

Satzung der Stadt Bad Segeberg

**über den Bebauungsplan Nr. 55
für das Gebiet „westlich der Rosenstraße“**

**sowie über die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 47
für das Gebiet der „Kleingartenkolonie II - Rosenstraße - westlich des
Gewerbegebietes Rosenstraße“.**

Begründung

Inhalt

- 1 Rechtsgrundlagen / Verfahren
- 2 Geltungsbereich
- 3 Städtebauliche Situation
- 4 Planungsziele und -inhalte
- 4.1 Nutzungsart
- 4.2 Nutzungsmaß
- 4.3 Erschließung
- 4.4 Kleingärten
- 4.5 Naturschutz und Landschaftspflege
- 5 Flächenbilanz
- 6 Ver- und Entsorgung
- 7 Umsetzung der Planung

1. Rechtsgrundlagen / Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Bad Segeberg entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg/Wahlstedt für das Gebiet der Stadt Bad Segeberg in der Fassung der 35. Änderung, die am 9.10.1993 wirksam wurde. Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche dar.

Am 3.3.1992 hat die Stadtvertretung beschlossen, parallel zur 35. Änderung des

Flächennutzungsplanes, den Bebauungsplan Nr. 55 aufzustellen. Nach Durchführung des Verfahrens und dem Satzungsbeschluss am 3.5.1993 führte die Geltendmachung von Rechtsverstößen im Anzeigeverfahren am 23.9.1995 dazu, dass der Bebauungsplan nicht rechtswirksam werden konnte. Da sich diese Rechtsverstöße jedoch räumlich und inhaltlich nur begrenzt ausgewirkt haben, konnten in weiten Teilen des Plangebietes dennoch Baugenehmigungen auf Grundlage des § 33 BauGB erteilt werden. Mit der in den Folgejahren fortschreitenden Bebauung waren später teilweise auch schon Zulässigkeiten auf Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB gegeben. Dies führte dazu, dass heute weite Teile des Plangebietes bereits bebaut sind. Lediglich im Bereich der Dahlienstraße und im Bereich der Einmündung der Efeustraße in die Wacholderstraße befinden sich noch größere zusammenhängende unbebaute Flächen.

Unter Berücksichtigung dieser faktischen Entwicklung soll der Bebauungsplan Nr. 55 nunmehr überarbeitet und zur Rechtskraft gebracht werden. Dieses ist insbesondere deshalb erforderlich, um im Falle der Bebauung auf den verbliebenen unbebauten Grundstücken sowie bei anstehenden Um- oder Erweiterungsbauten oder Nutzungsänderungen städtebaulich ungewollte Fehlentwicklungen zu vermeiden. Außerdem sind im nordwestlichen Teil des Plangebietes die in Bezug auf das verbliebene Kleingartengelände und die benachbarten Wohngebiete erforderlichen Immissionsschutzauflagen dauerhaft öffentlich-rechtlich festzusetzen.

Der B-Plan Nr. 55 ersetzt den formell noch rechtskräftigen B-Plan Nr. 47 für das ehemalige Kleingartengelände Rosenstraße II, dass nur in seinem östlichen Teil erhalten bleibt. Außerdem überplant der B-Plan Nr. 55 kleinere Teilflächen der B-Pläne Nr. 29, 49 und 58.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 liegt zwischen den alten Gewerbegebieten Rosenstraße I (Bebauungsplan Nr. 29) und Rosenstraße II (Bebauungsplan Nr. 49) im Osten und den Neubaugebieten Am Apfelgarten (Bebauungsplan Nr. 58) und Holunderweg (Bebauungsplan Nr. 63) im Westen. Es umfasst die zwischenzeitlich

bereits überwiegend bebauten Flächen des Gewerbegebietes Rosenstraße III im Zuge der Efeustraße, Wacholderstraße und Dahlienstraße. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

3. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Bad Segeberg. Es reicht bis fast an die Gemeindegrenze zu Klein Gladebrügge heran und hat eine Gesamtgröße von ca. 26 ha. Es wurde im südlichen Bereich bislang landwirtschaftlich, und zwar als Acker- bzw. Grünland genutzt. Im Norden bestehen die Kleingartenkolonie Rosenstraße noch etwa zur Hälfte des ursprünglichen Bestandes. Das Plangebiet ist zwischenzeitlich voll erschlossen und überwiegend bereits bebaut (vgl. Ziff.2).

