

Planbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpfe"
der Stadt Neustadt a. Rbge. - ST. Mardorf -
Landkreis Hannover

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Beschluß, den Bebauungsplan Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpfe" - innerhalb des Stadtteiles Mardorf gelegen - aufzustellen, wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 4.4.1985 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 2.5.1985.

Der Bebauungsplan Nr. 208 ist nicht in vollem Umfange aus dem am 20.10.1980 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Rahmen einer Änderung als Parallelverfahren den abweichenden Festsetzungen des Bebauungsplanes angepaßt.

Die Südgrenze des Bebauungsplangebietes Nr. 208 bildet im Uferbereich gleichzeitig die gemeinsame Gemarkungsgrenze zwischen den Städten Neustadt a. Rbge. und Wunstorf. Um die bauleitplanerische Zielsetzung des Bebauungsplanes in der Gesamtheit erkennbar zu machen, wurden die Festsetzungselemente übergreifend auf das Gebiet der Stadt Wunstorf im Plan aufgenommen. Die über den räumlichen Geltungsbereich hinausgehenden Planungsdarstellungen haben jedoch ausschließlich illustrativen Charakter. Das Nachvollziehen verbindlicher Bauleitpläne für diese Anschlußplanung obliegt der Planungshoheit der Stadt Wunstorf.

2. 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.

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

3. Abweichende Festsetzungen gegenüber den Darstellungen im Flächennutzungsplan

Erklärtes Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 208 ist, keine isolierten Sondernutzungen, die nicht der Eigenart eines Wochenendhausgebietes entsprechen, entstehen zu lassen. Somit sollen die innerhalb des Wochenendhausgebietes gelegenen Gaststätten und Läden als Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und die verschiedenen Clubgemeinschaften als Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke in das Wochenendhausgebiet eingegliedert werden.

Ferner soll für das Wochenendhausgebiet bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Umfang der vorhandenen Bausubstanz auf den einzelnen Grundstücken Berücksichtigung finden, sowie im Rahmen der Verkehrsplanung verkehrsberuhigende Maßnahmen getroffen werden. Daraus resultieren folgende Abweichungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen im Flächennutzungsplan:

- a) An den Grünbereichen der Uferzone des Steinhuder Meeres angrenzend haben sich zwei Clubgemeinschaften etabliert. Auf dem Flurstück 67/12 (SOWoch 3) der "Landeskanuverband Niedersachsen" und auf dem Grundstück zwischen der Straße "Lüttjen Mardorf" und "Husarenweg" gelegen (SOWoch 11) die "Zelt- und Wohnwagengemeinschaft Lüttjen Mardorf". Diese Vereinsgrundstücke sind fast ausschließlich mit Campingwagen belegt.

Im Flächennutzungsplan werden die Grundstücksflächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz" dargestellt. Ausgehend von der tatsächlichen Nutzung ist diese Ausweisung nicht haltbar. Der Bebauungsplan setzt die Grundstücksflächen nunmehr als Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" (SOWoch) mit entsprechenden zweckgebundenen Maßregelungen (Segelclub, Campingwagen sowie der Aufzählung zulässiger baulicher und sonstiger Anlagen) fest.

- b) Im Südosten des Bebauungsplangebietes werden 3 Grundstücke der Clubgemeinschaften "Segelclub Minden", "Wassersportverein Steinhuder Meer" und des "Yachtclub Niedersachsen" im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Segelclub" ausgewiesen. Als Vorgabe ist eine Geschoßflächenzahl von 0,3 aufgenommen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden insofern geändert, als der Bebauungsplan Nr. 208 dem Planungsziel entsprechend die Grundstücksflächen als Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" (SOWoch 15) mit den entsprechenden zweckgebundenen Maßregelungen (Segelclub)

festgesetzt. Ferner wird die Geschoßflächenzahl auf das für ein Wochenendhausgebiet höchstzulässige Maß von 0,2 festgelegt.

