



Fachbereich  
Stadtplanung  
und Vermessung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# „Bahnanlagen“

016 / 10

Begründung zum Entwurf  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

02.12.2010

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage im Raum/Plangebiet .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht.....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Ausgangssituation .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>7</b>

# 1 Rechtsgrundlagen

## Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 1), geändert durch Gesetze vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878), vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die **Planzeichenverordnung** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Die **Landesbauordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 358), ber. S. 416.

# 2 Lage im Raum/Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nach dem derzeitigen Stand der Planung die Flurstücke 7800, 10155, 10209, 10156, 10155/1, 3354/4, 4091, 10120, 10151, 4085/3, 4083, 4085, 4085/2, 3969/5, 3354/3, 3904, 3600, 3354/2, 3850, 3354/1, 3353, 3354, 3363/4, 3363, 3527/1, 3363/2, 828, 539, 1234, 1230, 3364, 3377, 3368, 3363/1, 3206/1, 2905, 3363/3, 2849, 2846, 2851, 5669.

Es handelt sich mit Ausnahme des Bahnhofgeländes um sämtliche Bahnflächen auf der Gemarkung Ludwigsburg.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Bebauungsplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 02.12.2010 dargestellt ist.

# 3 Anlass und Ziel der Planung

Die Bahnflächen sollen ausschließlich den **Zwecken der Bahnnutzung** dienen - bahnfremde Nutzungen, insbesondere bahnfremde Werbeanlagen,

auch solche, die zu keinen Nutzungskonflikten mit der Bahnnutzung führen, sollen ausgeschlossen werden. Die im Geltungsbereich liegenden Flächen werden daher als „Sondergebiet Bahnanlagen“ ausgewiesen und die **bahnfremden Nutzungen ausdrücklich ausgeschlossen**. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dient daher der Klarstellung der Nutzung dieser Bahnflächen und ist Ausdruck der Planungshoheit der Stadt für bahnfremde Nutzungen. Auch stellt dieser Bebauungsplan **keinen Eingriff für die Deutsche Bahn** dar, da die zu treffende Festsetzung nicht in einem Nutzungskonflikt mit der Bahnnutzung steht. Die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzungsbeschränkung betrifft nur bahnfremde Nutzungen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass sich die Bahnflächen nicht zu einem ungeordneten Gewerbegebiet mit bahnfremden Hauptnutzungen entwickeln. Insbesondere soll verhindert werden, dass sich im Bereich der Gleisflächen stillschweigend ein Werbeanlagen-Gewerbegebiet verselbstständigt.

Die Stadt Ludwigsburg verfügt über **verschiedene Steuerungsinstrumente**, um die städtebauliche Attraktivität der Gesamtstadt zu erhalten und darüber hinaus auch weiterhin zu steigern.

Das **äußere Erscheinungsbild einer Stadt** wird neben der Architektur von den Stadträumen maßgeblich bestimmt. Auch untergeordnete Bauteile in Form von Werbeanlagen prägen das Stadtbild. Durch die zunehmenden Anfragen für großflächige Werbung – sowohl im öffentlichen als auch privaten Raum - kann es zu vielfältigen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Gesamtstadt kommen.

Hierzu zählen unter anderem auch die **Kreuzungsbereiche von Bahn- und Verkehrsflächen**. Aufgrund der starken Frequenz in diesen Bereichen besteht hier zunehmend Interesse, großflächige Werbeanlagen aufzustellen.

Der Stadt liegt ein **Bauantrag** vor, auf Bahnflächen an 15 Standorten insgesamt 17 Werbetafeln mit Fremdwerbung zu errichten. Es handelt sich dabei sowohl um großflächige Werbetafeln an Bahndurchgängen als auch um sogenannte Mega-Light-Boards, welche frei stehend errichtet werden sollen.

Derartige Werbeanlagen wirken sich negativ auf das Stadtbild aus, weil sie dieses aufgrund des fehlenden Bezugs zum Ort, ihrer Großflächigkeit oder übertriebenen Signalwirkung (insbesondere Mega-Light-Boards) beeinträchtigen.

