



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH STADT-  
PLANUNG  
UND VERMESSUNG

# **BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften**

## **„Werbeanlagen Frankfurter Straße“**

### **Nr. 074/14**

**Begründung  
gem. § 9 (8) BauGB**

---

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>I.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB	3
3.	Lage im Raum/ Plangebiet	4
4.	Ausgangssituation und Planungsanlass	4
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	11
9.	Planinhalte	11
9.1	Festsetzungen im Bebauungsplan	11
9.1.1	Art der Nutzung	11
9.1.2	Bisherige Festsetzungen	12
9.2	Örtliche Bauvorschriften	12
9.2.1	Örtliche Bauvorschriften	13
9.2.2	Bisherige Festsetzungen	14
9.2.3	Gesonderter Beschluss der örtlichen Bauvorschriften	14
10.	Umweltbelange	15

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) geändert worden ist.
- Die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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.

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 Frankfurter Straße, einschließlich der Kreuzungsbereiche der Querstraßen, enthalten sind.

Er beinhaltet somit im Wesentlichen die westlich und östlich an die Frankfurter Straße angrenzenden, und teilweise die dahinterliegenden, einsehbaren Flurstücke, sowie innerhalb der Kreuzungsbereiche die in den Sichtbeziehungen liegenden Flurstücke. Im Nordwesten bildet der Heuweg die Grenze des Geltungsbereichs, im Südosten die Weinsberger Straße bzw. die Bahnlinie und die Reuteallee.

In den Bereichen der Katharinenstraße und der Hahnenstraße 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 Frankfurter Straße aus, nicht gegeben ist.

Außerdem wurden die Flurstücke Nr. 4441/6 sowie 4441/10, 4442/0, 4443/0, 4444/0, 4446/0, 2005/0, 2005/1, 3266/1 und 3892/1 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 20.09.2018, 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 Wohnflächen entlang der Frankfurter Straße als eine Haupteinfahrtsstraße nach Ludwigsburg zu verhindern, sollen mit diesem Bebauungsplan Steuerungsinstrumentarien festgesetzt werden, die Negativeffekte verhindern, jedoch

dem wirtschaftlichen Wunsch der gewachsenen Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe nach Werbung ausreichend Raum bieten.

#### 4.1 Baugesuche

Zwischenzeitlich wurde im Plangebiet ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung einer Werbeanlage gestellt. Dieser wurde zurückgestellt beziehungsweise auf der Grundlage der mit 21.01.2017 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 sogenannte 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 wurde das Werbenetz der Firma Ungeheuer & Ulmer aufgebaut und wird punktuell stets 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 mehrere Bauleitplanverfahren (**BP „Werbeanlagen Friedrichstraße“ Nr. 019/04, BP „Werbeanlagen Schwieberdinger Straße“ Nr. 026/08**) eingeleitet. Um dieses städtebauliche Ziel in der Gesamtstadt konsequent voranzutreiben, folgen weitere Bebauungspläne, wie nun auch der **BP „Werbeanlagen Frankfurter Straße“ Nr. 074/14**.

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

Die Stadt selbst regelt zum Beispiel Spannbandwerbung über die Sondernutzungssatzung. Danach kommen nur ausgewählte Standorte zeitlich stringent geregelt in Betracht. Außerdem darf nur für herausragende Großveranstaltungen in Ludwigsburg sowie für gemeinnützige

Zwecke geworben werden. Für Veranstaltungen mit gewerblichem Charakter sowie Fremdwerbung im Allgemeinen ist Spannbandwerbung nicht zugelassen.

## **5. Ziel der Planung**

Der Bebauungsplan „Werbeanlagen Frankfurter 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 stadtgeschichtlicher 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 Frankfurter 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**

