

BÜRGERMEISTER
Bürgermeister für das Bauwesen

Der Gemeinderat der Stadt Esslingen am Neckar hat in seiner Sitzung am 16.03.2026 gemäß § 10 Baugesetzbuch, § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, jeweils in der geltenden Fassung, folgende Satzung beschlossen:

Bebauungsplan-Ergänzung Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße im Stadtteil 111 "Zell"

mit örtlichen Bauvorschriften vom 20.11.2025

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. I Nr. 257) und von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. Nr. 71) wird der Bebauungsplan Bebauungsplan-Ergänzung Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße im Stadtteil 111 "Zell" beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die räumlichen Geltungsbereiche der Satzung umfassen die im Plan des Stadtplanungsamtes vom 20.11.2025 umgrenzten Gebiete. Diese entsprechen dem Lageplan des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße im Planbereich 47 "Zell" (Lageplan vom 13.06.1988, in Kraft seit dem 21.12.1989), ausgenommen davon sind lediglich die Flurstücke 1172, 1375/23 und teilweise 150/13 (Bebauungsplan Hauptstraße/Flurstück 1172 (ehemaliges Fezer-Areal)) und die Flurstücke 1247/2 und 1247/3.

§ 2 Gegenstand der Satzung

Der Bebauungsplan Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße im Planbereich 47 "Zell" (in Kraft getreten am 21.12.1989) wird innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche dieser Satzung wie folgt geändert:

1. Im Punkt 1.0 "Art der baulichen Nutzung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO) wird die Ziffer 1.2 (Mischgebiet (MI) und Mischgebiet 1 (MI¹)) wie folgt neu gefasst und die Ziffern 1.3 und 1.4 ergänzt:

1.2 Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandel aller Art mit Ausnahme von Betrieben für den Handel mit Kraftfahrzeugen samt Kfz-Zubehör und angeschlossener Werkstatt
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
- Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptnutzungen

1.3 Im Mischgebiet 1 (MI¹) sind gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
- Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptnutzungen

1.4 Im Mischgebiet (MI) und Mischgebiet 1 (MI¹) kann ausnahmsweise Einzelhandel als untergeordnete Nutzung zugelassen werden, wenn er in Zusammenhang mit der gewerblichen Tätigkeit des Betriebes steht (Produktion oder Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen). Die Verkaufsfläche darf dabei nicht größer als 20 % der Gesamtnutzfläche des Betriebes sein, höchstens jedoch 200 m² (§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO).

2. Der Punkt 4.0 "Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) wird wie folgt angepasst:

4.1 Bei den mit dem Planzeichen "i" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in Wohnräumen tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) ein Innenschallpegel von 40 dB (A) und in Schlafräumen nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) ein Innenschallpegel von 35 dB (A) nicht überschritten wird.

3. Im Punkt 5.0 "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) werden die Ziffern 5.3 (Pflanzgebot für Einzelbäume) und 5.4 (Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume) wie folgt angepasst:

5.3 Pflanzgebot für Einzelbäume

Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als mittel- bis großkronige, standortgerechte, stadtklimatisch angepasste Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 3 m abweichen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Auf die "Esslinger Baumartenliste" der Stadt Esslingen am Neckar wird verwiesen.

5.4 Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, einschließlich der Arbeits-, Lager- und Stellplatzflächen, sind mit klein- bis mittelkronigen, standortgerechten, stadtklimatisch angepassten Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, je 1 Baum pro angefangene 200 m² Fläche, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäume kann hierbei angerechnet werden. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Auf die "Esslinger Baumartenliste" der Stadt Esslingen am Neckar wird verwiesen.

4. Örtliche Bauvorschriften:

- In 7.0 Örtliche Bauvorschriften wird "§ 73 LBO" durch "§74 LBO",
- in 7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird "§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO",
- in 7.2 Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen wird "§ 73 Abs. 1. Nr. 1 und 2 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO",
- in 7.3 Antennen wird "§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO",
- in 7.4 Niederspannungsfreileitungen wird "§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO",
- in 7.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Vorschriften über Einfriedigungen wird "§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO",
- in 8.0 Ordnungswidrigkeiten wird "§ 74 LBO" durch "§ 75 LBO" ersetzt.

5. Es wird folgende Nachrichtliche Übernahme als Ziffer 9.0 ergänzt:

Anbauverbotszone

Die Anbaubeschränkungen nach § 22 Abs. 1 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) sind zu beachten.

Hochwasserrisikogebiet (HQextrem)

Das Plangebiet befindet sich in Teilen in einem Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, das bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt werden kann. Der dargestellte Ausbreitungsbe- reich von HQextrem (nach Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.02.2016) ist zu beachten.

6. Es werden folgende Hinweis als Ziffer 10.0 ergänzt:

Fund von Kulturdenkmälern

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Grundwasser

Das Plangebiet ist größtenteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Auch für vorübergehende Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen; die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt -Untere Wasserbehörde- einzureichen.

Hochwasser

Gemäß dem Ergebnis der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage bei der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW, 02.07.2024) sind die Bauflächen des Plangebiets vor einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) geschützt, liegen jedoch im Druckbereich eines HQ 100. Bei einem Extremhochwasserereignis (HQ_{EXTREM}) muss mit einer Überflutung von großen Teilflächen des Planbereichs gerechnet werden. Außerdem ergibt sich im Hochwasserfall ein Anstieg des Grundwasserspiegels. Insoweit besteht im Plangebiet eine potentielle Gefährdung für unterirdische Bauteile.

Eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise ist gemäß § 78b, Abs. 1 Satz 2 WHG dringend geboten. Zur Schadensminimierung sollte geprüft werden, ob beispielsweise empfindliche Aggregate hochwassersicher platziert und ob evtl. bestehende Wasserzutrittsmöglichkeiten geschützt werden können. Auf die "Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge" (Stand Februar 2022), herausgegeben vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen wird hingewiesen.

Starkregen

Durch Starkregen kann es auf Teilflächen des Plangebiets zu Überflutungen oder Hangrutschungen kommen. Entsprechende Schutzvorkehrungen werden daher dringend empfohlen. Im Zuge des Objektschutzes sind Bauvorhaben (Gebäude, Garage, Grundstückszufahrt, ...) durch den Eigentümer selbst gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregen zu schützen.

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope

Nördlich des Grundstückes Flurstück Nummer 1403 befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Trockenmauern in der 'Gauchhalde' westlich von Zell“ mit der Biotopnummer 172221161243. Gemäß § 30 Absatz 2 Nummer 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können. Im Norden des Grundstückes 1408/1 sowie nördlich der Grundstücke Flurstück Nummern 1408/1 und 1411 befindet sich zudem das gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölze in der 'Gauchhalde', ES-Zell“ mit der Biotopnummer 172221161242. Gemäß § 33 Absatz 1 Nummer 6 NatSchG in Verbindung mit

§ 30 Absatz 1 BNatSchG darf auch dieses Biotop weder erheblich beeinträchtigt noch zerstört werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Abgrenzung von gesetzlich geschützten Biotopen nicht der Zustand zum Zeitpunkt der Erfassung durch eine Kartierung verbindlich ist, sondern der letzte legale Zustand. Die Offenland-Biotopkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg hat somit lediglich deklaratorische Bedeutung.

Unmittelbar nördlich angrenzend an den Planbereich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Esslingen“.

Westlich der Grundstücke Flurstück Nummer 1389 und 1390 grenzen zudem nach § 30 Absatz 2 Nummer 7 BNatSchG gesetzlich geschützte Magere Flachland-Mähwiesen unmittelbar an.

Streuobst

Im nördlichen Geltungsbereich kommen mehrere Streuobstbäume vor. Die gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 33a Absatz 1 NatSchG sind zu beachten.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu vermeiden. Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.

Die Bäume sind durch Fachgutachter rechtzeitig vor der Rodung auf Horste, Bruthöhlen und potentielle Fledermausquartiere zu kontrollieren. Ggf. ist die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Vor geplanten Abriss-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden ist eine Gebäudekontrolle durchzuführen. Hierbei hat ein Fachgutachter die betroffenen Gebäude im Vorfeld von Abriss-/Ausbaumaßnahmen hinsichtlich Vorkommen von potenziellen Fledermausquartieren bzw. gebäudebrütenden Vogelarten zu kontrollieren. Sollten Tiere angetroffen werden, so sind die weitere Vorgehensweise sowie der konkrete Maßnahmenumfang frühzeitig mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Beleuchtung im Plangebiet hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung (z. B. Natriumdampflampen oder warmweiße LED-Leuchten mit Farbtemperaturen bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert nach unten abstrahlt. Eine horizontale oder eine nach oben ausgerichtete Beleuchtung ist nicht zulässig. Die eingesetzte Lichtmenge (Anzahl Lampen und Leistung) sowie die Betriebsdauer ist zu minimieren sowie auf das erforderliche Maß zu beschränken. Auf die Bestimmungen des § 21 NatSchG wird verwiesen.

Vermeidung von Vogelschlag

Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Geeignet sind z.B.

- Einsatz von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) und zusätzlich mit hochwirksamen, flächigen Markierungen (Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme zur Vorbeugung von Vogelschlagrisiko)

- Verwendung von transluzenten also teilweise lichtdurchlässigen Materialien z.B. Ornamentglas, Milchglas, Glasbausteine, satiniertes Glas
- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
- Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen

Es wird auf die Veröffentlichung „Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach“ verwiesen.

Schutzbereiche für den Verkehrsflughafen Stuttgart

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart. Nach Angabe des Ministeriums für Verkehr Baden-Württemberg liegt die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2 b) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in diesem Bereich bei 460 m ü. NHN. Wird diese Höhe durch bauliche Anlagen überschritten, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG erforderlich.

Verwendungsverbot für Brennstoffe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.

Bahnimmissionen/-emissionen

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Bauherren zu erfolgen.

Beleuchtungsanlagen (z.B. Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung) sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb dieser Anlagen keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Bodenschutz/Altlasten

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Esslingen sind für das Plangebiet folgende Flächen registriert:

AS Wilhelmstr. 120 (Flurstück 1401) (B-Entsorgungsrelevanz)

AS Hauptstr. 20 (Teilfläche Flurstück 1230) (B-Entsorgungsrelevanz)

AS Hauptstr. 34 (Teilflächen der Flurstücke 250/4, 1230, 1230/3) (Gefahrenlage hinnehmbar)

AS Hauptstr. 18 (Flurstück 1240) (Gefahrenlage hinnehmbar)

Bei einer zukünftigen baulichen Änderung/Nutzungsänderung ist die Altlastenthematik in diesen Bereichen entsprechend zu berücksichtigen. Es wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz empfohlen.

Geologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (10/2024) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Anbauverbotszone

An der freien Strecke der L 1192 (Hauptstraße) besteht nach § 22 Abs. 1 Straßengesetz (StrG) für Baden-Württemberg ein Anbauabstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße für Hochbauten jeder Art. Der Abstand von 20 m gilt ebenso für Garagen und Carports. Für Werbeanlagen jeglicher Art, wie z.B. Fahnenmasten, Pylone und Hinweisschilder, an der freien Strecke gilt § 22 Abs. 5 StrG, daher ist auch für diesen Bereich der gesetzliche Anbauabstand von 20m einzuhalten.

7. Die Aufgehobene Vorschriften Ziffer 9.0 erhalten die Ziffer 11.0.
8. Die Rechtsgrundlagen Ziffer 10.0 erhalten die Ziffer 12.0 und werden aktualisiert:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. I Nr. 257).
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
 - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25).

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt!
Esslingen am Neckar, den 07.04.2026

Gez.
Hans-Georg Sigel
Bürgermeister