



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH STADT-
PLANUNG
UND VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„Werbeanlagen Schwieber- dinger Straße“

Nr. 026/08

**Begründung zum Satzungsbeschluss
gem. § 9 (8) BauGB**

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	3
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB	3
3.	Lage im Raum/Plangebiet	4
4.	Ausgangssituation und Planungsanlass	5
4.1	Baugesuche.....	5
4.2	Bestehende Steuerungsinstrumente.....	5
5.	Ziel der Planung.....	6
6.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
7.	Bestehendes Planungsrecht	8
8.	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches	12
9.	Planinhalte	12
9.1	Festsetzungen im Bebauungsplan.....	12
9.1.1	Festsetzung eines Gewerbegebietes für Teilfläche I	12
9.1.2	Art der Nutzung.....	14
9.1.3	Bisherige Festsetzungen	15
9.2	Örtliche Bauvorschriften	15
9.2.1	Örtliche Bauvorschriften im Teilbereich A	15
9.2.2	Örtliche Bauvorschriften im Teilbereich B	17
9.2.3	Bisherige Festsetzungen	19
9.2.4	Gesonderter Beschluss der örtlichen Bauvorschriften	19
10.	Umweltbelange	19

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) geändert worden ist.
- Die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

2. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a und b BauGB, besteht die Möglichkeit, das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

Diese Voraussetzungen für die Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ sind im vorliegenden Fall gegeben, weil die Regelungen hinsichtlich der Werbeanlagen die Grundzüge der Planung der bestehenden Bebauungspläne nicht berühren.

Dies gilt auch für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet in der Teilfläche I, da die Eigenart der näheren Umgebung bzw. der dortige Bebauungsplan auch nach geltendem Recht einem Gewerbegebiet entspricht. Auch die dort getroffenen Festsetzungen zum Ausschluss vom Einzelhandel und Vergnügungseinrichtungen können im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Weiter wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Insgesamt sind somit alle Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gegeben.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

3. Lage im Raum/Plangebiet

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde so gewählt, dass im Wesentlichen die Sichtbeziehungen von der Schwieberdinger Straße, einschließlich der Kreuzungsbereiche der Querstraßen, enthalten sind.

Er beinhaltet somit im Wesentlichen die südlich und nördlich an die Keplerstraße und Schwieberdinger Straße angrenzenden, und teilweise die dahinterliegenden Flurstücke, sowie in den Kreuzungsbereichen die in den Sichtbeziehungen liegenden Flurstücke. Im Osten bilden die Gießhausstraße bzw. die Bahnlinie die Grenze des Geltungsbereichs, im Westen das Flurstück Nr. 6890.

In den Bereichen der Kopfstraße, der Brenzstraße und der Siegesstraße wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinert, da die genauere Untersuchung im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans ergeben hat, dass ein Regelungsbedarf in diesen Bereichen, u. a. aufgrund der Nichteinsehbarkeit von der Schwieberdinger Straße aus, nicht gegeben ist.

Außerdem wurde der Bereich „Kleingartenanlage Frommannkaserne“ aus dem Geltungsbereich genommen, da hier zum aktuellen Zeitpunkt kein Regelungsbedarf besteht. Regelungen zur Werbung in diesem Bereich können ggf. mit der Schaffung neuen Planungsrechts in diesem Bereich festgeschrieben werden.

Maßgebend ist der Bebauungsplan des Fachbereiches Stadtplanung und Vermessung vom 18.09.2015, in dem die Grenzen des Geltungsbereiches eingetragen sind.

4. Ausgangssituation und Planungsanlass

In großen Teilen des Geltungsbereichs wurde eine starke Zunahme der Werbeflächen beobachtet, die im Rahmen der Bauberatung und mit den Mitteln des bestehenden Planungsrechts nicht ausreichend gesteuert werden können. Die verschiedenen bestehenden Bebauungspläne im Geltungsbereich bieten keine ausreichenden Festsetzungen, um Beeinträchtigungen in Form von Fremdwerbung zu vermeiden und ein einheitliches Erscheinungsbild sowie eine durchgängige Handlungsweise sicherzustellen.

Um Negativeffekte für die Attraktivität der Gewerbeflächen entlang der Schwieberdinger Straße als eine Haupteinfahrtsstraße zu verhindern und die gewachsenen Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe an dieser Stelle langfristig zu sichern, sollen mit diesem Bebauungsplanverfahren Steuerungsinstrumente erarbeitet werden, die Negativeffekte verhindern, jedoch dem wirtschaftlichen Wunsch der Gewerbetreibenden nach Werbung ausreichend Raum bieten.

4.1 Baugesuche

Zwischenzeitlich wurden im Plangebiet mehrere Anträge auf Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung von Werbeanlagen gestellt. Diese wurden zurückgestellt bzw. auf der Grundlage der mit 23.11.2013 in Kraft getretenen Veränderungssperre abgelehnt.

4.2 Bestehende Steuerungsinstrumente

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 gegebenenfalls nur in bestimmter Zahl an ausgesuchten Standorten im Bereich von Bushaltestellen außerhalb der Innenstadt aufgestellt werden dürfen.

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

Neben der Werbekonzession zählen auch die **Sondernutzungssatzung** und die **Werbesatzung** zu den wichtigen Steuerungsinstrumenten.

Die Stadt selbst regelt z.B. 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.

5. Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Werbeanlagen Schwieberdinger Straße“ setzt einen Impuls zur Attraktivitätssteigerung Ludwigsburgs, insbesondere der Stadteingangsstraßen als Entree von Ludwigsburg, und verfolgt damit mehrere sich ergänzende Ziele:

Sicherung des unverwechselbaren Stadtbilds

Die Stadt Ludwigsburg verfügt über ein Alleensystem von großer städtebaulicher und stadthistorischer Bedeutung. Die 23 historischen Alleen der Stadt stehen als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz. Die Eigenart, der Charakter des unverwechselbaren Stadtbildes wird wesentlich durch dieses historische Alleensystem geprägt. Ein Teil der über 200 Jahre alten Bäume ist stark geschädigt, teilweise abgängig. Um weitere Beeinträchtigungen zu vermeiden hat die Stadt Ludwigsburg 2006 einen Rahmenplan „Historische Alleen Ludwigsburg“ aufgestellt. Ziel dieser Rahmenplanung ist die Sanierung, Erhaltung und Wiederherstellung sämtlicher teilweise verloren gegangener Alleen. Zu dem Alleensystem gehören größtenteils auch die sogenannten Haupteingangsstraßen. Die städtebauliche Attraktivität dieser innerörtlichen Hauptverkehrsachsen soll insbesondere durch den Rahmenplan langfristig erhalten und gesteigert werden. Das Erscheinungsbild dieser Straßenräume hängt aber nicht nur von der Gestaltung der Gebäude und des Straßenraums ab. Auch untergeordnete Bauteile in Form von Werbeanlagen prägen das Stadtbild. Die Regelung der Fremdwerbung trägt außerdem zur Weiterentwicklung der charakteristischen Barockstruktur bei. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Werbeanlagen Schwieberdinger Straße“ liegt im Wesentlichen innerhalb des Rahmenplans der „Historischen Alleen Ludwigsburgs“. Die Gestaltung des Ortsbildes gehört nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB zu den bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigenden Belangen.

Schaffung attraktiver Standortbedingungen

Die Schwieberdinger Straße ist geprägt durch eine überwiegend gewerbliche Nutzung, die nur vereinzelt oder in kurzen Abschnitten durch Wohnnutzung unterbrochen wird. Die Stabilisierung und nachhaltige Entwicklung der gewerblichen Flächen ist eine zentrale Herausforderung für die Stadtentwicklung. Die Aktualisierung der Gewerbeflächenerhebung vom März 2015 zeigt einen deutlichen Rückgang der verfügbaren Gewerbeflächen und damit eine Verschärfung des Gewerbeflächennotstands in Ludwigsburg: Die freien, sofort nutzbaren Gewerbeflächen werden kontinuierlich weniger, ebenso wie die gewerblichen Potentialflächen. Da weitere Flächenausweisungen im Außenbereich regionalplanerisch nicht möglich sind, ist die Zielsetzung der strategischen und flächenschonenden Gewerbeflächenkonzeption „Gewerbe-

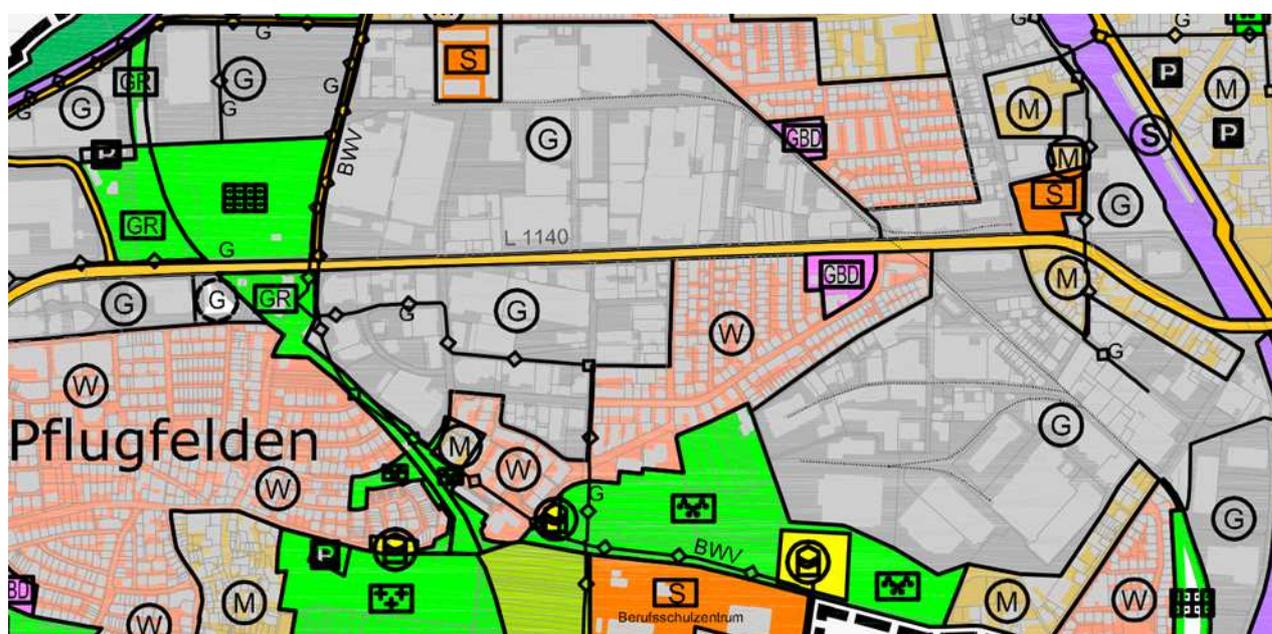
gebiet der Zukunft“ der Flächengewinn durch Innenentwicklung und die Attraktivitätssteigerung bestehender Gewerbeflächen. Diese Konzeption wird derzeit in enger Kooperation mit den Gewerbetreibenden vor Ort erarbeitet und in Kürze fertiggestellt. Für die bestehenden der Gewerbeflächen entlang der Schwieberdinger Straße mit ihren gewachsenen Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe bedeutet dies, dass dem wirtschaftlichen Wunsch der Gewerbetreibenden nach Werbung ausreichend Raum geboten werden muss. Somit werden attraktive Standortbedingungen erzielt, um die ansässigen Unternehmen zu stärken und Neuansiedlungen zu fördern. Die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung des Gewerbestandorts Ludwigsburg können so gesichert und umgesetzt und eine Abhängigkeit vom privaten Markt verhindert werden.

