

2. ENTWURF DER BEBAUUNGSPLAN-ERGÄNZUNG WESTLICHE WILHELMSTR./HAUPTSTRASSE MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Der Ausschuss für Bauen, Mobilität und Klimaschutz des Gemeinderates der Stadt Esslingen am Neckar (ABMK) hat in seiner Sitzung am 24.09.2025 den 2. Bebauungsplan-Entwurf Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße im Stadtteil 111 „Zell“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften (2. Entwurf) nach § 74 Landesbauordnung und deren erneute öffentliche Veröffentlichung gemäß §§ 4a Abs.3 i.V.m. 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB fortgeführt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bei der Beschlussfassung bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können und dass die Dauer der Veröffentlichung und die Frist zur Stellungnahme auf 3 Wochen verkürzt werden.

Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts sowie einer zusammenfassenden Erklärung wird gem.§ 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Zudem wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Maßgebend ist für die Bebauungsplanergänzung mit örtlichen Bauvorschriften (jeweils 2. Entwurfsfassung) der Plan vom 11.08.2025 mit dem räumlichen Geltungsbereich, der im folgenden Kartenausschnitt dargestellt ist:



Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4,65 ha befindet sich am westlichen Ortsrand des Esslinger Stadtteils Zell. Die am Ortsrand liegenden bebauten Flurstücke befinden sich beidseits der Hauptstraße sowie der Wilhelmstraße. Der Geltungsbereich entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße", mit Ausnahme des Bereichs des seit 2019 bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Hauptstraße / Flurstück 1172" (ehemaliges Fezer-Areal) sowie der Flurstücke 1247/2 und 1247/3. Diese zwei Flurstücke liegen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Eisenbahnflächen" (rechtsverbindlich seit 1999) und sind bundesbahnrechtlich planfestgestellt.

Der Planbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Bestandsbebauung Wilhelmstraße 95 (Flst.-Nr. 1181) und Hauptstraße 36 (Flst.-Nr. 1216),
- im Süden durch die an der Bahnlinie liegenden bebauten Grundstücke,
- im Westen durch das bebaute Flurstück Hauptstraße 6 (Flst.-Nr. 1353/2) sowie das vollständig mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Flurstück Nr. 1345/1,
- im Nordwesten durch die Hauptstraße (L 1192) sowie im Nordosten durch die an die bebauten Grundstücke entlang der Wilhelmstraße angrenzende freie Landschaft.

Die Bebauungsplan-Ergänzung sieht den Ausschluss einzelner Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung vor. Kleine und mittlere Betriebe, insbesondere Handwerksbetriebe, sollen durch den Ausschluss einzelner Nutzungsarten innerhalb des Mischgebietes gestärkt, die Qualität des Stadtraums befördert sowie Missstände vermieden werden.

Nutzungen, die der Lage am Ortsrand nicht entsprechen oder das Potential haben, sich negativ auf den Städtebau, das Ortsbild oder die Wohnqualität auszuwirken, sollen ausgeschlossen werden.

Aufgrund von Stellungnahmen, die während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangen sind, wurden einige Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

Planzeichnung

- Aufnahme der Nachrichtlichen Übernahme „Anbauverbotszone“ und „Hochwasserrisikogebiet (HQextrem)
- Geringfügige Anpassung der Baugrenze im westlichen Planbereich aufgrund der nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Satzungstext und Begründung

- Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes

- Aufnahme der Nachrichtlichen Übernahme „Anbauverbotszone“ und „Hochwasserrisikogebiet (HQextrem)
- Aufnahme von Hinweisen zu Schutzgebieten und gesetzlich geschützte Biotope, Streuobst, Insektenfreundlicher Beleuchtung, Vermeidung von Vogelschlag, Bodenschutz/Altlasten, Geologie, Anbauverbotszone
- Ergänzung bzw. Änderung der Hinweise zu Hochwasser, Starkregen, Bahnimmissionen/-emissionen
- Ergänzungen in der Begründung zur Bebauungsplan-Ergänzung korrespondierend zu den Überarbeitungen sowie Ergänzung der Umweltbelange
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Die Änderungen sind in den Unterlagen in roter Farbe kenntlich gemacht. Eine Auflistung der Änderungen liegt den ausliegenden Unterlagen bei.

