



Urschrift

Plan begründung

zum Bebauungsplan Nr. 207

"Bultgärten"

der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Mardorf -

Verfahrensstand: rechtsverbindlich

1. Grundlage

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 207 "Bultgärten" am 3.4.1980 beschlossen und diesen Beschluß am 3.7.1980 ortsüblich bekanntgegeben. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 9.10.1980 stellt für das Gebiet die Nutzungen

- Wochenendhausgebiete als SO-Gebiete nach § 10 (3) BauNVO
- Sondergebiete (Ferienhausgebiete) nach § 10 (4) BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verkehrsflächen und Parkplätze
- Öffentliche Grünfläche als Parkanlage und Badestrand dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

2. Zweck des Bebauungsplanes

Gemäß RROP 1981 ist der großflächige Erholungsraum "Steinhuder Meer" zu einem "Naturpark" zu entwickeln. In diesem Rahmen wird dem Ortsteil Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge. die Funktion eines "Erholungsortes" zuerkannt, d.h., daß die Gemeinde "eine erhebliche Bedeutung für den Fremdenverkehr" hat. In solchen Gemeindeteilen sollen in "räumlicher Konzen-

tration Fremdenverkehrseinrichtungen im Zusammenhang mit vielfältigen Erholungsmöglichkeiten entstehen".

Im RROP wird weiter der Norduferbereich des Steinhuder Meeres als "Erholungsschwerpunkt in der Landschaft" genannt, der im Bereich des Zweckverbandes Großraum Hannover als einer der Standorte "für den sich aus der Bevölkerungskonzentration ergebenden Bedarf an Wochenendhäusern und Campingstellflächen" zu entwickeln und zu sichern ist. Hierbei ist aus erschließungstechnischen Gründen anzustreben, daß derartige Anlagen im Zusammenhang mit Erholungsschwerpunkten in der Landschaft oder aber in Anlehnung an geschlossene Ortslagen ausgewiesen werden. Das RROP stellt weiter die Forderung, daß im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Landschaftspläne bzw. Grünordnungspläne für die Einbindung derartiger Einrichtungen in die Landschaft erforderlich sind.

Der Bebauungsplan in Verbindung mit dem Grünordnungsplan hat dabei 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 zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Fassung vom 9.10.1980 geht in Verbindung mit dem Landschaftsplan ausführlich ein auf die Bedeutung des Erholungsgebietes Steinhuder Meer als "Naturpark".

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt dabei das Entwicklungskonzept des Norduferbereiches des Steinhuder Meeres.

Dieses sieht die Bildung von insgesamt 4 Entwicklungsschwerpunkten vor (siehe Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. Erläuterungsbericht Nordufer Steinhuder Meer Stand 1976).

Der Bereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 207 "Bultgärten" ist dem Entwicklungsschwerpunkt IV zuzuordnen, dem aufgrund seiner geographischen Lage (südlöstlich des Ortes Mardorf) außergewöhnliche Bedeutung zukommt.

Dieser Bereich ist der einzige zusammenhängende Bereich am Nordufer des Steinhuder Meeres, der noch nicht durch eine ungeordnete Entwicklung in Mitleidenschaft gezogen wurde. Im Geltungsbereich des nordwestlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 212 sollen hier als "Zentraler Bereich" Einrichtungen für den Fremdenverkehr und den Bürger entstehen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 207 gelten insbesondere folgende Entwicklungsziele, wie sie bereits im Zuge einer intensiven Flächennutzungsplanung formuliert wurden:

- Die Erhaltung des natürlichen Charakters der Landschaft dort, wo er noch erhalten ist und auch in Zukunft Chancen hat, erhalten zu bleiben
- die Freimachung der gesamten Uferzone von privater Nutzung sowie die Sicherung der freien Zugänglichkeit der Uferzone für die Allgemeinheit

- die Verbreiterung der Zugänge zum Meer zwischen Meerstraße und Uferpromenade, Ausbau der Parkplätze und Zufahrtsstraßen
- die Verfügbarkeit über die Flächen
- die Verbesserung der Ausrüstung mit Sanitär-, Beköstigungs-, Übernachtungs- und ortsfesten Spieleinrichtungen.

Auf der Grundlage einer eingehenden baulichen und grünordnerischen Bestandsaufnahme im Juli/Aug. 1979 sowie der vorliegenden Planungskonzeption für den Norduferbereich wurde im Juli 1980 zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 2 a(2) BBauG) sowie zur Beteiligung der TÖB (§ 2 (5) BBauG) ein 1. Planungskonzept vorgelegt. Dieses orientierte sich weitgehend an den formulierten Zielen der Arbeitsgruppe "Entwicklungskonzeption Nordufer" (siehe: Flächennutzungsplan Erläuterungsbericht Nordufer).

Insbesondere war Wert gelegt worden auf das explizit genannte Ziel des

- "Abrückens privater Nutzungen vom Uferbereich", d.h. auf die Ausbildung einer genügend breiten "Nord-Uferzone" als öffentliche Grünfläche.

Darüber hinaus sollte dem Fußgänger bzw. der Öffentlichkeit ein "Verzweigtes Netz von Fußwegen" zusätzlich zur "Uferpromenade" angeboten werden.

