



Urschrift

P l a n -

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 212

(Fassung vom 1.10.1984 der Stadt Neustadt a. Rbge.,
Stadtteil Mardorf, Landkreis Hannover)

1. Planungsgrundlagen

Nach den Aussagen des Regionalen Bauordnungsprogrammes (RROP) 1981 ist der großflächige Erholungsraum "Steinhuder Meer" zu einem "Naturpark" zu entwickeln. In diesem Zusammenhang wird dem Stadtteil Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge. die Funktion eines Erholungsortes zugewiesen, d.h., daß dieser Stadtteil nach der Verordnung vom 20.1.1975 als Erholungsort anerkannt wurde und von erheblicher Bedeutung für den Fremdenverkehr ist: "Mardorf ist als staatlich anerkannter Erholungsort zu sichern und weiterzuentwickeln."

Für eine gezielte, abgestimmte und geordnete Entwicklung in Erholungsorten sind städtebauliche und fremdenverkehrliche Konzepte erforderlich.

Darüber hinaus ist das Nordufer des Steinhuder Meeres als Standort für regional bedeutsame Erholungseinrichtungen dargestellt, damit wird Mardorf die "besondere Entwicklungsaufgabe Erholung" zugewiesen. Naherholungseinrichtungen für die Allgemeinheit sollen gesichert und entwickelt werden. Das Nordufer des Steinhuder Meeres wird als Kernbereich in Erholungsgebieten dargestellt, der für die Aufnahme einer größeren Zahl von Erholungssuchenden geeignet ist, er ist zu sichern und zu entwickeln sowie von entgegenstehenden Nutzungen, insbesondere vom Freizeitwohnen, freizuhalten.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die regionalplanerischen Vorgaben im Zusammenhang mit dem Entwicklungskonzept für das Nordufer des Steinhuder Meeres. Dieses Konzept wurde in den Grundzügen erstmals im Frühjahr 1971 vom Großraum Hannover vorgestellt, es hatte folgende Zielsetzungen:

- Die Erhaltung des natürlichen Charakters der Landschaft dort, wo er noch erhalten ist und auch in Zukunft Chancen hat, erhalten zu bleiben,
- die Erforschung der Motive, die zu einem Besuch dieses Raumes führen und die erwünschten Aktivitäten im Norduferbereich,
- die Prüfung der Dringlichkeit von Nutzungsänderungen,
- die Untersuchung der Verfügbarkeit der Flächen,
- die Freimachung des Weißen Berges durch Verlegung des Camping-

platzes Isensee hinter die Meerstraße und die Erschließung der Flächen für die Allgemeinheit,

- die Freimachung der gesamten Uferzone in einer Tiefe von rund 100 m von privater Nutzung,
- Die Verbreiterung der Zugänge zum Meer zwischen Meerstraße und Uferpromenade, Ausbau der Parkplätze und Zufahrtstraßen,
- die Erweiterung der Uferpromenade nach Westen und Osten über den gesamten Entwicklungsbereich,
- die Verbesserung der Ausrüstung mit Sanitär-, Beköstigungs-, Übernachtungs- und ortsfesten Spieleinrichtungen.

Aufgrund der Vielschichtigkeit der Probleme wurde im Zusammenhang mit der Erstellung des Flächennutzungsplanes für das Nordufer durch eine behördeninterne "Arbeitsgruppe Steinhuder Meer", an der die Bezirksregierung Hannover, der Großraum Hannover und die Städte Neustadt und Wunstorf beteiligt waren, in den Jahren 1976 - 77 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 zukünftig Fehlplanungen zu vermeiden.

Die 1975 von Dipl.-Soz. Peter Deckert vorgelegte empirisch-soziologische Untersuchung über Struktur, Einstellungen und Verhalten der Besucher am Steinhuder Meer, erbrachte einige überraschende Ergebnisse. Die Frage nach der regionalen Herkunft der Besucher ergab: 24 % aus der Stadt Hannover, 18 % aus dem Landkreis Hannover, 24 % aus dem übrigen Niedersachsen und 33 % aus dem übrigen Bundesgebiet. 69 % davon kamen aus einer Entfernungszone bis zu 100 km, 14 % aus der Zone bis zu 200 km, 9 % aus der Zone bis zu 300 km und 8 % aus einer Zone über 300 km. Hieran zeigt sich eine klare überregionale Bedeutsamkeit des Steinhuder Meeres.

Die Deckert-Studie hat zur Freizeitfunktion des Steinhuder Meeres festgestellt: "Weder nach der regionalen Herkunft der Besucher noch nach den Besucherhäufigkeiten und Aufenthaltsgewohnheiten läßt sich das Steinhuder Meer eindeutig als Naherholungsziel, Kurzurlaubs- oder Feriengebiet einstufen. Alle drei Funktionen bestehen nebeneinander und überlagern sich teilweise". Es "besteht kein Interessengegensatz zwischen Tagesbesuchern und Besuchern mit längerem Aufenthalt".

