



Planbegründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 „Bultgärten“ der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Stadtteil Mardorf und hier insbesondere das Nordufer des Steinhuder Meeres ist sowohl im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Hannover als auch in der Entwicklungsplanung der Stadt Neustadt a. Rbge. als Bereich mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung bestimmt worden. Während im Bereich zwischen Warteweg und Moorhütten eine starke Inanspruchnahme der Erholungseinrichtungen und des Landschaftspotentials durch die Naherholung hingenommen wird, soll der Bereich zwischen Rote-Kreuz-Straße und Warteweg für den Langzeiturlaub und damit für den touristisch organisierten Fremdenverkehr entwickelt werden.

In diesem unmittelbaren Uferbereich bestehen zur Zeit das Seehotel, die Jugendherberge Mardorf, das Ferienlager der Berliner Sportjugend, das Rehabilitationszentrum des Deutschen Roten Kreuzes und eine Gaststätte (früher Dükerstuben).

Bauleitplanerisch sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 207 „Bultgärten“ für die Entwicklung des Fremdenverkehrs die Erweiterung des Seehotels und ein Gebiet für ca. 25 vermietbare Ferienhäuser festgesetzt.

Da die Stadt Neustadt a. Rbge. bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 207 aufgrund der damaligen Eigentumsverhältnisse und Verpachtungen keine weiteren Möglichkeiten zur Entwicklung des Fremdenverkehrs in diesem Bereich sah, hat sie im Zusammenwirken mit dem Kommunalverband Großraum Hannover Flächen südlich der Ortslage Mardorf erworben und dort im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 Sonderbauflächen für den sogenannten Zentralbereich für Infrastruktureinrichtungen ausgewiesen. Neben Einrichtungen für die örtliche Gemeinschaft sind damals vor allem ein 100-Betten-Hotel sowie sportliche und therapeutische Folgeeinrichtungen für diesen Bereich vorgeschlagen worden.

Dieser geplante Infrastrukturbereich ist aufgrund seiner Entfernung zum Steinhuder Meer aber offensichtlich zur Zeit nicht attraktiv genug für Investoren, so daß es in den vergangenen 10 Jahren - außer zu einigen Vorverhandlungen - nicht zu weiteren Schritten zur Konkretisierung der kommunalen Vorstellungen kam.

Nunmehr haben sich Grundstückseigentümer und Investoren gefunden, die bereit sind, auf Grundstücken im unmittelbaren Uferbereich Hotelzimmer und Altenwohnungen zu errichten. Die Stadtverwaltung befürwortet wie diese Investoren die vorrangige Entwicklung des Uferbereiches. Die vorliegende Konzeption fügt sich in das städtische Entwicklungskonzept für den Fremdenverkehr ein und ist möglicherweise erst Voraussetzung dafür, daß sich auch im geplanten Zentralbereich Einrichtungen für den Fremdenverkehr entwickeln können.

Das durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 zu realisierende Projekt sieht eine Anlage mit 24 Hotelzimmern und 70 Altenheimplätzen für Betreutes Wohnen vor. Das dadurch in Anspruch genommene Grundstück liegt östlich des Warteweges und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 207 als Wochenendhausgebiet ausgewiesen.

Im Rahmen der parallelen Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 80 ist dieser Bereich als Sondergebiet für Fremdenverkehr und als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Finanzierung des Projektes übernimmt eine private Trägergesellschaft, die Betreuung übernimmt ein namhafter gemeinnütziger Verband, z. B. der Johanniterorden.

2. Beschreibung des Projektes

2.1 Bauliches Konzept

Die Lage des Grundstücks ist im Zusammenhang mit dem Entwicklungskonzept für den Fremdenverkehr für die Nutzung als Hotel- bzw. Altenwohnanlage geeignet. Im Zusammenhang mit der in Rufweite befindlichen Jugendherberge, der Nähe zu Mardorf und der Lage im Grünen und am Wasser, wird eine soziale Anbindung ebenso begünstigt wie der Bezug zur Natur.