Orientierung im Stadtraum

Der Bebauungsplan gewährleistet außerdem eine gute Orientierung im Stadtraum. Die Regelung der Art, Form und Größe von Werbeanlagen verhindert ein Überfrachten der Straßenräume. Die Schilder aus dem Gewerbeleitsystem der Stadt Ludwigsburg gelten nicht als Werbeanlagen im Sinne dieses Bebauungsplanes.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan weist die Flächen im Wesentlichen als Gewerbe- und Wohnflächen aus. Die Bereiche „Multifunktionsarena“ und „Bahnanlagen“ sind im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt.



Da an der Art der baulichen Nutzung keine Veränderungen vorgenommen werden, sondern lediglich Regelungen zu Werbeanlagen getroffen werden, gilt dieser Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7. Bestehendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich unterscheiden sich im Wesentlichen **acht Teilflächen**.

Teilfläche I

Die Teilfläche I besteht aus einem westlichen und einem östlichen Teil.

- Die Teilfläche I beurteilt sich nach geltendem Planungsrecht im **westlichen** Teil nach § 34 BauGB, da hier kein Bebauungsplan vorhanden ist. Die Art der baulichen Nutzung entspricht hierbei aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung einem Gewerbegebiet.
- Der **östliche** Teil der Teilfläche I wird entsprechend der Bebauungsplanänderung- und Erweiterung im Gebiet zwischen „Möglinger-, Eglosheimer- u. Schwieberdinger Str.“ Nr. 21/16 vom 04.01.1956 als gemischtes Bauviertel gemäß § 7 Ziffer 2 der Ortsbau-satzung der Stadt Ludwigsburg (OBS) vom 14.09.1922/23.08.1923 beurteilt. Hierbei ist die gewerbliche Prägung überwiegend. Es wurde aber festgestellt, dass dieser Bebauungsplan in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen wurde, was zu dessen Unwirk-samkeit führt. Er darf somit zwar keine Anwendung mehr finden, andererseits besitzt die Stadt aber auch keine Normenverwerfungskompetenz, und darf ihn somit nicht ig-norieren. Sollte die Aufhebung des Plans Nr. 21/16 erfolgen, würde die Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgen. Die Art der baulichen Nutzung entspräche dann aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung einem Gewerbegebiet.

Teilfläche II

Hier gelten die folgenden Bebauungspläne:

- Bebauungsplanänderung „Schwieberdinger Straße“, Nr. 026/04 vom 29.08.1992 (mit dem Vorgänger Bebauungsplan „Schwieberdinger Straße Süd“ Nr. 026/01 vom 18.05.1968),
- Bebauungsplanänderung „über das Gebiet zwischen Schwiederdinger Strasse, Ruhrstrasse, Südliche Grenze des Flurstücks 1036, Siegesstraße und Oskar-Walcker-Strasse in Ludwigsburg“ Nr. 028/01 vom 11.12.1965.

Die Bebauungspläne setzen für diese Teilflächen jeweils ein **Industriegebiet** fest.

Teilflächen III

Hier gelten die folgenden Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Schlieffenstr. West Waldäcker“, Nr. 022/01 vom 20.12.1969,
- Bebauungsplan „Gewerbepark Waldäcker II“, Nr. 022/15 vom 24.08.2013,
- Bebauungsplan „Kepler-Dreieck“, Nr. 025/05 vom 03.05.2008,
- die Bebauungsplanänderung „Schwieberdinger Straße“, Nr. 026/04 vom 29.08.1992 (mit dem Vorgänger Bebauungsplan „Schwieberdinger Straße“, Nr. 026/03 vom 12.01.1980),
- die Bebauungsplanänderung „Schwieberdinger Straße“, Nr. 026/04 vom 29.08.1992 (mit dem Vorgänger Bebauungsplan „Schwieberdinger Straße Süd“ Nr. 026/01 vom 18.05.1968),
- der Bebauungsplan „Möglinger Straße - Nord“, Nr. 060/01 vom 11.07.1987.

Die Bebauungspläne setzen für diese Teilflächen jeweils ein **Gewerbegebiet** fest.

Teilflächen IV

Hier gelten die folgenden Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Gewerbepark Waldäcker II“, Nr. 022/15 vom 24.08.2013,
- Bebauungsplan „Siegessstraße“ Nr. 027/02 vom 06.08.1977,
- Bebauungsplan „Möglinger Straße Nord“, Nr. 060/01 vom 11.07.1987.

Die Bebauungspläne setzen für diese Teilflächen jeweils ein **eingeschränktes Gewerbegebiet** fest.

Teilfläche V

Hier gilt der Bebauungsplan „Keplerstraße“, Nr. 028/04 vom 14.07.2004, der für diese Teilfläche ein **Mischgebiet** festsetzt.