Diese Studie empfiehlt für die zukünftige Entwicklung folgende Konzeption: "Der Schwerpunkt der Bemühungen sollte in einer Erhaltung der gegenwärtigen natürlichen Qualität liegen. Erschließungsmaßnahmen, die das Erlebnis der Landschaft ermöglichen sollen, dürfen den Charakter der Landschaft selbst nicht verändern. Störende Begleiterscheinungen, die sich aus einer Überfrequentierung ergeben, sind durch organisatorische Maßnahmen zu beseitigen".

- Bestandteil der Konzeption für das Nordufer ist weiterhin:
- Schwerpunktmäßige Bereichsbildung mit unterschiedlichen Nutzungsformen, Einhaltung bzw. Freimachung der 100-m-Zone, Erschließung der Uferbereiche für die Öffentlichkeit, Schaffung eines durchgehenden Wanderweges in der Uferzone mit hohem Erlebniswert,
 - Erschließung der Alternativbereiche in der Uferzone 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 Rekultivierung beeinträchtigter Flächen sowie
 - Schaffung von Pufferzonen gegenüber den Naturschutzgebieten im Osten und Westen des Nordufers.

Die in diesem Abschnitt dargestellten Entwicklungsgrundsätze sind die Basis für die im Entwurf zum Flächennutzungsplan erarbeitete Zielkonzeption für die Erholungsplanung am Nordufer des Steinhuder Meeres.

Schwerpunktbildung

Am Nordufer des Steinhuder Meeres sind zukünftig vier Entwicklungsschwerpunkte vorgesehen, die unterschiedlichen Bedürfnissen und Anforderungen entsprechen:

Schwerpunkt I: Er ist das sog. "Einfallstor" zum Nordufer vom Stadtteil Neustadt aus. Dieser Bereich zwischen der Alten und der Neuen Moorhütte soll zu einem Segelschwerpunkt entwickelt werden für Sportsegler und Leistungssportler sowie für Segelsportler als Tages- und Urlaubsgäste.

Schwerpunkt II: Am "Weißen Berg" und an der "Weißen Düne" besteht ein eindeutiger Bereich für den Tagesbesucher einerseits und dem Kurz- und Langzeitbesucher andererseits. Hier befindet sich die schönste und ausgedehnteste Bademöglichkeit mit größeren Spiel- und Liegebereichen. Der Großraum Hannover hat hier 1976 ein Café-Restaurant und einen Campingplatz fertiggestellt.

Schwerpunkt III: Dieser Bereich südlich der Ortslage Mardorf ("Kräheninsel") sollte zu einem Standort für einen Segelhafen entwickelt werden, wobei ferner Clubhäuser, eine Segelschule mit Restaurant und Gästezimmer in begrenzter Anzahl vorgesehen sind. Diese Planungen konnten nicht realisiert werden, weil dieser Bereich 1981 als Naturschutzgebiet festgesetzt wurde.

Schwerpunkt IV: Hier soll der "Zentralbereich für Infrastruktureinrichtungen" entstehen. In diesem Bereich bestehen bereits: Kurhotel, Jugendherberge, Rote-Kreuz-Heim und Wassersportzentrum Nord. Dem Schwerpunkt kommt aufgrund seiner geografischen Lage außergewöhnliche Bedeutung zu. Darüber hinaus ist es der einzige zusammenhängende Bereich am Nordufer des Steinhuder Meeres, der noch nicht durch eine ungeordnete Entwicklung in Mitleidenschaft gezogen wird. In diesem Schwerpunkt soll in Anlehnung an die Ortslage Mardorf ein Zentralbereich für den Fremdenverkehr und Infrastruktureinrichtungen für die örtliche Bevölkerung entwickelt werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde mit Verfügung vom 9.10.1980 von der Bezirksregierung Hannover genehmigt und mit der Bekanntmachung vom 20.12.1980 wirksam. Er stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 folgende Nutzungen dar:

- WA - Allgemeines Wohngebiet
- So - Sondergebiet nach § 11 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Parkplatz als öffentliche Verkehrsfläche
- Grünflächen als Parkanlage bzw. als Flächen für Spiel und Sport.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 212 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

4. Planentwurf

4.1 Planungsverfahren

Von der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde 1976/77 ein zweistufiger städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Dieser Wettbewerb umfaßte räumlich den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes mit dem Ziel,

1. planerische Vorschläge zu erarbeiten für eine Lenkung der Wochenendbesucher vom Uferbereich zum geplanten Infrastrukturbereich am östlichen Dorfrand von Mardorf.
2. Ermittlung des genaueren Standortes der geplanten Anlage 'Zentralbereich für Fremdenverkehr und örtliche Infrastruktureinrichtungen'.
3. Erarbeitung eines tragfähigen Nutzungskonzeptes für Gebäude und Freibereich.

