



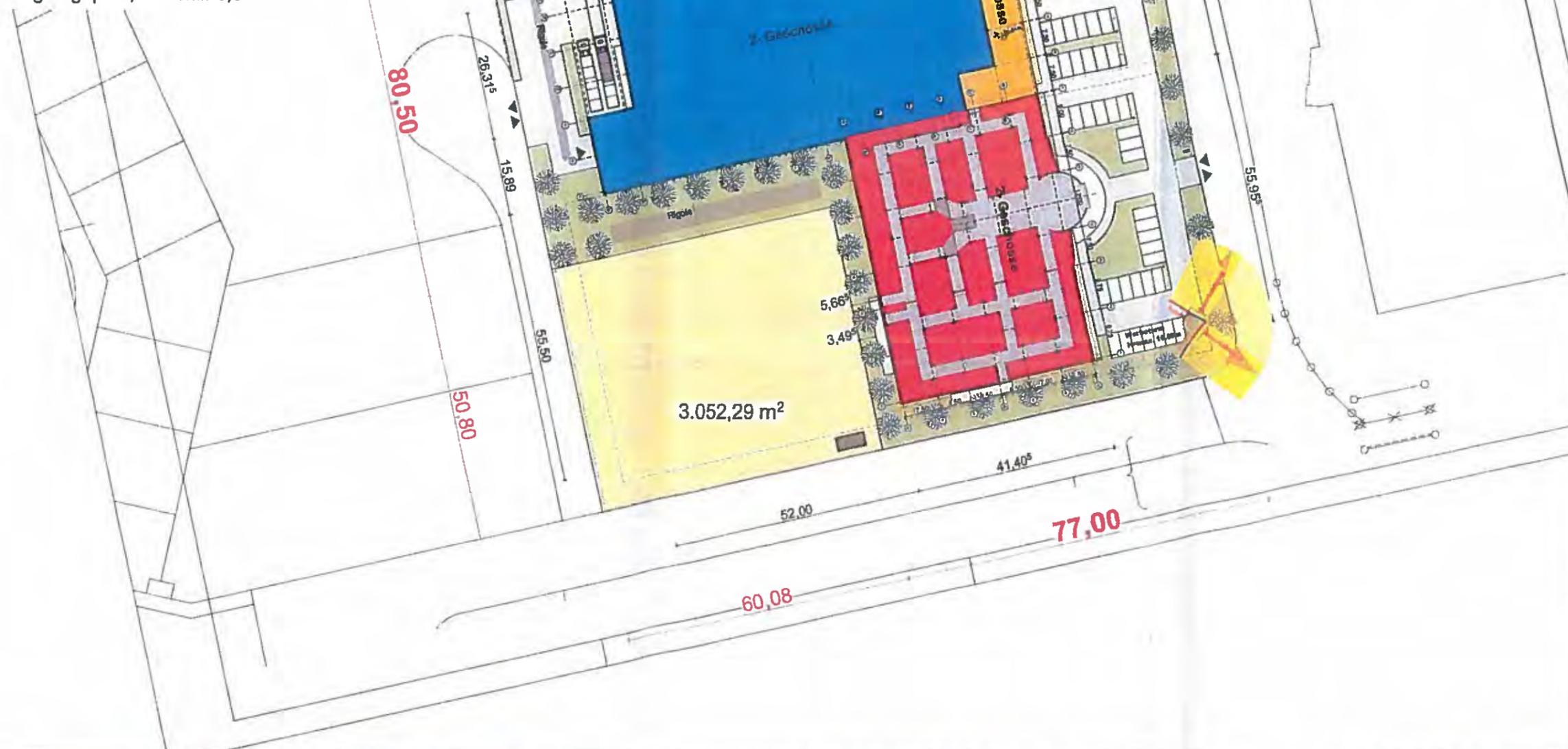


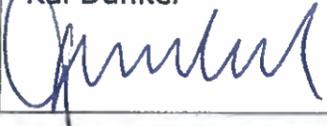
# Legende

- Ausstellung, 2-geschossig, ca. 4.495 qm
  - Lager, 2-geschossig, ca. 6.543 qm
  - Büro/Technik, 2-geschossig, ca. 966 qm
- ges. BGF ca. 12.004 qm

Grundstücksgröße 14.442 qm -> 29 Bäume  
 Stellplatzanzahl 82 Stck. -> 14 Bäume  
 -> insges. 43 Bäume

GRZ Gebäude gepl. 0,43 < zul. 0,8  
 GRZ Gebäude, EP's und Wege gepl. 0,78 < zul. 0,8



<b>BAUVORHABEN:</b> Rennerswald 6-12 68782 Brühl	<b>BAUHERR:</b> 	<b>ARCHITEKT:</b> Kai Dunkel 	<b>ZEICH - NR:</b> A6	<b>PLAN:</b> Lageplan 1:1000	<b>GEZ.:</b> ahnn	<b>DATUM:</b> 27. Juni 2019
--	--	---	--------------------------	---------------------------------	----------------------	--------------------------------

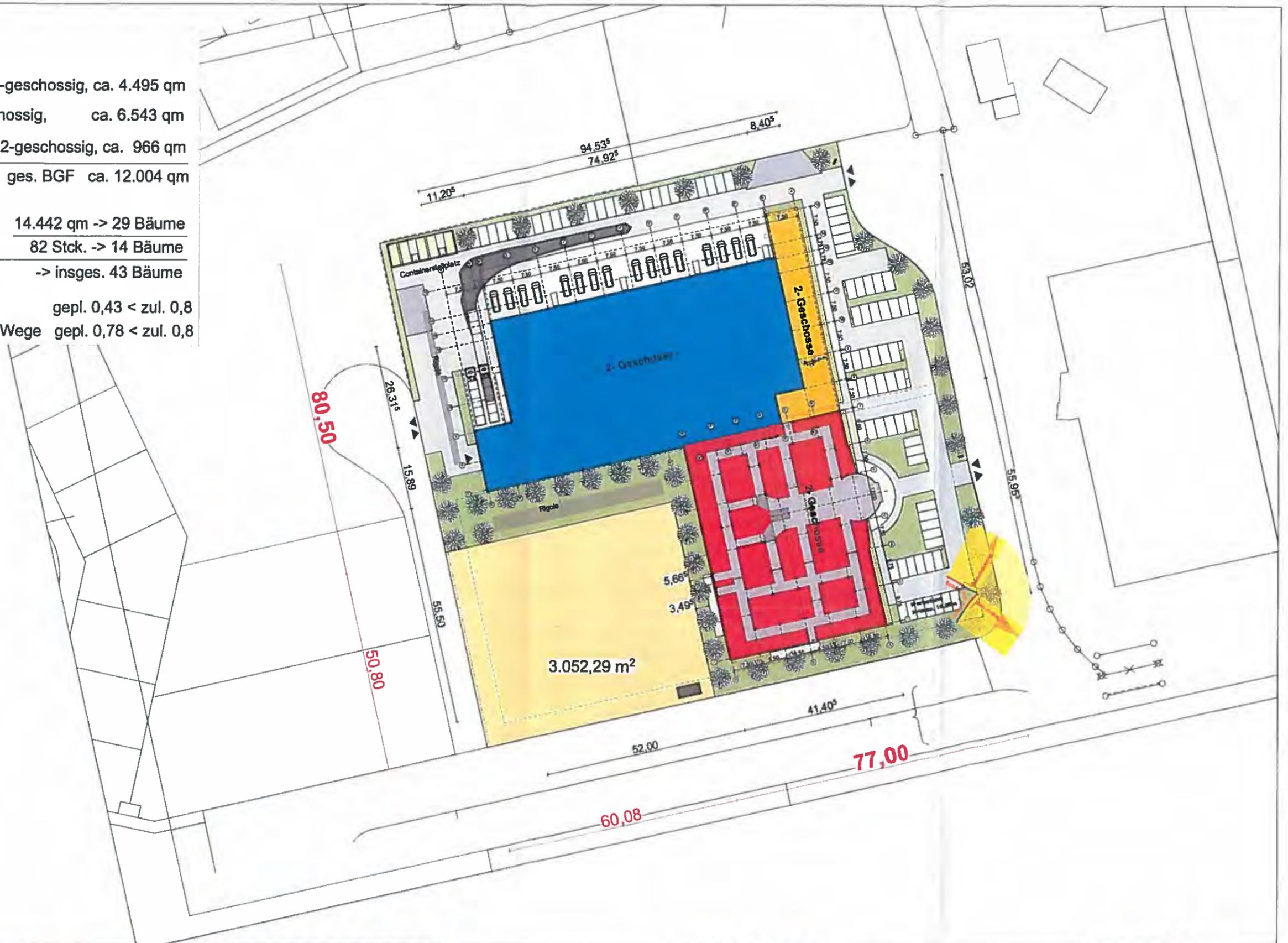
*Handwritten initials/signature*

# Legende

- Ausstellung, 2-geschossig, ca. 4.495 qm
  - Lager, 2-geschossig, ca. 6.543 qm
  - Büro/Technik, 2-geschossig, ca. 966 qm
- ges. BGF ca. 12.004 qm

Grundstücksgröße 14.442 qm -> 29 Bäume  
 Stellplatzanzahl 82 Stck. -> 14 Bäume  
 -> insges. 43 Bäume

GRZ Gebäude gepl. 0,43 < zul. 0,8  
 GRZ Gebäude, EP's und Wege gepl. 0,78 < zul. 0,8



BAUVORHABEN:  
**Rennerswald 6-12**  
**68782 Brühl**

BAUHERR:  
**KÜCHEN**  
**AKTUELL**

ARCHITEKT:  
 Kai Dunkel  
*Kai Dunkel*

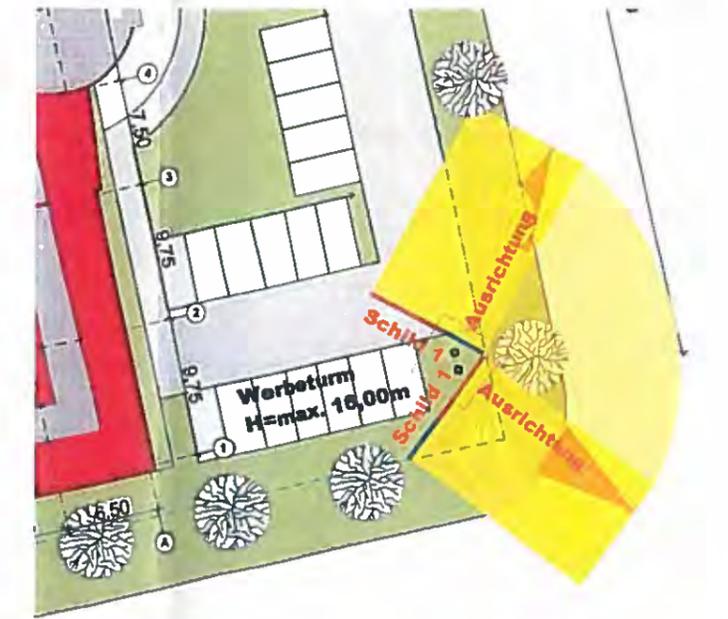
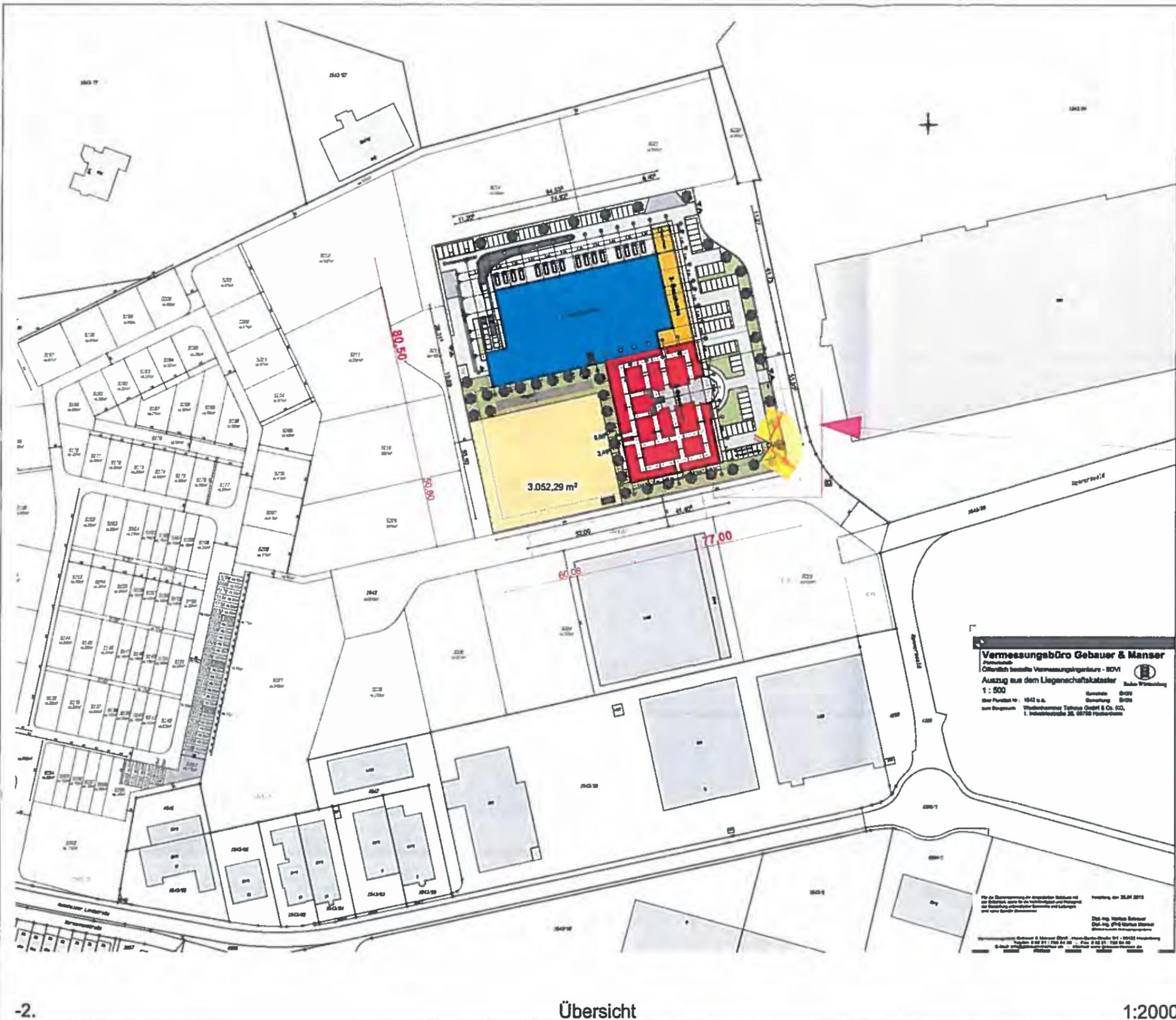
ZEICH - NR:  
**A6**

