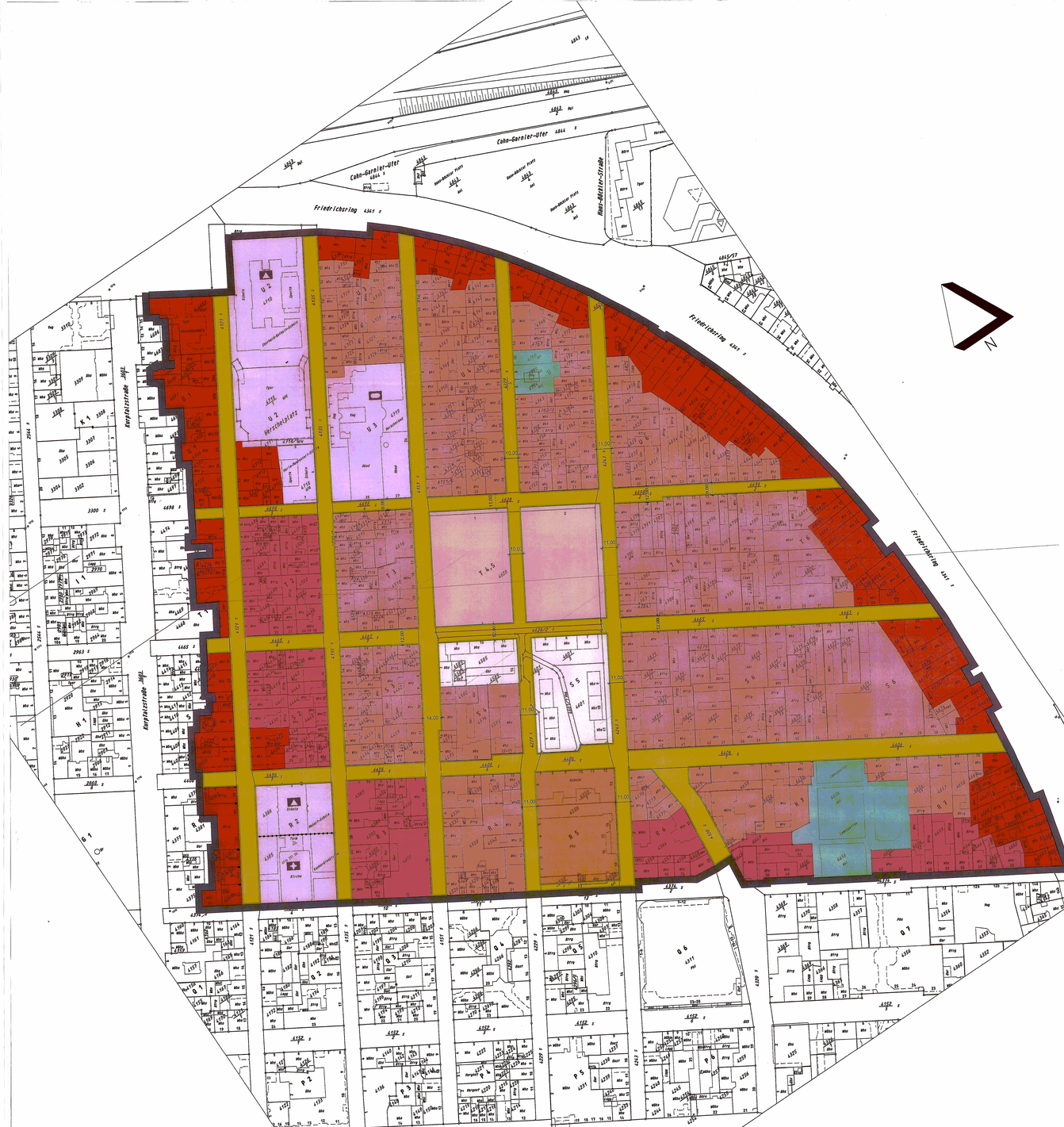


Gez.61.2.2 Kulik 26.02.2007/Ged.21.05.07Kul./Ged.22.05.07Kul.
Ged.24.09.07Kul.Ged.19.02.08Kul.Ged.22.02.2008Kul.
Ged.13.3.2009Kul.Ged.19.03.08 Kul.Ged.16.06.08 Kul.Ged.5.06.09Kul.Ged.3.06.09Kul.Ged.23.09.09 Kul.Ged.13.01.10Kul.Ged.05.02.10Kul.
Ged.05.02.12Kul.Ged.16.02.12Kul.Ged.07.03.2012 Kul.Ged.25.04.12Kul.Ged.27.04.12Kul.Ged.15.05.12Kul.Ged.16.05.12Kul.Ged.21.05.12Kul.Ged.8.8.12Kul.Ged.28.8.12Kul.
Ged.27.09.12Kul.Ged.29.10.2012Kul.Ged.22.11.12Kul.Ged.5.12.12Kul.