Aus der zweiten Stufe des Wettbewerbs wurde das Büro von der Lippe und Schlinkmeier mit der Aufstellung der Grünordnungs- und Bebauungspläne 207 'Bultgärten' und 212 'Zentralbereich für Infrastruktureinrichtungen' und das Büro Haack und Krüger mit dem Hochbauentwurf beauftragt.

4.2 Planungskonzept

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 212 gelten insbesondere folgende Entwicklungsziele, wie sie bereits im Zuge einer intensiven Flächennutzungsplanung formuliert wurden;

- Stärkung der Funktion Langzeiterholung
- Verbesserung der Beherbergungskapazität,
- Verbesserung der Ausrüstung mit Sanitär-, Beköstigungs- und ortsfesten Spielreinrichtungen auch unter dem Aspekt der Saisonverlängerung,
- Einrichtungen für den ortsansässigen Bürger, Schaffung von geeigneten Versammlungsstätten.

Das dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegende Planungskonzept geht von der Schaffung einer fußläufigen Diagonalverbindung vom Nordufer des Steinhufener Meeres (Bereich Dükerstuben/DJH) zum geplanten 'Zentralbereich für Infrastruktureinrichtungen' am südöstlichen Ortsrand von Mardorf aus.

Die geplante Diagonalverbindung soll den insbesondere an den Wochenenden stark frequentierten Uferstreifen entlasten. Der Uferstreifen liegt im Geltungsbereich des südöstlich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 207 'Bultgärten'. Dieser Bebauungsplan regelt insbesondere die 'fußläufige Durchgängigkeit' im Bereich der Dükerstuben und der Jugendherberge, um den Besucher von der Uferpromenade zum Ortsrand von Mardorf 'zu führen'. Hierbei soll der Spaziergänger durch optische Anreize entlang seines Weges zum Zentralbereich geführt werden. Diese optischen Anreize sind (im Geltungsbereich des B-Planes 212) u. a. ein

- Aussichtshügel mit Wetterhaus (nördlich der DJH)
- die Gestaltung des Wassergrabens (im Bereich der vorhandenen Wegeverbindung 'Neue Kämpfe') einschl. der Stationierung einer geeigneten Windturbine zur zusätzlichen Versorgung des Grabens mit Grundwasser
- die Silhouette des Gebäudekomplexes "Zentralbereich" an sich sowie die Silhouette des Dorfrandes von Mardorf!

Planungskonzept war weiterhin eine möglichst unversehrte Erhaltung des 'Dörflichen Landschaftsraumes' zwischen Ortsrand und der am Nordufer sich entlangziehenden 'bewaldeten Wochenendhausgebiete'.

Der Standort der geplanten Anlage 'Infrastruktureinrichtungen für den Fremdenverkehr und den Bürger' lehnt sich entsprechend dem Flächennutzungsplan an den vorhandenen südöstlichen Ortsrand an und rundet diesen mit einer begrenzten Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes neu ab.

Die weiteren Bauflächen im Süden des Plangebietes sichern mögliche zukünftige Erweiterungen sowohl des DRK-Heimes als auch der DJH-Mardorf. Erforderliche Stellflächen für die Betreiber der Steganlagen am Ufer sind nördlich der Jugendherberge angeordnet.

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 'Zentralbereich für Infrastruktureinrichtungen' weist zwei neue Sondergebiete SO 1 und SO 2 aus. In diesen Sondergebieten sind Nutzungen vorgesehen, die in dem geplanten Zusammenhang in einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO unterzubringen sind, nämlich im SO 1:

- Läden im Zusammenhang mit Fremdenverkehr
- Dienststellen für Fremdenverkehr, Post, Polizei
- Ferienappartements
- Medizinisch-therapeutisches Bad.

Diese Einrichtungen sollen sowohl dem Fremdenverkehr als auch dem ortsansässigen Bürger zur Verfügung stehen. Die städtebauliche Einordnung des SO 1-Gebietes wurde so gewählt, daß bei vorgezogener Realisierung eine Erschließung dieses SO 1-Gebietes über die vorhandene Rote-Kreuz-Straße gesichert ist.

Der Stadt Neustadt a. Rbge. vorliegende Vorentwürfe für die bauliche Realisierung der genannten Einrichtungen zeigen eine in Teilen max. III-geschossige Lösungsmöglichkeit auf. Dies ist in Beziehung zur anschließenden Bebauung des Ortsrandes und unter Berücksichtigung der umgebenden naturräumlichen

Gegebenheiten städtebaulich vertretbar und soll durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. Für das SO 1-Gebiet werden deshalb folgende Festsetzungen getroffen:

III-geschossige, geschlossene Bauweise,
GRZ 0,5 ; GFZ 1,0 .

