Villingen-Schwenningen

Entwurf

Stadt
Villingen-Schwenningen

Begründung
zum Bebauungsplan
„Zentralbad"
(Nr. V-A IV 11/....)

im Mittleren Zentralbereich

vom 22.07.2026

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt durch:

Stadtplanungsamt

Inhalt

1 Planungsanlass und –erfordernis ... 1
2 Ziele und Zwecke der Planung ... 1
3 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs ... 1
4 Planerische Rahmenbedingungen ... 1
4.1 Flächennutzungsplan ... 1
4.2 Bestehende Bebauungspläne ... 2
4.3 Informelle Planungen ... 2
4.3.1 Verkehrsuntersuchung ... 2
4.3.2 Schalltechnische Untersuchung ... 2
5 Verfahren ... 2
6 Bestand ... 3
7 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 3
7.1 Maß der baulichen Nutzung ... 3
7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 3
7.3 Fläche für den Gemeinbedarf ... 3
7.4 Verkehrsflächen ... 3
7.5 Versorgungsflächen ... 3
7.6 Öffentliche Grünflächen ... 3
7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 3
7.8 Geh- Fahr- und Leitungsrechte ... 4
7.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 4
7.10 Pflanzbindung von Einzelgehölzen ... 4
7.11 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich ... 4
8 Flächenbilanz ... 4
9 Fachgutachten ... 4
10 Umweltbericht ... 4

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planungsanlass und –erfordernis

Die Stadt Villingen-Schwenningen beabsichtigt, die bestehenden Hallenbäder in Villingen und Schwenningen perspektivisch aufzugeben und zentral ein neues Hallenbad am Klosterhof zu errichten. Hintergrund ist, dass die bestehenden Bäder sanierungsbedürftig sind. Beim Abgleich der Sanierungskosten mit den Kosten für einen zentralen Neubau, stellte sich der Neubau wirtschaftlich günstiger dar. Zur Entscheidung, ob der zentrale Neubau angegangen werden soll, wurde am 9. Juni 2024 ein Bürgerentscheid durchgeführt. Hier stimmten fast 60 % der Bürger für den Bau eines gemeinsamen, zentralen Hallenbads. Bauherr ist die Bäder Villingen-Schwenningen GmbH, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Stadt. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Schaffung von Planungsrecht (Änderung Flächennutzungsplan, aufstellen Bebauungsplan) erforderlich. Da auch die Erschließung des projektierten Baugrundstückes erfolgen muss, wird der Bebauungsplan mit einem städtebaulichen Vertrag begleitet, in welchem u.a. die Modalitäten der Erschließung sowie Kostentragung zu regeln sind.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die rechtlichen Grundlagen zur Umsetzung eines zentralen Hallenbades geschaffen werden.