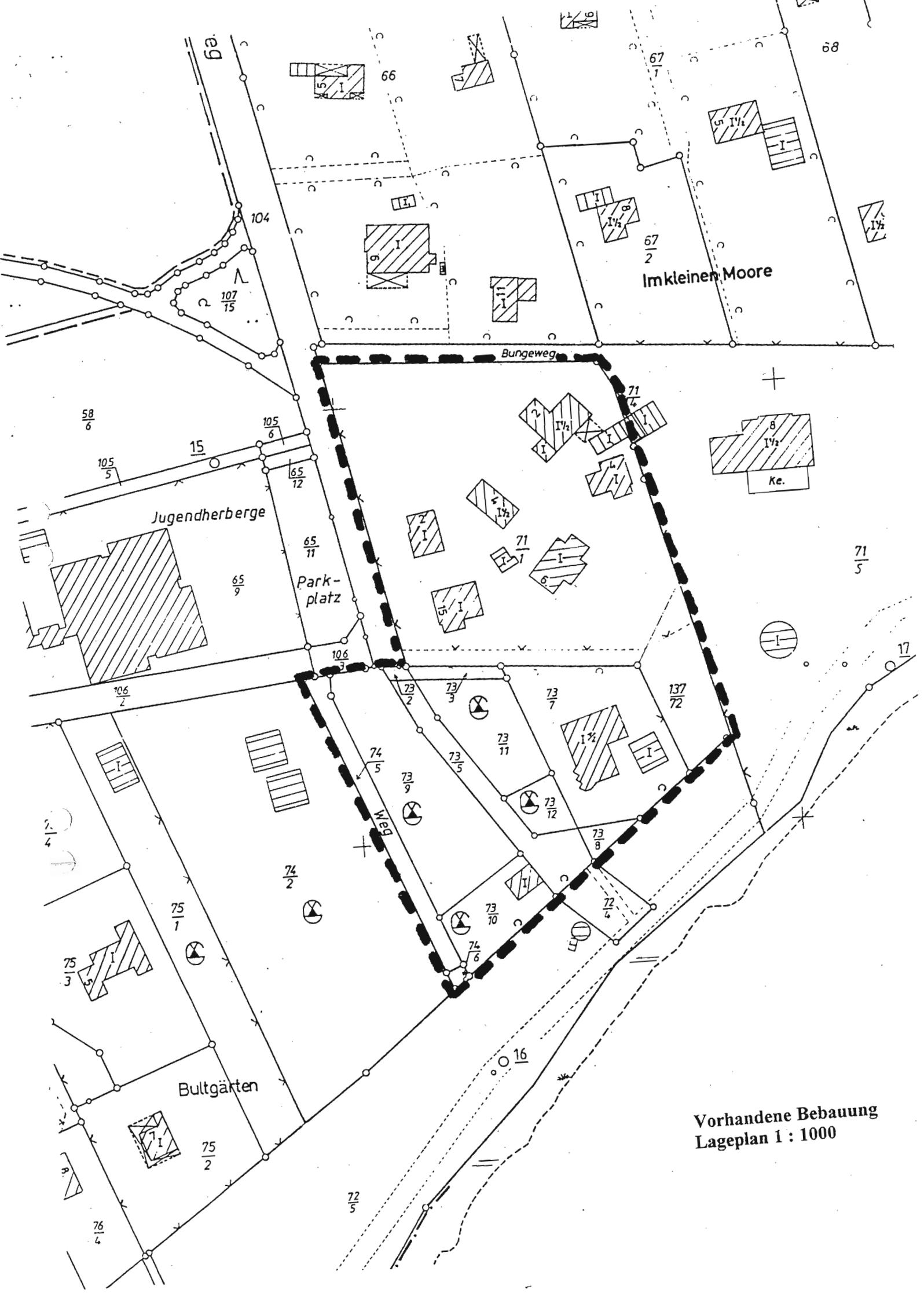
Eine niedrige und offen bebaute Anlage von max. 2 Vollgeschossen mit viel Transparenz bietet die Voraussetzung für landschaftsbezogene Einbindung der Volumina. Den Mittelpunkt des Hauses bildet eine große Halle, in der alle Wege zusammenlaufen und alle Ebenen miteinander verbunden sind. Sie ist Orientierungspunkt, Treffpunkt, Aufenthaltsort, erweiterter Wohnraum, innerer Garten, in vielerlei Hinsicht das Herz der gesamten Anlage. Ein großes Glasdach und die verglasten Wände fangen das Licht ein, eine üppige Bepflanzung schafft Atmosphäre und Außenraum.

Um die zentrale Halle herum liegen die einzelnen Gebäudeteile, sie greifen in die umgebenden Freiräume ein, so daß im Zusammenhang mit Baumgruppen unverwechselbare Wohn- und Aufenthaltsbereiche entstehen. Alle Flure sind einbündig und können als erweiterte Wohnbereiche vor der Eingangstür benutzt werden.

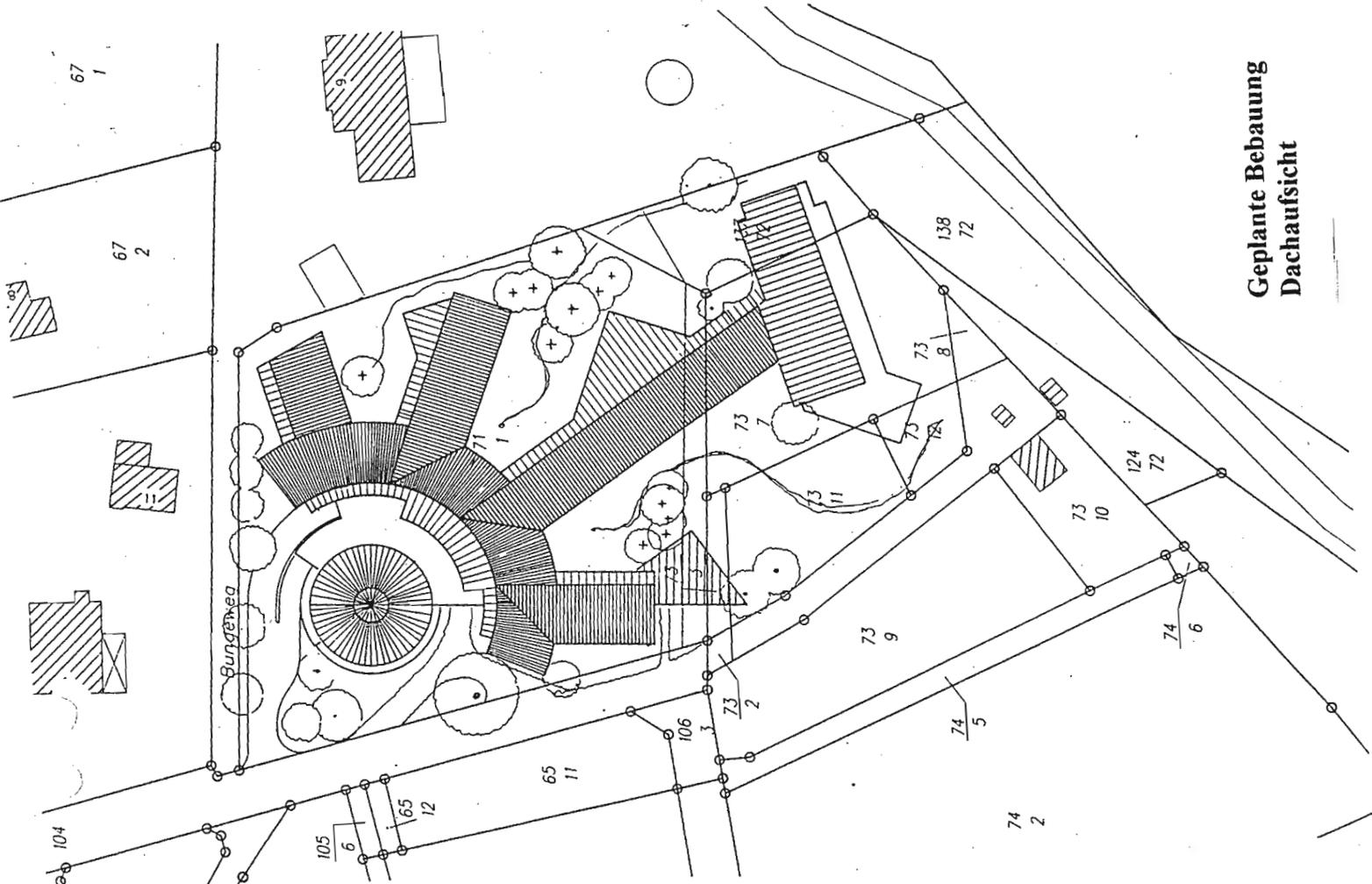
Von außen sind die Hotelzimmer bzw. Altenwohnungen mit Vorbauten, Loggien, abwechslungsreicher Flächenteilung und Farbgebung gestaltet. Traditionelle Baumaterialien wie rote Verblendsteine, Ziegeldächer und Holzkonstruktionen werden so eingesetzt, daß sie mit Materialien wie Glas und Stahl harmonieren.

