

1. Situation und Aufgabenstellung

1.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Die Samtgemeinde Himmelpforten hat in ihrem Flächennutzungsplan seit Jahren eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche als Mischbaufläche entlang der Bahn in Hammah ausgewiesen. Diese Fläche schließt sich unmittelbar an die Bahnanlagen an.

Der Dorfentwicklungsplan der Gemeinde Hammah hat eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich ebenfalls als sinnvoll eingestuft.

Der Rat der Gemeinde Hammah hat nun beschlossen, für diese Baufläche sowie eine angrenzende landwirtschaftliche Fläche einen Bebauungsplan zu entwickeln. Zugleich mit der Erschließung neuen Baulandes wird die Ordnung des zwischen Bahnanlage, Bahnhofstraße und Butendiek gelegenen Siedlungsbereiches angestrebt, indem dieser in das Plangebiet einbezogen wird. Das Plangebiet umfaßt somit eine Gesamtfläche von ca. 4,4 ha.

Die geplante Fläche beinhaltet die Flurstücke 116/1, 116/2, 116/3, 116/4, 116/5, 116/8, 116/10, 116/11, 116/12, 116/14, 116/15, 116/16, 116/17, 116/18, 116/19 und 142/2 tlw. der Flur 3 der Gemarkung Hammah.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Hammah hat in den vergangenen Jahren eine stetige aber überschaubare Entwicklung genommen, die in einem Zeitraum von 50 Jahren in etwa eine Verdoppelung der Bevölkerung gebracht hat. Nach der Stagnation zu Beginn und Mitte der achtziger Jahre setzte erneut eine rege Bautätigkeit ein. Zum 25.5.1987 lebten in Hammah mit Groß Sterneberg und Mittelsdorf 2104 Einwohner. Bis zum 31.12.1992 hat sich diese Zahl auf 2180 erhöht.

Entgegen den Erwartungen der achtziger Jahre und den noch im Dorfentwicklungsplan aufgestellten Prognosen hat sich in den vergangenen 3 Jahren eine umfangreiche Bautätigkeit in Hammah entfaltet. Die noch vor wenigen Jahren zur Verfügung stehenden Baulandreserven für Wohnungsbau ebenso wie für gewerbliche Bauten sind heute weitgehend aufgebraucht. Es zeigt sich eine starke Nachfrage nach Bauland, die verstärkt auch in sensible Bereiche des alten Dorfes hineinwirkt. Sie führt dort zu Konflikten mit der Landwirtschaft und kollidiert auch mit dem Wunsch, die dort anzutreffenden ländlichen Bau- und Grünstrukturen zu bewahren. In den Neubaugebieten standen bei Planungsbeginn noch sechs Grundstücke zur Verfügung. Im weiteren Ortsbereich gab es - nachdem in den vergangenen Jahren etliche Baulücken bereits bebaut wurden - weitere ca. 8 bis 10 Baugrundstücke, die jedoch keineswegs alle zur Disposition standen. In den vergangenen drei Jahren wurden in Hammah 40 Wohneinheiten errichtet und auch die Flächen des Gewerbegebietes sind weitgehend verkauft und teilweise auch schon bebaut. Dabei war festzustellen, daß erfreulicher Weise ca. 75 Prozent der Bauherren aus der Gemeinde selbst kamen.

Aus der Entwicklung der vergangenen Jahre resultiert die Notwendigkeit, für künftige Entwicklungen vorzusorgen, indem weitere Baugrundstücke erschlossen werden. So sollen für die Entwicklung freiberuflicher und gewerblicher Nutzungen nicht störender Art und für Wohnbauzwecke Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Eine weitere Entwicklung des Dienstleistungsangebotes und die Schaffung von Wohnangeboten insbesondere für junge Familien und für alte Menschen sind wünschenswert. Hammah ist eine attraktive Wohngemeinde mit Anschluß an die regionalen Schnellzüge der Bundesbahn.

Der Bebauungsplan ist nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er greift mit ca. 1,3 ha über die Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes auf landwirtschaftliche Flächen hinaus. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischbaufläche wird in sich strukturiert und mit differenzierten Nutzungsausweisungen eine Gliederung im Übergang zu den vorhandenen Wohngebieten geschaffen. Die Änderung des Flächennutzungsplan ist eingeleitet. Es steht zu erwarten, daß die Planreife der Flächennutzungsplanänderung nicht vor Ende des Jahres gegeben sein wird. Die Tatsache, daß seit Planungsbeginn auch die o.g. Grundstücke verkauft wurden und somit bei gleichbleibend hohem Wohnungsbedarf keine Baugrundstücke in Hammah zur Verfügung stehen, begründen nunmehr einen dringenden Bedarf, der die Anwendung des § 1 Abs. 2 des WoBauErlG rechtfertigt, sodaß eine Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgen kann, bevor die Flächennutzungsplanänderung die Planreife erkennen läßt.

1.3 Ziele der Planung

Die Planung dient der Verwirklichung folgender Ziele

Erschließung von Bauflächen für freiberufliche und nicht störende gewerbliche Nutzungen und für Wohnnutzung insbesondere für junge Familien (Mietwohnungsbau) und alte Menschen (Altenwohnungen);

Einbindung des neuen Baugebietes in das Siedlungsgefüge und Abrundung des Siedlungsbereiches ;

Ordnung des Mischgebietes zwischen Bahn, Bahnhofstraße und Butendiek und Erschließung des zurückliegenden Flurstückes 116/16;

Schaffung einer neuen und besseren Fuß- und Radwegeverbindung aus den Wohngebieten Hammah zum Bahnhofsteig und Anlage eines Fahrradunterstandes am nördlichen Bahnsteig;

landschaftliche Einbindung des Baugebietes durch Randbegrünung unter Einbeziehung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke sowie Schutz prägender Grünelemente.

