STADT WETZLAR

BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in	Datum	Drucksachen-Nr.: - AZ:
Tiefbauamt	23.04.2014	1935/14 - I/425

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	05.05.2014		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Stadtteil Nauborn, BG Hundsrücken II - Erschließung von 6 Grundstücken auf dem ursprünglich geplanten Kindergartengrundstück Flur 7, Flurstück 191

Anlage/n:

Lageplan

Beschluss:

Der Erschließung von sechs Baugrundstücken auf dem ehemals geplanten Kindergarten-grundstück im Baugebiet Hundsrücken II, Nauborn, wird zugestimmt. Die Erschließung bedingt die Herstellung der Straße, der Kanalisation, der Straßenbeleuchtung sowie der übrigen Versorgungsleitungen.

Die Vermarktung der Baugrundstücke erfolgt über das Amt für Liegenschaften.

Wetzlar, den 23.04.2014 gez. Semler

Begründung:

Allgemein

Die Stadt Wetzlar kann aktuell die Nachfrage an Baugrundstücken nicht decken. Aus diesem Grund wurde das Tiefbauamt mit der Planung einer Erschließungsstraße auf dem ursprünglich geplanten Kindergartengrundstück im vorhandenen Baugebiet Hundsrücken II in Nauborn beauftragt. Da der Kindergarten an anderer Stelle vorhanden ist, wird das im Bebauungsplan festgesetzte Grundstück nicht mehr für diese Nutzung benötigt und kann seitens der Stadt vermarktet werden.
Auf der Parzelle Flur 7, Flurstück 191 werden 6 Baugrundstücke in einer Größe zwischen 525 m^2 und 617 m^2 entstehen. Die Vermarktung erfolgt über das Amt für Liegenschaften.
Die geplante Stichstraße hat eine Länge von rd. 40 m. Die topographische Lage orientiert sich an den vorhandenen Höhenverhältnissen.

Die Umlegung erfolgt nach der Erschließungsbeitragssatzung.

Geplante Gestaltung des Straßenraumes

Der geplante Stichweg wird analog zum ca. 60 m westlich liegenden Stichweg ausgebaut. Das bedeutet, dass die 6,00 m breite Straßenparzelle als Verkehrsmischfläche niveaugleich hergestellt wird. Die Trennung zwischen dem Gehbereich und dem Fahrbereich erfolgt niveaugleich durch eine Entwässerungsrinne. Bordsteine sind nicht geplant. Durch die Gestaltung des Mehrzweckstreifens kann dieser Bereich überfahren, zum Parken und von Fußgängern genutzt werden. Eine Trennung von ruhendem Verkehr und fußläufigem Verkehr erfolgt somit nicht.
Die Ausbaulänge beträgt rd. 40 m. Im Norden der Parzelle ermöglicht ein Wendehammer das Wenden von PKWs. Müllfahrzeuge können diese Anlage nicht zum Wenden benutzen und müssten, analog zum benachbarten Stichweg, diesen Rückwärts anfahren oder verlassen.
Die Breite der asphaltierten Fahrbahn beträgt 4,00 m. Hinzu kommt eine Muldenrinne in einer Breite von 0,50 m. Diese Fahrbahnbreite von 4,50 m ermöglicht das Begegnen von 2 PKWs bei verminderter Geschwindigkeit.
Der höhengleiche Gehweg auf der Westseite wird in einer Breite von ca. 1,50 m hergestellt; auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird bedingt durch die geringe Parzellenbreite kein Gehweg hergestellt. Die Entwässerung der Oberfläche erfolgt über o.g. einseitig angelegte gepflasterte Muldenrinne. An den Entwässerungstiefpunkten werden Straßenabläufe 50/50 (ausgemuldet) hergestellt.

Da das gesamte Baugebiet Hundsrücken II noch nicht endausgebaut ist, kann derzeit kein barrierefreier Übergang hergestellt werden. Bedingt durch die Länge der Straße von lediglich 40 m wird allerdings auch beim Endausbau hier keine Querungsstelle für Geh- und Sehbehinderte ausgewiesen.
Im Einmündungsbereich der Bergstraße wird der geh- und sehbehinderte Verkehrsteilnehmer über taktile Bodenindikatoren gemäß den Details und Regelzeichnungen der Stadt Wetzlar vom November 2013 auf eine mögliche Querungsstelle aufmerksam gemacht. Hier kann die barrierefreie Querung der Bergstraße in Nord- Südrichtung erfolgen. Die genaue Lage der Querungsstellen im gesamten Baugebiet wird mit der Behindertenbeauftragten im Vorfeld der Bauausführung des Endausbaus festgelegt.

Befestigung der Fahrbahn und des Mehrzweckstreifens

Der Fahrbahnoberbau ist nach Belastungsklasse 0,3 der gültigen Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen (RStO ’12) in einer Gesamtstärke von 50 cm vorgesehen. Hinzu kommen bodenverbessernde Maßnahmen in einer Stärke von 30 cm.

Der geplante Oberbau setzt sich aus einer 36 cm starken Frostschutzschicht, einer 10 cm starken Asphalttragschicht und einer 4 cm starken Asphaltdeckschicht zusammen.

Die Befestigung des Mehrzweckstreifens ist mit Betonrechteckpflaster vorgesehen. Die Farbe und Form des Pflasters wird analog den übrigen Straßenzügen gewählt, so dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Die Gesamtaufbaustärke dieser Flächen beträgt ebenfalls 50 cm, sodass es hier bei Überfahrten nicht zu Verdrückungen kommt.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Zuge der Erschließungsmaßnahme werden die Ver- und Entsorgungsunternehmen an der Planung beteiligt und deren Leitungen beim Bau und ggf. bei der Ausschreibung bereits mit berücksichtigt.
Die Straßenbeleuchtung wird ebenfalls neu hergestellt.

Kanal

Das Baugebiet Hundsrücken II wurde im Trennsystem erschlossen, so dass dieser geplante Stichweg und die sechs Baugrundstücke ebenfalls im Trennsystem entwässert werden können. Vorgesehen ist jeweils eine Haltung für Schmutz- und Regenwasser in einer Länge von jeweils ca. 40 m. Als Material wird PP SN in der entsprechenden Dimension vorgesehen. Die Kanalhausanschlüsse werden bis auf die zu erschließenden Parzellen vorverlegt.
Um an den Endschacht 70S1001 der Schmutzwasserkanalisation anschließen zu können, muss eine zusätzliche Haltung in einer Länge von 30 m in der Bergstraße verlegt werden. Hierfür ist ein Straßenaufbruch in einer Länge von ca. 30 m erforderlich

Kosten und Umlagefähigkeit

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahme betragen ca. 175.000 €. Diese unterteilen sich wie folgt:

- Straßenendausbau: 90.000 €
- Kanalisation (Trennsystem): 65.000 €
- Kanalhausanschlüsse: 10.000 €
- Bauleitung: 10.000 €

GESAMT: 175.000 €

Die Mittel stehen - vorbehaltlich der noch ausstehenden Genehmigung des Haushalts durch das RP Gießen - im Haushaltsplan 2014 kassenwirksam unter den Produktkonten: 1110100.842200061 (Kanal inkl. Hausanschlüsse) und 1210100.842200210 (Straßenbau) zur Verfügung.

Bei der vorgesehenen Maßnahme handelt es sich um die erstmalige Herstellung einer

Erschließungsanlage. Dies stellt eine beitragspflichtige Maßnahme im Sinne des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wetzlar dar. Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen erstmaligen Herstellung der Anlage. Es ist beabsichtigt, die entstehenden Beiträge im Zuge der Grundstücksverkäufe durch die neuen Eigentümer ablösen zu lassen. Dies könnte entweder im Rahmen des Kaufvertrages geregelt werden oder alternativ könnte den neuen Eigentümern auch parallel eine Ablöse angeboten werden bzw. ein Vorausleistungsbescheid erlassen werden. Letztere Alternative hätte den Vorteil, dass nach Abschluss der Maßnahme eine Spitzabrechnung der Beiträge anhand der tatsächlich entstandenen Kosten erfolgt und somit Verluste auf Grund von Planungsungenauigkeiten oder Kostensteigerungen vermieden werden können.

Voraussichtliche Höhe der zu erzielenden Erschließungsbeiträge:
→ ca. 28 €/m² Grundstücksfläche
→ gesamt: rd. 94.000 €

Außerdem haben die Grundstückseigentümer die Kosten für die Herstellung der individuellen Kanalhausanschlüsse gem. AbwBS in Höhe der tatsächlich entstandenen Aufwendungen zu erstatten.

Die 6 entstehenden Wohnbaugrundstücke werden seitens des Liegenschaftsamts vermarktet. Der Bodenrichtwert für diesen Bereich beläuft sich auf 155 €/m2. Die Höhe des Verkaufspreises ist noch festzulegen und kann von diesem abweichen.

Ausführungszeit

Nach erfolgter Gremienentscheidung soll eine Durchführung des Ausschreibungs-verfahrens unmittelbar erfolgen. Es ist dann mit einer Zuschlagserteilung Anfang August und einem Baubeginn Ende August diesen Jahres zu rechnen.