

**Bauleitplanung der Stadt Butzbach
Bebauungsplan „Johanniter Nieder-Weisel“
Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB**

Gutachterliche Stellungnahme zum Anschluss eines Verwaltungsgebäudes für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke im „Geistlichen Zentrum der Johanniter und Sitz des Landesverbandes Hessen/RLP/Saar der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.“ an das öffentliche Straßennetz

Das „Geistliche Zentrum der Johanniter und Sitz des Landesverbandes Hessen/RLP /Saar der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.“ beabsichtigt im „Geistlichen Zentrum der Johanniter im Ortsteil Nieder-Weisel der Stadt Butzbach“ ein Verwaltungsgebäude für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke zu errichten. Die Verbindung zum öffentlichen Straßennetz soll über den Anschluss A an den Hoch-Weiseler Weg erfolgen (s. **Abbildungen 1 und 2**). Dieser Anschluss befindet sich ca. 80 m vom Minikreisel Friedberger Straße K17, Zum Bahnhof K17, Hoch-Weiseler Weg entfernt.

Der in Abbildung 1 eingetragene Anschluss B liegt ca. 40 m vor dem oben genannten Minikreisel und dient lediglich als Feuerwehrezufahrt (s. **Abbildung 3**).

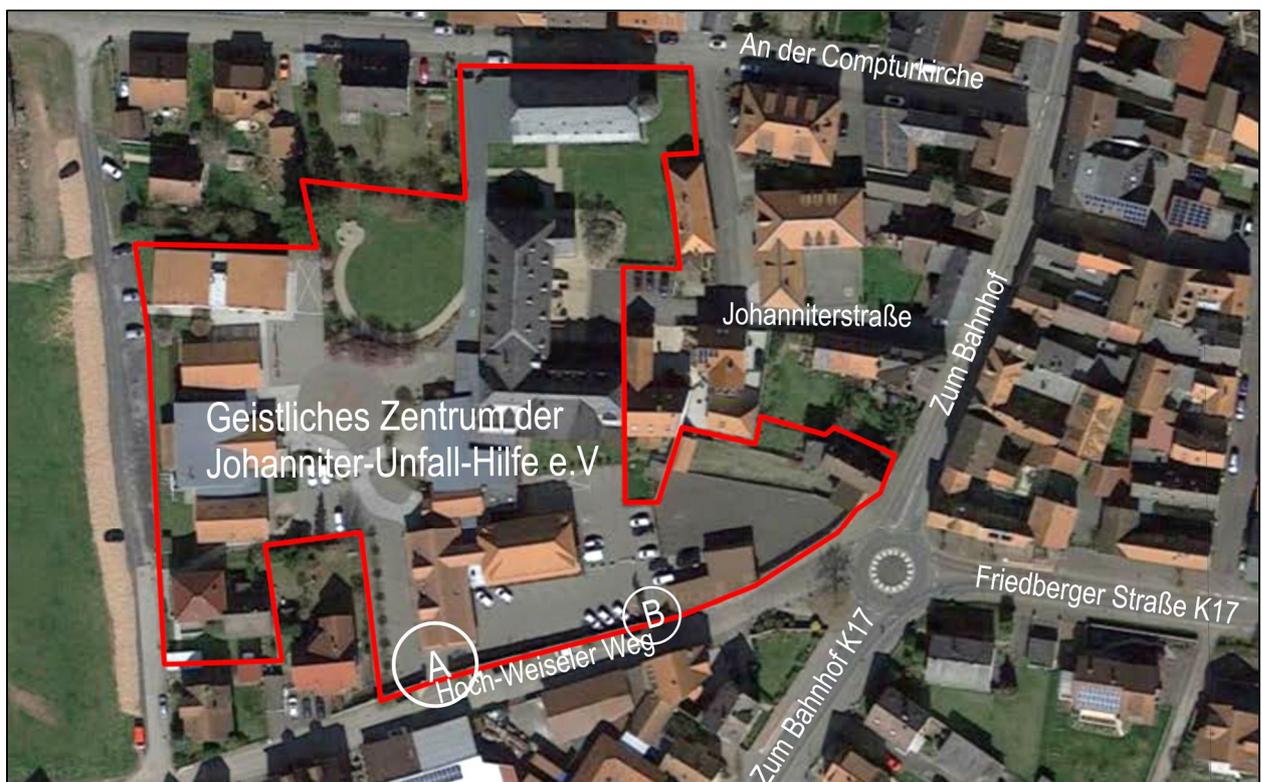


Abbildung 1 Auszug aus dem Entwurf der „Begründung zum Bebauungsplan „Johanniter Nieder-Weisel“ – Planstand 12/2020 – des Planungsbüros Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Gießen, weiße Eintragungen ergänzt



Abbildung 2 Anschluss des „Geistlichen Zentrums der Johanniter und Sitz des Landesverbandes Hessen/RLP/Saar der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.“ – im Hintergrund der Minikreisell Friedberger Straße K17, Zum Bahnhof K17, Hoch-Weiseler Weg



Abbildung 3 Feuerwehrezufahrt des „Geistlichen Zentrums der Johanniter und Sitz des Landesverbandes Hessen/RLP/Saar der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.“ – im Hintergrund der Minikreisell Friedberger Straße K17, Zum Bahnhof K17, Hoch-Weiseler Weg