- c) Der Flächennutzungsplan gibt für die Wochenendhausgebiete eine zulässige durchschnittliche Geschößflächenzahl von 0,06 vor. Da der Wert von der tatsächlichen baulichen Nutzung der einzelnen Wochenendhausgrundstücke zum großen Teil erheblich überschritten wird, ist eine Übernahme in den Bebauungsplan nicht vertretbar.
- d) Im Flächennutzungsplan ist westlich der Straße "Lüttjen Mardorf" an der Grünzone des Uferbereiches ein Parkplatz angeordnet. Diese Maßnahme soll nicht aufrechterhalten werden, da einerseits für dieses Grundstück bereits eine Baugenehmigung für ein Wochenendhaus erteilt wurde, andererseits im Rahmen des erklärten Planungszieles des Bebauungsplanes der Uferbereich und auch das Wochenendhausgebiet weitestgehend vom Verkehr freigehalten werden soll.
- e) Zwei westlich an der Straße "Lüttjen Mardorf" gelegene Gaststättengrundstücke (SOWoch 6 und SOWoch 8) sind im Flächennutzungsplan - bezogen auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung - aus dem Wochenendhausgebiet herausgelöst (Sondergebiete (SO), GFZ = 0,3). Im Bebauungsplan werden diese Grundstücke in das Wochenendhausgebiet mit der Maßgabe eingegliedert, daß nur Gaststätten und Läden zulässig sind, die zur Versorgung des Gebietes dienen. Das Maß der baulichen Nutzung wird dem eines Wochenendhausgebietes angepaßt (GFZ = 0,2).
- f) Der bisher im Flächennutzungsplan an der Ecke "Lüttjen Mardorf" und "Meerstraße" vorgesehene Parkplatz entfällt, um die Erholungsnutzung für die angrenzenden Wochenendhausgrundstücke nicht zu beeinträchtigen. Die vorgesehenen Stellplätze können im Zusammenhang mit den nördlich der Meerstraße an der "Bockelriede" vorgesehenen öffentlichen Parkplätzen errichtet werden.

4. Städtebauliches Konzept

Entsprechend der Aussage des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Hannover ist der großflächige Erholungsraum "Steinhuder Meer" zu einem "Naturpark" zu entwickeln. In diesem Rahmen wird Mardorf die Funktion eines "Erholungsortes" und eine erhebliche Bedeutung für den Fremdenverkehr zuerkannt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm bestimmt den Norduferbereich des Steinhuder Meeres als "Erholungsschwerpunkt in der Landschaft", der als Standort für den sich aus der Bevölkerungskonzentration ergebenden Bedarf an Wochenendhäusern und Campingstellflächen zu entwickeln und zu sichern ist.

Das Nordufer des Steinhuder Meeres stellt im Gesamtrahmen des Naturparks Steinhuder Meer den problemreichsten Teilbereich dar. Wegen der Vielschichtigkeit der Probleme im Zusammenhang mit der Erstellung des Flächennutzungsplanes durch eine behördeninterne "Arbeitsgruppe Steinhuder Meer", an der die Bezirksregierung Hannover, der Großraum Hannover sowie die Städte Neustadt a. Rbge. und Wunstorf beteiligt waren, eine Gesamtkonzeption erarbeitet. Mit diesem Entwicklungskonzept besteht erstmals die Möglichkeit, die städtebauliche sowie die landschafts- und erholungsplanerische Entwicklung des gesamten Nordufers sinnvoll zu steuern und künftig Fehlplanungen zu vermeiden.

Die Gesamtplanung soll flächendeckend auf der Grundlage verbindlicher Bauleitpläne festgeschrieben und verwirklicht werden.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen ist insbesondere erforderlich, da der Funktionsablauf innerhalb der Wochenendhausgebiete gestört bzw. unzulänglich ist.

Folgende nachteilige Auswirkungen sind festzustellen:

- a) Starke Störungen durch eine ungeordnete verkehrliche Situation, insbesondere durch PKW-Wochenendbesucher, die nach Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Strandnähe suchen.
- b) Starke Belästigungen der Wochenendhausnutzer durch den parkraumsuchenden Verkehr.
- c) Negative Auswirkungen auf den Gebietscharakter eines Wochenendhausgebietes durch die Errichtung von überdimensionierten baulichen Anlagen. Es besteht die Gefahr des nicht gewollten "Umkippens" des Wochenendhausgebietes zu einem Wohngebiet.
- d) Fehlen öffentlicher Sanitäreinrichtungen.
- e) Fehlen von Übernachtungs- und Beherbergungskapazität.
- f) Einschnürung des Uferfreiraumes durch Einzäunen privater Grundstücksflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 208 erfaßt in Mardorf einen Teilbereich des bereits vorhandenen Wochenendhausgebietes, in dem sich neben einigen Gaststättenbetrieben Segelclubs mit zum Teil größeren Flächen für Campingwagenplätze etabliert haben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende nachstehend aufgeführte städtebauliche Zielsetzungen erreicht werden:

