

Ursula Männich-Polenz  
Besenriede 16  
21709 Himmelpforten

Gemeinde Himmelpforten  
Herrn Wist  
Mittelweg 2  
21709 Himmelpforten

04.05.2106

### **Einwendung zu Bauleitplanung B-Plan Nr. 34 „zwischen B73 und Mühlenstraße“ im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Wist,

die Planungen zur Erweiterung des Einkaufszentrum an der Bahnhofstraße in Himmelpforten habe ich als Ratsfrau der Gemeinde Himmelpforten von Beginn an offen kritisch begleitet. Insbesondere deshalb, weil die Planungen die Grünflächen und den alten Baumbestand, die zum Steinmetzhaus gehören, komplett mit einbezog und eine nahezu komplette Versiegelung mit dem Verlust des alten Baumbestandes vorsah. Auch ohne genaue Kenntnisse darüber, welche Arten von Fledermäusen und Vögeln dort ihre Brut- und Nahrungshabitate haben, war mir der besondere Wert des Areal (im Folgenden „Steinmetzpark“ genannt) von Beginn an bewusst. Die bisherigen naturschutzfachlichen Untersuchungen haben meine Vorbehalte mehr als bestätigt. Da auch die neueste Planungsvariante, mit der die Gemeinde ins Verfahren gehen möchte, in meinen Augen einen Totalverlust des Altbaumbestandes bedeutet, muss ich meine Kritikpunkte weiterhin aufrecht erhalten.

Meine Kritikpunkte an der derzeitigen Planung im B-Planverfahren Nr. 34 möchte im Folgenden aufführen.

#### **1. Es gibt Alternativen zur Planung, sie wurden bisher aber nicht weiter verfolgt oder in Betracht gezogen:**

Die Größe des Einkaufszentrums ist in meinen Augen überzogen. Sie verändert das Ortsbild und bedeutet einen deutlichen Wertverlust für das denkmalgeschützte Gebäude des Steinmetzhauses. Zudem gefährdet es die zukünftige Existenz zum einen der kleinen inhabergeführten Geschäfte im Einkaufsstandort Himmelpforten bis hin zur Gefahr vom Leerstand beim derzeitigen Vollsortimenter Sky. Ich plädiere deshalb für eine kleinere Variante der Neuaufrstellung des Einkaufszentrums an der Bahnhofstraße, die das Areal des Steinmetzarks verschont.

Dies kann erreicht werden, indem zum einen die Anzahl der Parkplätze pro qm Verkaufsfläche reduziert wird. Dies wäre möglich, da diese nach Aussagen von Herrn Adler sehr großzügig ausgelegt sind, damit der Kunde immer das Gefühl habe, unter mehreren Parkplätzen auswählen zu können. Allerdings sind in Himmelpforten nicht alle Kunden im Zentrum mit dem Auto unterwegs. Es gibt auch viele Fußgänger und Fahrradfahrer. Hinzu kommt, dass durch den seit August 2015 verkehrenden Bürgerbus Osteland auch viele Kunden aus der alten Samtgemeinde Oldendorf dieses Verkehrsmittel für die Einkaufsfahrten nach Himmelpforten nutzen.

Zum anderen ist denkbar, dass sich z.B. auf den anvisierten Erweiterungsflächen im bereits bebauten Gebiet an der Bahnhofstraße lediglich der Vollsortimenter und Aldi erweitern und die Ansiedlung eines Drogeriemarktes an einen anderen Standort verlegt wird. Auf einen Fachmarkt kann in meinen Augen angesichts des breitgefächerten Angebots in Himmelpforten im Moment verzichtet werden, auch das Einzelhandelskonzept sieht den kleineren Fachmarkt nicht als zwingend gegeben an. Sehr wahrscheinlich kann sich für einen solchen Fachmarkt dann in Zukunft ein geeigneter Standort im inneren Versorgungsbereich der Gemeinde Himmelpforten ergeben, entweder an der Bahnhofstraße durch Geschäftsaufgaben oder an der Poststraße (in Teilen bebauungsplanrechtlich schon jetzt ein Mischgebiet) oder an der Marktstraße. Auch die Kombination Sky und Aldi an der Marktstraße und Vollsortimenter und Drogeriemarkt an der Bahnhofstraße könnten eine Variante sein. Diese Variante würde sogar an der Bahnhofstraße noch besser passen, da dann dort weniger Verkaufsflächen zu bauen sind, wenn die Empfehlungen des EHK eingehalten werden. An der Marktstraße ist dagegen meines Erachtens Platz genug für einen Vollsortimenter und einen Discounter.

