

**Landkreis Ludwigsburg  
Stadt Bietigheim-Bissingen  
Gemarkung Bissingen**

**B E G R Ü N D U N G nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)  
zum Bebauungsplan „WANNE I, 1. Änderung (Kita Schillerstraße)“, Planbereich 13.3**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die 1564/1 und 1565/2 sowie Teile der Flurstücke 1549, 1551, 1552, 1563/3 und 1594 auf Gemarkung Bissingen.



**Übersichtsplan, Maßstab 1 : 10.000**

**Aufgestellt:  
Bietigheim-Bissingen, den 08.12.2022/09.03.2023  
- Amt für Stadtentwicklung und Baurecht -  
III - 61 / AZ 61.26.04 PB 13.3 gr**

**- Feiert -**

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Um den zusätzlichen Bedarf an Ganztagsplätzen in Bissingen zu decken, ist entsprechend der Kindertagesstätten-Ausbauplanung beabsichtigt, die bestehende zweigruppige Kita Schillerstraße durch einen Neubau für vier Gruppen zu ersetzen. Die Fläche des angrenzenden öffentlichen Spielplatzes soll in die Kita-Planung einbezogen werden, um die im Rahmen der Erweiterung erforderlichen Außenspielflächen zur Verfügung stellen zu können. Im Zuge der Neuplanung soll der Baukörper in den oberen Geschossen um eine Wohnnutzung ergänzt und damit dem dringenden Wohnungsbedarf im bezahlbaren Segment Rechnung getragen werden. Die Flächen sind im bestehenden Bebauungsplan „Wanne I“ vom 03.06.1970 als „Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten)“ sowie „öffentliche Grünfläche (Spielplatz)“ ausgewiesen. Zur Umsetzung der zusätzlichen Wohnnutzung und Einbeziehung der Spielplatzfläche ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

## **2. Einfügung in die überörtliche und örtliche Planung**

Nach dem derzeit gültigen Regionalplan ist Bietigheim-Bissingen mit allen Ortslagen als Siedlungsbereich in der Entwicklungsachse Stuttgart - Heilbronn eingestuft. Die Fläche des Gebiets ist als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ ausgewiesen.

In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen / Ingersheim / Tamm, rechtskräftig seit dem 26.05.1994, ist die Fläche für das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf „soziale Einrichtung“, die umgebende Bebauung als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die geplante Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wanne I“, rechtskräftig seit 03.06.1970, der für den Bereich der geplanten Änderung „Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten)“ sowie „öffentliche Grünfläche (Spielplatz)“ und für alle übrigen Bereiche allgemeines Wohngebiet festsetzt. An den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung grenzen an: im Norden jenseits der Schillerstraße der Bebauungsplan „Schillerstraße, 1. Änderung“, rechtskräftig seit 19.05.1992, im Osten liegt kein Bebauungsplan vor. Im Südosten schließt sich der Bebauungsplan „Tammer Straße“, rechtskräftig seit 29.02.2012, an. Die genannten Pläne sehen ebenfalls Wohnbebauung vor.

## **4. Bestand**

Das Plangebiet umfasst eine Bruttofläche von ca. 2.700 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die aktuell eingeschossige Kita mit den südlich angeordneten Spielbereichen sowie der westlich angrenzende öffentliche Spielplatz. Nördlich der Kita sind entlang der Schillerstraße eine Bushaltestelle sowie Senkrechtstellplätze angeordnet, nordöstlich der Kita besteht eine kleine öffentliche Grünfläche. Östlich der Kita verläuft ein Fußweg, der von der Schillerstraße in die südlich angrenzenden Wohngebiete führt. Auf dem südlichen Grundstücksteil der Kita befinden sich neben überdachten Spielbereichen zwei Garagen, die über den Akazienweg erschlossen sind.