- 1.) Die Sicherung der freien Zugänglichkeit der Uferzone für die Allgemeinheit.
- 2.) Sicherung des Gebietscharakters "Wochenendhausgebiet" durch angepaßte Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung.
- 3.) Fernhalten des Kraftfahrzeugverkehrs von der Uferzone durch den Ausbau großräumiger Parkplatzanlagen an den Hauptzubringerstraßen unter gleichzeitiger Öffnung öffentlicher Wegeflächen (fußläufig) zum Uferbereich.
- 4.) Verbesserung der Ausrüstung mit Sanitär-, Beköstigungs- und ortsfesten Spieleinrichtungen.
- 5.) Ordnen der innerörtlichen Erschließung durch öffentliche und private Wegeflächen.
- 6.) Schaffung eines durchgehenden Wanderweges entlang der Uferzone mit hohem Erlebniswert.
- 7.) Erhaltung und Ergänzung des Baumbestandes.

Da das Bebauungsplangebiet fast ausschließlich flächendeckend mit vorhandenen Nutzungen versehen ist, bleibt für das konstruktive Planen wenig Raum. Ausgenommen davon ist mit einigen Ausnahmen der Uferbereich, in dem die öffentlichen Belange gegenüber den privaten Belangen Priorität erhalten sollen.

Wie unter Punkt c) bereits angedeutet wird, ist im Zuge der erfolgten baulichen Entwicklung innerhalb der Wochenendhausgebiete die Tendenz des "Umkippen" zu einem Wohngebiet zu erkennen. Daraus ableitend konzentrieren sich die im Bebauungsplan Nr. 208 getroffenen Maßnahmen - bezogen auf die Wochenendhausansiedlungen - darauf, unter weitestgehender Berücksichtigung der gewachsenen Struktur in städtebaulicher Hinsicht Verbindlichkeiten zu schaffen, welche die Identität des eigentlichen Wochenendhausgebietscharakters wahren.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1. Bauliche Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden für die Wochenendhausgrundstücke entsprechend dem in der Baunutzungsverordnung § 10 bestimmten Gebietscharakter Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der näheren Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiete" festgesetzt. Die Bauweise wird mit der Maßgabe "nur Einzelhäuser zulässig" bestimmt. In einem Fall befindet sich auf einem Grundstück (SOWoch 18) eine Hausgruppe (5 Reihenwochenendhäuser) an der Wendeanlage des Dr.-Fricke-Weges, deren Erhalt im Bebauungsplan festgeschrieben werden soll.

Für Gebiete, die ausschließlich einer Wochenendhausbebauung unterliegen, wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der höchstzulässigen überbaubaren Grundfläche, der Geschoßflächenzahl und der Geschoßzahl bestimmt.

Die Festsetzung der gebietsweisen Mindestgrundstücksgrößen ist auf die tatsächlichen Grundstücksgrößen abgestimmt und soll eine beliebige unkontrollierbare und städtebaulich nicht gewollte Unterteilung größerer Wochenendgrundstücke verhindern.

Die einzelnen Gebiete mit der unterschiedlichen Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung haben sich aus der komplexweisen Zusammenfassung der wirklichen bzw. genehmigten Nutzung ergeben. Vereinzelt sind jedoch Wochenendhäuser errichtet, die das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreiten und dem Charakter dieses Wochenendhausgebietes nicht entsprechen. Diesen Gebäuden, die der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen, wird daher lediglich der Bestandschutz eingeräumt.

In den Wochenendhausgebieten sind zuzüglich zur maximal zulässigen Grundfläche eines Wochenendhauses Bootsschuppen oder Garagen bis zu einer Grundfläche von 25 qm zulässig. Andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen sind, müssen auf die höchstzulässige Bebauung angerechnet werden. Mit dieser Maßgabe wird verhindert, daß das Wochenendhausgebiet durch einen überhöhten Anteil an Nebenanlagen verschandelt wird.

