

# Neues Forum Herten

## Abschätzung des Stellplatzbedarfs

erstellt im Auftrag der Phoenix Herten GmbH

Büro Bonn

Annaberger Straße 28

53175 Bonn

Projekt-Nr. 1879

Dr.-Ing. Harald Blanke

B.Sc. Kerstin Brosius

25. Mai 2020



INGENIEURBÜRO FÜR VERKEHRS-  
UND INFRASTRUKTURPLANUNG

Dr.-Ing. Philipp Ambrosius

Dr.-Ing. Harald Blanke

Westring 25 · 44787 Bochum

Telefon 0234 / 9130-0

Fax 0234 / 9130-200

email [info@ambrosiusblanke.de](mailto:info@ambrosiusblanke.de)

web [www.ambrosiusblanke.de](http://www.ambrosiusblanke.de)

In der Stadt Herten ist der Bau des Neuen Forum Herten mit verschiedenen Fachmärkten und gastronomischen Einrichtungen vorgesehen. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist der projektbezogene Stellplatzbedarf des Vorhabens zu ermitteln. Hierzu stehen im Grundsatz die Orientierungswerte der Landesbauordnung und der Richtlinien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zur Verfügung. Hinsichtlich der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung - VV BauO NRW - ist jedoch zu beachten, dass die Gültigkeit durch Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 12. Oktober 2000 – II A 3 100/85 – (MBI.NRW 2000 S. 1432) nur bis zum 31. Dezember 2005 beschränkt war. Nachfragen beim Ministerium im März 2008 haben ergeben, dass keine Verlängerung der Verwaltungsvorschrift vorgenommen worden ist, so dass mit den in der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung NRW angegebenen Orientierungswerten seit dem 1. Januar 2006 kein unmittelbarer Rechtsanspruch verbunden ist. Für die Betrachtung neuer Bauvorhaben und den in der Regel durch zusätzliche Nutzungen hervorgerufenen Stellplatzbedarf werden vom Ministerium durch das rechtliche Außer-Kraft-setzen der ursprünglichen Orientierungswerte der Verwaltungsvorschrift keine präzisen Vorgaben getroffen.

In der Aktualisierung der *Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs EAR 05* der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen aus dem Jahr 2005 werden ebenfalls Richtzahlen und Orientierungswerte für den objektbezogenen Stellplatzbedarf für unterschiedliche Verkehrsquellen angegeben. Nachfragen bei unterschiedlichen Kommunen haben gezeigt, dass aufgrund der Unsicherheiten im Umgang der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung VV BauO NRW in der kommunalen Planungspraxis in zunehmendem Maße auf die Angaben des aktuellen Richtlinienwerkes der Forschungsgesellschaft zurückgegriffen wird, nicht zuletzt, da die Regelwerke der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen bundesweit einheitlich Anwendung finden.

Grundlage der Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind die von der Phoenix Development mit Schreiben vom 23. April 2020 übermittelten Nutzungsvorgaben. Für das gesamte Vorhaben sind Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Fitness, Dienstleistung, Büro/Verwaltung und Praxen vorgesehen.

Einzelhandel: .....	7.147,74 m <sup>2</sup>
A0.03 Vollsortimenter .....	1.778,19 m <sup>2</sup>
A0.04 Textil.....	80,66 m <sup>2</sup>
A0.05 Feinkost.....	46,85 m <sup>2</sup>
A0.06 Handyshop .....	68,09 m <sup>2</sup>
A0.08 Bäcker .....	121,27 m <sup>2</sup>
A1.04 Bekleidung / Textil.....	594,63 m <sup>2</sup>
A1.06 Bekleidung / Textil.....	176,22 m <sup>2</sup>
B0.01 Drogerie .....	626,68 m <sup>2</sup>
B0.02 Discounter .....	1.201,74 m <sup>2</sup>
B1.01 Bekleidung / Textil.....	82,00 m <sup>2</sup>
B1.02 Schmuckgeschäft.....	31,09 m <sup>2</sup>
B1.04 Warenhaus.....	1.098,68 m <sup>2</sup>
B1.05 Bekleidung / Textil.....	568,75 m <sup>2</sup>