Teilflächen VI

Hier gelten die folgenden Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Bahnanlagen“ Nr. 016/10 vom 10.03.2012, der die Fläche als **Sonstiges Sondergebiet (Bahnanlagen)** festlegt,
- Bebauungsplan „Multifunktionshalle“, Nr. 025/06 vom 28.06.2008, der die Fläche als **Sonstiges Sondergebiet (Multifunktionshalle)** festlegt.

Teilflächen VII

Hier gelten die folgenden Pläne und Anbauvorschriften:

- Bebauungsplanänderung- und Erweiterung „Schwieberdinger Str. u. Römerhügelweg“, Bezirk 18 Nr. 37 vom 29.12.1985.

Es wurde aber festgestellt, dass dieser Bebauungsplan in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen wurde, was zu dessen Unwirksamkeit führt. Er darf somit zwar keine Anwendung mehr finden, andererseits besitzt die Stadt aber auch keine Normenverwendungskompetenz, und darf ihn somit nicht ignorieren. Sollte die Aufhebung des Plans Nr. 18/37 erfolgen, würde die Beurteilung nach Bebauungsplan Nr. 20/7 vom 11.12.1951, mit der Anbauvorschrift A 74 i. V. mit der Ortsbausatzung erfolgen.

- Bebauungsplan „Mörrike- u. Schwieberdinger Str.-, mit West- u. Schlieffenstraße, u. Gebiet westl. der Eberhard-Ludwig-Kaserne“, Bezirk 20 Nr. 7 vom 11.12.1951, mit der Anbauvorschrift A 74 i. V. mit der Ortsbausatzung,
- Stadtbauplan "Westlich der Franzosenstraße" (heute Martin-Luther-Straße), Bezirk 19 Nr. 14 vom 16.2.1927, mit der Anbauvorschrift A 7 i. V. mit der Ortsbausatzung,
- Bebauungsplanänderung „Pfalzstraße“ Bezirk 20 Nr. 11 vom 30.03.1953, mit der Anbauvorschrift Nr. 7 i. V. mit der Ortsbausatzung,
- Stadtbauplan Bezirk 17 Nr. 1 vom 28.07.1874, i. V. mit Ziffer 1 C der Beilage zu Teil I der Ortsbausatzung,
- Stadtbauplan I „betreffend das Gebiet zwischen der Schwieberdinger-Keplerstraße u. dem Ortsgüterbahnhof“ Bezirk 18 Nr. 2 vom 24.10.1918, i. V. mit Ziffer 1 C der Beilage zu Teil I der Ortsbausatzung,

- Bebauungsplan „südl. der Schwieberdinger Straße u. der Schwieberdinger Str.“, Bezirk 18 Nr. 18 vom 03.04.1952, mit den Anbauvorschriften A 82, A 99, A 99a i. V. mit der Ortsbausatzung,
- Bebauungsplanänderung „Sieges-, Oscar-Walcker-, Schwieberdinger-, Saarstr.“ Bezirk 18 Nr. 21 vom 16.10.1918, i. V. mit Ziffer 1 C der Beilage zu Teil I der Ortsbausatzung,
- Bebauungsplanänderung „Schwieberdingerstr., Saar-, Ruhr-, Siegesstr, Bezirk 18 Nr. 46 vom 29.03.1960, i. V. mit Ziffer 1 C der Beilage zu Teil I der Ortsbausatzung.

Die Flächen sind alle als **Industrieviertel** gemäß § 7 Ziffer 5 Ortsbausatzung festgesetzt.

Teilflächen VIII

Hier gelten die folgenden Pläne und Anbauvorschriften:

- Bebauungsplan „Mörrike- u. Schwieberdinger Str.-, mit West- u. Schlieffenstraße, u. Gebiet westl. der Eberhard-Ludwig-Kaserne“, Bezirk 20 Nr. 7 vom 11.12.1951, mit der Anbauvorschrift A 74 i. V. mit der Ortsbausatzung,
- Bebauungsplanänderung „Pfalzstraße“ Bezirk 20 Nr. 11 vom 30.03.1953, mit den Anbauvorschriften A 82, A 99, A 99a i. V. mit der Ortsbausatzung,
- Bebauungsplan „südl. der Schwieberdinger Straße u. der Schwieberdinger Str.“, Bezirk 18 Nr. 18 vom 03.04.1952, mit den Anbauvorschriften A 82, A 99, A 99a i. V. mit der Ortsbausatzung,
- Bebauungsplanänderung „Gänsfußallee, Thuner-, Martin-Luther- u. Schwieberdinger Str.“ Bezirk 19 Nr. 33 vom 29.05.1952, mit den Anbauvorschriften A 34, A 99, A 99a i. V. mit der Ortsbausatzung,
- Bebauungsplanänderung „Beyerstraße“ Bezirk 18 Nr. 25 vom 31.12.1952,
- Stadtbauplan „südl. der Schwieberdinger Str., zw. der Friedr.-Naumann u. Friedenstraße“ Bezirk 18 Nr. 19 vom 29.11.1951, mit den Anbauvorschriften A 48, A 99, A 99a i.V. mit der Ortsbausatzung,
- Stadtbauplanänderung im Gebiet der Schönbein-, Langemarck- und Katzbachstraße, Bezirk 18 Nr. 11 vom 08.03.1937, mit der Anbauvorschrift A 48 i. V. mit der Ortsbausatzung,

- Stadtbauplan im Gebiet der Schwieberdinger Straße, Bezirk 18 Nr. 6 vom 23.01.1928, mit den Anbauvorschriften A 48, A99, A99a i. V. mit der Ortsbausatzung,
- Stadtbauplanänderung – u. Erweiterung über das Gebiet der Schwieberdinger – u. Schönbeinstr. westlich der Christoph- u. Walcker-Straße, Bezirk 18 Nr. 9 vom 29.02.1939, mit der Anbauvorschrift A 48 i. V. mit der Ortsbausatzung,
- Stadtbauplanänderung „in der Friedrich-List-Str.“, Bezirk 18 Nr. 16, mit der Anbauvorschrift A 48 i. V. mit der Ortsbausatzung.