Das Plangebiet ist über die Schillerstraße als zentrale Erschließungsstraße direkt an die östlich gelegene örtliche Hauptverkehrsstraße Ludwigsburger Straße angebunden. In direkter Nachbarschaft befinden sich an der Einmündung zum Akazienweg auf der gegenüberliegenden Seite der Schillerstraße eine Zahnklinik sowie östlich des Fußwegs eine Bäckereifiliale. Die umliegende Bebauung ist darüber hinaus im Wesentlichen von zweigeschossiger Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern geprägt.

In nördlicher Richtung liegt der Ortskern Bissingen mit dem Technischen Rathaus sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, in östlicher Richtung ist im Bereich der Ludwigsburger Straße eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe vorhanden, südlich und westlich schließen sich weitere Wohngebiete an.

## **5. Städtebauliche Planung**

### **5.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Im Rahmen der Kindertagesstätten-Ausbauplanung wurde für die Kita Schillerstraße ermittelt, dass der bauliche und räumliche Zustand des Bestandsgebäudes eine Komplettanierung in absehbarer Zeit notwendig macht und die Einrichtung seit Jahren mit ungeklärten und nicht zu behobenden Geruchsproblemen zu kämpfen hat. Aus diesem Grund wurde empfohlen, die be-

stehende zweigruppige Kita abzureißen und durch einen Neubau für vier Gruppen mit Wohnungen im Dachgeschoss an selber Stelle zu ersetzen.

Um sowohl das Bauprogramm zu erfüllen, als auch genügend Außenbereichsfläche auf dem Grundstück zu ermöglichen, soll der Neubau der Kita zweigeschossig erfolgen. Im Dach- bzw. Staffelgeschoss über der Kita sollen vier Wohnungen unterschiedlicher Größe mit insgesamt rund 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche untergebracht werden.

## **5.2 Überplanung der öffentlichen Spielplatzfläche**

Für die Erweiterung der Kita Schillerstraße wird die Fläche des angrenzenden öffentlichen Spielplatzes benötigt.

Der bestehende Spielplatz Schillerstraße ist 396 m<sup>2</sup> groß und im Spielplatzleitplan von 2014 als Kleinspielplatz typisiert. Der Spielplatz ist mit einem Sandkasten mit Wipptier und einer Schaukel ausgestattet. Nutzung und Ausstattung werden im Spielplatzleitplan mit der Note 4 bewertet. Um durch eine neue Ausstattung einen höheren Spielwert und eine bedarfsgerechte Nutzung zu erreichen, ist die vorhandene Fläche nicht ausreichend. Als empfohlene Größen werden im Spielplatzleitplan Spielflächen von 600 bis 1.200 m<sup>2</sup> genannt.

Eine Kompensation der öffentlichen Spielflächen im direkten Umfeld ist aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit aktuell nicht möglich.

Dem Bereich Bissingen West, in dem sich der Spielplatz Schillerstraße befindet, werden im Spielplatzleitplan zwölf Spielflächen mit einer Gesamtspielfläche von etwa 11.000 m<sup>2</sup> zugeordnet. Die erforderliche Mindestspielfläche für die Altersgruppe von 6 bis 12 Jahren nach DIN 18034 von 0,75 m<sup>2</sup> je Einwohner wurde zum Zeitpunkt der Berichterstellung mit den vorhandenen Anlagen um über 4.000 m<sup>2</sup> deutlich übertroffen. Mit dem zwischenzeitlich erfolgten Ausbau des Spielplatzes Flößerstraße konnte die Spielplatzfläche nochmals um mehr als 800 m<sup>2</sup> erhöht werden, sodass auch bei wachsender Einwohnerzahl der Entfall des Spielplatzes Schillerstraße mehr als kompensiert werden kann.

