
Bebauungsplan Nr. 486 "Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße" - Aufstellungsbeschluss
(Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 16.06.2008)

KSD 20101553/1

A N T R A G

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 23.08.2010:

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 16.06.2008 geändert und konkretisiert. Die unter Gliederungspunkt **"3. Ziele des Bebauungsplanes"** genannten konkretisierten Ziele sind Bestandteil des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses.

1. Begründung

Nach einem Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet 16.06.2008, durch den der letzte Aufstellungsbeschluss vom 14.07.2003 geändert wurde, sollen die Planungsziele für das Bebauungsplanverfahren erneut konkretisiert werden. Dieser neue Beschluss dient auch der Klarstellung des bisherigen Beschlusses hinsichtlich der Gebietseinstufung und künftigen Gebietsausweisungen zur Festlegung der Art der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan wird zwar mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße“ geführt, da überwiegende Teile des Plangebietes gewerblich geprägt sind. Das Gebiet weist jedoch keine homogene Nutzungszusammensetzung auf. Da in Teilbereichen auch eine gemischte Nutzungsstruktur vorzufinden ist, und sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes ein Wohngebiet befindet, muss auch die Gebietsausweisung differenziert vorgenommen werden. Die Planungsziele (Pkt. 4.) werden dahingehend konkretisiert und aktualisiert.

2. 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.

3. Anlass und städtebauliches Erfordernis

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, sondern lediglich ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 486 „Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße“ zuletzt vom 16.06.2008. Die Beurteilung von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Überwiegende Teile des Gebiets sind gemäß § 34 (2) BauGB als Gewerbegebiet einzustufen. In Randbereichen, insbesondere entlang der Maudacher Straße, im Kreuzungsbereich Maudacher- / Bruchwiesenstraße sowie auch weiter nördlich, auf der Ostseite der Bruchwiesenstraße ist eine eher gemischte Nutzungsstruktur mit Gewerbebetrieben und eigenständiger Wohnnutzung vorzufinden. Im Plangebiet wären Einzelhandelsbetriebe ohne weitere Einschränkung von Sortiment oder Größe in der Regel zulässig. Ebenso wären in den gewerblich geprägten Bereichen Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe als Gewerbebetriebe durchaus genehmigungsfähig.

Die Planung zielt insgesamt darauf ab, das Gebiet überwiegend für die Ansiedlung von klassischem Gewerbe aus den Bereichen Produktion, Dienstleistung, Handwerk, die für die gewerbliche Wirtschaft der Stadt als Oberzentrum zur Sicherung und Stärkung der Wirtschaftskraft und der Arbeitsplätze von Bedeutung sind, vorzuhalten. Nutzungen, die dieses Entwicklungsziel behindern könnten oder die anderweitige nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung oder die Planungsziele der Stadt haben können, sollen reglementiert oder ausgeschlossen werden.

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 bislang durch bestehende Märkte gut versorgt. Auch negative Auswirkungen auf die Innenstadt des Oberzentrums Ludwigshafen wären bei einer ungesteuerten Einzelhandelsansiedlung nicht auszuschließen.

Zudem besteht bei weiterer Ansiedlung von Einzelhandel die Gefahr, dass die Gewerbeflächen für Handwerks- und Produktionsbetriebe unerschwinglich werden oder ganz entfallen. Entsprechend den Zielsetzungen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ludwigshafen sollen Einzelhandelsbetriebe aus diesen Gründen nur ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden.

Das Gebiet besitzt durch seine Lage entlang der Hauptverkehrsachse Bruchwiesenstraße auch eine hohe Attraktivität und Standortgunst für Vergnügungsstätten sowie Prostitutionsbetriebe und ähnliche Einrichtungen. 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 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, auch diese Nutzungsarten auszuschließen. Hinzu kommt, dass die Verkehrsachse der Bruchwiesenstraße eine wichtige Zufahrt zu Fachhochschule, Technologiezentrum und Berufsbildende Schule und Hauptverbindungsstraße der westlichen Stadtteile in die Innenstadt darstellt und damit auch eine gewisse Visitenkarte für die Stadt ist. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben ist außerdem notwendig, um mögliche Störungen und Abwertungen der im Gebiet vorhandenen Wohnnutzung und des östlich an das Gebiet angrenzenden Wohngebietes (dessen Hauptzufahrt über die Bruchwiesenstraße erfolgt), insbesondere zu Abend- oder Nachtstunden, zu vermeiden.

4. Ziele des Bebauungsplanes

Die Gewerbegrundstücke im Plangebiet sollen vorrangig für die Ansiedlung von Betrieben aus den klassischen gewerblichen Bereichen Produktion, Handwerk und Dienstleistung, vorgehalten werden.

Zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen sollen 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 beidseits der Achtmorgenstraße, August-Heller-Straße und westlich der Bruchwiesenstraße als Gewerbegebiet festgesetzt (Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Sinne von Handwerk, Dienstleistung und Produktion). Die Grundstücke entlang der Maudacher Straße und östlich der Bruchwiesenstraße sollen als Mischgebiet ausgewiesen werden. (siehe Anlage 2) Im Fall von vorhandenen Gewerbebetrieben, die nicht mischgebietstypisch sind, erhalten diese erweiterten Bestandsschutz.
2. Unabhängig von der Gebietsausweisung sollen im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe regelmäßig nicht zulässig sein.
3. 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
 - mit Sortimenten 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 (siehe Anlage 3); § 11(3) BauNVO bleibt davon unberührt.

Die Regelungen werden auf die Inhalte der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ludwigshafen, die sich derzeit in der Fortschreibung befindet, abgestimmt, wodurch sich ggf. auch Anpassungen hinsichtlich der Festsetzungen und der Sortimentsliste ergeben können.

4. Vergnügungsstätten und Wettbüros sollen generell nicht zulässig sein.
5. 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)

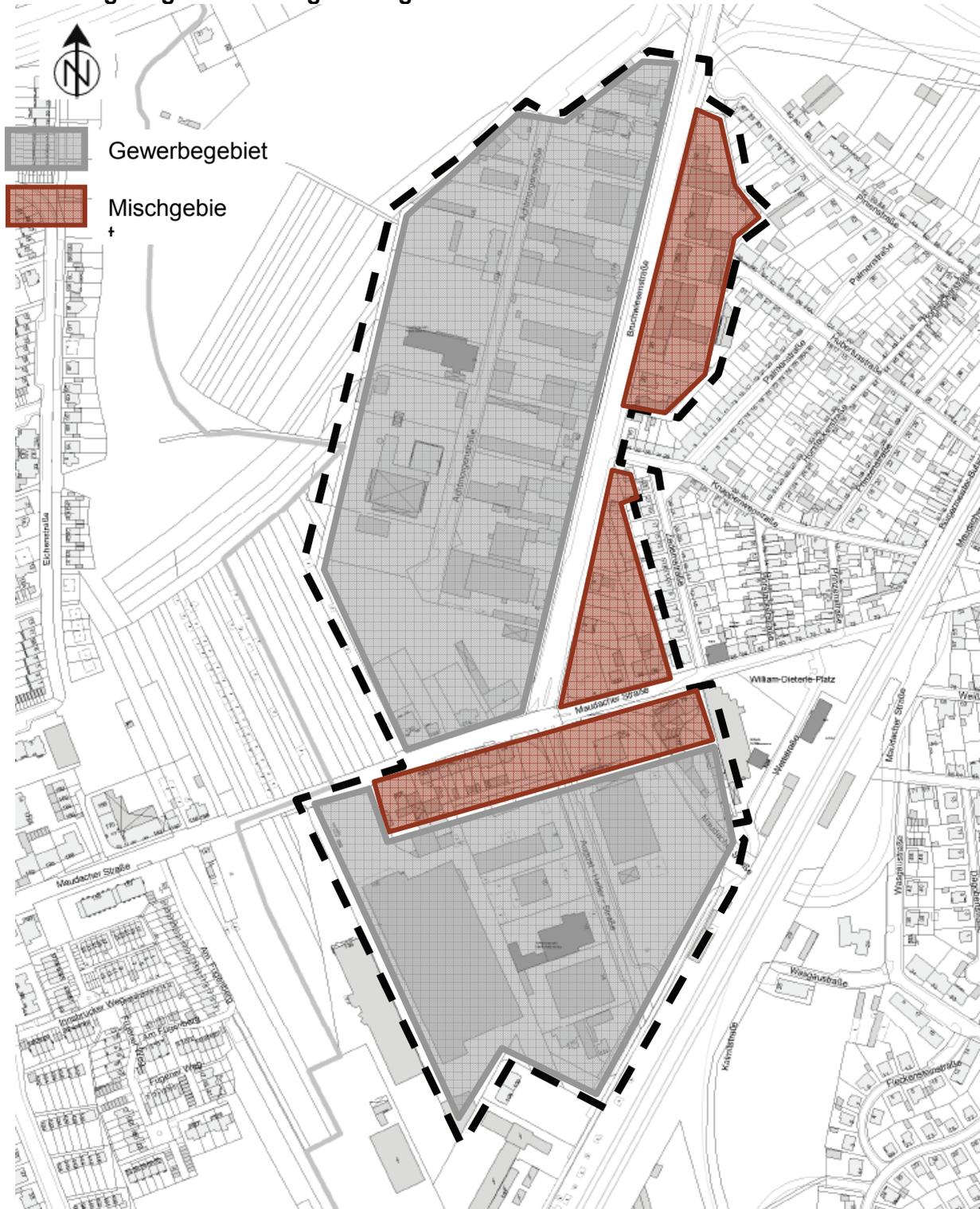


ohne Maßstab

Anlage 2

zum Bebauungsplan Nr. 486 „Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße“
(Stand Juli 2010, Aufstellungsbeschluss)

Vorläufig vorgesehene Abgrenzungen der Gebietsart



Anlage 3

zum Bebauungsplan Nr. 486 „Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße“
(Stand Juli 2010, Aufstellungsbeschluss)

Übersicht nicht zentrenrelevanter Sortimente

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