

Verkehrsgutachten



Verkehrsgutachten
Mobilitätskonzept
Henstedt Ulzburg Bahnhofstraße 10

Mobilitätskonzept für Bahnhofstraße 10
in Henstedt-Ulzburg für die MoBa 10
Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co KG

Verkehrstechnische Untersuchung Mobilitätskonzept Henstedt-Ulzburg

Inhaltsverzeichnis

1.	Dokumenteneigenschaften	3
1.1	Zweck und Inhalt	3
1.2	Dokument Information	3
1.3	Dokument Historie	3
1.4	Aktueller Status	3
2.	Verkehrsgutachten	4
2.1	Grundlagen, Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
2.2	Zielsetzung	4
2.3	Bestandsanalyse Flächennutzungen	4
2.4	Bestandsanalyse Stellplatzbedarf Mitarbeiter/innen	5
2.5	Stellplätze-Bedarf BHS10 nach Stellplätze Satzungen – Vergleich und Plausibilität	9
2.6	Fahrrad Abstellanlagen nach Stellplatzsatzung für BHS10	9
3.	Stellplatzsatzung versus Mobilitätskonzept	10
4.	Fazit der Untersuchung für das Bauvorhaben BHS10	12

1. Dokumenteneigenschaften

1.1 Zweck und Inhalt

Die MoBa10 GmbH & Co. KG mit Sitz in der Bahnhofstraße 4 in 24558 Henstedt-Ulzburg plant den Neubau eines Bürogebäudes an das bestehende Gebäude. Derzeit befindet sich die Anordnung und Anzahl der Stellplätze mit der Gemeinde Henstedt-Ulzburg in Abstimmung. Ziel der hier vorliegenden Untersuchung ist der Nachweis, dass mit entsprechenden Maßnahmen eine reduzierte Stellplatzanzahl genehmigungsfähig ist.

1.2 Dokument Information

Projekt	Verkehrsgutachten Mobilitätskonzept Bahnhofstraße 10 Henstedt-Ulzburg	
Projektnummer	41323 Henstedt-Ulzburg	
Auftraggeber	MOBa10 Verwaltungs GmbH & Co. KG Bahnhofstraße 4 24558 Henstedt-Ulzburg	
Ansprechpartnerin	Frau Manke-Scheppelmann	
Generalplaner/ Architekt	Hohaus Hinz & Seifert GmbH Thomas Seifert, Architekt BDA Architekturgesellschaft Wellingsbüttler Weg 116 22391 Hamburg 040-536 97 2-0 seifert@hhs-arch.de	
Auftragnehmer	VTT-Planungsbüro Verkehr Technik Telematik Surfellen 5a 21218 Seevetal Büro Hamburg Heidenkampsweg 58	Tel. 04105 / 8693800 Verkehr@VTT-Planung.de www.VTT.Hamburg 20097 Hamburg
Bearbeiter	Dipl.-Ing. Ronald Mehling Dipl.-Ing. Dietrich Stempel	Mehling@VTT.Hamburg Stempel@VTT.Hamburg

1.3 Dokument Historie

Versions-Nr.	Status / Änderungen	Ausgabedatum	Verschickt	Art
V 1.0	Abschlussbericht	22.12.2021	23.12.2021	eMail

1.4 Aktueller Status

Bericht an Auftraggeber und Architekt

2. Verkehrsgutachten

2.1 Grundlagen, Ausgangslage und Aufgabenstellung

Nach gültiger Stellplatzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg sind für die geplanten Nutzflächen von 1791m² Büro- und Verwaltungsflächen der Bahnhofstraße 10 insgesamt 90 Pkw Stellplätze nachzuweisen (1791 m²:40 x 2 = 90).

Anlage 1 der Stellplatzsatzung

Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder

2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1	Büro- und Verwaltungs- räume allgemein	2 je 40 m ² Nutzfläche	20	1 je 40 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)	1 je 30 m ² Nutzfläche jedoch mindestens 3	75	1 je 30 m ² Nutzfläche

Auszug: Gültige Stellplatzsatzung von Henstedt-Ulzburg aus 2019¹

Diese Vorgabe ist zum einen im Tiefgeschoss des Bauvorhabens, aber auch ebenerdig, flächenmäßig nicht unterzubringen. Auch stehen die reinen Büroflächen, die Anzahl aller Mitarbeiter sowie deren gewählte Verkehrsmittel/Arbeitswege in einem völlig anderen Pkw Nutzungsverhältnis, als dies die gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde voraussetzt. Zudem liegt das Gebäude zentral in unmittelbarer Nähe zum AKN-Bahnhof Henstedt-Ulzburg und verfügt somit über besonders gute ÖPNV Anschlüsse von und bis nach Hamburg hinein.

Des Weiteren ist zu untersuchen, ob in den Zeiten von Klimakrise, E-Mobilität und neuen Transportketten nicht von den bisher üblichen Stellplatzzahlen abgewichen werden kann/muss und eine genehmigungsfähige Abstimmung mit der Gemeinde Henstedt-Ulzburg erzielt werden kann.

2.2 Zielsetzung

Das vorliegende Gutachten hat zum Ziel, den Stellplatzbedarf für das Bauvorhaben Bahnhofstraße 10 (BHS10) so zu reduzieren, dass einerseits die unbedingt notwendigen Kfz in der Tiefgarage untergebracht werden können. Andererseits soll durch das integrierte Konzept verschiedener Mobilitätsangebote motorisierter Individualverkehr an diesem Standort beispielhaft vermieden werden und somit die Parkflächennachfrage im Sinne der örtlichen Stellplatzsatzung so weit als möglich gemindert werden.

