

BÜRGERMEISTER  
Bürgermeister für das Bauwesen

Der Gemeinderat der Stadt Esslingen am Neckar hat in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 Baugesetzbuch, § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, jeweils in der geltenden Fassung, folgende Satzung beschlossen:

### **Bebauungsplan-Ergänzung Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße im Stadtteil 111 "Zell"**

Textbebauungsplan vom 10.09.2024

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) und von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) wird der Textbebauungsplan Bebauungsplan-Ergänzung Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße im Stadtteil 111 "Zell" beschlossen:

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die räumlichen Geltungsbereiche der Satzung umfassen die im Plan des Stadtplanungsamtes vom 10.09.2024 umgrenzten Gebiete. Diese entsprechen dem Lageplan des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße im Planbereich 47 "Zell" (Lageplan vom 13.06.1988, in Kraft seit dem 21.12.1989), ausgenommen davon sind lediglich die Flurstücke 1172, 1375/23 und teilweise 150/13 (Bebauungsplan Hauptstraße/Flurstück 1172 (ehemaliges Fezer-Areal)) und die Flurstücke 1247/2 und 1247/3.

#### **§ 2 Gegenstand der Satzung**

Der Bebauungsplan Westliche Wilhelmstr./Hauptstraße im Planbereich 47 "Zell" (in Kraft getreten am 21.12.1989) wird innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche dieser Satzung wie folgt geändert:

1. Im Punkt 1.0 "Art der baulichen Nutzung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO) wird die Ziffer 1.2 (Mischgebiet (MI) und Mischgebiet 1 (MI<sup>1</sup>)) wie folgt neu gefasst und die Ziffern 1.3 und 1.4 ergänzt:

- 1.2 Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:
- Einzelhandel aller Art mit Ausnahme von Betrieben für den Handel mit Kraftfahrzeugen samt Kfz-Zubehör und angeschlossener Werkstatt
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
  - Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptnutzungen
- 1.3 Im Mischgebiet 1 (MI<sup>1</sup>) sind gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
  - Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Hauptnutzungen
- 1.4 Im Mischgebiet (MI) und Mischgebiet 1 (MI<sup>1</sup>) kann ausnahmsweise Einzelhandel als untergeordnete Nutzung zugelassen werden, wenn er in Zusammenhang mit der gewerblichen Tätigkeit des Betriebes steht (Produktion oder Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen). Die Verkaufsfläche darf dabei nicht größer als 20 % der Gesamtnutzfläche des Betriebes sein, höchstens jedoch 200 m<sup>2</sup> (§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO).
2. Der Punkt 4.0 "Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) wird wie folgt angepasst:
- 4.1 Bei den mit dem Planzeichen "i" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in Wohnräumen tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) ein Innenschallpegel von 40 dB (A) und in Schlafräumen nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) ein Innenschallpegel von 35 dB (A) nicht überschritten wird.
3. Im Punkt 5.0 "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (S 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) werden die Ziffern 5.3 (Pflanzgebot für Einzelbäume) und 5.4 (Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume) wie folgt angepasst:
- 5.3 Pflanzgebot für Einzelbäume  
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als mittel- bis großkronige, standortgerechte, stadtklimatisch angepasste Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 3 m abweichen.

Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Auf die "Esslinger Baumartenliste" der Stadt Esslingen am Neckar wird verwiesen.

#### 5.4 Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, einschließlich der Arbeits-, Lager- und Stellplatzflächen, sind mit klein- bis mittelkronigen, standortgerechten, stadtklimatisch angepassten Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, je 1 Baum pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Fläche, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anzahl der nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäume kann hierbei angerechnet werden. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Auf die "Esslinger Baumartenliste" der Stadt Esslingen am Neckar wird verwiesen.

#### 4. Örtliche Bauvorschriften:

- In 7.0 Örtliche Bauvorschriften wird "§ 73 LBO" durch "§74 LBO",
- in 7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird "§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO",
- in 7.2 Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen wird "§ 73 Abs. 1. Nr. 1 und 2 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO",
- in 7.3 Antennen wird "§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO",
- in 7.4 Niederspannungsfreileitungen wird "§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO",
- in 7.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Vorschriften über Einfriedigungen wird "§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO" durch "§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO",
- in 8.0 Ordnungswidrigkeiten wird "§ 74 LBO" durch "§ 75 LBO" ersetzt.

#### 5. Es werden folgende Hinweis als Ziffer 9.0 ergänzt:

##### **Fund von Kulturdenkmälern**

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

##### **Grundwasser**

Das Plangebiet ist größtenteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Auch für vorübergehende Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen; die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt -Untere Wasserbehörde- einzureichen.

##### **Hochwasser**

Gemäß dem Ergebnis der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage bei der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden Württemberg (LUBW,

02.07.2024) sind die Bauflächen des Plangebiets vor einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) geschützt, liegen jedoch im Druckbereich eines HQ 100. Bei einem Extremhochwasserereignis (HQ<sub>EXTREM</sub>) muss mit einer Überflutung von großen Teilflächen des Planbereichs gerechnet werden. Außerdem ergibt sich im Hochwasserfall ein Anstieg des Grundwasserspiegels. Insoweit besteht im Plangebiet eine potentielle Gefährdung für unterirdische Bauteile. Eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise ist gemäß § 78b, Abs. 1 Satz 2 WHG dringend geboten.

### **Starkregen**

Durch Starkregen kann es auf Teilflächen des Plangebiets zu Überflutungen kommen. Entsprechende Schutzvorkehrungen werden daher dringend empfohlen. Im Zuge des Objektschutzes sind Bauvorhaben (Gebäude, Garage, Grundstückszufahrt, ...) durch den Eigentümer selbst gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregen zu schützen.

### **Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu vermeiden. Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.

Die Bäume sind durch Fachgutachter rechtzeitig vor der Rodung auf Horste, Bruthöhlen und potentielle Fledermausquartiere zu kontrollieren. Ggf. ist die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Vor geplanten Abriss-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden ist eine Gebäudekontrolle durchzuführen. Hierbei hat ein Fachgutachter die betroffenen Gebäude im Vorfeld von Abriss-/Ausbaumaßnahmen hinsichtlich Vorkommen von potenziellen Fledermausquartieren bzw. gebäudebrütenden Vogelarten zu kontrollieren. Sollten Tiere angetroffen werden, so sind die weitere Vorgehensweise sowie der konkrete Maßnahmenumfang frühzeitig mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **Schutzbereiche für den Verkehrsflughafen Stuttgart**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart. Nach Angabe des Ministeriums für Verkehr Baden-Württemberg liegt die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2 b) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in diesem Bereich bei 460 m ü. NHN. Wird diese Höhe durch bauliche Anlagen überschritten, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG erforderlich.

### **Verwendungsverbot für Brennstoffe**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.

### **Bahnimmissionen/-emissionen**

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Bauherren zu erfolgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Straßen und Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

6. Die Aufgehobene Vorschriften Ziffer 9.0 erhalten die Ziffer 10.0.
7. Die Rechtsgrundlagen Ziffer 10.0 erhalten die Ziffer 11.0 und werden aktualisiert:
  - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
  - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

### **§ 3 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt!  
Esslingen am Neckar, den

Hans-Georg Sigel  
Bürgermeister