



**Gemeinde Essingen**

**Bebauungsplan  
„Klinikum“ in Essingen**

**- Entwurf -**

**BEGRÜNDUNG**

Anerkannt: Essingen, 30.04.2026

---

Hofer, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 17.04.2026/ 30.04.2026

Projekt: ES2304 / 782982

Bearbeiter/in: NK

**stadtlandingenieure GmbH**  
73479 Ellwangen  
Wolfgangstraße 8  
Telefon 07961 9881-0  
Telefax 07961 9881-55  
office@stadtlandingenieure.de  
www.stadtlandingenieure.de

**stadtlandingenieure**

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Angaben zur Gemeinde Essingen</b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>2. Erfordernis der Planaufstellung und Geltungsbereich</b> .....                                   | <b>7</b>  |
| 2.1. Erfordernis der Planaufstellung .....  | 7         |
| 2.2. Geltungsbereich .....  | 9         |
| <b>3. Standortalternativenprüfung</b> .....   | <b>10</b> |
| <b>4. Begründung des Bedarfs und Untersuchung des innerörtlichen<br/>Entwicklungspotentials</b> ..... | <b>22</b> |
| <b>4.1. Bedarf an Siedlungsentwicklung</b> .....  | <b>22</b> |
| 4.1.1. Bedarf Wohn- und Mischbauflächen .....   | 23        |
| 4.1.2. Bedarf Gewerbeflächen .....  | 24        |
| <b>4.2. Siedlungsreserven</b> .....   | <b>25</b> |
| 4.2.1. Siedlungsreserven Wohn- und Mischbauflächen .....  | 25        |
| 4.2.2. Siedlungsreserven Gewerbe .....  | 31        |
| 4.3. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale                             | 33        |
| <b>5. Rechtsverhältnisse und bestehende Planungen</b> .....   | <b>35</b> |
| 5.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) .....   | 35        |
| 5.2. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.                                  | 38        |
| 5.3. Regionalplan.....  | 40        |
| 5.4. Flächennutzungsplan .....  | 49        |
| 5.4.1. Landschaftsplan .....  | 49        |
| 5.5. Bebauungspläne.....  | 50        |
| 5.6. Schutzgebiete und-objekte .....  | 51        |
| <b>6. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets</b> .....                                       | <b>52</b> |
| 6.1. Nutzungen im Plangebiet.....   | 52        |
| 6.2. Nutzungen außerhalb des Plangebietes .....   | 53        |
| 6.3. Altlasten .....  | 53        |
| 6.4. Grund- und Oberflächenwasser.....  | 53        |
| 6.4.1. Grundwasser .....  | 53        |
| 6.4.2. Oberflächenwasser .....  | 53        |
| 6.5. Erschließung.....  | 53        |
| 6.5.1. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....   | 54        |
| 6.5.2. Fuß- und Radverkehr.....   | 55        |
| 6.6. Ver- und Entsorgung .....  | 55        |
| 6.7. Land- und Forstwirtschaft.....   | 56        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>7. Städtebauliche Zielsetzung und Gestaltung.....</b>                          | <b>56</b> |
| 7.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung .....                                  | 56        |
| 7.2. Immissionsschutz .....   | 57        |
| 7.2.1. Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung.....                           | 58        |
| 7.2.2. Schallschutzmaßnahmen .....  | 58        |
| 7.3. Erschließung.....  | 59        |
| 7.3.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV).....                                 | 59        |
| 7.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....                               | 59        |
| 7.3.3. Fuß- und Radverkehr.....   | 60        |
| 7.4. Ver- und Entsorgung .....  | 60        |
| 7.4.1. Wasserversorgung .....   | 60        |
| 7.4.2. Stromversorgung.....   | 60        |
| 7.4.3. Telekommunikation .....  | 60        |
| 7.4.4. Entsorgung .....   | 60        |
| 7.5. Land- und Forstwirtschaft.....   | 62        |
| 7.6. Grün- und Freiraumkonzept .....  | 62        |
| <b>8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ..</b> | <b>63</b> |
| .....   |           |
| 8.1. Art der baulichen Nutzung.....   | 63        |
| 8.1.1. Allgemeines Wohngebiet.....  | 63        |
| 8.1.2. Urbanes Gebiet .....   | 63        |
| 8.1.3. Gewerbegebiet.....   | 63        |
| 8.1.4. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung `Klinikum-´ ....            | 64        |
| 8.2. Maß der baulichen Nutzung .....  | 64        |
| 8.2.1. Grundflächenzahl .....   | 64        |
| 8.2.2. Zahl der Vollgeschosse .....   | 64        |
| 8.2.3. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage .....                                    | 65        |
| 8.3. Bauweise .....   | 65        |
| 8.4. Überbaubare Grundflächen .....   | 65        |
| 8.5. Flächen für Garagen und Stellplätze .....                                    | 66        |
| 8.6. Nebenanlagen .....   | 66        |
| 8.7. Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind .....             | 66        |
| 8.8. Verkehrsflächen .....  | 66        |
| 8.8.1. Straßenverkehrsfläche .....  | 66        |
| 8.8.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“<br>.....      | 67        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 8.8.3.    | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Feldweg“ .....  | 67        |
| 8.8.4.    | Verkehrsgrün.....   | 67        |
| 8.8.5.    | Zu- und Ausfahrtsverbot .....   | 67        |
| 8.9.      | Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen .....   | 67        |
| 8.10.     | Grünflächen.....  | 67        |
| 8.10.1.   | öffentliche Grünflächen .....   | 67        |
| 8.11.     | Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....   | 68        |
| 8.11.1.   | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....  | 68        |
| 8.11.2.   | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....  | 68        |
| 8.12.     | Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....   | 69        |
| 8.13.     | Pflanzgebot und Pflanzbindung .....   | 69        |
| 8.13.1.   | Pflanzgebote .....  | 69        |
| 8.13.2.   | Pflanzgebot auf den Baugrundstücken .....   | 69        |
| 8.13.3.   | Dachbegrünung.....  | 69        |
| 8.13.4.   | Pflanzbindung .....   | 69        |
| 8.14.     | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers .....   | 70        |
| 8.15.     | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....  | 70        |
| <b>9.</b> | <b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes.....</b>  | <b>70</b> |
| 9.1.      | Gestaltung von baulichen Anlagen .....  | 70        |
| 9.1.1.    | Dachform, Dachneigung.....  | 70        |
| 9.1.2.    | Dachaufbauten.....  | 71        |
| 9.1.3.    | Dachdeckung.....  | 71        |
| 9.1.4.    | Äußere Gestaltung .....   | 71        |
| 9.2.      | Werbeanlagen.....   | 71        |
| 9.3.      | Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen ..... | 71        |
| 9.3.1.    | Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ..   | 71        |
| 9.3.2.    | Einfriedungen .....   | 72        |
| 9.4.      | Stellplätze für PKW und Fahrräder, Garagen .....  | 72        |
| 9.5.      | Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken .....  | 72        |
| 9.6.      | Regenwasserrückhaltung.....   | 73        |
| 9.7.      | Drainagen .....   | 73        |

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| 9.8. Ordnungswidrigkeiten ..... | 73        |
| <b>10. Hinweise .....</b>       | <b>73</b> |
| <b>11. Flächenbilanz.....</b>   | <b>74</b> |

## **ANLAGEN**

- Anlage 1: Umweltbericht, stadtlandingenieure GmbH, Stand 17.04.2026
- Anlage 2: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, stadtlandingenieure GmbH, Stand 03.03.2025
- Anlage 3: Sonderuntersuchung Fauna mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, stadtlandingenieure GmbH, Stand 17.04.2026
- Anlage 4: Grundplan, Stand 19.03.2025
- Anlage 5: Klimagutachten, Lohmeyer GmbH, Stand 18.03.2026
- Anlage 6: Fachbeitrag Schall, Modus Consult Gericke GmbH & Co.KG, Stand März 2026
- Anlage 7: Fachbeitrag Verkehr und Mobilität, Modus Consult Gericke GmbH & Co.KG, Stand März 2026
- Anlage 8: Vorlage Nr. 017/2024: Zukunftskonzept der Kliniken Ostalb gkAÖR als Teil der Gesundheitsversorgung im Ostalbkreis - Vorstellung der Ergebnisse des Grundstücksauswahlverfahrens und der Ergebnisse der Bewertung alt vs. neu im Rahmen des Standortauswahlverfahrens mit Beschlussfassung

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)

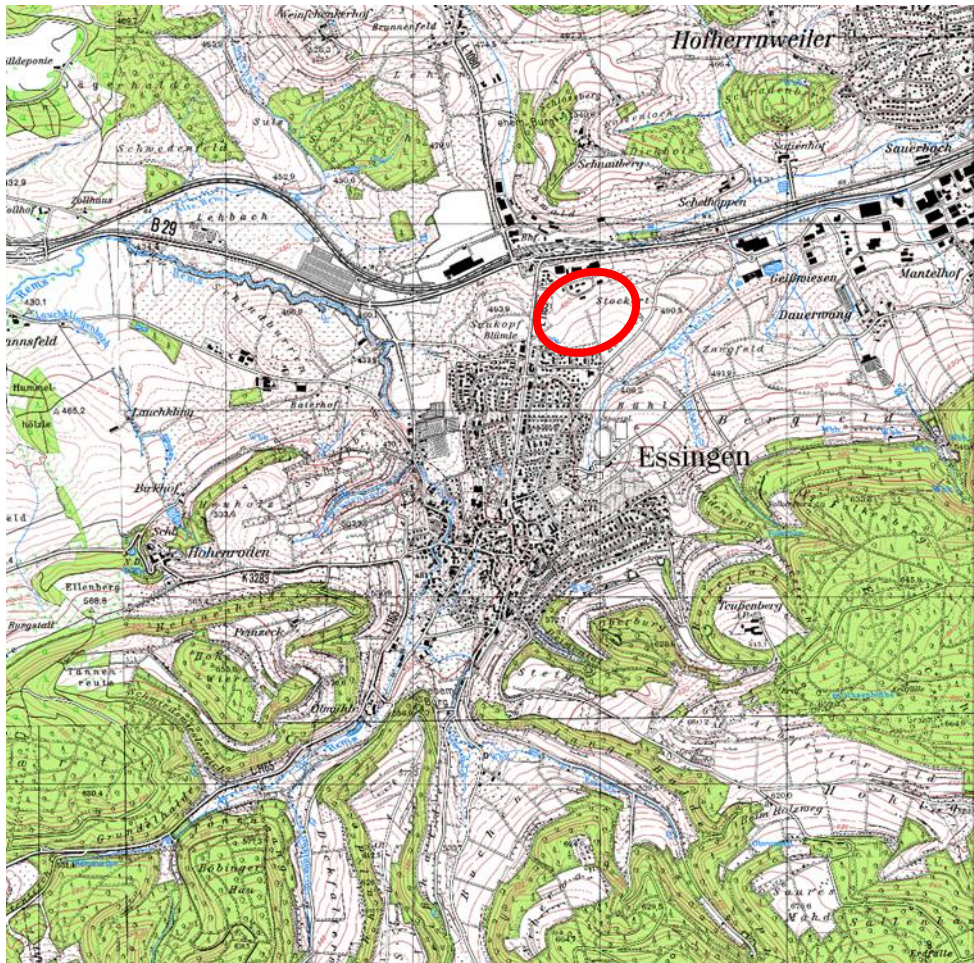


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte (TK 25)

### 1. ANGABEN ZUR GEMEINDE ESSINGEN

Die Gemeinde Essingen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Aalen - Essingen - Hüttlingen im Ostalbkreis und liegt westlich von Aalen.

Zur Gemeinde Essingen gehören die Ortsteile, Weiler und Höfe Birkenteich, Birkhof, Dauerwang, Forst, Hermannsfeld, Hohenrodten, In den Buchen, Lauchkling, Lauterburg, Lehbach, Oberkolbenhof, Ölmühle, Prinzeck, Schellhoppen, Schnaitberg, Schwegelhöfe, Sixenhof, Talhof, Tauchenweiler, Teußenberg, Unterkolbenhof, Weinschenkerhof, Wental und Zollhaus.

Das gesamte Gemeindegebiet umfasst eine Flächengröße von 58,49 km<sup>2</sup> und grenzt an folgende Städte und Gemeinden: Im Norden und Osten an die Kreisstadt Aalen, im Südosten an Oberkochen, im Süden an Königsbronn und Steinheim am Albuch, im Südwesten an Bartholomä und im Westen an Heubach und Mögglingen.

Derzeit zählt die Gemeinde mit Ortsteilen insgesamt rund 6.474 EW (Stand 2025 stat. Landesamt).

Essingen liegt direkt an der 4-streifig ausgebauten Bundesstraße 29 und ist mit einer eigenen Anschlussstelle sehr gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Essingen, südlich bzw. südöstlich des Gewerbegebiets „Stockert“ auf einer nach Süden geneigten Fläche, die landwirtschaftlich als Wiesenfläche und Acker genutzt wird.

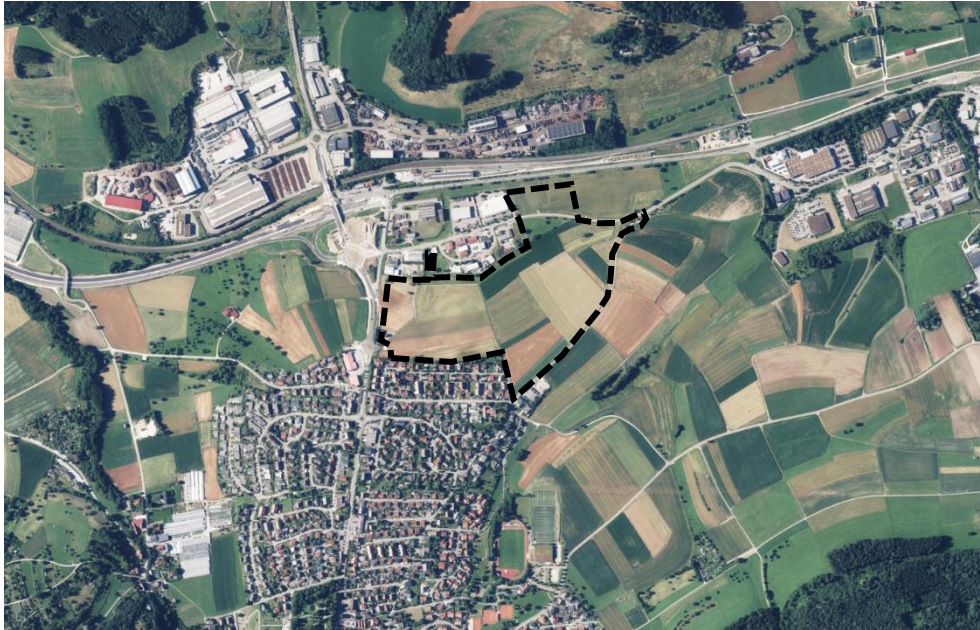


Abb. 2: Lageplan (LUBW)

## 2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND GELTUNGSBEREICH

### 2.1. Erfordernis der Planaufstellung

In seiner Sitzung am 25. Juli 2023 hat der Kreistag die Klinikstrukturreform im Ostalbkreis beschlossen und sich auf das Modell „Regionalversorgung“ mit den Bausteinen eines klinischen Regionalversorgers, zweier klinischer Grund-/ Basisversorger (Mutlangen/ Schwäbisch Gmünd und Ellwangen) sowie eines ambulanten Gesundheitszentrums (Bopfingen) festgelegt. Grundlage hierfür ist das Zukunftskonzept 2035 der Kliniken Ostalb mit dem Ziel der langfristigen Sicherung einer hochwertigen Krankenversorgung in öffentlicher Trägerschaft (weitere Informationen hierzu unter <https://zukunftskonzept-kliniken-ostalbk.de/>).

Aufgrund der Erreichbarkeit soll der klinische Regionalversorger an einem Standort innerhalb eines 5-km-Radiuses um Essingen angesiedelt und in diesem Suchraum ein geeignetes Grundstück gefunden werden.

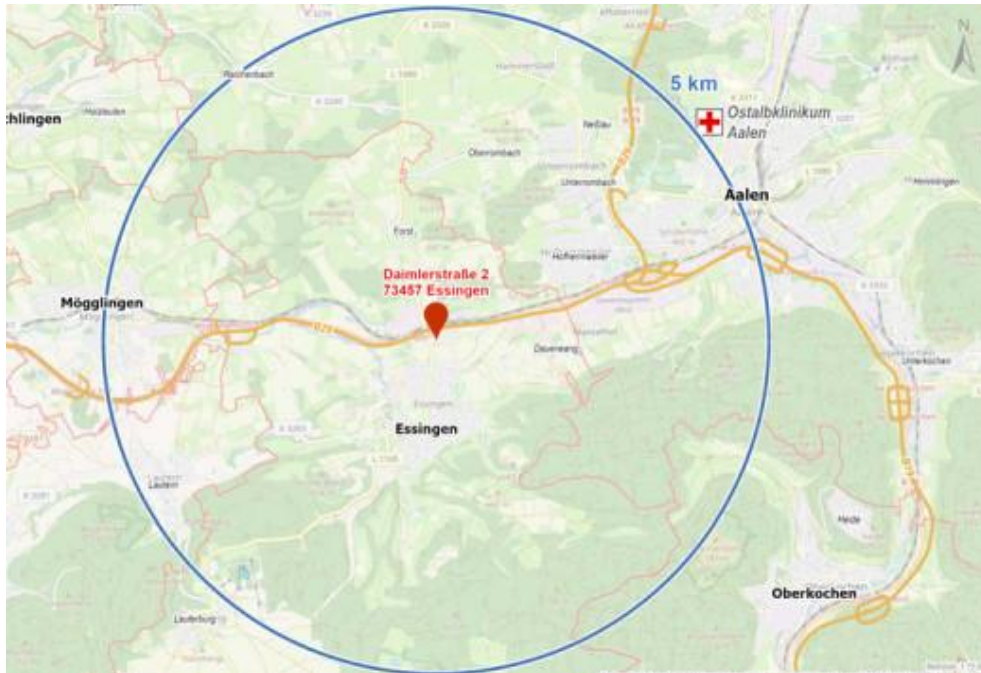


Abb. 3: Übersichtslageplan 5-km-Radius (gefertigt am 03.11.2022, Landratsamt Ostalbkreis)

Die Grundstückssuche erfolgte anhand eines Bewerbungsprozesses, für den das Einreichen von Grundstücksofferten bis Ende 2023 notwendig war. Da die Gemeinde Essingen im Mittelpunkt des Suchraumes liegt, wurden im Rahmen der Klausurtagung 2023 durch den Gemeinderat bereits mögliche Standorte untersucht und diskutiert und der Standort am „Steinriegel“ als geeignet erachtet. Am 05. März 2024 hat der Kreistag den Neubau des Regionalversorger-Klinikums in Essingen beschlossen.

Die Ansiedlung der Klinik bringt Chancen und Herausforderungen für die Gemeinde Essingen mit sich, weshalb das bisherige Entwicklungskonzept 2020 (Wick + Partner, 2001) fortgeschrieben und als Entwicklungskonzept 2040+ (StudioStadtlandschaften GmbH Stuttgart, 2024-2026) neu aufgestellt wurde. Darüber hinaus wurden eine Potentialanalyse und Entwicklungsstrategie (imakomm Akademie GmbH, Januar 2026) ausgearbeitet, die Empfehlungen zur Ansiedlung von konkreten Nutzungen aufzeigt. Gemäß dem Entwicklungskonzept werden durch die Klinikansiedlung ein erhöhter Wohnraumbedarf sowie Entwicklungsbedarfe im Umfeld des Klinikums sowie der Ortsmitte ausgelöst, die durch diesen Bebauungsplan schon teilweise gedeckt werden können, sodass der langfristige Entwicklungsdruck bedarfsgerecht bereits im Vorfeld reduziert werden kann.

Der steigende Wohnraumbedarf wird ausgelöst durch eine erhöhte Standortattraktivität aufgrund der optimalen medizinischen Versorgung sowie dem Zuzug von Mitarbeitenden. Daher soll mit dem Bebauungsplan „Klinikum“ zusätzlich die Möglichkeit zur Eigenentwicklung für Essingen geschaffen und ein Teil des zukünftigen Bedarfs an Wohnbauplätzen in Kliniknähe gedeckt werden.

Im direkten Umfeld des Klinikums soll außerdem ein urbanes Gebiet im Übergang zum Bestand ausgewiesen werden. Hier werden auf Basis der Entwicklungsstrategie Potentiale zur Ansiedlung von Gastronomie, Büroflächen, kleinflächigem Einzelhandel ergänzt mit Wohnnutzung in den Obergeschossen und ein Gesundheits- und Therapiezentrum gesehen.

Im Bereich der Bahnhofstraße zeigt das Entwicklungskonzept 2040+ darüber hinaus noch eine Nutzungsaufwertung und -intensivierung im Bereich des KFZ-Handels auf. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der damit verbundenen räumlichen Beengtheit plant der Eigentümer die Aussiedlung des Betriebes an den Ortsrand. Hierdurch werden zum einen die Standortattraktivität und die Erreichbarkeit des Betriebes gesteigert und zum anderen die Attraktivität des Ortsbildes bzw. der Ortsdurchfahrt sowie des Wohnumfeldes im Ortskern optimiert. Zu diesem Zweck ist die Schaffung von gewerblichen Bauplätzen notwendig, weshalb die in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040 bereits dargestellten, geplanten Gewerbeflächen miteinbezogen werden.

Vor diesem Hintergrund ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Klinikums als Regionalversorger im Ostalbkreis sowie der daraus resultierenden Entwicklungsbedarfe in den Bereichen Wohnen und Gewerbe, die Aufstellung des Bebauungsplans „Klinikum“ erforderlich.

## **2.2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 21,6 ha und umfasst die Flurstücke 1196, 1196/24, 1197, 1200/8 (Alter Heerweg), 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214 (Weg), 1215/1, 1215/2, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1220/1, 1220/2, 1220/3, 1220/4, 1221, 1222, 1223, 1224 (Weg), 1224/1, 1225, 1227, 1228, 1229, 1230, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1247, 1248/1, 1248/2, 1252, 1252/1, 1253, 1253/1, 1253/2, 1254, 1260/1, 1266 (Weg), 1266/4 (Weg), 1270/1, 1272, 1272/1 (Weg), 1274, 1274/1, 1295/1, 1297/1, 1298/1, 1299/2 sowie Teilbereiche der Flurstücke 1197/5, 1197/4, 1197/6, 1255 und 1277/1 (Gemeindeverbindungsstraße).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Flurstücke 1231, 1232, 1232/1, 1233, 1258/3, 1262, 1262/1, 1262/2, 1269/1 (Daimlerstraße), 1270, 1276, 1277, 1294/3, 1295, 1297, 1298, 1299/1 sowie innerhalb der Flurstücke 1255, 1277/1 (Gemeindeverbindungsstraße) und 1294/3,

im Osten durch die Flurstücke 1261, 1262, 1276, 1294/3, 1566 (Weg), 1567, 1568, 1568/1, 1568/2, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1577/1 (Weg), 1578, 1579, 1580, 1581, 1585/1 (Weg), 1589, 1588 (tlw.), 1590/1 und 1590/8 sowie innerhalb des Flurstücks 1277/1 (Gemeindeverbindungsstraße),

im Süden durch die Flurstücke 1196/4, 1196/5, 1197/1, 1197/2, 1197/3, 1202 (Am Steinriegel), 1202/06 (Haydnweg), 1203, 1203/1, 1203/2, 1203/3, 1205, 1206 und 1568/2 sowie innerhalb der Flurstücke 1197/4, 1197/5 und 1197/6

und im Westen durch die Flurstücke 1200 (Humboldtstraße), 1202/6 (Haydnweg), 1206, 1207, 1232/1, 1258/3, 1259/1, 1269/1 (Daimlerstraße), 1268/1, 1266/3 und 1848 (Stockertstraße).

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Abgrenzungsplan vom 15.04.2026) begrenzt.

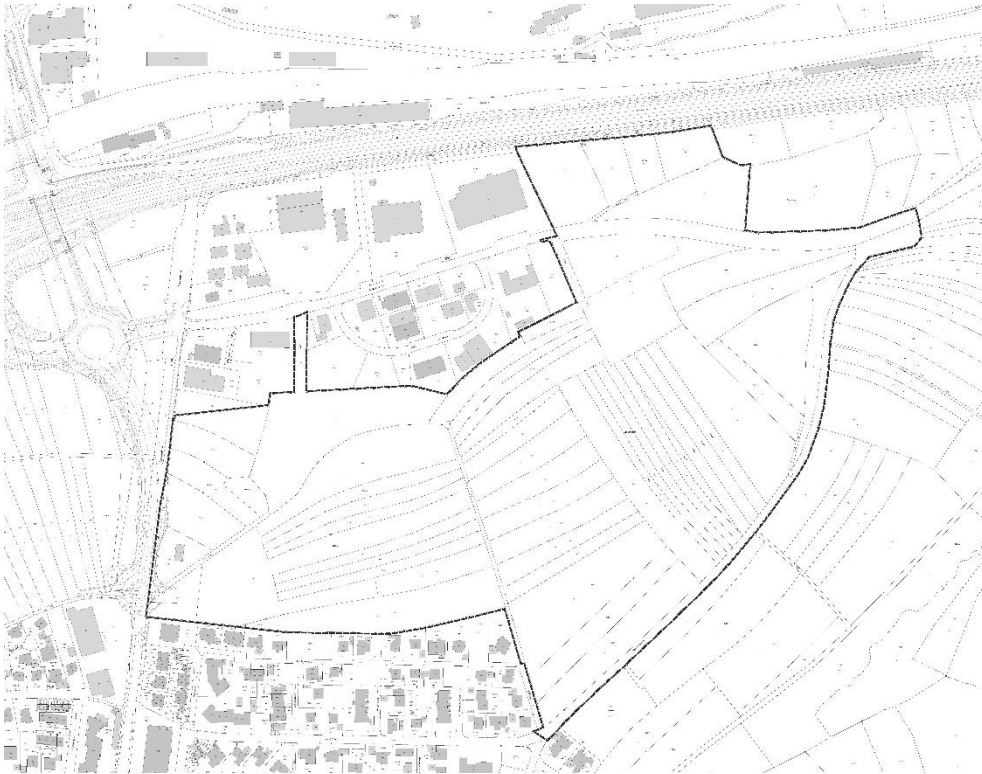


Abb. 4: Abgrenzungsplan (eigene Darstellung, Stand 15.04.2026)

### 3. STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Im Hinblick auf das Klinikum wurden bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens Standortalternativen sowohl auf regionaler als auch auf Gemeindeebene geprüft. Im Juli 2023 wurde vom Kreistag beschlossen, dass im Ostalbkreis ein zentraler Regionalversorger mit allen wichtigen Fachdisziplinen für den gesamten Landkreis entstehen soll. Der Standort für den Regionalversorger wurde anhand einer Berechnung der Beratungsfirma hcb (Institute for Health Care Business) ermittelt. Hieraus hat sich ergeben, dass bei einem Standort nahe bei Essingen an der B 29 und einem Ausbau der Bundesstraße rund 81,3 % der Bürgerinnen und Bürger des Ostalbkreises (größtmöglicher Bevölkerungsanteil) ein Klinikum dort innerhalb von 30 Minuten erreichen können, weshalb ein 5 km Radius für ein geeignetes Grundstück um diesen Mittelpunkt des Kreises an der Bundesstraße festgelegt wurde.

