

Hermann Süling — Architekt B. b. t. A. — Bauingenieur

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Baugewerbe im Bezirk der Handwerkskammer Lüneburg-Stade

Hermann Süling - Architekt - 2161 Hammah - Ruf: 04144/396

2161 Hammah, den 12. April 1971

über Stade
Ruf: 04144/396

Bankkonten:

Spar- und Kreditbank Hammah
Stadt-Sparkasse Stade Kto. 32870
Volksbank Stade Kto. 55
Kreissparkasse Stade Kto. 100636
Postscheck-Kto. Hamburg 214459

Betr.: Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Hammah.

Bundes Bau Gesetz vom 23. Juni 1960.

Der Bebauungsplan umfaßt ein Gebiet von ca 8,2 ha und liegt in der Gemarkung Hammah, Flur 3 und 4 an der Ostseite des eigentlichen Dorfes. Ein Teil des mit Bebauungsplan Nr. 2 erschlossenen Gebietes wird von diesem Plan umfaßt. Damit ergibt sich ein geschlossenes Gebiet.

Folgende Flächen sind darin enthalten:

Flur 4

die Flurstücke 2, 3 und 4/2 ganz und Teile von den Flurstücken 1/3, 1/1, 414/1 und 413/1

mit zusammen 57.874 m²

Flur 3

Teile der Flurstücke 56, 55, 54, 53 und 52 mit zusammen

22.319 m²

Gesamtfläche 80.193 m²

Die Einzelflächen sind in Privatbesitz und werden durch Aufgabe und Umstellung der landwirtschaftlichen Betriebe frei. Sie wurden von den Besitzern der Gemeinde als Bauland angeboten.

In seiner Sitzung vom 1. April 1970 hat der Rat der Gemeinde Hammah beschlossen, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen und den Unterzeichneten beauftragt, den Entwurf und die Unterlagen anzufertigen.

Begründung:

Wegen der außerordentlich großen Nachfrage nach Bauland ist die Gemeinde gehalten, für diesen Zweck Flächen auszuweisen. Die Nachfrage ergibt sich aus der günstigen Lage im Verkehrsnetz Bundesbahn und Straße, sowie zur Raumplanung im Gebiet Stade - Niederelbe. Für die weitere Zukunft muß damit gerechnet werden, daß mit der geplanten Durchführung einer Autobahn aus dem Küstenraum Ems-Weser nach Bützfleth über die Elbe nach Norden, deren Trasse die Gemarkung Hammah diagonal durchschneidet, weiterer Bedarf an Baugelände eingeplant werden muß. Diese Überlegungen sind heute schon anzustellen um nicht durch die Entwicklung in Zeitbedrängnis zu kommen, oder überlaufen zu werden. Durch Bindung von Zulieferindustrie oder sonstiger gewerblicher Anlagen im hiesigen Raum würde ein Teil der Arbeitskräfte, die heute pendeln, hier am Ort den Arbeitsplatz finden. Dadurch dürfte die Wirtschaftskraft der Gemeinde wesentlich gestärkt werden.

Die Einrichtungen der Gemeinde wie Schule, Sportplatz, Turnhalle, Feurlöscheinrichtungen usw. sind neu und reichen für eine Entwicklung wie oben beschrieben, aus.

Beschreibung:

Aus dem anliegenden Bebauungsplan 1:1000 und dem Übersichtsplan 1:25000 sind Einzelheiten der Planung ersichtlich.

Das Gebiet ist von 2 Seiten durch ausgebaute Straßen mit Versorgungsleitungen erschlossen. Die Straßen im Baugelände müssen neu gebaut werden. Straßenquerschnitte 1:100 sind im Plan eingetragen. Es sollen Schwarzdecken

mit Hochbord und Bürgersteigen 1,50 m breit mit Pflasterung oder Platten eingebaut werden.

Eine 20 KV-Leitung des Überlandwerkes führt schräg über das Gelände. Sie wird entsprechend der neuen Planung umgelegt. So kommt z.B. an der Flurstücksgrenze 3 - 4/2 an der Planstraße "C" ein neuer Trafo zum Einbau. Ein weiterer Trafo (Mast) steht an der Straße neben Flurstück 52. Bei der Aufteilung der Baugrundstücke muß darauf geachtet werden, daß der Sicherheitsabstand von der äußeren Fase mit 6,00 m von den Baulichkeiten eingehalten wird.

Auch die Versorgung mit Gebrauchs- und Trinkwasser ist durch die vorhandenen öffentlichen Leitungen im Osterheideweg und Ostermoorweg leicht herzustellen. Der Baugrund besteht aus Sand und Kies. Der Grundwasserspiegel liegt zwischen 1,50 bis 2,50 m unter Gelände. Durch drei Schürflöcher an beiden Enden und in der Mitte sind die Erdschichten festgestellt worden, mit dem Ergebnis, daß es sich um besten Baugrund handelt. Die durchschnittliche Höhe über NN beträgt 10,00 m.

Das Oberflächenwasser wird mit Regenrinnen an den Straßen und Straßeneinläufen einer 300 mm \varnothing großen neu zu bauenden Leitung zugeführt und in eine entsprechende Vorflut abgeführt.

Einmündungen und Kreuzungen der Straßen sind rechtwinklich vorgesehen. An den Knickstellen erfolgt die Straßenführung mit 30,00 m Innenradius. Die Kreuzungen und Ecken werden mit 10,00 m Radius an der Bordkante ausgebaut. Zwischen den Flurstücken 56 und 55 mündet jetzt ein vorhandener Weg in die Kreisstraße K3. Dieser Weg soll nur für Fußgängerverkehr freibleiben und erhält an der K3 eine entsprechende Sperre. Die Grundstücke am Osterheideweg und am Ostermoorweg erhalten nur Zufahrten von den neuen Planstraßen.

Zur Förderung des Wohnbehagens ist so weit wie möglich ein Durchgangsverkehr in den Straßen durch Anordnung von Wendeplätzen an vier Stellen unterbunden. Der Verkehrs-

Lärm wird dadurch eine Einschränkung bekommen. Aus diesem Grunde ist auch da, wo es möglich ist, der Abstand der Baugrenze von der Straße größer als 5,00 m gewählt worden. Wenn es jedoch später notwendig sein sollte, so ist durch Aufhebung von 2 Wendepunkten der Anschluß an den angrenzenden Straßenzug ohne weiteres möglich.

Durch Wechsel in der Firstrichtung in den längeren Straßenzügen wird eine Auflockerung und Lebendigkeit im Straßenbild erreicht. An einigen Stellen sollen Flachdachbauten und Atriumhäuser in Gruppen zugelassen werden, um auch solchen Wünschen von Bauherren gerecht werden zu können. Es handelt sich um die Teile von Flurstück 4/2 am unteren Rand vom Bebauungsplan, parallel zum Weg rechts von Planstraße "C" und von Flurstück 3 links von Planstraße "C" unterhalb Planstraße "A". Der dörfliche Charakter soll auch bei dieser Bebauung gewahrt werden.

Als Mindestgrundstücksgröße sind 800 m² vorgesehen. Eine Größe die ausreicht, um außer dem Wohnhaus noch eine Hauskläranlage mit Versickerung und den erforderlichen Abständen unterzubringen.

Für später ist für die Abwasserbeseitigung eine Zentralkläranlage geplant. Ein entsprechender Beschluß des Rates der Gemeinde Hammah liegt vor.

Die mittlere Entfernung zum Bundesbahnhof Hammah beträgt 750 m.

Am Ostermoorweg, Flurstück 52 ist ein Kinderspielplatz von ca 600 m² Größe ausgelegt, der auch mit für das im Bebauungsplan Nr.2 erschlossene Gebiet sein soll.

Von dem Gesamtgebiet mit 8,2 ha sind ca 1,65 ha Verkehrsflächen und Kinderspielplatz. Das sind rd. 20,6 %.

Durch die Planung werden die Belange des Natur- und Landschaftschutzes nicht beeinträchtigt, BBG § 5, Absatz 6. Der nächste Forst liegt in 2 km Entfernung.

Erschließungskosten: (geschätzt)

=====

1.	Kosten für Planung und Genehmigung	DM	6.000,00
2.	16.500 m2 Grunderwerb für Verkehrsflächen und Kinderspielplatz	a DM 5,00	82.500,00
3.	7.300 m2 Straßenausbau in leichter Ausführung	a DM 40,00	292.000,00
4.	1.300 m2 Straßendecken für Parkplätze	a DM 30,00	39.000,00
5.	2.200 m Regenwasserleitung Ø 300 mm mit Einläufen und Schächten	a DM 40,00	88.000,00
6.	4.100 m2 Fußwegbefestigung	a DM 20,00	82.000,00
7.	600 m2 Anlage des Kinderspielplatzes	a DM 10,00	6.000,00
8.	Kosten für Erweiterung der Straßenbeleuchtung		10.000,00
9.	Kosten für Erweiterung der Feuerlöschanlagen (Hydranten, Zisterne)		15.000,00
	Zusammen	DM	<u>620.500,00</u>

Das ergibt:

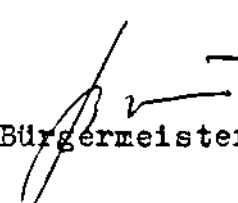
DM 620.500,00 : 82.000 m2 = 7,60 DM/m2 Planfläche

DM 620.500,00 : 60.900 m2 = 10,25 DM / m2 Bauland.

Der Planverfasser :

Hermann Löffel

Für die Gemeinde Hammah:


Bürgermeister

Georg Jürgens
1. Beigeordneter