2.3 Bestandsanalyse Flächennutzungen

Nach den Vorentwürfen zum Raum-Konzept für das BHS10 sind die Flächenaufteilungen ohne Technikräume und Empfang für die 4 Geschosse plus Staffel wie folgt (Siehe Anlage 1):

¹ Quelle [01]

1. 35 Büroräume mit 683 m² reinen Büroflächen ,
davon 19 kleine Büros zw. 12-16 m², 11 mittelgroße zw.18-24 m², 5 große zw.28-42 m²
2. 6 Besprechungsräume mit insgesamt 203 m²
3. 4 Pantrys, 2 Küchenräume plus 1 Kantine mit insgesamt 170 m²
4. 4 Flure mit 250 m²
5. 10 WC mit 92 m²
6. 3 Archivräume mit 226 m²
7. 10 Miniräume für Kopierer, Server, Garderobe mit 65 m²
8. 2 Außenterassen zu 50 % mit 102 m²

Gesamt 1791 m²

Von den gesamten geplanten Nutzungsflächen stehen somit nur 683 m² = 38% als wirkliche Büroflächen für Mitarbeiter in 35 Büros zu Verfügung.

2.4 Bestandsanalyse Stellplatzbedarf Mitarbeiter/innen

Die aktuelle Aufstellung des Stellplatzbedarfs aller Mitarbeiter/innen (siehe Anlage 3) für die drei zukünftigen Mieter Manke Gruppe (3 gesellschaftlich und organisatorisch komplett getrennten Gesellschaften) zeigt neben der Büroverteilung

-  die wöchentliche Arbeitsstundenzahl und die Bürozeiten
-  die Anzahl der Büro Tage je Woche
-  den Wohnort der Beschäftigten (soweit bekannt)
-  die Entfernung zum Bürostandort BHS10
-  die Fahrzeugwahl Kfz, Fahrrad, zu Fuß

Im Ergebnis zeigt sich der tatsächliche Stellplatzbedarf von insgesamt 37 Beschäftigten in 35 Büros mit 31 Kfz und zeitweise 7 Fahrräder. 5 Beschäftigte leben nur 500-1300m vom Bürostandort und kommen durchweg täglich zu Fuß, einer/e ist z.Z. noch unbekannt. Auffällig ist, dass z.Z. keiner/e der Beschäftigten die AKN oder den Bus zur Arbeitsstelle nutzt. Die Verteilung der beruflichen Anfahrtswege ist wie folgt:

-  7 über 30 km (weitester 65 km aus LK Harburg)
-  11 zwischen 10-30 km (davon 3 zeitweise per Fahrrad)
-  4 zwischen 5-10 km (davon 1 zeitweise per Fahrrad)
-  5 zwischen 1-5 km (davon 3 zeitweise per Fahrrad)
-  4 Fahrweg/Entfernung unbekannt

Somit liegt der tatsächliche Stellplatzbedarf für drei Firmen bei 31 Kfz Stellplätzen, wobei 4 Reservebüroflächen zu berücksichtigen sind. Dies ergibt einen real festgestellten Mitarbeiter-Stellplätze Bedarf von 35 plus 20% Anteil für Besucher = 42 Stellplätze.

Geplant sind z.Z. 38 Stellplätze in Tiefgarage und 4 Stellplätze ebenerdig auf dem Grundstück. Diese Planung orientiert sich am tatsächlichen Stellplatz-Bedarf für das BHS10 und wird als ausreichend angesehen.

Gefordert sind aber nach gültiger Stellplatzsatzung 90 Stellplätze, wodurch täglich durchschnittlich 50 Stellplätze freibleiben. Oder um die Nutzung der 90 Stellplätze zu benötigen, müsste fast jeder Mitarbeiter sein privates Kfz unterstellen, über ein 2. Betriebsfahrzeug verfügen und dauerhaft 30 Besucher die 35 Büros und Besprechungsräume frequentieren, was eine völlig unrealistische Annahme ist und eine sehr schlechte Stellplätze Auslastung zur Folge hätte.

2.5 Analysen von aktuellen Stellplatzsatzungen in Schleswig-Holstein

Erste Hinweise liefert die neue aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Eutin aus dem Jahr 2021. Diese sieht nicht nur 1 Stellplatz je 40 m² Nutzflächen für Büro und Verwaltungsnutzungen vor. Sie definiert auch unter anzurechnender Nutzfläche, dass Nutzflächen **ohne** Flächen für haustechnische Anlagen, **ohne** Flächen für die Gebäudeerschließung und **ohne** Flächen für sanitäre Abstellanlagen und Abstellräume berechnet werden.

2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen ^{1), 2)}		
2.1	Büro, Verwaltung	1 je 40 m ² anzurechnende Nutzfläche	1 je 40 m ² anzurechnende Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucher-verkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungs-, Behandlungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 je 30 m ² anzurechnende Nutzfläche, jedoch mind. 3, zzgl. je Arztpraxis mind. 1 barrierefreier Stellplatz	1 je 40 m ² anzurechnende Nutzfläche

1) Anzurechnende Nutzfläche = Nutzfläche **ohne**

- Flächen für haustechnische Anlagen (z.B. Heizungsräume, Technikräume, Räume für Ver- und Entsorgungseinrichtungen),
- Flächen für die Erschließung des Gebäudes und seiner Räume (wie z.B. Flure, Treppenträume und sonstige Zuwegungen),
- Flächen für sanitäre Anlagen und Abstellräume.