Diese Vorschläge fanden in Verbindung mit der engen Auslegung des Maßes der baulichen Nutzung in den Sondergebieten Wochenendhäuser SO wie im damaligen Entwurf des Flächennutzungsplanes mit 0.06 Woch (als mittlere GFZ) dargestellt, nicht die breite Zustimmung der betroffenen Nutzer der Wochenendhaus-Grundstücke.

Die im Rahmen der "vorgezogenen Bürgerbeteiligung" vorgebrachten Bedenken und Anregungen führten in Verbindung mit Hinweisen von Trägern öffentlicher Belange zu einer eingehenden Überarbeitung des 1. Plankonzeptes des Bebauungsplan-Entwurfes von 1980 zur heutigen Fassung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 207 "Bultgärten".

Die Ausweisungen außerhalb der Stadtgrenze sind nur als vorgeschlagene Festsetzungen zu verstehen, die entsprechende Bauleitplanung ist von der Stadt Wunstorf durchzuführen.

4. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

Im Süden von der Gemeindegrenze

Im Osten durch die westliche Grenze des DKV-Weges, Flur 11, Parzelle 67/12, die östliche Grenze der Parzelle 70/5, Flur 11 und die Verlängerung dieser Linie in südlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Gemeindegrenze.

Im Norden durch die südliche Grenze der Meerstraße Flur 11, Parzelle 86, vom Ebereschenweg bis zum Knickpunkt auf der Parzelle 45/1, der Verbindungslinie zwischen diesem Punkt und einem Punkt, der 59 m südlich der Meerstraße und in 94 m Abstand von der westlichen Grenze des Holunderweges auf dem Flurstück 45/1 der Flur 11 liegt, der Verbindungslinie von diesem Punkt zu einem Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Warteweges (Flur 12, Parzelle 102), der 95 m südlich der südlichen Parzellengrenze der Meerstraße liegt.

Im Westen in der Flur 12 durch die westliche Grenze des Warteweges (Flur 12, Parzelle 102), die Verbindung zwischen der westlichen Grenze der Parzelle 102 und der westlichen Grenze der Parzelle 104, die westliche Grenze der Parzelle 104 bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze der Parzelle 105, durch die nördliche Grenze der Parzelle 105, durch die westliche Grenze der "Rote-Kreuz-Straße" (Parzelle 107/11).

5. Planentwurf

5.1 Planungsverfahren

Von der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde 1976/77 ein zweistufiger städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt.

Dieser Wettbewerb erfaßte räumlich auch Teilbereiche des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes im Bereich DJH, Gaststätte Dükerstuben, Durchgang zum Nordufer des Steinhuder Meeres mit dem Ziel, planerische Vorschläge für eine Lenkung der vorwiegend Wochenendbesucher vom Uferbereich zum geplanten Zentrum am Ortsrand von Mardorf zu erhalten. Aus der zweiten Stufe des Wettbewerbes wurde das Büro von der Lippe + Schlinkmeier mit der Aufstellung für die Geltungsbereiche Nr. 207 und 212 beauftragt.

5.2 Planungskonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes "Bultgärten" hat von seiner Lage als auch von seinem Charakter die spezifische Funktion "Fremdenverkehr und Erholung".

Das Gebiet ist wesentlicher Endpunkt des für die Naherholung erschlossenen Norduferbereiches Steinhuder Meer.

Neben ausgedehnten Wochenendhausgebieten befinden sich hier publikumsintensive Einrichtungen wie

Jugendherberge

DRK Heim

Sportjugendcamp (z.Zt. Berliner Sportjugend)

ein Kurhotel in Verbindung mit

einer Apartment-Wohnanlage

zwei Schank- und Speisewirtschaften (Dükerstuben und Inselblick) sowie

ein Segelclub (Segelclub Mardorf)

Folgende Auswirkungen sind zu beobachten:

- starke Störungen des Planungsbereiches durch eine ungeordnete verkehrliche Situation, insbesondere durch PKW-Wochenendbesucher, die so "nah wie möglich mit dem Fahrzeug an das Steinhuder Meer wollen";
- starke Störungen der Wochenendhaus-Nutzer durch den parkraumsuchenden Verkehr;
- Störungen innerhalb des Planungsbereiches durch eine erhebliche Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung seitens der Wochenendhaus-Nutzer. Es besteht die Gefahr des "Umkippens" zum Wohngebiet;
- Fehlen entsprechender öffentlicher Sanitäreinrichtungen;
- Fehlen entsprechender Übernachtungs- und Beherbergungskapazität.

Die vorliegende Bauleitplanung soll gemäß dem Nordufer-Konzept sowohl die Bereiche "Langzeiterholung" als auch "Naherholung" sichern und stärken.

Folgende städtebauliche Ziele werden verfolgt:

- Freimachung bzw. Sicherung der Uferzone zum Nutzen einer breiten Allgemeinheit

- Lenkung der Wochenendbesucher (Naherholer) vom Uferbereich zum geplanten Zentrum am Ortsrand von Mardorf (Schwerpunkt IV des Konzeptes Nordufer; Hinführung der Besucher des Steinhuder Meeres zum "Zentralen Bereich", "Infrastruktur-einrichtung für den Fremdenverkehr und den Bürger")
- Sicherung der Zugänge zum Meer, insbesondere für die fußläufige Öffentlichkeit
- Ordnung der verkehrlichen Situation, insbesondere Regelung des ruhenden Verkehrs
- Sicherung des Gebietscharakters "Sondergebiet Wochenendhausgebiet"
- Ordnung der städtebaulichen Situation hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in den verschiedenen Baugebieten.