Die Übereinstimmung der bestehenden Flurstücke und Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit dem Liegenschaftskataster - Stand vom 20.11.2012, wird bestätigt
Fachdienststelle Geoinformation und Vermessung
Dr.-Ing. Grüninger
Ltd. Stadtvermessungsdirektor

Teil A - Erläuterung der Planzeichnung

Planzeichen nach Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58)
Stand: Geändert durch Art.2 G v 22.7.2011 (BGBl. I S.1509)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WB 1 Besonderes Wohngebiet
- WB 2 Besonderes Wohngebiet
- WB 3 Besonderes Wohngebiet
- WA 1 Allgemeines Wohngebiet
- WA 2 Allgemeines Wohngebiet
- Kerngebiet
- Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Gemeinbedarfsfläche
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Teil B - Schriftliche Festsetzungen

nach BauGB Stand: Neugefasst durch Bek.v.23.9.2004 (BGBl.I S.2414) Zuletzt geändert durch Art.1 G v.22.7.2011 (BGBl.I S.1509)
und BauNVO Stand:Neugefasst durch Bek.v.23.1.1990 (BGBl.I S.132) geändert durch Art.3 G v.22.4.1993 (BGBl.I S.466)

Art der baulichen Nutzung

Definitionen:

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

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

Postenwarenverkaufsmärkte 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, Havariewaare, 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 Anlagen, 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. Sie sind Vergnügungsstätten, wenn sie ihren Nutzern zusätzlich zur Überbrückung von Wartezeiten oder zu anderem Zwecke Unterhaltungsmöglichkeiten gleich welcher Art bieten, bieten sie dies nicht sind sie sonstige Gewerbebetriebe.

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 geselligе Zusammenkünfte zu haben, wobei der Aspekt der geselligen Beisammenseins gegenüber dem eigentlichen Vereinszweck im Vordergrund steht, bzw. sogar den eigentlichen Vereinszweck darstellt.

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, Baugebietsteilfläche 1 (WB1)

1.1Zulässig 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, Videospielhallen,Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokalen,Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Diskotheken,Peep-Shows Swinger-Klubs, Sex-Kinos und Wettbüros,
- Gewerbebetriebe in Form von Call-Shops und Wettbüros,
- Tankstellen,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution.

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

2.1Zulässig 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, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Diskotheken, Peep-Shows, Swinger-Klubs, Sex-Kinos und Wettbüros,
- Tankstellen,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution,

3. Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO, Baugebietsteilfläche 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
- Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros.

4.Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Baugebietsteilfläche 1(WA1)

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

Ausnahmsweise zulässig
- Anlagen für kirchliche ,gesundheitliche und sprtliche Zwecke, außer Vereinslokale

Die als WA 1 festgesetzte Fläche (Quadrate T4 und T5) 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 BuGB).

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

Zulässig sind
- Wohngebäude und
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden.

6. Kerngebiet gemäß §7 BauNVO (MK)

Zulässig sind
- Geschäfts-Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche,kulturelle,soziale,gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden.
- 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, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
- Tankstellen.

7. Fläche 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.

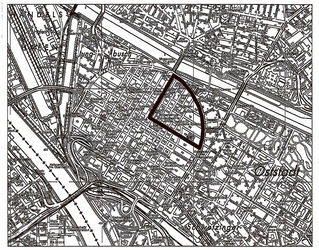
7.3 Fläche für den Gemeinbedarf Maria-Montessori - Schule

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 dienenden Gebäude und Einrichtungen City-Kirche Konkordien



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Art.1 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken-Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132),zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs-und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011(BGBl.I S.1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GVBl.S.582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S.793)

Planfassung für die Satzungsvgsvorlage

Dieser Plan ist Bestandteil der Beschlussvorlage V556/ 2012
im AUT am 04.12.2012 GR am 18.12.12

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	(§ 8 Abs. 3 Hauptsatzung)	13.11.2001
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	07.12.2001
Beteiligung der Öffentlichkeit Planauslegung Bürgerversammlung	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	25.10.2004 - 08.11.2004
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	02.11.2004 - 08.12.2004
Auslegungsbeschluss	(§ 12 Abs. 3 Hauptsatzung)	22. 05. 2012
Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	31.05.2012
Beteiligung der Öffentlichkeit Planauslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	11.06.2012 - 13.07.2012
Beteiligung der Behörden	(§ 4 Abs. 2 BauGB)	20.07.2012

Mannheim, 08.01.2013
FACHBEREICH STÄDTEBAU

wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 18.12.2012
vom Gemeinderat beschlossen.
Mannheim, 18. JAN. 2013 Mannheim, 18.01.2013
OBERBÜRGERMEISTER BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß §10 BauGB
am 26.01.2013 in Kraft getreten.
Mannheim, 21.01.2013
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

BEBAUUNGSPLAN 13.39

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

"ÖSTLICHE UNTERSTADT"

(Teiländerung / Ersetzung der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr.11,12,11.42, 13.4,13.5,13.6,13.8,13.9,13.9a,13.12,13.12a,13.14,13.15,13.20,13.24,13.28, 13.33,13.34,13.35)

MASSSTAB 1 : 1000 (siehe Maßstab)

STADTMANNHEIM

60.14.0 - 13.39 01.28.1 - 13.39