Auslegung:

Der 2. Entwurf der Bebauungsplanergänzung Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße kann mit seiner Begründung, den örtliche Bauvorschriften sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und alle weiteren Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist **vom 21.10.2025 bis 12.11.2025** im Beteiligungsportal Bauen der Esslinger Homepage auf der Internetseite www.esslingen.de/beteiligungsportal sowie im Portal der Länder unter <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> (Verfahrenstyp „Bauleitplanung“) abgerufen werden. Auch liegen die Planunterlagen mit allen weiteren Unterlagen

vom 21.10.2025 bis 12.11.2025,

montags, dienstags und mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr,

donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

beim Stadtplanungsamt im 2. Obergeschoss (im Flur bei Zimmer 257) des Technischen Rathauses, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen,

öffentlich aus. Falls gewünscht, kann innerhalb der oben genannten Zeiten der Veröffentlichung telefonisch unter 0711/3512-4236 oder per E-Mail an stellungnahme@esslingen.de vorab ein Termin zur Erläuterung der Unterlagen vereinbart werden.

Ebenfalls wird die DIN 18005, auf die in der Begründung des 2. Bebauungsplan-Entwurfes verwiesen wird, an gleicher Stelle zur Einsichtnahme bereitgehalten. Soweit Kenntnisse über Flächen vorliegen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (unabhängig von der Art der Stoffe, ihres Aggregatzustandes, ihrer Ursachen sowie der Zeit aus der sie stammen), wird gebeten, dies mitzuteilen.

Ebenfalls ausgelegt werden die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu den Themen

Orts-/Landschaftsbild:

Hinweise zur Ausführung von Werbeanlagen

Energie/Energieeffizienz/Versorgung:

Hinweise zu Gas-, Wasser- und Stromversorgung, Hinweise zur Telekommunikationsinfrastruktur, Hinweise zur Beschaffenheit von Photovoltaik-Anlagen und solarthermischen Anlagen, bezüglich der Sicherheit des Eisenbahnverkehrs, Hinweise zur blendfreien Ausführung von Photovoltaik-Anlagen und solarthermischen Anlagen,

Wasser:

Hinweise zur Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung, Oberflächengewässer (Hochwasserrisikogebiet, Starkregenbehandlung), Hinweise zu hochwasserangepasstem Bauen

Flora und Fauna:

Hinweis auf Streuobstwiesen, Hinweis auf Biotope, Hinweise zu Baumarten, Grünflächen, vogelfreundlichem Bauen mit Glas, insektenfreundliche Beleuchtung, Hinweise zu Anpflanzungen an Bahnanlagen

Mensch und Gesundheit:

Hinweis zu bahnbetriebsbedingten Emissionen (Erschütterungen, elektromagnetische Wellen, Lärm, Bremsstaub, u. ä.)

Baugrund und Geotopschutz:

Hinweise zur Beschaffenheit des Baugrunds und Empfehlung von ingenieurgeologischer Beratung bzw. objektbezogenen Baugrunduntersuchungen, Hinweis auf Altlasten und deren Behandlung

Verkehr:

Hinweis auf Anbauverbotszone an der Landesstraße 1192, zu ÖPNV (Haltestelle „Zell Alte Heusteige“).

Abgabe von Stellungnahmen:

Während der Veröffentlichungsfrist können von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) erneut Stellungnahmen abgegeben werden – **jedoch nur zu den geänderten und ergänzten Teilen** (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, dies kann an stellungnahme@esslingen.de oder über das Formular „Online-Stellungnahme“ auf der Homepage der Stadt Esslingen unter Beteiligungsportal Bauen (auf der Internetseite des Bebauungsplanes unter „Stellungnahme“) erfolgen. Bei Bedarf können diese aber auch auf anderem Weg

abgegeben werden, insbesondere schriftlich oder zur Niederschrift beim Stadtplanungsamt der Stadt Esslingen am Neckar, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen oder per Fax an 0711/3512-553284. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Abs.1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und § 4 Landesdatenschutzgesetz Baden-Württemberg. Weitere Informationen können dem Formblatt „Hinweise zum Datenschutz bei der Öffentlichkeitsbeteiligung in Bauleitplanverfahren gemäß Artikel 13 und 14 der DSGVO“ entnommen werden, das mit veröffentlicht wird.

Stadtplanungsamt