



## MITTEILUNGSVORLAGE

**Fachamt/Verursacher**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

|            |            |                  |
|------------|------------|------------------|
| Tiefbauamt | 14.10.2021 | 0227/21 - I/78 - |
|------------|------------|------------------|

### **Beratungsfolge:**

| <b>Gremium</b>                          | <b>Sitzungsdatum</b> | <b>Top</b> | <b>Abst. Ergebnis</b> |
|---|----------------------|------------|-----------------------|
| Magistrat                               | 08.11.2021           |            |                       |
| Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss |                      |            |                       |
| Bauausschuss                            |                      |            |                       |
| Stadtverordnetenversammlung             |                      |            |                       |

### **Betreff:**

**Erschließung des Baugebietes 'Schattenlänge' im Stadtteil Münchholzhausen**

### **Anlage/n:**

Lagepläne, Regelquerschnitte

### **Inhalt der Mitteilung:**

Die Erschließung des Baugebietes 'Schattenlänge' wird zur Kenntnis genommen.

Wetzlar, den 14.10.2021

gez. Dr. Viertelhausen

## **Begründung:**

### **Allgemein**

Die Stadt Wetzlar beabsichtigt, auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 8 „Schattenlänge“, die Erschließung des gleichnamigen Baugebietes im Stadtteil Münchholzhausen. Das Baugebiet schließt verkehrstechnisch im Bereich der Einmündung „Gießener Straße/Stockwiese“ an die vorhandene Verkehrsinfrastruktur (K355) an.

In dem Baugebiet werden rd. 100 Bauplätze entstehen. Ein Teil des Baugebietes ist als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Bereits im Vorfeld der Erschließungsarbeiten wurde ein Lebensmitteleinzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angesiedelt.

Die neuen Straßenparzellen werden auf einer Gesamtfläche von rd. 17.000 m<sup>2</sup> errichtet. Die Gesamtlänge der neuen Straßenzüge im Baugebiet beträgt insgesamt ca. 1.550 m.

Die Erschließungsarbeiten erfolgen in 3 Bauabschnitten. Im ersten Bauabschnitt („äußere“ Erschließung) wird ein Regenrückhaltebecken (RRB) errichtet sowie der Regenwasserkanal vom Baugebiet bis zum RRB verlegt. Der zweite Bauabschnitt ist die „innere“ Erschließung. Diese umfasst die Baustraße, Kanalbau sowie die Verlegung der Versorgungsleitungen im Bereich des zukünftigen Baugebietes. In einem 3. Bauabschnitt wird lediglich der Straßenendausbau hergestellt. Dieser ist zeitlich nicht terminiert.

### **Vorhandener Zustand Straßenraum**

Die geplanten 8,00 – 12,00 m breiten Straßenparzellen des Baugebietes werden auf vorhandenen Ackerflächen hergestellt.

Zudem wird die „Gießener Straße“ (K355), mit einer Parzellenbreite von rd. 14 m, auf rd. 200 m grundhaft erneuert. Der im Bestand als Einmündung ausgebaute Knotenpunkt „Gießener Straße/Stockwiese“ wird zur verkehrstechnischen Anbindung des Baugebietes zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut.

Gehwege entlang der „Gießener Straße“ sind nur einseitig, im Baustraßenzustand, vorhanden.

Behindertengerechte Führungen sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Im geplanten Ausbaubereich befindet sich zudem ein Haltepunkt der Bushaltestelle „Stockwiese“.

### **Geplante Gestaltung des Straßenraumes**

Die Straßen im Baugebiet werden, wie auch in anderen Baugebieten üblich, vorerst im Baustraßenzustand hergestellt. Der Endausbau erfolgt erst, nachdem ein Großteil der Bauplätze bebaut wurde, um Schäden durch Baufahrzeuge an der neuen Straßenoberfläche zu vermeiden.

Die Straßen im Baugebiet werden in 3 Kategorien eingeordnet. Die Haupteerschließung führt von Süden nach Norden durch das Baugebiet und dient der Erschließung des Baugebietes bzw. bindet das Gebiet an das vorh. Straßennetz an. Von dieser zweigen die weiteren Straßen in das Baugebiet ab. Zudem ist die Haupteerschließung so dimensioniert, dass eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes aus verkehrlicher Sicht möglich wäre. Ein potentieller zukünftiger Anschluss der Straße an die L3451 wurde seitens Hessen Mobil abgelehnt.

Die Mischgebietsstraße erschließt die vorh. Gewerbeflächen und ist für den Lieferverkehr ausgelegt. Die Anliegerstraßen sind lediglich für den Anliegerverkehr dimensioniert.

Um die Fahrbahn- und Gehwegflächen bzw. den motorisierten und fußläufigen Verkehr im Baugebiet abzugrenzen und das Parken im Gebiet eindeutig zu regeln, sollen die Verkehrsflächen der HAUPTerschließung (Straße „Schattenlänge“) sowie der Mischgebietsstraße („Am Sägewerk“) im Trennungsprinzip, also mit der Trennung von Fahrbahn- und Gehwegflächen durch Bord-/Rinnenanlagen hergestellt werden.

Im Bereich der Mischgebietsstraße wird für den Lieferverkehr ein Wendehammer errichtet. Dieser soll die Durchfahrt von Lieferverkehr über Anliegerstraßen verhindern. Zusätzlich wird eine entsprechende verkehrsregelnde Beschilderung angebracht.

Die kleiner dimensionierten Anliegerstraßen („Feldblick“, „In den Gärten“, „Kleine Straße“) werden aufgrund der geringeren Verkehrsmengen mit einem höhengleichen Ausbau hergestellt.

Die (im gesamten Baugebiet beidseitig angeordneten) Gehwege werden mit einer Breite von min. 1,50 m in Pflasterbauweise, die Fahrbahnen mit Breiten zwischen 6,50 (Haupterschließung) und 5,50 m (Anliegerstraßen) in Asphaltbauweise hergestellt. Die gesamte Pflasterfläche beträgt rd. 6.000 m<sup>2</sup>, die Asphaltfläche rd. 8.000 m<sup>2</sup>.

Die Fahrbahnbreiten der HAUPTerschließung sowie der Mischgebietsstraße ermöglichen den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw. Die Anliegerstraßen werden für den Begegnungsverkehr Pkw/Lkw dimensioniert.

Die Entwässerung der Oberfläche erfolgt über beidseitig angelegte Pflasterrinnen (Breite 0,32 m). Straßenabläufe (Muldenform im Bereich des höhengleichen Ausbaus) werden an den gepl. Regenwasserkanal angeschlossen.

Das Parken wird an der HAUPTerschließungsstraße durch die Anlage von baulich von der Fahrbahn abgegrenzten Parkbuchten (Längsaufstellung) geregelt. Im den weiteren Straßen des Baugebietes wird das freie Parken am Fahrbahnrand gestattet.

Neben den Straßenzügen werden noch rd. 200 m Fußwege (Pflasterbauweise) als Verbindungswege im Planungsbereich des Baugebietes hergestellt.

Gemäß dem Leitfaden für unbehinderte Mobilität werden Querungsstellen mit „Nullabsenkungen“ sowie taktilen Leitelementen vorgesehen. Die Details werden mit dem Behindertenbeirat abgestimmt.

Weiterhin wird die im Planungsbereich vorhandene Bushaltestelle „Stockwiese“ mit 2 Haltepunkten barrierefrei ausgebaut und mit begrünten Wartehallen ausgestattet. Um den Haltepunkt in Richtung Dorfkern behindertengerecht ausbauen zu können, wird dieser um rd. 70 m, in den Bereich des Einzelhandels versetzt.

Grünflächen werden lediglich vereinzelt entlang der „Gießener Straße“, im Bereich der vorh. Bäume eingepflanzt. Die Art der Begrünung ist mit dem Stadtbetriebsamt abzustimmen.

Das im November 2019 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar beschlossene Rad- und Fußverkehrskonzept macht für den Planungsbereich keine Vorgaben hinsichtlich der Radverkehrsführung. Die Gestaltung des Straßenraumes beruht auf den Planungen des Jahres 2016. Lediglich im Bereich der HAUPTerschließungsstraße lassen sich auf Grund der vorgegebenen Parzellenbreiten des Bebauungsplanes die aktuellen Mindestgehwegbreiten von 2,5m nicht realisieren. Die übrigen Straßen werden

bodengleich ausgebaut.

Der Einmündungsbereich „Gießener Straße/Stockwiese“ wird zu einem Kreisverkehrsplatz (KVP) umgebaut. Der KVP wird mit einem Durchmesser von 32 m hergestellt und ist in Hinblick auf die angrenzenden Gewerbeflächen für das Befahren durch Schwerverkehr ausgelegt. Behindertengerecht ausgebaute Fahrbahnteiler lassen die fußläufige Querung aller 4 Knotenpunktarme zu. Die Gestaltung der Kreisinsel erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

### **Befestigung von Fahrbahn, Parkflächen und Gehwegen**

Der Fahrbahnoberbau ist nach den Belastungsklassen 3,2 (Haupterschließung), 1,8 (Mischgebietsstraße) bzw. 0,3 (Anliegerstraßen) der gültigen Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO '12) in einer Gesamtstärke von 55-60 cm (zzgl. Bodenverbesserung) vorgesehen.

Der geplante Fahrbahnoberbau setzt sich im Bereich der Haupterschließungsstraße aus einer 38 cm starken Frostschutzschicht, einer 12 cm starken Asphalttragschicht, einer 6 cm starken Asphaltbinderschicht sowie einer 4 cm starken Asphaltdeckschicht zusammen.

Der geplante Fahrbahnoberbau der Mischgebiets- bzw. Anliegerstraßen setzt sich aus einer 35 bzw. 41 cm (Mischgebiet/Anliegerstraße) starken Frostschutzschicht, einer 16 bzw. 10 cm starken Asphalttragschicht (Mischgebiet/Anliegerstraße) sowie einer 4 cm starken Asphaltdeckschicht zusammen.

Die Befestigung der Gehwege erfolgt mit Betonrechteckpflaster. Für überfahrbare Gehwege werden ein verstärkter Gehwegaufbau von min. 55 cm und eine Pflasterstärke von min. 10 cm verwendet, sodass es hier beim Befahren nicht zu Verdrückungen kommt. Für die nicht überfahrbaren Gehwege wird ein Oberbau von 40 cm und eine Pflasterstärke von 8 cm verwendet.

### **Grunderwerb**

Der erforderliche Grunderwerb für die Umsetzung der Erschließung wurde im Vorfeld der Maßnahme getätigt.

### **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die Versorgungsunternehmen wurden über die Maßnahme informiert. Versorgungsleitungen werden im Gebiet durch die enwag / Telekom / Vodafone neu verlegt.

Seitens der Stadt Wetzlar werden in allen Gehwegen Leerrohrpakete mitverlegt, so dass Straßenaufbrüche durch zukünftige Kabelverlegungen weitestgehend vermieden werden. Die Verlegung der Beleuchtungskabel erfolgt ebenfalls durch die Stadt Wetzlar.

### **Kanal**

Die Abwasserableitung im Planungsgebiet erfolgt im Trennsystem.

Die erforderlichen Kanalbauarbeiten erfolgen in 2 Bauabschnitten.

In einem ersten Bauabschnitt, ab Sommer 2021, werden rd. 830 m Regenwasserkanal der Nennweite DN 1000 – 1200 vom eigentlichen Baugebiet bis zum ebenfalls neu herzustellenden RRB im Bereich des Welschbaches hergestellt. Das RRB wird mit einem Volumen von rd. 4.600 m<sup>3</sup> und einer Einstauhöhe von 2,0 m hergestellt. Das Volumen wurde mit dem RP Gießen abgestimmt und ist für ein 2-jähriges Regenereignis mit einem

Drosselabfluss von 3 l/s\*ha ausgelegt.

Die Kanalbauarbeiten der „inneren“ Erschließung erfolgen ab Frühjahr 2022 in dem 2. Bauabschnitt. Das Schmutzwasser im Baugebiet wird in Kanalhaltungen mit einer Gesamtlänge von 1.500 m abgeleitet (DN 250). Der Anschluss erfolgt im Bereich der Einmündung „Gießener Straße/Stockwiese“ an den vorhandenen Mischwasserkanal. Das Regenwasser wird im Baugebiet in Kanalhaltungen mit einer Gesamtlänge von 1.500 m abgeleitet (DN 300-1000).

Als Rohrmaterialien werden für den Regenwasserkanal Stahlbetonrohre verlegt, der Schmutzwasserkanal wird mit PVC-U Rohren verlegt.

Kanalhausanschlüsse werden auf die zukünftigen Baugrundstücke vorverlegt. Um späteren Fehlanschlüssen vorzubeugen, werden die Hausanschlüsse (Regen- und Schmutzwasser) mit unterschiedlich eingefärbten Rohren verlegt.