Aktuell noch mögliche Alternativen zur jetzigen Planung mit der Bunting Gruppe wurden seit Mitte 2014 nicht weiter verfolgt und entsprechend auch nicht weiter unterstützt. Tatsächlich gab es aber Anfragen von der Edeka Gruppe zusammen mit dem Ladeninhaber Tiedemann aus Oldendorf, die bei der Gemeinde noch im Jahr 2014 vorgeschrieben haben. Die COOP Gruppe als Betreiber des Sky-Marktes vor Ort wurde im September 2015 bei der Gemeinde vorstellig, um auf die drohende Konkurrenzsituation durch die Planung und das eigene Interesse zusammen mit der Vertreterin des Besitzers der Immobilie, der Völkel Company, den Standort an der Marktstraße zu aktualisieren und durch den Neubau eines Drogeriemarktes aufzuwerten, aufmerksam zu machen. Der Antrag der Aldi Gruppe, an der B73/Ecke Marktstraße einen Markt zu errichten, wurde mit Hinweis auf das EHK abgelehnt. Die Variante 1b, der Errichtung eines Marktes auf dem Grundstück Ecke B73/Stubbenkamp, ehemals Kutscher, unter Einbeziehung des Grundstücks der Kirchengemeinde konnte aus verschiedenen Gründen bisher nicht verwirklicht werden, u.a. weil der Investor schwer erkrankte. Die Gemeinde hat in diesem Fall aber auch keine weiteren Vermittlungsversuche unternommen und auch nicht nach anderen Investoren gesucht.

## **2. Einzelhandelskonzept fehlinterpretiert, empfohlene Verkaufsflächengrößen werden überschritten:**

Es heißt immer, die Grundlage für diese Planung sei das Einzelhandelskonzept (EHK) aus dem Jahr 2014. Jedoch ist diese Planung nicht zwingend aus dem EHK ableitbar, denn dort wird lediglich die Aussage getroffen, dass neben der Neuaufstellung des Aldis und des Vollsortimenters an der Bahnhofstraße auch eine Ansiedlung eines Drogeriemarktes und ggfs. eines Fachmarktes wünschenswert sind. In der aktuell vorliegenden Planung jedoch überschreiten die Verkaufsflächen des Vollsortimenters (VS), des Drogeriemarktes (DM) und des Fachmarktes (FM) die Empfehlungen des EHK: VS +250 qm, DM + 200qm, FM + 150 qm Verkaufsfläche. Darüber hinaus ist im EHK nicht festgelegt, dass alle Geschäfte (Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt und ein Fachmarkt) am Standort Bahnhofstraße untergebracht werden sollten. Das EHK spricht vielmehr davon, dass lediglich die dort bereits bestehenden Läden erweitert werden sollten, sprich Vollsortimenter und Discounter. Wichtige Kernaussagen des Einzelhandelsgutachtens werden ignoriert. So warnt des EHK vor einer Vernachlässigung des Standortes an der Marktstraße und einem drohenden Leerstand im jetzigen Sky-Markt aufgrund des Konkurrenzdruckes an der Bahnhofstraße. (EHK, S. 86) Das ist nicht nachhaltig, denn dieser Standort wurde erst 2003 gegen große Widerstände aus der Kaufmannschaft durch die Gemeinde realisiert.

## **3. Ausbaupläne Fa. Wehbers Mühle:**

Falls die schon seit längerem bestehenden Ausbaupläne des Besitzers von Wehbers Mühle in die Realität umgesetzt werden, wird zusammen mit der jetzigen Planung des EKZ in diesem Teil von Himmelpforten ein noch größerer Einkaufsschwerpunkt entstehen, der den Konkurrenzdruck nochmals erhöht und der Gefahr von Leerständen an anderer Stelle des inneren Versorgungsbereichs Vorschub leistet.

