Begründung

Bebauungsplan-Ergänzung Hauptstraße/Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (östlicher Teil)
Im Stadtteil 111 „Zell“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
10.08.2026

Inhaltsverzeichnis

Begründung 1
1 Allgemeine Angaben 2
1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes 2
1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 3
1.3 Übergeordnete Planungen, derzeit geltendes Planungsrecht 4
1.3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) 4
1.3.2 Flächennutzungsplan 5
1.3.3 Bebauungsplan 5
2 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften 6
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 6
2.1.1 Art der baulichen Nutzung 6
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung 9
2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellplätze und Garagen 9
2.1.4 Gemeinbedarfs- und Versorgungsflächen 9
2.1.5 Verkehrsflächen 9
2.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 10
2.1.7 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen 10
2.1.8 Pflanzgebote 11
2.2 Hinweise 11
2.3 Örtliche Bauvorschriften 11
3 Vereinfachtes Verfahren 13
4 Umweltbelange 13
5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes 14
6 Wesentliche Auswirkungen 14
7 Kosten 14
8 Anlage zur Begründung 15

1 Allgemeine Angaben

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 6,47 ha befindet sich im Esslinger Stadtteil Zell (Flur 4). Es erstreckt sich von der in der Zeller Ortsmitte befindlichen Bachstraße nach Osten hin bis zur Johannesstraße. Der Geltungsbereich entspricht den räumlichen Geltungsbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Haupt-/Hermannstraße“, mit Ausnahme des bahnfestgestellten Flurstücks Nr. 4-250, „Bachstraße/Untere Straße“ sowie „Haupt-/Bachstraße“, hiervon jedoch nur der östliche Teil des rechtsverbindlichen Planes. Dieser Bebauungsplan mit Lageplan vom 13.10.1982 wurde mit mehreren Bebauungsplänen überplant, so dass heute nur noch der östliche Teil des Bebauungsplanes „Haupt-/Bachstraße“ (zwischen Lienhardstraße, Untere Straße und Wilhlemstraße) und der westlich der Bachstraße gelegene kleine Teilbereich nördlich des Traubengässles mit der Friedrichstraße rechtsverbindlich sind. Der westliche kleine Teil des Bebauungsplanes „Haupt-/Bachstraße“, der 1987 ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplan-Ergänzung.

Der Planbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:
im Osten durch die Verkehrsflächen der Johannesstraße,
im Süden durch die Flächen der Deutschen Bahn (Bahnflächen),
im Westen durch die Verkehrsflächen die Bachstraße (eine Teilfläche liegt innerhalb und eine außerhalb des Geltungsbereichs),
im Norden durch die bebauten Grundstücke nördlich der Wilhelmstraße und der Mettenhaldenstraße. In einem kleinen Bereich im Westen der Mettenhaldenstraße verläuft der Geltungsbereich nicht entlang der Grundstücksgrenze, sondern mitten durch die dort bebauten Grundstücke.

Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich eine gemischt genutzte Struktur aus Wohnen und Gewerbe, wobei sich die gewerbliche Nutzung aufgrund der Ortszentrumslage auf den westlichen Bereich sowie entlang der Hauptstraße konzentriert. Ferner befindet sich im mittleren Bereich des Plangebiets die Zeller Grundschule, der Bereich östlich dieser ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Dieser östlich der Grundschule befindliche Bereich weist zu großen Teilen 1- bis 2-geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser auf, wobei im Bereich westlich der Grundschule vereinzelt auch 3-geschossige Gebäude vorhanden sind. Im westlichen Bereich dominieren Mehrfamilienhäuser die Gebäudestruktur. Die Gebäude im Plangebiet stammen größtenteils aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts und weisen überwiegend Satteldächer auf, vereinzelt sind auch Walm- und Krüppelwalmdächer vorzufinden.

Das Plangebiet verläuft im südlichen Bereich, im Bereich der Hauptstraße, relativ eben und steigt nach Norden leicht an. Zwischen der Hauptstraße im Süden und der das Plangebiet nördlich begrenzenden Wilhelmstraße und Mettenhaldenstraße besteht ein Höhenunterschied von rund 4 m. Dieser Höhenanstieg verläuft im westlichen Plangebiet relativ gleichmäßig, wobei er sich in der östlichen Gebietshälfte stark auf den nördlichen Bereich beschränkt.

Die angrenzende Umgebungsbebauung weist ähnliche Gebäudetypen auf.

Neben der innerhalb des Plangebiets befindlichen Grundschule von Zell, befinden sind Kindergärten im Norden im Wohngebiet Hangelstein sowie südlich der Bahnlinie. Das Ev. Pfarrhaus im Norden ist fußläufig erreichbar.

Das Plangebiet ist ebenfalls verkehrlich durch den öffentlichen Personennahverkehr, durch die S-Bahn sowie durch den Individualverkehr gut angebunden. Der Bahnhof von Zell befindet sich am südwestlichen Gebietsrand. Die Buslinien 102 (Richtung Bahnhof Mettingen und Johannesstraße in Zell), 103 (Richtung Hedelfingen und Johannesstraße in Zell), 114A (Richtung Berufliches Schulzentrum in Zell und Aichelberg Holl), 115 (Richtung ZOB Esslingen und Berufliches Schulzentrum in Zell), 138 (Richtung Jägerhaus und Am Wiesengrund in Berkheim) und 140 (Richtung ZOB Esslingen und ZOB Plochingen) verlaufen mitten durch das Plangebiet bzw. enden am Bahnhof von Zell. Die Haltestelle "Johannesstraße" und „Zell Bahnhof“ befinden sich am östlichen und westlichen Rand des Plangebereichs in guter fußläufiger Entfernung.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist es, die im Plangebiet rechtsverbindlichen Bebauungspläne um zusätzliche Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu ergänzen. Damit soll 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.

Bereits im Jahr 2020 wurde unter anderem für diesen Bereich ein Aufstellungsbeschluss gefasst, der als Zielsetzung die Ergänzung zusätzlicher Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung vorsieht. Damaliger 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. In zwei der drei Bebauungspläne, die durch diese Bebauungsplan-Ergänzung geändert werden, 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 jüngst ein Antrag auf Errichtung einer großflächigen Werbeanlage als selbstständige gewerbliche Hauptnutzung im Bereich der Hauptstraße.
Ein Ziel der Aufstellung dieser Bebauungsplan-Ergänzung ist es daher, Regelungen aufzustellen, mit denen Standorte für Werbeanlagen reguliert werden können. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde ebenfalls geprüft, in wie fern auch die Zulässigkeit anderer Nutzungen mit Störpotential, wie insbesondere Spielhallen, Vergnügungsstätten oder Bordellnutzungen reguliert werden sollen.

Die Aufstellung dieser Bebauungsplan-Ergänzung ist zur Erreichung der genannten Ziele erforderlich. Die textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne sollen teilweise ersetzt und neu gefasst bzw. ergänzt und dadurch

vereinheitlicht werden. Zum besseren Verständnis sind dieser Begründung informelle Texte beigefügt, aus denen die textlichen Veränderungen aufgrund dieser Bebauungsplan-Ergänzung ersichtlich werden (Lesehilfe-Texte zu den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen).

In den Planzeichnungen der geänderten Bebauungspläne ist eine zeichnerische Festsetzung enthalten, die durch diese Bebauungsplan-Ergänzung obsolet geworden ist. Zum besseren Verständnis sind dieser Begründung informelle Pläne beigefügt, aus denen die zeichnerischen Veränderungen aufgrund dieser Bebauungsplan-Ergänzung ersichtlich werden (Lesehilfe-Pläne zu den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen).

1.3 Übergeordnete Planungen, derzeit geltendes Planungsrecht

1.3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH)

Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) am 01.09.2021 in Kraft getreten. In der Bauleitplanung sind die Ziele des BRPH zu beachten sowie die Grundsätze zu berücksichtigen.
Im Besonderen sind die Risiken von Hochwassern, einschließlich der davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen (Ziel I.1.1 BRPH) sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen (Ziel I.2.1 BRPH) vorausschauend zu prüfen. Hochwasserminimierende Aspekte sollen berücksichtigt und es soll auf eine weitere Verringerung von Schadenspotenzialen hingewirkt werden (Grundsatz II.1.1 BRPH). Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens ist, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3 BRPH). Die Ziele und Grundsätze werden im Folgenden – soweit für die Planung zutreffend – überprüft.

Der Alte Neckar befindet sich ca. 300 m südöstlich des Plangebiets. Unter der Bachstraße (Flurstück 4-131/1) verläuft der verdolte Forstbach, ein Gewässer II. Ordnung. Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage bei der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW, 09.03.2026) wird das Plangebiet bei einem Extrem-Hochwasser zum Großteil überflutet. Es gilt somit als Hochwasserrisikogebiet. Der sich bei diesem Hochwasserereignis einstellende Wasserspiegel liegt bei ca. 248,5 – 249,0 m ü NHN. Die Überflutungstiefen bei HQextrem betragen ca. 1,5 – 2,5 m. Kleinflächig können Überflutungstiefen von bis zu 3,5 m auftreten. Ferner kann es auf Teilflächen des Plangebiets durch Starkregen zu Überflutungen kommen.
(Hinweis: Die interaktiven Karten sind über www.esslingen.de/wettergefahren/starkregen im Internet abrufbar.)

Die Bebauungsplan-Ergänzung sieht lediglich Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung vor. Die zulässige Versiegelung wird nicht verändert, so dass keine Beeinträchtigung des natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan stattfindet. Im Satzungstext des Bebauungsplans werden Planer und Bauherren

im Zuge eines Hinweises darauf aufmerksam gemacht, dass bei zukünftigen Bauplanungen eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise gemäß § 78b Abs. 1 Satz 2 WHG dringend geboten ist. Ferner wird auf eine Gefährdung durch Starkregen hingewiesen und dass im Zuge des Objektschutzes eine entsprechende Bauweise und Vorkehrungen gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregen durch die Eigentümer zu treffen sind. Eine Offenlegung des verdolten Forstbaches ist im Bereich der im Zuge der Erschließung des Baugebiets Egert erneuerten Ortsmitte von Zell nicht realisierbar. Eine städtebauliche Neukonzeption dieser mit Wasserflächen als Symbol des darunter verlaufenden Forstbachs gestalteten und von den Zeller Einwohnern gut angenommenen Ortsmitte ist im Rahmen dieser Bebauungsplan-Ergänzung nicht geplant.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass bei der vorliegenden Überplanung eines Bestandsgebiets die Hochwasserrisiken im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft und hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt sind, so dass dem Belang des Hochwasserschutzes ausreichend Rechnung getragen wird.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) Esslingen am Neckar 2030 sind beidseitig entlang der Hauptstraße größtenteils gemischte Bauflächen (M) und nördlich daran angrenzend Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der Bereich der Grundschule ist als Fläche für den Gemeinbedarf (Sonstige Gemeinbedarfsflächen einschließlich Schulen und Schulzentren) dargestellt.

Da die in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

1.3.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Ergänzung gelten der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Haupt-/Hermannstraße“, der am 11.06.1981 in Kraft getreten ist, ausgenommen dem bahnfestgestellten Flurstücks Nr. 4-250, der Bebauungsplan „Bachstraße/Untere Straße“, der am 05.02.1994 in Kraft getreten ist sowie der östliche Teil des aus zwei Geltungsbereichen bestehenden Bebauungsplanes „Haupt-/Bachstraße“, der am 06.10.1983 in Kraft getreten ist.

In allen drei Bebauungsplänen sind südlich sowie größtenteils nördlich (in bis zu zwei Reihen) der Hauptstraße Mischgebietsflächen (MI) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) geht dabei von 0,25, in den nordöstlichen Mischgebietsflächen, bis zu 0,7 in Zentrumsnähe. Mit den festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,5 bis 1,6 verhält es sich räumlich ähnlich. Im westlich befindlichen Bebauungsplan „Bachstraße/Untere Straße“ sind im westlichen und mittleren Bereich Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) (WB) festgesetzt. In diesem zentrumsnahen Gebiet liegt die GRZ

teilweise bei 1,0 und die GFZ bei 1,6. Der Ortszentrumscharakter findet sich auch in der Bauweise wieder, die hier als geschlossene Bauweise festgesetzt ist. Innerhalb der anderen zu überplanenden Bereiche ist eine offene Bauweise festgesetzt. Auch findet sind im WB als Dachformen die Festsetzung von Satteldach, Flachdach und Walmdach, wohingegen im restlichen Planbereich nur das Satteldach festgesetzt ist. In den restlichen, vor allem nördlichen Bereichen mit Ausnahme des Grundstücks der städtischen Grundschule sind allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Hier steigt die festgesetzte GRZ von 0,2 und die GFZ von 0,4 im östlichen Bereich auf 0,4 (GRZ) und 0,8 (GFZ) im westlichen Bereich an. Bei der Geschossigkeit dominieren zwei Vollgeschosse, wobei vereinzelt auch ein und drei Vollgeschosse festgesetzt sind.

Die Baugrenzen decken meist großzügig die vorhandene Bestandsbebauung ab, nur im westlichen Bereich ist von der Bachstraße zurückversetzt ein öffentlicher Platz durch die Festsetzung von Baulinien definiert. Vereinzelt sind in den innenliegenden Bereichen private Grünflächen festgesetzt, im Bebauungsplan „Hauptstr./Bachstraße“ ist ein öffentlicher Kinderspielplatz durch eine entsprechende Festsetzung gesichert. Für die sich in der Mitte des Plangebiets befindende Zeller Grundschule sind entsprechend Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

2 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplan-Ergänzung sind auch künftig rechtsgültig und werden durch diese Bebauungsplan-Ergänzung nur in einzelnen textlichen Festsetzungen (Textbebauungsplan) geändert bzw. neu regelt. Ferner werden die Rechtsgrundlagen aktualisiert.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele sowie zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Auswirkungen werden einzelne Nutzungsarten innerhalb der Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) (WB) und der Mischgebiete (MI) ausgeschlossen.

Besondere Wohngebiete (WB) sind innerhalb des Plangebiets nur im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bachstraße/Untere Straße“ festgesetzt und enthalten dort bereits konkrete Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Diese Festsetzungen bleiben auch weiterhin bestehen. Durch diese Bebauungsplan-Ergänzung werden zusätzlich Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptnutzungen sowie Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen ergänzend ausgeschlossen. Obwohl im Bebauungsplan „Haupt-/Bachstraße“ eine textliche Festsetzung zu den besonderen Wohngebieten (WB) enthalten ist, ist diese inzwischen obsolet, da der Planbereich, in dem diese Festsetzung galt, durch einen anderen Bebauungsplan ersetzt wurde.

Für die Mischgebiete (MI), die in den drei rechtsverbindlichen Bebauungsplänen jeweils unterschiedliche Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung enthalten, wird eine einheitliche Regelung gewählt, die die bestehenden verschiedenartigen Festsetzungen komplett ersetzt. Künftig sollen in allen Mischgebieten (MI) Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptnutzungen, Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der gewerblichen Unzucht dienen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 generell unzulässig sein.

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.

Zu den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden keine zusätzlichen Festsetzungen getroffen. Die in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen enthaltenen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen „Haupt-/Hermannstraße“, „Bachstraße/Untere Straße“ sowie „Haupt-/Bachstraße“ auch weiterhin geregelt. Eine Änderung oder Ergänzung durch diesen Bebauungsplan wird nicht vorgenommen.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellplätze und Garagen

Die in den Planzeichnungen zu den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen „Haupt-/Hermannstraße“, „Bachstraße/Untere Straße“ sowie „Haupt-/Bachstraße“ festgesetzten Baugrenzen und Baulinien sowie die getroffenen Regelungen zur Bauweise (offene bzw. geschlossene Bauweise) und den Stellplätzen und Garagen haben weiterhin Gültigkeit. Eine Änderung oder Ergänzung durch diesen Bebauungsplan wird nicht vorgenommen.

2.1.4 Gemeinbedarfs- und Versorgungsflächen

Die in den Planzeichnungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne enthaltenen Festsetzungen zur Gemeinbedarfsfläche „Schule“ und zur Versorgungsfläche „Elektrizität“ bleiben unverändert bestehen, auch wenn die Schule erst in den letzten Jahren in Teilen abgerissen und neu gebaut wurde.

2.1.5 Verkehrsflächen

Die im Gebiet verlaufenden Straßen, Gehwege sowie sonstige Verkehrsflächen

sind durch die Festsetzungen entsprechender Verkehrsflächen als solche über die rechtsverbindlichen Bebauungspläne gesichert. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind teilweise durch Baumbeete und Parkplätze weiter differenziert. Eine Änderung oder Ergänzung durch diesen Bebauungsplan wird nicht vorgenommen.

2.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bachstraße/Untere Straße“ bestehende Leitungsrecht bleibt unverändert bestehen.

2.1.7 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen

Gemäß der Lärmminderungsplanung der Stadt Esslingen am Neckar vom 26.08.2003, erarbeitet durch die Accon GmbH, beträgt der vorhandene Gesamtlärmpegel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedingt durch Verkehrslärmimmissionen tagsüber (6-22 Uhr) zwischen 55 dB(A) und 75 dB(A) sowie nachts (22-6 Uhr) zwischen 50 dB(A) und 75 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A), für ein besonderes Wohngebiet (WB) von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) und für ein Mischgebiet (MI) von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden somit überschritten. Da es sich um ein bereits bebautes Bestandsgebiet handelt, ist die vorhandene Lärmsituation als gegeben zu betrachten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen auf dem Baugrundstück sind aus ortsbildprägenden Gründen nicht möglich. Aus diesem Grund wird festgesetzt, an geplanten Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen. Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in Aufenthaltsräumen je nach deren Nutzung bestimmte Innenschallpegel nicht überschritten werden. Dies kann z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern, die Verwendung von schalldämmenden Baustoffen und die Orientierung der Aufenthaltsträume erreicht werden. Aufgrund der gestiegenen Verkehrslärmimmissionen in den letzten Jahrzehnten, sind in alle Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte zu verzeichnen. Bei der Aufstellung der drei rechtsverbindlichen Bebauungspläne in den Jahren 1981, 1983 und 1994 war dies noch nicht der Fall, weshalb in diesen drei Planzeichnungen von der Lärmfestsetzung betroffene Gebiete mit dem Planzeichen „i“ im Plan gekennzeichnet wurden. Da inzwischen jedoch Überschreitungen im gesamten Plangebiet vorliegen, ist eine Kennzeichnung von entsprechenden Bereichen nicht mehr notwendig. Die Festsetzung zu „Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen“ wird daher rein textlich für alle Gebiete gefasst. Das Planzeichen „i“ in den Planzeichnungen ist somit obsolet. Zum besseren Verständnis sind dieser Begründung informelle Pläne beigefügt, aus denen die zeichnerische Veränderung aufgrund dieser Bebauungsplan-Ergänzung ersichtlich werden (Lesehilfe-Pläne zu den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen).

Obwohl das Baugebiet zwar etwa 1 km außerhalb der 55 dB(A) Lärmkontur des Flughafens liegt, sind insbesondere, wenn bei Ostwind die Flugzeuge in Richtung Schurwald starten, diese sehr deutlich und im Einzelfall störend zu hören.

Für die Häuser im Baugebiet folgt daraus die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen, um den Dauerschallpegel in den Aufenthaltsräumen unter den entsprechenden Tag- und Nachtwerten zu halten. Auch deshalb ist eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan enthalten.

(Anmerkung:
Die DIN 18005 wird im Technischen Rathaus im Bürgerbüro Bauen, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 18005 über DIN Media GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin bezogen werden.)

2.1.8 Pflanzgebote

In der Bebauungsplan-Ergänzung wurde entsprechend den allgemeinen stadtökologischen Standards in Esslingen das Pflanzgebot für Einzelbäume angepasst. Die ergänzte Pflanzliste beinhaltet an die stadtklimatischen Verhältnisse angepasste Baumarten, die der zunehmenden Trockenheit und dem Hitzestress standhalten.

2.2 Hinweise

Die Hinweise in der Bebauungsplan-Ergänzung betreffen den Fund von Kulturdenkmalen, das Grundwasser, das Hochwasser, den Starkregen, den Artenschutz, insektenfreundliche Beleuchtung, die Vermeidung von Vogelschlag, die Schutzbereiche für den Verkehrsflughafen Stuttgart, die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe, die Bahnimmissionen/-emissionen, die Geologie und Altlasten.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung der Quartiere erforderlich sind. Mit diesen Festsetzungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen Bauherr und Architekt noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Zulässigkeit von Antennen und Freileitungen.

Mit der Neuregelung der Vorschrift 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.
Im Bereich der Mischgebiete (MI) sind zusätzlich zu den Werbeanlagen am Gebäude eine freistehende Werbeanlage pro Grundstück bis zu einer Ansichtsfläche von max. 1 m² zulässig. Zusätzlich sind in den Mischgebieten (MI) sowie in den besonderen Wohngebieten (WB) im Vergleich zu den allgemeinen Wohngebieten (WA) mit 1,5 m² Ansichtsfläche statt nur 1 m² Ansichtsfläche etwas größere Werbeanlagen an den Gebäuden erlaubt. Eine gute Wahrnehmbarkeit der ortsansässigen Betriebe und Dienstleistern soll damit gewährleistet und gleichzeitig eine Stärkung des zentralen Nahversorgungsbereichs erreicht werden. Dieses Ziel wird durch die Regelung unterstützt, nach der Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig sind.
Aus stadtgestalterischen Gründen sind Werbeanlagen an Gebäuden nur bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig, d.h. sie dürfen nur bis zur Unterkante der Fensteröffnung angebracht werden.
Als Eckgebäude gelten Gebäude, deren Grundstück an einer Straßenecke liegt und somit im Kreuzungsbereich an zwei unterschiedliche Straßen grenzt.

Ferner werden Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht eingeschränkt, um die in allen festgesetzten Gebietstypen zulässige Wohnnutzung nicht zu stören. Aufgrund ihrer auffälligen optischen Effekte stechen diese Anlagen besonders hervor und ziehen daher verstärkt die Aufmerksamkeit auf sich. Solche Anlagen bringen eine gewisse Unruhe in ihre Umgebung, was zumindest potenziell zu Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sowie des gesamten Stadtbildes führen kann.

Durch die Aktualisierung der Rechtsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung entfällt die Genehmigungspflicht baulicher Anlagen gemäß § 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO. Die hierzu in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen „Haupt-/Hermannstraße“ sowie „Haupt-/Bachstraße“ 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. Hierbei sind hauptsächlich Vorgaben hinsichtlich der Art und Höhe der Einfriedigungen entlang von öffentlichen Flächen getroffen. Definierte Abstandsmaße zu den Erschließungswegen und zum Erdboden sind jedoch auch in den rückwertigen Bereichen einzuhalten, so dass sich Kleinsäuger (z. B. Igel) ungehindert bewegen können.
Geschlossene Ansichtsflächen sind entlang öffentlicher Bereiche aus gestalterischen Gründen unzulässig, wozu beispielsweise Metallzäune zählen, die durch Kunststoffelemente wie Lamellen, Platten oder geflochtene Bänder blickdicht verkleidet werden. Metallzäune müssen offen gestaltet sein. Eine Ausnahme hiervon bilden Metallzäune in Verbindung mit Schnitthecken, die eine naturnahe blickdichte Einfriedigung bilden können.

Die übrigen in den drei rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Haupt-/Hermannstraße“, „Bachstraße/Untere Straße“ sowie „Haupt-/Bachstraße“ getroffenen Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften sind auch weiterhin gültig und werden durch diese Bebauungsplan-Ergänzung nicht verändert.

3 Vereinfachtes Verfahren

Mit dieser Bebauungsplan-Ergänzung werden vor allem gewerbliche Nutzungsarten innerhalb der besonderen Wohngebiete (WB) und der Mischgebiete (MI) eingeschränkt und Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen, um den zentralen Versorgungsbereich von Zell zu stärken und gegen unerwünschte Nutzungen zu schützen.
Ergänzend werden Festsetzungen zu Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen, zu Pflanzgebot für Einzelbäume und Rechtsgrundlagen aktualisiert. Ferner werden Hinweise aufgenommen. Ebenso wird die Angabe der Rechtsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung aktualisiert. Aufgrund dieser Aktualisierung wird eine zusätzliche Regelung zur Gestaltung der Einfriedigungen erforderlich, da die seither gültige Genehmigungspflicht dieser Anlagen entfällt.

Da dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht betroffen ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht, wird die Bebauungsplan-Ergänzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und nach § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden), dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

4 Umweltbelange

Gemäß § 13 BauGB kann zwar auf einen Umweltbericht verzichtet werden, dennoch sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Daher werden nachfolgend zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt beschrieben.

Die Basis zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt stellen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Haupt-/Hermannstraße“, „Bachstraße/Untere Straße“ sowie der östliche Teil des aus zwei Geltungsbereichen bestehenden Bebauungsplanes „Haupt-/Bachstraße“ dar. Für die Bewertung von Bedeutung sind nur die darüberhinausgehend geplanten Veränderungen der Bebauung, da die übrigen Veränderungen schon in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen als abgewogen und zulässig gelten.
Die Bebauungsplan-Ergänzung sieht lediglich zusätzliche Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung vor. Damit soll 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. Das Maß der baulichen Nutzung bzw. die zulässige Versiegelung

bleibt unverändert. Ergänzend werden Festsetzungen zu Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen und das Pflanzgebot für Einzelbäume aktualisiert. Die Pflanzliste beinhaltet an die stadtklimatischen Verhältnisse angepasste Baumarten, die der zunehmenden Trockenheit und dem Hitzestress standhalten. Ferner wurden Hinweise zum Artenschutz, zu Hochwasser und Starkregen sowie zur Geologie eingefügt oder angepasst. Es ergeben sich durch die Bebauungsplan-Ergänzung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

Auch im vereinfachten Verfahren sind die Vermeidung und der Ausgleich der mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Für das Plangebiet besteht Baurecht durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Haupt-/Hermannstraße“, „Bachstraße/Untere Straße“ sowie der östliche Teil des aus zwei Geltungsbereichen bestehenden Bebauungsplanes „Haupt-/Bachstraße“. Grundlage der Eingriffsbewertung ist nicht der derzeitige Bestand, sondern das geltende Planrecht nach den planungsrechtlichen Festsetzungen. Im Rahmen des neuen Bebauungsplans werden im Vergleich zum geltenden Planrecht keine zusätzlichen Baurechte eingeräumt. Das Maß der baulichen Nutzung bzw. die zulässige Versiegelung bleibt unverändert. Somit ergibt sich im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein neuer Eingriff bzw. ist der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht keine Ausgleichspflicht.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, ist die Ver- und Entsorgung durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert. Der Planbereich ist ausreichend erschlossen, so dass keine weiteren öffentlichen Erschließungseinrichtungen vorgesehen sind. Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich.

6 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung der Bebauungsplan-Ergänzung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine unzumutbaren Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände bisher in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen sowie auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

7 Kosten

Die Umsetzung des Bebauungsplanes löst nach derzeitigem Kenntnisstand keine absehbaren Folgekosten aus, da es sich um bereits erschlossene Grundstücke handelt.

gez. Fricke

8 Anlage zur Begründung

(Übersichtskarte mit dem archäologischen Denkmal „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortskern Zell“)