Der überplante Bereich wird im Norden und Osten von den übrigen Gewerbegebieten der Stadt Bad Segeberg, im Westen von in der Entstehung befindlichen Wohngebieten und im Süden von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Nördlich, entlang der Rosenstraße ist außerhalb des Planbereiches eine geringe Anzahl gemischt genutzter Gebäude vorhanden. Im Norden verläuft auch die Bundesstraße 206 sowie die Bundesbahnstrecke. Diese beiden Verkehrswege trennen das Bebauungsplangebiet von den nördlich gelegenen Stadtgebieten.

Das Gelände verfügt über ein relativ bewegtes Relief. Es fällt nach Süden relativ steil ins Travetal und zum Vorflutgraben sowie zur Rosenstraße nach Norden hin ab. Die südliche Begrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dieser Topographie. Der überplante Bereich wurde hier den Höhenlinien angepasst. Eine weitere Bebauung ins Travetal hinunter ist aus landschaftspflegerischen Gründen nicht wünschenswert und nicht zulässig.

Im unmittelbaren südlichen Anschluss an das Plangebiet verläuft aber auch der Trassenkorridor für die im Zuge der UVS zur A 20 entwickelten Präferenzvariante (sog. kleine Südumgehung), der eine bauliche Weiterentwicklung ausschließt (s. Übersichtsplan).

Übersichtsplan Präferenzvariante A 20 (unmaßstäblich)



Quelle: Straßenbauverwaltung Schleswig-Holstein: Voruntersuchung Umweltverträglichkeitsstudie zur
Linienfindung Neubau A 20, Kiel, Mai 1999

4. Planungsziele und -inhalte

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 sollen zusätzliche, dringend benötigte Gewerbeflächen für den Standort Bad Segeberg entwickelt und gesichert werden. Die übrigen Gewerbegebiete der Stadt sind zwischenzeitlich fast vollständig bebaut. Es besteht trotzdem noch erheblicher Nachfragebedarf hauptsächlich für Gewerbeflächen für produzierendes Kleingewerbe. An diese Nutzungsarten ist bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes speziell gedacht. Die Gewerbegebiete der Stadt Bad Segeberg und damit auch das in diesem Bebauungsplan sollen sich dabei von den vorhandenen bzw. geplanten Nutzungsarten des gemeinsamen Industriegebietes des Zweckverbandes Bad Segeberg/Wahlstedt in Wahlstedt abheben.

Als Mittelzentrum ist die Stadt Bad Segeberg auch raumordnerisch gefordert, den noch anstehenden Bedarf an Gewerbeflächen durch Ausweisung neuer Gewerbegebiete zu decken. Außerdem ist die Aussiedlung störender Gewerbebetriebe aus der Innenstadt eines der erklärten politischen Ziele der Stadtvertretung Bad Segeberg, um die Attraktivität des innerstädtischen Fußgängerzonenbereiches zu steigern. Dies ist jedoch nur bei gleichzeitiger Bereitstellung ausreichender Alternativflächen umsetzbar.

Um die Wirtschaftskraft der Stadt Bad Segeberg zu erhalten und zu stärken, wird großer Wert auf die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben gelegt, wobei auch hier wieder die Funktionsteilung mit dem Industriegebiet Wahlstedt beachtet werden muss. Ein ausreichendes Angebot an Gewerbegrundstücken hilft vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen, so dass für die Wohnbevölkerung im Zentralort und im Umland Arbeitsmöglichkeiten erhalten bzw. neu geschaffen werden. Gerade diese Aufgabe kommt Bad Segeberg als Mittelzentrum zu. Die Lage der Gewerbeflächen am südlichen Ortsrand ist günstig, weil die übrigen Gewerbegebiete ebenfalls hier angesiedelt sind. Sie grenzen östlich an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 an. Dadurch sind die meisten Gewerbeflächen der Stadt Bad Segeberg an einer Stelle konzentriert, so dass die negativen Auswirkungen für die Umwelt aber auch für die Wohnbevölkerung auf einen Bereich beschränkt bleiben und deshalb insgesamt gut abgedeckt werden können. Auch aus infrastrukturellen Gesichtspunkten ist die Zusammenfassung der Gewerbeflächen an dieser Stelle der Stadt sinnvoll. Hier wird

auf die verkehrliche Anbindung der Gewerbegebiete über die jetzige Bundesstraße 206 sowie die Landesstraße 83 und die Eisenbahnstrecke hingewiesen. Der Schwerlastverkehr für Gewerbegebiete kann über diese Verkehrsadern ohne große Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung oder der Innenstadt in die Gewerbegebiete fließen.

Weitere vorrangige Planungsziele sind die umfangreiche Durchgrünung des Plangebietes und die Strukturierung des neuen südlichen Stadtrandes in Verbindung mit der Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Gerade wegen des südlich angrenzenden Travetales muss hier besonderer Wert auf entsprechende Pufferzonen gelegt werden.

4.1 Nutzungsart

Der größte Teil des Plangebietes wird entsprechend den Darstellungen der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet festgesetzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes beidseitig des Efeuweges sind Einschränkungen in Bezug auf die Lärmemissionen zu treffen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um für die benachbarten Wohn- und Kleingartengebiete einen ausreichenden Lärmschutz sicherzustellen. Die erforderlichen Einschränkungen wurden durch eine lärmtechnische Untersuchung vom 11.6.2001 ermittelt. Diese Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist seitens der gewerblichen Betriebe die Einhaltung der im Text-Teil B festgelegten Grenzwerte nachzuweisen.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Innenstadt Bad Segebergs zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Sie können ausnahmsweise nur dann zugelassen werden, wenn sie eine nur geringe Größenordnung haben und in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen. Einzelhandelsbetriebe und insbesondere großflächige Märkte an peripheren Standorten ziehen starke Käuferströme aus den gewachsenen Citylagen der Stadt ab. Dieses führt langfristig zu einer Verödung der Innenstädte. Auch würde

die oftmals mit viel planerischem und finanziellem Aufwand betriebene innerstädtische Entwicklung ins Leere laufen. Dies gilt es auch für die Bad Segeberger Innenstadt zu vermeiden.

In den westlichen Teilen des Plangebietes, die an vorhandene oder geplante Wohngebiete angrenzen, werden selbständige Tankstellen ausgeschlossen, da solche Nutzungen erfahrungsgemäß bis in die Abendstunden betrieben werden. Im gesamten Plangebiet werden außerdem Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Vergnügungsstätten in diesem Sinne sind Gewerbebetriebe, bei denen in unterschiedlicher Weise die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht. Hierzu zählen insbesondere Spielhallen, -kasinos und -banken, alle Arten von Discotheken und Nachtlokalen, sonstige Tanzlokale sowie Betriebe deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist einschließlich Bordelle.

4.2 Nutzungsmaß

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies gewährleistet einerseits noch eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke und stellt andererseits sicher, dass im Übergangsbereich zu Wohngebieten und unmittelbar am Stadtrand keine zu massive Bebauung angrenzend an die freie Landschaft entsteht.

Wichtig ist jedoch auch eine Beschränkung der Gebäudehöhen. Diese werden mit 10 m Traufhöhe und 13,5 m Firsthöhe festgesetzt. Damit besteht sowohl für Büro- und Verwaltungsgebäude als auch für Gewerbehallen ausreichender Gestaltungsspielraum.

Die festgesetzte abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m und seitlichen Grenzabständen lässt die für Gewerbegebiete typischerweise erforderlichen Bauformen zu.

4.3 Erschließung

Das Gewerbegebiet wird durch die Efeustraße und die Wacholderstraße, beide abzweigend von der Rosenstraße, erschlossen. Von diesen Planstraßen zweigen eine Ring- (Dahlienstraße) und eine Stichstraße (Ginsterweg) ab. Alle Erschließungsstraßen sind zwischenzeitlich mit einem auch für Lastkraftwagen ausreichenden Straßenquerschnitt hergestellt.