Die vorgesehenen Nutzungen des Sondergebietes

SO 2 sind: Haus des Gastes/Bürgerhaus
Mehrzweckhalle für Sport und Feste
Restaurant
Hotel.

Diese Nutzungen sollen durch folgende Festsetzungen ermöglicht werden:

III-geschossige, geschlossene Bauweise
GRZ 0,5 ; GFZ 1,0 .

Die Zuordnung sowie der Zuschnitt der Bauflächen im SO 1 sowie im SO 2-Gebiet soll folgende Planungsvorstellung ermöglichen:

1. Lenkung des Naherholers durch entsprechenden Zuschnitt der Bauflächen in die "Rote-Kreuz-Straße" hinein.
2. Platzbildung innerhalb des SO2-Gebietes zur Rote-Kreuz-Straße hin.
Auf diesem Platz sollen sowohl Veranstaltungen der ansässigen Bürger (z. B. Auftreten des Gesangvereins) als auch Veranstaltungen für den sogenannten Kurgast (z. B. Platzkonzerte o. ä.) stattfinden können. Die Gestaltung des Platzes hat hierauf Rücksicht zu nehmen.
3. Anordnung eines Schwimmbades im südlichen Teil des SO1-Gebietes.
4. Anordnung einer Café-Terrasse im Südosten des SO2-Gebietes mit Blickkontakt zur öffentlichen Grünfläche (Spielplatz und Sportflächen).

Weiterhin sieht der Bebauungsplan-Entwurf die begrenzte Erweiterung der Allgemeinen Wohngebiete des vorhandenen Ortsrandes südlich der Meerstraße vor.

Das vorhandene Wassersportzentrum mit Laden und Werkstatt wird als nicht störender Handwerksbetrieb eingestuft.

Innerhalb dieser Wohngebiete sollen aufgrund der Nähe zu den SO-Gebieten die Nutzungen nach § 4 BauNVO zulässig sein. Als Maß der Nutzung wird bei 1-geschossiger offener Bauweise der Höchstwert nach § 17 BauNVO festgesetzt:

GRZ 0,4 ; GFZ 0,5 .

Weitere Bauflächen sieht der Bebauungsplan-Entwurf im südlichen Teil des Geltungsbereiches als

Flächen für den Gemeinbedarf

- DRK-Heim und

- Jugendherberge als Erweiterungsflächen für diese Anlagen vor.

Aufgrund der zu erwartenden Flächen-Inanspruchnahme bzw. Baukonzepte trifft der Bebauungsplan-Entwurf folgende Festsetzungen:
Fläche für den Gemeinbedarf:

- DRK-Heim I-geschossig, offene Bauweise
GRZ 0,35 ; GFZ 0,35

- Jugendherberge II-geschossig, offene Bauweise
GRZ 0,2 ; GFZ 0,3 .

b) Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Bebauungsplan-Gebietes erfolgt über die nördlich gelegene Meerstraße, die zukünftig ihre Durchgangsfunktion verliert zugunsten der Erschließungsfunktion in Form einer Schleifenstraße (siehe Flächennutzungsplan). Der Durchgangsverkehr soll zukünftig über den Pferdeweg die L 360 erreichen. Durch die geplante mehrfache Unterbrechung ist für die Meerstraße eine erheblich höhere Verkehrssicherheit zu erwarten, zumal im Bereich der gesamten Meerstraße außer dem vom Zweckverband Großraum Hannover 1983 angelegten Rad-Wanderweg keine Bürgersteige vorhanden sind.

Die innere Erschließung des Bebauungsplan-Gebietes erfolgt über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Rote-Kreuz-Straße sowie über den östlich gelegenen Warteweg.

Diese Straßen sollen jedoch mehr dem Anliegerverkehr dienen, der Besucherverkehr soll von den Parkplätzen entlang der Meerstraße aufgenommen werden. Die Verschwenkung der "Rote-Kreuz-Straße" zum Parkplatz soll als weitere Maßnahme den Nichtanliegerverkehr vom Uferbereich fernhalten und gleichzeitig zu einer Verkehrsberuhigung beitragen.

Die verbleibende alte Straßenparzelle der "Rote-Kreuz-Straße" im nördlichen Teil wird auf 4,5 m bzw. 2,5 m Breite reduziert und übernimmt im Bereich der 4,5 m Breite in Form einer Verkehrs-Mischfläche auch den Fahrverkehr für die beiderseitig angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete auf. Der 2,5 m breite Fußweg als Durchgang wird für den Fahrverkehr nicht zugänglich sein. Die Durchfahrtmöglichkeit entfällt.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Entwurfes wird in Anbindung an Rote-Kreuz-Straße und Meerstraße eine

Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Öffentlicher Parkplatz' festgesetzt. Hier soll Parkraum für 220 PKW und 5 Busse entstehen. Die Zufahrt soll über die verlagerte "Rote-Kreuz-Straße", die Ausfahrt soll direkt auf die Meerstraße erfolgen.