Die Flächen sind alle als **Wohnviertel** gemäß § 7 Ziffer 3 Ortsbausatzung festgesetzt.

8. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Werbeanlagen Schwieberdinger Straße“ liegt im Wesentlichen innerhalb des unter Ziffer 5 genannten Rahmenplans. Der Planbereich ist voll erschlossen und bebaut. Im Planbereich existieren bereits zahlreiche Werbeanlagen.

9. Planinhalte

9.1 Festsetzungen im Bebauungsplan

9.1.1 Festsetzung eines Gewerbegebietes für Teilfläche I

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Zu den ausschließbaren Anlagentypen gehören auch Anlagen der Fremdwerbung. Eine Steuerung der Fremdwerbung kann aber somit nur vorgenommen werden, wenn für den betreffenden Bereich ein Gebietstyp im Sinne der §§ 2-9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt ist, da nur in diesen Fällen auf die Modifikationsmöglichkeit des § 1 Abs. 9 BauNVO (Differenzierung nach Arten von baulichen und sonstigen Anlagen), hier Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (= nicht an der Stätte der Leistung = Fremdwerbung) zurückgegriffen werden kann.

Flst. Nr. 5833

Da der Bereich des Grundstückes Flst. Nr. 5833 aktuell innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB liegt, wird für diesen Bereich der Erlass eines einfachen Bebauungsplanes (mit der Festschreibung der Art der baulichen Nutzung) erforderlich, um wie oben aufgeführt, die Fremdwerbung steuern zu können.

Flst. Nrn. 5828/1, 5827, 5826, 5825, 5824, 5823, 5820, 5829/6, 5829/5, 5829/1

Die Flst. Nrn. 5828/1, 5827, 5826, 5825, 5824, 5823, 5820, 5829/6, 5829/5, 5829/1 liegen im Bereich der Bebauungsplanänderung- und Erweiterung im Gebiet zwischen „Möglinger-, Eglosheimer- u. Schwieberdinger Str.“ Nr. 21/16 vom 04.01.1956. Demnach entspricht die Art der baulichen Nutzung der eines gemischten Viertels (mit gewerblicher Prägung) nach § 7 Ziffer 2 der OBS. Es wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen wurde, was zu dessen Unwirksamkeit führt. Da der Bebauungsplan Nr. 21/16 für diesen Bereich keinen Vorgängerbebauungsplan hat und die Beurteilung im Falle seiner Aufhebung nach § 34 BauGB erfolgen müsste, wird die Art der Nutzung für diesen Bereich mit diesem Bebauungsplan „erneut“ festgesetzt und die Unwirksamkeit zumindest für die Art der baulichen Nutzung korrigiert. Dies ist erforderlich, da auf der alleinigen Grundlage des § 34 BauGB keine Steuerung der Fremdwerbung erfolgen kann.

Da diese beiden Bereiche somit hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung einem Gewerbegebiet entsprechen, wird zur Klarstellung gemäß § 8 BauNVO ein solches festgesetzt.

Ausschluss Vergnügungseinrichtungen

Die größte Gewerbeansiedlung im Stadtgebiet von Ludwigsburg stellt das Gewerbeband an der Schwieberdinger Straße dar. Das Gewerbeband verläuft an der wichtigen Ost / West-Achse der Schwieberdinger Straße. Westlich der Innenstadt beginnend verläuft das Gewerbeband über knapp 3 km bis zur westlichen Stadtgrenze und setzt sich mit dem Gewerbegebiet Unholder Weg der Nachbargemeinde Möglingen fort. Die Bandstruktur wird durch größere zusammenhängende Wohngebiete, insbesondere südlich der Schwieberdinger Straße, funktional unterbrochen und im Norden und Süden durch weitere Wohngebiete umschlossen bzw. von diesen begrenzt. Diese direkte Nachbarschaft zwischen den Gewerbe- und Wohnfunktionen birgt ein hohes Störpotenzial, welches durch eine sensible Ansiedlungspolitik zu minimieren gilt; etwa durch wohngebietsverträgliche Nutzungen, wie nicht störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungen. Vergnügungseinrichtungen sind als Nutzungen mit einem sehr vielfältigen Störpotenzial für eine Ansiedlung im Nahbereich zu Wohngebieten nicht geeignet und werden deshalb ausgeschlossen; vgl. „*Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Ludwigsburg*“; Dr. rer. pol. Donato Acocella und Dipl. Ing. Daniel Altmeyer-Bartscher M.A , Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach; 15.09.2009.

Ausschluss Einzelhandel

Basierend auf der Überarbeitung der Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2014 wird für die Teilfläche I der Einzelhandel ausgeschlossen, wie dies auch für die benachbarten Planungsgebiete gilt. Als wesentliche Zielsetzungen der Einzelhandelskonzeption sind dabei zu nennen:

- Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Ludwigsburg für die Region,
- Stärkung der Innenstadt als zentraler Einkaufs-, Versorgungs- und Kommunikationsraum,
- Sicherung / Weiterentwicklung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung für die Bürger aller Stadtteile,

- Ausbau ausgewählter Warengruppen zur Steigerung der Kaufkraftbindung,
- Gezielte Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels in den Gewerbegebietslagen.