Auf dieser Basis wurde 2023 ein sogenanntes „Bieterverfahren zur Suche/ Auswahl eines geeigneten Grundstücks für den geplanten Klinikbau/ Klinikneubau als Regionalversorger im Ostalbkreis im Auftrag des Ostalbkreises“ durchgeführt, bei dem alle Gemeinden innerhalb dieses 5-km-Radius um die Daimlerstraße in Essingen (Möglingen, Aalen, Essingen) um Bewerbungen gebeten wurden.

Da die Gemeinde Essingen im Mittelpunkt des Suchraumes liegt, hat der Gemeinderat Essingen entschieden, sich am Bieterverfahren zu beteiligen und ein geeignetes Grundstück im Gemeindegebiet zu suchen.

Im Rahmen einer Klausurtagung 2023 durch den Gemeinderat daraufhin mögliche Standorte diskutiert. Berücksichtigt wurden hierbei u.a. die Eignungskriterien, die vom Eigenbetrieb Immobilien Kliniken Ostalb vorgegeben wurden (s. Anlage 8) wie:

- Grundstücksgröße (mind. 8 ha, ideal 10 ha) und Flächenzuschnitt zur Realisierung eines kompakten/wirtschaftlichen Baukörpers,

- planungsrechtliche Eckdaten (Baurecht, Baulasten, Verfügbarkeit der Grundstücke),
- Grundstücksbeschaffenheit (Topographie, Bodenbeschaffenheit und weitere Kostenbeeinflussende Faktoren),
- Umfeld, Wohnortnähe, Anbindung (Attraktivität des Standortes, Einfluss und Störfaktoren in einem 5 km Radius, Erreichbarkeit),
- Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung in der Region (Wohnortnähe - 30 - min. - Fahrzeitzone),
- öffentliche Erschließung: Anbindung an das ÖPNV- und Straßen-/Wegenetz in der Region sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz und
- Beschaffungskosten.

Die Unterkriterien werden hierbei wie folgt definiert:

### **Grundstücksgröße und Zuschnitt**

Mindestgrundstücksgröße: Gemäß der Endera Management Beratung GmbH wurde für das künftige Grundstück des Klinikneubaus auf Basis einer überschlägigen Ermittlung der SOLL-Nutzflächen für die beabsichtigte Campusentwicklung und der daraus resultierenden Bruttogeschossfläche eine Mindestgrundstücksgröße von 8 ha bei einer GFZ von 2,40 festgelegt. Um weitere langfristige Entwicklungsoptionen für den Standort sowie die Etablierung von ergänzenden kliniknahen/ standortunterstützenden Drittnutzungen (wie z. B. Kindertagesstätte/ -garten, Gesundheitskaufhaus, Ärztehaus/ MVZ, Patienten-/Besucherhotel, medizinische Physiotherapie) zu ermöglichen, soll außerdem eine direkt anschließende Erweiterungsfläche von 2 ha (bei GFZ 2,40) mitberücksichtigt werden.

Verhältnis Grundstücksgröße/ Überbaubarkeit: Gemäß der Endera Management Beratung GmbH sollte das Grundstück grundsätzlich ein angemessenes Verhältnis der Grundstücksgröße zur potenziellen Überbauung aufweisen. Die potenzielle Bebaubarkeit kann beispielsweise durch Topographie oder das Vorhandensein von Freileitungen eingeschränkt werden.

Erweiterungsmöglichkeiten: Es wurde zwar bereits eine Soll-Nutzfläche mit anschließender Erweiterungsfläche durch die Endera Management Beratung GmbH festgelegt, eine langfristige Entwicklung darüber hinaus, kann aber dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wurden im Rahmen der Grundstückssuche weitere Erweiterungsmöglichkeiten ebenfalls betrachtet.

### **Planungsrechtliche Eckdaten**

Bebaubarkeit/ Baurecht: Es muss Baurecht vorliegen oder die Möglichkeit bestehen Baurecht zu schaffen.

Einschränkende Faktoren: Für das Grundstück bzw. für die künftige Bebauung sollten keine beschränkenden Faktoren – wie Gestaltungssatzungen, eingetragene Baulasten, Grunddienstbarkeiten, städtische Entwicklungskonzepte oder Ähnliches – vorliegen.

Nutzbarkeit Heliport: Die Höhe und Nutzungsart der umgebenden Bebauung muss grundsätzlich eine Landemöglichkeit von Hubschraubern (nach EU-Konformität) erlauben, Hochspannungsleitungen auf dem Grundstück oder in der direkten Umgebung sind ein Ausschlusskriterium.

Verfügbarkeit des Grundstücks/der Grundstücke: Für den Erwerb des Grundstücks dürfen keine gesetzlichen, sonstigen rechtlichen oder tatsächlichen Ausschlusskriterien bestehen. Je höher der Anteil an bereits gesicherter Verfügbarkeit ist, desto höher fällt die Bewertung innerhalb dieses Kriteriums aus.

### **Grundstücksbeschaffenheit**

Topographie: Das Grundstück sollte möglichst eben sein. Eine ein- bzw. mehrgeschossige Hangbebauung in der Größenordnung des geplanten Klinikneubaus wird seitens der Endera Management Beratung GmbH als unwirtschaftlich und bautechnisch dauerhaft problembelastet eingestuft.

Baugrund: Der anstehende Boden muss für eine mehrgeschossige Bebauung (Tragfähigkeit) geeignet sein.

Kostenbeeinflussende Faktoren: Das Grundstück sollte möglichst frei von Schadstoffen, Kampfmitteln, archäologischen Funden und Bestandsbauten sein, um Mehrkosten zu vermeiden.

### **Umfeld, Wohnortnähe, Anbindung**

Einfluss-/ Störfaktoren des lokalen Umfeldes (5-km-Radius): Gemäß der Endera Management Beratung GmbH sollte das Grundstück aus Attraktivitätsgründen für Mitarbeiter und Patienten die Anbindung an ein städtisches oder gemeindenahes Umfeld ermöglichen, damit Erreichbarkeiten, soziales Umfeld, Aufenthalts- und Einkaufsmöglichkeiten, aber auch Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Kindergarten/ KiTa, sowie weitere Einrichtungen gegeben sind. Gleichzeitig sollte das Grundstück möglichst unbelastet von Geruchs-, Schadstoff- und Lärmemissionen durch Landwirtschaft, Chemiebetriebe und Industrieansiedlungen etc. sein.

Klinik als Lärmemittent ggü. angrenzender Bebauung: Die Kliniknutzung selbst stellt durch Faktoren wie Parken, Hubschrauberan- und -abflüge, Martinshorn und weitere betriebsbedingte Nutzungen einen Lärmemittenten dar. Daher ist darauf zu achten, dass die Lage der Klinik im lokalen Umfeld akzeptabel ist.

### **Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung der Region**

Wohnortnähe: Einwohneranteil innerhalb der 30-Minuten-Fahrzone

Patientennähe: Patientenanteil innerhalb der 30-Minuten-Fahrzone

### **Öffentl. Erschließung: Anbindung an das ÖPNV- und Straßen-/ Wegenetz in der Region sowie das Ver- und Entsorgungsnetz**

Anbindung an ÖPNV: Bahn- oder Busverbindungssystem im möglichst fußläufig erreichbaren Umfeld zum Grundstück

Anbindung Straßen- und Wegenetz: gute Erreichbarkeit über Hauptverkehrswege im Einzugsgebiet von überregionalen Straßen

Anbindung Ver- und Entsorgungsnetz: Lage des Grundstücks in einem Gebiet, das grundsätzlich an das technische Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser-/ Abwasserleitungen, Energieversorgung durch Fernwärme, Gas, Strom und Kommunikationsanlagen) angeschlossen ist oder Anschlüsse mit wirtschaftlich und technisch niedrigem Aufwand realisierbar sind.

Beschaffungskosten: Einheitspreis pro m<sup>2</sup>; die Bewertung des Preises erfolgt – linear interpoliert – in Bezug zum niedrigsten Preis. Beeinflussbar sind diese u. a.

durch die Lage, aber auch durch die Wertigkeit der Böden (Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NatBo), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AkiWas) und Filter und Puffer für Schadstoffe (FiPu)).

Baunebenkosten/ Erschließungskosten: grobe Einschätzung Anhand der Anbindung an das Straßen- und Wegenetz sowie zu dem Ver- und Entsorgungsnetz.

Die hier genannten Haupt- und Unterkriterien wurden noch durch einzelne Unterkriterien ergänzt (siehe Definitionen) und anschließend mit einem Ampelsystem bewertet. Eine Bewertung mit „grün“ ist erfolgt, wenn das Kriterium vollständig zutrifft, eine „orange“ Bewertung wurde vergeben, wenn Einschränkungen vorhanden sind, bei starker Abweichung oder nicht zutreffen des Kriteriums wurde dies mit „rot“ bewertet. Außerdem wurden die Bewertungen der Unterkriterien noch zu einer Gesamtbewertung des Hauptkriteriums zusammengefasst.

Da die Gemeinde Essingen selbst über kein Grundstück mit der notwendigen Größe verfügt, wurde zunächst geprüft, wo in Essingen eine Fläche mit der entsprechenden Größe nahe der Hauptverkehrsachsen geschaffen werden kann. Diese Flächen wurden dann anhand der oben genannten Kriterien untersucht und im Rahmen einer Klausursitzung im Gemeinderat diskutiert. Folgende vier Standorte wurden untersucht und hinsichtlich der genannten Kriterien bewertet:

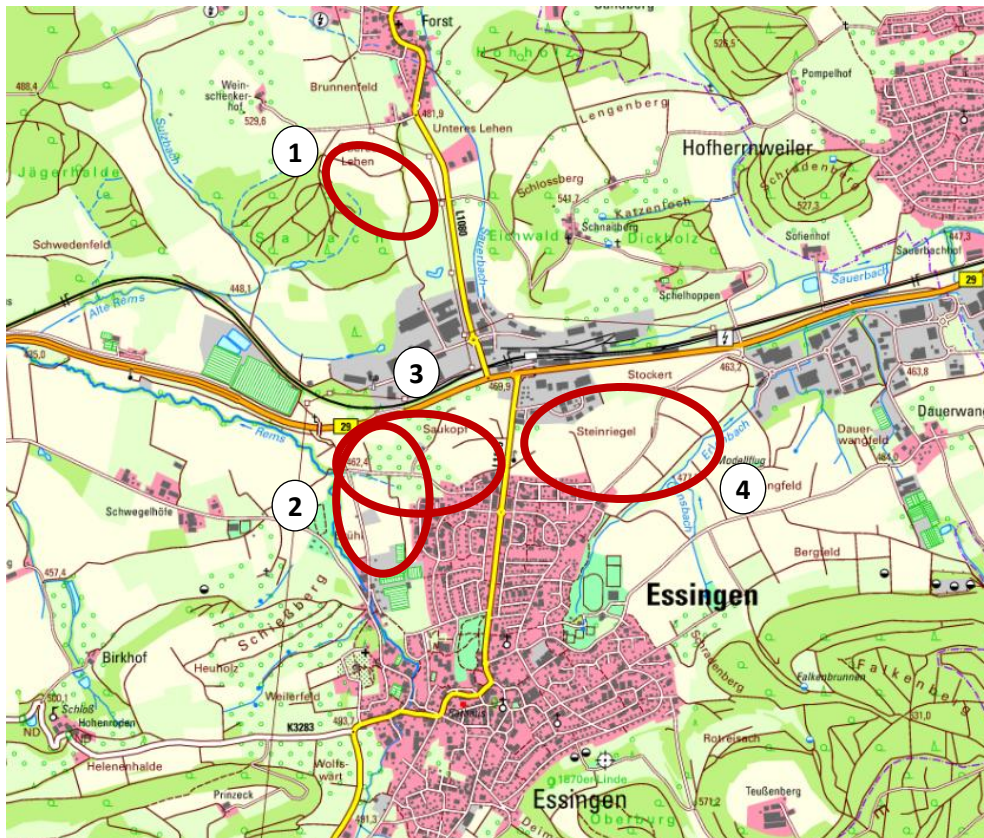
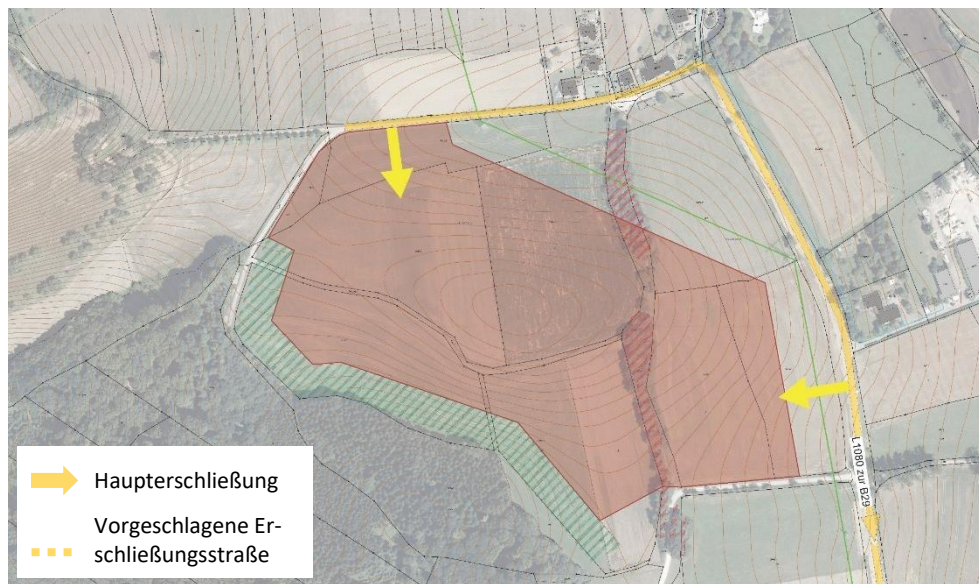


Abb. 5: Übersichtslageplan Standortalternativen in Essingen

**Standort 1: „Forst“**



| <b>Grundstücksgröße und Zuschnitt</b>  |  |  |
|--|--|--|
| Mindestgrundstücksgröße 8 ha, ideal 10 ha: 10,2 ha   |  |  |
| Verhältnis Grundstücksgröße/ Überbaubarkeit  |  |  |
| Erweiterungsmöglichkeiten: eingeschränkt u.a. durch Waldrandlage   |  |  |
| <b>Planungsrechtliche Eckdaten</b>   |  |  |
| Bebaubarkeit / Baurecht: Außenbereich, kein Baurecht vorhanden   |  |  |
| Einschränkende Faktoren (Satzungen, Baulasten, Leitungsrechte): keine  |  |  |
| Nutzbarkeit Heliport: oberirdische 110-kV-Leitung, in Waldnähe   |  |  |
| Verfügbarkeit des Grundstücks/der Grundstücke: keine gemeindeeigenen Grundstücke, wenige Grundstückseigentümer   |  |  |
| <b>Grundstücksbeschaffenheit</b>   |  |  |
| Topographie: Gelände stark ansteigend  |  |  |
| Baugrund: Braunerde aus Goldshöfe Sand   |  |  |
| Kostenbeeinflussende Faktoren (Schadstoffe, Kampfmittel, archäologische Funde, Bestandsbauten): Hohlweg (Biotop)   |  |  |
| <b>Umfeld, Wohnortnähe, Anbindung</b>  |  |  |
| Einfluss-/ Störfaktoren des lokalen Umfeldes (5-km-Radius) (Attraktivität des Umfeldes; benachbarte Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen): abseits Ortszentrum |  |  |
| Klinik als Lärmemittent ggü. angrenzender Bebauung: abseits schutzwürdiger Bebauung  |  |  |
| <b>Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung der Region</b>   |  |  |
| Wohnortnähe: Einwohneranteil innerhalb der 30-Minuten-Fahrzone   |  |  |
| Patientennähe: Patientenanteil innerhalb der 30-Minuten-Fahrzone   |  |  |

| <b>Öffentl. Erschließung: Anbindung an das ÖPNV- und Straßen-/ Wegenetz in der Region sowie das Ver- und Entsorgungsnetz</b> |  |  |
|--|--|--|
| Anbindung an ÖPNV: ca. 1,2 km Entfernung zu Bahnhalt, Bushaltestelle in der Nähe   |  |  |
| Anbindung Straßen- und Wegenetz: Anschluss an B 29 vorhanden   |  |  |
| Anbindung Ver- und Entsorgungsnetz: Kanal mit geringer Kapazität   |  |  |
| <b>Beschaffungskosten</b>  |  |  |
| Einheitspreis pro m <sup>2</sup>   |  |  |
| Baunebenkosten/ Erschließungskosten  |  |  |

Beurteilung:

Südlich des Ortsteils Forst ist die Schaffung einer zusammenhängenden Fläche von ca. 10,2 ha möglich, die allerdings aufgrund des südwestlich angrenzenden Waldes sowie der im Norden und Osten gelegenen 110-kV-Freileitung keine weiteren Erweiterungsmöglichkeiten bietet. Diese Faktoren schränken auch die Nutzbarkeit für einen Heliport ein. Darüber hinaus schränkt die Topographie der Fläche die Bebaubarkeit ein.

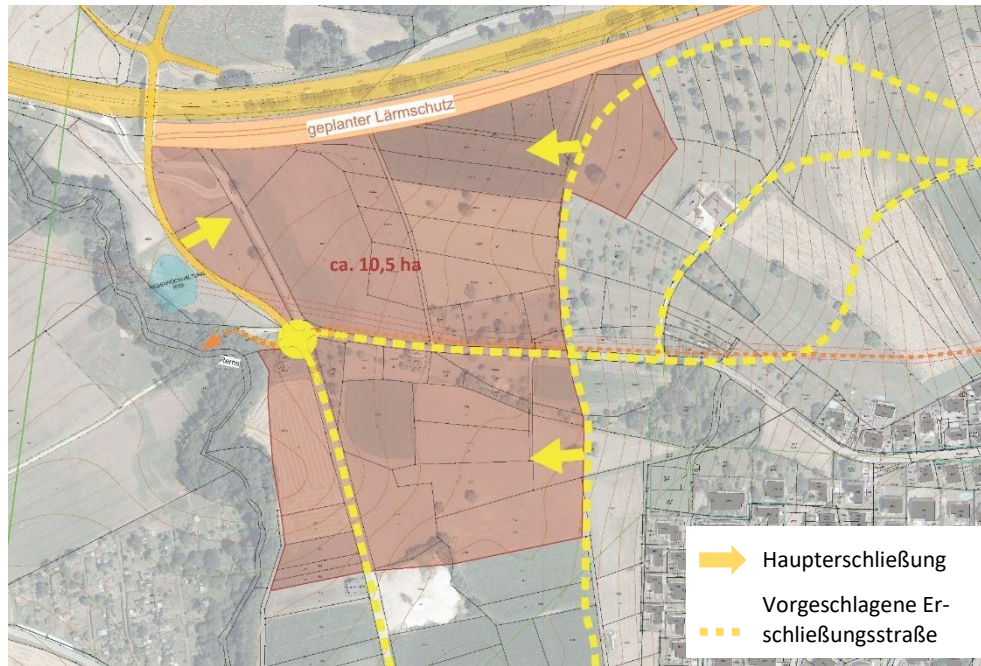
Innerhalb der Fläche verläuft ein Hohlweg mit Feldgehölzen, ein nach § 30 BNatschG geschütztes Biotop. Hierdurch ist mit einem erhöhten Ausgleichsaufwand zu rechnen.

Über die L 1080 ist das Gebiet direkt an die B 29 angebunden. Im Hinblick auf den ÖPNV ist jedoch lediglich die nächstgelegene Bushaltestelle für alle Personengruppen fußläufig erreichbar, der Bahnhalt hingegen befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung.

Das Gebiet befindet sich im Ortsteil Forst abseits von Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Infrastruktureinrichtungen, sodass die Lage als wenig attraktiv für Mitarbeiter, Patienten und Besucher eingeordnet werden kann.

Insgesamt weist der Standort vor allem aufgrund der Topographie, der eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeit und der angrenzenden 110-kV-Freileitung nur eine geringe Eignung für das Vorhaben auf.

**Standort 2: Brühl**



| <b>Grundstücksgröße und Zuschnitt</b>   |  |  |
|---|--|--|
| Mindestgrundstücksgröße 8 ha, ideal 10 ha: 10,5 ha  |  |  |
| Verhältnis Grundstücksgröße/ Überbaubarkeit   |  |  |
| Erweiterungsmöglichkeiten: eingeschränkt  |  |  |
| <b>Planungsrechtliche Eckdaten</b>  |  |  |
| Bebaubarkeit /Baurecht: Außenbereich, kein Baurecht vorhanden   |  |  |
| Einschränkende Faktoren (Satzungen, Baulasten, Leitungsrechte):<br>terranets Gasleitung teilt das Gebiet  |  |  |
| Nutzbarkeit Heliport: oberirdische 110-kV-Leitung westlich der Fläche   |  |  |
| Verfügbarkeit des Grundstücks/ der Grundstücke:<br>keine gemeindeeigenen Grundstücke  |  |  |
| <b>Grundstücksbeschaffenheit</b>  |  |  |
| Topographie: Geländeneigung 2°  |  |  |
| Baugrund: Braunerde aus lösslehmhaltigen Fließerden über toniger Fließerde/ Brauner Auenboden aus Auenlehm im Remstal   |  |  |
| Kostenbeeinflussende Faktoren (Schadstoffe, Kampfmittel, archäologische Funde, Bestandsbauten): großflächiger Streuobstbestand  |  |  |
| <b>Umfeld, Wohnortnähe, Anbindung</b>   |  |  |
| Einfluss-/ Störfaktoren des lokalen Umfeldes (5-km-Radius) (Attraktivität des Umfelds; benachbarte Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen):<br>Verkehrslärm B 29, Lärmschutzwall/ -wand notwendig |  |  |
| Klinik als Lärmemittent ggü. angrenzender Bebauung:<br>abseits schutzwürdiger Bebauung  |  |  |

| <b>Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung der Region</b>  |  |  |
|---|--|--|
| Wohnortnähe: Einwohneranteil innerhalb der 30-Minuten-Fahrzone  |  |  |
| Patientennähe: Patientenanteil innerhalb der 30-Minuten-Fahrzone  |  |  |
| <b>Öffentl. Erschließung: Anbindung an das ÖPNV- und Straßen-/ Wegenetz in der Region sowie das Ver- und Entsorgungsnetz</b>                      |  |  |
| Anbindung an ÖPNV: größere Entfernung zu ÖPNV und Bahnhof   |  |  |
| Anbindung Straßen- und Wegenetz: kein Anschluss an B 29 vorhanden   |  |  |
| Anbindung Ver- und Entsorgungsnetz: aufwändig, einfache Erweiterung des bestehenden Netzes nicht möglich  |  |  |
| <b>Beschaffungskosten</b>   |  |  |
| Einheitspreis pro m <sup>2</sup> :<br>tlw. hochwertige Böden (kalkhaltiger Brauner Auenboden: NatBo mittel bis hoch, AkiWas sehr hoch, FiPu hoch) |  |  |
| Baunebenkosten/ Erschließungskosten: hoher Erschließungsaufwand (Brücke über B 29, Anschluss an KVP Blümle/ Stockert/ B 29 notwendig)             |  |  |

Beurteilung:

Am nordwestlichen Ortsrand des Hauptorts ist die Bildung eines etwa 10,5 ha großen Areals möglich. Dieses wird jedoch durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Haupt-Gasleitung geteilt und somit in ihrer Bebaubarkeit eingeschränkt. Darüber hinaus wird aufgrund einer im Westen verlaufenden 110-kV-Freileitung die Nutzbarkeit für einen Heliport eingeschränkt.

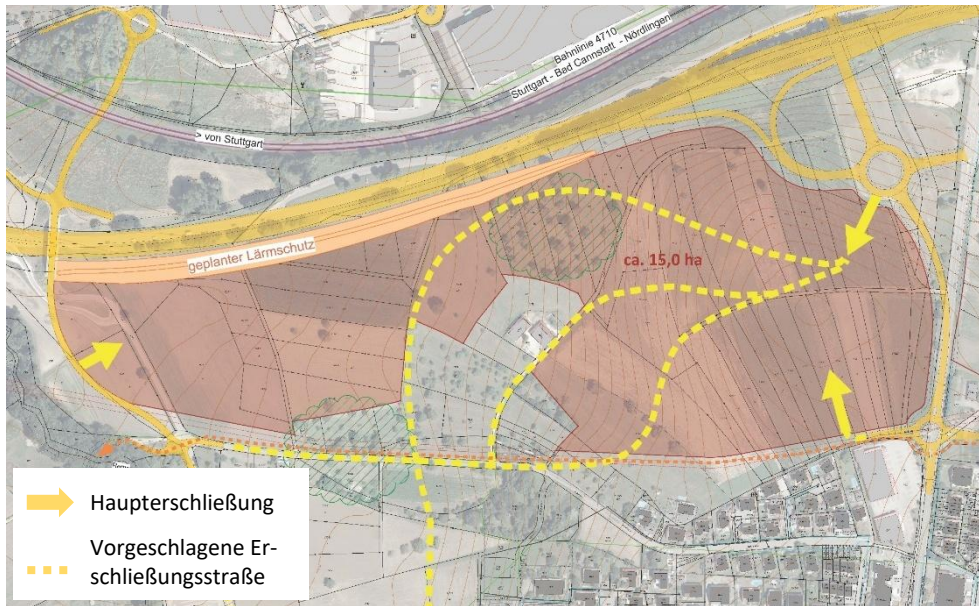
Innerhalb der Fläche befindet sich außerdem ein großflächiger nach § 33a BNatSchG geschützter Streuobstbestand (ca. 1,5 ha).

Die Fläche ist zwar direkt an der B 29 gelegen, verfügt aber derzeit noch nicht über eine Anbindung, sodass mit einem erhöhten Erschließungsaufwand zu rechnen ist. Aufgrund der direkten Nähe zur B 29 ist außerdem der Bau einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalls notwendig. Im Hinblick auf den ÖPNV liegen Bahnhof und Bushalt in ca. einem Kilometer Entfernung.

Das Gebiet befindet sich am Rand des Hauptorts, in dem Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind, sodass die Lage als attraktiv für Mitarbeiter, Patienten und Besucher eingeordnet werden kann.

Insgesamt weist der Standort vor allem aufgrund der bestehenden Gasleitung und der damit einhergehenden Flächenteilung sowie dem großflächigen, geschützten Streuobstbestand nur eine geringe Eignung für das Vorhaben auf.

