

**Bebauungsplan Nr. 556h  
„Gebiet zwischen Industriestraße  
und Schwedlerstraße, 1. Änderung“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Verfahrensstand:** Planoffenlage gem. §3(2) BauGB

## **1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)**

### **Gewerbegebiet (GE) (§8 BauNVO)**

(1) zulässig sind

- solche Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Betriebe und Anlagen, die typischerweise diese Voraussetzung nicht erfüllen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine schalltechnische Verträglichkeit mit den maßgeblichen Immissionsorten in ihrer Nachbarschaft gemäß den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 nachgewiesen wird.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

(2) Nicht zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment (vgl. Anlage 1)
- 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, so genannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsnutzungen, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen (z. B. Kfz-Werkstatt/Fahrzeugzubehör, Elektroinstallation/Elektroartikel, Sanitär- und Heizungsinstallation/Installationsartikel u. ä.) und der Anteil der Verkaufsflächen flächenmäßig dem Anteil von Produktions- und Dienstleistungsflächen untergeordnet ist.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment; der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente darf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche betragen. Als zentrenrelevant gelten alle Waren und Warengruppen, die in der Auflistung der Anlage 1 nicht enthalten sind.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von §8 (3) Nr. 1 BauNVO, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

(4) Ein erweiterter Bestandsschutz nach §1 Abs. 10 BauNVO besteht für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen, die vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes genehmigt wurden (siehe Anlage 2). Bauliche Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der Anlagen sind allgemein zulässig, wenn damit keine Erweiterung der Verkaufsfläche verbunden ist.

(5) Zu den Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzungen zählen auch

- die Kassenzonen
- die Kassenvorzone
- Bereiche, die aus Gründen der Hygiene oder Sicherheit nicht von Kunden betreten werden können, aber auch nicht zur Lagerfläche gehören (z.B. Frischetheken für Fleisch, Käse und Bäckereiwaren)
- sonstige Lagerflächen, die von Kunden betreten werden können.

## **2. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Grundstückszu- und -abfahrten für den betrieblichen Lieferverkehr sind nur entlang der Industriestraße zulässig.

## **3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 15, 25 BauGB)**

Entlang der Schwedlerstraße und deren Verlängerung bis zur Burbacher Straße ist ein 3 m breiter privater Grünstreifen mit heimischen Bäumen und Sträuchern als Abstands- und Sichtschutzgrün anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

## **4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)**

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.  
Ausnahmsweise kann auf den Einbau der Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel an der Außenwand der zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume in der Nacht 55 dB(A) unterschreitet.
- (2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 entsprechend den Außenlärmpegeln nach Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 auszubilden.

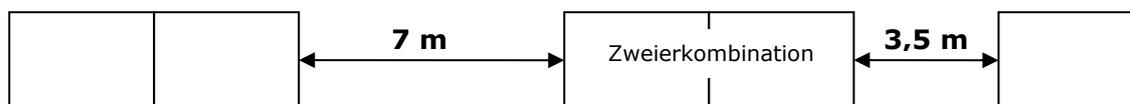
Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können ausnahmsweise entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Außenwänden der Aufenthaltsräume vorliegen.

## **5. Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB i.V. mit §88 (1) Nr.1 LBauO)**

### **Werbeanlagen und Beleuchtung**

#### **(1) Allgemein gilt:**

Fremdwerbung ist nur entlang der Industriestraße (vgl. (3)) und nur in Form von Werbetafeln im Euroformat (ca. 2,5 m hoch und ca. 3,5 m breit) zulässig. Diese sind maximal in Zweierkombinationen zulässig. Bei mehreren Anlagen ist ein regelmäßiger Abstand von mindestens 3,50 Metern einzuhalten. Zweierkombinationen müssen jedoch untereinander einen Abstand von mindestens 7 Metern haben.



Laufende Schriften, bewegte, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich so genannter Skybeamer sind nicht zulässig.

Pro Grundstück ist ein Werbepylon oder Werbemast mit Werbeanlagen oberhalb der Höhe des Hauptgebäudes zulässig, wenn die Werbeanlage nur indirekt beleuchtet wird und eine Höhe von 16 Metern (bezogen auf die Hinterkante des nächstgelegenen Gehweges) nicht überschreitet.

- (2) Werbeanlagen an den Fassaden und auf dem Dach von **Hauptgebäuden** sind bis 3 Meter oberhalb der zur Anbringung maßgeblichen Firstlinie (bezogen auf die Hinterkante des nächstgelegenen Gehweges) zulässig. Die maximale Höhe darf jedoch 16 Meter nicht überschreiten.
- (3) Innerhalb des **vorderen Grundstücksstreifens bis 5 Meter Tiefe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen** ist zulässig:
  - je eine dauerhaft installierte Werbeanlage pro Grundstückszufahrt bzw. -ausfahrt
  - Fahnenmasten
  - fest installierte Werbetafeln, jeweils maximal bis zur Größe des Euroformates (rund 9 m<sup>2</sup>), die in der Summe maximal die Hälfte der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite einnehmen dürfen.

