

Begründung

Bebauungsplan-Ergänzung Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße
im Stadtteil 111 "Zell"
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
20.11.2025

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	5
1.3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH).....	5
1.3.2 Flächennutzungsplan.....	6
1.3.3 Bebauungsplan.....	6
1.4 Planungsstand.....	6
2 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften	7
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	7
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
2.1.4 Verkehrsflächen und Versorgungsflächen	10
2.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
2.1.6 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen...	10
2.1.7 Pflanzgebote und -bindungen	11
2.2 Nachrichtliche Übernahme	11
2.3 Hinweise.....	12
2.4 Örtliche Bauvorschriften	12
3 Umweltbelange	12
4 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	13
5 Wesentliche Auswirkungen	13
6 Kosten.....	13
7 Vereinfachtes Verfahren	13

1 Allgemeine Angaben

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

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. Die Geltungsbereiche entsprechen 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 4-1247/2 und 4-1247/3. 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. 4-1181) und Hauptstraße 36 (Flst.-Nr. 4-1216),
im Süden durch die an der Bahnlinie liegenden bebauten Grundstücke,
im Westen durch das bebaute Flurstück Hauptstraße 6 (Flst.-Nr. 4-1353/2) sowie das vollständig mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Flurstück Nr. 4-1345/1,
im Nordwesten durch die Hauptstraße (L 1192) sowie im Nordosten durch die an die bebauten Grundstücke entlang der Wilhelmstraße angrenzende freie Landschaft.

Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich südlich der Hauptstraße eine stark gemischt genutzte Struktur aus Wohnen und Gewerbe. Die 2- bis 3-geschossigen Wohngebäude stammen überwiegend aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, bei den Gewerbebauten, handelt es sich hauptsächlich um Autohändler und –häuser. Nördlich der Hauptstraße befindet sich fast ausschließlich Wohnnutzung in 2- bis 3-geschossigen Gebäuden, überwiegend aus den 50er und 60er Jahren. Bei den Wohngebäuden handelt es sich vorwiegend um Mehrfamilienhäuser mit Satteldach.

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden ab. Das südöstliche Plangebiet verläuft ziemlich eben und im Südwesten fällt das Gelände von der Hauptstraße um ca. 2 m hin zur südlich verlaufenden Bahnlinie ab. Die Gebäude nördlich der Wilhelmstraße sind allerdings aufgrund der ansteigenden Topografie in den Hang integriert, der nach Norden steil ansteigt.

Das im Osten zwischen der Wilhelmstraße und der Hauptstraße liegende, angrenzende Flurstück 4-1172, für das im Jahr 2019 der Bebauungsplan "Hauptstraße / Flurstück 1172" aufgestellt wurde, weist Geschosswohnungsbau auf. Diese 3 bis 4-geschossige Bebauung mit Flachdach dient überwiegend dem Wohnen. Südöstlich angrenzend befindet sich eine Mischung aus 2-geschossigen Wohngebäuden und 1-geschossigen Gewerbebauten. Im rückwärtigen Hangbereich nordöstlich erstreckt sich eine gestaffelte Wohnanlage aus den 70er Jahren rund 100 m den Hang hinauf.

Die Grundschule Zell sowie weitere Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten,

Ev. Pfarrhaus) befinden sich östlich des Plangebiets im Zentrum von Zell beziehungsweise in Zentrumsnähe.

Verkehrlich ist das Plangebiet durch den öffentlichen Personennahverkehr sowie durch den Individualverkehr gut angebunden. Die Buslinie 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) verläuft mitten durch das Plangebiet. Die Haltestelle "Alte Heusteige" befindet sich zentral im Gebiet in guter fußläufiger Entfernung.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist die Stärkung kleiner und mittlerer Betriebe (insbesondere Handwerksbetriebe) durch die Festsetzung entsprechender Nutzungsarten innerhalb des Mischgebiets. Die überplanten Flächen entlang der Bahnlinie eignen sich, auch aufgrund ihrer Größe, bestens für Mittelstandsbetriebe. Da bereits in den letzten Jahren im angrenzenden Bereich Mischgebietsflächen Wohnbauflächen weichen mussten, wie auch andernorts zu beobachten ist, ist der Erhalt dieser eher kleingliedrigen Mischgebietsflächen dringend geboten. Als weiteres Ziel sollen diese Flächen gesichert und gegen unerwünschte Zweckentfremdung geschützt werden. In Esslingen, aber auch in anderen vergleichbaren Städten, ist die Tendenz zu beobachten, dass bei der Aufgabe einer bestehenden gewerblichen Nutzung die Eigentümer ihre Grundstücke einer gewinnträglicheren Nutzung zuführen wollen und sie damit der erwünschten gewerblichen Nutzung bzw. Mischnutzung entziehen. Wenn diese Umnutzungen/Umwandlungen uneingeschränkt möglich sind, kann dies zu einem städtebaulich nicht erwünschten Verdrängungseffekt bestimmter gewerblicher Nutzungen führen. Deshalb hat diese Planung auch zum Ziel, Nutzungen, die der Lage am Ortsrand nicht entsprechen oder das Potential haben, sich negativ auf den Städtebau, das Ortsbild oder die Wohnqualität auszuwirken, auszuschließen. Die Stärkung kleiner und mittlerer Betriebe, insbesondere Handwerksbetriebe, die Beförderung der Qualität des Stadtraums sowie die Vermeidung von Missständen sollen durch den Ausschluss einzelner Nutzungsarten erreicht werden. Daher sieht diese Bebauungsplan-Ergänzung den Ausschluss einzelner Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung innerhalb des Mischgebietes vor.

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. Mit dem Aufstellen von weiteren großflächigen Werbeanlagen wären erhebliche negative Auswirkungen auf das Stadtbild und in der Folge ggf. Trading-Down-Effekte verbunden. Im Rahmen dieses Verfahrens sollte ebenfalls geprüft werden, in wie fern auch die Zulässigkeit anderer Nutzungen mit Störpotential reguliert werden soll.

Hinzu kam jüngst ein Antrag auf Umnutzung des Gebäudes Hauptstraße 6. Als

Hauptnutzung war ein religiöses Gemeindezentrum angedacht. Die Gebäude auf dem westlichsten Grundstück innerhalb des Plangebiets (Hauptstraße 6) dieser Bebauungsplan-Ergänzung stehen seit einigen Jahren leer. Der Standort der ehemals dort ansässigen Erwin Büchele GmbH wurde nach deren Integration in die Würth Elektronik iBE Gruppe in die Pliensauvorstadt verlagert.

Innerhalb des Plangebietes des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße" hat in den letzten Jahren eine deutliche Verschiebung des Mischungsverhältnisses zu Lasten der Gewerbenutzung in Richtung Wohnen stattgefunden. Ausschlaggebendes Ereignis war der Wegzug der Firma Fezer im Jahr 2019. Aufgrund des damaligen, sowie anhaltenden starken Wohnungsdrucks sowie der Lage des Grundstücks, das von drei Seiten von Wohngebäuden umschlossen ist, wurde auf dem Gelände als Nachnutzung 3- bis 4-geschossiger Wohnbebauung realisiert. Die Neuausrichtung dieses Geländes wurde unter Berücksichtigung des Wohnumfelds und der integrierten städtebaulichen Lage bewusst als Wohnquartier konzipiert. Die Lage ist auch aufgrund der räumlichen Nähe zum Ortszentrum mit den bestehenden gewachsenen Versorgungsstrukturen bestens für eine Wohnnutzung geeignet. Durch diese Gebietsneueordnung hat sich jedoch der Anteil an Mischgebietsflächen verringert, da der Bebauungsplan für das Fezer-Areal nun ein allgemeines Wohngebiet anstelle vormals eines Mischgebiets als Art der baulichen Nutzung festsetzt. Daher ist es umso wichtiger, die Flächen, die sich für eine gewerbliche Nutzung eignen, wie z.B. die Flächen südlich der Hauptstraße, als solche in Form eines Misch- oder Gewerbegebiets zu sichern.

Grundsätzlich stehen in Esslingen Baulandflächen, somit auch gewerblich nutzbare Flächen, nur in begrenztem Maße zur Verfügung. Flächen in Esslingen sind aufgrund der Tallage begrenzt, Esslingen ist geprägt von Hanglagen und ist umgeben von Landschaftsschutzgebiet, das einer Weiterentwicklung außerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches entgegensteht. Zusätzliche, neue Flächen zu generieren ist deshalb aufgrund der räumlichen Enge und der Topografie sehr schwer. Es ist daher stadtentwicklungspolitisch geboten, ein aktives Flächenrecycling zu betreiben, mit dem auch die gute Position Esslingens als Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Stuttgart behauptet und weiter ausgebaut werden kann. Die städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung von innerstädtischen Flächenarealen im Sinn des raumordnerischen Grundsatzes ist unter Berücksichtigung der demografischen Veränderungen und der Begrenztheit der Ressource Boden eine logische Konsequenz.

Daher werden durch diese Bebauungsplan-Ergänzung Regelungen getroffen, mit denen man diesen Standort neben dem Wohnen vor allem für kleine und mittlere Betriebe stärken möchte. Die Aufstellung ist zur Erreichung der genannten Ziele erforderlich.

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 Neckar befindet sich ca. 600 m südlich des Plangebiets. Auf Flurstück 4-1241/3 verläuft der verdolte Forstbach, ein Gewässer II. Ordnung. Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage bei der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW, 02.07.2024) ist das Plangebiet vor einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ 100) geschützt, liegt jedoch im Druckbereich eines HQ 100. Bei einem Extremhochwasserereignis (HQextrem) muss mit einer Überflutung von großen Teilflächen des Planbereichs gerechnet werden. Der Bereich wird deshalb als Hochwasserrisikogebiet eingestuft. Der sich bei diesem Hochwasserereignis einstellende Wasserspiegel liegt bei 245,4 m ü NHN. Die Überflutungstiefen bei HQextrem betragen ca. 1 - 2 m. Kleinflächig können Überflutungstiefen von bis zu 3,5 m auftreten. Ferner kann es auf Teilflächen des Plangebiets durch Starkregen zu Überflutungen oder Hangrutschungen kommen.

Die Bebauungsplan-Ergänzung sieht lediglich Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung vor. Die zulässige Versiegelung wird nicht verändert, so dass keine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens 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. Der Ausbreitungsbereich von HQextrem (Hochwasserrisikogebiet) wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Offenlegung des verdolten Forstbaches ist im Bereich der bestehenden großflächigen gewerblichen Nutzungen sowie entlang der Hauptstraße nicht realisierbar. Eine städtebauliche Neukonzeption 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 hochwasserrisikominimierende 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 die Flächen nördlich der Wilhelmstraße auf einer Tiefe von ca. 30m als Wohnbauflächen (W) und dahinter als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Flächen südlich der Wilhelmstraße sowie südlich der Hauptstraße sind als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Ferner ist auf dem Grundstück Hauptstraße 32 die Altlastenverdachtsfläche A5 dargestellt.

Da die im Bebauungsplan 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 die Geltungsbereiche der Bebauungsplan-Ergänzung gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße", der am 21.12.1989 in Kraft getreten ist. Danach ist für die nördlich der Hauptstraße und nördlich der Wilhelmstraße liegenden Flurstücke ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt. Im Kreuzungsbereich der beiden Straßen befindet sich eine öffentliche Grünanlage mit Zweckbestimmung Parkanlage sowie eine kleine Versorgungsfläche für Elektrizität (Trafostation). Die restlichen Bauflächen sind als Mischgebiet (MI) festgesetzt, wobei die GRZ zwischen 0,3 und 0,4 schwankt. Auf den Flächen des Mischgebiets 1 (MI¹), die sich zwischen Wilhelmstraße und Hauptstraße sowie im westlichen Bereich südlich der Hauptstraße befinden, sind im Vergleich zum Mischgebiet (MI) KFZ-Betriebe (Handel und Reparatur) ausgeschlossen. Die Zahl der Vollgeschosse weist bei den Grundstücken am Ortseingang Z = III auf, bei allen anderen Grundstücken sind zwei Vollgeschosse (Z = II) zulässig. Entlang der südlich verlaufenden Bahnlinie ist innerhalb des Geltungsbereichs ein ca. 4-6 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt, der im Westen in einer ca. 0,16 ha großen Grünfläche endet. Auf diesen privaten Grünflächen sowie östlich an die Grünfläche angrenzend sind Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt.

1.4 Planungsstand

Ursprünglich war diese Bebauungsplan-Ergänzung als rein textliche Ergänzung (Textbebauungsplan) zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehen. Der Entwurfsbeschluss hierzu wurde am 23.10.2024 im Ausschuss für Bauern, Mobilität und Klimaschutz gefasst. Im daran anschließenden Beteiligungsverfahren zeigte sich jedoch, dass die Anbauverbotszone gemäß § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg in der Planzeichnung zu berücksichtigen ist. Daher musste in die Planzeichnung eine 20 m breite Anbauverbotszone entlang der Landesstraße 1192 (Hauptstraße) nachrichtlich übernommen werden, woraufhin eine

geringfügige Anpassung der Baugrenzen in diesem Bereich erforderlich wurde. Daher wurde die Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße“ in einen digitalisierten Plan übertragen und die Planänderung dort eingearbeitet, um den Verlauf der Baugrenzen eindeutig darzustellen.

2 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße" ist auch künftig rechtsgültig und wird durch diese Bebauungsplan-Ergänzung nur in einzelnen textlichen Festsetzungen geändert bzw. neu regelt.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele sowie zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Auswirkungen werden einzelne Nutzungsarten innerhalb des Mischgebiets (MI) und des Mischgebiets 1 (MI¹) ausgeschlossen.

Der im gesamten Mischgebiet (MI und MI¹) grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen aller Art (mit Ausnahme von Betrieben für den Handel mit Kraftfahrzeugen samt Kfz-Zubehör und angeschlossener Werkstatt im MI), von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Vergnügungsstätten ist erforderlich, um die vorhandenen Flächen zu sichern und gegen unerwünschte Zweckentfremdung zu schützen.

Wie in vergleichbaren anderen Städten ist auch in Esslingen die Tendenz 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:

- a) Umnutzungen und Umwandlungen mit den o. g. Nutzungen leiten einen städtebaulich nicht erwünschten Strukturwandel innerhalb bestehender Gewerbe- und Mischgebiete ein. Da Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten in der Lage sind höhere Grundstückspreise oder Mieten als produzierende 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 produzierenden Sektors bzw. 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.

- b) Umnutzungen und Umwandlungen mit Einzelhandelsnutzungen schwächen die bestehenden Standorte der verbrauchernahen Versorgung. Eine unregelmäßige Einzelhandelsentwicklung in dezentralen peripheren Lagen gefährdet die bestehenden gewachsenen innerstädtischen Versorgungsstrukturen sowohl im Stadtzentrum als auch in den Stadtteilen. Hinzu kommt, dass die Abgrenzung der Nahversorgungsbereiche der Esslinger Teilorte im Jahr 2013 als Grundlage künftiger Bauleitpläne beschlossen wurde. Absicht für den Stadtteil Zell ist, den zentralen Bereich Hauptstraße/Bachstraße so weiter zu entwickeln, dass ein wohnortnahes Versorgungsangebot offeriert werden kann. Zur Vermeidung dieser negativen städtebaulichen Auswirkungen werden daher Einzelhandelsnutzungen im Mischgebiet 1 (MI¹) komplett und im Mischgebiet (MI) mit Ausnahme von Betrieben für den Handel mit Kraftfahrzeugen samt Kfz-Zubehör und angeschlossener Werkstatt ausgeschlossen. Da im Mischgebiet (MI) mehrere Autohäuser/-händler seit vielen Jahren ansässig sind, wird in diesem Bereich bewusst auf einen Ausschluss dieser Nutzungen verzichtet. Im Interesse und zur Stützung des produzierenden Gewerbes soll es aber künftig ausnahmsweise zulässig sein, dass Einzelhandel als untergeordnete Nutzung stattfindet, wenn dabei Produkte aus eigener Produktion oder Ver- und Bearbeitung zum Verkauf gelangen. Wenn dies auf einer untergeordneten Fläche stattfindet (auf maximal 20 % der Gesamtnutzfläche eines Betriebes, höchstens jedoch 200 m²), ist dies städtebaulich verträglich und in Bezug auf den innerstädtischen Einzelhandel unschädlich.

Neben dem unerwünschten Verdrängungseffekt (s.o.), den Vergnügungsstätten gegenüber produzierenden Gewerbebetrieben ausüben können, kommt hinzu, dass aufgrund der Lage innerhalb eines Mischgebiets und der Nähe zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten Vergnügungsstätten lärmtechnisch problematisch wären. Aufgrund der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten wäre ein nicht zu lösendes Konflikt-Potenzial auf Grund angrenzender Wohnbebauung vorhanden. Vergnügungsstätten würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen führen und es könnte im gesamten Plangebiet zu einem Trading-Down-Effekt bzw. unerwünschten Strukturwandel kommen. Daher ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet.

Abgesehen vom nicht erwünschten Verdrängungseffekt, der durch die Ansiedlung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes entstehen könnte, eignet sich das Plangebiet aufgrund seiner peripheren Lage aus stadtplanerischer Sicht nicht für eine solche Nutzung. Je zentrumsnäher solche Beherbergungsbetriebe gelegen sind, umso größer sind die Synergieeffekte die sich sowohl für den Beherbergungsbetrieb als auch für das Stadt- bzw. Ortszentrum daraus ergeben. Zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur sowie des Ortszentrums von Zell soll sich die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes daher auf das Ortszentrum sowie eine gute fußläufige Nähe zum Bahnhof konzentrieren und nicht in Stadtrandlage, wie sie beim Plangebiet vorliegt, verwirklicht werden.

Zudem ist im gesamten Mischgebiet (MI und MI¹) ein Ausschluss der Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke vorgesehen. Auch die nach § 6 Abs. 2

Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind 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 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. Die Erfahrung in Esslingen mit Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zeigt, dass diese aus ganz Esslingen oder sogar überregional und nicht nur von Anwohner aus der direkten Nachbarschaft genutzt werden. Ein großer Einzugsbereich ist gleichzeitig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden. Ferner entsprechen diese Nutzungen nicht den städtebaulichen Zielen für dieses Gebiet und es würde verstärkt zu einer weiteren Verdrängung des gewünschten Gewerbes im Bereich des produzierenden Sektors bzw. Dienstleistungssektors kommen. Mit diesen Festsetzungen kommt daher zum Ausdruck, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen sowie dem Gewerbe ("klassisches" Gewerbe in Form von kleinen und mittleren Handwerksbetrieben) dienen soll und dass insbesondere die Nutzungen, die zusätzlichen Verkehr in dieses Gebiet sowie in den Stadtteil ziehen würden, unerwünscht bzw. unzulässig sind.

Des Weiteren sind im gesamten Mischgebiet (MI und MI¹) Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptanlagen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig. Nachdem es bisher in dem Gebiet keine Werbeanlagen in Form selbstständiger gewerblicher Hauptanlagen gibt, ist nicht auszuschließen, dass in Folge des Strukturwandels im gewerblichen Sektor künftig verstärkt auch dieses Gebiet in den Blickpunkt entsprechender Anbieter gerät – zumal das Plangebiet unmittelbar an einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße liegt. Die Zulassung solcher Anlagen würde sowohl der seitherigen als auch der künftigen, entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes sich entwickelnden Nutzungsstruktur 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. 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.

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 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße" auch weiterhin geregelt. Eine Änderung oder Ergänzung durch diesen Bebauungsplan wird nicht vorgenommen.

2.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die in der Planzeichnung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße" festgesetzten Baugrenzen sowie die getroffenen Regelungen zur Bauweise (teilweise offene Bauweise, teilweise Einzelhäuser) haben weiterhin Gültigkeit. Diese Bebauungsplan-Ergänzung trifft hierzu keine ergänzenden Regelungen.

2.1.4 Verkehrsflächen und Versorgungsflächen

Die im Gebiet verlaufenden Straßen, Gehwege sowie der zur Bahnunterführung führende Fußweg sind durch die Festsetzung entsprechender Verkehrsflächen als solche über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße gesichert. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind teilweise durch Baumbestecke und Parkplätze weiter differenziert.

Die an der Wilhelmstraße gelegene bestehende Trafostation ist durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Elektrizität über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße gesichert.

2.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße" ein Leitungsrecht (lr) im Bereich des verdolten Forstbaches zu dessen Sicherung festgesetzt.

2.1.6 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen

Gemäß der Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen am Neckar vom 26.08.2003, erarbeitet durch die Accon GmbH, beträgt der vorhandene Gesamtlärmpegel in den Geltungsbereichen der Bebauungsplan-Ergänzung 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 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) sowie für ein Mischgebiet 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 (Planzeichen „i“). 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 Aufenthaltsräume erreicht werden.

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, weshalb eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan enthalten ist.

(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 die DIN Media GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin bezogen werden.)

2.1.7 Pflanzgebote und -bindungen

In der Bebauungsplan-Ergänzung wurden entsprechend den allgemeinen stadtökologischen Standards in Esslingen die Pflanzgebote von Einzelbäumen im Straßenraum sowie im Bereich der Bauflächen ergänzt. Die Pflanzliste beinhaltet an die stadtklimatischen Verhältnisse angepasste Baumarten, die der zunehmenden Trockenheit und dem Hitzestress standhalten.

Die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote mit Bäumen und Sträuchern (pfg 1 und pfg 2), die Pflanzbindungen sowie die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche dienen der Eingrünung des Plangebiets sowie der Sicherung der bestehenden Parkanlage und des vorhandenen Baumbestands.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass das Plangebiet angemessen durchgrünt wird.

2.2 Nachrichtliche Übernahme

Anbauverbotszone

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart (26.02.2025) ist außerhalb der Ortsdurchfahrt der L 1192 (Hauptstraße) ein Anbauabstand von 20 m für Hochbauten jeder Art einzuhalten. Daher werden auf die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 Straßengesetz für Baden-Württemberg Landesbauordnung (StrG) hingewiesen. Innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone sind ebenso Garagen und Carports sowie Werbeanlagen jeglicher Art, wie z.B. Fahnenmasten, Pylone und Hinweisschilder, unzulässig.

HQextrem (Hochwasserrisikogebiet)

Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen HQextrem Linie ist aus den aktuellen Hochwassergefahrenkarten entnommen und zeigt den Ausbreitungsbereich eines HQextrem.

2.3 Hinweise

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

2.4 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 Werbeanlagen, Antennen und Freileitungen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße" getroffenen Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften sind auch weiterhin gültig und werden durch diese Bebauungsplan-Ergänzung nicht verändert.

3 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. Die Basis zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt stellt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße" (712) von 1989 dar. Für die Bewertung von Bedeutung sind nur die darüberhinausgehend geplanten Veränderungen der Bebauung, da die übrigen Veränderungen schon im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als abgewogen und zulässig gelten.

Die Bebauungsplan-Ergänzung sieht lediglich Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung vor. Damit sollen kleine und mittlere Betriebe, insbesondere Handwerksbetriebe, durch den Ausschluss einzelner Nutzungsarten innerhalb des Mischgebietes gestärkt, die Qualität des Stadtraums befördert sowie Missstände vermieden werden. Das Maß der baulichen Nutzung bzw. die zulässige Versiegelung bleibt unverändert. Punktuell wird aufgrund der Anbaubeschränkung entlang der L 1192 eine Baugrenze zurückgenommen, so dass sich die Überbaubarkeit geringfügig verringert. Die Pflanzgebote werden an die allgemeinen stadtoökologischen Standards angepasst sowie Hinweise zum Artenschutz, zum Biotopschutz und zum Bodenschutz bzw. zu den Altlasten ergänzt. 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 den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße" von 1989. 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.

4 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.

5 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes 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.

6 Kosten

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

7 Vereinfachtes Verfahren

Mit dieser Bebauungsplan-Ergänzung werden gewerbliche Nutzungsarten innerhalb der Mischgebiete weiter eingeschränkt, die das handwerkliche Gewerbe aufgrund ihres Flächenverbrauchs weiter verdrängen. Ergänzend werden die Festsetzung zu Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen und Rechtsgrundlagen aktualisiert, ebenso die Angabe der Rechtsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung. Ferner werden Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen aufgenommen. Aufgrund der Nachrichtlichen Übernahme zur Anbauverbotszone kommt es im

westlichen Planbereich zu einer geringfügigen Anpassung der Baugrenzen.

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.

gez. Fricke