PLAN:  
**Lageplan 1:1000**

GEZ.:  
 ahnn

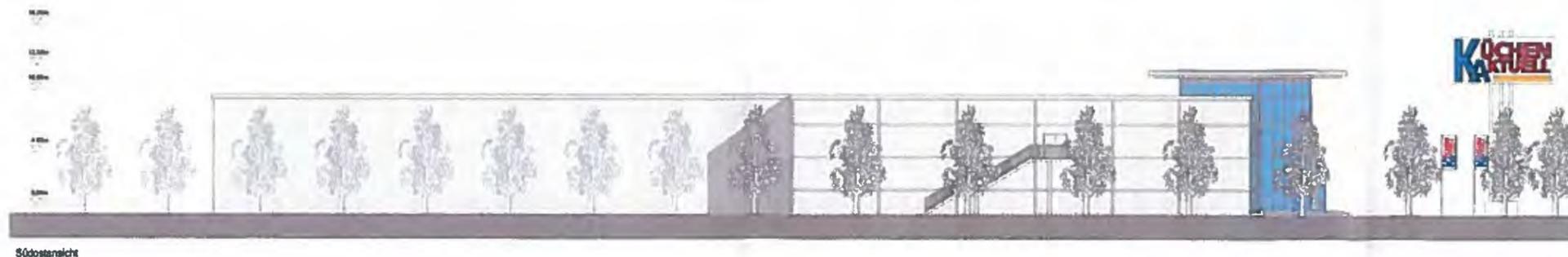
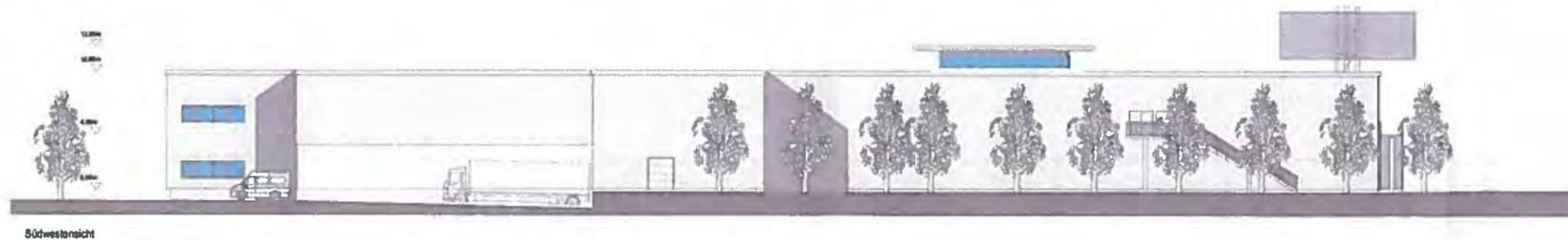
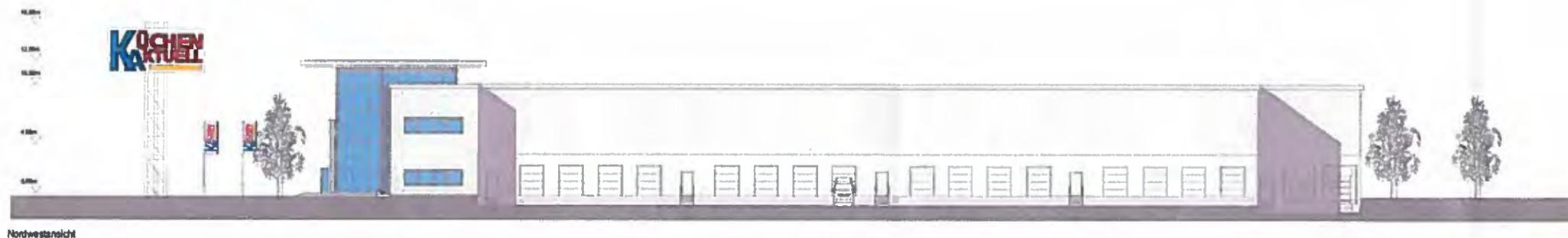
DATUM:  
 27. Juni 2019

*ahnn*



0. Detail Schildausrichtung 1:500

<b>BAUVORHABEN:</b> <b>Rennerswald 6-12</b> <b>68782 Brühl</b>	<b>BAUHERR:</b> 	<b>ARCHITEKT:</b> Kai Dunkel 	<b>ZEICH - NR:</b> <b>A6</b>	<b>PLAN:</b> <b>Ausrichtung</b> <b>Werbturm</b>	<b>GEZ.:</b> ahnn	<b>DATUM:</b> 27. Juni 2019 
--	--	---	---------------------------------	---	----------------------	---



BAUVORHABEN:  
**Rennerswald 6-12**  
**68782 Brühl**

BAUHERR:  
**KÜCHEN**  
**KAKTUELL**

ARCHITEKT:  
 Kai Dunkel

ZEICH - NR:  
**A6**

PLAN:  
**Ansichten 1:500**

GEZ.:  
 ahnn

DATUM:  
 27. Juni 2019

## Auswirkungsanalyse

# Neubau einer Küchenausstellung mit Verwaltung und angeschlossenen Lager in Brühl (Baden), Rennerswald

---

für die

Küchen Aktuell GmbH  
Senefelderstraße 2 b  
38124 Braunschweig

Ihre Ansprechpartner  
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper  
Senior Consultant

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth  
Niederlassungsleitung

BBE Handelsberatung GmbH  
Goltsteinstraße 87a  
50968 Köln  
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160  
Fax +49 221 789 41 169  
E-Mail schmidt-illguth@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Köln, im Mai 2019

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise</b> .....	<b>4</b>
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung.....	4
1.2	Methodische Vorgehensweise.....	4
<b>2</b>	<b>Standortseitige Aspekte</b> .....	<b>6</b>
2.1	Makrostandort.....	6
2.2	Mikrostandort.....	8
<b>3</b>	<b>Marktdaten und Projektskizze</b> .....	<b>11</b>
3.1	Marktdaten.....	11
3.2	Unternehmensbeschreibung und Projektskizze.....	12
<b>4</b>	<b>Bewertung einer atypischen Fallgestaltung</b> .....	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Bewertung der Wettbewerbssituation</b> .....	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung</b> .....	<b>25</b>
6.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial.....	25
6.2	Kaufkraftbindung und Umsatzerwartung.....	28
<b>7</b>	<b>Absatzwirtschaftliche Auswirkungen</b> .....	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens</b> .....	<b>34</b>
8.1	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.....	34
8.2	Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche.....	36
8.3	Städtebauliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung.....	36
<b>9</b>	<b>Zusammenfassung und Fazit</b> .....	<b>38</b>
<b>10</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>40</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage der Gemeinde Brühl (Baden) und zentralörtliche Gliederung .....	7
Abbildung 2:	Mikrostandort.....	9
Abbildung 3:	Distributionsstrukturen bei Küchen 2019 .....	11
Abbildung 4:	Flächenkonzept des Planvorhabens .....	12
Abbildung 5:	Flächenkonzept des Küchen Aktuell-Fachmarktes in Brühl (Baden).....	13
Abbildung 6:	Wettbewerbssituation .....	21
Abbildung 7:	Projektrelevanter Einzelhandel im Untersuchungsraum (15- und 30 Minuten- Fahrzeitzone) .....	23
Abbildung 8:	Einzugsgebiet.....	27
Abbildung 9:	Kaufkraftpotenzial, erwartete Kundenstruktur und Kaufkraftbindung des Planvorhabens .....	29
Abbildung 10:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens im Überblick.....	33
Abbildung 11 A:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens nach Standortbereichen .....	40

## 1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

### 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Küchen Aktuell GmbH plant auf einem Grundstück am Rennerswald die Ansiedlung einer Küchenausstellung mit Verwaltung und Lager. Die Bruttogeschossfläche des Vorhabens beläuft sich auf ca. 12.000 m<sup>2</sup>, wovon ca. 4.500 m<sup>2</sup> auf die Verkaufsfläche des Ausstellungsraums entfallen.

In der Küchenausstellung soll ein äußerst spezialisiertes Sortiment von Kücheneinrichtungen präsentiert werden. Sonstige Sortimente des Einrichtungsbedarfs sollen lediglich auf Kleinstflächen zur Abrundung der Warenpräsentation angeboten werden.

Das avisierte Grundstück befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schütte-Lanz“, der ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind im Plangebiet nicht zulässig.

Die vorab genannten Vorgaben hält das Planvorhaben insofern ein, dass vom geplanten Betrieb fast ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Zentrenrelevante Sortimente sollen lediglich in einem „Kitchenstore“ auf einer Kleinstfläche angeboten werden.

Da die geplante Küchenausstellung die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet, ist das Vorhaben an diesem Standort nur dann genehmigungsfähig, wenn eine „atypische Fallgestaltung“ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO festgestellt werden kann. Die entsprechende Analyse hat auf eine Prüfung betrieblicher Besonderheiten abzustellen, die sich aus dem schmalen Warensortiment des Vorhabens ableiten könnten.

Gleichzeitig muss ausgeschlossen werden können, dass vom Planvorhaben städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen würden.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine Atypik-Prüfung und Auswirkungsanalyse vor, die als fundierte Entscheidungsgrundlage im Genehmigungsverfahren Verwendung finden kann.

### 1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen des Gutachters in der Gemeinde Brühl (Baden) und in den umliegenden Kommunen. In Ergänzung erfolgte eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes,
- Erhebung und Bewertung der relevanten Wettbewerbsbetriebe,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Kommunen, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.<sup>1</sup>

Darauf aufbauend erfolgt zunächst die Bewertung der Faktenlage zur Begründung einer Atypik des Vorhabens im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Greift die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO wegen des Vorliegens einer atypischen Fallgestaltung nicht, ist zusätzlich abzuklären, ob die Realisierung des Vorhabens keine negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO bewirken wird.

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen ist der zu erwartende Planumsatz als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen und damit der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen werden auf Basis dieser Annahmen und in Anlehnung an eine wissenschaftliche Arbeit von Huff ("Defining and Estimating a Trading Area"<sup>2</sup>) für die projektrelevanten Warengruppen bzw. Betriebstypen prognostiziert.