Die Wohnbereiche der Altenwohnungen werden durch die Zuordnung dezentraler Aufenthaltsbereiche in überschaubare Gruppen gegliedert.

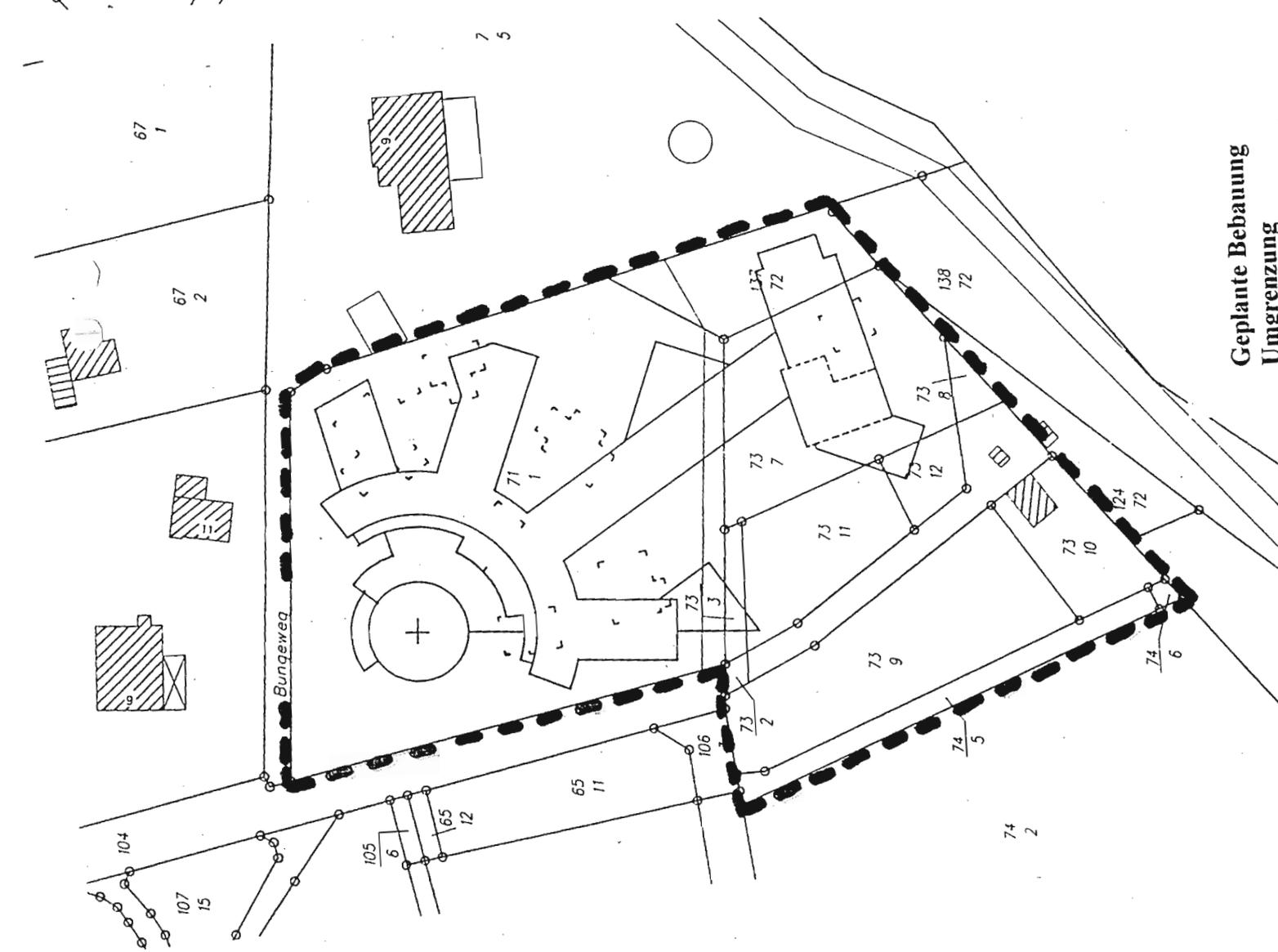
Die Neugestaltung der Außenanlagen umfaßt das Herrichten der bislang stark in Mitleidenschaft gezogenen Grundstücksflächen. Siehe hierzu das Kapitel Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Fachingenieurs für Landschaftsplanung. Darüber hinaus werden neue Wasserflächen angelegt, das Oberflächenwasser der Dächer wird künftig im offenen Gerinne geführt, so daß neue Pflanzenarten heimisch werden können. Insgesamt gesehen wird durch die neue Anlage und die Gestaltung der Freiräume eine Aufwertung der Naturräume erfolgen können.



