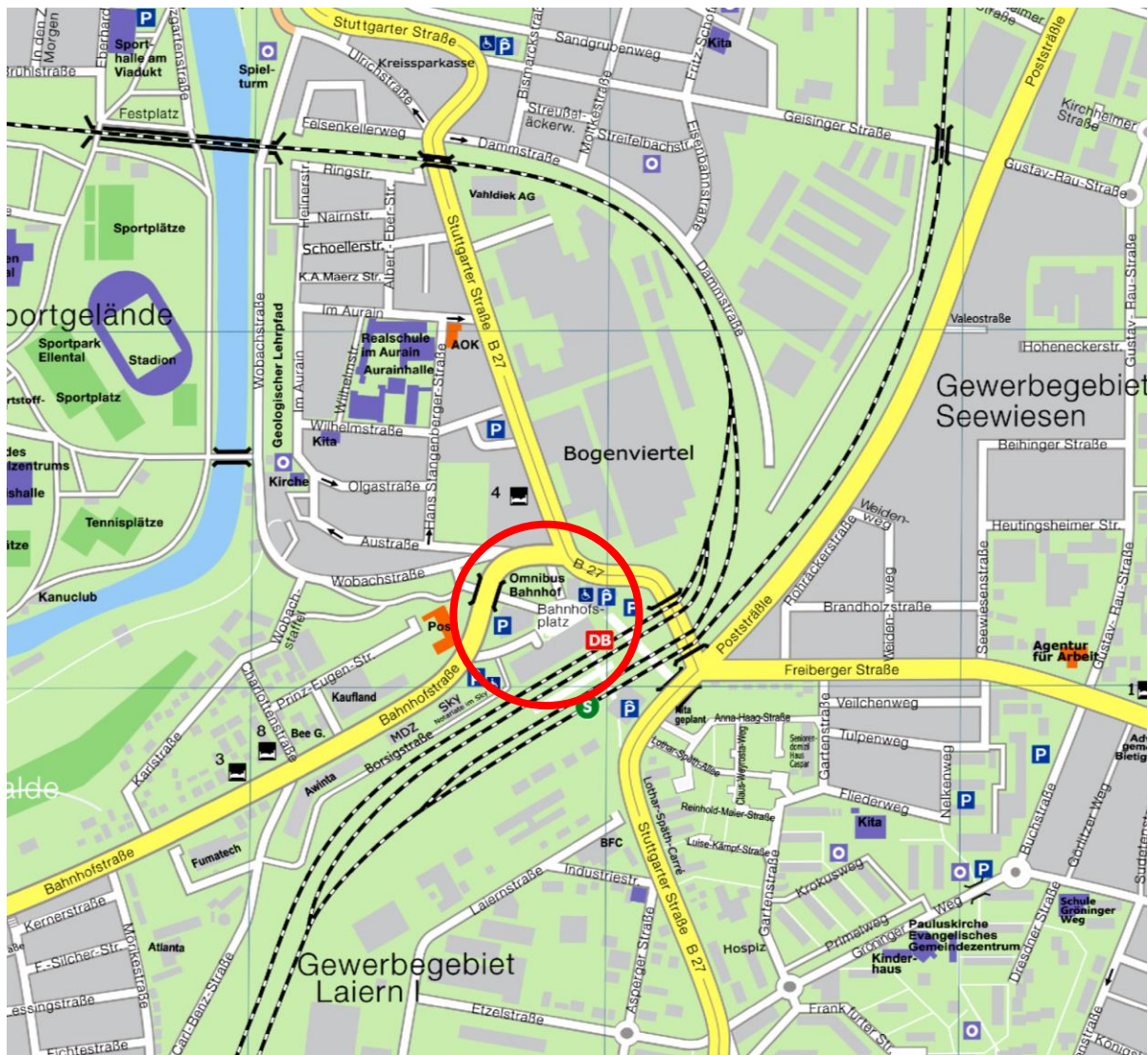


**Landkreis Ludwigsburg
Stadt Bietigheim-Bissingen
Gemarkung Bietigheim**

**B E G R Ü N D U N G nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan „BAHNHOFSVORPLATZ“, Planbereich 2.1**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 4944/2 bis 4944/21, 4946/4, 4946/5, 4948/4 sowie Teile der Flurstücke 4942, 4942/3, 4944 auf Gemarkung Bietigheim.