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

- Sondergebiete Wochenendhäuser SO

Woch

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird entsprechend der heute vorhandenen Nutzung als Sondergebiete Wochenendhausgebiete SO festgesetzt.

Woch 1-16

Zur Vermeidung einer weiteren baulichen Verdichtung der SO wird in § 1 der textlichen Festsetzungen festgesetzt,

daß für die Errichtung eines Wochenendhauses der Nachweis des Baugrundstückes von besonderer Bedeutung ist. Dies gilt insbesondere für die in weiten Teilen vorhandenen, unparzellierten, großflächigen Grundstücke, die eine geordnete Bebauung erschweren und damit die städtebaulichen Zielsetzungen unterlaufen.

Der Begriff des Baugrundstückes regelt sich nach § 4 (1) NBauO. Deutlich wird, daß auf einem Baugrundstück nur ein Wochenendhaus errichtet werden darf.

Weiter wird in § 1 der textlichen Festsetzungen die Mindestgröße der Baugrundstücke für die verschiedenen Bereiche festgesetzt.

Die differenzierte Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße je Baugrundstück orientiert sich an den jeweils vorhandenen Grundstücksgrößen mit dem planerischen Ziel, eine weitere Teilung der Grundstücke zu Baugrundstücken nur dort zu ermöglichen, wo eine weitere Verdichtung durch den Erwerb von Flächen unbedenklich ist.

Gemäß § 10 (3) BauNVO wird die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Die auch hier vorgenommene differenzierte Festsetzung orientiert sich an dem planerischen Ziel "der geordneten Entwicklung der Wochenendhausbebauung", wobei die "Wochenendhausgebiete nicht wie die Wohngebiete dem ständigen Wohnen zu dienen bestimmt sind" (§ 10 (1) BauNVO) (siehe hierzu auch § 2 textl. Festsetzungen Nebenanlagen). Festgestellt wurde bei der baulichen Bestandsaufnahme in der Tendenz eine erhebliche Überschreitung der jeweils genehmigten Ausnutzung der Baugrundstücke für Wochenendhäuser.

Die differenzierte Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientierte sich dabei jeweils bereits an einer Ausnutzung der Baugrundstücke für Wochenendhäuser.

Die differenzierte Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientierte sich dabei jeweils bereits an einer Ausnutzung, die deutlich über dem jeweils genehmigten Maß der Nutzung lag, jedoch nicht an dem in Einzelfällen festgestellten bzw. realisierten Höchstmaß der baulichen Nutzung. Eine Legalisierung des festgestellten Höchstmaßes der baulichen Nutzung ist nicht Planungsziel und würde eindeutig dem Gebietscharakter So widersprechen.

Woch

Die weitere Entwicklung der weiträumigen Sondergebiete Wochenendhausgebiete So entlang des Nordufers zu Wohn-

Woch

gebieten ist städtebaulich nicht vertretbar, weil dadurch der Erholungswert des Uferbereiches des Steinhuder Meeres weiter gemindert würde. Schon deshalb ist eine enge Fassung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in den Wochenendhausgebieten notwendig.

- Sondergebiete Wochenendhäuser SO

Woch Segelclub

§ 3 der textlichen Festsetzungen sichert die vorhandenen Einrichtungen des Segelsports innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Entwurfes.

Gemäß § 10 (2) BauNVO und in Anlehnung an den § 1 (4) BauNVO (Gliederung der Baugebiete nach Art der zulässigen Nutzung) soll in diesem Baugebiet ausschließlich die Nutzung "Segelclub" zulässig sein.

Nach "Bielenburf/Dyong" (S. 497) wird davon ausgegangen, daß die Möglichkeit der "Baugebietsgliederung" auch für die Baugebiete nach § 10 BauNVO besteht.

Sondergebiete Wochenendhäuser SO

Woch GASTSTÄTTE

§ 4 der textlichen Festsetzungen geht ebenfalls von der Gliederungsmöglichkeit der Baugebiete nach § 10 BauNVO aus. Die Sondergebiete SO sollen ausschließlich

Woch 7 + 16

der Unterbringung von Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Wochenendhaus-Nutzer dienen sowie zur Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften. Diese sollen insbesondere dem Naherholungssuchenden am Nordufer des Steinhuder Meeres zur Verfügung stehen. Die jetzigen Standorte der Gaststätte "Dükerstuben" im SO sowie des Cafes "Inselblick" im SO sind für Woch 7 Woch 16

eine angemessene Versorgung der Naherholungssuchenden (insbesondere der Wochenendbesucher des Steinhuder Meeres) hervorragend geeignet und werden durch den Bebauungsplan-Entwurf hinsichtlich ihrer sinnvollen Entwicklungsmöglichkeit unterstützt. Für beide Sondergebiete wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung mit einer GFZ von 0,2 das Höchstmaß der BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ist aufgrund des Bedarfes städtebaulich sinnvoll. Für beide Gaststätten sind darüber hinaus überbaubare Flächen für einen Kiosk festgesetzt.

