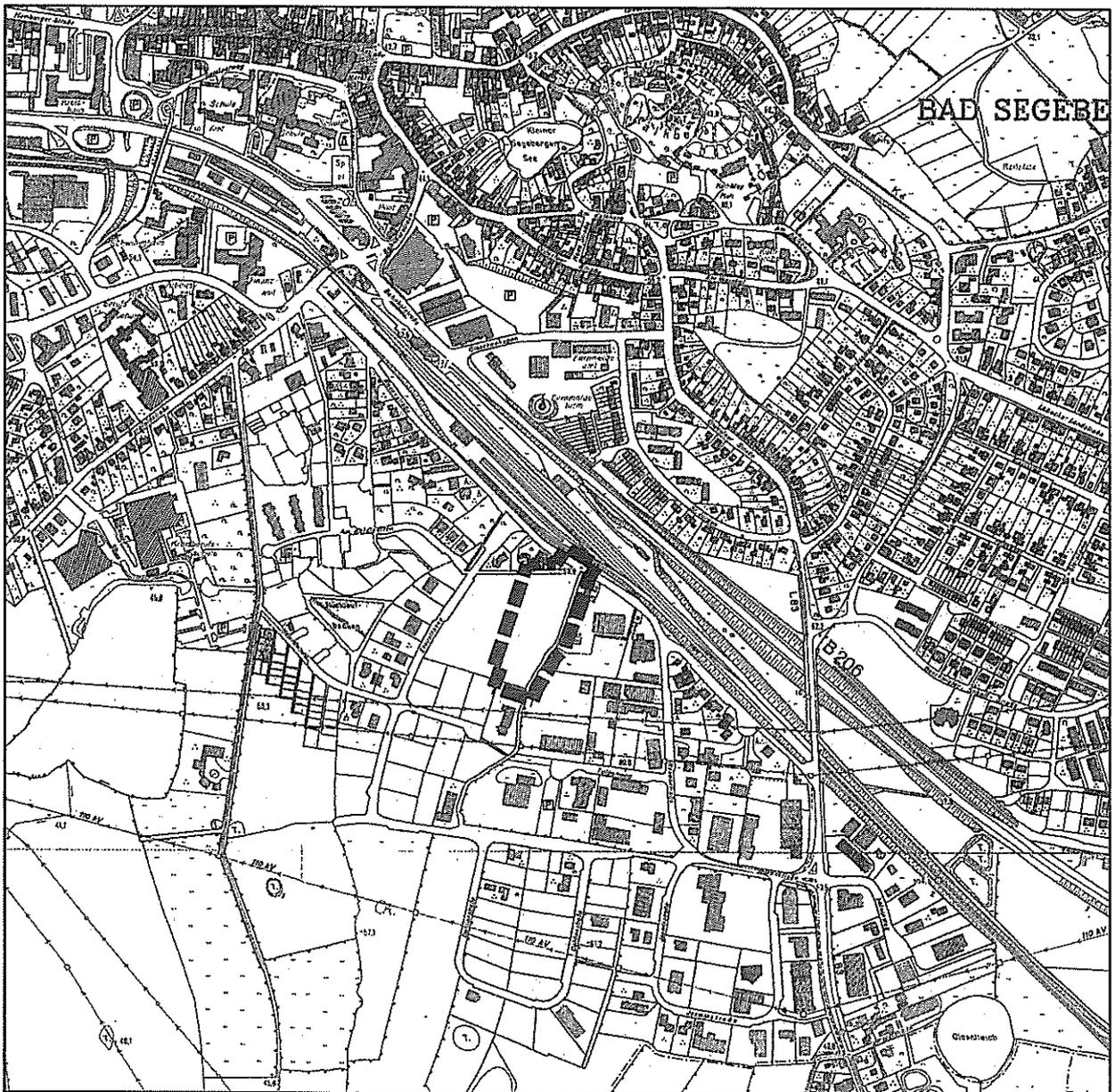




BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 55, 1.Änderung

für das Gebiet südlich der Rosenstraße, östlich angrenzend an die Bebauung Efeustraße 3-7,
nördlich angrenzend an die Bebauung Ginsterweg 7 und
westlich des Verbindungsweges zwischen der Rosenstraße und der Wacholderstraße



Inhalt:	Seite:
1 Städtebauliche Vergleichswerte	1
2 Rechtsgrundlagen	1
3 Plangebiet und Verfahren	1
4 Städtebauliche Ausgangssituation	2
4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung	2
4.2 Bisherige Festsetzungen, Teilaufhebung	2
4.3 Entwicklung aus dem F-Plan	3
5 Planungsgrundsätze	3
5.1 Ziel und Zweck der Planung	3
5.2 Konfliktpotenzial angrenzender Nutzungen	3
6 Inhalt der Planung	3
6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	3
6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
6.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
6.1.3 Baugestaltung	5
6.2 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV	5
6.3 Stellplätze	5
6.4 Ver- und Entsorgung	5
6.4.1 Versorgung	5
6.4.2 Entsorgung	6
6.5 Grün- und Freiflächen	6
6.6 Denkmalschutz	6
6.7 Emissionen / Altlasten	7
6.7.1 Blendwirkungen	7
6.7.2 Immissionen	7
6.7.3 Lärm	7
6.7.4 Altlasten	10
6.8 Vorkehrungen zum Schutz von Gefahren im Sinne des § 50 BlmSchG	10
7 Bodenordnung	11
8 Beschluss	11

Anlagen

- 1 Lärmtechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 55 der Stadt Bad Segeberg, Büro MASUCH + OLBRISCH Beratende Ingenieure VBI Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Oststeinbek, 11.06.2001
- 2 Planzeichnung Anpassung F-Plan
- 3 Einzelfallbetrachtung des Gefährdungspotentials im Rahmen der Bauleitplanung und Umsetzung des § 50 BImSchG für einen Betriebsbereich zur Lagerung von Brennbaren Gasen, TÜV Thüringen e.V. Service-Center Mittelthüringen, Arnstadt, 07.10.2012

1 Städtebauliche Vergleichswerte

Plangeltungsbereich	gesamt	ca. 1,2 ha
davon:		
- Baugebiet GE		ca. 1,04 ha
- Straßenverkehrsfläche		ca. 0,03 ha
- Verkehrsberuhigter Bereich und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bereich für Fußgänger und Radfahrer)		ca. 0,08 ha
- Knickschutzstreifen		ca. 0,04 ha

2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 22.07.2011
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBL. III 213-1-6), zuletzt geändert 22.07.2011
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. S.3).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Bad Segeberg entwickelt sich nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg/Wahlstedt, der im März 2005 wirksam wurde. Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich größtenteils als Allgemeine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dar. Der F-Plan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

3 Plangebiet und Verfahren

Der Plangeltungsbereich befindet sich südöstlich der Altstadt Bad Segebergs und überplant ein Kleingartengelände im Gewerbegebiet „Rosenstraße“.

Das Plangebiet ist Teil des B-Plans Nr. 55 der Stadt Bad Segeberg. Die Stadtvertretung der Stadt Bad Segeberg hat in ihrer Sitzung am 28.02.2012 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 aufzustellen.

Das Plangebiet ist an allen Seiten von gewerblichen Bauten / Gewerbegrundstücken umgeben. Mit der 1. Änderung des B-Planes wird eine Nachverdichtung im vorhandenen Innenbereich gemäß § 13 a BauGB ermöglicht. Eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² gemäß § 19 Abs. 2 der BauNVO wird weit unterschritten. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Naturra 2000 – Gebiete) wird nicht eintreten.

4 Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet wird über die Rosenstraße von Norden erschlossen. Die Rosenstraße wird durch fußläufige Verbindungen mit den Sackgassen des Ginsterweges und des Tulpenweges und mit der Wacholderstraße verbunden. Diese Wegeverbindung ist im nördlichen Abschnitt Teil der 1. Änderung des B-Planes Nr. 55.

Der Plangeltungsbereich umfasst hauptsächlich das ehemalige Kleingartengelände und ist in dem Gewerbegebiet „Rosenstraße“ die letzte größere zusammenhängende, unbebaute Fläche. Weitere kleinere Gewerbeflächen werden südlich der Wacholderstraße angeboten.

Im Bereich des Baugebietes sind vereinzelt Ziergehölze anzutreffen. Sie werden mit Realisierung des Vorhabens gerodet und überbaut. Im Osten des Geltungsbereiches ist entlang der Fußwegeverbindung eine Hecke vorhanden. Diese Lebensbaumhecke soll durch eine neue Hecke ersetzt werden, wenn die Lebensbaumhecke aufgrund ihres Alters abstirbt.

Sämtliche bauliche Anlagen des Kleingartengeländes sind entfernt worden.

4.2 Bisherige Festsetzungen, Teilaufhebung

Das Vorhaben befindet sich im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 55 für das Gebiet „westlich der Rosenstraße“.

Im überplanten Teil des B-Planes Nr. 55 sind folgende Festsetzungen vorhanden:

- Straßenverkehrsfläche (Rosenstraße),
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich,
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Dauerkleingärten,
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Sukzessionsfläche),
- zu erhaltende und zu pflanzende Bäume entlang des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes,

- anzulegende Knicks,
- Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsstellplätze),
- Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger,

Die bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 55 werden im Bereich des überplanten Gebietes durch die neuen Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 55 ersetzt.

4.3 Entwicklung aus dem F-Plan

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt stellt für das B-Plangebiet Allgemeine Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dar. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 55 setzt ein Gewerbegebiet fest. Der F-Plan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

5 Planungsgrundsätze

5.1 Ziel und Zweck der Planung

In der Stadt Bad Segeberg besteht ein Mangel an attraktiven und großflächigen gewerblichen Bauflächen.

Das Gelände der ehemaligen Kleingartenanlage Rosenstraße steht nach der Auflösung der Kleingartenkolonie für eine Folgenutzung zur Verfügung. Die Fläche ist von gewerblicher Nutzung umgeben. Teilweise handelt es sich um eingeschränktes Gewerbe im Umfeld, teilweise um Gewerbeflächen ohne weitere Einschränkungen.

Es bietet sich somit an, für das Plangebiet ebenfalls eine gewerbliche Nutzung festzusetzen.

5.2 Konfliktpotenzial angrenzender Nutzungen

Östlich des Geltungsbereiches grenzt das Betriebsgelände der Firma PRIMAGAS an. Durch die Verarbeitung von Propangas ist ein Sicherheitsbereich einzuhalten, der in einer Einzelfallbetrachtung des Gefährdungspotentials auf 60 m im Radius, ausgehend von der Tankwagen-Füllstelle (Be- und Entladestelle), errechnet wurde (siehe Anlage 3). Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung enthalten. Im Schutzbereich sind Gebäude und Einrichtungen, in oder auf denen sich dauernd oder regelmäßig Menschen aufhalten, nicht zulässig.

6 Inhalt der Planung

6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Kleingartenanlage wird Teil des umliegenden Gewerbegebietes. Die fußläufige Verbindung von der Rosenstraße zur Wacholderstraße wird als Verkehrsfläche mit

der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt, das nördliche Ende wird als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes bleibt das Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bestehen.

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet ist eine gewerbliche Nutzung geplant. Die folgenden Einschränkungen sind teilweise den textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 55 entnommen. Hierdurch wird das Prinzip der Gleichbehandlung gewahrt.

Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten, um nachteilige Auswirkungen auf die Innenstadt Bad Segebergs zu vermeiden. Betriebe des Kfz-Handels sind zulässig, da sie das Gewerbegebiet nicht beeinträchtigen und keine Bedeutung für die Nahversorgung der Innenstadt haben.

Um den betroffenen Personenkreis im Falle eines Gasunfalles möglichst gering zu halten, sind die Nutzungen im geplanten Gewerbegebiet entsprechend eingeschränkt. Besondere Schutzobjekte im Sinne des KAS-18-Leitfadens sind gemäß der Einzelfallbetrachtung des TÜV Thüringen ausgeschlossen.

Eine Verträglichkeit mit der im Westen angrenzenden Wohnnutzung (Am Apfelgarten und Holunderweg) ist gegeben, da das vergleichbare Gewerbegebiet GE 4 in der Lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Bad Segeberg eine ähnliche Entfernung zum allgemeinen Wohngebiet aufweist und hier als verträglich eingestuft wurde (vgl. Ziffer 6.7.1 der Begründung).

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies gewährleistet einerseits noch eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks und stellt andererseits sicher, dass im Vergleich zu den westlichen Wohngebieten keine zu massive Bebauung entsteht. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 11 m über der Straßenmitte der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche. Damit nähern sich die Traufhöhen an umstehende Gewerbebehälter an und ein zu großer Höhenunterschied kann vermieden werden.

6.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Das Baufenster des Gewerbegebietes ist großzügig bemessen, um Varianten für eine mögliche Gebäudestellung zu erlauben. Das Baufenster liegt außerhalb des Sicherheitsbereiches von PRIMAGAS.

6.1.3 Baugestaltung

Um ein Einfügen in die umgebende Bebauung zu gewährleisten, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Als Dachformen sind nur die in der näheren Umgebung vorkommenden Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig.

6.2 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV

Die Erschließung ist über die Rosenstraße gesichert. Im Osten des Plangebietes bleibt eine fußläufige Verbindung von der Rosenstraße zur Wacholderstraße bestehen. Da diese Fuß- und Radwegeverbindung in nord-südlicher Richtung verläuft und im keine Fortführung über die Gleise besteht, stellt der Fußweg keine Abkürzung o.ä. dar, sondern mündet lediglich auf die Rosenstraße. Da die Fuß- und Radwegeverbindung kaum frequentiert wird, ist in Abstimmung mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume festgelegt worden, dass die Fuß- und Radwegeverbindung kein Schutzobjekt im Sinne der TRB 801 Nr. 25 ist und somit verbleiben kann.

Über die Rosenstraße ist das Plangebiet an die überörtlichen Hauptverbindungsstraßen (B 206 und L 83) angebunden. Im weiteren Ausbau der A 20 wird das Gewerbegebiet über die Abfahrt Bad Segeberg Ost angebunden.

Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in der Rosenstraße (Haltestelle Wacholderstraße) in ca. 300 m Entfernung und in der Burgfeldstraße (Haltestelle Rosen- / Burgfeldstraße) in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet.

6.3 Stellplätze

Die Grundstücksgröße lässt bei einer GRZ von 0,6 ausreichend Flächen für Stellplätze zu.

6.4 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Rosenstraße. Eine Leitung zur Entsorgung des Oberflächenwassers befindet sich in der vorgehaltenen Fläche - Leitungsrecht - des B-Planes.

6.4.1 Versorgung

Der Geltungsbereich hat Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz und die zentralen Strom- und Gasversorgungsnetze der Energie und Wasser Wahlstedt/Bad Segeberg GmbH & Co KG (EWS).

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls aus der Trinkwasserleitung der EWS. Die Hauptleitungen verlaufen im öffentlichen Straßennetz. Die Löschwasserversorgung ist aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom

30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Gebiet für mindestens 2 Stunden sicherzustellen.

6.4.2 Entsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird z.T. auf dem Grundstück versickert, überschüssiges Oberflächenwasser wird über die Regenwasserleitung in das Regenrückhaltebecken Efeustraße entsorgt, das im B-Plan Nr. 58 ausgewiesen ist.

Zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ist im B-Plan ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die Abfallbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

6.5 Grün- und Freiflächen

Die bestehende Lebensbaumhecke entlang der Fuß- und Radwegeverbindung wird wahrscheinlich aufgrund ihres Alters und ihrer Höhe absterben. Um zu vermeiden, dass mit Abgang der Hecke gar keine Bepflanzung vorhanden sein könnte, wird eine neue Hecke festgesetzt. Entlang der Fußwegeverbindung soll an Stelle der alten Lebensbaumhecke eine neue Hecke gepflanzt werden, um den bestehenden Gehölzstreifen im Norden langfristig zu ergänzen. Die zu pflanzende Hecke bewirkt außerdem im Fall eines ungehinderten Gasaustritts von der benachbarten PRIMAGAS GmbH eine Verwirbelung der Gase und reduziert somit die Explosionsgefahr.

Die zu pflanzende Hecke muss 5 Jahre nach der Pflanzung eine Mindesthöhe von 1,50 m erreicht haben. Diese Höhe ist auf Dauer nicht zu unterschreiten, um die Leit- und Verwirbelungsfunktion der Hecke zu gewährleisten.

Im Südwestlichen Bereich des Plangebietes soll ein Knick mit einem 3 m breiten Knickschutzstreifen entstehen, um an die bereits vorhandenen Gehölzstrukturen anzuschließen. Die vorhandenen Gehölze sind im Bereich des Knicks als dauerhaft zu erhalten und bei Abgang als gleichartig und gleichwertig zu ersetzen festgesetzt.

6.6 Denkmalschutz

Direkt südlich des Plangeltungsbereiches ist der Oberen Denkmalschutzbehörde eine archäologische Fundstelle bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen ist. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffäl-

lige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6.7 Emissionen / Altlasten

6.7.1 Blendwirkungen

Beleuchtete Werbeanlagen müssen gegenüber den benachbarten Gleisanlagen so ausgerichtet werden, dass keine Blendwirkungen auf die Bahnstrecke ausgehen.