Aufgestellt:
Bietigheim-Bissingen, den 31.10.2023
- Amt für Stadtentwicklung und Baurecht -
III - 611 / AZ 61.26.04 PB 2.1 br

- F e i e r t -

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „BAHNHOFSVORPLATZ“ wird aus gegebenem Anlass insbesondere auf die fehlenden baurechtlichen Steuerungsmöglichkeiten der Ansiedlung von Vergnügungstätten, wie beispielweise Spielhallen, reagiert. Nutzungen, die negative Auswirkungen auf den Bahnhofsvorplatz sowie das Bahnhofsumfeld und die Versorgungslage haben könnten, sollen zukünftig nicht zulässig sein.

Im aktuellen Bebauungsplan sind die Bauflächen als Kerngebiet festgesetzt. Der Textteil enthält zwar eine Festsetzung zu Vergnügungstätten (ausnahmsweise, im Einzelfall, zulässig), allerdings ist diese nicht ausreichend, um die zielgerichtete Steuerung von Vergnügungstätten gemäß der Vergnügungstättenkonzeption vom Juni 2012 sicherzustellen.

Für die geplante Steuerung und zur Umsetzung der Ziele gemäß Vergnügungstättenkonzeption sowie zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Plangebiet, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Einfügen in die überörtlichen und örtlichen Planungen

Nach dem derzeit gültigen Regionalplan ist Bietigheim-Bissingen mit allen Ortslagen als Siedlungsbereich in der Entwicklungsachse Stuttgart - Heilbronn eingestuft.

In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen / Ingersheim / Tamm, rechtskräftig seit dem 26.05.1994, ist die Fläche für das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Gekennzeichnet sind weiterhin die Nutzungen „Omnibusbahnhof“ und „Ruhender Verkehr“. Die geplante Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das betreffende Plangebiet gilt aktuell der Bebauungsplan „Wobach 1. Änderung / 2. Teil (Bahnhofsvorplatz)“, rechtskräftig seit 11.11.1985, der planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen enthält. Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet ist als Kerngebiet (MK) ausgewiesen.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans „BAHNHOFSVORPLATZ“ grenzen an: im Norden und Osten die Stuttgarter Straße und die Bahnhofstraße, die weiterhin zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wobach 1. Änderung / 2. Teil (Bahnhofsvorplatz)“ gehören. Im Westen grenzt der Bebauungsplan „Südlich Bahnhofstraße zwischen Bahnhof und Carl-Benz-Straße (Güterbahnhof), 1. Änderung“, rechtskräftig seit 11.10.2013, an. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich der Bahnhof und die Gleisanlagen, ohne geltenden Bebauungsplan.

4. Bestand

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Bruttofläche von ca. 1,51 ha.

Das Plangebiet wird derzeit maßgeblich durch den Bahnhofsvorplatz und den ZOB (Zentraler Omnibusbahnhof) geprägt und wird durch die Bahnhofstraße bzw. die Stuttgarter Straße eingegrenzt. Der Bahnhofsvorplatz liegt zentral im Plangebiet und bildet die Verbindung zwischen dem Bahnhof im Süden, dem ZOB im Norden sowie dem Stadtgebiet. Der Vorplatz wird durch zwei dreigeschossige Gebäude (Bahnhofplatz 1-3 und 4-5) in städtischen und privaten Eigentum umbaut, die u.a. Einzelhandel (Bäckerei, Apotheke, Blumenladen, etc.), Gastronomie, Dienstleistung, Arztpraxen und ein öffentliches Parkhaus (Parkhaus Bahnhofplatz) beherbergen. Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich in Richtung Borsigstraße die Erschließungsstraße des Plangebiets (Bahnhofstraße), öffentliche Fahrradabstellanlagen sowie öffentliche und private Parkplätze.

