

## **Bebauungsplan Nr. 34 „Zwischen B 73 und Mühlenstraße“**

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

---

### **Vorbemerkung**

*Nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.*

*Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern (Scoping).*

*Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.*

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 34 „Zwischen B 73 und Mühlenstraße“ soll den derzeit bestehenden Defiziten bei der Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs, die im Wesentlichen auf die Schließung des REWE-Vollsortimenters westlich der Bahnhofstraße sowie auf einen fehlenden Drogeriemarkt zurückzuführen sind, entgegengewirkt werden. Ziel der Gemeinde ist es, für den Bereich zwischen Horsterbeck, Mühlenstraße, Bahnhofstraße (K 11) und Hauptstraße (B 73) eine für das Grundzentrum Himmelpforten angemessene Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs bauleitplanerisch vorzubereiten. Dies soll durch eine zeitgemäße Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße erfolgen. Die im Plangebiet vorhandenen großflächigen Flächeneinheiten, die aufgrund der nicht mehr marktgängigen Flächengrößen und der mangelhaften Gestaltung des Parkplatzbereichs zum Teil leer stehen, sollen nach derzeitigen Planungsüberlegungen abgebrochen und durch marktgängige in Richtung Westen erweitert werden. Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes von 2014, das für den Standort an der Bahnhofstraße eine Neuaufstellung eines Vollsortimenters sowie eines Discounters als vorrangige Entwicklungsoption vorsieht. Zudem ist laut Konzept die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes im Grundzentrum Himmelpforten wünschenswert.

Im Rahmen der städtebaulichen Neu- bzw. Umgestaltung dieses für das Ortsbild wichtigen Bereiches (Kirche, Steinmetzhaus, Bereich des ehemaligen Klosters) sind dabei insbesondere Belange des Arten- und Denkmalschutzes sowie des Verkehrs zu berücksichtigen.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 34 „Zwischen B 73 und Mühlenstraße“ verfolgt die Gemeinde Himmelpforten zusammengefasst die folgenden Ziele:

- Langfristige Sicherung der verbrauchernahen Versorgung durch zeitgemäße Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum“ im Einklang mit dem örtlichen Einzelhandelskonzept,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes,
- Neuordnung der verkehrlichen Erschließung,
- Berücksichtigung des Artenschutzes sowie Regelung der Kompensationserfordernisse für den vorbereiteten Eingriff.

## Lage und Bestand des Plangebietes

Das ca. 5,12 ha große Plangebiet, welches im Westen der Ortslage von Himmelpforten liegt, bildet im Wesentlichen das historische Ortszentrum mit Kirche und Steinmetzhaus. Im zentralen Bereich des Plangebietes lag das ehemalige Kloster. Das Plangebiet fällt in Richtung Norden zur Mühlenstraße, die die nördliche und westliche Grenze des Plangebiets darstellt, um ca. 2-2,5 m ab. Am östlichen Rand verläuft die Bahnhofstraße (K 11). Im südlichen Bereich wird das Gebiet durch die Hauptstraße (B 73) begrenzt.