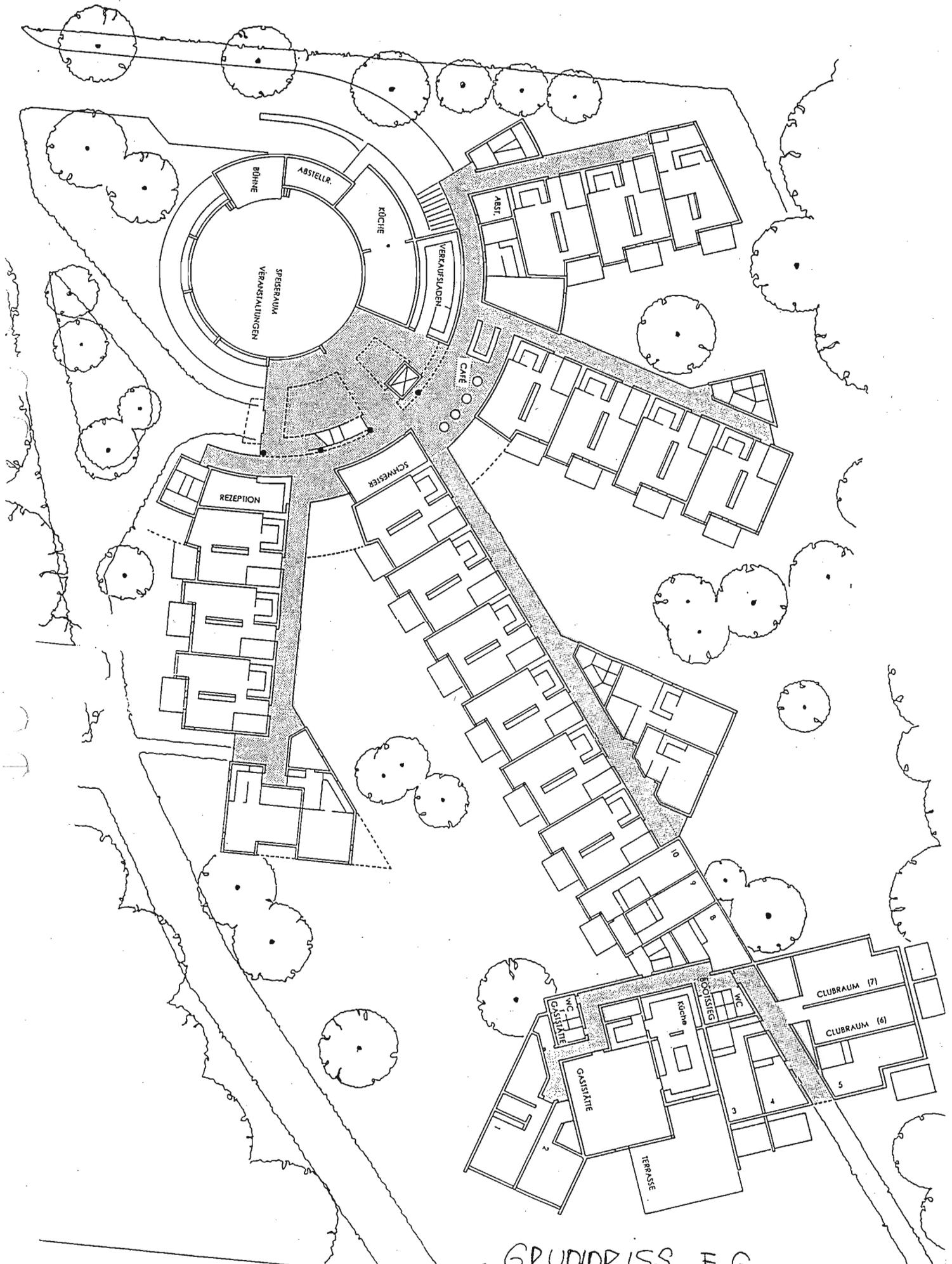
Vorhandene Bebauung
Lageplan 1 : 1000



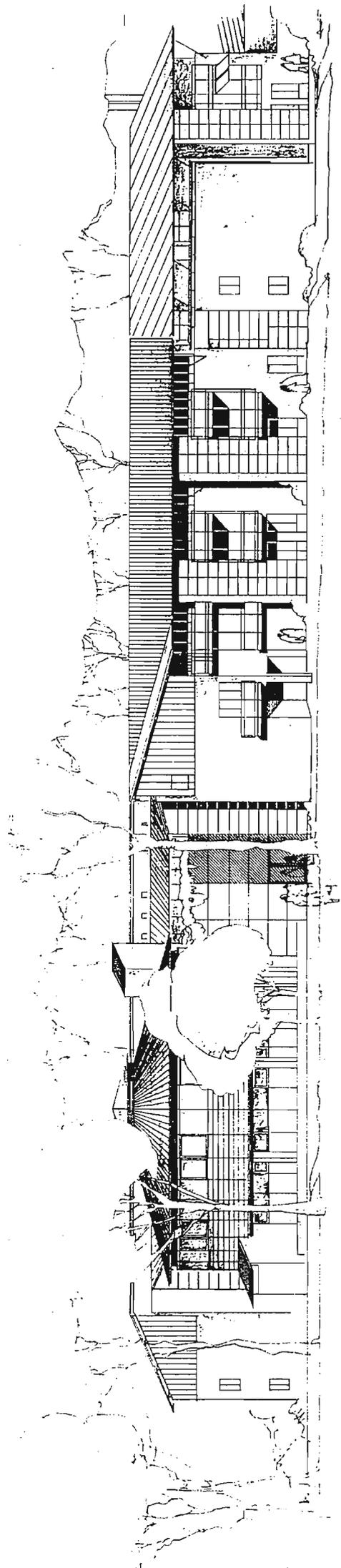
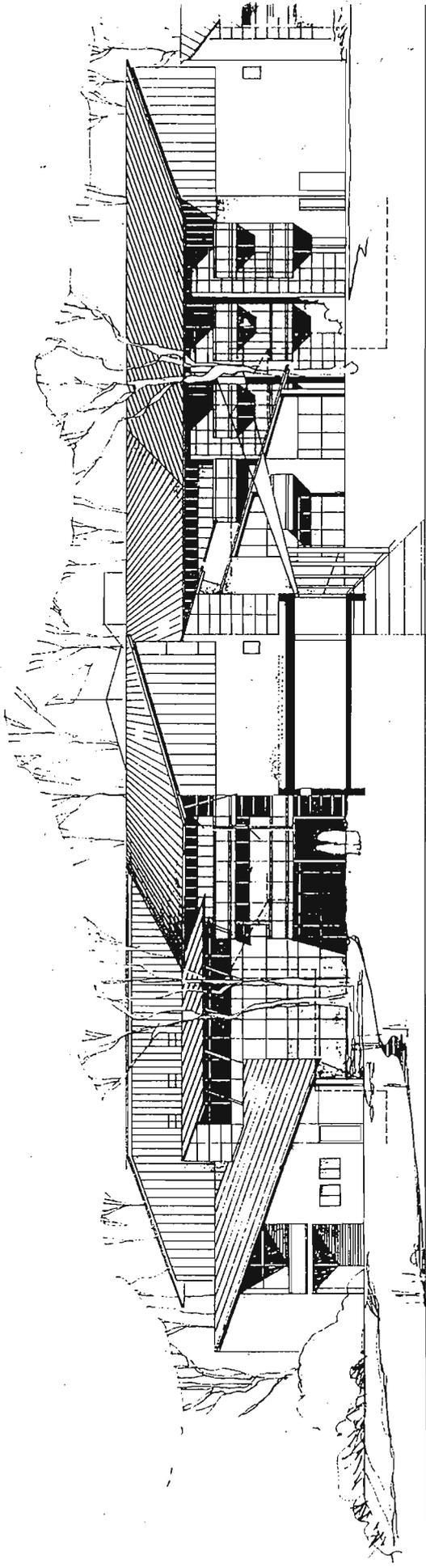
**Geplante Bebauung
Dachaufsicht**



