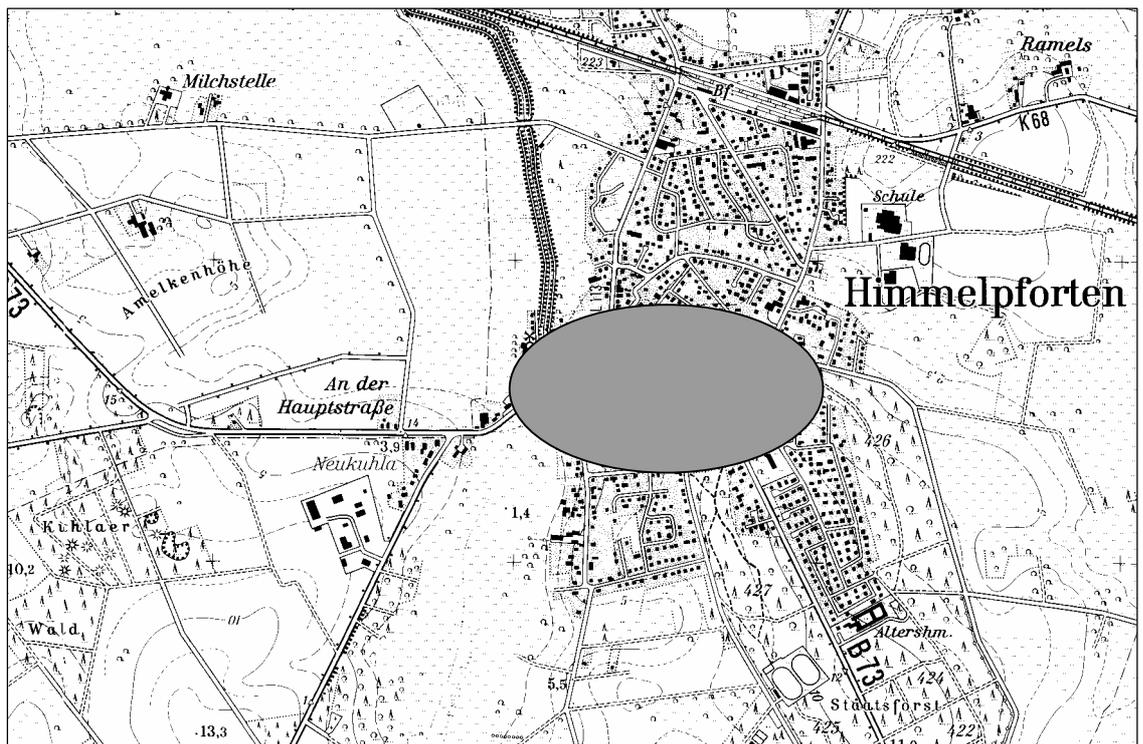


Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 30

"Himmelpforten-Mitte"
mit örtlichen Bauvorschriften



Stand: Juni 2006

bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Himmelpforten

cappel + partner
architektur und stadtplanung



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten

Tel. 04144 - 2179 10, Fax: 2179 11

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Cappel

Dipl.-Ing. Seidenberg

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung	3
1.2	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich.....	3
1.3	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.4	Ziele der Planung.....	4
1.5	Städtebauliche Entwicklungsziele des Ortszentrums der Gemeinde Himmelpforten.....	4
2	Aussagen übergeordneter Planungen.....	9
2.1	Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramm	9
2.2	Landschaftsrahmenplan	9
2.3	Aussagen des Flächennutzungsplanes.....	9
2.4	Landschaftsplan.....	10
3	Städtebauliche Situation.....	11
4	Städtebauliche Planung und Abwägung	11
4.1	Städtebauliches Konzept.....	11
4.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
4.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	13
4.2.3	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung.....	14
4.3	Verkehrsflächen	14
4.3.1	Stellplätze	14
4.4	Soziale Infrastruktur	15
4.5	Technische Infrastruktur.....	15
4.5.1	Wasserversorgung.....	15
4.5.2	Schmutzwasserversorgung	15
4.5.3	Oberflächenentwässerung.....	15
4.5.4	Versorgung mit elektrischer Energie.....	15
4.5.5	Müllentsorgung	15
4.5.6	Telekommunikation.....	15
4.6	Immissionsschutz.....	15
4.7	Trinkwasserschutz.....	15
4.8	Denkmalschutz	16
5	Grünordnung	16
5.1	Grünbestand	16
5.2	Erhalt der Grünstrukturen.....	16
6	Flächenangaben	17

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: 308/6, 251/15, 251/14, 251/18, 251/19, 231/4, 231/6, 231/7, 228/ 6, 228/7, 226/7, 226/6, 226/5 teilweise, 95/6, 95/3, 88/7, 130/2, 85/22, 85/11, 85/12, 81/12, 81/13, 81/14, 81/11, 81/8, 81/7, 81/15, 80/6, 75/11, 131/2, 76/10, 78/5, 65/11, 65/12, 62/2, 61/8, 61/3, 57/7, 57/2, 41/3, 41/8, 43/7, 45/6, 45/5, 45/7, 47/11, 47/3, 47/13, 47/14, 48/15, 50/3, 47/9, 48/14, 51/7, 51/8, 53/7, 54/23, 54/20, 54/11, 54/24, 54/22, 37/11, 37/10 teilweise, 15/3 teilweise, 124/5, 37/12, 39/13, 119/12, 41/6, 41/3, 41/4, 123/7, 123/18, 118 teilweise, 119/13 teilweise, 119/14 teilweise, 120/3 teilweise, 66/7 teilweise, 66/8 teilweise, 123/19, 43/6, 43/5, 212/5, 121/14, 119/19 teilweise, 119/18, 122, 119/15, 119/7, 121/7, 121/18 teilweise, 305 teilweise, 84/7 teilweise der Flur 6 und 9 der Gemarkung Himmelpforten.

Die Größe des Plangebietes (beplante Fläche) beträgt ca. 9,3 ha.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung waren Ansiedlungsbestrebungen von Discountmärkten entlang der Bundesstraße B 73. Da im Plangebiet bisher kein Bebauungsplan vorlag, wird die Zulässigkeit von Vorhaben über § 34 BauGB geregelt. Um eine gezielte planerische Steuerung vornehmen und Vorhaben, die dem gemeindlichen Entwicklungskonzept nicht entsprechen, ausschließen zu können, reicht die Anwendung des § 34 BauGB nicht aus. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um der Gemeinde die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung einer langfristigen und vorausschauenden Konzeption insbesondere im Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur des Ortszentrums zu geben.

1.4 Ziele der Planung

In der Gemeinde Himmelpforten haben sich – vor allem auch durch die planerischen Bemühungen der Gemeinde - in den zurückliegenden Jahren ausgewogene Versorgungsstrukturen entwickelt. Es besteht eine für ein Grundzentrum der Größe Himmelpfortens gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Hierzu haben vor allem die bestehenden Supermärkte und Discounter und deren Integration in das Geschäftszentrum mit kleinen Einzelhandelsbetrieben / Fachgeschäften und Dienstleistern beigetragen. Es ist so trotz der Nähe Stades gelungen, eine hohe Kaufkraftbindung zu erzielen. Wesentliches städtebauliches Ziel ist es, dem Sog in Richtung der stark frequentierten B 73 in Bezug auf Discounter und Super- bzw. Verbrauchermärkte entgegenzuwirken, um Gefährdungen der abseits der B 73 entwickelten Versorgungsstrukturen zu unterbinden. Die Planung führt damit die im Zuge früherer Planungen und zuletzt mit dem Bebauungsplan Nr. 18 „Zwischen Poststraße, Marktstraße, B 73 und Am Friedhof“ verfolgte Weiterentwicklung des Ortszentrums fort. Damit einher geht das Ziel, den dörflichen Charakter des Ortsbildes zu erhalten.

