

cima B+M Berliner Allee 12 30175 Hannover

Modulus Real Estate GmbH
-z.Hd. Herrn Holger Eickhoff-
Große Johannisstraße 7
20457 Hamburg

Per E-Mail: he@modulus.de

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Gutachterliche Stellungnahme bezüglich des Stellplatzbedarfs bei der Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld in Hann. Münden

Sehr geehrter Herr Eickhoff,

mit Schreiben vom 11.04.2022 baten Sie uns auf Anfrage der Stadt Hann. Münden um eine Stellungnahme bezüglich des Stellplatzbedarfs bei der Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld.

Die Stadt Hann. Münden trifft zu dem Planvorhaben dabei die folgende Aussage: „Laut § 47 NBauO Anlage „Richtzahl für den Einstellbedarf“ ist für großflächige Einzelhandelsnutzungen pro 10 qm - 20 qm Verkaufsfläche (VK) ein Stellplatz vorzuhalten. Unter der Annahme von 1 Stellplatz je 20 qm VK bedeute das, dass bei einer Verkaufsfläche von 3.100 qm (2.500 qm HIT-Markt plus Lebensmittelhandwerk, 600 qm Drogeriemarkt) 155 Stellplätze für PKW nachzuweisen wären. Dies würde sich in etwa auf 140 Kundenparkplätze und 15 Parkplätze für Personal aufgliedern. Real können nur 110 Stellplätze für Kunden und 14 für Personal erstellt werden. Im Bereich des Personals ergibt sich ein Defizit von einem Stellplatz, bei den Kunden von 30 Stellplätzen.“

In der nachfolgenden Stellungnahme wird daher neben der Einordnung der erforderlichen Stellplätze gemäß der niedersächsischer Stellplatzrichtlinien zusätzlich der tatsächliche Stellplatzbedarf des Vorhabenstandortes anhand der prognostizierten Umsätze sowie Einkaufsstrukturen ermittelt und eingeordnet.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Modernisierung und geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche des HIT-Marktes im Auefeld 9 in Hann. Münden von aktuell 2.235 qm auf zukünftig ca. 2.400 qm bei gleichzeitigem Wegfall des HIT-Getränkemarktes auf ehemals 445 qm, die Erweiterung der Verkaufsfläche der integrierten Bäckerei von 20 qm auf ca. 100 qm und darüber hinaus die Ansiedlung eines ROSSMANN-Marktes auf einer Verkaufsfläche von ca. 660 qm in einem benachbarten Gebäude. Für das Planvorhaben wurde durch die cima bereits ein Verträglichkeitsgutachten erstellt.

Ihr Ansprechpartner:

Marc Peus
T 0511-220079-66
peus@cima.de

Hannover, den 27. April 2022

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12
30175 Hannover
T 0511-220079-65
F 0511-220079-99

Geschäftsführer Roland Wölfel
Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindungen
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF
Volksbank Forchheim
IBAN DE15 7639 1000 0000 0777 80
BIC GENODEF1FOH

**Fokussiert auf die Zukunft
von Städten und Regionen.
Seit 1988.**

www.cima.de

Stellplatzerfordernis laut der niedersächsischen Stellplatzrichtlinien

Laut der niedersächsischen Stellplatzrichtlinien, § 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO, und der zugehörigen Ausführungsempfehlungen vom 16.12.2019 des Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz „*müssen für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen, Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen aufnehmen können (notwendige Einstellplätze)*“.¹

Für die bedarfsorientierte Bemessung der Stellplätze liegen grobe Richtzahlen des Ministeriums vor. Bei Verkaufsstätten i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO, wozu auch das Planvorhaben zählt, wird ein Einstellplatz je 10 qm – 20 qm Verkaufsnutzfläche genannt. Davon sind 90 % für Besucher*innen/Kund*innen vorzusehen. Das Planvorhaben in Hann. Münden besitzt eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.160 qm (ca. 2.500 qm für den HIT-Verbrauchermarkt sowie eine Bäckerei, ca. 660 qm für den Drogeriemarkt ROSSMANN). Somit wären ohne die Einbeziehung von Kopplungskäufen zwischen dem Lebensmittel- und Drogeriemarkt insgesamt 158 Stellplätze vorzuhalten, die sich auf 142 Stellplätze für Besucher*innen und Kund*innen sowie auf 16 Stellplätze für das Personal aufteilen (vgl. *Abbildung 1*).

Allerdings ist neben diesen angesetzten Richtzahlen vertiefend der Einzelfall zu betrachten. „*Die Richtzahlen dienen als Orientierungswerte, um die Anzahl der herzustellenden Einstellplätze im Einzelfall zu ermitteln*“ (vgl. niedersächsische Stellplatzrichtlinien). Bei der Einzelfallbetrachtung sind verschiedene Kriterien heranzuziehen, wozu insbesondere auch die tatsächliche Anzahl der Besucher*innen und ihre Verkehrsmittelwahl im Zusammenspiel mit der Lage und Struktur des Vorhabenstandortes zählen. Auch können im Einzelfall die herzustellenden Stellplätze reduziert werden, wenn Maßnahmen zur Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr dargelegt werden.

Nachfolgend wird der tatsächliche prognostische Stellplatzbedarf für das Planvorhaben in Hann. Münden mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.160 qm (Lebensmittel- und Drogeriemarkt) aus betrieblicher Einzelfallperspektive anhand verschiedener Kriterien ermittelt und eingeordnet. In die gutachterliche Stellungnahme fließt dabei die langjährige Expertise der cima als Experte für die Entwicklung von Nahversorgungsstandorten sowohl aus kommunaler Stadtentwicklungssicht als auch aus wirtschaftlicher Betreiberseite ein.²

Ermittlung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs der Kundschaft

Auf Basis der Rahmenbedingungen in Hann. Münden, der Mikrostandortfaktoren am „Auefeld“, des Einzugsgebietes des Planvorhabens, der Wettbewerbssituation in Hann. Münden sowie marktüblicher Kennzahlen und cima-Erfahrungswerten von Referenzprojekten wird im Folgenden

¹ Niedersächsisches Vorschrifteninformationssystem (NI-VORIS), 16.12.2019, [Link](#)

² Neben zahlreichen Auswirkungs-, Standort- und Potenzialanalysen für die Betreiberseite inkl. Kundschaftsbefragungen zum Verkehrsverhalten erstellt die cima seit vielen Jahren z.B. auch Nahversorgungskonzepte für Städte aller Größenordnungen.

modellhaft eine quantitative Prognoserechnung zum Stellplatzbedarf erstellt (vgl. *Abbildung 2*). Es handelt sich dabei um eine rechnerische Prognose des aus betrieblicher Sicht notwendigen Stellplatzbedarfs für einen Verbrauchermarkt und einen Drogeriemarkt. Dabei wird aufbauend auf einer Umsatzschätzung ein marktübliches Berechnungsverfahren (u.a. nach Dipl. Kfm. Sessinghaus: *Parkraumbedarfsrechnung für Kunden in der Stadt Euskirchen, Bonn 1995*) angewandt. Unter Zugrundelegung verschiedener Annahmen (z.B. Einkaufsbetrag je Kund*in (Durchschnittsbetrag), Anteil PKW-Kund*innen, Parkplatzumschlagzahl) wird dabei die Zahl der Gesamtkund*innen und PKW-Kund*innen pro Tag und letztendlich der Stellplatzbedarf aus Betreibersicht ermittelt. Auch das zu erwartende Kopplungskaufverhalten zwischen dem Lebensmittel- und Drogeriemarkt wird berücksichtigt. Die getroffenen Annahmen basieren auf dem „Worst-Case-Ansatz“, um den maximal zu erwartenden Stellplatzbedarf abzudecken. Im Folgenden werden die wesentlichen getroffenen Annahmen jeweils kurz erläutert:

Umsatzschätzung

Für die Umsatzschätzung des Planvorhabens (HIT + Bäckerei: 10,46 Mio. €, ROSSMANN: 2,84 Mio. €) werden die Werte aus dem Verträglichkeitsgutachten für das Planvorhaben vom 20. Mai 2021 verwendet. Die Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung basiert auf Flächenproduktivitäten, die sich an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit von Bäckereien, HIT-Märkten sowie ROSSMANN-Märkten in der Größenordnung orientieren und die ortsspezifische Wettbewerbssituation sowie die Struktur des Standortes berücksichtigen.

Durchschnittlicher Einkaufsbetrag

Das EHI Retail Institute veröffentlicht jährlich die durchschnittlichen Einkaufsbeträge für verschiedene Betriebsformen im deutschen Einzelhandel. In der aktuellen Ausgabe für das Jahr 2020/2021³ liegt der Durchschnittsbetrag für große Supermärkte, wozu der geplante HIT-Markt zählt, bei 25,67 €. Für Drogeriemärkte, wozu der geplante ROSSMANN-Markt zählt, wird ein Durchschnittsbetrag von 15,76 € ausgewiesen.

Anteil PKW-Kundschaft (Modal Split)

Der zu erwartende Anteil an PKW-Kund*innen am Vorhabenstandort im Nahversorgungszentrum Auefeld hat einen wichtigen Einfluss auf den Stellplatzbedarf des Planvorhabens. Für die Einschätzung herangezogen werden kann die repräsentative Studie „Mobilität in Deutschland“ im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur⁴, die zuletzt im Jahr 2017 bundesweit mit ca. 316.000 Personen durchgeführt worden ist. Gemäß der Studie liegt der PKW-Anteil (Fahrer*in oder Mitfahrer*in) für Wege zu Einkäufen des täglichen Bedarfs bei 57 %, für den regionalstatistischen Gemeindetyp 5 „Zentrale Stadt, Mittelstadt“, zu dem auch die Stadt

³ EHI Retail Institute, 2021, [Link](#)

⁴ Infas, DLR, IVT und infas 260 (2018) Mobilität in Deutschland (im Auftrag des BMVI), [Link](#)

Hann. Münden zählt, bei 59 %. Diese Werte decken sich auch mit dem cima.MONITOR, gemäß dem in der aktuellen Befragung aus dem Jahr 2021 Einkaufsstandorte für Waren des täglichen Bedarfs zu 56 % mit dem PKW erreicht werden (2019: 51 %).⁵ Insbesondere nördlich des Vorhabenstandortes befinden sich in fußläufiger Entfernung einige Wohngebiete. Zudem gibt es viele Arbeits- und Ausbildungsplätze in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabenstandortes. Bei diesen Personen ist jeweils zum Teil davon auszugehen, dass sie den Vorhabenstandort fußläufig frequentieren. Durch die Größe des Planvorhabens und die polyzentrische Verteilung der Bevölkerung in Hann. Münden ist allerdings davon auszugehen, dass der PKW-Anteil höher als im Durchschnitt Deutschlands und des Gemeindetyps liegt. Daher wird nachfolgend von einem PKW-Anteil von ca. 80 % ausgegangen.

Kopplungskaufverhalten zwischen Lebensmittel- und Drogeriemarkt

Die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren stellen stark komplementäre Sortimente und Betriebsformen dar, die insbesondere an einem Nahversorgungsstandort wie dem Auefeld in Hann. Münden häufig gemeinsam nachgefragt werden. Verstärkt wird dies durch den geplanten gemeinsamen Parkplatz von HIT und ROSSMANN und das somit nicht erforderliche Umparken bei den Einkäufen. Aus Erfahrungen der cima an anderen Standorten ist vor diesem Hintergrund von verstärkten Kopplungseffekten auszugehen. Es wird prognostiziert, dass ca. 15 % aller HIT-Kunden auch einen Einkauf bei ROSSMANN vornehmen, während es insgesamt ca. 35 % aller ROSSMANN-Kunden wären, die auch bei HIT einkaufen würden.

Parkplatzumschlagszahl

Die Parkplatzumschlagzahl gibt an, durch wie viele PKW ein Stellplatz pro Tag während der Öffnungszeiten der Märkte genutzt werden kann bzw. wie häufig gewechselt oder der Stellplatz umgeschlagen wird. Geht man von den aktuellen HIT-Öffnungszeiten von 7 bis 21 Uhr aus, beträgt die Öffnungsdauer 14 Stunden. Setzt man im Weiteren eine Umschlagzahl von 14 pro Stellplatz an, ergibt sich eine durchschnittliche Parkdauer je PKW von ca. 60 Minuten. Das erscheint grundsätzlich als Einkaufsdauer bei teils kombinierten Einkäufen in beiden Märkten im Maximum realistisch, insbesondere auch wenn eine entsprechende Parkdauerbeschränkung eingeführt wird.

Besetzungsgrad eines PKW

Gemäß der Daten des Forschungsinformationssystems Mobilität und Verkehr 2019⁶ liegt der PKW-Besetzungsgrad für Einkaufswege insgesamt bei ca. 1,5 Personen pro Auto. Da allerdings bei diesem Grad nicht alle Personen einzelne Einkäufe tätigen, sondern überwiegend Begleitpersonen darstellen, wird nachfolgend für den Einkaufsvorgang von einem deutlich geringeren Besetzungsgrad von 1,05 Personen pro Auto ausgegangen.

⁵ cima, 2021, [Link zur Studie 2019](#)

⁶ Bundesministerium für Digitales und Verkehr, 2019, [Link](#)

Abbildung 1: Stellplatzerfordernis laut der niedersächsischen Stellplatzrichtlinien

Anbieter	Verkaufsfläche (qm)	Stellplatzbedarf gesamt (1 Stellplatz je 20 qm VKF gemäß § 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO)	davon für Besucher*innen/ Kund*innen (90 %)	davon für Personal (10 %)
HIT + Bäckerei	2.500	125	112,5	12,5
ROSSMANN	660	33	29,7	3,3
Planvorhaben gesamt	3.160	158	142	16

Bearbeitung: cima, 2022

Abbildung 2: Ermittlung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs der Kundschaft

	HIT + Bäckerei gesamt	ROSSMANN gesamt	Planvorhaben gesamt (inkl. Kopplungskäufe)
Umsatzprognose pro Jahr	10.464.000 €	2.835.500 €	13.299.500 €
Durchschnittlicher Einkaufsbetrag je Kund*in	25,67 €	15,76 €	23,56 €
Anzahl der Kund*innen pro Jahr	407.635	179.918	587.553
Anzahl der Kund*innen pro Jahr (bei Berücksichtigung von Kopplungskäufen: ca. 15 % der HIT-Kunden mit kombiniertem Einkauf bei ROSSMANN; ca. 35 % der ROSSMANN-Kunden mit kombiniertem Einkauf bei HIT)	-	-	524.582
Anzahl der Kund*innen pro Einkaufstag (bei 305 Einkaufstagen in Niedersachsen)	1.337	590	1.720
Anteil der PKW-Kund*innen	80%	80%	80%
Anzahl der PKW-Kund*innen pro Einkaufstag	1.069	472	1.376
Besetzungsgrad eines PKW durch Kund*innen	1,05	1,05	1,05
Anzahl der PKW von Kund*innen pro Einkaufstag	1.018	449	1.310
Parkplatzumschlagszahl pro Einkaufstag	14	14	14
Prognostizierter Stellplatzbedarf für die Kundschaft	73	32	94

Bearbeitung: cima, 2022

Gemäß der Einzelfallberechnung des prognostizierten Stellplatzbedarfs für das Planvorhaben (HIT + Bäckerei sowie ROSSMANN) wären dem „Worst-Case-Ansatz“ folgend für die Kundschaft auf dem doppelt genutzten Parkplatz insgesamt mindestens 94 Parkplätze bereitzustellen. Werden die 16 Parkplätze für das Personal laut der niedersächsischen Stellplatzrichtlinien dazu addiert, ergibt sich ein gesamter Stellplatzbedarf von 110 Parkplätzen. Damit reichen die insgesamt am Standort zur Verfügung stehenden 124 Parkplätze (110 für die Kundschaft und 14 für das Personal) aus, wenn die Verteilung leicht angepasst wird. Außerdem gibt es einen Spielraum für ggf. stärker frequentierte Zeitpunkte.

Fazit

Die insgesamt zur Verfügung stehenden Parkplätze am Vorhabenstandort im Auefeld in Hann. Münden können für den HIT-Markt inkl. Bäckerei sowie den ROSSMANN-Drogeriemarkt somit als verträglich bewertet werden.

Hannover, 27.04.2022



ppa. Martin Kremming

Büro- und Projektleiter cima Hannover,
Partner cima Deutschland



Marc Peus

Projektleitender Berater cima Hannover