

Begründung

Bebauungsplan Am Alten Neckar / Flst. 462/11
Stadtteil 111 „Zell“
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
10.06.2026
Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

Begründung	1
1 Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	3
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.....	6
2 Städtebauliche Konzeption	6
2.1 Rechtliche Einordnung.....	6
2.2 Städtebauliche Planung	6
2.2.1 Nutzungskonzept	6
2.2.2 Erschließung.....	7
3 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften	8
3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
3.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.1.3 Bauweise	9
3.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	9
3.1.5 Stellplätze	10
3.1.6 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen.	10
3.1.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen	10
3.2 Hinweise	11
3.3 Örtliche Bauvorschriften.....	11
4 Bebauungsplan der Innenentwicklung	12
5 Umweltbelange	12
5.1 Artenschutz	13
5.2 Pflanzen/Biotopstrukturen	14
5.3 Bodenschutz/Altlasten	14
5.3.1 Geotechnik und Boden	14
5.3.2 Altlasten.....	15
5.4 Wasser/Hochwasser/Starkregen.....	15
5.5 Klima und Luft	16
5.6 Landschafts- und Ortsbild	17
5.7 Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit/Schallschutz	17

5.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	18
6	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	18
7	Wesentliche Auswirkungen	18
8	Kosten.....	18

1 Allgemeine Angaben

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,2 ha befindet sich südlich der Bahnlinie in der Nähe des „Alten Neckars“ im Esslinger Stadtteil Zell. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich das unbebaute Flurstück 462/11. Der Planbereich wird im Norden, Osten und Westen durch Verkehrsflächen der Wohnstraße „Am Alten Neckar“ begrenzt. Südlich an den Planbereich angrenzend befindet sich das Grundstück der Zeller Sporthalle (Flst.-Nr. 462).

Auf dem zu überplanenden Flurstück 462/11 befinden sich mehrere Bäume. Das Plangebiet ist nahezu eben, nur im südlichen Bereich weist es im Vergleich zu den angrenzenden Verkehrsflächen eine leichte Erhebung auf. Ein Angleichen des Geländes an die das Grundstück umgebenden Verkehrsflächen im Zuge der geplanten Baumaßnahme ist unproblematisch.

Die Umgebungsbebauung weist unterschiedliche Gebäudetypen auf. Östlich des zu überplanenden Grundstücks befinden sich mehrere Geschosswohnungsbauten mit Flachdach, die teilweise vier Geschosse aufweisen. Das westlich angrenzende Grundstück ist mit zwei Reihenhauszeilen bebaut, die drei Geschosse sowie ein Flachdach besitzen. Nördlich der Straße „Am Alten Neckar“ kommen sowohl Einfamilienhäuser, Doppelhäuser als auch Geschosswohnungsbauten mit überwiegend zwei Geschossen vor, es gibt dort aber auch Gebäude mit drei Geschossen plus Satteldach. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück befindet sich die Zeller Sporthalle, die bis zu 10 m Höhe aufweisen darf, diese Höhe aber nur in Teilbereichen erreicht.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich die Sporthalle mit dem Vereinshaus Zell sowie dem Sportplatz, das Berufsschulzentrum sowie ein städtischer Kindergarten. Das Zentrum von Zell befindet sich in 400 m Entfernung.

Das Plangebiet ist verkehrlich durch den öffentlichen Personennahverkehr, durch die S-Bahn sowie durch den Individualverkehr gut angebunden. Die Buslinien 114A (Richtung Berufliches Schulzentrum in Zell und Aichelberg Holl), 115 (Richtung ZOB Esslingen und Berufliches Schulzentrum in Zell) und 138 (Richtung Jägerhaus und Am Wiesengrund in Berkheim) verlaufen westlich des Plangebiets. Die Haltestelle „Zell (Esslingen) Körschstraße“ befindet sich in guter fußläufiger Entfernung.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Es ist abzusehen, dass die heute vorhandene Pflegeinfrastruktur Esslingens angesichts der erwarteten Zunahme an pflegebedürftigen Menschen in absehbarer Zeit nicht mehr ausreichen wird. Aus diesem Grund hat der Eigenbetrieb Städtische Pflegeheime Esslingen am Neckar eine Zukunftsstrategie mit mehreren Maßnahmen ausgearbeitet. Neben dem Bau eines neuen Pflegeheims ist eine dieser Maßnahmen die Schaffung von drei ambulant betreuten Wohngruppen inkl. 16 Appartements des betreuten Wohnens.

Der Einstieg in ambulante, neue Wohnformen soll helfen sowohl den anstehenden Bedarf an zusätzlicher Pflegeinfrastruktur in Esslingen abzudecken als auch den Eigenbetrieb selbst zukunftsfähig zu machen. Die Realisierung des Gesamtpaketes der Zukunftsstrategie soll sich über den Zeitraum 2025-2035 erstrecken und reicht damit über den Horizont der Planungszeiträume in der aktuellen Seniorenplanung hinaus.

