



# URSCHRIFT

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 211 der Stadt Neustadt a. Rbge. -  
Stadtteil Mardorf

---

### 1. Anlaß zur Planaufstellung

Aufgrund der Gebiets- und Verwaltungsreform entstand am 1. März 1974 durch den kommunalen Zusammenschluß von 34 selbständigen Gemeinden die neue Großgemeinde "Stadt Neustadt a. Rbge.". Diese 34 ehemals selbständigen Gemeinden haben vor dem Zusammenschluß eine sehr unterschiedliche, eigenständige Entwicklung genommen, die heute z. T. erheblich die Struktur der Gesamtstadt beeinflusst.

Der Stadtteil Mardorf ist ein solcher Problembereich. Bedingt durch seine Lage zum Erholungsraum Steinhuder Meer und den damit verbundenen Belastungen durch den Erholungsverkehr sind hier besondere städtebauliche und verkehrliche Probleme entstanden, die bei gleichzeitiger starker Inanspruchnahme der Uferbereiche und der Wasseroberfläche selbst nur langfristig befriedigend gelöst werden können.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1975 für den Großraum Hannover weist das Nordufer des Steinhuder Meeres als Erholungsschwerpunkt, Fremdenverkehrsort und als Standort für eine Freizeitsiedlung aus.

Mit der Aufstellung des Entwurfes zum Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde die Erarbeitung einer richtungweisenden Zielkonzeption zur Bewältigung der anstehenden Probleme mit dem Ziel begonnen, die Aussagen des Flächennutzungsplanes kurzfristig in die verbindliche Bauleitplanung umzusetzen, um den Prozeß der Zersiedelung und Zerstörung der Uferbereiche des Nordufers des Steinhuder Meeres aufzuhalten.

Mit diesem Entwicklungskonzept besteht nun erstmals die Chance, die städtebauliche sowie die landschafts- und erholungsplanerische Entwicklung des gesamten Nordufers des Steinhuder Meeres sinnvoll zu steuern und Fehlplanungen, wie sie in der Vergangenheit durch das Fehlen einer rechtsverbindlichen Bauleitplanung und auf Grund der Gemeindekonkurrenz zwangsläufig entstanden sind, zu vermeiden.

## 2. Planungskonzeption

Für den Bereich des Nordufers des Steinhuder Meeres werden im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan folgende allgemeine Forderungen aufgestellt:

Schwerpunktmäßige Bereichsbildung mit unterschiedlichen Nutzungsformen, Einhaltung der 100 m Zone, Erschließung der Uferbereiche für die Öffentlichkeit, Schaffung eines durchgehenden Wanderweges in der Uferzone mit hohem Erlebniswert, Erschließung der Alternativbereiche in den Uferzonen in Verbindung mit dem ruhenden Verkehr, Lage von Ferienwohn- und Campinggebieten außerhalb einer 100 m Uferzone mit guter Zugänglichkeit zu den Erholungs- und Sporteinrichtungen, Verlagerung der Campingplätze in die zweite Uferlinie zur Entlastung des Uferraumes, Zuordnung der Steganlagen zu Sanitäreinrichtungen und Restaurationsbetrieben bei gleichzeitiger Anbindung an das Erschließungsstraßensystem und die zugeordneten Sammelparkplätze, generell öffentliche Zugänglichkeit von Sanitäreinrichtungen (Stützpunktsystem), Erhaltung der natürlichen Ufervegetation und Pufferzonen gegenüber den Naturschutzgebieten im Osten und Westen des Nordufers.

## 2 a. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

---

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist der Bezirksregierung Hannover noch nicht zur Genehmigung vorgelegt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 211 der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt worden.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. stand nach der kommunalen Neugliederung durch die Eingliederung von 33 ehemals selbständigen Gemeinden vor dem Problem, für die flächenmäßig drittgrößte Stadt Deutschlands erstmals Flächennutzungsplanung zu betreiben. Die dabei entstehenden Konflikte konnten nur in einer Vielzahl von Sitzungen auf Rats- und Ortsratsebene ausgeglichen werden.

