



**BÜRGERMEISTER
Hans-Georg Sigel**

Dezernat II – Stadtentwicklung,
Infrastruktur, Bauen und Umwelt

Tel: 0711 3512 – 2412
hans-georg.sigel@esslingen.de

Veränderungssperre Hauptstraße/Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (östlicher Teil)

Der Gemeinderat der Stadt Esslingen am Neckar hat in seiner Sitzung vom 18.05.2026 aufgrund von § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der jeweils geltenden Fassung, nachfolgende **Satzung** über eine Veränderungssperre beschlossen:

Satzung

über die Veränderungssperre Hauptstraße/Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (östlicher Teil) im Stadtteil 111 "Zell":

§ 1

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet, das in einem Bereich liegt, für welchen der Ausschuss für Technik und Umwelt des Gemeinderates der Stadt Esslingen am Neckar beschlossen hat, einen Bebauungsplan im Sinne des § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch aufzustellen, wird zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Das Gebiet wird begrenzt von den Grundstücken Flst.-Nr. 4-131/1 (Bachstraße), Flst.-Nr. 4-124, Flst.-Nr. 4-12 (Wilhelmstraße), Flst.-Nr. 4-67/1, Flst.-Nr.4-68, Flst.-Nr.4-68/1, Flst.-Nr. 4-42 (Erich-Kenner-Platz), Flst.-Nr.4-833 (Lienhardstraße), Flst.-Nr. 4-835/1, Flst.-Nr. 4-832/2, Flst.-Nr. 4-832, Flst.-Nr. 4-819 (Mettenhaldenstraße), Flst.-Nr. 4-680 bis 4-681/1, Flst.-Nr. 4-683 bis 4-685, Flst.-Nr. 4-150 (Hauptstraße), Flst.-Nr. 4-709, Flst.-Nr. 4-694 bis 4-696, Flst.-Nr. 4-629/3 bis 4-634 und Flst.-Nr. 4-161 (Körschstraße).

Maßgebend für den Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes Esslingen am Neckar vom 23.03.2026 sowie die zugehörige Übersicht der Flurstücke, der Bestandteil dieser Satzung ist. Dieser Lageplan entspricht dem Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Bebauungsplan-Ergänzung Hauptstraße/Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (östlicher Teil) im Stadtteil 111 "Zell".

§ 3

Im Gebiet der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4

Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Geltungsdauer richtet sich nach § 17 BauGB.

Ausgefertigt:

Esslingen am Neckar, den 09.06.2026

gez.

Hans-Georg Sigel
Bürgermeister

Veränderungssperre

Hauptstraße/Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (östlicher Teil) im Stadtteil 111 „Zell“

Lageplan vom 23.03.2026



Übersicht der Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre vom 23.03.2026,

Gemarkung Esslingen, Flur 4 „Zell“, Flurstücke:

12	22/3	42/2	633
12/1 (teilweise)	23	42/3	633/1
12/5 (teilweise)	26	42/4	634
15	27	43	68 (teilweise)
15/1	28	44	68/1 (teilweise)
16	29	45	680
16/1	29/1	45/1	681
124 (teilweise)	31	45/2	681/1
131/1 (teilweise)	33	46	683
150 (teilweise)	34	46/1	683/3
161 (teilweise)	34/2	47	683/4
168	35	48	684
168/1	35/1	49	685
168/2	35/2	50	686
169	35/3	51	686/1
169/1	36	52	688
17	36/2	53	688/2
17/1	36/3	55	689
170	37	55/1	690
171	37/2	56	694
176	37/4	58	695
176/1	37/5	58/1	695/3
177	38	59	696
177/2	38/1	60	709 (teilweise)
177/3	39	61	819
178	39/1	61/1	824
18	41/4	67/1 (teilweise)	832 (teilweise)
18/1	41/5	629	832/2 (teilweise)
20	42 (teilweise)	629/3	833 (teilweise)
21	42/1	630	834
22/1		630/1	835/1 (teilweise)

Ausführliche Begründung

Ausgangslage/Anlass und Ziel der Planung

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat in seiner Sitzung am 22.01.2020 die Aufstellung der Bebauungsplan-Ergänzung Hauptstraße/Regelungen zur Art der baulichen Nutzung im Stadtteil 111 „Zell“ nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes Esslingen am Neckar vom 16.12.2019.

Innerhalb dieses Geltungsbereichs sollen zusätzliche Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ergänzt werden. Ziel ist, die Qualität des Stadtraums zu sichern und zu befördern sowie Missstände zu vermeiden. Außerdem sollen Nutzungen, die der integrierten Lage nicht entsprechen oder das Potenzial haben, sich negativ auf den Städtebau, das Ortsbild oder die Wohnqualität auszuwirken, ausgeschlossen werden. Anlass für die Planung war ein Antrag auf Errichtung einer beleuchteten Plakattafel mit wechselnder werblicher Nutzung. Im näheren Umfeld befanden sich im Jahr 2020 bereits zwei Plakattafeln. Im Plangebiet sind zahlreiche weitere potenzielle Standorte bzw. Hauswände vorhanden, die sich aus gewerblicher Sicht zur Aufstellung bzw. Anbringung von Plakattafeln eignen könnten. Mit dem Aufstellen von weiteren großflächigen Werbeanlagen, was in der näheren Umgebung durchaus möglich wäre, wären erhebliche negative Auswirkungen auf das Stadtbild und in der Folge ggf. Trading-Down-Effekte verbunden

In zwei der drei Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs der Veränderungssperre sind keine Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen enthalten. Mit dem Aufstellen von weiteren großflächigen Werbeanlagen wären erhebliche negative Auswirkungen auf das Stadtbild und in der Folge Trading-Down-Effekte verbunden.

Hinzu kam der Antrag auf Errichtung einer großflächigen Werbeanlage als selbstständige gewerbliche Hauptnutzung im Bereich der Hauptstraße, der Anlass für diese Veränderungssperre ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens soll ebenfalls geprüft werden, in wie fern auch die Zulässigkeit anderer Nutzungen mit Störpotential reguliert werden soll.

Wesentliche Planungsinhalte der Bebauungsplan-Ergänzung

In den besonderen Wohngebieten (WB) werden Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptnutzungen sowie Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen ergänzend ausgeschlossen. In allen Mischgebieten (MI) werden Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptnutzungen, Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO generell unzulässig.

Der in den besonderen Wohngebieten (WB) und allen Mischgebieten (MI) grundsätzliche Ausschluss von Anlagen, Betrieben und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen sowie von Vergnügungsstätten ist erforderlich, um den zentralen Nahversorgungsbereich des Stadtteils zu stärken, die vorhandenen Flächen zu sichern und gegen unerwünschte Zweckentfremdung zu schützen. Aufgrund der Nähe zur Grundschule und zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten wären Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen sowie Vergnügungsstätten problematisch und könnten zu einem Trading-Down-Effekt bzw. unerwünschten Strukturwandel im gesamten Plangebiet führen.

Vergnügungsstätten sowie Anlagen, Betrieben und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen, gefährden die bestehenden gewachsenen innerstädtischen Versorgungsstrukturen sowohl im Stadtzentrum als auch in den Stadtteilen. Durch diese Nutzungen kann es zur Verdrängung der Laufkundschaft, zur Blockade von Ladenflächen für andere Nutzungen, zum Wegzug von Läden und Betriebe aus deren direkter Nachbarschaft und dadurch zu Leerstand oder der Ansiedlung minderwertiger Nutzungen und zur Minderung der Aufenthaltsqualität dieses Bereichs führen (Trading-Down-Effekt).

Auch ist die Tendenz in Esslingen, wie in vergleichbaren anderen Städten, zu beobachten, dass bei der Aufgabe einer bestehenden gewerblichen Nutzung die Eigentümer ihre Grundstücke einer gewinnträchtigeren Nutzung zuführen wollen und sie damit der erwünschten gewerblichen Nutzung bzw. Mischnutzung entziehen. Wenn diese Umnutzungen/Umwandlungen uneingeschränkt möglich sind, kann dies zu folgenden städtebaulich relevanten Auswirkungen führen:

Umnutzungen und Umwandlungen mit den o. g. Nutzungen leiten einen städtebaulich nicht erwünschten Strukturwandel innerhalb bestehender Gewerbe- und Mischgebiete ein. Da u.a. Vergnügungsstätten in der Lage sind höhere Grundstückspreise oder Mieten als Gewerbebetriebe zu bezahlen, führt dies letztendlich zu einem höheren Grundstückskostenniveau im Gebiet. Hohe Grunderwerbskosten bzw. hohe Mieten erschweren jedoch eine gewerbliche Nachfolgenutzung oder eine Neuansiedlung im Bereich des Dienstleistungssektors. Darüber hinaus lösen solche Entwicklungen unter Umständen auch bei anderen Gewerbebetrieben im Gebiet Erwartungen bzgl. einer möglichst hochwertigen Folgenutzung ihrer Grundstücke aus. Dies wäre jedoch ein völlig kontraproduktives bodenpolitisches Signal, das es unbedingt zu vermeiden gilt.

Um dem sogenannten Trading-Down-Effekt entgegenzuwirken, ist es aus stadtplanerischer Sicht notwendig, die zentralen Nahversorgungsbereiche besonders zu schützen und so die Funktionsfähigkeit, die Versorgungssicherheit und die Attraktivität eines Stadtteils langfristig zu sichern.

Für die Esslinger Teilorte wurde im Jahr 2013 die Abgrenzung der Nahversorgungsbereiche als Grundlage künftiger Bauleitpläne beschlossen. Absicht für den Stadtteil Zell ist, den zentralen Bereich Hauptstraße/Bachstraße so weiter zu entwickeln, dass ein wohnortnahes Versorgungsangebot offeriert werden kann. Der Nahversorgungsbereich Zell erstreckt sich vom Kreisverkehr Hauptstraße (L 1192) entlang der Bachstraße bis zum Kreuzungsbereich Wilhelmstraße. Hinzu kommt ein Teilbereich entlang der Hauptstraße vom Kreisverkehr bis zur Einmündung Bachgraben im Westen bzw. in östlicher Richtung bis zum Gebäude Hauptstraße 121 (ehem. Linden-Apotheke). Der Bereich der Hauptstraße zur Körschstraße könnte eine potenzielle Erweiterungsfläche (Entwicklungs- und Zielperspektive) für ergänzende Nahversorgungs- bzw. Dienstleistungseinrichtungen darstellen. Der Nahversorgungsbereich erstreckt sich somit in den festgesetzten besonderen Wohngebiets- und Mischgebietsflächen, weshalb in diesen zur Vermeidung dieser negativen städtebaulichen Auswirkungen Vergnügungsstätten sowie Anlagen, Betrieben und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen, ausgeschlossen werden.

Des Weiteren sind innerhalb der Mischgebiete (MI) die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Die genannten Nutzungen sind vorwiegend sehr flächenintensiv und daher nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür. Aufgrund der zu erwartenden hohen Frequentierung von Tankstellen außerhalb der üblichen Arbeitszeiten wäre zudem ein nicht zu lösendes Konflikt-Potenzial auf Grund der angrenzenden Wohnbebauung vorhanden, was zu nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke führen würde. Ferner entsprechen diese Nutzungen nicht den städtebaulichen Zielen für dieses Gebiet. Mit diesen Festsetzungen kommt daher zum Ausdruck, dass der innerörtliche Nahversorgungsbereich von Zell gestärkt werden soll.

Darüber hinaus sind in allen besonderen Wohngebieten (WB) und allen Mischgebieten (MI) Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptanlagen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig. Da sich diese Bereiche unmittelbar an einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße befinden, geraten sie vermehrt in den Blickpunkt entsprechender Anbieter. Die Zulassung solcher Anlagen würde sowohl der seitherigen als auch der künftigen Nutzungsstruktur, die sich entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes entwickeln kann, widersprechen und zu einer Beeinträchtigung der Standortqualität und des Images des Gebietes führen. Da es ausdrückliches Ziel solcher Werbeanlagen ist, Aufmerksamkeit auf sich zu lenken und im vorhandenen Ortsbild aufzufallen, ist von solchen Anlagen auch eine massive Störung des Ortsbildes zu erwarten, die sich insbesondere für die Blickachse entlang der Hauptstraße ergibt. Durch den Ausschluss soll einer Entwicklung, die zu visuellen Störungen, Unruhe oder einer Abwertung des öffentlichen Raums führen könnte, vorgebeugt werden. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Stadt Esslingen derzeit dabei ist, die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen gestalterisch aufzuwerten. Eine großflächige Werbeanlage für Fremdwerbung wäre daher auch in dieser Hinsicht kontraproduktiv.

Als weiterer maßgeblicher Aspekt kommt hinzu, dass es sich bei den Flächen vorwiegend um den zentralen Nahversorgungsbereich des Stadtteils handelt. Ein besonderes Augenmerk liegt hierbei bei den ortsansässigen Nahversorgern, die eine zentrale Aufgabe für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung erfüllen. Die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Funktionsfähigkeit des Gebietes ist daher von großer Bedeutung, weshalb die Hauptnutzung auf die Stärkung des Versorgungsangebotes ausgerichtet bleiben muss. Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung können zu einer Überreizung des öffentlichen Raums führen und von den tatsächlich ansässigen Betrieben und Dienstleistern ablenken. Dies beeinträchtigt die städtebauliche Ordnung, die Orientierung im Gebiet sowie das Erscheinungsbild des Nahversorgungszentrums. Die Wahrnehmbarkeit der versorgungsrelevanten Einrichtungen, auch deren Werbeanlagen, muss jedoch gewährleistet sein. Daher dient der Ausschluss dem Schutz eines geordneten, klar strukturierten und funktional ausgerichteten Ortsbildes sowie zur Stärkung der lokalen Betriebe.

Mit der Neuregelung der örtlichen Bauvorschrift zu den Werbeanlagen, werden innerhalb des gesamten Plangebiets einheitliche Regelungen getroffen, die sich jedoch zwischen den jeweiligen Baugebietstypen (WA, WB und MI) entsprechend der einzelnen städtebaulichen Bedarfe unterscheiden. Dabei werden Werbeanlagen u.a. in der Wahl des Standorts und in der Ausführung (Größenbeschränkung) eingeschränkt. Durch diese Abschichtung hinsichtlich der Größe der Werbeanlagen zwischen den einzelnen Gebieten wird deren unterschiedlicher Charakter Rechnung getragen und eine gute Sichtbarkeit der ansässigen Nahversorger und Betriebe gewährleistet.

Eine Neuregelung zu den Einfriedigungen ist erforderlich, da durch die Aktualisierung der Rechtsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung die Genehmigungspflicht baulicher Anlagen gemäß § 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO entfällt. Die in zwei der drei rechtsverbindlichen Bebauungspläne enthaltene Regelung zur Genehmigung von Einfriedigungen entfällt somit. Um hier unkontrollierten Wildwuchs zu vermeiden und eine einheitliche Regelung vor allem entlang der Hauptstraße zu erreichen, wird eine neue Vorschrift zu Einfriedigungen gefasst.

Veränderungssperre

Am 18.09.2025 wurde die Errichtung einer Plakatwerbeanlage beidseitig für wechselnde Produktwerbung für die private Parkierungsfläche an der Hauptstraße 121 beantragt.

Diese überfrachtet das Stadtbild an dieser Stelle und entspricht nicht den oben dargestellten Entwicklungszielen des Ortskerns. Angesichts der bisherigen Bemühungen zur funktionalen und ästhetischen Weiterentwicklung des Ortskerns von Zell bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Errichtung der geplanten Werbeanlage.

Die im Plangebiet des künftigen Textbebauungsplanes geltenden Bebauungspläne sollen hierbei um zusätzliche Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ergänzt werden. Damit sollen die Qualität des Stadtraums gesichert und befördert sowie Missstände vermieden werden. Nutzungen, die der integrierten Lage nicht entsprechen oder das Potenzial haben, sich negativ auf den Städtebau, das Ortsbild oder die Wohnqualität auszuwirken, sollen ausgeschlossen werden.

Die überwiegend geplanten Nutzungen des gestellten Bauantrags entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen für dieses Grundstück, die aktuell durch die Aufstellung der Bebauungsplan-Ergänzung verfolgt werden. Daher wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens auf die Dauer von zehn Monaten ausgesetzt.

Da das Bebauungsplanverfahren nach Ablauf der zehn Monate noch nicht abgeschlossen werden kann, ist zur Sicherung der Planungsabsichten der Erlass dieser Veränderungssperre erforderlich.