Insgesamt gilt es zu vermeiden, dass sich das Stadtbild und die aufgrund der verkehrlichen Situation mitunter ohnehin schon eingeschränkte Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen durch Werbeanlagen weiter negativ entwickeln.

Um die planerischen Voraussetzungen im Bereich der Bahnflächen zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Bahnanlagen“ Nr. 016/10 aufgestellt.

Der **Geltungsbereich** umfasst sämtliche Bahnflächen mit Ausnahme des Bereiches um den Bahnhof, die sich auf der Gemarkung Ludwigsburg befinden. Mit Ausnahme untergeordneter Teilbereiche existieren keine Bebauungspläne/Bauvorschriften, da es sich um dem Bahnbetrieb gewidmete Flächen handelt. Das **bestehende Planungsrecht** beinhaltet **keine ausreichenden Festsetzungen**, um Beeinträchtigungen in Form von (Fremd-)werbung zu vermeiden.

Für die **öffentlichen Straßenräume** regelt die Stadt Ludwigsburg die Aufstellung von Werbeträgern über einen **Konzessionsvertrag** aus dem Jahr 2008. Für diesen Vertrag wurden detaillierte –auch städtebauliche– Rahmenbedingungen erarbeitet. Unter anderem sind bestimmte Werbemedien wie z.B. Mega-Light-Boards grundsätzlich ausgeschlossen, da diese Anlagen eine stark negativ prägende Wirkung auf das Stadtbild haben und städtebauliche sowie baukulturelle Belange beeinträchtigen. Zahlenmäßig begrenzte Großflächenwerbung kann nur an bestimmten, von der Stadt Ludwigsburg festgelegten Standorten aufgestellt werden. Gleiches gilt für sog. City-Light-Poster, die ebenfalls nur in bestimmter Zahl an ausgesuchten Standorten im Bereich von Bushaltestellen außerhalb der Innenstadt aufgestellt werden dürfen. Zusätzlich ist aus stadtgestalterischen Gründen vorgesehen, die Großflächenwerbung in Buswartehallen durch City-Light-Poster zu ersetzen.

Entsprechend der vertraglichen Festlegungen wird aktuell das Werbenetz der Firma Ungeheuer & Ulmer aufgebaut bzw. weiterentwickelt.

Auch die **wichtigen Verkehrsachsen**, insbesondere die Haupteingangsstraßen sind für Fremdwerbung, vor allem im Bereich Großflächenwerbung zunehmend von Interesse. Um einen städtebaulich attraktiven Übergang der Hauptverkehrsachsen an die Ludwigsburger Innenstadt langfristig zu gewährleisten, hat die Stadt exemplarisch ein erstes Bauleitplanverfahren (**BP „Werbeanlagen Friedrichstraße“ Nr. 019/04**) eingeleitet. Um dieses städtebauliche Ziel in der Gesamtstadt konsequent voranzutreiben, werden weitere folgen.

Neben der Werbekonzession und den Bebauungsplänen zählen auch die **Sondernutzungssatzung** und die **Werbegesetz** zu den wichtigen Steuerungsinstrumenten, um die städtebauliche Gesamtentwicklung zu regeln.

Allerdings kann mit diesen Regelwerken (Fremd-)werbung auf Bahngelände nicht gesteuert werden.

Aktuell besteht eine Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Deutschen Eisenbahn-Reklame GmbH Niederlassung Stuttgart und der Stadt Ludwigsburg über die Duldung von Werbung in Form von Spannbändern an den Bahnbrücken Asperger Straße und Frankfurter Straße. Allerdings ist aufgrund der durchgeführten Lärmschutzmaßnahmen derzeit keine Spannbandwerbung angebracht, da eine Befestigung nur schwer möglich ist. Die Öffentlich-rechtliche Vereinbarung soll entsprechend dem Bebauungsplan „Bahnanlagen“ angepasst werden.