<sup>1</sup> Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfs (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfs (u. a. Sportartikel oder Bekleidung/ Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

<sup>2</sup> In: Journal of Marketing, Vol. 28 (1964), No. 3, S. 34 - 38

## 2 Standortseitige Aspekte

### 2.1 Makrostandort

#### Lage und Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Brühl (Baden) liegt im Rhein-Neckar-Kreis im Nordwesten des Landes Baden-Württemberg an der Grenze zu Rheinland-Pfalz. Sie gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar, der Ballungsraum umfasst mehr als zwei Millionen Einwohner.

Die Gemeinde weist eine zentrale Lage zwischen den Großstädten Mannheim (nördlich angrenzend) und Heidelberg (östlich in einer Entfernung von ca. 10 km gelegen) auf. Die Gemeinde ist dem Mittelbereich des östlich benachbarten Mittelzentrums Schwetzingen zugeordnet, ist faktisch jedoch ein Wohnvorort von Mannheim. Südlich grenzt die Gemeinde Ketsch an. Westlich an die zur Gemeinde Brühl gehörende Kollerinsel grenzen die rheinland-pfälzischen Orte Altrip, Waldsee und Otterstadt an. Darüber hinaus sind die Städte Speyer (ca. 11 km südwestlich) und Ludwigshafen (ca. 11 km nordwestlich) im Umfeld gelegen.

Die Gemeinde Brühl (Baden) verfügt über 14.323 Einwohner<sup>3</sup> und umfasst die Ortsteile Brühl und Rohrhof, die durch die Wohnbauentwicklungen der letzten Jahrzehnte zwischenzeitlich zusammengewachsen sind. Auch mit dem angrenzenden Mannheimer Stadtteil Rheinau ist die Wohnbebauung verschmolzen.

#### Erreichbarkeit und Verkehr

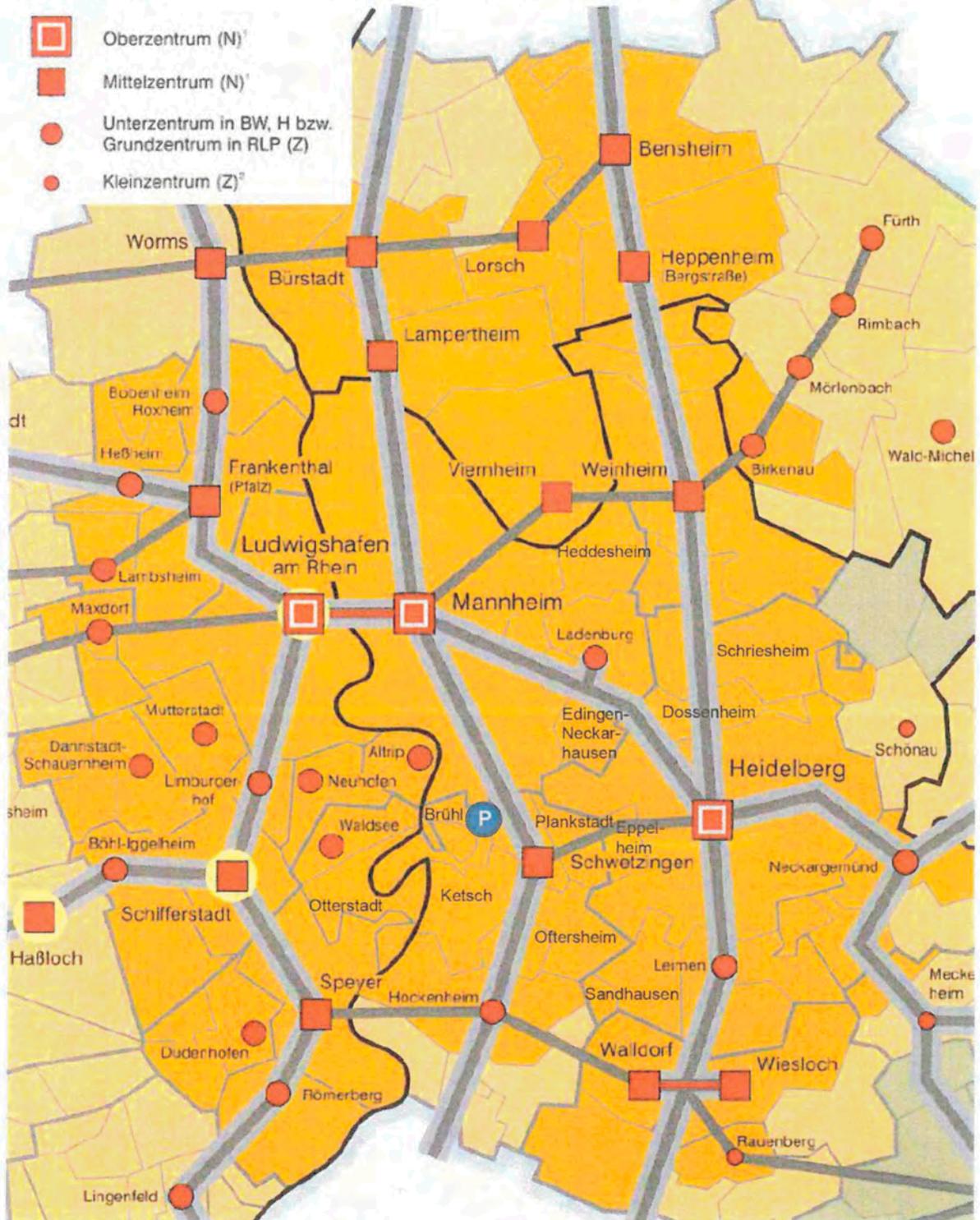
Die Gemeinde weist mit der Autobahn 6 und der Bundesstraße 36 eine leistungsfähige Verkehrserschließung auf. Über die Anschlussstelle Mannheim/ Schwetzingen besteht eine direkte Autobahnanbindung. Dort kreuzt die Bundesstraße 36, die in die Mannheimer Innenstadt und nach Süden Richtung Karlsruhe führt. Die parallel zur Autobahn verlaufende Landesstraße 599 dient der Ortsumgehung von Brühl und Ketsch.

Der öffentliche Personenverkehr wird durch den Busverkehr Rhein-Neckar mit Linien nach Mannheim, Schwetzingen und Ketsch sichergestellt. Damit weist die Stadt eine hohe Verkehrsgunst auf.

---

<sup>3</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 30.06.2018

Abbildung 1: Lage der Gemeinde Brühl (Baden) und zentralörtliche Gliederung



Quelle: Einheitslicher Regionalplan Rhein-Neckar, Raumstrukturkarte, Satzungsbeschluss 27.09.2013

### Einzelhandelsstrukturen

Der Einzelhandelsstandort Brühl (Baden) steht vor allem mit den umliegenden Oberzentren Mannheim und Heidelberg sowie dem leistungsstarken Mittelzentrum Schwetzingen im regionalen Wettbewerb.

Die Ortskerne von Brühl und Rohrhof weisen entlang der Mannheimer Straße bzw. der Brühler Straße vorwiegend einen kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz der wohnungsnahen Versorgung auf. Mit Lidl in Brühl und Netto in Rohrdorf sind auch zwei Lebensmittelmärkte in integrierter Lage ansässig.

Den wichtigsten Versorgungsstandort bildet jedoch der Fachmarktstandort im Bereich der Mannheimer Landstraße/ Rennerswald (Einkaufszentrum Nord). Hier sind neben den Lebensmittelmärkten Real, Penny, Aldi und Edeka-Aktiv auch spezialisierte Fachmärkte (u. a. dm, Takko, Deichmann, Siemes-Schuhcenter, KüchenLand Brühl, Bach's Bettenwelt, Trendfabrik, Askari Sport, Fashionfabrik) ansässig.

Nördlich schließt sich auf Schwetzingener Stadtgebiet die Fachmarkttagglomeration von Möbel Höffner und Hornbach Bau- und Gartenmarkt an. Beide Standorte sind über die Bundesstraße 36 und Autobahnanschlussstelle Mannheim/ Schwetzingen (A 6) auch regional gut erreichbar.

## 2.2 Mikrostandort

### Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Planstandort befindet sich in der Gemeinde Brühl (Baden) am Fachmarktstandort Mannheimer Landstraße/ Rennerswald (Einkaufszentrum Nord). Der Standort liegt im nördlichen Gemeindegebiet, nahe der Stadtgrenze zu Schwetzingen und Mannheim.

Die Nutzungsstrukturen im Standortumfeld sind durch Einzelhandels- und Gewerbebetriebe geprägt. So sind die vorgenannten Lebensmittel- und Fachmärkte ebenso ansässig wie der größte Arbeitgeber der Gemeinde, die HIMA Paul Hildebrandt GmbH (Fabrik- und Prozessautomation).

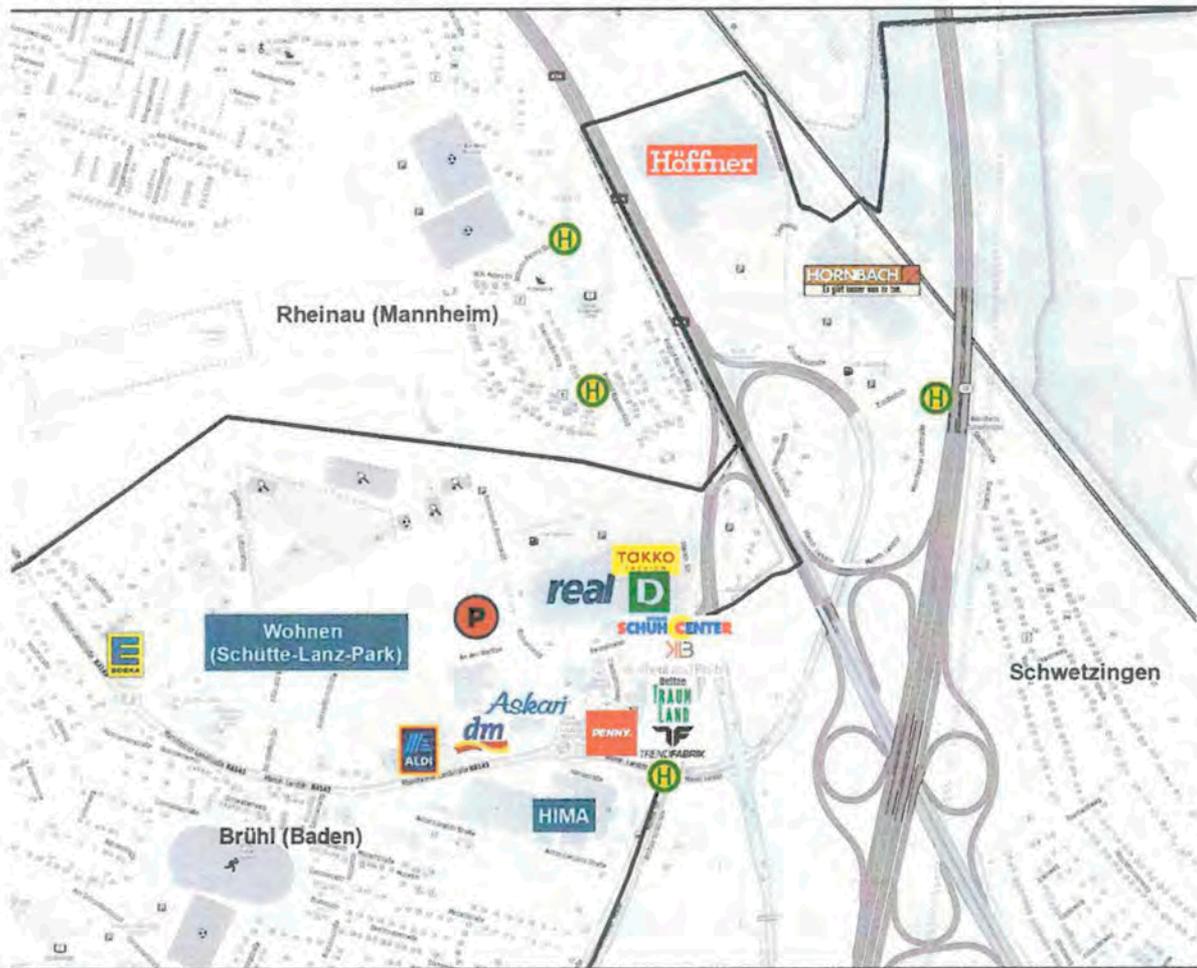
Mit dem Schütte-Lanz-Park wurde westlich angrenzend auf dem westlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der gleichnamigen Firma (Luftschiffbau, später Holzverarbeitung) ein familienfreundliches Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geschaffen.

### Verkehrliche Situation des Planstandortes

Die verkehrliche Erschließung des Untersuchungsstandortes erfolgt vom Straßenzug Rennerswald über die Mannheimer Landstraße mit direkter Anbindung an die Autobahn 6, die Bundesstraße 36 und die Landesstraße 599, sodass eine optimale Einbindung in das regionale Verkehrsnetz gegeben ist.

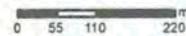
An den ÖPNV ist das Areal über den Bushaltepunkt Hima (Mannheimer Straße) in ca. 400 m Entfernung angebunden.

Abbildung 2: Mikrostandort



Mikrostandort

-  Projektstandort
-  Bushaltestelle
-  Gemeindegrenze



Kartengrundlage: © BKG 2017.  
Datenquellen: [http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

Quelle: BBE-Darstellung 2019

### Planungsrechtliche Situation

Der Vorhabenstandort befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schütte-Lanz“, der im östlichen Abschnitt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzt. Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Mit 4.500 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche stellt das Planvorhaben einen großflächigen Handelsbetrieb dar. Dieser ist innerhalb des Bebauungsplanes nur dann genehmigungsfähig, wenn es sich nicht um einen kern- oder sondergebietstypischen Betrieb handelt. Dies ist dann der Fall, wenn es sich bei dem Vorhaben nicht um einen der der Regelvermutung des §§ 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO unterfallenden Einzelhandelsbetrieb handelt, wenn also für das Vorhaben eine „atypische Fallgestaltung“ im Sinne von § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO festgestellt werden kann.

Die Ergebnisse der Prüfung auf eine atypische Fallgestaltung werden mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse dargelegt. Darüber hinaus werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Brühl sowie in sonstigen Städten und Gemeinden nach den Vorgaben von § 11 Abs. 3 BauNVO geprüft.

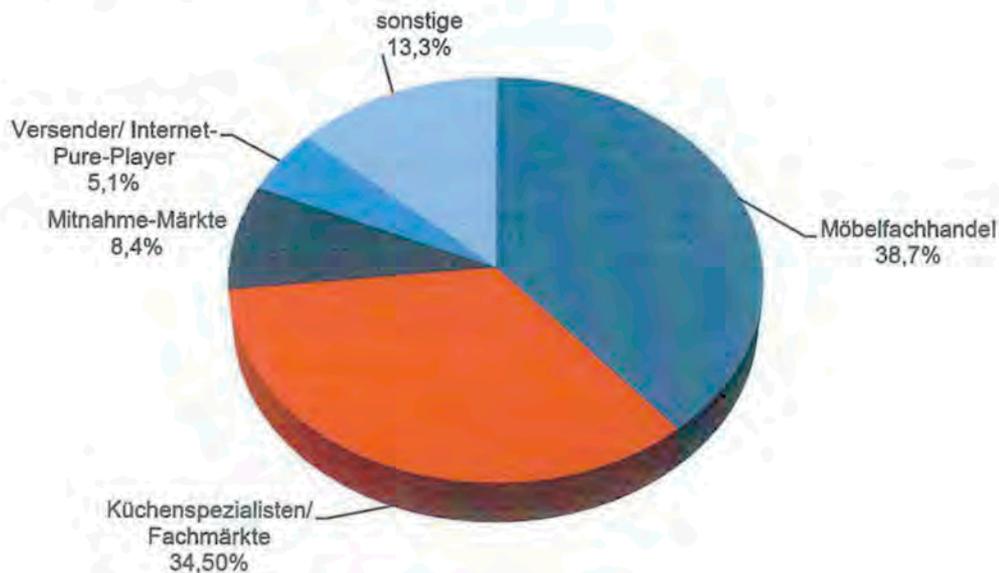
### 3 Marktdaten und Projektskizze

#### 3.1 Marktdaten

Im Küchen-Gesamtmarkt werden folgende Warengruppen zusammengefasst: Küchenmöbel, Einbaugeräte (Elektro-Herde/ Backöfen, Kochmulden, Geschirrspüler, Kühl- und Gefriergeräte, Dunstabzugshauben) sowie Zubehör/ Montagen.

Der deutsche Markt für Küchen umfasste im Jahr 2017 ein Umsatzvolumen von rd. 11.439 Mio. €. Im Vergleich zum Jahr 2012 (rd. 10.125 Mio. €) ist ein Plus von rd. 13 Prozentpunkten festzustellen. Gut ein Drittel des deutschen Gesamtumsatzes erzielen die Küchenspezialisten, der Möbelfachhandel kann knapp zwei Fünftel des Küchenumsatzes verbuchen. Mit ca. 5 % ist der Online-/ Versandumsatz (noch) relativ gering. Auf Mitnahmemärkte und sonstige Betriebe (u. a. Elektrofachmärkte, SB-Warenhäuser, Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Discounter, Bau- und Heimwerkermärkte) entfallen ca. 22 % des Umsatzes.

**Abbildung 3: Distributionsstrukturen bei Küchen 2019**



Quelle: IFH/ BBE-Branchenfokus Küchen 2017 (Prognose für 2019)

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Planvorhaben insbesondere mit spezialisierten Küchenfachmärkten sowie mit den Küchenabteilungen der großen Möbelanbieter im Wettbewerb steht.

### 3.2 Unternehmensbeschreibung und Projektskizze

Das Unternehmen Küchen Aktuell wurde im Jahr 1996 gegründet und betreibt derzeit in Deutschland insgesamt 14 Küchenfachmärkte für individuell geplante Einbauküchen. Die Ausstellung umfasst bis zu 150 Musterküchen unterschiedlicher Hersteller. Die Küchen (inkl. Einbaugeräte, Arbeitsplatten u. a.) werden von den Mitarbeitern individuell nach den Kundenwünschen geplant. Hierfür werden rd. 20 Beraterplätze eingerichtet. Der Service umfasst auch Lieferung und Aufbau. Ergänzend wird im „Kitchenstore“ Zubehör zum Kochen und für das Esszimmer auf einer untergeordneten Fläche angeboten.

Am Planstandort ist die Ansiedlung eines Zentrallagers mit Verwaltung und Küchenausstellung geplant. Die Bruttogeschossfläche soll 12.000 m<sup>2</sup> umfassen. Davon entfallen 4.495 m<sup>2</sup> auf die Verkaufsfläche. Es handelt sich hierbei um die Ausstellungsfläche (inkl. Wege) und die Beraterplätze. Innerhalb der Ausstellungsfläche/ Verkaufsfläche sollen ca. 200 m<sup>2</sup> durch einen „Kitchenstore“ (Mitnahmeartikel) belegt werden. Hierbei handelt es sich um Randsortimente in den Bereichen Haushaltswaren/ GPK-Glas-Porzellan-Keramik (Küchenaccessoires und kleine Haushaltsartikel), die nach der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Sortimentsliste als zentrenrelevant zu bewerten sind. Das Kernsortiment Küchen ist dagegen als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

**Abbildung 4: Flächenkonzept des Planvorhabens**

Nutzung	Fläche	
	In m <sup>2</sup>	In %
Ausstellung (2-geschossig), davon	4.495	37
Ausstellungsküchen (inkl. Gänge)	4.143	34
Beraterplätze	150	1
„Kitchenstore“ (Haushaltswaren/ GPK/ Küchenutensilien)	202	2
Lager (1-/ 2-geschossig)	6.543	55
Büro/ Technik (2-geschossig)	966	8
<b>Küchenfachmarkt gesamt</b>	<b>12.004</b>	<b>100</b>

Quelle: BBE-Darstellung 2019 auf Basis von Küchen Aktuell-Angaben

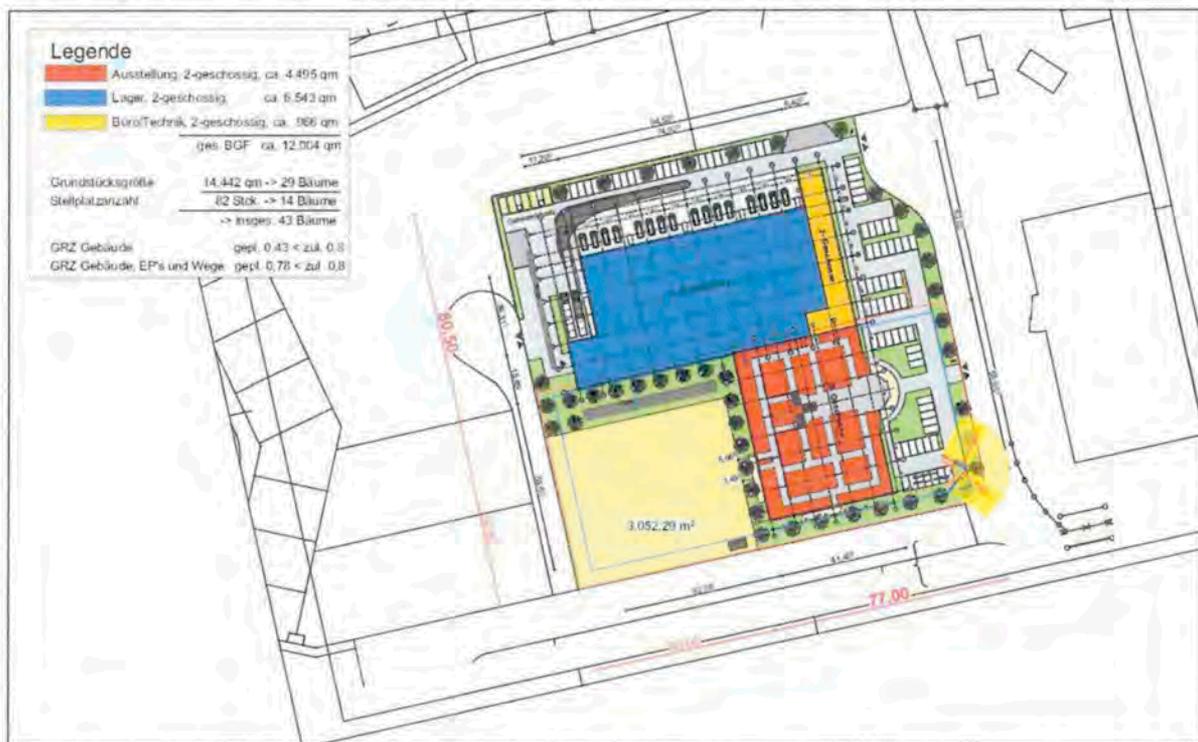
Für das Kernsortiment ist aufgrund der Größe der Ausstellungsfläche für hochwertige Küchen eine große räumliche Ausstrahlungskraft zu erwarten. Die geplanten Randsortimente dienen ausschließlich der Abrundung des Angebotes, ohne dass der geplante „Kitchenstore“ eine eigenständige Kundenanziehung entfalten kann. Es handelt sich zudem nur um Teilsortimente aus den Bereichen Haushaltswaren/ GPK, sodass die Angebotsbreite/ -tiefe nicht mit dem Sortiment eines Fachanbieters vergleichbar sein wird.

**Atypik-Prüfung und Auswirkungsanalyse • Küchen Aktuell • Brühl (Baden)**

Innerhalb der geplanten Ausstellungsfläche werden die Musterküchen in ihrer späteren Verwendungsweise, d. h. fest installiert, präsentiert. Die angebotenen Küchen werden hierzu wohnähnlich eingebaut, um dem Kunden hinsichtlich Gestaltung und Funktionsweise Beispiele geben zu können.

Der Verkauf der Küchen erfolgt ausschließlich über eine individuelle Planung an den Beraterplätzen, ohne dass eine sofortige Mitnahme der Produkte möglich wäre. Vielmehr werden die Küchen nach den Kundenwünschen zusammengestellt, geliefert und aufgebaut, sodass die planerische Arbeit der Mitarbeiter im Mittelpunkt steht und die auf der Ausstellungsfläche befindlichen Ausstellungsküchen als „nicht-brauchbare“ Muster zu bewerten sind.

**Abbildung 5: Flächenkonzept des Küchen Aktuell-Fachmarktes in Brühl (Baden)**



Quelle: Küchen Aktuell GmbH, Stand: 06.03.2019

Darüber hinaus soll ein „Kitchen-Sore“ von max. 202 m<sup>2</sup> für den Verkauf von Mitnahmeartikeln aus den Bereichen Haushaltswaren/ Küchenutensilien in die Ausstellungshalle integriert werden. Damit entfallen max. 4 % der Ausstellungsflächen bzw. 2 % der Gesamtfläche auf zentrenrelevante Sortimente. Die im „Kitchenstore“ angebotenen Waren dienen der Abrundung der in der Küchenausstellung präsentierten Produkt-Einbauten (u. a. Küchenutensilien, Gläser, Geschirr, Besteck).