**Standort 3: Blümle**



| <b>Grundstücksgröße und Zuschnitt</b>  |  |  |
|--|--|--|
| Mindestgrundstücksgröße 8 ha, ideal 10 ha: 15 ha   |  |  |
| Verhältnis Grundstücksgröße/ Überbaubarkeit  |  |  |
| Erweiterungsmöglichkeiten: vorhanden   |  |  |
| <b>Planungsrechtliche Eckdaten</b>   |  |  |
| Bebaubarkeit/ Baurecht: Außenbereich, kein Baurecht vorhanden  |  |  |
| Einschränkende Faktoren (Satzungen, Baulasten, Leitungsrechte):<br>keine bekannt   |  |  |
| Nutzbarkeit Heliport:<br>oberirdische 110-kV-Leitung westlich der Fläche   |  |  |
| Verfügbarkeit des Grundstücks/ der Grundstücke:<br>keine gemeindeeigenen Grundstücke   |  |  |
| <b>Grundstücksbeschaffenheit</b>   |  |  |
| Topographie: Hochpunkt im Osten, Gelände nach Westen stark abfallend   |  |  |
| Baugrund: Braunerde aus lösslehmhaltigen Fließerden über toniger Fließerde, Brauner Auenboden aus Auenlehm im Remstal  |  |  |
| Kostenbeeinflussende Faktoren (Schadstoffe, Kampfmittel, archäologische Funde, Bestandsbauten): großflächiger Streuobstbestand   |  |  |
| <b>Umfeld, Wohnortnähe, Anbindung</b>  |  |  |
| Einfluss-/ Störfaktoren des lokalen Umfeldes (5-km-Radius) (Attraktivität des Umfelds; benachbarte Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen): Verkehrslärm B 29, Lärmschutzwall/ -wand notwendig |  |  |
| Klinik als Lärmemittent ggü. angrenzender Bebauung:<br>Wohnbebauung angrenzend   |  |  |

| <b>Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung der Region</b>   |  |  |
|--|--|--|
| Wohnortnähe: Einwohneranteil innerhalb der 30-Minuten-Fahrzone   |  |  |
| Patientennähe: Patientenanteil innerhalb der 30-Minuten-Fahrzone   |  |  |
| <b>Öffentl. Erschließung: Anbindung an das ÖPNV- und Straßen-/ Wegenetz in der Region sowie das Ver- und Entsorgungsnetz</b>   |  |  |
| Anbindung an ÖPNV: größere Entfernung zu ÖPNV und Bahnhof  |  |  |
| Anbindung Straßen- und Wegenetz: Anschluss an B 29 vorhanden   |  |  |
| Anbindung Ver- und Entsorgungsnetz: aufwändig, einfache Erweiterung des bestehenden Netzes nicht möglich   |  |  |
| <b>Beschaffungskosten</b>  |  |  |
| Einheitspreis pro m <sup>2</sup> : tlw. hochwertige Böden im Westen (kalkhaltiger Brauner Auenboden: NatBo mittel bis hoch, AkiWas sehr hoch, FiPu hoch; mäßig tiefes und tiefes Kolluvium: NatBo hoch bis sehr hoch, AkiWas mittel bis hoch, FiPu hoch) |  |  |
| Baunebenkosten/ Erschließungskosten: erhöhter Erschließungsaufwand (Brücke über B 29, Anschluss an KVP Blümle /Stockert notwendig)   |  |  |

**Beurteilung:**

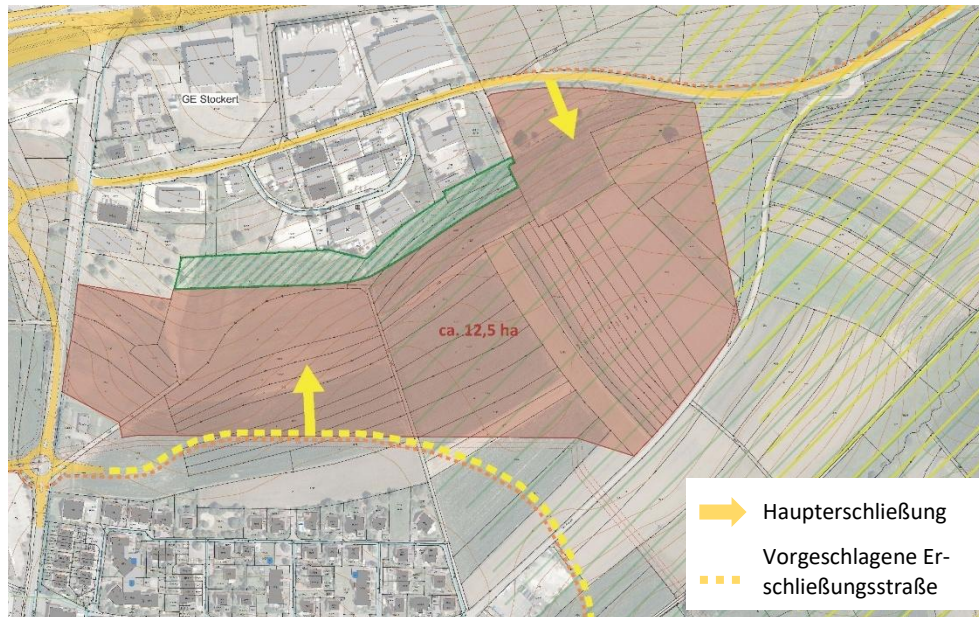
Am nördlichen Siedlungsrand von Essingen, nördlich des Wohngebiets „Galgenweg“, ist die Schaffung einer bis zu 15 ha großen Fläche denkbar. Aufgrund der Topographie (Höhenunterschied Osten nach Westen ca. 30 m) und des Flächenquerschnittes ist diese Fläche jedoch in ihrer Bebaubarkeit eingeschränkt. Außerdem befindet sich auch innerhalb dieses Gebietes ein ca. 1 ha großer geschützter Streuobstbestand. Die Grundstücke befinden sich alle in privatem Besitz.

Die Fläche ist direkt an der B 29 gelegen und kann über den Kreisverkehrsplatz (KVP) „Blümle“ direkt erschlossen werden, ein Anschluss an den KVP „Stockert“ müsste geprüft werden. Im Hinblick auf den ÖPNV liegen Bahnhof und Bushalt in ca. 500 bis 1000 m Entfernung.

Aufgrund der direkten Nähe zur B 29 ist der Bau einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalls notwendig. Das Gebiet befindet sich am Rand des Hauptorts, in dem Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind, sodass die Lage als attraktiv für Mitarbeiter, Patienten und Besucher eingeordnet werden kann.

Insgesamt weist der Standort vor allem aufgrund des großflächigen Streuobstbestandes und der eingeschränkten Bebaubarkeit nur eine geringe Eignung für das Vorhaben auf.

**Standort 4: Stockert**



| <b>Grundstücksgröße und Zuschnitt</b>  |  |  |
|--|--|--|
| Mindestgrundstücksgröße 8 ha, ideal 10 ha: 12,5 ha   |  |  |
| Verhältnis Grundstücksgröße/ Überbaubarkeit  |  |  |
| Erweiterungsmöglichkeiten: vorhanden   |  |  |
| <b>Planungsrechtliche Eckdaten</b>   |  |  |
| Bebaubarkeit/ Baurecht: Außenbereich, kein Baurecht vorhanden  |  |  |
| Einschränkende Faktoren (Satzungen, Baulasten, Leitungsrechte): keine bekannt  |  |  |
| Nutzbarkeit Heliport: keine Einschränkungen bekannt  |  |  |
| Verfügbarkeit des Grundstücks/ der Grundstücke: teilweise gemeindeeigene Grundstücke   |  |  |
| <b>Grundstücksbeschaffenheit</b>   |  |  |
| Topographie: überwiegend eben, Im Norden stärker abfallend Richtung Daimlerstraße  |  |  |
| Baugrund: Braunerde aus lösslehmhaltigen Fließerden über toniger Fließerde   |  |  |
| Kostenbeeinflussende Faktoren (Schadstoffe, Kampfmittel, archäologische Funde, Bestandsbauten): keine bekannt  |  |  |
| <b>Umfeld, Wohnortnähe, Anbindung</b>  |  |  |
| Einfluss-/ Störfaktoren des lokalen Umfeldes (5-km-Radius) (Attraktivität des Umfeldes; benachbarte Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen): Lage mit Blick auf Albtrauf, Nähe zu Ortszentrum und Gewerbe (Handel) |  |  |
| Klinik als Lärmemittent ggü. angrenzender Bebauung: Wohnbebauung angrenzend  |  |  |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Einzugsgebiet, Patientenwanderung, Abdeckung der Region</b>   |  |  |
| Wohnortnähe: Einwohneranteil innerhalb der 30-Minuten-Fahrzone   |  |  |
| Patientennähe: Patientenanteil innerhalb der 30-Minuten-Fahrzone   |  |  |
| <b>Öffentl. Erschließung: Anbindung an das ÖPNV- und Straßen-/ Wegenetz in der Region sowie das Ver- und Entsorgungsnetz</b> |  |  |
| Anbindung an ÖPNV: direkte Anbindung an ÖPNV und Bahnhof   |  |  |
| Anbindung Straßen- und Wegenetz: direkte Anbindung an bestehendes Verkehrsnetz und B 29 möglich                              |  |  |
| Anbindung Ver- und Entsorgungsnetz: geringer Erschließungsaufwand  |  |  |
| <b>Beschaffungskosten</b>  |  |  |
| Einheitspreis pro m <sup>2</sup>   |  |  |
| Baunebenkosten/ Erschließungskosten: geringer Erschließungsaufwand   |  |  |

Beurteilung:

Am nördlichen Ortsrand von Essingen zwischen dem Wohngebiet „Humboldtstraße Nord“ und dem Gewerbegebiet „Stockert“ ist die Entwicklung einer etwa 12,5 ha großen Fläche möglich. Im Hinblick auf den Flächenzuschnitt, die Topographie und die Flächengröße ist eine Bebaubarkeit ohne Einschränkungen gegeben. Innerhalb des Gebietes befinden sich einige Grundstücke bereits im Eigentum der Gemeinde (Stand 2023), kostenbeeinflussende Faktoren waren zum Zeitpunkt der Untersuchung keine bekannt.

Die untersuchte Fläche befindet sich am Rand des Hauptorts, in dem Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. Darüber hinaus liegt das Gewerbegebiet „Dauerwang“ mit verschiedenen Fachmärkten (u.a. Baumarkt, Sportfachmarkt, etc.) in der näheren Umgebung, sodass die Lage als attraktiv für Mitarbeitende, Patienten und Besucher eingeordnet werden kann. Durch die Nähe zur B 29 können jedoch Einschränkungen der Bebauung durch Lärmimmissionen nicht ausgeschlossen werden.

Das Gebiet ist über die Daimlerstraße direkt an die B 29 angebunden. Im Hinblick auf den ÖPNV liegen der Bahnhof und Bushaltestellen in ca. 500 bis 1000 m Entfernung. Aufgrund der Lage ist eine Einbindung des Gebietes in den bestehenden Buslinienverkehr denkbar. Auch in Bezug auf das Ver- und Entsorgungsnetz ist nur von einem geringen Erschließungsaufwand auszugehen.

Fazit der Standortalternativen-Prüfung:

Die Prüfung der Gemeinde Essingen kommt zum Schluss, dass der Standort am „Stockert“ aufgrund der hier genannten Punkte die beste Eignung als Standort für ein Klinikum aufweist, weshalb sich auch der Gemeinderat für diese Fläche ausgesprochen hat. Diesem Beschluss folgend reichte die Gemeinde Essingen eine entsprechende Grundstücksofferte ein.

### Grundstückauswahlverfahren des Landkreises Ostalbkreis:

Auf Basis der Grundstücksofferten wurde durch den Ostalbkreis-Eigenbetrieb „Immobilien Kliniken Ostalb“ ein Auswahlverfahren durchgeführt. Vier Offerten wurden anhand der beschlossenen Kriterien bewertet, davon je ein unbebautes Grundstück in Essingen und Mögglingen sowie zwei bebaute Grundstücke in Aalen.

Im Rahmen des Standortauswahlverfahrens für das bestgeeignetste Grundstück durch den Ostalbkreis-Eigenbetrieb „Immobilien Kliniken Ostalb“ und der objektiven Bewertung durch die Endera Management Beratung GmbH erhielt das Grundstück der Gemeinde Essingen die höchste Bewertung (vgl. hierzu Anlage 8, S. 7 ff.).

Daraufhin wurde durch den Gutachter Endera Management Beratung GmbH noch ein Vergleich zwischen Neubau in Essingen und Sanierung mit Erweiterung des Bestandsbaus in Aalen vorgenommen. Die gutachterliche Bewertung erfolgte anhand folgender Kriterien und Gewichtungen:

- Medizinstrategische Aspekte (15 %)
- Organisationale Aspekte (20 %)
- Bauliche Aspekte (15 %)
- Wirtschaftliche Aspekte (40 %)
- Nachhaltigkeit (10 %)

Im durchgeführten Vergleich erzielte die Neubauvariante auf der Gemarkung Essingen in den Kategorien medizinische Aspekte (15 % / 12 %), organisationale Aspekte (20 % / 19 %), bauliche Aspekte (15 % / 12 %) und wirtschaftliche Aspekte (40 % / 32 %) die höchste Bewertung, bei der Nachhaltigkeit lag die Kombi-Lösung (Sanierung mit Erweiterung) auf dem Gelände des Ostalb-Klinikums Aalen leicht vorne (7% / 8 %).

Schließlich wurde die Standortentscheidung für Essingen im März 2024 vom Kreistag des Ostalbkreises getroffen. Eine ausführliche Erläuterung zum Verfahren dieser Grundstücksentscheidung liegt dem Bebauungsplan als Anlage 8 bei.

Für die darüber hinaus geplanten Gebietstypen Wohngebiet, urbanes Gebiet und Gewerbegebiet wurden Standortalternativen im Rahmen der Bedarfsbegründung im nachfolgenden Kapitel untersucht.

## **4. BEGRÜNDUNG DES BEDARFS UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS**

### **4.1. Bedarf an Siedlungsentwicklung**

Gemäß dem „Regionalplan 2035 Ostwürttemberg“ hat der Nachweis des Bedarfs an Siedlungsentwicklung im Zuge der kommunalen Bauleitplanung anhand der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ (Landesmodell) sowie anhand der Plansätze 2.4.5 und 2.4.7 (Regionales Modell) zu erfolgen. Da es sich bei der Klinik um eine medizinische Einrichtung mit überörtlicher bzw. regionaler Auswirkung handelt, entsteht jedoch ein Mehrbedarf an Wohn- und Gewerbebauflächen, der sich nicht rechnerisch ermitteln lässt und auf den im Folgenden noch näher eingegangen wird.

#### 4.1.1. Bedarf Wohn- und Mischbauflächen

Der rechnerische relative Wohnflächenbedarf 2023 bis 2040 beträgt in Essingen nach dem **Landesmodell 9,5 ha** und nach dem **regionalem Modell 3,8 ha**.

##### Berechnungsmethode Landesmodell:

Der fiktive Einwohnerzuwachs  $EZ_1$  wird auf Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung ermittelt. Dabei wird i. d. R. von einem Wachstum von 0,3 % p.a. in einem Zeitraum von 15 Jahren ausgegangen.

$$EZ_1 = \frac{6474 \text{ EW (Stand 2025)} \times 0,3 \times 15}{100} = \mathbf{291,3 \text{ EW}}$$

Die prognostizierte Einwohnerentwicklung  $EZ_2$  wird auf Basis von Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg errechnet. Diese ergibt sich aus der Differenz der prognostizierten Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung und der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Als Zieljahr der Planung wird das Jahr 2040 angenommen.

| Jahr | Gemeinde Essingen |
|------|-------------------|
| 2025 | 6.474 EW          |
| 2040 | 6.660 EW          |

$$EZ_2 = 6.660 \text{ EW} - 6.474 \text{ EW} = \mathbf{186 \text{ EW}}$$

Für Essingen ergibt sich insgesamt ein Einwohnerzuwachs von **477 EW** ( $EZ_1 + EZ_2$ ).

Der zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich dann aus dem ermittelten Einwohnerzuwachs und dem Orientierungswert zur Bruttowohnmindstdichte. Als Orientierungswert wird eine Dichte von 50 EW/ha angenommen.

$$\frac{477 \text{ EW}}{50 \text{ EW/ha}} = 9,5 \text{ ha}$$

##### Berechnungsmethode regionales Modell:

(Quelle: Netto-Null-Rechner Ostwürttemberg, Stand März 2026)

Typ 2011-2023: 8

Einwohnerzuwachs:

$$6.474 \text{ EW (Stand 2025)} \times 0,3 \% \text{ p. A.} \times 15 = 291$$

Die Ermittlung des Wohnbauflächenkontingents für den jeweiligen Kontingenttyp erfolgt anhand eines fiktiven Einwohnerzuwachses auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung pro Jahr des Planungszeitraums, eines Dichtewerts als Umrechnungsfaktor und ggf. eines Abschlags:

$$\frac{\text{EW (Planaufstellung)} * \text{EW-Zuwachs} * \text{Jahre Planungszeitraum}}{\text{Umrechnungsfaktor}} \quad - \text{Abschlag}$$

Hierfür werden folgende Werte zu Grunde gelegt:

EW-Zuwachs/ Jahr: 0,25 %

Umrechnungsfaktor: 60 EW/ha

Abschlag: - 10 %

$$\frac{6.474 \text{ EW} * 0,25 * 15}{60 \text{ EW/ha}} - 10 \% = 3,6 \text{ ha}$$

Da es sich bei Essingen um einen Siedlungsbereich ohne zentralörtliche Funktion handelt, wird noch ein Zuschlag von + 5% gewährt, sodass sich insgesamt nach dem regionalen Modell ein Wohnflächenbedarf von **3,8 ha** ergibt.

Aufgrund der Klinikansiedlung ergibt sich für Essingen jedoch ein Sonderfall im Hinblick auf den Wohnbauflächenbedarf. Durch die neu entstehenden, rund 3.500 Arbeitsplätze am Ort kann mit einem Mehrbedarf an Wohnungen und Wohnbauplätzen gerechnet werden. Gemäß dem Entwicklungskonzept 2040+ der Gemeinde kann davon ausgegangen werden, dass etwa 10 % der zukünftig am Klinikum beschäftigten Mitarbeitenden mit Partnern/ Familien nach Essingen zieht, sodass bis 2040 mit einem Einwohnerzuwachs von weiteren 788 Einwohnern ausgegangen werden kann.

Insgesamt wird im Entwicklungskonzept 2040+ bis zum Jahr 2040 ein Flächenbedarf von **23,5 ha** prognostiziert.

#### 4.1.2. Bedarf Gewerbeflächen

Für die Ermittlung von Flächenkontingenten für die Funktion Gewerbe sind gemäß PS 2.4.5 Regionalplan Ostwürttemberg 2035 50 % der Wohnbauflächen-Kontingente anzusetzen. Dies entspricht ca. **1,9 ha** (Wohnbauflächenbedarf 3,8 ha/2).

Durch die Klinikansiedlung wird jedoch ein besonderer Entwicklungsbedarf ausgelöst, der über das übliche Maß hinausgeht und mit dem die Herausforderung, die neuen Strukturen in die bestehenden örtlichen Strukturen einzubinden, einhergeht.

Zur Abschätzung des Mehrbedarfs wurde seitens der Gemeinde neben dem Entwicklungskonzept 2040+ eine Potentialanalyse und Entwicklungsstrategie für Essingen (imakomm Akademie GmbH, Januar 2026) in Auftrag gegeben. Diese sieht eine Nutzungsaufwertung und -intensivierung in der Bahnhofstraße im Bereich der Ortsmitte vor. Gleichzeitig hat der dort ansässige Gewerbetreibende eines KFZ-Handels eine Anfrage im Hinblick auf Gewerbeflächen zur Aussiedlung seines Gewerbebetriebes bei der Gemeinde gestellt. Aufgrund der beengten innerörtlichen Verhältnisse sowie der umgebenen Wohnbebauung ist eine Erweiterung des Betriebes im Bestand nicht möglich.

Die Aussiedlung des Betriebes bringt eine Nutzungsaufwertung sowie, bei entsprechender Umnutzung, eine Steigerung der Attraktivität des Ortsbildes bzw. der Ortsdurchfahrt mit sich und bedeutet gleichzeitig eine Steigerung der Standortattraktivität sowie der Erreichbarkeit des Betriebes. Ein solcher Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen ist in der rechnerischen Ermittlung der Flächenkontingente für die Funktion Gewerbe **nicht berücksichtigt** und muss daher **zusätzliche Beachtung** finden.

## 4.2. Siedlungsreserven

Die Berechnung des absoluten Flächenbedarfs erfolgt sowohl im regionalen Modell (Regionalplan 2035 Ostwürttemberg) als auch im Landesmodell (Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise) auf der Basis der dargelegten Flächenpotenziale durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde wie

- noch nicht beplante oder noch nicht bebaute, ausgewiesene Wohnbauflächen in Bauleitplänen sowie
- für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Brachflächen, Baulücken, Konversionsflächen, Altlastenflächen), wobei bestehende Innenentwicklungspotenziale nur dann einer Flächeninanspruchnahme entgegengehalten werden können, wenn ihre Aktivierung realistisch ist.

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotenziale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Herbst 2011 erstmalig erhoben und seitdem im 3-Jahres-Rhythmus (2014, 2017, 2020 und 2023) überarbeitet und aktualisiert. Darin wurden unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotenziale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen berücksichtigt.

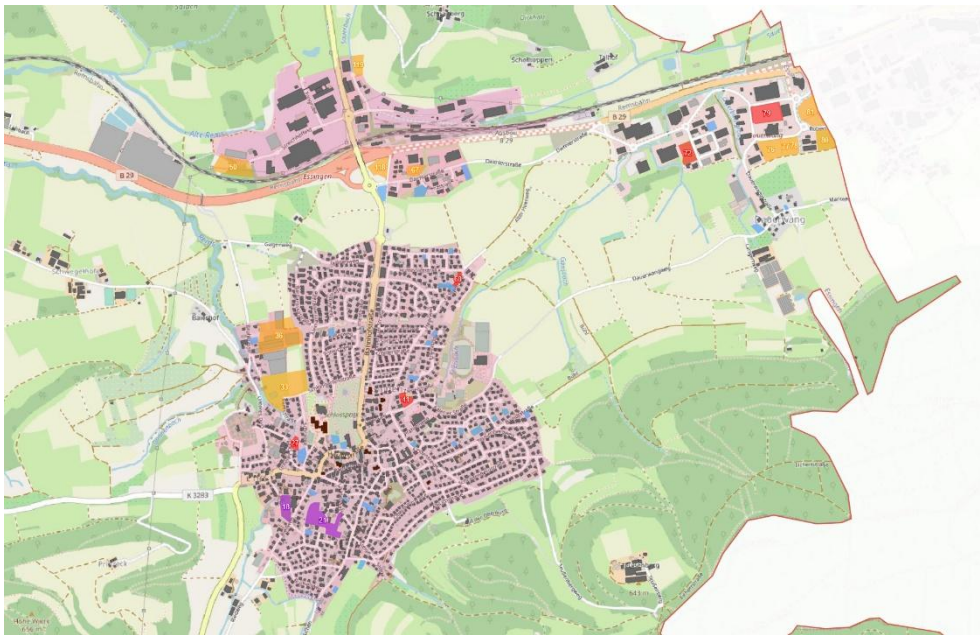


Abb. 6: Kartenausschnitt aus dem regionalen Flächensparrechner (<https://raum-plus.online/de/ow/plattform>)

### 4.2.1. Siedlungsreserven Wohn- und Mischbauflächen

Im Folgenden wurden die einzelnen Flächen (Baulücken BL, Innenentwicklungspotenziale IE, Außenreserven AR) bezüglich ihrer Nutzbarmachung/ Verfügbarkeit untersucht und aufgelistet. In der kartographischen Darstellung liegt der Fokus aufgrund der Flächengrößen auf den Innenentwicklungspotenzialen und Außenreserven. Eine kartographische Darstellung der Baulücken im Bereich von Wohn- und Mischbauflächen erfolgt im Bebauungsplan nicht.