Nördlich sowie östlich des Geltungsbereichs auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße bzw. der Stuttgarter Straße befinden sich die städtebaulichen Entwicklungsgebiete „Aurain Carré“ sowie das „Bogenviertel“, die sich in Zukunft zu urbanen und gemischt genutzten Quartieren entwickeln werden. Südlich grenzen unmittelbar Flächen der Deutschen Bahn AG an. Diese umfassen ein zweigeschossiges Empfangsgebäude (Denkmal, Bahnhof 1), Gleisanlagen sowie Taxisstände (westlich des Geltungsbereichs), Fahrradabstellanlagen und eine offene P+R-Anlage (östlich des Geltungsbereichs). Westlich des Geltungsbereichs befindet sich zudem das Parkhaus Borsigstraße sowie die Post auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße.

5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans „BAHNHOFSVORPLATZ“ ist es, städtebaulich-funktionale Störungen im Gebiet zu verhindern, die Versorgungslage im Gebiet zu verbessern, den öffentlichen Raum aufzuwerten sowie eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung im Gebiet sicherzustellen.

Die vom Gemeinderat beschlossene Vergnügungsstättenkonzeption (2012) sieht zur Steuerung von Vergnügungsstätten in der Gesamtstadt, einen Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (u.a. in Kerngebieten), vor. Spielhallen und Wettbüros sollten gemäß der Vergnügungsstättenkonzeption unter bestimmten Bedingungen nur noch in der Innenstadt bzw. dem abgegrenzten Zulässigkeitsbereich angesiedelt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan soll die Vergnügungsstättenkonzeption umgesetzt und eine Abwertung des Bahnhofsvorplatzes und der angrenzenden Gebiete sowie eine Verdrängung von heutigen und künftig gewünschten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen verhindert werden.

Um die Versorgungslage unter Berücksichtigung der besonderen Funktion des Plangebiets zu verbessern, soll der aktuelle Bebauungsplan weitestgehend an die Einzelhandelskonzeption (2017) angepasst und zulässige bzw. nicht zulässige Sortimente festgesetzt werden. Der Zweck ist die Sicherung von Flächen für den Reisebedarf und der Nahversorgung.

Weiteres Ziel ist die Umsetzung der Fremdwerbeanlagenkonzeption (2015) und die Formulierung gestalterischer Anforderungen an Werbeanlagen, besonders betreffend den für Werbeanlagen bzw. Fremdwerbung attraktiven Bahnhofsvorplatz und den Straßenraum an der Stuttgarter Straße.

Da eine städtebauliche Entwicklung des Gebiets nicht absehbar ist, müssen Festsetzungen getroffen werden, die sich stark am Bestand orientieren und einen notwendigen städtebaulichen Ordnungsrahmen setzen. Gleichzeitig soll durch den überarbeiteten Bebauungsplan die Voraussetzung für eine zukünftige Erweiterung des ZOB (Zentralen Omnibusbahnhof) geschaffen werden.

6. Planungsziele im Einzelnen

Änderung des Geltungsbereichs

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans im südlichen Bereich verkleinert. Das Flurstück 5140, das sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindet, wird aufgrund der fehlenden kommunalen Planungshoheit aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Art der Nutzung

Die Festlegung zur Art der baulichen Nutzung orientiert sich am bestehenden Bebauungsplan „Wobach 1. Änderung / 2. Teil (Bahnhofsvorplatz)“ und setzt ein Kerngebiet (MK) fest. Dies entspricht der bestehenden und gewünschten Nutzung. Die Festsetzungen der zulässigen Nutzungen aus dem Jahr 1985 werden hinsichtlich der heute geltenden BauNVO (2017) und den bestehenden städtebaulichen Konzeptionen der Stadt Bietigheim-Bissingen aktualisiert.

Durch den Ausschluss der allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, sollen strukturelle Störungen vermieden werden. Dementsprechend werden auch Anlagen gem. §11 (3) BauGB (Großflächiger Einzelhandel) und Fremdwerbeanlagen gemäß der Fremdwerbeanlagenkonzeption ausgeschlossen.

