

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 "An der Sprungschanze"
der Stadt Winterberg - Stadtteil Neuastenberg

1.0 Allgemeines

Nachdem im Entwurf vorliegenden Landesentwicklungsplan I / II
(Stand 1.6.1977) gehört die Stadt Winterberg zur ländlichen Zone
und ist als Mittelzentrum für 25.000 - 50.000 Einwohner im Mittel-
bereich dargestellt. Ferner liegt die Stadt im Schwerpunkt der Ent-
wicklungsachsen dritter Ordnung von Bad Berleburg nach Brilon - B 480 -
und von Lennestadt / Schmallenberg - B 236 - über Hallenberg in den
Kreis Waldeck / Frankenberg.

1.1 Verhältnisse in der Gemeinde

Die Stadt Winterberg hat z.Zt. ca. 14.100 Einwohner (1977).
Davon entfallen auf den Stadtteil Neuastenberg ca. 450 Einwohner.
Der Stadtteil Neuastenberg hat in den letzten Jahren immer mehr an
Bedeutung für den Fremdenverkehr gewonnen. Dieses gilt im wesentlichen
für die Wintersaison; im steigendem Maße aber auch für den Sommerzeit-
raum. Als Folge dieser Entwicklung steigen die Anforderungen an die An-
zahl, aber auch an die Ausstattungen von Ferienwohnungen. Darüber hinaus
fehlen Einrichtungen für Freizeit und Erholung, wie Schwimmhalle, Sauna,
Trimmräume und Sport im Freien.
Aus den Übernachtungszahlen, ohne Sportheim des Landes Nordrhein-Westfalen
und die Jugendherberge, läßt sich die steigende Bedeutung des Stadtteiles
als Fremdenverkehrsort ablesen:

1969	-	31.026	Übernachtungen
1970	-	32.982	"
1971	-	36.293	"
1975	-	40.760	"
1976	-	43.967	"

1.2 F - Plan

Nach der kommunalen Neugliederung 1975 wurde durch den Hochsauerlandkreis
in Meschede ein F - Plan - Entwurf für die Stadt Winterberg erarbeitet.
Dieser Entwurf ist mit den Trägern öffentlicher Belange Anfang des Jahres
1977 abgestimmt worden. Aus der Sicht der Landesplanung wurde der Ausweisung
eines Sondergebietes für Fremdenverkehr- und Erholung im Stadtteil Neuasten-
berg zugestimmt. - Siehe landesplanerische Stellungnahme vom 7.4.77 des
RP - Arnsberg -

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Winterberg hat der besonderen
Bedeutung eines Freizeit- und Erholungsschwerpunktes nach dem Landesent-
wicklungsplan III (LEP III) Rechnung zu tragen. Der Raum Winterberg ist
deshalb vorrangig mit Arbeitsstätten des Dienstleistungssektors, insbeson-
dere auch der Fremdenverkehrswirtschaft, auszustatten.

Bereits im Jahre 1972 hat die damals selbstständige Gemeinde Neuastenberg
die Aufstellung des B - Planes "An der Sprungschanze" beschlossen und mit
den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. In der landesplanerischen
Stellungnahme von 11.12.1972 hat die damalige Bezirksplanungsstelle Arnsberg
das Projekt gebilligt und den gewählten Standort für geeignet gehalten.
In der zustimmenden Äusserung vom 11.12.1972 schreibt der Regierungspräsident
folgendes :

" Meiner zustimmenden Äusserung habe ich zugrunde gelegt, daß die Gemeinde
Neuastenberg nach Abschnitt 6 des NWP 75 im Ferienerholungsgebiet liegt
und im räumlichen Zusammenhang mit dem Erholungsschwerpunkt Winterberg

steht, der als Standort für die Errichtung oder für den weiteren Ausbau für Wochenenderholungsanlagen in der Ausbaustufe I vorgesehen ist. "

1.3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet in einer Größe von 4,5 ha liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtteiles Neuastenberg mit einer direkten Verbindung zur Hauptverkehrsachse. Es wird abgegrenzt im Westen durch die B 236 / 480, im Süden durch das Skigebiet Postwiese und im Nordosten durch den Stadtwald der Gemarkung Winterberg (südlich der Jugendherberge gelegen).

1.4 Erläuterung der Planung

Der städtebaulichen Lösung dieses Ferienparks liegt die Idee kommunikatiosnfürdender menschlicher Aussenräume zugrunde. Das notwendige Service-Zentrum zur Aufnahme der Hotelverwaltung und Restaurants-Empfangshalle; Rezeption, Kegelbahnen, Diskothek, Bierstube und den Konferenzräumen, talseitig maximal 3-geschossig hoch einschl. ausgebautem Dachgeschoß, bergseitig eingeschossig zuzüglich Ausbau im Dachgeschoß konzipiert wird ergänzt durch Appartement- und Studiohäuser, welche die hotelmässig konzipierten Ferienwohnungen aufnehmen; So wird ein zentraler Platz gebildet, in dem, gefangen von seiner architektonischen Geschlossenheit, Möglichkeiten für Freiluftveranstaltungen gegeben sind. Dieser Platz dient als Kommunikationszentrum und die hier konzipierten Einrichtungen, wie Straßencafe, Boutiquen, Markt, Brunnen, Arkaden unterstützen seine Bedeutung als Stätte der Begegnung.