Der Aufstellungsbeschluß für den Flächennutzungsplan wurde am 19. 4. 1974 gefaßt, die Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Winter 1976/77. Der Auslegungsbeschluß ist für Oktober 1978 vorgesehen, so daß damit gerechnet werden kann, daß der Flächennutzungsplan der Bezirksregierung Mitte 1979 zur Genehmigung vorgelegt wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 211 war zwingend vor der Genehmigung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um eine geordnete Entwicklung in diesem exponierten Bereich des Gemeindegebietes sicherzustellen. Dies gilt insbesondere für die Ordnung des Ufer- und Wasserbereichs (Sammelsteganlagen) wie auch für die Schaffung von Parkplätzen und begrenzten Bauflächen im Hinterland.

### 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendermaßen begrenzt:

#### Im Norden

südliche Grenze der Flurstücke 78/3, 77/3, 76/4, 76/2, 75/6, 75/4, 75/2, 74/2, 73/10, 73/8, 73/6, 73/4, 73/2, 72/3 und 71/2 der Flur 8

#### im Westen

westliche Grenze der Flurstücke 119/2, 152/1, 22/1, 7/4, 7/2, 7/3 und 6/4 bis zum Schnittpunkt mit der südwestlichen Grenze des Flurstücks 9/3 entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks 9/3 bis zum Schnittpunkt mit der Gemeindegrenze (alles Flur 9)

#### im Osten

entlang der Gemeindegrenze vom Schnittpunkt mit der verlängerten südlichen Grenze des Flurstücks 78/3 bis zum südlichen Vermessungspunkt des Flurstücks 150 (Schnittpunkt mit der Gemeindegrenze)

#### im Süden

durch die Gemeindegrenze der Städte Neustadt und Wunstorf.

Der Planungsbereich umfaßt südlich der Gemeindegrenze Flächen der Stadt Wunstorf, da die Sammelsteganlagen in sinnvollem Zusammenhang zur Erschließung und Nutzung des Uferbereiches stehen müssen. Für diesen Bereich hat die Stadt Wunstorf den Bebauungsplan 2-21 aufgestellt, der die Planungen der Stadt Neustadt a. Rbge. beinhaltet.

### 4.0 Planungsgebiet

#### 4.1 Abgrenzung

Der Planungsbereich umfaßt im wesentlichen den Bereich zwischen den Moorhütten in Mardorf.

Er wird begrenzt durch die Meier-Meyer-Straße im Norden, durch das Naturschutzgebiet Ostenmeer im Osten, durch ausgedehnte Waldflächen östlich der "Alten Moorhütte" und durch die Wasserfläche des Steinhuder Meeres. Der gesamte Planungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 1 "Steinhuder Meer".

#### 4.2 Topographie

Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von der Meier-Meyer-Straße zum Steinhuder Meer auf.

#### 4.3 Vorhandene Einrichtungen des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird über die Meier-Meyer-Straße mit den überörtlichen Verkehrsstraßen verbunden. Die Wasser- und Energieversorgung ist gesichert, die Kanalisation dieses Gebietes ist geplant.

#### 5.0 Planentwurf

##### 5.1 Zuordnung

Das Plangebiet ist dem Bereich der Hafenanlage 1 entsprechend dem Flächennutzungsplanentwurf zugeordnet.

##### 5.2 Bereich der Hafenanlage

Die Hafenanlage besteht bereits zum Teil. Sie ist vorgesehen für eine Kapazität von ca. 750 Liegeplätzen. Zwei wichtige Forderungen von Naturschutz und Landschaftspflege werden hier berücksichtigt.

Schaffung einer ausreichenden breiten Pufferzone zwischen dem Naturschutzgebiet "Ostenmeer" und der Hafenanlage, sowie weitgehende Erhaltung der bestehenden Ufervegetation einschließlich der Schilfzone zwischen der Alten und der Neuen Moorhütte.