Aus dem Gewerbeflächennotstand der Stadt Ludwigsburg ergibt sich zudem die strategische Forderung, gewerbliche Flächen für das klassische produzierende Gewerbe zu sichern und vor Fehlentwicklungen zu schützen.

9.1.2 Art der Nutzung

Werbeanlagen können eine eigenständige gewerbliche Nutzung in Form einer Haupt- oder Nebenanlage darstellen. Diese Werbeanlagen können nach der Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB) geregelt werden.

In allen Teilgebieten wird Werbung als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung ausgeschlossen.

Anlagen der Fremdwerbung besitzen eine besondere städtebauliche Relevanz, da sie – gerade aufgrund ihrer Häufung – Belange erfassen oder berühren, welche im Hinblick auf das grundsätzliche Gebot des § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauGB städtebauliche Betrachtung und Ordnung verlangen. Sie sind für das Ortsbild von besonderer Relevanz, da ihr eigentliches Ziel ist, Aufmerksamkeit auf sich zu lenken und im vorhandenen Ortsbild „auf-fallend“ zu wirken. Aufgrund der zumeist negativen Auswirkungen dieser Werbeflächen auf das Erscheinungsbild des derzeit und zukünftig städtebaulich aufgewerteten Gebiets werden diese nicht gewünscht. Die besondere städtebauliche Relevanz ergibt sich weiterhin aus den Zielen der Planung unter Ziffer 5 dieser Begründung.

Zudem kann die Fremdwerbung zu Verzerrungen im Bodenpreisgefüge und damit mittelfristig zu unerwünschten Trading-Down-Effekten führen. Mit dieser Einschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten soll die künftige Entwicklung des Gebiets städtebaulich geordnet und gelenkt werden. Insbesondere soll verhindert werden, dass sich das Gebiet stillschweigend in ein Werbeanlagen-Gewerbegebiet verselbständigt.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. Beschluss vom 15.08.1991 – 4 N 1.89 -, BRS 52. Nr. 1), kann auch bei einem nach § 173 Abs. 3 Satz 1 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteten Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung – ohne Festsetzung eines Baugebiets im Sinne von § 1 Abs. 2 BauNVO – nach Maßgabe des § 1 Abs. 9 BauNVO eingeschränkt werden, da sich aus § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG ergibt, dass nach der Wertung des Gesetzgebers übergeleitete Bebauungspläne und Bebauungspläne nach den Bundesbaugesetz grundsätzlich gleich zu behandeln sind. Übergeleitete Bebauungspläne dürfen dementsprechend nach dem jeweils geltenden Bauplanungsrecht geändert werden. Vor der Möglichkeit des § 1 Abs. 9 BauGB kann deshalb auch ohne Neufestsetzung eines Baugebiets i. S. d. BauNVO Gebrauch gemacht werden. Die Gebietsfestsetzungen „Industrieviertel“ und

Wohnviertel“ aus der Ortsbausatzung enthalten Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, die nach §§ 173 Abs. 3 Satz 1, 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauGB überleitungsfähig sind.

9.1.3 Bisherige Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Werbeanlagen Schwieberdinger Straße“ Nr. 026/08 treten die bisher gültigen Festsetzungen zu Werbeanlagen aus den bestehenden Bebauungsplänen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen und Bauvorschriften der Bebauungspläne bleiben unverändert und gelten fort.

9.2 Örtliche Bauvorschriften

Nach dem Ausschluss von Werbung als gewerbliche Hauptnutzung werden in den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO Werbeanlagen als Geschäftswerbung im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung geregelt. Hierbei handelt es sich um Werbung **an der Stätte der Leistung**.

Für den Geltungsbereich werden Häufigkeit und Ausformung / Gestaltung der Werbeanlagen auf Grundlage der bisher bestehenden Konzeptionen, Rahmenplänen und anderen strategischen Planungen wie bereits beschrieben festgesetzt.

Im Bereich der MHP-Arena sind die Festsetzungen grundsätzlich anders zu betrachten: Die MHP-Arena als Multifunktionshalle bereichert das kulturelle Leben der Stadt, schärft das Profil Ludwigsburgs als Sportstadt und macht das Bild der Medienstadt sichtbar. Damit ergänzt und bereichert die MHP-Arena wesentlich das Veranstaltungsangebot der Stadt Ludwigsburg über das Zusammenwirken der vorhandenen Kultureinrichtungen (wie zum Beispiel dem Forum am Schlosspark und den Schlossfestspielen) hinaus. Damit ergibt sich für die MHP-Arena ein Einzugsgebiet, das weit über die Stadtgrenzen Ludwigsburg hinausreicht, woraus sich das Erfordernis eines vielfach abgestimmten und weitreichenden Werbekonzepts ergibt. Diesem wird durch die Festsetzungen im Teilbereich B Rechnung getragen.

9.2.1 Örtliche Bauvorschriften im Teilbereich A

Aufhebung örtlicher Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen in den Bebauungsplänen werden innerhalb der Teilflächen aufgehoben. Die Aufhebung erfolgt, um für den Geltungsbereich einheitliche Festsetzungen zu erreichen.