2. Planung

2.1 Das Plangebiet

Das Plangebiet beinhaltet zum einen entlang der Bahnhofstraße Gebäude aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Sie entstanden im Zuge der Entwicklung des Dorfes in Richtung Bahnlinie. Dieser Bereich ist mit gewerblichen Nutzungen durchsetzt (Reederei und Tischlerei). Zum anderen wird durch die Planung ein bislang als Ackerbaufläche für den Getreideanbau genutztes Grundstück in den Siedlungsbereich einbezogen. Diese landwirtschaftlich genutzte Fläche ragt bisher in den Siedlungsbereich hinein. Ihre Bebauung rundet die Siedlungslage ab.

Das Gebiet schließt sich direkt an die Bahnanlagen an.

2.2 Art der Nutzung

Für das Gebiet wird als Nutzungsart überwiegend „Mischgebiet“ festgesetzt. Lediglich im nordöstlichen Bereich, angrenzend an die vorhandenen Neubaugebiete Am Osterfelde und Rehbehrrsmoor wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Mischgebiet ist, dem Gebietscharakter entsprechend, ein wesentlicher Anteil Wohnnutzung zu erwarten. Es ist daher auszuschließen, daß sich störende Nutzungen ansiedeln. Aus diesem Grunde werden Nutzungsausschlüsse festgesetzt. Desweiteren ist dies Anlaß, auch im Mischgebiet hinsichtlich der Lärmimmissionen möglichst günstige Bedingungen zu schaffen.

In den als Mi (Mischgebiet) ausgewiesenen Bereichen werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe § 6 (2) Nr.6 BauNVO
- Tankstellen § 6 (2) Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten § 6 (2) Nr. 8 BauNVO.

Die überwiegende Festsetzung als Mischgebiet verfolgt das Ziel, den Bestand vorhandener gewerblicher Nutzungen zu sichern und ihre Weiterentwicklung zu ermöglichen. Eine Ansiedlung freiberuflicher oder nicht störender gewerblicher Nutzungen, wie beispielsweise Handwerksbetriebe, wird angestrebt. Die Durchmischung mit Wohngebäuden ist zu erwarten. Die Errichtung von Mietwohnungsbauten oder Gebäuden mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoß und Wohnen im Obergeschoß ist möglich. Auch ein Standort für eine Altenwohnanlage im Bereich Butendiek wurde angedacht. Eine Differenzierung der Nutzungsarten innerhalb des Gebietes im Übergang zu den vorhandenen Wohngebieten ist zweckmäßig und trägt der voraussichtlichen Entwicklung Rechnung.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenso differenziert festgesetzt. So sind die Ausnutzungsziffern entlang der Bahn und an der Bahnhofstraße (MI) mit einer GRZ 0.3 und einer GFZ 0.6 so angesetzt, daß eine zweigeschossige Bebauung und damit eine erhöhte Ausnutzung

der Grundstücke ermöglicht wird. Eine verstärkte Ausnutzung entlang der Bahnhofstraße ist vor dem Hintergrund gewerblicher Nutzungen erforderlich. Im Mischgebiet ist die höhere Ausnutzung auch in dem Ziel begründet, preiswerte Mietwohnungen in maximal zweigeschossigen Gebäuden zu ermöglichen.

Für den übrigen Bereich des Gebietes (WA) wird die GRZ auf 0,3 festgesetzt. Für diesen Bereich wird zugleich eine Mindestgrundstücksgröße von 700 qm vorgeschrieben. Damit lassen sich Grundflächen von 210 qm realisieren. Die relativ geringe Mindestgröße soll sparsamen Umgang mit Grund und Boden und geringe Grundstückskosten ermöglichen.

2.4 Bauweise

Im überwiegenden Bereich des Plangebietes, übereinstimmend mit den Differenzierungen der Geschößflächenzahl, wird die offene Bauweise bei maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Damit sind auch reihenhausartige Gebäude mit Mietwohnungen realisierbar oder Gebäude mit gewerblicher bzw. freiberuflicher Nutzung im Erdgeschoß und Wohnraum im Obergeschoß. Im übrigen Bereich des Plangebietes werden Einzel- bzw. Doppelhäuser vorgeschrieben, sodaß sich die dortige Bebauung in ihrer Struktur an die angrenzenden Neubaugebiete anlehnt. Hier ist maximal ein Vollgeschoß zulässig.

Die Mindest-Dachneigung wird für das gesamte Plangebiet auf 22° festgesetzt, so daß auch bei zweigeschossigen Bauten angemessene Proportionen in Anlehnung an Bauten der Jahrhundertwende möglich sind.

Die maximale Traufhöhe wird für zweigeschossige Bauten auf 4,75 m begrenzt. Das Erdgeschoß darf im gesamten Plangebiet maximal 50 cm über Niveau der Straßenmitte in Höhe des jeweiligen Grundstückes liegen. (Vgl. hierzu auch 6. Gestaltungsvorschriften)

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt weiträumig, um Spielraum für die Gestaltung der Einzelvorhaben zu gewähren. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht angemessen.

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Anbindung

Die bereits bebauten Bereiche des Plangebietes werden von der Bahnhofstraße und der Straße Butendiek erschlossen. Ein zurückliegendes Grundstück wird derzeit über ein Überwegerecht erschlossen. Dieses soll künftig über die neuen Planstraßen erschlossen werden.

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Straße Butendiek. Der hinzukommende Verkehr wird von der Straße Butendiek und der Einmündung in die Bahnhofstraße problemlos aufgenommen. Erhebliche Verkehrsbelastungen sind weder der Größe noch der Nutzung wegen zu erwarten.