Die Steganlagen sollen an den beiden Gaststätten konzentriert werden, wobei an der "Alten Moorhütte" neben einer Slipanlage auch ein Kran vorgesehen ist. Der Zugang zu den Steganlagen an diesen beiden Punkten erfolgt von der Hubertusstraße aus über eigene Zufahrtswege, wodurch die beiden Gaststätten von der momentanen erheblichen Störung durch den Bootssport befreit werden. Beiden Stegkonzentrationen sind Sanitäreinrichtungen zuzuordnen (mindestens 5 WC für Herren, 6 WC für Damen und 3 Urinalbecken). Parkplätze werden in unmittelbarer Nähe geschaffen. Für den Segelbetrieb sind mindestens 190 Stellplätze für den ruhenden Verkehr zu schaffen. Im Uferbereich wird eine Wanderwegeverbindung geschaffen zwischen dem Vogel-damm im Osten und dem Uferweg im Westen. Die Hafenanlage 1 ist Standort für eine verbesserte DLRG-Station und ist Haltepunkt für den Bootslinienverkehr auf dem Steinhuder Meer.

### 5.3 Uferbereich

Die Uferzone zwischen der Alten und der Neuen Moorhütte wird aufgrund der ausgeprägten Ufervegetation so weit wie möglich von belastenden Freizeitaktivitäten freigehalten. Von besonderer Bedeutung für den Uferbereich ist der Erhalt der dem Ufer vorgelagerten Schilfzone. Die bestehenden Restaurationen werden als Sondergebiet ausgewiesen, in denen auch die Sanitäreinrichtungen untergebracht werden können.

### 5.4 Nutzung der Intensivzone zwischen Ufer und Meier-Meyer-Straße

In Verbindung mit der Entwicklung der Hafenanlage 1 muß die Ausweisung eines Sondergebietes zwischen der Meier-Meyer-Straße und der Hubertusstraße als Bereich für Zwecke des Segelsports gesehen werden.

Hier werden innerhalb der ausgewiesenen Sondergebiete überbaubare Flächen für Übernachtungseinheiten und Clubhäuser für die standortgebundenen Segelvereine sowie vermietbare Ferienunterkünfte für Segelsportler und Fremdenverkehr vorgesehen. Der bestehenden Segelschule wurden Erweiterungsmöglichkeiten durch Ausweisung einer überbaubaren Fläche bereitgestellt.

#### 5.5 Fuß- und Radwegesystem

Bedingt durch den schlechten Ausbauzustand der Moorstraße ist die Fuß- und Radwegeverbindung vom Nordufer des Steinhuder Meeres zur Kernstadt Neustadt problematisch und außerordentlich gefährlich. Der Großraum Hannover wird daher im Laufe der Jahre 1978/79 einen kombinierten Fuß- und Radweg vom Hüttendamm in der Kernstadt Neustadt auf einem ca. 20 m breiten Geländestreifen südlich der Moorstraße und abgesetzt vom Fahrverkehr bis zur Neuen Moorhütte planen und ausführen. Dieser kombinierte Fuß- und Radweg wird über die Hubertusstraße bis zur Wendeschleife nördlich der Alten Moorhütte fortgesetzt.

Dieses Teilstück ist bereits mit einer schmalen Asphalt-Fahrbahn vorhanden, der Fußweg mit einer wassergebundenen Decke muß noch hergerichtet werden.

#### 5.6 Öffentliche Parkplätze

Die öffentlichen Parkplätze sind den übergeordneten Erschließungsstraßen direkt oder indirekt über Erschließungsschleifen zugeordnet. Die Standorte für die öffentlichen Parkplätze sind jeweils den Konzentrationsbereichen der Freizeitaktivitäten zugeordnet worden. Der Bemessung der Parkplatzgrößen liegen folgende Annahmen zugrunde:

1. Nach Verkehrszählungen des Großraumes Hannover wurde die durchschnittliche Besucherzahl des gesamten Nordufers an einem schönen Tag am Wochenende mit ca. 22.000 bis 25.000 Personen angenommen.
2. Jeder Parkplatz wird im Laufe des Tages von ca. 4 Pkw's abwechselnd belegt.
3. Für jeden Pkw wird eine Auslastung mit 2,5 Personen angenommen.

