebot an Dienstleistungseinrichtungen aufweisen (eigentlich wie die östliche Unterstadt Mannheims oberflächlich betrachtet). Dieser Vorgang entwickelt sich oftmals folgendermaßen: Auf Grund der an sich guten Wohnlage und der trotzdem niedrigen Preise werden die genannten Stadtteile für „Pioniere“ (Studenten, Künstler, Subkultur etc.) attraktiv. Diese werten in einem ersten Schritt die Stadtteile auf und setzen einen Segregationsprozess in Gang (z. B. Künstlerviertel). Viele Studenten steigen in das Berufsleben ein, verdienen manchmal deutlich mehr Geld als die ansässigen Einwohner; manche Künstler etablieren sich und bringen weiteres Kapital in die Stadtteile. Investoren sehen Chancen zur Wertsteigerung (Spekulation). Erste Häuser und Wohnungen werden restauriert, Szene-Klubs und Kneipen entstehen. Die Mieten steigen. Alteingesessene werden – manchmal mit rüden Methoden – u. a. durch Mieterhöhungen vertrieben. Neu Eingewanderte, Studenten oder erfolglose Künstler können sich die höheren Mietpreise nicht leisten und siedeln sich in anderen Stadtteilen an. Eine neue, wohlhabendere Klientel siedelt sich an und setzt oft andere Lebensstandards durch. Immobilienunternehmen entdecken das Interesse und sanieren weitere Häuser luxuriös. Die ursprüngliche Bevölkerungsstruktur und der Charakter (Flair) der zuvor oftmals alternativen, multikulturellen Viertel wandeln sich, es entsteht eine Art trendiger Luxusstadtteil. Wird jedoch von Verwaltungsseite versucht, eine solche Entwicklung gewissermaßen per Brechstange durchzusetzen, kann es leicht scheitern, siehe z. B. die Docklands in London. Ein typisches Beispiel für eine gelungene Gentrifikation ist das Schanzenviertel in Hamburg.

wenn er tatsächlich eine Aufwertung des Wohnumfelds durch Ausschluss bestimmter Nutzungen bewirken würde, so könnte es auch zum Zuzug neuer Bevölkerungsgruppen kommen. Eine Gentrifikation aber könnte im Regelfall nur von Hauseigentümern oder Immobilienunternehmen herbeigeführt werden, die mit erheblichen Investitionen den Gebäudebestand (luxus-)modernisieren würden. Allerdings spricht die Grundintention dieses Bebauungsplans dann doch eher gegen einen solchen Trend, will er doch u. a. Schank- und Speisewirtschaften einschränken, d. h. der Zuzug neuer gastronomischer Einrichtungen, die ja die Qualität eines Quartiers auch steigern können, wird kaum stattfinden.

10.4.2 Bestehende Betriebe mit geregelten Nutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zahlreiche Anlagen vorhanden, die durch die in diesem Bebauungsplan erfolgte Differenzierung nach § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO an sich nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig wären und den Ausnahmeregeln nicht entsprechen. Dies 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. 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 die Schließung bestehender Standorte voraussetzt).

Ausnahmeregelungen ersetzen somit bestandsschutzerweiternde Festsetzungen, es wird somit auf die Regelung, die § 1 Abs. 10 BauNVO ermöglicht, schon aus praktischen Gründen, wegen der vielen einzelnen vorhandenen Anlagen, 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, je nach dem, wo sie sich befinden, unerwünscht sind und die gewünschte Entzerrung in der Gebietslage dieser Anlagen somit nicht erreicht werden würde, sondern die bestehende Massierung festgeschrieben würde. Es ist aber nicht Sinn des § 1 Abs. 10 BauNVO derartige städtebaulich unerwünschte Nutzungen zu verfestigen und ihnen die Möglichkeit zu geben, sich gar noch zu erweitern. Diese Regelung soll Fremdkörpern im Baugebiet, die aber grundsätzlich erwünscht sind, weiter 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.

10.4.3 Einschränkung des Eigentums

Dieser Bebauungsplan schränkt das Eigentum der Grundstückseigentümer ein, da sie mit ihrem Eigentum nicht mehr nach Belieben verfahren können. Zwar gewährleistet das Grundgesetz in seinem Artikel 14 das Eigentum, jedoch können Inhalt und Schranken des Eigentums durch Gesetze bestimmt werden. Ein solches Gesetz stellt nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts auch eine untergesetzliche Norm, die auf einer gesetzlichen Ermächtigung beruht, also ein Bebauungsplan dar.⁴⁸

10.4.4 Umweltbelange

Dieser Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Hierdurch wird die Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entbehrlich. Es wurde bereits erwähnt, dass durch diesen Bebauungsplan ohnehin keine Umweltauswirkungen verursacht werden (siehe auch Punkt 8). Der Bebauungsplan schafft keine Baurechte, so dass auch keine damit verbundenen Konflikte entstehen können, die nicht auch ohne diesen Bebauungsplan hätten entstehen können.