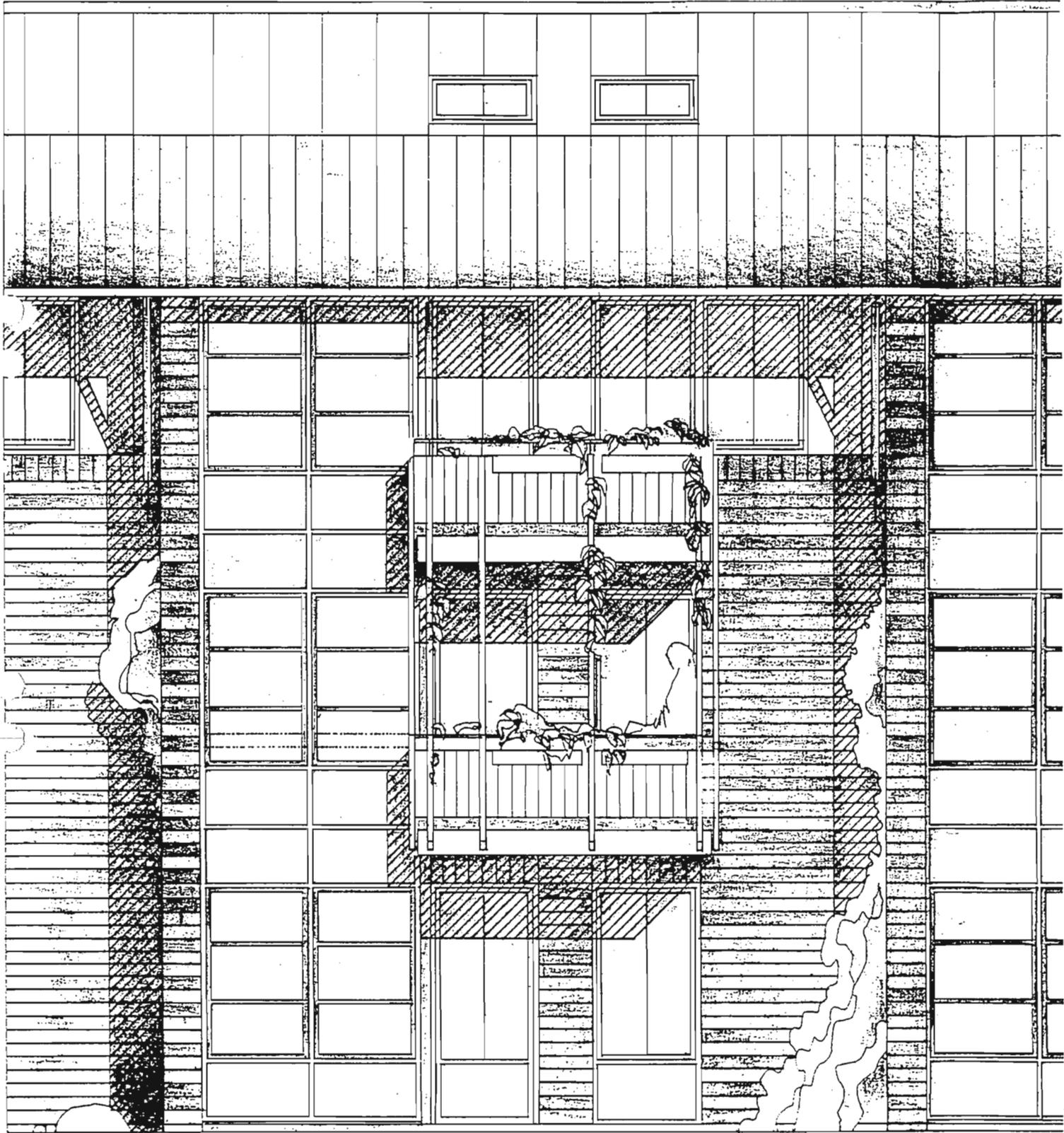
**Geplante Bebauung
Umgrenzung**



GRUNDRISS F. G.



