



**BÜRGERMEISTER  
FÜR DAS BAUWESEN  
Hans-Georg Sigel**

Dezernat II  
Dezernat für Stadtentwicklung,  
Infrastruktur, Bauen und Umwelt

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

## **Veränderungssperre Westliche Wilhelmstraße/Hauptstraße 6**

Der Gemeinderat der Stadt Esslingen am Neckar hat in seiner Sitzung am 18.11.2024 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 Westliche Wilhelmstraße/Hauptstraße 6  
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 erstreckt sich auf das Grundstück Flst.-Nr. 4-1353/2.  
Maßgebend für den Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes Esslingen am Neckar vom 10.09.2024, der Bestandteil dieser Satzung ist. Dieser Lageplan entspricht einem Teil des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes Bebauungsplan-Ergänzung Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße 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 26.11.2024

gez.

Hans-Georg Sigel

Bürgermeister



## Anlage 2 zur Veränderungssperre

### 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. 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. Im Rahmen dieses Verfahrens sollte ebenfalls geprüft werden, in wie fern auch die Zulässigkeit anderer Nutzungen mit Störpotential reguliert werden soll.

Für den westlichen Planbereich dieser Bebauungsplan-Aufstellung wurde zwischenzeitlich die Planung konkretisiert und der Entwurf zur Bebauungsplan-Ergänzung „Westliche Wilhelmstr./ Hauptstraße“ vom 10.09.2024 erarbeitet. Diese Bebauungsplan-Ergänzung (Textbebauungsplan) sieht den Ausschluss einzelner Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung vor. Kleine und mittlere Betriebe, insbesondere Handwerksbetriebe, sollen durch den Ausschluss einzelner Nutzungsarten innerhalb des Mischgebietes gestärkt, die Qualität des Stadtraums befördert sowie Missstände vermieden werden. Nutzungen, die der Lage am Ortsrand nicht entsprechen oder das Potential haben, sich negativ auf den Städtebau, das Ortsbild oder die Wohnqualität auszuwirken, sollen ausgeschlossen werden.

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 städtebauliche 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 Gebietsneuordnung hat sich der Anteil an Mischgebietsflächen verringert. 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 Gewerbegebietes 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 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 die Bebauungsplan-Ergänzung „Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße“ Regelungen getroffen, mit denen man diesen Standort neben dem Wohnen vor allem für kleine und mittlere Betriebe stärken möchte.

## **Wesentliche Planungsinhalte der Bebauungsplan-Ergänzung**

Der Entwurf der Bebauungsplan-Ergänzung „Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße“ sieht im Mischgebiet (MI und MI1) den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen aller Art (mit Ausnahme von Betrieben für den Handel mit Kraftfahrzeugen samt Kfz-Zubehör und angeschlossener Werkstatt im MI) und von Vergnügungsstätten vor. Dies 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 gewinnträgigeren 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 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 m<sup>2</sup>), so ist dies städtebaulich verträglich und in Bezug auf den inner-städtischen 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.

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. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen und einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. 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.

## Veränderungssperre

Am 07.12.2023 wurde beim Baurechtsamt beantragt, einen Bauvorbescheid für ein Vorhaben auf dem Flurstück 1353/2 (Flur 4) nach Maßgabe der dem Bauantrag beigefügten Bauvorlagen und den dazu gestellten einzelnen Fragen zu erteilen. Die Fragen beziehen sich überwiegend auf die zulässige Art der baulichen Nutzung. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Umnutzung des Gebäudes Hauptstraße 6, als Hauptnutzung war ein religiöses Gemeindezentrum angedacht. Neben dem religiösen Gemeindezentrum sollten noch mehrere Apartments sowie ein Lebensmittelgeschäft und ein Gastronomiebetrieb in die Bestandsgebäude integriert werden. Die Gebäude 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.

Das Baugrundstück befindet sich in dem Bereich, für den der Ausschuss für Technik und Umwelt des Gemeinderates der Stadt Esslingen am Neckar die Aufstellung der Bebauungsplan-Ergänzung Hauptstraße/Regelungen zur Art der baulichen Nutzung im Stadtteil 111 „Zell“ beschlossen hat und der Entwurf zur Bebauungsplan-Ergänzung „Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße“ vom 10.09.2024 vorliegt.

Sowohl Einzelhandelsnutzungen als auch Anlagen für kirchliche Zwecke sind darin ausgeschlossen. Eine Einzelhandelsnutzung am Ortsrand von Zell würde die bestehenden gewachsenen innerstädtischen Nahversorgungsbereiche schwächen. Ziel für den Stadtteil Zell ist es zudem, den zentralen Bereich Hauptstraße/Bachstraße so weiter zu entwickeln, dass ein wohnortnahes Versorgungsangebot offeriert werden kann. Die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäfts würde diese langfristige Planung unterlaufen und ist daher städtebaulich nicht gewollt. Das religiöse Gemeindezentrum fällt unter den Begriff der Anlagen für kirchliche Zwecke und ist somit ebenfalls unzulässig. Aufgrund der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten wäre ein nicht zu lösendes Konflikt-Potenzial aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung vorhanden. Eine solche Nutzung würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen und einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. Ferner entspricht diese Nutzung 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. Ziel innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist die Ansiedlung von Wohnen und „klassischem“ Gewerbe in Form von kleinen und mittleren Handwerksbetrieben. Nutzungen, die zusätzlichen Verkehr in dieses Gebiet sowie in den Stadtteil ziehen würden, sind unerwünscht bzw. unzulässig.

Die überwiegend geplanten Nutzungen des gestellten Antrags 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.