Auch die Erreichbarkeit von Spielplätzen und Freiräumen zum Spielen bleibt bei Entfall des Spielplatzes Schillerstraße gegeben. Diese müssen sich gemäß DIN 18034 für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren in einer Entfernung von 400 m Fußweg befinden oder in einem Zeitraum bis 10 min zu erreichen sein. Diese Anforderung entspricht einem Einzugsradius von 350 m. Unter Ansatz dieses Radius entsteht keine Deckungslücke in der Erreichbarkeit der verbleibenden Spielplätze.

Um dennoch einen Ausgleich für den Entfall des Spielplatzes zu schaffen, soll die Möglichkeit einer Aufwertung der nächstgelegenen Spielplätze, z.B. des Spielplatzes Rüterweg, geprüft werden, um im näheren Umfeld ein erweitertes Angebot zu schaffen.

Sollten sich künftig im Bereich Bissingen West, z.B. durch Nutzungsänderung gewerblicher oder landwirtschaftlicher Flächen, planerische Möglichkeiten ergeben, die die Schaffung oder Änderung von Planungsrecht erfordern, können ggf. neue, zentral gelegene Spielflächen integriert werden.

Im Rahmen einer geplanten Fortschreibung des Spielplatzleitplans sollen zudem der Bedarf und die künftige Entwicklung der Spielflächen der Stadt insgesamt neu erfasst und bewertet werden.

## **5.3 Planungsziele im Einzelnen**

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dies entspricht den Festsetzungen für die übrige Bebauung im Bebauungsplan „Wanne I“, die Kita ist als Anlage für soziale Zwecke allgemein zulässig.

Der Ausschluss der allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll strukturelle Störungen im Gebiet vermeiden.

Die Gebäudekubatur wird beschränkt. Die Zahl der Vollgeschosse, die maximale Höhe baulicher Anlagen, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl orientieren sich an der umgebenden Bebauung und sollen eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleisten. Die Baugrenzen wurden entsprechend der vorgesehenen Neubauplanung der Kita festgelegt.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Nebenanlagen, die der Kita-Nutzung dienen, z.B. Spielgeräte, sind ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Um den bestehenden Charakter des Gebiets zu bewahren und eine aufgelockerte Bebauung sicherzustellen, wird die Bauweise als offen festgesetzt.

Pflanzgebote für straßenbegleitende Baumpflanzungen sowie Pflanzbindungen für bestehende Bäume stellen in Verbindung mit der vorgesehenen Bepflanzung der Außenspielfläche der Kita eine angemessene Begrünung sicher. Darüber hinaus sorgen sie für einen kleinklimatischen Ausgleich und sollen zu einer Verbesserung des Stadtklimas beitragen (Filterung von Staub und Schadstoffen aus der Luft sowie Verringerung der sommerlichen Aufheizung).

## **6. Verkehr**

Aufgrund der Notwendigkeit des barrierefreien Umbaus der Bushaltestellen „Zahnklinik“ wird im Zuge des Neubaus der öffentliche Straßenraum entlang der Schillerstraße neu geordnet. Die heutigen Standorte der Bushaltestellen und der dort vorhandenen Stellplätze werden dabei miteinander getauscht, um das Funktionieren von beidem zu gewährleisten. Die Stellplätze sollen zukünftig als „Kiss & Drop“-Bereich für die Kita genutzt werden.

Im Akazienweg, im Bereich der Stichstraße südlich der Kita, ist keine Veränderung der Verkehrsflächen vorgesehen. Die Erschließung wird wie im Bestand vorhanden gesichert.

## **7. Immissionsschutz**

Durch die Planung ist keine wesentliche Zunahme des Verkehrs zu erwarten, so dass keine zusätzlichen Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich sind.

Hinsichtlich der angrenzenden gewerblichen Nutzung (seitherige Bäckereifiliale) handelt es sich gemäß Genehmigung um eine Verkaufsstelle ohne Produktion. Ein Konflikt mit der geplanten Wohnnutzung besteht aus diesem Grund nicht.

