

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5 "Am Osterfelde" der Gemeinde Hammah

Allgemeine Begründung und Begründung für die Auswahl des Bebauungsplangebietes

Der Rat der Gemeinde Hammah hat beschlossen, für das Flurstück 108 der Flur 3 einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist gefaßt worden, obwohl ein gültiger Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten noch nicht vorliegt. Die Samtgemeinde ist seit längerer Zeit bemüht, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Während des Aufstellungsverfahrens sind jedoch besondere Schwierigkeiten aufgetreten, die u.a. auch mit der kommunalen Neugliederung zusammenhängen. Weder die Samtgemeinde Himmelpforten noch die Gemeinde Hammah haben die verzögerte Planaufstellung zu vertreten. Die Samtgemeinde hat das Verfahren mit der gebotenen Zügigkeit betrieben. Es kann damit gerechnet werden, daß der Flächennutzungsplan in Kürze zur Genehmigung eingereicht wird.

Für die Gemeinde Hammah sind aber zwingende Gründe gegeben, die die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan auch ohne einen gültigen Flächennutzungsplan rechtfertigen. Schon seit längerer Zeit sind in Hammah keine bebaubaren Grundstücke mehr vorhanden. Es sind aber im Ort mehrere Interessenten, die einen Bauplatz suchen. Um eine Abwanderung dieser Bewohner zu verhindern, müssen dringend Bauplätze geschaffen werden. Ohne einen Bebauungsplan ist die Bautätigkeit in der Gemeinde praktisch "lahmgelegt", was sich auch auf die wirtschaftlichen Unternehmen in der Gemeinde besonders nachteilig auswirkt und zur Gefährdung von Arbeitsplätzen führt. Im übrigen hat die Gemeinde im Vertrauen auf eine von der Genehmigungsbehörde gegebene Zusage das künftige Baugelände bereits erworben und hierfür erhebliche Mittel investiert, die den Haushalt stark belasten. Mit Hilfe der zu erzielenden Verkaufserlöse ließe sich die angespannte Finanzlage der Gemeinde wirksam verbessern.

Um einen unvermeidbaren Schaden von der Gemeinde abzuwenden, soll von der nach § 8 Abs. 3 BBauG (durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht geänderte Fassung) gegebenen Möglichkeit des sogenannten Parallelverfahrens Gebrauch gemacht werden. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes, der bereits mehrfach mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt ist. Nach dem derzeitigen Stand der Planung sind keine Gründe erkennbar, die einer späteren Genehmigung entgegenstehen.

Mit der geplanten Ausweisung der Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 5 kann der Bedarf an Bauplätzen für die nächsten Jahre gedeckt werden. Erschlossen wird das Baugebiet durch eine ca. 360 m lange Straße, die im Westen in die Straße "Osterheide" einmündet und im Süden durch den Weg "Im Butendiek" begrenzt wird. Im Norden grenzt das Baugebiet an den Bebauungsplan Nr. 4 und im Westen an den Bebauungsplan Nr. 3.

Planungskonzeption

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten (Entwurf) als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO bezeichnet worden. Die vorhandene Bebauung, welche sich an das Planungsgebiet anschließt, erfordert die Ausweisung des WA-Gebietes. Basierend auf der Ausweisung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Himmelpforten und der umliegenden Nutzung des Gebietes wurde das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:

Zahl der Vollgeschosse (Z) 1
Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4

Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen weisen darauf hin, daß eine bauliche Verdichtung hier ausgeschlossen ist.

Kinderspielplätze

In dem Bebauungsplan Nr. 5 ist ein Kinderspielplatz im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesen mit einer Fläche von 600 qm.

Verkehrerschließung

Das Bebauungsgebiet wird im Norden, Süden und Westen von bestehenden Verkehrsstraßen, die an das Baugebiet grenzen, erschlossen. Die Straßenprofile A, B und C sind in dem B-Plan durch eine Legende festgesetzt.

Zur Zeit wird vom Straßenbauamt Stade die Planung der Küstenautobahn (BAB A 22) bearbeitet. Nach dem gegenwärtigen Stand der Planung, für die demnächst das Raumordnungsverfahren eingeleitet werden soll, verlaufen drei mögliche Linien östlich der Ortslage Hammah (zwischen Hammah und Haddorf).

Versorgungseinrichtungen

Die Beseitigung der Abwässer soll durch einen Anschluß an die noch herzustellenden öffentlichen Abwasseranlagen erfolgen. Die Samtgemeinde Himmelforten hat einen Rahmenentwurf zur Abwasserbeseitigung aufgestellt, der dem Wasserwirtschaftsamt zur Prüfung eingereicht wurde. Nach diesem Entwurf ist vorgesehen, das Abwasser aus Hammah zur Kläranlage nach Himmelforten zu pumpen. Mit dem Bau der Abwasseranlagen in Hammah soll ab 1980 begonnen werden. Um eine vorzeitige Bebauung zu ermöglichen, ist evtl. geplant, das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 vorrangig anzuschließen. Falls dies nicht möglich ist, soll für das Baugebiet übergangsweise eine Gemeinschaftskläranlage (Emscher Brunnen) errichtet werden.

Das Oberflächenwasser wird bei den geplanten Straßen durch Kanalisation und bei den Einzelgrundstücken durch Hausanschlüsse abgeleitet. Das Oberflächenwasser wird in den öffentlichen Kanal abgeführt und in vorhandene Vorfluter geleitet.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Kehdingen.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch Anschluß an die Versorgungsanlagen der Überland Nord-Hannover AG. Über das Planungsgebiet verläuft in Ost-West-Richtung eine 20-kV-Leitung. Ein Sicherheitsabstand ist bei der Planung berücksichtigt worden.

Die Müllabfuhr erfolgt durch ein Privatmüllabfuhr-Unternehmen.
Es besteht Anschlußzwang.

Ordnung des Bodens

Der bisher unbebaute Bereich des Bebauungsplangebietes ist ausschließlich im Besitz der Gemeinde Hammah, die die Erschließung und Teilung der Einzelgrundstücke zur Bebauung vornehmen wird.

Städtebauliche Werte

Bruttowohnbaugebiet: Gesamtfläche des Bebauungsplanes ca. 37.800 qm
Nettowohnbauland : Fläche der zu bebauenden Grundstücke ca. 33.975 qm
Verkehrsfläche : Flächen der Straßen, Gehsteige und öffentlichen Parkflächen ca. 3.825 qm

Flächenvergleich

Nettowohnbauland	ca. 33.975 m ²	= 89,9 %
Verkehrsflächen	ca. 3.825 "	= 10,1 %
Bruttowohnbaugebiet	ca. 37.800 m ²	= 100 %

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen.
Zu den Maßnahmen, die für die Gemeinde Kosten verursachen kann, gehören:

1. gem. § 127 (1-2) BBauG der Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen, die Herstellung der Erschließungsanlagen,
2. gem. § 127 (3) BBauG Herstellung der Grünanlagen und Kinderspielplätze,
3. Kosten der Wasserversorgung,
4. Kosten der Elektrizitätsversorgung,
5. Kanalkosten gem. § 127 (4) BBauG.

Die Erschließungskosten ohne Schmutzwasserkanal betragen ca. 390.000,-- DM. Von den anfallenden Erschließungskosten trägt die Gemeinde 1/10 der Gesamtkosten.

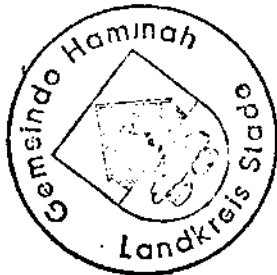
Die Erschließungskosten betragen ca. 11,50 DM/qm Netto-Bauland.

Hammah, den 21. Oktober 1980

Gemeinde Hammah.

Der Gemeindedirektor

B r e u e r



A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Breuer', is written to the right of the official seal.