In Verlängerung des DKV-Weges ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Wendemöglichkeit bis unmittelbar an das im Uferbereich gelegene Wochenendhausgrundstück (Haus-Nr. 18) herangelegt, um die Erschließung dieses Grundstückes bei Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 208 zu sichern.

Die innerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen Grundstücksflächen alteingesessener Clubs sowie Gaststättenbetriebe werden in die Nutzungsart des Wochenendhausgebietes einbezogen. Diese Anlagen und Einrichtungen passen sich der Eigenart einer Wochenendhaussiedlung an und dienen der Versorgung des Gebietes sowie sportlichen Zwecken.

Das Gelände der Segelclubs ist wie auch die Fläche der sonstigen Vereine am Nordufer des Steinhuder Meeres im Zusammenhang mit der umgebenden Wochenendhausbebauung und der vorhandenen Infrastruktur als ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO zu beurteilen. Als sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO kommen Baugebiete in Betracht, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden wie Kurgebiete, Ladengebiete, Großeinkaufszentren, Messen, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete usw. Tatsächlich wird das Clubgelände jedoch über die zahlreichen Wohnwagen auf Dauerstandplätzen wie ein Wochenendhausgebiet genutzt.

In den Gebieten SOWoch 3 und SOWoch 11 haben die betreffenden Clubs ihren Mitgliedern Flächen für das Abstellen von Campingwagen zur Verfügung gestellt, um damit Übernachtungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Campingwagen sind mit wenigen Ausnahmen ganzjährig auf den Clubgrundstücken abgestellt, so daß Störungen durch ab- und anfahrende Campingwagenge-spanne innerhalb des Wochenendhausgebietes nicht hervorgerufen werden.

Die Mindestgröße der Standplätze und die Art der zulässigen Fahrzeuge und Unterkünfte sind unter § 3 der textlichen Festsetzungen dargelegt.

In den Sondergebieten Wochenendhausgebiet mit der Zweckbestimmung Segelsport Woch 3A und Woch 11A sind die bestehenden baulichen Anlagen für den Segelsport durch Ausweisung von überbaubaren Flächen räumlich festgeschrieben worden. Als Maß der baulichen Nutzung werden in diesen Bereichen die höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen angenommen.

Der Bereich SOWoch 15 wird durch eine große Anzahl von Campingwagen geprägt, die nur zum Teil legal errichtet wurden.

Planerisches Ziel für diesen Bereich sowie für das gesamte Nordufer des Steinhuder Meeres ist die Beseitigung der Wohnwagen im Uferbereich. Für das SOWoch 15 sollen planungsrechtliche Grundlagen für die Errichtung von massiven Gebäuden im Zusammenhang mit den bestehenden Clubgebäuden geschaffen werden.

Für die Clubgrundstücke in dem Gebiet SOWoch 15 sind großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um den Clubs die Möglichkeit einzuräumen, für ihre Mitglieder in ausreichendem Umfang Gebäude mit Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen zu können. Diese Maßnahme ist als Ausgleich für die den Clubs entzogenen Grundstücksflächen im Uferbereich zu werten, die zuvor zum Abstellen von Campingwagen genutzt wurden. Für das Baugebiet wurde daher die höchstzulässige Geschoß- und Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt, die eine erhebliche bauliche Entwicklung auf dem Grundstück ermöglicht.

Die südliche Grenze des Bebauungsplanes ist gleichzeitig die Grenze des Gemeindegebietes. Darüber hinausgehende Festsetzungen sind von der Stadt Wunstorf zu treffen (siehe auch Ziff. 1 der Entwurfserläuterung). Die Baufläche wird durch die 1981 neu festgelegte Grenze des Landschaftsschutzgebietes Nr. 1 "Feuchtgebiet internationaler Bedeutung Steinhuder Meer" begrenzt. Innerhalb des LSG ist die Ausweisung von Bauflächen nicht zulässig, eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes durch die Bauleitplanung liegt daher nicht vor. Die Frage des Bestandschutzes von baulichen Anlagen im LSG wird durch die entsprechende Landschaftsschutzverordnung in Verbindung mit dem öffentlichen Baurecht geregelt.

Zur Wahrung der Nutzungsarten sind für die überbaubaren Grundstücksflächen der Club- und Gaststättengrundstücke nutzungsbezogene Festsetzungen der zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen getroffen (SOWoch Segelsport; SOWoch Gaststätte, Laden). Der § 1 der textlichen Festsetzung bezieht sich ausdrücklich nicht auf die Gebietsausweisung mit der Zweckbestimmung Segelsport, sondern nur auf Wochenendhausgebiete, für die keine differenzierten Nutzungsbindungen festgelegt sind. Differenzierte Nutzungsbindungen sind beispielsweise Segelsport, Gaststätte und Laden (siehe auch Planzeichenerklärung).

Die Wochenendhausgebiete waren ehemals in das Landschaftsschutzgebiet H 1 einbezogen. Der Umfang der inzwischen erreichten baulichen Entwicklung rechtfertigte jedoch den Verbleib im Landschaftsschutzgebiet nicht mehr. Folglich wurden diese Gebiete aus dem Geltungsbereich der entsprechenden Landschaftsschutzverordnung herausgelöst, um den das Landschaftsbild prägenden vorhandenen Baumbestand innerhalb der Wochenendhausgebiete in städtebaulicher und landschaftspflegerischer Hinsicht über bauleitplanerische Maßnahmen festzuschreiben und aufzufüllen. Dieses Planungsziel wird durch Flächen- und in besonderen Fällen durch Einzelfestsetzungen erreicht (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern; Bäume zu erhalten).

Zum einen ist damit sichergestellt, daß der landschaftsbedeutende Charakter der Wochenendhausgebiete erhalten bleibt, zum anderen wird der Wunsch auf Erhalt der Intimsphäre für jedes Wochenendgrundstück mit Hilfe der Grünanpflanzungen berücksichtigt.

5.2. Verkehrsflächen

Die Wochenendhausgebiete sollen weitgehend vom Naherholungsverkehrsaufkommen unberührt bleiben. Dieses Planungsziel wird einerseits dadurch erreicht, daß den Besuchern des Steinhuder Meeres in ausreichendem Umfange öffentliche, direkte Zuwegungen zum Uferbereich angeboten werden und andererseits die innere Erschließung des Wochenendhausgebietes durch entsprechende Festsetzungen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger) privaten Charakter erhalten.

Erschließungsstraße und -wege erhalten entsprechend ihrer Bedeutung in den Einmündungsbereichen an der Meerstraße in der Weise Sichtflächen, als die festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen und mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" ausgespart werden.

Um die verkehrlichen Belange innerhalb des Wochenendhausgebietes in ausreichendem Maße zu befriedigen, sind für stärker belastete Stichwege Wendeanlagen festgesetzt.

Künftig soll der von Westen auf der Meerstraße herangeführte Ziel- und Ausflugsverkehr nach Norden von der Meerstraße weggelenkt und schleifenförmig über die Kreisstraße 347 weiter östlich im Verlauf der Straße "Bockelriede" an diese herangeführt werden. Nach Verwirklichung dieser Planungsabsicht kann damit der vom Durchgangsverkehr entlastete Teilabschnitt der Meerstraße einen verkehrsberuhigten Ausbau erhalten und lediglich dem Anlieger und Zulieferverkehr geöffnet werden.

Angrenzend an diesen Bebauungsplan ist im Bebauungsplan Nr. 209 ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 300 Stellplätzen festgesetzt. Dieser Parkplatz ist vorrangig für den Ausflugsverkehr an den Wochenenden im Hinblick auf die geplanten Ufernutzungen konzipiert, er trägt aber sicherlich zur Beruhigung der Wochenendhausgebiete im weiteren Umkreis bei.

Dieser Parkplatz ist eine Teilmaßnahme der Gesamtkonzeption für Mardorf, den PKW-Verkehr der Ausflügler vom Uferbereich des Steinhuder Meeres fernzuhalten und bereits an den Zubringerstraßen abzufangen.

Der im Uferbereich verlaufende Hauptwanderweg ist öffentlich.

Eine öffentliche Wegeverbindung des Hauptwanderweges mit der Meerstraße ist im Bebauungsbereich über die Straßen "Lüttjen Mardorf" und den östlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden "Weidenbruchsweg" gegeben.