Die Erhebung von 2023 erfasst folgende Baulücken in der Gemeinde:

Tab. 1: Baulücken in der Gesamtgemeinde Essingen

| IfNr<br>Regional-<br>verband | Flst.  | Flä-<br>chen-<br>größe<br>in m <sup>2</sup> | BL privat (Ent-<br>wicklung/ Bereit-<br>schaft zur Veräu-<br>ßerung) | BL Ge-<br>meinde<br>(Entwick-<br>lung) | FNP | B-Plan                             |
|------------------------------|--------|---|--|--|-----|------------------------------------|
| 17                           | 336/7  | 736   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Ried-Mitte – 1.<br>Änd.“          |
| 19                           | 2311   | 577   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | M   | 34 BauGB                           |
| 20                           | 2310   | 474   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | M   | 34 BauGB                           |
| 23                           | 367/1  | 717   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | M   | „Ortsmitte II“                     |
| 24                           | 34/3   | 759   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Brühl – 1. Änd.“                  |
| 25                           | 299    | 370   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | M   | 34 BauGB                           |
| 26                           | 34/2   | 759   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Brühl – 1. Änd.“                  |
| 28                           | 34     | 759   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Brühl – 1. Änd.“                  |
| 29                           | 271/1  | 1541  | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | M   | 34 BauGB                           |
| 30                           | 277/1  | 614   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | M   | 34 BauGB                           |
| 31                           | 63     | 1377  | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Ortsmitte I“                      |
| 32                           | 65/4   | 935   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | M   | „Ortsmitte III“                    |
| 35                           | 1749/6 | 999   |  | Gemeinde                               | M   | 34 BauGB                           |
| 38                           | 1881/4 | 587   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Theußenberg-<br>weg Nord, Teil B“ |
| 40                           | 1821/4 | 1084  | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Krähenbühl II-<br>1. Änderung“    |
| 42                           | 1894/1 | 499   | Privat, bebaut/<br>wird derzeit be-<br>baut                          |  | W   | „Theußenberg-<br>weg Nord, Teil D“ |
| 44                           | 5569   | 618   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Theußenberg-<br>weg Nord, Teil D“ |

Gemeinde Essingen  
 Bebauungsplan "Klinikum" in Essingen  
 Begründung

| IfNr | Flst.  | Flä-<br>chen-<br>größe<br>in m <sup>2</sup> | BL privat (Ent-<br>wicklung/ Bereit-<br>schaft zur Veräu-<br>ßerung) | BL Ge-<br>meinde<br>(Entwick-<br>lung) | FNP | B-Plan                                       |
|------|--------|---|--|--|-----|--|
| 45   | 4338   | 540   | Privat, bebaut   |  | W   | „Heerweg Ost-2.<br>Änderung“                 |
| 46   | 4339   | 521   | Privat, bebaut   |  | W   | „Heerweg Ost-2.<br>Änderung“                 |
| 47   | 1912/5 | 736   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Theußenberg-<br>weg Nord-Teil D“            |
| 49   | 1912/3 | 737   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Theußenberg-<br>weg Nord-Teil D“            |
| 51   | 5580   | 545   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Theußenberg-<br>weg Nord-Teil D“            |
| 52   | 4300   | 706   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Mittelgreisfeld<br>Nord - 1. Ände-<br>rung“ |
| 54   | 5587   | 757   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Theußenberg-<br>weg Nord-Teil D“            |
| 55   | 4301   | 631   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Heerweg Ost-2.<br>Änd.“                     |
| 56   | 5608   | 684   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Baindtstraße<br>Ost“                        |
| 57   | 1676/6 | 606   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Mittelgreisfeld<br>Nord-1. Erw.“            |
| 58   | 1676/4 | 736   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Mittelgreisfeld<br>Nord-1. Erw.“            |
| 59   | 1199   | 399   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Humboldtstraße<br>Nord“                     |
| 63   | 1205   | 561   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Humboldtstraße<br>Nord“                     |
| 69   | 1232/1 | 1999  |  | Gemeinde                               | GBD | „GE Stockert-1.<br>Änd.“                     |
| 71   | 1446/8 | 1540  | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | M   | 34 BauGB                                     |
| 73   | 1437/7 | 366   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | M   | 34 BauGB                                     |
| 82   | 5101/2 | 401   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Brunnenfeld-1-<br>Änd.“                     |
| 85   | 5004/5 | 669   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | M   | „Kellerfeld-1.<br>Änd.“                      |

Gemeinde Essingen  
Bebauungsplan "Klinikum" in Essingen  
Begründung

| IfNr | Flst.              | Flächen-<br>größe<br>in m <sup>2</sup> | BL privat (Ent-<br>wicklung/ Bereit-<br>schaft zur Veräu-<br>ßerung) | BL Ge-<br>meinde<br>(Entwick-<br>lung) | FNP | B-Plan  |
|------|--------------------|--|--|--|-----|---|
| 87   | 5028               | 1925                                   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | M   | 34 BauGB  |
| 88   | 5031               | 1271                                   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | M   | 34 BauGB  |
| 89   | 538/12             | 663                                    | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Gänsberg Süd“                                  |
| 90   | 212                | 1061                                   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | 34 BauGB  |
| 93   | 538/21             | 757                                    | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Gänsberg Süd“                                  |
| 94   | 196, 195,<br>195/2 | 736                                    | Priva, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                   |  | W   | 34 BauGB  |
| 95   | 538/4              | 820                                    | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Gänsberg Süd“                                  |
| 96   | 192                | 1477                                   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | 34 BauGB  |
| 97   | 192/1              | 1433                                   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | 34 BauGB  |
| 102  | 72/6               | 1738                                   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Neugarten - 1.<br>Änderung“                    |
| 107  | 71/1               | 996                                    | Privat, bebaut/<br>wird derzeit be-<br>baut                          |  | M   | 34 BauGB  |
| 108  | 64                 | 841                                    | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Bubäcker“                                      |
| 109  | 364/5              | 710                                    | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Bubäcker“                                      |
| 111  | 365/6              | 656                                    | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Bubäcker“                                      |
| 112  | 1631/2             | 462                                    | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Mittelgreisfeld<br>Nord - 1. Erweite-<br>rung“ |
| 114  | 5006               | 743                                    | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | M   | 34 BauGB  |
| 120  |                    | 718                                    |  | Gemeinde                               | W   | „Kellerfeld II“                                 |
| 121  |                    | 678                                    |  | Gemeinde                               | W   | „Kellerfeld II“                                 |

Gemeinde Essingen  
 Bebauungsplan "Klinikum" in Essingen  
 Begründung

| IfNr | Flst. | Flä-<br>chen-<br>größe<br>in m <sup>2</sup> | BL privat (Ent-<br>wicklung/ Bereit-<br>schaft zur Veräu-<br>ßerung) | BL Ge-<br>meinde<br>(Entwick-<br>lung) | FNP | B-Plan          |
|------|-------|---|--|--|-----|-----------------|
| 122  |       | 584   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Kellerfeld II“ |
| 123  |       | 507   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Kellerfeld II“ |
| 124  |       | 513   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Kellerfeld II“ |
| 125  |       | 572   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Kellerfeld II“ |
| 126  |       | 530   |  | Gemeinde                               | W   | „Kellerfeld II“ |
| 127  |       | 602   |  | Gemeinde                               | W   | „Kellerfeld II“ |
| 128  |       | 551   |  | Gemeinde                               | W   | „Kellerfeld II“ |
| 129  |       | 514   |  | Gemeinde                               | W   | „Kellerfeld II“ |
| 130  |       | 552   |  | Gemeinde                               | W   | „Kellerfeld II“ |
| 131  |       | 605   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | „Kellerfeld II“ |
| 132  |       | 558   |  | Gemeinde                               | W   | „Kellerfeld II“ |
| 133  |       | 527   |  | Gemeinde                               | W   | „Kellerfeld II“ |
| 134  |       | 509   |  | Gemeinde                               | W   | „Kellerfeld II“ |
| 135  |       | 555   |  | Gemeinde                               | W   | „Kellerfeld II“ |
| 136  |       | 700   | Privat, nicht ver-<br>kaufsbereit, kein<br>Bauzwang                  |  | W   | 34 BauGB        |

Es wurde geprüft und entsprechend vermerkt, welche Baulücken im Nachgang zu den Erhebungen des Regionalverbandes im Jahr 2023 bereits bebaut wurden bzw. bereits eine Baugenehmigung vorliegt oder die sich im Genehmigungsverfahren befinden. Die Baulücken befinden sich überwiegend in privatem Eigentum ohne Verkaufsbereitschaft. Für die Wohnbebauung sind lediglich noch Baulücken im Baugebiet „Kellerfeld II“ im Ortsteil Forst im Gemeindebesitz. Die Erschließungsmaßnahmen dieses Baugebiets erfolgen derzeit, sodass diese Grundstücke zeitnah vermarktet werden können. Hierbei handelt es sich um eine Gesamtfläche von ca. 6.294 m<sup>2</sup>.

Im Hinblick auf die Mischbauflächen befindet sich lediglich eine Baufläche im Bereich „Brühl“ mit knapp 1.000 m<sup>2</sup> in Gemeindebesitz. Für diese Fläche wurde bereits ein Bauantrag für ein Mehrparteienhaus eingereicht, sodass eine Bebauung absehbar ist. Darüber hinaus sieht die Potenzialanalyse und Entwicklungsstrategie der Gemeinde Essingen für die im Bebauungsplan ausgewiesene Mischbaufläche Nutzungen, wie ein Café, Abendgastronomie, kleinflächiger Einzelhandel sowie ergänzende medizinische Nutzungen (bspw. Ein Gesundheits- und Therapiezentrum) vor, die lediglich im direkten Umfeld des Regionalversorgers sinnvoll erscheinen und nicht an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

Zusätzlich zu den Baulücken werden im Rahmen der Erhebung 2023 folgende Flächen als Innenentwicklungspotential und Außenreserven ausgewiesen:

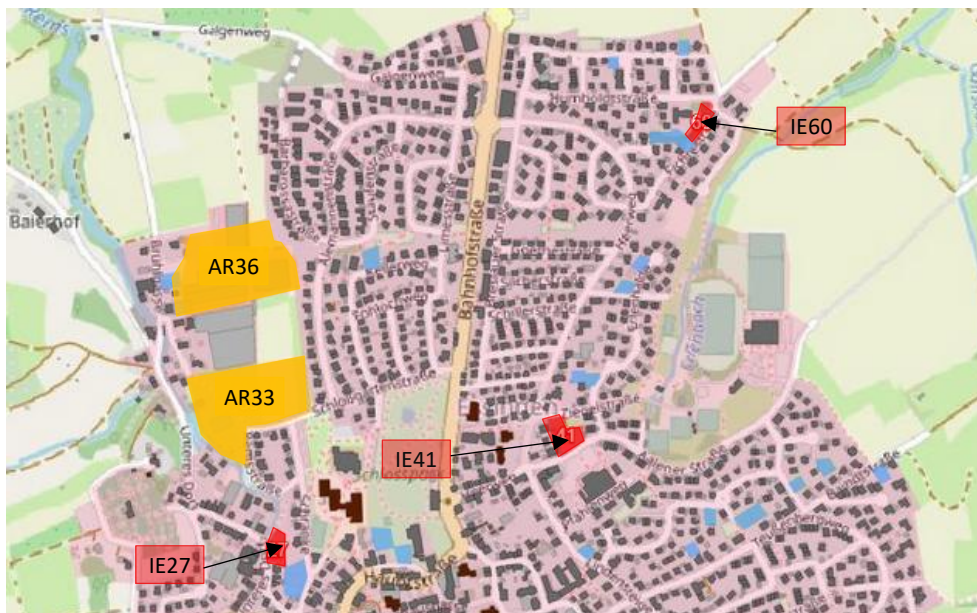


Abb. 7: Auszug aus dem Kartenviewer des Netto-Null-Rechner Ostwürttemberg

Tab. 2: Innenentwicklungspotentiale und Außenreserven in Essingen

| IfNr Regionalverband | Flächennutzung FNP | Baurecht | Flächen-größe         | Erläuterungen   |
|----------------------|--------------------|----------|-----------------------|---|
| IE27                 | W                  | BPL      | 1.899 m <sup>2</sup>  | in Privateigentum, Eigentümer derzeit nicht verkaufsbereit, HQ-extrem mit Überflutungstiefen bis 1,50 m |
| IE41                 | W                  | BPL      | 2.845 m <sup>2</sup>  | Streuobstbestand, in Privateigentum, Eigentümer derzeit nicht verkaufsbereit                            |
| IE60                 | W                  | BPL      | 1.419 m <sup>2</sup>  | in Privateigentum, Eigentümer derzeit nicht verkaufsbereit  |
| AR33                 | MI                 | -        | 26.138 m <sup>2</sup> | Aussiedlung Gartenbaubetrieb notwendig  |
| AR36                 | W                  | -        | 26.012 m <sup>2</sup> | Aussiedlung Gartenbaubetrieb notwendig  |
| AR83                 | W                  | BPL      | 3.117 m <sup>2</sup>  | in Privateigentum, Eigentümer derzeit nicht verkaufsbereit  |
| AR99                 | GBD                | -        | 8.430 m <sup>2</sup>  | Fläche für Gemeinbedarf, steht nicht zur Entwicklung von Wohn- oder Gewerbebauflächen zur Verfügung     |
| AR115                | W                  | BPL      | 10.800 m <sup>2</sup> | BPL „Hasenweide Süd“, Erschließungsmaßnahmen geplant  |

In Essingen sind drei Flächen als Innenentwicklungspotentiale (IE) und fünf weitere Flächen als Außenreserven (AR) innerhalb von Wohn- bzw. Mischnutzung dargestellt.

Die Flächen mit Innenentwicklungspotential befinden sich alle im Privateigentum. Die Eigentümer sind derzeit nicht verkaufsbereit, weshalb eine Entwicklung an dieser Stelle nicht in Frage kommt. Fläche IE27 liegt darüber hinaus innerhalb von hochwassergefährdeten Gebieten (HQ-extrem), sodass Gebäude grundsätzlich nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden dürfen, was eine Bebauung zusätzlich erschwert.

Im Hinblick auf die Außenreserven wurden die Flächen AR33 und AR36 bereits für eine Entwicklung untersucht, allerdings steht dieser der bestehende Gartenbaubetrieb und die damit verbundenen Lärmimmissionen entgegen.

Die Erhebung von 2023 erfasst insgesamt 12,3 ha Wohn- und Mischbauflächenreserven in der Gesamtgemeinde. Hiervon sind jedoch nur 0,6 ha direkt aktivierbar, sodass sich ein **absoluter** Wohnraumbedarf von 8,9 ha (Landesmodell) bzw. 3,2 ha (regionales Modell) ergibt. Der vorliegende Bebauungsplan „Klinikum“ weist eine Größe von ca. 2,3 ha Wohnbauflächen auf und bewegt sich somit innerhalb des absoluten Wohnraumbedarfs. Im Bereich der Mischbaufläche (1,5 ha) können 50 % der Fläche dem Wohnungsbau zugerechnet werden, also 0,75 ha. Hierdurch ergibt sich insgesamt eine geplante Wohnbaufläche von 3,05 ha, die sich innerhalb des errechneten, absoluten Wohnraumbedarfs des regionalen Modells bewegt.

Wie eingangs bereits dargestellt ergibt sich durch die Ansiedlung des Regionalversorgers ein zusätzlicher Wohnraumbedarf, der in der standardisierten Berechnung unberücksichtigt bleibt, bei der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Essingen und damit einhergehend auch der Ausweisung und Entwicklung neuer Wohnbauflächen jedoch zwingend Berücksichtigung finden muss.

#### 4.2.2. Siedlungsreserven Gewerbe

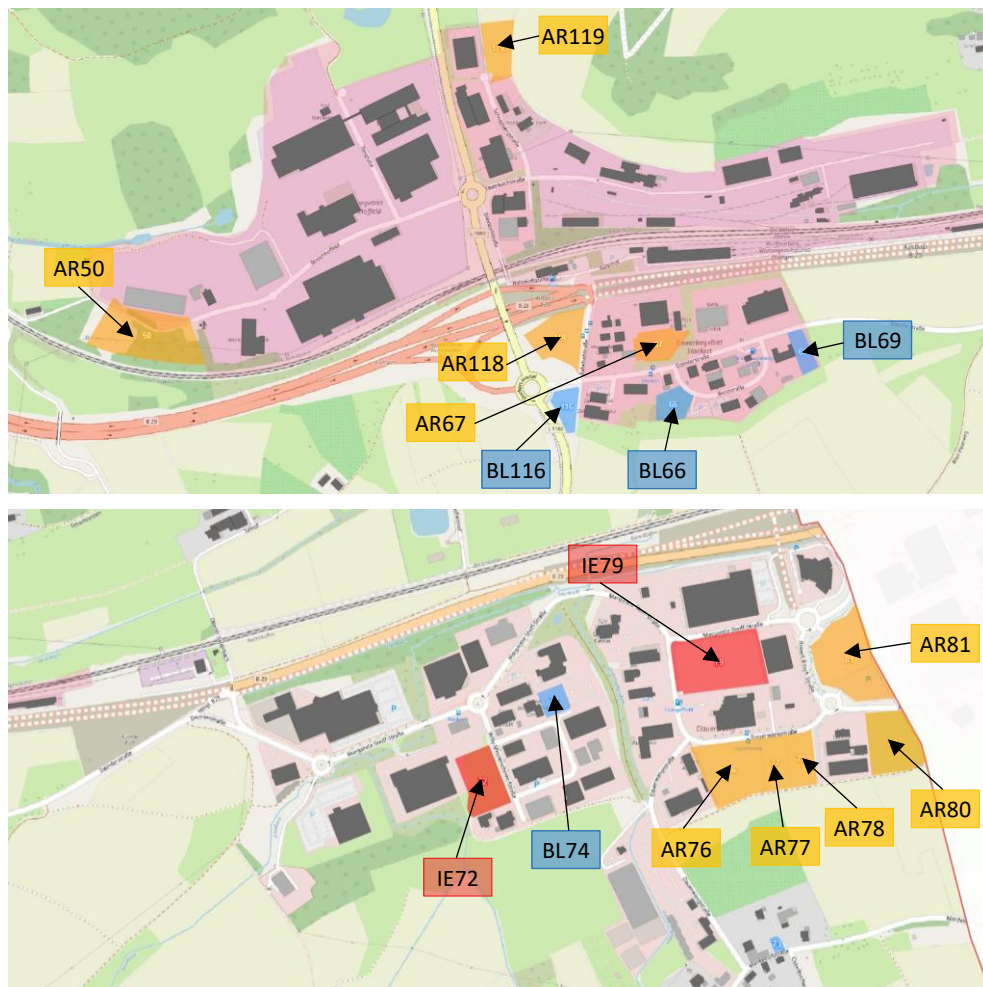


Abb. 8: Auszüge aus dem Kartenviewer des „Netto-Null-Rechner Ostwürttemberg“

Gemeinde Essingen  
Bebauungsplan "Klinikum" in Essingen  
Begründung

| IfNr<br>Regio-<br>nal-<br>ver-<br>band | Flächen-<br>größe<br>in m <sup>2</sup> | Eigentümer | Entwicklung   |
|--|--|------------|---|
| AR50                                   | 13.361                                 | Gemeinde   | Die Grundstücksbildung und Vermarktung durch die Gemeinde sind bereits in Vorbereitung. Es gibt mehrere Interessenten. Voraussichtlich können ca. 9.900 m <sup>2</sup> der Fläche genutzt werden, die Restflächen werden durch Erschließungsmaßnahmen in Anspruch genommen. |
| AR76                                   | 8.827                                  | privat     | Keine Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer. Weiterhin landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.   |
| AR77                                   | 3.397                                  | privat     | Keine Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer. Weiterhin landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.   |
| AR78                                   | 3.493                                  | privat     | Keine Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer. Weiterhin landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.   |
| AR80                                   | 7.276                                  | privat     | Erweiterung Firma Brucker; laufendes Bauantragsverfahren.   |
| AR81                                   | 11.028                                 | privat     | Arrondierung Firmenareal im Bereich Westside geplant.   |
| AR118                                  | 6.331                                  | Gemeinde   | Noch nicht baureif auf Grund des Ausbaus B29. Bodenordnung ist noch nicht erfolgt.  |
| AR119                                  | 4.553                                  | privat     | Keine Verhandlungs- und Verkaufsbereitschaft, Lage innerhalb des HQ100-Gebiets Sauerbach  |
| BL66                                   | 2.667                                  | Gemeinde   | Mehrere Interessenten vorhanden. Wird derzeit als strategische Flächenreserve für die Klinikansiedlung zurückgehalten.  |
| IE67                                   | 3.786                                  | privat     | Eigentum der Firma ITW. Erwerbsverhandlungen mit Gemeinde sind erfolgt. Keine Veräußerungsbereitschaft.   |
| BL69                                   | 1.999                                  | privat     | Teile des Bauhofareals. Eigentum der GEO. Eigenbedarf.  |
| BL74                                   | 1.699                                  | privat     | Keine Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer  |
| BL116                                  | 2.357                                  | privat     | Teileigentum der Essinger Wohnungsbau, Wird bereits geplant   |
| IE72                                   | 5.834                                  | privat     | Entwicklungsfläche Firma Jedele.  |
| IE79                                   | 12.063                                 | privat     | Zeitnahe Bebauung durch Firma Omega Sorg vorgesehen   |

Gemäß der Auswertung der Siedlungsflächenreserven wurden in Essingen insgesamt 7,6 ha Reservefläche (2 Innenpotentiale, 8 Außenreserven und 4 Baulücken) erhoben. Von diesen befinden sich zwei AR-Flächen (AR50 und AR118) und eine BL (BL66) im Besitz der Gemeinde, wovon allerdings nur die AR-Fläche 50 (9.900 m<sup>2</sup>) und die BL66 (2.667 m<sup>2</sup>) zeitnah aktivierbar sind (-> 1,3 ha). Gemäß PS 2.4.5 Regionalplan Ostwürttemberg 2035 wurde ein Bedarf von ca. 1,9 ha für Gewerbeflächen ermittelt. Nach Abzug der direkt aktivierbaren Flächenreserven von 1,3 ha verbleibt ein Gewerbeflächenbedarf von 0,6 ha (regionales Modell).

Die ca. 1,7 ha große geplante Gewerbefläche im Bebauungsplan „Klinikum“ übersteigt den Bedarf gemäß regionalem Modell. Durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen am Ortsrand soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen bestehenden Gewerbebetrieb aus der Ortsmitte zu verlagern, um dem Bedarf an größeren Flächen gerecht zu werden und den Ortskern aufzuwerten. Darüber hinaus bieten freiwerdende Grundstücke in der Ortsmitte Potentiale für neuen Wohnraum und zur Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe (u.a. Dienstleistungsbetriebe). Eine Verlagerung auf bestehende Gewerbeflächenpotentiale wurde geprüft, kann aber aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht erfolgen. Im Folgenden wurden die einzelnen Flächen (Baulücken BL, Innenentwicklungspotentiale IE, Außenreserven AR) bezüglich ihrer Nutzbarmachung/ Verfügbarkeit untersucht und aufgelistet.

Darüber hinaus wurden drei Standorte betrachtet, die an die Gewerbegebiete „Sauerbach“ und „Streichhoffeld“ anschließen, in der Flurbilanz allerdings schlechter bewertet sind und somit aus landwirtschaftlicher Sicht zu bevorzugen wären.



Abb. 9: Übersichtslageplan weitere Prüfflächen Gewerbe Essingen

Aufgrund der Topographie ist das Gelände im Bereich der Fläche 1 für eine gewerbliche Bebauung ungeeignet. Auch kann voraussichtlich keine sinnvolle verkehrliche Erschließung erfolgen. Durch die Lage am Waldrand muss zudem der gesetzlichen Waldabstand von 30 m eingehalten werden.

Auf Fläche 2 befinden sich bestehende Kompensationsmaßnahmen für das „Industriegebiet Streichhoffeld“. Diese Fläche steht daher für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Im Bereich des Standortes 3 läuft bereits das Bebauungsplanverfahren „Streichhoffeld West“ zur Umsiedlung eines bestehenden Gewerbebetriebes. Der hierdurch freiwerdende Gewerbebestandort befindet sich in Privatbesitz ohne Verkaufsbereitschaft, sodass die zukünftige Nutzung dieser Fläche derzeit nicht absehbar ist.

Nachdem in den bestehenden Gewerbegebieten keine Flächenreserven verfügbar sind und auch alternative Standorte für eine gewerbliche Entwicklung nicht mehr in Frage kommen, verbleibt nur die Ausweisung von gewerblichen Flächen am gewählten Standort. Die Flächen weisen eine ausreichende Größe auf. Um die gewünschten Nutzungen unterzubringen und sind durch die Daimlerstraße bereits verkehrlich erschlossen. Die weitere Erschließung kann im Zuge der Baumaßnahmen im Bereich der Daimlerstraße zudem relativ einfach erfolgen.

### **4.3. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale**

Die nach dem BauGB und dem LEP vorrangige Nutzung von Innenentwicklungsflächen bzw. der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen wird in Essingen konsequent beachtet.

Für Essingen wurden interne Entwicklungskonzepte für das gesamte Gemeindegebiet erstellt. Des Weiteren wurde im Januar 2009 ein „Rahmenplan Nord“ (Arbeitsgruppe Haag-Machon-Zorn) und im Oktober 2009 ein „Rahmenplan Süd und West“ (Arbeitsgruppe Haag-Machon-Zorn) erstellt. In den Entwicklungskonzepten und Rahmenplänen wurde unter anderem auch die Möglichkeit der Nachverdichtung

zur Stärkung des Ortskernes und Eindämmung des Landschaftsverbrauches untersucht. Als Folge der vorausschauenden Grundstückspolitik der Gemeinde konnten seit der Erhebung der Baulücken im Jahre 2011 bereits zahlreiche private Baulücken innerhalb der Ortslage von Essingen bebaut werden:

- In der Rathausgasse wurde ein altes Gebäude abgerissen und durch ein Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten ersetzt,
- im Heerweg konnten 16 Wohneinheiten entstehen,
- im Unteren Dorf 3 wurde eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle abgerissen, wodurch ein 5-Familienhaus entstehen konnte,
- in der Seltenbachstraße wurde ein Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohneinheiten in einer Baulücke errichtet,
- in der Lindensteige wurden zwei Mehrparteienhäuser mit insgesamt 13 Wohneinheiten und einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft gebaut,
- in der Ortsmitte (Bereich Schulstraße, Bohnengasse) werden Mehrfamilienhäuser sowie Seniorenwohnungen errichtet.

Zur Aktivierung der Flächenreserven finden regelmäßig Anfragen durch die Gemeindeverwaltung bei den Grundstückseigentümern statt. So konnten beispielsweise Bebauungspläne der Innenentwicklung beschlossen werden, durch welche eine Nachverdichtung, unter anderem durch Mehrfamilienhäuser ermöglicht wurde:

- BPL „Pfählen und Oberburg, 7. Änderung“
- BPL „Mittelgreisfeld Nord, 2. Änderung“
- BPL „Ortsmitte II, 2. Änderung“

Die Gemeinde arbeitet intensiv daran, den unterschiedlichen gesetzlichen Vorgaben im Hinblick auf Flächenschonung sowie dem Schutz der Wohnbebauung gerecht zu werden und weitere innerörtliche Entwicklungen zu ermöglichen.

Mit Einverständnis der Eigentümer kümmert sich die Gemeindeverwaltung grundsätzlich um die Vermittlung von Baugrundstücken bzw. Baulücken, sofern Bereitschaft zur Veräußerung dieser besteht.

Die Gemeinde ist weiterhin daran interessiert, die verbleibenden Baulücken zu schließen. Im Haushaltsplan werden dafür regelmäßig Haushaltsmittel bereitgestellt. Dadurch kann Essingen relativ schnell reagieren und aktiv geeignete Flächen ankaufen, sobald diese von privaten Eigentümern veräußert werden. Damit wird eine kontinuierliche Neuordnung und Nachverdichtung erreicht.

Bei der Vergabe der Bauplätze gilt immer die „Richtlinie für den Verkauf und die Zuteilung von Wohnbauplätzen in der Gemeinde Essingen“, die besagt, dass 24 Monate nach Zuteilung des Bauplatzes mit dem Bau zu beginnen ist und dass spätestens vier Jahre nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages das Bauvorhaben bezugsfertig zu erstellen ist. Durch diese Richtlinie ist sichergestellt, dass die ausgewiesenen Wohnbauflächen nicht lange zurückgehalten werden können und brach liegen, sondern kurzfristig bebaut werden müssen.

Seit der Erhebung der Siedlungsflächenreserven im Jahre 2011 konnten ca. 17 % der Wohn- und Mischbauflächenreserven reduziert werden (von 14,9 ha 2011 auf 12,3 ha 2023). Die Gewerbebauflächenreserven konnten im selben Zeitraum bereits um 59 % reduziert werden (von 18,6 ha 2011 auf 7,6 ha 2023).

## 5. RECHTSVERHÄLTNISSE UND BESTEHENDE PLANUNGEN

### 5.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 von Baden-Württemberg liegt Essingen an der Entwicklungsachse (Schorndorf -) Schwäbisch Gmünd - Aalen (- Nördlingen) im Verdichtungsbereich im ländlichen Raum. Hierbei handelt es sich um Stadt-Umland-Bereiche mit engen Verflechtungen und erheblicher Siedlungsverdichtung.

Bei der Entwicklung der geplanten Bauflächen sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

#### Plansatz 3.1.9 LEP

*„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“*

In Bezug auf den Neubau eines Regionalversorgers als Klinikum wurde im Vorfeld durch den Kreistag ein Gutachten zur vergleichenden Bewertung eines Umbaus im Bestand und eines Neubaus in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten der Endera Managementberatung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der festgelegten Bewertungskriterien sowie der Gesichtspunkte Erreichbarkeit, Funktionalität sowie Wirtschaftlichkeit der Neubau innerhalb des Plangebietes in Essingen die beste Option darstellt (vgl. Anlage 8).

Im Hinblick auf die geplanten Wohnbau-, Mischgebiet- und Gewerbeflächen konnte bei einer aktuellen Nachfrage bei allen privaten Besitzern von als Baulücken bzw. Flächen für die Innenentwicklung dargestellten Flächen hinsichtlich der Verkaufsbereitschaft festgestellt werden, dass keine Baulücken zur Verfügung stehen und somit die Deckung des örtlichen Bedarfs durch eine Nachverdichtung nicht möglich ist.

