



Wasser - und Verkehrs- Kontor GmbH • Havelstraße 33 • 24539 Neumünster

Nortex Mode-Center Ohlhoff GmbH & Co. KG
Herr Först / Herr Schümann
Grüner Weg 9-11
24539 Neumünster

Wasser - und Verkehrs- Kontor GmbH
Havelstraße 33 • 24539 Neumünster

Telefon 04321 . 260 27 0 E-Mail info@wvk.sh

Telefax 04321 . 260 27 99 Internet www.wvk.sh

Ansprechpartner Arne Rohkohl Durchwahl -51

pers. E-Mail a.rohkohl@wvk.sh Projektnr. 115.2224

Neumünster, den 16.06.2015

Erweiterung des NORTEX Mode-Centers mit Umstrukturierung der Verkaufsfläche, B-Plan Nr. 123 - Verkehrliche Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Först, sehr geehrter Herr Schümann,

hiermit erhalten Sie unsere verkehrliche Stellungnahme zur Erweiterung und Umstrukturierung des NORTEX Mode-Centers auf dem Grundstück Grüner Weg 9, 24539 Neumünster.

Ausgangssituation

Es ist geplant, einen Teil der bereits genehmigten, jedoch noch nicht gebauten Verkaufsfläche des Nortex Mode-Centers zugunsten einer Parfümerie / Drogerie sowie der Erweiterung des Edeka-Verbrauchermarktes umzuverteilen. Insgesamt wird hierbei die genehmigte Bruttogeschossfläche bzw. Verkaufsfläche des Standortes jedoch nicht überschritten. Nachfolgend werden Varianten „Gebaut“, „Genehmigt“ und „Geplant“ mit den jeweiligen Flächenaufteilungen tabellarisch dargestellt:

	Gebaut	Genehmigt	Geplant	Unterschied
Bruttogeschossfläche	15408,9	18066	18066	0
Nortex Verkaufsfläche (hauptsächlich Bekleidung)	9700	13100	11800	-1300
davon max. Nortex (Schuhe)		800	1600	800
davon max. Nortex (Reisebedarf)		800	800	0
davon max. Nortex (Lederwaren)		800	800	0
außerdem Reisebüro/Reinigung				
Parfümerie/Drogerie			800	800
Edeka (mit Getränkemarkt und Bäckerei)	1700	1700	2200	500
Gesamt	11400	14800	14800	0

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. (FH), M.Eng. Torsten Behrend
Dipl.-Ing. (FH) Christoph Krüger

Gerichtsstand
Amtsgericht Kiel
HRB 1386 NM

Steuernummern
USt.-Nr. 19 298 33892
USt.-IdNr. DE169356714

Bankverbindungen
Bayer. Hypo- und Vereinsbank AG
BLZ: 200 300 00 Konto: 85 200 220
BIC: HYVEDEMM300
IBAN: DE7820030000085200220

Volksbank Raiffeisenbank eG
BLZ: 212 900 16 Konto: 50 10 50
BIC: GENODEF1NMS
IBAN: DE37212900160000501050

Sparkasse Südholstein
BLZ: 230 510 30 Konto: 23 002 604
BIC: NOLADE21SHO
IBAN: DE63230510300023002604



Über die hier vorliegende verkehrliche Stellungnahme ist zu klären, mit welchem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist und ob das bestehende Straßennetz in der Lage ist, diese zukünftig zu bewältigen.

Verkehrserhebung

Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsgeschehens wurden am Donnerstag, dem 19.02.2015 durch die Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH videoautomatische Verkehrserhebungen an den beiden Grundstückszufahrten des NORTEX Mode-Centers zum *Grünen Weg* durchgeführt. Der Zähltag kann als repräsentativer Normalwerktag betrachtet werden, da keine relevanten Beeinflussungen durch Witterung, Verkehrsbehinderungen, Ferienzeiten oder Feiertage vorlagen.

