

Campus Kirchheim



Mobilitätskonzept Reduzierung von Stellplätzen im SO1 (Einzelhandel Lidl)

5.5.2023



00 Inhalt

1. Lage des Gesamtvorhabens
2. Beschreibung des Gesamtvorhabens
3. Stellplatzbedarf großflächiger Einzelhandel SO1



01 Lage des Gesamtvorhabens

Am östlichen Rand der Gemeinde Kirchheim bei München soll auf einer heute rein gewerblich genutzten Fläche die Transformation zu einem Urbanen Quartier „Campus Kirchheim“ erfolgen. Zukünftig sollen folgende Nutzungen in dem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes entwickelt bzw. aus dem Bestand modernisiert werden:

- Einzelhandel großflächig (Lidl, Edeka, Drogerie, Getränke etc.)
- Einzelhandel kleinteilig
- Büro, Dienstleistungen
- Wohnen
- Soziale Einrichtungen/Gemeinbedarf

Die vorliegende Untersuchung bezieht sich lediglich das Baufeld SO1 (Lidl).



Lage im Gemeindegebiet
Kartengrundlage: BayernAtlas



Gewerbegebiet heute
Kartengrundlage Bayernatlas

02 Beschreibung des Gesamtvorhabens

Der Städtebauliche Entwurf mit zentralem Quartiersplatz und einer Hauptachse in Ost-West-Richtung baut auf der bestehenden Erschließung auf. Nördlich und südlich dieser Achse werden zwei Tiefgaragen entstehen, so dass der innere Bereich des Quartiers von PKW im Wesentlichen frei bleiben wird.

Der östliche Teil des Gebietes wird durch drei größere Nahversorger geprägt, deren oberirdische Stellplätze erhalten bleiben sollen. Von Nord nach Süd durchzieht eine Grünachse das Gebiet. In der Grünachse wird sich ein Radweg befinden, der das Quartier mit dem Ortskern von Kirchheim verbinden wird. Der Bebauungsplan wird nach aktuellem Kenntnisstand die Baufelder für die Nahversorger als SO und die übrigen Baufelder als MU festsetzen.

Westlich des Kernquartiers werden in den Baufeldern MU3 (2) und MU3 (1) zum Großteil Wohnungen mit gewerblich genutzten Flächen in der EG-Zone entwickelt.

Kurze Wege zur Arbeit, Nahversorgung und Freizeit/Erholung bieten beste Voraussetzungen für ein autoreduziertes Quartier. Eine Kita bietet Kinderbetreuung in unmittelbarer Umgebung zum Wohn- oder Arbeitsplatz. Durch die beschriebene Nutzungsmischung und die Nähe zu Nahversorgung, Arbeitsplätzen sowie Freizeitangeboten entsteht hier ein „Quartier der kurzen Wege“, dass bereits dadurch einen wesentlichen Beitrag zur Verkehrsvermeidung leistet.

Entwurf Campus Kirchheim
Stand 21.04.22
Quelle: Steidle Architekten



03 Stellplatzbedarf Großflächiger Einzelhandel SO1 (Lidl)

Im SO1 des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 14_K „Campus Kirchheim“ wird der Lebensmitteldiscounter Lidl eine neue Filiale mit einer Verkaufsfläche von 1350 qm errichten. Eine bestehende Filiale wird dabei ersetzt. Im OG des Gebäudes sollen weitere Büroflächen entstehen, deren genaue Nutzung und Größe heute noch nicht feststehen.

Nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchheim ist 1 Stellplatz je 10 qm Verkaufsfläche baurechtlich notwendig zu errichten, demnach **135 Stellplätze**.

Nach den Planungen der Fa. Lidl können auf dem in Rede stehenden Grundstück städtebaulich sinnvoll **123 Stellplätze** für die Einzelhandels- und die zukünftige Büronutzung insgesamt errichtet werden.

Nach den Aussagen der Fa. Lidl ist der Bedarf an Stellplätzen für den Lebensmitteleinzelhandel deutlich geringer als die Stellplatzsatzung vorsieht.



Entwurf Bebauungsplan
Stand 21.06.2022
Quelle: Gemeinde Kirchheim

Dies soll im Folgenden geprüft werden.

Für diese Prüfung werden folgende Grundparameter angenommen, um eine Vergleichbarkeit mit entsprechenden Datenquellen herzustellen.