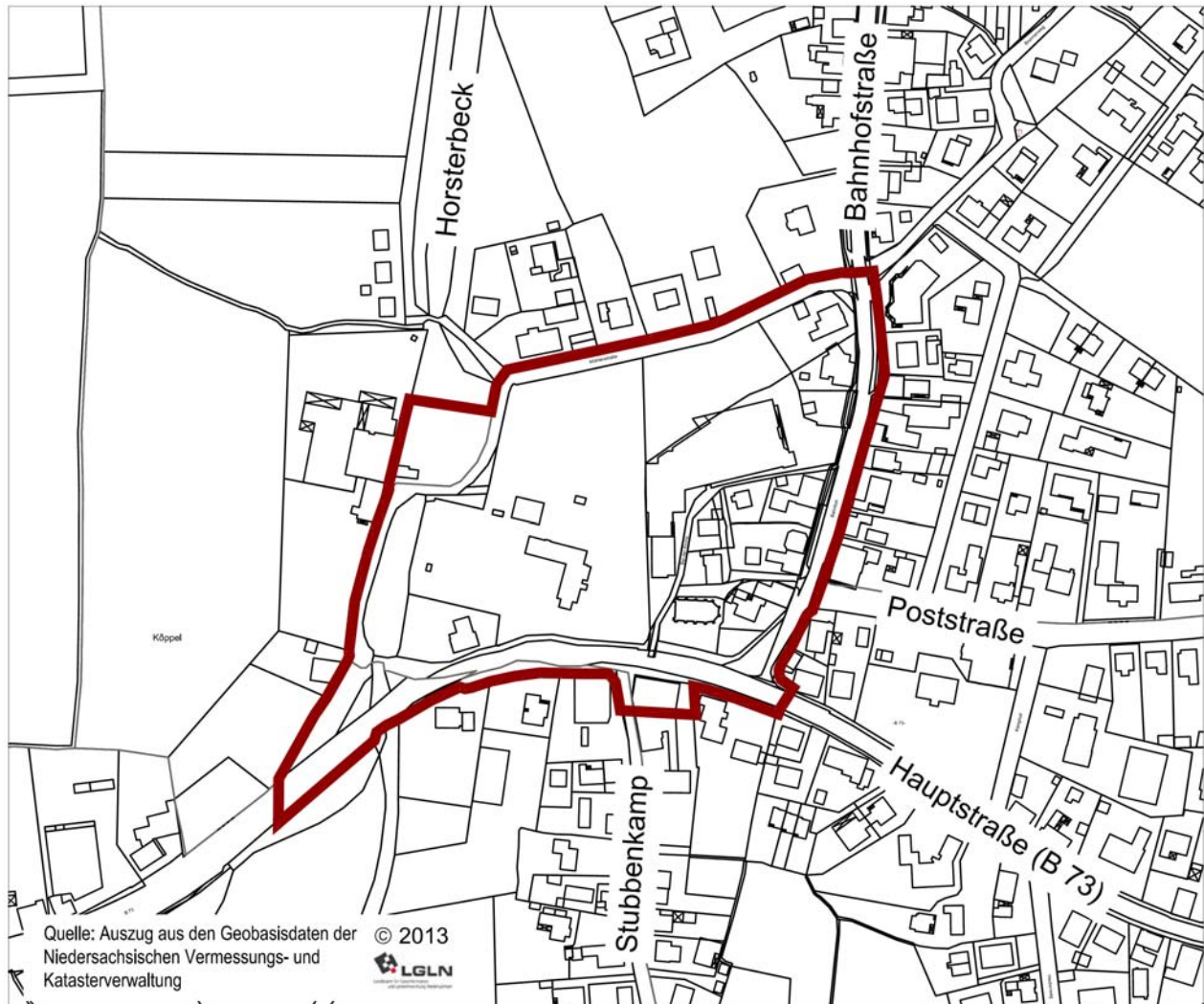


Abb.: Übersicht des Plangebietes (ohne Maßstab)

Entlang der Bahnhofstraße im Osten sind gemischte Nutzungsstrukturen aus Einzelhandel und Wohnen vorherrschend. Während sich im Erdgeschoss zumeist Ladengeschäfte befinden, sind in den darüber liegenden Geschossen Wohnnutzungen vorhanden. Der bestehende ALDI-Lebensmitteldiscounter nutzt nach wie vor einen Teilbereich des großflächigen Baukörpers westlich der Bahnhofstraße. Die andere Teilfläche steht seit Schließung des REWE-Marktes leer. In südlicher Richtung schließt unmittelbar an den leer stehenden Gebäudeteil ein Einrichtungsgeschäft mit zugeordneter Wohnnutzung an. Weiter südöstlich liegt neben Wohnbebauung mit umgebenden Gartenbereichen die Kirche mit Vorplatz.

Die Stellplatzanlage des Discounters liegt im nördlichen Bereich des Plangebiets und kann neben der Bahnhofsstraße auch von der Mühlenstraße angefahren werden. Westlich hiervon liegen Gehölzbestände des ehemaligen Klosterareals, die bisher zum weiter südlich liegenden, denkmalgeschützten „Steinmetzhaus“ gehören. Der etwa 5.000 qm große Altbaumbestand liegt überwiegend nördlich des „Steinmetzhauses“, erstreckt sich jedoch auch in einem etwa 25 m breiten Streifen zur Kirche und bis zur B 73 im Süden.

Für das an der Hauptstraße (B 73) gelegene „Steinmetzhaus“ ist nach Auslagerung der früheren Nutzung in einen benachbarten Neubau ein Verkauf und eine bisher noch nicht näher bekannte Nachnutzung vorgesehen. Weiter westlich liegt ein Wohnhaus.

Der westliche Teil des Plangebietes entlang der Mühlenstraße wird durch das Fließgewässer Horsterbeck mit begleitendem Gehölzbestand geprägt. Im Nordwesten liegt zudem eine Stellplatzanlage des Betriebs „Wehbers Mühle“.

An das Plangebiet grenzt nördlich der Mühlenstraße Wohnbebauung mit Einzelhäusern an. Im Osten und Süden auf der jeweils gegenüberliegenden Straßenseite setzen sich gemischt genutzte Strukturen aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen fort. Direkt westlich des Plangebiets steht eine Holländer Windmühle, die als Restaurant und Fachmarkt genutzt wird. Entlang des Horsterbecks erstrecken sich weitere Gehölze mit zum Teil Altbaumbestand.

Das Plangebiet mit den vorhandenen Gehölzbeständen sowie das direkte Umfeld, insbesondere entlang der Horsterbeck, sind als Lebensraum für geschützte Arten bedeutend (siehe Brutvogel- und Fledermauserfassung als Anhänge).

## Planerische Rahmenbedingungen

### Vorgaben der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen von 2012 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade. Der derzeit im Verfahren befindliche Entwurf des LROP 2015 ist ebenfalls in der Abwägung zu berücksichtigen.