Der Zählzeitraum orientiert sich an den Öffnungszeiten vom NORTEX Mode-Center (9.00 bis 19.00 Uhr) und den Öffnungszeiten vom Edeka-Verbrauchermarkt (7.00 bis 20.00 Uhr). Um hier eine Aussage zu den Zielverkehren vor Ladenöffnung und den Quellverkehren nach Ladenschluss zu erhalten, erfolgte die Verkehrserhebung an beiden Grundstückszufahrten über insgesamt 15 Stunden von 6.00 bis 21.00 Uhr. Da die Verkehre des Standortes durch die Kunden während der Öffnungszeiten bestimmt werden, und während der Nacht keine Nutzung erfolgt, darf die Verkehrsmenge des erhobenen Zeitraumes dem Tagesverkehr über 24 Stunden gleichgesetzt werden.

An der nördlichen Grundstückzufahrt wurden 1.744 Kfz/15h mit einem Anteil von 787 Kfz/15h im Zielverkehr und 957 Kfz/15h im Quellverkehr erfasst.

An der südlichen Grundstückzufahrt wurden 1.770 Kfz/15h mit einem Anteil von 966 Kfz/15h im Zielverkehr und 804 Kfz/15h im Quellverkehr erfasst.

Insgesamt erzeugt der Standort somit 3.514 Kfz/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

Die Spitzenstunde im Kundenverkehr liegt zwischen 11.00 und 12.00 Uhr bzw. 13.00 bis 14.00 Uhr mit jeweils 353 Kfz-Fahrten/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr. Sie befindet sich somit außerhalb der Spitzenstunde des weiteren Streckennetzes (üblicherweise 16.30 bis 17.30 Uhr).

Die Tagesganglinien der Kundenverkehre an den Grundstückszufahrten können der **Anlage** entnommen werden.



Bestandsmärkte

Die bestehende Bruttogeschossfläche des Standortes beträgt 15.409 m², die Verkaufsfläche insgesamt 11.400 m². Von der Verkaufsfläche werden 9.700 m² vom Nortex Mode-Center und 1.700 m² vom Edeka-Verbrauchermarkt genutzt.

Das **Nortex Mode-Center** hat nach Angaben des Betreibers im Mittel ca. 400 Kaufkunden am Tag. Der Schaukundenanteil macht weitere etwa 15 % aus. Aufgrund des regionalen Einzugsgebietes wird davon ausgegangen, dass der Kundenverkehr zu 90 % mit dem Pkw zum Markt gelangt. Hieraus ergibt sich eine Anzahl von 828 Kfz/24h bzw. ein Spitzenstundenanteil von 83 Kfz/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

Somit verbleibt für den **Edeka-Verbrauchermarkt** ein Anteil von 2.686 Kfz/24h bzw. ein Spitzenstundenanteil von 269 Kfz/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

Genehmigte Verkaufsfläche

Es besteht insgesamt eine Genehmigung für eine Verkaufsfläche von 13.100 m² für das Nortex Mode-Center und für eine Verkaufsfläche von 1.700 m² für den Edeka-Verbrauchermarkt. Bei den bisher realisierten Verkaufsflächen von 9.700 m² für das Nortex Mode-Center und den Edeka-Verbrauchermarkt mit 1.700 m² besteht somit ein weiteres Entwicklungspotential von 3.400 m² allein für das Nortex Mode-Center. Für diese Potentialfläche wird das theoretische Verkehrsaufkommen abgeschätzt. Die Kundenzunahme ist nicht proportional, sondern degressiv zur Flächenzunahme, da neue Flächen extensiver als Bestandsflächen genutzt werden. Dieser Grundsatz wird auch im Exkurs zum Kundenaufkommen am Mikro-Standort Nortex der *Auswirkungsanalyse* Stand 19.05.2015 der GfK Geomarketing GmbH untermauert. Ziel ist es Kunden zu halten und Koppelkäufe zu generieren.

In der Verkehrsplanung wird dieser degressive Ansatz durch Abschläge bis 20 % auf die Flächenentwicklung berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird zur sicheren Seite hin nur ein mittlerer Abschlag von 10 % angesetzt. Rechnerisch ergibt sich folgendes verkehrliches Potential für die genehmigte, jedoch noch nicht realisierte Verkaufsfläche:

Nortex Mode-Center, Potential

- Tagesverkehr: 178 Kfz/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,
- Spitzenstunde: 18 Kfz/h der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

Geplante Verkaufsfläche

Die aktuelle Planung sieht eine Erweiterung der Verkaufsfläche vom Nortex Mode-Center auf 11.800 m² vor, dies entspricht einem Plus von 2.100 m². Hierbei wird die genehmigte Verkaufsfläche von 13.100 m² für das Nortex Mode-Center somit nicht ausgeschöpft. Die verbleibenden 1.300 m² sollen abweichend von der Genehmigung für die Nutzung Parfümerie / Drogerie mit 800 m² und für die Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes mit 500 m² vorgesehen werden.

Für diese Erweiterungen des Nortex Mode-Centers und des Edeka-Verbrauchermarktes wird das Verkehrsaufkommen wiederum mit einem degressiven Ansatz von 10 % zum bekannten Verkehrsaufkommen der Bestandsnutzungen abgeschätzt:

Nortex Mode-Center, Erweiterung

- Tagesverkehr: 79 Kfz/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,
- Spitzenstunde: 8 Kfz/h der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

Edeka-Verbrauchermarkt, Erweiterung

- Tagesverkehr: 442 Kfz/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,
- Spitzenstunde: 44 Kfz/h der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

Das Verkehrsaufkommen der geplanten Parfümerie / Drogerie wird gemäß der *Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen* sowie des Arbeitsblattes *Integration von Verkehrsplanung und räumliche Planung* ermittelt. Über die in der **Anlage** aufgeführten Eingangsdaten berechnet sich hieraus ein minimales Verkehrsaufkommen im Kraftfahrzeugverkehr von 179 Kfz/24h und ein maximales Verkehrsaufkommen von 610 Kfz/24h in der Summe aus Ziel- und Quellverkehr. Für die nachfolgende Berechnung werden die arithmetischen Mittelwerte unter Beachtung des Spitzenstundenanteils für kleinflächigen Einzelhandel von 10 % für die maßgebende Spitzenstunde (11.00 bis 12.00 Uhr) gemäß der *Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens* [5] verwendet:

Parfümerie / Drogerie

- Tagesverkehr: 396 Kfz/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,
- Spitzenstunde: 40 Kfz/h der Summe aus Quell- und Zielverkehr.



Bilanzierung

Die Gegenüberstellung zeigt, dass die geplante Entwicklung des Standortes ein gegenüber heute um ca. 920 Kfz/24h bzw. 92 Kfz/h in der Spitzenstunde erhöhtes Verkehrsaufkommen bewirkt. Gegenüber des theoretischen Verkehrsaufkommens der genehmigten jedoch nicht ausgeschöpften Verkaufsflächen wird das Verkehrsaufkommen durch die abweichend geplante Umstrukturierung um ca. 740 Kfz/24h bzw. 74 Kfz/h in der Spitzenstunde höher liegen.

Verträglichkeitsanalyse

Der *Grüne Weg* ist gemäß der *Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 2006* als Gewerbestraße mit Erschließungsfunktion (ES IV) einzustufen. Bei diesem Straßentyp besteht eine Verkehrsverträglichkeit bis zu einer Verkehrsstärke von ca. 1.800 Kfz/h bzw. 18.000 Kfz/24h. Diese Verkehrsbelastungen werden heute (gemäß Verkehrsmodell Stadt Neumünster ca. 7.000 Kfz/24h), wie auch bei geplanter Erweiterung des Standortes bei Weitem nicht erreicht.

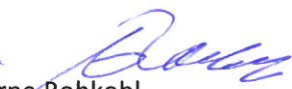
Fazit

Die um 920 Kfz/24h erhöhten Kundenverkehre können aufgrund der freien verkehrlichen Kapazitäten im Zuge des *Grünen Weges* verkehrsverträglich abgewickelt werden können.

Bei angenommener gleichmäßiger Verteilung der zusätzlichen Verkehre im Streckennetz, steigt die Verkehrsbelastung im Grünen Weg um ca. 460 Kfz/24h. Aus verkehrlicher Sicht werden keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Erweiterung und Umstrukturierung der Verkaufsflächen gesehen.

Für weitere Fragen und nähere Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 

i.A. Arne Rohkohl
Dipl.-Ing. (FH)



WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
BERATENDE INGENIEURE BEHREND & KRÜGER
Havelstraße 33 • 24539 Neumünster
Tel.: 04321-260 27-0 Fax: 04321-260 27-99

Anlage: Verkehrserhebung, Do., 19.02.2015

Verkehrserhebung NORTEX Mode-Center

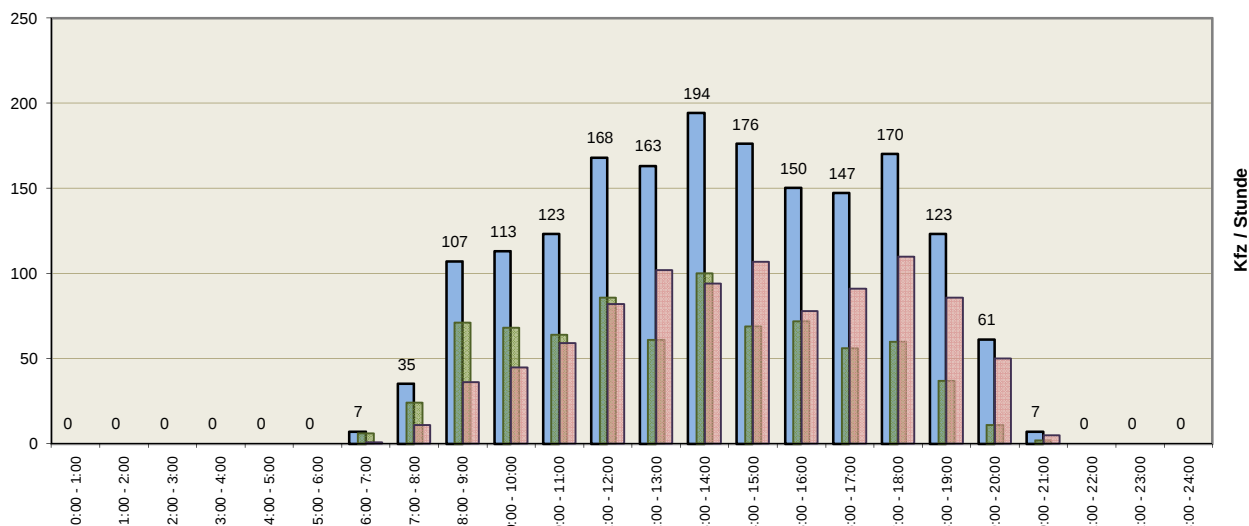


WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
BERATENDE INGENIEURE BEHREND & KRÜGER

Havelstraße 33 • 24539 Neumünster
Telefon: 04321. 260 270 • Telefax: 04321. 260 27 99
www.wvk.sh • info@wvk.sh

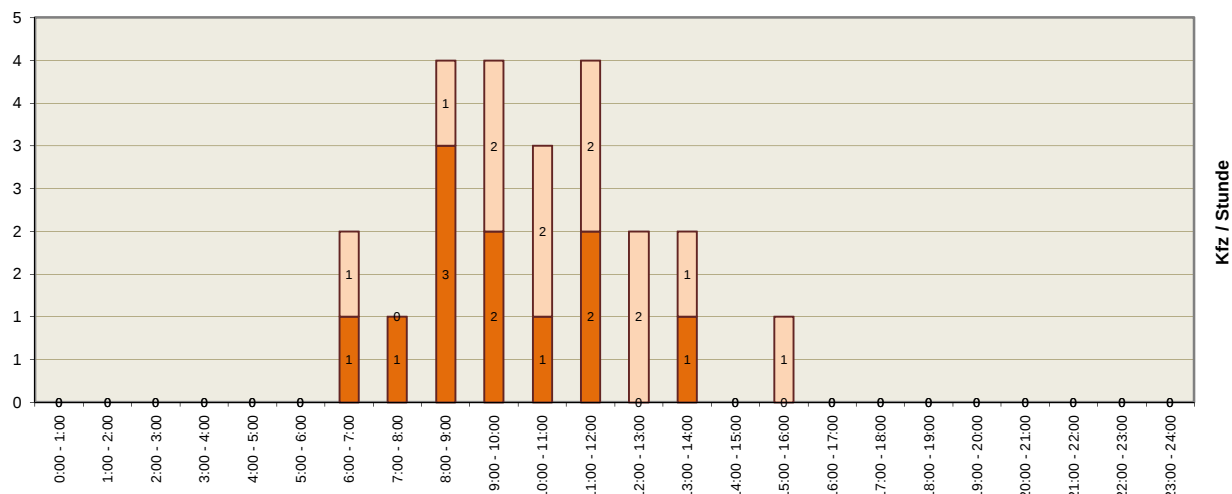
Straße: Grundstückszufahrt Nord
Datum: Donnerstag, 19.02.2015

Tagesganglinie (alle Kfz, Querschnitt und richtungsgetreunt)



Richtung																									Summe / Tag
Zielverkehr	0	0	0	0	0	0	6	24	71	68	64	86	61	100	69	72	56	60	37	11	2	0	0	0	787
Quellverkehr	0	0	0	0	0	0	1	11	36	45	59	82	102	94	107	78	91	110	86	50	5	0	0	0	957
Summe	0	0	0	0	0	0	7	35	107	113	123	168	163	194	176	150	147	170	123	61	7	0	0	0	1.744
Anteil	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	2,0%	6,1%	6,5%	7,1%	9,6%	9,3%	11,1%	10,1%	8,6%	8,4%	9,7%	7,1%	3,5%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%

Tagesganglinie (Schwerverkehr, Querschnitt)



Richtung																									Summe / Tag
Zielverkehr	0	0	0	0	0	0	1	0	1	2	2	2	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	12
Quellverkehr	0	0	0	0	0	0	1	1	3	2	1	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
Summe SV	0	0	0	0	0	0	2	1	4	4	3	4	2	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	23
Anteil	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8,7%	4,3%	17,4%	17,4%	13,0%	17,4%	8,7%	8,7%	0,0%	4,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%