Dem Bereich der "Neuen Moorhütte" wurden ca. 60 öffentliche Parkplätze nördlich der Hubertusstraße zugeordnet.

Im Bereich der "Alten Moorhütte" ist ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 310 Stellplätzen vorgesehen.

Diese Flächen fügen sich in das Gesamtkonzept des ruhenden Verkehrs für das Nordufer des Steinhuder Meeres ein.

#### 5.7 Freiflächen

Öffentliche Freiflächen sind außerhalb des Wanderwegesystems im Bereich dieses Bebauungsplanes nicht vorgesehen, um die Erhaltung der Ufervegetation und der Schilfzonen zu sichern. In der im Bebauungsplan enthaltenen "textlichen Festsetzungen" werden Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der Schilfzone vorgesehen, um die besondere Eigenart der Uferlandschaft auch langfristig zu erhalten.

Im Bereich der Übernachtungseinheiten und Clubhäuser wurde ein Standort für eine private Spielanlage ausgewiesen.

### 6.0 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche	ca. 422.585 qm	= 42,26 ha
davon:		
Verkehrsfläche	ca. 21.600 qm	= 2,16 ha
Öffentliche Parkplätze	ca. 12.190 qm	= 1,22 ha
Flächen zum Anpflanzen	ca. 4.180 qm	= 0,42 ha
Private Grünflächen einsch- l. Verkehrsgrün	ca. 60.230 qm	= 6,02 ha
Kinderspielflächen	ca. 2.300 qm	= 0,23 ha
Gesamtgrünflächen	ca. 71.210 qm	= 7,12 ha
Schilfflächen	ca. 19.965 qm	= 2,00 ha
Flächen der Forstwirtschaft	ca. 80.335 qm	= 8,03 ha
Wasserflächen	ca. 76.885 qm	= 7,69 ha
Flächen SO-Gebiet - Segelhafen	ca. 49.655 qm	= 4,97 ha
Flächen SO-Gebiet - Restauration	ca. 2.520 qm	= 0,25 ha
Flächen SO-Gebiet - Übernachtung und Clubhäuser	ca. 17.015 qm	= 1,70 ha
Flächen SO-Gebiet - Segelschule	ca. 4.500 qm	= 0,45 ha

### 7.0 Erschließung

#### a) Verkehr

Die Meier-Meyer-Straße und die Hubertusstraße sind bereits ausgebaut. Die Zufahrten zu den Segelflächen sind neu zu errichten. Der Wanderweg von der Aussichtsbastion östlich der "Neuen Moorhütte" bis zur "Alten Moorhütte" wird vom Großraum Hannover errichtet.

#### b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch eine neu verlegte Wasserleitung gesichert.

#### c) Entsorgung

Der Anschluß des Plangebietes an die Mardorfer Kanalisation ist vorgesehen. Die vorhandene Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

8.0 Kosten für die Stadt

Bezeichnung	Gesamtkosten DM	davon von der Stadt zu tragen DM
Schmutzwasserkanalisation 950 m x 300,-- DM/m	285.000,--	215.000,--
Straßenbau mit Sicker- schächten 1880 m <sup>2</sup> x 100,-- DM/m <sup>2</sup>	188.000,--	170.000,--
Beleuchtung 12 Leuchten a 1.500,--	18.000,--	9.000,--
		<hr/> DM 394.000,-- =====

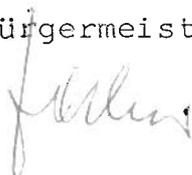
- - -

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 211 gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 19. 12. 1977 bis 19. 1. 1978 öffentlich ausgelegen.

- - -

Vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 211 der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Mardorf - hat an der Beschlußfassung der Auflagenerfüllung des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 211 der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Mardorf - durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung vom 05.04.1979 teilgenommen.

Der Bürgermeister



Der Stadtdirektor