#### Plansatz 5.3.2 LEP

*„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“*

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Klinikum“ liegt am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Essingen.

Gemäß der Bodenkarte handelt es sich beim Bodentyp überwiegend um Terra fusca-Braunerde, Terra fusca und Rendzina aus Schutt führenden Fließerden am Fuß des Albtraufs. Die Böden haben keine hohe oder sehr hohe Bedeutung für die naturnahe Vegetation und weisen eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Eignung dieser Flächen zur Landwirtschaft wird aus der Flurbilanz 2022 (Standorteignungskartierung) abgeleitet. Darüber hinaus gibt die Bodententialkarte Auskunft über die Eignung von Böden für die landwirtschaftliche Produktion.



Abb. 10: Auszug Flurbilanz 2022 (LEL)

### Erläuterungen zur Flurbilanz 2022

Die Flurbilanz 2022 ist eine landwirtschaftliche Fachplanung zur landesweit einheitlichen Bewertung von Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten. Sie grenzt landwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsfluren ab, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Diese Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft.

Zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen ist die Flurbilanz seit 2020 in § 16 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes verankert. Sie entspricht der dort genannten Standorteignungskartierung, die in der Verwaltungsvorschrift des MLR zur Standorteignungskartierung und Bodenbilanz (VwV Standorteignungskartierung und Bodenbilanz) vom 31.03.2022 definiert ist.

Neben der Ertragsfähigkeit der Böden werden für die Erstellung der Flurbilanz 2022 weitere Standardkriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau und Überschwemmungsflächen berücksichtigt. Diese können von den Unteren Landwirtschaftsbehörden durch Regionale Kriterien (Investitionen, Erschließung / Arrondierung, Flächennachfrage, besondere Einschränkungen der Bewirtschaftung) ergänzt werden.

Die Flurbilanz weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen (Vorrangflur, Vorbehaltsflur I, Vorbehaltsflur II, Grenzflur und Untergrenzflur) auf.

Die **landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsfluren** bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft. Ihr Schutz und ihre Erhaltung ist Voraussetzung für eine nachhaltige und regionale Erzeugung von Lebensmitteln in ausreichendem Umfang. Sie bilden die unverzichtbare Produktionsgrundlage zukunftsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe. Die landwirtschaftlichen **Grenz- und Untergrenzfluren** sind ökonomisch und strukturell nicht nachhaltig bewirtschaftbar. Ihre oftmals hohe Bedeutung für Naturschutz und Erholung kann jedoch spezialisierten landwirtschaftlichen Betrieben ein Auskommen in der Pflege und Erhaltung dieser Flächen bieten. Auch im energetischen Bereich (Windkraft, Freiflächen-Photovoltaik) bieten diese Flächen Potenziale.

### Erläuterungen zur Bodenpotentialkarte

Die Ertragsfähigkeit der Böden unserer landwirtschaftlichen Nutzflächen wird von den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen und den klimatischen Gegebenheiten bestimmt. Die Summe dieser lokalen Faktoren ergibt insgesamt die Bodengüte. Die landwirtschaftlichen Flächen werden auf Grundlage der digitalen Bodenschätzung (Acker- oder Grünlandzahl) nach den heutigen Erkenntnissen und Bedingungen der Landbewirtschaftung flurstücksgenau, teilweise sogar teilflächenscharf bewertet. Ergänzend wird in der Bodenpotentialkarte die Hangneigung berücksichtigt, die dem Einsatz von Maschinen, Geräten und der Flächennutzung Grenzen setzt und damit den wirtschaftlichen Erfolg mitbestimmt.

Die Bodenpotentialkarte weist, wie die Flurbilanz, eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf.






|   |                               |                   |                                  |      |                           |
|---|-------------------------------|-------------------|----------------------------------|------|---------------------------|
|  | <b>Vorrangpotenzial</b>       | sehr gute Böden   | Acker-/Grünlandzahl<br>>= 60     | und  | Hangneigung <= 12 %       |
|  | <b>Vorbehaltspotenzial I</b>  | gute Böden        | Acker-/Grünlandzahl<br>45 bis 59 | oder | Hangneigung > 12 bis 18 % |
|  | <b>Vorbehaltspotenzial II</b> | mittlere Böden    | Acker-/Grünlandzahl<br>35 bis 44 | oder | Hangneigung > 18 bis 25 % |
|  | <b>Grenzipotenzial</b>        | schlechte Böden   | Acker-/Grünlandzahl<br>25 bis 34 | oder | Hangneigung > 25 bis 35 % |
|  | <b>Untergrenzipotenzial</b>   | ungeeignete Böden | Acker-/Grünlandzahl<br><= 24     | oder | Hangneigung > 35 %        |

Abb. 11: Wertstufen der Bodenpotentialkarte (<https://lel.landwirtschaft-bw.de/Lde/Startseite/Unsere+Themen/Die+Bodenpotentialkarte>)



Abb. 12: Auszug aus der Bodenpotentialkarte (LEL)

Durch die Planung werden keine Flächen der Vorrangflur oder des Vorrangpotenzials in Anspruch genommen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind in der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltflur I, in der Bodenpotentialkarte überwiegend als Vorbehaltspotenzial I und Kleinflächig auch als Vorbehaltspotenzial II, eingestuft. Bei

Flächen der Vorbehaltsflur I handelt es sich um landbauwürdige Flächen und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind und auf denen Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben sollen. Flächen des Vorbehaltspotenzial I weisen gute Böden auf, Flächen des Vorbehaltspotenzial II mittlere Böden.

Insgesamt werden durch die Planung knapp 21 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Für die Neuansiedlung des Klinikums sind Flächen in einer Größenordnung von ca. 10 ha erforderlich, um dem großen Flächenbedarf und optimaler zukunftsgerichteter Funktionsabläufe entsprechen zu können. Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurden daher alternative Standorte für den Regionalversorger innerhalb des Gemeindegebiets untersucht. Allerdings kamen Verwaltung und Gemeinderat zu dem Ergebnis, dass der vorliegende Standort die Kriterien für einen Klinikneubau am besten erfüllt (vgl. Kap. 3. Standortalternativenprüfung). Für die geplanten Nutzungen Wohnen, urbanes Gebiet und Gewerbe, welche die restlichen 11 ha in Anspruch nehmen, werden durch die Nähe zum Klinikum Synergieeffekte erwartet, weshalb die Ausweisung dieser Nutzungsarten an anderer Stelle wenig sinnvoll erscheint.

Darüber hinaus sind in Essingen keine landwirtschaftlichen Grenz- und Untergrenzfuren vorhanden, die für einen solchen Neubau geeignet sind, sodass eine Entwicklung nur auf Flächen der Vorbehaltsflur I in Frage kommt.

## **5.2. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung als Raumordnungsplan festgelegt.

### **Plansatz I.1.1 (Z)**

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“*

Für den Bebauungsplan „Klinikum“ wurden im Hinblick auf das Hochwasserrisiko die maßgebenden Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg gesichtet. Nach diesen, bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, liegt keine Hochwassergefährdung vor.

### **Plansatz I.2.1 (Z)**

*„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“*

Das Plangebiet liegt abseits von Küstengewässern und außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete oberirdischer Gewässer, sodass ein negativer Einfluss durch diese ausgeschlossen werden kann.

Im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen wurde die Starkregengefahrenkarten geprüft. Diese Karten zeigen dabei den Niederschlagsabfluss bei seltenen, außergewöhnlichen und extremen Niederschlagsereignissen auf.



Abb. 13: Auszug Starkregengefahrenkarte seltenes Ereignis (Kartendienst der geomer GmbH unter <https://www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/rem/s/>)



Abb. 14: Auszug Starkregengefahrenkarte extremes Ereignis (Kartendienst der geomer GmbH unter <https://www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/rem/s/>)

Bei seltenen Starkregenereignissen, also Ereignissen, die alle 10 bis 30 Jahre auftreten, werden im gesamten Plangebiet Überflutungstiefen unter 0,1 m und nur punktuell von 0,1 bis 0,5 m prognostiziert. Bei extremen Starkregenereignissen, dem in Baden-Württemberg maximal angenommenen Niederschlagsereignis mit einer Niederschlagshöhe von 128 mm in einer Stunde, treten im Plangebiet in den Abflusswegen Überflutungstiefen von 0,5 bis 1,0 m auf.

Durch die Überbauung der Flächen kann mit einem steigenden Abfluss gerechnet werden. Im Plangebiet soll der Starkregenabfluss durch Notwasserwege im Zuge der Erschließungsplanung Berücksichtigung finden. So werden die Abflusswege durch eine Bebauung im Starkregenfall nur kleinräumig verändert und für Unterlieger nicht zum Nachteil beeinflusst.

Darüber hinaus werden Starkregenereignisse durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Festlegung der EFH der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der Topographie,
- Verringerung der Neuversiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl,
- Festsetzung von privaten Retentionseinrichtungen (z.B. Zisternen),
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze,
- Schaffung von Retentionsraum durch Festsetzung von Dachbegrünungen.

Im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Gebäudeplanung des Regionalversorgers ist der Starkregenabfluss zu berücksichtigen und es sind Maßnahmen zu ergreifen, die negative Auswirkungen auf Unterlieger verhindern.

### 5.3. Regionalplan

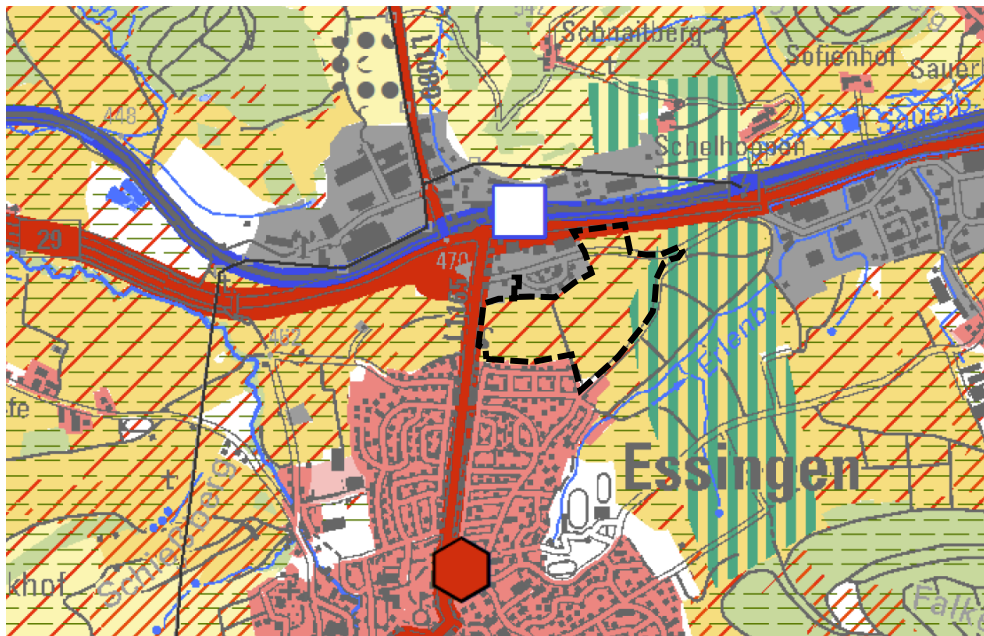


Abb. 15: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Region Ostwürttemberg 2035 (Regionalverband Ostwürttemberg)

Der Regionalplan 2035 Ostwürttemberg legt für das Plangebiet einen regionalen Grünzug gem. Plansatz 3.1.1, ein Vorranggebiet für Landwirtschaft gem. Plansatz 3.2.3.2 und kleinteilig eine Grünzäsur gem. Plansatz 3.1.2 fest. Hieraus resultieren verschiedene Zielverstöße, die der Planung entgegenstehen. Nach Abstimmung mit dem Regionalverband Ostwürttemberg wird, auf Grund der zentralen Bedeutung eines Regionalversorgers, für den Planungsraum und der damit zwangsläufig einhergehenden Gesamtbetrachtung der Region sowie der Sensibilität und Größe der betroffenen Fläche, eine Regionalplanänderung durchgeführt. Die 3. Änderung des Regionalplans 2035 wurde mit dem Beschluss der Verbandsversammlung am 20.03.2026 eingeleitet und befindet sich derzeit im Verfahren.

Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt im Weiteren eine verbale Auseinandersetzung mit den betroffenen Zielen sowie deren Funktionen am Standort.

### Plansatz 3.1.1 Regionale Grünzüge (Z)

(1) Z Die Regionalen Grünzüge bilden ein großräumiges, zusammenhängendes Freiraumnetz, das zur langfristigen Sicherung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Klima, Luft, Boden, Wasser), der biologischen Vielfalt, der Siedlungsgliederung, der landschaftsbezogenen Erholung, des Landschaftsbilds sowie der nachhaltigen land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung dient. Die Regionalen Grünzüge sind in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiete festgelegt. In ihnen sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den Funktionen der Regionalen Grünzüge nicht vereinbar sind [...].

Bei siedlungsnahen, regionalen Grünzügen, wie im Bereich des Plangebiets, handelt es sich um zusammenhängende Freiräume, die als ökologische Ausgleichsflächen, Erholungsräume und der Klimaregulierung dienen. Gemäß der Begründung zum Plansatz erfolgt die Abgrenzung der regionalen Grünzüge anhand der Anzahl von übereinanderliegenden Funktionen der Landschaft, wobei aufgrund der Lage Essingens entlang einer Entwicklungsachse, mindestens drei der Funktionen erfüllt sein müssen. Tabelle 3 stellt die Funktionen auf der Gemarkung Essingen dar.

Tab. 3: Funktionen der Landschaft regionaler Grünzüge der Gemarkung Essingen (Regionaler Raumordnungsplan Ostwürttemberg 2035)

| Gemeinde | Gemarkung | Funktion |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|----------|-----------|----------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
|          |           | AB       | KN | LB | AF | AK | FP | SV | GN | HS | FW | WF | LW | SE | NE | KL |
| Essingen | Essingen  |          |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |

- = Funktion auf mind. die Hälfte der Gebietsfläche gegeben
- = Funktion auf mind. ein Viertel der Gebietsfläche gegeben
- = Funktion kleinflächig gegeben
- = Funktion nicht vorhanden

- AB = Arten- und Biotopschutz
- HS = Hochwasserschutz
- KN = Kultur- und/oder Naturgeschichte
- FW = Forstwirtschaft
- LB = Landschaftsbildqualität
- WF = Waldfunktionen (Schutzwälder)
- AF = Archivfunktion der Böden
- LW = Landwirtschaft
- AK = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- SE = Siedlungsnaher Erholung
- FP = Filter und Puffer Funktion der Böden
- NE = Naturnahe Erholung
- SV = Sonderstandort für naturnahe Vegetation
- KL = Klima und Luft (Luftleitbahnen, Hangwindssystemen, bedeutsame Wälder für die bioklimatische Entlastung)
- GN = Grundwasserneubildung

Da die einzelnen Funktionen nicht auf der gesamten Gemarkung Essingens gegeben sind, werden sie im Folgenden sowie deren Betroffenheit im Bereich des Bebauungsplans „Klinikum“ aufgeführt. Zur Bewertung, inwieweit die einzelnen Funktionen durch das Vorhaben betroffen bzw. beeinträchtigt werden, werden der Analyseteil des Landschaftsrahmenplanes, diverse Gutachten und im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangene Stellungnahmen herangezogen.

#### Arten- und Biotopschutz

Das Plangebiet liegt zwischen Siedlungs- und Gewerbeflächen auf strukturarmen Ackerflächen. Heckenstrukturen sind nicht vorhanden, im Norden des Plangebiets befinden sich einige Einzelbäume. Innerhalb des Gebiets ist die Durchgängigkeit der Landschaft durch potentielle Siedlungsbänder beeinträchtigt. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Landschaft als potentieller Lebensraum für Pflanzen, Tiere und deren Lebensgemeinschaften ist gering und somit auch die Empfindlichkeit der Landschaft gegenüber Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung und Störung funktionaler Zusammenhänge. Durch das Vorhaben wird geringwertiger potentieller Lebensraum für Pflanzen, Tiere und deren Lebensgemeinschaften eingeschränkt, durch Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen und Dachbegrünung kann der

Eingriff minimiert werden. Es werden keine Flächen des Biotopverbunds oder nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG BW gesetzlich geschützten Biotoptypen in Anspruch genommen. Eine Beeinträchtigung der Funktion „Arten- und Biotopschutz“ ist nicht zu erwarten.

#### Kultur- und/oder Naturgeschichte

Gemäß dem Regionalplan liegt für diese Funktion keine Betroffenheit vor, das Plangebiet liegt jedoch im Bereich von denkmalrelevanten Objekten wie einem Hallstattzeitlichen Grabhügelfeld sowie einer „Mittelalterlichen und neuzeitlichen Reichsstraße“. Durch das Vorhaben und die damit verbundenen baulichen Bodeneingriffe wird es zur Zerstörung des Kulturdenkmals kommen, weshalb im Vorfeld Sondierungen und ggf. Rettungsgrabungen durchgeführt werden.

#### Landschaftsbildqualität

Der Landschaftsraum im Bereich Plangebiets weist eine geringe bis mittlere Qualität auf, es handelt sich aber nicht um einen regional bedeutsamen Landschaftsraum. Demzufolge ist die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber visuellen Beeinträchtigungen gering. Das Landschaftsbild im direkten Umfeld ist geprägt von den bestehenden Gewerbeflächen im Stockert, Streichhoffeld, Sauerbach und Dauerwang sowie der Bundesstraße 29 und der Bahnlinie. Durch das Vorhaben wird das Landschaftsbild im nahen Umfeld weiter eingeschränkt, es wird jedoch kein hochwertiges oder regional bedeutsames Landschaftsbild in Anspruch genommen oder den weiträumigen Blick auf solche verbaut. Zur Einbindung sind eine ausreichende Ortsrandeingrünung und Dachbegrünung vorgesehen.

#### Archivfunktion der Böden

Besondere Böden liegen im Plangebiet nicht vor, die Böden weisen jedoch zum Teil eine besondere Bedeutung für die Landschaftsgeschichte der Kategorie B: „im weiteren Sinne schutzwürdig“ auf. Durch das Vorhaben geht die Archivfunktion des Bodens verloren. Gemäß Bodenheft 20 der LUBW ist es ausreichend aus dem Gesamtareal eines Bodenarchivtypes kleinere typische Teilflächen zu sichern. Im direkten Umfeld sind noch weitere Böden dieses Bodenarchivtyps vorhanden, sodass eine Inanspruchnahme der Böden im Plangebiet nicht zu einem vollständigen Verlust des Bodenarchivtyps führt.

#### Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Der Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist im Plangebiet überwiegend als „mittel“ bewertet, im nördlichsten Teilbereich als „gering bis mittel“. Somit ist von einer mittleren bzw. geringen bis mittleren Empfindlichkeit auszugehen.

#### Filter und Pufferfunktion der Böden

Die Filter- und Pufferfunktion der Böden ist insgesamt als „hoch bis sehr hoch“ bewertet, weshalb gemäß Analyse des Landschaftsrahmenplans Ostwürttemberg - Schutzgut Boden - eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag vorliegt.

#### Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Ein Sonderstandort für naturnahe Vegetation liegt nicht vor.

#### Grundwasserneubildung

Das Plangebiet liegt im Bereich des Unter- und Mitteljura. In diesem Bereich ist wasserwirtschaftliches Grundwasser aufgrund des hohen Zwischenabflusses kaum vorhanden.

### Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Oberflächengewässern und Hochwasserschutzgebieten. Gemäß der Starkregengefahrenkarte treten bei extremen Ereignissen im Plangebiet in den Abflusswegen kleinflächig Überflutungstiefen von 0,5 bis 1,0 m auf. Durch die Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung wird der Wasserabfluss erhöht, weshalb im Bebauungsplan Maßnahmen zum Rückhalt und der Leitung von Niederschlagswasser vorgesehen sind (Dachbegrünung, Notwasserwege, gedrosselte Ableitung, Regenrückhaltebecken). Von einer Gefährdung des Hochwasserschutzes ist nicht auszugehen.

### Forstwirtschaft

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine forstwirtschaftlichen Flächen. Es liegt keine Betroffenheit vor.

### Waldfunktionen (Schutzwälder)

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Wälder. Es liegt keine Betroffenheit vor.

### Landwirtschaft

Durch die Planung sind überwiegend Acker- und Wiesenflächen betroffen, die in der Flurbilanz 2022 der Vorbehaltsflur I zugeordnet sind. Für die Neuansiedlung des Klinikums sind Flächen in einer Größenordnung von 8 bis 10 ha erforderlich, um dem großen Flächenbedarf und optimaler, zukunftsgerichteter Funktionsabläufe entsprechen zu können. Auf der Gemarkung Essingen befinden sich keine Flächen mit geringerer Wertigkeit, die die Kriterien wie Erreichbarkeit und Topographie für einen Klinikneubau erfüllen (vgl. hierzu Standortalternativenprüfung Umweltbericht Kap. 4.1.1). Eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen soll möglichst vermieden werden, weshalb eine Umsetzung auf Grenzfluren, Untergrenzfluren und forstwirtschaftlichen Flächen geprüft wird.

### Siedlungsnaher Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines siedlungsnahen Erholungsraumes mit einer geringen bis mittleren Landschaftsbildqualität und wird von Spaziergängern und Radfahrenden zur kurzfristigen Naherholung genutzt. Die Flächen sind allerdings nur eingeschränkt für die siedlungsnaher Erholung geeignet, da sie aufgrund der Nähe zur B 29, der Bahnlinie und Gewerbeflächen innerhalb verlärmter Bereiche liegen.

### Klima und Luft

Aufgrund der besonderen Rolle von Klima für „Regionale Grünzüge“ sind die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens besonders zu prüfen. Für das Vorhaben wurde ein Klimagutachten durch das Büro Lohmeyer GmbH (Stand März 2026) erstellt. Untersucht wurden hierbei die Auswirkungen auf die Durchlüftung sowie der Einfluss auf die thermischen Verhältnisse. Bei der Durchlüftung spielen neben der Bebauung mit Gebäuden auch Baum- und Heckenpflanzungen eine Rolle, da diese ebenfalls Hindernisse im Durchfluss darstellen. Das Gutachten prognostiziert durch die Planung Reduktionen der mittleren Windgeschwindigkeit in ca. 10 m über Grund in der direkten Umgebung des Plangebietes um ca. 10 % im bestehenden Gewerbegebiet sowie der ersten Gebäudereihe des bestehenden Wohngebietes. Über Freiflächennutzungen und Verkehrsflächen werden für die mittlere jährliche Windgeschwindigkeit in ca. 10 m über Grund nur geringfügige Einschränkungen unter 10 % berechnet. Im Hinblick auf die mittlere jährliche Windgeschwindigkeiten in Bodennähe dominieren Abnahmen der bodennahen Windgeschwindigkeiten im

Plangebiet. Im direkten Umfeld der neu geplanten Gebäude reduzieren sich die Windgeschwindigkeiten von ca. 2 m/s auf etwa 0,5 m/s, auf den verbleibenden Freiflächen im Plangebiet auf etwa 1,25 m/s. Östlich angrenzend an das Plangebiet treten bis zu einem Abstand von 200 m noch leichte Veränderungen (Reduktion um ca. 0,5 m/s) der bodennahen Windgeschwindigkeiten auf. Auch im Hinblick auf die jahresbezogenen Durchlüftungsverhältnisse und nächtlichen Belüftungsverhältnisse in Strahlungs Nächten sind ebenfalls Veränderungen innerhalb des Plangebietes und bis zu einem Abstand von 200 m östlich davon um bis zu 10 % prognostiziert. Die im Bebauungsplan in Ost-West-Richtung durchgängige, von Bebauung freigehaltene Schneise gewährleistet auch weiterhin eine ausreichende Belüftung und beugt der Ausbildung eines zusammenhängenden Überwärmungsbereichs in Essingen vor.

Thermische Verhältnisse eines Planungsraumes werden durch die bestehenden Oberflächennutzungen geprägt. Während baumbestandene Vegetationsflächen in der Nacht Abkühlungseffekte mit sich bringen, führen künstliche Oberflächen (Asphalt, Pflaster, Fassaden etc. zu einer intensiven Erwärmung auch in der Nacht. Durch die geplante bauliche Nutzungsänderung im Bereich des Bebauungsplangebietes ändern sich kleinräumig auch die bodennahen Lufttemperaturen. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Schneise sowie die vorgesehenen Grünbereiche tragen jedoch dazu bei, den Effekt möglichst gering und auf das Plangebiet beschränkt zu halten. Insgesamt treten demnach kleinräumig siedlungsklimatische Veränderungen in den Randbereichen der bestehenden Wohn- und Gewerbegebiete auf, großräumig betrachtet jedoch hat die Planung keine Auswirkungen auf das Klima der Gemeinde Essingen sowie das der Stadt Aalen.

### **Plansatz 3.1.2 Grünzäsuren (Z)**

*(1) Z Zur Vermeidung des Zusammenwachsens von Siedlungen, zur Vernetzung der Regionalen Grünzüge und zur Sicherung wichtiger siedlungsnaher Bereiche für die Erholung, sowie klimatischer und ökologischer Ausgleichsfunktionen sind Grünzäsuren in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiete festgelegt. In ihnen sind andere raumbedeutsame Nutzungen, insbesondere Siedlungsentwicklung, ausgeschlossen, soweit sie mit den Funktionen der Grünzäsuren nicht vereinbar sind.*

*(2) Z In den Grünzäsuren sind ausnahmsweise zulässig:*

- *kleinteilige Erweiterungen von bestehenden standortgebundenen technischen Infrastrukturen der öffentlichen Versorgung,*
- *Ausbau- und Ertüchtigungsmaßnahmen der linienhaften Verkehrsinfrastruktur, sowie Erschließungsstraßen und Radwege,*
- *Straßenneubaumaßnahmen nach Plansatz 4.1.3 Abs. 5 entlang der in der Raumnutzungskarte dargestellten Trassen und Schienenneubaumaßnahmen,*
- *Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser;*

*soweit keine freiraumschonendere Alternative besteht und die Funktionsfähigkeit der Grünzäsuren nicht wesentlich beeinträchtigt wird.*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert den westlichen Randbereich der Grünzäsur kleinteilig. Die in Abb. 14 dargestellte Überlagerung des Bebauungsplanes mit der Grünzäsur ist notwendig, um die zum Bau des Regionalversorgers benötigte Fläche einzuhalten und die Erschließung von der Daimlerstraße im Norden herstellen zu können.

Die Grünzäsur in Essingen erfüllt folgende Funktionen:

- Siedlungstrennung,
- Biotopverbund,
- Klima (Luftleitbahn),
- Naherholung und
- Hochwasser.