## 4 Bewertung einer atypischen Fallgestaltung

Mit ca. 4.500 m<sup>2</sup> Ausstellung- respektive Verkaufsfläche stellt das Planvorhaben, d. h. die geplante Ausstellung der Küchen Aktuell GmbH, einen großflächigen Handelsbetrieb dar. Somit ist das Vorhaben am Planstandort innerhalb des vorgesehenen Bebauungsplans, in dem ein Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO festgesetzt ist, nur dann genehmigungsfähig, wenn für das Vorhaben eine „atypische Fallgestaltung“ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO festgestellt werden kann.

Dazu müssen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um ein solches handelt, das dem Regelfall des §§ 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO entspricht, dass also von dem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgehen. Dabei sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich der Auswirkungen „... insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.“

Bedeutsame Anhaltspunkte für die Widerlegung der Vermutungsregel können sich somit aus dem Standort des Betriebes und der betrieblichen Eigenart, insbesondere aus dem speziellen Warenangebot ergeben. Insofern kann die Atypik aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren.

Dabei können nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg<sup>4</sup> **städtebauliche Besonderheiten** beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche an anderen Standorten nicht vorgesehen oder vorhanden sind oder
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll, jedoch nur, wenn ein etwa vorhandenes Zentrenkonzept oder die angestrebte Zentrenstruktur dadurch nicht gestört wird.

**Betriebliche Besonderheiten** können vorliegen,

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d. h., wenn der Anteil der Verkaufsfläche wesentlich unter 2/3 der Geschossfläche liegt oder
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z. B. Gartenbedarf) oder

---

<sup>4</sup> Vgl. Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21.02.2001

- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt) oder
- bei Artikeln, die in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (Baustoffhandel, Büromöbelhandel) stehen.<sup>5</sup>

Als weiterer betrieblich bedingter Anhaltspunkt für eine atypische Fallgestaltung kommt in Betracht, dass das Warenangebot vom Regelfall des „breiten Angebots für den täglichen Bedarf“ abweicht und als Kernsortiment nur nicht-zentrenrelevante Waren anbietet und die zentrenrelevanten Sortimente nur einen geringfügigen Teil ausmachen, der nicht bereits alleine die Auswirkungen des § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO auslöst.<sup>6</sup>

Ebenfalls kann ein Anhaltspunkt sein, dass die angebotenen Waren einen großen Flächenbedarf auslösen, weil es sich um sperrige Güter handelt (z. B. Baustoffhandel, Küchenmarkt). Dies soll aber nicht schon bei jedem Fachmarkt eine atypische Situation begründen, weil diese ein grundsätzlich schmales, aber im jeweiligen Fachbereich ansonsten breites Sortiment anbieten. Dies trifft insbesondere auf die sogenannte „Do-it-yourself-Branche“ zu, bei denen z. B. Heimwerkermärkte, anders als Gartencenter und Baustoffhändler, aufgrund des fachspezifisch sehr breiten Sortiments einen erhöhten Flächenbedarf haben, mit denen sie große Bereiche des Bau-, Garten-, Elektro-, Sanitärinstallations-, Maler-, Schreiner- und des Kunsthandwerks abdecken. Maßgeblich sei, ob das Sortiment von den Waren bestimmt werde, die große Ausstellungsflächen und Transportvolumen benötigen, oder ob die Vielfalt des Sortiments mit handlich verpackten, mitnahmebereiten Waren die große Fläche beansprucht.<sup>7</sup>

Die Prüfung auf Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung ist im vorliegenden Fall auf **betriebliche Besonderheiten** abzustellen.

Nach Einschätzung der BBE Handelsberatung ist das Planvorhaben aufgrund folgender Besonderheiten im Betriebskonzept und in der Sortimentszusammensetzung als atypischer Einzelhandelsbetrieb einzustufen:

- **Besonderes Betriebskonzept der Küchen Aktuell GmbH:** Die Küchen Aktuell GmbH kennzeichnet sich durch ein besonderes Betriebskonzept, das sich durch eine Ausstellungsfläche in räumlicher und funktionaler Verbindung mit einem unmittelbar angeschlossenen Logistikzentrum auszeichnet.

Wie bereits dargelegt, ist der gesamte Vertrieb der Küchen Aktuell GmbH auf Bestellungen ausgelegt. Der geplante Verkaufsraum ist dafür vorgesehen, die angebotenen Produkte in ihrer spä-

<sup>5</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 03. Februar 1984 – 4 C 54/80 –, BVerwGE 68, 342-352, Rn. 11

<sup>6</sup> Vgl. Bönker/ Bishopink, § 11 BauNVO Rn 149, 155

<sup>7</sup> Vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Kommentar zum BauGB, § 11 BauNVO Rn. 84, und dazu subsidiär Oberverwaltungsgericht für das Land NRW, Urteil vom 01. März 1995 – 7 A 1895/91 – Rn. 16, juris

teren Verwendungsweise zu präsentieren. Die im Verkaufsraum ausgestellten Küchen werden dabei wohnähnlich dargeboten, um den Kunden hinsichtlich Gestaltung und Funktionsweise für die eigene Küche anschauliche Beispiele geben zu können.

Wenn Kunden eine Küche erwerben möchten, muss dafür eine konkrete Küchenplanung durch das Personal vorgenommen werden. Hierfür werden im Ausstellungsraum 20 Beraterplätze eingerichtet. Damit steht die planerische Arbeit der Mitarbeiter im Vordergrund, während die Ausstellungsküchen „nicht-brauchbare“ Muster darstellen. Es werden somit nur bearbeitete Produkte verkauft, der herkömmliche Direkt-Kauf der in der Ausstellung präsentierten Ware ist nicht möglich.

Es erfolgt nach Konfiguration der konkreten Küchenauswahl eine Lieferung der Küche. Der Aufbau der Küchen beim Kunden weist einen hohen Montageaufwand auf, der von Fachpersonal zu leisten ist.

Vor diesem Hintergrund ist im Hinblick auf die Widerlegung der Vermutungsregel anzuführen, dass es sich bei der zu betrachtenden Fläche in erster Linie um „Ausstellungsfläche“ handelt, bei der der Kunde nur einen untergeordneten Teil der dort ausgestellten Ware (nur Waren des „Kitchenstores“) unmittelbar mitnehmen kann. Das heißt, dass die Ware in jedem Fall erst bestellt, geliefert und vorort aufgebaut werden muss. Es handelt sich somit um einen „Handwerk-akzessorischen“ Betrieb mit Lagerflächen; denn die Küchen werden nur in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten.

Innerhalb der betrieblichen Gesamtfläche (ca. 12.000 m<sup>2</sup>) nimmt die Ausstellungsfläche (4.500 m<sup>2</sup>) nur einen Anteil von ca. 37 % ein und liegt damit deutlich unter dem im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg benannten Verkaufsflächenanteil eines atypischen Betriebes von 2/3 an der Gesamtfläche.

- **Schmales Warensortiment:** Der Küchen Aktuell-Markt beschränkt sich auf ein schmales – wenn auch tiefes – nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment aus dem Bereich Küchenmöbel und Einbaugeräte.

Bei der Ausstellungs-/ Verkaufsfläche entfällt mit rund 96 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 4.300 m<sup>2</sup> der eindeutige Sortimentschwerpunkt auf das Kernsortiment Küchen, das gemäß der Sortimentsliste des Bebauungsplanes als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind. Dabei handelt es sich um großformatige, sperrige Artikel, die große Ausstellungsflächen und Transportvolumen benötigen.

Dass es sich um ein schmales, nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment handelt, lässt sich auch damit begründen, dass keine anderen dem Einrichtungsbereich zuzuordnenden Artikel angeboten werden (z. B. Esszimmer-Möbel). Somit unterscheidet sich das Planvorhaben beispielsweise deutlich vom Möbelhandel, der in der Regel eine Vielzahl von Warengruppen des Einrichtungsbedarfs abdeckt.

Auf die zentrenrelevanten Sortimente entfallen nach dem vorgelegten Sortimentskonzept max. 4 % der projektierten Gesamtverkaufsfläche (rd. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Eine atypische Fallgestaltung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO kann damit begründet werden, dass ein schmales Warenangebot mit einem vorwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortiment besteht, das erst im Zusammenhang mit handwerklichen Dienstleistungen in seiner Bestimmungsform genutzt werden kann, eine atypische Fallgestaltung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

- **Großer Flächenbedarf:** Aufgrund der Größe der Ausstellungsküchen besteht ein großer Flächenbedarf der ausgestellten Waren, der noch durch eine attraktivere großzügige Form der Warenpräsentation verstärkt wird.

Aufgrund dieses hohen Flächenbedarfs wird die Schwelle der Vermutungsregel von § 11 Abs. 3 BauNVO – wie auch bei anderen Betriebstypen mit Waren, deren Präsentation einen größeren Flächenbedarf voraussetzt (u. a. Möbel, Baustoffhandel) – von einem Küchenfachmarkt naturgemäß schnell erreicht.

Im geplanten Geschäftsraum des Küchen Aktuell-Marktes in Brühl sollen bis zu 150 Musterküchen in einer großzügigen, ansprechenden Form präsentiert werden.

- **Eng begrenztes (zentrenrelevantes) Randsortiment:** Das zentrenrelevante Randsortiment ist eng begrenzt und den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten deutlich untergeordnet.

Randsortimente sind regelmäßig dann zulässig, wenn sie in einer sachlichen Beziehung zu dem Kernsortiment stehen und wenn sie hinsichtlich des Angebotsumfangs und der Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sind.

Das Merkmal der Unterordnung des Randsortiments lässt sich regelmäßig durch den Anteil der sortimentsbezogenen Verkaufsfläche an der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes festmachen. Ein allgemeingültiger Maßstab besteht dabei jedoch nicht. Vielmehr ist der Anteil im Einzelfall von der Gesamtgröße des Betriebes sowie der Art der Sortimente abhängig. Grundsätzlich handelt es sich nur dann um ein untergeordnetes Randsortiment, wenn es einen Flächenanteil von deutlich unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche belegt.

Für das Planvorhaben ist dabei von einer flächenintensiven Warenpräsentation im Kernsortiment der Küchen auszugehen, während das Randsortiment (Haushaltswaren/ Küchenutensilien) ausschließlich kleinvolumige Artikel umfasst.

Der Flächenanteil des zentrenrelevanten Randsortimentes beläuft sich auf ca. max. 202 m<sup>2</sup> bzw. ca. 4 % der projektierten Gesamtverkaufsfläche. Aus gutachterlicher Sicht ordnet sich das geplante Randsortiment damit dem Kernsortiment flächenbezogen deutlich unter.

Sachlich beschränkt sich das Randsortiment auf einen eng begrenzten Bereich der Haushaltsartikel, die ausschließlich auf die Zielgruppe der „Küchenkäufer“ abzielt.

## Atypik-Prüfung und Auswirkungsanalyse • Küchen Aktuell • Brühl (Baden)

Da das Warenangebot vom Regelfall des „breiten Angebots für den täglichen Bedarf“ abweicht und als Kernsortiment nur nicht-zentrenrelevante Waren anbietet und die zentrenrelevanten Sortimente nur einen geringfügigen Teil ausmachen, ist dies als weiterer betrieblich bedingter Anhaltspunkt für eine atypische Fallgestaltung des Planvorhabens heranzuziehen.

Im **Fazit** ist somit festzuhalten, dass für das Planvorhaben in erster Linie aus der betrieblichen Eigenart erhebliche Anhaltspunkte für die Widerlegung der Vermutungsregel geltend gemacht werden können.

Weitere Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit ist, dass die Realisierung des Vorhabens keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO bewirken wird. Diese Prüfung wird nachfolgend durchgeführt.

## 5 Bewertung der Wettbewerbssituation

Im Hinblick auf die Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebietes des Planvorhabens und die Ableitung der zu untersuchenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind die Angebotsstrukturen im räumlichen Umfeld des Projektstandortes von maßgeblicher Bedeutung. Denn die räumliche Ausstrahlung und damit die Ausdehnung des Einzugsgebietes des Planvorhabens hängen in hohem Maße von der Attraktivität und der Ausstrahlung der typgleichen Mitbewerber ab. Damit ist zunächst die Wettbewerbssituation zu analysieren, um im Anschluss aufbauend auf der Angebots- und Nachfragesituation das betriebliche Einzugsgebiet abgrenzen zu können (vgl. Kapitel 6.1).

Die Bestimmung des Untersuchungsraums für die Wettbewerbsanalyse orientiert sich an Fahrzeitzonen, die aus der Ausstrahlung der geplanten Küchenausstellung mit Lager und Verwaltung (= langfristiger Bedarf), der geplanten Dimensionierung (Gesamtgröße von ca. 12.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche bzw. 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und den Standortrahmenbedingungen (u. a. gute Verkehrserreichbarkeit) resultieren.