Anzahl der Werbeanlagen an Gebäuden

Die Anzahl der Werbeanlagen wird auf eine Werbeanlage pro Fassadenseite und Betrieb festgesetzt, um eine Überfrachtung der Fassaden zu vermeiden und die Lesbarkeit der Werbung sicherzustellen.

Anbringungsorte

Das Erscheinungsbild der Schwieberdinger Straße soll optisch ruhig und im Wesentlichen gestalterisch einheitlich gehalten werden, um den Gewerbestandort attraktiv zu halten. Dennoch sollen Werbeanlagen gut lesbar und erkennbar sein. Um dies sicherzustellen, sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, am Gebäude, in den Brüstungszonen und nicht oberhalb der Gebäudekante oder auf dem Dach zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen über Gebäudeecken, an Brandwänden, Giebeln und an Einfriedungen würde den Straßenraum zusätzlich überfrachten und ist daher nicht zulässig. Klarstellend wird nochmals aufgeführt, dass Werbeanlagen unzulässig sind in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen.

Gestaltung und Größe von Werbeanlagen

Die Festsetzungen bezüglich der Größe und Ausladung der einzelnen Anlagen dienen ebenfalls zur Verhinderung einer möglichen Überfrachtung der Fassaden. Einzelbuchstaben sollen die Hochwertigkeit der Werbeanlage sicherstellen. Ein Anteil der Werbeanlage an der Fassadenbreite von maximal 40% soll gewährleisten, dass das architektonische Erscheinungsbild Fassade nicht über die Maßen strapaziert und beeinträchtigt wird, aber dennoch die Werbewirksamkeit der Werbeanlage gesichert bleibt. Aktuell hat man sich beim Marstall Center auf eine maximale Schrifthöhe von 80 cm geeinigt. Da die Gebäudehöhen (bei den beworbenen Bauteilen des Marstall Centers) vergleichbar sind, ebenso wie der Abstand zum Gebäude, wird für die Schwieberdinger Straße die gleiche maximale Schrifthöhe von 80 cm festgelegt. Durch die zusätzliche Festsetzung des Mindestabstands zu begrenzenden Bauteilen von 20 cm, ist ein Einfügen der Schrift in die jeweilige Fassade sichergestellt.

Schaufenster, Fenster und Türen

Schaufenster, Fenster oder Türen, insbesondere auch Glastüren, werden oft mit Werbeanlagen großflächig beklebt. Die baulichen Gestaltungselemente des Gebäudes treten damit stark in den Hintergrund. Um dies zu vermeiden, wird die Fläche, die an Schaufenstern, Fenstern und Türen beklebt, angestrichen oder verdeckt werden darf, auf maximal 20 % der jeweiligen Fläche festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässige Werbeanlagen

Ausnahmsweise ist im Bereich jeder Zufahrt eine freistehende Werbeanlage zulässig. Sie darf maximal mit einer absoluten Höhe von 5,00 m, einer Breite von 1,20 und einer Tiefe von 0,20 m errichtet werden. Somit fügt sie sich in den Stadtraum ein und stellt gleichzeitig die Sichtbarkeit der Grundstückszufahrten sicher. Die Höhe gewährleistet die Sichtbarkeit auch über parkende Fahrzeuge hinweg. Die Maße bieten zudem die Möglichkeit, dass sich mehrere Nutzer auf einer Stele präsentieren können.

Unzulässige Werbeanlagen

Verschiedene Werbeanlagen werden ausgeschlossen. Dazu zählen Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel), Transparente, Spannbänder, Banner und Fahnenwerbung, Werbung mit akustischen oder elektronischen Medien sowie durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter. Dieser Ausschluss dient

dazu, das Erscheinungsbild des Straßenraums und der Fassadenfronten optisch ruhig zu halten und eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer zu verhindern.

Plastische Werbeanlagen (Attrappen, Figuren und ähnliche der Werbung dienende Gegenstände) wirken im Straßenraum verwirrend, lenken Verkehrsteilnehmer ab und entwerten den Stadtraum. Daher sind diese Arten von Werbeanlagen ebenfalls unzulässig.

9.2.2 Örtliche Bauvorschriften im Teilbereich B

Aufhebung örtlicher Bauvorschriften

In der Teilfläche IV (SO) wird die Ziffer B.2 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Multifunktionshalle“, Nr. 025/06 vom 28.06.2008 aufgehoben, da diese im Widerspruch zu den mit diesem Bebauungsplan getroffenen Regelungen zu Werbeanlagen stehen würde.

Anzahl der Werbeanlagen an Gebäuden; Anbringungsorte

Um eine hochwertige, über die Stadtgrenzen hinaus wirksame und einprägsame Werbung für die MHP-Arena sicherzustellen, ist am Gebäude lediglich ein Namensschriftzug pro Gebäudeseite zulässig (entweder auf dem Dach oder an der Fassade oder auf dem Vordach, etc.). Mehrere Schriftzüge, sowie die Anbringung über Gebäudeecken würden die Gebäudeansicht überfrachten und das Gebäude in seiner Gesamtheit architektonisch abwerten.

Gestaltung und Größe von Werbeanlagen

Der Namensschriftzug ist mit einer Höhe von maximal 1,50 m von der Straße aus gut lesbar, wodurch die Werbewirksamkeit gewährleistet ist. Um eine Überfrachtung der Gebäudeansicht zu verhindern, darf der Namensschriftzug nicht mehr als 30% der Fassadenbreite in Anspruch nehmen. Der Abstand von 1,50 m des Namensschriftzugs zur Gebäudekante soll eine harmonische Fassadenansicht herstellen. Die Ausbildung mit Einzelbuchstaben garantiert hierbei die Hochwertigkeit und gute Lesbarkeit des Schriftzugs.