Bereits im Jahr 2024 lagen positive Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie für mögliche Standorte zum Bau ambulant betreuter Wohngemeinschaften vor. Auf dem städtischen Flurstück 462/11 in Zell könnten zwei Wohngemeinschaften mit je 12 Plätzen und 16 Appartements für betreutes Wohnen realisiert werden.

In der öffentlichen Sitzung des Verwaltungsausschusses der Stadt Esslingen am Neckar am 02.12.2024 wurde die vorgelegte Strategie zur Zukunftssicherung des Eigenbetriebes Städtische Pflegeheime Esslingen am Neckar und zum damit verbundenen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Pflege und Betreuungsangeboten gemäß der kommunalen Seniorenplanung beschlossen. Die Städtischen Pflegeheime wurden unter anderem beauftragt, in die Planung zur Erweiterung des Pflegeangebotes um zwei trägergestützte ambulant betreute Wohngruppen mit je 12 Plätzen sowie 16 Appartements des betreuten Wohnens mit obligatorischen Grundleistungen und optionalen Wahlleistungen im Stadtteil Zell einzusteigen.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich ausschließlich um Wohnnutzung, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für das betreffende Grundstück aber ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Ferner sind die getroffenen Festsetzungen mit den zwei Gebäudezeilen für Reihenhäuser konzipiert. Daher muss für die Realisierung des geplanten Vorhabens das Planrecht durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans geändert werden.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans ist insofern auch städtebaulich zu begründen, weil jede Kommune, Esslingen eingeschlossen, eine bedarfsgerechte Versorgung älterer und pflegebedürftiger Menschen sicherstellen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und Nutzungskonflikte vermeiden muss. Betreutes Wohnen ist ein zentraler Baustein der Daseinsvorsorge und verlangt eine planungsrechtlich gesicherte Grundlage.

Mit diesem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des geplanten Vorhabens geschaffen.

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 hochwasser-mindernd wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3 BRPH). Die Ziele und Grundsätze werden im Folgenden – soweit für die Planung zutreffend – überprüft.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. In rund 100 m Entfernung verläuft südöstlich des Plangebiets das Oberflächengewässer Alter Neckar. Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage bei der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW, 11.05.2026) wird das Plangebiet bei einem Extrem-Hochwasser zum Großteil überflutet und gilt somit als Hochwasserrisikogebiet. Der sich bei diesem Hochwasserereignis einstellende Wasserspiegel liegt bei ca. 246,4 m ü NHN. Die Überflutungstiefen bei HQextrem betragen ca. 3 m. Im Plangebiet kann es gemäß der Starkregengefahrenkarten von Esslingen zu Überflutungen durch Starkregen kommen.

Im Textteil 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.

Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des vorhandenen Bodens ist herabgesetzt, da im Plangebiet gestörte Bodenverhältnisse (künstliche Auffüllungen) vorhanden sind (Voruntersuchung der Baugrundverhältnisse, geoplan Reutlingen 2011). Im Bebauungsplan wird die Regenwasserrückhaltung durch die Festsetzung einer Dachbegrünung mit einer entsprechenden Wasseraufnahmekapazität vorgeschrieben.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass bei der vorliegenden Planung 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 ist die Fläche als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung angepasst. Entsprechend § 13 a Abs. 2 BauGB wird die Darstellung des Flächennutzungsplans

hierzu nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst.

1.3.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Alleenstraße/Körschstraße“, der am 29.09.2014 in Kraft getreten ist. Danach ist für das zu überplanende Flurstück Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der Bebauungsplan sieht eine zweizeilige Reihenhausbauung mit zwei Geschossen und Flachdach vor. Zudem sind Flächen für Stellplätze sowie Pflanzbindungen für zwei Einzelbäume festgesetzt.

2 Städtebauliche Konzeption

2.1 Rechtliche Einordnung

Mit Verabschiedung des neuen Landesheimgesetzes, des Gesetzes für unterstützende Wohnformen, Teilhabe und Pflege (WTPG) im Jahr 2014 wurde die Möglichkeit eröffnet, alternativ zur stationären Pflege im Heim ambulant betreute Wohngemeinschaften anzubieten. Danach unterlagen die von einem Träger verantworteten Wohngemeinschaften zwar ebenfalls den Bestimmungen des WTPG (Heimgesetz), als ambulante Betreuungsform unterlagen sie jedoch nicht den Vorgaben der Landespersonalverordnung oder der Landesheimbauverordnung.

Am 04.02.2026 hat der Landtag Baden-Württemberg das neue Heimgesetz (Teilhabe- und Pflegequalitätsgesetz (TPQG)) beschlossen, das am 28.02.2026 in Kraft getreten ist. Alle ordnungsrechtlichen Vorgaben für neue Wohnformen, allen voran ambulant betreute Wohngemeinschaften sind darin entfallen. Lediglich eine Anzeigepflicht für ein Monitoring sind enthalten. Somit sind ambulant betreute Wohngemeinschaften (ABWGs) nicht als „Pflegeheime“ oder „Pflegeanstalten“ zu betrachten, sondern sind wie betreutes Wohnen als Wohnen einzustufen.

2.2 Städtebauliche Planung

2.2.1 Nutzungskonzept

Insgesamt wird in der Gesamtanlage Wohnraum für 40 pflegebedürftige Menschen geschaffen, die als eigenständige Mieter in den ambulant betreuten Wohngemeinschaften (ABWGs) entweder umfassender betreut werden können oder als eigenständige Mieter im Betreuten Wohnen nur Hilfe durch ambulante Dienste (Pflege und ggf. Nachbarschaftshilfe) in Anspruch nehmen. Dabei dienen die Grundleistungen der Städtischen Pflegeheime im Betreuten Wohnen vorrangig der Sicherstellung bzw. der Organisation der notwendigen und gewünschten Hilfen. Da für beide Wohnformen keine Einschränkungen bezüglich des Alters gemacht werden, sind prospektiv keine Aussagen zur Altersstruktur der Bewohner bzw. Mieter möglich. Alle Wohneinheiten sind barrierefrei zugänglich.

Ambulant betreute Wohngemeinschaften (ABWGs):

Es sollen zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften (ABWGs) mit je 12 Einzelzimmern, die jeweils über einen eigenen barrierefreien Sanitärraum verfügen, errichtet werden (EG und 1.OG). Jede Wohngemeinschaft funktioniert autark und verfügt über einen ausreichend großen Wohn- und Essbereich, eine barrierefreie Küche sowie einen Hauswirtschaftsraum, der Wäscheversorgung und Reinigung der Wohngemeinschaftsflächen ermöglicht. Die Zimmer werden von den Städtischen Pflegeheimen an Menschen der Pflegegrade 1-5 gem. SGB XI vermietet.

Von den Städtischen Pflegeheimen werden auch die Präsenzkkräfte gestellt. Hierfür wird mit den Mietern ein Betreuungsvertrag abgeschlossen. Bei der Wahl des ambulanten Dienstes sind die Mieter frei, sie erhalten von den Städtischen Pflegeheimen lediglich ein Angebot. Im Pflegegrad 5 ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine fachgerechte Pflege durch den ambulanten Dienst in diesem Setting gewährleistet werden kann.

Betreutes Wohnen

Im 2.OG (9 Wohneinheiten) und DG (7 Wohneinheiten) sollen insgesamt 16 Appartements für Betreutes Wohnen entstehen. Die Appartements verfügen jeweils über ein Schlafzimmer, ein Wohn-/Esszimmer mit Kochnische, einen Vorraum, ein barrierefreies Bad sowie eine Loggia. Die Wohnungen werden von den Städtischen Pflegeheimen vermietet. Der Abschluss eines zusätzlichen Vertrages für Grundleistungen (Pauschale für Notruf, Sozialdienst, Gemeinschaftsangebote) ist obligatorisch. In diesem Rahmen werden weitere Dienstleistungen der hauswirtschaftlichen und pflegerischen Versorgung angeboten oder vermittelt, die frei wählbar sind (Wahlleistungen). Erfahrungsgemäß richtet sich diese Wohnform an ältere Menschen in den Pflegegraden 1-3. In Einzelfällen ist zur Vermeidung eines Umzuges in ein Pflegeheim oder in eine ABWG in Zusammenarbeit mit einem ambulanten Dienst die Pflege- und Betreuung auch in den Pflegegraden 4 und 5 möglich. Es gilt der Grundsatz „so viel Selbständigkeit wie möglich und so viel Pflege wie nötig“.

2.2.2 Erschließung

Auf dem Grundstück sind insgesamt 15 Stellplätze vorgesehen. Davon befinden sich 10 Stellplätze im Norden entlang der Straße „Am Alten Neckar“. Diese Stellplatzreihe wird durch vier Bäume unterteilt. Die übrigen 5 Stellplätze befinden sich im Westen des Grundstücks und bilden den Abschluss des begrünten Innenbereichs mit Terrasse. Der Hauptzugang zum Gebäude befindet sich auf der östlichen Gebäudeseite, hier ist auch die Anlage von Fahrradstellplätzen vorgesehen.

Die gute Lage des Grundstücks im Ortsgefüge (ca. 350 m Entfernung zum Zentrum) und die dadurch entstehende Nähe zum Zeller Bahnhof, zu den verschiedenen Buslinien sowie zum zentralen Nahversorgungsbereich des Stadtteils werden bei der Anzahl der notwendigen PKW-Stellplätze gem. Landesbauordnung berücksichtigt. Daher kann die Stellplatzverpflichtung reduziert werden, es sind pro Wohnung 0,75 Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

Ergänzend kommt hinzu, dass davon auszugehen ist, dass Bewohner betreuter

Wohnformen im Durchschnitt weniger eigene Kraftfahrzeuge als die Allgemeinbevölkerung besitzen. Oftmals sind sie auch auf öffentliche Verkehrsmittel, Familienangehörige oder das Begleitangebot der Einrichtung angewiesen. Von den bereits existierenden betreuten Wohnanlagen im Esslinger Stadtteil Berkheim sowie in der Pliensauvorstadt liegen entsprechende Vergleichswerte zur Stellplatzquote vor, die ähnliches belegen. Fasst man beide Standorte zusammen, so kommt man auf eine tatsächliche Nutzungsquote von 0,54 Stellplätze pro Wohnung. Bei Annahme dieser Erfahrungswerte stehen für Besucher oder Mitarbeiter noch freie Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung, so dass im angrenzenden Gebiet kein zusätzlicher Parksuchverkehr entsteht. Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels kommt den Bewohnern zudem wirtschaftlich zugute, da betreute Wohnanlagen darauf abzielen, den Bewohnern möglichst lange ein selbstbestimmtes und sicheres Leben zu ermöglichen, ohne dass hohe Kosten für private Kfz-Stellplätze die Wohnqualität oder Zugänglichkeit einschränken. Durch die Verringerung der Stellplatzanzahl wird auch der Raum für gemeinschaftliche Grünflächen und barrierefreie Wege freigehalten, was der Wohnqualität zugute kommt.

3 Festsetzungen, sonstige Planinhalte und örtliche Bauvorschriften

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt gemäß § 9 BauGB durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche wird gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht damit der unmittelbar östlich und westlich und teils nördlich angrenzenden Nutzung. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Fläche aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür. Mit diesen Festsetzungen kommt zum Ausdruck, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll und dass insbesondere die Nutzungen, die zusätzlichen Verkehr in dieses Gebiet ziehen würden, unerwünscht bzw. unzulässig sind.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Gebäudehöhe sowie der Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR).

Grundfläche (GR)

Die festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) mit 880 m² erlaubt eine adäquate

Grundstücksausnutzung sowie die Umsetzung des geplanten Vorhabens. Zusätzlich ist eine Überschreitung der GR durch außerhalb der Baugrenzen liegende Terrassen und Balkone definiert. Ebenfalls ist ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Hauszugangswege und Standplätze für bewegliche Abfallbehälter durch eine entsprechende Festsetzung geregelt. Dadurch wird die Umsetzung des geplanten Vorhabens gewährleistet.

Maximale Gebäudehöhe

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschossen und ausbaubaren Dachgeschossen sowie einer sehr hohen Raumhöhe errichtet werden können. Vielmehr soll durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen über Normalhöhennull erreicht werden, dass sich die Gebäude mit ihrer Höhenentwicklung verträglich in das Umfeld einfügen. Diese Festsetzung schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Zudem schließt die gewählte Systematik Fehlentwicklungen aus und ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

Die Höhen des bestehenden Geländes sind im Bebauungsplan nachrichtlich in Form von Höhenpunkten übernommen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten und Solaranlagen überschritten werden. Jedoch dürfen diese Anlagen nur eine maximale Höhe von 1 m aufweisen. Zudem müssen Solaranlagen aus gestalterischen Gründen 1 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Zusätzlich zu den maximalen Gebäudehöhen wird die Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt. Somit ist eine eindeutige Höhenbegrenzung des geplanten Gebäudes sichergestellt und ein Einfügen in die umgebende Bebauung bezüglich der Höhenentwicklung gewährleistet. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung sichergestellt, dass die Anschlüsse der privaten Grünflächen an die angrenzenden Verkehrsflächen funktionieren. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenpunkt eindeutig bestimmt.

3.1.3 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da die Gebäudekubatur durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie die maximalen Gebäudehöhen ausreichend definiert wird.

3.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Form der überbaubaren Flächen ist so gewählt, dass die Realisierung des

vorgesehenen Baukörpers möglich ist. Auf Grund des konkret vorliegenden geplanten Vorhabens ist die Festsetzung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nicht erforderlich.

Die festgesetzte Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone basiert auf der Entwurfsplanung.

Zudem sind begrenzte Überschreitung der Baugrenzen durch Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen sowie durch untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO möglich.

3.1.5 Stellplätze

Stellplätze werden auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zugelassen. Die Anordnung der Flächen für Kfz-Stellplätze ist auf die Erschließungssituation sowie auf das Bebauungskonzept hin abgestimmt.

Die innerörtliche Lage und die dadurch entstehende Nähe zum Zeller Bahnhof, zu den verschiedenen Buslinien sowie zum zentralen Nahversorgungsbereich des Stadtteils werden bei der Anzahl der notwendigen PKW-Stellplätze gem. Landesbauordnung berücksichtigt. Die Stellplatzverpflichtung wird aus oben genannten Gründen (siehe hierzu auch Nr. 2.2.2) reduziert, es sind pro Wohnung 0,75 Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

Die Anordnung von Fahrradstellplätzen ist nicht geregelt, diese können überall auf dem Grundstück vorgesehen werden.

Um zudem die Versiegelung durch private Erschließungsmaßnahmen möglichst gering zu halten, wird eine Regelung getroffen, die befestigten Flächen der Stellplätze und deren Zufahrten wasserdurchlässig und begrünt herzustellen.

3.1.6 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen

Wird noch ergänzt (Lärmgutachten wird derzeit erarbeitet)

3.1.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen sollen ein begrüntes Planungsgebiet sichern, das der Wohnqualität und dem Kleinklima zu Gute kommt.

Pflanzgebote für Einzelbäume

Durch das Pflanzgebot für Einzelbäume soll eine Begrünung des Straßenraums sowie des Innenhofs erreicht werden, welches zur Aufenthaltsqualität beiträgt.

Pflanzbindungen

Die Festsetzung der Pflanzbindungen dient der Erhaltung und Sicherung der prägenden Bestandsbäume.

Dachbegrünung

Zur Verbesserung kleinklimatischer Effekte (Verdunstungseffekte), zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser und zur gestalterischen Einbindung von Dachflächen wurde entsprechend den allgemeinen stadtökologischen Standards in Esslingen ein Pflanzgebot für Dachbegrünung festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen (reine Dachflächen, Dachflächen mit Terrassennutzung) sind unterschiedliche Aufbaustärken der Substratschicht erforderlich, auch in Bezug auf das Wasserrückhaltevermögen.

3.2 Hinweise

Die Hinweise im Bebauungsplan betreffen den Fund von Kulturdenkmalen, die Geotechnik, das Grundwasser, das Hochwasser, den Starkregen, den Artenschutz, die insektenfreundliche Beleuchtung, Vermeidung von Vogelschlag, den Bodenschutz/künstliche Auffüllungen, den Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart und die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung der Gebäude 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.

In den örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt, dass auf dem geplanten Gebäude ein Flachdach bis 5° Neigung möglich ist. Dies entspricht dem geplanten Vorhaben sowie der Bebauung in unmittelbarer Umgebung. Zudem lassen sich die heutigen Anforderungen an ein begrüntes Dach und die Nutzung von solaren Gewinnen auf einem Flachdach wirtschaftlicher und gestalterisch besser umsetzen.

Es werden in den Örtlichen Bauvorschriften auch der mögliche Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813:2015-02 der Fassaden und Dächer festgelegt, um die äußere Gestaltung besser steuern zu können. Solaranlagen sollen auf dem Dach von der Dachaußenkante eingerückt aufgestellt werden, damit sie nicht direkt sichtbar sind.

Werbeanlagen nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO werden in der Wahl des Standorts und in der Ausführung (wechselndes und bewegtes Licht) eingeschränkt, um die Wohnnutzung des Grundstücks sowie die vorherrschende Wohnnutzung der Umgebungsbebauung nicht zu stören.

Mit den Vorgaben, die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen, wird die Durchgrünung des Plangebiets gesichert.

Zudem wird gem. § 74 Abs. 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg aus städtebaulichen Gründen (siehe oben) festgelegt, dass für jede Wohnung 0,75 Stellplätze herzustellen sind.

Aufgrund der Lage des Gebäudes innerhalb eines Wohnquartiers und den dadurch bedingten Auswirkungen auf das Ortsbild ist es aus gestalterischen Gründen erforderlich, Regelungen zur Zulässigkeit von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen zu treffen.

4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20.000 m²), dass keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG nicht erforderlich ist und dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind. Wenn die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der die Errichtung des geplanten Wohngebäudes ermöglicht, sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, so dass Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hat das Regierungspräsidium Stuttgart als zuständige Behörde für die Störfallbelange des § 50 BImSchG sowie der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) die Stellungnahme (Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 54.5 – Anlagensicherheit, 17.07.2025) abgegeben, dass gegen das geplante Vorhaben mit Nutzung als Wohnraum keine Bedenken bestehen. Weitere Angaben sind in Kapitel 5.7 aufgeführt. Unter dieser Voraussetzung steht der Störfallbetrieb dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht entgegen. Das wurde von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart (15.07.2025) bestätigt.

5 Umweltbelange

Gemäß § 13a 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 stellt der Bebauungsplan „Alleenstraße/Körschstraße“ aus dem Jahr 2014 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.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der Bebauungsplan sieht eine zweizeilige Reihenhausbebauung mit zwei Geschossen und Flachdach vor. Die zulässige Grundfläche beträgt pro Wohneinheit zwischen 95 m² und 100 m². Insgesamt ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 680 m². Zudem sind Flächen für Stellplätze sowie Pflanzbindungen für zwei Einzelbäume festgesetzt. Als weitere grünordnerische Festsetzungen sind eine extensive Dachbegrünung sowie ein flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume festgelegt.

5.1 Artenschutz

Im Jahr 2012 wurden tierökologische Daten für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan „Alleenstraße/Körschstraße“ erfasst. Der nun betroffene Vorhabensbereich befand sich nahezu zentral im damaligen Untersuchungsgebiet der saP. Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wurde im Jahr 2025 eine Plausibilisierung der bereits 2012 erhobenen artenschutzrechtlich relevanten Daten sowie eine Überprüfung des aktuellen Zustands des Plangebiets vom Büro Tier- und Landschaftsökologie Dr. Deuschle (April 2025) durchgeführt. Es wurden bei einer Übersichtsbegehung die vorhandenen Habitatpotentiale im Sinne einer Relevanzprüfung untersucht und mit den Daten der saP aus dem Jahr 2012 verglichen. Das Gutachten (Tier- und Landschaftsökologie Dr. Deuschle, April 2025) kommt zu dem Ergebnis, dass zur Beurteilung möglicher Projektwirkungen Erfassungen für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien erforderlich sind. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist eine vertiefte Untersuchung der Artengruppe der Vögel nicht erforderlich.

Bei den Erhebungen im Jahr 2025 wurden fünf Fledermausarten sicher registriert: Große Abendsegler, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus und Weißrandfledermaus. Es wurden keine Quartierstrukturen für Fledermäuse festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass es sich zwar um ein zu den Wanderzeiten bedeutendes, jedoch nicht um ein im artenschutzrechtlichen Sinn essenzielles Nahrungshabitat handelt. Ferner wurden keine Reptilien im Plangebiet sowie im nahen Umfeld nachgewiesen.

Die im Gutachten formulierten Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen (Rodungszeitenbeschränkung, Vermeidung von Vogelschlag, Vermeidung von raumwirksamen Lichtemissionen, Kontrolle auf Vorkommen von Mauereidechsen bzw. alternativ Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes). Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion sind nicht notwendig. Verbotstatbestände gemäß

§ 44 BNatSchG sind bei Beachtung und Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Die Sicherung der Artenschutzmaßnahmen erfolgt über Festsetzungen (Hinweis im Bebauungsplan).

5.2 Pflanzen/Biotopstrukturen

Zur Erfassung der Biotopstrukturen erfolgte im Juni 2026 eine Ortsbegehung. Es befinden sich keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG BW geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. In ca. 80 m Entfernung befindet sich südöstlich des Plangebiets das Naturschutzgebiet „Alter Neckar“.

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist eine Rasenfläche mit Bäumen (zwei Spitzahorn, eine Birke, vier Linden, ein Feldahorn, junge Walnußbäume) und mit weiteren heimischen Sträuchern (Roter Hartriegel) vorhanden. Entlang der Straße „Am Alten Neckar“ sind zwei der Bäume (Spitzahorn) im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Pflanzbindung für Einzelbäume festgesetzt. Im Süden des Plangebiets befindet sich eine geschotterte Fläche, die zum Parken genutzt wird.

Bei Realisierung des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope betroffen. Im Rahmen der städtebaulichen Planung wurde der Baumerhalt geprüft. Aufgrund der geplanten Baukörper ist mit einem Verlust von fünf Bestandsbäumen zu rechnen. Nach derzeitigem Planungsstand können drei der Bestandsbäume erhalten werden, die im Bebauungsplan über eine Pflanzbindung gesichert werden. Davon sind zwei Bäume bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Pflanzbindung festgesetzt.

Im Vergleich zum gültigen Planungsrecht ist der erhebliche Eingriff in den Baumbestand zulässig. Der Verlust an Bäumen wird durch die Festsetzung von Neupflanzungen von fünf Bäumen ersetzt. Im Bebauungsplan werden als weitere grünordnerische Maßnahmen eine Begrünung der Dach- und Freiflächen festgesetzt.

5.3 Bodenschutz/Altlasten

5.3.1 Geotechnik und Boden

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Alleenstraße/Körschstraße“, in dessen Geltungsbereich dieser Bebauungsplan liegt, wurde eine Voruntersuchung der Baugrundverhältnisse (geoplan Reutlingen, 28.09.2011) durchgeführt. Demnach besteht der Baugrund im Wesentlichen aus quartären Neckarkiesen, teilweise liegen auch Auelehme vor. Unter den Neckarkiesen bzw. direkt unter dem Auelehm wurden die unterschiedlich stark verwitterten Schichten des Stubsandsteins aufgeschlossen.

Im Plangebiet sind gemäß der Voruntersuchung künstliche Auffüllungen vorhanden, die punktuell bis in eine Tiefe von 0,9 m reichen. Die vorhandenen Böden sind daher als sogenannte Böden des Innenbereichs einzustufen, welche durch Umschichtungen und Auffüllungen bei früheren Bautätigkeiten im Bodengefüge

bereits stark verändert wurden. Diese Böden sind bereits in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Im südlichen Teil des Plangebiets ist bereits eine teilversiegelte Schotterfläche vorhanden.

Die Planung sieht im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung eine Bebauung und Versiegelung von Flächen vor. Es sind in diesem Fall keine seltenen oder hochwertigen Böden betroffen. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird es aufgrund der größeren Baukörper zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrads kommen. Zur Aufrechterhaltung eines Teils der Bodenfunktionen sind die Dach- und Freiflächen zu begrünen sowie die Stellplätze und Zufahrten teilversiegelt auszuführen.

Erdmassenausgleich

Durch den Planungsträger ist ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz anzustreben. Dies bedeutet, dass z.B. durch die entsprechende Festlegung von Gebäudeniveaus sichergestellt werden soll, dass die bei der Bebauung zu erwartenden Aushubmassen vor Ort wiederverwendet werden können, um überschüssigen Erdaushub zu vermeiden.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan in einem bereits bebauten Gebiet. Angesichts vorhandener Höhenlagen im Bebauungszusammenhang der Umgebung sowie der vorhandenen Straßenniveaus ist eine Anpassung der Höhen nur sehr eingeschränkt möglich. Grundsätzlich wird ein Erdmassenausgleich angestrebt. Der erforderliche Bodenaushub kann jedoch erst im Rahmen der konkreten Baumaßnahme ermittelt und bewertet werden. Inwieweit eine weitere Verwertung, Wiedereinbau oder Deponierung von Material erfolgen wird, kann im Bebauungsplanverfahren nicht abschließend bewertet werden. Ein entsprechender Hinweis zum Bodenschutz und zum Erdmassenausgleich ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.3.2 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen bekannt.

Im Plangebiet sind Auffüllungen vorhanden, die punktuell bis in eine Tiefe von 0,9 m reichen. Es ist nicht auszuschließen, dass zumindest lokal, insbesondere im Bereich der künstlichen Auffüllungen, Schadstoffgehalte vorhanden sind. Im Rahmen der erforderlichen objektbezogenen Baugrund- und Gründungsuntersuchungen ist daher jeweils die Frage der Entsorgungsrelevanz der Auffüllungen zu prüfen.

5.4 Wasser/Hochwasser/Starkregen

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. In rund 100 m Entfernung verläuft südöstlich des Plangebiets das Oberflächengewässer „Alter Neckar“.

Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage bei der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW, 11.05.2026)

wird das Plangebiet bei einem Extrem-Hochwasser zum Großteil überflutet und gilt somit als Hochwasserrisikogebiet. Der sich bei diesem Hochwasserereignis einstellende Wasserspiegel liegt bei ca. 246,4 m ü NHN. Die Überflutungstiefen bei HQextrem betragen ca. 3 m. Im Plangebiet kann es gemäß der Starkregengefahrenkarten von Esslingen zu Überflutungen durch Starkregen kommen. Die Starkregengefahrenkarte stellt bei einem seltenen Starkregen (30-jährlicher Regen) punktuell Wasserhöhen von 5-10 cm dar. Bei einem außergewöhnlichem Starkregen (100-jährlicher Regen, 50 mm/h) können im nördlichen Teil des Plangebiets Wassertiefen bis 0,5 m und Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,5 m/s auftreten. Bei einem extremen Ereignis (mehr als 100-jährlicher Regen, 128 mm/h) ist nahezu das gesamte Plangebiet überflutet. Es können Wassertiefen bis 1 m und Fließgeschwindigkeiten bis zu 2 m/s auftreten.

Im Textteil 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 sowie auf die Darstellungen der Starkregengefahrenkarten hingewiesen und dass im Zuge des Objektschutzes eine entsprechende Bauweise und Vorkehrungen gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregen durch den Eigentümer zu treffen sind.

Durch die Planung wird teilweise eine Versiegelung von Flächen und die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate erfolgen. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge reduzieren die negativen Folgen der Versiegelung. Durch die Festsetzung von definierten Wasseraufnahmekapazitäten der Dachbegrünung werden die Regenwasserrückhaltung und der verzögerte Abfluss vorgeschrieben.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß der Voruntersuchung zum Baugrund (geoplan Reutlingen, 28.09.2011) nicht möglich. Die Durchlässigkeit der anstehenden Neckarkiese liegt bei ca. 10^{-3} bis 10^{-4} m/s. Somit wären die Neckarkiese für eine Versickerung prinzipiell geeignet. Aufgrund der Höhenlage des Grundwasserspiegels in Relation zur Geländeoberfläche wird der erforderliche Mindestabstand jedoch deutlich unterschritten, so dass die Versickerung direkt in das Grundwasser erfolgen würde. Die ansonsten anstehenden bindigen Auelehme sind lediglich schwach durchlässig und daher für eine Versickerung bedingt geeignet.

5.5 Klima und Luft

Innerhalb des Plangebiets befinden sich klimawirksame Strukturen (Rasenfläche mit Baumbestand), die eine positive Wirkung durch Kalt- und Frischluftentstehung haben.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrads kommen, jedoch sind als Minimierungsmaßnahmen Pflanzgebote von Bäumen sowie die Begrünung der Dach- und Freiflächen vorgesehen, die für

eine Begrünung sorgen und kleinklimatisch wirksam sind.

5.6 Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 462/11 im Südosten von Esslingen-Zell, welches sich zwischen der Sporthalle Zentrum Zell und der Straße „Am Alten Neckar“ befindet. Die Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung, Sportanlagen sowie durch das nahegelegene Gewässer und Naturschutzgebiet Alter Neckar.

Bislang befinden sich im nördlichen Teil des Grundstücks mehrere Bäume und Sträucher. Im südlichen Teil ist eine Schotterfläche vorhanden, die zum Parken genutzt wird.

Für die geplante Bebauung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen über Normalhöhennull soll erreicht werden, dass sich die Gebäude mit ihrer Höhenentwicklung verträglich in das Umfeld einfügen. Pflanzgebote und Pflanzbindungen sicher eine Begrünung des Plangebiets.

5.7 Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit/Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Kurz und Fischer, Winnenden erstellt. *Wird noch ergänzt (Lärmgutachten wird derzeit erarbeitet)*

In rund 430 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das EnBW-Kraftwerk Altbach/Deizisau, welches als Störfallbetrieb gemäß den Vorschriften der Störfall-Verordnung eingestuft wird. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hat das Regierungspräsidium Stuttgart als zuständige Behörde für die Störfallbelange des § 50 BImSchG sowie der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) eine Stellungnahme (Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 54.5 – Anlagensicherheit, 17.07.2025) abgegeben, die nachfolgend zusammenfassend aufgeführt ist.

Gemäß der Stellungnahme (Regierungspräsidium Stuttgart, 17.07.2025) handelt es sich bei dem Werksbereich des Kraftwerks um einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG, da insbesondere Ammoniak zur Entstickung der Rauchgase eingesetzt und in größeren Mengen gelagert wird.

Nach § 50 BImSchG ist bei raumbedeutsamen Planungen dafür Sorge zu tragen, dass zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Objekten (Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete und Hauptverkehrswege etc.) auf der einen Seite und einem Betriebsbereich auf der anderen Seite, angemessene Abstände eingehalten werden, um schädliche Umwelteinwirkungen sowie die von Störfällen hervorgerufenen Auswirkungen so weit wie möglich zu vermeiden.

Das geplante Vorhaben mit Nutzung als Wohnraum für bis zu 40 pflegebedürftiger Menschen stellt nach Einschätzung des Regierungspräsidiums Stuttgart ein Sonderbau nach § 38 Absatz 2 Nr. 6 LBO und somit ein Schutzobjekt im Sinne von § 55 LBO dar.

Das geplante Vorhaben liegt zwar innerhalb des Konsultationsabstandes von 500 Metern aber außerhalb der angemessenen Abstände gemäß § 50 BImSchG i. V. mit Nr. 3.2 der KAS-18 der sicherheitsrelevanten Anlagenteile (SRA) des Kraftwerks. Nach Aussage des Regierungspräsidiums Stuttgart (17.07.2025) bestehen daher gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

5.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Kulturdenkmale bekannt. Auch andere Sachgüter sind nicht von der Planung betroffen.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert.

Der Planbereich ist ausreichend erschlossen, so dass keine weiteren öffentlichen Erschließungseinrichtungen vorgesehen sind.

7 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.

Aufgrund der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung kann es im Einzelfall zu einer Nachveranlagung beim Entwässerungsbeitrag kommen.

8 Kosten

Die Umsetzung des Bebauungsplanes löst nach derzeitigem Kenntnisstand keine absehbaren Folgekosten für die Stadt Esslingen aus, da es sich um ein bereits erschlossenes Grundstück handelt.

Die Kosten für die Umsetzung und Realisierung des Bebauungsplanes entstehen bei den städtischen Pflegheimen.