C0.02 Optiker .....	97,28 m <sup>2</sup>
C0.03 Lotto .....	56,65 m <sup>2</sup>
C0.04 Einrichtung / Möbel .....	221,78 m <sup>2</sup>
C0.07 Tierfachhandel .....	194,53 m <sup>2</sup>
C0.08 Apotheke.....	102,65 m <sup>2</sup>
Dienstleistung: .....	313,84 m <sup>2</sup>
A0.09 Reisebüro.....	77,35 m <sup>2</sup>
A0.10 Friseur .....	90,57 m <sup>2</sup>
B0.04 Kundencenter.....	48,86 m <sup>2</sup>
B0.05 Bank .....	47,22 m <sup>2</sup>
C0.05 Schlüsseldienst.....	17,99 m <sup>2</sup>
C0.06 Nagelstudio .....	31,85 m <sup>2</sup>
Büro / Jobcenter: .....	3.097,76 m <sup>2</sup>
Büro .....	1.840,62 m <sup>2</sup>
Jobcenter.....	1.257,14 m <sup>2</sup>
Praxen: .....	705,99 m <sup>2</sup>
Fitness: .....	1.570,50 m <sup>2</sup>
Gastronomie: .....	1.061,51 m <sup>2</sup>

Für den Nutzungsbereich Gastronomie werden im Sinne der Verkehrserzeugungsrechnungen explizit keine eigenständigen Kfz-Frequenzen und somit auch keine eigenständigen Stellplatznachfragen in Ansatz gebracht. Dies unter dem Hintergrund, dass gastronomische Einrichtungen mittlerweile untrennbar mit der Entwicklung von Innenstädten, Einzelhandelszentren, Einkaufszentren usw. verbunden sind, mit dem vordringlichen Ziel, dass die Kunden ihren Einkaufsbummel unterbrechen und somit die Aufenthaltszeiten und Verweildauern entsprechend verlängert werden. Darüber hinaus werden gastronomische Einrichtungen verstärkt auch von Beschäftigten frequentiert. Dies ist im vorliegenden Fall sowohl für die Beschäftigten des Einzelhandels als auch für die Beschäftigten der Dienstleistungsnutzungen zu erwarten.

### **STELLPLATZBEDARF NACH LANDESBAUORDNUNG (VV BauO NRW)**

Entsprechend der *Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)* müssen bei der Errichtung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze oder Garagen hergestellt werden, wenn und soweit unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personenverkehrs zu erwarten ist, dass der Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug erfolgt (notwendige Stellplätze und Garagen). Für das zu betrachtende Vorhaben in Herten ist diese Bedingung zumindest für Anteile der derzeitigen Kunden und Mitarbeiter als gegeben anzusehen. Im vorliegenden Fall wird sowohl von den Zahlen der in der Anlage zu Nr. 51.11 der *Verwaltungsvorschrift zur Landsbauordnung - VV BauO NRW - (Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 12.10.2000, MBI.NRW. S.1432/SMBl.NRW.23210)* abgedruckten Tabelle als auch von den Richtzahlen

und Orientierungswerten für den objektbezogenen Stellplatzbedarf der *Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs EAR 05* ausgegangen, um die Zahl der herzustellenden Stellplätze unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des ÖPNV zu bestimmen. Grundsätzlich ist nach der *VV BauO NRW* zunächst zu ermitteln, ob das Bauvorhaben überdurchschnittlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden kann. Ein Bauvorhaben kann im Allgemeinen z.B. dann überdurchschnittlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden, wenn

- es weniger als 400 Meter von einem ÖPNV-Haltepunkt entfernt ist und
- dieser Haltepunkt werktags zwischen 6 und 19 Uhr von mindestens einer Linie des ÖPNV in zeitlichen Abständen von jeweils höchstens zwanzig Minuten angefahren wird.