Es ist auch nicht zu erwarten, dass durch diesen Bebauungsplan erstmalig oder weitere schalltechnische Auswirkungen zulässig/ermöglicht werden, die nicht auch ohne diesen Bebauungsplan hätten auftreten können. Eine Bewältigung des Lärmschutzes ist daher aus schalltechnischer Sicht wie bisher auf Ebene der Einzelgenehmigung unter Anwendung der einschlägigen Vorschriften möglich. Es liegen aus jüngerer Zeit auch keine Kenntnisse zu schalltechnischen Konflikten zwischen den dort vorhandenen und genehmigten Betrieben sowie den Wohnnutzungen vor, auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind keine derartigen Erkenntnisse entstanden.

10.5 Zusammenfassende Abwägung

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 gewerbli-

⁴⁸ Dies ist auch der Grund, warum das Bundesverfassungsgericht, die umfassenden Bestandsschutzregelungen, die lange von der Rechtsprechung angewendet wurden, also den aktiven und den überwirkenden Bestandsschutz für obsolet erklärt hat (Beschluss v. 15.12.95, Az. 1 BvR 1713/92 und Beschluss v. 24.7.00, Az. 1 BvR 151/99). Denn über die genehmigten Nutzungen hinaus gehende Nutzungen sind vom Bestandsschutz nicht gedeckt und ein aktiver (oder überwirkender) Bestandsschutz würde ja mehr Möglichkeiten eröffnen, als ursprünglich genehmigt sind.

chen Nutzbarkeit ihrer Grundstücke. Auf der anderen Seite stehen die öffentlichen Belange, nämlich die Aufwertung des Wohnens, die Vermeidung des Wegzugs der Wohnbevölkerung, die Vermeidung, bzw. Minderung des Trading-Down-Effekts, und der Schutz schutzbedürftiger Anlagen.

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.⁴⁹ Diese planerische Entscheidung wurde mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans mit ihren Abstufungen je nach Nutzungsintensität 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 in der östlichen Unterstadt Mannheims bleibt noch immer fast die ganze Palette der dort zulässigen gewerblichen und sonstigen Nutzung. Betrachtet man die Nutzungsmöglichkeiten im besonderen Wohngebiet, so sind die durch den vorliegenden Plan bewirkten Nutzungseinschränkungen eher geringfügig. Die Nutzungseinschränkungen durch Festsetzung eines reinen Wohngebiets in Teilbereichen ist ebenfalls keine Einschränkung, da dort auch vor diesem Bebauungsplan keine anderen Nutzungen als das Wohnen zu finden waren. 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. 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 besondere Wohngebiet bleibt trotz der vorgesehenen Nutzungseinschränkungen ein typisches besonderes Wohngebiet entsprechend den Vorschriften des § 4a BauNVO.

⁴⁹ BVerwG v. 12.12.69 – IV C 105.66, BVerwGE 34,301; BVerwG v. 5.7.74 – IV C 50.72, BVerwGE 45,309

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 Wohnens 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 und ihre Bevölkerung 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 vermehrt 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 Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten und Sexshops auch einen Teil der Oberzentrenfunktion der Stadt Mannheim ausmachen und dass diese Nutzungen auch erforderlich sind, da sie einen Markt finden. Dieser Bedarf wird durch die vorhandenen bestandsgeschützten Anlagen, insbesondere auch im angrenzenden Kerngebiet und den weiteren Gebieten gedeckt

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 besonderes Wohngebiet 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 Schank- und Speisewirtschaften und Sexshops und mit dem Ausschluss von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben, Wohnungsprostitution und Swinger-Klubs wird dem besonderen Wohngebiet nichts entzogen, was dessen Wesen ausmacht. Die sonstige breite Nutzungsvielfalt bleibt uneingeschränkt vorhanden. Die allgemeine Zweckbestimmung wird durch die Regelungen, wie es die Baunutzungsverordnung vorsieht, gefördert, da die Attraktivität des besonderen Wohngebiets erhöht wird. Dieser Bebauungsplan Nr. 13.39 erlaubt außerdem auch in eini-

gen Bereichen die Ansiedlung der Nutzungen. Es gibt keinen generellen Ausschluss der zu regelnden Nutzungen.

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 vorliegenden Bebauungsplanung 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, insbesondere also Förderung des Wohnens, somit auch Vermeidung des Wegzugs der Wohnbevölkerung und Verhinderung des Trading-Down-Effekts, die durch diesen Bebauungsplan geschützt werden sollen, ist in jeder Beziehung somit der Vorrang einzuräumen.

11 Kosten

Durch diesen Bebauungsplan entstehen keine Kosten.