

|   |   |  |
|---|---|--|
|  | <b>Gemeindevorstandsvorlage</b>           |  |
|   | <b>Vorlagen-Nr.:</b><br>GV/0958/2021-2026 | <b>Vorlagenbearbeitung:</b><br>Heiko Ströher |
| <b>Aktenzeichen:</b><br>FD III/3 651-50-16  | <b>Federführung:</b><br>Fachdienst III/3  | <b>Datum:</b><br>21.03.2025                  |

### **Erschließungsmaßnahme Fliederweg Oberseelbach- Festlegung der Ausbauvariante**

| <b>Beratungsfolge</b>               | <b>Behandlung</b> |
|-------------------------------------|-------------------|
| Gemeindevorstand                    | nicht öffentlich  |
| Ortsbeirat Oberseelbach             | öffentlich        |
| Beirat für Menschen mit Behinderung | öffentlich        |
| Bauausschuss                        | öffentlich        |
| Sozial-, Umwelt- und Klimaausschuss | öffentlich        |
| Haupt- und Finanzausschuss          | öffentlich        |
| Gemeindevertretung                  | öffentlich        |

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Die durch das Ingenieurbüro Lang, Wiesbaden im Zuge der Vorplanung „Erschließungsmaßnahme Fliederweg“ erstellte Variante 2 ist als Entwurfsplanung auszuarbeiten. Die Entwurfsplanung einschließlich Kostenberechnung ist der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.
2. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die weiteren Ingenieurleistungen auszuschreiben. Hierbei soll auch ein Konzept zum möglichen Aufbau eines Nahwärmenetzes erstellt werden.

Maier-Frutig  
Bürgermeisterin

### **Finanzielle Auswirkung:**

Teilhaushalt: 5410 Verkehrsflächen und -anlagen  
Sachkonto / I-Nr.: I-Nr. 5410.345 Straßenneubau Fliederweg  
Auftrags-Nr.: ---

Im Entwurf des Haushaltsplanes 2025 wurden Mittel in Höhe von insgesamt 10.000,00 € für Planungs-/Rechtsberatungsleistungen vorgesehen.

## Sachverhalt:

Mit der Gemeindevorstandsvorlage GV/0632/2021-2026 vom 30. Oktober 2023 wurde die Vorentwurfsplanung zur Erschließungsmaßnahme Fliederweg, Varianten 1 bis 3, zunächst von Gemeindevorstand und Ortsbeirat zur Kenntnis genommen. Es wurde deutlich, dass Variante 2 zur Realisierung favorisiert wird.

Mit der o.g. Vorlage ist ferner beschlossen worden, dass die Verwaltung beauftragt wird, in einer Informationsveranstaltung mit den betroffenen Grundstückseigentümern insbesondere die Variante 2 vorzustellen und zu besprechen. Nach Prüfung und ggf. Einarbeitung von evtl. Ergänzungs- und Änderungsvorschlägen der Grundstückseigentümer und unter Vorlage des Protokolls der Informationsveranstaltung entscheidet die Gemeindevertretung - nach Anhörung des Ortsbeirates – endgültig über die auszuführende Variante.

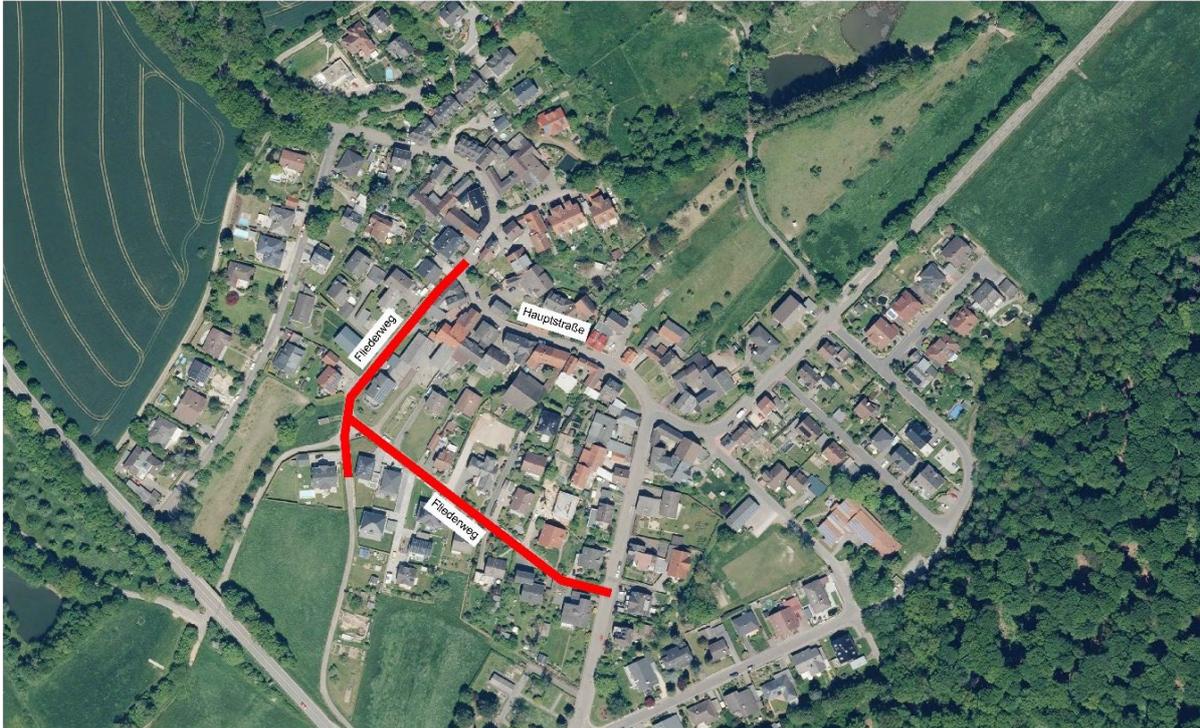
Die Ergebnisse der zwischenzeitlich durchgeführten Informationsveranstaltung samt gesammelter Anmerkungen wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Die Variantendiskussion wird nachfolgend aus der o.g. Vorlage wiederholt, das Schriftbild der Wiederholung ist *kursiv*.