Die Stadt selbst regelt Spannbandwerbung über die Sondernutzungssatzung. Danach kommen nur ausgewählte Standorte zeitlich stringent geregelt in Betracht. Außerdem darf nur für herausragende Großveranstaltungen in Ludwigsburg und gemeinnützige Zwecke geworben werden. Für Veranstaltungen mit gewerblichem Charakter sowie Fremdwerbung im Allgemeinen ist Spannbandwerbung nicht zugelassen.

## 4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist die überplante Fläche im Wesentlichen als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

## 5 Bestehendes Planungsrecht

Folgende Pläne/Bauvorschriften liegen seither im jetzigen Geltungsbereich:

<b>Bebauungsplan/Inkrafttreten</b>	<b>Bezeichnung</b>
<b>Baulinienplan</b>	
050/01	04.05.2002 Ortsgüterbahnhof
059/02	10.12.1969 Hohenzollernstraßen West II
051/03	16.05.1992 Hohenzollernstraße II
17/1	21.02.1862, 18.06.1869, 12.09.1871, 28.07.1874
17/23	26.08.1960
025/01	08.08.1970 Martin-Luther-Straße
19/9	07.12.1920

3/1	18.03.1927	
4/11	18.03.1927	
032/01	01.02.1969	Bismarckstraße
3/6	16.09.1925	
074/13	17.10.1992	Eglosheim Nord - Westlich der Bahn
1/47	07.02.1961	
3/9	08.02.1933	
3/11	09.03.1937	
3/36	18.06.1964	
079/02	01.04.1967	Markgröninger Straße
079/05	31.10.1975	Markgröninger Straße
079/04	04.06.1988	Hundshalde

## 6 Städtebauliche Ausgangssituation

Auf den beplanten Grundstücken befinden sich im Wesentlichen Gleisanlagen der Deutschen Bahn.

## 7 Umweltbelange

Die Schutzgüter Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima/Luftqualität, Flora/Fauna/Biotopstrukturen, Landschaftsbild/Ortsbild und Mensch werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da lediglich eine Klarstellung der Nutzung vorgesehen ist. Auf einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird daher verzichtet.

## 8 Planinhalt

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan „Bahnanlagen“ Nr. 016/10 beabsichtigt die Stadt die Klarstellung der eigentlichen Nutzung der Gleisanlagen und den damit verbundenen Ausschluss bahnfremder Nutzungen, auch solcher, die nicht in Widerspruch zu der besonderen Zweckbestimmung treten.

Werbeanlagen, die allgemein der Fremdwerbung dienen, sind eigenständige gewerbliche Hauptnutzungen, mit denen – soweit sie auf Bahngelände aufgestellt werden – so genannte bahnfremde Zwecke verfolgt werden. Sie weisen keinen funktionalen Bezug zum Bahngelände auf und haben nichts mit der verkehrlichen Funktion der Deutschen Bahn zu tun.

Durch den Bebauungsplan soll auch sichergestellt werden, dass neben den städtebaulich abgestimmten Anlagen der Firma Ungeheuer & Ulmer großflächige Werbeanlagen nur noch in solchen Bereichen zugelassen sind, in denen sie aus der Sicht der Stadtbildgestaltung verträglich erscheinen.

Werbeanlagen sind durchaus mit dem gewerblichen Charakter von Bahnflächen vereinbar, haben aber durch ihre Signal- und Fernwirkung auch eine negative Auswirkung auf die an die Bahnflächen angrenzenden Stadträume.

Um dennoch auch den berechtigten wirtschaftlichen Aspekt von Werbung nicht außer Acht zu lassen, gibt es bestimmte Bereiche, in denen Werbeanlagen nach wie vor zulässig sind. Hierzu zählen neben dem Bereich des Bahnhofs und der Haltestelle Favoritepark und innerhalb der Bahndurchgänge auch die gewerblich genutzten Gebiete mit Ausnahme einzelner Stadtbild prägender Bereiche. Da hier ausreichend Alternativstandorte gegeben sind, ist aus Sicht der Stadt keine weitere Werbung im Bereich von Bahnflächen erforderlich.