Auf Basis zahlreicher eigener empirischer Studien für den Möbel- und Kücheneinzelhandel kann festgestellt werden, dass abhängig von der Wettbewerbssituation mit systemgleichen Betrieben (größeren Küchenanbietern und Möbelhäusern) ein neuer großer Küchenspezialist die höchsten Wettbewerbswirkungen gegenüber Anbietern innerhalb einer Fahrzeitzone von bis zu 30 Minuten entfaltet. Demgemäß werden die projektrelevanten Angebotsstrukturen innerhalb dieses Nahbereiches einer differenzierten Analyse unterzogen. In den darüber hinaus gehenden Distanzzonen werden dagegen nur diejenigen systemgleich Anbieter einbezogen, für die ein sehr großräumiges Einzugsgebiet zu unterstellen ist und die deshalb zumindest in geringen Wettbewerbsbeziehung zu Küchen Aktuell in Brühl stehen werden.

Bei einem Blick auf die Distributionsstrukturen im Teilmarkt Küchen (vgl. Kapitel 3.1) zeigt sich, dass das Planvorhaben vor allem mit vergleichbaren Küchenspezialisten und den Küchenabteilungen der großen Möbelhäuser in Wettbewerb treten wird. Aufgrund des auf die individuelle Küchenplanung ausgelegten Betriebskonzeptes sind dagegen keine wesentlichen Überschneidungen mit Mitnahmemärkten und sonstigen Handelsformen zu unterstellen, die auf Mitnahmeartikel ausgerichtet sind.

Nachstehend wird der Fokus auf die größeren Küchenanbieter als Hauptwettbewerber und die Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum gelegt. Bei der Erhebung der zentralen Versorgungsbereiche stehen die Innenstädte und Ortsteilzentren im Vordergrund, da bei den Haupt- und Nebenzentren die größten Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben zu erwarten sind.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Die Nahversorgungszentren können grundsätzlich bei der Betrachtung ausgeklammert werden, da aufgrund der zugewiesenen Versorgungsfunktionen (= Nahversorgung) nur geringe Angebotsüberschneidungen mit dem projektieren Küchenmarkt gegeben sind.

**Atypik-Prüfung und Auswirkungsanalyse • Küchen Aktuell • Brühl (Baden)**

Vor diesem Hintergrund wurden alle relevanten Wettbewerber im Untersuchungsraum differenziert nach Standort, Verkaufsfläche sowie Sortimentsschwerpunkt erhoben. Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen die Gemeinde Brühl (Baden) und die umliegenden Kommunen in den Fahrzeitzonen von bis 15 und von 15 - 30 Minuten.

In der **Gemeinde Brühl (Baden)** werden projektrelevante Sortimente durch den im Einkaufszentrum Nord ansässigen Küchenfachhandel KüchenLand Brühl angeboten.

Ein wichtiger Wettbewerber ist auch die Küchenabteilung des Möbelhauses Höffner in der Nachbarstadt **Schwetzingen**, das sich ca. 500 m nördlich des Planstandortes befindet. In der Innenstadt von Schwetzingen werden Haushaltswaren nur auf relativ geringen Teilflächen von kleinen Fachgeschäften angeboten, ohne dass sich hieraus bedeutsamen Angebotsüberschneidungen mit dem Planobjekt ergeben.

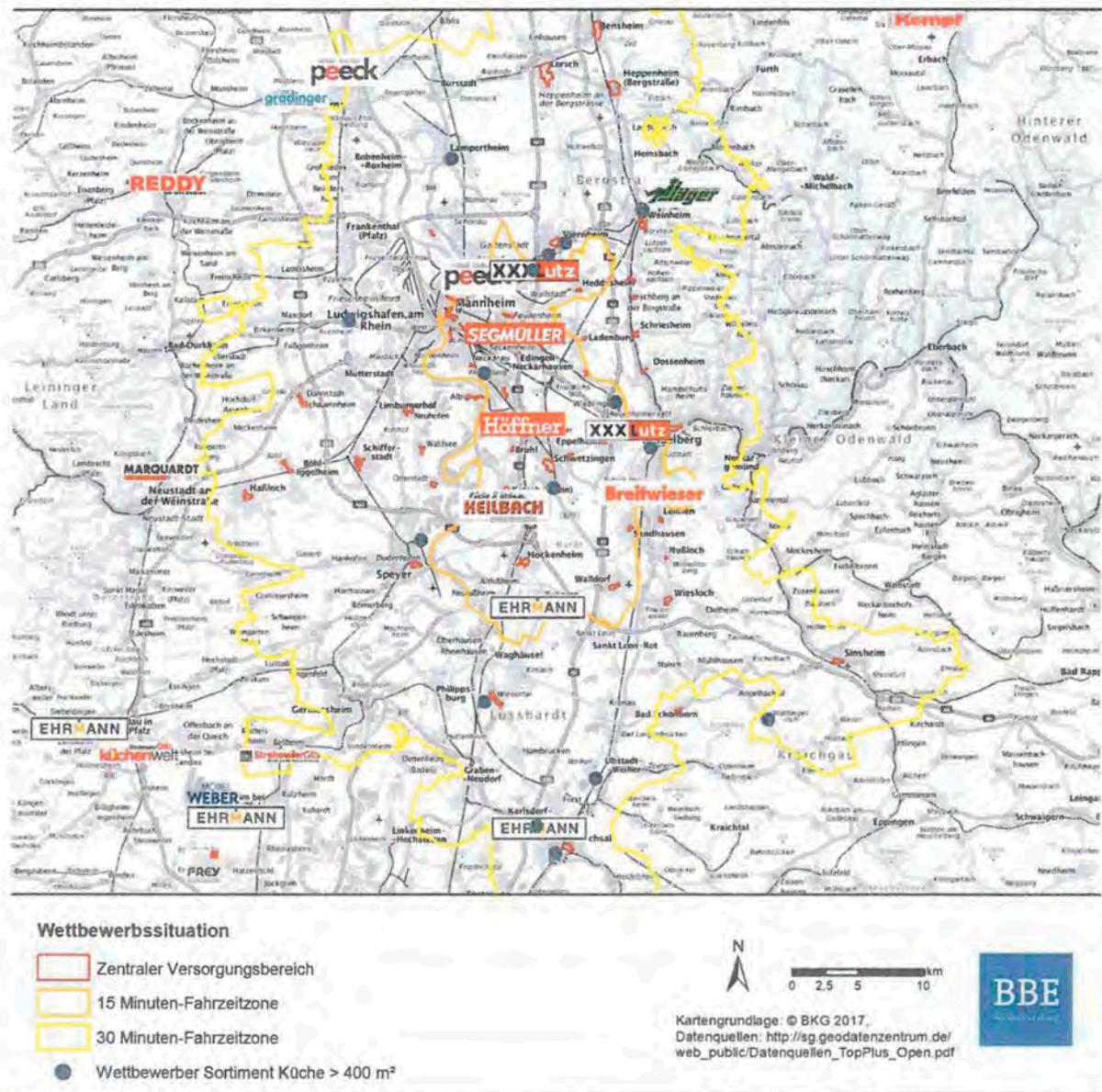
Die nördlich angrenzende Stadt **Mannheim** weist ebenfalls ein breites Küchenangebot auf. So sind das Segmüller Einrichtungshaus an der Seckenheimer Landstraße ebenso der Standortverbund XXXLutz Mann Mobilia/ Mömax an der Spreewaldallee und Küchen Peeck an der Turbinenstraße verkehrsgünstig gelegen und erreichen damit ein großräumiges Einzugsgebiet. Darüber hinaus sind zahlreiche Küchenstudios ansässig (u. a. Bulthaup Küchen am Turley-Platz, Küchenstudio Berndt & Cwikla, Marquardt Küchen). In der Mannheimer Innenstadt sind mit Avantgarde Küchen, KBM Küchenboutique und MK-Mutfak drei Küchenfachgeschäfte sowie einer Vielzahl von Anbietern für Haushaltswaren (u. a. Fachabteilungen von Galeria Kaufhof, WMF, Le Creuset, Topf & Pfanne, Depot, Nanu Nana) differenzierte Angebotsstrukturen vorhanden.

In den Stadtteilzentren sind nur teilweise projektrelevante Angebote vorzufinden. So weist das Geschäftszentrum Neckarau ein modernes Küchenstudio auf. Darüber hinaus sind kleinteilige Haushaltswarenangebote in den Stadtteilzentren Neckarstadt-West und -Ost, Schwetzingenstadt, Lindenhof, Seckenheim, Feudenheim und Neckarau vorhanden.

Auch in **Heidelberg** weist die Innenstadt ein differenziertes Haushaltswarenangebot auf (u. a. Galeria Kaufhof, WMF, Villeroy & Boch, Depot und Butlers), während kein Küchenfachgeschäft der Innenstadt zugeordnet ist. Das größte Küchenangebot bietet das Möbelhaus Wohnland Breitwieser. Daneben sind u. a. das Küchenhaus Jürgens, Küchen Kall und Bulthaup Küchen im Stadtgebiet ansässig. In der Bahnstadt (Henkel-Teroson-Straße) ist zudem die Ansiedlung eines Standortverbundes von XXXLutz und Mömax mit ca. 28.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche vorgesehen.

Weitere größere Küchenanbieter sind in der engeren Fahrzeitzone von bis 15 Minuten in Ketsch (Wohnmarkt Keilbach), Reilingen (Einrichtungshaus Ehrmann), in Altlußheim (Küche & Bad-Ambiente 113), in Edingen-Neckarhausen (Küchenraum Frank Haetscher), Hockenheim (Küchenforum König), Neulußheim (Küchenstudio Kobras), Oftersheim (Küchen Kall), Sandhausen (Möbel AS) und Walldorf (Hauswerk Küchen) vorhanden.

Abbildung 6: Wettbewerbssituation



Quelle: BBE-Darstellung 2019

In der **erweiterten Fahrzeitzone von 15 – 30 Minuten** sind große Küchenangebote mit dem Einrichtungshaus Jäger in Birkenau, dem Küchenhaus Ehrmann in Bruchsal, dem Einrichtungshaus Ehrmann in Frankenthal, dem Haus der Küchen in Mutterstadt, der Küchenwelt Strohmeier-Gilb in Speyer, dem Küchen Campus in Viernheim, dem Küchenstudio proform in Weinheim, Möbel Weckesser in Wiesloch sowie zahlreichen Küchengeschäften in Ludwigshafen (u. a. Meda Gute Küchen, Plana Küchenland, KüchenCentrum Habermehl & Wallé, EKM Elektro & Küchenmarkt, Küchen Center Weber, Küchenstudio Jens Kahl, Küche & Co.) an Standorten **außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen** vorhanden.

Die **Ludwigshafener Innenstadt** weist mit dem MARQA Küchenstudio und der Küchen Galeria ein ausschnittweises Küchenangebot sowie mit verschiedenen Fachgeschäften (u. a. WMF, Depot, Nanu Nana) ein innenstadttypisches Haushaltswarenangebot auf.

Auch im Stadtteilzentrum Ludwigshafen-Gartenstadt ("Die innovative Küche") und in den **zentralen Versorgungsbereichen** von Bensheim (Prestige Küchen), Lampertheim (Küchen Center Klotz), Speyer (Günter Einrichtungen sowie Axel Walther Wohnen & Küchen) und Viernheim (Küchen mit Biss) sind Küchenstudios bzw. Einrichtungshäuser mit Küchenabteilung ansässig.

Haushaltswaren werden in den zentralen Versorgungsbereichen von Altrip, Bensheim, Bruchsal, Dannstadt-Schauernheim, Dossenheim, Frankenthal, Ladenburg, Lampertheim, Leimen, Lorsch, Nußloch, Schifferstadt, Schriesheim, Speyer, Viernheim, Waghäusel, Weinheim und Wiesloch angeboten.

Das Angebot spezialisierter Küchenstudios bezieht sich vor allem auf Standorte außerhalb der Innenstädte/ Ortskerne. So sind in allen größeren Gemeinden neben den vorgenannten Angeboten auch Küchenstudios bzw. Küchenabteilungen vorhanden (u. a. Bad Schönborn, Bensheim, Bruchsal, Forst, Frankenthal, Graben-Neudorf, Karlsdorf-Neuthard, Ladenburg, Limburgerhof, Lorsch, Mutterstadt, Oberhausen-Rheinhausen, Schifferstadt, Sinsheim, Speyer, Ubstadt-Weiher, Viernheim und Wiesloch).

Insgesamt ist damit gemessen an der zu versorgenden Bevölkerung im Ballungsraum Rhein-Neckar eine unterdurchschnittliche Wettbewerbsdichte bei Küchenangeboten festzustellen. So liegt die Verkaufsfächenausstattung mit ca. 29 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner im Untersuchungsraum (15- und 30 Minuten-Fahrzeitzone) deutlich unter den landes- bzw. bundesweiten Durchschnittswerten von 46 bzw. 43 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner.<sup>9</sup>

**Außerhalb des Untersuchungsraums** sind Angebotsschwerpunkte mit größeren Küchenanbietern in Worms (u. a. Küchen Peeck, Möbel Gradinger), in Neustadt an der Weinstraße (u. a. Küchen Marquardt), in Landau/ Pfalz (u. a. Küchen Ehrmann, Strohmeier Gilb Küchenwelt), in Herxheim bei Landau (u. a. Möbel Gilb, Einrichtungshaus Weber), in Kandel (u. a. Küchen Frey), in Bellheim (u. a. Interliving Strohmeier-Gilb), in Bad König (u. a. Möbel Kempf) vorhanden. Darüber hinaus begrenzen die Angebotsstrukturen insbesondere in Darmstadt, Heilbronn und Karlsruhe die weitere Ausdehnung des vorhabenbezogenen Marktgebietes.

<sup>9</sup> Vergleichswerte auf Basis der BBE-Möbel Datenbank.

**Abbildung 7: Projektrelevanter Einzelhandel im Untersuchungsraum (15- und 30 Minuten-Fahrzeitzonen)**

Standort		Sortiment	Küchen		Haushaltswaren, GPK		gesamt	
Zone	Stadt/ Gemeinde	Standort	VK in m <sup>2</sup>	Ums. in Mio. €	VK in m <sup>2</sup>	Ums. in Mio. €	VK in m <sup>2</sup>	Ums. in Mio. €
15	Allüßheim	sonst. Standorte	200	0,9	(*)	(*)	200	0,9
15	Brühl	sonst. Standorte	400	1,8	(*)	(*)	400	1,8
15	Edingen-Neckarhausen	sonst. Standorte	320	1,4	(*)	(*)	320	1,4
15	Heidelberg	ZVB Innenstadt	(*)	(*)	1.420	4,0	1.420	4,0
15	Heidelberg	sonst. Standorte	6.750	25,2	1.080	2,7	7.830	27,9
15	Hockenheim	ZVB Mitte	(*)	(*)	50	0,1	50	0,1
15	Hockenheim	sonst. Standorte	250	1,1	(*)	(*)	250	1,1
15	Kelsch	sonst. Standorte	1.240	4,3	50	0,1	1.290	4,4
15	Mannheim	ZVB Innenstadt	690	3,5	2.390	6,5	3.080	10,0
15	Mannheim	STZ Neckarstadt-	(*)	(*)	50	0,1	50	0,1
15	Mannheim	STZ Neckarstadt-Ost	(*)	(*)	20	(*)	20	(*)
15	Mannheim	STZ Schwetzingen-	(*)	(*)	10	(*)	10	(*)
15	Mannheim	STZ Lindenhof	(*)	(*)	10	(*)	10	(*)
15	Mannheim	STZ Seckenheim	(*)	(*)	30	0,1	30	0,1
15	Mannheim	STZ Feudenheim	(*)	(*)	50	0,1	50	0,1
15	Mannheim	STZ Neckarau	220	1,0	20	(*)	240	1,0
15	Mannheim	sonst. Standorte	7.780	30,9	1.810	4,4	9.590	35,3
15	Neulußheim	sonst. Standorte	250	1,1	(*)	(*)	250	1,1
15	Oftersheim	sonst. Standorte	490	2,0	(*)	(*)	490	2,0
15	Reilingen	sonst. Standorte	1.820	6,4	270	0,7	2.090	7,1
15	Sandhausen	sonst. Standorte	270	0,8	20	0,1	290	0,9
15	Schwetzingen	ZVB Mitte	(*)	(*)	10	(*)	10	(*)
15	Schwetzingen	sonst. Standorte	3.820	14,5	980	2,8	4.800	17,3
15	Walldorf	sonst. Standorte	150	0,7	(*)	(*)	150	0,7
30	Bad Schönborn	sonst. Standorte	140	0,5	(*)	(*)	140	0,5
30	Bensheim	ZVB Mitte	160	0,7	470	1,2	630	1,9
30	Bensheim	sonst. Standorte	620	2,9	(*)	(*)	620	2,9
30	Birkenau	sonst. Standorte	1.300	4,6	30	0,1	1.330	4,7
30	Bruchsal	ZVB Mitte	(*)	(*)	200	0,5	200	0,5
30	Bruchsal	sonst. Standorte	2.970	10,8	340	0,8	3.310	11,6
30	Dannstadt-Schauernheim	ZVB Mitte	(*)	(*)	50	0,1	50	0,1
30	Forst	sonst. Standorte	200	0,9	(*)	(*)	200	0,9
30	Frankenthal (Pfalz)	ZVB Mitte	(*)	(*)	360	1,4	360	1,4
30	Frankenthal (Pfalz)	sonst. Standorte	2.120	7,6	280	0,7	2.400	8,3
30	Graben-Neudorf	sonst. Standorte	100	0,7	(*)	(*)	100	0,7
30	Heidelberg	sonst. Standorte	20	0,2	(*)	(*)	20	0,2
30	Karlsdorf-Neuthard	sonst. Standorte	300	1,4	(*)	(*)	300	1,4
30	Ladenburg	ZVB Mitte	(*)	(*)	40	0,1	40	0,1
30	Ladenburg	sonst. Standorte	300	1,4	(*)	(*)	300	1,4
30	Lampertheim	ZVB Mitte	550	2,5	60	0,2	610	2,7
30	Limburgerhof	sonst. Standorte	100	0,5	(*)	(*)	100	0,5
30	Lorsch	sonst. Standorte	300	1,4	(*)	(*)	300	1,4
30	Ludwigshafen	STZ Mitte	550	2,8	150	0,5	700	3,3
30	Ludwigshafen	STZ Pflingstweide	(*)	(*)	10	(*)	10	(*)
30	Ludwigshafen	STZ Gartenstadt	100	0,5	(*)	(*)	100	0,5
30	Ludwigshafen	STZ Rheingönheim	(*)	(*)	10	(*)	10	(*)
30	Ludwigshafen	sonst. Standorte	5.160	20,7	10	(*)	5.170	20,7
30	Mannheim	sonst. Standorte	340	1,5	(*)	(*)	340	1,5
30	Mutterstadt	sonst. Standorte	2.550	9,5	(*)	(*)	2.550	9,5
30	Nußloch	ZVB Mitte	(*)	(*)	70	0,3	70	0,3
30	Oberhausen-Rheinhausen	sonst. Standorte	350	1,6	(*)	(*)	350	1,6
30	Schifferstadt	sonst. Standorte	230	1,1	(*)	(*)	230	1,1
30	Schriesheim	ZVB Mitte	(*)	(*)	60	0,2	60	0,2
30	Sinsheim	sonst. Standorte	900	4,1	(*)	(*)	900	4,1
30	Speyer	ZVB Speyer	160	0,7	720	2,2	880	2,9
30	Speyer	sonst. Standorte	3.200	13,5	(*)	(*)	3.200	13,5
30	Ubstadt-Weiher	sonst. Standorte	780	3,5	10	(*)	790	3,5
30	Viermheim	ZVB Mitte	140	0,6	10	(*)	150	0,6
30	Viermheim	sonst. Standorte	2.890	11,6	70	0,2	2.960	11,8
30	Waghäusel	ZVB Mitte	500	2,3	10	(*)	510	2,3
30	Weinheim	ZVB Mitte	(*)	(*)	40	0,1	40	0,1
30	Weinheim	sonst. Standorte	2.750	10,5	80	0,2	2.830	10,7
30	Wiesloch	ZVB Mitte	(*)	(*)	190	0,6	190	0,6
30	Wiesloch	sonst. Standorte	1.200	4,5	(*)	(*)	1.200	4,5
<b>Summe</b>			<b>55.630</b>	<b>220,6</b>	<b>11.560</b>	<b>31,3</b>	<b>67.190</b>	<b>251,8</b>

(\*) marginal ZVB: zentraler Versorgungsbereich/ STZ: Stadtteilzentrum GPK: Glas, Porzellan, Keramik  
 Quelle: BBE-Erhebung April 2019, eigene Berechnung (Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

**Zusammenfassend** lässt sich in Bezug auf die Wettbewerbssituation folgendes festhalten:

- Das Planvorhaben wird vor allem mit den größeren, regional ausstrahlenden Küchenanbietern in Wettbewerb treten. Dies sind die größeren Küchenfachmärkte, die Küchenabteilungen der Möbelhäuser und die spezialisierten Küchenstudios. Die Hauptwettbewerber belegen Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.
- Im Zusammenhang mit den Hauptwettbewerbern an dezentralen Standorten lässt sich zudem festhalten, dass die projektrelevanten Angebotsstrukturen auch im Bereich des zentrenrelevanten Randsortimentes Haushaltswaren insbesondere durch die vorgenannten Anbieter geprägt werden. Die größeren, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ansässigen Anbieter im Untersuchungsraum sind somit auch beim zentrenrelevanten Randsortiment hinsichtlich der zu untersuchenden städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens von besonderer Bedeutung.
- Dagegen weist die Einzelhandelsausstattung in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsgebiet nur vergleichsweise geringe Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben auf. Dies gilt auch für das zentrenrelevante Randsortiment der Haushaltswaren, zumal ein Großteil der Wettbewerbsbetriebe zu Mehrbranchenunternehmen zählt, die projektrelevante Sortimente lediglich auf Teilflächen anbieten. Damit ist zwischen den innerstädtischen Angeboten und dem Planvorhaben ein unterschiedlicher Zielgruppenbezug zu konstatieren. Zudem ist dem projektrelevanten Einzelhandel vor allem in den untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereichen der kleineren Gemeinden nur eine eingeschränkte, auf den lokalen Kontext bezogene Versorgungsbedeutung zuzuweisen.
- Im Fazit ist festzuhalten, dass sich die Hauptwettbewerber aufgrund ihres nicht-zentrenrelevanten Kernsortiments im Wesentlichen an dezentralen Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden.

## 6 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

### 6.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem das Planvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung übernehmen wird.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt ermittelt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,<sup>10</sup>
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Gemeinde bzw. der Nachbarstädte.

Für die Einzugsgebietsabgrenzung der geplanten Küchenausstellung (inkl. Verwaltung/ Lager) sind folgende Aspekte rahmengebend:

- Der Standort in der Gemeinde Brühl (Baden) kann aufgrund der Verkehrs- und Siedlungsstruktur eine regionale Ausstrahlungskraft entfalten, sodass das Planobjekt auch aus den nahegelegenen Oberzentren wie Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen gut erreicht werden kann.
- Die geplanten Sortimente sind dem langfristigen Bedarf zuzurechnen. Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischem Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs

<sup>10</sup> Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

wie sie mit Küchen vom Planvorhaben vorgehalten werden.

Vor diesem Hintergrund sind Küchen als Waren zu charakterisieren, bei denen es typischerweise nicht auf ein wohnortnahes Angebot ankommt; denn aufgrund des hohen Warenwertes und der extrem geringen Einkaufshäufigkeit sind die Verbraucher bereit, auch lange Anfahrtswege in Kauf nehmen, um sich auf Ausstellungsflächen über das Angebot hochwertiger Markenprodukten zu informieren und Preisvergleiche durchzuführen.