*Die Straße Fliederweg im Ortsteil Oberseelbach befindet sich in einem baulich schlechten Zustand und soll neu ausgebaut werden. Von besonderer Bedeutung ist hierbei, dass die Straße bisher den Charakter einer Baustraße hatte, das System zur Oberflächenentwässerung der Straße muss nahezu vollständig neu aufgebaut werden. Da eine endgültige Herstellung der Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts bis dato nie erfolgt ist, handelt es sich um eine erstmalige Erschließung, die auch nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge **beitragspflichtig** gemäß der Erschließungsbeitragssatzung ist. Hierbei handelt es sich um eine gesetzlich vorgeschriebene Beitragspflicht, an die die Gemeinde im Falle des Ausbaus gebunden ist.*

*Die Länge des Fliederwegs beträgt rund 305 m, die Ausbaufäche wurde mit rund 2.500 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Parzellenbreiten variieren zwischen 4,80 m und 8,50 m. Der Fliederweg wird durch die Landesstraße 3273 und die Hauptstraße begrenzt.*

*In der nachfolgenden Abbildung ist der geplante Ausbauabschnitt rot markiert.*



*Im Rahmen der Gesamtmaßnahme planen die Gemeinde / Gemeindewerke Niedernhausen die Erneuerung der Entwässerungskanäle und der Wasserversorgungsleitungen (vorbehaltlich Beschluss der Betriebskommission). Zudem ist vorgesehen, die technische Infrastruktur der externen Versorgungsträger auszubauen bzw. zu erneuern.*

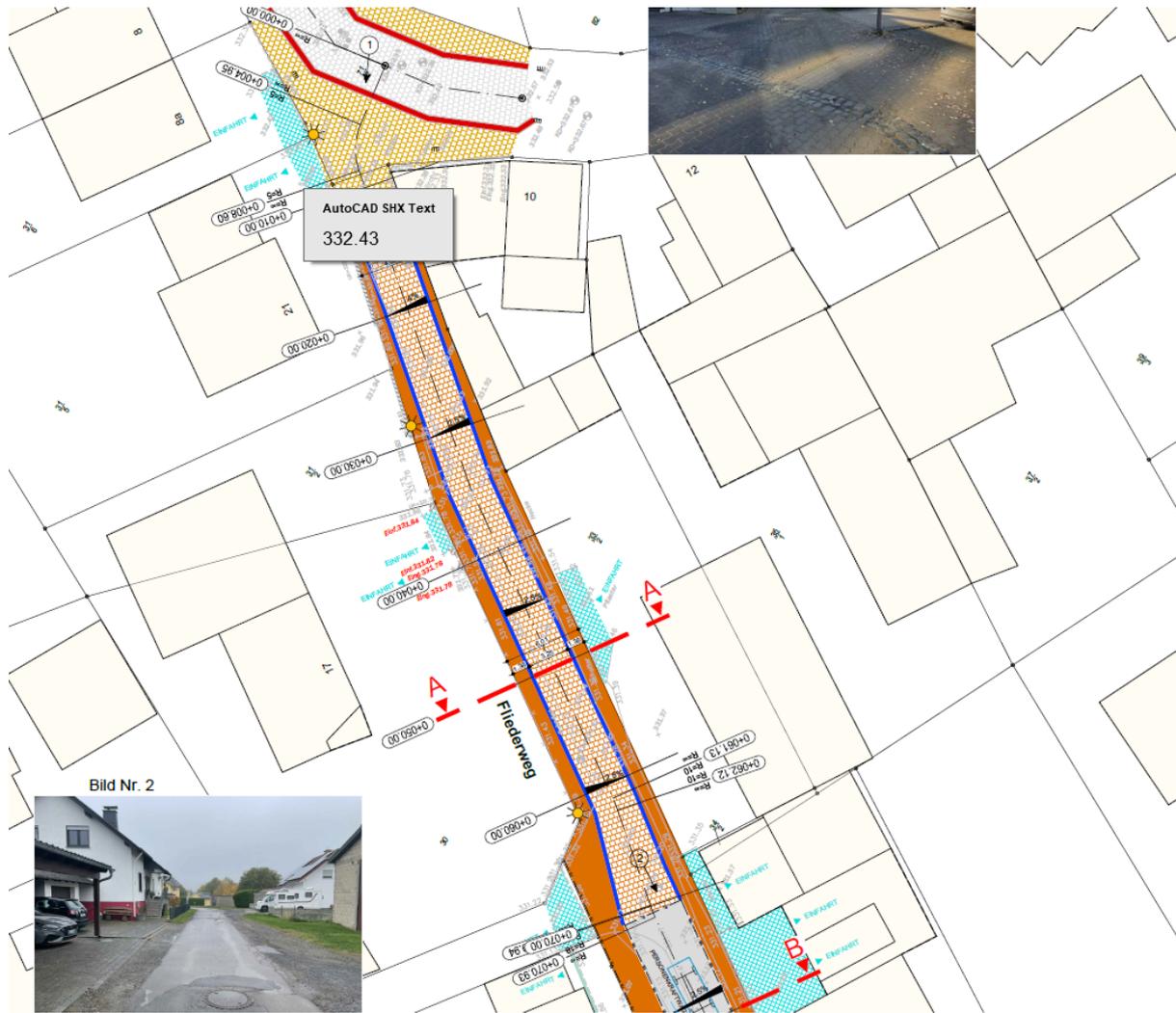
*Mit den Planungsleistungen zur Grundlagenermittlung und Vorplanung (Leistungsphasen 1 und 2) wurde das Ingenieurbüro Lang, Wiesbaden beauftragt. Als Basis der o.g. Planungsleistungen wurden zunächst eine Bestandsvermessung und eine Baugrund-erkundung durchgeführt.*

*Die Ergebnisse sind in die Variantenuntersuchungen der Vorplanung eingeflossen.*

*Die Vorplanung mit den dazugehörigen Lageplänen der Varianten 1-3 ist als Anlage beigefügt.*

*Im **nördlichen Bereich** des Fliederwegs mit Anschluss an die Hauptstraße variiert die Parzellenbreite zwischen ca. 4,80 m bis ca. 6,00 m. Der Straßenkörper wird als Mischverkehrsfläche genutzt.*

*Die nachfolgende Abbildung zeigt den betroffenen Bereich.*

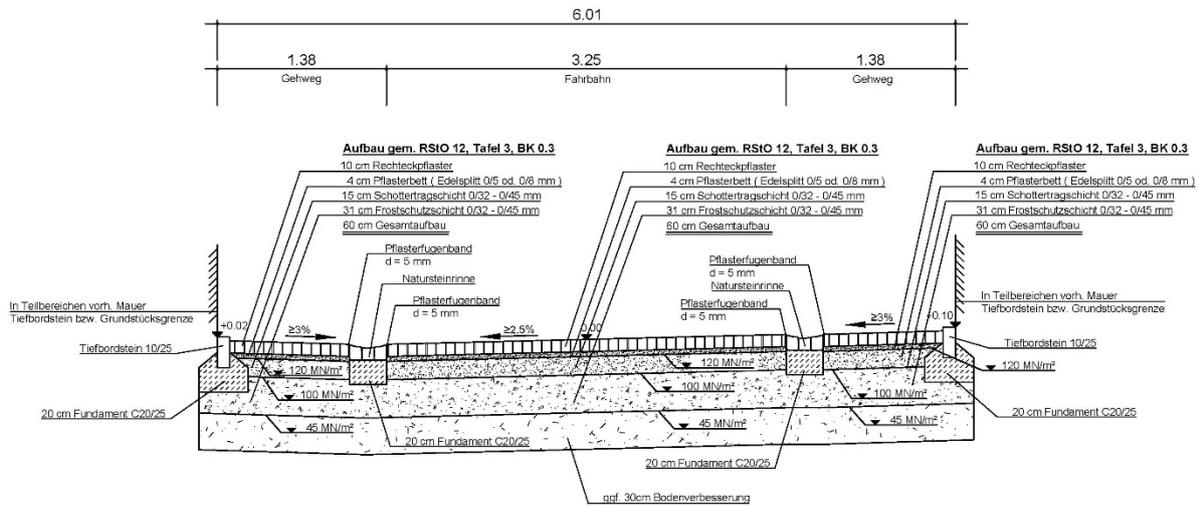


Im Rahmen der Vorplanung soll dieser Bereich **bei allen drei Varianten** bis kurz vor Haus Nr. 15 als Pflasterstraße mit einer Breite von 3,25 m und einer Länge von ca. 60,00 m ausgebaut werden.