Sondergebiet Ferienhäuser SO

Fer

Als weiteres Sondergebiet nach § 10 (4) BauNVO wird im Bereich der Bultgärten das SO

Fer 1 "Vermietbare Ferienhäuser"

festgesetzt. Diese vermietbaren Ferienhäuser dürfen gem. § 5 der textlichen Festsetzungen eine Grundfläche von max. 60 qm und bei 1-geschossiger Bauweise eine max. Traufhöhe von 3,0 m haben. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer max. GFZ von 0,2 festgesetzt.

Vorliegende Entwurfskonzepte sehen hier ca. 20 Einzel- und Doppelhäuser vor.

Die vorstehenden eingeschossigen Ferienhäuser sind Teil der Verbesserung der Beherbergungskapazität am Nordufer des Steinhuder Meeres. Um einerseits eine wirksame Verbesserung der Beherbergungskapazität zu erzielen, andererseits jedoch ein "Zubauen des Steinhuder Meeres" bzw. "der letzten freien Wiese" zu verhindern, wurde die o.a. GFZ mit max. 0,2 gewählt.

Sondergebiet S0

Fer 2 Hotel

Für die geplante Erweiterung des vorhandenen "Kurhotels" am Nordufer des Steinhuder Meeres wird das Sondergebiet S0 nach § 10 (2) BauNVO festgesetzt. § 6 der Fer 2 Hotel

textlichen Festsetzungen regelt hier die ausschließliche Zulässigkeit von Hoteleinrichtungen. Als Maß der Nutzung wird max. 2-geschossig und eine max. GFZ von 0,6 festgesetzt. Die Beschränkung sowohl in der Geschossigkeit als auch in der baulichen Ausnutzung entspricht der "städtebaulichen Empfindlichkeit" des vorhandenen Standortes des Kurhotels. Die Notwendigkeit der Verstärkung der Hotelkapazität sowie Überlegungen zur Saisonverlängerung rechtfertigen eine maßvoll Erweiterung der vorhanden Einrichtung "Kurhotel", allerdings mit der Maßgabe des deutlichen "Abrückens" vom unmittelbaren Ufer. Sowohl Flächennutzungsplan als auch die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes LSG "Feuchtgebiet Internationaler Bedeutung Steinhuder Meer" unterstützen diese Erweiterungsmöglichkeit. Hierbei muß jedoch für das Kurhotel eine Beherbergungskapazität von ca. 60 - 70 Betten als oberste Grenze gelten.

- Sondergebiet SO

Fer 3 Hotel und Appartements

Für das bereits vorhandene, in baulichem Zusammenhang mit dem Kurhotel stehende Hotel und Apartmenthaus wird zur bauleitplanerischen Absicherung der bestehenden Anlage das Sondergebiet SO

Fer 3 Hotel und Appartements

nach § 10 (2) BauNVO festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an dem jetzigen baulichen Bestand und deren Nutzung als Eigentumsappartements. Eine Erweiterung dieser Nutzung an dieser Stelle ist planerisch nicht wünschenswert, da diese Nutzung der Konzeption des Norduferbereiches nicht entspricht.

- Fläche für den Gemeinbedarf DRK-Heim

Das im Bereich der Rote-Kreuz-Straße vorhandene DRK-Heim wird gem. Flächennutzungsplan als "Fläche für den Gemeinbedarf" bauleitplanerisch gesichert.

Das festgesetzte Maß der Nutzung 1-geschossig, max. GFZ 0,35, sowie der Zuschnitt der Bauflächen orientiert sich an der grundsätzlich "kleinteiligen Erweiterbarkeit" der vorhandenen baulichen Anlagen. Erhebliche Erweiterungsabsichten bestehen seitens der DRK-Heimleitung z.Zt. nicht.

Die grundsätzliche Erweiterung der Anlage nach Norden (innerhalb des Geltungsbereiches des anschließenden Bebauungsplanes Nr. 212) sollte jedoch ermöglicht werden, selbst wenn dieser Bedarf vom DRK heute noch nicht gesehen wird, da der Standort der Anlage aus planerischen Gründen als besonders günstig angesehen

wird; dies sowohl unter dem Aspekt der "Ruhe", aber auch unter dem Gesichtspunkt eines Landstriches mit hohen "Vielfältigkeitswerten", der nicht nur dem "gesunden" bzw. "nicht behinderten" Teil der Bevölkerung zur Verfügung stehen kann und soll.

- Fläche für den Gemeinbedarf DJH Jugendherberge

Gemäß Flächennutzungsplan werden die Grundstücke 65/2, 75/1 und 74/2 als "Flächen für den Gemeinbedarf" Jugendherberge festgesetzt (2-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,2; GFZ 0,4).

Da die vorhandenen baulichen Anlagen der DJH den heutigen Anforderungen an eine Jugendherberge nicht mehr genügen, muß die vorliegende Bauleitplanung auf eine zukünftige neue Konzeption der Jugendherberge in baulicher und freiräumlicher Hinsicht eingehen bzw. diese ermöglichen.

Entsprechend der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sollen dabei die Grundstücke 75/1 und 74/2 vorwiegend als Freiflächen (Grünfläche) genutzt werden mit der Möglichkeit, hier "zeitlich begrenzte Zeltlager" zur saisonbedingten Erhöhung der Beherbergungskapazität einzurichten.