**) "SV" nach SVZ umfasst Fahrzeuge >3,5 t Busse, Lkw, Last- und Sattelzüge

Verkehrserhebung NORTEX Mode-Center

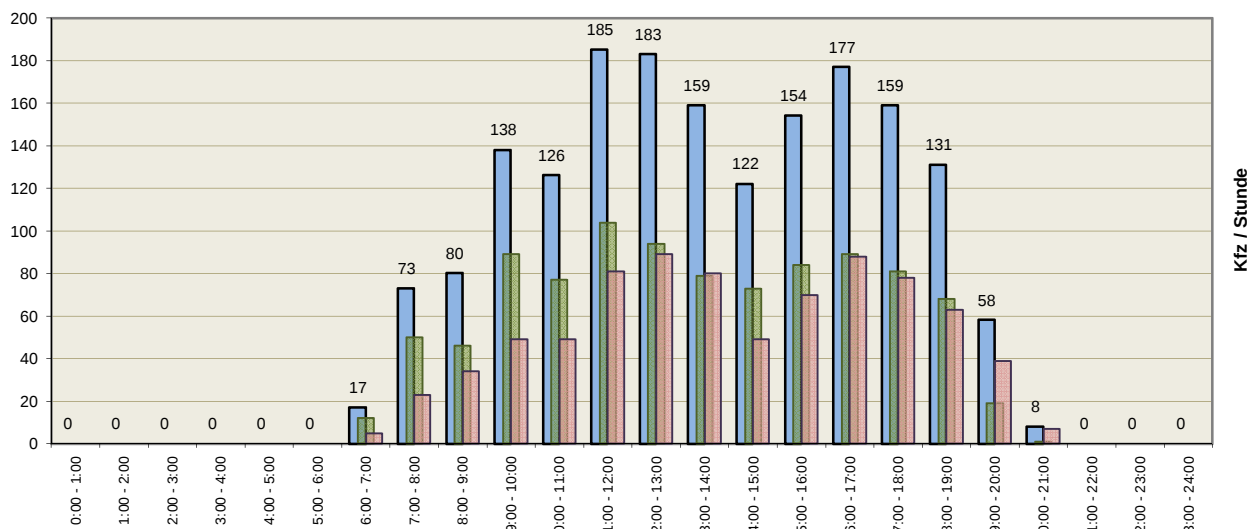


WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
BERATENDE INGENIEURE BEHREND & KRÜGER

Havelstraße 33 • 24539 Neumünster
Telefon: 04321. 260 270 • Telefax: 04321. 260 27 99
www.wvk.sh • info@wvk.sh

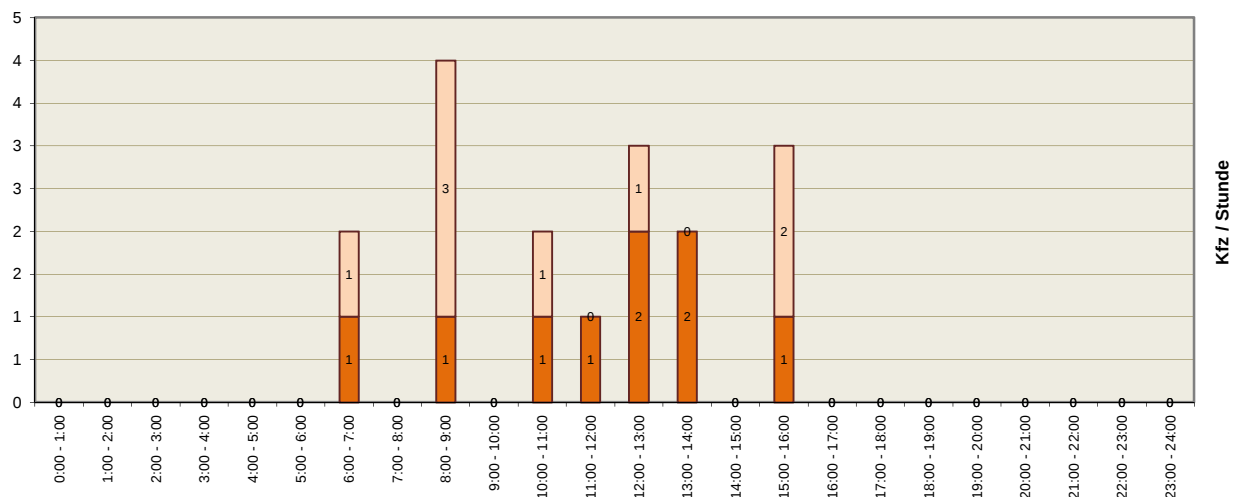
Straße: Grundstückszufahrt Süd
Datum: Donnerstag, 19.02.2015

Tagesganglinie (alle Kfz, Querschnitt und richtungsgetreunt)



Richtung																											Summe / Tag
Zielverkehr	0	0	0	0	0	0	0	12	50	46	89	77	104	94	79	73	84	89	81	68	19	1	0	0	0	0	966
Quellverkehr	0	0	0	0	0	0	0	5	23	34	49	49	81	89	80	49	70	88	78	63	39	7	0	0	0	0	804
Summe	0	0	0	0	0	0	0	17	73	80	138	126	185	183	159	122	154	177	159	131	58	8	0	0	0	0	1.770
Anteil	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	4,1%	4,5%	7,8%	7,1%	10,5%	10,3%	9,0%	6,9%	8,7%	10,0%	9,0%	7,4%	3,3%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%

Tagesganglinie (Schwerverkehr, Querschnitt)



Richtung																										Summe / Tag
Zielverkehr	0	0	0	0	0	0	0	1	0	3	0	1	0	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
Quellverkehr	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1	2	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
Summe SV	0	0	0	0	0	0	0	2	0	4	0	2	1	3	2	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	17
Anteil	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	11,8%	0,0%	23,5%	0,0%	11,8%	5,9%	17,6%	11,8%	0,0%	17,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%

**) "SV" nach SVZ umfasst Fahrzeuge >3,5t Busse, Lkw, Last- und Sattelzüge

Abschätzung des Verkehrsaufkommens

entsprechend der 'Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2006



WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
BERATENDE INGENIEURE BEHREND & KRÜGER

1. Eingangsdaten

Nutzung	Bruttogeschossfläche [m²]	Verkaufsfläche [m²]	VKF / BGF [%]
Parfümerie / Drogerie	1.000	800	80%

2. Kundenaufkommen

(gemäß Abs 3.1.9)	Verbrauchermarkt	40 Kunden/100 m² VK	60 Kunden/100 m² VK
		Min	Max
	Kundenaufkommen:	320 Kunden	480 Kunden
(gemäß Abs 3.4.7)	Wegehäufigkeit:	2,0 Wege/Kunde	2,0 Wege/Kunde
(gemäß Abs 3.4.9)	Pkw-Besetzungsgrad:	1,6 Kunden/Fz	1,2 Kunden/Fz
(gemäß Abs 3.5.10)	MIV-Anteil:	60%	80%
(gemäß 3.5.2 i. V. 3.3.4 Bosserhoff)	Verbundeffekt:	30%	10%
	Summe Quell-/Ziel	168 Kfz/24h	576 Kfz/24h

3. Beschäftigtenaufkommen

(gemäß Tab. 3.6)	Verbrauchermarkt	1,0 Besch./ 100 m² GF	1,4 Besch./ 100 m² GF
		Min	Max
	Beschäftigtenanzahl:	10 Beschäftigte	14 Beschäftigte
(gemäß Abs 3.4.3)	Anwesenheitsfaktor:	0,8	0,9
(gemäß Abs 3.5.6)	Wegehäufigkeit:	2,0 Wege/Besch.	2,5 Wege/Besch.
(gemäß Abs 3.5.7)	Pkw-Besetzungsgrad:	1,1 Besch./Fz	1,0 Besch./Fz
(gemäß Abs 3.5.7)	MIV-Anteil:	50%	80%
	Summe Quell-/Ziel	7 Kfz/24h	25 Kfz/24h

4. Güterverkehrsaufkommen

	Verbrauchermarkt		
		Min	Max
(gemäß 3.3.5.1, Bosserhoff)	Schwerverkehr:	0,50 Lkw-Fahrten/100m² VK	1,10 Lkw-Fahrten/100m² VK
	Summe Quell-/Ziel	4 Lkw/24h	9 Lkw/24h

	Min	Max
Gesamtverkehrsaufkommen [Kfz/24h davon Lkw/24h]:	179 / 4	610 / 9
arithmetischer Tagesmittelwert [Kfz/24h davon Lkw/24h]:	396 / 8	
Spitzenstunde 11:00 Uhr:	10%	
Spitzenstunde nachmittags [Kfz/h davon Lkw/h]:	40 / 1	
Verteilung Quell- und Zielverkehr	QV	ZV
	54%	46%
Quellverkehr / Zielverkehr [Kfz/h]	22	18