

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

und

zu den örtlichen Bauvorschriften

für das Gebiet

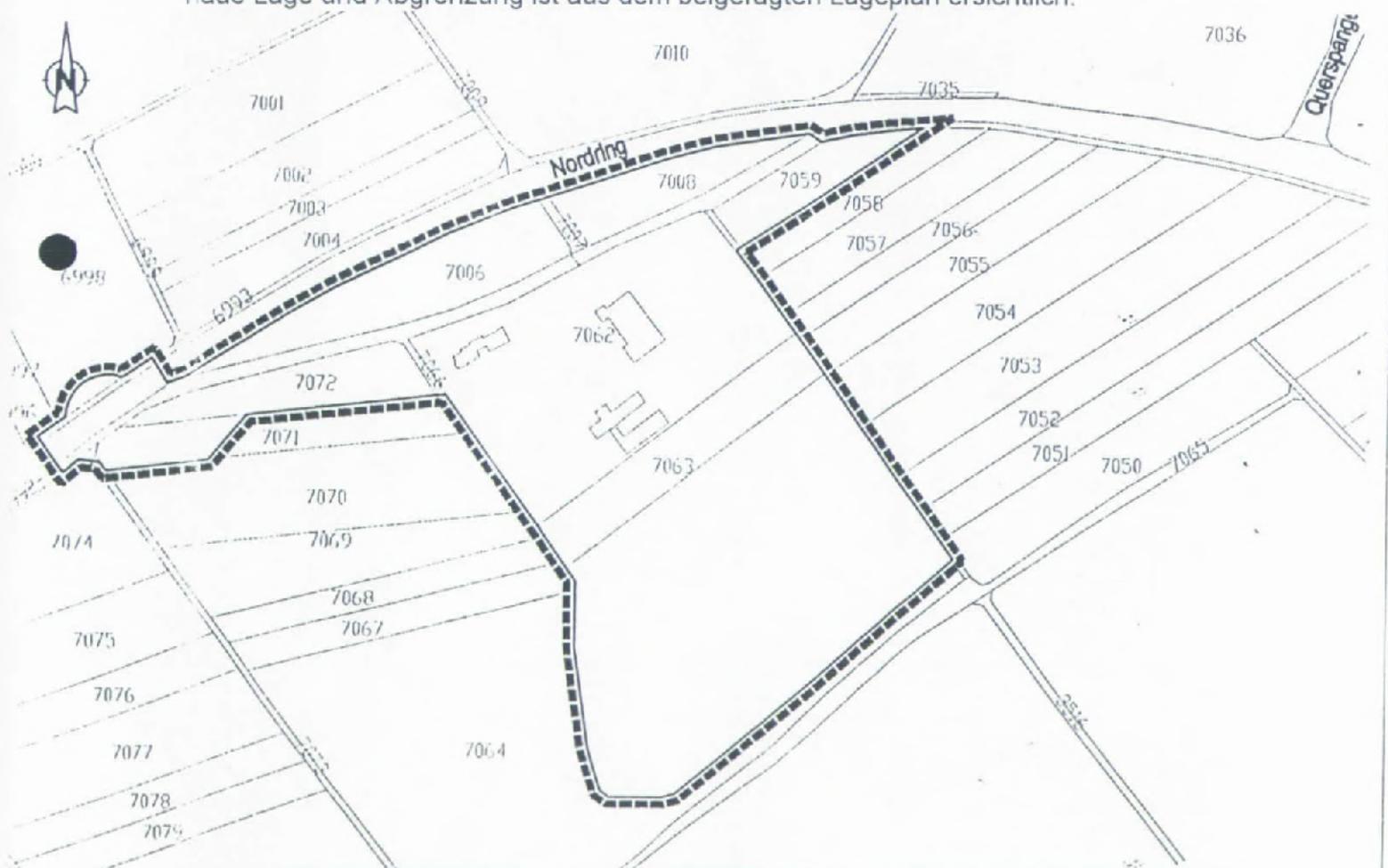
"Freizeitpark Klaremer Grund"

im Zentralbereich Villingen-Schwenningen

vom 22.01.1999

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke zwischen dem Nordring und dem sogenannten Klosterwald im Bereich des ehemaligen Klostergutshofs St. Ursula. Die genaue Lage und Abgrenzung ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich:



Übersichtsplan unmaßstäblich

2. Anlaß und Ziel der Aufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat am 24.09.1997 beschlossen, einen Bebauungsplan "Freizeitpark Klaremer Grund" im Zentralbereich Villingen-Schwenningen gemäß BauGB aufzustellen.