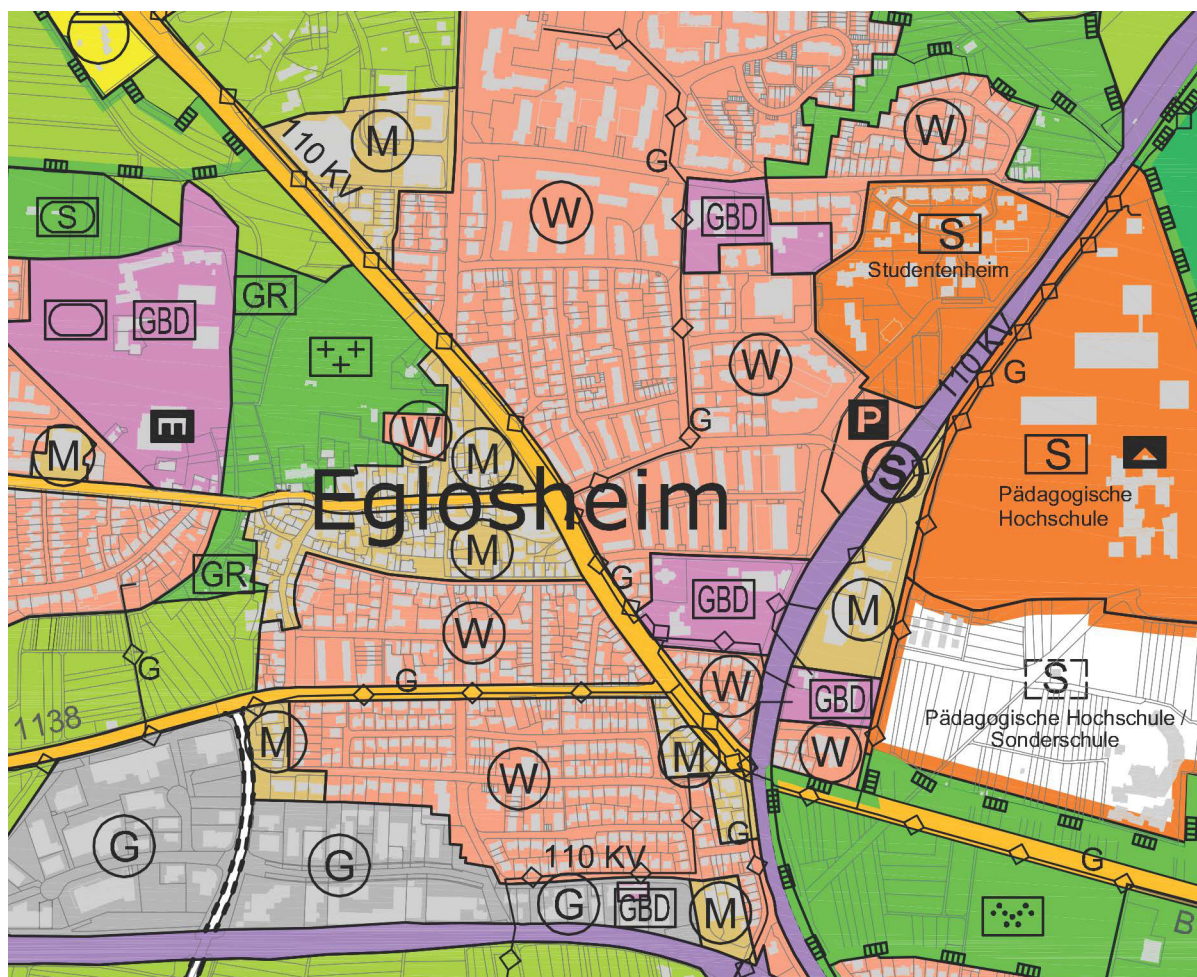
Die Stabilisierung und nachhaltige Entwicklung von Nutzungsgemischten, lebendigen Stadtquartieren, die neben dem Wohnen auch nichtstörende Gewerbebetriebe vorsieht, ist eine zentrale Herausforderung für die Stadtentwicklung. Die Frankfurter Straße ist geprägt durch eine überwiegende Wohnnutzung, die nur vereinzelt oder in kurzen Abschnitten durch handwerkliche oder dienstleistende Nutzung unterbrochen wird. Die Vereinbarkeit von Gewerbe und der vordergründigen Wohnnutzung soll gesichert werden, in dem die gewerbliche Nutzung sich in ihrer gestalterischen Ausformung und Präsenz der Wohnnutzung anpasst beziehungsweise entsprechend unterordnet. Gleichzeitig wird den bestehenden und zukünftigen Gewerbebetrieben genügend gestalterischer Entfaltungsraum für Eigenwerbung zugesprochen. Somit werden attraktive Standortbedingungen weiterhin erzielt, um sowohl die ansässige Wohnnutzung und Neuansiedlungen von Bewohnern als auch nichtstörende gewerbliche Nutzung zu stärken. Die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung des Wohnstandorts Ludwigsburg können so gesichert und umgesetzt 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 Wohnflächen und vereinzelt als Mischnutzungsflächen aus.