3.2 Innere Erschließung

Für die innere Erschließung des Gebietes wurden zwei Varianten entwickelt und erörtert, zum einen die Erschließung über eine Straßenschleife, zum anderen über eine verzweigende Stichstraße mit Wendehämmern. Durchgangsverkehr spielt wegen der Lage des Gebietes keine Rolle, die Vorzüge einer Erschließung über Stichstraßen kommen daher nicht zur Geltung.

Wegen der besseren Einbindung in den Ort (Spazierweg) und der günstigeren Zuwegung zum Bundesbahnhaltpunkt wurde der Schleife der Vorzug gegeben. Diese Straßenschleife zweigt von der Straße Butendiek ab. Ein kleiner, kurzer Stichweg führt in einen zurückliegenden Bereich. Zwei zentral gelegene Grundstücke müssen über kurze Privatwege erschlossen werden. Ein weiterer Stichweg wird als Fuß- und Radweg an den Bundesbahnhaltpunkt herangeführt.

Die Straßenführung wurde durch eine geschwungene Trassierung so gestaltet, daß ein allzu starres Erschließungsgerüst vermieden und die offene und freie Siedlungsstruktur eines Geesdorfes aufgegriffen wird. Damit soll zugleich eine verkehrsberuhigende Wirkung erzielt werden.

Die Straßenräume werden mit 10 Meter Breite ausgewiesen. Die Fahrbahnen sollen auf insgesamt 4,0 Meter Breite für beide Richtungen begrenzt werden. Die Seitenräume sollen für naturmah befestigte Stellplätze (Rasenpflaster oder Schotterrasen) und für die Anpflanzung einheimischer Laubbäume genutzt werden. Für die Entwässerung der Straßen und der Seitenräume sollten flache Mulden wie im alten Dorfbereich mit einzelnen Einläufen angelegt werden (vgl. Oberflächenentwässerung). Eine Notwendigkeit einseitiger Fußwege ist nicht ersichtlich.

3.3 Wasserversorgung

Das geplante Neubaugebiet soll wie schon die bereits bebauten Flächen an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Hierbei sind keine Probleme zu erwarten.

3.4 Abwasserbehandlung

3.4.1 Schmutzwasser

Das geplante Neubaugebiet soll wie schon die bereits bebauten Flächen an die örtliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Hierbei sind keine Probleme zu erwarten.

3.4.2 Oberflächenwasser

Die günstige Beschaffenheit des Untergrundes (Sandboden) ermöglicht die Versickerung des Oberflächenwassers sowohl der öffentlichen wie der privaten Flächen in neuzuschaffenden Sickerschächte. Für den Fall starker Niederschläge werden Überläufe in eine zu schaffende Regenwasserkanalisation vorgesehen, die an den Regenwasserkanal der Straße Butendiek

angebunden wird. Im weiteren Verlauf erfolgt die Einleitung zunächst in ein Gewässer 3. Ordnung, dann 2. Ordnung und in die Burgbeck. Der Wasserabfluß wird aufgrund der vorgenannten Maßnahmen gering gehalten. Probleme bei der Ableitung und Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorflut bestehen aus Sicht der Gemeinde nicht.

3.5 Versorgung mit elektrischer Energie

Das geplante Neubaugebiet soll wie schon die bereits bebauten Flächen an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Hierüber wurden Aussagen des Versorgungsträgers im Rahmen der Beteiligung der TÖB erwartet. Bedenken oder Anregungen wurden jedoch nicht vorgebracht.

3.6 Versorgung mit Erdgas

Die Gemeinde Hammah ist an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Stade angeschlossen. Das geplante Neubaugebiet soll wie schon die bereits bebauten Flächen an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Hierzu werden Aussagen des Versorgungsträger im Rahmen der Beteiligung der TÖB erwartet. Bedenken oder Anregungen wurden jedoch nicht vorgebracht.

4. Grünordnung

4.1 Grünbestand - Natürliche Grundlagen

Naturräumlich ist der Hammaher Siedlungsbereich dem nördlichen Ausläufer der Stader Geest zuzuordnen. Er liegt im Geestrandbereich im Übergang zur Harburger Elbmarsch. Dies prägt auch das Plangebiet.

Auf bzw. am Rand einer flachwelligen Grundmoränenplatte gelegen, findet man im Untergrund Geschiebesande und gebietsweise Geschiebemergel. Auf dem grundwasserfernen Geestrücken entwickelten sich überwiegend Podsol-, Braunerden- und Pseudogleyböden. Auf einem Teil der Braunerdenstandorte entstanden durch anthropogene Einflüsse die Plaggengeschieböden. In tieferen Lagen sind schmale Steifen von grundwasserbeeinflussten Gleyböden zu finden.

Potentielle natürliche Vegetation: Übergangsbereich von Buchen-Eichenwald Gebiet zu Stieleichen-Birkenwald-Gebiet

Soweit bekannt, trifft der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade keine Aussagen, die sich speziell auf das Plangebiet beziehen.

Der bereits bebaute Teil des Plangebietes ist von einigen stattlichen Laubbäumen ebenso wie von störenden Koniferenanpflanzungen durchsetzt. Im Zuge der Dorferneuerung konnten bereits einige Koniferenanpflanzungen durch standortgerechte und landschaftstypische Gehölze

ersetzt werden, die wegen ihrer geringen Größe noch nicht in Erscheinung treten. Der Prozeß der dorfgerichteten Umgestaltung der Freiflächen wird weiterhin gefördert.

