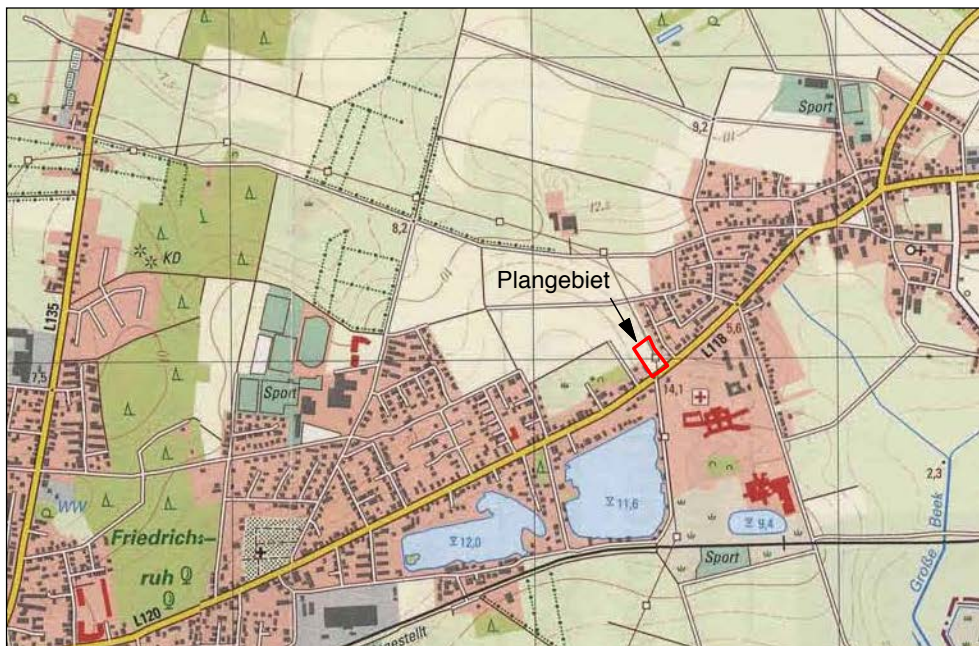


# Stadt Langen Landkreis Cuxhaven

## B-Plan Langen Nr. 73 "Langener Straße"



Kartengrundlage © 2011 LGLN

## Begründung

17.06.2011

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeines ..... 3</b>
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziele ..... 3
1.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen ..... 4
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen ..... 5</b>
2.1	Bestand und Zustand des Plangebietes ..... 5
2.2	110 kV-Freileitung und Immissionsschutz ..... 5
<b>3</b>	<b>Flächennutzungsplan (FNP) ..... 6</b>
<b>4</b>	<b>Planung ..... 7</b>
4.1	Bebauungskonzept ..... 7
4.2	Festsetzungen und Inhalte des B-Planes ..... 7
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung und Abwägung ..... 10</b>
<b>6</b>	<b>Umsetzung des B-Planes ..... 11</b>

## Anlagen

- 1 Konzept des SB-Marktes

Bearbeitung:

### **Planungsbüro Dierk Brockmüller**

Städteplaner Architekten

20459 Hamburg / Gerstäckerstr. 4  
Tel.: 040 - 22 71 53 23  
www.brockplan.de  
info@brockplan.de

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziele

(1) Seit der Aufgabe von zwei kleinen Läden in Debstedt vor wenigen Jahren kann die Versorgungslage der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfes nur noch als prekär bezeichnet werden. Die nächsten derzeit vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Langen oder in Spaden, die deshalb ohne Auto nur unter großem Aufwand erreichbar sind. Für ältere Bewohner ist das nicht immer zu bewerkstelligen. Gleichzeitig ist Debstedt der wichtigste Entwicklungsbereich der Stadt Langen für Wohnen und Gewerbeansiedlungen und benötigt deshalb noch dringender eine bessere Nahversorgung, was nunmehr durch die Ansiedlung eines Marken-Discounters möglich werden soll. Mit der Wiederaufnahme des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 73 "Langener Straße" sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Marktes geschaffen werden.