Dieser öffentliche Parkplatz soll in Verbindung mit dem öff. Parkplatz am Holunderweg das Problem des ruhenden Verkehrs insbesondere an den Wochenenden entschärfen (siehe hierzu auch: Flächennutzungsplan Stadt Neustadt a. Rbge., Erläuterungsbericht Nordufer Steinhuder Meer, Stand 1976).

Die Zufahrt des Parkplatzes sowie die Anlieferung des SO₂-Gebietes erfolgt über die 6,0 m breite öff. Verkehrsfläche von der Rote-Kreuz-Straße aus.

Nördlich der Jugendherberge besteht ein privater Parkplatz, der zu früherer Zeit von der ehemaligen politischen Gemeinde Mardorf für den Fremdenverkehr eingerichtet worden ist. Dieser Standort ist im Rahmen des Konzeptes, alle Besucherfahrzeuge bereits an der Meerstraße aufzunehmen, nicht mehr zu vertreten. Darüber hinaus muß befürchtet werden, daß durch die kostenlosen Parkplätze an der Meerstraße (vom Zweckverband Großraum Hannover und Stadt Neustadt a. Rbge. errichtet) der für die Öffentlichkeit gebührenpflichtige Privatparkplatz nicht mehr im bestehenden Maße angenommen wird und der Eigentümer geringere Einkünfte aus dem Parkplatz beziehen wird. Zeitlich parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden von der Bezirksregierung Hannover und der Stadt Neustadt a. Rbge. die Steganlagen hinsichtlich der nachzuweisenden Stellplätze für diese Einrichtungen überprüft. Das Ergebnis zeigte auf, daß gerade in dem Bereich zwischen dem Gelände des DRK und dem Kurhotel ca. 100 Einstellplätze nicht auf Privatgrundstücken nachgewiesen werden konnten. In diesem Zusammenhang entstand die Planungsvorstellung, die noch nachzuweisenden Stellplätze für Steganlagen auf dem bestehenden, allerdings neu zu ordnenden, Parkplatz als private Stellplätze mit der Zuordnung zu den entsprechenden Stegen auszuweisen. Die Segler haben damit in geringer Entfernung zum Wasser die erforderlichen Stellplätze und der Betreiber des bisher öffentlichen Parkplatzes kann über die Verpachtung dieser Fläche regelmäßige Einkünfte erzielen. Die Zuordnung bzw. die Lage der entsprechenden Stege ist in einer anhängenden Übersichtskarte, die Bestandteil der Begründung ist, kenntlich gemacht.

Fußläufiger Verkehr

Entsprechend dem Fuß- und Radwegkonzept der vorliegenden Flächennutzungsplanung sowie des prämierten städtebaulichen Konzeptes wird 'ein verzweigtes System von Fuß- bzw. Hauptwanderwegen' als öff. Wegesystem festgesetzt. Diese Wege sind Teil des weitläufigen Wegesystems des 'Erholungsschwerpunktes Mardorf', das den Naherholern, den Langzeiterholern und den

ortsansässigen Bürgern zur Verfügung steht. Tragendes Element des fußläufigen Konzeptes ist die bereits beschriebene Festsetzung der Diagonalverbindung von den Dükerstuben am unmittelbaren Nordufer des Steinhuder Meeres zum Mardorfer Ortsrand bzw. zum geplanten "Zentralen Bereich für Infrastruktureinrichtungen".

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 212 stehen die öffentlichen Verkehrsflächen "Rote-Kreuz-Straße" und "Warteweg" auch zukünftig als Verkehrsflächen für den Fahr- und Fußgängerverkehr zur Verfügung. Lediglich im nördlichen Teil der neuen "Rote-Kreuz-Straße" wird bis einschl. der Zufahrt zur öff. Verkehrsfläche Parkplatz eine Trennung des fußläufigen Verkehrs vom Fahrverkehr erfolgen.

- c) Entsprechend dem Planungskonzept des prämierten Wettbewerbskonzeptes sowie der aktuellen Überarbeitung des Freiraumkonzeptes unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Flächennutzungsplanung sowie der zu erwartenden Nutzungsansprüche wurde folgendes Freiraumkonzept verfolgt:

Öffentliche Grünflächen

Entlang des "verzweigten Systems von Fuß- bzw. Hauptwanderwegen" werden öffentliche Grünflächen in begrenzter Größe festgesetzt, auf denen Einrichtungen geplant sind, die der Attraktivität des Norduferbereiches am Steinhuder Meer dienen.

In organisatorischem Zusammenhang mit dem SO₂-Gebiet wird nördlich der öff. Wegefläche "Neue Kämpe" eine öff. Grünfläche festgesetzt, auf der u. a. folgende Einrichtungen geplant sind:

- Bolzplatz
- Tennisplätze
- Volleyballplätze
- Spielplatz (in optischer Verbindung mit einer Café-Terrasse).