ANSICHTEN



FASSADENDETAIL

2.2 Inhaltliches Konzept

Betreutes Wohnen ist eine Wohn- und Lebensform für ältere Menschen, die angesichts des Wandels im Altersaufbau der Bevölkerung und deutlich veränderter sozial- und finanzpolitischer Rahmenbedingungen immer mehr an Bedeutung gewinnt. Eine selbständige Lebensführung - auch bei Hilfs- und Pflegebedürftigkeit - ist der Wunsch vieler älterer Menschen. Betreutes Wohnen soll ermöglichen:

- eine barrierefreie, kommunikationsfördernde und qualitätsvolle Gestaltung und Ausstattung von Wohnungen und Wohnumfeld, zusammen mit einem
- bedarfsgerechten, frei wählbaren und zuverlässigen Betreuungs- und Pflegeangebot rund um die Uhr.

Betreutes Wohnen ist die Alternative zu traditionellen Heimstrukturen.

Es entspricht den Wünschen vieler älterer Menschen nach einem möglichst selbständigen Leben und Wohnen bei gleichzeitiger Absicherung durch ein zuverlässiges, frei wählbares integriertes und leistungsfähiges Betreuungs- und Pflegeangebot.

Betreutes Wohnen setzt auf Integration in die Gemeinschaft und Gesellschaft der jeweiligen Nachbarschaft, des Quartiers, des Stadtteiles, der Gemeinde und der Stadt. Der Standort unmittelbar neben der Jugendherberge und im Zentrum des Fremdenverkehrs sowie in unmittelbarer Nähe zum Steinhuder Meer ist gerade für ältere Menschen, die sich noch rüstig fühlen und aktiv ihren Lebensabend verbringen möchten, von hohem Reiz, dabei spielt die kurze Entfernung zum Golfplatz Mardorf eine ebenso bedeutsame Rolle.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. möchte mit diesem Projekt ihr Interesse an der Entwicklung des Fremdenverkehrs verbinden und fordert daher die Ausweisung eines Hotelbereiches für mindestens eine Busreisegesellschaft (40 - 50 Personen), der einerseits von Angehörigen der Nutzer der Altenwohnungen und andererseits von Gästen Mardorfs belegt werden kann. Positiv bewertet wird auch die unmittelbare Nähe zur Jugendherberge Mardorf, eine wechselseitige Ergänzung des Übernachtungsangebotes bei der Durchführung der ganzjährig geplanten Seminare sowie Veranstaltungen der Träger der Altenwohnungen in der Jugendherberge werden möglich.

3. Städtebauliches Konzept

Die neue überplante Fläche gehört zu einem Bereich, für den der Flächennutzungsplan eine Entwicklung zur Fremdenverkehrswirtschaft vorsieht. Mit der Ausweisung der Fläche für ein Hotel in Kombination mit Altenwohnungen soll die vorhandene, bisher unzureichende Infrastruktur ergänzt werden.

Der Planbereich wird nördlich von Wochenendhäusern begrenzt, westlich befindet sich die Jugendherberge, südlich das Ufer des Steinhuder Meeres und östlich eine unverhältnismäßig große Privatvilla, die aus einem früheren Erholungsheim entstanden ist. Zusätzliche Beeinträchtigungen durch die geplanten Ausweisungen werden daher nur für den nördlich angren-

zenden Wochenendhausbereich erwartet, der durch die geplante zweigeschossige Bebauung stärker als bisher vom Steinhuder Meer abgeriegelt wird. Eine Vorbelastung durch den Verkehr zur Jugendherberge und den nördlich und östlich davon gelegenen Parkplätzen ist für die an den Warteweg angrenzenden Wochenendhausgrundstücken schon heute gegeben, ohne daß dies Einfluß auf den Gebietscharakter hätte. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu den Altenwohnungen und zum Hotel wird die Belastung dieser Grundstücke weiter erhöhen.

Für die Jugendherberge und die Privatvilla sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da die jeweils angrenzende Campingplatznutzung aufgehoben wird und dadurch eher eine Bereichsberuhigung eintritt.

Andererseits wirken saison- und wetterbedingte Lärmimmissionen von der Jugendherberge auf die Altenwohnungen und den Hotelbereich ein. Die geplanten baulichen Anlagen liegen in ihrem Schwerpunkt nicht im unmittelbaren Bereich des Freigeländes der Jugendherberge, wobei der vorhandene und zu erhaltende Eichen- und Birkenraum eine räumliche Trennung darstellt, die jedoch nur geringe schalldämmende Wirkung hat. Grundsätzlich gilt jedoch, daß die Jugendherberge mit ihren Außenanlagen heute schon durch das westlich angrenzende Wochenendhausgebiet, das der Schutzkategorie für reines Wohnen entspricht, in ihren Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt ist und entsprechend Rücksicht auf die Nachbarschaft zu nehmen hat.

In Abwägung der vorliegenden Situation bewertet die Stadt Neustadt a. Rbge. die konzeptionelle Entwicklung des Fremdenverkehrs und damit die Bereitstellung von vielfältigen Ferien- und Erholungseinrichtungen für einen großen Bevölkerungskreis höher als das private Interesse der Wochenendhausbesitzer, die bisherige Nutzung ohne zusätzliche Beeinträchtigung zu erhalten und zu schützen.

Der Planbereich umfaßt ein Gelände mit umfangreichem Baumbestand, der allerdings überwiegend aus Kiefern besteht. Die beabsichtigte ein- bzw. zweigeschossige Bebauung läßt sich gut in den vorhandenen Landschaftsraum einfügen, die zentrale Halle und die maximal zweigeschossigen Hotel- und Wohntrakte überschreiten nicht die Höhenentwicklung der angrenzenden Nutzung von Jugendherberge und Privatvilla. Sie bleiben gleichfalls mit ihrer Firsthöhe unterhalb der Baumkronen.