Es sind auch einige alte Obstbäume im Bereich der vorhandenen Bebauung anzutreffen, die zwar keinen Ertrag mehr bringen, jedoch ihrer Gestalt und ihrer ökologischen Funktion wegen erhalten werden sollten. Eine Festsetzung in der Planzeichnung wird jedoch als nicht angemessen angesehen. Entlang der Bahnlinie ist eine Gehölzpflanzung (überwiegend Ahorn, vereinzelte Birken und Ebereschen) vorhanden, die mit ca. 6 Meter Höhe eine schöne Kulisse und Abschirmung des Bahnbereiches darstellt. Sie sollte erhalten werden.

Die neu zu erschließende und zu bebauende Fläche selbst ist eine zusammenhängende Ackerfläche ohne gliedernde Gehölze.

4.2 Grünordnung - Planung

Die ortsbildprägenden Baumbestände des Plangebietes sind im Plan verzeichnet und als schützenswert festgesetzt. Im Neubaugebiet soll von vornherein durch Pflanzgebote im Straßenraum und am Ortsrand sowie durch die intensive Bepflanzung der Lärmschutzmaßnahme ein dorfgerichtetes Grundgerüst der Grünstruktur vorgegeben werden, das von der Bauherren weiter ausgefüllt werden muß. Pflanzgebote für die privaten Freiflächen werden nur am Ortsrand in den Plan aufgenommen. Ansonsten wird auf die Einflußnahme im Rahmen von Einzelberatungen und die in der Gestaltungsfibel für Hammah gegebenen Empfehlungen vertraut. Darin sind sowohl baugestalterische wie grünordnerische Hinweise enthalten, die an die Bauherren weitergegeben werden.

Es wird festgesetzt, daß Koniferen nur vereinzelt angepflanzt werden dürfen, daß sie nicht beherrschendes Element der Freianlagengestaltung sein dürfen und daß insbesondere Reihen oder Gruppenpflanzungen von Koniferen als landschafts- und ortsfremd ausgeschlossen werden.

Der Kinderspielplatz, der im Randbereich zur freien Feldflur liegt, soll ebenfalls frühzeitig durch Büsche und Hecken vor allem zum Ortsrand abgepflanzt werden, ohne daß die Einsehbarkeit verloren geht. Zugleich sollten etliche Laubbäume als Schattenspender vorgesehen werden.

Die zum Ortsrand gelegenen Freiflächen der Baugrundstücke (s.o.) werden mit einem Pflanzgebot belegt, um durch standortgerechte Laubgehölze eine Einbindung des Siedlungsbereiches in die Landschaft zu bewirken.

4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ein Drittel des Plangebietes ist bereits erschlossen und bebaut und zeichnet sich durch eine in Jahrzehnten gewachsene Bau- und Freiflächenstruktur aus. Diese ist nicht in jeder Beziehung dorfgerichtet. Anpassungsprozesse sind durch die Dorfentwicklungsplanung initiiert worden.

Die übrigen zwei Drittel des Plangebietes werden heute als Ackerbaufläche für die Getreideer-

zeugung genutzt. Diese Ackerfläche ist völlig ungegliedert und lediglich am Rand zur Bahnanlage mit Büschen und Hecken eingegrünt.

Diese Fläche ist in ihrem Wert für den Naturhaushalt beeinträchtigt, da sie völlig ausgeräumt ist. Gleichwohl ist die Bebauung mit einer Bodenversiegelung und mit dem Verlust natürlicher Bodenfruchtbarkeit verbunden und stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft i.Sinne d. § 7 des Nds. Naturschutzgesetzes dar.

Das Plangebiet umfaßt ca. 4.4 ha, davon entfallen ca. 3.1 ha auf bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche, die künftig Siedlungsfläche sein wird. Von diesen 3.1 ha sind 700 qm als Kinderspielplatz, ca. 2400 qm als naturmah befestigte Straßenseitenräume, ca. 2100 qm als Lärmschutzanlage ausgewiesen. Die Verkehrsflächen umfassen zusammen mit dem Unterstellplatz für die Fahrräder am Bundesbahnhaltelpunkt ca. 1800 qm.

Somit verbleiben 24000 qm Neubaufächen, die maximal zu 30 Prozent überbaut werden dürfen. Als versiegelte Flächen sind demnach zu benennen:

bebaute Flächen einschl. Nebenanlagen ca.	7200 qm
Verkehrsflächen ca.	1800 qm
versiegelte Flächen insgesamt ca.	9000 qm.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind die o.g. Straßenbäume, die Bepflanzung der Lärmschutzanlage, die Pflanzvorschriften am Ortsrand sowie am Kinderspielplatz zu nennen. Diese bedeuten jede für sich eine Mehrung natürlicher Vielfalt im Vergleich zu gegenwärtigen Ackerfläche, lassen sich jedoch nicht ohne weiteres quantifizieren.

Darüberhinaus werden von der Gemeinde Ersatzflächen von ca. 1 ha Größe für den Naturschutz bereitgestellt. Sie werden dauerhaft sich selbst überlassen. Die Ersatzfläche ist ein Teil des Flurstückes 27/23 der Flur 2 in der Gemarkung Hammah (vgl. Anlage).

5. Immissionsschutz

Im Plangebiet sind hinsichtlich des Immissionsschutzes Belastungen durch die Bundesbahnstrecke Stade - Cuxhaven in nennenswertem Umfang zu erwarten. Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die Bahnanlagen an. Zur Klärung der Lärmsituation im Plangebiet wurde durch die Gemeinde Hammah ein Gutachten bei Herrn Dipl.Ing. Franz Altdorf, Luisenstraße 1 in 2940 Wilhelmshaven in Auftrag gegeben.