Grundsätzlich hält die Stadt Neustadt a. Rbge. am Konzept eines durchgehenden Wanderweges am Ufer fest. Im Bereich der Segelclubs sind allerdings vorhandene Strukturen und Rechte zu berücksichtigen, die insbesondere eine Rücksichtnahme bei Segel- und Regattabetrieb erfordern. Für den Wanderer ist es daher ohne Schmälerung des Erlebniswertes zumutbar, wenn der Wanderweg um das Gelände der Segelvereine herumgeführt wird.

5.3. Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen werden die Uferzone des Steinhuder Meeres sowie eine Fläche, die für die Schaffung von Regenwasserrückhaltebecken erforderlich ist, festgesetzt. An die öffentliche Grünfläche südlich des Uferweges werden nachstehend aufgeführte Forderungen gestellt:

- Schaffung von Spiel- und Liegewiesen für alle Altersstufen.
- Gliederung des Uferbereiches durch die Abfolge von Erlebnisräumen in Verbindung mit der Ergänzung der vorhandenen Bepflanzung sowie Neuanpflanzungen.
- Ordnen der Aktivitäten im Strandbereich durch Zusammenfassen der Bootssteganlagen, Freigabe und Herrichten eines Strandabschnittes für den Badebetrieb.

Hierzu wird die öffentliche Grünfläche südlich des Uferwanderweges nach den Zweckbestimmungen Parkanlage und Badeplatz ausgewiesen. Diese Trennung ist auch erforderlich, um vorhandene Rohrlichtzonen nicht zu beeinträchtigen.

Südlich des Uferweges wird die Fläche von drei Segelclubs als private Grünfläche ausgewiesen, um hier weiterhin einen ungestörten Segel- und insbesondere Regattabetrieb zu gewährleisten.

Nördlich des Uferweges werden die Grünflächen als private Grünflächen festgesetzt, die vom Grundstückseigentümer weiterhin für öffentliche Nutzungen bereitgestellt werden.

Nördlich des Uferwanderweges befinden sich in der privaten Grünfläche eine Ausflugsgaststätte, ein Verkaufskiosk, eine öffentliche Toilettenanlage sowie das Schulungsgebäude einer Segelschule. Diese baulichen Anlagen erfüllen Funktionen für den Ausflugsverkehr und sollen daher in die Ausgestaltung der Uferzone mit Angabe ihrer jeweiligen Nutzungsbestimmung einbezogen werden. Als Maß der baulichen Nutzung wird jeweils eine überbaubare Grundfläche mit Angabe der zulässigen Geschossigkeit festgesetzt. Eine private Grünfläche nördlich des Uferweges umfaßt einen bestehenden Campingplatz. Nach Verlagerung der Campingwagen soll diese Fläche wie der Bereich südlich des Uferweges genutzt und gestaltet werden.

Wie bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargelegt, beabsichtigt die Stadt Neustadt a. Rbge. die Verlegung der bestehenden Campingplätze in einen Bereich nördlich der Meerstraße, um den zur Zeit sehr schmalen Uferstreifen zu verbreitern und für die Allgemeinheit als Erholungsfläche zu entwickeln. Diese Planungsabsicht ist durch die Ausweisungen im Bebauungsplan untermauert worden. Unberührt von dieser Planungsabsicht bestehen die bisherigen Rechte für das Betreiben des Campingplatzes weiter. Eine Realisierung des Bebauungsplanes in dem angesprochenen Bereich ist daher nur auf dem Verhandlungswege mit dem Grundeigentümer und dem Campingplatzbetreiber möglich.

Die innerhalb der Grünfläche gelegenen Grundstücksbereiche der Segelclubanlagen (SOWoch 15 "Segelclub") sollen nach Außen hin mit einem 3,0 m breiten Streifen zum Anpflanzen und mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern abgeschirmt werden.

Der erhaltenswerte Baumbestand innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen soll durch entsprechende Flächen- bzw. Einzelfestsetzungen erhalten werden.

Die private Grünfläche im Verlauf des Binsenweges wird im Bebauungsplan aufgenommen, um den vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand zu schützen. Der Weg befindet sich im Eigentum des Landeskanuverbandes Niedersachsen.

5.4. Wasserflächen (Bootssammelsteganlagen)

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne für das Nordufer des Steinhuder Meeres soll eine Reglementierung in der Weise erfolgen, als der Bedarf an Bootsstegen sowie die für den Segelsport notwendigen Anlagen komplexweise zu Bootssammelsteganlagen zusammengefaßt werden. Die freibleibenden Uferabschnitte werden als Badestrand, Liegewiesen oder ggf. für das Einlassen von Surfbrettern vorgesehen.

