

J. Schrull GmbH
Ziethenstraße 13

33330 Gütersloh

Ansprechpartner: Ralf Düspohl
Durchwahl: +49 52 41 234 99- 21
E-Mail: ralf.duespohl@roever-gt.de

22. Dezember 2021

Nachnutzung Flächen „Spexarder Krug“
Gutachterliche Einschätzung zur verkehrlichen Situation

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage der vom Architekturbüro GJL (Stand 16.09.2021) erstellten Konzepte und den im Nachgang erfolgten Abstimmungen zur Nachnutzung der Flächen des „Spexarder Kruges“ an der Verler Straße haben Sie uns um eine erste Abschätzung mit Blick auf die zukünftige verkehrliche Situation gebeten.

Das vorliegende Konzept sieht den Erhalt und teilweise Umnutzung (Lotto / Toto in der ehemaligen Volksbankfiliale) bzw. Erweiterung (3 zus. Wohneinheiten) des Bestandsgebäudes Verler Straße 324 vor. Darüber hinaus sollen drei neuen Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen auf dem Gelände zwischen Verler Straße, Bruder-Konrad-Straße und der TWE-Strecke entstehen. Im Untergeschoss dieses Gebäudekomplexes entsteht eine Tiefgarage mit rund 100 Stellplätzen zur Nutzung durch Bewohner, Beschäftigte und Kunden. Auf dem Gelände stehen darüber hinaus insgesamt 31 oberirdische Stellplätze zur Verfügung.

Die verkehrliche Erschließung soll über die Bestandszufahrten an der Verler Straße bzw. Bruder-Konrad-Straße erfolgen, eine Verknüpfung der beiden Ein- und Ausfahrten für die motorisierten Verkehre wie im Bestand wird es zukünftig aber nicht mehr geben.

Über die Zufahrt Verler Straße wird die geplante Tiefgarage (am nordwestlichen Rand des Plangebietes) und 22 oberirdische Stellplätze im Bereich des Bestandsgebäudes erschlossen. Darüber hinaus gibt es Überlegungen zur Anlage eines Shuttle-Haltepunktes des ÖPNV, hierfür ist die Anlage einer zusätzlichen Ausfahrt zur Verler Straße eingeplant worden. Über die Zufahrt Bruder-Konrad-Straße werden lediglich die verbleibenden neun oberirdischen Stellplätze erschlossen.

- VERKEHRSTECHNIK
- STADTGESTALTUNG
- STRASSENBAU
- SIEDLUNGSWASSERWIRTSCHAFT
- PROJEKTSTEUERUNG
- INGENIEURVERMESSUNG
- GIS-DIENSTLEISTUNGEN
- ZUSTANDSERFASSUNG, -BEWERTUNG

RÖVER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. (FH) Ralf Düspohl
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Brinkmann
Dipl.-Ing. (FH) Klaus Topinke

Sitz der Gesellschaft
33330 Gütersloh

Handelsregister Gütersloh
HRB 2905
USt-Nr. 351/5765/0489
USt-IdNr.: DE153358382

Anschrift
Robert-Bosch-Straße 11
33334 Gütersloh

Kontakt
tel +49 52 41 234 99-0
fax +49 52 41 234 99-20
e-mail info@roever-gt.de
internet www.roever-gt.de

Bankverbindung
Volksbank Bielefeld-Gütersloh

IBAN: DE76478601252102301700
BIC: GENO DE M1 GTL

Im Südwesten des Plangebietes wurden darüber hinaus Flächen zur Verortung von Fahrrädern vorgesehen, die damit - wie auch der Shuttlehalt - in direktem Bezug zum geplanten Haltepunkt „Spexard“ der reaktivierten TWE-Strecke gebracht werden.



Abbildung 1 Konzept "Spexarder Höfe" (GJL Architekten 9/21)

Aus diversen Untersuchungen zu früheren Vorhaben ist bekannt, dass der lichtsignalisierte Knoten Verler Straße / Bruder-Konrad-Straße / Am Hüttenbrink die Grenze der Leistungsfähigkeit erreicht bzw. in hoch belasteten Stunden die Kapazitätsgrenze auch überschreitet. Durch die Umgestaltung der Verler Straße und insbesondere der Aufstellbereiche Bruder-Konrad-Straße konnte die Kapazität des Knotenpunktes zwischenzeitlich verbessert werden.

Die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Ein- und Ausfahrten wurde im Rahmen des Aus- und Umbaus der Verler Straße z.B. durch zusätzliche Breiten der Nebenanlagen ebenfalls berücksichtigt.

