



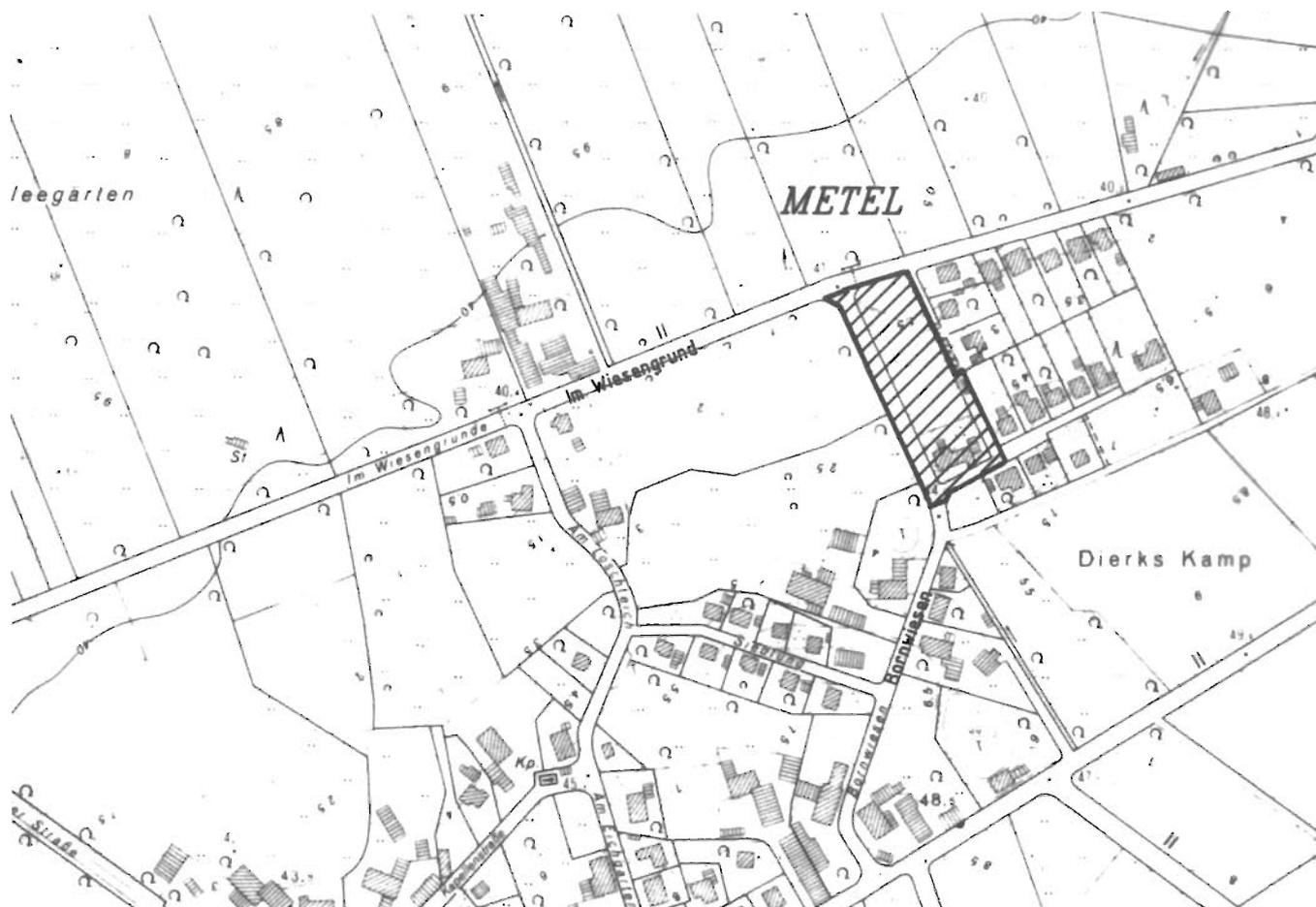
# URSCHRIFT

Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 856 "Bornwiesen-Dierkskamp"  
im Stadtteil Metel der Stadt Neustadt a. Rbge.

Verfahrensstand: - A N Z E I G E -

## 1. Lage des Plangebietes und räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Ortsrand und ist begrenzt durch die Straßen Im Wiesengrunde (nördlich), Bornwiesen (westlich) und Dierkskamp (östlich und südlich). Das sich ergebende Planungsgebiet umfaßt einen bebauten und einen unbebauten Bereich.



## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtteil Metel liegt ca. 9 km nördlich der Kernstadt Neustadt a. Rbge. Das Haufendorf Metel ist weitgehend landwirtschaftlich strukturiert. Am nordöstlichen Ortsrand schließt sich

ein kleines Neubaugebiet an, das mit diesem Bebauungsplan seine Erweiterung findet.