Anzurechnende Verkaufsnutzfläche = Nutzfläche aller dem Kundeverkehr dienenden Räume ^{*)}

Anzurechnende Gastraumfläche = Nutzfläche aller Gasträume, einschließlich Thekenbereich ^{*)}

^{*)} Die Maßgaben zur Ermittlung der anzurechnenden Nutzfläche [sh. 1)] gelten entsprechend.

Auszug Stellplatzsatzung von Eutin aus 2021²

Die Stellplatzsatzung von Kaltenkirchen aus 2018 erfordert für Büro- und Verwaltungsräume ebenfalls 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche, aber nicht 2 Stellplätze je 40m² wie die von Henstedt-Ulzburg.

2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 m ² Nutzfläche	20	1 je 40 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)	1 je 30 m ² Nutzfläche jedoch mindestens 3	75	1 je 30 m ² Nutzfläche
3	Verkaufsstätten			

Auszug Stellplatzsatzung von Kaltenkirchen aus 2018³

² Quelle [02]

³ Quelle [03]

Die Stellplatzsatzung aus 2018 Bad Bramstedt (ebenso wie Henstedt-Ulzburg) nennt 2 Stellplätze je 40m² Nutzfläche für Büro- und Verwaltungsräume notwendig. Allerdings verweist sie im §3 auf die Regelungen zur Berechnung der Nutzflächen auf die DIN 277 (siehe nachstehend).

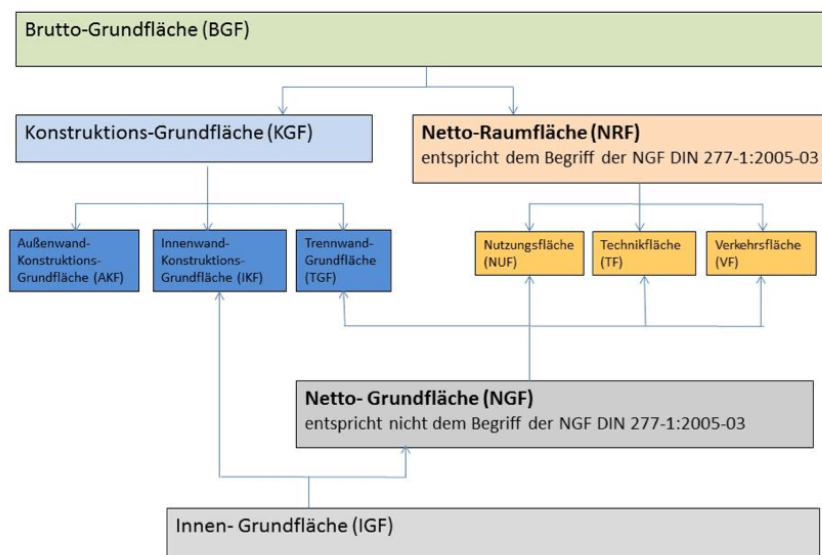
§ 3 Größe und Anzahl der Stellplätze und Abstellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist anhand von Richtzahlen gemäß **Anlage 1** entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln und durch Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. Der Stellplatz- oder Fahrradabstellanlagenbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; welche entsprechend den Regelungen der DIN 277 definiert wird.

2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	2 je 40 m ² Nutzfläche	20	1 je 40 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)	11 je 30 m ² Nutzfläche jedoch mindestens 3	75	1 je 30 m ² Nutzfläche

Auszug Stellplatzsatzung aus 2018 Bad Bramstedt ⁴

DIN 277-1:2016-01



Auszug DIN 277-1⁵

⁴ Quelle [04]

⁵ Quelle [05]

In der DIN 277 zur Berechnung von Brutto Grundflächen (BGF) und Netto-Raumflächen (NRF) von 2016 wird eindeutig unterschieden in Nutzflächen (NUF), Technikflächen (TF) und Verkehrsflächen (VF). Demnach sind für die anrechenbaren Nutzflächen in Stellplatzsätzen alle Technikflächen und Verkehrsflächen/ Erschließungsflächen abzuziehen. Die Gliederung der Nettogrundfläche in diese Flächen erfolgt über die Einstufung der Räume in Nutzungsgruppen. Die detaillierte Zuordnung eines jeden Raumes regelt eine Tabelle (mit Beispielen) in der Anlage der DIN 277 – 2. Innerhalb dieser Tabelle differenziert man folgende Nutzungsgruppen:

- | | |
|--|---|
| Nutzfläche (NF): | <ul style="list-style-type: none"> • Wohnen und Aufenthalt • Büroarbeit • Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, • Experimente • Lagern Verteilen, Verkaufen • Bildung, Unterricht, Kultur • Heilen und Pflegen • Sonstige Nutzflächen |
| Technische Funktionsfläche (TF): | <ul style="list-style-type: none"> • Betriebstechnische Anlagen • Wasseraufbereitung, Ver- und Entsorgung • Heizung und Wassererwärmung • Raumluftechnische Anlagen • Elektrische Stromversorgung • Fernmeldetechnik • Aufzugs- und Förderanlagen • Sonstige betriebstechnische Anlagen |
| Verkehrerschließung und –
sicherung (VF): | <ul style="list-style-type: none"> • Flure, Hallen • Treppen • Schächte für Förderanlagen • Fahrzeugverkehrsflächen • Sonstige Verkehrsflächen wie Sanitäranlagen |

Demnach wären für die maßgebende Nutzfläche des Bauvorhaben Bahnhofstraße 10 nur die Räume für Büroarbeit plus möglicherweise die Lagerflächen/Archive und Besprechungsräume (inkl. Besucher) für den Stellplatzbedarf anzurechnen.