(2) Als Standort für den SB-Markt wurde eine größere Baulücke an der Langener Straße zwischen zwei Wohnbauflächen und gegenüber der Seepark-Klinik gefunden, die bisher nur als Ackerfläche genutzt werden konnte. Für dieses Grundstück war wegen der 110 kV-Freileitung und einem Strommast in der Vergangenheit keine dem Standort angemessene städtebauliche Entwicklung möglich. Das Orts-/Landschaftsbild ist als stark beeinträchtigt zu bewerten und die betroffenen Anwohner haben sich dem entsprechend mit hohen Hecken einen wirksamen Sichtschutz aufgestellt. Mit dem geplanten Vorhaben kann neben der verbesserten Versorgung für Debstedt nunmehr auch eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung und eine Verbesserung des Erscheinungsbildes dieses Bereiches eingeleitet werden.

(3) Der geplante Markt soll hauptsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung von Debstedt dienen und nicht in Konkurrenz zu anderen großflächigen Einkaufsmärkten in Langen treten. Die Verkaufsfläche soll darum eine Größe nicht überschreiten, die auch in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO maximal zulässig wäre. Zugleich wird damit auch das Emissionsverhalten des Marktes auf ein mit der benachbarten Wohnnutzung vereinbares Ausmaß beschränkt.

(4) Allerdings soll kein "echtes" Mischgebiet entstehen, da unter der vorhandenen Freileitung eine Wohnnutzung grundsätzlich nicht in Frage kommt. Stattdessen soll der Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) entwickelt werden, das die Ansiedlung von ausschliesslich solchen Gewerbebetrieben erlaubt, "die das Wohnen nicht wesentlich stören", analog zu den Einschränkungen von § 6 BauNVO für Mischgebiete. Damit sind grundsätzlich auch andere gewerbliche Nutzungen an diesem Standort denkbar, sofern sie mit der benachbarten Wohnnutzung vereinbar sind. Die Einschränkung der Nutzung allein zu Gunsten eines SB-Marktes ist auch nicht notwendig. Der B-Plan soll nicht als vorhabenbezogene Planung sondern als Angebotsplanung entwickelt werden.

(5) Hinsichtlich der Organisation und Gestaltung der Gesamtanlage kommt neben der Minimierung von Schallimmissionen gegenüber den Wohngrundstücken auch eine Verbesserung des Orts-/Landschaftsbildes durch eine ansprechende Begrünung und Bepflanzung eine besondere Bedeutung zu.

(6) Unter den o.g. Zielsetzungen hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Langen in seiner Sitzung am 21.03.2011 die Aufstellung bzw. die Wiederaufnahme des B-Planes Langen Nr. 73 "Langener Straße" beschlossen. Aufgrund der innerörtlichen Lage im bebauten Siedlungsbereich von Debstedt soll das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB und damit als "vereinfachtes Verfahren" gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

## 1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

(1) Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die tatsächliche Nutzung beschränkt sich bisher aber allein auf den Ackerbau. Die Entwicklung einer Parkanlage ist an diesem Standort aus heutiger Sicht als unrealistisch einzuschätzen. Ein entsprechender Bedarf liegt nicht vor. Die Entstehungsgeschichte für diese Darstellung ist nur in Zusammenhang mit der Freileitung zu verstehen, die jede andere sinnvolle Entwicklung bisher verhindert hat. Für die nunmehr angestrebte Entwicklung ist der derzeit wirksame FNP bedeutungslos und soll im Anschluss an dieses Verfahren berichtigt werden.

(2) Eine FNP-Änderung als Parallelverfahren ist nicht erforderlich, da es sich hier um einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" bzw. der Nachverdichtung in der Innenentwicklung gem. § 13a (1) BauGB handelt, für den das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zur Anwendung kommt. Abgesehen von der Bodenversiegelung sind Schutzgüter im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB nicht erheblich beeinträchtigt.

(3) Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Hinsichtlich der Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 (2) BauGB besteht alternativ die Möglichkeit, der betroffenen Öffentlichkeit und den TöB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Gemäß § 13 (3) Satz 1 wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ebenfalls entfällt die Umweltüberwachung nach § 4c BauGB. Gemäß § 13a (2) 2 ist im beschleunigten Verfahren der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung ggf. anzupassen. Es besteht keine Kompensationspflicht hinsichtlich der unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.



## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Bestand und Zustand des Plangebietes

(1) Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Siedlungsfläche von Debstedt zwischen Wohnbauflächen im Westen und im Osten sowie der Langener Straße (L 118) und der "Seepark Klinik Debstedt" im Süden. Die Fläche wird insgesamt landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Acker geringer Wertigkeit. Zudem werden regelmäßig Gartenabfälle abgelagert. Über das Gelände verläuft eine 110 kV-Freileitung und ungefähr in der Mitte der Fläche steht ein Strommast. Ungefähr 2 m neben der östlichen Grundstücksgrenze verläuft die Trasse einer unterirdischen Fernwärmeleitung zwischen der Biogasanlage am Heuweg und der Seepark-Klinik.

(2) Der freie Blick in die Landschaft nach Norden wird neben dem Strommast durch kahle Ackerflächen bestimmt, die kaum von Gehölzstrukturen unterbrochen werden. Das Gelände weist ein leichtes Gefälle in nordöstlicher Richtung auf. Dabei besteht ein deutlicher Versprung an der Grenze des etwas höher liegenden westlichen Wohngrundstückes. Der Baugrund besteht unter dem Mutterboden aus Sandschichten unterschiedlicher Zusammensetzungen mit bindigen Schichten. Ein Baugrundgutachten liegt vor. Grundwasser wurde bei den bis zu 7 m tief geführten Sondierungen nicht vorgefunden. Trotz der grundsätzlich vorhandenen Versickerungsfähigkeit des Bodens weist der Gutachter auf die Möglichkeit von temporären Schichten- bzw. Stauwasserständen in niederschlagsreichen Zeiten hin. Der Geltungsbereich des B-Planes Langen Nr. 73 hat eine Größe von ca. 0,59 ha.

(3) Die angrenzende Wohnbebauung wird durch Einfamilienhäuser in einfacher Bauweise aus der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts geprägt. Direkt vor dem Plangebiet befindet sich eine Bus-Haltestelle, die erst kürzlich ausgebaut wurde. Das Orts-/Landschaftsbild ist stark beeinträchtigt. Die betroffenen Anwohner haben deshalb Hecken mit Koniferen als blickdichten Sichtschutz angepflanzt. Insgesamt handelt es sich um einen "weniger empfindlichen" Bereich mit einem dringenden Gestaltungsbedarf.

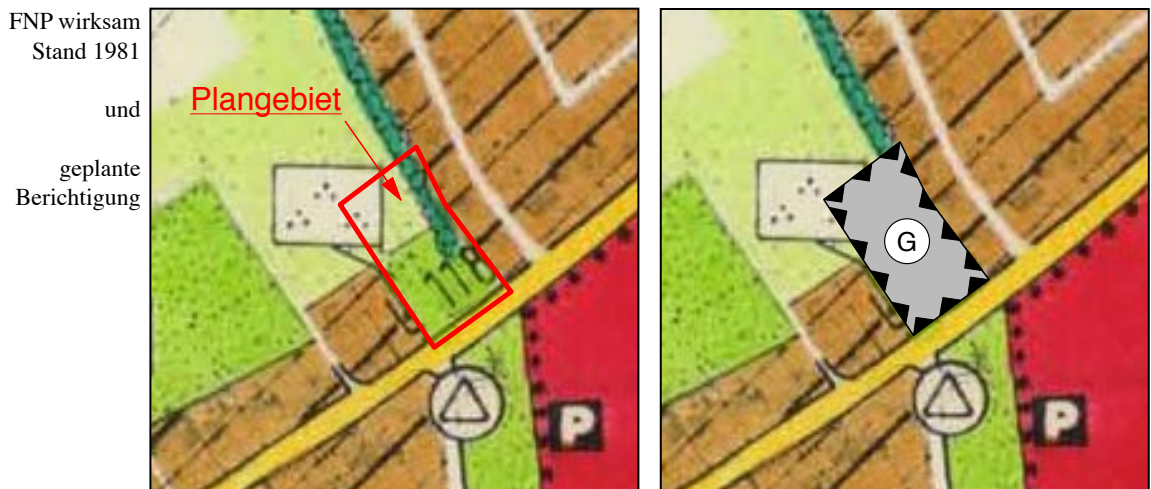
### 2.2 110 kV-Freileitung und Immissionsschutz

(1) Über das Plangebiet verläuft eine 110-kV-Freileitung der E.ON Netz GmbH, deren Betrieb dem Bundes-Immissionsschutzrecht unterliegt, und da in dem Verbrauchermarkt Menschen arbeiten, sich also nicht nur vorübergehend dort aufhalten, ist das hier nicht ohne Belang.

(2) Die 26. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verordnung über elektromagnetische Felder) gilt u.a. für die Errichtung und den Betrieb von Hochfrequenzanlagen und Niederfrequenzanlagen wie Freileitungen mit einer Frequenz von 50 Hertz und einer Spannung von 1.000 Volt oder mehr. Die Verordnung enthält Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder und richtet sich an die Betreiber der Anlagen.

(3) Im vorliegenden Fall verläuft die Freileitung direkt neben Wohngebieten und der Seepark-Klinik. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Freileitung den Erfordernissen der 26. BImSchV entspricht. Eine Überprüfung der Einhaltung wurde im Rahmen dieses B-Plan-Verfahrens nicht für erforderlich gehalten.

### 3 Flächennutzungsplan (FNP)



(1) Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen FNP als "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sowie im hinteren Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Nutzungsdarstellungen sind überlagert durch die Darstellung einer 110-kV-Leitung als "überirdische Hauptversorgungsleitung". Entlang der Grenze zur Wohnbaufläche im Osten ist eine "Schutzpflanzung" dargestellt, die als Sichtschutz gegenüber der Freileitung zu verstehen ist. Es handelt sich dabei allerdings nicht um eine Nutzungsart.

(2) Die benachbarten Darstellungen im Osten und im Westen bestehen aus Wohnbauflächen. Im Süden, auf der anderen Seite der Langener Straße, befindet sich die "Seepark Klinik Debstedt". In nördlicher Richtung setzen sich Flächen für die Landwirtschaft fort. Als zusätzlicher Hinweis ist in der Planzeichnung des FNP noch die sonstige Darstellung "Grünzone anstreben" enthalten, die zwar nur sehr grob und weiträumig angesetzt ist, aber sich wohl auch auf das Plangebiet des B-Planes Nr. 73 als Zäsur zwischen den Wohnbauflächen bezieht. Diese Darstellung ist jedoch ohne Normcharakter.

(3) Die Darstellung der "Parkanlage" ist eigentlich nur durch den Verlauf der Freileitung zu verstehen, die eine wirkliche Nutzung dieser Fläche außer für die Landwirtschaft bisher unattraktiv gemacht hat. Die Nutzung als öffentliche Parkanlage ist in dieser Lage überhaupt nicht realistisch. Für die derzeitige Darstellung des wirksamen FNP besteht keine Aussicht auf eine entsprechende Umsetzung.

(4) Weitere Darstellungen enthält der FNP im Plangebiet nicht. Der derzeit wirksame FNP stellt keine ausreichende planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung des B-Planes Nr. 73 dar. Eine FNP-Änderung als Parallelverfahren ist jedoch nicht erforderlich, da es sich bei dem vorliegenden Verfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt. Der FNP soll im Anschluss an das Verfahren berichtigt und dabei als "eingeschränkts Gewerbegebiet" dargestellt werden.

## 4 Planung

### 4.1 Bebauungskonzept

(1) Für den geplanten SB-Markt wurde parallel zu diesem Verfahren die Entwicklung eines baulichen Konzeptes (Anlage 1) begonnen, das zwar noch nicht als fertig anzusehen ist, das Vorhaben aber bereits qualitativ und quantitativ im wesentlichen hinreichend darstellt und als Grundlage für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes geeignet ist.