Die geplanten Fremdenverkehrsprojekte sollen auf bereits in der Bauleitplanung festgesetzten Bauflächen verwirklicht werden. Die geplante höhere Verdichtung dieser Baugebiete durch die Planung ermöglicht, daß auf derselben Grundfläche eine größere Anzahl von Feriengästen Aufenthalt in Mardorf nehmen kann. Durch die Verdichtung des Planungsbereiches werden daher keine neuen Freiflächenressourcen für mögliche weitere Ferienunterkünfte in Anspruch genommen. Als Ausgleich für die Erhöhung der städtebaulichen Dichte werden die im Uferbereich gelegenen Freiflächen, die zur Zeit mit intensiver Campingnutzung belegt sind, von dieser Nutzung geräumt und als Teil des Gesamtprojektes in Absprache mit den Fachbehörden landschaftsgerecht gestaltet bzw. renaturiert. Eine entsprechende Eingriffsbilanz ist Anlage dieser Begründung. Innerhalb dieser Freiflächen erhalten ein bestehender Kiosk sowie eine Gaststätte erweiterte überbaubare Flächen, um das vorhandene Angebot an Dienstleistungen zu ergänzen und auszuweiten.. Diese Einrichtungen sind auf die Nutzer des Uferwanderweges bzw. der Wassersportmöglichkeiten ausgerichtet.

Die Planungen haben darüber hinaus keinen negativen Einfluß auf die bisherige Fremdenverkehrsinfrastruktur in Mardorf. Die zur Zeit vorhandene Bettenanzahl wird geringfügig erhöht, was insgesamt zu einer qualitativen Verbesserung des Bettenangebotes und damit zur einer Attraktivitätssteigerung für Mardorf führen wird.

4. Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet WA

Das Gebiet WA₁ umfaßt einen Bereich, in dem Altenwohnungen im Sinne des vorerwähnten Betreuten Wohnens errichtet werden sollen.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigt, diese Nutzung als Fläche für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB zu sichern. Auf dem festgesetzten Grundstücksteil sollen nur Wohngebäude zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse älterer Menschen ab 60 Jahre zulässig sein.

Die Ausweisung soll entsprechend der unmittelbar westlich angrenzenden Jugendherberge mit der höchstzulässigen GRZ 0,4 und einer GFZ von 0,8 in max. zweigeschossiger Bebaubarkeit erfolgen. Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, weil das geplante Vorhaben weder in offener noch geschlossener Bauweise errichtet werden kann. Auch eine abweichende Bauweise kommt wegen der undefinierbaren Bauform nicht in Betracht. Das Vorhaben wird durch die Baugrenzen sowie die vorgenannten städtebaulichen Werte bestimmt.

- Sondergebiet Ferienhausgebiet

Das Ferienhausgebiet schließt südlich an den vorgenannten Bereich für Altenwohnungen an. Das hier geplante Ferienhotel mit max. 24 Zimmern soll in Verbindung mit einem Restaurant und Clubräumen für die bisher auf dem Grundstück ansässigen Segelvereine eine bauliche Einheit mit den geplanten Altenwohnungen bilden. Das Hotel

soll der Entwicklung des Fremdenverkehrs in Mardorf dienen. Besonders bedeutsam ist hierbei die günstige Lage zum Uferbereich des Steinhuder Meeres.

Die Ausnutzung des Grundstückes soll wie bei den Altenwohnungen in max. zweigeschossiger Bebauung erfolgen. Eine Bauweise ist aus den vorgenannten Gründen im Zusammenhang mit dem Komplex der Altenwohnungen nicht vorgesehen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele sind daher die überbaubaren Flächen entsprechend der Hochbauplanung festgesetzt.

5.2 Grünflächen

Die ausgewiesene Grünfläche wird heute als Campingplatz genutzt. Als Ausgleich für die erhöhte Verdichtung und Erweiterung der überbaubaren Flächen der bisherigen Planinhalte soll die Campingnutzung aufgehoben und die Fläche in Absprache mit der Naturschutzbehörde naturnah gestaltet werden. Diese Grünfläche wird als private Grünfläche ohne Nutzung ausgewiesen. Lediglich im Bereich des Uferwanderweges wird für den vorhandenen Kiosk eine überbaubare Fläche festgesetzt, die eine Freifläche zum Aufstellen von Tischen und Stühlen einschließt. Um die baulichen Anlagen größtmäßig zu begrenzen, darf der Kiosk eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

5.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Warteweg, der neben mehreren Wochenendhausgrundstücken die 1994 eingeweihte neue Jugendherberge (160 Betten, 23 Pkw-Stellplätze, unregelmäßiger Busverkehr) erschließt.

Der Straßenzug hat eine Fahrbahn mit einer Breite bis zu 3,50 m, die in 1994 eine bituminöse Verstärkung erhalten hat. Für den Busverkehr ist aufgrund der geringen Fahrbahnbreite außerhalb des Planbereiches eine Busweiche für den Begegnungsverkehr zu schaffen.

Der vorhandene öffentliche Weg, der das Plangebiet teilt, ist Bestandteil der öffentlichen Fußwegeverbindung vom Uferbereich zum Dorf Mardorf. Dieser Weg muß dringend als Wanderweg ausgebaut werden.

Der durch die Bauvorhaben verursachte private Stellplatzbedarf ist auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die überwiegende Anzahl der Stellplätze für das Projekt wird in einer Tiefgarage unter dem Hauptgebäudeteil errichtet.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft

Für das Plangebiet liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 207 „Bultgärten“ der Stadt Neustadt a. Rbge. vor, der am 20.10.1988 rechtskräftig wurde. Die überbaubaren Flächen entsprechen in ihrem Umfang den nunmehr in der 1. Änderung vorgesehenen Planausweisungen, die Änderungen der Planung beziehen sich auf Änderungen der Nutzung und der Dichte.

Der Bereich Hotel/Altenwohnungen war bisher als Wochenendgebiet mit eingeschossiger Bebauung und einer GFZ von 0,08 bzw. 0,2 im südlichen Bereich festgesetzt. Im Ände-

rungsplan soll nunmehr eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ 0,4 und einer GFZ 0,8 vorgesehen werden.