Die Schleswig-Holsteinische Landesbauordnung sagt zu diesem Untersuchungspunkt, dass für Bürogebäude 1 Stellplatz je 40-50m² Nutzfläche nachzuweisen sind. In der dazugehörenden Fussnote 1 wird festgehalten, dass bei einem offensichtlichen Missverhältnis zwischen der Nutzflächenberechnung zum tatsächlichen Bedarf die Zahl der Beschäftigten zugrunde gelegt werden soll.

Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen zur Fussnote 1	1 je 40 – 50 m ² Nutzfläche	20	1 je 40 – 80 m ² Nutzfläche	20
Büro- und Verwaltungsräume allgemein				

[Fussnote 1:](#)

Der Stellplatz- oder Abstellanlagenbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

Auszug: Erläuterung gültige Stellplatzsatzung S-H

2.5 Stellplätze-Bedarf BHS10 nach Stellplätze Satzungen – Vergleich und Plausibilität

Stellplatzsatzungen Orte	Anrechenbare Nutzflächen von BHS10	Anzahl je m ² „Nutzflächen“ für Büroräume	Nachzuweisende Stellplätze	Plausibilität nach realen Bedarf
Henstedt-Ulzburg	Netto Raumfläche 1791 m ²	2 je 40	90	nein
Eutin	Nutzflächen Büros + Besprechungsräume 886 m ²	1 je 40	23	nein
Kaltenkirchen	Bei allen Nutzflächen ohne Verkehrs-und Technikflächen 1112 m ²	1 je 40	28	nein
Bad Bramstedt	Alle Nutzflächen ohne Verkehrs-und Technikflächen 1112 m ²	2 je 40	56	nein
Land Schleswig-Holstein	Alle Nutzflächen ohne Verkehrs-und Technikflächen 1112 m	1 je 45 (Mittelwert)	25	nein
Henstedt-Ulzburg Alternative I	Nutzflächen (NUF) Büros + Besprechungsräume 886 m ²	2 je 40	45	ja
Henstedt-Ulzburg Alternative II	Nur Büroflächen mit 683 m ² netto	2 je 40	34	ja
BHS10 tatsächlicher Bedarf nach Beschäftigten	35 Büroräume für maximal 42 Arbeitsplätze (mit allen Reserven), davon maximal 35 per Kfz	plus 20% Besucher	42	ja

Dieser direkte Vergleich für den Stellplatznachweis von allgemeinen Büro- und Verwaltungsräumen zeigt, dass insbesondere die bisherige Auslegung der Satzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg keinerlei Plausibilität beinhaltet. Auch für die aktuellen Satzungen von Eutin, Kaltenkirchen, Bad Bramstedt sowie der von Schleswig-Holstein kommen fragwürdige Stellplatz Ergebnisse in Bezug auf den tatsächlichen Bedarf von BHS10 zustande.

Wenn allerdings die Satzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg mit den wirklichen Nutzflächen (Alternative I) oder netto Büroflächen (Alternative II) des Bauvorhabens BHS10 berechnet werden, dann ergeben sich plausible nachzuweisende Stellplatzzahlen, welche zwischen dem tatsächlichen Bedarf für das neue Bürohaus liegen.

2.6 Fahrrad Abstellanlagen nach Stellplatzsatzung für BHS10

Nach der Anrechnung der gesamten Netto-Raumflächen von 1791 m² für Fahrradstellplätze wären nach der Henstedt-Ulburger Stellplatzsatzung 45 Fahrrad Stellplätze notwendig, also mehr als es Beschäftigte im ganzen Gebäude je geben wird. Werden die notwendigen Fahrrad-Stellplätze jedoch nach den reinen Netto Büronutzflächen (NUF 683m²:40) berechnet, ergibt sich ein Fahrradbedarf von aufgerundet 18 Stellplätzen. Diese Anzahl wird in einem ebenerdigen Fahrradhäuschen auf dem Grundstück geplant und gebaut.

Diese Zahl korrespondiert mit dem echten Bedarf der Beschäftigten (z.Z. 7) plus Reserven für Besucher und zukünftige Entwicklungen. Bei der Anwendung der örtlichen Stellplatzsatzung wird ebenso wie für Kfz deutlich, dass die Anrechnung der reinen Nutzflächen (NUF) sinnvoll ist. Die Anrechnung der gesamten Gebäude-Raumflächen (NRF) führt dazu, dass Fahrradstellplätze für Flurflächen, Treppenhäuser, Sanitäranlagen, Technikräume wie Fahrstühle und für Küchen ausgewiesen werden müssten.

3. Stellplatzsatzung versus Mobilitätskonzept

Laut Stellplatzsatzung von Henstedt-Ulzburg §7 kann ein Konzept zur bewussten Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs die Parkraumnachfrage für den Stellplatznachweis von Bauvorhaben mindern. Benannt werden kombinierbare Maßnahmen wie Carsharing Fahrzeuge und gut ausgestattete Fahrradabstellanlagen. Möglicherweise können auch besondere ÖPNV Bedingungen oder verpflichtende Mobilitätssatzungen für die Beschäftigten die Stellplätze Nachfrage verringern helfen.

Allein die Ablösungsmöglichkeit von Stellplätzen wird von der Gemeindeverwaltung mit der nachvollziehbaren Begründung verworfen, dass im Umfeld von BHS10 keine öffentlichen Flächen dafür zur Verfügung stehen.

§ 7

Erhöhung und Verzicht

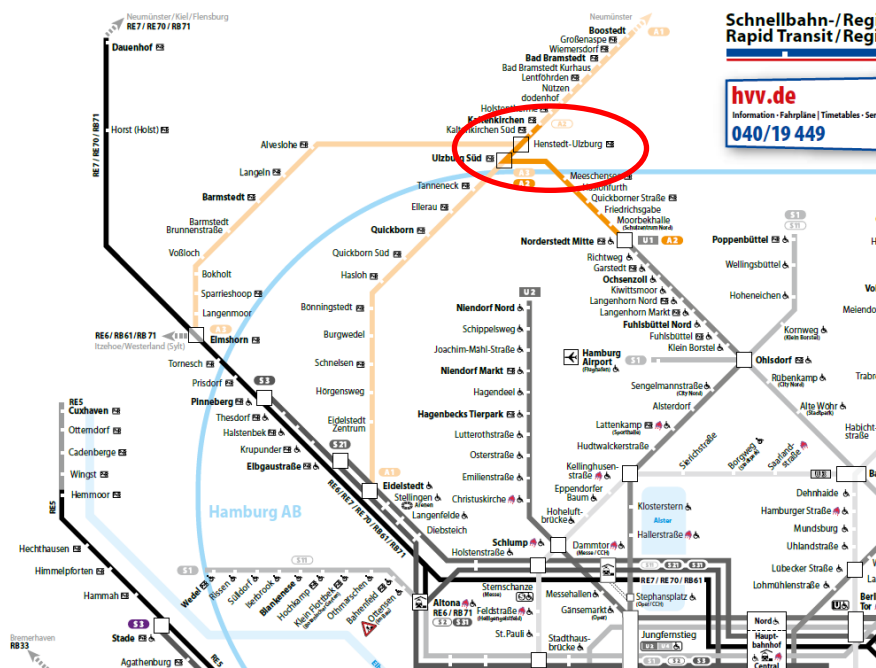
- (1) Aus Gründen des Verkehrs, aus städtebaulichen Gründen oder Gründen des Umweltschutzes können unter besonderen Umständen des Einzelfalls die nach § 6 ermittelten Werte entsprechend verringert oder erhöht werden.
- d) dem Vorhaben ein Konzept zur bewussten Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs zugrunde liegt. Hier sind unterschiedliche, miteinander kombinierbare Ansätze denkbar, die die Parkraumnachfrage für Kraftfahrzeuge mindern, z.B. die Errichtung von gesondert ausgewiesenen Stellplätzen für Carsharing- Fahrzeuge mit einer entsprechenden Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge sowie die Herstellung umfangreicher und besonders gut ausgestatteter und zu bedienender Fahrradabstellanlagen.

Auszug: §7 Erhöhung und Verzicht in Stellplatzsatzung Henstedt-Ulzburg

Zwar liegen für den Standort Bahnhofstraße 10 geradezu ideale ÖPNV Rahmenbedingungen vor. Hierfür spricht allein schon unmittelbare Bahnhofsnähe zum AKN Bahnhof mit 3 Linienverbindungen (allerdings mit Umsteigen in S-oder U-Bahnen) bis in die Hamburger City hinein in einem 10 Min-Takt (Hauptverkehrszeiten) mit der AKN A1, über Eidelstedt bis zum ganztägigen Std. Takt mit der AKN A2 über Norderstedt und der AKN A3 Richtung Elmshorn / Neumünster /Kiel (siehe nachfolgenden Liniennetzplan). Hierfür könnten die drei Firmen ÖPNV Fahrkarten für ihre Mitarbeiter/innen bezuschussen, wenn die Reisezeiten und Anschlüsse vom Wohnort zur Arbeitsstelle gut passen.

Allerdings stehen die Beschäftigtenbedürfnisse der 3 Unternehmen im BHS10 einer intensiven und glaubwürdigen AKN Nutzung entgegen. Ursache hierfür liegt in den vielen auswärtigen Terminen, welche ein Teil der Beschäftigten im Dienstleistungsgewerbe von Immobilienvermarktung, Projektentwicklungen und Bauunternehmen mit Bauleitern wahrnehmen. Zudem sind fast ein Drittel der Beschäftigten nur einzelne Std. und Tage im Büro anwesend (siehe Anlage 3). Weiterhin kann die AKN in der Region von Henstedt-Ulzburg die Achsenzwischenräume nicht ausreichend mit Buslinien bedienen.

A 2 (Kaltenkirchen) – Ulzburg Süd – Norderstedt Mitte



Auszug Liniennetzplan HVV

Auch für Car-sharing sind die Arbeitsbedingungen und Wohnorte der Beschäftigten eher ungünstig. Der Bundesverband Car-sharing geht aktuell davon aus, dass durchschnittlich 8 Kfz durch ein Car-sharing Fahrzeug ersetzt werden. Denn jedes Car-sharing Kfz benötigt 22-25 angemeldete Nutzer für den Betreiber, damit es wirtschaftlich betrieben werden kann. Dies ist für den Büro- und Dienstleistungsstandort BHS10 nicht darstellbar.

Dabei wird von folgender durchschnittlichen Verteilung der Nutzer ausgegangen: 60% Menschen waren bisher ohne eigenes Kfz, 15% Menschen ersetzen mit Car-sharing ihr 2. Fahrzeug und 25% sind echte Umsteiger vom eigenen Kfz nur ausschließlichen Car-sharing-Nutzung. Diese Verteilung differenziert sich leicht je nach Gemeindegröße, Sozialstruktur und Stellplatzangebot.

Gute Fahrradabstellanlagen (überdacht und zum Anschließen) sind Standard und Voraussetzung für die Beschäftigten, die zumindest im Sommerhalbjahr mit dem Fahrrad zum Büro fahren. Hiermit ein Angebot zu begründen, welches den Kfz Stellplatzbedarf im Sinne des §7 der Stellplatzsatzung glaubwürdig mindert, ist nicht möglich.

Allerdings könnte ein Angebot von E-Bike Leasing und E-Bike Sharing für die Beschäftigten zukünftig mithelfen, zumindest die Fahrten in der Region bei guten Wetter nicht mit dem Kfz zu erledigen. In Kombination von AKN und E-Bike Mitnahme lassen sich auf bestimmten Relationen und zwischen 9-16 Uhr (außerhalb der Hauptverkehrszeit Sperrzeiten) die nutzbaren Reichweiten noch deutlich erhöhen.

4. Fazit der Untersuchung für das Bauvorhaben BHS10

Die MOBa10-Verwaltungs GmbH & Co KG plant den Neubau eines Bürokomplexes. Eine erfolgreiche Abstimmung zur Anzahl der notwendigen Stellplätze mit der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wird angestrebt.

Die in Abstimmung geplante Erstellung eines Mobilitätskonzeptes mit Förderung eines Car-Sharing-Angebotes und Stärkung der Nutzung des ÖPNV-Angebotes führt zu wenig erfolgreichen Ergebnissen. Für ein Car-Sharing-Angebot ist die Nachfrage zu gering. Das ÖPNV-Angebot kann wenig genutzt werden, da größere Teile der Beschäftigten nicht nur einmalig zum Büro fahren, sondern vielmehr z.B. als Bauleiter:in oder Außendienstmitarbeitende auf ein Fahrzeug angewiesen sind. Die Stärkung der Radfahrmutzung durch E-Bike Sharing/Leasing kann aber helfen, den modal-split Kfz Anteil zukünftig zu verringern.

In der vorangestellten Untersuchung wurde im Kapitel 2 dieses Berichts der Nachweis der notwendigen Stellplätze erbracht, der nachfolgend im Ergebnis zusammenfassend dargestellt wird.

1. Die Anrechnung der gesamten Netto-Raumflächen von 1791 m² für den Stellplatzbedarf ist offensichtlich ein Definitions-Missverständnis. Für die Berechnung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs können nur die reinen Büroflächen plus gegebenenfalls anteilig Archiv- und Besprechungsräume herangezogen werden. Die reinen Technikräume, die Flure, Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte, Versorgungsräume wie Kantinen und Sanitärräume dürfen keinesfalls in die Berechnung des Stellplätze Bedarfes einfließen (siehe auch DIN 277-1⁶).

2. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze je Nutzfläche für Büro und Verwaltungsräume differiert erheblich zwischen 2 je 40 m² anzurechnende Nutzflächen (in Bad-Bramstedt und Henstedt-Ulzburg) zu 1 je 40 m² anzurechnender Nutzfläche (in Eutin und Kaltenkirchen). Für Gemeinden ohne eigene Stellplatzsatzung in SH können auch 1 Stellplatz je 50 m² Nutzfläche angesetzt werden (wie aktuell für Büronutzungen auf der nördlichen Wallhalbinsel in der Hansestadt Lübeck 2020).

3. Der tatsächliche nachgewiesene Stellplatzbedarf für alle Mitarbeiter und Besucher des Bauvorhabens BHS10 (siehe unter 2.4 und Anlage 4) mit 42 Plätzen steht in krassem Missverhältnis zu dem von Henstedt-Ulzburg zugrunde gelegtem Bedarf laut Stellplatzsatzung von 90 Stellplätzen. Für diesen Fall von Missverhältnis regt die Landesbauordnung von Schleswig-Holstein an, die tatsächliche Anzahl der Beschäftigten mit je einem Stellplatz zugrunde zu legen.

4. Eine volle Anrechnung der gesamten Netto-Raumflächen des BHS10 von rund 1800m² zur Stellplatzbedarfsberechnung führt nachweislich zu dauerhaften Leerstand der teuren Tiefgaragenplätzen von über 50%. Dasselbe gilt im selben Maße für die nachzuweisenden Fahrrad-Stellplätze. Dadurch wird die Wirtschaftlichkeit von allen Büro- und Dienstleistungsbetrieben zukünftig in Henstedt-Ulzburg nicht nur in Frage gestellt. Es bedeutet konkret, dass die nachweisbare fehlerhafte Auslegung des Begriffs Nutzflächen der Henstedt-Ulburger Stellplatzsatzung jegliche Ansiedlung von neuen Büro- und Verwaltungsvorhaben verhindert (oder doch zumindest stark erschwert).

5. Es erscheint unter den Entwicklungen zum Klimanotstand und den erfolgten Grundsatzurteilen des Bundesverfassungsgerichtes zu drängenden Klimaschutzmaßnahmen mehr als fragwürdig, dass für jeden Büromitarbeiter/in ein Stellplatz nachzuweisen ist. Insbesondere die gute ÖPNV Anbindung des Bauvorhabens BHS10 direkt neben dem Bahnhof der AKN sollte/könnte zukünftig bei den Stellplatzberechnungen berücksichtigt werden. Die Stellplatzsatzung von Henstedt-Ulzburg steht somit entgegen der heutigen ökologischen Diskussion.

Es wird empfohlen, nach den hier vorliegenden Berechnungen und Vergleichen die geplante und ausreichend dimensionierte Anzahl von 42 Stellplätzen (siehe unter 2.4 Stellplatzbedarf der Mitarbeiter/innen) zu genehmigen.