Eine überdurchschnittlich gute Erreichbarkeit mit Mitteln des ÖPNV kann auch auf andere Gesichtspunkte gestützt werden. In Betracht kommt, dass ein Haltepunkt zwar weiter entfernt oder die Taktfolge ungünstiger ist, das öffentliche Verkehrsmittel jedoch besonders attraktiv ist, etwa weil die Linie gut an den überregionalen Verkehr angebunden ist oder im Vergleich zum örtlichen Kfz-Verkehr einen rascheren Transport ermöglicht (Busse oder Straßenbahnen auf eigener Spur, U-Bahnen und dgl.).

Im vorliegenden Fall liegt der zentrale Omnibusbahnhof unmittelbar vor dem zu betrachtenden Vorhaben. Dieser Haltepunkt wird von mehreren Buslinien angefahren. Insofern kann von einer guten ÖPNV-Erschließung ausgegangen werden, so dass eine ÖPNV-Abminderung um bis zu 30 % in Ansatz gebracht werden kann.

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung *VV BauO NRW* ist im vorliegenden Fall für Einzelhandelsnutzungen relativ einfach durchzuführen, da dort die Art der Einzelhandelsnutzung vollständig vernachlässigt wird und lediglich eine Differenzierung der Nutzungsarten in Abhängigkeit der Verkaufsfläche erfolgt, mit einer Unterscheidung in Verkaufsstätten bis 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Verkaufsstätten mit mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Für das konkrete Vorhaben werden folgende Richtzahlen herangezogen.

*Verkaufsstätten bis 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, (Nr. 3.1 Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NW)*

1 Stellplatz je 30 - 50 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze ; davon 75% für Besucher

*Verkaufsstätten mit mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, (Nr. 3.2 Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NW)*

1 Stellplatz je 10 - 30 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche; davon 75% für Besucher

*Büro- und Verwaltungsräume allgemein, (Nr. 2.1 Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NW)*

1 Stellplatz je 30 - 40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, davon 20% für Besucher

*Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-oder Beratungsräume, Arztpraxen o.ä.), (Nr. 2.2 Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NW)*

1 Stellplatz je 20 - 30 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze; davon 75% für Besucher

*Fitnesscenter, (Nr. 5.6 Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NW)*

1 Stellplatz je 15 m<sup>2</sup> Sportfläche

Für das konkrete Vorhaben sind bei einer praktischen Betrachtung sicherlich bereits aufgrund des Nut-

zungskonzeptes und des vorgesehenen Branchenmixes abmindernde Effekte in Ansatz zu bringen. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der Kunden mit einer An- und Abreise mehrere im Objekt geplante Geschäfte aufsuchen wird. Anhaltswerte für einen Verbundeffekt ergeben sich beispielsweise aus dem Programm *Ver\_Bau*. Dort werden bei großflächigem Einzelhandel Verbundeffekte bei integrierter Lage zwischen 5 und 35%, bei nicht-integrierter Lage und großen Einzugsbereichen zwischen 10 und 60% sowie für Shops in größerer Einrichtung bis zu 100% aufgeführt. Speziell für Discounter werden im Programm *Ver\_Bau* Verbundeffekte für MIV-Kunden von 23% für Aldi-Märkte, 24% für Penny-Märkte und zwischen 32 und 36% für Plus-Märkte angegeben. Eigene Erhebungen und Befragungen der Gutachter aus dem Jahr 2015 an bestehenden Einzelhandelsnutzungen (u.a. Rewe, Netto, Edeka, Bäckereien, Metzgereien, Drogerie, Optik, Blumenläden, Lotto, Apotheken) haben ergeben, dass für die einzelnen Nutzungen zwischen 27 und 39% der Kunden ein oder mehrere Geschäfte besucht haben.

Im vorliegenden Fall werden unter besonderer Berücksichtigung der Örtlichkeit für den Bereich Handel folgende Abminderungseffekte in Ansatz gebracht:

- ⇒ 25% Mitnahmeeffekt
- ⇒ Kein Verbundeffekt
- ⇒ 20% Konkurrenzeffekt

Für den Mitnahmeeffekt weist die Studie des *Hessischen Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen* eine Spannweite von 5-35% auf. Im konkreten Fall kann davon ausgegangen werden, dass sich mit Realisierung der geplanten Einzelhandelsnutzungen ca. 25% der rechnerisch ermittelten, vorhabenbezogenen Kunden an normalen Einkaufstagen ohnehin in der Innenstadt von Herten zum Einkaufen aufhalten. Bei Verwendung eines Berechnungsansatzes über die Branche Einkaufszentrum ist ein Verbundeffekt nicht anzusetzen, da bereits in den spezifischen Verkehrserzeugungswerten ein entsprechender Faktor enthalten ist. Ein Konkurrenzeffekt ist aufgrund des vorgesehenen Nutzungsspektrums vorwiegend mit den Branchen Textil, Mode, Schuhe und der unmittelbaren Nähe zur Fußgängerzone der Stadt Herten gerechtfertigt. Insgesamt wird somit zur Ermittlung des effektiven Neukundenanteils im Kfz-Verkehr eine Abminderung des vorhabenbezogenen Kundenaufkommens und somit auch des Stellplatzbedarfs um  $25\% + 20\% = 45\%$  in Ansatz gebracht.

Auf der Grundlage der Richtzahlen aus der *Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung VV BauO NRW* und den genannten abmindernden Faktoren ergibt sich somit für das geplante Vorhaben insgesamt ein Stellplatzbedarf von insgesamt **292 Stellplätzen**.

Nutzung	Nutzungs- vorgaben	1 Stellplatz je	ÖPNV- Abmin- derung	Synergie- effekt	Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze
Einzelhandel /Dienstleistung	7.461,58 m <sup>2</sup> VK				
A0.03 Vollsortimenter	1.778,19 m <sup>2</sup> NF	20 m <sup>2</sup>	30%	45%	34
A0.04 Textil	80,66 m <sup>2</sup> NF	40 m <sup>2</sup>	30%	45%	2
A0.05 Feinkost	46,85 m <sup>2</sup> NF	40 m <sup>2</sup>	30%	45%	2
A0.06 Handyshop	68,09 m <sup>2</sup> NF	40 m <sup>2</sup>	30%	45%	2
A0.08 Bäcker	121,27 m <sup>2</sup> NF	40 m <sup>2</sup>	30%	45%	2
A1.04 Bekleidung/Textil	594,63 m <sup>2</sup> NF	40 m <sup>2</sup>	30%	45%	6
A1.06 Bekleidung/Textil	176,22 m <sup>2</sup> NF	40 m <sup>2</sup>	30%	45%	2
B0.01 Drogerie	626,68 m <sup>2</sup> NF	40 m <sup>2</sup>	30%	45%	6
B0.02 Discounter	1.201,74 m <sup>2</sup> NF	20 m <sup>2</sup>	30%	45%	23
B1.01 Bekleidung/Textil	82,00 m <sup>2</sup> NF	40 m <sup>2</sup>	30%	45%	2
B1.02 Schmuckgeschäft	31,09 m <sup>2</sup> NF	40 m <sup>2</sup>	30%	45%	2
B1.04 Warenhaus	1.098,68 m <sup>2</sup> NF	20 m <sup>2</sup>	30%	45%	21
B1.05 Bekleidung/Textil	568,75 m <sup>2</sup> NF	40 m <sup>2</sup>	30%	45%	5
C0.02 Optiker	97,28 m <sup>2</sup> NF	40 m <sup>2</sup>	30%	45%	2
C0.03 Lotto	56,65 m <sup>2</sup> NF	40 m <sup>2</sup>	30%	45%	2
C0.04 Einrichtung/Möbel	221,78 m <sup>2</sup> NF	40 m <sup>2</sup>	30%	45%	2
C0.07 Tierfachhandel	194,53 m <sup>2</sup> NF	40 m <sup>2</sup>	30%	45%	2
C0.08 Apotheke	102,65 m <sup>2</sup> NF	40 m <sup>2</sup>	30%	45%	2
A0.09 Reisebüro	77,35 m <sup>2</sup> NF	25 m <sup>2</sup>	30%	45%	3
A0.10 Friseur	90,57 m <sup>2</sup> NF	25 m <sup>2</sup>	30%	45%	3
B0.04 Kundencenter	48,86 m <sup>2</sup> NF	25 m <sup>2</sup>	30%	45%	3
B0.05 Bank	47,22 m <sup>2</sup> NF	25 m <sup>2</sup>	30%	45%	3
C0.05 Schlüsseldienst	17,99 m <sup>2</sup> NF	25 m <sup>2</sup>	30%	45%	3
C0.06 Nagelstudio	31,85 m <sup>2</sup> NF	25 m <sup>2</sup>	30%	45%	3
Büro/Jobcenter	3.097,76 m <sup>2</sup> NF	35 m <sup>2</sup>	30%		62
Praxen	705,99 m <sup>2</sup> NF	25 m <sup>2</sup>	30%		20
Fitness	1.570,50 m <sup>2</sup> NF	15 m <sup>2</sup>	30%		73
Gastronomie	1.061,51 m <sup>2</sup> VK	-	-		-
<b>Insgesamt</b>					<b>292</b>