Die weiteren Ausführungen beziehen sich auf sein :

„Schallschutzgutachten - Gemeinde Hammah, Bebauungsplan Nr. 9 'An der Bahn' vom 12. August 1992, GA 9208330“, im weiteren kurz Gutachten genannt. Das Gutachten ist in voller Länge als Anlage beigefügt.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens läßt sich zusammenfassend feststellen, daß die geplante Entwicklung eines Neubaugebietes an der vorgesehenen Stelle aus der Sicht des Immissionsschutzes möglich ist, wenn die im Gutachten aufgezeigten Maßnahmen beachtet

werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die Belastung aus Emissionen des Bahnbetriebes so erheblich ist, daß eine Lärmschutzanlage erforderlich ist, um die Orientierungswerte hinsichtlich der zumutbaren Lärmimmissionen einhalten zu können.

Betroffen durch die Emissionen der Bahnanlage sind besonders die am südlichen Rand der Planbereiches geplanten Gebäude und die vorhandene Bebauung an der Bahnhofstraße.

Hinsichtlich der Beurteilung der Lärmsituation ist darauf hinzuweisen, daß auch für die vorgesehene Mischbebauung entlang der Bahnanlage die Einhaltung der Pegel eines Wohngebietes angestrebt wird, da das Wohnen auch im Mischgebiet eine wesentliche Rolle spielen wird.

Unter diesen Voraussetzungen werden im Gutachten im Hinblick auf die Bebaubarkeit des Flurstückes 116/18 folgende Sachverhalte abgeleitet:

„Die Planung einer überbaubaren Grundstücksfläche für ein uneingeschränktes WA ist ab 35 m Abstand von der Baugebietsgrenze neben der Eisenbahnstrecke bei einem Lärmschutzbauwerk von 2.5 m Höhe möglich. Die Baufläche südlich der im Plan Anlage 6 eingezeichneten Planstraße parallel zum Schienenstrang kann dann nicht bebaut werden. Das Wohnumfeld ist allerdings bis zur Lärmschutzanlage als WA nutzbar (die Ergebnisse einer Lärmprognose dafür sind in der Tabelle nicht aufgeführt). Bei geringeren Höhen der Lärmschutzanlagen verschiebt sich der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Nutzung WA kann zur Schaffung von Baugrundstücken südlich dieser Planstraße in Zonen verschiedener Pegelhöhen aufgeteilt werden. In Anlage 6 sind am Beispiel einer Lärmschutzanlage von 2.2 m Höhe die Grenzlinien kenntlich gemacht. Dem WA ohne Einschränkungen ist eine Zone von WA mit Orientierungswerten des MI vorgelagert. Damit werden die Bauflächen erweitert. Weitere Kombinationen sind möglich. Diese können im geeigneten Fall aus den Ergebnissen der Tabelle bzw. anhand der Grenzlinien aus den Plänen Anlage 4 und 5 abgeleitet werden. (Die Baulinie kann z.B. bei einer Schirmhöhe von 2.5 m bis auf 15 m an die Grenze heranrücken. Gleichzeitig verschiebt sich der Beginn des WA. Die Zone WA mit Orientierungswerten MI wird kleiner.“ (Gutachten S. 8)

Eine wesentliche Rahmenbedingung, die zu den o.g. Befunden führt ist, die entlang der Bahnlinie geplante Zweigeschossigkeit.

Die im Gutachten enthaltene Tabelle zeigt, daß bei einer Schirmhöhe von 2.2 m die Orientierungswerte für WA in dem als WA ausgewiesenen Bereich und die von MI in dem als MI ausgewiesenen Bereich eingehalten werden, aus Sicht des Lärmschutzes somit das Nötigste getan ist. Es wird jedoch, wie bereits oben dargelegt, eine Orientierung an den Werten für WA auch im Mischgebiet angestrebt. Für das Wohnumfeld und die Ergeschoßzone werden die Orientierungswerte für WA auch in unmittelbarer Nähe der Lärmschutzanlage erreicht, lediglich die Obergeschosse sind aus Sicht des Lärmschutzes problematisch. Dies ist ein für die Abwägung der verschiedenen Gesichtspunkte wesentlicher Sachverhalt.

Die Bewertung des nächtlichen Lärmpegels muß auch berücksichtigen, daß bei insgesamt 3 Zügen der Regionalschnellbahn und einem Güterzug, ein wesentlicher Teil der Belastung kurz vor 6.00 Uhr entsteht. Die letzte abendliche Verbindung passiert Hammah gegen 21.00 Uhr, ist also für die nächtliche Lärmsituation ohne Belang. Alle angegebenen Züge der Regionalschnellbahn verkehren in den frühen Morgenstunden um 5.10 Uhr, 5.36 Uhr und um 6.00 Uhr. Lediglich der eine angegebene Güterzug verkehrt in der Nacht zu unbekannter Zeit. Dieses relativiert die rechnerisch hohe nächtliche Lärmbelastung.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, daß bei veränderter Situation, wenn nicht die Gemeinde sondern die Bundesbahn Maßnahmenträger wäre, um 4 db höhere Grenzwerte zulässig wären.

Bezieht man die vorgenannten Aspekte in die Abwägung ein und auch, daß im MI-Gebiet auch im Obergeschoß Räume freier Berufe, nicht störende gewerbliche Nutzungen etc. denkbar sind, ist eine geringere Schirmhöhe der Lärmschutzanlage als ausreichend anzusehen. Für die von der Bahnlinie aus gesehen in zweiter Reihe liegende WA-Bebauung ist eine Verringerung der Schirmhöhe ohne Belang, da diese Bebauung zum einen nur eingeschossig zugelassen ist und zum anderen eine zusätzliche Lärmabschirmung der davor liegenden Bauzeile wirksam wird, sodaß die Orientierungswerte für WA auch in 50 m Abstand zur Grenze eingehalten werden.