Schaufenster, Fenster und Türen

Schaufenster, Fenster oder Türen, insbesondere auch Glastüren, werden oft mit Werbeanlagen großflächig beklebt. Die hochwertige architektonische Gestaltung der MHP-Arena tritt damit stark in den Hintergrund. Um dies zu vermeiden, ist das Bekleben, Anstreichen oder Verdecken von Schaufenstern, Fenstern und Türen mit Werbeanlagen unzulässig.

Ausnahmsweise zulässige Werbeanlagen

Um die Werbewirksamkeit der Veranstaltungswerbung sicherzustellen, ist ausnahmsweise eine **Videoanlage** mit Veranstaltungswerbung an der Fassade zulässig, wenn sie sich in Größe und Gestalt in die Architektur einfügt und die Umgebung sowie den umgebenden Verkehr nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Größe der MHP-Arenafassade und Hochwertigkeit der Architektursprache ist eine Videoanlage an dieser Stelle der Schwieberdinger Straße im Übergang zum Bahnhofsareal als stadträumlich verträglich zu errichten.

Die Werbewirksamkeit in Richtung Westportal kann insbesondere an den Aufzugsseiten hergestellt werden. Somit können freistehende Werbeanlage verhindert und die **LED-Werbung am**

Aufzug in die architektonische Gestaltung integriert werden. Der Freiraum vor der MHP-Arena wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Um die Wegweisung zur MHP-Arena insbesondere für das Parkhaus und die Anlieferung sicherzustellen, ist im Bereich jeder Zufahrt eine **freistehende Werbeanlage** zulässig, die durch ihre Größe und Ausformung gute Sichtbarkeit garantiert.

Die Veranstaltungshinweise der MHP-Arena sollen soweit möglich auch für Autofahrer und Passanten erkennbar sein. Um dies sicherzustellen, dürfen an der Mauer in Nachbarschaft zum Pflugfeldertorhaus **vier Plakate** in der maximalen Größe von jeweils 0,84 m x 1,20 m angebracht werden. Die Größenbeschränkung verhindert die Überfrachtung der Mauer und Beeinträchtigung des Pflugfeldertorhauses, garantiert aber auch die Werbewirksamkeit durch den Ort der Werbung. Weitere Plakate außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht als möglich erachtet, da sie die Qualität des Gebäudes und des öffentlichen Stadtraums abwerten.

Zur besseren Auffindbarkeit und Orientierung in der Umgebung der MHP-Arena **sind vier Namensschriftzüge außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und ein Namensschriftzug innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** mit einer maximalen Größe von 0,80 m und in Einzelbuchstaben zulässig, wobei die Einzelbuchstaben die Hochwertigkeit des Namenschriftzugs garantieren sollen. Die Anzahl der Schriftzüge ergibt sich aus der Lage und Anordnung der Erschließung der MHP-Arena.

Um die Besonderheit der MHP-Arena für das kulturelle und sportliche Leben in Ludwigsburg auch stadträumlich erlebbar zu machen, wird in der Pflugfelder und der Schwieberdinger Straße mit **Fahnen** für die Veranstaltungen der MHP-Arena geworben. Diese sind weithin sichtbar, jedoch gestalterisch in den Stadtraum integriert. Die Fahnen in der Pflugfelder Straße dienen zusätzlich der Eingangssituation zur MHP-Arena und dienen damit der besseren Orientierung der Fußgänger insbesondere vom Westportal kommend.

Unzulässige Werbeanlagen

Verschiedene Werbeanlagen werden ausgeschlossen. Dazu zählen insbesondere akustische und elektronische Medien, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, sowie durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter, Transparente, Spannbänder und Banner. Dieser Ausschluss dient dazu, das Erscheinungsbild des Straßenraums und der Fassadenfronten optisch ruhig zu halten und eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer zu verhindern. Plastische Werbeanlagen, wie Attrappen, Figuren und ähnliche der Werbung dienende Gegenstände wirken im Straßenraum verwirrend, lenken Verkehrsteilnehmer ab und entwerten den Stadtraum. Daher ist diese Art der Werbeanlage unzulässig.

9.2.3 Bisherige Festsetzungen

Die bestehenden örtlichen Bauvorschriften werden geändert bzw. ergänzt. Im Übrigen bleiben die örtlichen Bauvorschriften bestehen.

9.2.4 Gesonderter Beschluss der örtlichen Bauvorschriften

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend dem Willen des Gemeinderats, die örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer B auch dann Bedeutung erhalten und gültig bleiben, wenn die städtebaulichen Festsetzungen unter Ziffer A keine Gültigkeit erlangen oder aufgehoben werden (z.B. im Rahmen einer Normenkontrolle).

10. Umweltbelange

Das Gebiet ist bereits voll erschlossen und bebaut. Somit wird sich der Umweltzustand nicht verändern. Die Planung lässt keine Umweltauswirkungen erwarten. Die Regelungen über die Werbeanlagen wird weder an der baulichen Nutzung des Gebietes, noch am Verkehrsaufkommen oder an der Emissionssituation etwas ändern. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Siedlung, Landschaftsbild/Erholungsfunktion, Arten und Biotope, Wasser, Geologie/Boden sowie Klima/Luft sind nicht zu erwarten. Da durch die Planung keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind, können auch Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich solcher Auswirkungen unterbleiben.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 18.09.2015

gez.

Martin Kurt

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung