

Schuh & Co. GmbH · Postfach 2507 · 82104 Germering

Familie Franz Glasl
Hauptstr, 13
85551 Kirchheim

Dr.-Ing. Benedikt Bracher
Telefon 089 / 894131-30
Telefax 089 / 894131-99
bracher@schuhco.de

02.04.2024

Stellungnahme i.S. Campus Heimstetten, Feldkirchenerstraße Nr 10, Flur Nr 179

Aufgabenstellung

Auf dem Grundstück Feldkirchenerstraße Nr 10, Fl.Nr 179 in Heimstetten/Kirchheim ist im Bestand Gewerbenutzung zu verzeichnen. Diese Gebiet soll überplant werden und eine Nutzungsänderung hin zu Büronutzung erfolgen. Im Folgenden werden die verkehrlichen Auswirkungen dieser neuen Nutzung auf das umgebende Straßennetz quantifiziert und bewertet.

Bestandsnutzung

Im Bestand ist auf dem Grundstück als verkehrlich bedeutendste Nutzung eine Tankpool-LKW-Tankstelle vorhanden. Zusätzlich erfolgt eine gewerbliche Nutzung des Grundstückes durch eine LKW-Werkstatt (NRS- Nutzfahrzeuge), einen Logistikbetrieb (Orient Freight) sowie weitere kleinere Nutzungen. Bei diesen Unternehmen sind insgesamt 15 Mitarbeiter (Ma) beschäftigt. Diese verursachen bei Ansatz von 2,2 Fahrten/Ma und Tag insgesamt 33 Fahrten/Tag. Von Seiten des Betreibers wurden die durch den Geschäftsbetrieb verursachten Verkehrsmengen bei den Nutzern detailliert abgefragt. Hiervon liegen Daten von 10 Werktagen (Mo-Fr ausserhalb der Ferienzeiten und aus Wochen ohne Feiertagen) vor. Aus diesen Daten sind durchschnittlich 363 Kundenfahrzeuge/Tag für die Bestandsnutzung zu erwarten. In Abbildung 1 sind die Fahrten der einzelnen ermittelten Tage detailliert dargestellt.

Da es sich hierbei um die Anzahl der das Gelände anfahrenden Kundenfahrzeuge handelt, ergeben sich $363 \text{ Fahrzeuge} * 2 \text{ Fahrten/Fahrzeug} = 726 \text{ Kundenfahrten/Tag}$. Hierbei handelt es sich aufgrund der speziellen Bestandsnutzung (LKW-Tankstelle, Spedition, LKW-Werkstätte) um Schwerverkehrsfahrten.

Insgesamt werden durch die Bestandsnutzung auf dem Planungsgrundstück somit 759 Fahrten/Tag verursacht, mit einem extrem hohen Schwerverkehrsanteil von 96%, welcher in der Nutzung begründet ist.

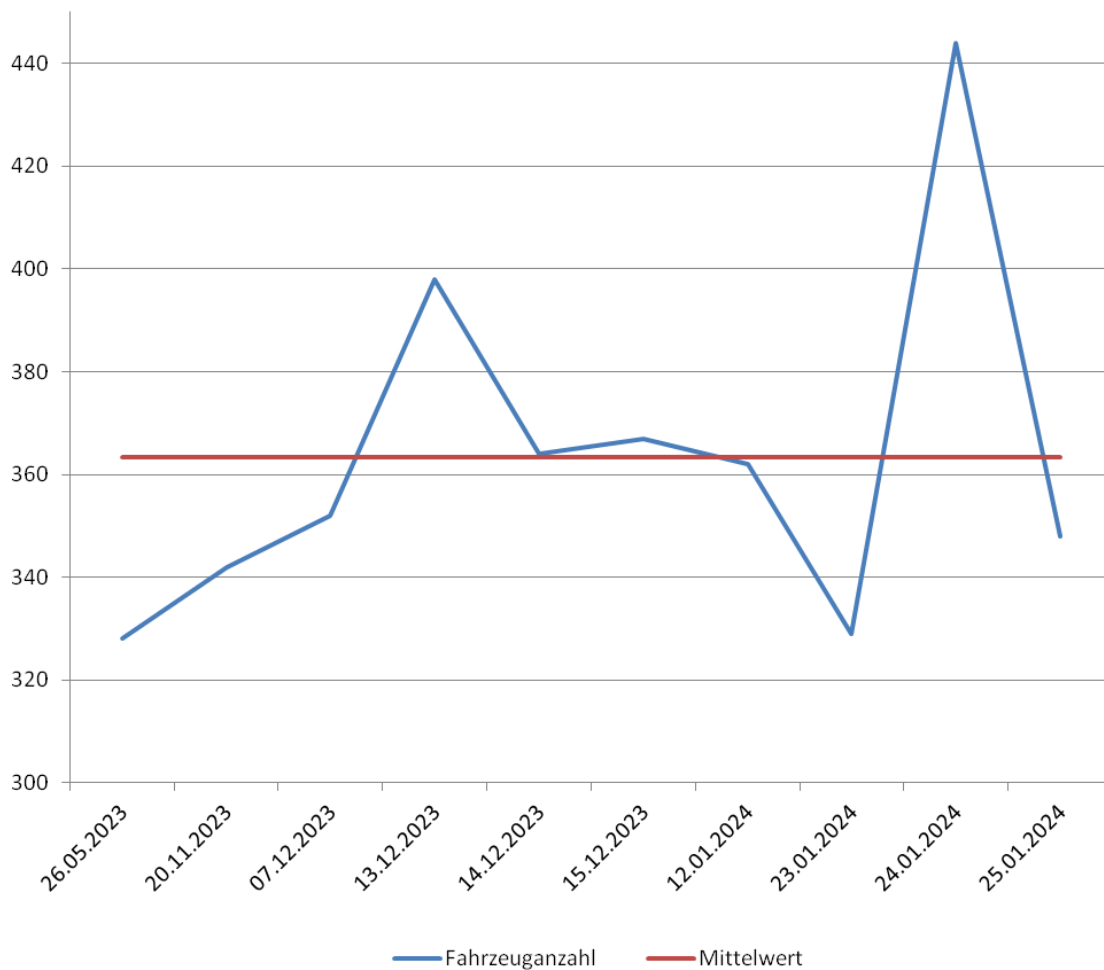


Abbildung 1: Anzahl Kundenfahrten

Geplante Nutzung

Für das gegenständliche Grundstück wurden durch das Architekturbüro HENN drei verschiedenen Bebauungs- und Nutzungsvarianten entwickelt, welche im Nachfolgenden hinsichtlich der jeweils entstehenden Verkehrsmengen untersucht werden¹. Als Nutzungen sind Büronutzung, Werkstattnutzung (im Erdgeschoß) sowie Hallen zur gewerblichen Nutzung vorgesehen. In der folgenden Abbildung 2 sind die Visualisierungen der drei Planungsvarianten dargestellt, die jeweilis zugehörigen Bruttogeschosßflächen sind in Tabelle 1 zusammengestellt.



Abbildung 2: Visualisierungen Nutzungsvarianten [Quelle: Campus Heimstetten, Bauvoranfrage, Henn Architekten]

Tabelle 1: Zusammenstellung Bruttogeschosßflächen (BGF) der Planungsvarianten nach Nutzung [m²]

¹ Campus Heimstetten, Bauvoranfrage, Henn Architekten

Funktion	Variante 01.b	Variante 02	Variante 02.b
Büro	7.269,0	7.842,0	9.306,0
Büro/Werkstatt	1.673,0	1.594,0	1.584,0
Halle	3.248,0	2.710,0	1.218,0
Gesamt BGF im m²	12.190,0	12.146,0	12.108,0

Die Abschätzung des projektbezogenen Neuverkehr erfolgte unter Verwendung des Programmes VerBau² unter Ansatz der geplanten Raumflächen, der vorgesehene Nutzungen sowie unter Berücksichtigung von Besonderheiten der voraussichtlichen Nutzergruppen.

Im Zuge der Neuverkehrsberechnung wurden basierend auf empirischen Werten sowie Erfahrungswerten die folgenden Mobilitätsparameter angesetzt. Da die zukünftige Nutzung noch nicht im Detail feststeht, wurde von regulärer Büronutzung sowie nicht materialintensiver Werkstatt/Gewerbenutzung ausgegangen. Die Flächen/MA wurden am unteren Ende der zu erwartenden Bandbreite für die jeweilige Nutzung gewählt, der Anteil des motorisierten Individualverkehrs an allen Wegen wurde auf der sicheren Seite liegend sehr hoch gewählt. Somit erfolgt die folgende Abschätzung der Neuverkehrsmengen auf der sicheren Seite liegend.

Tabelle 2: Kennwerte Verkehrsverhalten zur Neuverkehrsberechnung

	Büronutzung	Werkstatt	Gewerbe/Hallen
BGF/MA	35 m ²	60 m ²	90 m ²
Anwesenheitsgrad MA	85%	85%	85%
Wegehäufigkeit inkl Kundenverkehr	3,3	3,5	3,5
Pkw-Besetzungsgrad	1,1	1,1	1,1
MIV-Anteil	85-90 %	85-90 %	85-90 %
Schwerverkehr / MA	0,05-0,1	0,3-0,5	0,3-0,5

Anhand der bekannten Geschoßflächen sowie unter Ansatz der gewählten Mobilitätsparameter ergeben sich für die verschiedenen Planungsvarianten die folgenden zu erwartenden Verkehrsmengen.

Tabelle 3: Prognostizierter Neuverkehr je Planungsvariante

	Var 01.b			Var 02			Var 02.b		
	Büro	Werkstatt	Halle	Büro	Werkstatt	Halle	Büro	Werkstatt	Halle
Größe der Nutzung [m ²]	7.269,0	1.673,0	3.248,0	7.842,0	1.594,0	2.710,0	9.306,0	1.584,0	1.218,0
Beschäftigtenverkehr									
Anzahl Beschäftigte	208	28	41	224	27	34	266	26	15
Pkw-Fahrten/Werktag	463	66	96	500	63	80	593	62	36
Güterverkehr									
Lkw-Fahrten/Werktag	16	11	16	17	11	14	20	11	6
Gesamtverkehr									
Kfz-Fahrten je Werktag	479	77	112	517	74	94	613	73	42
Kfz-Fahrten je Werktag Gesamt	668			685			728		
Schwerverkehrsanteil	6,4%			6,0%			5,0%		

Bezüglich der zu erwartenden Neuverkehrsmengen stellt also Planungsvariante Var 02.b die mit der höchsten zu erwartenden Verkehrsmenge dar. Bei dieser sind insgesamt 728 Fahrten/Tag

² Dr. Bosserhoff: Programm VerBau; Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung, Version 2022

(entspricht je 364 Fahrten im Quell- und Zielverkehr) mit einem Schwerverkehrsanteil von 5,0 % zu erwarten.

Gegenüberstellung der Nutzungen

Da die bestehende Nutzung bei Erstellung der geplanten Bebauung komplett entfällt, können die durch die Bestandsnutzung verursachten Verkehrsmengen gegenüber der Neuverkehrsmengen der geplanten Nutzung als Entlastung angesetzt werden.

Die Bestandsnutzung verursacht 759 Fahrten/Tag, mit einem Schwerverkehrsanteil von 96%.

Die geplante Nutzung verursacht in der verkehrsintensivsten Planungsvariante Var 02.b und unter der auf der sicheren Seite liegenden Annahme sehr ungünstiger Mobilitätskennwerte maximal 728 Fahrten/Tag, mit einem Schwerverkehrsanteil von 5,0 %. Es besteht das Potential, diese Verkehrsmengen durch Ansiedlung von Nutzungen mit geringerem Verkehrsaufkommen sowie durch Umsetzung eines funktionierenden Mobilitätskonzeptes sogar noch weiter zu reduzieren.

Durch die geplante Nutzung ist somit eine Abnahme des Verkehrs um 31 Fahrten/Tag zu erwarten. Zusätzlich ist eine weitere Verbesserung des Verkehrsablaufs in der Umgebung des Planungsgebiets zu erwarten, da es zu einer starken Reduktion des Schwerverkehrsaufkommens kommen wird.

Die geplante Nutzung ist somit aus verkehrsfachlicher Sicht positiv zu bewerten, und führt sogar zu einer Verbesserung des Verkehrsgeschehens in der Umgebung des Planungsgebietes.

Mit freundlichen Grüßen

Schuh & Co. GmbH

Schuh & Co. GmbH
Goethestraße 17 • D-82110 Germering
Postfach 26 07 • D-82104 Germering
T. 089 / 89 41 31-0 Fax 089 / 840 22 26
info@schuhco.de • www.schuhco.de

Benedikt Bracher

Dr.-Ing, Geschäftsführer