6.7.2 Immissionen

Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.

6.7.3 Lärm

Im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 55 wurde eine Lärmtechnische Untersuchung für das Gewerbegebiet in Bezug auf die Verträglichkeit zum Allgemeinen Wohngebiet erstellt¹. Berücksichtigt wurde neben dem Allgemeinen Wohngebiet der Bebauungspläne Nr. 58 und Nr. 63 auch das Kleingartengelände des B-Planes Nr. 55 (in Abb. 1 Teil der Nr. 47).

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 55 entfällt die Schutzwürdigkeit der Kleingartenanlage, da dieser Bereich selbst zum Gewerbegebiet wird.

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von min. 100 m Luftlinie zum Allgemeinen Wohngebiet (B-Plan Nr. 58) und wird durch die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1 N, GEe1 und GEe2 von der Wohnnutzung getrennt (siehe Abb. 1).

Eine ähnliche Situation ist für das GE4 in der Lärmtechnischen Untersuchung anzutreffen. Auch hier wird das Gewerbegebiet durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe3) von dem Allgemeinen Wohngebiet (B-Plan Nr. 63) getrennt.

¹ Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Bad Segeberg vom 11.06.2001, erstellt durch MASUCH + OLBRISCH Beratende Ingenieure VBI

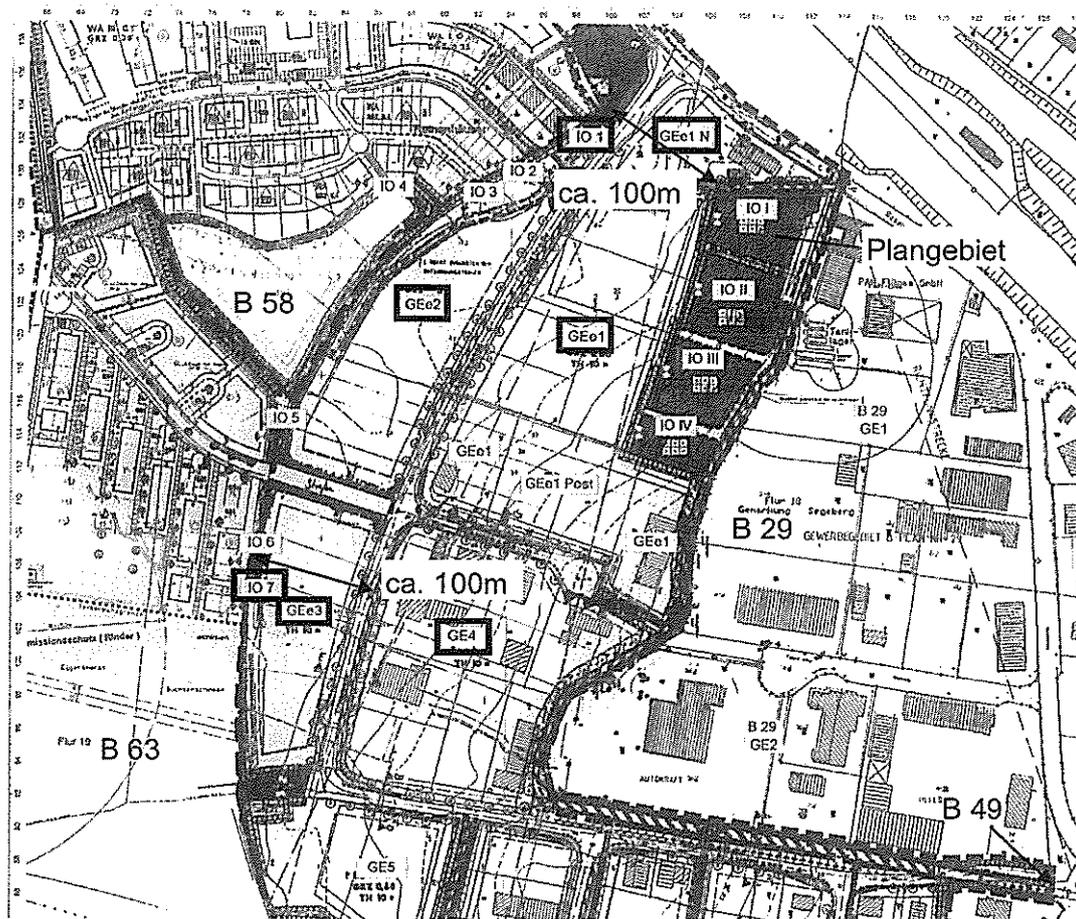


Abb. 1: Lageplan der Lärmtechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 55 ²

Betrachtet man die genauen Messdaten des Gewerbegebietes GE4 zum Immissionspunkt IO7 des Allgemeinen Wohngebietes B 63, so zeigt die Tabelle tagsüber eine Überschreitung von 0,8 dB(A) und nachts eine Überschreitung von 0,8 dB(A). Überschreitungen dieser Größenordnung werden folgendermaßen eingeschätzt:

- Pegeldifferenzen von 1 dB(A) sind weder subjektiv noch messtechnisch wahrnehmbar.
- Eine Überschreitung des Orientierungswertes um maximal 1 dB(A) ist aufgrund der Vorbelastung vertretbar.
- Aufgrund der Größe des betrachteten Gewerbegebietes ist nicht zu erwarten, dass alle Betriebe die maximal zulässigen Emissionen gleichzeitig ausschöpfen. Insgesamt ist daher tatsächlich mit einer geringeren Immission zu rechnen, so dass der Orientierungswert im Regelfall eingehalten werden wird.

² Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Bad Segeberg vom 11.06.2001, erstellt durch MASUCH + OLBRISCH Beratende Ingenieure VBI, Anlage 1

A2.1 Beurteilungsteilpegel für die vorhandene und geplante allgemeine Wohnbebauung in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 58 und Nr. 63

Sp	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ze	Bezeichnung der Gewerbeflächen	$L_w^{(a)}$	WA-Gebiete						
			IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5	IO 6	IO 7
		dB(A)	d(B(A))						
1	Gewerbegebiet GEE1 N	55	42,4	39,1	37,4	34,7	30,3	27,9	27,2
2	Gewerbegebiet GEE1	55	46,6	46,6	46,2	43,9	43,0	41,4	40,9
3	Gewerbegebiet GEE1 Post	55	36,6	37,3	37,7	36,5	38,0	37,2	36,9
4	Gewerbegebiet GEE2	55	43,3	46,2	47,5	45,9	47,0	42,7	41,5
5	Gewerbegebiet GEE3	55	33,7	35,2	36,1	36,5	44,3	48,4	49,1
6	Gewerbegebiet GE 4	60	42,7	43,9	44,5	44,1	48,6	50,2	50,8

A3.1 Beurteilungsteilpegel für Emissionsbeschränkungen durch flächenbezogene Schallleistungspegel von $L_w'' = 40$ dB(A) in den eingeschränkten Gewerbegebieten

Sp	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ze	Bezeichnung der Gewerbeflächen	L_w''	WA-Gebiete						
			IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5	IO 6	IO 7
		dB(A)	d(B(A))						
1	Gewerbegebiet GEE1 N	40	27,4	24,1	22,4	19,7	15,3	12,9	12,2
2	Gewerbegebiet GEE1	40	31,6	31,6	31,2	28,9	28,0	26,4	25,9
3	Gewerbegebiet GEE1 Post	50	31,6	32,3	32,7	31,5	33,0	32,2	31,9
4	Gewerbegebiet GEE2	40	28,3	31,2	32,5	30,9	32,0	27,7	26,5
5	Gewerbegebiet GEE3	40	18,7	20,2	21,1	21,5	29,3	33,4	34,1
6	Gewerbegebiet GE 4	50	32,7	33,9	34,5	34,1	38,6	40,2	40,8

Abb. 2 und 3: Auszüge der Tabellen der Lärmtechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 55 tags bzw. nachts³

Das Gewerbegebiet GE4 ist in seiner Nutzung nicht eingeschränkt, weil die Lärmtechnische Untersuchung nur minimale Überschreitungen der Orientierungswerte feststellen konnte. Das Gewerbegebiet GE4 ist als verträglich mit dem Wohngebiet eingestuft worden.

Der Untersuchungsfall lässt sich aufgrund der gleichen Voraussetzungen und der ähnlichen Situation auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 55 zum allgemeinen Wohngebiet B-Plan Nr. 58 (IO1) anwenden:

- Die Entfernung des Gewerbegebietes zur Wohnnutzung ist in etwa gleich groß (min. 100m Luftlinie).
- Das Gewerbegebiet mit seinen Vorbelastungen der bestehenden Gewerbegebiete der B-Pläne Nr. 29 und Nr. 49 sind in beiden Fällen gleich.
- Zwischen beiden Gewerbegebieten befinden sich eingeschränkte Gewerbegebiete.

Aus diesen Gemeinsamkeiten ergibt sich, dass das geplante Gewerbegebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 55 mit dem Gewerbegebiet GE4 vergleichbar ist.

³ Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Bad Segeberg vom 11.06.2001, erstellt durch MASUCH + OLBRISCH Beratende Ingenieure VBI, Anlage 2 Tab. 1 und Anlage 3 Tab. 1

Es ist davon auszugehen, dass auch das geplante Gewerbegebiet keine erheblichen Auswirkungen auf das Wohngebiet „Am Apfelgarten“ haben wird. Es wird daher als „normales“ Gewerbegebiet festgesetzt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden betriebsspezifische Lärmprognosen durchgeführt, um Lärmkonflikte der benachbarten Bahnanlage auf das Plangebiet zu vermeiden.

6.7.4 Altlasten

Da das Gebiet des ehemaligen Kleingartengeländes ordnungsgemäß geräumt wird, sind keine Belastungen des Bodens zu erwarten.

Falls bei den Erdarbeiten doch verunreinigte Bodenbereiche angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg umgehend zu informieren. Der Boden ist fachgerecht zu entsorgen, die Arbeiten sind durch ein Gutachterbüro zu begleiten und zu überwachen.

Sobald ein Bauträger feststeht, wird er darauf hingewiesen, sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, um Sondier- und Räumungsmaßnahmen in das Bauvorhaben einzubeziehen.

6.8 Vorkehrungen zum Schutz von Gefahren im Sinne des § 50 BImSchG

Außerhalb des 60 m Sicherheitsabstandes ist weiterhin von einem Gefahrenpotential auszugehen. Um die Auswirkungen eines Unfalles so gering wie möglich zuhalten, sind bauliche Maßnahmen insbesondere auf der dem Firmengelände der PRIMAGAS zugewandten Seite vorzusehen. Bei Installationen von Fenstern sollten diese ausreichend gegen die Druckwirkung geschützt werden. Die Dachflächen der Gebäude auf der der Firma PRIMAGAS abgewandten Seite sollten so ausgeführt werden, dass Beschädigungen durch eine auftretende Sog- und Druckwirkung zu minimieren sind, dies kann beispielsweise durch die Klammerung der Dachpfannen erfolgen. Der Dachstuhl ist hinsichtlich der Druckwirkung statisch zu überprüfen. Die Wände sind in mindestens 24-er Mauerwerk auszuführen (Zerstörung erst ab 0,25 bar). Sammelplätze müssen auf der zur Firma PRIMAGAS abgewandten Seite liegen. Flucht- und Rettungswege müssen von der Firma PRIMAGAS wegführen. Bei der Errichtung von Gewerbebetrieben ist durch den Vorhabenträger ein Beauftragter zu bestellen, der Schulungen hinsichtlich des Verhaltens im Ereignisfall durchführt und der die Schnittstelle zu den Einsatzkräften (Feuerwehr Bad Segeberg und weiterer externer Kräfte) darstellt.

Die Art der Nutzung im Geltungsbereich schließt schutzbedürftige Objekte, wie u.a. Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, aus (vergl. S. 24 der Einzelfallbetrachtung des Gefährdungspotentials im Rahmen der Bauleitplanung und Umsetzung des § 50 BImSchG für einen Betriebsbereich zur Lagerung von brennbaren Gasen des TÜV Thüringen e.V. in Anlage 3).

In den Baugenehmigungsverfahren ist im Einzelnen zu prüfen, ob die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz von Gefahren im Sinne des § 50 BImSchG ausreichend sind.

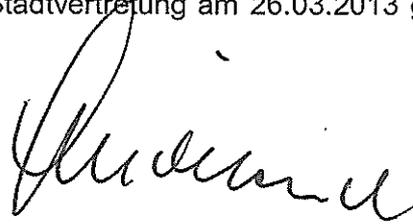
7 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Hinblick auf die festgesetzten öffentlichen Flächen nicht erforderlich, da diese vorhanden sind.

8 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 26.03.2013 gebilligt.

Bad Segeberg, den 17. APR. 2013



Bürgermeister