Gleichwohl werden die Gebäude streng an die vorhandene Topographie angepaßt, womit gleichzeitig eine gute Aussichtslage aller Ferienwohnungen gewährleistet wird.

Erreicht wird dieser zentrale Platz von den Feriengästen über den vorgelagerten, zur äußeren Erschließung zurechnenden Wendeplatz, welcher gleichzeitig über ausreichenden Stauraum den ankommenden PKW-Verkehr aufnimmt und in das zweigeschossige Parkhaus mit übergelagertem Parkdeck leitet.

Die Studio- und Appartmenthäuser sind talseitig einschl. ausgebautem Dachgeschoß, dreigeschossig hoch.

Im vorgelagerten südöstlichen Gelände sollen Kettenhauszeilen, welche mit 5 bis 7 Häuser (weniger als 50 m lang) konzipiert sind, die insgesamt in 11 Gruppen angeordneten 66 Einfamilienhausbungalows aufnehmen. Anordnung und Stellung dieser Bungalows richten sich streng nach der vorhandenen topographischen Situation und den verkehrerserschließungsmässigen Notwendigkeiten.

Die innere Erschließungsstraße, für den reinen internen ankommenden und abfahrenden Gastverkehr vorgesehen, funktioniert gleichzeitig als Rettungsweg. In der Regel bleibt die gesamte Bungalowszone autofrei.

Die Gebäude selbst werden durch starkstruktuierte, gestaffelte, akzentuierte Baukörper im landschaftstypischen Fachwerkstil mit stark unterschiedlich gestalteten Fassaden errichtet. Alle Gebäude erhalten Schrägdächer mit landschaftsüblicher, schwarzgrauer Bedachung.

Auf die Erhaltung der hochstämmigen Buchen, auch innerhalb der Bebauung wird äusserster Wert gelegt. Straßenführung und Gebäudestellung nehmen Rücksicht auf diesen erhaltenswerten Baumbestand.

Dies war auch Ausgangslage für Wahl und Anordnung der Tennishallen und Tennisfreiplätze sowie Kinderspielfreiflächen.

Die Gesamtanlage wird ganzjährig, gewerblich als Bungalow-Hotelbetrieb geführt und somit stehen sämtliche Sport- und Freizeitanlagen auch jedermann gegen Entgelt zur Benutzung zur Verfügung.

1.5 Erschließung des Planungsgebietes

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von der B 236 / 480 aus über eine den Verkehrsverhältnissen entsprechend konzipierte äußere Erschließungsstraße, welche in einem Bus- und PKW-Wendeplatz endet.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine der Topographie angepasste Privatstraße, über welche auch die Rettungswege gesichert werden.

Des weiteren sind im Plangebiet eine Anzahl Fußwege zur ergänzenden Erschließung des Ferienparks festgesetzt.

Die Verkehrskonzeption des Ferienparks ist danach ausgerichtet, daß die ankommenden Gäste über den notwendigen Stauraum, den zentralen Parkplatz - das Parkdeck - erreichen. Die innere Erschließung ist nur für die An- und Abreise geöffnet, während sonst PKWs auf den vorgesehenen Parkplätzen verbleiben. Somit ist das gesamte Ferienparkgebiet nicht dem sonst in Wohngebieten üblichen Fahrverkehr (Immissionen) ausgesetzt und gewährleistet damit einen erhöhten Erholungswert für die Gäste.

1.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Stromenergie erfolgt durch Anschluß an das VEW - Leitungsnetz.

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das städtische Leitungsnetz gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Anschluß an den z.Zt. im Bau befindlichen Transportsammler " Zyschen - Höhendörfer "; die anfallenden Abwässer werden der neuen Kläranlage in Zyschen zur Behandlung zugeleitet.

2.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich das Plangebiet außer der Fläche für die Freizeitanlagen im Besitz der Ferienpark GmbH befindet. Die Grundstücksfläche für die Freizeitanlagen (Tennishallen - Plätze - Boggia - Bolzplatz, sowie Kinderspielfreigelände) werden von der Stadt Winterberg erworben aufgrund einer bereits erfolgten Zusage.

3.0 Kostenermittlung

Bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen für den Bebauungsplan werden voraussichtlich folgende überschläglich ermittelten Kosten entstehen: (siehe Anlagen 4-7)

1) Aufweitung B 236	160.000,-
2) Ausbau der unbefestigten Parkplätze	87.500,-
3) Ausbau der Zufahrtstraße	230.000,-
4) Innere Erschließung	1.450.000,-
	<u>1.927.500,-</u>

Aufgestellt, Brühl im Oktober 1978



Bebauungsplan-Nr.:

8702
11.10.78

W.-Neuastenberg
"An der Spungschanze"

KOSTENERMITTLUNG

Pos.	Menge	Text	EP DM	Gesamt DM
<u>1. Aufweitung der B 236 und Angleichung</u>				
1.1	120 m	Entwässerung der Bundesstraße; Anteil 60 % (nach Abnahmeflächen!) Rinne/Str.-Abläufe/Anschlußleitungen $\varnothing$ 150/200 (s. Pos. 2.1!)	147, --	17.640, --
1.2	300 m	Befestigung der Aufweitung incl. Unterbau und Freilegung für $Q = 3,50$ m	280, --	84.000, --
1.3	300 m	Angleichen der Anschlußflächen an die Aufweitung der B 236 wegen Höhendifferenz (tlw. Stützmauerabfangung!) mit wechselndem $Q = 3,00/10,00$ m	100, --	30.000, --
1.4	150 m ²	Ersatz von 10 Stück PKW-Parkflächen vor der "Schanzenstube und dem Sporthaus Pape" im Hintergelände; incl. Anschüttung u. Oberflächenentwässerung. in Schrägaufstellung von 60 %	140, --	21.000, --
Brutto				152.640, --
12 % MW St. incl.				16.354, 31
Netto				136.285, 39
Rundung rd. 5 % des Bruttobetrages zum Nachweis:				7.360, --
Gesamtbrutto				160.000, --

2. Ausbau der unbefestigten Parkplätze östl. der B 236

2.1	Entwässerung der Parkplätze; Anteil 40 % (nach Abnahmeflächen!) Rinne/Str.-Abflüsse/Anschlußleitungen Ø 150/200 (s. Pos. 1.1!)		
120 m		98, --	11.760, --
2.2	Ver- und Entsorgungsänderungen (Entwässerung/Wasser/Freileitungs- überspannungen der B 236) im befe- stigten Teil der östlichen Parkplätze entlang der B 236		
200 m	Einzeltrassen im Mittel	100, --	20.000, --
2.3	Befestigung der zu erhaltenden nicht befestigten Parkfläche entlang der B 236.		
160 m	im Mittel: Q = 6.00	325, --	52.000, --

Brutto	83.760, --
incl. 12 % MWSt.	8.974, 30

Netto	74.785, 70
-------	------------

Rundung rd. 4,5 % des Bruttobetrages
zum Nachweis:

Gesamtbrutto	87.500, --
--------------	------------

3. Ausbau der Zufahrtstraße

zum Service-Zentrum des Ferienparkes mit Umfahrt-
kehre für Busse Ø 25.00 m.

3.1	Straßenentwässerung in Ø = 150/200 mit Bergumläufen		
125 m		200, --	25.000, --
3.2	Straßenbeleuchtung mit Aufsatzleuchten und kompl. Verkabelung/Installation		
5 Stück		1.000, --	5.000, --
3.3	Freilegung des Straßenraumes (Abtra- gung der Schuttmassen und Rodung des Aufbauquerschnittes)		
130 m	mit Q = von 7.50 - 25.00	150, --	19.500, --

3.4	Winkelstützmauer zur Abfangung des Böschungskegels oberhalb der Rodelbahn		
75 m	Höhe im Mittel über Gelände = 2,00 m	600, --	45.000, --
3.5	Erdarbeiten, Unterbau und Deckenausbau der Zufahrtsstraße incl. Einfahrtserweiterung und Zulage für Umfahrtkehre $\varnothing$ 25,00		
130 m	Q = wechselnde Breiten zwischen 7,50 und 25,00 m	725, --	94.250, --
3.6	Ersatz der Beliefererzufahrt zum Sporthaus und der Gaststätte Pape (Höhenausgleich zur neuen Zufahrt!) incl. Erdarbeiten		
75 m	Q = 4,50 m	250, --	18.750, --
3.7	Entwässerungsänderungen des Grundstücks Pape aufgrund der Ersetzung (Höhenanpassung!) der Parkplätze und der Beliefererzufahrt: Neuaufbau der vorhandenen Vorklär-systeme bis auf die neue Anfahrs-/Beliefererhöhe:		
	pauschal		10.000, --

Brutto	217.500, --
incl. 12 % MWSt.	23.303,60
Netto	194.196,40

Rundung rd. 6 % des Bruttobetrag
zum Nachweis:

12.500, --

Gesamtbrutto

230.000, --

4. Innere Erschließung

4.1	Freilegung der Trassen und Verlegung vorhandener Anlagen	110.500, --
4.2	Entwässerungsleitungen, Hangdrainagen und offene Gerinne	345.000, --

...

4.3	Versorgungsleitungen (Wasser/Strom/Fernsprech/Außenbe- leuchtung)	385.000, --
4.4	Straßen, Wege, Plätze (incl. Stützmauern, Treppen)	570.000, --

Brutto	1.410.500, --
--------	---------------

incl. 12 % MWSt.	151.125, --
------------------	-------------

Netto	1.259.375, --
-------	---------------

Rundung rd. 3 % des Bruttobetrages	39.500, --
------------------------------------	------------

Gesamtbrutto	1.450.000, --
--------------	---------------

12.10.99