1.5 Städtebauliche Entwicklungsziele des Ortszentrums der Gemeinde Himmelpforten

Die Entwicklungsziele zum Ortszentrum der Gemeinde Himmelpforten wurden u.a. im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 18 „Zwischen Poststraße, Marktstraße, B 73 und Am Friedhof“ formuliert. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 18 war die Sicherstellung und Weiterentwicklung eines breit gefächerten Einzelhandelsangebotes. Inhalt der Planung war die Ausweisung eines Sondergebiets GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL und von MISCHGEBIETEN sowie ergänzenden Sortiments- und Flächenbeschränkungen. Im Jahr 2004 wurde der Verbrauchermarkt „Wandmaker“ unter Einbeziehung des bis dahin bestehenden Spar-Marktes östlich der Marktstraße angesiedelt. Dieses Areal befindet sich unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Himmelpforten-Mitte“.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Bebauungsplan Nr. 30 und der Relevanz der Planung für die Zentrumsentwicklung von Himmelpforten wird im folgenden Abschnitt aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 zitiert. Die hier genannten Entwicklungsziele zum Ortszentrum haben weiterhin Bestand.

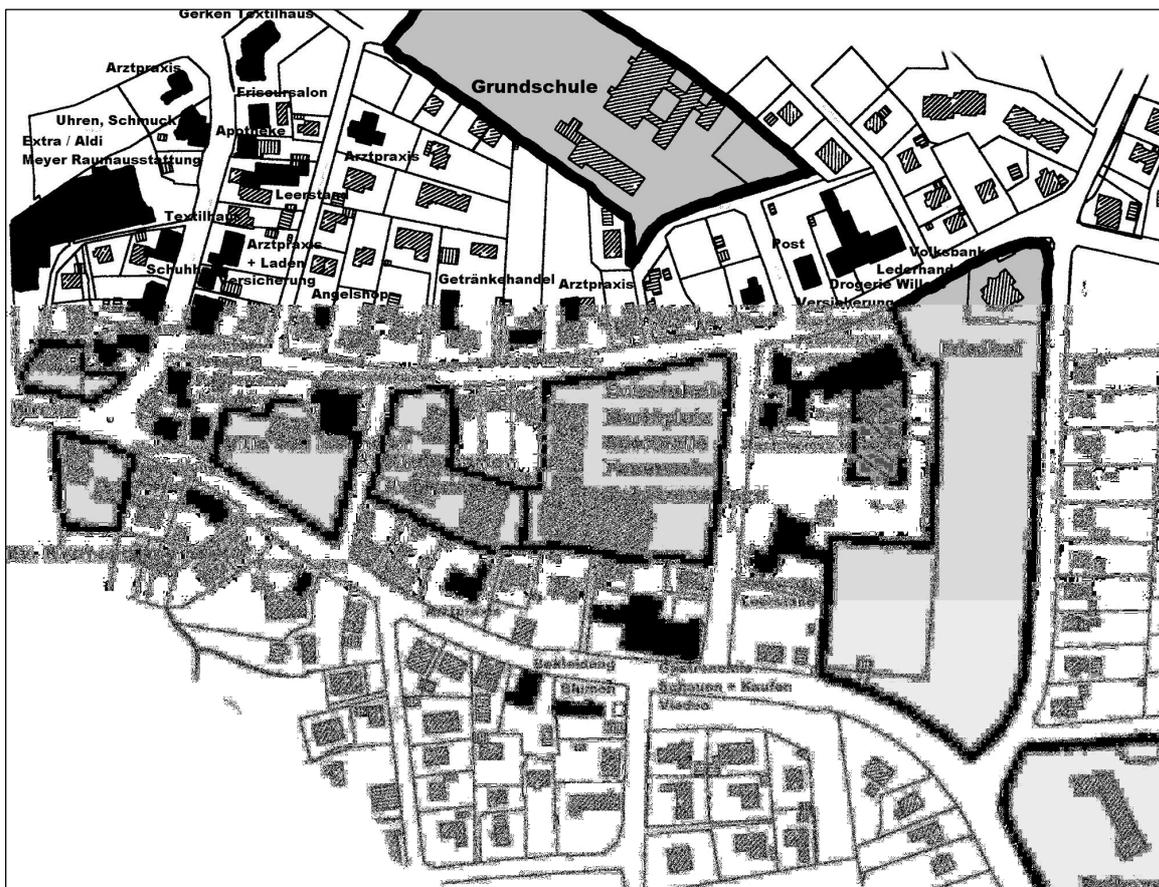
Städtebauliches Konzept Ortsmitte Himmelpforten - Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 " Zwischen Poststraße, Marktstraße, B 73 und Am Friedhof ", Juli 2003¹

Himmelpforten zeichnet sich durch ein kompakt entwickeltes Ortszentrum mit einer für eine ländliche Gemeinde beachtlichen Attraktivität aus. Dabei wandelte sich der Ortskern in den vergangenen Jahrzehnten: wo früher dörfliche Elemente prägend waren, bildeten sich zunehmend kleinstädtische Züge aus. Neben den Neubaugebieten in Ortsrandlage waren in den vergangenen Jahren immer wieder Entwicklungen im Ortszentrum Thema der Kommunalpolitik und Ortsplanung aber auch im örtlichen Agenda-Arbeitskreis. Das Ortszentrum verstand man dabei als den Abschnitt zwischen den Polen von Rathaus und Kirche.

War noch vor einigen Jahren der Bereich der östlichen Poststraße ein sehr belebter Teil des Himmelpfortener Ortszentrum und dem Bereich Bahnhofstraße ebenbürtig, so lässt die Attraktivität und Frequenz in diesem Bereich heute zu wünschen übrig. Dieser Zustand und das konkrete Investoreninteresse, am Standort Poststraße / Marktstraße eine bauliche und geschäftliche Neuentwicklung zu initiieren, sind als konkreter Anlass dieser Planung zu werten. Das örtliche Gesamtkonzept für das Himmelpfortener Ortszentrum wird dagegen schon länger stringent verfolgt und konnte in den zurückliegenden Jahren einige beachtliche Fortschritte zeitigen.

Im Himmelpfortener Zentrum sind in städtebaulich erfreulicher Weise geschäftliche Aktivitäten ebenso wie private und öffentliche infrastrukturelle Angebote vergleichsweise kompakt in einem Ortskern konzentriert, dessen positive Ausprägung in den vergangenen Jahren erfolgreich weiterentwickelt werden konnte.

Zwischen Kirche und Rathaus ist eine Vielzahl der Himmelpfortener Angebote achsenartig aneinander gereiht und durch Hauptstraße und Poststraße verbunden. Der Besatz an Geschäften, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen wird in der eingefügten Kartendarstellung aufgezeigt.