Die Nettogeschossfläche des geplanten Verwaltungsgebäudes für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke beträgt ca. 1850 m². Mit dem Wert des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“, Heft 53/1-2006 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV) von 30 bis 40 m Bruttogeschossfläche pro Beschäftigtem und einer Bruttogeschossfläche von ca. 2200 m² bietet das Verwaltungsräume Platz für 55 bis 70 „normale“ Büroarbeitsplätze.

In das geplante Verwaltungsgebäude werden die derzeit 40 Beschäftigten des Zentrums umziehen. Das „Geistliche Zentrum der Johanniter und Sitz des Landesverbandes Hessen/RLP/Saar der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.“ geht davon aus, dass nach der Inbetriebnahme des geplanten Gebäudes 10 neue – langfristig maximal 15 weitere – Arbeitsplätze entstehen werden.

Um den Verkehrsablauf in den Bereichen des Hoch-Weiseler Wegs sowie des Minikreises Friedberger Straße K17, Zum Bahnhof K17, Hoch-Weiseler Weg nach Inbetriebnahme des geplanten Verwaltungsgebäudes abschätzen zu können, wurden am Dienstag, 16. März 2021, von 16.00 bis 17.00 Uhr die Verkehrsstärken des Hoch-Weiseler Wegs sowie der Kreisfahrbahn im Anschlussbereich des Wegs an den Minikreisel gezählt.

Vom Minikreisel zum Hoch-Weiseler Weg fuhren in der oben genannten Stunde insgesamt lediglich 7 Pkw und ein landwirtschaftliches Fahrzeug. Davon bogen 2 Pkw in das „Geistliche Zentrum der Johanniter und Sitz des Landesverbandes Hessen/RLP/Saar der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.“ ab. Vom Zentrum in den Hoch-Weiseler Weg fuhren 5 Pkw weiter zum Minikreisel. Sieben Pkw und ein Lieferfahrzeug kamen aus anderen Grundstückzufahrten des Hoch-Weiseler Wegs hinzu.

Die Kreisfahrbahn im Bereich der Zufahrt des Hoch-Weiseler Wegs befuhren im oben genannten Zeitraum von einer Stunde 133 Pkw sowie 6 Lkw bzw. Standardbusse überwiegend im Zuge der K17 von der Friedberger Straße K17 zur Straße „Zum Bahnhof K17“. Die Zufahrt des Hoch-Weiseler Wegs überquerten 5 Fußgänger. Der Anteil aus der nördlichen Straße „Zum Bahnhof“ betrug ca. 20 %. Selbst unter Berücksichtigung des ebenfalls geringen Gegenverkehrs dieser Straße vom Minikreisel in Richtung Norden erübrigen sich dort Kapazitätsnachweise.

Durch die im Maximalfall eventuell zu erwartenden zusätzlichen 25 Arbeitsplätze infolge des geplanten neuen Verwaltungsgebäudes würden in der morgendlichen Spitzenstunde ca. 25 Beschäftigte ihre Arbeit beginnen (mit der im oben genannten Handbuch angegebenen Wegehäufigkeit von 3,3, bis 3,5 Wegen pro Beschäftigtem und Tag sowie einem morgendlichen Spitzenwert von 30 %) und nachmittags 18 Beschäftigte ihren Arbeitsplatz verlassen. Von diesen Werten abzuziehen sind die zu Fuß und mit dem Fahrrad ankommenden Beschäftigte.

Nach Auskunft bei der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. handelt es sich beim geplanten Neubau in allererster Linie um ein Verwaltungsgebäude, in dem von morgens bis nachmittags in den Büros gearbeitet wird. Die Besprechungs-/Schulungsräume bieten eine zusätzliche Option. Bei den Schulungen/Tagungen handelt es sich überwiegend um interne Schulungen, bei denen ein Anteil der Teilnehmer bereits sowieso auf dem Gelände ist, die anderen Teilnehmer ergänzen dann die Gruppe. Die An- und Abfahrtszeiten werden für die Externen wahrscheinlich zwischen 09:00 15:00 Uhr liegen. Es lässt sich derzeit nicht abschätzen, wie häufig solche Fortbildungsveranstaltungen stattfinden werden. Tägliche Veranstaltungen lassen sich jedoch ausschließen.

Betrachtet man die Zeitlücken in der Kreisfahrbahn im Bereich der Zufahrt des Hoch-Weiseler Wegs von im Mittel 25 Sekunden ($= 3600 \text{ [s]} / 139 \text{ [Kfz]}$) und Grenzzeitlücken für rechtseinbiegende Kraftfahrzeugen von 5 Sekunden, so stellt man fest, dass selbst unter Berücksichtigung von Sicherheitszuschlägen mindestens 300 [Kfz/h] aus dem Hoch-Weiseler Weg in den Minikreisel Friedberger Straße K17, Zum Bahnhof K17, Hoch-Weiseler Weg einbiegen könnten. Der Vergleich mit den derzeitigen und den durch das geplante Verwaltungsgebäude zu erwartenden Verkehrsstärken des Hoch-Weiseler Wegs lassen – selbst nach „Corona“ – nur minimale Wartezeiten erwarten.

Ein Rückstau in den Minikreislauf durch zurückstauende Kraftfahrzeuge von der ca. 80 m entfernten Einfahrt des Zentrums ist durch die sehr geringen Verkehrsstärken auszu-schließen.

Abschließend sei noch auf die gute Anbindung des „Geistlichen Zentrums der Johanniter und Sitz des Landesverbandes Hessen/RLP/Saar der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.“ hingewiesen. Aus dem Entwurf der „Begründung zum Bebauungsplan Johanniter Nieder-Weisel“ des Planungsbüros Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Gießen:

„Über die Buslinie 56 ist das Plangebiet an den öffentlichen Nahverkehr direkt an-gebunden. Die beiden Bushaltestellen „Hoch-Weiseler Weg“ und „Am Markt“ sind ca.: 100 bis 200 m entfernt. Über den Bahnhof Butzbach kann der Hauptbahnhof Frankfurt am Main im Halbstundentakt in ca. 45 min erreicht werden. Das Plange-biet ist zudem in die bestehenden Fußwegestrukturen eingebunden.“

Gießen, den 17. Mai 2021

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'V' followed by a cursive name.