



Fachbereich  
Stadtplanung  
und Vermessung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# **„Bahnanlagen“**

016 / 10

Begründung zum Entwurf  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

17.02.2011

## **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>4</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>6</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 ausschließlich der Geltungsbereich, wie er im Bebauungsplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 17.02.2011 dargestellt ist.

### 3 Anlass und Ziel der Planung

Die Bahnflächen sollen entsprechend ihrer fachplanerischen Zielsetzung ausschließlich den **Zwecken der Bahnnutzung** dienen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen werden daher als „Sondergebiet Bahnanlagen“ ausgewiesen; **bahnfremde Nutzungen**, insbesondere bahnfremde Werbeanlagen, auch solche, die zu keinen Nutzungskonflikten mit der Bahnnutzung führen, **sollen ausgeschlossen werden bzw. nur ausnahmsweise zugelassen werden**, wenn sie städtebaulich verträglich sind. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient daher der Klarstellung der Nutzung dieser Bahnflächen und ist Ausdruck der Planungshoheit der Stadt für bahnfremde Nutzungen. Bahnfremde Werbeanlagen werden wegen ihrer nachteiligen städtebaulichen Auswirkung auf den an die Bahnanlage anschließenden Raum gänzlich ausgeschlossen. Ausgenommen sind solche Standorte, bei denen solche nachteilige Auswirkungen nicht zu besorgen sind.

Dieser Bebauungsplan stellt **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 verselbständigt.

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

Für die **öffentlichen Straßenräume** kann die Stadt Ludwigsburg die Aufstellung von Werbeträgern über einen **Konzessionsvertrag** aus dem Jahre 2008 regeln. 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 zur 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 zählen auch die **Sondernutzungssatzung** und die **Werbesatzung** zu den wichtigen Steuerungsinstrumenten.

Alle diese Regelungsinstrumente betreffen jedoch nur die Werbeanlagen, nicht aber auch sonstige bahnfremde Anlagen. Sie erfassen im Übrigen nur untergeordnete Teilbereiche der Bahnanlagen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnanlagen“ umfasst deshalb sämtliche Bahnflächen mit Ausnahme des Bereiches um den Bahnhof, die sich auf der Gemarkung Ludwigsburg befinden. Für sie stellt das vorhandene rechtliche Instrumentarium keine ausreichende Grundlage dar, um eine ungeordnete und städtebaulich unverträgliche Entwicklung bahnfremder Nutzungen zu ordnen und zu steuern. Über das Maß dessen, was der Bebauungsplan „Bahnanlagen“ zulässt, sollen bahnfremde städtebauliche Entwicklungen erst dann zulässig sein, wenn die Flächen entwidmet sind und im Rahmen der Planungshoheit einer neuen Nutzung zugeführt worden sind.

Soweit eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Deutschen Eisenbahn-Reklame GmbH Niederlassung Stuttgart und der Stadt Ludwigsburg besteht, betrifft sie die Duldung von Werbung in Form von Spannbandern 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/ Baulinienplan</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>Bezeichnung</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. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf Nr. 3 der Begründung verwiesen. Ergänzend wird nachfolgend der Ausschluss von Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, begründet.

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 Bahngebiet auf und haben nichts mit der verkehrlichen Funktion der Deutschen Bahn zu tun.

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 und die anschließende Raumnutzung nicht negativ beeinflussen.

Der Bereich des Bahnhofs ist insgesamt vom Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen. Die dort vorgefundene bahnfremde Nutzung hat einen funktionellen Bezug zur Bahnnutzung und steht städtebaulich in einer verträglichen Beziehung zu der dortigen Umgebungsbebauung. Ein städtebauliches Regelungsbedürfnis besteht für diesen Bereich deshalb nicht.

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.

Bahnbezogene Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, um einem eventuellen Interesse der Deutschen Bahn als Eigentümer dieser Bahnflächen gerecht zu werden, Eigenwerbung an der Stätte der Leistung aufzustellen. Bahnfremde Werbung wird dagegen auf die Bereiche innerhalb der von den Bahnunterführungen umschließenden / umbauten Räume und auf die gesamte Länge von öffentlich zugänglichen Bahnsteigen der Haltestelle Favoritepark beschränkt. 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.

Ludwigsburg, den 17.02.2011

Angelika Boos  
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung