

## 4. LEITBILD UND PLANUNGSZIEL

---

### 4.1. Entwicklungsmöglichkeit

Der Strukturänderung führt auch in den ländlichen Gebieten zu einem Wandel. Die Landwirtschaft verliert in den Orten an Bedeutung, die soziale Infrastruktur und die baulich-technische Entwicklung zeigen deutlich Defizite.

Hier macht auch Hämerten keine Ausnahme. Mittelfristig wird sich die Gemeinde Hämerten bedingt durch die Lage zu einem **Wohnstandort** entwickeln.

Der Arbeitskreis, die Bürgerbefragung und auch die Bürgerversammlungen brachten zum Ausdruck, daß kein Bedarf an größeren Gewerbeflächen besteht, dennoch ist die Möglichkeit für Hämerten gegeben auch in Zukunft nicht störendes Gewerbe direkt im Ort anzusiedeln. Bei der Befragung und nach Abwägung der Gespräche im Arbeitskreis und im Gemeinderat ist der z. Z. vorhandene Umfang an landwirtschaftlichen Einrichtungen durch einen Wiedereinrichter und durch den Eigentümer und Nutzer aus Storkau ausgeschöpft. Die Möglichkeiten für Wiedereinrichter im Dorfgebiet sind zwar durch den Erhalt einiger Höfe gegeben, es wird aber von Seiten der Planer als unwahrscheinlich eingeschätzt, daß hier eine Revitalisierung stattfindet.

Die Expansion der landwirtschaftlichen Betriebe ist z. Z. nicht absehbar. Die Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe im Zuge der Dorfentwicklung sollten für die Zukunft geklärt werden, um keine Probleme zu schaffen, sondern Konflikte auszuräumen.

Die Entwicklung in Richtung Wohnstandort ergibt sich aus den schon bestehenden Möglichkeiten, vorhandene Höfe zu **Wohnhöfen** umzugestalten und zu sanieren, der Schließung von vorhandenen **Baulücken** im Dorfbild sowie der Revitalisierung von vorhandenen Wohngebäuden incl. Dachgeschoßausbau. Beispiele hierfür sind die Dorfstraße Nr. 30 und Dorfstraße Nr. 17. Hier könnte mittelfristig in dem historischen Siedlungsgefüge behutsam eingegriffen werden. Eine Umgestaltung der vorhandenen Substanz wäre als Bereicherung für den Ort zu sehen. Eine komplette Eigentumsteilung ist sicher im Zuge der Weiterveräußerung möglich und denkbar.

Die weitere Bebauung des Neubaugebietes „Am Weingarten“ rundet das Dorfbild auch in diesem Bereich ab und hinterläßt für den Betrachter einen in sich geschlossenen Eindruck. Nicht zuletzt durch die weitere Bebauung im Bereich des B-Planes wird sich die Einwohnerzahl in Hämerten erhöhen. Die Einrichtung einer fußläufigen Verbindung zwischen dem Wohngebiet und dem Dorf sollte von seiten der Gemeinde nachhaltig betrieben werden.

Nur so kann ein natürliches Zusammenwachsen aller Einwohner von Hämerten erreicht werden.

Bei Ausschöpfung aller angedachten Möglichkeiten kann im Laufe der Dorfentwicklung die Einwohnerzahl in Hämerten auf 300 bis 350 als realistisch angesehen werden.

## 4.2. Problembereiche

Der Strukturwandel ist auch im ländlichen Bereich spürbar. Historische und kulturelle Höhepunkte sind im Dorf nur sehr schwach vorhanden. Die Bodenständigkeit seiner Bewohner ist aber ein lebensfähiges Grundpotential. Das dörfliche Gemeinschaftsleben erstreckt sich auf das Miteinander im Ort und die Aktivitäten der Feuerwehr in Form eines jährlichen Festes. Vereine, die die alten Traditionen wiederbeleben könnten, sind mittel- bis langfristig als tragende Säule des dörflichen Miteinanders zu gründen.

Hämerten ist eine Gemeinde, die sich durch die Entwicklung in den letzten Jahren nicht mehr perspektivisch als Landwirtschaftsstandort anbietet. Daraus ergibt sich als größtes Problem der Anwohner und bei der vorgesehenen Bebauung die Lage des Rinderstalles zwischen bestehendem Dorfgebiet und geplanten und bestätigten Neubaugebiet.

Durch einen Verbleib des Gebäudes an dieser Stelle und einer weiteren Nutzung ist eine Bebauung des Wohngebietes in größeren Bereichen nicht möglich. Der entsprechende Abstand aufgrund von Immissionsschutzvorgaben ist zu berücksichtigen.

Zur Zeit ist es nicht möglich, aufgrund des Sicherheitsabstandes die kostendeckende Nutzung und den Verkauf zu einem realistischen Preis durchzuführen. Die weitere Bebauung des Gebietes muß als problematisch angesehen werden.

Ein Problem anderer Art besteht in dem Bereich der Dorfstraße zwischen Pasch und Jäger. Hier sind die vorhandenen Flächen vor den Wohngrundstücken in der Vergangenheit weder gestaltet noch einer erkennbaren Nutzung zugeführt worden. Dieser schon als Platz wirkende Straßenraum muß dringend revitalisiert und hergerichtet werden.

Der z. Z. als Parkfläche für LKW und sonstige größere Fahrzeuge genutzte Straßenraum sollte in Abstimmung mit den Anwohnern einer verträglichen Nutzung und eine dementsprechende Umgestaltung erfahren.

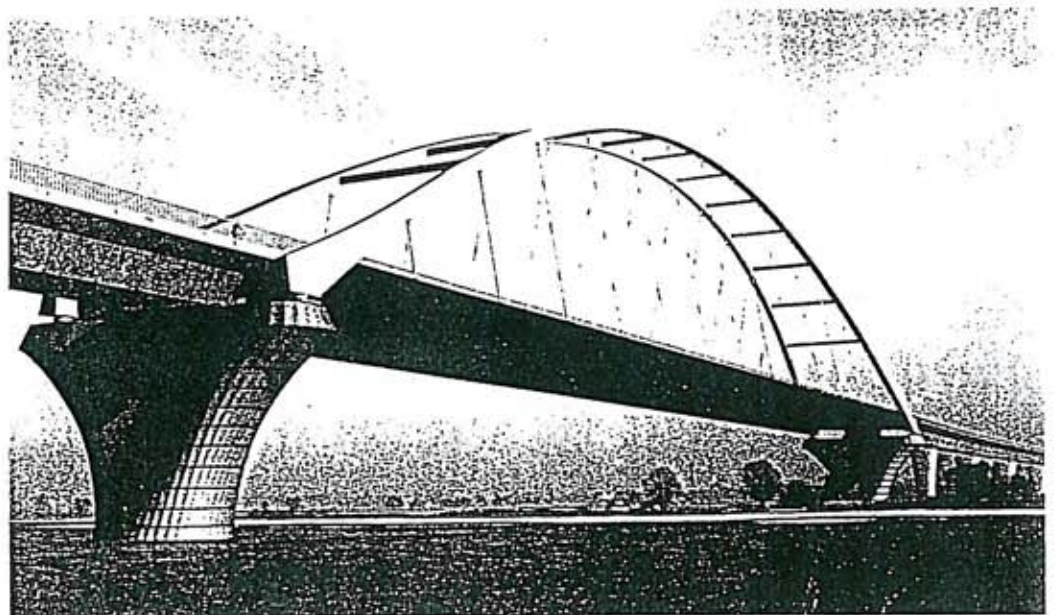
Ein drittes Problem ist der Zustand der gesamten Dorfstraße vom Abzweig Kleine Straße beginnend bis zum Gehöft Dorfstraße 24. Hier ist eine Sanierung im Zuge der Dorferneuerung unumgänglich. Berücksichtigt werden muß das äußere Erscheinungsbild der gesamten Straße auch im Hinblick auf die

teilweise erheblichen Straßennebenräume und in Verbindung mit dem jetzt vorhanden Natursteinpflaster.