Die genauere Lage der vorgenannten Spiel- und Sportflächen gibt der zugehörige Grünordnungsplan an. Für die Tennisplätze soll eine Überdachung möglich sein.

Südlich der vorhandenen Wegeparzelle "Neue Kämpe" soll der dörfliche Landschaftsraum weitgehend unverändert erhalten bleiben und in der bisherigen Nutzung bewirtschaftet werden. Dem Spaziergänger soll der weiträumige Blick über die Wiesen und der Blick auf die Silhouette des Dorfes Mardorf erhalten bleiben.

Die festgesetzten öff. Grünflächen (z. T. als Fläche für Parkanlagen festgesetzt) sollen ebenfalls dem Nah/Langzeiterholer dienen. Hierbei sind insbesondere die Einrichtungen

- Wetterhaus und Aussichtsturm sowie
- Windrad

in ihren Standorten durch Baugrenzen näher bestimmt. Die Standorte dieser Einrichtungen entsprechen wie bereits beschrieben dem Gesamt-Norduferkonzept und unterstützen gleichzeitig den zu erhaltenden 'dörflich-landschaftlichen Charakter' des Erholungsschwerpunktes 'Mardorf-Norduferbereich'.

Der Standort des Wetterhauses und Aussichtsturmes ergibt sich aus der besonders reizvollen Situation der Örtlichkeit, von wo aus der Spaziergänger bereits aus der Fußgängerperspektive sowohl den Ortsrand als Dorfsilhouette als auch das Steinhuder Meer sehen kann.

Die Bedeutung dieses Standortes soll durch die bauliche Anlage 'Wetterhaus und Aussichtsturm' unterstützt werden.

Der Standort des Windrades wird in Verbindung gesehen mit der innerhalb der öffentlichen Grünfläche sich befindlichen Wasserfläche des bereits vorhandenen Wassergrabens als Gewässer II. Ordnung, der im Bereich des geplanten 'Zentralbereiches für Infrastruktureinrichtungen' erweitert und gestaltet werden soll. Das geplante Windrad könnte hier als 'Windkraftwerk' eingesetzt werden, um (bei Bedarf) täglich 10m³ Grundwasser (genehmigungsfrei) in den Graben zu pumpen.

Angegliedert an die gestaltete Wasserfläche sollen auf den öff. Grünflächen Ruhemöglichkeiten (Bänke und Sitzplätze) entstehen.

Private Grünflächen

Um die jetzige ortstypische Nutzung des 'Dörflichen Landschaftsraumes' innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Entwurfes zu sichern, werden die heute vorhandenen Grünflächen als "Private Grünflächen" festgesetzt. Als städtebauliches Ziel wird hier die Erhaltung der jetzigen Nutzung 'Pferdekoppel' und 'Kuhweide' gesehen.

Die Einbeziehung der ebenfalls als "Private Grünflächen" festgesetzten Bereiche 'In den Kohlhöfen' sowie die Flächen westlich der Rote-Kreuz-Straße soll hier auf Dauer eine bauliche Entwicklung (auch von Vorhaben, die im Außenbereich zulässig wären) verhindern.

Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zu erhaltende Einzelbäume

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

Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und Gewässern werden in folgenden Bereichen festgesetzt:

Westlich der Rote-Kreuz-Straße auf den Parzellen

58/2 'In den Kohlhöfen' sowie Pazelle

71/1.

Östlich der Rote-Kreuz-Straße auf den Pazellen
118/59 als Waldparzelle außerhalb der Fläche für den Gemein-
bedarf DRK-Heim und der Pazelle
64/1, ebenfalls außerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf
Jugendherberge.

Wichtige zu erhaltende Einzelbäume werden auf folgenden Par-
zellen festgesetzt:

58/2 ('In den Kohlhöfen'), 63, 68/6, 64/1, 49/1, 55 .
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen werden im Bereich der

- Verkehrsfläche für besondere Zweckbestimmung sowie auf der
- südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche zur Abschirmung
der Sportflächen gegenüber der freien Landschaft festgesetzt.

5.3 Belange des Landschaftsschutzes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes liegt im süd-
lichen Teil (südlich der öffentlichen Fußwegverbindung 'Neue
Kämpfe' bis nördlich der Bauflächen für den Gemeinbedarf im LSG
'Feuchtgebiet internationaler Bedeutung Steinhuder Meer').

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Absprache mit dem Land-
kreis Hannover - Untere Naturschutzbehörde - einen Antrag auf
Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes in diesem Bereich
gestellt. Als Ausgleichsflächen werden westlich des Bebauungs-
planbereiches landwirtschaftliche Nutzflächen vorgeschlagen.