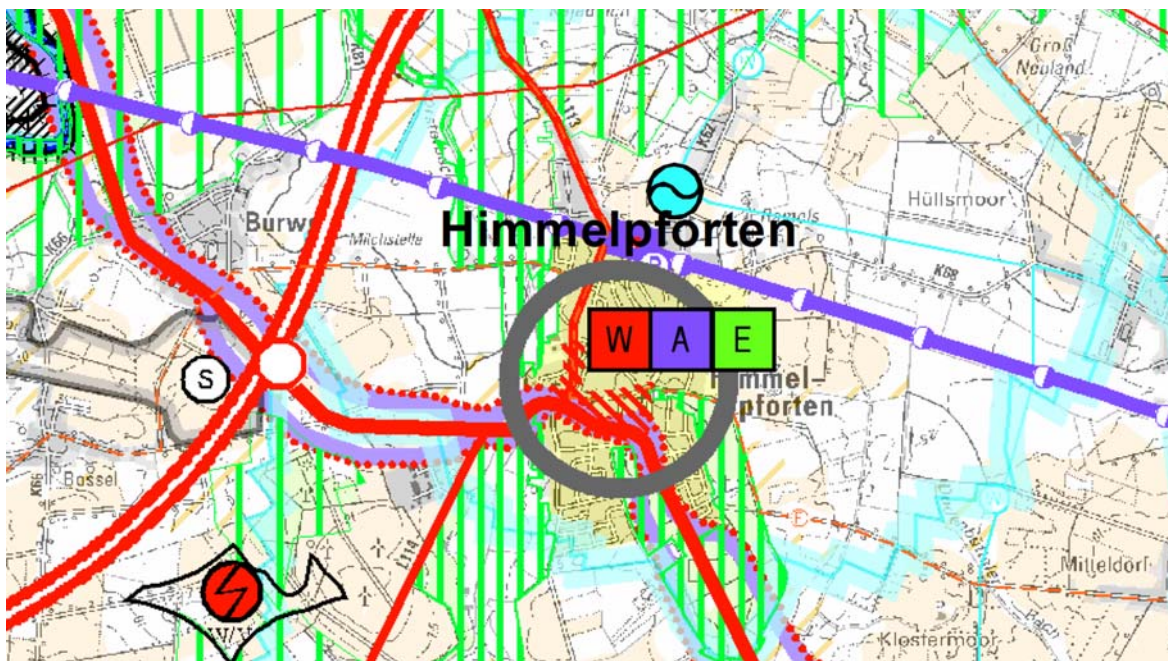


Abb.: Ausschnitt aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade (ohne Maßstab)

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2013) des Landkreises Stade hat Himmelpforten als Grundzentrum die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“. Die Siedlungsentwicklung soll sich auf die zentralen Orte, zu denen Himmelpforten als Grundzentrum zu zählen ist, sowie auf Standorte mit Haltepunkten des schienegebundenen ÖPNV konzentrieren. Als Grundzentrum im ländlichen Raum soll Himmelpforten zentrale Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf, hierzu zählt insbesondere eine ausreichende Nahversorgung, bereitstellen.

Das Plangebiet gehört zum zentralen Siedlungsgebiet von Himmelpforten. Der östliche Bereich ist zudem als Versorgungskern dargestellt. Südlich des Plangebietes liegt die Bundesstraße 73, die als Hauptverkehrsstraße festgelegt ist, sowie östlich die Landesstraße 130, die als Straße mit regionaler Bedeutung dargestellt ist. Der Himmelpfortener Bahnhof ist in rund einem Kilometer Entfernung fußläufig erreichbar.

Planungsrelevant sind weiterhin die textlichen Festlegungen zum Einzelhandel aus dem LROP sowie RROP.

#### LROP Niedersachsen 2012, Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“

- „Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.“ Das Kongruenzgebot ist gegenwärtig kein raumordnerisches Ziel.
- „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“
- „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“
- „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).“
- „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).“

#### LROP Niedersachsen 2012, Änderungsentwurf 2015 Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“

- „In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich das Gemeinde- oder Stadtgebiet als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). (...)  
Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Verflechtungsbereiches im Sinne des Satzes 1, im Falle des Satzes 5 auch außerhalb des mittelzentralen Erreichbarkeitsraumes Kongruenzraumes erzielt würde.  
Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.“
- „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“
- „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“
- „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).“
- „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).“

#### RROP Landkreis Stade 2013 Abschnitt 2.3.3 „Großflächiger Einzelhandel“

- „Einzelhandels-Großprojekte sind in den Zentralen Orten zu realisieren. In den Versorgungskernen ist die Ansiedlung neuer und die Erweiterung vorhandener großflächiger Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die Versorgungskerne sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.“

- „Einzelhandels-Großprojekte müssen hinsichtlich Warensortiment, der Lage und Größe der Verkaufsfläche, dem Konzentrations- und dem Integrationsgebot sowie dem Beeinträchtigerungsverbot entsprechen.“

Aus Sicht der Gemeinde steht die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand im Einklang mit den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2008/2012 bzw. des Änderungsentwurfs 2015 sowie des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2013 für den Landkreis Stade. Die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Richtung Westen wurde bereits im Einzelhandelskonzept 2014 thematisiert und wird aufgrund der Unschärfe der raumordnerischen Festlegungen als raumordnerisch vertretbar angesehen. Eine abschließende Einschätzung der Verträglichkeit der Planung mit den raumordnerischen Vorgaben ist jedoch erst nach Festlegung des konkreten Vorhabens und durch eine gesonderte Wirkungsanalyse (siehe auch Abschnitt voraussichtliche Auswirkungen) möglich.

### Flächennutzungsplan

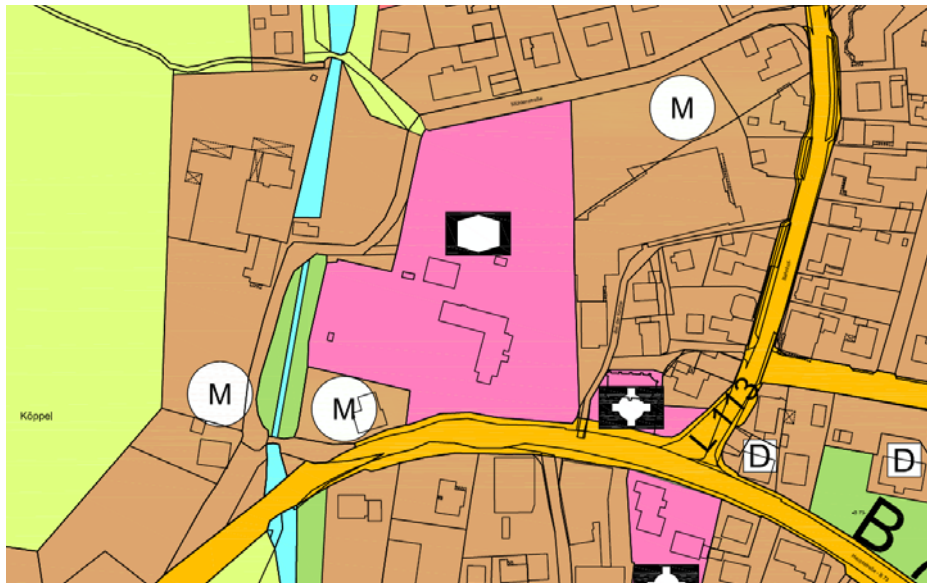


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der ehemaligen SG Himmelpforten (ohne Maßstab)