Bauliche Anlagen sollen dementsprechend im nördlichen Teil der Fläche für den Gemeinbedarf (Grundstück 65/2) errichtet werden. Die vom Deutschen Jugendherbergswerk angezeigte mittelfristige Erneuerung der Anlage in Mardorf läßt die grundsätzliche Notwendigkeit der Erweiterung der vorhandenen Flächen nach Norden hin (Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 212) erkennen. Diese Entwicklungsrichtung wird seitens der

Bauleitplanung unterstützt. Gemäß dem Wunsch der DJH wird dementsprechend die jetzt vorhandene öffentliche Wegeparzelle nördlich der Parzelle 65/2 mit in die Fläche für den Gemeinbedarf DJH aufgenommen.

Um eine zusammenhängende bauliche Entwicklung der DJH (auch über die Wegeparzelle nach Norden hinaus) zu ermöglichen (baulicher Lösungsvorschlag siehe Grünordnungsplan), wird möglicherweise eine Verlegung des vorhandenen Erdkabels der HASTRA in öffentliche Wegeflächen bzw. in Flächen, die mit Leitungsrechten belastet sind, notwendig. Die damit gleichzeitig auch entfallene Fußwegverbindung wird durch neue Fuß- und Hauptwanderwege innerhalb des Geltungsbereiches des nördlich anschließenden Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 212 ersetzt.

Das gleiche gilt auch für die jetzige Fußwegverbindung quer über das Grundstück des DJH von der öffentlichen Verkehrsfläche Warteweg zur öffentlichen Verkehrsfläche Möwengrund. Diese Fläche wird zukünftig lediglich mit einem Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers belastet. Die Erschließung der Jugendherberge kann sowohl vom "Warteweg" als auch vom "Möwengrund" aus erfolgen.

- Fläche für den Gemeinbedarf

Einrichtung der Jugendpflege Landkreis Hannover

Zwischen Warteweg im Westen und Holunderweg im Osten wird nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche Neue Kämpfe die Fläche für den Gemeinbedarf "Einrichtung der Jugendpflege" festgesetzt.

Gemäß der langfristigen Bedarfsplanung des Landkreises Hannover - Kreisjugendpflege - soll hier eine jugendpflegerische Einrichtung des Landkreises Hannover entstehen. Neben massiven Wirtschaftsgebäuden im nördlichen Teil (Nähe Holunderweg) sind eingeschossige Blockhäuser geplant.

Der erhebliche Fehlbedarf solcher Einrichtungen im LKH sowie der äußerst günstige Standort in Mardorf werden als Einflußfaktoren für eine solche Einrichtung an dieser Stelle gesehen. Der "feinteiligen Eingliederung" der baulichen Anlagen in die vorhandene Landschaft kommt bei der Realisierung dieser Aufgabe eine besondere Bedeutung zu.

Um planerisch eine möglichst optimale Lage der zukünftigen Einrichtung realisieren zu können, wurde im Bebauungsplan-Entwurf ein Abrücken von der Meerstraße in der vorliegenden Form vorgeschlagen.

Auf eine Eingrenzung des Baugebietes durch Baugrenzen bzw. Bauflächen wird im Rahmen dieses Bebauungsplan-Entwurfes verzichtet, da dies aufgrund der zu erwartenden Bebauung nicht notwendig erscheint.

Die getroffenen Festsetzungen 1-geschossig, max. GFZ 0,06 entsprechen der geplanten jugendpflegerischen Einrichtung bzw. reichen bei weitem aus, da diese Einrichtungen keinen erheblichen Flächenbedarf haben.

Die Haupteerschließung der Anlage sollte vom Holunderweg erfolgen.

- Fläche für Gemeinbedarf

Einrichtung der Jugendpflege für die Berliner Sportjugend

Die Sportjugend im Landessportbund Berlin e.V. ist seit 1960 Pächter der Flurstücke 84 und 85 an der "Rote-Kreuz-Straße.

Diese Jugendorganisation mit heute rund 155.000 Mitgliedern ist seit 1955 durch den Senator für Jugend und Sport in Berlin als förderungswürdig anerkannt. Diese Organisation ist daher als Einrichtung der Jugendpflege" einzustufen und nicht wie im Vorentwurf zum Bebauungsplan als Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung Segelclub.

WOCH 3

Die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der Nutzung entsprechen den heute bereits bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten. An der Ostgrenze der Grundstücke ist zur Abschirmung gegenüber den angrenzenden Flächen für vermietbare Ferienhäuser ein Pflanzstreifen von 3 m Breite festgesetzt.

- WC/Kiosk am Holunderweg

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt am südlichen Ende des Holunderweges eine Fläche für den Gemeinbedarf WC und Kiosk fest. Diese bauliche Anlage steht auch im Zusammenhang mit der geplanten Slip- und Krananlage, ebenfalls am Holunderweg. Die geplante öffentliche WC-Anlage in Nähe der Krananlage ist dringend erforderlich, um zusätzlich zu den WC's der Gaststätten den Erholungssuchenden an den Wochenenden zur Verfügung zu stehen. Die Kombination von Krananlage, Kiosk, öffentlichem Parkplatz und öffentlichem WC erscheint hinsichtlich der Aufsicht eine praktikable Kombination. Die Ausweisungen außerhalb der Stadtgrenze sind nur als vorgeschlagene Festsetzungen zu verstehen, die entsprechende Bauleitplanung ist von der Stadt Wunstorf durchzuführen.

b) Verkehrsflächen

- Erschließungsstraßen

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt von Norden über die Meerstraße, die zukünftig gemäß Flächennutzungsplan ihre Durchgangsfunktion verlieren soll und nur noch Erschließungsfunktionen in Form einer Schleifenstraße zu erfüllen hat.

