

Baumaßnahme: Erschließung Industriegebiet „Süd-West“ in Volkstorf
Weitere Innere Erschließung mit den Planstraßen A bis C

Bauherr: Samtgemeinde Ostheide / Gemeinde Vastorf
Schulstraße 2
21397 Barendorf

Erläuterungsbericht zur Vorentwurfsplanung

1. Veranlassung und Zweck der geplanten Baumaßnahme

Anlass der weiteren inneren Erschließung des Industriegebietes ist der angemeldete Flächenbedarf von kleineren bis mittelgroßen Grundstücken. Nach Fertigstellung der Haupteerschließungsstraße, seinerzeit Verbindungsstraße genannt, hat sich gezeigt, dass der Markt überwiegend Interesse an Grundstücken mit einer Größe von 2.000 bis 5.000 m² und einer Grundstückstiefe von max. 50 bis 60 m hat.

Die Gemeinde Vastorf beabsichtigt deshalb, die sehr großen Erschließungsflächen durch weitere Erschließungsstraßen zu unterteilen. Mit der vorgelegten Vorplanung der Planstraßen A, B und C lassen sich o.g. Grundstücksgrößen realisieren.

2. Lage der weiteren inneren Erschließung / Erschließungsstraßen

2.1 Planstraße A

Die Planstraße A unterteilt die große, südwestlich der vorhandenen Haupteerschließungsstraße (Verbindungsstraße) und nördlich der 110 KV-Freileitung gelegene, Erschließungsfläche in immobilienmarktgerechte Grundstücksgrößen.

Sie schließt in Höhe der Freileitungsquerung an die vorhandene Haupteerschließungsstraße an. Es handelt sich um eine ca. 320 m lange Sackgassenlage, die mit einer industriegebietsgerechten Wendeanlage endet.

Die Freileitungstrasse wurde dabei als Lage für einen Teil der Planstraße A vorgesehen, da dieser Bereich als Erschließungsfläche für Gewerbegrundstücke aufgrund der Höhenbeschränkung unattraktiv ist.

Die Wendeanlage ist gegenüber dem vorhandenen Gelände leicht erhöht herzustellen, damit die Schmutzwasser- und Oberflächenwasserentwässerung im Freigefälle erfolgen kann. Die Erhöhung der Wendeanlage bedeutet, dass auf angrenzenden später zu veräußernden Gewerbeflächen Geländeaufhöhungen von bis zu 70 cm vorgenommen werden müssen.

2.2 Planstraße B

Die Planstraße B ist zur Erschließung der Grundstücke im nordwestlichen Ende des Industriegebietes erforderlich. Dabei handelt es sich lediglich um eine ca. 80 m lange Stichstraße ohne Wendemöglichkeit.

2.3 Planstraße C

Die Planstraße C unterteilt die südwestlich der Kreisstraße gelegene Erschließungsfläche in immobilienmarktgerechte Grundstücksgrößen. Dabei handelt es sich um eine ca. 120 m lange Stichstraße mit industriegebietgerechter Wendeanlage.

3. Verkehrsanlage Straße

3.1 Technische Gestaltung der Planstraße A

Die Planstraße A dient wie vor beschrieben zur Erschließung der großen westlichen Gewerbefläche und orientiert sich hinsichtlich ihrer Aufteilung und Ausführung an der bereits vorhandenen Erschließungsstraße im Industriegebiet. Der Straßenquerschnitt mit einer Gesamtbreite von 12,0 m gliedert sich wie folgt:

0,60 m	Schutzstreifen
6,50 m	Fahrbahn (Pflaster)
3,05 m	Längsparkstreifen (Betonsteinpflaster) / Bauminsel
1,70 m	Gehweg (Betonsteinpflaster)
<u>0,15 m</u>	Seitenstreifen
12,00 m	

Die Gemeinde beabsichtigt, zunächst nur die Fahrbahn ohne Längsparkstreifen und Gehweg herzustellen. Aufgrund der beengten Höhenverhältnisse unter der Hochspannungsfreileitung wird die Fahrbahn jedoch nicht in Asphalt sondern in Pflasterbauweise ausgeführt. (Dazu: Beim Asphalteinbau kommen Muldenkipper zum Einsatz, wo die Mulde beim Asphaltabkippen in den Gefahrenbereich der Hochspannungsleitung gelangen würde.)

3.2 Technische Gestaltung der Planstraße B

Die Planstraße B erhält einen Fahrbahnaufbau in Asphaltbauweise, der Gehwegaufbau wird wie Planstraße A ausgeführt. Aufgrund des kurzen Straßenabschnittes wird auf einen Parkstreifen verzichtet. Der Straßenquerschnitt mit einer Gesamtbreite von 10,0 m gliedert sich wie folgt:

0,75 m	Schutzstreifen
6,50 m	Fahrbahn (Asphalt)
2,00 m	Gehweg (Betonsteinpflaster)
<u>0,75 m</u>	Seitenstreifen
10,00 m	

Trotz des relativ kurzen Erschließungsabschnittes wird in der Planstraße B auch Platz für einen Gehweg vorgesehen. Sollte die Planstraße B für eine weitere westliche Erschließung verlängert werden, besteht somit eine durchgängige Gehwegverbindung zum bestehenden Erschließungsgebiet. Die Gemeinde verzichtet jedoch zunächst auf die bauliche Herstellung des Gehweges.

3.3 Technische Gestaltung der Planstraße C

Die Erschließung der Planstraße C dient der Unterteilung der südwestlich der Kreisstraße gelegenen Industriefläche. Die Fläche wird über eine ca. 120 m lange Stichstraße mit großer Wendeanlage von der vorhandenen Hauptschließungsstraße aus erschlossen.

Aufgrund des relativ kurzen Erschließungsabschnittes ist plan- und platzmäßig ein Gehweg nicht vorgesehen.

Der 10,5 m breite Straßenquerschnitt unterteilt sich wie folgt:

0,25 m	Seitenstreifen
6,50 m	Fahrbahn (Asphalt)
<u>3,75 m</u>	Seitenstreifen, Entwässerungsmulde und Bankett
10,50 m	

4. **Entwässerung**

4.1 **Oberflächenentwässerung**

Die Planstraße A kann mittels Kanalleitungen entwässerungstechnisch an die vorhandenen Regenwasserentwässerungsanlagen angeschlossen werden.

Aus topographischen Gründen kann die Planstraße B nicht an die vorhandenen Regenwasserkanäle und Versickerungsanlagen angeschlossen werden. Die Oberflächenentwässerung erfolgt oberflächlich in den Grünstreifen westlich der Planstraße B.

Für die textlichen Festsetzungen im B-Plan wird vorgeschlagen, dass bzgl. der Planstraßen A und B das auf den privaten Gewerbegrundstücken anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten ist und nur in begründeten Ausnahmefällen ein Überlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal gestattet wird.

Die Planstraße C kann aus topographischen Gründen ebenfalls nicht an die vorhandenen Regenwasserkanäle und Versickerungsanlagen angeschlossen werden. Die Oberflächenentwässerung erfolgt hier über eine parallel zu Fahrbahn verlaufende Versickerungsmulde, die einen Notüberlauf in den östlich angrenzenden Wald erhält, wohin auch derzeit die unbebauten Flächen entwässern. Die späteren Industrieflächen selbst müssen hier vollständig ihr Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern / zurückhalten.

4.2 **Schmutzwasser**

Die Ableitung des Schmutzwassers aus der Planstraße A erfolgt über einen öffentlichen Schmutzwasserkanal. Der Schmutzwasserkanal mündet im Tiefpunkt des Gebietes in ein vorhandenes Schmutzwasserpumpwerk. Von dort aus wird das Schmutzwasser über eine bestehende Druckrohrleitung in die ebenfalls vorhandene Druckrohrleitung von Vastorf nach Barendorf gepumpt und von dort weiter zur Kläranlage nach Lüneburg geleitet.

Die Ableitung des Schmutzwassers aus Planstraße B und C erfolgt aus topographischen Gründen mit jeweils einem öffentlichen Kanal in der Erschließungsstraße und jeweils einem am Tiefpunkt der Planstraßen B und C geplanten Schmutzwasserpumpwerk. Dieses pumpt das Schmutzwasser in den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal in der vorhandenen Haupterschließungsstraße, mit Vorflut zum v.g. Schmutzwasserpumpwerk des Industriegebietes.

5. **Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der Umfang der Umweltbeeinträchtigungen und die daraus erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden erst in der weiteren Planung mit den erforderlichen Genehmigungsverfahren (B-Plan, Planfeststellung) untersucht und abgearbeitet.

6. **Planungsstand**

Das Bauvorhaben befindet sich in der Vorentwurfsplanung. Die Unterlagen dienen dazu, das B-Plan- und die weiteren Genehmigungsverfahren vorzubereiten.

7. **Durchführung der Baumaßnahme**

Die Durchführung der Baumaßnahme ist für das Jahr 2018 vorgesehen.

Bearbeitet: Elvers

Hamburg, den 20.07.2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. Ohlenroth', written in a cursive style.

W. Ohlenroth