Die Natursteinrinne die bereits in der Hauptstraße vorhanden ist, soll hier fortgeführt werden. Die sich ergebenden Restbreiten rechts und links der Fahrbahn werden ebenfalls mit Pflaster ausgebaut.

In der nachfolgenden Abbildung ist das Regelprofil dargestellt.

Profil A - A  
bei Station 0+050.00m

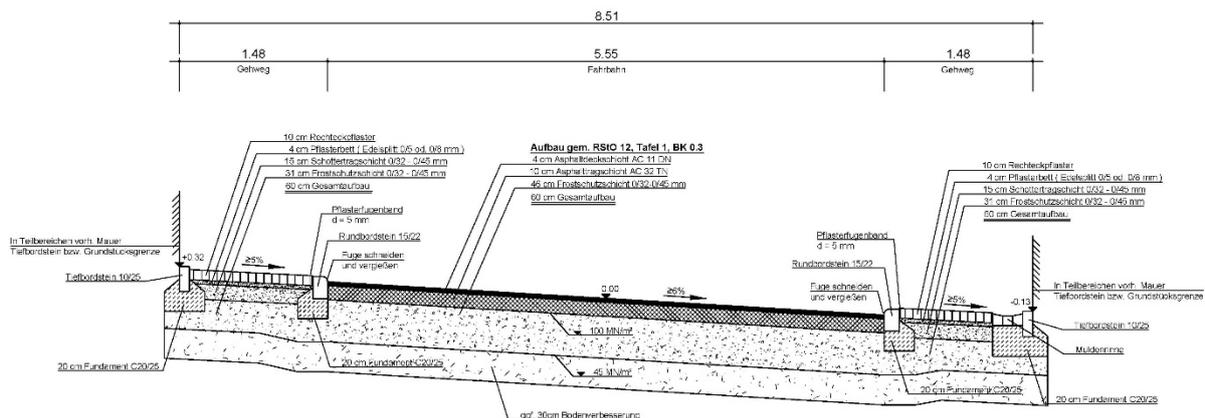


Für den anschließenden Bereich des Fliederwegs von der Haus-Nr. 15 bis zum östlichen Ende (bei der Einmündung in die Hauptstraße nach den Hs-Nrn. 1 und 2) wurden drei Varianten ausgearbeitet.

Die erste Variante wurde mit einer einheitlichen Fahrbahnbreite von 5,55 m (Begegnung LKW / PKW) mittig der Parzelle geplant, daraus ergibt sich eine Gehwegbreite rechts und links der Fahrbahn von ca. 1,48 m. Die Trennung Fahrbahn / Gehweg erfolgt durch ein Rundbord.

Die folgende Abbildung erfolgt das Prinzip der Planung.

Profil C - C  
bei Station 0+180.00m



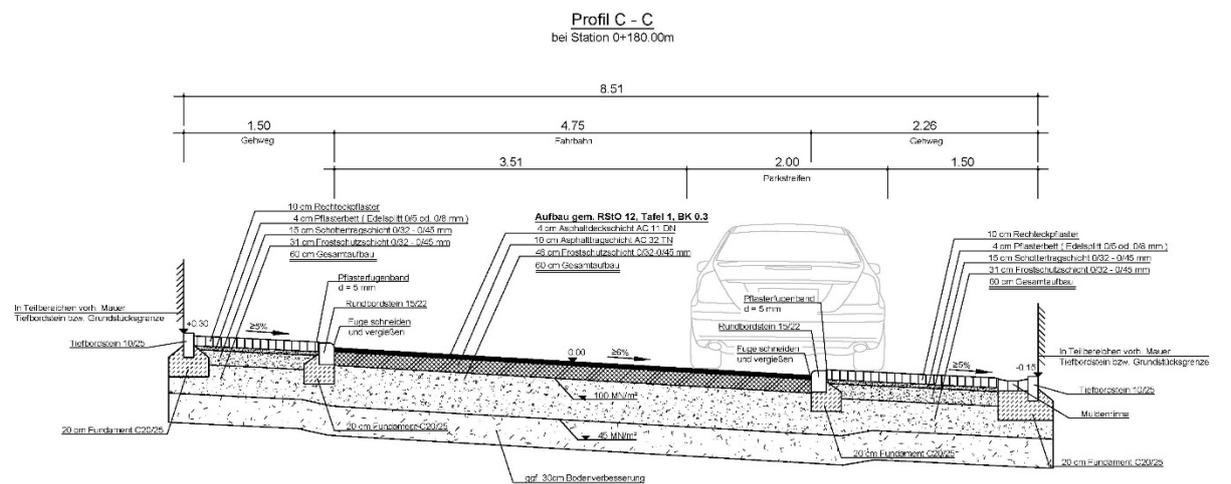
Das Parken würde alternierend am Fahrbahnrand erfolgen; es entstünden insgesamt 13 Parkplätze.

In der Engstelle im östlichen Bereich (Anschluss zur Hauptstraße) wurde die Fahrbahnbreite von 5,55 m fortgeführt, daraus ergibt sich rechts und links der Fahrbahn ein Schrammbord von ca. 0,50 m. Ein Grunderwerb und Verbreiterung der Straßenparzelle wird angestrebt.

Nachfolgend ist das v.g. Detail dargestellt.



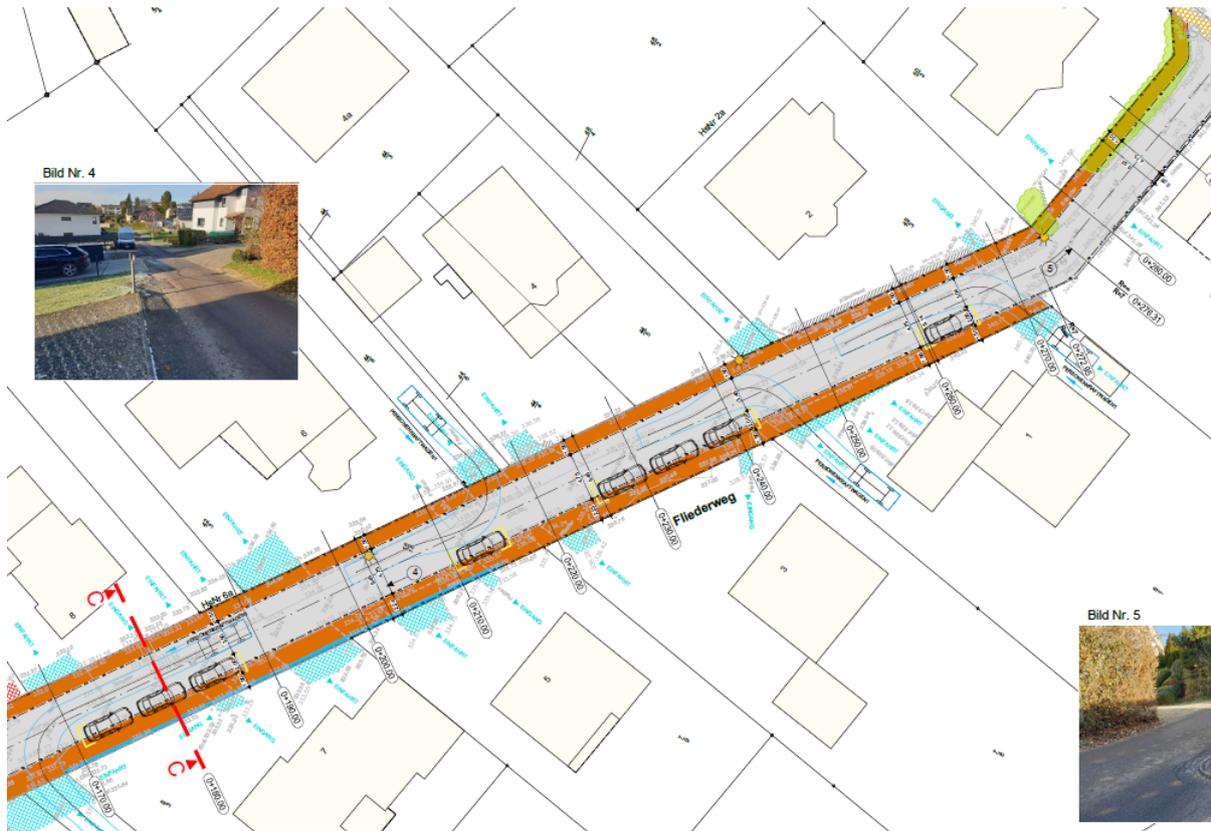
In **Variante 2** wurde mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m (Begegnung PKW / PKW) geplant (siehe nachfolgende Abbildung).



Die Seite mit den geraden Hausnummern (Nordseite) wurde mit einer kontinuierlichen Gehwegbreite von 1,50 m angelegt. Für den südlichen Bereich ergibt sich eine Restbreite von ca. 2,30 m, diese kann zum halbseitigen Parken auf dem Gehweg genutzt werden, es ergeben sich ca. 15 Parkplätze (siehe nachfolgende Abbildung).

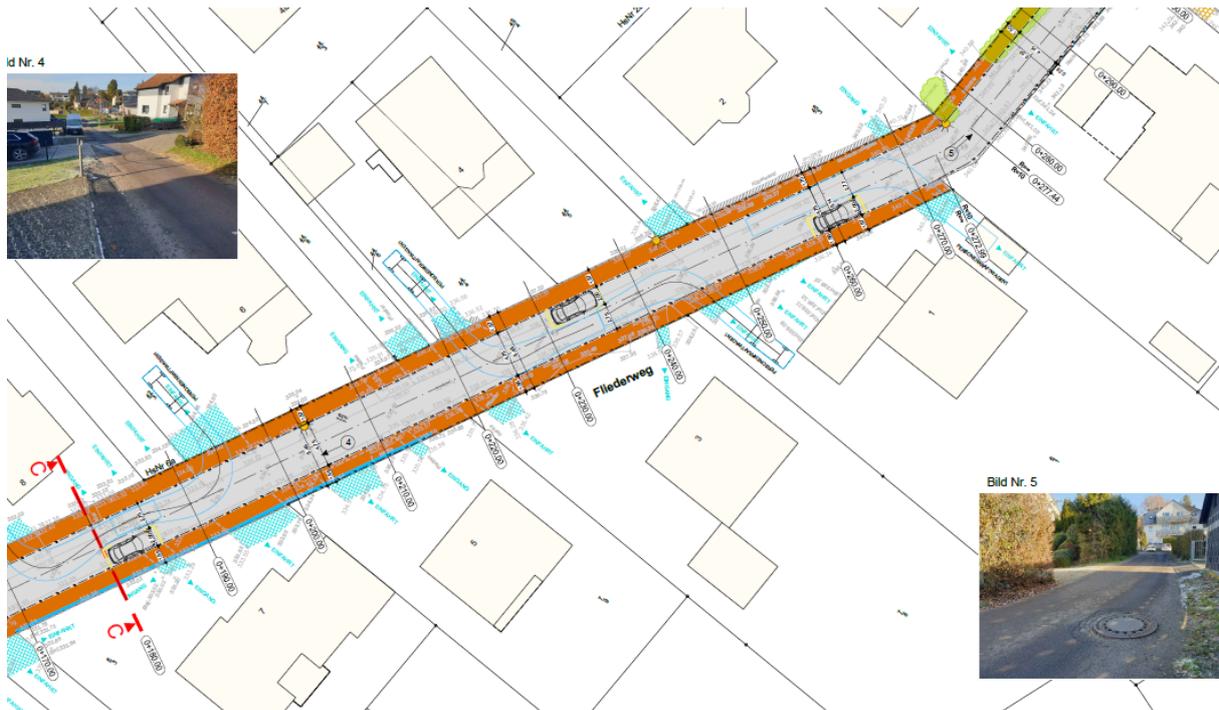
Die Trennung Fahrbahn / Gehweg erfolgt durch ein Rundbord. Im Bereich der möglichen Parkplätze ergibt sich dann eine restliche Fahrbahnbreite von ca. 3,50 m, bei einer

angenommenen Parkplatzbreite von 2,00m und einer verbleibenden Gehwegbreite von 1,5m



In der Engstelle im östlichen Bereich wurde der Gehweg von 1,50 m und die Fahrbahnbreite von 4,75 m fortgeführt.

Für **Variante 3** wurde ebenfalls eine Fahrbahnbreite von 4,75 m (Begegnung PKW / PKW) aber mittig der Straßenparzelle geplant, daraus ergibt sich eine Gehwegbreite rechts und links der Fahrbahn von ca. 1,90 m.



Bei einer alternierenden Anordnung ergeben sich ca. 9 Parkplätze. Die Trennung Fahrbahn / Gehweg erfolgt durch ein Rundbord. In der Engstelle im östlichen Bereich wurde der Gehweg von 1,50 m und die Fahrbahnbreite von 4,75 m fortgeführt (analog zu Variante 2).

Bezogen auf den Fahrkomfort und die Anzahl der möglichen Parkplätze hat die vorgestellte Variante 2 Vorteile gegenüber den anderen beiden Varianten. Da der Bebauungsplan eine Mischverkehrsfläche festsetzt, ist im Zuge der Erstellung der Entwurfsplanung eine finale Abstimmung mit der Bauaufsicht noch durchzuführen.

### Kosten

Die Kostenschätzung wurde an das Preisniveau 2025 angepasst.  
Das Gesamtergebnis belegt, dass **alle Varianten kostengleich sind**.

Die Baukosten wurden anhand aktueller (1. Quartal 2025) bzw. vergleichbarer Maßnahmen zu 680.000,00 € (netto) ermittelt (siehe Seite 13.1 Erläuterungsbericht.)

Unter Berücksichtigung der Baunebenkosten in Höhe von 20 % errechnen sich die Nettobaukosten mit 816.000 €.

Dies entspricht einer Summe von **971.040,00 € brutto** für die Straßenbaumaßnahme.

Unter Berücksichtigung der Kosten für die Erneuerung der Wasserversorgungsleitungen und der Entwässerungskanäle ergibt sich folgende Situation:

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Titel Straßenausbau:    | 971.040,00 €                               |
| Titel Entwässerung :    | 380.000,00 € (Gemeindewerke Niedernhausen) |
| Titel Wasserversorgung: | 190.000,00 € (Gemeindewerke Niedernhausen) |
| Gesamtmaßnahme:         | 1.541.040,00 €                             |

Zzgl. 10% Unvorhergesehenes und 15% Baukostensteigerung

**Gesamtkosten** 1.926.300 €, gerundet **1,93 Mio. Euro brutto.**

**Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Baupreisentwicklung derzeit kaum vorhersehbar ist und noch größere Abweichungen von dieser Kostenschätzung möglich sind.** Auch können die Baukosten bei einer späteren Ausführung auch noch weiter ansteigen.

Fördermittel werden geprüft und ggf. beantragt.

### **Anregungen der Anwohner**

Am 11. März 2024 fand eine Informationsveranstaltung zum Ausbau des Fliederwegs in Oberseelbach statt, eingeladen waren die Anlieger des Fliederwegs. Die Veranstaltung wurde mit über 50 Teilnehmern besucht. Im Rahmen der Sitzung wurden die drei Ausbau-Varianten der Vorplanung vorgestellt und diskutiert.

Im Ergebnis wurde mit dem Ortsbeirat vereinbart, dass im Laufe des Jahres 2024 die Anmerkungen der Anwohner zu den Planungen zunächst gebündelt und anschließend ausgewertet werden.

Zur **Sitzung des Ortsbeirates am 16. Mai 2024** lagen folgende Anmerkungen vor:

- Bürgersteig ja, aber kein Bordstein (siehe Beispiel Im Märzgrund, Zedernweg)
- Alternativ Bürgersteig mit Bordstein, ein ausgeprägter Bürgersteig auf der einen Seite, auf der anderen Seite sehr schmal
- Markierte Parkplätze favorisiert
- Ausbau auf 2030 schieben, um Anwohnern mehr Möglichkeiten zum Ansparen zu geben
- 30er Zone beibehalten
- Keine Begrünung mit Pflanzinseln
- 

Die Anmerkungen wurden geprüft und wie folgt bewertet:

Die derzeit favorisierte Variante 2 sieht die Trennung der Fahrbahn von den Bürgersteigen durch den Bau von Rundbordsteinen vor. Somit kann ein weicher Übergang ohne deutlichen Aufsprung zwischen Fahrbahn und Gehweg erreicht werden. Im Rahmen der Ausbaumaßnahme können die späteren Parkplätze markiert werden. Die 30er-Zone ist Bestand und bleibt auch bei den Planungsvarianten Bestand. Eine Begrünung mit Pflanzinseln entlang der Ausbaustraße ist aus Kosten- und Platzgründen sowie wegen der durchgrüneten Umgebung mit großen Privatgärten nicht vorgesehen. Eine finale Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde bleibt vorbehalten, da der Bebauungsplan Straßenbäume festsetzt.

Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand ist ein Baubeginn vor 2029 nicht realistisch.

Zur **Sitzung am 4. Juli 2024** kam folgender Hinweis hinzu:

- Vor- und Nachteile einer Bepflanzung und/oder Pflanzinseln für den Fliederweg wurden besprochen

Zur **Sitzung am 10. Oktober 2024** wurden folgende Anregungen gesammelt:

- Fliederweg als Einbahnstraße, Fahrtrichtung von der Hauptstraße kommend gestalten

- Straßenbreite möglichst schmal gestalten zur Temporeduzierung
- Oberseelbach Verkehrssituation gesamtheitlich betrachten mit der Hauptstraße, Parksituation Ortsmitte
- Geschwindigkeitsreduzierung durch Bodenschwellen „Sparvariante“ bevorzugt, um Belastung für Anwohner so gering wie möglich zu halten
- Fliederweg als Spielstraße

Auch die Anmerkungen der Sitzung vom 10. Oktober 2024 wurden geprüft und bewertet. Die vorgeschlagene Einbahnstraßenreglung ist im Hinblick auf die Verkehrsbelastung des Fliederwegs problematisch, da von den Anwohnern oftmals größere Umwege gefahren werden müssen, somit längere Wege entstehen und daher auch mehr Verkehr. Der Einrichtungsverkehr könnte zudem zum schnellen Fahren verleiten. Der Ansatz wird daher nicht weiterverfolgt, jedoch kann ohne Weiteres auch nach Fertigstellung durch die Verkehrsbehörde eine Einbahnstraße angeordnet werden. In diesem Zusammenhang ist auch die angesprochene gesamtheitliche Verkehrsbetrachtung für die Hauptstraße und der Ortsmitte zu betrachten. Hier ist nach Prüfung jedoch nicht zu erkennen, dass ein Ausbau des Fliederwegs zu merklichen Veränderungen in den übrigen Straßen oder bei der Parksituation beitragen wird. Durch ausgewiesene Parkstände, Tempo 30 und relativ geringe Fahrbahnbreite ist auch keine Verkehrsverlagerung von der Hauptstraße auf den Fliederweg zu befürchten.

Der Fliederweg soll weiterhin als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden, die Vorzugsvariante 2 sieht vor, dass halbseitig auf dem Gehweg geparkt werden soll, die Fahrbahnbreite beträgt dann nur noch 3,50 m. Auch durch diese bauliche Maßnahme wird eine Reduzierung der Geschwindigkeit erreicht, auf den Einbau von Bodenschwellen soll daher verzichtet werden, nicht zuletzt auch aus Gründen der Kostenoptimierung bzw. -einsparung. Bei der Planung wird das generelle Ziel zur Kostenoptimierung umgesetzt. Beispielsweise werden geometrisch einfache Formen umgesetzt und Standardbaustoffe und -pflaster eingeplant, um die Belastungen der Anlieger so gering als möglich zu gestalten.

Auch die Anwendung einer „Spielstraße“ im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereiches wurde geprüft. In einer reinen Spielstraße i.e.S. sind Fahrzeuge aller Art verboten, in einem verkehrsberuhigten Bereich dürfen Kfz und Fahrräder maximal Schrittgeschwindigkeit fahren. Durch die bauliche Gestaltung des Straßenkörpers als verkehrsberuhigter Bereich könnten keine monetären Vorteile erzielt werden, auch wäre beispielsweise das Parken nur in ausgewiesenen Flächen möglich.

Durch die Ausführung als Tempo-30-Zone und die Funktion des Fliederwegs als Anliegerstraße wird der Ausbau des Fliederwegs als verkehrsberuhigter Bereich nicht weiterverfolgt.

### **Beitragsrechtliche Aspekte**

Der Fliederweg wurde in der Vergangenheit lediglich als Baustraße ausgebaut und daher bis dato keine Erschließungsbeiträge nach §§ 123 ff. Baugesetzbuch i.V.m. Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Niedernhausen abgerechnet. Im Gegensatz zu den Straßenausbaubeiträgen sind Erschließungsbeiträge nach wie vor zu erheben. Der Beitragssatz ist mit 90% der beitragsfähigen Kosten nicht unerheblich und liegt deutlich über den Beitragssätzen der früheren Straßenausbaubeitragssatzung. Mit dem geplanten endgültigen Ausbau werden die Beiträge fällig.

Im Rahmen der Infoveranstaltung am 11. März 2024 war auch ein Vertreter des von der Verwaltung beauftragten Büros Allevo Kommunalberatung anwesend, um die Ermittlung der Erschließungsbeiträge zu erläutern und eine Größenordnung des zu erwartenden Beitrags zu nennen.

Nach einer detaillierten Erklärung einzelner Begriffe und Besonderheiten bei der Berechnung wurde das Ergebnis einer fiktiven Beispielsrechnung für ein 618 m<sup>2</sup> großes Durchschnittsgrundstück mit zwei Vollgeschossen vorgelegt.

Auf Basis der Kostenschätzung (Stand 2023) wurde der vorerst unverbindliche Beitragssatz zu 41,04 €/m<sup>2</sup> errechnet. Für das o.g. Beispielgrundstück bedeutet dies ein Beitrag in Höhe von 31.720,65 €. Die tatsächlichen Beiträge bemessen sich anhand der späteren Kostenfeststellung, d.h. Endabrechnung der Baukosten.

Die Wasser- und Kanalbeiträge nach Kommunalabgabengesetz i.V.m. der Entwässerungs- und der Wasserversorgungssatzung sind bereits abgerechnet. Sollten im Zuge der Ausbaumaßnahme jedoch Hausanschlüsse geändert werden müssen, so müssen die entstehenden Kosten nach Maßgabe der o.g. Satzungen von den betreffenden Grundstückseigentümern getragen werden.

Unter Bezugnahme auf den beschlossenen Antrag AT/0048/2021-2026 ist hier die Möglichkeit der Nahwärmeversorgung, ggf. unter Nutzung von Geothermie zu untersuchen. Hierzu sollte ein Fachbüro ein entsprechendes Konzept erarbeiten.

Grein  
Leiter Fachbereich III

Ströher  
Leiter Fachdienst III/3

**Anlagen:**

- Anlage 1: Erläuterungsbericht
- Anlage 2: Lageplan Variante 1
- Anlage 3: Lageplan Variante 2
- Anlage 4: Lageplan Variante 3
- Anlage 5: Protokoll / Feedback Ausbau Fliederweg
- Anlage 6: Protokoll Informationsveranstaltung Anlieger