Die vorhandenen öffentlichen Straßen

- Rote Kreuz-Straße,
- Warteweg und
- Holunderweg

übernehmen weiterhin Erschließungsfunktionen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit direkter Anbindung an die Meerstraße.

Der ebenfalls in nord-südlicher Richtung verlaufende Ebereschenweg mit direkter Anbindung an die Meerstraße behält seinen Charakter als privater Erschließungsweg und ist primär nicht als direkte Zugangsmöglichkeit zum Steinhuder Meer geplant.

Als weitere öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes übernehmen

- der Möwengrund
- der Weg "Neue Kämpfe"
- in Teilen der Uferweg

nachgeordnete Erschließungsfunktionen.

Alle weiteren vorhandenen Wegeflächen sind private Flächen mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (siehe hierzu § 9 der textlichen Festsetzungen). Diese Festsetzung entspricht den Wünschen der jeweils betroffenen Anlieger als Nutzer der Wochenendhausgrundstücke, die sich im Rahmen des § 2 a (2) Verfahrens nach BBauG deutlich gegen eine Festsetzung dieser Flächen als öffentliche Verkehrsflächen aussprachen.

Für diese Flächen entfällt für die Stadt Neustadt a. Rbge. die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht. Die Zugänglichkeit für die in diesen Flächen liegenden Infrastruktureinrichtungen ist über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Das gilt gleichermaßen für die Erschließung der Pacht- bzw. Eigentumsgrundstücke, deren Erschließung vertraglich mit dem Eigentümer der jeweiligen Wegeparzelle grundbuchlich gesichert ist. Es kann somit auf eine Festsetzung der im bisherigen Entwurf privaten Straßen als öffentliche Verkehrsfläche aus Gründen der Erschließung verzichtet werden.

- Ruhender Verkehr

Ein vordringliches Ziel des Bebauungsplanes ist die zukünftige Ordnung der verkehrlichen Situation am Nordufer des Steinhuder Meeres. Dies gilt insbesondere für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Naherholungssuchenden.

Planungskonzeption ist dabei die Einrichtung von öffentlichen Parkplätzen entlang der Meerstraße, um die jetzige Störung der Wochenendhausnutzer durch den Naherholungssuchenden zu mindern. Im Bereich des Holunderweges wird aus diesen Gründen eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentlicher Parkplatz" für ca. 135 - 170 Stellplätze festgesetzt. Zur Unterstützung der natürlichen Landschaftssituation soll der Parkplatz lediglich eine wassergebundene Decke erhalten. Für alle übrigen Einrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt es, den notwendigen Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück so zu realisieren, daß hierdurch eine Beeinträchtigung der natürlichen Landschaftssituation nicht entsteht.

- Hauptwanderwege/Fußwege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stellt der Uferweg (innerhalb der öffentlichen Grünzone "Uferbereich") die wichtigste fußläufige Verbindung dar

(Uferpromenade). Die Neugestaltung der Fußläufigkeit im Bereich des SO zielt auf die Anbindung Woch 7 Gaststätte (Dükerstuben) des Uferbereiches an den zukünftigen "zentralen Bereich" am Ortsrand von Mardorf ab (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 212). Diese Konzeption als Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes wird durch die vorliegende Bebauungsplanung gesichert.

In diesem Zusammenhang ist auf die Gestaltung des südlichen Teiles des Warteweges als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Wert zu legen, um hier den Ansprüchen insbesondere auch als Hauptwanderweg zu entsprechen.

Die in Teilen vorhandene Schwarzdecke sollte hier durch ein Natursteinpflaster (mit entsprechender Gestaltung) ersetzt werden.

Um innerhalb der öffentlichen Grünzone im Uferbereich zu einer eindeutigen Regelung hinsichtlich der verkehrlichen Verhältnisse zu kommen, werden jeweils an

- dem Warteweg,
- der Rote-Kreuz-Straße,
- dem Holunderweg und
- dem Ankerweg

Bereiche "ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt.

Für den Bereich "ohne Ein- und Ausfahrt" am Warteweg muß zur Sicherung der Erschließung des SO

Woch 7 Gaststätte

die Berechtigung der Zufahrt für den Betreiber der Gaststätte "Dükerstuben" bestehen.

Die Zu- und Abfahrt zum Uferbereich für Baufahrzeuge zum Auf- und Abbauen der Stege soll ausschließlich über die genannten Straßen (Rote-Kreuz-Straße und Holunderweg) möglich sein.

Die Zu- und Abfahrtmöglichkeit dieser Fahrzeuge auch über den Warteweg entspräche nicht den Zielen des Bebauungsplanes. Das gleiche gilt für den Bereich "ohne Ein- und Ausfahrt" am Ankerweg.

Als Übergangslösung bis zur Einrichtung der neuen Slip- und Krananlage am Holunderweg muß jedoch die Zufahrt der alten Krananlage am SCMa über den Ankerweg für KFZ und Bootsanhänger möglich sein.