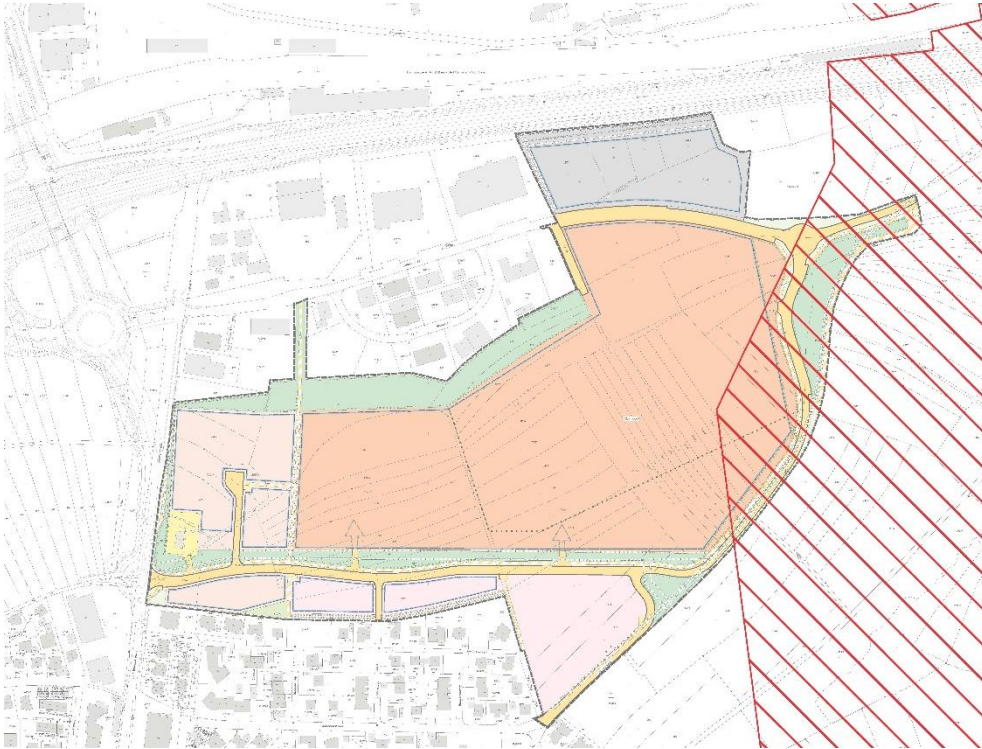


Abb. 16: Überlagerung Regionale Grünzäsur aus dem Regionalplan 2035 mit Bebauungsplan „Klinikum“ (eigene Darstellung)

Gemäß Absatz 2 dieses Ziels sind Erschließungsstraßen und Radwege in Grünzäsuren ausnahmsweise zulässig, soweit keine freiraumschonende Alternative besteht und die Grünzäsur nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Planung von Gebäuden innerhalb der Grünzäsur steht dem Ziel dieser jedoch entgegen.

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurde eine Standortalternativen-Prüfung durchgeführt, die insgesamt zu dem Ergebnis kommt, dass der Standort am Steinriegel sich am besten zur Ansiedlung des geplanten Klinikums eignet (vgl. Kap. 3. Standortalternativen-Prüfung). An diesem Standort wurden Erschließungsmöglichkeiten von Norden und Süden betrachtet. Aufgrund der hinzukommenden Verkehrsmengen und der sich im Süden befindlichen Wohnbebauung soll die Haupteerschließung jedoch von Norden über die bestehende Daimlerstraße erfolgen.

Das Gelände des Sondergebietes steigt von der Daimlerstraße Richtung Süden zum Teil stark an. Im gewählten Anschlussbereich der Planstraße A zur Daimlerstraße befindet sich ein Tiefpunkt im Gelände, der den Anschluss an dieser Stelle ermöglicht.

Der Standort des Hauptgebäudes für den Regionalversorger sollte auf möglichst ebener Fläche realisiert werden. Dies trifft auf den östlichen Teilbereich des Sondergebietes zu, sodass Gebäude in diesem Teilbereich nicht ausgeschlossen werden können. Eine freiraumschonende Alternative besteht demnach nicht.

### Siedlungstrennung

Die Siedlungstrennung wird durch den Bau einer Erschließungsstraße und möglicher Gebäude auch weiterhin gewährleistet.

### Biotopverbund

Im Planbereich befinden sich keine Flächen des Biotopverbunds. Die Flächen im Überlagerungsbereich werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und im Zuge des Bebauungsplans durch Baum- und Heckenpflanzungen aufgewertet.

### Klima (Luftleitbahn)

Durch den Bau des Regionalversorgers westlich der Grünzäsur kommt es zu einer Reduktion der Windgeschwindigkeiten und einer verminderten Durchlüftung bis in den westlichen Randbereich der Grünzäsur hinein. Der Kernbereich sowie der östliche Teil der Grünzäsur werden aber in ihrer Durchlüftung nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus gewährleistet eine im Bebauungsplan in Ost-West-Richtung durchgängige, von Bebauung freigehaltene mindestens 20 m breite Schneise auch weiterhin eine ausreichende Belüftung nach Osten in die Grünzäsur hinein. Durch die Planung einer Erschließungsstraße im Randbereich der Grünzäsur werden die klimatischen Funktionen dieser nicht beeinträchtigt, da in der Grünzäsur noch ausreichend freie Flächen zur Kaltluftproduktion zur Verfügung stehen und der Luftabfluss auch weiterhin gewährleistet bleibt.

### Naherholung

Die Funktion der Naherholung wird im vorliegenden Bereich nicht beeinträchtigt, da sich hier lediglich Fuß- und Radwegeverbindungen befinden und diese auch weiterhin bestehen bleiben.

### Hochwasser

Durch die Planung und den Bau einer Erschließungsstraße sowie von Gebäuden werden neue Flächen versiegelt, wodurch sich der Wasserabfluss geringfügig erhöht. Aufgrund einer vorausschauenden Entwässerungsplanung ist jedoch nicht mit einer höheren Überflutungsgefahr für Unterlieger zu rechnen.

### Fazit

Da sich die geplante Erschließungsstraße und Gebäude im Randbereich der Grünzäsur befinden und die o.g. Funktionen weiterhin gegeben sind, ist nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Grünzäsur zu rechnen. Um jedoch für die Gebäudeplanung des Regionalversorgers größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten, wird im Rahmen der Regionalplanänderung die Grünzäsur im Bereich des Plangebietes vollständig zurückgenommen.

### **Plansatz 3.2.3.2 Vorranggebiete für die Landwirtschaft (Z)**

*(1) Z Flächen, die sich aufgrund ihrer Bodengüte sowie infrastruktureller und betrieblicher Gegebenheiten im regionalen Vergleich besonders gut für die landwirtschaftliche Produktion von Lebensmitteln, Futtermitteln und Rohstoffen eignen, sind als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Versorgung mit landwirtschaftlichen Produkten und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft zu erhalten. Sie sind als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen sowie andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit dieser landbaulichen Nutzung der Flächen nicht vereinbar sind.*

*(2) Z In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft sind ausnahmsweise zulässig, sofern keine Alternative außerhalb der Vorranggebiete für die Landwirtschaft besteht:*

- *Bauliche Anlagen und Nutzungen, die aufgrund ihrer besonderen Standortanforderungen nach § 35 (1) 1.- 4. BauGB im Außenbereich zulässig sind,*
- *regionalbedeutsame Windenergieanlagen*
- *Freiflächen-Photovoltaikanlagen unter 4 ha mit funktionaler Zuordnung zu einem landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betrieb,*
- *produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen,*
- *Ausbau- und Ertüchtigungsmaßnahmen der linienhaften Verkehrsinfrastruktur, sowie Erschließungsstraßen und Radwege,*
- *Straßenneubaumaßnahmen nach Plansatz 4.1.3 Abs. 5 entlang der in der Raumnutzungskarte dargestellten Trassen und Schienenneubaumaßnahmen.*

*Agri-Photovoltaik als Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, unter denen eine acker- und gartenbauliche Nutzung zur Produktion von Lebens- oder Futtermitteln sowie landwirtschaftlichen Rohstoffen möglich ist, sind zulässig.*

*[...]*

*(4) Z Die parzellenscharfe Ausformung der Vorranggebiete für die Landwirtschaft erfolgt in der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung.*

Durch den Bebauungsplan werden landwirtschaftliche Flächen überplant. Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurden eine Standortalternativen-Prüfung sowie ein Grundstücksauswahlverfahren für die Ansiedlung eines Regionalversorgers durchgeführt, die insgesamt zu dem Ergebnis kommen, dass der Standort am „Steinriegel“ die beste Eignung aufweist (vgl. Kap. 3. Standortalternativen-Prüfung). In Essingen kamen aufgrund der geforderten Flächengröße lediglich landwirtschaftliche Flächen für die Klinikansiedlung in Frage, daher ist davon auszugehen, dass der Neubau auch an anderer Stelle innerhalb der Gemeinde landwirtschaftliche Flächen in einem Umfang von mindestens 10 ha in Anspruch nehmen würde. Im Rahmen des Standortauswahlverfahrens der Kliniken Ostalb gkAÖR wurde gutachterlich eingehend geprüft, ob eine Sanierung mit Erweiterungsbau im Bestand einem Neubau in Essingen vorzuziehen sei. Diese Prüfung kam jedoch insgesamt zu dem Ergebnis, dass ein Neubau aus wirtschaftlichen, baulichen, medizinischen und organisatorischen Aspekten der Bestandssanierung vorzuziehen ist.

Der durch den Klinikneubau resultierende Wohn- und Mischbauflächenbedarf sowie der Bedarf an Gewerbebauflächen können nicht ausschließlich durch Nachverdichtung im Innenbereich gedeckt werden, weshalb auch für diese Bedarfe landwirtschaftliche Flächen beansprucht werden müssen. Dies wird in der Bedarfsanalyse in Kapitel 4 verdeutlicht. Durch die Ansiedlung im direkten Umfeld des Regionalversorgers kann die dort notwendige Erschließung mitgenutzt werden.

Darüber hinaus ist durch die Planung auch ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nach Plansatz 3.2.1.2 (G) betroffen, welches als Grundsatz der Raumordnung in der Abwägung besonders zu berücksichtigen ist, §§ 4 Abs. 1 S. 1, 7 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 ROG.

### **Plansatz 3.2.1.2 Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (G)**

*„Gebiete, die der Ergänzung der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege und der Aufwertung von Landschaftsräumen dienen können und sich besonders zur Entwicklung der Landschaftsfunktionen durch Kompensationsmaßnahmen eignen, sind als Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In ihnen ist dem Umsetzungspotenzial von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen v.a. für den Biotopverbund bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.“*

Wie bereits beschrieben, wurden im Vorfeld des Bebauungsplans eine Standortalternativen-Prüfung sowie ein Grundstücksauswahlverfahren durchgeführt, die insgesamt zu dem Ergebnis kommen, dass der Standort am „Steinriegel“ die beste Eignung aufweist (vgl. Kap. 3. Standortalternativen-Prüfung). In Essingen kamen aufgrund der geforderten Flächengröße lediglich Flächen im Außenbereich für die Ansiedlung eines Regionalversorgers in Frage.



Abb. 17: Auszug aus dem Daten- und Kartendienst der LUBW mit Flächen des Biotopverbundes sowie der Offenlandbiotopkartierung (Daten- und Kartendienst der LUBW)

Der Vorhabenbereich befindet sich nicht innerhalb des landesweiten Biotopverbundsystems, außerdem ist aufgrund der gegebenen Boden-, Nutzungs- und Vegetationsstrukturen im Plangebiet nicht von einer besonderen bzw. höheren biologischen Vielfalt auszugehen. Die südlich an das Gewerbegebiet „Stockert“ angrenzende, bestehende Ausgleichsfläche wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen, bleibt aber als solche erhalten und wird im Zuge der Grünordnungsplanung

aufgewertet. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebiets weitere öffentliche Grünflächen geplant, auf denen interne Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind.

#### 5.4. Flächennutzungsplan

Die geplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Aalen – Essingen - Hüttlingen (rechtsverbindlich seit 28. August 2002) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und beinhaltet in Teilbereichen eine geplante Maßnahmenfläche (ESS 25).

Abweichend von der Darstellung im FNP, wurde am südlichen Rand des Gewerbegebiets „Stockert“ bereit eine Maßnahmenfläche realisiert. Diesem Umstand folgend, wird die Fläche ESS 25 in der derzeit laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040 entsprechend herausgenommen bzw. angepasst.

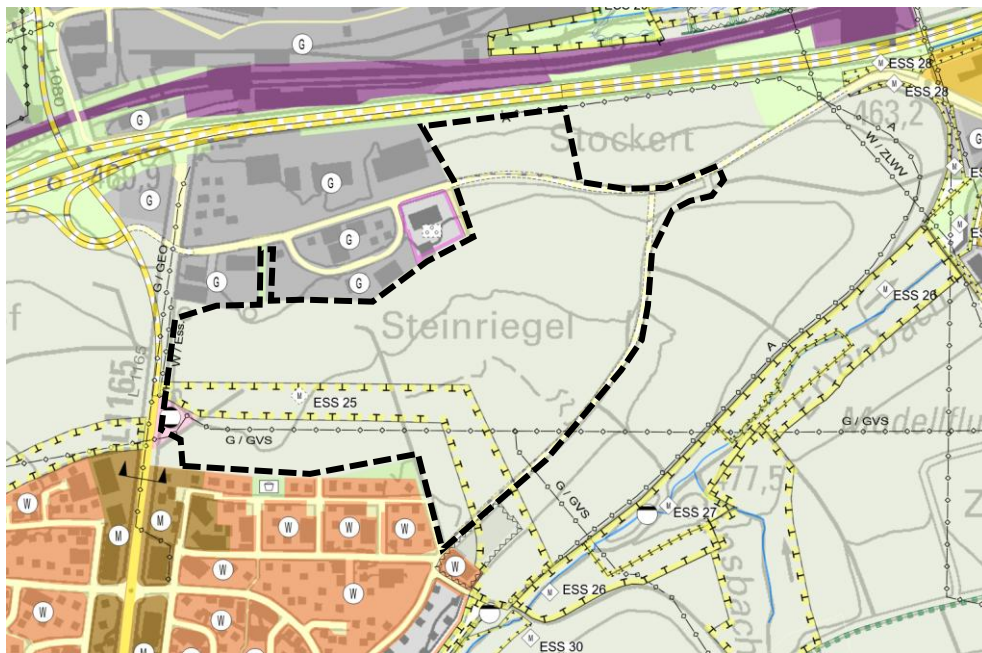


Abb. 18: Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP (VVG Aalen-Essingen-Hüttlingen)

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, weshalb für das Vorhaben eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Das Verfahren zur 123. FNP-Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Klinikum“ läuft bereits.

##### 5.4.1. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (LP) der VG Aalen – Essingen - Hüttlingen (Stand 02.05.2000) ist für den Bereich des Plangebiets „Ackerbauliche Vorrangfläche mit Streuobstbestand“ dargestellt. Auch hier ist die geplante Maßnahmenfläche ESS 25 enthalten und wird im laufenden Verfahren herausgenommen bzw. entsprechend angepasst.

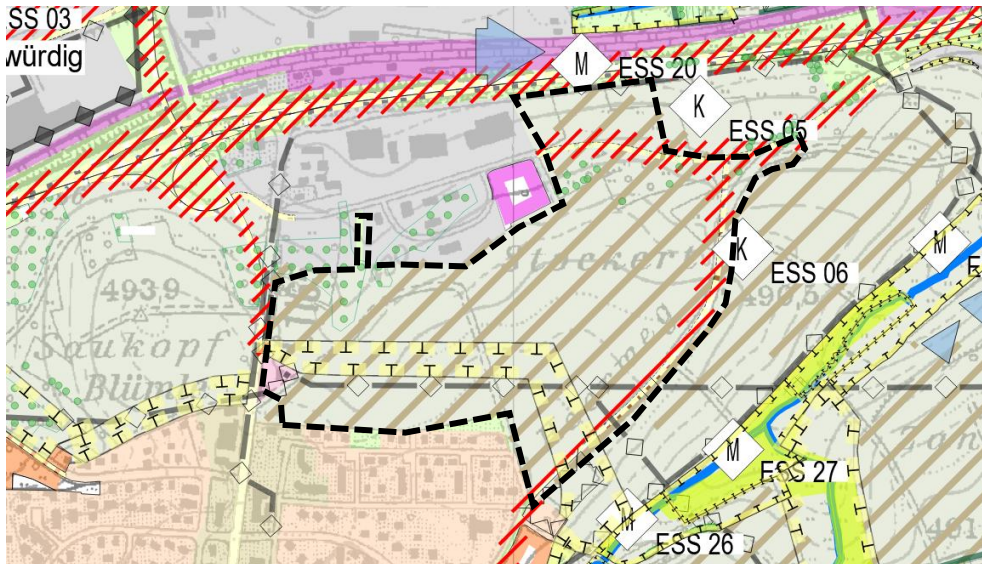


Abb. 19: Auszug aus dem Landschaftsplan (VG Aalen-Essingen-Hüttlingen)

### 5.5. Bebauungspläne

Durch die Planung werden Teilflächen der bestehenden Bebauungspläne „Stockert 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 22.04.2017) und „Stockert Ost“ (rechtskräftig seit 08.07.2006) überplant.

Der Bebauungsplan „Stockert 1. Änderung“ wird in drei kleinen Teilbereichen überplant (s. Abb. 21). In Teilbereich „1“ erfolgt der Anschluss an den bestehenden KVP Blümle. In Teilbereich „2“ wird eine private Grünfläche durch einen Fuß- und Radweg überplant und in Teilbereich „3“ wird das dargestellte Verkehrsgrün mit Verkehrsfläche überplant.

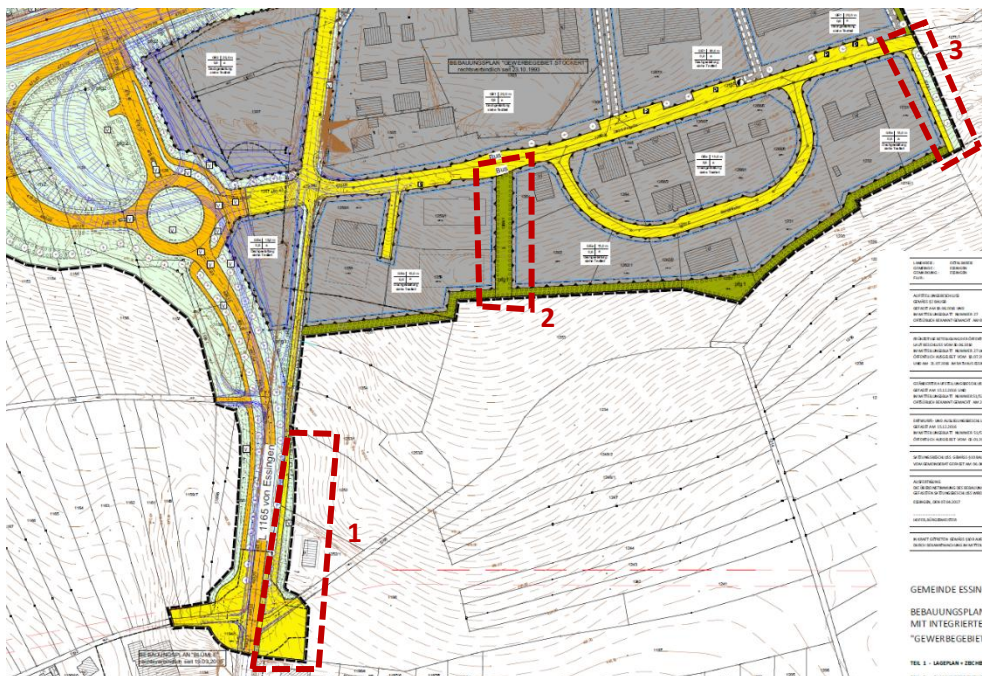


Abb. 20: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Stockert 1. Änderung“

Im Bebauungsplan „Stockert Ost“ ist für den überplanten Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“, „Verkehrsfläche“, „Feldweg“ und „öffentliche Grünfläche“ dargestellt.

Gemeinde Essingen  
 Bebauungsplan "Klinikum" in Essingen  
 Begründung



Abb. 21: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Stockert Ost“

### 5.6. Schutzgebiete und-objekte

Im Plangebiet sind keine Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete), Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale ausgewiesen.

Auch nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sowie Flächen für den Biotopverbund sind nicht vom geplanten Vorhaben betroffen.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines nach § 2 DSchG geschützten archäologischen Denkmals („Hallstattzeitliches Grabhügelfeld“ Listen-Nr. 13, ADAB-Id. 105923940) sowie innerhalb eines Prüffalls („Mittelalterliche und neuzeitliche Reichsstraße“ Listen-Nr. 21M, ADAB-Id. 105354140).

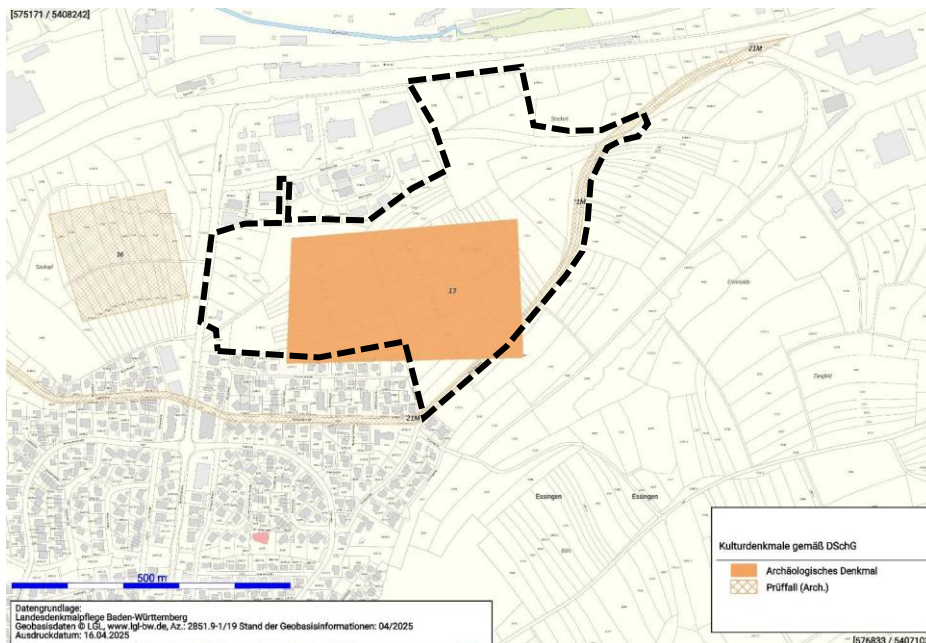


Abb. 22: Lageplan denkmalrelevanter Objekte (Landesamt für Denkmalpflege)

Das Landesamt für Denkmalpflege geht anhand von Luftbildern davon aus, dass mindestens zwei Grabhügel im Plangebiet des Bebauungsplanes liegen.



Abb. 23: Vermutete Grabhügel im Plangebiet (eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landesamtes für Denkmalpflege)

Die beiden Bereiche müssen vor Baubeginn nach den Vorgaben des Regierungspräsidiums durch ein Spezialunternehmen freigelegt werden, darüber hinaus sind im Umfeld der Grabhügel Sondierungen notwendig, um weitere archäologische Funde ausschließen zu können. Der Baubeginn innerhalb des Plangebietes kann erst nach Freigabe des Landesamtes für Denkmalpflege erfolgen.

Aufgrund der Planung wird es infolge baulicher Bodeneingriffe zur Zerstörung des Kulturdenkmals kommen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Die Rettungsgrabung erfolgt i.d.R. durch ein privates Grabungsunternehmen, das vom Veranlasser auf eigene Kosten beauftragt wird. Für die Maßnahme gelten die Grabungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg sowie der Genehmigungsverbehalt gem. § 21 DSchG (Nachforschungsgenehmigung). Der finanzielle und zeitliche Rahmen der Rettungsgrabung ist abhängig von der Größe der Untersuchungsfläche und der Komplexität des archäologischen Befundes.

## 6. BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES PLANGEBIETS

### 6.1. Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt, mit einzelnen Bäumen auf den Flurstücken 1223, 1225 und 1272 sowie auf Flurstück 1255. Außerdem befindet sich ein Gasübergabestation der Gesellschaft für Energieversorgung Ostalb (GEO) auf Flurstück 1252/1. Die Gemeindeverbindungsstraße Richtung Aalen quert das Plangebiet in Fortführung der Daimlerstraße im nördlichen Teil von Westen nach Osten und die Straße „Alter Heerweg“ verläuft entlang des östlichen Plangebietsrandes. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs, südlich der bestehenden Gewerbeflächen, befindet sich darüber hinaus noch eine bestehende Ausgleichsmaßnahme („Heckenpflanzung Gewann Stockert“).

## 6.2. Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Im Norden grenzen das Gewerbegebiet „Stockert“ sowie die Bundesstraße 29 an das Plangebiet an, daran anschließend befindet sich die Bahnstrecke „Stuttgart-Bad Cannstatt - Nördlingen“ sowie das Gewerbegebiet „Sauerbach“. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen direkt an das Plangebiet an, weiter östlich befindet sich dann das Gewerbegebiet „Dauerwang“. Im Süden grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbauflächen und im Westen an die Bahnhofstraße bzw. die Landesstraße 1165.

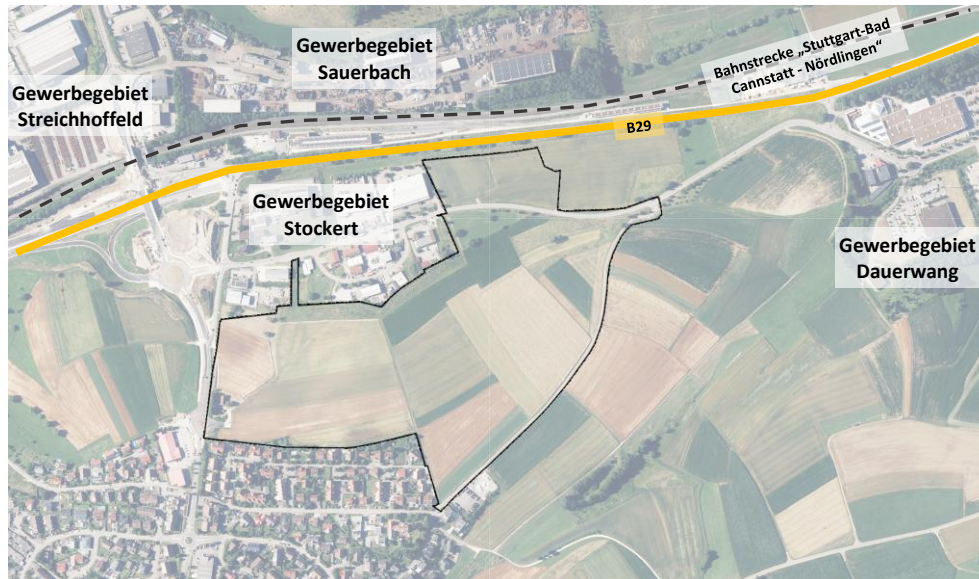


Abb. 24: Übersichtslageplan (eigene Darstellung)

## 6.3. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

## 6.4. Grund- und Oberflächenwasser

### 6.4.1. Grundwasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden.

Die Flächen werden der Opalinuston-Formation zugeordnet, welche als Grundwassergeringleiter charakterisiert ist.