Für das Plangebiet sind im Wesentlichen gemischte Bauflächen bzw. Flächen für den Gemeinbedarf (Steinmetzhaus sowie Kirche) dargestellt. Entlang des Horsterbecks sind vereinzelt Grünflächen vorhanden. Die B 73 sowie die L 113 sind als Verkehrsflächen dargestellt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist nach derzeitigem Planungsstand die Änderung des Flächennutzungsplans im westlichen Bereich des Plangebiets erforderlich, damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

### Bestehende Bebauungspläne

Für Teilbereiche des Plangebietes, insbesondere im Osten, sind gegenwärtig Bebauungspläne rechtskräftig, die zu berücksichtigen sind.

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Zwischen Mühlenstraße, Bahnhofstraße und Horsterbeck“ setzt im Wesentlichen Baugebiete nördlich der Mühlenstraße fest. Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Mühlenstraße wird in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen.

Für den bereits bebauten Bereich im Osten des Plangebietes ist derzeit der Bebauungsplan Nr. 17 „Zwischen B 73, Bahnhofstraße, Mühlenstraße, Altenheim“, der bisher dreimal geändert wurde, rechtskräftig. Hier ist überwiegend ein Kerngebiet (MK) festgesetzt, nur im nordöstlichen Bereich ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der Bereich der Kirche ist entsprechend als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Im Süden bzw. Südosten ist der Bebauungsplan Nr. 30 „Himmelpforten – Mitte rechtskräftig. Für den Bereich des Plangebietes werden die Bundesstraße sowie Teile der Bahnhofstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Südwesten des Plangebietes ist der Bebauungsplan Nr. 31 „Himmelpforten – West“ für den Bereich der Einmündung der Mühlenstraße in die Bundesstraße 73 rechtskräftig. Hier sind die Mühlenstraße als Straßenverkehrsfläche sowie eine, zwischen Mühlenstraße und B 73 liegende Freifläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### Aussagen des Einzelhandelskonzeptes

Im Jahr 2014 hat die Gemeinde Himmelpforten ein Einzelhandelskonzept (siehe entsprechende Anlage) beschlossen, dessen Ergebnisse bzw. Aussagen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Im Folgenden werden die planungsrelevanten Aussagen bzw. Entwicklungsziele des Konzeptteils (siehe Anlage S. 76ff) für den zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum“ (siehe nachstehende Abbildung) zusammenfassend dargestellt.

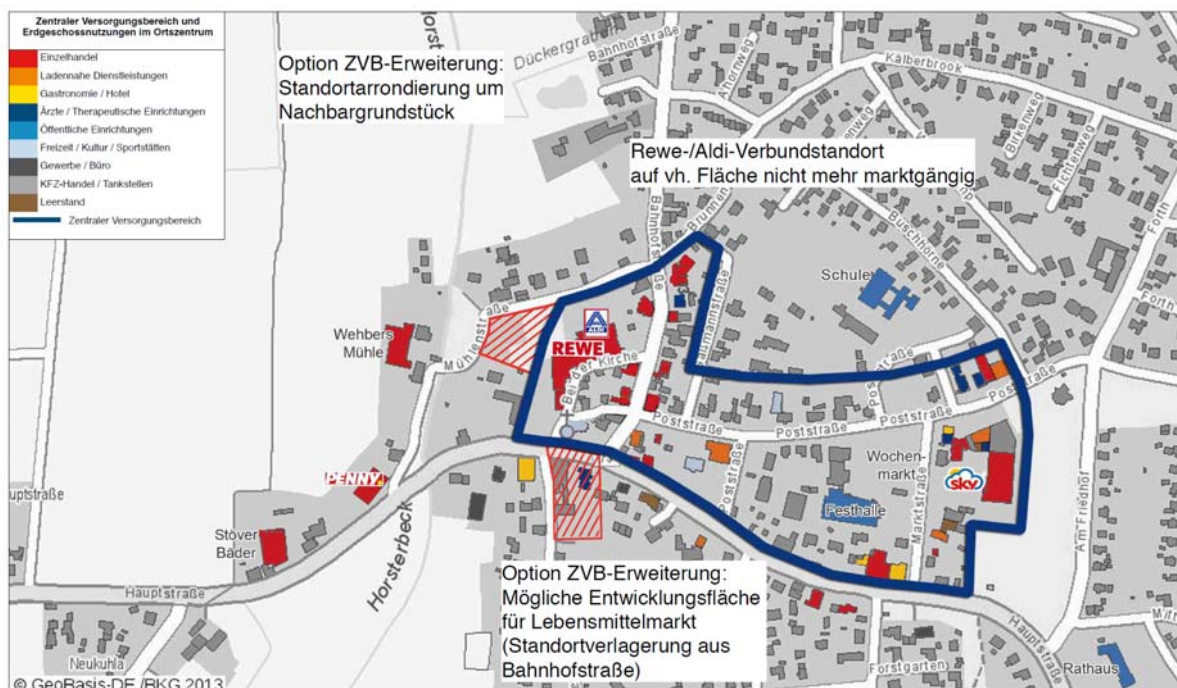


Abb.: Zentraler Versorgungsbereich „Ortszentrum“ aus dem Einzelhandelskonzept 2014, S. 27 (ohne Maßstab, Quelle: bulwiengesa AG 2014)

- Nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Drogeriewaren, Pharmazie, Tabakwaren, Zeitungen/Zeitschriften) ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sollen grundsätzlich dem Ortszentrum vorbehalten sein. Ansiedlungen von Lebensmittelmärkten und Drogeriemärkten sind außerhalb des Ortszentrums nicht erwünscht.
- Das Ortszentrum als zentraler Versorgungsbereich soll als Standort für zentrenrelevante Sortimente, Gastronomie und ladennahe Dienstleistungen gesichert und entwickelt werden.
- Die Modernisierung des ehemaligen Rewe-/Aldi-Verbundstandortes Bahnhofstraße wird als wichtigste Aufgabe der Einzelhandelsentwicklung beschrieben. Ziel ist es, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs zu gewährleisten.
- Als Minimalziel wird der Erhalt eines leistungsfähigen Vollsortimenters sowie eines Discountmarktes in der Bahnhofstraße oder in ihrem fußläufigen Umfeld genannt. Als vorrangiger Standort wird dabei der (ehemalige) Verbundstandort Bahnhofstraße angesehen. Sollte dies nicht zu realisieren sein, sollte ein Standort an der Hauptstraße in Betracht gezogen werden.

- Das Marktpotenzial ist für den Ausbau zu marktgängigen und wettbewerbsfähigen Märkten (Discounter ca. 1.000 – 1.100 qm Verkaufsfläche und Vollsortimenter ca. 1.300 – 1.600 qm Verkaufsfläche) ausreichend.
- Weiterhin empfiehlt das Einzelhandelskonzept den Angebotsausbau im Ortszentrum, wobei insbesondere die Wiederansiedlung eines Drogeriemarktes (etwa 400 - 600 qm Verkaufsfläche) angestrebt werden sollte. Denkbar sind ferner auch ein kleinerer Modefachmarkt (Flächenbedarf 200 - 500 qm), ein Kleinpreiskaufhaus (Flächenbedarf ca. ab 200 qm) oder - je nach Dimensionierung des Vollsortimenters auch ein separater Getränkemarkt (Flächenbedarf ab ca. 400 qm).
- Tragfähigkeitsspielräume für Sortimente des periodischen Bedarfs liegen laut Einzelhandelskonzept etwa zwischen 1.000 - 1.500 qm zusätzlicher Verkaufsfläche.

## Erläuterung der Planung / Planungsalternativen

Mit der Planung soll eine für das Grundzentrum angemessene Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs durch die zeitgemäße Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums westlich der Bahnhofstraße vorbereitet werden. Die Planung orientiert sich in ihrer konzeptionellen Ausgestaltung an den Empfehlungen des im Jahr 2014 aufgestellten Einzelhandelskonzeptes. Das Konzept definiert als zentrales Entwicklungsziel für das Ortszentrum die Anpassung des nicht mehr marktgängigen, ehemaligen REWE/Aldi-Verbundstandortes. Neben den Neuaufstellungen eines Vollsortimenters sowie eines Discounters wird zudem die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes im Grundzentrum als wünschenswert erachtet.

Für die angestrebte Entwicklung eines Verbundstandortes (bestehend aus Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt) stehen geeignete Standorte bzw. zusammenhängende Grundstücke in entsprechender Größe im zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum“ nicht zur Verfügung, ohne bereits bestehende Versorgungsstrukturen zu überplanen.

Im Februar 2015 trat die J. Bünting Beteiligungs AG mit einer Vorentwurfsskizze für ein neues Nahversorgungszentrum an die Gemeinde heran, die zunächst Grundlage der weiteren Untersuchungen und Gutachten wurde (siehe nachstehende Abbildung).

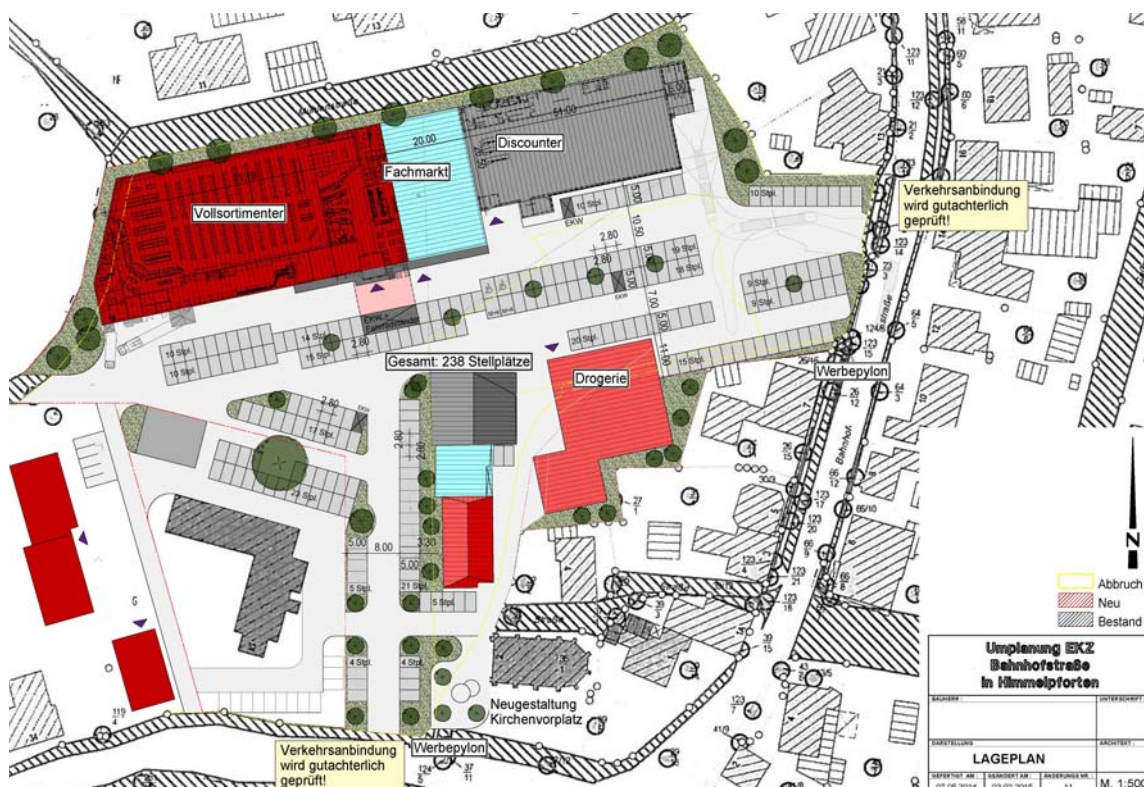


Abb.: Vorhabenplanung, Februar 2015 (ohne Maßstab, Quelle: Dipl.-Ing. Bernd Mügge - Architekt BDA)

Als Grundlage zur weiteren Abstimmung zwischen der Gemeinde Himmelpforten und dem Vorhabenträger J. Bunting Beteiligungs AG wurden im weiteren Verlauf grundlegende Rahmenbedingungen in Form eines städtebaulichen Konzeptes definiert. In diesem Konzept sind die zentralen Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes zur zukünftigen Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum (insb. marktgängige Modernisierung des Verbundstandortes Bahnhofstraße sowie Ansiedlung eines Drogeriemarktes) berücksichtigt worden. Neben der Anpassung des ehemaligen Vollsortimenters sowie des Discounters an marktgängige Flächengrößen durch Neubauten sieht das Konzept die Ansiedlung eines Drogeriemarktes vor. Auf den Fachmarkt, der im Einzelhandelskonzept nicht als vordringlich eingestuft wird, wird verzichtet. Dem Konzept liegen folgende städtebauliche Überlegungen zugrunde:

- Verlagerung der südlichen Anbindung an die Hauptstraße (B73) zum Steinmetzhaus (Anlehnung an eine vorhandene Wegetrasse, räumliche Fassung der Straße, weitgehende Schonung des Gehölzbestands zwischen Steinmetzhaus und Kirche);
- Aufbrechen der langen Gebäudefront entlang der Mühlenstraße;
- Ausbildung einer klaren räumlichen Struktur. Anordnung der neuen Gebäude um einen neuen räumlich gefassten und klar definierten Platz mit umlaufenden Fuß- und Radwegen. Mit einer solchen städtebaulichen Gestaltung soll der zentralen Lage sowie dem historischen Hintergrund als Klosterstandort Rechnung getragen werden.
- Eine optimierte und kompakte Anordnung und Erschließung der Stellplätze ermöglicht es, die Gebäude zusammenzurücken und in westlicher Richtung einen räumlichen Abschluss auszubilden.
- Die kompaktere Ausbildung des Nahversorgungszentrums ermöglicht es, wesentliche Teile des Grünbereichs und der Gehölze auf dem westlichen Grundstücksabschnitt und an der Mühlenstraße zu erhalten. Somit können Korridore / Brücken zur Vernetzung der Lebensräume von im Plangebiet vorkommenden Tieren erhalten werden.

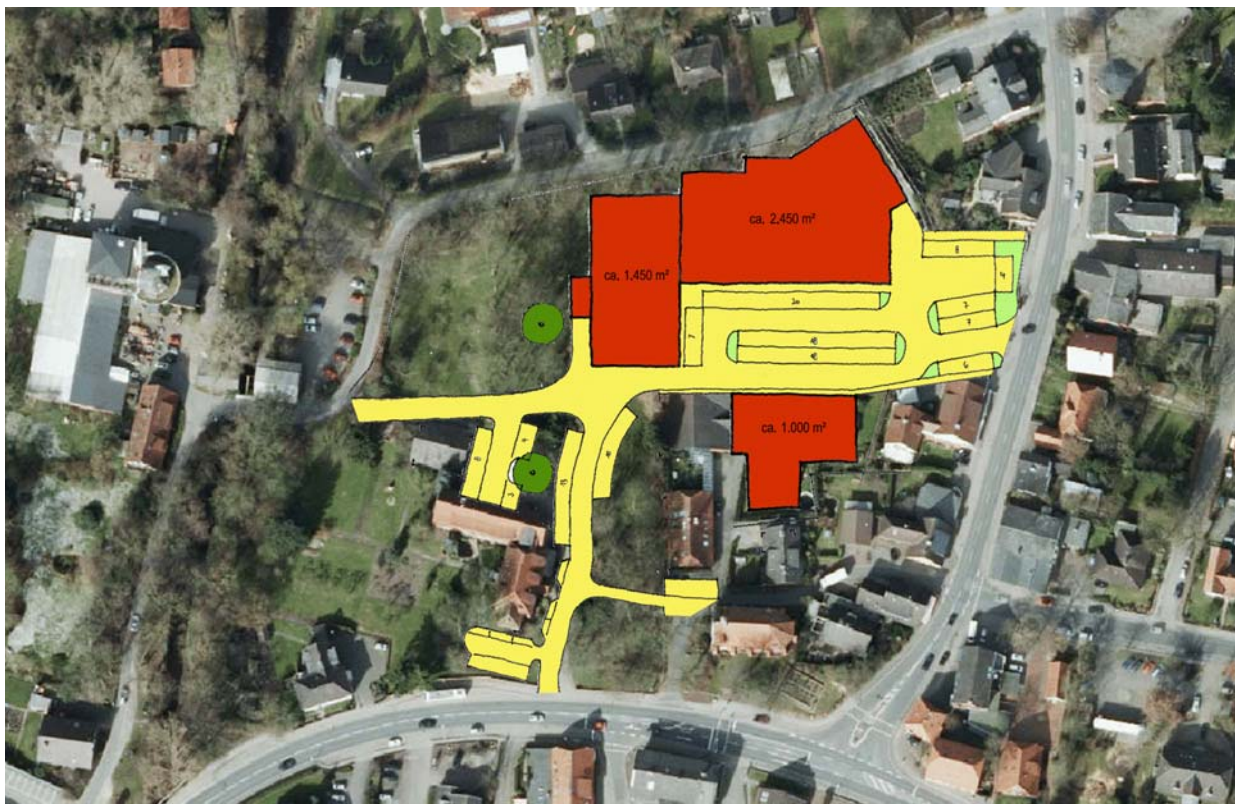


Abb.: Städtebauliches Konzept „Minimalvariante“, Stand Januar 2016 (ohne Maßstab)

Diese Variante bietet den Vorteil, dass durch den reduzierten Maßnahmenumfang und den damit verbundenen Erhalt eines Großteils der Gehölze wesentliche Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorkommenden Arten vermieden oder zumindest minimiert werden könnten. Die Stellplatz-



flächen sind jedoch im Platzbereich zwischen den Gebäuden als nicht ausreichend anzusehen, sodass weitere Stellplätze in einem Untergeschoss oder im westlichen Bereich zwischen den Gehölzen angeordnet werden müssten. Die Anbindung zur Hauptstraße (B 73) ist zwar möglich, die Wahrnehmbarkeit des Nahversorgungszentrums jedoch eingeschränkt.

Dieses städtebauliche Konzept wird von Seiten des Vorhabenträgers unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte als nicht umsetzbar eingeschätzt. Die vom Architekten Mügge erstellte Variante 3 (siehe Anlage Lageplan zum Umplanung EKZ Bahnhofstraße in Himmelpforten) stellt nach Aussagen des Vorhabenträgers die unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Aspekten und der städtebaulichen Vorgaben erforderliche Mindestgröße dar. Somit soll auf Grundlage dieser Variante nunmehr die frühzeitige Beteiligungsphase erfolgen.

Die in der Anlage dargestellte Variante 3 greift die oben genannten städtebaulichen Vorgaben auf. Das geplante Nahversorgungszentrum umfasst in dieser Variante einen Lebensmittelvollsortimenter inkl. Backshop mit ca. 2.490 m<sup>2</sup> Grundfläche (ca. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF)), einen Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.470 m<sup>2</sup> Grundfläche (ca. 1.000 m<sup>2</sup> VKF), einen Drogeriemarkt mit einer Grundfläche von rund 1.010 m<sup>2</sup> (ca. 750 m<sup>2</sup> VKF), einen noch nicht weiter bestimmten Fachmarkt mit ca. 590 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie einen Blumenladen mit 100 m<sup>2</sup> Grundfläche. Discounter, Fachmarkt und Vollsortimenter sind dabei in einem L-förmigen Gebäudekörper im nördlichen Bereich des Plangebietes entlang der Mühlenstraße angeordnet. Zwischen diesem Baukörper und den weiter südlich bestehenden Gebäuden sowie dem geplanten Drogeriemarkt liegt in kompakter Form die Stellplatzanlage.

Die Erschließung des Verbundstandortes soll neben der bestehenden Zufahrt zur Bahnhofstraße (K 11) durch einen direkten Anschluss im Süden an die Hauptstraße (B 73) erfolgen. Darüber hinaus besteht im Westen Anschluss an die Mühlenstraße. Weiter nördlich wird die Durchlässigkeit der Mühlenstraße in der Vorzugsvariante jedoch aufgehoben. Der Anschluss an die Bahnhofstraße sollte gemäß der Verkehrsuntersuchung (siehe Anlage) aufgrund der eingeschränkten Sicht möglichst weit in Richtung Süden verlagert werden. Dies ist im Konzept berücksichtigt worden. Der Anschluss an die Hauptstraße (B 73) im Süden sieht lediglich die Variante „rechts rein, rechts raus“ vor, wodurch die Erschließung kleiner ausgestaltet und in Richtung Steinmetzhaus verlagert werden kann. Fuß- und Radwegeverbindungen bestehen von der Bahnhofstraße entlang der neu entstehenden Gebäudefronten nördlich und südlich der Stellplatzanlage. Von der Bundesstraße ist der Nahversorgungsstandort durch eine Wegeverbindung im Bereich der Gehölze fußläufig erreichbar.

## **Voraussichtliche Auswirkungen der Vorzugsvariante**

Im Folgenden werden die voraussichtlichen Auswirkungen, die mit der Umsetzung der Variante 3 einhergehen würden, beschrieben.

Die Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums auf die örtlichen und regionalen Nahversorgungsstrukturen werden im weiteren Verfahren näher untersucht, wenn die letztendliche Konfiguration des Vorhabens bestimmt wurde. Eine vorläufige gutachterliche Einschätzung, die auf Basis der Vorhabenplanung vom Februar 2015 erfolgte, geht davon aus, dass die Planung städtebaulich zu einer Steigerung der Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Grundzentrums Himmelpforten beitrage, da durch die Planung eine zeitgemäße Ausstattung im Bereich der verbrauchernahen Versorgung gesichert werde. Eine zusätzliche Aufwertung erfolge mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes. Trotz des geringfügigen Überschreitens der im Einzelhandelskonzept 2014 definierten Tragfähigkeitsspielräume für den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich dürften die Umverteilungswirkungen durchgehend im verträglichen Bereich liegen. Die erhöhten Umsatzabgaben im zentralen Versorgungsbereich selber könnten durch die zeitgleiche Stärkung des Versorgungsbereiches ausreichend abgewogen werden. Es lägen keine überörtlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen vor, da das Vorhaben im Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben stehe. Ferner seien keine sonstigen negativen Beeinträchtigungen der Nahversorgung, die durch das geplante Nahversorgungszentrum hervorgerufen werden, zu erwarten. Für die Ansiedlung des Nonfood-Fachmarktes seien ebenfalls Tragfähigkeitsspielräume im Einzelhandelskonzept Himmelpforten vorhanden. Der vorgesehene

Standort für diese großflächigen zentrenrelevanten Sortimente liegt im zentralen Versorgungsbe- reich Ortszentrum und somit im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept.

Die Auswirkungen des durch die Planung hervorgerufenen zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf die umliegenden Straßen werden in der Verkehrsuntersuchung (siehe Anlage) näher betrach- tet. Die vorliegende Untersuchung auf Basis der größeren Vorhabenplanung vom Februar 2015 verdeutlicht, dass aus verkehrsplanerischer Sicht grundsätzlich alle drei, in der Untersuchung diskutierten Erschließungsvarianten umgesetzt werden könnten. Eine Ausbildung der neuen Zu- wegung zur B 73 in Form einer Kreuzung mit der gegenüber einmündenden Straße Stubben- kamp lässt jedoch eine schlechte Verkehrsqualität für die Linksabbiegevorgänge erwarten. Zu- dem hat diese Variante sehr starke negative Auswirkungen auf die Gehölze zwischen Kirche und Steinmetzhaus. Als vorzugswürdige Variante hat sich daher die Variante „rechts rein, rechts raus“ mit einer Lage der neuen Straße nahe am „Steinmetzhaus“ herauskristallisiert. Die Verkehrsab- läufe im Umfeld des geplanten Nahversorgungszentrums ließen sich mit einem Kreisverkehr am Knotenpunkt Hauptstraße (B 73) / Bahnhofstraße wesentlich verbessern (vgl. Verkehrsuntersu- chung S. 24). Negative Auswirkungen auf den überörtlichen Verkehr sind gleichwohl zu erwarten.

Mit der derzeit vorgesehenen Planungsvariante gehen zum Teil erheblich negative Auswirkungen auf Umweltbelange einher. Während es im Bereich der bestehenden Bebauung und den vorhan- denen Stellplatzanlagen westlich der Bahnhofstraße vermutlich zu keiner über den Bestand hin- ausgehenden Bodenversiegelung kommt und auch die in Randbereichen vorhandenen Gehölze wohl erhalten bleiben können, sind Beeinträchtigungen durch die Erweiterung des Nahversor- gungszentrums in den Bereichen südlich der Mühlenstraße sowie zwischen Steinmetzhaus und Kirche zu erwarten. Hier kommt es gegenüber dem Bestand zur erstmaligen Bodenversiegelung, die aufgrund der großflächigen Gebäudekörper und der notwendigen Stellplatzanlagen erheblich ist. Hinzu tritt die nahezu vollständige Beseitigung des erhaltenswerten Baumbestandes zwis- chen Steinmetzhaus und Mühlenstraße. Lediglich in Randbereichen können vereinzelt Gehölze erhalten werden. Die nördlich angrenzenden Freiflächen bzw. Gehölzbestände sind für das denkmalgeschützte Steinmetzhaus von besonderer Bedeutung. Die weiter südlich, zwischen Steinmetzhaus und Kirche liegenden Gehölzbestände werden größtenteils erhalten, sind jedoch den verkehrlichen Auswirkungen durch die vorgesehene Erschließung entlang des Steinmetz- hauses (z. B. Lärm und Abgase) ausgesetzt.

Für die Erfassung der im Gebiet lebenden Arten sind bereits erste Brutvogel- und Fledermauser- fassungen erfolgt. Das Plangebiet ist, vor allem aufgrund der Gehölzbestände, Lebensraum für geschützte Arten (siehe hierzu entsprechende Anlagen). Mit der Planung geht dieser Lebens- raum im nördlichen Bereich des Plangebiets verloren. Für die Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die im Gebiet und dessen Umfeld vorkommenden Arten sind jedoch weitere Erhe- bungen im Jahr 2016 notwendig. Die Umsetzung einer Planung, die wesentlich über die bereits bebauten bzw. genutzten Flächen hinausgeht, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nur mit einer bzw. mehreren artenschutzrechtlichen Ausnahmen möglich. Endgültige Einschätzungen lassen sich jedoch erst nach Abschluss der weiteren Brutvogel- und Fledermauserfassungen im Laufe dieses Jahres machen.

Die Vorentwurfsunterlagen (Stand: 30. März 2016) wurden ausgearbeitet von Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH (Himmelpforten), im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Himmelpforten.

### **Anlagen:**

- „Umplanung EKZ Bahnhofstraße in Himmelpforten, Lageplan Variante 3“ von Dipl.-Ing. Bernd Mügge - Architekt BDA, Stand: 19.02.2016
- „Einzelhandelskonzept Himmelpforten“ der bulwiengesa AG (Hamburg) vom 27. Oktober 2014

- „Verkehrsuntersuchung zum Einkaufszentrum Bahnhofstraße – Vorabzug“ von SHP Ingenieure (Hannover) vom 29. Oktober 2015
- „Bericht zur Brutvogel-Erfassung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Zwischen B 73 und Mühlenstraße“ der Gemeinde Himmelpforten“ von bartels umweltplanung (Hamburg), Stand: 16.02.2016
- „Bericht zur Fledermaus-Erfassung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Zwischen B 73 und Mühlenstraße“ der Gemeinde Himmelpforten“ von bartels umweltplanung (Hamburg), Stand: 16.02.2016