### 4.3. Entwicklungsziel des Ortes

Eine Gemeinde wie Hämerten ist, wie auch auf den Arbeitskreissitzungen und den Bürgerversammlungen zum Ausdruck gebracht, ein Wohnstandort in attraktiver Lage in Höhe der Städte Stendal und Tangermünde mit der Möglichkeit für das Betreiben von Landwirtschaft und Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbe und Handwerk.

Die neue Elbbrücke mit der Umgehungsstraße Tangermünde – Stendal bringt eine wesentliche Verbesserung der Verkehrsanbindung für Hämerten. Ziel der Fertigstellung ist das Jahr 2000.



Eine ansprechende dörfliche Struktur kann durch die Behebung der o. g. Probleme (Auslagerung des Rinderstalles, Erneuerung der Dorfstraße, Revitalisierung von landwirtschaftlichen Betrieben an verträglichen Stellen im Ort) erreicht werden.

Die Sanierung von privaten Gebäuden im Rahmen der Dorferneuerung durch kleinteilige Maßnahmen, die Verbesserung der Durchfahrstraße, die Ansichten der Gebäude und die verhältnismäßig gute Gebäudesubstanz soll für Einwohner und Besucher ein optisch ansprechendes Bild ergeben.

So kann mit verhältnismäßig geringen Mitteln erreicht werden, daß sich die Bevölkerungszahl in Hämerten stabilisiert und bei den vorhandenen Wohngebäuden keine Leerstände entstehen.

Die ortsspezifische Lage hinter dem Deich als siedlungsstrukturelle und landschaftliche Eigenart macht Hämerten als Wohnstandort entwicklungsfähig und attraktiv.

#### 4.4. Landschaftsstruktur

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung hat in der traditionell durch Alleeen sowie Feldgehölzgruppen gegliederten Landschaft zu sichtbaren, nicht immer positiven Veränderungen geführt. Eine stärkere Gliederung der Landschaft mit **standortgerechten Baum- und Feldgehölzpflanzungen** ist aus ökologischer und landschaftsgestalterischer Sicht erforderlich.

Die heute recht harten Übergänge zwischen Ortslage und der Landschaft sollten durch **stärkere Ortsrandbegrünungen** abgeschwächt werden.

Der **Elbvorlandschaft** mit Ihren Reizen und der Hanglage der Gemeinde Hämerten ist auch im Hinblick auf den Elbe-Radweg besonderes Augenmerk zu richten. Auf vorhandene Wege und Querungen zur Elbe können die Touristen direkt im Ort hingewiesen werden. Hierzu sind die Schautafel im Ort und Aushänge in der Kirche zu nutzen.

Aber auch die Baumbestände entlang der Wege und der Straße in der Ortslage sollten durch Neuanpflanzungen ergänzt bzw. auch erneuert werden. Schwerpunkte bildet die **Pflanzung von Großbäumen** entlang des Storkauer Weges und das Ersetzen der Rotdornbäume durch Linden entlang der Dorfstraße.

Die vorhandenen **Hausgärten** werden auch in Zukunft einen Teil des Erholungsbedarfes der Dorfbevölkerung abdecken. Die Gärten bilden außerdem den hinteren Abschluß zum angrenzenden Feld oder zur Wiese.

An einigen **Hauswänden** sehr gut zu erkennen ist die teilweise noch vorhandene Begrünung der Fassade durch **Wein oder Efeu**. Diese Art des Straßenbegleitgrüns ist in den vergangenen Jahren auch in den Gemeinden in Vergessenheit geraten. Es ist erstrebenswert, diese Eigenheit der Dörfer wieder ins Bewußtsein zu rücken.

Rotdorn : vorhanden

Linde : geplant



ortsuntypisch



typisch

#### 4.5. Nutzungsstrukturen und Verkehr

Ein Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Hämerten nicht.

Der bestätigte B-Plan für die Wohnbebauung „Am Weingarten“ liegt vor.

Aus dem Bestand des Rinderstalles in der Ortslage und dem bestätigten B-Plan ergibt sich jetzt ein Konflikt bei der weiteren Entwicklung dieses Bereiches von Hämerten. Abstandsflächen sind einzuhalten.

Die gepflasterte Dorfstraße als Durchfahrtsstraße und die Kleine Straße als Anliegerstraße sind die beiden z. Z. wichtigsten Verbindungswege. Sollte in Zukunft weiter in dem Gebiet „Am Weingarten“ gebaut werden, ist die sogenannte Plattenstraße als Zuwegung zu dem Neubaugebiet zu sehen. Die Schaffung einer fußläufigen Zuwegung ist langfristig zu realisieren. Voraussetzung dafür ist der Flächenerwerb für die Zuwegung. Dieser Erwerb ist aus haushaltsrechtlichen Mitteln z. Z. nicht möglich.

Zur Verbesserung der Freizeitinfrastruktur ist die (umweltschonende) Anlage eines Deich-Radweges in Weiterführung des Radweges Arneburg in Richtung Tangermünde auf geeigneten Teilstücken oder durchgängig anzustreben. Die rechtlichen Möglichkeiten sollten geprüft werden. Die Belange des Naturschutzes sind zu berücksichtigen.

#### 4.6. Gebäudestruktur und Nutzung

Ziel der Dorferneuerung ist es, in Hämerten die Gebäudestruktur in ihrer jetztigen vielseitigen Form und Gestaltung zu erhalten und zu sichern. Die Nutzung der Wohngebäude soll unbedingt beibehalten bleiben. Aus Nebengebäuden sollen Wohngebäude entstehen, evtl. sogar **Wohnhöfe** für mehrere Familien. In einigen Fällen kann, wie im Vorfeld erwähnt durch Teilung ein separates Grundstück entstehen. Eventuelle Baulasten (Wege- Leitungs- und Fahrrechte) sind dann zu berücksichtigen.

Beschädigte Nebengebäude sollen, wenn irgend möglich, erhalten bleiben, um die räumliche Struktur der Innenhöfe zu garantieren. Dadurch wird eine angenehme Atmosphäre erzeugt.

Vorhandene **Baulücken** und Fehlstellen im Bereich der Straßenbebauung sollten durch Neubauten, die sich den Gegebenheiten der Nachbargrundstücke anpassen, geschlossen werden. Das historische Siedlungsgefüge sollte durch die Lückenbebauung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden.

Bei der Genehmigung von Bauten sollte besonders auf Traufhöhen, Firsthöhen, Art der Dacheindeckung und die Gestaltung der Fassaden geachtet werden. Auf eine fachkundige

und von Marktinteressen **unabhängige Beratung** durch die Gemeinde ist größter Wert zu legen (Siehe Gestaltungsrichtlinie).

### *Zusammenfassug*

Folgende Hauptpunkte sind als Leitbild der Dorferneuerung in zeitlicher Gliederung anzustreben:

#### Kurzfristige Realisierung

- Kleinteilige Maßnahmen an den Wohngebäuden
- Ausbau der Dorfstraße mit Begleitgrün
- Ausbau des Dorfgemeinschaftshauses
- Regelung der Pflege von Freiflächen im öffentlichen Straßenraum

#### Mittelfristige Realisierung

- Weitere Bebauung des Wohngebietes „Am Weingarten“
- Verbesserung der ökologischen Situation durch Hausgärten und Fassadenbegrünung
- Umgestaltung der Hofstellen zu Wohnhöfen

#### Langfristige Maßnahmen

- Schließung von Baulücken im Dorfbereich
- Fußläufige Erschließung vom Dorf zum Wohngebiet
- Auslagerung der Landwirtschaft in äußere Bereiche
- Gründung von Vereinen zum Erhalt der Dorfkultur und Festigung der Dorfgemeinschaft