- Slip- und Krananlage

Aus planerischen/städtebaulichen Gründen wird eine Verlegung der bestehenden Krananlage vom Ankerweg zum Holunderweg notwendig. Die alte Krananlage am SCMa SO ist abgängig und nur über Privatwege Woch 13 Segelclub zu erreichen.

Der Holunderweg bietet aufgrund der vorhandenen Breite ausreichend Möglichkeit, die Fahrzeuge mit Bootsanhängern aufzunehmen, um hintereinander wartend an die Krananlage zu gelangen. Die dann entladenen Fahrzeuge mit Trailern können bei Bedarf direkt über den Holunderweg den geplanten öffentlichen Parkplatz erreichen.

Die Ausweisungen außerhalb der Stadtgrenze sind nur als vorgeschlagene Festsetzungen zu verstehen, die entsprechende Bauleitplanung ist von der Stadt Wunstorf durchzuführen.

c) Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Entwurfes wird der Uferstreifen zum Steinhuder Meer als

öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung ist im wesentlichen identisch mit der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes LSG "Feuchtgebiet Internationaler Bedeutung Steinhuder Meer".

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind folgende Nutzungen geplant:

- Öffentliche Grünfläche Parkanlage
- Spielplatz/Spielfläche
- Badestrand/Freibad

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche "Neue Kämpfe" wird zur Vermeidung des Durchgangsverkehrs ebenfalls eine öffentliche Grünfläche als Straßeneinengung festgesetzt, die verbleibende Verkehrsfläche von 3,0 m Breite soll nur von der Müllabfuhr und von Schneeräumfahrzeugen befahren werden und dient darüber hinaus als Fußwegeverbindung. Des weiteren ist beiderseits des Hauptwanderweges im Bereich des Durchganges zwischen den Flächen für den Gemeinbedarf DRK-Heim und DJH zur Aufweitung des Durchganges eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

- Private Grünflächen

Im Bereich der Bultgärten wird der südliche Teil des Sondergebietes So als
Fer 1 Vermietbare Ferienhäuser
als private Grünfläche festgesetzt.

Im nördlichen Teil dieses Ferienhausgebietes sind die Gemeinschaftsstellplätze der Ferienhausbewohner angeordnet. Das Anfahren der "vermietbaren Ferienhäuser" ist nur zum Be- und Entladen erlaubt:

Der südliche Teil des Ferienhausgebietes wird als private Grünfläche festgesetzt, da hier die vorhandenen Versorgungsleitungen eine weiter nach Süden drängende Bebauung nicht sinnvoll erscheinen lassen.

Im Bereich des Durchgangs vom Uferbereich des Steinhuder Meeres zur DJH Jugendherberge (Warteweg) wird eine private Grünfläche mit folgenden Nutzungen festgesetzt:

- Baufläche in privater Grünfläche für Grillplatz und Kiosk
Der Kiosk soll dabei eine max. Traufhöhe von 3,0 m nicht überschreiten.
- Parkplätze für die Gaststätte Dükerstuben im nördlichen Teil der Grünfläche.

- Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und Gewässern; Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; zu erhaltende Einzelbäume

Aufgrund der landschaftlich reizvollen Situation und der Empfindlichkeit des anzutreffenden Naturraumes im gesamten Norduferbereich des Steinhuder Meeres werden auch innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes zahlreiche Festsetzungen getroffen, um den naturräumlich vorhandenen Bestand zu sichern.

Grundlage hierfür ist der Grünordnungsplan Nr. 207 und 212. Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und Gewässern sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden in folgenden Bereichen festgesetzt:

- in den Sondergebieten
Wochenendhäuser So Woch 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 10,
11, 12, 13, 14, 15, 16;
- im Sondergebiet Ferienhäuser SO
Fer 1 Vermietbare Ferienhäuser;

- im Sondergebiet Ferienhäuser SO
 - Fer 2 Hotel
 - und SO
 - Fer 3 Hotel und Appartements.

(Hier soll insbesondere die Abschirmung der Bauvorhaben zum Steinhuder Meer erreicht werden.)

- auf den Flächen für den Gemeinbedarf
 - DRK-Heim
 - DJH
 - Einrichtungen der Jugendpflege;
- auf der privaten Grünfläche am Warteweg
- auf der öffentlichen Grünfläche Uferstreifen (Schilfbereiche)
- auf der öffentlichen Grünfläche im Bereich des öffentlichen Parkplatzes am Holunderweg.

Zu erhaltende Einzelbäume werden festgesetzt:

- auf der privaten Grünfläche am Warteweg;
- im Sondergebiet Wochenendhausgebiet SO
 - Woch 15 (Am Ebereschenweg).

5.3. Belange des Landschaftsschutzes/Naturschutzes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes liegt im Bereich des Uferstreifens im Landschaftsschutzgebiet "Feuchtgebiet Internationaler Bedeutung Steinhuder Meer".

Westlich der Rote-Kreuz-Straße grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes an das Naturschutzgebiet "Meerbruch", das sich entlang des gesamte Westufers des Steinhuder Meeres erstreckt.