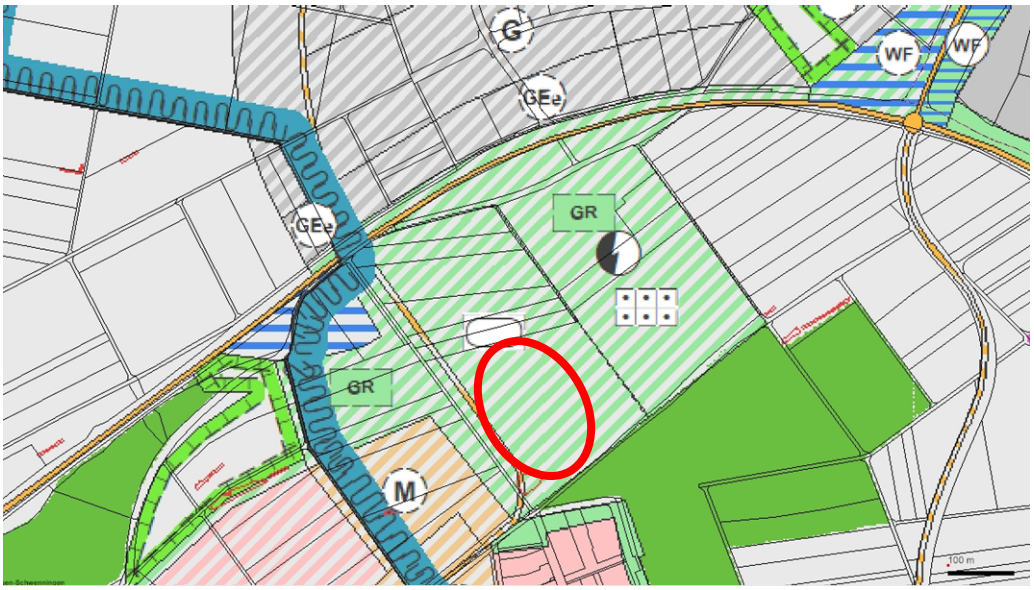
3 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet mit ca. 2,44 ha befindet sich südwestlich des mit Freizeiteinrichtungen belegten Klosterhofes und nördlich des Wohngebietes Schilterhäusle. Es liegt innerhalb des Gewannes „Im Klaremer Grund“ und wird von Süden über die Europaallee erschlossen. Im Westen und Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen, im Osten eine gewidmete Gemeinbedarfsfläche, welche aktuell brach liegt. Im Geltungsbereich liegt die städtische Fläche mit der Flurstücksnummer 7064 teilweise.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP 2009, 9. Änderung, wirksam seit 16.10.2009) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen stellt das Plangebiet als Grünfläche für sportliche Zwecke dar. Des Weiteren ist ein Biotop im Süden des Plangebietes dargestellt. Der Bebauungsplan setzt eine Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke fest und ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.



Mittlerer Zentralbereich, Ausschnitt FNP 2009, 9. Änderung

4.2 Bestehende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt südlich der Bebauungsplan "Schilterhäusle" an, der hier eine Straßenverkehrsfläche festsetzt. Diese wird durch die Planaufstellung zum Teil in eine Gemeinbedarfsfläche geändert. Östlich grenzt der Bebauungsplan „Klaremer Grund“ an, der hier eine Grünfläche sowie eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke festsetzt.

4.3 Informelle Planungen

4.3.1 Verkehrsuntersuchung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird auch eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Das Ergebnis liegt noch nicht vor.

4.3.2 Schalltechnische Untersuchung

Zur Überprüfung von möglichen Schalleinwirkungen resultierend aus dem Verkehr wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Ergebnis liegt noch nicht vor.

5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sog. Normalverfahren als zweitstufiges Planungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die über den Bebauungsplan hinaus weitergehenden Vereinbarungen werden in einem Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geregelt.

6 Bestand

Bei der Planfläche handelt es sich um einen Bereich, der derzeit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist. Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ). Durch die GRZ von 0,6 soll eine kompakte Bebauung des Baugrundstückes ermöglicht werden, um den Landschaftsverbrauch auf das erforderliche Maß zu beschränken.

7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem Ziel, ein Hallenbad mit entsprechender Kubatur umzusetzen, wird die abweichende Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge festgesetzt.

Die Lage des Hallenbades wird durch die Festsetzung eines Baufensters definiert. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, der Nebenanalgen sowie Einfriedungen dürfen auch außerhalb des Baufensters untergebracht werden, um somit Flexibilität bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu ermöglichen.

7.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Die Gemeinbedarfsfläche dient der Errichtung eines Hallenbades, daher wird diese als Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke festgesetzt.

7.4 Verkehrsflächen

Platzhalter

7.5 Versorgungsflächen

Platzhalter

7.6 Öffentliche Grünflächen

Platzhalter

7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, um zumindest einen Teil des Regenwassers direkt auf dem Baugrundstück zu versickern.

7.8 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Platzhalter

7.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das grünordnerische Konzept sieht eine Gliederung und Gestaltung des Plangebietes wie nachfolgend dargestellt vor:

PFG1 Platzhalter

7.10 Pflanzbindung von Einzelgehölzen

Platzhalter

7.11 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen
Platzhalter

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
Platzhalter

8 Flächenbilanz

Flächennutzung	**Größe**
Gemeinbedarfsfläche	2,44 ha
Gesamt	2,44 ha

9 Fachgutachten

Platzhalter

10 Umweltbericht

siehe Anhang