6. Technische Versorgung

6.1 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluß an das ört-
liche Kanalsystem, das für die Erschließung der allgemeinen
Wohngebiete sowie der SO1- und SO2-Gebiete zu erweitern ist.
Die baulichen Erweiterungen auf den Flächen für den Gemeinbe-
darf DRK und DJH sind Erweiterungen, deren Schmutzwasserbesei-
tigung an dem vorhandenen Anschluß erfolgt.

Die Regenwasserableitung erfolgt wie bisher über die vorhan-
denen offenen Gräben, die als Gewässer II. Ordnung die Ent-
wässerung des dörflichen Landschaftsraumes sicherstellen und
die Oberflächenwässer dem Steinhuder Meer zuführen. Lediglich
im Bereich des nördlichen Teiles der alten sowie der neuen
Rote-Kreuz-Straße wird im Zuge der neuen Straßenplanung eine
Entwässerung der befestigten Flächen notwendig. Diese Ober-
flächenwässer sollen ebenfalls der offenen Wasserfläche zuge-
führt werden. Hierzu ist von der Stadt Neustadt a. Rbge. eine
gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben worden.

Entlang der Gewässer II. Ordnung ist ein Schutzstreifen von 5 m Breite beidseitig vom Gewässer freizuhalten.

6.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz des Wasserverbandes Garbsen - Neustadt sichergestellt.

6.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann aus dem Steinhuder Meer und aus der Frischwasserleitung erfolgen.

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz soll den Werten des Arbeitsblattes W 405 (Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser; Technische Regeln vom DVGW) entsprechen.

6.4 Energie

ELT

Die Versorgung der Baugebiete mit elektrischer Energie durch das Stromversorgungsunternehmen (HASTRA) ist geplant.

An der "Rote-Kreuz-Straße" wurde auf Forderung der HASTRA eine Fläche für Versorgungsanlagen für die Aufstellung einer Trafo-Station ausgewiesen.

6.5 Gas

Die Versorgung von Mardorf mit Gas ist auch langfristig nicht geplant.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat mit Beschluß vom 2.7.1980 eine Umlegung für den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 212 angeordnet. Die Durchführung dieses Beschlusses obliegt dem von der Stadt gebildeten Umlegungsausschuß.

Durch die Umlegung sollen die Grundstücke in der Weise geordnet werden, daß sie nach Lage Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 212 der Stadt Neustadt a. Rbge. geeignet sind.

Mit Bekanntmachung vom 5.7.1980 in der Leine-Zeitung wurde der Öffentlichkeit der Umlegungsbeschluß bekanntgegeben und mit der Einleitung des Umlegungsverfahrens begonnen.

8. Städtebauliche Flächenbilanz

Fläche des Bebauungsplan-Entwurfes	ca.	144.050 m ²
- Allgemeine Wohngebiete gesamt	ca.	11.874 m ²
- Sondergebiete SO1 und SO 2 gesamt	ca.	16.630 m ²
- Flächen für den Gemeinbedarf DRK und DJH gesamt	ca.	8.307 m ²
- Öffentliche Verkehrsflächen (Rote-Kreuz-Straße)	ca.	1.868 m ²
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz	ca.	5.453 m ²
- Öffentliche Fuß- bzw. Hauptwanderwege	ca.	3.379 m ²
- Öffentliche Grünflächen incl. Spiel-, Sport- und Wasserflächen	ca.	33.245 m ²
- Private Grünflächen	ca.	63.294 m ²

9. Kosten für die Gemeinde

Die öffentlichen Straßen und Wege - soweit sie nicht bereits im städtischen Eigentum sind - werden der Stadt Neustadt a.Rbge. im Umlegungsverfahren kostenfrei zugeteilt. Die Verteilung der öffentlichen Grünflächen an die Stadt Neustadt a. Rbge. bzw. an den Zweckverband Großraum Hannover wird ebenfalls im Umlegungsverfahren geregelt. Die Stadt Neustadt a. Rbge. geht davon aus, daß der Zweckverband Großraum Hannover als Träger der Naherholung den Ausbau der Wanderwege, öffentlichen Grünflächen, Windrad, Wetterhäuschen sowie des Parkplatzes für den Fremdenverkehr trägt.

Folgende Kosten entstehen für die Stadt:

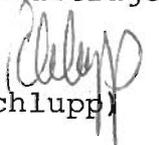
Straßenverschwenkung "Rote-Kreuz-Straße		Stadtanteil
Straßenbau	70.200,-- DM	
Grünfläche	12.800,-- DM	
RW-Kanal (80 %)	25.000,-- DM	
	107.700,-- DM	10.770,-- DM
Einseitiger Fußweg entlang der "Rote-Kreuz- Straße" (nur zu 50 % der Länge umlagefähig)	66.000,-- DM	36.300,-- DM
		47.070,-- DM
		=====

Aufgestellt im Auftrage
der Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtplanungsamt:

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

Überarbeitet vom Stadtplanungsamt der
Stadt Neustadt a. Rbge. zum Satzungsbeschluß.

Im Auftrage


(Schlupp)

Diese Planbegründung wurde als Entwurf vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 5.7.1984 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 2a (6) BBauG wurde, nach vorheriger Bekanntgabe in der Leine-Zeitung am 19.7.1984, in der Zeit vom 1.8. bis 3.9.1984 durchgeführt.

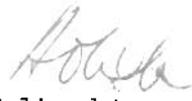
Diese Planbegründung gemäß § 9 (8) BBauG und der Grünordnungsplan haben zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 212 an der Beschlußfassung des Bebauungsplanes Nr. 212 "Zentralbereich für Infrastruktureinrichtungen" als Satzung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 6.12.1984 teilgenommen.

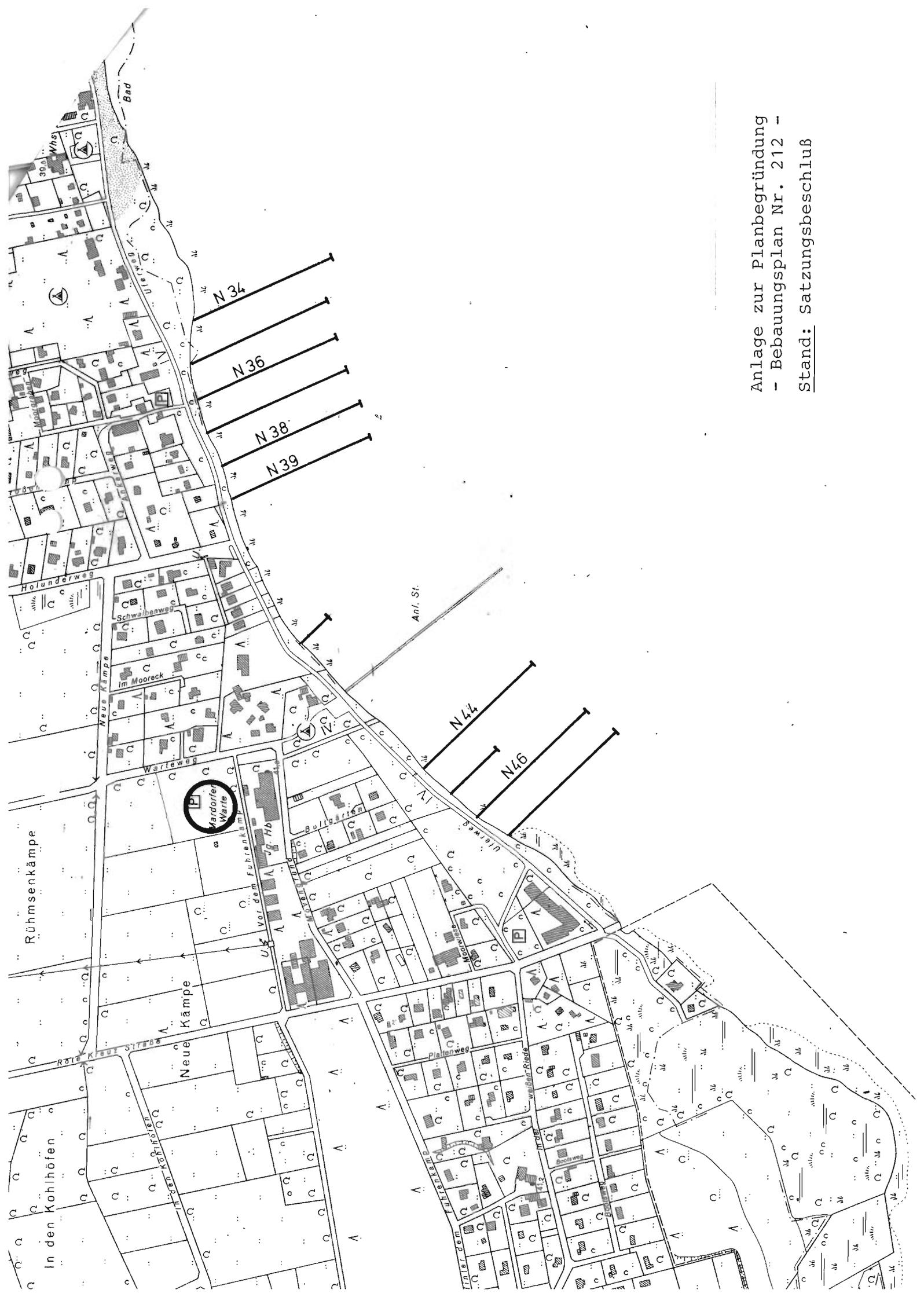
Neustadt a. Rbge., den 31. Jan. 1985


Bürgermeister



Stadt Neustadt a. Rbge.


Stadtdirektor



Anlage zur Planbegründung
- Bebauungsplan Nr. 212 -
Stand: Satzungsbeschluss