Einzelhandel

Grundsätzlich soll in Bebauungsplänen das Einzelhandelskonzept für die Stadt Bietigheim-Bissingen umgesetzt werden. Abweichungen bzw. Ausnahmetatbestände ergeben sich jedoch in diesem Fall aufgrund des Zieles, insbesondere Flächen für den Reisebedarf zu sichern. Darüber hinaus können sich Abweichungen ergeben, da vorliegend nicht geprüft wurde, ob der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Sinne des Einzelhandelskonzeptes standortgerecht dimensioniert ist.

Um der besonderen Funktion des Bahnhofsvorplatzes und den Bedürfnissen von Pendelnden und Reisenden gerecht zu werden, sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste künftig zulässig und Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Um vorhandene Nutzungen wie z.B. Arztpraxen zu ergänzen, sind ausnahmsweise ausgewählte Einzelhandelsbetriebe aus dem zentrenrelevanten Sortiment zulässig, hierzu zählen ausschließlich die Sortimente „Optik und Hörgeräte“ sowie „Sanitätswaren“. Um strukturelle Störungen zu verhindern sind die Ausnahmen gemäß § 7 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Wohnen

Neben einigen Vorteilen, die das Wohnen in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof bzw. im Bahnhofsumfeld bieten kann, könnte es zu erheblichen Lärmbelastigungen und negativen Auswirkungen auf die Lebensqualität und Gesundheit von Bewohner und Bewohnerinnen kommen. Die nach § 7 (2) Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Wohnungen sind daher nur ausnahmsweise ab dem 1. OG zulässig (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO). Ausnahmen liegen vor, wenn gewährleistet werden kann, dass gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Für schutzbedürftige Räume sind entsprechend DIN 4109 passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Vergnügungsstätten

Entsprechend der Vergnügungsstättenkonzeption werden Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution, Wettbüros und Wettannahmestellen (soweit diese noch keine Vergnügungsstätte darstellen), die unter sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gemäß § 7 (2) Nr. 3 BauNVO fallen könnten, künftig ausgeschlossen. Auf die Ausführungen unter Punkt 1 (Erfordernis der Planaufstellung) wird verwiesen.

Maß der Nutzung

Da eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets nicht absehbar ist, orientieren sich die festgelegten Baulinien, in Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie Festsetzungen zur Gebäudehöhe, stark an der Bestandsbebauung. Die vorgesehenen Festsetzungen sichern somit die bestehende städtebauliche Struktur.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Die Grund- und Geschossflächenzahl entsprechen der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung für ein Kerngebiet. Die Zahl der Vollgeschosse wird, wie im Bestand vorhanden, auf maximal drei festgelegt.

Höhenfestsetzung

Um eine Höhenentwicklung zu gewährleisten, die sich in den Bestand einfügt, wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (OK) festgesetzt. Die Höhenlage der Gebäude wird definiert über die Festsetzung einer maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), um die Beziehung zum öffentlichen Raum zu definieren. Aufgrund der bestehenden Topographie sind Abweichungen um bis zu 50 cm zugelassen, soweit die maximale Höhe baulicher Anlagen (OK) nicht überschritten wird.

Die Höhenfestsetzungen lassen darüber hinaus Staffelgeschosse zu, wenn diese an allen Gebäudeseiten um mindestens 1,50 m von der Attika des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Somit wird die Möglichkeit zur Schaffung von (Wohn-)Raum durch Aufstockungen bzw. Nachverdichtungen im Bestand geschaffen.

Bauweise

Dem Bestand entsprechend wird eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien definiert, die sich an der Bestandsbebauung orientieren.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in explizit ausgewiesenen Bereichen zulässig, um die Zugänglichkeit, Einseh-

barkeit und Sicherheit der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Räume sicher stellen zu können.

7. Verkehr

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Flächen, die für eine zukünftige Erweiterung des ZOB und eine mögliche Umgestaltung des öffentlichen Raumes benötigt werden könnten, werden als öffentliche Verkehrsflächen (Aufteilung gilt nach Richtlinie) festgesetzt. Die Verkehrsflächen entsprechen den öffentlichen Flächen im Bestand.