¹ Der Bebauungsplan Nr. 18 „Zwischen Poststraße, Marktstraße, B 73 und Am Friedhof“ wurde durch das Büro Cappel Architekten + Planer erstellt.

Der östliche Abschnitt mit Friedhof und Rathaus wird zwar funktional und gestalterisch dem Ortszentrum zugeordnet und sollte städtebaulich entsprechend behandelt werden, jedoch hier nicht im Sinne von Geschäftszentrum. Der enger zu fassende, geschäftlich geprägte Zentrumsbereich entspricht den auch von GESA / TUHH zu Grunde gelegten Abschnitten von Poststraße und Bahnhofstraße mit einer kleinen Abweichung hinsichtlich des Volksbankkomplexes, der in den Geschäftsbereich Poststraße / Marktstraße

einbezogen werden muss. Inhaltlich ist diese Abgrenzung darin begründet, dass sich innerhalb der Achse zwischen Kirche und Rathaus die geschäftlichen Aktivitäten an zwei Stellen verdichten:

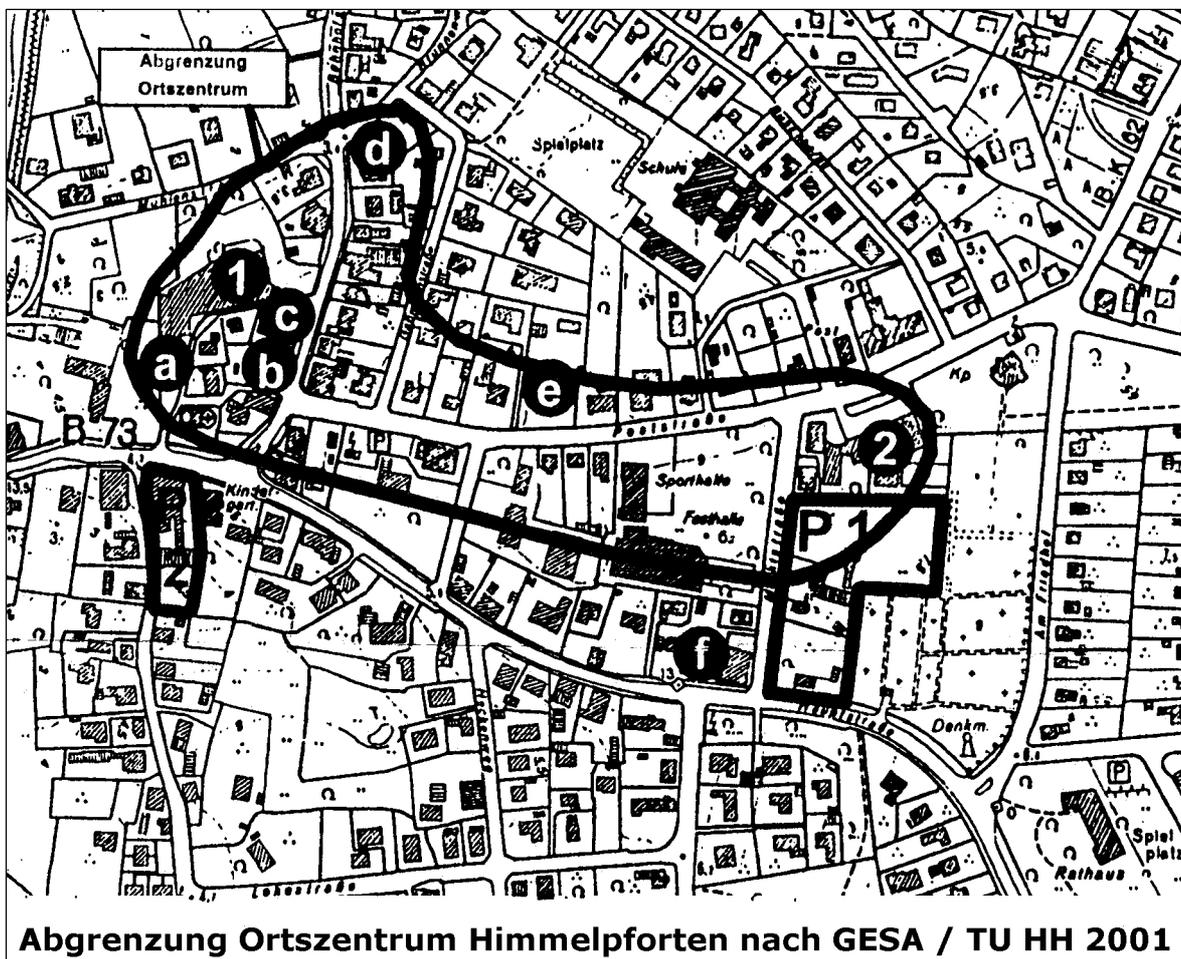
- einerseits im Bereich der unteren Bahnhofstraße und dem westlichen Ende der Poststraße und
- andererseits im östlicheren Abschnitt der Poststraße zwischen Buschhörne und Marktstraße.

Diese beiden Einzelhandelsschwerpunkte lassen sich aus der Kartendarstellung gut ablesen. Dazwischen sind einzelne geschäftliche Nutzungen und Dienstleistungsangebots an Poststraße und Hauptstraße eingestreut, so z.B. auch etliche der örtlichen gastronomischen Betriebe.

Neben Geschäften und privaten Dienstleistungen sind in angesprochenen Bereich zwischen Rathaus im Osten und Kirche im Westen u.a. aber auch anzutreffen: Eulsetehalle (Mehrzweckhalle) mit dem Marktplatz, Wochenmarkt in der Marktstraße, Kindergarten, Grundschule, Heimatmuseum, Villa von Issendorf mit Gemeindebücherei, Veranstaltungs- und Ausstellungsräumen, Feuerwehr, Schützenanlage, Rathaus, Kirche und Friedhof.

Bedeutsam sind im zentralen Teil Himmelfortens auch die historischen Strukturen und Gebäude und der hervorragende Großbaumbestand, deren Wahrung und Weiterentwicklung für das Gesicht Himmelfortens und seiner Identität unverzichtbar sind. Auch in diesem Sinne waren die Himmelfortener Bestrebungen, das Ortszentrum zu entwickeln, sehr erfolgreich.

Außerhalb des zentralen Ortsbereiches gibt es auch einige periphere Geschäftsstandorte z.B. in Richtung Bahn (Zachow und Saatucht), an der Bundesstraße in Richtung Cuxhaven (Penny und Stöver) und den Wehber'schen Mühlenkomplex am Ortsrand. Von diesen Standorten sind die Sortimente von Penny und Wehbers Mühle für das Ortszentrum relevant.



Abgrenzung Ortszentrum Himmelforten nach GESA / TU HH 2001

Vor diesem Hintergrund und den deutlich gewordenen Ansiedlungsinteressen von Einzelhandelsketten hat die Gemeinde Himmelpforten im Jahr 2001 eine Einzelhandelsuntersuchung bei GESA / TU HH in Auftrag gegeben, um die Tragfähigkeit des örtlichen Einzelhandels und mögliche Spielräume für weitere Entwicklungen untersuchen lassen. Diese Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen:

- Zusätzliche Ansiedlungen von Vollsortimentern oder Lebensmittel-Discountern sind zu vermeiden,
- insbesondere im Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung,
- generell im Bereich der Bundesstraße B 73
- und mit Einschränkung auch auf dem so genannten Stubig-Gelände.