### 6.4.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

## 6.5. Erschließung

Das Plangebiet liegt südlich der Daimlerstraße welche über den Kreisverkehrsplatz (KVP) „Stockert“ direkt an die B 29 angeschlossen ist. Von Aalen kommend kann die Daimlerstraße außerdem auch über das Gewerbegebiet „Dauerwang“ erreicht werden.

### 6.5.1. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

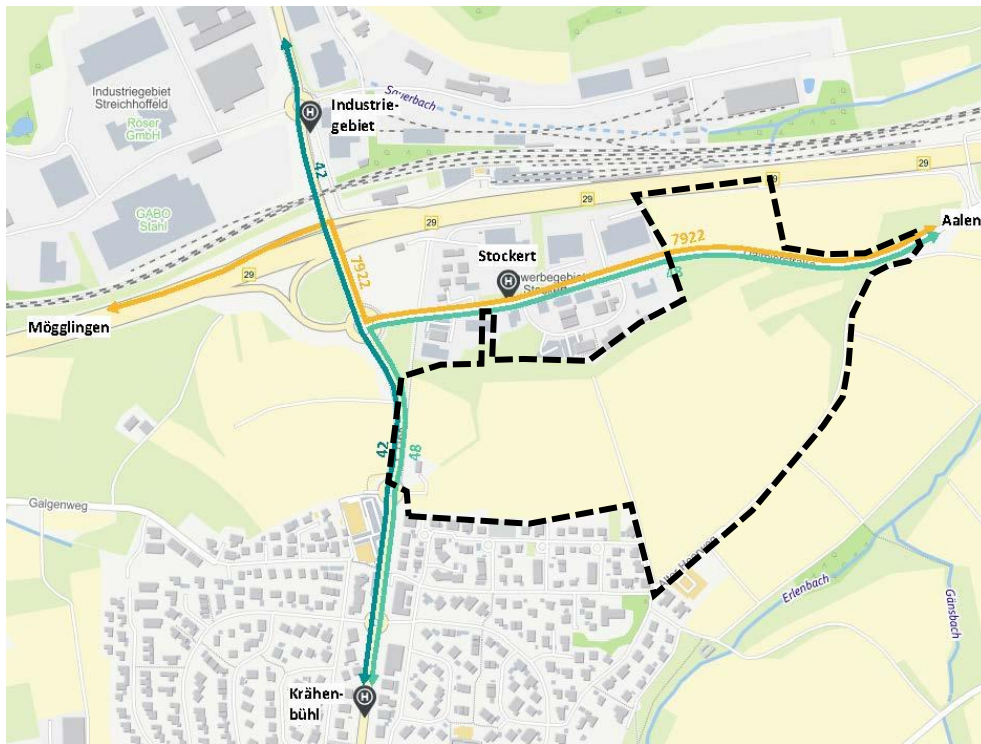


Abb. 25: Übersicht Bushaltestellen und Buslinien im Umfeld des Plangebietes (Fahrplanauskunft [www.bwegt.de](http://www.bwegt.de); eigene Darstellung)

Die Gemeinde Essingen ist durch die Buslinien 40 - 48 sowie die Buslinie 7922 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Buslinien 40 - 48 verkehren zwischen Aalen, Essingen, Lauterburg und Bartholomä, die Linie 7922 zwischen Aalen, Essingen, Mögglingen und Heubach. Die zum Plangebiet nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich nördlich des Plangebietes in der Daimlerstraße („Stockert“) sowie südwestlich des Plangebietes in der Bahnhofstraße („Krahenbühl“).

Nördlich des Plangebietes und der B 29 befindet sich ein seit 1989 stillgelegter Bahnhof an der Bahnstrecke Stuttgart-Bad Cannstadt - Nördlingen. Die nächstgelegenen bedienten Haltepunkte bzw. Bahnhöfe befinden sich in Mögglingen und Aalen. Über diese Bahnhöfe sind Schwäbisch Gmünd, Stuttgart, Ulm, Crailsheim und weitere Städte erreichbar.

### 6.5.2. Fuß- und Radverkehr

In der Bahnhofstraße sowie der Daimler- und der Benzstraße des Gewerbegebiets „Stockert“ sind einseitige Gehwege vorhanden. Im angrenzenden Wohngebiet wird der Fußverkehr nur in den Erschließungsstraßen über Gehwege geführt, in den Wohnstraßen sind keine baulich getrennten Wege vorhanden. In Richtung Dauerwang bzw. Aalen wird der Fußverkehr über den Wirtschaftsweg „Alter Heerweg“ geführt und im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße auf einem einseitigen, kombinierten Geh- und Radweg.

Der Radverkehr wird im Hauptortauf der Fahrbahn im Mischverkehr geführt. Entlang der L 1165 ist ein einseitiger Radweg vom KVP Blümle in Richtung Gewerbegebiet „Stockert“ vorhanden. Vom Gewerbegebiet „Dauerwang“ kommend erfolgt die Radverkehrsführung über den Wirtschaftsweg „Alter Heerweg“. Darüber hinaus verlaufen einige regionale Radrouten südlich des Plangebiets über die Humboldtstraße.

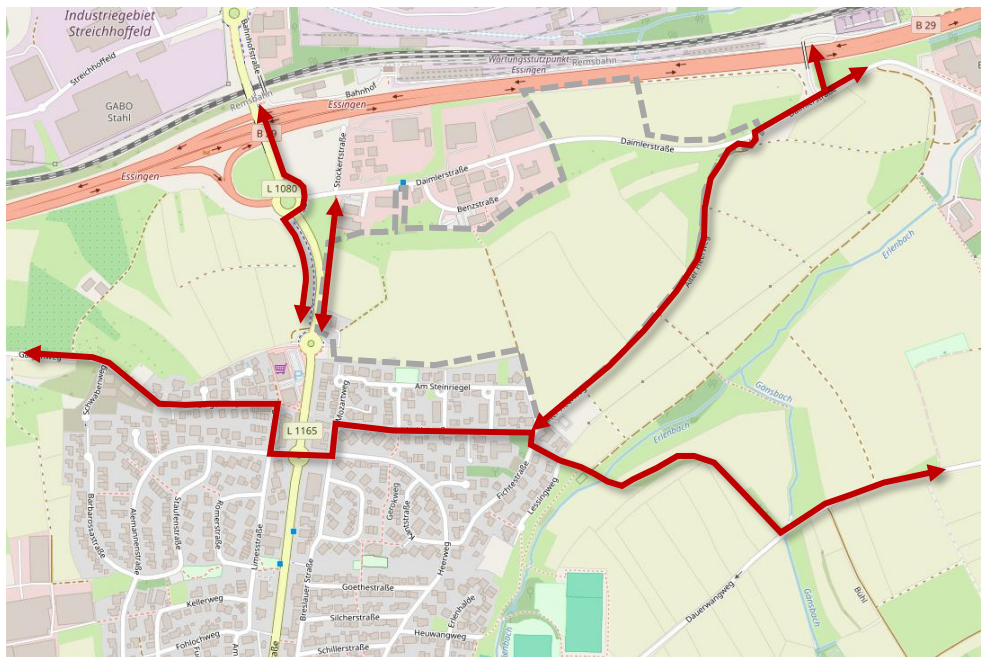


Abb. 26: Bestehende Radwegeverbindungen im direkten Umfeld des Plangebiets (eigene Darstellung; openstreetmap)

### 6.6. Ver- und Entsorgung

In der Daimlerstraße nördlich und in der Straße „Am Steinriegel“ südlich des Plangebiets sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen folgende Gashochdruckanlagen sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationsanlagen:

| Leitungsbezeichnung                 | DN  | MOP      | Schutzstreifen |
|-------------------------------------|-----|----------|----------------|
| OAB Ostalbleitung                   | 150 | 67,5 bar | 8,0 m          |
| AI-Aalen                            | 200 | 67,5 bar | 8,0 m          |
| Telekommunikationsanlagen<br>Cu/LWL | -   | -        | -              |

Außerdem liegt dort die Übergabestation „Essingen“. Zusätzlich befinden sich um diese Station die Armaturengruppen 2502, 2502/A1 und 2502/A2 mit bis an die Geländeoberfläche ragenden Anlagenteilen.

Von der Gashochdruckleitung ist ein beidseitiger 4 m breiter Schutzstreifen einzuhalten. Nördlich der Gasübergabestation befindet sich zudem ein Anodenfeld für den kathodischen Korrosionsschutz, welches verlegt werden kann/ muss.

Die Lage der Bestandsleitungen kann dem Grundplan in Anlage 3 entnommen werden.

## **6.7. Land- und Forstwirtschaft**

In die Planungen werden landwirtschaftliche Flächen einbezogen. Hierbei handelt es sich um Acker- und Grünland welches intensiv bewirtschaftet wird. Nach der Flurbilanz 2022 werden keine Flächen der Vorrangflur in Anspruch genommen, aber Flächen der Vorbehaltsflur I.

Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist auch weiterhin gewährleistet.

Durch den Bebauungsplan werden keine forstwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

## **7. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND GESTALTUNG**

### **7.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung**

Der Kreistag hat sich dafür ausgesprochen, einen klinischen Regionalversorger in Essingen zu errichten, um die Gesundheitsversorgung der Menschen im Ostalbkreis weiterhin zu sichern. Geplant ist der Neubau eines zukunftsfähigen Klinikums mit mehreren Gebäuden und kurzen Wegen sowie einem Heliport. Vorgesehen ist ein Komplex Funktionsbau mit einem Bettenbau (ca. 612 Betten), Zentral-OPs und allen weiteren Funktionseinheiten sowie Nebengebäude wie Parkhaus, KiTa, etc. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan südlich der bestehenden Daimlerstraße und des Gewerbegebiets „Stockert“ ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Klinikum“ als Grundlage für die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten festgesetzt. Die Haupterschließung des SO „Klinikum“ erfolgt von Norden über die Daimlerstraße über einen neuen Kreisverkehrsplatz. Die Gebäudegrößen und -höhen des Regionalversorgers orientieren sich an einem Baumassenmodell.

Durch die Ansiedlung des Regionalversorgers wird eine Entwicklungsdynamik für Essingen vor allem für die Nutzungen „Wohnen“ und „Gewerbe“ ausgelöst, weshalb auch die Entwicklung von Gewerbeflächen, eines urbanen Gebietes sowie die Erweiterung bestehender Wohnbauflächen vorgesehen ist.

Die gewerblichen Bauflächen sind nördlich der Daimlerstraße direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Stockert“ vorgesehen. Die Größe und Höhe der zulässigen Gebäude orientieren sich an den Gebäuden des Bestands.

Im westlichen Teil des Bebauungsplans, direkt an der L 1165, ist ein urbanes Gebiet unter anderem zur Ansiedlung eines Cafés, Abendgastronomie, kleinflächigem Einzelhandel sowie ergänzender medizinischer Nutzungen (bspw. ein Gesundheits- und Therapiezentrum) vorgesehen. Darüber hinaus können hier auch weitere Nutzungen wie z.B. Wohnen, Dienstleistungen und Handel untergebracht werden. Die Erschließung erfolgt über die an den KVP „Blümle“ angeschlossene Planstraße E.

Zwischen dem SO „Klinikum“ und der bestehenden Wohnbebauung sollen darüber hinaus Wohnbauflächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser u.a. für die Mitarbeitenden des Klinikums entstehen. Insgesamt ist eine Einwohnerdichte von 94 EW/ha angedacht (siehe nachfolgende Ermittlung). Diese übertrifft die Vorgaben der Regionalplanung (50 EW/ha) deutlich.

Die Erschließung der nördlichen Baugrundstücke kann über die Planstraße A erfolgen, die südlichen Grundstücke sollen über die Planstraße B bzw. Planstraße C erschlossen werden.

Die Wohngebietsflächen sollen bei der weiteren Planung entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) ausgewiesen werden.

Je Wohneinheit sollen 1,5 Stellplätze vorgesehen werden. Öffentliche Stellplätze im Straßenraum sind nicht vorgesehen.

Die Siedlungserweiterung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Regionalplan ist Essingen als Siedlungsbereich ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um Gemeinden und Gemeindeteile, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll. Um bei der Neuinanspruchnahme von Boden eine möglichst hohe Flächeneffizienz zu erreichen, sind im Regionalplan Bruttodichtewerte für neu zu erschließende Wohnbauflächen vorgegeben. Für Essingen beträgt demnach die Mindest-Bruttowohndichte 50 EW/ha. Der rechnerische Nachweis erfolgt auf Basis folgender Parameter:

- 14 Bauplätze für EFH
- Annahme von 1,3 Wohneinheiten (WE) je Bauplatz → 18,2 WE
- 11 Bauplätze für MFH mit je 6, 8 bzw. 12 Wohneinheiten → 84 WE
- Belegungsdichte (Einwohner pro Wohnung) 2,1
- Größe WA: 2,3 ha

Rein rechnerisch kann bei insgesamt 102 Wohneinheiten und einer Belegungsdichte von 2,1 von einer Einwohnerzahl von 215 im Baugebiet ausgegangen werden. Im Hinblick auf die Vorgaben des Regionalverbandes (EW/ha) wird ein Bezug der Einwohner zur Gebietsgröße hergestellt (215 EW: 2,3 ha). Insgesamt kann im Gebiet damit eine Siedlungsdichte von 94 EW/ha erreicht werden.

## **7.2. Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt nahe der Bundesstraße 29 sowie in direkter Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „Stockert“ im Norden. Innerhalb des angrenzenden Gewerbegebietes befinden sich keine Betriebe, die das Wohnen wesentlich stören.

In Bezug auf den geplanten Regionalversorger, das damit einhergehende erhöhte Verkehrsaufkommen sowie die durch die Nutzung ausgelösten Immissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um möglichen Konflikten der Planung auf die bestehende und geplante Umgebungsbebauung begegnen zu können. Der vom Büro Modus Consult, Karlsruhe erarbeitete Fachbeitrag Schall (Stand März 2026) enthält Aussagen über

- Verkehrslärm (Straße und Schiene) einwirkend auf das Klinikum und die anderen Gebiete,
- Zunahme des Verkehrslärms (Straße) in der Umgebung auf schutzwürdige Nutzungen,

- Gewerbelärm, einwirkend auf das Plangebiet/ das Klinikum und Prüfung der Fragestellung nach 'Heranrückender Bebauung',
- Gewerbelärm ausgehend vom Plangebiet außerhalb und innerhalb des Plangebietes sowie
- Lärm, ausgehend von Hubschraubern.

Gemäß dem Gutachten wirken maßgebend von Norden die verkehrlichen Schallimmissionen der B 29 sowie der Bahnstrecke „Stuttgart-Bad Cannstatt - Nördlingen“ und von Westen die der L 1165 (Bahnhofstraße) ein. Darüber hinaus wirken die Anlagen- und Betriebsgeräusche der im Norden bestehenden Gewerbegebiete „Stockert“, „Sauerbach“, „Streichhoffeld“ sowie des im Osten bestehenden Gewerbegebiets „Dauerwang“.

### **7.2.1. Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung**

#### Verkehrslärm (Straße und Schiene) einwirkend auf das Klinikum und die anderen Gebiete

Die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 werden bei freier Schallausbreitung an allen repräsentativen Immissionsorten im Plangebiet „Klinikum“ überschritten, weshalb Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich sind.

#### Zunahme des Verkehrslärms (Straße) in der Umgebung auf schutzwürdige Nutzungen

Durch die Planung und der damit einhergehenden Verkehrszunahme ist mit Veränderungen der Geräuschsituation an den bestehenden Nutzungen zu rechnen. Die Berechnungen zeigen jedoch Pegelzunahmen von maximal 2,1 dB(A), die im Sinne der 16. BImSchV als nicht erheblich eingestuft werden, sodass hieraus kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen hervorgeht.

#### Gewerbelärm im Plangebiet

Bei freier Schallausbreitung werden die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen in den Sondergebieten SO1-SO3 überschritten, in den übrigen Gebieten werden die Werte eingehalten.

#### Gewerbelärm ausgehend vom Plangebiet

Durch Geräuschkontingentierung ist im Bebauungsplan sicherzustellen, dass durch die Zusatzbelastung der geplanten Nutzungen (GE, MU, SO) keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Umgebung des Plangebietes auftreten.

#### Lärm ausgehend von Hubschraubern

Schallschutzmaßnahmen sind im Hinblick auf Hubschrauberlärm erst bei häufigen, Belästigungen von mehr als 20 Start / Landungen am Tag bzw. mehr als 10 Start / Landungen in der Nacht oder mehr als einem Start / einer Landung je Stunde, und den damit in Verbindung stehenden Maximalpegeln erforderlich. Von einer solchen Häufigkeit wird im vorliegenden Fall jedoch nicht ausgegangen.

### **7.2.2. Schallschutzmaßnahmen**

Aufgrund des von mehreren Seiten einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärms werden aktive Schallschutzmaßnahmen nicht als zielführend erachtet. Daher ist im Rahmen der Gebäudeplanung auf eine geeignete Gebäudestellung und Grundrissorientierung zu achten. Im Bebauungsplan ist ein selektiver Ausschluss von schutz-

bedürftigen Aufenthaltsräumen mit notwendigen und öffnenbaren Fenstern festzusetzen. Darüber hinaus werden passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen) sowie der Einbau von schallgedämmten Lüftern empfohlen. Die Festsetzungen sind im Textteil unter A.12. aufgeführt und werden in der Begründung in Kap. 8.12 erläutert.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Bebauungsplanvorhaben bestehen. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage 6 bei.

### **7.3. Erschließung**

#### **7.3.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die Hapterschließung der Sonderbaufläche „Klinikum“ sowie die Erschließung der gewerblichen Bauflächen sollen abseits der Wohnbebauung über die Daimlerstraße erfolgen. Diese ist über den Kreisverkehrsplatz (KVP) „Stockert“ direkt an die B 29 angeschlossen. Von Aalen kommend kann die Daimlerstraße außerdem auch über das Gewerbegebiet „Dauerwang“ erreicht werden. Darüber hinaus ist eine Nebenerschließung des Klinikums über die an den KVP „Blümle“ und die L 1165 angeschlossene „Planstraße A“ denkbar.

Die geplanten Mischbauflächen sowie ein Teil der geplanten Wohnbauflächen (WA1) sollen über die an den KVP „Blümle“ angeschlossene Planstraße A erfolgen. Zur Erschließung der Wohnbauflächen im WA2 ist ein Teilausbau des bestehenden Wirtschaftswegs „Alter Heerweg“ (Planstraße B) geplant.

Über diese Verknüpfungen erfolgt eine Anbindung der neuen Bauflächen sowohl an das örtliche als auch das überörtliche Verkehrsnetz.

Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der KVPe „Stockert“ und „Blümle“ wurden im Rahmen des Fachbeitrags „Verkehr und Mobilität zum Bebauungsplan“ (vgl. Anlage 7) von der Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG Leistungsfähigkeitsbewertungen im Planfall 2040 vorgenommen. Dort ergibt sich für den KVP „Stockert“ eine Überlastung (Qualitätsstufe F), verursacht durch den dominierenden Verkehr i.Z.d. L 1165. Die Berechnung berücksichtigt hierbei allerdings eine Wohnbauentwicklung von rund 25 ha, die weit über den tatsächlichen Planungshorizont bis zum Jahr 2040 hinausgeht. Eine Bewertung der Leistungsfähigkeit mit einer bis 2040 realistischen Wohnbauentwicklung ist derzeit noch in Bearbeitung. Sollte auch nach dieser Neuberechnung eine Überlastung vorliegen, wird vom Gutachter ein Ausbau des KVPs mit zweistreifiger Kreisfahrbahn (sog. Turbokreisel) vorgeschlagen. Aufgrund des bestehenden, großen Durchmessers (= 50,0 m) könnte dieser Ausbau zumindest großteils auf der Innenseite des KVPs hergestellt werden. Fahrstreifenänderungen wären vermutlich nur auf der Südseite erforderlich.

#### **7.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Im Hinblick auf den ÖPNV strebt die Gemeinde Essingen aktiv Reaktivierungsbestrebungen für den Bahnhof Essingen an. Dieser Haltepunkt soll die Anbindung der Gemeinde an das Bahnnetz verbessern, insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung des Klinikums.

Darüber hinaus soll das Klinikum in das bestehende Busliniennetz integriert und eine Bushaltestelle im Bereich des Haupteingangs angesiedelt werden. Hierfür wurde im Bebauungsplan eine ausreichend breite Verkehrsfläche vorgesehen.

### **7.3.3. Fuß- und Radverkehr**

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere gemeinsame Fuß- und Radwege geplant. Entlang der Planstraßen A und B sind einseitige, in der Daimlerstraße beidseitige Gehwege vorgesehen. Diese weisen im Bereich der Planstraße B sowie entlang der Daimlerstraße eine Breite von 2,10 m auf, im Bereich der Planstraße A ist eine Breite von 1,80 m vorgesehen, da nördlich der Planstraße zusätzlich ein gemeinsamer Geh- und Radweg vorgesehen ist.

Aufgrund der als gering einzustufenden Verkehrsstärken im geplanten urbanen Gebiet sowie innerhalb des Wohngebietes WA2 werden dort keine getrennten Gehwege erforderlich. Zur Schaffung von Verbindungen zwischen der Bestandssiedlung und den geplanten Quartieren bzw. dem Klinikum sind Fußwegeverbindungen im Bereich des Spielplatzes in der Straße „Am Steinriegel“ sowie in Verlängerung zum „Haydnweg“ vorgesehen.

### **7.4. Ver- und Entsorgung**

#### **7.4.1. Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des SO „Klinikum“ sowie der geplanten Gewerbeflächen kann grundsätzlich durch eine einfache Netzerweiterung über die Daimlerstraße bzw. von der L 1165 aus erfolgen. Ein die Versorgungssicherheit erhöhender Ringschluss um den gesamten Klinikstandort kann hergestellt werden.

Ein Anschluss des geplanten südöstlichen Wohngebietes an die Wasserversorgung kann über eine einfache Netzerweiterung über die Straße „Am Steinriegel“ bzw. den Haydnweg erfolgen. Auch hier ist ein Ringschluss bis zur Daimlerstraße bzw. L 1165 möglich.

Weitere Informationen, insbesondere hinsichtlich Maßnahmen der „Äußeren Erschließung“, stehen erst nach Vorliegen eines aktuell in Arbeit befindlichen Strukturgutachtens zur Trinkwasserversorgung der Gemeinde Essingen zur Verfügung.

#### **7.4.2. Stromversorgung**

Die Stromversorgung kann durch das Energieversorgungsunternehmen EnBW Ostwürttemberg Donau Ries AG erfolgen.

#### **7.4.3. Telekommunikation**

Das Gebiet kann durch Erweiterungen aus dem angrenzenden Bestand angebunden werden.

#### **7.4.4. Entsorgung**

Die Ableitung des Schmutz- und Mischwassers aus dem SO „Klinikum“ sowie aus dem GE kann in Richtung Norden erfolgen. Ausgehend vom Mischwasserkanal zwischen der B 29 und dem Gewerbegebiet „Stockert“ kann ein neuer Kanal am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes an den Bestand angeschlossen werden. Die Mischwasserbehandlung erfolgt über den Regenüberlauf (RÜ) 2 (nördlich der B 29) mit Entlastung in den Sauerbach (Gewässer II. Ordnung). Wie schon im Bestand wird der kritische Mischwasserabfluss im Weiteren über das Regenüberlaufbecken (RÜB) 2 „Suhl“ zur Reinigung der Verbandskläranlage Böbingen zugeführt. Das geplante MI sowie eine mögliche Erweiterung des Klinikums nach Westen können über einen Kanalanschluss in der Daimlerstraße entwässert werden. Über diesen Anschluss kann zusätzlich der nördliche und westliche Teil des WA ent-

wässern. Auch hier erfolgt die Ableitung über den RÜ 2. Soweit topographisch möglich, kann der östliche Teil des SO „Klinikum“ im Trennsystem entwässert werden. In welchem Umfang dies genau möglich ist, ist u.a. von der baulichen bzw. höhen-technischen Ausgestaltung des Klinikareals abhängig. Auch der südöstliche Teil des WA wird im Trennsystem aufgebaut. Das Schmutzwasser kann dabei an den bestehenden Kanal in der Humboldtstraße angeschlossen werden. Die Behandlung erfolgt dann über das RÜB 3 „Erlenbach“.

Die Ableitung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen des SO „Klinikum“ kann in östliche Richtung zum Sauerbach erfolgen. Über einen neuen Regenwasserkanal ist sowohl eine Einleitung in den „Graben an der B 29-Aalen“ als auch eine Einleitung in den südöstlich verlaufenden „Erlenbach“ (Gewässer II. Ordnung) möglich. Auch eine teilweise, oberflächige Ableitung in Mulden oder Gräben ist denkbar. Sämtliches Dachflächenwasser muss über dezentrale Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, Rückhalte- und Versickerungsmulden, Grün-/Retentionsdächer, o.ä.) zwischengepuffert und versickert oder gedrosselt abgeleitet werden. Eine ergänzende, zentrale Rückhaltung kann im nordöstlichen Bereich im Umfeld des Anschlusses an die Daimlerstraße realisiert werden. Das Niederschlagswasser des geplanten GE, des MI, des westlichen WA sowie einer potentiellen westlichen Klinikerverweiterung, wird über das bestehende Mischwassernetz über die „Daimlerstraße“ nach Norden abgeleitet, wobei auch hier entsprechende dezentrale Rückhaltungen zur Minderung der hydraulischen Belastung des Mischwasserkanals zu errichten und zu betreiben sind. Die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem östlichen WA erfolgt nach Südosten zum bestehenden Regenrückhaltebecken (RRB) „Erlenbach“.

Bei den im Trennsystem entwässernden Gebieten - östlicher Teil des SO „Klinikum“ und südöstliches WA-Gebiet - ist vor der Einleitung ins Gewässer das Niederschlagswasser über geeignete Behandlungsanlagen zu reinigen.

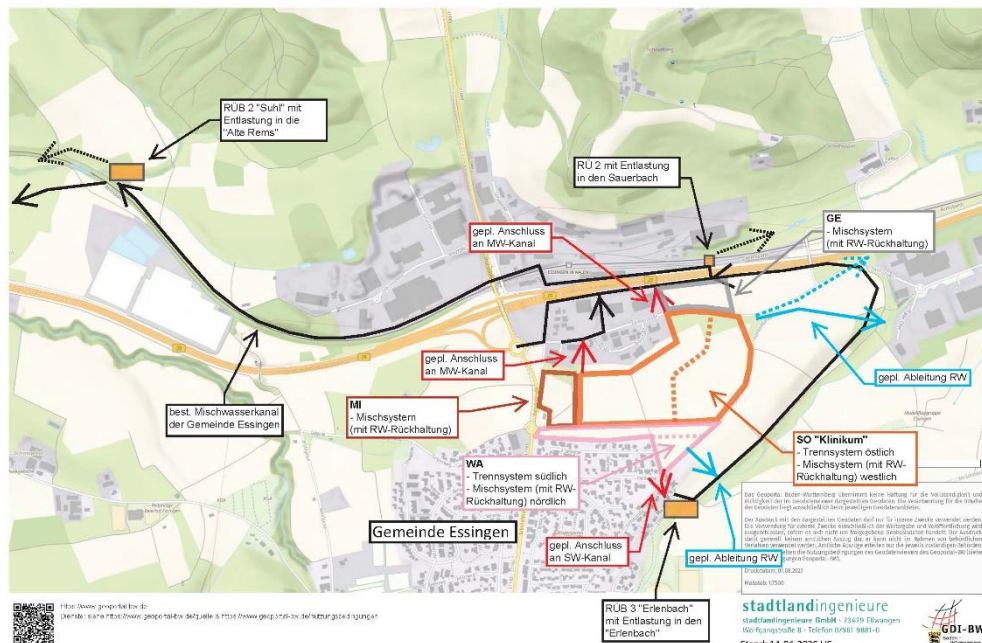


Abb. 27: Grobkonzept Entwässerung (eigene Darstellung, Stand 14.04.2026)

## 7.5. Land- und Forstwirtschaft

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, die in der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur I und in der Bodenpotentialkarte als Vorbehaltpotenzial I und Kleinflächig auch als Vorbehaltpotenzial II eingestuft werden. Eine ausführliche Auseinandersetzung mit den landwirtschaftlichen Belangen ist in Kapitel 5.1 erfolgt.

Forstwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen.

## 7.6. Grün- und Freiraumkonzept

Grünordnerische Maßnahmen sind in den Bebauungsplan integriert und dienen der Vermeidung/ Minderung, dem Ausgleich und dem Ersatz der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erstellt.

Demnach kann der erforderliche Ausgleich trotz umfangreicher Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen nicht im Plangebiet erbracht werden, weshalb externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind. Um die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begrenzen, werden die zum Ausgleich notwendigen Ökopunkte käuflich erworben.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur gebietsinternen Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes werden im Folgenden zusammengefasst:

- Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z. B. Grünflächen oder angrenzende landwirtschaftliche Flächen), sollen vor Beeinträchtigungen durch den späteren Baubetrieb gesichert werden (Schutzgut Boden, Fläche).
- Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebiets verwertet (Schutzgut Boden, Fläche).
- Festlegung der Höhe der Erschließungsstraßen und der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der Topographie, sodass ein möglichst hoher Anteil des Erdaushubs auf den Baugrundstücken oder den Grünflächen verbleiben kann (Schutzgüter Boden, Fläche und Landschafts- und Ortsbild).
- Wasserdurchlässige Beläge für Pkw-Stellplätze und -zufahrten (Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser).
- Niederschlagswasser der Dachflächen wird auf den Grundstücken gesammelt und gepuffert. Alternativ kann die Pufferung auch über Dachbegrünung erfolgen. Das Dachwasser wird vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt (Schutzgut Wasser).
- Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt, sodass kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer erfolgt (Schutzgut Wasser).
- Durchführung von Rodungsarbeiten nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen (Schutzgut Tiere und Pflanzen).
- Innere Durchgrünung des Baugebietes mit hochstämmigen Laubbäumen auf den Baugrundstücken und im Bereich von Pkw-Stellplätzen sowie Dachbegrünung (Schutzgut Tiere und Pflanzen).
- Höhenbeschränkung der Gebäude (Schutzgut Landschafts- und Ortsbild).

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung war die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung notwendig. Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung sowie die daraus resultierende Sonderuntersuchung Fauna mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung können den Anlagen 2 und 3 entnommen werden. Die Ergebnisse wurden in den Umweltbericht integriert.

## **8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1. Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen folgende Nutzungsarten festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet
- Urbanes Gebiet
- Gewerbegebiet
- Sondergebiet „Klinikum“

#### **8.1.1. Allgemeines Wohngebiet**

Der südliche Bereich ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und den angrenzenden Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Dadurch soll die kleinteilige, dörfliche Siedlungsstruktur fortgeführt werden. Aufgrund der beabsichtigten Struktur des Gebietes sind die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Da die Flächen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ausgewiesen werden, werden auch Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

#### **8.1.2. Urbanes Gebiet**

Der westliche Teilbereich des Plangebietes wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als „urbanes Gebiet“ (MU) nach § 6a BauNVO ausgewiesen, wobei aufgrund der Lage und der Struktur des Gebietes und auch bezüglich der angrenzenden Umgebung, die Nutzungen „Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke“, „Tankstellen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

#### **8.1.3. Gewerbegebiet**

Die Bauflächen nördlich der Daimlerstraße sind entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und den angrenzenden Bebauungsplänen als „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Zum Schutz der benachbarten Bebauung und in Anlehnung an das angrenzende Gewerbegebiet „Stockert“ sind Anlagen für kirchliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Um eine Konkurrenzsituation mit den innerörtlichen Betrieben zu vermeiden, ist großflächiger Einzelhandel im Gebiet nicht zugelassen.

Trotz Ausschluss dieser Anlagen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt.

#### **8.1.4. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Klinikum'**

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung 'Klinikum' nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind

- Klinikgebäude mit Hubschrauberlandeplatz sowie die für den Klinikbetrieb notwendigen Bauwerke
- Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ)
- Ärztehaus
- Gebäude für Gesundheitsbildungszwecke
- Parkhaus
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser dienen
- Stellplätze (inkl. Taxistände, Bushaltestellen für den öffentlichen Nahverkehr sowie Kurzzeitparkplätze) und sonstige der Hauptnutzung Klinikum unmittelbar zugehörige Nebenanlagen
- Sonstige dem sonstigen Sondergebiet „Klinikum“ dienende Nutzungen

#### **8.2. Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt und gleichzeitig die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild begrenzt.

##### **8.2.1. Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut bzw. baulich genutzt werden darf. Unterirdische Anlagen (z.B. Tiefgaragen) sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mit zu rechnen.

Die GRZ dient der Begrenzung der Bodenversiegelung zum Erhalt der natürlichen Funktionen des Bodens wie Versickerungsfähigkeit, Durchlässigkeit sowie Flora- und Fauna.

##### **8.2.2. Zahl der Vollgeschosse**

WA:

Die Festsetzung der Geschossigkeit sichert, in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung, eine flächensparende Grundstruktur der Gebäude. Darüber hinaus gelten kompakte, mehrgeschossige Gebäude mit einem günstigen Verhältnis von Wohnfläche und Volumen als energetisch günstig. Als Maß für die Kompaktheit gilt das Oberflächen-Volumen-Verhältnis A/V. Das A/V-Verhältnis wird mit steigender Anzahl der Vollgeschosse günstiger.

Zur Ermöglichung kompakter Gebäude sind daher im WA 1 drei Vollgeschosse und im WA 2 zwei Vollgeschosse zulässig.

MU:

Um eine gemischte Nutzung einzelner Gebäude zu gewährleisten, wird die Zahl der Vollgeschosse im MU auf vier Vollgeschosse festgelegt.

SO:

Um den besonderen Anforderungen eines Regionalversorgers Rechnung zu tragen, wird die Zahl der Vollgeschosse innerhalb des SO „Klinikum“ auf maximal 6 Vollgeschosse festgesetzt.

### **8.2.3. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage**

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfasst alle städtebaulich relevanten baulichen Anlagen und kann die Auswirkungen der Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild vermindern.

#### WA:

Die absolute Gebäudehöhe wird im WA1 auf 10,0 m und im WA2 auf 8,00 m begrenzt, um eine Einbindung in die umgebenden, baulichen Strukturen zu erreichen. Die Bezugspunkte für die maximale Gebäudehöhe sind im Textteil konkretisiert.

#### MU:

Zur Einbindung in die umgebenden, baulichen Strukturen und um die geplanten Nutzungen innerhalb des MU zu ermöglichen, wird die absolute Gebäudehöhe auf 12,0 m festgesetzt.

#### GE:

In Anlehnung an das angrenzende Gewerbegebiet „Stockert“ wird die absolute Gebäudehöhe im GE auf 20,0 m begrenzt. Für Hochregallager und technische Bauteile (wie beispielsweise Kamine, Silos usw.) können ausnahmsweise auch größere Höhen zugelassen werden.

#### SO:

Aufgrund der für den Klinikbetrieb benötigten Baumassen wird im SO die absolute Gebäudehöhe für das Hauptgebäude auf 26,0 m und für die übrigen Gebäude auf 20,0 m bzw. 12,0 m begrenzt.

Für technische Aufbauten (wie z.B. Aufzugstürme, Aufbauten für Haustechnik, Dachaustritte, Absturzsicherungen) wird eine Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen müssen die Anlagen, mit Ausnahme der Absturzsicherungen, einen Abstand von der Gebäudekante (Attika) von min. 5,0 m einhalten, damit Aufbauten nicht die vom Bodenniveau sichtbare Gebäudehöhe beeinflussen.

Für das Hauptgebäude wird eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Gebäudehöhe für einen Hubschrauberlandeplatzes sowie für die dazu erforderlichen, technischen Aufbauten (wie z.B. Aufzugstürme, Dachaustritte, Absturzsicherungen) festgesetzt.

### **8.3. Bauweise**

#### WA:

In Anlehnung an die umgebenden Gebiete wird offene Bauweise festgesetzt.

#### GE/MU/SO:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Gebäude mit mehr als 50 m Länge sind in den Gebieten im Rahmen der abweichenden Bauweise zugelassen, um entsprechend große Gebäude zu ermöglichen.

### **8.4. Überbaubare Grundflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch die im Lageplan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt und sind von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abzugrenzen. Hierdurch kann die Lage der Hauptbaukörper auf den einzelnen Grundstücken geregelt und ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

## **8.5. Flächen für Garagen und Stellplätze**

### WA:

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten. Stellplätze und Zufahrtswege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### GE/MU/SO:

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Zufahrtswege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Parkplätze sind nur über die Grundstückszufahrt, nicht jedoch direkt von der Erschließungsstraße erreichbar, um hier Verkehrsbehinderungen zu vermeiden. Auf eine Vorgabe für Abstandsflächen von Carports und Garagen zur Verkehrsfläche kann verzichtet werden, da mit der Ausweisung des Baufensters ein Mindestabstand von 5,0 m zur Erschließungsstraße bzw. dem Gehweg eingehalten wird.

## **8.6. Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig und in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, wenn sie die Größe von 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum nicht überschreiten.

Sonstige Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen.

## **8.7. Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

Gemäß § 9 Fernstraßengesetz (Bundesstraßen) und § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (Landesstraßen) sind im Abstand von 20 m keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Daher werden Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind, dies gilt auch für verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO.

## **8.8. Verkehrsflächen**

### **8.8.1. Straßenverkehrsfläche**

Zur Erschließung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die der allgemeinen Erschließung dienende öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen der geplanten Erschließungsstraßen A und B ist unverbindlich. Für die Planstraße A ist aufgrund der durch das Klinikum zu erwartenden Verkehrsmengen eine Straßenbreite von 6,50 m vorgesehen. Im Osten ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 10 m festgesetzt, um ausreichend Platz für eine Bushaltestelle vorzuhalten.

Die geplanten Erschließungsstraßen C, D und E werden als Mischverkehrsflächen ohne Gehwege ausgebildet. Gemäß der RASt dürfen Fahrbahnen im Mischungsprinzip oder mit weicher Separation nur bei Verkehrsstärken unter 400 Kfz/h und bei zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h oder weniger eingesetzt werden. Dieser Empfehlung wird entsprochen.

### **8.8.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“**

Zur Erschließung des Plangebiets für den Fuß- und Radverkehr werden im Planteil Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Ein Befahren der Wege für Pflege- und Wartungsarbeiten ist zulässig. Abweichungen von der im Bebauungsplan dargestellten Lage sind zulässig, damit bei der Umsetzung noch Anpassungen in der Ausführung ermöglicht werden können.

### **8.8.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Feldweg“**

Zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden im Planteil Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Feldweg“ festgesetzt. Um negative Auswirkungen bei Starkregenereignissen zu reduzieren und die Grundwasserneubildung zu fördern sind neu herzustellende Wege als Erdwege oder teilversiegelte Wege (wassergebundene Decke) herzustellen.

### **8.8.4. Verkehrsgrün**

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsgrün' dienen der Aufnahme der zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sowie der Gräben für die Straßenentwässerung. Sie dürfen in den Bereichen der zulässigen Grundstückszufahrten überfahren und befestigt werden.

Aus gestalterischen und klimatischen Gründen ist die festgesetzte Verkehrsgrünfläche als Grünfläche zu gestalten.

### **8.8.5. Zu- und Ausfahrtsverbot**

Aufgrund des straßenrechtlichen Anbauverbotes und der allgemeinen Verkehrssicherheit werden Zugangs-, Zu- und Ausfahrverbote entlang der Landesstraße und der Bundesstraße festgesetzt.

## **8.9. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsfläche - Gas - dient dem Betriebsgebäude der Gesellschaft für Energieversorgung Ostalb GmbH (Gashochdruckleitung).

Darüber hinaus sind Flächen für Versorgungsanlagen - Strom- festgesetzt, die zum Bau von Umspannstationen dienen.

## **8.10. Grünflächen**

### **8.10.1. Öffentliche Grünflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „ökologischer Ausgleich“ festgesetzt.

Die im Planteil entsprechend gekennzeichnete Flächen dienen der Minimierung bzw. Kompensation des Eingriffs, der durch die Ausweisung der Bauflächen und die damit verbundene Versiegelung entsteht. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Es dürfen lediglich -soweit erforderlich- Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses durchgeführt werden. Einfriedungen sind ebenfalls zulässig.

## **8.11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **8.11.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung der Vorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

#### Befestigte Flächen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben (Rasengitter, Rasenpflaster, Schotterrassen etc.). Damit werden die negativen Auswirkungen bei Regenereignissen reduziert und die Grundwasserneubildung gefördert.

#### Regenwasser

Um die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen wegen neu versiegelter Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen vorzugsweise vor Ort zu versickern. Ist eine Versickerung nicht oder nur bedingt möglich, ist das Regenwasser zu sammeln, zu puffern und verzögert in den geplanten Regenwasserkanal bzw. den geplanten/ bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

#### Ansaat

Zur Förderung der heimischen Artenvielfalt und zur Vermeidung gebietsfremder Arten ist für Ansaaten im Bereich der Grünflächen ausschließlich zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.

#### Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten, Vögeln und Fledermäusen ist zur Außenbeleuchtung naturverträgliche Beleuchtung nach Stand der Technik (z.B. warmweiße LED-Lampen  $\leq 3.000$  Kelvin) zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung der privaten Grundstücke ist außerdem auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Zum sicheren Betrieb des Krankenhauses sind im SO2 auch andere Leuchtmittel zugelassen.

### **8.11.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### M1:

Zum Lückenschluss zwischen den bestehenden Gebieten und dem Plangebiet wird die bestehende Ausgleichsfläche „Heckenpflanzung im Gewann Stockert“ des Projektes „Wartungsstützpunkt Essingen“ der „Go-Ahead Facility GmbH“ in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Fläche dient der Anlage, dem Erhalt und der Pflege einer drei bis achtreihigen Feldhecke mit vorgelagertem Saumstreifen.

In der ursprünglichen Planung wurde, aufgrund der angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen Düngung, von einer nitrophytischen Saumvegetation ausgegangen. Aufgrund der Nutzungsänderung der angrenzenden Flächen und dem Wegfall der Düngung kann sich der Saumstreifen nun zu einer mesophytischen Saumvegetation entwickeln.

M2:

Durch die Maßnahme M2 soll eine bestehende Streuobstwiese am nördlichen Rand des Plangebietes erhalten und erweitert werden.

M3-M5:

Die Maßnahmen dienen der ökologischen Aufwertung sowie Eingrünung des Plangebietes.

### **8.12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Die Flächen, in denen mit Geräuschemissionen aus Verkehrslärm zu rechnen ist, wurden entsprechend gekennzeichnet. Es wurde eine Festsetzung zu den einzuhaltenden Orientierungswerten getroffen. Entsprechende Nachweise zur Einhaltung sind im Rahmen des Baugesuchs vorzulegen.

### **8.13. Pflanzgebot und Pflanzbindung**

#### **8.13.1. Pflanzgebote**

Für die Umsetzung der Pflanzgebote ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen. Geeignete Gehölzarten sind in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen (C.1) aufgelistet.

#### **8.13.2. Flächige Pflanzgebote**

Die im Bebauungsplan festgesetzten flächigen Pflanzgebote dienen der Eingrünung des Baugebietes sowie dem Regenrückhalt. Für den Regenrückhalt sind die Flächen Muldenförmig auszubilden, die Rigolen dienen der Versickerung von Niederschlagswasser insbesondere bei wenig durchlässigen Böden. Die Eingrünung erfolgt durch heimische und standortgerechte Sträucher und Bäume sowie eine gebietsheimische, kräuter- und artenreichen Wiesenmischung.

#### **8.13.3. Pflanzgebot auf den Baugrundstücken**

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes sind im WA ein Baum je 250 m<sup>2</sup> Baugrundstück, im MU und GE ein Baum je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und im SO ein Baum je 2.000 m<sup>2</sup> zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

#### **8.13.4. Dachbegrünung**

Zur besseren Einbindung in die Landschaft und um die Auswirkungen auf das Lokalklima sowie bei Starkregenereignissen gering zu halten, sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° zu begrünen. Für die Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mind. 10 cm vorgeschrieben, da diese bei der Regenwasserrückhaltung berücksichtigt werden kann.

Diese Festsetzung steht gem. § 8 a Abs. 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg der seit 1. Mai 2022 geltenden Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen nicht entgegen.

#### **8.13.5. Pflanzbindung**

Zur Sicherung bestehender, wertvoller Gehölzbestände sind die im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Flächen und Einzelbäume als naturnahe Gehölze zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. In diesen Bereichen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

#### **8.14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers**

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen müssen die entstehenden Böschungen sowie unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

#### **8.15. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

LR1:

Aufgrund der im Plangebiet verlaufenden Gasleitung der terranets bw GmbH ist entlang des Trassenverlaufes eine Fläche mit einem Leitungsrecht (LR1) festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst einen 4,0 m breiten Schutzstreifen beidseits der beiden Leitungsachsen. Die Erdgashochdruckleitungen der terranets bw GmbH sowie die parallel dazu verlegten Telekommunikationskabel sind gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen (symmetrisch beiderseits der Rohrachse) verlegt.

Die Gasfernleitung und die Kabel wurden zum Zeitpunkt der Leitungsverlegung unter Berücksichtigung der damaligen, landwirtschaftlichen Nutzung, gebaut und verlegt. Dies hat zur Folge, dass für die geplante Nutzungsänderung nach dem heutigen Stand der Technik in den Überfahrungs- und Überbauungsbereichen zusätzliche Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen, die einen ordnungsgemäßen und sicheren Betrieb der Gashochdruckanlagen in den geplanten Verkehrsflächen sicherstellt.

LR2:

Im Norden des Plangebiets wird das bestehende Leitungsrecht aus dem Bebauungsplan „Stockert Ost“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Leitungsrecht dient der Sicherung von Leitungen für die Gas- und Wasserversorgung sowie eines Kanals.

LR3:

Aufgrund des im Plangebiet verlaufenden unterirdischen Regenwasserkanals ist entlang des Leitungsverlaufs ein Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers, einschließlich eines 2 m breiten Schutzstreifens beidseits der Leitungsachse festgesetzt.

### **9. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **9.1. Gestaltung von baulichen Anlagen**

##### **9.1.1. Dachform, Dachneigung**

WA/MU/SO1:

Aus ökologischen Gründen werden im Bereich des MU, SO1 und WA „Flach- und Pultdach“ festgesetzt. In Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung sind darüber hinaus aber auch Satteldächer zulässig.

GE/SO2/SO3:

Im Gewerbe- sowie im Sondergebiet werden aus ökologischen Gründen lediglich Flachdächer mit einer Dachneigungen von 0° bis 5° festgesetzt. Somit wird einer klimagerechten Bauweise Rechnung getragen.

Für die maximale Gebäudehöhe ist, unabhängig von der Dachform und -neigung, durch die Festsetzung der „Höhen baulicher Anlagen (siehe 7.2.3) eine Obergrenze vorgegeben.

### **9.1.2. Dachaufbauten**

In Anlehnung an die umgebende Bebauung findet bei Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitten die jeweils gültige Satzung der Gemeinde Essingen (zuletzt geändert am 06.04.1995) über die Zulassung von Dachaufbauten Anwendung.

### **9.1.3. Dachdeckung**

#### WA/MU/SO1:

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und in Anlehnung an die an-grenzende Bebauung sind die geeigneten Dächer der Hauptgebäude mit Ziegeln oder Betondachsteinen rot, braun, grau oder anthrazit zu decken.

Die flach geneigten Dächer bis 10° müssen begrünt werden. Dies hat außer der Einbindung ins Landschaftsbild auch ökologische Vorteile im Hinblick auf das Klima und die Pufferung des Oberflächenwassers.

#### GE/SO2/SO3:

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und aus ökologischen Gesichtspunkten sind die Dachflächen extensiv zu begrünen. Für die Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mind. 10 cm vorgeschrieben, da diese bei der Regenwasserrückhaltung berücksichtigt werden kann. Untergeordnete, technische Anlagen sind davon ausgenommen, da für diese oft Materialien verwendet werden, die sich nicht für eine Begrünung eignen.

Diese Festsetzung steht gem. § 8 a Abs. 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg der seit 1. Januar 2022 geltenden Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen nicht entgegen.

### **9.1.4. Äußere Gestaltung**

Um eine harmonische Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild zu erzielen, dürfen die Fassaden der baulichen Anlagen nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden.

## **9.2. Werbeanlagen**

Aus baugestalterischen Gründen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur am Ort der Leistungserbringung zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.

Die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Video-Fläche ist aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig.

## **9.3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

### **9.3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Zur Verbesserung des Lokalklimas und der Artenvielfalt sowie zur Sicherstellung von insektenfreundlichen Gartenanlagen sind, zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzboten, die nicht überbauten Flächen– mit Ausnahme von Zu-

gängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen – gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind gemäß § 21a Landesnaturschutzgesetz nicht zulässig. Bei der Begrünung der Baugrundstücke sind nur heimische, standortgerechte Gehölze und Stauden zulässig, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen.

Um die Auswirkungen der Planung auf die Grundwasseranreicherung und den Oberflächenabfluss zu minimieren sind im GE sowie im SO befestigte Flächen, Fußwege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszuführen. Im WA1, WA2 und MU sind zusätzlich dazu auch die Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

### **9.3.2. Einfriedungen**

Für einen harmonisches Ortsbild sowie einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft ist eine transparente Gestaltung (Maschendraht, Holzlattenzaun, Drahtgitterzaun, Hecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen) vorgegeben. Freistehende Mauern und geschlossene, nicht transparente Zäune sind nicht zugelassen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Höhen- und Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen vorgegeben.

### **9.4. Stellplätze für PKW und Fahrräder, Garagen**

#### WA/MU:

Um den Straßenraum weitgehend von parkenden Autos frei zu halten, sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze und/ oder Garagen nachzuweisen. So können unübersichtliche Bereiche durch parkende Autos (Unfallschwerpunkte) vermieden und ein flüssiger Verkehr gewährleistet werden.

Zur Förderung des Radverkehrs sind für Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen pro Wohnung 2 geeignete Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen. Diese müssen wetterfest, abschließbar und ebenerdig bzw. von der öffentlichen Verkehrsfläche über Rampen und Aufzüge zugänglich sein.

#### GE/SO:

PKW-Stellplätze für Mitarbeiter/innen und Besucher/innen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) hergestellt werden. Dies dient der Entlastung von Abwasserkanälen, Regenrückhaltebecken und Kläranlagen.

### **9.5. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken**

#### WA/MU:

Zur Einbindung ins Landschaftsbild und um harmonische Übergänge zu den Nachbargrundstücken zu schaffen, werden hier Einschränkungen vorgenommen:

Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung bis zur festgesetzten EFH zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücken darf nur durch Böschungen mit einem Böschungswinkel 1:1,5 oder abgetreppten Stützmauern (Verhältnis 1:1) erfolgen.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

GE/SO:

Für Gewerbebetriebe sind weitestgehend niveaugleiche Flächen erforderlich, die auf Grund der bestehenden topographischen Verhältnisse, Aufschüttungen und Abgrabungen mit sich bringen können. Der Ausgleich zwischen den Grundstücken darf auch mit Stützmauern erfolgen.

### **9.6. Regenwasserrückhaltung**

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Reduzierung des Abflusses in den Kanal wird die Pufferung in geeigneten Rückhalteeinrichtungen mit Angabe eines entsprechenden Fassungsvermögens und gedrosseltem Ablauf auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Eine Dachbegrünung von mind. 10 cm Substratstärke kann bei der Regenwasserrückhaltung angerechnet werden.

### **9.7. Drainagen**

Um Fremdwasser im Kanalsystem zu vermeiden, dürfen Drainagen nicht an das Kanalisationssystem angeschlossen werden. Sofern ein Regenwasserkanal vorhanden ist, sind angeschnittene Drainagen neu zu fassen und daran anzuschließen, um eine Beeinträchtigung für angrenzende Grundstücke zu vermeiden. Der Anschluss an Mischwasserkanäle ist nicht zulässig.

### **9.8. Ordnungswidrigkeiten**

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

## **10. HINWEISE**

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf folgendes hingewiesen:

- Freiflächengestaltung / Pflanzliste
- Grenzabstände mit Pflanzungen
- Bodenschutz
- Baugrundverhältnisse
- Bodenfunde/ Denkmalschutz
- Bodenverunreinigungen / Altlasten
- Regenwassernutzung
- Abwasserbeseitigung
- Höhenlage der Gebäude im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung
- Gebäudeentwässerung
- Schallschutz DIN 4109
- Außenbeleuchtung
- Leitungsrecht terranets bw GmbH
- Kriminalprävention
- Photovoltaikpflicht
- Aufhebung bestehender Bebauungspläne
- Hinweise auf Pflichten des Eigentümers

## 11. FLÄCHENBILANZ

|   |            |                |                      |
|---|------------|----------------|----------------------|
| allgemeines Wohngebiet (WA)                       | ca.        | 22.263         | m <sup>2</sup>       |
| Urbanes Gebiet (MU)                               | ca.        | 14.914         | m <sup>2</sup>       |
| Gewerbegebiet (GE)                                | ca.        | 17.366         | m <sup>2</sup>       |
| Sondergebiet (SO)                                 | ca.        | 108.620        | m <sup>2</sup>       |
| Verkehrsfläche (Straße)                           | ca.        | 16.642         | m <sup>2</sup>       |
| Verkehrsfläche („Zweckbestimmung Fuß- u. Radweg“) | ca.        | 4.503          | m <sup>2</sup>       |
| Verkehrsfläche („Zweckbestimmung Feldweg“)        | ca.        | 1.213          | m <sup>2</sup>       |
| Verkehrsgrün                                      | ca.        | 3.439          | m <sup>2</sup>       |
| Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen           | ca.        | 1.430          | m <sup>2</sup>       |
| öffentliche Grünfläche „ökologischer Ausgleich“   | ca.        | 25.729         | m <sup>2</sup>       |
| private Grünfläche                                | ca.        | 418            | m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamtes Plangebiet</b>                        | <b>ca.</b> | <b>216.537</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |