



cima Briener Str. 45 80333 München

Versand nur per E-Mail: schiessl@stubhann.de; info@stubhann.de

EDEKA Stubhann
Herr Tobias Stubhann
Gottfried-Dachs-Straße 8
83410 Laufen

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

Gutachterliche Stellungnahme zum vorgesehenen Stellplatzangebot des geplanten neuen Edeka-Marktes in Laufen (Salzach)

10. Mai 2026

Ihre Ansprechpartner:

Susanne André
M 0151 20977406
andre@cima.de

Herbert Brunner
T 089-55118 186
h.brunner@cima.de

Sehr geehrter Herr Stubhann,
sehr geehrter Herr Schiessl,

wie in unserem gemeinsamen Telefonat vom 7. Mai 2026 besprochen, kommen wir nachfolgend mit einer gutachterlichen Stellungnahme zum vorgesehenen Stellplatzangebot des geplanten neuen Edeka-Marktes an der Tittmoninger Straße in Laufen (Salzach) auf Sie zu.

Im Fokus der Stellungnahme steht eine fachliche Einordnung der für einen modernen Lebensmittelmarkt erforderlichen Stellplatzzahl im Abgleich mit den Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung sowie den tatsächlichen standortbezogenen Anforderungen an einen zeitgemäßen Nahversorgungsstandort im ländlich geprägten Raum in Laufen (Salzach).

Ausgangslage

Edeka Stubhann in Laufen (Salzach) möchte seinen erkennbar in die Jahre gekommenen Lebensmittelmarkt modernisieren und hinsichtlich der Verkaufsfläche deutlich erweitern, da es aktuell sowohl innerhalb des Marktes als auch auf dem Kundenparkplatz regelmäßig zu Engpässen kommt. Am heutigen Standort von Edeka in der Gottfried-Dachs-Straße in Laufen ist eine Erweiterung allerdings aus Platzgründen nicht umsetzbar. Nach längerer Suche nach einem passenden Alternativstandort soll nun ein Neubau an der Tittmoninger Straße entstehen. Der geplante neue Edeka-Markt wird eine Verkaufsfläche von 1.930 m² aufweisen und damit für die Kund*innen eine deutlich attraktivere Einkaufsdestination ausbilden, als dies Edeka als einziger Vollsortimenter in Laufen (Salzach) heute kann.¹ Die cima hat für die geplante Verlagerung mit Verkaufsflächenerweiterung im August 2025 eine städtebauliche und landesplanerische Auswirkungsanalyse vorgelegt, welche die Grundlage für das Bauungsplanverfahren bildete.

Um den Kundenverkehr bzw. das erwartete Kundenaufkommen angemessen bedienen zu können, sind am Planstandort in der Tittmoninger Straße neben 114 Pkw-Stellplätzen für die Kund*innen des Lebensmittelmarktes weitere 14 Stellplätze für die Mitarbeitenden vorgesehen. So sollen zukünftig Engpässe

CIMA Beratung + Management GmbH
Briener Str. 45
80333 München
T 089-55118 154
F 089-55118 250
cima.muenchen@cima.de

Geschäftsführer Christian Hörmann, Martin Kremming und Roland Wölfel
Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindungen
Sparkasse Forchheim
IBAN DE37 7635 1040 0020 8960 07
BIC BYLADEM1FOR
Volksbank Forchheim
IBAN DE15 7639 1000 0000 0777 80
BIC GENODEF1FOH

**Fokussiert auf die Zukunft
von Städten, Gemeinden und Regionen.
Seit 1988.**

www.cima.de

¹ Edeka hat an seinem heutigen Standort in der Gottfried-Dachs-Straße ca. 800 m² VK.

und Parksuchverkehr seitens der Kund*innen und Mitarbeitenden vermieden und der Komfort für Parkende erhöht werden.