Während die überbaubaren Flächen somit kaum verändert werden, ist die bauliche Dichte im Rahmen der Planänderung erheblich erhöht worden.

Der Grundstücksteil für Altenwohnungen ist heute trotz Wochenendhausbebauung mit erheblichem Baumbestand versehen. In der Anlage ist der Bestand nach Lage und Umfang dargestellt. Es handelt sich im wesentlichen um Kiefernbestände von 10 - 20 m Höhe und einer Kronenbreite von 6 - 10 m, vereinzelt kommen Eiche, Birke und Robinie vor. Es ist davon auszugehen, daß ein Teil der vorhandenen Bäume innerhalb der überbaubaren Flächen im Rahmen der Baumaßnahme verlorengeht. Für drei größere Eichen in den Randbereichen werden Festsetzungen zur Erhaltung der Bäume getroffen. In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Flächen werden die Bäume nach Möglichkeit erhalten (siehe Anlage Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen). Nach Aussage des Nieders. Forstamtes Deister handelt es sich bei dem Baumbestand nicht um Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG, sondern um Parkanlagen, die mit Wohngebäuden verbunden sind oder innerhalb von Wohnsiedlungen liegen und nicht hauptsächlich der Holzerzeugung dienen (§ 2 Abs. 3 Nr. 4 LWaldG).

Die höhere Verdichtung der Bebauung und der erhebliche Eingriff in den Baumbestand sollen ausgeglichen werden, indem eine baumumsäumte Fläche von 1.266 m², die zur Zeit intensiv mit Campingwagen und befestigten Flächen belegt ist, geräumt wird und in Absprache mit den Naturschutzbehörden landschaftsnah rekultiviert wird.

Dieser Bereich wird als Fläche für Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen.

Als zusätzliche Bepflanzung außerhalb der überbaubaren Flächen werden folgende standortheimische Gehölze empfohlen:

Stieleiche (*Quercus robur*)
 Traubeneiche (*Quercus petraea*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Esche (*Fraxinus excelsior*)
 Weißbirke (*Betula pendula*)

7. Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete. Auch die im Landschaftsrahmenplan des Amtes für Naturschutz des Landkreises Hannover dargestellten und beabsichtigten Unterschutzstellungen werden durch diese Planungen nicht beeinträchtigt.

Die geplanten Gebäude in der aufgelockerten Bauweise fügen sich im Zusammenhang mit dem verbleibenden und neu zu pflanzenden Baumbestand gut in das Landschaftsbild ein.

8. Ver- und Entsorgung

Der Bereich der Planänderung ist voll erschlossen.

Für den Planbereich sind die Anschlüsse an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Elektrizität, Trinkwasser, Telefon und Schmutzwasser über Privatgrundstücke herzustellen.

Die Oberflächenentwässerung kann aufgrund des vorhandenen Bodenaufbaus durch Versickerung erfolgen. Gemäß Gutachten stehen oberflächennah Dünensände an, die nur teilweise von humosen Mittelsanden durchzogen sind. Unter Berücksichtigung dieses Bodenaufbaues wird sicherheitshalber die Errichtung von Versickerungsschächten empfohlen. Die Sohle der Versickerungsschächte ist dabei unterhalb der möglicherweise anstehenden humosen Sande im darunter folgenden Mittelsand (ca. 2,5 m tief) anzulegen. Das Grundwasser steht 1,9 - 2,7 m unter Geländeoberkante an.

Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt. Erforderlich ist eine Löschwasserentnahme von 1.600 l/min. Erreicht wird dies durch eine Entnahmestelle am Steinhuder Meer mit einer Fördermenge von 800 l/min. Die Ausführung erfolgt nach DIN 14090 im Bereich der Wegeführung Warteweg mit einer befestigten Uferzone von 3,50 m Breite und 12 t Tragfähigkeit sowie Wendemöglichkeit. Eine zweite Entnahme erfolgt über einen anzuschließenden Hydranten gleicher Fördermenge (800 l/min) an die öffentliche Wasserversorgung. Der Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. hat der Löschwasserentnahme zugestimmt.

Altablagerungen (geschlossene Müllplätze usw.) sind im Planbereich nicht bekannt.

Die Hausmüllentsorgung wird im Einvernehmen mit der entsorgungspflichtigen Gebietskörperschaft, der Abfallbeseitigungsgesellschaft des Landkreises Hannover, geregelt.

9. Städtebauliche Flächenbilanz

Allgem. Wohngebiet (Altenwohnungen)	5.000 m ²
Sondergebiet Fer 1 (Hotel, Gaststätte)	1.587 m ²
Öffentl. Verkehrsfläche	440 m ²
Grünfläche (Kiosk)	347 m ²
Grünfläche (Ausgleich)	1.266 m ²
Versorgungsfläche	14 m ²

Gesamtfläche 8.654 m²

10. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung festgelegt.

11. Kosten der Gemeinde

Der Ausbau des Wanderweges führt zu folgenden Kosten:

$$440 \text{ m}^2 \times 120,00 \text{ DM/m}^2 = 52.800,00 \text{ DM}$$

Der Erschließungsaufwand ist nicht umzulegen.

Die Kosten für eine Busweiche außerhalb des Plangebietes werden von den Investoren der geplanten Bauvorhaben getragen.

Aufgestellt:

Neustadt a. Rbge., den 09.09.1997

- Stadtplanungsamt -
Im Auftrage

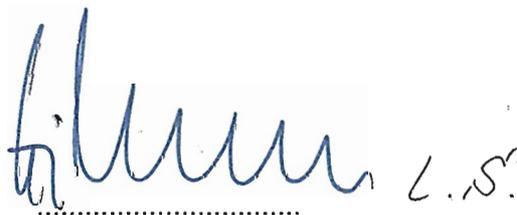

(Schlupp)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 04.06.1998 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 207 „Bultgärten“, 1. Änderung, der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, vom 01.12.1997 bis einschließlich 09.01.1998 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 12.06.1998

STADT NEUSTADT A. RBGE.



.....
Bürgermeister



.....
Stadtdirektor