Lagekategorie :

- Gewerbegebiet außerhalb der Kernstadt

Annahme nach MID (Mobilität in Deutschland):

- Einkaufsweg ca. 2 bis 5 km
- Gemeindegröße bis 20.000 Einwohner
- MIV-Selbstfahrer unter den Kund:innen: 85%

Kennwerte des Marktstandortes:

- Kunden pro Stunde ca. 120 bis 130 im Durchschnitt über den Tagesverlauf
- Spitzenstunde in der Woche: 17.00 – 18.00 Uhr, Samstag
- Kunden in der Spitzenstunde: ca. 250

03 Stellplatzbedarf Großflächiger Einzelhandel SO1 (Lidl)

Berechnung der Maximalauslastung der Stellplätze im Tages- und Wochenverlauf (Standardwoche):

250 Kunden/h x 85% MIV-Anteil = 213 Stellplätze (Bedarf/h)

Ansatz der Kunden-Verweildauer von 20 Minuten (Umschlag des Stellplatzes 3mal/h)

Stellplatzbedarf bei Maximalbetrachtung:
213 Stellplätze/h : 3 = **71 Stellplätze**

Berechnung der durchschnittlichen Auslastung im Tages- und Wochenverlauf (Standardwoche):

130 Kunden/h x 85% MIV-Anteil = 111 Stellplätze (Bedarf/h)

Ansatz der Kunden-Verweildauer von 20 Minuten (Umschlag des Stellplatzes 3mal/h)

Stellplatzbedarf bei durchschnittlicher Betrachtung:
111 Stellplätze : 3 = **37 Stellplätze**

Ergebnis in Bezug SO1 „Campus Kirchheim“

Bei Betrachtung des Kundeneinkaufsverhaltens ergibt sich in der Spitzenstunde im Wochen- und Tagesverlauf einer Standardwoche einen **Stellplatzbedarf von 71 Stellplätzen.**

Bei einer Reduzierung der nach Satzung notwendigen **135 Stellplätze im SO1** um 20% ergibt sich eine Stellplatzanzahl von **108 Stellplätzen.**

Der Bedarf liegt lediglich in bestimmten Stunden zum Beispiel vor den Festtagen Ostern und Weihnachten noch einmal höher. Der sich ergebende Puffer von **37 Stellplätzen (108 Stellplätze – 71 Stellplätze)** ist in der Regel auch an diesen Tagen ausreichend. Parksuchverkehr bei extremem Besucherandrang ist allerdings nicht gänzlich zu vermeiden.

Eine Reduzierung der Stellplatzanzahl in SO1 um 20% erfüllt demnach nach **gutachterlicher Einschätzung die Ansprüche eines Lebensmitteldiscounters wie Lidl** zum einen und führt im Umkehrschluss nicht zu einem Parkdruck im öffentlichen Raum oder zu Parksuchverkehr (mögliche Ausnahme an Ostern und Weihnachten).

Alle Annahmen sind dabei Maximalannahmen.

Im Zuge der Entwicklung des gesamten Vorhabengebietes wird sich insbesondere der MIV-Anteil der Kunden durch die zukünftige **Bewohnerschaft im Campus Kirchheim** allein durch die räumliche Nähe zur Wohnnutzung verringern. Unterstützt wird ein **Mobilitätswandel** durch die Umsetzung eines **Mobilitätskonzeptes.**



03 Stellplatzbedarf Großflächiger Einzelhandel SO1 (Lidl)

Exkurs: Plausibilitätsberechnung der Kundenanzahl

Gemäß den **Marktdaten 2020 des Bayerischen Wirtschaftsministeriums**
(Marktdaten für Bayern) hat ein Discounter eine Raumleistung

in Höhe von 4.800,-€/qm p.a. (im Durchschnitt) bis 5.800,-€/qm
p.a. (maximal).

Für Kirchheim wird ein erhöhter Ansatz von 5.400 €/qm p.a. angenommen.
Daraus ermittelt sich für einen Standort mit 1.350 qm Verkaufsfläche ein
Jahresumsatz in Höhe von

ca. 7.290.000,-€/Jahr oder ca. 28.000 €/Tag.

Bei einem Durchschnittskauf je Kunden von 18,-€ (erhöhter Wert im Vergleich
zum Durchschnitt von ca. 13,-€ bis 17,-€ im Bundesdurchschnitt) errechnet sich
eine

Kundenanzahl pro Tag von ca. 1.550.

**Bei Öffnungszeiten von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr besuchen im Durchschnitt also
ca. 120 Kunden/h den Markt.**





Dipl.-Ing. Christian Bitter

Schwindstraße 1
80798 München
T: 089/2877807-0

christian.bitter@stattbau-muenchen.de