In einer Stellungnahme des Landratsamtes Berchtesgadener Land vom 20. April 2026 wird die geplante Stellplatzzahl von in Summe 128 als baulich nicht erforderlich bewertet. Unter Verweis auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laufen wird dort ein rechnerischer Bedarf von lediglich rd. 50 Stellplätzen angenommen. Grundlage hierfür ist der satzungsmäßige Ansatz von einem Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche.²

Aus Sicht des Landratsamtes wird eine Reduzierung des Stellplatzangebots gefordert. Diese sei aus Sicht der Genehmigungsbehörde „planerisch leicht herstellbar und vertretbar, und wohl auch zumutbar, ohne das Gesamtkonzept infrage zu stellen“.

Das Landratsamt fürchtet negative verkehrliche Auswirkungen für den grenzüberschreitenden Verkehr im Bereich „Länderbrücke“ (St 2103), da ein umfangreiches Pkw-Abstellangebot vor dem Markt relevante Auswirkungen auf die Anziehungskraft in Richtung Österreich hätte.

Grundsätzliche Einordnung der Stellplatzsatzung

Aus fachgutachterlicher Sicht ist zunächst grundsätzlich zu berücksichtigen, dass kommunale Stellplatzsatzungen typisierte und pauschalierende Mindestanforderungen darstellen. Sie dienen primär der bauordnungsrechtlichen Orientierung und können standortbezogene Besonderheiten, betriebliche Anforderungen oder tatsächliche Nachfrageentwicklungen regelmäßig nur eingeschränkt abbilden.

Insbesondere bei modernen großflächigen Lebensmittelmärkten im ländlich geprägten Raum weichen die tatsächlichen Anforderungen an die Stellplatznachfrage häufig erheblich von pauschalen Satzungswerten ab.

Stellplatzsatzungen orientieren sich vielfach an durchschnittlichen oder theoretischen Bemessungsansätzen. Für die tatsächliche Funktionsfähigkeit eines konkreten Vorhabens ist jedoch u.E. eine objektbezogene Betrachtung deutlich zielführender, welche insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- Lage im ländlichen Raum,
- Lage im Grenzraum zu Österreich mit grenzüberschreitendem Einkaufsverhalten,
- tatsächliches Mobilitätsverhalten der Bevölkerung,
- Einzugsgebiet und Kundenstruktur,
- Spitzenlastzeiten,
- Marktgröße und Betriebstyp,
- Aufenthalts- und Einkaufsdauer,
- Wettbewerbsfähigkeit des Standortes,

² Vgl. Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Laufen – Fassung ab 1.10.2025: Für Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe): Zahl der Stellplätze 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr. § 6 besagt, dass unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen von der Stellplatzsatzung zugelassen werden können.

- Anforderungen an Barrierefreiheit und Komfort,
- Vermeidung von Ausweich- und Parksuchverkehren.

Vor diesem Hintergrund ist nach gutachterlicher Einschätzung der cima die Anwendung pauschaler Satzungswerte allein nicht geeignet, die tatsächliche funktionale Erforderlichkeit eines Stellplatzangebotes sachgerecht zu bewerten. Vielmehr ist eine spezifische Vorhabeneinordnung zielführender.

Mobilitätsverhalten im ländlichen Raum und in Laufen im Speziellen

Die Stadt Laufen weist ca. 7.340 Einwohner*innen auf und ist eindeutig ländlich geprägt. Die Alltagsmobilität erfolgt in vergleichbaren Kommunen überwiegend motorisiert.

Gerade im Bereich des Lebensmitteleinkaufs besteht im ländlichen Raum eine besonders hohe Pkw-Abhängigkeit. Gründe hierfür sind unter anderem:

- größere Einkaufsvolumina,
- wöchentliche Versorgungseinkäufe,
- Mitnahme schwerer oder sperriger Waren (z.B. Getränke),
- begrenzte Alternativen im ÖPNV,
- disperse Siedlungsstrukturen,
- hohe Bedeutung kombinierter Wegeketten (Arbeitsweg, Versorgung, Familie).

Laut bundesweiten Erhebungen der cima (cima.monitor) greifen in ländlich geprägten, kleineren Kommunen (unter 10.000 Einwohner*innen) nahezu 75 % der Kund*innen regelmäßig auf den Pkw für Versorgungseinkäufe zurück. Für den Standort Laufen ist von einem mindestens vergleichbaren Mobilitätsverhalten auszugehen.

Bei der Bewertung des erforderlichen Stellplatzangebotes ist zudem entsprechend zusätzlich zu berücksichtigen, dass der Lebensmittelstandort Laufen nicht ausschließlich eine örtliche Versorgungsfunktion erfüllt, sondern in erheblichem Umfang auch das Umland anspricht und grenzüberschreitende Kundenverflechtungen mit Österreich – insbesondere mit Oberndorf b. Salzburg und dem Salzburger Land – aufweist.³

Gerade österreichische Kund*innen nutzen den Standort vielfach gezielt für umfangreichere Versorgungseinkäufe und reisen überwiegend mit dem Pkw an. Daraus ergibt sich zwangsläufig ein erhöhter Stellplatzbedarf.

Edeka wird, wie empirische Erhebungen belegen, bereits heute vielfach von Kund*innen aus Österreich aufgesucht. Gleiches gilt für die weiteren Einzelhandelsbetriebe in Laufen wie bspw. Aldi oder Rossmann. Durch die Verlagerung und Erweiterung von Edeka und den neuen Standort in der Tittmoninger Straße ist nicht von einer Intensivierung der grenzüberschreitenden Beziehung auszugehen. Das Kundeneinzugsgebiet des neuen Edeka-Supermarktes wird sich nach Einschätzung der cima gegenüber dem heutigen Markt nicht verändern (vgl. cima-Auswirkungsanalyse vom August 2025). Aufgrund der Nähe zu

³ Empirische Erhebungen der cima aus dem Oktober 2024 zeigen, dass am bestehenden Edeka-Supermarkt mehr als 20 % der Kund*innen aus Österreich kommen (vgl. POS-Befragung). Vor allem am Samstag ist deren Anteil noch höher.

Aldi und Rossmann ist jedoch von Kopplungseffekten mit diesen Anbietern auszugehen. Hierdurch ist jedoch nicht von einer wesentlichen zusätzlichen Verkehrsinduktion über das bereits bestehende Einzugsgebiet hinaus auszugehen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass bestehende Kundenströme künftig stärker gebündelt und geordnet am neuen Standort abgewickelt werden können.

Stellplatzauslastung am bestehenden Edeka-Markt in Laufen

Im Rahmen der Bearbeitung der städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungsanalyse erfolgte im Oktober 2024 an einem Freitag und Samstag am Bestandsmarkt von Edeka in der Gottfried-Dachs-Straße eine Pkw-Kennzeichenerfassung. Hierbei wurden in einer 45-minütigen-Taktung sämtliche parkende Pkw auf dem Kundenparkplatz gezählt und die jeweiligen Kennzeichen (Ortsangabe) notiert. In Summe wurden am Freitag ca. 680 und am Samstag ca. 600 Pkw-Kund*innen gezählt – was auf volle Stunden hochgerechnet bis zu 900 Pkw-Kund*innen pro Tag bedeutet. Am Bestandsmarkt zeigen sich, wie für Lebensmittelmärkte üblich, im Tagesverlauf deutliche Schwankungen in der Pkw-Auslastung, sodass in den Spitzenzeiten mehr als 120 Pkw-Bewegungen bzw. Kunden-Pkw pro Stunde gezählt wurden.

Im Rahmen der Kennzeichenerfassung wurde beobachtet, dass der Kundenparkplatz ab 9 Uhr vormittags regelmäßig voll ist und die Kund*innen deshalb auch in den umliegenden Straßen parken, um den Lebensmittelmarkt aufzusuchen. Aus Sicht der cima zeigt sich hier ein deutliches Indiz dafür, dass die Stellplatzkapazitäten am Bestandsmarkt deutlich zu klein dimensioniert sind.

Vor dem Hintergrund der deutlichen Attraktivierung des Edeka-Marktes mit Umzug in die Tittmoninger Straße durch Verlagerung an einen deutlich verkehrsorientierteren Standort, eine erheblich größere Verkaufsfläche (Vergrößerung um rd. 1.100 m² VK) sowie Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Einzelhandelsbetrieben (u.a. Aldi, Rossmann) ist aus Sicht der cima von einer Steigerung der erforderlichen Stellplatzbedarfe auszugehen.

Anforderungen moderner Lebensmittelmärkte und marktübliche Stellplatzrelationen

Moderne Vollsortimenter unterscheiden sich hinsichtlich ihrer betrieblichen Anforderungen erheblich von älteren Nahversorgungsmärkten kleinerer Dimensionierung.

Ein Markt der geplanten Größenordnung (ca. 1.930 m² VK) ist auf einen leistungsfähigen und jederzeit ausreichend dimensionierten Stellplatzbereich angewiesen. Dies gilt insbesondere deshalb, weil moderne Lebensmittelmärkte auf hohe Kundenfrequenzen innerhalb vergleichsweise kurzer Zeitfenster ausgelegt sind. Typische Spitzenzeiten treten insbesondere auf freitags nachmittags, samstags ganztägig, vor Feiertagen, in den Abendstunden und in saisonalen Spitzenzeiten. Gerade zu diesen Zeiten muss ein ausreichendes Stellplatzangebot vorhanden sein. Maßgeblich ist daher nicht die durchschnittliche tägliche Auslastung, sondern die Bewältigung der Spitzenlastsituationen.

Ein Stellplatzangebot, welches lediglich Mindestanforderungen seitens Stellplatzsätzen erfüllt, führt erfahrungsgemäß zu Rückstau- und

Suchverkehren, Ausweichparken im Umfeld, erhöhtem Verkehrsaufkommen, Konflikten mit angrenzenden Nutzungen, Komforteinbußen, wirtschaftlichen Nachteilen für den Markt, Verlagerung von Kaufkraft an Konkurrenzstandorte - Am heutigen Standort von Edeka Stubhann in der Gottfried-Dachs-Straße zeigen sich zu den Spitzenzeiten o.g. Probleme häufig.

Basierend auf Erfahrungswerten der cima sowie vergleichbaren Referenzprojekten moderner Lebensmittelmärkte im ländlichen Raum werden bei Neuansiedlungen zeitgemäßer Vollsortimenter üblicherweise Stellplatzrelationen von etwa einem Stellplatz je etwa 15 m² Verkaufsfläche angestrebt. Diese Größenordnung entspricht i.d.R. eher den tatsächlichen Anforderungen moderner Marktformate und ist branchenweit üblich.

Für den geplanten Markt mit ca. 1.930 m² Verkaufsfläche ergibt sich hieraus überschlägig ein marktübliches Stellplatzangebot von rund 125 bis 130 Stellplätzen.

Das geplante Angebot von insgesamt 128 Stellplätzen inklusive Mitarbeiterdenstellplätzen bewegt sich somit vollständig innerhalb der üblichen und fachlich nachvollziehbaren Größenordnung vergleichbarer Neubauvorhaben.

Rechnerische Ermittlung der Stellplatzbedarfe am neuen Edeka-Standort in Laufen (Salzach)

Idealerweise sollte speziell für jedes Vorhaben dezidiert der Stellplatzbedarf ermittelt und nicht allein auf die Stellplatzsatzung sowie überschlägige Berechnungen abgestellt werden. Nachfolgende rechnerische Ermittlung der Stellplatzbedarfe ordnet die seitens der Fa. Edeka Stubhann avisierte Größenordnung standortspezifisch ein.

Aus gutachterlicher Sicht ist bei Berechnung der erforderlichen Stellplatzkapazitäten in erster Linie zu berücksichtigen, dass der geplante Neubau langfristig die Nahversorgung in Laufen (Salzach) sichern soll. Ein moderner Lebensmittelmarkt muss dauerhaft wettbewerbsfähig betrieben werden können. Hierfür ist ein marktgerechtes Stellplatzangebot von zentraler Bedeutung. Ein ausreichendes, ebenerdiges – im Idealfall vorgelagertes – Stellplatzangebot ist hochrelevant für den wirtschaftlichen Erfolg eines Einzelhandelsbetriebes im ländlichen Raum. Dies gilt durch entsprechend gewohnter Verhaltensweisen gerade auch im Lebensmittelbereich.

Für die Berechnung der Stellplatzbedarfe werden folgende wesentliche Grundannahmen getroffen:

Umsatzprognose:

Für den geplanten Edeka-Lebensmittelvollsortimenter wird von einem Gesamtumsatz i.H.v. ca. 8,1 Mio. € p.a. ausgegangen (vgl. cima-Auswirkungsanalyse vom August 2025).

Durchschnittlicher Einkaufsbetrag:

Das EHI Retail Institute veröffentlicht im Rahmen der jährlich erscheinenden Statistik „EHI Handelsdaten“ die durchschnittlichen Einkaufsbeträge für Supermärkte. Für das Jahr 2025 liegt der Durchschnittsbetrag bei 20,23 €. Hierbei wird jedoch nicht zwischen Standorten im ländlichen Raum oder in Hochfrequenzlagen in Großstädten unterschieden.

Für die geplante Neuentwicklung in Laufen (Salzach) wird aufgrund der Stand-

ortrahmenbedingungen (v.a. Kund*innen aus Österreich) von einem etwas höheren durchschnittlichen Einkaufsbetrag von rd. 25,0 € am Standort ausgegangen.

Anteil Pkw-Kunden (Modal Split):

Der zu erwartende Anteil an Pkw-Kunden wird aufgrund der Standortrahmenbedingungen in der Tittmoninger Straße sowie den Ergebnissen der empirischen Untersuchungen am Bestandsmarkt auf ca. 85 – 90 % geschätzt.

Parkplatzumschlagszahl:

Die Parkplatzumschlagszahl gibt an, durch wie viele PKW ein Stellplatz pro Tag während der Öffnungszeiten des Edeka-Marktes genutzt werden kann bzw. wie häufig gewechselt oder der Stellplatz umgeschlagen wird. Geht man von typischen Öffnungszeiten von 8 bis 20 Uhr aus, beträgt die Öffnungsdauer 12 Stunden. Setzt man im Weiteren eine Umschlagszahl in der Spanne von 8 bis 12 pro Stellplatz an, ergibt sich eine durchschnittliche Parkdauer je PKW von ca. 1-1,5 Stunden. Das erscheint grundsätzlich als Einkaufsdauer im Maximum realistisch, insbesondere auch wenn eine entsprechende Parkdauerbeschränkung eingeführt wird.

Nach Berechnungen der cima ergibt sich ein Bedarf für die Kund*innen i.H.v. **ca. 80 – 115 Stellplätzen**. Die Berechnung berücksichtigt keine Spitzenzeiten, sondern geht modellartig von einer gleichbleibenden Auslastung aus. Parkplätze für Mitarbeitende sind in der Berechnung nicht berücksichtigt.

PROGNOSERECHNUNG STELLPLATZBEDARF	
Umsatzprognose Edeka	8,1 Mio. € p.a.
Durchschnittlicher Einkaufsbetrag je Kund*in	25,0 €
Zahl der Kund*innen pro Jahr	324.000
Zahl der Einkaufstage im Jahr*	300
Zahl der Kunden pro Einkaufstag	1.080
Anteil Pkw-Kund*innen	85 – 90 %
Zahl Pkw-Kund*innen pro Einkaufstag	920 - 970
Parkplatzumschlagszahl pro Einkaufstag	8 bis 12
Prognostizierter Stellplatzbedarf	80 bis 115

* 365 Tage abzgl. Sonn- und Feiertage

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2026; Rundungsdifferenzen möglich

Besonders hervorzuheben ist, dass die rechnerische Bedarfsermittlung modellhaft von einer gleichmäßigen Auslastung über den Tag ausgeht und damit typische Spitzenlasten des Lebensmitteleinzelhandels nicht gesondert abbildet. Wenn bereits unter diesen geglätteten Annahmen ein Bedarf von bis zu ca. 115 Kundenstellplätzen ermittelt wird, bestätigt dies die Plausibilität der vorgesehenen 114 Kundenstellplätze. Die zusätzlichen 14 Stellplätze für Mitarbeitende sind hiervon getrennt zu betrachten, da sie nicht dem Kundenverkehr zur Verfügung stehen und insbesondere zu Schichtwechselzeiten ebenfalls eigenständige Stellplatzbedarfe auslösen.

Die Zielgröße von Edeka Stubhann in Laufen (Salzach) mit ca. 114 Stellplätzen für Kund*innen sowie 14 weiteren für die Belegschaft liegt damit absolut im Rahmen des rechnerisch ermittelten Bedarfs.

Auswirkungen einer Reduzierung der Stellplatzkapazitäten

Aus Sicht der cima ist nochmals auf Folgendes hinzuweisen:

Ein dauerhaft unterdimensioniertes Parkplatzangebot stellt einen erheblichen Standortnachteil dar und kann mittel- bis langfristig die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Standortes beeinträchtigen. Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sowie der Sicherung wohnortnaher Versorgung im ländlichen Raum erscheint es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, einen leistungsfähigen und zukunftsfähigen Nahversorgungsstandort zu ermöglichen.

Das gemäß Stellplatzsatzung rechnerisch resultierende Angebot von lediglich rund 50 Stellplätzen liegt deutlich unterhalb marktüblicher Anforderungen und der spezifisch für Edeka in Laufen (Salzach) rechnerisch ermittelten Stellplatzbedarfe.

Ein Angebot von nur 50 Kundenparkplätzen wäre aus fachlicher Sicht deutlich unterdimensioniert.

Eine erhebliche Reduzierung des Stellplatzangebotes hätte voraussichtlich negative städtebauliche und verkehrliche Folgen. Zu erwarten wären insbesondere verstärkte Parksuchverkehre, Ausweichparken in angrenzenden Straßenräumen, zusätzliche Belastungen benachbarter Grundstücke, erhöhte Verkehrsunsicherheiten, zusätzliche Emissionen durch Suchverkehr sowie Behinderungen des Betriebsablaufes.

Paradoxerweise kann ein zu geringes Stellplatzangebot somit zu höheren Umweltbelastungen führen als ein ausreichend dimensionierter Parkplatzbereich. Gerade im Lebensmitteleinzelhandel ist ein unmittelbar vorgelagertes, ebenerdiges und ausreichend dimensioniertes Stellplatzangebot ein wesentlicher Bestandteil eines funktionierenden Gesamtkonzeptes.

Die seitens des Landratsamtes gefürchtete Erhöhung der verkehrlichen Belastung der Verkehrswege in Richtung Österreich („Länderbrücke“, St 2103) ist aus gutachterlicher Sicht nicht unmittelbar aus der vorgesehenen Stellplatzzahl abzuleiten. Das Stellplatzangebot reagiert primär auf das bereits heute bestehende sowie prognostizierte Kundenaufkommen und schafft die Voraussetzung dafür, dieses verkehrlich geordnet auf dem Grundstück abzuwickeln. Eine Reduzierung der Stellplätze würde die grenzüberschreitenden Einkaufsbeziehungen nicht unterbinden, sondern vielmehr das Risiko erhöhen, dass bestehende Kund*innen bei ausgelastetem Parkplatz auf öffentliche Straßenräume, benachbarte Flächen oder andere Stellplatzanlagen ausweichen. Gerade dies könnte zusätzliche Parksuchverkehre, Rangierbewegungen und ungeordnete Verkehrsabläufe verursachen. Zudem ist nach Einschätzung der cima nicht davon auszugehen, dass allein durch die Zahl der Stellplätze eine relevante zusätzliche Nachfrage aus Österreich induziert wird. Maßgeblich für die grenzüberschreitende Einkaufsorientierung sind vielmehr die bestehenden Preisunterschiede, die langjährig gewachsenen Einkaufsbeziehungen sowie die Lage Laufens im unmittelbaren Grenzraum. Das vorgesehene

Stellplatzangebot dient daher nicht der Erzeugung zusätzlichen Verkehrs, sondern der geordneten Aufnahme des ohnehin zu erwartenden Kundenverkehrs.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das von der Firma Edeka vorgesehene Stellplatzangebot (114 Stellplätze für Kund*innen, 14 Stellplätze für Mitarbeitende) den tatsächlichen betrieblichen Anforderungen eines modernen Lebensmittelmarktes im ländlichen Raum entspricht und sich innerhalb marktüblicher Größenordnungen bewegt. Dies hinterlegt auch die rechnerische Ermittlung der Stellplatzbedarfe für das Planvorhaben von Edeka in Laufen (Salzach) speziell.

Die vorgesehene Stellplatzzahl resultiert aus den konkreten standortbezogenen Rahmenbedingungen in Laufen (Salzach) und ist aus gutachterlicher Sicht nicht als überdimensioniert zu bewerten. Maßgeblich hierfür sind insbesondere die hohe Pkw-Orientierung des Einkaufsverkehrs im ländlichen Raum, die Funktion des Marktes als zentraler Nahversorger für Laufen und das Umland, die nachweislich bestehenden grenzüberschreitenden Einkaufsbeziehungen mit Österreich sowie die bereits heute erkennbaren Kapazitätsengpässe am Bestandsstandort. Hinzu kommen die zu erwartenden Spitzenbelastungen insbesondere an Freitagen, Samstagen und vor Feiertagen sowie die Anforderungen an einen leistungsfähigen und dauerhaft wettbewerbsfähigen Nahversorgungsstandort.

Die vorgesehenen Stellplätze sind aus gutachterlicher Sicht funktional erforderlich, um:

- die Versorgungssituation dauerhaft sicherzustellen,
- Spitzenlastzeiten angemessen bewältigen zu können,
- Parksuch- und Ausweichverkehre zu vermeiden,
- die Verkehrssicherheit zu gewährleisten,
- bestehende Kundenverkehre geordnet auf dem Grundstück abzuwickeln,
- die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes langfristig zu sichern,
- sowie eine zukunftsfähige Nahversorgung in Laufen zu ermöglichen.

Die im Rahmen der Untersuchung ausgewerteten empirischen Erhebungen sowie die ergänzende rechnerische Bedarfsermittlung bestätigen die Plausibilität des vorgesehenen Stellplatzangebotes ausdrücklich. Besonders hervorzuheben ist dabei, dass die modellhafte Bedarfsermittlung Spitzenlastsituationen nur eingeschränkt berücksichtigt und dennoch bereits einen Bedarf von bis zu ca. 115 Kundenstellplätzen ergibt. Die zusätzlich vorgesehenen Stellplätze für Mitarbeitende sind hiervon getrennt zu betrachten und dienen der Sicherstellung geordneter Betriebsabläufe am Standort.

Eine Reduzierung des Stellplatzangebotes auf lediglich rund 50 Stellplätze würde dem tatsächlichen Kundenaufkommen sowie den standortspezifischen Anforderungen nach Einschätzung der cima nicht gerecht werden. Vielmehr wären hierdurch funktionale, verkehrliche und städtebauliche Fehlentwicklungen zu erwarten, insbesondere in Form von zusätzlichem Parksuchverkehr,

Ausweichparken in angrenzenden Straßenräumen sowie einer Verschlechterung der betrieblichen Abläufe am Standort. Paradoxerweise könnte ein deutlich zu gering dimensioniertes Stellplatzangebot damit sogar zu höheren Verkehrs- und Umweltbelastungen führen als das nun vorgesehene Konzept.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Stellplatzordnung der Stadt Laufen (Stand 1. Oktober 2025) unter § 6 ausdrücklich die Möglichkeit von Abweichungen unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO vorsieht. Vor dem Hintergrund der dargelegten standort- und nutzungsspezifischen Besonderheiten erscheint eine entsprechende Abweichung aus gutachterlicher Sicht fachlich nachvollziehbar und sachgerecht.

Aus Sicht der cima bestehen daher nachvollziehbare und belastbare fachliche Gründe, das geplante Stellplatzangebot in der vorgesehenen Größenordnung zuzulassen. Eine Kontaktaufnahme mit der Stadtverwaltung der Stadt Laufen (Salzach) wird empfohlen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

München, 10. Mai 2026

Mit freundlichen Grüßen

Susanne André



Projektleiterin

M.Sc. Wirtschafts- und Sozialgeografie

Herbert Brunner



Berater

Diplom-Geograf