## **4. Überdimensionierte Planung bedeutet steigenden Konkurrenzdruck zu übrigen Einzelhandelslagen in der Samtgemeinde:**

Nicht nur der Standort Sky an der Marktstraße in Himmelpforten wird von der erheblichen Konzentration an Märkten im Planungsgebiet B-Plan Nr. 34 gefährdet sein, auch die umliegenden Einzelhandelsstandorte in der Samtgemeinde werden den steigenden Konkurrenzdruck zu spüren bekommen. Dies wird insbesondere die kleineren Einzelhandelsgeschäfte in Hammah und Burweg betreffen, die bei altersbedingter Abgabe der Geschäfte sehr wahrscheinlich keine Nachfolger finden werden. Damit würden aber die wichtige Nahversorgungsstrukturen dieser beiden Orte ausgeschaltet. Vor allem für Hammah, als einem der drei größten Orte in der Samtgemeinde wäre

eine solche Entwicklung fatal. Der Edeka-Markt in Oldendorf ist zwar gut aufgestellt, doch auch hier ist die zukünftige Entwicklung dann ungewiss.

#### **5. Bisher keine Einbeziehung der umliegenden Gemeinden in die Planung:**

Das aktuell gültige regionale Raumordnungsprogramm sieht vor, dass bei Planungen, die Auswirkungen auf die umliegenden Gemeinden haben, diese in einem Moderationsverfahren mit einbezogen werden sollen. Dies ist bis dato nicht geschehen. Das neue EKZ wird aber nicht allein von den Himmelpfortener Bürgern existieren können. Zudem zeigt auch das Einzelhandelskonzept (EHK), dass durch die gegebene Mobilität auch Bürger aus allen Orten der Samtgemeinde, sowie aus Hüll in der Samtgemeinde Drochtersen und aus Hechthausen im LK Cuxhaven die Einkaufsmöglichkeiten in Himmelpforten nutzen. Eine Absprache im Moderationsverfahren mit den genannten Gemeinden muss deshalb entsprechend nachgeholt werden.

#### **6. Problemzone Mühlenstraße und Anbindung Wehbers Mühle:**

Durch die geplante Unterbrechung der Mühlenstraße wird der Durchgangsverkehr zu Wehbers Mühle über den Parkplatz des Einkaufszentrums geleitet. Das Problem des Schwerlastverkehrs auf dem Teil der engen Teil der Mühlenstraße von der B73 bis zu Wehbers Mühle kann durch diese Lösung nicht behoben werden, da die Brücke eine Tonnagebegrenzung hat.

Nicht auszuschließen ist auch die Variante, dass Autofahrer den direkt an der Mühlenstraße gelegenen Parkplatz von Wehbers Mühle (an der zum EKZ gelegenen Seite des Mühlenbaches) als Durchgangsweg nutzen, um über die Brücke zum Geschäft bzw. zur B73 zu kommen. Dies birgt erhebliche Gefahren für die Verkehrssicherheit. Der Verkehr auf der Mühlenstraße wird dadurch nicht weniger werden, der von den Anwohnern gewünschte Effekt der Beruhigung nicht eintreten.

Eine alternative Anbindung von Wehbers Mühle ist zzt. schwierig, da der Bereich hinter dem Penny Markt durch bestehende Verträge nicht zugänglich ist.

#### **7. Starke Wertbeeinträchtigung des denkmalgeschützten Steinmetzhauses durch Rundumversiegelung:**

Das Gebäude des Steinmetzhauses steht in allen Teilen unter Denkmalschutz. Durch die Bebauung der neuen Wohnhäuser von Bethel im Norden ist der besondere Charme des Hauses bereits beeinträchtigt, da der Blick auf die Gartenseite des Hauses von der B73 aus durch die sehr nüchternen Neubauten verdeckt wird. Zudem ging an dieser Stelle bereits ein guter Teil des Gartens um das Steinmetzhaus herum verloren. Durch die nun geplante hohe Versiegelung wird der Wert des Steinmetzhauses weiter sinken. Durch die sehr nah (nur 2 Meter Abstand) am Haus vorbei

geleitete Zu- und Abfahrt des EKZ kann es zu Erschütterungen kommen, die die Bausubstanz des denkmalgeschützten Gebäudes gefährden.

