

Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet Nr. 486 "Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße"

KSD 20101554/1

---

### **ANTRAG**

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

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Für den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 16.06.2008, zuletzt geändert am 23.08.2010 für den Bebauungsplan Nr. 486 „Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße" wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen und als Satzung beschlossen.

## 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Mundenheim.

Der Geltungsbereich wird, wie in der beigefügten Planskizze dargestellt, 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.



**Lageplan:** Geltungsbereich der Veränderungssperre

## **2. Begründung**

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 derzeit 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 den Grundstücken östlich der Bruchwiesenstraße ist eine eher gemischte Nutzungsstruktur mit Gewerbebetrieben und eigenständiger Wohnnutzung vorzufinden.

Ziel der Planung ist es insgesamt, das Gebiet überwiegend für die Ansiedlung von klassischem Gewerbe aus den Bereichen Produktion, Dienstleistung, Handwerk vorzuhalten und Nutzungen, die dieses Entwicklungsziel behindern könnten oder die anderweitige nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung oder die Planungsziele der Stadt haben können, zu reglementieren oder auszuschließen.

Entsprechend den Ausführungen im Aufstellungsbeschluss sollen – auch auf der Grundlage der städtischen Einzelhandelskonzeption - insbesondere Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen und nur unter bestimmten Voraussetzungen als Ausnahme zugelassen werden. Des Weiteren sollen Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe sowie Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen werden um einem Trading-Down-Prozess und störenden Auswirkungen auf Wohnnutzungen im und im Umfeld des Gebietes vorzubeugen.

Dass das Gebiet aufgrund seiner Lage für derartige Nutzungen attraktiv ist, hat sich bereits darin gezeigt, dass auf einem Grundstück ein Bordell – allerdings ohne baurechtliche Genehmigung - betrieben wurde. Bei den hierzu eingeleiteten ordnungsbehördlichen Verfahren wurde der betreffende Bereich im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB als Mischgebiet eingestuft, in denen Bordelle oder bordellähnliche Betriebe nach der ständigen Rechtsprechung nicht zulässig sind. Im Falle einer erlassenen Nutzungsuntersagung ist derzeit noch ein Widerspruchsverfahren anhängig.

Um für künftige Vorhaben, die der Umsetzung der Planungsziele entgegenstehen, eine Handhabe zu haben und ggf. auch im vorliegenden Fall, falls notwendig, von diesem Sicherungsinstrument Gebrauch machen zu können, soll eine Veränderungssperre für das Plangebiet erlassen werden.

## **S a t z u n g**

### **über den Erlass einer Veränderungssperre im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 486 "Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße"**

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie § 24 der Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.05.2008 (GVBl. S. 79) erlässt die Stadt Ludwigshafen am Rhein auf Beschluss des Stadtrats vom 23.08.2010 folgende Satzung:

#### §1

Für den im Plan dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 486 "Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße" wird eine Veränderungssperre des Inhalts erlassen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs- oder zustimmungspflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

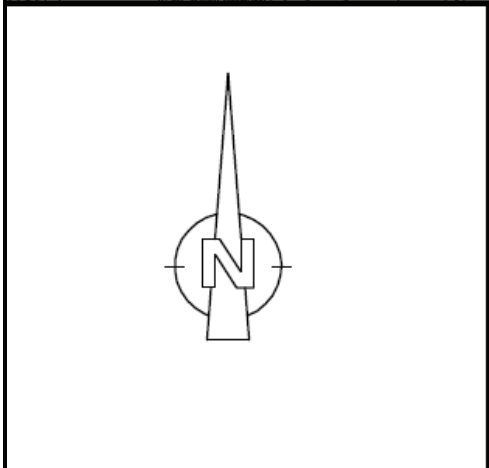
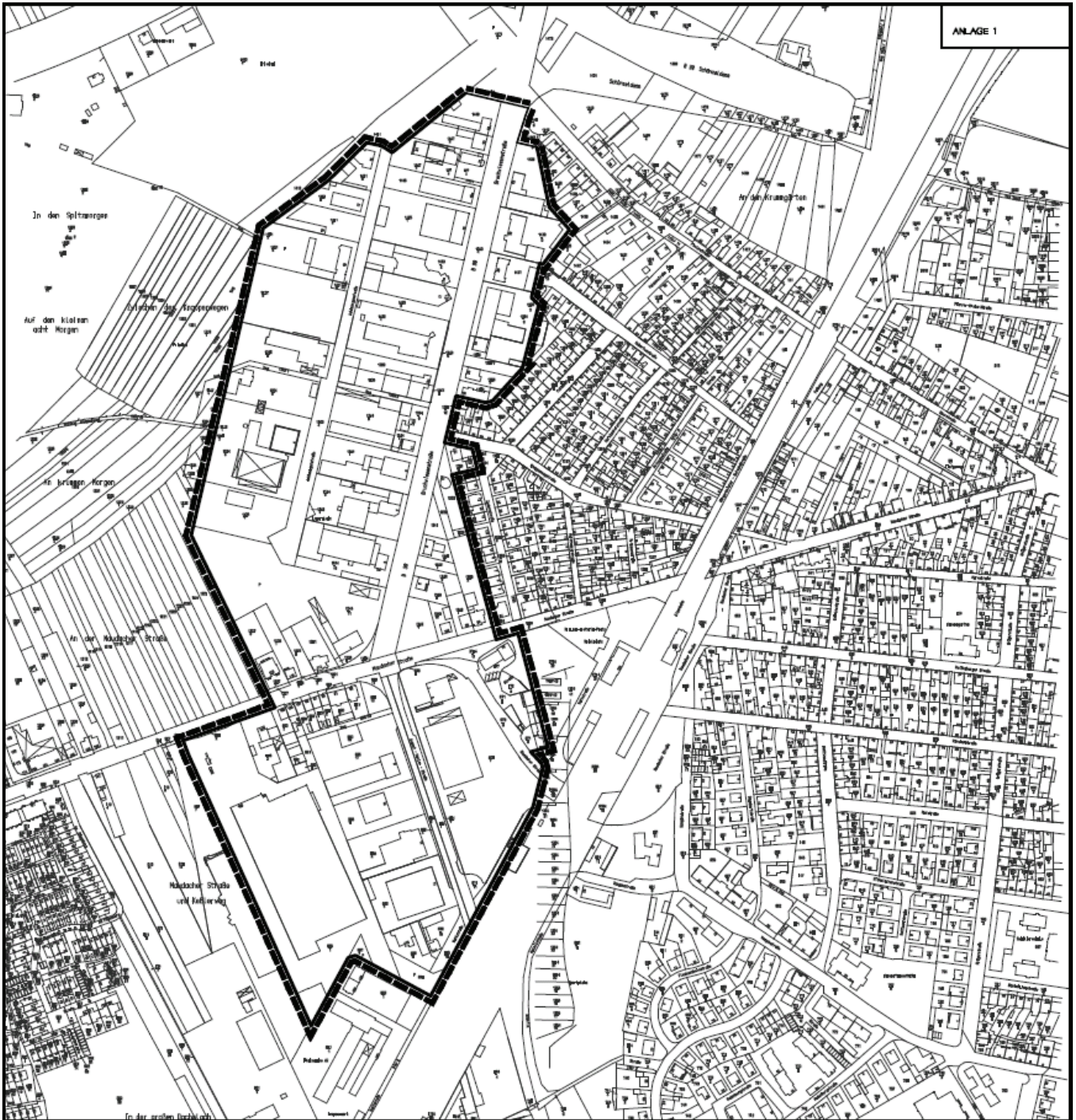
Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

#### §2

Die Veränderungssperre wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch 2 Jahre nach ihrem Inkrafttreten. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach §15 Abs. 1 Baugesetzbuch abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Ludwigshafen am Rhein, den  
Stadtverwaltung

Dr. Eva Lohse  
Oberbürgermeisterin



STADT  
LUDWIGSHAFEN  
AM RHEIN

Dezernat 4  
Sparte 4-12 Stadtplanung

Spartenleiter		Fachbereichsleiter		Dezernent	
Planthema		Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 486 " Gewerbegebiet Bruchwiesenstraße "		Plan Nr.	486
Planinhalt		Räumlicher Geltungsbereich		Maßstab	
Gemarkung		Mundenheim		Datum	Aug. 2010
4-123		4-124		Format	DIN A4
				Planfertigung	
				Entwurf	