Die Uferlinie wird mit Ausnahme der erforderlichen Kran- und Slipanlagen, der Steganlagen und der Rettungs- und Warnanlagen von Bebauung freigehalten.

Kran- und Slipanlagen für das Einsetzen von Booten werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung an solchen Stellen angeordnet, an denen ausreichend öffentlicher Verkehrsraum für den reibungslosen Verkehrsablauf zur Verfügung steht. Ein solcher Standort befindet sich westlich des Bebauungsplangebietes im Zuge des Holunderweges (Bebauungsplan Nr. 207).

Die Wasserflächen des Steinhuder Meeres sind nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen, obwohl sie größtenteils im Hoheitsgebiet der Stadt Wunstorf liegen, da sie einerseits insgesamt dem besseren städtebaulichen Verständnis dienen und andererseits die Badebereiche festgelegt werden können.

5.5. Wasserwirtschaftliche Belange

Für die Ableitung des Oberflächenwassers innerhalb des Bebauungsplangebietes wird im Uferbereich die Schaffung eines Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich. Die Beckenanlagen sollen neben ihrer eigentlichen Funktion in Bezug auf die wasserwirtschaftlichen Belange zu einer grüngerestalterischen Auflockerung im Uferbereich beitragen. Aus diesem Grunde ist die Beckenanlage als "Fläche für die Wasserwirtschaft" in die öffentliche Grünfläche eingebunden.

Der Vorflutgraben (im Bebauungsplan als "offener Wassergraben" festgesetzt), der das über ein Kanalsystem gesammelte Oberflächenwasser auffängt und dem Regenwasserrückhaltebecken zuleitet, ist zum großen Teil noch verrohrt und muß ab der Straße "Lüttjen Mardorf" bis zur Beckenanlage noch ausgebaut werden. Das verrohrte Teilstück ist noch auszuheben, so daß der Vorflutgraben in gesamter Länge bei hohem Wasseranfall zusätzlich rückstauendes Wasser aufnehmen kann.

Das Rückhaltebecken erhält über einen Kanal einen direkten Abfluß ins Steinhuder Meer.

5.6. Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, bestehend aus Trinkwasser und Elt bzw. Schmutz- und Regenwasser, angeschlossen. Der Verlauf der Abwasserkanäle und der Erdkabel sind in den Bereichen, in denen sich der Kanalverlauf nicht in Wegeflächen befindet, durch Leitungsrechte abgesichert.

Die Löschwasserversorgung ist durch Hydranten sowie die Wasserfläche des Steinhuder Meeres gesichert.

6. Nachrichtliche Übernahmen (Landschaftsschutzgebiete)

Die Umgrenzung der Landschaftsschutzgebiete LSG H 1 und LSG H 2 sind nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Städtebauliche Werte

7.1. Plangebiet insgesamt 201.290 qm

7.2. Anteil der Flächen in qm %

a) SO Woch (Einzelhäuser)

Mindestgrund- stücksgröße in qm	Überbaubare Grundstücks- fläche in qm	Flächen- anteil in qm
---------------------------------------	---	-----------------------------

250	40	3.300
450	65	5.700
600	60	2.800
700	80	11.600
900	80	2.870
1.000	80	91.200
1.000	85	900
1.300	90	6.300

SO Woch (Hausgruppe) GFZ = $0,19 = \frac{900}{125.570}$

SO Woch (Segelclub) 33.650

SO Woch (Gaststätte, Laden) $\frac{3.700}{162.920}$ 162.920 81,0

b) Verkehrsfläche (Öffentlich)

Straße	2.200		
Hauptwanderweg	<u>2.970</u>		
	5.170	5.170	2,5

c) Grünflächen

private Grünflächen
(grüngest. Anlage) 19.550

öffentl. Grünfläche
(grüngest. Anlage Parkplatz) 1.200

öffentl. Grünfläche
(Parkanlage) $\frac{9.250}{30.000}$ 30.000 14,8

d) Wasserflächen
(Steinhuder Meer)

insgesamt $\frac{3.200}{201.290 \text{ qm}} = 1,6\%$