Zudem muss das Steinmetzhaus im Verbund mit dem parkartigen Gartenteil gesehen werden. Die Kombination von alter Bausubstanz und baumbestandenen Park setzt das Haus in einen besonderen Wert, auch für die zukünftige Nutzung des Gebäudes.

### **8. Versiegelung und Nivellierung des Geländes für das EKZ bedeutet einen Totalverlust des alten Baumbestandes und damit des Biotops:**

Die aktuelle Planung sieht eine weitestgehende Abholzung vor. Die verbleibenden Bäume werden sehr wahrscheinlich in den nachfolgenden Jahren absterben oder zumindest stark geschädigt werden, da es sich zu einem großen Teil um Buchen handelt, die als aufgrund des Alters und der bisherigen Ausbreitungsmöglichkeiten weitverzweigte Wurzeln ausbilden konnten. Sie können zudem nicht dem Erhalt des vorhandenen Biotops dienen. Da im Gelände zudem große Niveauunterschiede bis zu 3 Metern bestehen, können gutgemeinte Vorschläge, die große Buche in der Mitte als besonderen Baum zu erhalten, nicht realisiert werden können. Diese würde in einem geschätzt 2 Meter tiefen Loch stehen und würde dort auch einem langsamen Baumtod gewidmet sein.

Das naturschutzfachliche Gutachten hat bereits gezeigt, dass in diesem Biotop viele Vogelarten, auch besonders geschützte, ihre Nahrungshabitate haben und ihren Nachwuchs aufziehen. Darüber hinaus befinden sich am Steinmetzhaus Brutstätten von Schwalben und Mauerseglern, die auch auf die vorhandenen Nahrungshabitate im Steinmetzpark zurückzuführen sind. Ohne Park werden sehr wahrscheinlich auch die Schwalben und Mauersegler aus diesem Gebiet verschwinden. Zudem haben Fledermäuse hier ihre Jagdreviere. Die besondere Gestaltung des Areals könnte aber noch mehr für die Fledermäuse bedeuten. So könnten z.B. bei entsprechender Öffnung der alten Gebäude ringsum (Kirche, Steinmetzhaus) Optionen für Wochenstuben und Überwinterung geschaffen werden. Dieses Potential entfällt bei Versiegelung des Gebietes.

In Bezug auf den vom Landkreis beförderten Biotopverbund bedarf der Steinmetzpark eines besonderen Augenmerks. Die vorgefundene Fauna (z.B. Fledermäuse und Waldohreule) zeigt, dass der Steinmetzpark im Verbund mit der bereits geschützten Horster Beek und dem flachen Wiesengelände hinter Wehbers Mühle zu sehen ist. Der Steinmetzpark ist als ein wichtiger Rückzugsort für Vögel und Fledermäuse anzusehen.

## **9. Botanische Funde deuten auf mögliche historische Ursprünge der Vegetation:**

Im Frühjahr 2016, genauer im April wurden im Steinmetzpark sehr seltene Frühblüher entdeckt, die möglicherweise auf gärtnerische Anpflanzungen im 18./19. Jahrhundert zurückzuführen sind. Es handelt sich um eine Art der Scilloideae, der Gattung der Milchsterne (*Ornithogalum*), sehr wahrscheinlich der Nickende Milchstern. Alle Arten der Gattung der Milchsterne kommen in unseren Breiten nur selten vor. Zum Vorkommen ist in Wikipedia vermerkt:

*"Der Nickende Milchstern stammt aus dem Westen der Türkei und dem Osten Griechenlands, dennoch ist die Art heute in vielen Teilen der Welt verwildert. In der Barockzeit wurde der Milchstern in Europa als Zierde für Schloss- und Klostergärten angepflanzt. Deshalb tritt er heute im Umfeld dieser Anlagen (Gebüsche, Äcker, Weingärten) gehäuft auf.*

*Er ist in ganz Deutschland aber relativ selten anzutreffen. Im Garten von Schloss Paretz bei Potsdam ist der Nickende Milchstern während seiner Blütezeit zu einer kleinen Attraktion geworden; in Führungen wird die literarische und kulturelle Wirkung der Pflanze am Beispiel des Textes „Nickender Milchstern“ von Ludwig Sternaux erläutert. Im Land Sachsen ist die höchste Population des Nickenden Milchsterns in Deutschland zu verzeichnen, dort wächst er beispielsweise auf dem Roitzschberg bei Meißen und am Schloss Pillnitz bei Dresden.*

*In Österreich findet er sich in den östlichen mediterranen Gebieten. So auch im nördlichen Niederösterreich rund um das Stift Altenburg.*

*In der Schweiz tritt diese Art vereinzelt in der Gegend um Schaffhausen auf, im Rheintal und in der Gegend zwischen Bern und Thun; dort gilt sie aber als gefährdet."*

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Laufe des Jahres in der Botanik des Steinmetzparkes noch weitere Blütenpflanzen finden lassen, die auf eine frühe gärtnerische Nutzung durch das Kloster bzw. das nachfolgenden Damenstiftes schließen lassen. Damit wäre ein besonderer botanischer Wert des Parks abseits von Rote Listen Arten gegeben.

Die Apfelbäume im Park sind meines Wissens nach zwar jüngeren Datums, da es sich aber um sehr kleine Früchte handelt, gehe ich davon aus, dass hier gezielt alte Apfelsorten gepflanzt wurden.

## **10. Erholungswert und mögliche touristische Attraktion des Parkes gehen verloren:**

Der Erholungswert des Steinmetzparkes ist direkt zu erleben, wenn man dort verweilt. Die Bäume vermindern insbesondere in den Sommermonaten den Lärm von der Bundesstraße, das große geschlossenen Blätterdach schützt vor Sommerhitze. Die Filterwirkung bezüglich der Abgase von der Bundesstraße ist nicht zu vernachlässigen und kann sicherlich wissenschaftlich beziffert

werden. Mit Abholzung der Bäume und Versiegelung der Fläche wird sich dieses städtische Mikroklima deutlich verändern. Auch die Anwohner der Mühlenstraße würden dies bemerken: Mehr Lärm, zusätzlich auch von der Bundesstraße, mehr Hitze im Sommer. Die erfrischende Kühle dieser Ecke von Himmelpforten wird fehlen. Negative Auswirkungen auf das gesamte innerörtliche Klima auch der angrenzenden Straßen sind nicht auszuschließen.

Flora und Fauna (Tier- und Pflanzenwelt) des Steinmetzparkes insbesondere mit den Fledermäusen und den Scilloideae, der Gattung der Milchsterne, könnten eine touristische Nutzung des Parks ermöglichen, indem sachkundige Führungen auf die Bedeutung auch als Klostergarten hinweisen und das besondere Erlebnis, Fledermausrufe hörbar zu machen, zurückgreifen. Mit dem Schwinden des Parks wird diese touristische Möglichkeit bereits im Vorfeld aufgegeben.

### **11. Steinmetzpark ist nicht nur privat:**

Der Steinmetzpark wird nicht nur von der Vogelwelt und den Fledermäusen intensiv genutzt. Die ehemaligen Bewohner des Steinmetzhauses, die von Bethel im Norden betreut werden, sehen ihn als Erholungsort an. Und auch die Himmelpfortener gehen durch diesen Park. Sie nutzen ihn als Abkürzung von der Bundesstraße zu den Märkten und zu Wehbers Mühle. Die Kirche nutzt den Park ebenso, z.B. bei Taufgottesdiensten. Für Brautpaare ist er eine romantische Fotokulisse und würde schmerzlich fehlen.

### **Fazit:**

Es gibt meiner Meinung nach viele gute Gründe, den Steinmetzpark zu erhalten und als öffentlichen naturbelassenen Park einzurichten. Alternativen für die Erneuerung des Einzelhandels in Himmelpforten wurden aufgezeigt.

Ich bitte um eine schriftliche Bestätigung meiner Eingabe.

Mit freundlichen Grüßen  
Ursula Männich-Polenz