### **Beleuchtung**

Die Lampenstandorte werden gemäß lichttechnischer Berechnung festgelegt, so dass eine optimale Ausleuchtung aller Bereiche erfolgt.

Zudem wird die Straßenbeleuchtung in der „Gießener Straße“ neu geordnet, da die Straßenlampen im Bestand auf Privatgrund stehen.

### **Beschilderung**

Der endgültige Markierungs- und Beschilderungsplan wird im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt und angeordnet.

### **Untersuchungen**

Im Zuge der Baumaßnahme werden baubegleitende Untersuchungen durchgeführt. So wurde ein bodenkundlicher Baubegleiter beauftragt, welcher auf Grundlage des städtischen Bodenschutzkonzeptes die Bauarbeiten überwacht. Zudem wird beim Abtragen des Oberbodens eine archäologische Baubegleitung erfolgen, welche die Flächen auf archäologische Funde untersucht. Das Ausheben des Oberbodens wird den weiteren Erschließungsarbeiten zeitlich vorgeschoben. Die Freigabe des Baufeldes durch den beauftragten Archäologen ist Voraussetzung für die Bauerlaubnis durch hessenARCHÄOLOGIE.

Weitere Untersuchungen wie eine Kampfmitteluntersuchung oder eine Baugrunduntersuchung wurden bereits durchgeführt. Deren Ergebnisse / Vorgaben werden bei der Ausschreibung der Bauarbeiten berücksichtigt.

### **Beteiligung der Anlieger**

Nach Beteiligung des Magistrats wird den betroffenen Anliegern die Planung im Rahmen einer Anliegerversammlung vorgestellt.

### **Baukosten und Erschließungskosten**

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme belaufen sich gemäß Kostenberechnung auf

#### **voraussichtlich:**

**Kanalbau** (1.BA bereits beauftragt und in Ausführung)

1.BA, „äußere Erschließung“ ca. 2.360.000 € (brutto) *submittiert*

2.BA, „innere Erschließung“ ca. 3.500.000 € (brutto)

### **Straßenbau (vorerst nur Baustraße)**

2.BA, „innere Erschließung“ Baustraße ca. 3.800.000 € (brutto)

Endausbau (noch nicht terminiert)

3.BA, „innere Erschließung“ Endausbau ca. 1.100.000 € (brutto)

Mittel für die Umsetzung der Maßnahme sind im städtischen Haushalt 2021 bereitgestellt bzw. werden im Doppelhaushalt 2022/2023 vollumfänglich bereitgestellt. Es werden folgende Produktkonten herangezogen:

1210100.842200244 (Straße)

1110100.842200245 (Kanal)

### **Beiträge**

Durch die Erschließung des Baugebiets entstehen Pflichten zur Leistung von Erschließungsbeiträgen (nach der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wetzlar i. V. m. §§ 127 – 135 Baugesetzbuch), von Abwasserbeiträgen (nach der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar i. V. m. § 12 Hessisches Gesetz über kommunale Abgaben) und von Kostenerstattungsbeträgen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (nach der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a – 135c Baugesetzbuch i. V. m. §§ 135a – 135c Baugesetzbuch). Im Zuge der Erschließung des Baugebiets wird die Erschließungsanlage „ ‚Gießener Straße‘ im Bereich Einmündung ‚Stockwiese‘ bis ‚Gießener Straße 2c‘ “ erstmalig endgültig hergestellt. In diesem Zusammenhang entstehen Pflichten zur Leistung von Erschließungsbeiträgen.

Für das Grundstück Flur 2, Flurstück 190/2 (Lebensmitteleinzelhandel) wurden sämtliche Beitragspflichten bereits im Zuge des Grundstücksverkaufs von der Stadt Wetzlar an die Käuferin im Jahr 2017 abgelöst.

### **Ausführungszeit**

Nach erfolgter Gremienentscheidung sowie der Anliegerbeteiligung soll die Durchführung des Ausschreibungsverfahrens für den 2.BA Ende 2021 erfolgen. Es ist dann mit einer Zuschlagserteilung und Baubeginn ab April des Jahres 2022 zu rechnen. Die Bauzeit der Erschließungsarbeiten wird auf rund 1 Jahr geschätzt. Die Arbeiten des 1. BA erfolgen voraussichtlich im Zeitraum zwischen Juni 2021 und April 2022.