**Tabelle 1:** Ermittlung des Stellplatzbedarfs für Pkw auf Basis der *Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung VV BauO NRW*

## STELLPLATZBEDARF NACH EAR 05

Bei Anwendung der Richtzahlen der *Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs EAR 05* werden die geplanten Einzelhandelnutzungen als Läden, Geschäftshäuser eingestuft. Für das konkrete Vorhaben werden folgende Richtzahlen herangezogen.

*Läden, Geschäftshäuser*

1 Stellplatz je 30 bis 40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, mindestens 2 je Laden

*Büro- und Verwaltungsräume allgemein*

1 Stellplatz je 30 bis 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens 3

*Räume mit erheblichem Besucherverkehr, z.B. Schalter-oder Beratungsräume, Arztpraxen*

1 Stellplatz je 20 bis 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens 3

*Spiel und Sporthallen ohne Besucherplätze*

1 Stellplatz je 50 bis 100 m<sup>2</sup> Hallenfläche

Es werden jeweils die Mittelwerte der angegebenen Spannweiten herangezogen. Auf der Grundlage der *Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs EAR 05* ergibt sich somit für das geplante Vorhaben insgesamt ein Stellplatzbedarf von insgesamt **351 Stellplätzen**.

Nutzung	Nutzungs- vorgaben	1 Stellplatz je	Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze
Einzelhandel/ Dienstleistung	7.461,58 m <sup>2</sup> VK	35 m <sup>2</sup>	213
Büro/ Jobcenter	3.097,76 m <sup>2</sup> NF	35 m <sup>2</sup>	89
Praxen	705,99 m <sup>2</sup> NF	25 m <sup>2</sup>	28
Fitness	1.570,15 m <sup>2</sup> NF	75 m <sup>2</sup>	21
Gastronomie	799,91 m <sup>2</sup> VK	-	
<b>Insgesamt</b>			<b>351</b>

**Tabelle 2:** Ermittlung des Stellplatzbedarfs für Pkw auf Basis der *Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs EAR 05*

**ambrosius blanke** verkehr.infrastruktur



Bochum, 25. Mai 2020