Innerhalb von Bahndurchgängen werden Werbeanlagen als städtebaulich unkritisch gesehen, da sie nicht raumwirksam in Erscheinung treten und somit das Stadtbild nicht negativ beeinflussen. Außerdem wurde auch der Bereich des Bahnhofs bewusst nicht in den Geltungsbereich mit aufgenommen, da keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen, innerhalb des Bahngebäudes sowie auf den Bahnflächen Werbung aufzustellen. Der Bahnhof – Haltepunkt Ludwigsburg – ist die zentrale (S-)Bahnhaltstelle der Stadt und hat über die reine Haltestellenfunktion aufgrund der hohen Frequenz weiterreichende Funktionen. So sind im Bahnhofsgebäude neben den typischen bahneigenen Nutzungen auch weiterreichende bahnfremde Nutzungen (z.B. Zeitschriftenladen, Bäcker, Drogerie u. Ä.) untergebracht, die aber als (bahn-)verträglich zu betrachten sind. In die Funktion bzw. Steuerung der Nutzungen soll nicht eingegriffen werden, daher wurde der Bereich aus dem Geltungsbereich außen vor gelassen. Das Bahnhofsgebäude selbst einschließlich des Vorbereiches liegt innerhalb der gültigen Werbesatzung, d.h. die Steuerung von Werbeanlagen erfolgt über die Vorgaben der Satzung.

Die Haltestelle – Haltepunkt Favoritepark – wiederum ist als reine Aus- und Einsteigehaltestelle ohne weiterreichende Funktionen anzusehen. Hier erfolgt die Regelung von bahnfremden Nutzungen über den Bebauungsplan „Bahnanlagen“. Auch hier ist Werbung aufgrund der Funktion als Haltestelle im bestimmten verträglichen Rahmen zulässig. Im Bereich der Haltestelle Favoritepark sind großflächige Werbeanlagen vorhanden. Eine weitere Massierung



allerdings wird als nicht mehr städtebaulich verträglich angesehen. Durch die Größenbeschränkung im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass neu aufgestellte Werbeanlagen kleiner ausfallen.

Für bahnbezogene Werbung gelten die gleichen städtebaulichen Voraussetzungen wie für bahnfremde Werbung. Auch die Aufstellung bahnbezogener Werbetafeln hätte die gleichen negativen Auswirkungen auf das Stadtbild bzw. die an die Bahnflächen angrenzenden Gebiete. Hier handelt es sich auch zum Teil um Wohngebiete, so dass Werbetafeln grundsätzlich negativ in Erscheinung treten würden. Für bahnbezogene Werbung gelten analog zu bahnfremder Werbung die gleichen Aufstellmöglichkeiten. Es handelt sich hierbei um sämtliche Bereiche innerhalb der von den Bahnunterführungen umschließenden / umbauten Räume und auf der gesamten Länge von öffentlich zugänglichen Bahnsteigen der Haltestelle Favoritepark. Innerhalb der Bahnunterführungen sind keine negativen raumwirksamen Begleiterscheinungen zu erwarten. An der Haltestelle ist aufgrund der höheren Frequenz auch die Effektivität einer Werbeanlage ungleich höher als entlang der Schienen.

Vor Aufstellung dieser Satzung zulässig errichtete Werbeanlagen genießen Bestandsschutz, auch wenn sie mit dem Satzungstext nicht vereinbar sind. Werden diese bestehenden Werbeanlagen jedoch verändert/grunderneuert, müssen auch sie sich nach geltender Rechtslage dieser Satzung unterwerfen.

## **8.2 Örtliche Bauvorschriften**

### **Werbeanlagen**

Mit dem Bebauungsplan „Bahnanlagen“ Nr. 016/10 ist eine Regelung der Größe von Werbeanlagen vorgesehen.

Durch diese Regelung soll sichergestellt werden, dass es sich um Werbeanlagen handelt, die aufgrund ihrer Größe nicht negativ auf den Stadtraum wirken. Die Größe orientiert sich an den Maßen der sogenannten City-Light-Poster, die als Werbemedien der Werbekonzession der Stadt Ludwigsburg vertraglich geregelt sind.

Aufgestellt, Ludwigsburg 02.12.2010

Angelika Boos  
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung