



Begründung zum Bebauungsplan Nr.206  
-Campingplatz Weißer Berg-

**NEUSTADT**  
Ortsteil **Mardorf**

Stadt Neustadt

### Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 206  
"Campingplatz Weißer Berg"

#### 1. Allgemeines

Nach dem Verbandsplan 1972 soll der Raum um das Steinhuder Meer zu einem Naturpark entwickelt werden.

Um der landesplanerischen Zielvorstellung ortsplanerisch einen Inhalt zu geben, wurde für das Nordufer ein Programm erarbeitet, das unter Beachtung der Grundsätze

- a) die Uferbereiche des Steinhuder Meeres sollen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden,
- b) das natürliche Landschaftsbild entlang dem Meer ist zu erhalten; dort, wo bereits Eingriffe erfolgt sind, ist eine Rekultivierung einzuleiten.

für den Bereich um das "Badehotel" eine Konzentration von Freizeiteinrichtungen vorsieht. Diese Programmvorstellung fand auch Aufnahme in dem Entwurf des Flächennutzungsplanes des Ortsteiles Mardorf der Stadt Neustadt.

Neben der Schaffung von Sport- und Spielflächen, der Verlegung des Campingplatzes vom Weißen Berg auf das Gelände nördlich der Meerstraße und dem Bau eines Parkplatzes für die Tagesbesucher ist auch der Neubau des abgängigen "Badehotels" vorgesehen.

Standortuntersuchungen ergaben, daß wegen der besonderen natürlichen Eigenart und Schönheit der Nachbarbereiche des "Badehotels" (Baumbestand, Dünen) nur ein Neubau auf dem bisherigen Komplex möglich ist.

Abgesetzt vom Restaurant soll in Strandnähe ein mit WC-Anlagen kombinierter Verkaufskiosk entstehen.

Der Flächennutzungsplanentwurf für den Ortsteil Mardorf der Stadt Neustadt, der vor der Gebietsreform aufgestellt wurde, befindet sich in der Planüberarbeitung. Er wird nur unwesentliche Ergänzungen bzw. Änderungen erfahren.

Was den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 206 angeht, besteht  
Übereinstimmung in der Beurteilung der geplanten Nutzungsprogramme.

Um die Rechtsgrundlage für die städtebauliche Zulässigkeit der ge-  
planten Bauvorhaben und zum Ausbau der neuen Verkehrsflächen zu  
schaffen, ist ein vorausgehender Bebauungsplan gem. § 8 (2) BBauG  
erforderlich.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat die Aufstellung des Be-  
bauungsplanes Nr. 206 aufgrund des § 2 Abs. 1 BBauG im Sinne des  
§ 30 BBauG beschlossen und den Großraum Hannover mit der Aufstellung  
beauftragt.

## 2. Lage und Erschließung

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Mardorf  
- Näheres siehe Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000.

Der Planbereich umfaßt folgende Grundstücke der Gemarkung Mardorf:

### Flur 9:

Flurstücke 25 (Badestraße) und ein Teilstück  
des Flurstückes  $\frac{18}{1}$

### Flur 10:

$\frac{41}{19}, \frac{40}{19}, \frac{39}{19}, \frac{20}{1}, \frac{20}{2}, \frac{20}{3}, \frac{20}{4}, 18,$

$\frac{17}{1}, \frac{17}{2}, \frac{27}{14}, \frac{28}{3},$

31 (Pferdeweg) und 32 (Meerstraße)

Die verkehrliche Erschließung erfolgt, entsprechend dem Flächennutzungsplankonzept, über die vorhandenen öffentlichen Straßenzüge Meerstraße und Pferdeweg. Der Pferdeweg soll die Funktion der Haupteerschließungsstraße für den Norduferbereich des Steinhuder Meeres übernehmen.

Der Campingplatz erhält in einem verkehrssicheren Abstand von der Einmündung Badestraße in den Pferdeweg seine verkehrliche Anbindung an die Haupteerschließungsstraße. Zur besseren verkehrlichen Abwicklung sind Linksabbiegespuren vorgesehen. Zur Meerstraße hin erhält der Campingplatz in Fortführung der geplanten Nord-Süd-Fußwegachse nur eine Fußweganbindung, die sich über den Campingplatz nach Norden fortsetzt.

Im Interesse der Vermeidung einer Riegelwirkung durch den Campingplatz sind im Osten und Westen zusätzliche Fußwege, die sich nach Süden bis zum Strand fortsetzen, ausgewiesen. Diese Wege gliedern den Südbereich und übernehmen die Funktion der Zubringerwege für die Besucher, die die Parkplätze östlich und südlich des Campingplatzes ansteuern.

Außerdem können die Besucher, die mit dem ÖPNV das Nordufer besuchen über die Fußwege, die an die Haltebucht herangeführt werden, an den Strand und damit zum Uferwanderweg gelangen.