Das Gutachten aus dem Jahr 2001 ist unter der Prämisse aufgestellt worden, dass zusätzlich zu den drei bestehenden Vollsortimentern ein Kleinverbrauchermarkt angesiedelt wird. Vor diesem Hintergrund ist die Ansiedlung eines Kleinverbrauchermarktes an der Marktstraße zwar als grenzwertig vertretbar angesehen worden. Die Studie legte jedoch auch dar, dass dieses mit Risiken für den bestehenden Einzelhandel verbunden sei. Jede Neuansiedlung würde einen Verdrängungswettbewerb initiieren, der mit einiger Wahrscheinlichkeit vor allem zu Lasten des Sparmarktes an der Poststraße, dem gegenwärtig schwächsten Wettbewerber, gehen würde.

Zwar ist nach Aussagen des Gutachtens dem Bereich untere Bahnhofstraße Priorität als Kernbereich einzuräumen, jedoch soll die „Entwicklung in der Poststraße (zwischen Bahnhofstraße und Marktstraße) durch Stärkung und Verdichtung der schon vorhandenen Nutzungskombinationen aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie unterstützt werden.“ (GESA / TUHH S. 78)

Das Gutachten von GESA / TUHH weist im Übrigen auch daraufhin, dass „die Gemeinde auf eine konsequente Einhaltung und Nutzung des Bau- und Planungsrechts achten“ sollte. (GESA / TU HH S. 78)

Dem örtlichen Handel und dem bislang verfolgten kommunalen Entwicklungskonzept wurde in der Untersuchung generell ein gutes Zeugnis ausgestellt. Deutlich wurde auch, dass Himmelpforten von seiner verkehrsgünstigen Lage und auch dem weniger entwicklungsfähigen benachbarten Grundzentrum Oldendorf begünstigt, einen Einzugsbereich hat, der etwa das Doppelte der eigenen Einwohnerzahl umfasst.

Im Jahr 2002 hatte sich nun eine neue Fragestellung ergeben. Durch das konkrete Ansiedlungsinteresse von Investoren ausgelöst, war zu beurteilen, ob die Entwicklung eines reduzierten Kleinverbrauchermarktes am Standort des bestehenden Sparmarktes unter Einbeziehung des so genannten „Stubig-Geländes“ mit dem verfolgten städtebaulichen Konzept und den bestehenden Einzelhandelsstrukturen verträglich sei. Daher wurde eine Fortschreibung des vorliegenden Gutachtens zur Klärung der Auswirkungen eines solchen kleineren Vorhabens auf den örtlichen Einzelhandel bei GESA beauftragt.

Die Ergebnisse (GUTACHTENERGÄNZUNG ZUR EINZELHANDELSANALYSE FÜR 21709 HIMMELPFORTEN – WIRKUNGSANALYSE FÜR EINEN KLEIN-VERBRAUCHERMARKT IM STANDORTBEREICH MARKTSTRAÙE / POSTSTRAÙE, GESA, SEPTEMBER 2002) wurden schriftlich in einem Ergänzungsgutachten niedergelegt und zusätzlich in Sitzungen und im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mündlich dargelegt.

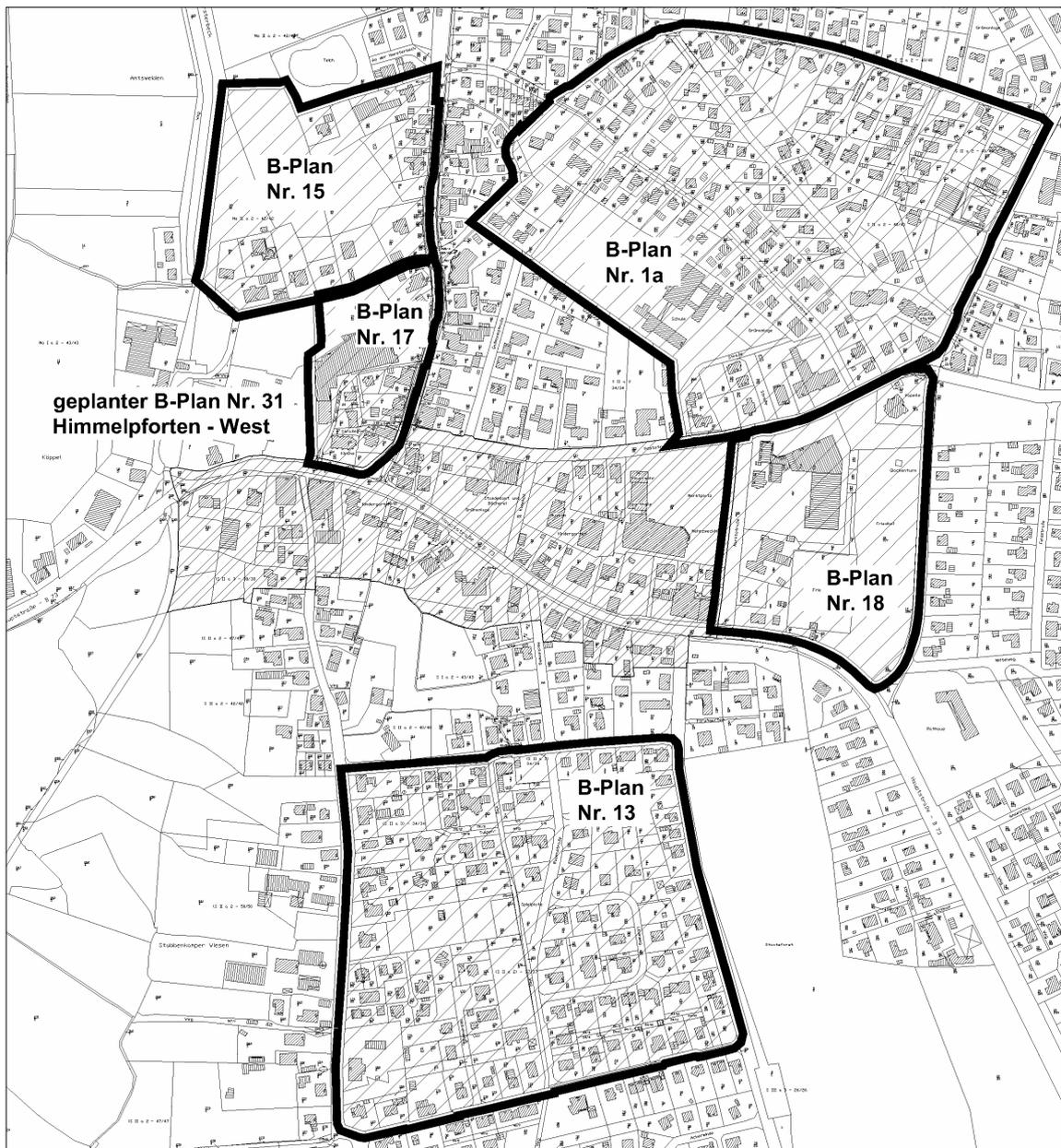
Da diese Aussagen von der Kaufmannschaft aus dem Bereich der unteren Bahnhofstraße bezweifelt wurden und von dort ein eigenes Gutachten (GUTACHTEN ZUR BEURTEILUNG DES ANSATZES EINES VEBRAUCHERMARKTES IM STANDORTBEREICH MARKT-/ POSTSTRAÙE IN 21709 HIMMELPFORTEN, E.U.P. - UNTERNEHMENSBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH, NORDERSTEDT, OKTOBER 2002) vorgelegt wurde, sind in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die gegensätzlichen Positionen eingehend erörtert worden. Im Beisein der Gutachter Herrn Dipl.-Kfm. Gustafsson und Herrn Dipl.-Kfm. Engelmann (EUP) wurden die Argumente ausgetauscht und deren Stichhaltigkeit erwogen. Dabei waren u.a. auch Vertreter der IHK und des Einzelhandelsverbandes und der örtlichen Kaufmannschaft zugegen.