Von der Efeustraße zweigen nach Westen die Straßen Am Apfelgarten und Holunderweg zu Erschließung der dortigen Wohnbaugebiete ab. Der Holunderweg dient gleichzeitig als Zufahrt zu dem Großparkplatz der Kreissporthalle. Für die Wacholderstraße ist eine spätere westliche Verlängerung zur Erschließung der in der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Wohn- und Mischbauflächen vorgesehen.

Über diese Planstraßen und die Rosenstraße ist das Gewerbegebiet auf kurzem Wege an überörtliche Hauptverbindungsstraßen, nämlich die Bundesstraße 206 und die Landesstraße 83 angebunden, so dass eine ausreichende Erschließung des Gewerbegebietes gegeben ist. Der Schwerlastverkehr des Gewerbegebietes braucht somit nicht durch Wohngebiete bzw. durch die Innenstadt von Bad Segeberg zu fließen.

Zur weiteren Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Kreuzungsbereich Rosenstraße/Burgfeldstraße/Bahnstrecke wird dieser als Kreiselsystem ausgebaut. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 74 ist bereits rechtskräftig. Diese Maßnahme kommt auch dem LKW-Verkehr aus den Gewerbegebieten Rosenstraße zugute.

Nach dem derzeitigen Planungsstand zur A 20 wird seitens der planaufstellenden Behörde (Ministerium für Wirtschaft, Technik und Verkehr, Kiel) eine unmittelbar südlich des Plangeltungsbereichs des B-55 verlaufende Trassenvariante präferiert (sog. kleine Südumgehung, siehe Anlage S. 3). Die erforderlichen Umweltverträglichkeitsuntersuchungen sind für diesen Bereich abgeschlossen, die Linienbestimmung ist in Kürze zu erwarten.

Das Plangebiet enthält Fußwegverbindungen, die überwiegend als Redder angelegt sind. Diese Fußwege bieten zusätzliche attraktive Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer, da das Gewerbegebiet am Stadtrand liegt und die Wege zum Teil in der freien Landschaft auf bereits vorhandenen Feldwegen weitergeführt werden.

Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind im gesamten Plangebiet die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücke nachzuweisen. Die vorgesehenen Grundstücksgößen lassen dies ohne weiteres zu. Einschränkungen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergeben sich hierdurch nicht. Darüber hinaus sind im Zuge der Erschließungsstraßen Parkplätze insbesondere für LKW angelegt. Diese sind als Parkbuchten am Rande der Erschließungsstraßen dezentral über das gesamte Gewerbegebiet verteilt, so dass allen Bereichen ausreichend Parkmöglichkeiten bestehen.

4.4 Kleingärten

Im gesamten nördlichen Bereich des Plangebietes befand sich ursprünglich eine Kleingartenanlage. Für den westlichen Teil wurden die Pachtverhältnisse bereits gekündigt und die Kleingärten beseitigt. Dieser Bereich wurde für die Erschließung des neuen Gewerbegebietes benötigt, hier verläuft heute die Efeustraße. Der östliche Teil der Kleingartenanlage soll überwiegend erhalten bleiben und wird im Bebauungsplan als Fläche für Dauerkleingärten festgesetzt.

4.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Umwandlung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen in Gewerbegrundstücke werden Eingriffe im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) vorgenommen. Nach § 8 LNatSchG sind Eingriffe so gering wie möglich zu halten und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Im Bebauungsplan sind deshalb umfangreiche Festsetzungen insbesondere zur Erhaltung und Ergänzung der Knickstruktur sowie zur Schaffung und Sicherung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen enthalten. Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes ist die Anpflanzung zahlreicher Straßenbäume festgesetzt.

Grundlage hierfür ist der Grünordnungsplan, der das bisherige Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 55 als Anlage zur Begründung mit durchlaufen hat. Im seinerzeitigen Anzeigeverfahren nach § 12 BauGB haben sich im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Rechtsverstöße oder sonstige Hinweise ergeben. Insoweit wird in Bezug auf das Ausgleichskonzept auf diesen abgeschlossenen Grünordnungsplan und das hierzu getroffene seinerzeitige Abwägungsergebnis zurückgegriffen. Der Grünordnungsplan enthält alle wesentlichen Aussagen zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Zusätzlich enthält der Grünordnungsplan Aussagen z.B. über die Art und Weise der vorgesehenen Bepflanzungen oder die Ausgestaltung der Wasserflächen.

Ein besonderes Augenmerk wurde bei der Entwicklung des Erschließungskonzeptes auf die Erhaltung des vorhandenen gut ausgebildeten Knicknetzes gelegt. In den meisten Fällen richtet sich die Planung sowohl der Erschließungsstraßen als auch der Gewerbeflächen nach den vorhandenen Knicks. In den Fällen, wo sie nicht erhalten werden konnten, wurden sie versetzt. Außerdem sind viele Knicks neu anzupflanzen, die das Knicksystem komplettieren. Zum besonderen Schutz der Knicks gegenüber der späteren Gewerbenutzung werden Sukzessionsstreifen entlang der Knickfüße festgesetzt, so dass eine Nutzung der Gewerbegrundstücke bis an den Knickfuß und damit eine Schädigung des Knicks vermieden werden kann.

Das Ausgleichskonzept ist im übrigen so angelegt, dass der flächenhafte Ausgleich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Eingriff erfolgt und insbesondere dem Aspekt des Biotopverbunds mit Schwerpunktlebensräumen im Süden (Grenzen durch mögliche Straßentrasse der Südumgehung und Stadtgebiet festgelegt) und von Verbindungskorridoren in Form von Knickstrukturen berücksichtigt.

Im Nordwesten des Plangebietes liegt eine private Grünfläche, in der sowohl eine schützenswerte Teichfläche als auch alter Baumbestand vorhanden ist. Diese Fläche wird daher als zu erhalten festgesetzt. Das gleiche gilt für die Teichflächen im Südwesten des Plangebietes, die ebenfalls erhalten werden sollen und deshalb aus den bebaubaren Bereichen des Bebauungsplanes herausgenommen worden sind.

5. Flächenbilanz

Das Plangebiet wird wie folgt genutzt:

<u>Nettobauland</u>		
im eingeschränkten Gewerbegebiet	39.070 qm	3,907 ha
im Gewerbegebiet	126.860 qm	12,686 ha
	-----	-----
	165.930 qm	16,593 ha
<u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>		
Rosenstraße	1.760 qm	0,176 ha
Wacholderstraße	3.720 qm	0,372 ha
Dahlienstraße	3.920 qm	0,392 ha
Efeustraße	3.140 qm	0,314 ha
Ginsterweg	1.860 qm	0,186 ha
Fußwegverbindungen	5.880 qm	0,588 ha
Fuß- und Radweg	2.360 qm	0,236 ha
	-----	-----
	22.640 qm	2,264 ha
<u>Grün- und Wasserflächen</u>		
private Grünfläche/Dauerkleingärten	9.250 qm	0,925 ha
öffentliche Grünflächen	780 qm	0,078 ha
Grünfläche Rosenstraße/Ecke Efeuweg	2.670 qm	0,267 ha
Sukzessionsflächen	55.250 qm	5,525 ha
Regenrückhaltebecken	4.390 qm	0,439 ha
	-----	-----
	72.340 qm	7,234 ha
<u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>		
Abwasserpumpwerke	230 qm	0,023 ha
	-----	-----
Plangebiet insgesamt	261.140 qm	26,114 ha
	=====	=====

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist zwischenzeitlich voll erschlossen, Ver- und Entsorgungsleitungen wurden im Plangebiet vollständig neu hergestellt. Sie sind an die vorhandenen Anlagen in der Rosenstraße angeschlossen.

Das Plangebiet ist an das zentrale Wasserversorgungsnetz sowie an die Strom- und

Gasversorgung der Energie- und Wasserversorgung Bad Segeberg GmbH (EWS) angeschlossen.

Für die Versorgung mit Löschwasser sind ausreichend Unterflurhydranten vorhanden. Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24. 08. 1999 – IV – 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Gebiet sichergestellt. Außerdem besteht die Möglichkeit der Löschwasserentnahme aus den Regenrückhaltebecken. Erschließungen / Zuwegungen der Grundstücke für die Einsätze von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen sind ab 50 m Entfernung von der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich (§ 5 Abs. 4 LBO). Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 zu planen, herzustellen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr auf Grundstücken müssen auf mindestens zwei Seiten mit der öffentlichen Verkehrsfläche in Verbindung stehen. Sackstraßen sind unzulässig (DIN 14090 Ziffer 2.4.5).

Die ursprünglich über das Plangebiet hinwegführenden 11 KV und 30 KV-Leitungen der Schleswig wurden zwischenzeitlich abgebaut. Der südliche Planbereich wird von einer 110 KV-Leitung der Preussen Elektra überspannt. Sie ist mit ihren Schutzbereichen in der Planzeichnung eingetragen. Bauanträge für Gebäude im Schutzbereich sollen der Preussen Elektra bzw. der Schleswig zugeleitet werden, damit die für jedes Bauvorhaben individuellen, weiteren bau- und sicherheitstechnischen Hinweise gegeben werden können. Unter und in unmittelbarer Nähe der 110 KV-Leitung sind elektrische und magnetische Felder vorhanden, wobei die Werte nach Angaben des Leitungsbetreibers deutlich unter den vorgeschriebenen Grenzwerten liegen und damit eine Bebauung nicht verhindern. Außerdem muss in der Nähe des Umspannwerkes und der Freileitung mit anlagentypischen Geräuschemissionen gerechnet werden, die jedoch zu den in einem Gewerbegebiet zulässigen Immissionen gehören und daher auch keine Nutzungseinschränkung bedingen.

Für die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist der Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg/Wahlstedt in Bad Segeberg über die betriebsfertigen Kanäle der Rosenstraße hergestellt worden.

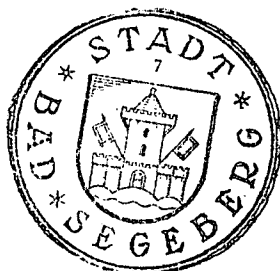
Das anfallende Oberflächenwasser wird über drei Regenrückhaltebecken entsorgt, wobei zwei in diesem B-Plan und eines im B-Plan Nr. 58 festgesetzt sind. Die Anlage von drei Regenrückhaltebecken wurde wegen der Topographie des Plangebietes notwendig. Die nördlichen Gewerbegrundstücke müssen an das nördliche, im B-Plan Nr. 58 ausgewiesene Regenrückhaltebecken angeschlossen werden. Für die südlichen Regenrückhaltebecken ist ein Abfluss in Richtung des südlich außerhalb des Plangebietes verlaufenden Höftgrabens vorgesehen, der im Südwesten in die Trave mündet. Hierfür ist ein entsprechendes Geh- und Leitungsrecht für die Vorflutleitung aufgenommen worden. Der Vorfluter ist ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Oberflächenwasser des südlichen Teiles des Gewerbegebietes aufzunehmen. Durch die Zwischenschaltung der Regenrückhaltebecken wird sichergestellt, dass der Höftgraben durch die Entwässerung des Gewerbegebietes nicht überlastet wird.

Der Abfall wird durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg entsorgt. Der Müll wird in ortsüblichen Behältern gesammelt und ordnungsgemäß abgefahren.

7. Umsetzung der Planung

Die Planung ist bereits weitgehend umgesetzt. Die Erschließungsanlagen sind vollständig hergestellt und die überwiegende Zahl der Grundstücke ist veräußert und bebaut. Die Vermarktung der noch unbebauten Grundstücke erfolgt durch die Stadt Bad Segeberg als Eigentümer dieser Flächen.

Bad Segeberg, den 30. Januar 2003



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Udo Fröhlich", is written over a horizontal dotted line.

Udo Fröhlich
Bürgermeister

Geltungsbereich B-Plan 55