Mit diesem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlegung des Familienfreizeitparks (FFP) aus dem Bereich Vockenhausen im Stadtbezirk Villingen in den Zentralbereich geschaffen. Dazu wird eine etwa 8 ha große Fläche zur Verfügung gestellt, die sich vom ehemaligen Klosterhof ausgehend nach Südosten bis zum Klosterwald erstreckt.

Der Bebauungsplan wurde aus einer zuvor durchgeführten Rahmenplanung entwickelt, die der Gemeinderat ebenfalls am 24.09.1998 zur Kenntnis genommen und die 1. Entwicklungsstufe als Grundlage dieses Bebauungsplans bestimmt hat. Mit diesem Beschluß wurde gleichzeitig aus mehreren Alternativen eine westliche Anbindung des FFP mittels eines Verkehrskreisels festgelegt.

3. Übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen als Grünfläche für Erholung, Freizeit- und Sportanlagen dargestellt.

Der Landschaftsplan weist darüber hinaus auf die Erfüllung verschiedener landschaftlicher Ziele hin (z.B. weitgehende Erhaltung des offenen Talraums), die insgesamt erfüllt werden konnten.

4. Städtebauliche Lösung

4.1 Erschließung

Der FFP liegt zwischen dem bestehenden Nordring und der geplanten Verlängerung der Europaallee. Die Entscheidung, den FFP an den Nordring mittels eines Verkehrskreisels westlich des FFP-Geländes anzubinden, fiel nach intensiven Diskussionen im Gemeinderat. Grundlage für diese Entscheidung war eine Kosten-Nutzen-Analyse, in der die Anbindungen "West", "Mitte" und "Ost" unter verkehrlichen, städtebaulichen und kostenmäßigen Aspekten bewertet wurden. Der Verkehrskreisel "West" ermöglicht nicht nur eine optimale Anbindung des FFP, sondern auch die Anbindung der geplanten Schulsportflächen südlich des FFP, des Baugebiets "Schilterhäusle" und der mittel- bis langfristig geplanten Bauflächen nördlich des Nordrings.

Mit der Anlage von Verkehrskreiseln auf dem Nordring bei der Einmündung der Querspange und bei der Einmündung der FFP-Anbindung wird allerdings nicht nur eine Verbesserung der Verkehrsverteilung bezweckt, sondern auch die notwendige Reduzierung der Geschwindigkeit und des Verkehrslärms. Nur so sind die geplanten Erholungs- und Wohnnutzungen neben dem stark befahrenen Nordring zulässig.

Der FFP wird über eine eigene Zufahrt an den Verkehrskreisel angebunden. Diese Zufahrt führt direkt zu den Stellplätzen für Busse (incl. ÖPNV-Haltestelle) und dem Individualverkehr. Fußgänger und Radfahrer werden mit dem gelegentlich auftretenden landwirtschaftlichen Verkehr auf einer eigenen Trasse (bestehende Allee) geführt. Insgesamt können über 600 PKW-, 14 Bus-, 25 Motorrad- und ca. 250 Fahrradstellplätze bei ermittelten 300 notwendigen Stellplätzen angelegt werden. Weiterer Stellplatzbedarf bei gelegentlich stattfindenden größeren Veranstaltungen wird über Nutzungsvereinbarungen mit benachbarten Grundstückseigentümern geschaffen.

Die Bewirtschaftung des FFP erfolgt über Haupt- und Nebeneingänge von allen Seiten des Parkgeländes, im Westen, Süden und Osten über Wirtschaftswege. Eine Anbindung des FFP an die geplante verlängerte Europaallee ist aufgrund der Topografie schwierig und deshalb nicht vorgesehen.

4.2 Nutzung und Bebauung

Der Familienfreizeitpark (FFP) ist eine überwiegend gemeinnützige Einrichtung zum Zwecke der Freizeitgestaltung für Familien aus Villingen-Schwenningen und Umgebung. Deshalb wurde als Nutzungsart eine "Gemeinbedarfsfläche für sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" gewählt. Im wesentlichen sind es Eltern mit Kindern, die diese Einrichtung besuchen und das Angebot an Spielgeräten und das Freigelände mit den Tiergehegen nutzen. Dieser weitgehend offene und stark durchgrünte Parkteil wird im mittleren und südlichen Bereich des FFP angelegt. Als bauliche Anlagen sind hier neben Spielgeräten und -einrichtungen im wesentlichen nur noch einzelne Pavilions, Zelte und Tierställe zulässig, was sich auch in der zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 ausdrückt (Gemeinbedarfsfläche 2).

Im nördlichen Teil des FFP befand sich die Hofanlage des Klostersguts. Der Gebäudebestand wird je nach Bauzustand und Nutzungsmöglichkeit saniert oder abgerissen. Weitere bauliche Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Zweck der Familienfreizeitgestaltung, der Parkverwaltung oder der Unterbringung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal dienen (Gemeinbedarfsfläche 2). Die zulässige Grundflächenzahl fällt mit 0,5 entsprechend höher aus. Der im Unterschied zum mittleren und südlichen eher parkartigen Bereich des FFP erhält der nördliche Bereich zwischen Haupteingang und Trockenbach das Gepräge einer Dorfmitte mit kleineren und größeren Gebäuden in aufgelockerter Bauweise, die um einen großen zentralen Platz stehen. Dieses Bild paßt zum neuen Konzept des FFP, den Familien und Kindern die traditionelle regionale ländliche Lebensweise nahebringen zu wollen.

Um das südwestlich gelegene Wohngebiet "Schilterhäusle" vom Freizeitlärm des FFP zu schützen, sind verschiedene Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Durch ein Lärmschutzgutachten wurde ermittelt, daß durch bauliche Maßnahmen an den betreffenden Gebäuden, durch Begrenzung der Schalleistungen an den Parklautsprechern und durch eine entsprechende Ausrichtung der Lautsprecher im Freien die einzuhaltenen Grenzwerte zum Wohngebiet einzuhalten sind. Durch die Anlage eines Lärmschutzwalls am Südwestrand kann ein gewisser Puffer für weitere Emissionen geschaffen werden.

5. Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die Planung schafft die Grundlage für einen Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Baugesetzbuch entsprechend ausgeglichen werden muß. Dazu wird eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt und es werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, daß wenn am Eingriffsort die festgesetzten Maßnahmen wie Baum- und Gehölzpflanzungen, Fassadenbegrünung, Regenwasserbewirtschaftung, offenporige Beläge ergriffen werden, diese als Ausgleich für den Eingriff ausreichen.

6. Voraussichtliche Kosten für die Stadt

Es entstehen Kosten für die Anbindung des FFP an der Nordring (Verkehrskreisel, Zufahrt) in Höhe von ca. 524.000 DM ohne Grunderwerbskosten. Bei einem anzunehmenden Grundstückspreis von ca. 10 DM (entspr. Bewertung des Gutachters) ist mit Grundstücks-

kosten von mindestens 29.000 DM zu rechnen. Die Realisierung der FFP-Anbindung ist für das Jahr 1999 vorgesehen.

Die Kosten für die Erstellung der Stellplätze und die Errichtung des FFP fallen als Umzugskosten für die Verlegung des FFP an und werden in einem eigenen Verfahren und auf anderer Haushaltsstelle geführt.

7. Städtebauliche Daten

Gebietsgröße	11,9 ha	=	100 %
<hr/>			
Gemeinbedarfsfläche für FFP	7,6 ha	=	64 %
Gemeinbedarfsfläche für Stellplätze	2,1 ha	=	17 %
Verkehrsfläche	1,5 ha	=	13 %
Grünfläche	0,7 ha	=	6 %

gwo

Villingen-Schwenningen, den 15. März 1999
Bürgermeisteramt
In Vertretung


Theo Kühn
Erster Bürgermeister