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

*Anmerkung:*

*Das geltende Planungsrecht gestaltet sich für diesen Bereich sehr vielfältig und reicht vom aktuellen qualifizierten oder einfachen Bebauungsplan über übergeleitetes Planungsrecht bis hin zu altem Ortsbaurecht. Es wird im folgenden lediglich das für die Beurteilung der Zulässigkeit von Werbeanlagen relevante Planungsrecht betrachtet.*

Im Geltungsbereich ist das bestehende Planungsrecht im Wesentlichen in **fünf Teilflächen** zu gliedern:

### Teilfläche I

Hier gilt der folgende Bebauungsplan:

- Bebauungsplan „Katharinenstraße“, Nr. 077/03 vom 04.06.1980.

Der Bebauungsplan setzt für diese Teilfläche ein **Gewerbegebiet** fest.

### Teilfläche II

Hier gelten die folgenden Pläne und Anbauvorschriften:

- Bebauungsplanänderung „im Gebiet zwischen Frankfurter Straße, Rosenackerweg, Gräbenäcker und Kreuzäcker“, Bezirk 2 Nr. 11 vom 05.03.1955 mit der Anbauvorschrift A 135 i. V. mit der Ortsbausatzung.

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. 2/11 erfolgen, würde die Beurteilung nach Bebauungsplan Nr. 2/3 vom 16.11.1927, mit der Anbauvorschrift A 10 i. V. mit der Ortsbausatzung erfolgen.

- Bebauungsplanänderung „westlich der Frankfurter Straße zwischen Haupt- und Monreposstraße“, Bezirk 1 Nr. 42 vom 30.05.1959.

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. 1/42 erfolgen, würde die Beurteilung nach Bebauungsplan Nr. 2/3 vom 16.11.1927, mit der Anbauvorschrift A 10 i. V. mit der Ortsbausatzung erfolgen.

- Stadtbauplan „über das Gebiet nordöstliche Frankfurter - und Ludwigsburger Straße“, Bezirk 2 Nr. 3 vom 16.11.1927, mit der Anbauvorschrift A 10 i. V. mit der Ortsbausatzung,
- Stadtbauplanänderung „östlich der Frankfurter Straße“, Bezirk 2 Nr. 4 vom 02.07.1929, mit der Anbauvorschrift A 10 i. V. mit der Ortsbausatzung,
- Bebauungsplanänderung „westlich der Frankfurter Straße zwischen Haupt- und Hahnenstraße“, Bezirk 1 Nr. 46 vom 12.06.1962 mit der Anbauvorschrift A 226 i. V. mit der Ortsbausatzung.

Die Flächen sind alle als **Gemischtes Bauviertel** gemäß § 7 Ziffer 2 Ortsbausatzung festgelegt.

### **Teilflächen III**

---

Hier gelten die folgenden Pläne und Anbauvorschriften:

- Bebauungsplanänderung „im Gebiet zwischen Frankfurter Straße, Rosenackerweg, Gräbenäcker und Kreuzäcker“, Bezirk 2 Nr. 11 vom 05.03.1955 mit der Anbauvorschrift A 135 i. V. mit der Ortsbausatzung.

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 Normenverwerfungskompetenz, und darf ihn somit nicht ignorieren. Sollte die Aufhebung des Plans Nr. 2/11 erfolgen, würde die Beurteilung nach Bebauungsplan Nr. 2/3 vom 16.11.1927, mit der Anbauvorschrift A 10 i. V. mit der Ortsbausatzung erfolgen.

- Bebauungsplanänderung „im Gebiet zwischen Frankfurter-, Monreposstraße und Milchwerk“, Bezirk 2 Nr. 19 vom 18.05.1960 mit der Anbauvorschrift A 209 i. V. mit der Ortsbausatzung.

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 Normenverwerfungskompetenz, und darf ihn somit nicht ignorieren. Sollte die Aufhebung des Plans Nr. 2/19 erfolgen, würde die Beurteilung nach Bebauungsplan Nr. 2/14 vom 27.07.1957, mit der Anbauvorschrift A 172 i. V. mit der Ortsbausatzung erfolgen.

- Bebauungsplanänderung „westlich der Frankfurter Straße zwischen Haupt- und Monreposstraße“, Bezirk 1 Nr. 42 vom 30.05.1959.

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 Normenverwerfungskompetenz, und darf ihn somit nicht ignorieren. Sollte die Aufhebung des Plans Nr. 1/42 erfolgen, würde die Beurteilung nach Bebauungsplan Nr. 2/3 vom 16.11.1927, mit der Anbauvorschrift A 10 i. V. mit der Ortsbausatzung erfolgen.

- Bebauungsplanänderung und -Erweiterung „im Gebiet zwischen Markgröninger Straße und der Bahnlinie nach Bietigheim“, Bezirk 1 Nr. 32 vom 17.12.1955 mit der Anbauvorschrift A 147 i. V. mit der Ortsbausatzung.

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 Normenverwerfungskompetenz, und darf ihn somit nicht ignorieren. Sollte die Aufhebung des Plans Nr. 1/32 erfolgen, würde die Beurteilung nach Bebauungsplan Nr. 1/12 vom 04.10.1935, mit der Anbauvorschrift A 44 i. V. mit der Ortsbausatzung erfolgen.

- Stadtbauplanänderung und -erweiterung „südlich der Hahnenstraße beziehungsweise des Feldwegs 430 und westlich der Marbacher Bahnlinie“, Bezirk 1 Nr. 12 vom 04.10.1935 mit der Anbauvorschrift A 44 i. V. mit der Ortsbausatzung,
- Stadtbauplan „über das Gebiet nordöstliche Frankfurter - und Ludwigsburger Straße“, Bezirk 2 Nr. 3 vom 16.11.1927, mit der Anbauvorschrift A 10 i. V. mit der Ortsbausatzung,
- Bebauungsplanänderung „im Gebiet Rosenackerweg“, Bezirk 2 Nr. 16 vom 12.02.1958, mit der Anbauvorschrift A 180 i. V. mit der Ortsbausatzung,
- Bebauungsplanänderung und Erweiterung „im Gebiet zwischen Frankfurter Straße und Monreposstraße“, Bezirk 2 Nr. 14 vom 27.07.1957, mit der Anbauvorschrift A 172 i. V. mit der Ortsbausatzung.

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

#### **Teilflächen IV**

---

Hier gelten die folgenden Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Hauptstraße Nord“, Nr. 077/01 vom 03.06.1967,
- Bebauungsplan „Pädagogische Hochschule“, Nr. 030/02 vom 10.12.1969,
- Bebauungsplan „Pädagogische Hochschule“, Nr. 030/06 vom 19.05.1973.

Die Bebauungspläne setzen für diese Teilflächen jeweils ein **Allgemeines Wohngebiet** fest.

## Teilfläche V

Hier gelten die folgenden Pläne und Anbauvorschriften:

- Stadtbauplan „der Vorstadt Eglosheim“, Bezirk 1 Nr. 2-3 vom 15.01.1904,
- Stadtbauplan Ludwigsburg „Vorstadt Eglosheim betreffend die Straße a“, Bezirk 1 Nr. 5 vom 12.12.1908.

Hier sehen die Pläne **keine** Festsetzung bezüglich der Art der Nutzung vor.

## 8. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Werbeanlagen Frankfurter Straße“ liegt im Wesentlichen innerhalb des unter Ziffer 5 genannten Rahmenplans. Der Planbereich ist voll erschlossen und bebaut. Im Planbereich existieren bereits Werbeanlagen. Die Frankfurter Straße ist geprägt durch eine überwiegende Wohnnutzung, die nur vereinzelt oder in kurzen Abschnitten durch handwerkliche oder dienstleistende Nutzung unterbrochen wird.

## 9. Planinhalte

### 9.1 Festsetzungen im Bebauungsplan

#### 9.1.1 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, ausgenommen Teilgebiet V und Flurstück Nr. 3942/3 (Baugrundstück für Tankstelle),** wird Werbung als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung ausgeschlossen. Es

handelt sich dabei nicht um einen generellen Ausschluss von Fremdwerbung für das gesamte Stadtgebiet. Vielmehr handelt es sich um die Umsetzung einer Grundkonzeption, mit der insbesondere die historische Alleen einen besonderen Schutz erhalten sollen.

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 „auffallend“ 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 „Gemischtes Bauviertel“ 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.

### **9.1.2 Bisherige Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Werbeanlagen Frankfurter Straße“ Nr. 074/14 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 Teilbereich V, in dem keine Art der baulichen Nutzung festgeschrieben ist und damit ein Ausschluss von Werbung als gewerbliche Hauptnutzung nicht möglich ist, sind die Örtlichen Bauvorschriften auf jegliche Art von Werbeanlagen anzuwenden.

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.

### **9.2.1 Örtliche Bauvorschriften**

#### **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 maximal eine Werbeanlage je Betrieb pro Gebäudefassade festgesetzt, um eine Überfrachtung der Fassade mit all ihren negativen gestalterischen Auswirkungen zu vermeiden. Ausnahmsweise kann zusätzlich ein Stechschild zugelassen werden.

#### **Anbringungsorte**

Das Erscheinungsbild der Frankfurter Straße soll optisch ruhig und im Wesentlichen gestalterisch einheitlich gehalten werden, um den Wohnstandort attraktiv zu halten. Um dies sicherzustellen, sind Werbeanlagen nur am Gebäude und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, und nicht oberhalb der Gebäudekante, auf dem Dach, Dachgesims oder Vordach zulässig. Werbeanlagen am Gebäude sind auf die Brüstungszonen zu begrenzen und nur bis zur Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Ausnahmen diesbezüglich sind möglich, wenn die Architektur des Gebäudes dies rechtfertigt. Eine gute Lesbarkeit und Erkennbarkeit der Werbeanlagen wird durch dezidierte Festsetzungen zu ihrer Beschaffenheit und Dimensionierung sichergestellt. Sie sind direkt auf der Fassade, parallel zur Fassade oder im rechten Winkel zur Fassade anzubringen. Die Anbringung von Werbeanlagen über Gebäudeecken, an Brandwänden, Giebeln und an Einfriedungen aller Art würde den Straßenraum zusätzlich überfrachten und ist daher nicht zulässig.

#### **Gestaltung und Größe von Werbeanlagen**

Die Festsetzungen bezüglich der Größe und Ausladung der einzelnen Anlagen dienen ebenfalls zur Verhinderung einer möglichen Überfrachtung der Fassaden. Ein Anteil der Werbeanlage an der Fassadenbreite von maximal 30% soll gewährleisten, dass das architektonische Erscheinungsbild Fassade nicht beeinträchtigt wird, aber dennoch die Werbewirksamkeit der Werbeanlage gesichert bleibt. Die Frankfurter Straße ist durch eine kleinteilige Bebauungs-

struktur, die größtenteils aus Wohnbebauung besteht, gekennzeichnet. Um das Einfügen der Werbeanlage in die nähere Umgebung zu gewährleisten und auf die Dimension der vorhandenen Gebäudemassen und –höhen einzugehen wird eine Schrifthöhe von 0,80 m festgesetzt. So wird eine Beeinträchtigung angrenzender Wohnbebauung minimiert. Durch die zusätzliche Festsetzung des Mindestabstands zu begrenzenden Bauteilen von 20 cm und 100 cm zu Gebäudekanten ist ein Einfügen der Schrift in die jeweilige Fassade sichergestellt. Stechschilder sind bis zu einer Ausladung von maximal 90 cm gestattet.

### **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 werden darf, auf maximal 20 % der jeweiligen Fläche begrenzt.

### **Ausnahmsweise zulässige Werbeanlagen**

Ausnahmsweise ist im Bereich jeder Zufahrt eine freistehende Werbeanlage, zum Beispiel eine Stele oder eine Fahne, zulässig. Die Stele darf maximal mit einer absoluten Höhe von 5,00 m, einer Breite von 1,20 und einer Tiefe von 0,20 m errichtet werden. Die Fahne darf maximal eine Höhe von 5,00 m aufweisen. Somit fügt sich die Werbeanlage 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 beispielsweise 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 am Gebäude, 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 Bisherige Festsetzungen**

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

## **9.2.3 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 wer-

den (zum Beispiel 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 20.09.2018

Gez. Sabine Schröder

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung