

Stadtplanungsamt | Öffentliche Darlegung

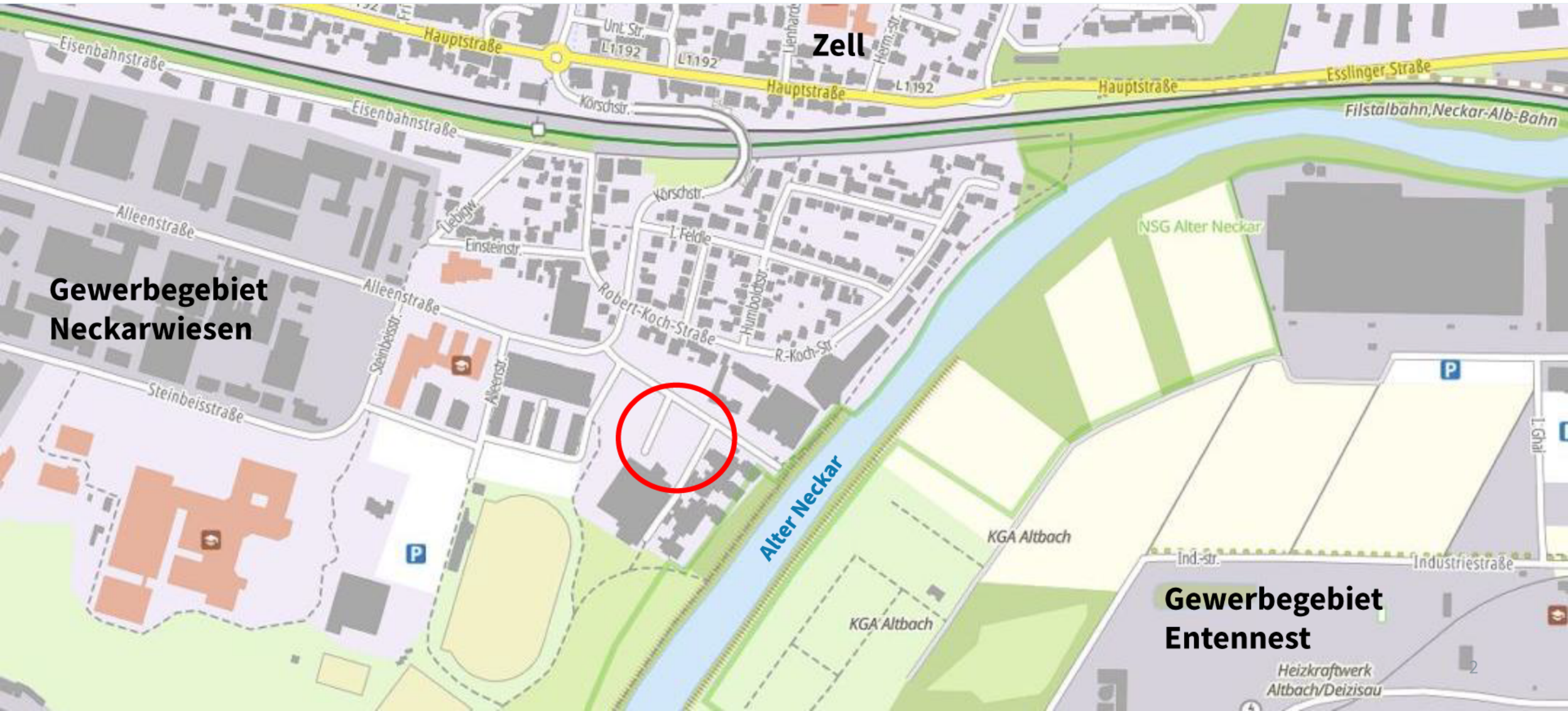
Vorstellung des Bebauungsplans im Rahmen der Auslage des Vorentwurfs

Esslingen am Neckar, 16. September 2026

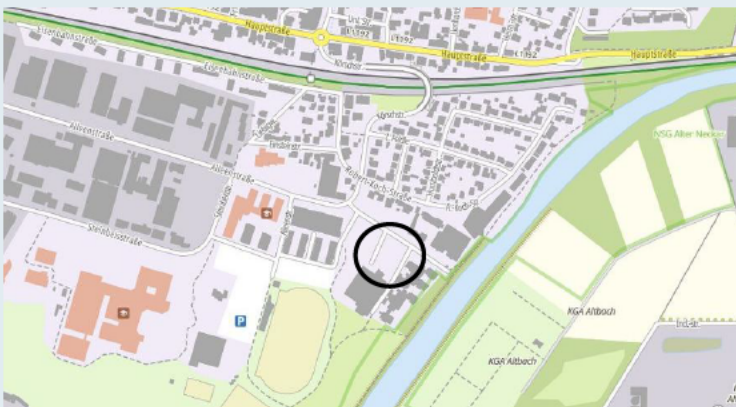
www.esslingen.de

Bebauungsplan Am Alten Neckar/Flst.462/11

Übersichtsplan



Geltungsbereich des B-Planes „Am
Alten Neckar / Flst. 462/11“ im
Stadtteil 111 „Zell“



VORENTWURF Bebauungsplan „Am Alten Neckar / Flst. 462/11“

Was ist ein Bebauungsplan (B-Plan)?

Der Bebauungsplan ist ein Instrument der räumlichen Planung. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) erforderliche Maßnahmen.

Ziel dieses B-Plans:

Realisierung des geplanten Neubaus für betreutes Wohnen und ambulant betreute Wohngemeinschaften.



Regelablauf eines Verfahrens nach § 13a BauGB in Esslingen

15.07.2026

04.09.2026

15.07.2026

1) An welchem Punkt ist der B-Plan?

2) Wie sieht der derzeitige Stand aus?

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Beschluss durch den Ausschuss für Technik und Umwelt des Gemeinderates (ATU) über die Aufstellung des Bebauungsplanes und Prüfung der Anwendungsmöglichkeit des beschleunigten Verfahrens

Amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

§ 2 Abs. 1,
§ 13a Abs.3
Satz 1
BauGB

VORENTWURF

Kenntnisnahme durch den ATU und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweis auf das beschleunigte Verfahren (ohne Durchführung einer Umweltprüfung)

Auslage des Vorentwurfes mit öffentlicher Darlegung

Prüfen und Verwerten der eingegangenen Stellungnahmen und ob das beschleunigte Verfahren fortgeführt werden kann

§ 4 Abs. 1
§ 3 Abs. 1
§ 13a Abs.3
Nr. 2
BauGB

ENTWURF

Beschluss durch den ABMK mit Entscheidung, ob beschleunigtes Verfahren fortgeführt wird

Auslage des Entwurfes und der eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen mit Hinweisen auf das beschleunigte Verfahren

Benachrichtigung der Öffentlichkeit bzw. derjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Hinweis auf beschleunigtes Verfahren

Prüfen und Verwerten der eingegangenen Stellungnahmen und ob das beschleunigte Verfahren fortgeführt werden kann

§ 3 Abs. 2
§ 4 Abs. 2
§ 4a Abs. 2
BauGB

§ 4a Abs.3
BauGB

SATZUNGSBESCHLUSS

Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung durch den Gemeinderat

Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

§ 10 Abs. 1
§ 3 Abs. 2
Satz 4
BauGB

INKRAFTTRETEN

Bekanntmachung des Inkrafttretens (mit Hinweis auf § 214 Abs. 2a BauGB)

§ 10 Abs. 3
BauGB

16.09.2026

3) Was sind die nächsten Schritte?

VORENTWURF Bebauungsplan „Am Alten Neckar / Flst. 462/11“

Während der Auslage vom **07. September bis 09. Oktober 2026** können Stellungnahmen abgegeben werden.

Wo und wie können die Bürger:innen mitwirken?

1) Einsicht in die Unterlagen / Ort der Planauslage:

Technisches Rathaus | Ritterstraße 17, 2. OG im Flur bei Zi. 257 | 73728 Esslingen am Neckar

oder

2) im Beteiligungsportal (www.esslingen.de/beteiligungsportal) auf der Homepage der Stadt Esslingen am Neckar, hier haben Sie die Möglichkeit Ihre schriftliche Stellungnahme elektronisch abzugeben:

- über das online-Formular auf der Seite:

<https://www.esslingen.de/wohnen-und-bauen/bauen/beteiligungsportal/am-alten-neckar--flst46211>

- oder per E-Mail an stellungnahme@esslingen.de

oder auch per Post an das Stadtplanungsamt, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen



Ambulant Betreute Wohngemeinschaften & Betreutes Wohnen

**Unser Vorhaben für die Zukunft
zur Vollendung einer wohnortnahen Pflege
in den Esslinger Stadtteilen.**

Warum genau dieser Standort?

Pflege gehört dorthin, wo Menschen leben.

- Wohnortnahe Pflege ist seit vielen Jahren ein Ziel der Stadt Esslingen.

Bereits die sozialplanerische und städtebauliche Konzeption des Gemeinderats von 2011 verfolgt das Ziel, Pflegeangebote dort zu schaffen, wo Menschen leben und alt werden.

→ Diesen Weg haben die Städtischen Pflegeheime Esslingen konsequent weiterverfolgt:

- Pflegeheim Berkheim und Betreutes Wohnen (2002)
- Pflegeheim Pliensauvorstadt und Betreutes Wohnen (2006)
- Tagespflege am Zollernplatz (2012)
- Pflegeheim Hohenkreuz und Tagespflege Hohenkreuz (2016)
- Pflegeheim Oberesslingen und Tagespflege Oberesslingen (2017)

Vorstellung Projektvorhaben

Ambulant betreute Wohngemeinschaften



Städtische Pflegeheime
ESSLINGEN AM NECKAR

Warum genau dieser Standort?

Pflege gehört dorthin, wo Menschen leben.

→ Jetzt entwickeln wir die wohnortnahe Versorgung weiter:

- Zell (im Osten von Esslingen):
2 Ambulant betreute Wohngemeinschaften mit je 12 Zimmern und
16 Wohnungen Betreutes Wohnen
- Mettingen (im Westen von Esslingen):
1 Ambulant betreute Wohngemeinschaft mit 12 Zimmern
- Neubau Pflegeheim (derzeit Standortprüfung)

„Alte Bäume soll man nicht verpflanzen.“



Machbarkeitsstudie Lageplan

Mueller Benzing
Partner mbB
Freie Architekten



Machbarkeitsstudie Lageplan

Mueller Benzing
Partner mbB
Freie Architekten



Machbarkeitsstudie

Ansichten Gebäude

Mueller Benzing
Partner mbB
Freie Architekten



Im EG und 1.OG:

Jeweils eine ambulant betreute Wohngemeinschaft mit je 12 Einzelzimmern mit eigenem Sanitärebereich, gemeinsamem Wohn-/Essbereich und Küche.

Im 2. OG und DG:

9 und 7 Apartments für Betreutes Wohnen mit eigener Loggia und einem gemeinschaftlichen Dachgarten.

➡ Unterschiedliche Wohnformen in einem Gebäude profitieren voneinander und ermöglichen zudem passende Übergänge bei verändertem Unterstützungsbedarf.

Machbarkeitsstudie

Ansichten Gebäude

Mueller Benzing
Partner mbB
Freie Architekten



Machbarkeitsstudie

Grundriss – Ambulant betreute Wohngemeinschaften

Mueller Benzing
Partner mbB
Freie Architekten



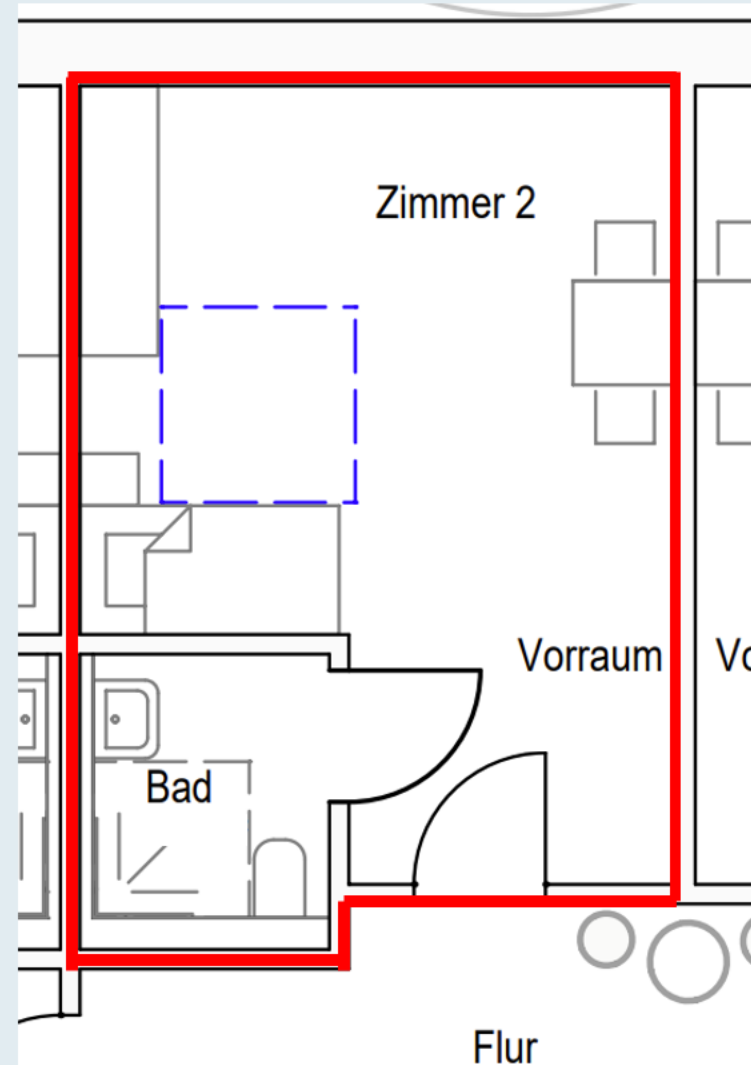
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss

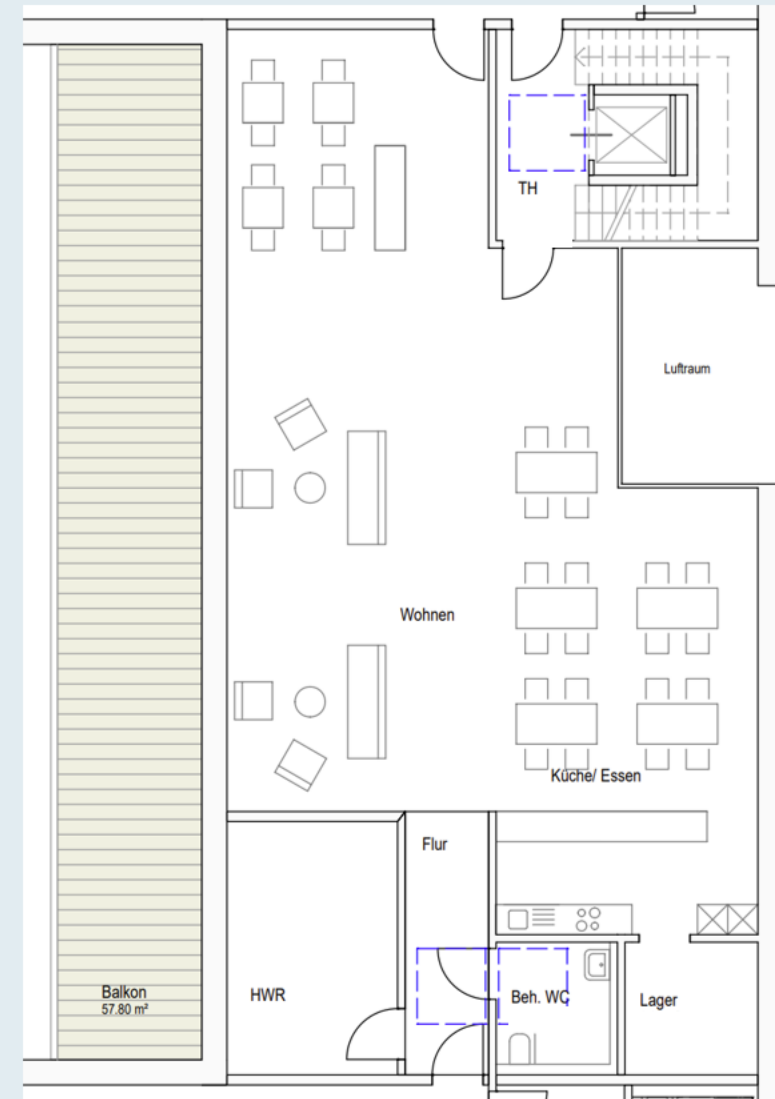
Grundriss Einzelzimmer ABWG

- Einzelzimmer zwischen 28-30 m²
 - mit Wohnbereich
 - Schlafbereich
 - Vorraum
 - Sanitärraum



Grundriss Aufenthaltsbereiche ABWG

- Gemeinschaftsfläche anteilig zwischen 25-29 m²
 - Großer Wohn- und Aufenthaltsbereich
 - Essbereich und offene Küche zum gemeinsamen Kochen
 - Sichtbeziehungen über die ganze Fläche
 - Hauswirtschaftsräume (Lager, Wäscheraum, etc.)
 - Personal- und Gäste-WC
 - Weitere Lagermöglichkeiten
 - Balkon/Terrasse



Vorstellung Projektvorhaben

Ambulant betreute Wohngemeinschaften

Kurz erklärt: Was ist eine Ambulant Betreute Wohngemeinschaft?