## 6. Nachrichtliche Übernahme

### Seveso-Störfallbetrieb

Im Bereich der Industriestraße Nr. 32-34 befindet sich ein Flüssiggas-Versorgungsunternehmen, das nach BImSchG als genehmigungsbedürftiger Betrieb einzustufen ist (Störfallbetrieb nach Nr. 9.1, 4. BImSchV).

## 7. Hinweise

### Seveso-Störfallbetrieb

Im Bereich der Industriestraße Nr. 32-34 befindet sich ein Flüssiggas-Versorgungsunternehmen, das nach BImSchG als genehmigungsbedürftiger Betrieb einzustufen ist (Störfallbetrieb nach Nr. 9.1, 4. BImSchV). Bei zukünftigen Planungen und Nutzungsänderungen ist im Baugenehmigungsverfahren darauf zu achten, dass auf die Belange der Störfallverordnung Bezug genommen wird. Geltende Vorschriften und Schutzabstände sind einzuhalten.

### Altlasten

- (1) Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen sowie die Ablagerung von Fremdmaterial zur Geländenovellierung sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen u.U. eine Altlastenerkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen.
- (2) Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, 4-15) abzustimmen.
- (3) Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich dem Bereich Umwelt (4-15) der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.

- (4) Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u. ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.
- (5) Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutz und Abfallrechts zu beachten.
- (6) Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

### **Kampfmittel**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ludwigshafen im Zweiten Weltkrieg bombardiert wurde, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Abbruch-, Sondierungs-, und Räumungsmaßnahmen, Baumaßnahmen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz abgefragt werden. Kampfmittelfunde sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.

### **110-kV-Elektrofreileitung**

Beidseitig der Leitungssachse der Freileitung ist ein Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 30m zu berücksichtigen. Innerhalb dieses Schutzstreifens der 110-kV-Elektroleitung bestehen Restriktionen hinsichtlich der Bauhöhen von Werbe- und Beleuchtungsanlagen. Bauvorhaben sind mit dem Leitungsbetreiber (Pfalzwerke Netz AG) abzuklären.

### **Archäologische Funde**

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

### **Natürliches Radonpotenzial**

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden. Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

### **Hochwasserschutz**

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 556h „Gebiet zw. Industriestraße und Schwedlerstraße, 1. Änderung“**

---

### **Grundwasser**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit (zumindest zeitweise) erhöhten Grundwasserständen bzw. mit drückendem Grundwasser zu rechnen. Die Ausführung von Gebäuden sollte entsprechend erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

### **Umgang mit dem Niederschlagswasser**

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere untere Wasserbehörde sowie Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen.

### **Wasserrechtliche Belange**

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereiches Umwelt zulässig.

### **Artenschutz**

Rodungsmaßnahmen dürfen zum Schutz brütender Vögel nur außerhalb der Brutzeit (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) vorgenommen werden. Aus dem nördlich anschließenden Wohngebiet sind Fledermausvorkommen (auch eine Wochenstube) bekannt. Fledermäuse rasten tagsüber in Baumhöhlen oder Gebäudespalten. Daher ist bei Bauvorhaben dafür Sorge zu tragen, dass keine Fledermäuse getötet werden.

### **Barrierefreies Bauen**

Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug genommen wird, sind während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus einsehbar.

**Anlage 1**

**Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente**

<b>Sortimentsgruppe</b>	<b>Was gehört z.B. dazu:</b>
<b>Bau und Heimwerkerbedarf</b>	Farben, Lacke, Tapeten, Bauelemente, Baustoffe, Holz, Fliesen, Sanitär, Elektroinstallationen, Türen, Fenster, Treppen, Lampen
<b>Bettwaren, Matratzen</b>	
<b>Bodenbeläge</b>	Teppiche, Laminat, Teppichboden, Parkett
<b>Büromöbel, Büromaschinen, großteilige Büroartikel</b>	Vor allem Großgebäude für Großabnehmer
<b>Eisenwaren, Werkzeuge</b>	
<b>Elektro- (Küchen-) großgeräte</b>	Weißware, Elektrowerkzeuge, Pumpen
<b>Gartenbedarf und Gartenhäuser</b>	Pflanzen, Gartenmöbel, Gartengeräte, Pflege- und Düngemittel, Blumenerde, Pflanzgefäße, Zäune
<b>Großteilige Sportgeräte und Campingartikel</b>	Boote, Heimtrainer, Fitnessgeräte, Wohnmobile, Fahrräder
<b>Möbel, Küchen</b>	Auch Herde, Öfen, Kamine, Antiquitäten
<b>Zoofachmärkte</b>	

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, S. 99

**Anlage 2**

**Übersicht der bereits genehmigten Einzelhandelsnutzungen**

- Industriestraße 76 (Flurstück 2980/3): Lebensmitteleinzelhandel