Metel hatte am 30.06.1990 ca. 400 Einwohner und verfügte 1988 über ca. 8 landwirtschaftliche Haupt- und 4 Nebenerwerbsbetriebe.

Der örtliche Wunsch nach Wohnsiedlungsmöglichkeiten bzw. auch die Umstrukturierung der landwirtschaftlichen Betriebe können sich nicht im Rahmen der vorhandenen Baulücken vollziehen. Der überwiegende Teil der noch vorhandenen Baulücken wird von Eigentümern für Familienmitglieder bereit gehalten, die am heimischen und gewohnten Standort siedeln wollen. Das über dieses Ansinnen hinaus somit nicht allgemein verfügbare Bauland ist insofern knapp bemessen. Zur Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten für die Eigenentwicklung des Stadtteiles Metel wird für den Bereich "Dierkskamp/Bornwiesen" Bauland ausgewiesen. Durch öffentlich-rechtlichen Vertrag wird sicher gestellt, daß die Bauplätze in erster Linie der Meteler bzw. Neustädter Bevölkerung zur Verfügung stehen (Einheimischenmodell).

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Nach der derzeit gültigen Fassung des Landesraumordnungsprogrammes ist der Stadtteil Metel wegen seiner großen Wochenendhausgebiete im Ortschaftsbereich als Standort für Freizeitsiedlungen ausgewiesen. Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 853 "Bornwiesen - Dierkskamp" widerspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht.

Die im Parallelverfahren durchgeführte Flächennutzungsplanänderung umfaßt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 853 folgende Darstellungen:

**Neu:**  
Wohnbaufläche

**Bisher:**  
Fläche für die Landwirtschaft

### **4. Örtliche Gegebenheiten**

Am nordöstlichen Ortsrand des Haufendorfes Metel schließt sich ein kleines Neubaugebiet an, das nun seine Erweiterung findet. Aufgrund der Siedlungsstruktur des Stadtteiles Metel ist die Ausweisung von Bauland im Bereich "Bornwiesen - Dierkskamp" städtebaulich sinnvoll.

Die un bebauten Flächen werden zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt. Das südliche Viertel des Planungsgebietes ist bereits zu Wohnzwecken bebaut.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Straße Bornwiesen und Zur Heide zur Kreisstraße 315.

Die nördlich der Straße Am Wiesengrunde und westlich der Straße Bornwiesen angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind als Außenbereich anzusehen.

## Planungsvorstellungen

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Erschließung von Bauland zu Wohnzwecken in Anlehnung an die ortstypischen baulichen und räumlichen Strukturen, die unter anderem geprägt sind durch einzelstehende Einfamilienhäuser und relativ große Grundstücke.

### a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Durch den Ausschluß dieser Nutzungen soll sichergestellt werden, daß der Gebietscharakter, auch wie er sich im angrenzenden Wohngebiet zeigt, nicht gefährdet wird. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sollen sich schwerpunktmäßig im Ortszentrum ansiedeln, um dieses zu stärken.

Um eine weitgehend freie bauliche Entwicklung entsprechend den Wünschen der zukünftigen Bauherren zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche großzügig angeordnet.

Die städtebaulichen Werte

I - geschossig  
Grundflächenzahl 0,3  
~~Geschoßflächenzahl 0,3~~ \*

spiegeln den Charakter der dörflichen Umgebung wieder. Insofern wird auch die Zulässigkeit von Gebäuden auf Einzelhäuser beschränkt. Das bereits bebaute Grundstück wird in die Planung integriert, um es einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen.

### b) Erschließung

Die Erschließung und Anbindung an den Ort erfolgt über die Straße Bornwiesen, die übergeordnete Anbindung über die Straße Bornwiesen und Zur Heide zur Kreisstraße 315.

Die östlich gelegenen Grundstücke werden über die Straße Dierkskamp bzw. Am Wiesengrunde erschlossen.

Das mittlere Grundstück findet seinen Anschluß über das westlich gelegene Nachbargrundstück oder über ein anderes privates angrenzendes Grundstück (Regelung im Wege einer Baulast). Die westlichen Grundstücke sind über die Straße Bornwiesen angebunden.

Die verkehrlichen Erschließungsanlagen (Bornwiesen, Dierkskamp, Im Wiesengrunde) entsprechen in ihrem Ausbauzustand den Anforderungen der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung mit Einzelhäusern, so daß im Zusammenhang mit der Baulandausweisung kein unmittelbarer Investitionsbedarf für den Straßenausbau entsteht.

\* Gestrichen gemäß Verfügung des Landkreises Hannover-Baurechtsamt- vom 08.12.1993  
(Az. 606172-11/22-856)  
Neustadt, den 04.01.1994

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Stadtdirektor  
im Auftrage

*[Handwritten Signature]* Bor

### c) Technische Erschließung

Die notwendigen technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind weitgehend vorhanden. Für die Regenwasser-Entsorgung der Grundstücke besteht kein städtisches System. Entsprechend den Regelungen des Niedersächsischen Wassergesetzes obliegt den Grundstückseigentümern die Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück.

### d) Kinderspielplatz

Bei der zuständigen Stelle wurde hinsichtlich des Verzichts auf einen Spielplatz für Kinder gemäß § 5 Nieders. Gesetz über Spielplätze ein Ausnahmeantrag gestellt. Den Bestimmungen entsprechend wäre ein Spielplatz mit einer Größe von mindestens 450 qm festzusetzen. In Anbetracht der Größe des Bebauungsplangebietes und seiner Lage im dörflichen Bereich, ist eine Erfüllung dieser Vorschrift im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder praktikabel noch städtebaulich sinnvoll.

Das Nieders. Spielplatzgesetz NSpPG nimmt sich in vorbildlicher Weise der Grundbedürfnisse der Kinder an. In den Ausführungsbestimmungen des NSpPG wird als vorrangige Aufgabe und Ziel des Gesetzes die Sicherung der Bereitstellung geeigneter Spielplätze in ausreichender Anzahl und Ausstattung genannt, da viele Kinder noch immer keinen bzw. nicht ausreichenden Platz zum Spielen im Freien geboten bekommen. Die soziale und psychosoziale Komponente des Spielens im Freien, wie z. B.

- Auseinandersetzung mit der Umwelt und sich selbst,
- Ausgleich von sozialen Defiziten und Leistungsschwächen,
- Festigung der Persönlichkeit,
- Einübung demokratischen und gemeinschaftlichen Verhaltens,
- usw.

wird als wichtiger gesellschaftlicher Grundwert anerkannt und durch dieses Gesetz gefördert. Immer noch vorhandene Defizite (Anzahl und Ausstattung von Spielplätzen) lassen Phantasie verkommen, fördern Aggressivität und lassen möglicherweise Sozialverhalten verkümmern.

Dem Kinderspiel im Freien kommt also eine große Bedeutung zu.

Leider unterscheidet das Gesetz nicht zwischen verstädertem Raum und dörflichem Raum. Die Anwendung des Gesetzes erfolgt für die unterschiedlich strukturierten Bereiche gleichermaßen.

Grundsätzlich wäre bezüglich des Spielplatzbedarfes im ländlichen Raum zumindest zwischen folgenden Dorftypen zu unterscheiden:

- A. Dörfer mit vorwiegend landwirtschaftlich-dörflichem Charakter, deren Strukturen noch weitgehend erhalten sind;

B. Dörfer mit ursprünglich landwirtschaftlicher Siedlungsform und Neubaubereichen, die das alte Ortsbild stark mitprägen.

Der Dorftyp A bietet zahlreiche Spielmöglichkeiten für Kinder

- auf den Privatgrundstücken mit ihren großen Gärten;
- den Dorfgebieten auf den Straßen, die wenig befahren sind;
- in der Feldmark, die optimale und vielfältige Spielmöglichkeiten bietet;
- auf den landwirtschaftlichen Wegen, die kaum Verkehrsbewegungen aufweisen.

Der Dorftyp B erfordert zumindest in den Neubaubereichen sowie in den umstrukturierten Siedlungsbereichen Ersatz für die nicht mehr intakte kindliche Spielumwelt. Hier rechtfertigt sich der Spielplatzbedarf unter Umständen durch

- nicht mehr vorhandene oder zu kleine Freiflächen und Gärten im Dorf;
- die höhere Verkehrsfrequenz aufgrund der höheren Verdichtung;
- Verstädterung, allgemeingefährlichere Umwelt und mangelndes Angebot.

Das noch immer ländlich strukturierte Dorf Metel wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine bauliche Erweiterung am Ortsrand erfahren. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet schließt sich der landwirtschaftlich genutzte Außenbereich sowohl nördlich als auch westlich an. Direkt südlich liegt das Dorfgebiet.

Die Kinder des Plangebietes werden also vielerlei Möglichkeiten zu kreativem und phantasievollem Spiel im Freien haben. Gefahren durch z. B. motorisierten Verkehr sind nicht zu erwarten, da allein durch die Einwohnerzahlen wenig Verkehr auftritt.

Darüber hinaus werden Kinderspielplätze im ländlich strukturierten Dorf wie hier Metel von Kindern erfahrungsgemäß nicht angenommen, da sich ihnen viel attraktivere Spielmöglichkeiten im Umfeld bieten.

Die Kinder nehmen die Ersatzangebote, wie z. B. Klettergerüst nicht in Anspruch, da das Primärangebot, wie z. B. der Baum viel intensiver erlebbar und vielseitiger nutzbar ist. Es liegt in der Natur der Sache, daß Ersatzangebote nicht die Qualität des Primärangebotes erreichen können. Das Dorf Metel bietet die besten Voraussetzungen für das Spiel der Kinder im Freien, daß heißt, in ihrer natürlichen Umwelt im Dorf. Ein durchorganisierter Spielplatz widerspricht dem dörflichen Charakter geradezu.

Der Ausnahmeantrag wurde ergänzt und eine Möglichkeit angeboten, die zur Erteilung eines Ausnahmeantrages führen könnte. In unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet liegt ein Reiterhof,

auf dessen Grundstück sich ein Kinderspielplatz befindet. Dieser Spielplatz ist sehr hübsch angelegt und wird auch heute schon von den Kindern des Dorfes, die nicht zum Reiterbetrieb gehören, zum Spielen aufgesucht. Dem Betreiber des Reiterhofes ist dieses bekannt; er stört sich an dieser Tatsache jedoch nicht.

Der Kinderspielplatz liegt auf dem Grundstück des Reiterhofes an der östlichen Grundstücksgrenze. Er ist über den Hof des Reiterhofes zu erreichen. Eine weitere Zugangsmöglichkeit wäre über die Zuwegung des Nachbargrundstückes möglich, dessen Weg direkt am Kinderspielplatz entlangführt. Der Kinderspielplatz hat eine Größe von ca. 20 m x 7 m und ist mit Holzspielgeräten (Schaukel, Wippe usw.), die auf einer Rasenfläche stehen, ausgestattet. Der Spielplatz ist umzäunt und durch ein Tor zu begehen.

Ein Abstimmungsgespräch mit dem Eigentümer des Reiterhofes hat ergeben, daß er sich zu einer Vertragsvereinbarung zur Mitnutzung seines Kinderspielplatzes auch für die Kinder des Bebauungsplangebietes bereit erklären würde. Gegen die Zugangsmöglichkeit des Spielplatzes über die üblichen Betriebszeiten des Reiterbetriebes hinaus, hätte er nichts einzuwenden.

Insgesamt stellt die Mitbenutzung des Kinderspielplatzes auf dem Reiterhof eine adäquate Alternative zu der Anlage eines Kinderspielplatzes im Bebauungsplangebiet dar. Nähere Einzelheiten bezüglich der Vertragsvereinbarungen sollen erst geklärt werden, wenn die zuständige Behörde eine positive Entscheidung signalisiert.

Zur Sicherung einer Wohnnutzung in Metel wird die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" gewählt. Durch diese Gebietskategorie verändert sich die Gesamtstruktur Metels nicht. Der Dorfgebietscharakter bleibt insgesamt bestehen. Es ist nicht nachvollziehbar, daß durch die Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes" mit max. 7 Baugrundstücken Begehrlichkeiten entstehen, die die Anlegung eines Kinderspielplatzes von mindestens 450 qm nachsichziehen. Es stehen sich hier eine Gesamtbaupläche von ca. 6.000 qm und 450 qm Spielplatzfläche gegenüber. Abgesehen von der nicht vorhandenen Notwendigkeit wegen besserer Spielmöglichkeiten im Umfeld, erscheint das Verhältnis der Flächen absolut undimensioniert. Die Verhältnismäßigkeit ist in keiner Weise gewahrt.

Eine alternative Lösung außerhalb des Plangebietes wird angeboten. Das Spielplatzgesetz äußert sich eindeutig zu den Bedingungen, unter denen gemäß § 5 Abs. 2 Ausnahmen vom Gesetz erteilt werden können:

"...Auf einen Spielplatz für Kinder kann die für die Genehmigung von Bauleitplänen zuständige Verwaltungsbehörde auf Antrag der Gemeinde verzichten, soweit den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen wird, z. B. wenn ihnen Grünflächen, Spielstraßen, Schulhöfe oder Sportplätze zur Verfügung stehen..."

Den Bedürfnissen der Kinder wird in anderer Weise entsprochen.

Der Landkreis Hannover hat als zuständige Behörde dem Verzicht auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes zugestimmt. Alternative Spielmöglichkeiten müssen nicht angeboten werden.

## 6. Flächenbilanz

Verkehrsflächen	2.610 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	5.773 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Plangebietes	<u>8.383 m<sup>2</sup></u>

## 7. Kostenschätzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. keine Kosten, mit Ausnahme der Kosten des Verwaltungsaufwandes .

Die entsprechenden Hausanschlußkosten für Schmutzwasser werden durch Beitragseinnahmen voll gedeckt.

Neustadt a. Rbge., den 17.02.92

Stadtplanungsamt  
Im Auftrage

  
Mehlis

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **02.04.1992** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 856 "Bornwiesen-Dierkskamp" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Metel - vom **14.04.1992** bis einschließlich **18.05.1992** öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 22.06.1992

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor o.V.

61ME333.BEG

-61ME333.BEG-