Die Gemeinde sah im Ergebnis die Aussagen des GESA / TU HH –Gutachtens gestützt. Für diese Auffassung spricht auch die inzwischen vorliegende raumordnerische Beurteilung des Vorhaben durch den Landkreis Stade und die grundsätzliche Beurteilung des Vorhabens durch die IHK. Beide halten allerdings enge Grenzziehungen für weiter gehende Entwicklungen für erforderlich.

Ein Verzicht auf die Entwicklung dieses Standortes innerhalb des durch das Einzelhandelsgutachten aufgezeigten Rahmens müsste angesichts der bestehenden räumlichen Strukturen, der zur Verfügung stehenden Flächen und der Möglichkeiten auch für den ruhenden Verkehr angemessene Lösungen anzubieten, als städtebauliche Fehlentscheidung und als verpasste Chance gewertet werden.

Es wird im Rahmen dieser Begründung zum Bebauungsplan nicht für erforderlich gehalten, weitergehende Passagen der Gutachten zu zitieren. Beide Gutachten stehen bei der Gemeinde zur Verfügung, können dort bei Bedarf auch eingesehen werden.

In der folgenden Grafik sind die an den Geltungsbereich angrenzenden bzw. die im näheren Umfeld befindlichen Bebauungspläne dargestellt.



Angrenzende bzw. im Umfeld des BP 30 befindliche Bebauungspläne, ohne Maßstab

2 Aussagen übergeordneter Planungen

2.1 Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramm

Die Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) des Landes Niedersachsen von 1994 und des Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Stade von 2004 bilden die Planungsgrundlage für die nachgeordneten Planungen auf kommunaler Ebene. Gemäß §10 Abs. 2 NROG haben sich alle raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden behördlichen Entscheidungen, Maßnahmen und Planungen den Zielen der Raumordnung unterzuordnen.

Himmelpforten nimmt die **zentralörtliche Aufgabe eines Grundzentrums** wahr. Dabei dürfen Einzelhandelsprojekte ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigen. Wichtigster Standort für die überörtlichen Versorgungsfunktionen eines zentralen Ortes ist die innerörtliche Lage. Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen i.d.R. nur in Grundzentren und Mittelzentren ausgewiesen werden. Des Weiteren hat Himmelpforten die **Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten**. Dem Ort wurde außerdem die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet.

Im RROP ist im Plangebiet eine **Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung** mit einem Lärmbereich von 60 dB (A) eingetragen. Eine **Umgehung des Ortszentrums** von Himmelpforten ist als südliche Umfahrung der Ortslage geplant. Diese ist als Hauptstraße von überregionaler Bedeutung gekennzeichnet.

2.2 Landschaftsrahmenplan

Die ökologischen Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplans von 1989 für den Landkreis Stade (LRP) wurden im Zuge der Landschaftsplanung für das Samtgemeindegebiet konkretisiert und damit auf den Maßstab des Flächennutzungsplans gebracht.

Hinsichtlich des Städtebaus nennt der LRP Anforderungen an die Orts- und auch an die Baugestaltung. Städtebaulich werden eine Erhaltung und angemessene Fortentwicklung der historisch gewachsenen Dorfkerne durch Aufgreifen der landschaftstypischen Strukturen und ein "weicher" Übergang von Siedlung und Landschaft durch geeignete Eingrünungsmaßnahmen gefordert. Neue Gebäude sollen durch Maßstab, Form und Materialien der Baukörper in das Landschaftsbild integriert werden. Dies soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Gestaltungsfestsetzungen geschehen.

Eine Reduktion des Flächenverbrauchs durch Verdichtung im Bestand, wie sie im LRP gefordert wird, lässt sich meist nur schwer verwirklichen. In den historischen, überwiegend auch heute noch durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägten Dorfkerne im Samtgemeindegebiet ist oftmals eine Verdichtung nicht möglich, um ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten und Abstände für die Hofstellen zu erhalten. Darüber hinaus bilden gerade Freiflächen einen festen Bestandteil des dörflichen Ortsbildes. Sie dienen zur Erhaltung des ländlichen Siedlungscharakters und sind prägend für die historischen Dorfkerne. Demgegenüber ist eine Verdichtung in den Wohngebieten außerhalb der Dorfkerne in den vergangenen Jahren weitestgehend bereits erfolgt.

2.3 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten ist mit der Bekanntmachung vom 12.02.1981 wirksam. Bisher wurden 25 Änderungen durchgeführt, um die jeweils aktuellen Entwicklungen aufzugreifen. Die 26. Änderung befindet sich im Verfahren.

Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet unterschiedliche Nutzungsarten dar und nutzt dabei sowohl Bezeichnung von Bauflächen als auch von Baugebieten. Der überwiegende Teilbereich wird als gemischte Baufläche dargestellt. Jedoch sind auch zwei Teilbereiche entlang der Bundesstraße als Kerngebiet dargestellt. Ein Teilbereich im Südwesten des Plangebietes ist als Dorfgebiet dargestellt. Dies entspricht weder der heute üblichen Herangehensweise auf Ebene der Flächennutzungsplanung noch der tatsächlichen örtlichen Situation. Eine kerngebietstypische Mischnutzung hat sich bisher nicht angesiedelt und entspricht auch nicht dem Charakter des Ortes. Durch den überwiegenden Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung ist auch die Darstellung des Dorfgebietes nicht mehr zeitgemäß. Ein Teilbereich am westlichen Rand des Plangebietes wurde bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Fläche entspricht

dem im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstück 251/14 und der westlichen Eingrünung. Grünflächen werden bisher nicht dargestellt.

Änderung des Flächennutzungsplans

Um mit der Bebauungsplanung auf die aktuelle Entwicklung vor allem auch im Hinblick auf die Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Himmelforten reagieren zu können, bedarf es einer Anpassung des Flächennutzungsplanes. Diese erfolgt im Rahmen der 26. Änderung. Das Bebauungsplanverfahren wird parallel zum F-Plan-Änderungsverfahren durchgeführt. Im Änderungsbereich der 26. Änderung werden bis auf die privaten Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf als Bauflächen künftig ausschließlich gemischte Bauflächen dargestellt. Damit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (Maßstab ca. 1:5.000)

2.4 Landschaftsplan

Für die Samtgemeinde Himmelforten wurde im Jahr 2001 der Landschaftsplan aufgestellt. In der Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes werden folgende Aussagen getroffen:

Bei dem Plangebiet handelt es sich bis auf einen Teilbereich um besiedelte Fläche. Der Teilbereich ist als Artenarmes Intensivgrünland (GI) gekennzeichnet. Der Park der Villa von Issendorff ist als Hausgarten mit Großbäumen kartiert.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich landschaftsprägendes Gehölz. Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Fließgewässer (Horsterbeck). Die Konfliktkarte des Landschaftsplanes kartiert am westlichen Rand des Plangebietes die Grenze der Bebauung zu empfindlichen Landschaftsbestandteilen. Dieses Gebiet ist die Horsterbeckniederung. Ein Teilbereich liegt innerhalb des Plangebietes. Es besteht dort die Gefahr der Vernässung und der temporären Überflutung. Als wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften werden zwei Bereiche innerhalb des Plangebietes gekennzeichnet. Dies ist zum einen der Park der Villa von Issendorff und ein Teil der Gemeinbedarfsfläche am östlichen Rand des Plangebietes (Marktplatz).

3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortszentrums von Himmelpforten beiderseits der Bundesstraße B 73. Eine Mischung von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen prägt das Plangebiet überwiegend. Teilbereiche sind als Gemeinbedarfsflächen anzusehen.

Am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes befinden sich der Marktplatz, der überwiegend für temporäre Veranstaltungen genutzt wird, ein überdachter Bereich mit Stellflächen für den Wochenmarkt, die Eulsetehalle, eine Sporthalle, das Feuerwehrgerätehaus und der gemeindliche Kindergarten. Westlich anschließend daran befindet sich das Heimat- und Schulmuseum. Im Gebäude Poststraße Nr. 6 befand sich die Sozialstation. Kürzlich wurde das Gebäude saniert und beherbergt nun eine Wohnung und die Erweiterung des Kindergartens. An der Poststraße/Ecke Kamphof befindet sich der Neubau der Sparkasse. Unmittelbar angrenzend daran befindet sich die Villa von Issendorff mit dem dazugehörigen Park. Diese wird als Standesamt und Bücherei genutzt. Im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße und der Hauptstraße befinden sich einige Wohn- und Geschäftsgebäude. Hier befindet sich der Beginn des Geschäftszentrum von Himmelpforten. Die Gebäude Hauptstraße Nr. 30 und Poststraße Nr. 2 sind als Einzeldenkmale eingetragen. Die Gebäude sind hier zwei- bis dreigeschossig.

Die Bebauung entlang der Bundesstraße besteht aus Wohngebäuden mit einigen Einzelhandelsgeschäften, Gewerbe- und Gastronomiebetrieben in der Erdgeschosszone. In den Gebäuden Hauptstraße Nr. 53 und 55 befindet sich das Evangelische Gemeindehaus mit dem dazugehörigen Kindergarten. Bis auf einige markante Eckgebäude ist die Bebauung an der Bundesstraße ein- bis zweigeschossig.

Das Gebäude Hauptstraße Nr. 57 an der Ecke Stubbenkamp ist derzeit leerstehend. Dort befand sich der ehemalige Hotel- und Gastronomiebetrieb Lavastein. Der Einmündungsbereich in den Stubbenkamp ist sehr eng bemessen, so dass hier die verkehrliche Situation nicht optimal gestaltet ist. Gerade in Hinblick auf das am südlich der Bundesstraße neu entstandene Wohngebiet Besenriede III, für das der Stubbenkamp die verkehrliche Erschließung darstellt. Auf dem Grundstück Hauptstraße Nr. 61 befindet sich das Baugeschäft Mittelstädt. Der südliche Teilbereich ist noch unbebaut, wird aber als Lagerfläche genutzt.

Der Wasserlauf der Horsterbeck bildet den natürlichen Rand des bebauten Siedlungsbereiches. Er befindet sich bereits außerhalb des Geltungsbereiches. Südlich anschließend an den Geltungsbereich befinden sich Weideflächen.

Es handelt sich um eine Planung im unbeplanten Innenbereich.

4 Städtebauliche Planung und Abwägung

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 1990.

4.1 Städtebauliches Konzept

Durch die Planung soll die bestehende Einzelhandelsstruktur gesichert und gestärkt werden. Die Lage des Ortes an der Bundesstraße 73 hat zu weiteren Ansiedlungsanfragen von Discountketten geführt. In Himmelpforten haben sich bereits einige Lebensmitteldiscounter wie „Aldi“ und „Penny“ sowie Lebensmittelmärkte mit umfassenderem Angebot wie „Extra“ und „Wandmaker“ angesiedelt. Des Weiteren gibt es entlang der Bahnhofstraße/Hauptstraße kleinteilige Einzelhandelsstrukturen. Um einen Verdrängungswettbewerb des Einzelhandels zu verhindern und gleichzeitig die bestehende städtebauliche Gestalt der Hauptstraße mit zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern zu erhalten, ist die planerische Steuerung durch einen Bebauungsplan notwendig. Bisher war die Zulässigkeit über § 34 BauGB geregelt. Das Plangebiet gehört zum historischen Ortskern. Das soll auch weiterhin an der städtebaulichen Gestalt ablesbar bleiben. Großstrukturen, wie sie für Discountmärkte typisch sind, würden in diesem Bereich die historisch gewachsenen Strukturen auflösen. Der Ortskern entlang der Bundesstraße wird überwiegend als Mischgebiet festgesetzt. Großflächiger Einzelhandel wird neben Tankstellen und Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Ausweisung als Mischgebiet soll den bestehenden Dienstleistern und Einzelhändlern die Möglichkeit geben, Erweiterungsbauten zu errichten. Entlang der B 73 sollen weiterhin Angebote mit Sortimenten des aperiodischen Bedarfs möglich sein.

Die Ausweitung der Mischgebietsfläche in den südwestlichen Bereich (Flurstück 251/14, 251/19) erfolgt, um den Grundstückseigentümern Baumöglichkeiten zu bieten. Der hintere Bereich des Grundstückes 251/19 wird derzeit bereits als Lagerfläche genutzt und soll dem ansässigen Bauunternehmer eine Erweiterungsmöglichkeit bieten. Das daran angrenzende Grundstück (Flurstück 226/7) wird in den Bebauungsplan aufgenommen, um ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Gemeinde zu sichern. Durch die Festsetzung einer Baugrenze wird die Ausrichtung von Neubauten entlang einer Flucht im geringen Abstand (3 m) zur Straßenverkehrsfläche möglich. Die öffentlichen Einrichtungen innerhalb des Gebietes werden als Gemeinbedarf festgesetzt und damit langfristig gesichert. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft die Horsterbeck. Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine natürliche Eingrünung des bebauten Bereiches bzw. der als Lagerfläche des Baubetriebes genutzten Fläche. An dieser Stelle wird eine private Grünfläche mit 12 m Breite festgesetzt, um die Grünstrukturen sowie den Uferbereich zu erhalten. Der Park der Villa von Issendorff wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park festgesetzt.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für die bebauten Flächen des Plangebietes wird mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgelegt. Folgende Nutzungen werden ausgeschlossen:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Folgende Betriebsformen des Einzelhandels mit Sortimenten des periodischen Bedarfs*: Drogeriemärkte, Supermärkte und Lebensmitteldiscounter**.

***Periodischer Bedarf ("täglich Bedarf")** - Alle Waren mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus. Im wesentlichen Nahrungs- und Genußmittel (NuG) sowie kurzfristiger Verbrauchsgüterbedarf {(VG) = Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (WPR), Haushaltspapierwaren, Parfümerie-, Drogerie- und frei verkäufliche Pharmaziewaren, Zeitungen und Zeitschriften (ohne Abonnements) sowie Schnittblumen und Heimtierfutter}.

Quelle: GIF Definitionenkatalog Arbeitskreis Handel, August 2000, Seite 5.

****Lebensmittel - Discounter (auch Diskonter)** - Supermarkt mit begrenztem, sich rasch umschlagendem Sortiment, der durch Verzicht auf z. B. Dienstleistung, Service und Ladeneinrichtung **preisaggressiv** agiert. Die **Verkaufsflächendimensionierung** ist **sehr variabel**; in den letzten Jahren bei den führenden Anbietern (ALDI, LIDL) zunehmend darauf ausgerichtet, die Flächenbegrenzungen des § 11 Abs. 3 Bau NVO (z. Zt. 1.200 qm BGF) voll auszunutzen.

Supermarkt (SM) - Ein Selbstbedienungsgeschäft (ergänzt um Teilbedienung), das überwiegend Nahrungs- und Genußmittel einschließlich Frischwaren führt, dessen Angebot aber - je nach Dimensionierung - noch um ausgewählte Verbrauchsgüter (VG) und Gebrauchsgüter (GG) ergänzt und arrondiert wird ("Lebensmittel-Vollsortimenter"). Die Verkaufsflächenbandbreite reicht von rd. 400 bis maximal 1.500 qm.

Quelle: GIF Definitionenkatalog Arbeitskreis Handel, August 2000, Seite 16 f.

Entsprechend den Möglichkeiten der BauNVO können bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe bestimmte Arten von Nutzungen, Betrieben und Anlagen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Die Gemeinde Himmelpforten macht davon Gebrauch, um die abseits der Bundesstraße B 73 in introvertierter Lage gewachsenen Versorgungsstrukturen nicht zu gefährden. Grundlagen sind das Einzelhandelsgutachten sowie die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet auf 0,6 festgelegt. Dies entspricht dem nach § 6 BauNVO möglichen Höchstwert in Mischgebieten. Da das Plangebiet bereits bebaut ist, wird durch die Festsetzung keine Ausweitung der Nutzungsmöglichkeit gegeben. Es wird allenfalls eine Verdichtung innerhalb des Bestandes ermöglicht. Da das Gebiet den zentralen Kern von Himmelpforten darstellt ist eine Verdichtung im Rahmen der bestehenden Strukturen durchaus angebracht.

Geschossflächenzahl

Für das Mischgebiet werden gestaffelt nach Lage und Geschosshöhe zwei Festsetzungen getroffen.

MI 1

In den durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung gekennzeichneten Gebieten (MI 1) wird eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgelegt. Diese Festsetzung bleibt hinter der gemäß BauNVO maximal zulässigen Ausnutzung im Mischgebiet (1,2) etwas zurück. Sie nimmt auf den örtlichen Maßstab und die bestehenden Strukturen Rücksicht. Diese Bereiche sollen insbesondere in der „zweiten“ Reihe einen offenen Charakter behalten.

MI 2

Für drei Bereiche (MI 2), die direkt an die Bundesstraße angrenzen und von einer zwei bis dreigeschossigen Bebauung charakterisiert sind, wird als Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 festgesetzt. Damit soll der Bestand gesichert werden und der zentralen Situation der Bereiche entsprochen werden.

Traufhöhe/Firsthöhe

Die Trauf- und Firsthöhe wird gestaffelt nach Geschossigkeit und Geschossflächenzahl differenziert festgesetzt. In MI 1 beträgt die Traufhöhe 8 m und die Firsthöhe 10 m. In MI 2 wird die Traufhöhe auf 10 m und die Firsthöhe auf 15 m festgelegt. Damit orientieren sich die Festsetzungen an den bestehenden baulichen Strukturen.

Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgelegt. Dies entspricht dem dörflichen Charakter des Ortes und dem anzutreffenden Siedlungsbestand. Sie soll auch bei Neubauten beibehalten werden.

Geschosszahl

Entsprechend der Staffelung von Geschossflächenzahl sowie Trauf- und Firsthöhe wird die Geschosszahl in zwei und drei Geschosse differenziert.

MI 1

Ausschlaggebend ist auch hierfür die Orientierung am Bestand. Hier wird die Geschosszahl auf 2 festgelegt.

MI 2

Im zentralen Bereich bzw. an der Bundesstraße und der Einmündung der Bahnhofstraße soll eine Bebauung von 3 Geschossen möglich sein.

4.2.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Der Gebäudebestand im Plangebiet ist weitestgehend durch Backsteingebäude mit Satteldächern unterschiedlicher Dachneigung gekennzeichnet. Es soll auch weiterhin ein homogenes Bild in der Gestaltung und Farbigkeit im Plangebiet erhalten bleiben. In Bezug auf Werbeanlagen werden die aus benachbarten Bebauungsplänen bekannten und bewährten Festsetzungen übernommen und auf das aktuelle Plangebiet ausgedehnt. Daher werden folgende Bauvorschriften als textliche Festsetzung getroffen:

Dächer

- 1. Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 22°-50° zugelassen. Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von jeweils 45 m² nicht überschritten wird.*
- 2. Für die Dacheindeckung ist nur Material in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.*
- 3. Photovoltaikanlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig.*

Werbeanlagen

- 1. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig.*
- 2. Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird auf 1,00 m, die Gesamtfläche je Werbeanlage auf 4,00 m² beschränkt.*
- 3. Werbeanlagen an Gebäuden, die den Namen des Unternehmens wiedergeben, dürfen in Ausnahmefällen auch proportional zur Schrifthöhe größere Längen aufweisen.*
- 4. Freistehende Werbeanlagen dürfen zudem eine maximale Gesamthöhe von 4,00 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Anlagen aus Fahnenmast und Flaggen.*
- 5. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.*
- 6. Ausnahmsweise sind im Sinne des Bestandsschutzes größere Werbeanlagen zulässig. Bei Ersatz bestehender Werbeanlagen dürfen die vorherigen Ausmaße jedoch nicht überschritten werden.*

4.3 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden überwiegend im Bestand gesichert. Eine Ausnahme stellt die Neuplanung des Knotenpunkts Hauptstraße / Stubbenkamp dar. Diese Einmündung ist äußerst eng und unübersichtlich, die Fußwegführung mit großen Problemen behaftet. Da in der Verlängerung des Stubbenkamps in konzentrierter Form die wohnbauliche Entwicklung Himmelpfortens („Besenriede“) erfolgt, hat zudem der Verkehr an dieser Einmündung zugenommen. Die Gemeinde will daher anlässlich der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Grundlage schaffen, um bei künftigen baulichen Veränderungen der Gebäudesubstanz des leerstehenden Gaststättenbetriebs diesen Einmündungsbereich aufweiten zu können.

Bei Bauanträgen für Bauvorhaben, die an die B 73 oder die L 113 (Bahnhofstraße) grenzen sowie der Neuanlegung und Änderung von Zufahrten der genannten Straßen ist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu beteiligen.

4.3.1 Stellplätze

Für die Anordnung der Stellplätze werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, um den Gestaltungsspielraum der Grundstückseigentümer nicht zu stark einzuschränken. Es ist bei der Neuanlage von Stellplätzen Rücksicht auf die benachbarten Nutzungen, vor allem die Wohnnutzung zu nehmen. Dies re-

gelt sich im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Vorschriften. Wünschenswert ist die Anordnung der Stellplätze im straßenseitigen Grundstücksbereich.

4.4 Soziale Infrastruktur

Eine Planung eines neuen Kinderspielplatzes ist nicht erforderlich, da genügend Plätze in den Nachbargebieten vorhanden sind.

4.5 Technische Infrastruktur

4.5.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an das örtliche Trinkwasser-Versorgungsnetz angeschlossen. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an. Aus der aktuellen Planung werden keine Auswirkungen erwartet.

4.5.2 Schmutzwasserversorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen. Da das Gebiet bereits durchgängig bebaut ist, sind durch die Planung keine Auswirkungen zu erwarten.

4.5.3 Oberflächenentwässerung

Eine unterirdisch geführte Oberflächenentwässerung verläuft durch das Plangebiet. Hierfür ist im Plan ein Leitungsrecht festgesetzt. Das Plangebiet ist an die zentrale Regenwasserkanalisation angeschlossen. Aus der Planung entstehen keine neuen Auswirkungen.

4.5.4 Versorgung mit elektrischer Energie

Das Plangebiet ist in das örtliche Stromnetz eingebunden. Aus der aktuellen Planung werden keine Auswirkungen erwartet.

4.5.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

4.5.6 Telekommunikation

Das Gebiet ist an das Fernmeldenetz angeschlossen.

4.6 Immissionsschutz

Die Grundstücke im unmittelbaren Einflussbereich der Bundesstraße B 73 sind einer erheblichen Lärmbelastung ausgesetzt. Hier sind ggf. passive Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf Wohnnutzungen zu prüfen und vorzunehmen.

4.7 Trinkwasserschutz

Der Planungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Himmelpforten. Die bestehende Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes vom 18. 07.2001 ist zu beachten. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung angebracht.

Eine Gefährdung der Trinkwassergewinnung bzw. eine unzulässige Verschmutzung des Grundwassers ist durch die Planung nicht zu erwarten.

4.8 Denkmalschutz

Es befinden sich folgende geschützten Baudenkmale als Einzeldenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) im Plangebiet (laut Auskunft des Planungsamtes Stade):

- Hauptstraße 30 (Wohn- und Geschäftshaus)
- Poststraße 2 (Villa von Issendorff)

Folgendes Baudenkmal grenzt im Westen an das Plangebiet an (laut Auskunft des Planungsamtes Stade):

- Wasserlauf der Horsterbeck mit Deich

Der weitere Bereich um die Kirche in Himmelforten birgt die im Boden befindlichen Überreste des Klosters Porta Coeli, von dem lediglich ein kleiner Teil der Nordmauer der ehemaligen Klosterkirche sichtbar ist. Bodeneingriffe im Zuge von Baumaßnahmen in diesem Bereich bedürfen der vorherigen Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Berücksichtigung denkmalrelevanter Überreste.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Archäologische Denkmalpflege mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

5 Grünordnung

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans werden keine neuen, erheblichen Eingriffe vorbereitet. Es handelt sich um einen bereits bebauten Siedlungsbereich, innerhalb dessen der bauliche Bestand festgeschrieben wird. Ein Ausgleich nach § 1a BauGB ist daher nicht erforderlich.

5.1 Grünbestand

Das Ortszentrum Himmelfortens ist auch durch einen beeindruckenden Bestand an großen Bäumen geprägt, darunter viele Eichen und Linden. Große, das Ortsbild prägende Bäume befinden sich vor allem im Umfeld des Marktplatzes und an Post- und Marktstraße, aber auch im Park der Villa von Issendorff sowie entlang der Straße „Kamphof“. Der Park der Villa von Issendorff ist durch unterschiedliche Arten von Großbäumen und die Ensemblewirkung mit dem Gebäude geprägt. Dies gilt es unbedingt zu erhalten. Eine Prüfung anhand der ALK und einer Überlagerung mit einem aktuellen Luftbild hat gezeigt, dass der überwiegende Teil dieser Bäume auf gemeindeeigenen Flächen stehen. Damit liegt es in der Hand der Gemeinde, diesen Bestand zu erhalten und zu pflegen. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich auf dem Grundstück 251/ 14 eine gut ausgeprägte Gehölzstruktur, bestehend aus kleineren Gehölzgruppen und einigen größeren Bäumen vor allem am südlichen Rand des Grundstückes.

5.2 Erhalt der Grünstrukturen

Erhalt von Bäumen

In den Bebauungsplan wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach die erhaltenswerten Bäume (definiert durch einen Stammumfang von mindestens 80 cm gemessen in 1 m Höhe) im gesamten Plangebiet zu schützen und dauerhaft zu erhalten sind. Eine Kartierung und detaillierte Festsetzung wird nicht als erforderlich angesehen. Bei Verlust ist Ersatz der gleichen Art in gleichem Umfang zu leisten.

Parkfläche Villa von Issendorff

Die Parkanlage rund um die Villa von Issendorff ist durch die Ausweisung einer privaten Parkfläche als Park geschützt.

Westliche Eingrünung entlang der Horsterbeck

Des Weiteren wird auch die vorhandene Eingrünung am westlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes als private Grünfläche ausgewiesen und zusätzlich als Fläche für den Erhalt (Fläche für Bindungen mit Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzt. Hierbei ist die natürliche Entwicklung der vorhandenen Vegetation vorgesehen. Der Erhalt bedarf keiner weiteren Maßnahmen. Damit wird die Fläche vor Zerstörung und Bebauung geschützt.

Die angesprochenen Randgehölze sind als Randeingrünung der Siedlung zur Horsterbeckniederung wirksam und schirmen auch das dort angesiedelte Baugeschäft ab.

6 Flächenangaben

Baugebiete	Mischgebiete	12.474 m ²
		16.948 m ²
		11.031 m ²
		2.642 m ²
		11.031 m ²
		5.080 m ²
	Zwischensumme Baugebiete	52.967 m²
Gemeinbedarf	West	13.526 m ²
	Ost	3.235 m ²
	Zwischensumme Gemeinbedarf	16.761 m²
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen öffentlich	17.079 m ²
	Straßenverkehrsflächen privat	262 m ²
	Zwischensumme Verkehrsflächen	17.341 m²
Grünflächen	private Grünfläche Zweckbestimmung Park	3.577m ²
	private Grünfläche Erhaltung	2.223 m ²
	Zwischensumme Grünflächen	5800 m²
Summen	Gesamtfläche = Geltungsbereich des Bebauungsplans	92.869 m²

Juni 2006

Himmelpforten, den

Dipl.- Ing. U. Ph. Cappel
Stadtplaner

Gemeindedirektor