Aufgrund des Zuschnittes des NSG "Meerbruch" westlich der Rote-Kreuz-Straße sowie der festgesetzten Flächen "Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) 25 im Bereich des Sondergebietes SO

Für 3 Hotel und Appartements als auch aufgrund der Festsetzung des südlichen Teils der Rote-Kreuz-Straße als Hauptwanderweg bzw. öff. Grünfläche wird eine Beeinträchtigung des o.a. Naturschutzgebietes durch Nutzungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes nicht erwartet.

6. Technische Versorgung und Entsorgung

6.1 Abwasserbeitrag

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch das örtliche SW-Kanalsystem, das in ausreichendem Maße vorhanden ist und nur in den jeweiligen Bereichen mit Neubebauung erweitert werden muß. Für die in Teilen notwendige Abwasser-Druckleitung wurde für die vorhandene Pumpstation (Bereich Warteweg/Uferweg) eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Die Regenwasserableitung erfolgt weiterhin wie bisher über die vorhandenen Gräben, die als Gewässer III. Ordnung die Entwässerung der Wochenendhausgebiete sicherstellen und die Oberflächenwässer dem Steinhuder Meer zuführen.

6.2 Energie

ELT

Die Versorgung der Baugebiete mit elektrischer Energie erfolgt durch das Stromversorgungsunternehmen HASTRA.

Für die geplanten und vorhandenen Trafostationen sind Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt worden. Entsprechende Planzeichen bezeichnen die Standorte.

Die Flächen für vorhandene und geplante Versorgungsleitungen sind durch Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Gas

Die Versorgung der Wochenendhausgebiete mit Gas ist auch langfristig nicht geplant.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes erstreckt sich über weitgehend bebaute Bereiche.

Bauflächen in verschiedenen Besitzverhältnissen sollen durch Grundstückstausch ihrer geplanten Nutzung zugeführt werden.

8. Städtebauliche Flächenbilanz

Fläche des Bebauungsplan-Entwurfes	ca.	268.313 qm
Sondergebiete Wochenendhausgebiete So		
Woch 1,2,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15	ca.	138.745 qm
Sondergebiete Wochenendhausgebiete Segelclub So		
Woch 13	ca.	1.720 qm
Sondergebiete Wochenendhausgebiete Läden und Gaststätten So		
Woch 7,16	ca.	4.777 qm
Sondergebiete Ferienhausgebiete Ferienhäuser Hotels Appartements So		
Fer 1,2,3	ca.	17.992 qm
Flächen für den Gemeinbedarf - DRK - DJH - Einrichtungen der Jugendpflege - WC/Kiosk	ca.	56.114 qm
Öffentliche Straßenverkehrsflächen incl. Gräben	ca.	13.479 qm
Öffentliche Verkehrsflächen beson- derer Zweckbestimmung Parkplatz	ca.	3.263 qm
Öffentliche Fuß- und Hauptwanderwege	ca.	5.679 qm
Öffentliche Grünflächen incl. Spiel-, Sport- und Wasserflächen	ca.	18.809 qm
Private Grünflächen	ca.	7.635 qm

9. Kosten für die Gemeinde

	Kosten	Stadtanteil
1. Wanderweg Bultgärten		
Grunderwerb 1200 qm x 25 DM/qm	30.000 DM	30.000 DM
Ausbau (wassergebundene Decke)		
1200 qm x 80 DM/qm	96.000 DM	96.000 DM
2. Wanderweg Warteweg		
Grunderwerb 400 qm x 25/qm	10.000 DM	10.000 DM
Ausbau Verbundsteinpflaster		
400 qm x 125 DM/qm	80.000 DM	80.000 DM
3. Ausbau Holunderweg		
Grunderwerb entfällt		
Verbreiterung von 3 auf 5 m durch Verbundpflaster	135.000 DM	135.000 DM
Gräbenverrohrung	25.000 DM	25.000 DM
4. Beleuchtung der Haupt- schließungswege zum Ufer (Rote-Kreuz-Straße, Warte- weg, Holunderweg) 15 x 1500 DM	22.500 DM	5.625 DM (25 %)

Der Stadt Neustadt a. Rbge.
entstehen bei der Durchführung
der geplanten Maßnahmen voraus-
sichtlich Kosten in Höhe von

351.625 DM

Die Stadt Neustadt a. Rbge. wird sich bemühen, eine
Beteiligung durch andere Kostenträger zu erreichen, da die
Neugestaltung des Planungsbereiches einem weit über die Stadt-
grenzen hinausreichenden Einzugsbereich erholungssuchender
Menschen dient.

Aufgestellt im Auftrage
der STADT NEUSTADT A. RBGE.
Stadtplanungsamt:

von der Lippe + Schlinkmeier
Architekten
Richard-Wagner-Straße 9
3000 Hannover 1

redaktionelle Berichtigung:
Dubberke, 1.9.1986, Amt 61
Schlupp, 10.5.1988, Amt 61

Die Entwurfsbegründung hat in der Zeit vom 10.3.1983 bis
12.4.1983 öffentlich ausgelegen.

Diese Planbegründung hat an der Beschlußfassung zur Satzung zum
Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten" des Rates der Stadt Neustadt
a. Rbge. in der Sitzung am 4.8.1988 teilgenommen.

Neustdt a. Rbge., den **5. Aug. 1988**

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Der Bürgermeister



(H a h n)

Der Stadtdirektor



(R o h d e)

