Bebauungsplan 384 a

Nördlich Erbachstraße
Änderung 1

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Geltungsbereich 384 a

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

B-Plan 384 „Nördlich Erbachstraße“

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Bereits 2004 Aufstellungsbeschluss zur Regulierung des Einzelhandels

(mit dem Ziel Flächen für klassisches Gewerbe zu sichern)

- Einzelhandelsbetriebe generell nicht zulässig, sondern nur noch ausnahmsweise

  → in Zusammenhang mit klassischem Gewerbebetrieb (Unterordnung der VKFl)

  → bei spezifischem, nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Bau-/Heimwerker, Möbel, Büromaschinen, Zooartikel,….)

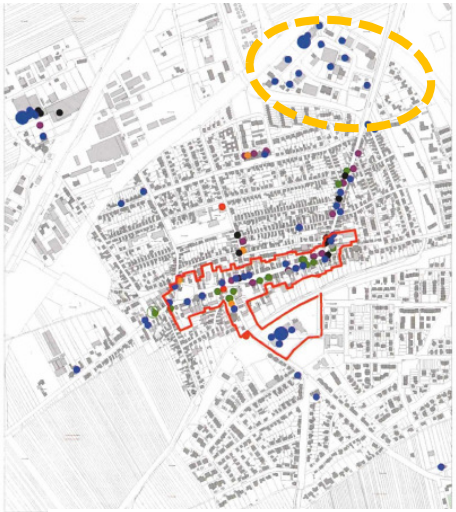
  → wenn sie nicht großflächig sind

- Vergnügungsstätten ausgeschlossen

↓

Aktualisierung!

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011



S. 91

Entwicklungsmöglichkeiten und Planungsziele

Ziel ist es, das Stadtteilzentrum in Rheingönheim zu erhalten und zu entwickeln und wenn möglich die Versorgung im Norden des Stadtteiles (nach Verlagerung der Märkte aus der Mörschgewanne) zu verbessern. Dies wäre durch Ergänzung des Angebotes in integrierter Lage (z.B. im Bereich Friedensstraße) zu erreichen. Der Standort Mörschgewanne soll mit Schwerpunkt Gewerbenutzung weiterentwickelt werden, die bestehenden Einrichtungen haben allerdings Bestandsschutz. Im Bereich „Am Sandloch" wird der Ergänzungsstandort stabilisiert (S. Kap. 4.4). Die bestehenden zentrenrelevanten Angebote tragen ebenfalls zur Versorgung des Stadtteils und der benachbarten Stadtteile bei und genießen Bestandsschutz.

3.2.4 Gewerbe- und Industriegebiete

Ebenfalls genannt sind hier noch die Gewerbegebiete, in denen in der Vergangenheit – hauptsächlich aufgrund alten Baurechts – Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden mussten und die heute Bestandsschutz genießen. Zum einen Teil sind daraus Ergänzungsstandorte geworden, zum anderen Teil dominiert weiterhin die Gewerbefunktion. Außer in den bereits besprochenen Fällen der bestehenden und weiter zu entwickelnden Ergänzungsstandorte sollen in Gewerbe- und Industriegebieten künftig keine Einzelhandelsnutzungen mehr zugelassen werden. Ausnahmsweise zulässig sollen Einzelhandelsnutzungen dann sein, wenn diese im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und der Anteil der Verkaufsfläche flächenmäßig dem Anteil der Produktions- und Dienstleistungsflächen untergeordnet ist. Auch der Kfz-Handel in Verbindung mit Kfz-Werkstätten ist im Regelfall zulässig, da dies kein Einzelhandel im Sinne der Wirtschaftsstatistik

Planungsanlass

- Planungsrechtliche Umsetzung der Ziele des EZ-Konzepts
- potenzielle Standortverlagerung der Fa. ALDI

Ziele der Planung

- Bereithaltung von bezahlbaren Grundstücken für klassische Gewerbebetriebe, Handwerker und Existenzgründer
- Erhalt und Stärkung der Grundversorgungsfunktion des Stadtteilzentrums

Dazu sollen

- Einzelhandelsbetriebe generell nicht zulässig sein
- Einzelhandelsnutzungen sattdessen nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn diese in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen
  (Einzelhandelsflächen müssen den Produktions-/Dienstleistungsflächen untergeordnet sein (Ausnahme möglich bei Kfz), kein zentrenrelevantes Angebot, keine Großflächigkeit)
- Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sowie Wettbüros und Wettannahmestellen ausgeschlossen werden

→ Zustimmung Ortsbeirat Rheingönheim (11.05.2022)

Vielen Dank.

Ludwigshafen
Stadt am Rhein