Die zu erwartenden Auswirkungen des vorliegenden Konzeptes auf die motorisierten Verkehre aber auch die Radfahrer- und Fußgängerverkehre im Bereich der Zu- und Abfahrten unter Berücksichtigung der durch das Vorhaben neu induzierten Verkehre werden im Folgenden weiter beschrieben und bewertet.

Die Bestimmung des Verkehrsaufkommens für die geplanten Objekte erfolgt auch in diesem Ansatz getrennt für einzelne Fahrtzwecke. Insgesamt wird ein personenaufkommenbezogenes Verfahren in Abhängigkeit von der Bruttogeschossfläche (BGF) gewählt. Zur Bestimmung des Verkehrsaufkommens werden verschiedene Angaben und Werte aus der Fachliteratur nach Bosserhoff (VerBau) herangezogen.

In einer ersten Bearbeitungsstufe wird für die vorgesehene Nutzung das Gesamtpersonenaufkommen auf der Grundlage der Flächengröße getrennt nach Fahrtzwecken (Beschäftigten- und Kundenverkehr) ermittelt. Die Ermittlung von Liefer- Ver- und Entsorgungsverkehren erfolgt dabei auf Grundlage vergleichbarer Maßnahmen.

In einer zweiten Bearbeitungsstufe erfolgt eine Verkehrsmittelwahlberechnung, in der das Verkehrsaufkommen getrennt nach Fahrtzwecken und Verkehrsmittel (Fuß, Rad, ÖPNV und motorisierter Individualverkehr (MIV)) unter Berücksichtigung verkehrsmittel-spezifischer Effekte (Mitfahreranteil bei Pkw) bestimmt wird. Der Berechnungsansatz geht hier – wie in den bisherigen Ansätzen von einem 70 %-igen Anteil der motorisierten Individualverkehre aus. Hiermit wird ein konservativer Ansatz gewählt, der eine Veränderung des Modal-Split durch Stärkung des ÖPNV und des Radverkehrs noch nicht berücksichtigt !

Für einzelne Nutzungen werden darüber hinaus Verbundeffekte nach Bosserhoff angemessen berücksichtigt.

Die rechnerische Ermittlung der neu induzierten Verkehre ist im Einzelnen der Anlage 1 zu entnehmen. Die Bewertung des zukünftigen Verkehrsgeschehens erfolgt auf Grundlage der nachmittäglichen Spitzenstunde, die Anteile der Ziel- und Quellverkehre dieser Stunde an den zuvor ermittelten Tagesbelastungen erfolgt ebenfalls auf der Grundlage von Ganglinien der Fachliteratur bzw. eigener Untersuchungen.

Aus den Berechnungen ergibt sich in der nachmittäglichen Spitze ein maximales Verkehrsaufkommen von rund 185 Kfz/h in der Summe von Ziel- (~ 90 Kfz/h) und Quellverkehr (95 Kfz/h), in diesen Zahlen sind 4 Shuttle-Fahrten des ÖPNV enthalten.

Gegenüber den zuletzt untersuchten Nutzungskonzepten (Nahversorger) ergibt sich damit eine um rund 30 % geringere Verkehrsbelastung durch die geplanten Objekte.

Geht man davon aus, dass die neun Stellplätze, die über die Zufahrt Bruder-Konrad-Straße erschlossen werden und z.B. durch Kunden der Apotheke und sonstige Besucher genutzt werden, pro Stunde maximal einen zweifachen Stellplatzwechsel aufweisen (d.h. 9 Stellplätze x 2 entspricht je 18 Fahrten im Ziel- und Quellverkehr) verblieben für den Ein- und Ausfahrtsbereich an der Verler Straße rund 150 Kfz-Fahrten/h im Ziel- und Quellverkehr (185 Kfz/h – 36 Kfz/h).

Für die Ein- und Ausfahrt Bruder-Konrad-Straße ergeben sich damit Verkehre in einer Größenordnung, die in etwa der Belastung entsprechen, die eine Verkehrszählung in 2015 (~15 Ein- und Ausfahrende/h, zu diesem Zeitpunkt gab es neben der Wohnnutzung auch die (weiterhin) bestehende Bäckerei, eine Volksbank-Filiale und den „Spexarder Krug“) ergeben hat.

Trotz der Nähe zum Knotenpunkt und der hohen Verkehrsbelastung ist an dieser Ein- und Ausfahrt auch zukünftig von einer sicheren und leistungsfähigen Abwicklung der Verkehre auszugehen.

An der Ein- und Ausfahrt Verler Straße ergibt im Vergleich zu 2015 eine Zunahme von bis zu 80 Fahrten/h (einschl. der Shuttle-Fahrten des ÖPNV). Unter Berücksichtigung der in der Vergangenheit hinlänglich beschriebenen Einschränkungen der Verkehrsabläufe an dieser Ein- und Ausfahrt (durch Rückstau von Fahrzeugen auf der Verler Straße aufgrund des nahegelegenen Knotenpunktes) ist dennoch davon auszugehen, dass die von der Verler Straße abbiegenden Verkehre ohne weitere Behinderungen (z.B. des Verkehrs in Richtung Gütersloh) abgewickelt werden können. Für die ausfahrenden Fahrzeuge ist - wie im Bestand - zeitweise mit längeren Wartezeiten zu rechnen. Ein zeitnahes Abfließen der Quellverkehre bleibt aufgrund der „Interaktion“ der Verkehrsteilnehmer („Lücke lassen“) aber aus unserer Sicht grundsätzlich möglich.



Anlage 1, Verkehrserzeugung "Spexarder Höfe"

Wege pro Tag (24 Stunden) , Quell- und Zielverkehre / Stunde

Grundlagen Bestandsgebäude Bäcker / Cafe / Lotto 1./2. OG: 6 WE (inkl. Aufstockung von 3 WE)
 (Stand Dezember 2021) Haus I EG: Gastronomie 1. OG: Ärzte 2. OG Ärzte / Büronutzung 3. OG: Büronutzung
 Haus II EG: Betreutes Wohnen 12 Plätze, Apotheke EG/1.OG Betreutes Wohnen 18 Plätze 2. OG 10 Wohneinheiten
 Haus III 24 Wohneinheiten (19 x 2 Zi, 5 x 3 Zi)
 Shuttle 16 Stundenbetrieb x 4 Fahrten/h

Nutzung	WE BGF VKF	Einw/WE Besch/m²	EW / Besch / K	Anwesend Verbundeff. [%]	Wege	MIV-Anteil [%]	Pers./PKW	PKW [Wege/24h]	LKW [LKW/24h]	LKW [Wege/24h]	SNm ZV [%]	SNm ZV [Kfz/h]	SNm QV [%]	SNm QV [Kfz/h]
Bestandsgebäude														
Wohnen														
Wohnen +3 WE	6	3	18		3,75	70	1,5	32			15	2	10	2
Bäckerei /Cafe	BGF													
Beschäftigte	250	20	13	80	2,5	70	1,1	16			0	0	0	0
Besucher			13	30	90	70	1,5	368			11	20	11	20
Kleingewerbe	BGF													
Beschäftigte	200	35	6	80	2,5	70	1,1	8			0	0	0	0
Besucher			6	30	25	70	1,1	65			11	4	11	4
Anlieferung									2	4				
Haus I														
Gastronomie	BGF													
Beschäftigte	800	60	13	80	2,5	70	1,1	17			0	0	0	0
Besucher			13	0	45	70	1,5	280			5	7	5	7
Ärzte	BGF													
Beschäftigte	1200	35	34	80	2,5	70	1,1	44			0	0	0	0
Besucher			34	10	25	70	1,1	492			10	25	10	25
Büronutzung	BGF													
Beschäftigte	1200	30	40	90	2,5	70	1,1	57			0	0	40	11
Besucher			40		0,5	100	1,1	18			11	1	11	1
Anlieferung									4	8				
Haus II														
Servicewohnen	30	1		20	3,75	70	1	16			15	1	15	1
Beschäftigte	10			80	3,5	70	1,1	18			0	0	0	0
Besucher	30			50	2	70	1	21			20	2	20	2
Apotheke	BGF													
Beschäftigte	280	25	11	80	2,5	70	1,1	14			0	0	0	0
Besucher			11	30	50	70	1,1	249			11	14	11	14
Wohnen MFH	10	3			3,75	70	1,5	53			15	4	10	3
Anlieferung									3	6				
Haus III														
Wohnen MFH	24	2			3,75	70	1,5	85			15	6	10	4
LKW-Verkehre									1	2				
Shuttle														
Shuttle (ÖPNV)									32	64		2		2

Wege/24h 1853 Summe Kfz/24h 1937 LKW 84 Wege/h 88 Summe Kfz/h 183 95