Zum Erhalt des Baumbestandes werden Pflanzbindungen festgesetzt. Abgängige Bäume sind standortunabhängig, jedoch innerhalb des Geltungsbereiches, zu ersetzen. Somit wird gewährleistet, dass die Gestaltung der Verkehrsflächen bzw. die geplante Erweiterung des ZOB nicht durch Baumpflanzungen eingeschränkt wird. Auch hinsichtlich der Pflanzgebote sind Standortabweichungen in begründeten Fällen zulässig.

Geh- und Fahrrechte

Private Verkehrsflächen werden durch Gehrechte bzw. Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit werden unter den Arkaden der Gebäude Bahnhofstraße 1-3 und 4-5 festgesetzt, um zu gewährleisten, dass alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere Fußgänger, diese Flächen nutzen können. Weiterhin ist es erforderlich, dass alle Verkehrsteilnehmer den privaten Abschnitt der Fahrgasse auf dem westlichen Parkplatz nutzen können. Ein festgesetztes Geh- und Fahrrecht gewährleistet hier die Ausfahrt bzw. die Nutzung der vorhandenen Parkinfrastruktur.

8. Umwelt / Lärmschutz

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um das Insektensterben zu minimieren, sind Beleuchtungsanlagen mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten.

Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist durch die zentrale Lage am Bahnhof und die angrenzende Bundesstraße in Teilen einer erheblichen Lärmbelastung ausgesetzt. Daher wird festgesetzt, dass für schutzbedürftige Räume, wie z.B. Wohn- und Schlafräume entsprechend DIN 4109 passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

9. Klimafolgenanpassung

Der fortschreitende Klimawandel kann schwerwiegende Folgen haben. Um Einschränkungen in der Lebensqualität sowie Gefahren für Einwohnerinnen und Einwohner zu vermeiden und mögliche Schäden an der Infrastruktur zu minimieren, sind Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel notwendig. Für das Plangebiet werden Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser getroffen. Auch die Aspekte Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung und Kühlung, sollen berücksichtigt werden.

Baumpflanzungen

Pflanzbindungen und Pflanzgebote für Baumpflanzungen sowie Vorgaben zur Gestaltung der unbebauten Flächen, die zu begrünen und mit Bäumen zu bepflanzen sind, sollen den vorhandenen Baumbestand sichern, einen kleinklimatischen Ausgleich schaffen und zu einer Verbesserung des Stadtklimas beitragen (Filterung von Staub und Schadstoffen aus der Luft sowie Verringerung der sommerlichen Aufheizung). Im Bebauungsplan werden im Rahmen von Pflanzlisten vorwiegend einheimische und im Hinblick auf die klimatischen Veränderungen auch trockenresistente Arten vorgegeben (keine Exoten, sondern Bäume aus dem südeuropäischen Raum). Durch die festgesetzten Maßnahmen besteht darüber hinaus die Möglichkeit Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen und die Flächen insgesamt optisch aufzuwerten.

Dachbegrünung

Bei einer möglichen städtebaulichen Entwicklung wird im Hinblick auf die Dachbegrünung festgesetzt, dass die Dachflächen mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm anzulegen und dauerhaft mit gebietsheimischen und insektenfreundlichen Pflanzenarten zu begrünen sind. Dies soll

zu einer Verbesserung des Stadtklimas beitragen (Filterung von Staub und Schadstoffen aus der Luft sowie Verringerung der sommerlichen Aufheizung). Zudem soll die Dachbegrünung dazu beitragen das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren und somit die Siedlungsentwässerung und Kläranlagen zu entlasten. Darüber hinaus können mit der Dachbegrünung Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind die Dachterrassen der Staffelgeschosse. Die Dachflächen der obersten Geschosse sind abgesehen von technischen Aufbauten durchgängig zu begrünen. Solaranlagen sind möglichst in Kombination mit der Dachbegrünung auszuführen, ansonsten muss die Substratschicht entsprechend erhöht werden, um die beabsichtigte Funktion der Dachbegrünung (Verminderung Niederschlagsabfluss, Erhöhung Verdunstung, Ersatz für Verluste beim Boden, Verbesserung Kleinklima) zu erhalten.

Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses

Zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses sind bei einer städtebaulichen Entwicklung des Bahnhofsvorplatzes neben möglicher Regenwasser- bzw. Brauchwassernutzung, Rückhalteeinrichtungen mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 0,01 m³ pro m² Grundstücksfläche vorzusehen. Die Grundlage für die Größenordnung ist der Rückhalt für ein zweijährliches Regenereignis und die zusätzliche Vorgabe von Dachbegrünungen. Des Weiteren ist der Abfluss auf 10 l/s pro ha Grundstücksfläche zu drosseln. Dies entspricht etwa dem natürlichen Abfluss eines einjährigen Regenereignisses auf unbebauter Fläche. Die konkrete Ausführungsart, in Form von Zisternen, Mulden-Rigolen-System o.ä. wird offengelassen, um individuelle Lösungen zu ermöglichen.

Starkregen

Die Starkregengefahrenkarten, die im Rahmen des kommunalen Starkregenrisikomanagements erstellt wurden, zeigen für das Plangebiet keine explizite Gefährdungslage, da das Niederschlagswasser im Starkregenfall durch das Gefälle der umliegenden Straßen (Stuttgarter Straße) abgeführt werden kann.

10. Örtliche Bauvorschriften

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden. So werden die äußere Gestaltung der Gebäude und deren Dachgestaltung sowie die Gestaltung der privaten Freiflächen in einigen Punkten vorgeschrieben.

Die festgesetzte Dachform und Dachbegrünung mit gebietsheimischen und insektenfreundlichen Pflanzenarten soll für einen kleinklimatischen Ausgleich sorgen. Auf die Ausführungen unter Punkt 9 (Klimafolgenanpassung/Dachbegrünung) wird verwiesen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind die Staffelgeschosse, die eingeschränkt als private Freiflächen zur Nutzung als Dachterrasse zur Verfügung stehen können. Die Dachflächen der obersten Geschosse sind abgesehen von technischen Aufbauten durchgängig zu begrünen. Muss die Dachbegrünung zugunsten von Solaranlagen reduziert werden, ist dies durch eine höhere Substratschicht zu kompensieren, um die beabsichtigte Funktion der Dachbegrünung zu erhalten. Aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und technische Aufbauten sind auf Dachflächen zulässig, soweit sie von der Dachkante eingerückt werden. Technische Aufbauten sind aus gestalterischen Gründen einzuhausen.

Technische Geräte oder Einrichtungen an Fassaden (z.B. Sattelitenschüssel, Klimageräte) sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig, um die Fassaden nicht zu beeinträchtigen. Hiervon ausgenommen ist ein City-Light-Board im Geltungsbereich.

Anforderungen an Werbeanlagen werden gestellt, da der Straßenraum entlang der Stuttgarter Straße sowie der Bahnhofsvorplatz bereits durch eine Vielzahl an Werbeträgern überladen ist. Ein Überangebot an Werbeanlagen soll verhindert werden, um die Wahrnehmbarkeit von Beschilderungen, Informationen und Hinweisen zu Mobilitätsangeboten sowie Wegweisungen nicht zu beeinträchtigen. Um eine Aufwertung des Straßenraums und des Bahnhofsvorplatzes zu erreichen, sind Werbeanlagen und Automaten nur in Verbindung mit Gebäuden zulässig. Aus gestalterischen Gründen dürfen Werbeanlagen nicht über die Fassade hinausragen und architektonische Gliederungselemente nicht überdeckt werden, auch Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Im Hinblick auf das urbane Umfeld und die zentrale Lage im Stadtgebiet dürfen Werbeanlagen angestrahlt oder hinterleuchtet werden. Leuchtkästen sowie Werbeanlagen mit wech-

selndem oder beweglichem Licht, greller und stechender Farbgebung sowie auffälligen Mustern sind jedoch aus gestalterischen Gründen sowie Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Art der Nutzung soll die bestehende Mischung auch im Rahmen von Nutzungsänderungen sichergestellt werden. Werbeanlagen werden daher auf den Erdgeschossbereich bis max. Brüstungshöhe 1.OG und eine Werbeanlage je Nutzungseinheit begrenzt. Falls eine Nutzungseinheit mehrere Fassadenseiten umfasst, können Ausnahmen zugelassen werden. Die Größenvorgaben entsprechen dabei einer üblichen Beschilderung auf Brüstungshöhe in urbaner Lage. Da es im Bestand mehrere Nutzungen in den Gebäuden gibt, besteht darüber hinaus die Möglichkeit ausnahmsweise einen (größeren) Sammelwerbeträger an der Fassade anzubringen. Die einzelnen Werbeanlagen auf dem Sammelwerbeträger sind in ihrer Größe und hinsichtlich des Materials aufeinander abzustimmen. Schaufenster, sonstige Fenster und Glastüren dürfen im Hinblick auf den offenen Charakter weder zugeklebt noch zugestrichen oder zugedeckt werden. Als Ausnahme kann die Beschichtung von bis zu 20 % ihrer jeweiligen Glasfläche zugelassen werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich an der nördlichen Fassadenseite des Gebäudes Bahnhofsplatz 4 ein Videoboard bzw. City-Light-Board, das in Richtung Stuttgarter Straße orientiert ist. Dieses Videoboard soll, aufgrund des Alleinstellungsmerkmals für die Stadt und die Werbewirksamkeit, erhalten bleiben. Abweichend von Ziffer 2.2.3, 2.2.4 und 2.2.5 können daher ausnahmsweise Fremdwerbeanlagen in Form von City-Light-Boards zugelassen werden, wenn eine Gefährdung von Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer auf der Stuttgarter Straße ausgeschlossen wird. Eine Gefährdung kann durch entsprechende Maßnahmen, wie beispielsweise die Verringerung der Leuchtkraft, die Vermeidung schneller Bildschnitte und Bildfolgen sowie die Verwendung von Rottönen, die das Rot der Lichtsignalanlagen nicht beeinträchtigen, ausgeschlossen werden. Die Festsetzung zur Lage und Ausrichtung von City-Light-Boards soll die Zahl der möglichen Anlagen auf eine Anlage im Geltungsbereich begrenzen bzw. die Bestandsanlage sichern. Die Größenvorgabe der Werbeanlage orientiert sich an den gängigen Größen entsprechender City-Light-Boards.

Um eine Überfrachtung des öffentlichen Raumes mit Automaten zu verhindern, ist je Fassadenseite maximal ein Automat zulässig.

Werbeanlagen bedürfen der Kenntnisaufgabe, um die Einhaltung der gestalterischen Anforderungen an Werbeanlagen prüfen und sicherstellen zu können.

An die Gestaltung der unbebauten Flächen sowie Müllbehälterstandorte werden Anforderungen gestellt, um eine geordnete Entwicklung und Gestaltung zu gewährleisten. Einfriedungen werden ausgeschlossen, da diese die Zugänglichkeit, Einsehbarkeit und Sicherheit im öffentlichen Raum rund um den Bahnhofsvorplatz beeinträchtigen würden. Wasserdurchlässige Beläge für gering belastete Flächen, wie z.B. Stellplätze und Zufahrten, sind vorgeschrieben, um das abzuführende Regenwasser im Gebiet minimal zu halten. Um einen Flickenteppich an Belägen zu verhindern, sind die Gemeinschaftsstellplätze (GSt) im gleichen Material wie die öffentlichen Parkierungsflächen zu gestalten.

11. Hinweise

In den Bebauungsplan werden Hinweise zu den folgenden Aspekten aufgenommen:

- Arten- und Naturschutz
- Bahn
- Baugrunduntersuchung
- Bodenfunde
- Bodenschutz
- Altlasten
- Denkmalschutz
- Freiflächengestaltungsplan
- Grundwasserschutz
- Technische Gebäudesicherung
- Wasserschutzgebiet

12. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Altstandorte: die Fläche der „Spedition Karr“ im Bereich Bahnhofsplatz 1-3 und die Fläche des „Güterbahnhofs“ im Bereich Parkhaus Borsigstraße, die mit A (Ausscheiden, archivieren) bewertet sind.

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich zudem die „Altablagerung Wobachhalde“ im Bereich Bahnhofstraße 169, die mit B (Belassen) bewertet ist.

13. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 15.132 m ²
Kerngebiet	ca. 4.877 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 10.255 m ²