

BEBAUUNGSPLAN AM ALTEN NECKAR/ FLST. 462/11 UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – Aufstellungsbeschluss und Öffentlichkeits- beteiligung sowie beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Der Ausschuss für Bauen, Mobilität und Klimaschutz des Gemeinderates der Stadt Esslingen am Neckar (ABMK) hat in seiner Sitzung am 15.07.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes Am Alten Neckar/ Flst. 462/11 im Stadtteil 111 "Zell" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die Aufstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung beschlossen. Des Weiteren hat der ABMK die Vorentwürfe des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Kenntnis genommen.

Maßgebend für den künftigen Geltungsbereich ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung der Plan vom 10.06.2026.

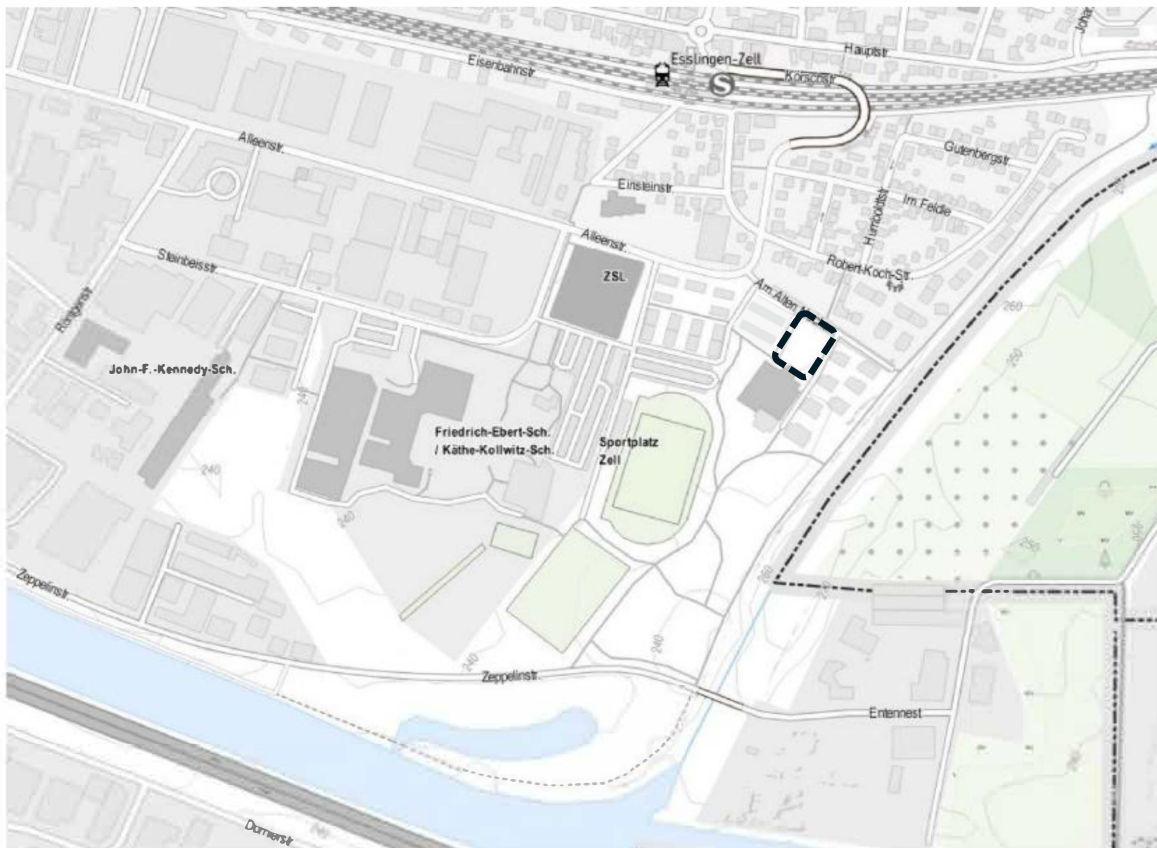
Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem städtischen Flurstück Nr. 4-462/11, in dem zwei Wohngemeinschaften mit je 12 Plätzen und 16 Appartements für betreutes Wohnen realisiert werden sollen.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,2 ha befindet sich südlich der Bahnlinie in der Nähe des „Alten Neckars“ im Esslinger Stadtteil Zell. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich das unbebaute Flurstück 4-462/11.

Der Planbereich wird im Wesentlichen im Norden, Osten und Westen durch Verkehrsflächen der Wohnstraße „Am Alten Neckar“ begrenzt. Südlich an den Planbereich angrenzend befindet sich das Grundstück der Zeller Sporthalle (Flurstück 4-462).

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, d. h. ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB soll die Darstellung des Flächennutzungsplans nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden.

Maßgebend für den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften ist der Plan vom 10.06.2026, der im folgenden Kartenausschnitt dargestellt ist:



Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung Am Alten Neckar/ Flst. 462/11 im Stadtteil 111 "Zell" werden nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch - Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) - öffentlich dargelegt.

Auslegung

Der Bebauungsplan-Vorentwurf mit seiner Begründung und der Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie alle weiteren Unterlagen können während der Veröffentlichungsfrist **vom 07.09.2026 bis 09.10.2026** 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 in der Zeit

**vom 07.09.2026 bis 09.10.2026,
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 (öffentliche Auslage) 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 EN ISO 2813:2015-02, auf die in der Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfes und in den örtlichen Bauvorschriften verwiesen wird, an gleicher Stelle zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Außerdem werden folgende umweltbezogene Informationen und Gutachten ausgelegt:

Erschließung des Baugebiets „Zentrum Zell“ (Alleenstraße/Körschstraße) in Esslingen-Zell, Ergebnisse der Voruntersuchung der Baugrundverhältnisse - geoplan GmbH (Stand: 28.09.2011):

Bericht zu den Bodenverhältnissen mit Untersuchungen zu Morphologie, Geologie, Hydrologie, einer Schichtbeschreibung des Untergrundaufbaus, der Angabe der charakteristischen Baugrundkennwerte, Angaben zur Gründung, allgemeine Hinweise zur Bauausführung und zum Umgang mit dem Neckarkies sowie der Entsorgung/Verwertung von Bodenmaterial.

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und Plausibilisierung - Tier- und Landschaftsökologie Dr. J. Deuschle (Stand: April 2025):

artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung per Übersichtsbegehung zur Ermittlung von Habitatpotentialen streng oder gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten für den geplanten Neubau, Plausibilisierung der Untersuchung der Potentiale für Fledermäuse, Reptilien und Vögel aus dem Jahr 2013, Empfehlungen zu Erfassungen für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien, dem Erhalt bestehender Gehölze sowie zu einem fledermaus- und insektenfreundlichen Beleuchtungskonzept zur Reduzierung raumwirksamer, nächtlicher Lichtemissionen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Tier- und Landschaftsökologie Dr. J. Deuschle (Stand: Juni 2026):

Bestandsermittlung Fauna und Flora, Ermittlung der Wirkung des Vorhabens, Empfehlungen für Maßnahmen zur Konfliktvermeidung:

Kein Nachweis von Reptilien, Nachweis von fünf Fledermausarten (Große Abendsegler, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rohrfledermaus und Weißrandfledermaus), kein Nachweis von Quartierstrukturen für Fledermäuse, kein essenzielles Nahrungshabitat im artenschutzrechtlichen Sinn.

Die Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sehen Vermeidungsmaßnahmen zur Einwanderung von Reptilien mittels Kontrolle rechtzeitig vor Baubeginn oder alternativ die Stellung eines Reptilienschutzzauns sowie die zeitliche Beschränkung für die Gehölzentnahme auf Oktober – Februar vor (zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Falle der Vögel). Zudem ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, welche die Umsetzung und Einhaltung der Maßnahmen begleitet.

Abgabe von Stellungnahmen:

Während der Veröffentlichungsfrist können von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) Stellungnahmen abgegeben werden. 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.

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.

Die **öffentliche Unterrichtung mit Darlegung der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit** findet am **Mittwoch, den 16.09.2026, 18.00 Uhr,**
im Café Am Zimmerbach, Im Pflegeheim Oberesslingen, Weiherstr. 41, 73730 Esslingen am Neckar statt.

Dabei ist jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Datenschutz

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. Die Datenschutzweise können auf der Homepage unter www.esslingen.de angesehen werden.

Stadtplanungsamt