Aufgestellt: Dipl.-Ing. Dietrich Stempel

Dipl.-Ing. Ronald Mehling

⁶ Quelle [02]



Seite 13 von 17

Raumkonzept vom 18.11.2021 - Büroflächen			
EG		m²	
1	Büro 1	14,90	
2	Büro 2	14,90	
3	Büro 3	14,90	
4	Büro 4	16,40	
5	Büro 5	14,90	
6	Büro 6	14,90	
7	Büro 7	22,70	
8	Reserve	22,70	136,30
1. OG		m²	
9	Büro 8	32,00	
10	Büro 9	24,20	
11	Büro 10	22,70	
12	Büro 11	22,70	
13	Büro 12	22,70	
14	Büro 13	14,90	
15	Büro 14	14,90	
16	Büro 15	14,90	
17	Büro 16	22,7	
18	Büro 17	14,9	
19	Büro 18	14,9	
20	Büro 19	14,9	236,40
2. OG		m²	
21	Büro 1	15,30	
22	Büro 2	12,20	
23	Büro 3	18,50	
24	Büro 4	15,30	
25	Büro 5	18,50	
26	Büro 6	18,50	
27	Büro 7	12,20	
28	Büro 8	12,20	
29	Büro 9	30,30	153,00
Staffelgeschoss		m²	
30	Büro 10	42,00	
31	Büro 11	43,90	
32	Büro 12	18,50	
33	Büro 13	12,20	
34	Büro 14	12,20	
35	Büro 15	28,00	156,80
Büroflächen insgesamt			682,50

Quelle [06] Quelle Hohaus et al

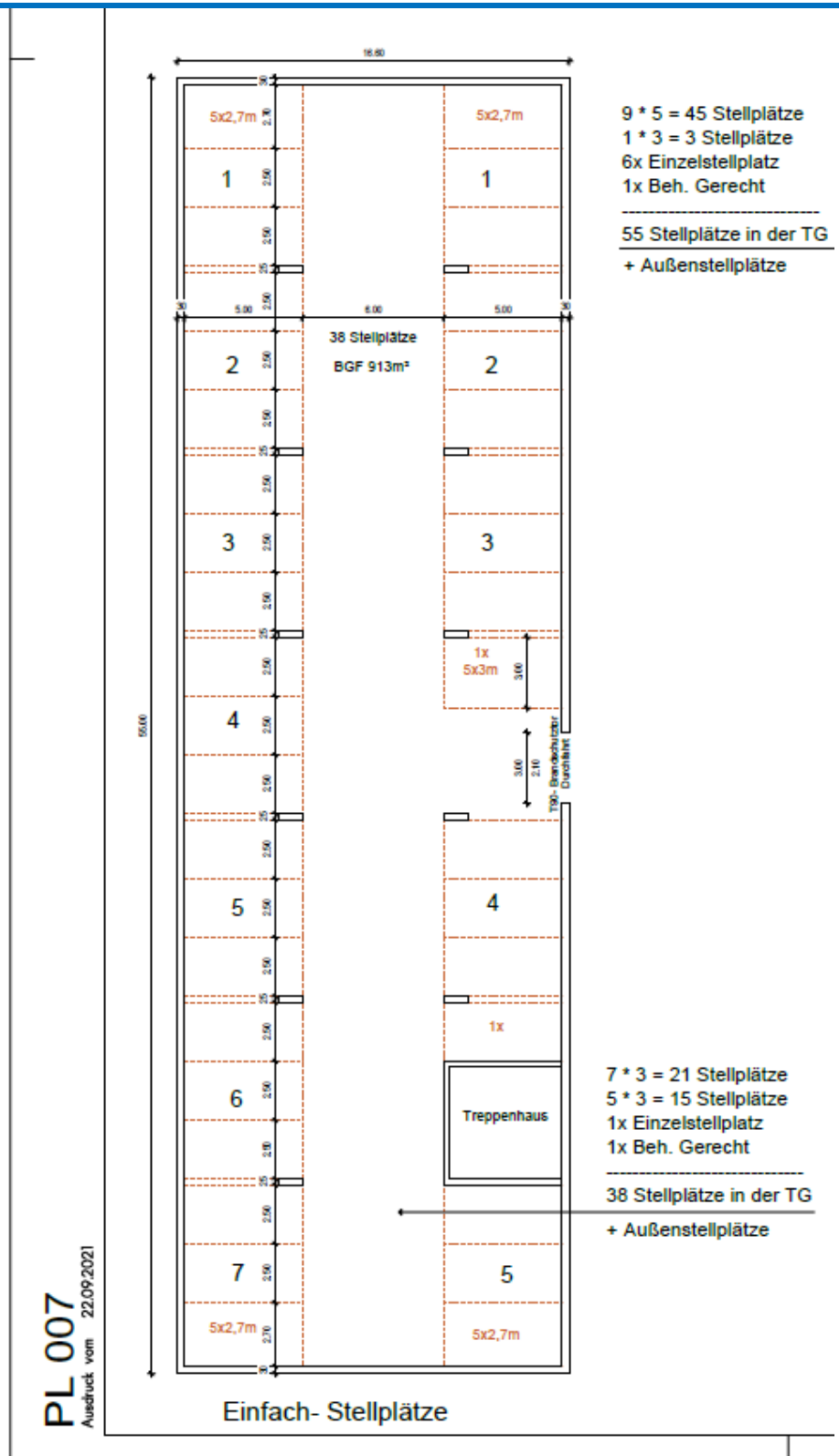
Anlage 3 Stellplatzbedarf

Mobilitätskonzept - Bedarf Stellplatz je Mitarbeiter aktuell

	Mitarbeiter Position/Tätigkeit	Alter	Stunden- zahl	Bürozeit	Tage im Büro	Wohnort	Entfernung	KFZ	Fahrrad/zu Fuß
MIM									
1	Mietverwaltung (kfm.)	62	39,50	7.30 - 17.00	5	Quickborn	10,60	1	
2	Vermietung	32	39,50	7.30 - 17.00	5	Norderstedt	8,30	1	
3	Mietverwaltung (kfm.) neu				5				
4	Mietverwaltung (tech.)	56	39,50	7.30 - 17.00	5	Wahlstedt	30,00	1	
5	Assistenz Mietverwaltung (kfm.)	21	20	Di - Fr 8.00 - 13.00	4	Henstedt-Ulzburg	0,85		zu Fuß
6	Buchhaltung	39	30	8.00 - 14.00	5	Henstedt-Ulzburg	0,80		zu Fuß
7	Buchhaltung (V.M.)	37	25	8.00 - 13.00	5	Brokstedt	38,50	1	
8	Reserve								
MPE									
9	Geschäftsleitung	46	39,50	7.30 - 17.00	5	Henstedt-Ulzburg		1	
10	Geschäftsleitung	75	39,50	7.30 - 17.00	5	Henstedt-Ulzburg		1	
11	Assistenz der Geschäftsleitung	55	34	Mo - Do 7.00 - 16.30	4	Rosengarten	65,00	1	
12	Projektleitung	58	39,50	7.30 - 17.00	5	Henstedt-Ulzburg	2,20	1	
13	Bauleitung	61	39,50	nur stündlich	5	Henstedt-Ulzburg	1,30	1	
14	Bauleitung	32	39,50	2x wtl. 7.30 - 17.00	2	Hamburg	27,00	1	
15	Bauleitung neu				0			1	
16	Buchhaltung	43	30	8.00 - 14.00	5	Henstedt-Ulzburg	0,50		zu Fuß
17	Azubi	21	39,50	7.30 - 17.00	5	Henstedt-Ulzburg	1,30		zu Fuß
18	Reserve								
19	Reserve								
Manu									
20	Bauleitung	52	40	Mo, Di, Do n. stündl.	3	Hamburg	21,80	1	
21	Bauleitung	65	20	Do. stündl.	1	Hamburg	33,50	1	
22	Bauleitung	54	40	Mo, Di, Do n. stündl.	3	Rellingen	22,60	1	
23	Bauleitung	45	34	Mo, Do n. stündl.	2	Norderstedt	14,00	1	
24	Bauleitung	55	40	Mo, Di, Do n. stündl.	3	Klein Rönau	35,00	1	
25	Bauleitung	33	40	Mo, Di, Do n. stündl.	3	Hamburg	39,50	1	
26	Gewährleistungsmanagement	58	40	Do n. stündl.	1	Henstedt-Ulzburg	1,00		zu Fuß
27	GL	53	40	Mo - Do 7.30 - 17.00	4	Hamburg	41,50	1	
28	Arbeitsvorbereitung	53	39,50	7.30 - 17.00	5	Kaltenkirchen	5,60	1	
29	Arbeitsvorbereitung	44	35,00	7.30 - 13.30	5	Kaltenkirchen	5,10	1	
30	Arbeitsvorbereitung	47	20	Mo - Do 7.30 - 12.30	4	Kisdorf	3,50	1	teilw. Fahrrad
31	Arbeitsvorbereitung	43	25	8.00 - 13.00	5	Henstedt-Ulzburg	2,30	1	teilw. Fahrrad
32	Einkauf	49	39,50	7.30 - 17.00	5	Henstedt-Ulzburg	3,00	1	teilw. Fahrrad
33	Einkauf	23	39,5	7.30 - 17.00	5	Tornesch	25,40	1	
34	Buchhaltung	59	39,50	7.30 - 17.00	5	Quickborn	7,20	1	teilw. Fahrrad
35	Buchhaltung	50	25	Mo - Do 7.30 - 12.30	4	Sievershütten	12,30	1	
36	Kalk.	39	39,50	7.30 - 17.00	5	Quickborn	10,60	1	teilw. Fahrrad
37	Personal	62	39,50	7.30 - 17.00	5	Kellinghusen	31,90	1	
38	EDV	55	40	Mo - Do 7.30 - 17.00	4	Struvenhütten	12,30	1	teilw. Fahrrad
39	Disponent	53	40	Do n. stündl.	1	Sievershütten	10,90	1	
40	Werkstudent	25	7	Mi 8.00 - 15.00	1	Quickborn	10,60	1	teilw. Fahrrad
41	Reserve								
42	Reserve								
								31	

Quelle [06] Hohaus et al

Anlage 4 Lageplan TG



⁷ Quelle [06]

- [01] Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (Stellplatzsatzung) unter Berücksichtigung des 1. Nachtrages vom 30.01.2019, in Kraft getreten am 07.02.2019
- [02] 1. Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Eutin - beschlossen Nov. 2021 als pdf Dokument
- [03] Stellplatzsatzung der Stadt Kaltenkirchen veröffentlicht im Ortsrecht der Stadt Kaltenkirchen von Februar 2018
- [04] Stellplatzsatzung der Stadt Bad-Bramstedt, beschlossen und veröffentlicht unter website: bad-bramstedt.de/Stadtportal/Ortsrecht April 2018
- [05] DIN 277 | 2021-08 Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau
- [06] Lagepläne, Raumkonzept etc., Hohaus, Hinz und Seifert Architekturgesellschaft, Wellingsbüttler Weg 1 22391 Hamburg