

---

Bebauungsplan Nr. 486 "Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße", Aufstellungsbeschluss

KSD 20080209/1

---

### **ANTRAG**

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 09.06.2008:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Der Bebauungsplan 486 „Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße“ wird gem. §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Hierdurch wird der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 486 „Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße“ vom 14.07.2003 geändert.

Die unter Gliederungspunkt **"3. Ziele des Bebauungsplanes"** genannten Ziele sind Bestandteil des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses.

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird, wie in der beigefügten Planskizze dargestellt (Anlage 1), begrenzt:

- Im Südosten durch die Wattstraße und die Pfalzwerke,
- im Osten im wesentlichen durch die Wohnbebauung entlang der Pinien-, Hubertus-, Palmen-Knappenweg- und Zedernstraße sowie durch den bestehenden Einkaufsmarkt am William-Dieterle-Platz,
- im Norden durch die Straßenkreuzung Schänzeldamm/Bruchwiesen/Wollstraße,
- im Westen durch den Friedhof sowie die Richtung Maudacherstraße südlich anschließenden unbebauten Außenbereichsflächen und durch den bestehenden Einkaufsmarkt an der Maudacher Straße.

## 2. Begründung

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, sondern lediglich ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 486 „Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße zuletzt vom 14.07.2003. Die Beurteilung von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Nach den vorhandenen Nutzungen bzw. nach der Einstufung des Gebietes nach § 34 (2) BauGB als Gewerbegebiet, sind demnach Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkung des Sortiments und der Größe zulässig. Ebenso sind Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe als Gewerbebetriebe durchaus genehmigungsfähig.

Aufgrund des Entwicklungsprozesses in der gewerblichen Wirtschaft werden immer wieder größere ehemals gewerblich genutzte Flächen freigesetzt, die dann als Einzelhandelsflächen vermarktet werden sollen. Die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten, die der Versorgung der Wohnbevölkerung dienen, würde sich nachteilig auf die Einzelhandelsentwicklung in den Stadtteilen, West, Mundenheim und Gartenstadt auswirken. Somit wäre die Grundversorgungsfunktion der Stadtteilzentren für die Wohnbevölkerung in Frage gestellt. Die Wohnbevölkerung in der Umgebung der Bruchwiesenstraße ist andererseits durch bestehende Märkte gut versorgt. Bei einer ungesteuerten Einzelhandelsansiedlung wären auch negative Auswirkungen auf die Innenstadt des Oberzentrums Ludwigshafen nicht auszuschließen.

Außerdem besteht bei weiterer Ansiedlung von Einzelhandel und auch von Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe die Gefahr, dass die Gewerbeflächen für Handwerks- und Produktionsbetriebe unerschwinglich werden oder ganz entfallen.

Zudem besitzt das Gebiet durch seine Lage entlang der Hauptverkehrsachse Bruchwiesenstraße auch eine hohe Attraktivität und Standortgunst für Vergnügungsstätten sowie Prostitutionsbetriebe und ähnliche Einrichtungen. Gleichzeitig stellt die Verkehrsachse eine wichtige Zufahrt zur Fachhochschule, Technologiezentrum und Berufsbildende Schule dar und ist damit auch eine gewisse Visitenkarte für die Stadt. Bei einer ungesteuerten Ansiedlung solcher Betriebe und Einrichtungen besteht die Gefahr eines so genannten Trading-Down-Effektes, wodurch die erwünschte gewerbliche Nutzungsstruktur mit der Zeit stark beeinträchtigt werden könnte. Um zudem mögliche Störungen des im Osten direkt angrenzenden Wohngebietes (welches nur über die Bruchwiesenstraße angefahren werden kann), insbesondere zu Abend- oder Nachtstunden, zu vermeiden, sollen Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Nutzungen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

### 3. Ziele des Bebauungsplanes

Zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen sollen deshalb im Gewerbegebiet bestimmte Einzelhandelsnutzungen und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig bzw. nur ausnahmsweise zulässig sein.

