



Gemeinde Bispingen - Landkreis Heidekreis

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 119.1
„Bekleidungstestshop an der BAB A7“
mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 119
„Umnutzung der ehem. Autobahnmeisterei“
in Bispingen
mit örtlicher Bauvorschrift**

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 119 „Umnutzung der ehemaligen Autobahnmeisterei“ mit ÖBV ist in seiner Neuaufstellungs-Fassung am 19.03.2021 als Satzung in Kraft getreten. Mit der Planung wollte die Gemeinde Bispingen in Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 136 „Gauß'scher Bogen“ weitere gewerbliche Nutzungen zulassen. Nunmehr ist ein deutschlandweit bekanntes Textilunternehmen an die Gemeinde herangetreten mit dem Wunsch, an diesem herausragenden Standort einen Testshop für seine Produkte zu erstellen. Die Ansiedlung an einer stark frequentierten BAB inmitten einer Fremdenverkehrsregion entspricht idealtypischerweise den Standortanforderungen, die die Firma an ihre Testshops stellt.

Die Gemeinde zeigt sich gegenüber der Anfrage offen, weil sie eine Beeinträchtigung ihres zentralen Versorgungsbereichs nicht befürchtet, sondern vielmehr erkennt, in welchem Maße diese Nutzung die vorhandenen Nutzungen am Standort als weiterer Frequenzbringer noch befördern könnte. Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 119 in Hinblick auf Einzelhandel Reglementierungen enthält, die einer Ansiedlung des Vorhabens entgegenstehen, beurteilte es eine Anpassung des Baurechts. Mit dem Landkreis Heidekreis wurde eine Übereinstimmung erzielt, für das betroffene Teil-Grundstück einen Vorhabenbezug nach § 12 BauGB herzustellen, um das geplante Vorhaben rechtssicher reglementieren zu können, spricht keine x-beliebigen Sortimente an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort zuzulassen. Es war daher eine Neuaufstellung erforderlich, eine Änderung des B-Plans Nr. 119 scheidet aus.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich nicht. Die Baugrenzen bleiben unverändert. Es ist ohne weitere Erläuterungen ersichtlich, dass mit der Planung keine gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 119 weitergehenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft einher gehen.

Auch die verkehrlichen Auswirkungen stellen sich als unerheblich bzw. als im Rahmen der Planungen zum B-Plan Nr. 119 und auf Grundlage eines aktuellen Verkehrsgutachten als berücksichtigt dar.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind ebenfalls unerheblich. Der Bebauungsplan sieht hierzu entsprechende Bauvorschriften bzw. Regelungen in der Vorhabenbeschreibung vor.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Das Bestandsgebäude ist aktuell noch voll in Nutzung und bietet diesbezüglich keinerlei Lebensraumpotentiale. Tiefergehende Untersuchungen (Fachgutachten, Bestandsermittlungen) hält die Gemeinde daher für entbehrlich.

Die festgesetzten Maßnahmen inkl. der externen Maßnahmen gemäß der TF des B-Plans Nr. 119 wurden durchgeführt und sind daher in vollem Umfang kompensationswirksam – auch in Bezug auf die hier vorliegende Planung. Neuerlicher diesbezüglicher Maßnahmen bedarf es nicht. Es erfolgte lediglich eine anteilige Zuordnung der externen Maßnahme analog des betroffenen Flächenumfangs.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öff. Belange war vor allem die Stellungnahme des Landkreises Heidekreis zu beachten: Danach sollte eine exakte Zuordnung des für dieses Verfahren maßgeblichen Kompensationsanteils auf die Poolfläche Gillenmoor erfolgen. Dies wurde mittels zeichnerischer Abgrenzung vollzogen.

Die Autobahn GmbH wies nochmals, unter Bezug auf die Stellungnahme zum Vorentwurf, auf ihre Belange hin. Neben allgemeinen Hinweisen und Anforderungen an Werbeanlagen wurde vor allem auf die Gefahr eines Rückstaus auf die BAB hingewiesen. Dies hat die Gemeinde mit Blick auf vorhandene verkehrliche Untersuchungen zurückgewiesen. Generell lässt die Lage der Zufahrt zum Standort mit erheblichen Entwicklungslängen in Richtung BAB-Auffahrten die Gefahr eines Rückstaus auf BAB-Gelände von vornherein als abwegig erscheinen.

Weitere planrelevante Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsstandorte böten sich z.B. im angrenzenden Horstfeldareal. Aber die planbedingten Auswirkungen würden sich damit nicht ändern. Vielmehr bietet sich hiermit im Sinne der Nachhaltigkeit die Option, ein bestehendes Gebäude umzunutzen.

Bispingen, 29.06.2023

L.S.

Gemeinde Bispingen
Der Bürgermeister

gez. Dr. Jens Bülthuis

Beglaubigungsvermerk:

Gemeinde Bispingen
Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Bispingen, 20.07.2023

L.S.

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Sylvia Rose