Der Parkplatz südlich des Campingplatzes, der 327 Stellplätze enthält, ist so konstruiert, und an die Erschließungsstichstraße angebunden, daß auch Busse das Badhotel anfahren können. Der Parkplatz östlich des Campingplatzes enthält 158 PKW-Stellplätze. Er soll wie der größere Parkplatz durch Grünstreifen, die mit Bäumen bepflanzt werden bzw. bestanden sind, gegliedert werden. Beide Parkplätze werden als öffentliche Parkplätze festgesetzt. Nördlich der Meerstraße wird ein durch Grünstreifen von der Meerstraße abgesetzter Radweg ausgewiesen.

### 3. Bebauung und Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes wird zwischen Meerstraße und Pferdeweg ein Sondergebiet "Campingplatz" festgesetzt. Es enthält überbaubare Flächen für das Wirtschaftsgebäude, für die

Sanitärgebäude, sowie Stellflächen für Campingwagen und Zelte. Außerdem sind Grünflächen und eine Spielplatzfläche ausgewiesen.

Der den Campingplatz umgebende Waldstreifen soll bestehen bleiben und wird als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt.

Der durch Windbruch zerstörte Wald wird entsprechend dem Gliederungs-  
schema des Gestaltungsplanes neu angepflanzt.

### Flächennutzungen

#### A. Fläche zwischen Ufer und Uferweg:

Festsetzung als Grünfläche mit Badeplatz

#### B. Fläche nördlich des Uferweges

(in ca. 100 m Tiefe) mit Ausnahme der überbaubaren Flächen für Badhotel und Kiosk.

- Diese Fläche soll wegen der besonderen natürlichen Eigenart und Schönheit der Landschaft (Dünen, Baumbestand) von Sport- und Spielflächen freigehalten werden; wo in diesem Bereich Eingriffe in die Landschaft erfolgten, soll die Rekultivierung eingeleitet werden.

#### C. Fläche zwischen Meerstraße und Rekultivierungsfläche

mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche (Parkplatz, Straße), Grünfläche mit den Festsetzungen

- Parkanlage

- Spielplatz und

- Spielflächen

Die weitere Ausgestaltung der Spielbereiche sowie deren Einpassung in das Bild der Landschaft bleibt detaillierten Planungen vorbehalten.

Die Gliederung erfolgt durch das dargestellte Wegenetz..

D) Sondergebiet Badhotel

Festsetzung von überbaubaren Flächen für den Neubau des 'Badhotels' mit Räumen für Restaurations- und Cafebetrieb (max. zweigeschossig, Höhe des aus dem Treppenhause entwickelten Aussichtsturmes  $\leq 54$  m ü. NN).

Festsetzungen von überbaubaren Flächen für den Neubau des kombinierten WC- und Kioskgebäudes, das der Versorgung der Strandbesucher und der Uferwegbenutzer dienen soll (eingeschossig).

4. Kinderspielplätze

Auf dem Campingplatz und auf der südlichen Grünfläche ist je ein Kinderspielplatz ausgewiesen.

5. Bepflanzung

Auf dem Campingplatz sind im Interesse einer besseren Gliederung und Abschirmung zwischen den Wagenreihen 3,- m breite Trennstreifen ausgewiesen. Diese und die übrigen Freiflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Im Bereich südlich der Meerstraße ist der gesamte Baumbestand, soweit er nicht den Hochbaumaßnahmen weichen muß, zu erhalten. Eingegangene Bäume sind zu ersetzen.

6. Landschaftsschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet 1 'Steinhuder Meer' und gehört zum Naturpark Steinhuder Meer.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind wegen der geringen Anzahl von Grundstückseigentümern nicht beabsichtigt. Sollten jedoch bei den angestrebten freien Vereinbarungen keine befriedigenden Ergebnisse für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde gem. §§ 45 ff., 88 ff. BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

#### 8. Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes sind die Schmutzwasserkanalisation, Stromversorgungsleitungen und Fernsprechleitungen vorhanden. Die Stromversorgungsleitungen sind durch eine Mittelspannungsleitung zu ergänzen. Der Neubau eines Trafogebäudes ist notwendig.

Die Versorgung mit Wasser soll, wenn das Ziel, die Heranführung der Wassertransportleitung des Wasserbeschaffungsverbandes aus Schneeren an den Planbereich, nicht erreicht werden kann, durch Grundwassertiefbrunnen sichergestellt werden.

#### 9. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes: 29,84 ha

Verkehrsflächen:

Pferdeweg

Meerstraße

Badestraße einschl. Verlängerung zum  
Pferdeweg

Stichstraße Badehotel

Parkplatz östlich des Campingplatzes

Parkplatz Badehotel insges. 3,88 ha

Wald 5,16 ha

Sondergebiet Campingplatz 10,33 ha

Sondergebiet Badehotel 2,01 ha

Grünflächen 8,46 ha

Anteil der Straßenflächen am Plangebiet 13 %

10. Kosten

Der Stadt Neustadt werden für die Erschließung des Planbereiches voraussichtlich DM 70.000,-- Kosten entstehen.

Aufgestellt: Großraum Hannover

Hannover, den 5.9.1974