## **8. Artenschutz**

Da durch den geplanten Neubau Eingriffe in Gebäude, Gehölzbestände, Grünflächen sowie (teil-) versiegelte Wege- und Hofflächen erfolgen, wurde für das Planungsgebiet durch die Planbar Güthler im Dezember 2021 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung hinsichtlich potenzieller Habitatstrukturen und Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen und -arten durchgeführt. Basierend auf den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung konnte nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans in Lebensräume von besonders und streng geschützten Tierarten eingegriffen wird. Nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Ludwigsburg) wurden für die potentiell betroffenen Tiergruppen Vögel und Fledermäuse im September und Oktober 2022 vertiefende faunistische Untersuchungen durchgeführt, um artenschutzrechtliche Konfliktsituationen konkret bewerten und ggfs. erforderliche Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen planen zu können.

Die explizite Erfassung der Habitatstrukturen an Gebäuden und Gehölzen ergab einen Nachweis von zwei Nestern des Hausrotschwanzes aus der Brutsaison 2022. Als Bruthabitate eignen sich im Geltungsbereich Gehölze für Freibrüter, Höhlenbäume für Höhlenbrüter und das Bestandsgebäude für Gebäude- bzw. Nischenbrüter. Im Rahmen von Detektorkartierungen wurde eine Fledermausart im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet bietet für Fledermäuse ein überschaubares Spektrum an Jagdhabitaten und Quartiermöglichkeiten am Bestandsgebäude. Die Betroffenheit weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann entweder aufgrund der aktuellen Verbreitung dieser Arten oder der vorhandenen Habitatstrukturen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Umsetzung entfallen sowohl Nistplätze verschiedener frei- und höhlenbrütender Vogelarten als auch potenzielle Einzel- und Tagesquartiere von Fledermäusen. Für einzelne artenschutzrechtlich relevante Tierarten wird - ausgelöst durch das Vorhaben - die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) aufgezeigt. Bei deren Berücksichtigung ist die Umsetzung der Planung, nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchungen, nicht geeignet, Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und die Planung damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist. Die genannten Maßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgt im räumlich-funktionalen Zusammenhang auf dem ca. 150 m östlich gelegenen städtischen Flurstück 1573/28 (Feuerwehr Bissingen).

## 9. Örtliche Bauvorschriften

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden. So werden die äußere Gestaltung der Gebäude und deren Dachgestaltung sowie die Gestaltung der privaten Freiflächen in einigen Punkten vorgeschrieben.

Zur Regenwasserrückhaltung und als kleinklimatischer Ausgleich, wird für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Kombination mit Solaranlagen ist ausdrücklich zulässig und muss entsprechend gesetzlicher Auflagen (Klimaschutzgesetz BW) umgesetzt werden. Es sind Systeme zu wählen, die die ökologische Leistungsfähigkeit der extensiven Begrünung auf der gesamten Dachfläche erhalten, eine ausreichende Belichtung der Begrünung gewährleisten und die Begehbarkeit für Pflegearbeiten sicherstellen.

Um keine zusätzliche vom Straßenraum einsehbare Höhe zu generieren sind Solaranlagen sowie technische Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante einzurücken, technische Dachaufbauten sind zudem aus gestalterischen Gründen zusammenzufassen und einzuhausen, um eine geordnete Dachfläche zu erhalten.

Wasserdurchlässigkeit und Begrünung von Stellplätzen und Zufahrten sollen dazu beitragen das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren und somit die Siedlungsentwässerung und Kläranlagen zu entlasten.

Schottergärten werden aus gestalterischen und ökologischen Gründen ausgeschlossen.

An die Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedigungen sowie Müllbehälterstandorte werden Anforderungen gestellt, um eine geordnete Entwicklung und Gestaltung zu gewährleisten und zudem eine übermäßige Versiegelung zu verhindern.

## 10. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 2.692 m <sup>2</sup>
davon	
- allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.057 m <sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsflächen	ca. 635 m <sup>2</sup>