Für die Obergeschosse der an der Bahnlinie gelegenen Bauzeile sind bei Wohnnutzung entsprechende Grundrißgestaltung und bauliche Lärmschutzmaßnahmen für Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 erforderlich.

Der Aufwand für die Lärmschutzanlage läßt sich so verringern, indem man eine geeignete Grundrißgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen baulicher Art wie Schallschutzfenster im Obergeschoß, entsprechende Ausbildung der Außenbauteile, des Daches bzw. der obersten Decke entsprechend der Lärmschutzklasse III vornimmt. Balkone auf der Südseite, d.h. der Bahn zugewandten Seite der südlichen Randbebauung, sind aus schalltechnischen Gründen nicht zulässig.

Um der beschriebenen Lärmsituation im Bebauungsplan Rechnung zu tragen, wird entlang der Bahnlinie vom östlichen Rand des Plangebietes bis zur neuen Zuwegung zum Bahnsteig ein 7 Meter breiter Streifen für die Anlage eines Lärmschutzwalls von 2.2 m Höhe festgesetzt. Der Wall soll unmittelbar hinter der vorhandenen und erhaltenswerten Baumreihe errichtet werden. Hierfür wird die Gemeinde Teile des bahneigenen Flurstückes 142/2 erwerben. Die Wallkrone wird somit ca. 10 Meter von der Gleismitte entfernt sein. An der östlichen Plangebietsgrenze wird der Wall in nördlicher Richtung ca. 50 Meter weitergeführt.

Von der Zuwegung bis zum Grundstück 116/16 wird etwas weiter zurückliegend, ca. 7 bis 8 Meter hinter der Grundstücksgrenze, eine absorbierende Lärmschutzwand mit 2.4 Meter Höhe errichtet. Vorgelagert entsteht ein Unterstand mit Abstellmöglichkeiten für die Fahrräder der Fahrgäste.

Neben der Betrachtung der Neubaufflächen muß auch die Situation der bestehenden Bebauung dargestellt werden. Hierzu stellt das Gutachten fest: „An den Grundstücken entlang der

Bahnhofstraße sowie den direkt dahinter liegenden Grundstücken besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm. Bei Baumaßnahmen sind jeweils die in der DIN 4109 bekanntgegebenen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu berücksichtigen.“ (Gutachten Seite 9). Und weiter: „Die Vorbelastung des Grundstückes 116/16 liegt im Lärmpegelbereich IV. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 sind zu erfüllen.“ (Gutachten Anlage 6)

6. Gestaltungsvorschriften

Hammah ist seit 1991 im Dorfneuerungsprogramm des Landes und unternimmt Anstrengungen, den landschaftstypischen Charakter des Dorfes zu wahren und Störungen zu beseitigen. Zugleich wird Wert darauf gelegt, auch Neubauvorhaben in das Ortsbild einzufügen. Von daher kommt der Formulierung von Gestaltungsvorschriften im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Bedeutung zu. Gleichwohl werden allzuweitgehende Regelungen wegen fehlender Bürgernähe vermieden. Es wird in Hammah seit geraumer Zeit der Weg intensiver Beratung entsprechend den Leitlinien der im Rahmen der Dorfentwicklungsplan erstellten örtlichen Gestaltungsfibel begangen. Daher werden auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.9 „An der Bahn“ nur allgemeine Gestaltungsvorschriften gemacht. Es wird festgelegt, daß zur Wahrung des Ortsbildes für Außenwände lediglich roter bis brauner Klinker zugelassen ist. Für Teilflächen, untergeordnete Bauteile und Nebengebäude gilt dies nicht. Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung größer 22° zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Garagen können auch mit Flachdächern versehen werden. Der Erdgeschoßfußboden darf maximal 50 cm über Straßenmitte liegen. Die Traufhöhe darf 4,75 Meter über Straßenmitte nicht überschreiten.

7. Sonstiges

Innerhalb des Bebauungsplanes wird ein Kinderspielplatz für die Neubauf Flächen ausgewiesen. Entsprechend den Regelungen des § 3 Abs. 2 des NSpPG wurden aufgrund der zusätzlich zur vorhandenen Bebauung möglichen Geschoßflächen (insgesamt 12000 qm) 240 qm Spielfläche errechnet. Hinzu kommen für das benachbarte Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 5) östlich der Straße Am Osterfeld (Rehbehrrsmoor) 280 qm als Ersatzfläche für einen Kinderspielplatz, der dort einer anderen Nutzung zugeführt werden soll. Insgesamt ist somit eine Spielfläche von 520 qm erforderlich. Die im Plan dargestellte Fläche mit einer Größe von mindestens 700 qm läßt somit neben der Spielfläche Raum für Wege und Bepflanzung

8. Bodenordnung

Die Neubauf läche ist derzeit in Gemeindehand. Einer Parzellierung stehen nach Genehmigung des Bebauungsplanes keine Hindernisse im Weg.

9. Kostenschätzung

1. Straßen- und Wegebau	375.000,00 DM
2. Abwasserbehandlung	280.000,00 DM
3. Regenwasser	200.000,00 DM
4. Öffentliche Grünflächen	60.000,00 DM
5. Lärmschutzmaßnahmen	66.000,00 DM
6. Straßenbeleuchtung	14.000,00 DM
<u>Geschätzte Gesamtkosten</u>	<u>995.000,00 DM.</u>

9. Finanzierung

Das neu zu erschließende Gelände ist in Gemeindehand. Die Gemeinde wird die Erschließungskosten auf die Grundstückspreise umlegen. Die Finanzierung des Gemeindeanteils der Erschließungskosten erfolgt durch entsprechende Mittel aus dem Haushalt der Gemeinde Hammah.

Himmelpforten, den 7. Mai 1993



Dipl. Ing. U. Ph. Cappel
Stadtplaner & Architekt

Hammah, den 27. MAI 1993

Stellv. *g.z. Knop* *L.S.* *g.z. Treier*
Bürgermeister Gemeindedirektor
Gemeinde Hammah

Anlage 1 : Pflanzenliste

Die folgende Pflanzenliste soll Hinweise geben auf die angemessene Auswahl von Pflanzenarten für öffentliche und private Frei- bzw. Grünflächen.

Diese Liste ersetzt nicht die Fachplanung für die Anlage des Lärmschutzwalles, bei dem u.a. auf die Dauerhaftigkeit des Unterwuchses zu achten ist, oder die Fachplanung für den Kinderspielplatz, die Gefährdungen der Kinder durch geeignete Pflanzenwahl ausschließen muß.

Großkronige Straßen- und Hausbäume

Stieleiche
Traubeneiche
Kastanie
Linde
Buche

Kleinkronige Straßen- und Hausbäume

Feldahorn
Eberesche
Mehlbeere
Rot- und Weißdorn

Obstgehölze und Gehölze mit Früchten

Haselnuß
Walnuß
Quitte
Apfel
Kirsche
Bibe
Pflaume
Schwarzer Holunder
Hartriegel
Beerensträucher

Freiwachsene, reichblühende Gehölze

Zierquitte
Ranunkelstrauch
Flieder
Ginster
Forsythie
Strauchrose
Spierstrauch
Glockenstrauch
Felsenbime

Gehölze für freiwachsende und geschnittene Hecken

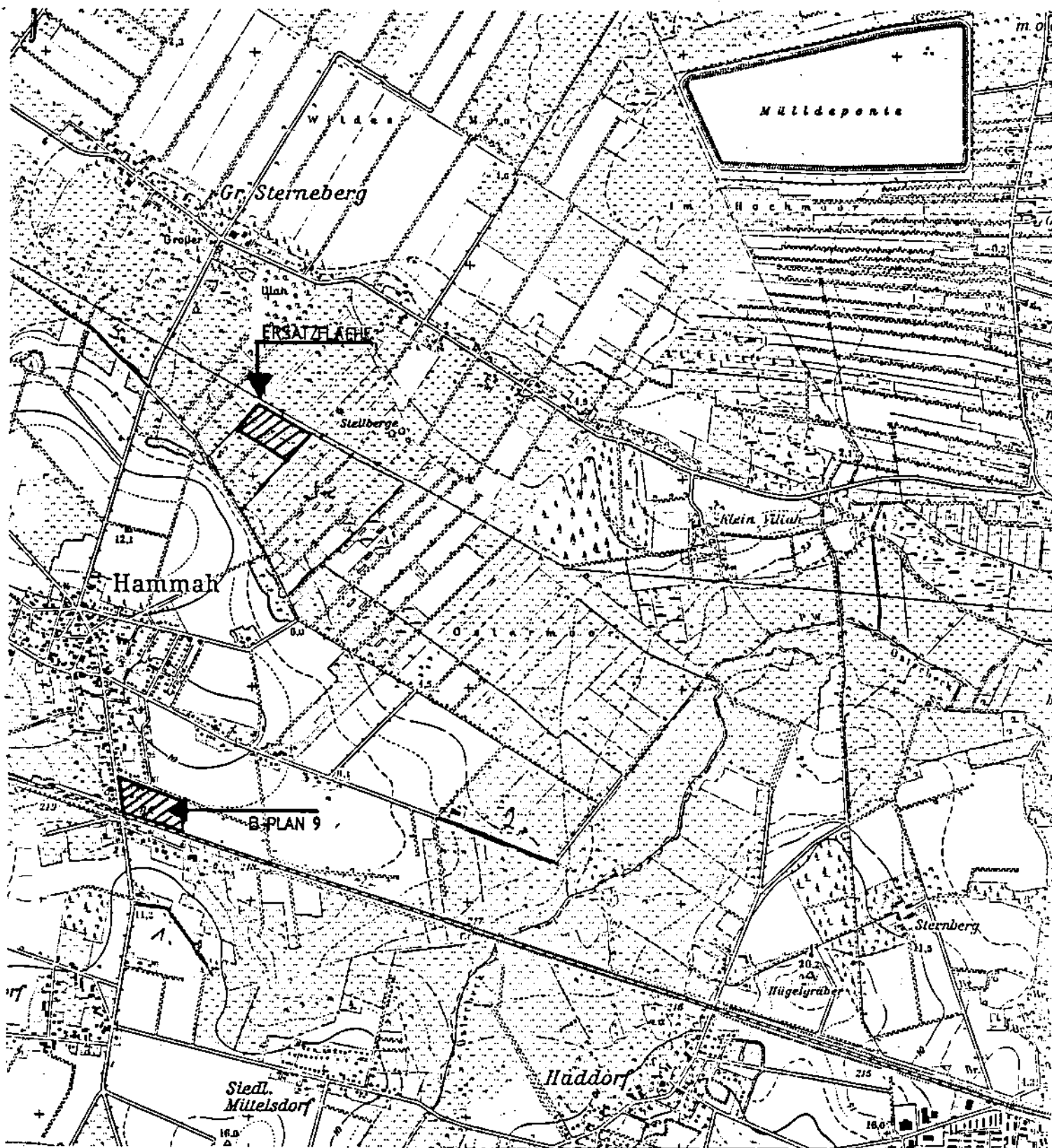
Feldahorn
Buchsbaum
Hainbuche
Weißdorn
Liguuster
Kornelkirsche
Spindelstrauch
Eibe
Berberitze
Schneeball

Kletterpflanzen

Rebe
Efeu
Wilder Wein
Winterjasmin
Schlingknöterich
Blauregen
Jelängerjelierber
Kletterrose

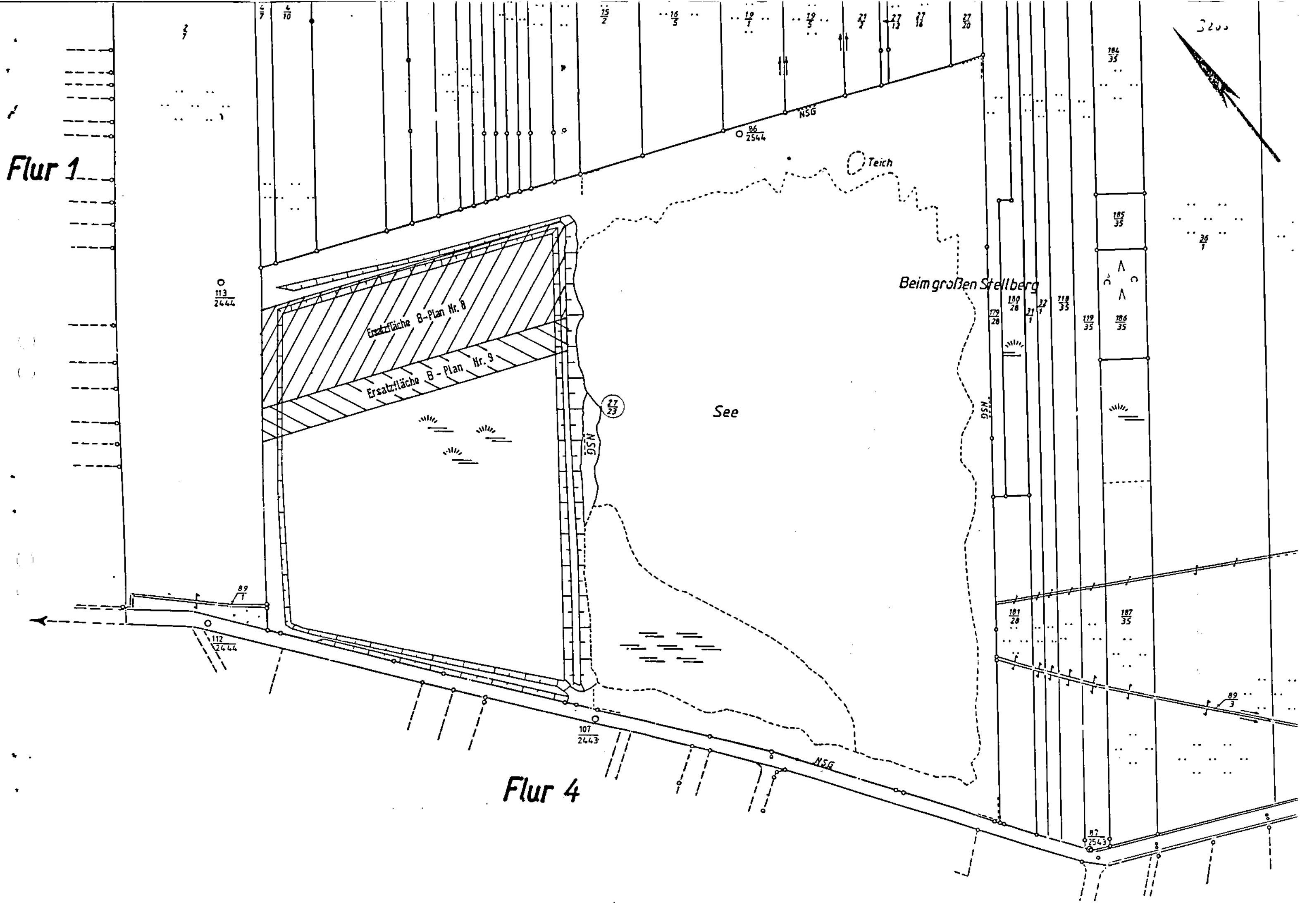


Übersichtsplan
Bebauungsplan Nr. 9
Gemeinde Hammah - Gebiet "An der Bahn"
M.1:5000



Übersichtsplan M.1:25000
Bebauungsplan Nr. 9
für das Gebiet "An der Bahn"
mit Eintragung der Lage der Ersatzfläche

Flur 1



Ersatzfläche B-Plan Nr. 8

Ersatzfläche B-Plan Nr. 9

Beim großen Stellberg

See

Teich

Flur 4

113
2444

86
2544

27
23

107
2443

87
2543

112
2444

89
1

181
28

187
35

119
35

185
35

184
35

179
28

180
28

118
35

186
35

26
1

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Maßstab 1: 3200



Landkreis oder kreisfreie Stadt Stade	Gemeinde Hamme		
Gemarkung (nur eingetragen, wenn vom Namen der Gemeinde abweichend)	Flur 2	Flurstück(e) 27/23	Rahmen-Flurkarte

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. 7. 1985 – Nieders. GVBl. S. 187).



Ort, Tag
Stade, den **17. Dez. 1992**

Katasteramt
Im Auftrage

Antragsbuch Nr. A 4459/92
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Schlichting



Erläuterungen: (gelb) Begrenzung des Flurstücks/der Flurstücke

Flurstücksgrenze	Mauer
abgemerkter Grenzpunkt	Zaun
Grenzlänge	Hecke
Gebäude	
Gemeindegrenze	
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	