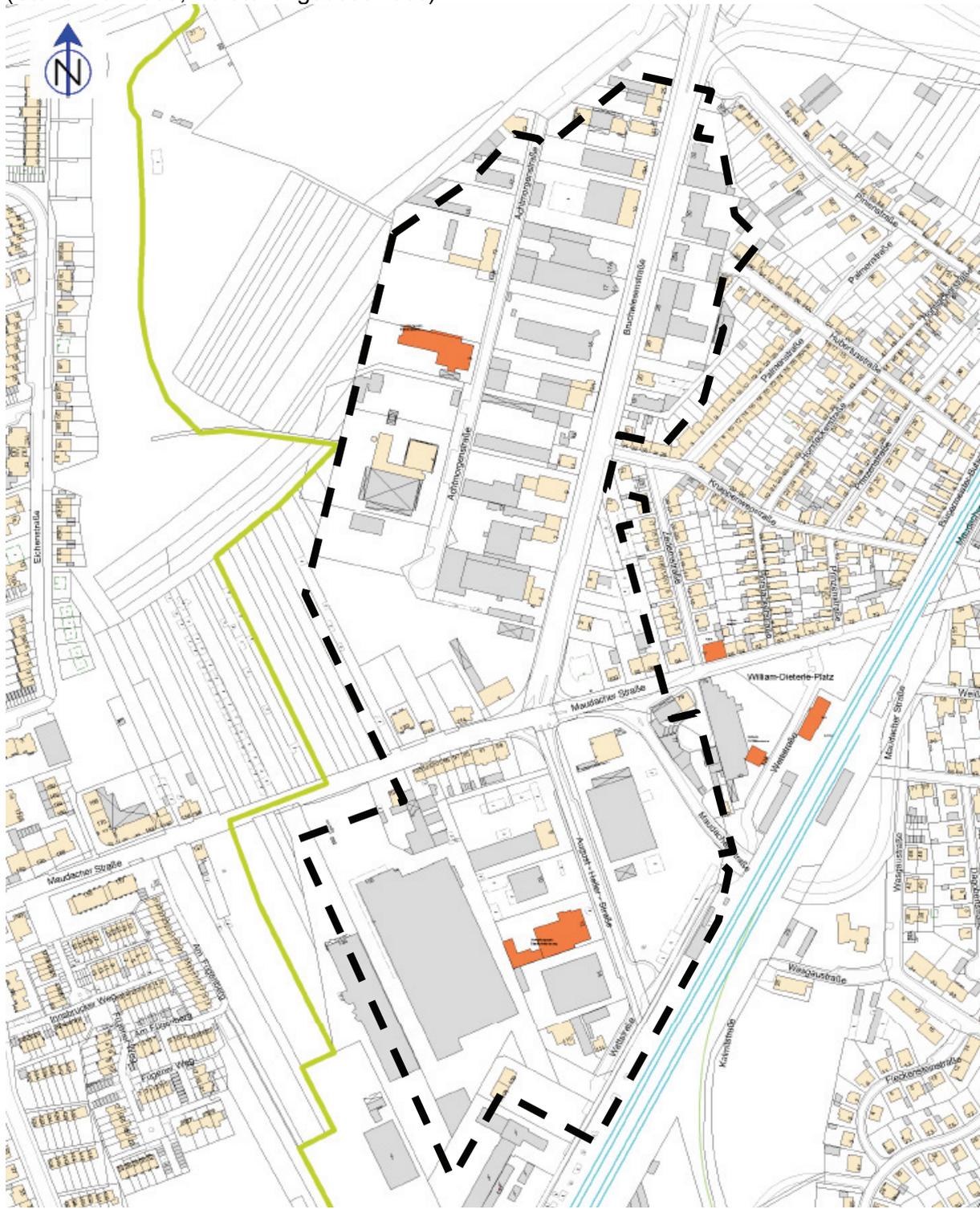
Ebenso sollen Vergnügungsstätten, Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe nicht zulässig sein.

1. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt (Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Sinne von Handwerk, Dienstleistung und Produktion), wobei sich im weiteren Verfahren zeigen kann, dass aus Gründen der Rücksichtnahme auf schutzbedürftige Nutzungen Plangebietsteile als eingeschränktes Gewerbegebiet oder als Mischgebiet festgesetzt werden müssen. Unabhängig hiervon sollen allerdings im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sein.
2. Ausnahmsweise sollen Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden können:
  - die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen (z. B. Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör, Maschinen- und Maschinenteile, Elektroinstallation und Elektroartikel, Heizungs-/Sanitärinstallation und Installationsartikel) wobei der Anteil der Einzelhandelsflächen flächenmäßig dem Anteil von Produktions- und Dienstleistungsflächen untergeordnet sein muss; oder
  - Einzelhandelsbetriebe aus den Bereichen Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Möbel und Einrichtungsgegenstände, Heimtextilien/Bodenbeläge, Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör, Großteilige Sportgeräte, Büromaschinen/Computer/Bürobedarf, Maschinen- und Maschinenteile/-zubehör, Zooartikel, Getränke (Anlage 2); § 11(3) BauNVO bleibt davon unberührt.
3. Aufgrund der Lage der Gewerbeflächen an stark belasteten Verkehrsstraßen besitzt das Plangebiet auch eine große Attraktivität und Standortgunst für Vergnügungsstätten. Um jedoch die knappen Gewerbeflächen im Gewerbegebiet für Betriebe, die für die Entwicklung der Stadt Ludwigshafen/Rh. von Bedeutung sind (insbesondere Gewerbe im Sinne von Handwerk, Dienstleistung und Produktion) vorhalten zu können ist es erforderlich diese Nutzungsarten auszuschließen. Deshalb sollen Vergnügungsstätten generell nicht zulässig sein.
4. Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen sollen generell nicht zulässig sein.

Im Übrigen sollen mit dem Bebauungsplan Regelungen über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen als örtliche Bauvorschriften festgesetzt werden, da die Auswirkungen der Werbung für das Stadtbild nicht immer positiv sind. Deshalb sind für großformatige Werbung Regelungen zu treffen, die sich insbesondere auf folgende Werbeformen beziehen sollen:

- Werbetafeln im Euroformat
- Litfasssäulen
- Masten, Türme und Pylone
- Werbung an und auf Gebäuden
- Veranstaltungsplakate
- Werbung auf Staubschutznetzen

**Anlage 1**  
zum Bebauungsplan Nr. 486 „Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße“  
(Stand Mai 2008, Aufstellungsbeschluss)



ohne Maßstab

**Anlage 2**

zum Bebauungsplan Nr. 486 „Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße“  
(Stand Mai 2008, Aufstellungsbeschluss)

**Übersicht nicht zentrenrelevanter Sortimente**

| <b>Sortimentsgruppe</b>                       | <b>Was gehört z.B. dazu:</b>   |
|---|--|
| <b>Bau und Heimwerkerbedarf</b>               | Baustoffe, Fliesen, Holz, Bauelemente, Ausbaumaterial, Bad- und Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Beleuchtungskörper, Elektro-, Installationsmaterial, baubezogene Elektrogeräte, Eisenwaren, Beschläge, Werkzeuge, Farben, Lacke, Malerbedarf, Tapeten, Rollläden und Markisen, Fenster, Türen |
| <b>Gartenbedarf</b>                           | Pflanzen, Garten- und Gewächshäuser, Gartengeräte und -werkzeuge, Pflege- und Düngemittel, Blumenerde, Pflanzgefäße, Zäune   |
| <b>Möbel und Einrichtungsgegenstände</b>      | Möbel aller Art, Küchen, Küchengeräte, Lampen und Leuchten, Herde und Öfen   |
| <b>Großteilige Heimtextilien, Bodenbeläge</b> | Gardinen, Vorhänge, Bettwaren, Teppiche, Teppichauslegeware, Bodenbeläge aller Art   |
| <b>Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör</b>          | Kfz, und Zubehör, Zweiräder, Landmaschinen, Kraft- und Brennstoffe   |
| <b>Großteilige Sportgeräte</b>                | Boote und Zubehör, Campingartikel, Fitnessgeräte   |
| <b>Büromaschinen, Computer, Bürobedarf</b>    | v.a. Großgebilde für Großabnehmer  |
| <b>Maschinen und Maschinenzubehör</b>         |  |
| <b>Zooartikel</b>                             | Tiere und Tiernahrung, Tierfutter, Tierkäfige, Pflegeprodukte, Aquarien  |
| <b>Getränke</b>                               |  |