

Erläuterungsbericht

Erschließung Gewerbegebiet Lüneburg Süd in Embsen

1. Einführung

Die Gemeinde Embsen plant die Erschließung des Gewerbegebietes „Lüneburg Süd“ in Embsen. Für das zu erschließende Gewerbegebiet wird der Bebauungsplan von der Gemeinde Embsen aufgestellt. Die Gesamtfläche des B-Plan-Gebietes beträgt ca. 13,8 ha, die Fläche der zu erschließenden Gewebegrundstücke beträgt ca. 10,3 ha einschließlich der Verkehrsflächen.

Die Erschließungsplanung erfolgt auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes, sonstigen geltenden gesetzlichen Vorschriften sowie den Regeln und dem Stand der Technik.

2. Bestehende Verhältnisse

Das Plangebiet für den B-Plan „Gewerbegebiet Lüneburg Süd“ wird momentan hauptsächlich von landwirtschaftlichen Ackerflächen eingenommen. Das Plangebiet wird im Westen durch die Gemeindestraße „Häcklinger Weg“, im Osten durch eine an das Industriegebiet „Lüneburg Süd“ angrenzende Waldfläche, im Süden durch Wohnbauflächen entlang der Gemeindestraßen „Wilhelm-Oswald-Straße“ und „Hermann-Löns-Platz“ und die östlich anschließende Waldfläche und im Norden durch eine Industriefläche des Industriegebietes „Lüneburg Süd“ abgegrenzt. Die Topografie im Plangebiet erstreckt sich mit einer Höhe von ca. 47,00 m.ü.NHN am nordwestlichen Anschluß an die Samtgemeindestraße „Am Alten Werk“ über eine Kuppe in der Mitte des Plangebietes mit einer Höhe von ca. 48,50 m.ü.NHN bis in eine Höhe von ca. 44,00 m.ü.NHN an der südwestlichen Begrenzung des Plangebietes.

3. Bodenverhältnisse

Das Büro für Bodenprüfung, Lüneburg, hat im August 2019 und im April 2021 Rammkernsondierungen (RKS) auf den Flächen des Plangebietes durchgeführt,

dargestellt in den Baugrundgutachten vom 27.08.2019 und vom 19.04.2021. Im Untersuchungsgebiet stehen nach Abtrag des Mutterbodens (Dicke 0,25 m bis 0,35 m) überwiegend Schmelzwassersande an. Überwiegend in der östlichen Hälfte des Baugebietes wurden auch Bereiche mit Geschiebesanden und Geschiebelehmen vorgefunden, die zur Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet sind. Bei den Rammkernsondierungen in den sickerfähigen Bereichen ist Grundwasser zum Erkundungszeitpunkt bei einigen Sondierungen in einer Tiefe von ca. 5,00 m unter der Geländeoberkante angetroffen worden.

Sowohl der vorgefundene Oberboden als auch der anstehende Boden im Plangebiet sind laut stichprobenartiger Untersuchungen gemäß Bundesbodenschutzverordnung bzw. LAGA m20 unbelastet

Die Kampfmittelfreiheit des Plangebietes ist gemäß Schreiben vom LGLN vom 13.12.2019 grundsätzlich gegeben.

Gemäß im Vorfeld erfolgter archäologischer Prospektionen wurden im Plangebiet mit Ausnahme eines Grabhügels am südlichen Rand des Plangebietes unter der Fläche des Versickerungsbeckens keine besonderen Funde festgestellt. Zum vorgefundenen Grabhügel wurde in Abstimmung ein entsprechender Abstand für die Erdarbeiten am geplanten Versickerungsbecken festgelegt.

4. Planung

Gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgt die Erschließung der Gewerbeflächen ausschließlich über den Anschluß an die östlich gelegene Samtgemeindestraße „Am Alten Werk“. Ein ca. 200 m langer erster Abschnitt der Erschließungsstraße führt über einen den Erschließungsflächen des angrenzenden Industriegebietes „Lüneburg Süd“ dienenden Gleisanschluß hinweg durch eine Waldfläche zu den Gewerbeflächen des Gebietes. Nach weiteren 180 m erweitert sich die Erschließungsstraße zu einer Ringstraße, an der die restlichen Gewerbeflächen angeordnet sind.

- Strassenbau

Die ersten 380 m der Erschließungsstraße werden mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m in Asphaltbauweise geplant. Dieser Bereich erhält einen nördlich gelegenen

Gehweg in einer befestigten Breite von 2,30 m zuzüglich 0,50 m unbefestigtem Bereich. Ab Station 0+380 beginnt der Bereich der Ringstraße, welcher ohne Gehweg in einer Breite von 6,75 m in Pflasterbauweise ausgeführt wird. Die Planstraße wird, wie in den Regelquerschnitten dargestellt, sowohl in der Asphalt- als auch in der Pflasterbauweise in der Belastungsklasse 1,8 gemäß RStO 12 hergestellt. Für den Bereich der Ringstraße ohne Gehweg ist geplant, verkehrsrechtlich eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h anzuordnen.

- Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung der Baugrundstücke im Gewerbegebiet erfolgt durch im öffentlichen Straßenraum der Planstraße verlegte Freigefällekanäle aus Polypropylen mit einem Nenndurchmesser DN 200. Jedes Gewerbegrundstück erhält im Zuge dieser Arbeiten einen Schmutzwassergrundstücksanschluß bis ca. 1,00 m auf das private Grundstück. Dem Geländegefälle folgend laufen die beiden Stränge der Sammelkanalisation im Tiefpunkt der Ringstraße bei Station 0+760 zusammen. An dieser Stelle wird ein Schmutzwasserpumpwerk angeordnet, welches das anfallende Schmutzwasser sammelt und über eine im öffentlichen Straßenraum verlegte Abwasserdruckleitung zum Anschluß an den in den östlich gelegenen Samtgemeindestraße „Am Alten Werk“ gelegenen Freigefällekanal führt. Von hier aus wird das Schmutzwasser über das vorhandene Netz bis zur Kläranlage in Lüneburg geleitet und dort entsorgt.

- Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Gewerbegebiet aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse nur teilweise möglich. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen der Straßengrundstücke wird, soweit möglich, in den angrenzenden Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht. Das auf den Gewerbegrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist ebenfalls soweit technisch möglich zur Versickerung zu bringen. In den nicht sickerfähigen Bereichen des Gebietes erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers der Gewerbegrundstücke sowie des Oberflächenwassers von den öffentlichen Straßenflächen durch im öffentlichen Straßenraum der Planstraße verlegte Freigefällekanäle aus Beton mit Nenndurchmessern DN 500 bis DN 800. Die Baugrundstücke, welche durch die Baugrunderkundung als nicht oder nur eingeschränkt sickerfähig eingestuft wurden, erhalten im Zuge dieser Arbeiten einen Regenwassergrundstücksan-

schluß bis ca. 1,00 m auf das private Grundstück.

Das in den Freigefällekanälen gesammelte Oberflächenwasser wird einer im Südosten des Plangebietes angeordneten Versickerungsanlage zugeführt. Die Versickerungsanlage besteht aus einem mit Lehm gedichteten Vorbecken, welches zur Sedimentation eingetragener Feststoffe dient, einem nachgeschalteten Tauschwandschacht und dem eigentlichen Versickerungsbecken. Die Versickerungsanlage wird komplett eingezäunt.

- Straßenbeleuchtung

Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird ein Beleuchtungskabel mitverlegt, welches die geplanten Straßenleuchten mit Strom versorgt. Das Beleuchtungskabel wird aus dem Plangebiet herausgeführt und direkt an eine ca. 50 m weit entfernte Straßenbeleuchtungsanschlußsäule in der Straße „Am Alten Werk“ angeschlossen. Als Straßenleuchten werden LED-Leuchten auf einem Mast mit 6 m Lichtpunkthöhe vorgesehen.

- Versorgungsträger

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes wird voraussichtlich über die Avacon AG erfolgen. Es sind von außerhalb des Gebietes ausreichend Starkstromzuleitungen vorhanden. Im Plangebiet sind 2 Standorte für Transformatoren zum Umspannung auf die im Gebiet erforderliche Niederspannung vorgesehen

Gasversorgung

Die Gasversorgung des Gebietes wird über die Avacon AG erfolgen.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet wird über die Purena GmbH sichergestellt. Zuleitungen können sowohl vom Industriegebiet Melbeck / Embsen als auch vom südwestlich angrenzenden Wohngebiet hergestellt werden.

Löschwasserversorgung

Zusätzlich zur Trinkwasserversorgung kann durch die Purena GmbH auch ein Anteil der Löschwasserversorgung mit 48 cbm/h bereitgestellt werden. Die für den

Brandschutz erforderliche Mindestmenge von 96 cbm/h wird durch 2 zusätzlich angeordnete Feuerlöschbrunnen sichergestellt, die im Plangebiet angeordnet werden.

Telekommunikation

Seitens der Telekom besteht eine Zusage über den Betrieb eines Glasfasernetzes mit Hochgeschwindigkeits-Internet im Plangebiet. Im Zuge der Erschließung werden die erforderlichen Multipipe-Leerrohrbündel mitverlegt.

5. Umsetzung

Der Beginn der Umsetzung der Erschließung erfolgt voraussichtlich im Winter 2021. Folgende Maßnahmen werden während der Erschließung durchgeführt:

- Herstellung einer Zufahrt von der Straße „Am Alten Werk“.
- Roden der Waldflächen in den Straßenbereichen und Gewerbeflächen und Vorbereitung der Bauflächen
- Abschieben des Oberbodens der Straßenparzellen / Teilflächen Grünbereiche
- Herstellung der Schmutz- und Regenwasserkanalisation und Versickerungsbecken
- Grobe Höhentrassierung der Erschließungsstraße als Vorbereitung für den Einbau der Versorgungsleitungen
- Verlegung der Versorgungsleitungen im Plangebiet / Aufstellen Trafostationen
- Bereichsweise Herstellung des erforderlichen Straßenunterbaus
- Einbau der ungebundenen Schichten des Straßenoberbaus
- Herstellung aller bis zu diesem Termin bekannten Hausanschlußleitungen
- Höhenmodellierung der Grünflächen mit Verwallungen im Plangebiet
- Aufstellung der Straßenleuchten
- Herstellung des gepflasterten Oberbaus der Ringstraße
- Herstellung der Asphaltschichten mit Querung der Gleisanlage und Pflasterung des Gehweges
- Einbau der Feuerlöschbrunnen

6. Kosten

Gemäß beiliegender Kostenberechnung sind für die Erschließung Herstellungskosten in Höhe von 2.879.000,00 € erforderlich:

Aufgestellt:

Lüneburg, den 24.06.21

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'B. Beußel', is written below the date.