Im Grunde eine große und barrierefreie Wohnung für eine kleine Gemeinschaft älterer Menschen.



➔ Eine WG ist damit eine Wohnform zwischen Leben in der eigenen Wohnung und dem klassischen Pflegeheim.

Nicht für alle – aber für viele: Für wen kann diese Wohnform interessant sein?

- Für ältere Menschen mit Unterstützungs- und Pflegebedarf in den Pflegegraden 2-5.
- Für Menschen, die Gemeinschaft wünschen, aber Privatsphäre behalten möchten.
- Für Menschen, die möglichst selbstbestimmt leben möchten.
- Für Menschen, die Sicherheit und Begleitung im Alltag benötigen.
- Für Menschen, die möglichst in ihrem Ort und ihrem sozialen Umfeld alt werden möchten.

Vertragsbeziehungen in ambulant betreuten Wohngemeinschaften

Mietvertrag für das Wohnen:

- Mietvertrag zwischen **Bewohner/SPH**
- Miete für das eigene Zimmer mit eigenem Sanitärbereich
- Gemeinschaftsflächen (anteilig)
- Mietnebenkosten

Betreuungsvertrag für Präsenzleistungen:

- Betreuungsvertrag zwischen **Bewohner/SPH**
 - Alltagsbegleitung
 - Unterstützung
 - Organisation
 - Hauswirtschaft
- } Mitarbeiter sind
24h/7 Tage vor Ort

Haushaltsgeld:

- Lebensmittel und Getränke
- Hygiene- und Kosmetikartikel
- sonstiges Verbrauchsmaterial
- gemeinsame Ausgaben z.B. besondere Veranstaltungen

Pflegevertrag für Pflegeleistungen:

- Pflegevertrag zwischen **Bewohner/Amb. Dienst**
- Individuelle, ambulante Pflege je nach Pflegegrad und Bedarf
- Pflegesachleistungen nach SGB V und SGB XI
- Hauswirtschaftliche Zusatzleistungen, wenn gewünscht

Machbarkeitsstudie

Grundriss – Betreutes Wohnen

Mueller Benzing
Partner mbB
Freie Architekten



Grundriss 2. Obergeschoss

Grundriss Dachgeschoss

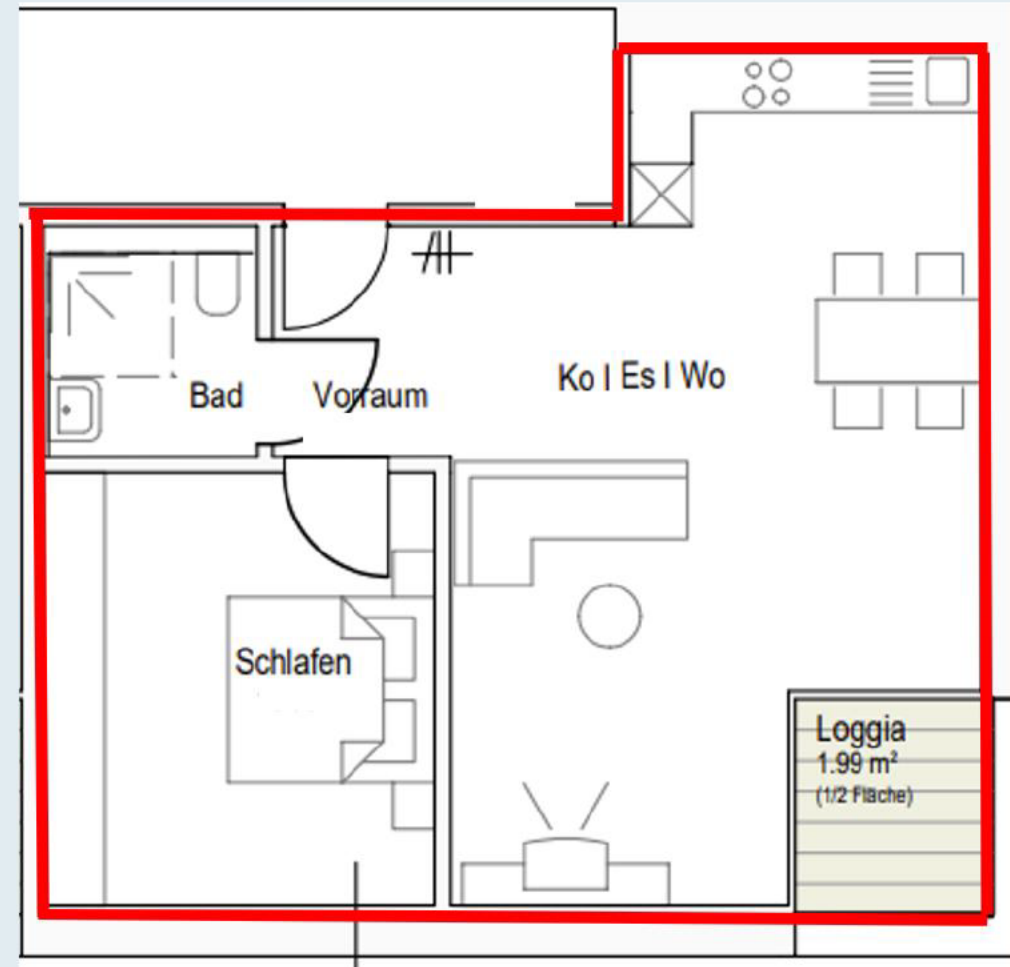
Machbarkeitsstudie

Grundriss – Betreutes Wohnen

Mueller Benzing
Partner mbB
Freie Architekten

Grundriss Apartment betreutes Wohnen

- Apartments durchschnittlich ca. 59 m²
 - Koch-/Ess- und Wohnbereich inkl. Vorraum
 - Schlafzimmer
 - Sanitärraum/Bad
 - Lagerräumlichkeiten
 - Loggia
- Gemeinschaftsfläche anteilig ca. 18 m²



Wer lebt im Betreuten Wohnen?

- Ältere Menschen, die selbständig wohnen können und möchten.
- Menschen, die sich eine barrierefreie und altersgerechte Wohnung wünschen.
- Personen, die Sicherheit und einen Ansprechpartner schätzen.
- Menschen mit und ohne Pflegegrad.
- Paare ebenso wie Alleinstehende.
- Bei Unterstützungsbedarf können ambulante Pflegedienste individuell hinzugezogen werden.

Grundgedanke: Soviel Selbständigkeit wie möglich, soviel Hilfe wie nötig!

- Eigene, abgeschlossene und barrierefreie Wohnung.
- Eigenständige Haushaltsführung.
- Eigener Tagesablauf und volle Privatsphäre.
- Gemeinschaft und Kontakte sind möglich, aber keine Verpflichtung.
- Unterstützung und Dienstleistungen können bei Bedarf in Anspruch genommen werden.
- Auch bei zunehmendem Unterstützungsbedarf kann ambulante Versorgung in der eigenen Wohnung in Anspruch genommen werden.



Eigenständig in der eigenen Mietwohnung leben.
– Unterstützung wird individuell ergänzt, wenn sie benötigt wird.

Wie ist das Betreute Wohnen organisiert?

Mietvertrag:

- Mietvertrag zwischen Bewohner/SPH
- Miete für die eigene Wohnung
- Gemeinschaftsflächen (anteilig)
- Mietnebenkosten

Grundleistungspaket:

- Obligatorischer Vertrag zwischen Bewohner/SPH
- Kosten für Hausnotruf
- Leistungen des Sozialdienstes
 - Beratung und Unterstützung
 - Gemeinschaftsförderung/Freizeitgestaltung

Wahlleistungspaket:

- Möglicher Vertrag zwischen Bewohner/SPH
- z.B. Reinigungsservice, Wäscheservice, Hausmeisterdienste, etc.
- Einzelleistungen die individuell bei Bedarf gebucht werden können.

Sie haben Fragen?



Stadtplanungsamt & Städtische Pflegeheime Esslingen