(2) Das Marktgebäude soll im hinteren Grundstücksbereich errichtet werden, mit einem vorgelagerten Parkplatz. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bushaltestelle muss die Zufahrt an der östlichen Seite des Grundstückes angeordnet werden. Für die Bebauung ist ein eingeschossiges Gebäude mit einem symmetrisch geneigten Satteldach vorgesehen. Analog zu bereits realisierten baugleichen SB-Märkten wird die Bauhöhe (Firsthöhe) knapp unter 9 m ü. Terr. und die Dachneigung ca. 19 ° betragen. Mit Gestaltungsmerkmalen wie rote Dachpfannen und weißer Außenwandputz soll sich die Bebauung in die Umgebung soweit möglich einfügen.

(3) Die angestrebte Anzahl der Stellplätze beruht mit 70 bis 80 StP auf Erfahrung mit diesem Markttyp an anderen Orten und liegt deutlich über der baurechtlich erforderlichen Mindestanzahl. Die Organisation der Stellplätze wird dabei wesentlich durch den vorhandenen Strommast bestimmt. Die Anordnung der Anlieferung mit Rampe als Emissionsquelle ist der Lärmminimierung gegenüber den privaten Gartenflächen geschuldet und liegt deshalb an der Westseite des Gebäudes. Alternativ wäre die Anlieferung auch auf der östlichen Gebäudeseite möglich, aber nur mit einem erheblichen Aufwand an Lärmschutzmaßnahmen, möglicherweise durch eine vollständige Einhausung.

(4) Für die schadlose Entsorgung des anfallenden Regenwassers ist ein Regenrückhaltebecken (RRB) an der Ostseite des Gebäudes vorgesehen. Das Wasser soll dort zur Versickerung gebracht werden. Gegebenenfalls besteht noch die Möglichkeit überschüssiges Regenwasser in den in der Langener Straße vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten. Neben dem RRB ist eine Zuwegung für die Grundstücksflächen hinter dem SB-Markt vorgesehen.

(5) An der südwestlichen Grundstücksgrenze bleibt noch ein 2 m breiter Streifen für die Anlage eines öffentlichen Gehweges reserviert, der später in Zusammenhang mit der möglichen städtebaulichen Entwicklung im Norden als fußläufige Verbindung zur Bushaltestelle erforderlich wäre. Die Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet

### 4.2 Festsetzungen und Inhalte des B-Planes

#### • Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB -

(1) Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 73 "Langener Straße" sollen in erster Linie die baurechtlichen Voraussetzungen für den geplanten SB-Markt geschaffen werden. Eine Beschränkung auf den Markt als einzige zulässige Nutzung ist jedoch nicht erforderlich. Andere oder ergänzende gewerbliche Nutzungen sind an diesem Standort ebenso denkbar. Vorausgesetzt es handelt sich um Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Eine Festsetzung als Mischgebiet kommt hier jedoch nicht in Betracht, da wegen der vorhandenen Freileitung kein Wohnanteil geplant ist. Aus diesem Grunde wird die Art der baulichen Nutzung als "eingeschränktes Gewerbegebiet" (G<sub>Fe</sub>) festgesetzt, in dem nur solche gewerblichen Nutzungen zulässig sind, "die das Wohnen nicht wesentlich stören", analog zu § 6 BauNVO für Mischgebiete.

(2) Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,6 als Obergrenze den Bestimmungen für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO. Unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Überschreitungen der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO für Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten ist das zulässige Höchstmaß bis GRZ 0,8 (Kappungsgrenze) ausreichend für das Vorhaben.

(3) Desweiteren wird die Geschoszahl dem Konzept entsprechend und unter Berücksichtigung der Freileitung auf 1 Vollgeschoss als Höchstmaß sowie eine maximale Bauhöhe mit 9 m gemäß § 16 (2) BauNVO begrenzt. Dabei bezieht sich die Bauhöhe auf die Mitte der Fahrbahn (Langener Straße) rechtwinklich zur Mitte der straßenseitigen Hauptfassade. Das entspricht ungefähr einer Höhe von 23,2 m ü.NN. Bei einer angenommenen Geländeoberfläche von 13,50 m ü.NN. wäre eine Gebäudehöhe bis zu 9,7 m über Terrain möglich. Da ein Referenz-Entwurf für den gleichen Gebäudetyp lediglich eine Bauhöhe von 8,94 m vorsieht, bleibt noch ein ausreichender Gestaltungsspielraum.

• **Bauweise, Baugrenzen - § 9 (1) 2 BauGB -**

(4) Die Bauweise ist als "offene Bauweise" gem. § 22 BauNVO und die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich dabei nicht zu eng an dem Gebäudekonzept, sondern sollen noch einen gewissen Spielraum für die Ausführungsplanung lassen.

• **Verkehrsflächen - § 9 (1) 11 BauGB**

(1) Zur Darstellung der Straßenbegrenzung und der für die Erschließung maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Teil der Langener Straße mit der Bushaltestelle als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

• **Immissionsschutz - § 9 (1) 24 BauGB -**

(1) Zur Gewährleistung der Nachtruhe sind die Betriebszeiten des Marktes an Wochentagen auf den Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr und zusätzlich für den Backshop an Sonntagen auf den Zeitraum von 08:00 bis 11:00 Uhr beschränkt. Die Anlieferung ist außerhalb der Betriebszeiten unzulässig (TF 3.1).

(2) Nach Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten könnten Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den Wohngrundstücken erforderlich werden. Für diesen Fall sind Lärmschutzwände mit einer maximalen Höhe von 1,8 m zu errichten und zu begrünen (TF 3.2). Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB können die festgesetzten Lärmschutzwände entfallen oder modifiziert werden, sofern ein schalltechnischer Nachweis erfolgt.

(3) Nach den bisher bekannten Zwischenergebnissen eines parallel zur Objektplanung bearbeiteten schalltechnischen Gutachtens sind diese Wände voraussichtlich aber nicht erforderlich. Das Gutachten war bis zur Offenlegung des B-Planes noch nicht abgeschlossen.

• **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - § 9 (1) 25a BauGB -**

(1) Als wesentliche landschaftspflegerische Maßnahme soll das Gebäude und der Parkplatz gegenüber der freien Landschaft durch Bäume und Sträucher und gegenüber den benachbarten Wohngrundstücken durch geschlossene Hecken, oder falls erforderlich durch begrünte Lärmschutzwände abgeschirmt werden.

(2) Für die Bepflanzung sind grundsätzlich nur standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Pflanzlisten für Bäume und Sträucher (TF 4.2) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Einige nicht heimische Pflanzenarten sind zulässig sofern sie in den Pflanzlisten ausdrücklich genannt werden.

(3) Für die Begrünung der Schallschutzwände (TF 4.1.1) soll eine gleichförmig durchgehende Bepflanzung vermieden werden. Deshalb soll die Art und Weise der Bepflanzung segmentweise im Abstand von 4 bis 5 m wechseln. Sofern Lärmschutzwände nicht erforderlich sind und Hecken auf den Nachbargrundstücken als Sichtschutz nicht vorhanden oder nicht ausreichend sind, ist die Anpflanzung bzw. Ergänzung von Hecken vorzunehmen, um Lücken der Sichtschutzbegrünungen zu schliessen.



(4) Vor der nördlichen und westlichen Gebäudefassade sind Bäume und Sträucher als Hecke anzupflanzen (TF 4.1.2). Es wird jedoch keine vollständige Abschirmung angestrebt, sondern lediglich eine optische Auflösung der Gebäudesilhouette. Die Hecke muss daher nicht vollständig geschlossen und blickdicht sein. Demgemäß enthält die Planzeichnung auch keine vollständig geschlossene Hecke, sondern abwechselnd einzelne Pflanzsymbole für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Die Darstellung der Pflanzgebote folgt dabei keiner präzisen Standortbestimmung. Vielmehr soll sich die Anpflanzung nach den tatsächlichen Ausmaßen des Gebäudes richten und kann letztlich auch innerhalb der Baugrenzen erfolgen.

(5) Innerhalb des Sicherheitsbereiches der Freileitung sind große Bäume möglichst zu vermeiden. Entsprechend ungeeignete Arten sind in der Pflanzliste für Bäume gekennzeichnet.

- **Sonstige Planzeichen**

(1) Die an der westlichen Plangrenze reservierte Fläche für einen späteren öffentlichen Gehweg zwischen einer konzipierten neuen Wohnbaufläche im Norden und der Bushaltestelle wird durch ein 2 m breites "Gerecht zu Gunsten der Öffentlichkeit" gesichert.

(2) Zur Klarstellung und zur Absicherung der Genehmigungsfähigkeit ist der Kunden-Parkplatz als "Fläche für Stellplätze" festgesetzt.

(3) Die ggf. erforderliche Schallschutzwand ist in Anlehnung an das Planzeichen Nr. 15.6 der Planzeichenverordnung als Linie mit der maximal zulässigen Höhe dargestellt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei der baulichen Umsetzung hinsichtlich der Höhen Modifizierungen aufgrund des Bodenreliefs erforderlich werden.

- **Nachrichtliche Übernahmen**

Nachrichtlich ist die vorhandene 110 kV-Freileitung mit ihrem Sicherheitsbereich dargestellt. Die Darstellung beruht auf detaillierten Abstimmungen mit der E.ON Netz GmbH im Vorlauf der Planung. Eine vorhandene unterirdische Fernwärmeleitung ist gleichfalls nachrichtlich dargestellt.

- **Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung - § 56 (1) NBauO -**

(1) Die geplante Bebauung soll sich nach Möglichkeit in die Umgebung einfügen. Zugleich ist aber gerade bei gewerblichen Bauvorhaben ein ausreichender Gestaltungsspielraum geboten und zu enge Gestaltungsvorschriften sind zu vermeiden. Die zulässige Bauhöhe ist wegen der Freileitung bereits auf der Grundlage von § 16 BauNVO mit max. 9,0 m ü.NN. festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen werden zusätzlich nur die wesentlichen Merkmale des Daches wie folgt vorgeschrieben: Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° - 30° zulässig.

(2) Zur Durchsetzbarkeit der Bauvorschriften über Gestaltung enthalten die Vorschriften einen Hinweis auf § 91(3) NBauO (Ordnungswidrigkeiten) bezüglich möglicher Bußgelder bei Zuwiderhandlungen.

- **Hinweise**

Es wird hingewiesen auf den erforderlichen Umgang mit archäologischen Bodenfunden, die zufällig bei den Bau- und Erarbeiten gemacht werden, und auf die für solche Bodendenkmale geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Desweiteren wird auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Langen/Leherheide hingewiesen. Der dritte Hinweis betrifft die 110 kV-Freileitung und den damit verbundenen baulichen Beschränkungen innerhalb des Sicherheitsbereiches.

## 5 Auswirkungen der Planung und Abwägung

(1) Mit der Realisierung des geplanten SB-Marktes sind Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und der vorhandenen Wohnnutzung in der direkten Nachbarschaft verbunden und unvermeidlich. Allerdings ist bereits sowohl mit der Standortwahl als auch mit der grundlegenden Detailplanung eine Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen erfolgt oder geplant. Der Bereich ist insgesamt als "weniger empfindlich" einzustufen.

(2) Hinsichtlich des Eingriffes in den Naturhaushalt stellt die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen den einzigen erheblichen Eingriff dar. Mit der Versiegelung wird der Lebensraum von Bodenlebewesen eingeschränkt und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Aufgrund des überwiegend sandigen Bodens kann das anfallende Niederschlagswasser jedoch über Rigolen oder Regenrückhaltebecken vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Die Beeinträchtigung für die Bodenlebewesen lässt sich dagegen nicht vor Ort kompensieren. Das Grundstück wurde bisher nur landwirtschaftlich als Acker genutzt und ist von eher geringer Wertigkeit. Gehölzstrukturen sind innerhalb des Baugebietes nicht vorhanden.

(3) Der Veränderung des Landschaftsbildes kommt keine besondere Bedeutung zu, da das Grundstück innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches von Debstedt liegt und als Lücke eigentlich nur wegen des vorhandenen Strommastes bisher unbebaut geblieben ist. Der Bereich erscheint dementsprechend wie eine ungepflegte Restfläche mit dem zusätzlichen Manko einer Freileitung und des Mastes. Die bauliche Entwicklung dieses Bereiches ist also eher als eine Verbesserung des Ortsbildes zu bewerten.

(4) Von besonderer Bedeutung ist das Vorhaben für die Wohnbevölkerung, insbesondere für die direkte Nachbarschaft im Westen und im Osten. Diese Wohnbauflächen sind zwar durch den Verkehr auf der Langener Straße (L 118) mit einer DTV von über 6.000 Kfz/24h bereits erheblich vorbelastet, aber der zu erwartende Besucherverkehr und die tägliche Anlieferung werden zweifellos von den Bewohnern als zusätzliche Belästigung wahrgenommen werden. Die durch den SB-Markt verursachten Schallimmissionen müssen dabei jedoch innerhalb der zulässigen Grenzen eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO bleiben und dürfen "das Wohnen nicht wesentlich stören". Demgemäß wurden die Betriebszeiten auf den Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) an Wochentagen und zusätzlich für den Backshop an Sonn- und Feiertagen (08:00 bis 11:00 Uhr) beschränkt. Die Anlieferung bleibt ebenfalls auf die Betriebszeiten beschränkt. Die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte muss ggf. soweit erforderlich durch bauliche Lärmschutzmaßnahmen und durch eine entsprechende Anordnung lärmintensiver Bereiche, insbesondere der Anlieferung mit Rampe, gewährleistet sein. Dies wurde für das Bebauungskonzept mit der Anlieferung auf der Westseite des Gebäudes bereits berücksichtigt.

(5) Grundsätzlich könnte auch der Blick in die freie Landschaft beeinträchtigt werden. Hier wird diese Qualität jedoch bereits durch die Freileitung und den Strommast konterkariert und die Bewohner haben sich folgerichtig durch hohe Hecken vor dem Anblick geschützt. Insgesamt ist die Veränderung für die direkte Nachbarschaft durchaus als zusätzliche Beeinträchtigung zu sehen, aber aufgrund der Minimierung von Immissionen, der allgemeinen Vorbelastung des Standortes und der Maßgabe, das Wohnen nicht wesentlich zu stören, bewegen sich die Veränderungen in einem Rahmen der den Betroffenen zugemutet werden kann.



(6) Den unvermeidlichen Beeinträchtigungen stehen aber auch erhebliche Vorteile für den Ort und seine Bewohner gegenüber. Nach dem Verlust der letzten kleinen Läden im Ort kann diese neue Einkaufsmöglichkeit mit ihrem breiten Warenangebot die Versorgung der Bevölkerung von Debstedt mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten. Dies wird durch die besonderen Standortqualitäten wie die Bushaltestelle, die Lage an einem Hauptverkehrszug auf der Langen zugewandten Seite von Debstedt und nicht zuletzt durch die Klinik gegenüber unterstützt. Der Strommast kann eine Wirkung als städtebauliches Merkzeichen entfalten und verliert etwas von seiner negativen Wirkung für das Ortsbild.

(7) Der Standort kann letztlich auch zu einer Verringerung des allgemeinen Straßenverkehrs führen, da die Lage sowohl kurze Einkaufswege ermöglicht als auch die Nutzung des öffentlichen Personen-Nahverkehrs begünstigt. Zudem sind die bisher unvermeidlichen weiten Einkaufsfahrten nach Langen und Spaden nicht mehr erforderlich. Debstedt verfügt über keinen anderen Standort mit nur annähernd vergleichbaren Qualitäten.

## 6 Umsetzung des B-Plans

Die Realisierung des geplanten Vorhabens wird durch eine private Entwicklungsgesellschaft erfolgen, die auch sämtliche Kosten des Verfahrens trägt, ausgenommen die reinen Verwaltungskosten der öffentlichen Hand. Zur Absicherung der Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der erforderliche Grunderwerb ist durch den Entwicklungsträger bereits erfolgt bzw. vertraglich abgesichert. Die Umsetzung der Planung ist in Anschluß an dieses Verfahren umgehend möglich.



**Beschluss über die Begründung**

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Langen in seiner Sitzung am 27.06.2011 beschlossen.

Langen, den 27.06.2011

.....  
(Der Bürgermeister)