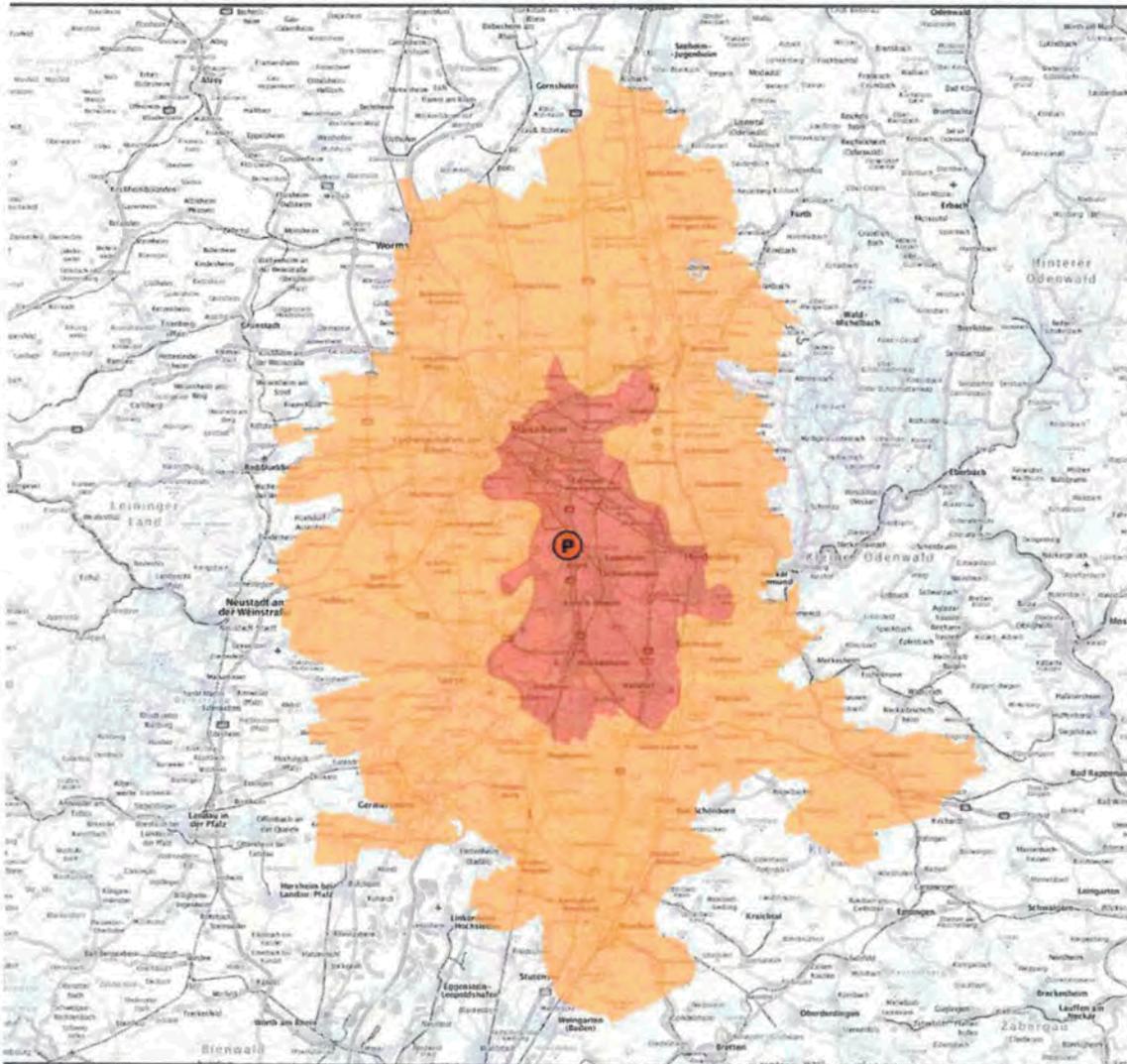
- Die Wettbewerbsdichte ist im Untersuchungsraum als unterdurchschnittlich zu bewerten (vgl. Kapitel 5), sodass die Kunden grundsätzlich bereit sind, größere Entfernungen für den Besuch der Ausstellungsfläche von Küchen Aktuell zurückzulegen. Gleichwohl beschränken die größeren Wettbewerber die mögliche räumliche Ausstrahlungskraft des Planvorhabens.
- Dem Kaufvorgang geht ein i. d. R. längerer Informations- und Auswahlprozess voraus. Aufgrund der teilweise hohen Beratungsintensität sowie Produktkomplexität werden für den Einkauf auch längere Anfahrtsstrecken in Kauf genommen.
- Die geplante Größe von ca. 4.500 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche mit einer breiten Zielgruppenansprache bestimmen die Attraktivität des Planvorhabens. Damit kann das Planvorhaben voraussichtlich ein weiträumiges Einzugsgebiet erreichen.

Vor diesem Hintergrund gehen die Gutachter davon aus, dass das Planvorhaben den Großteil seines Umsatzes aus einem Bereich generieren wird, der durch einen **30-Minuten-Radius** um den Planstandort zu beschreiben ist. Dabei nimmt die Einkaufsintensität mit zunehmender Entfernung zum Planstandort ab. Das Einzugsgebiet lässt sich wie folgt in zwei Zonen untergliedern (vgl. Abbildung 8):

- **Zone 1: max. 15-Minuten Fahrzeit**  
u. a. Altlußheim, Brühl, Edingen-Neckarhausen, Eppelheim, Heddesheim, Heidelberg (tw.), Hockenheim, Ilvesheim, Ketsch, Mannheim (tw.), Neulußheim, Oftersheim, Plankstadt, Reilingen, Sandhausen, Schwetzingen, Walldorf rd. 486.510 Einwohner
- **Zone 2: 15 – max. 30 Minuten Fahrzeit**  
u. a. Bad Schönborn, Bensheim, Bobenheim-Roxheim, Böhl-Iggelheim, Bruchsal, Bürstadt, Dannstadt-Schauernheim, Dossenheim, Forst, Frankenthal, Germersheim, Graben-Neudorf, Haßloch, Heidelberg (tw.), Hemsbach, Karlsdorf-Neuthard, Ladenburg, Lampertheim, Leimen, Limburgerhof, Lingenfeld, Lorsch, Ludwigshafen (tw.), Mannheim (tw.), Marxheim, Meckenheim, Mutterstadt, Nußloch, Oberhausen-Rheinhausen, Pfungstadt, Philippsburg,

St. Leon-Rot, Schifferstadt, Schriesheim, Sinsheim, Speyer,  
 Ubstadt-Weiher, Viernheim, Waghäusel, Weinheim, Wiesloch rd. 1.317.150 Einwohner

Abbildung 8: Einzugsgebiet



**Einzugsgebiet**

-  Projektstandort
-  Zone 1 (15 min)
-  Zone 2 (30 min)



Kartengrundlage: © BKG 2017,  
 Datenquellen: [http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

Quelle: BBE-Darstellung 2019

Im gesamten **Einzugsgebiet** leben somit insgesamt **rd. 1,8 Mio. Einwohner**. Darüber hinaus können weitere Umsätze mit Kunden aus einem räumlich erweiterten Marktgebiet erzielt werden. Letztere können aufgrund der geringen Verflechtungsintensität nicht dem Einzugsgebiet zugerechnet werden, sodass sie als Streuumsätze berücksichtigt werden.

Das für das Planvorhaben zur Verfügung stehende Nachfragevolumen ergibt sich aus der Multiplikation

- der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet mit
- den sortimentspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben für Küchen von jährlich € 123,40
- gewichtet mit den gemeindebezogenen Sortimentskaufkraftkennziffern<sup>11</sup>.

Insgesamt steht dem Planvorhaben derzeit im perspektivischen Einzugsgebiet ein projektrelevantes **Nachfragevolumen in Höhe von rd. 224,9 Mio. €** im Jahr zur Verfügung.

## 6.2 Kaufkraftbindung und Umsatzerwartung

Die Prognose des Umsatzes, den das Planvorhaben mit einer Ausstellung-/ Verkaufsfläche von insgesamt rd. 4.500 m<sup>2</sup> am Standort Rennerswald in Brühl (Baden) erzielen wird, bildet die Grundlage für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Marktanteilsprognose für die projektierte Küchenausstellung mit Verwaltung und Lager am Standort Brühl (Baden) differenziert nach Herkunftsgebieten dargestellt.<sup>12</sup> Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Marktdurchdringung der geplanten Küchenausstellung und damit die Umsatzerwartung vor allem von folgenden Faktoren abhängig sind:

- Betriebstyp, Sortimentsniveau, Sortimentsvielfalt
- Standort, Erreichbarkeit
- Wettbewerbsqualität
- Leistungsfähigkeit, Preispolitik
- Werbeintensität und Werbereichweite.

<sup>11</sup> Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten. Im Einzugsgebiet sind große Kaufkraftunterschiede festzustellen. Die Kaufkraftkennziffern liegen zwischen 80 % in Teilen des Ludwigshafener Stadtgebiet und 130 % in Teilen des Heidelberger Stadtgebietes (Bundesdurchschnitt 100 %).

<sup>12</sup> Die Marktanteile und die zu erwartenden Umsätze sind nicht gleichbedeutend mit der relativen bzw. absoluten Umsatzumverteilung. Eine Überschreitung von 10 % bei den Marktanteilen ist nicht mit einer Überschreitung des Schwellenwertes für städtebaulich relevante Auswirkungen zu verwechseln.

**Atypik-Prüfung und Auswirkungsanalyse • Küchen Aktuell • Brühl (Baden)**

Bei der Prognose der Umsatzherkunft ist zu berücksichtigen, dass Konsumenten beim Einkauf von Küchen und anderen aperiodischen Waren bereit sind, längere Fahrdistanzen auf sich zu nehmen, als bei der Deckung des periodischen Bedarfs (Mobilitätsbereitschaft). Wesentliche Gründe hierfür sind der vergleichsweise hohe Warenwert, die lange Nutzungsdauer von Küchen und die daraus resultierende geringe Einkaufshäufigkeit.

Die großen Küchenspezialisten erreichen wie die großen Möbelhäuser (über 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) noch in 30-Minuten-Fahrzeitonen relativ hohe Marktanteile, während kleinere Anbieter keine nennenswerten Marktanteile oberhalb einer 20-Minuten-Zeitdistanz generieren. Möbel-Mitnahmemärkte und andere Selbstbedienungs-Konzepte haben i. d. R. deutlich begrenztere Einzugsgebiete (Ausnahme Ikea).

Bei der Umsatzprognose und der Prognose der Marktanteile wird eine hohe Leistungsfähigkeit des projektierten Anbieters zugrunde gelegt. Da das Küchenangebot in der Region bisher nur von wenigen regional ausstrahlenden Wettbewerbern geprägt ist (vgl. Kapitel 5), der Standort über eine hohe Verkehrsgunst und regionale Ausstrahlungskraft verfügt und die Kunden bereit sind, für den Kücheneinkauf größere Fahrzeiten in Kauf zu nehmen, ist von einer überdurchschnittlichen Umsatzleistung und einer relativ hohen Kundenbindung auszugehen.

**Abbildung 9: Kaufkraftpotenzial, erwartete Kundenstruktur und Kaufkraftbindung des Planvorhabens**

Einzugsgebiet	Einwohner	Kaufkraft	Kaufkraftbindung	Erwarteter Umsatz	Umsatzanteil
	abs.	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone 1	486.510	59,6	13,3	7,9	45
Zone 2	1.317.150	165,3	4,6	7,6	44
Streuumsatz	./.	./.	./.	1,9	11
<b>Planvorhaben gesamt</b>	<b>1.803.660</b>	<b>224,9</b>	<b>./.</b>	<b>17,4</b>	<b>100</b>

Quelle: BBE-Berechnungen 2019

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren und des aktuell vorhandenen Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet ist für den projektierten Küchenfachmarkt am Standort Brühl (Baden) von einem Planumsatz von max. 17,4 Mio. € auszugehen (vgl. Abbildung 9). Hinsichtlich der Umsatzherkunft kann das Planvorhaben voraussichtlich ca. 13 % des Kaufkraftpotenzials in der Zone 1 (Kerneinzugsgebiet) binden. Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2) wird eine Kaufkraftbindung von ca. 5 % prognostiziert, während die Marktdurchdringung im Ferneinzugsgebiet mit Streuumsätzen in Höhe von ca. 1,9 Mio. € deutlich geringer ausfallen wird.

## Atypik-Prüfung und Auswirkungsanalyse • Küchen Aktuell • Brühl (Baden)

Insgesamt werden von dem zu erwartenden Gesamtumsatz ca. 45 % innerhalb des Kerneinzugsgebietes (Zone 1) und ca. 44 % innerhalb des erweiterten Einzugsgebietes (Zone 2) generiert. Die Streuumsätze werden sich voraussichtlich auf ca. 11 % des Planumsatzes belaufen, die aus der weitreichenden Ausstrahlungskraft des Standortes resultieren und sich räumlich auf einen großen Bereich beziehen, ohne eine bedeutsame Bindungsquoten zu ermöglichen.

Die geplante Küchenausstellung wird voraussichtlich eine Flächenleistung von max. 3.870 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erzielen. Unter Berücksichtigung branchenüblicher Flächenleistungen und der Wettbewerbssituation im Großraum ist diese mittelfristige Umsatzerwartung als Maximal-Ansatz zu bewerten.

## 7 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Im vorherigen Abschnitt konnte auf Basis einer Prognoseberechnung die zu erwartende Umsatzleistung des Planvorhabens ermittelt werden.

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende Planumsatz als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann. Bei der Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wird im Folgenden zwischen den Einzelsortimenten Küchen (inkl. Küchenmöbel, Einbaugeräte, Zubehör) sowie Haushaltswaren/ Glas Porzellan/ Keramik (GPK) unterschieden.

Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung des Planvorhabens in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.

Anzunehmen ist dabei, dass der Umsatz, der im Realisierungsfall am Planstandort gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn ein neuer Anbieter vergrößert nicht den verfügbaren "Kaufkraftkuchen", sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen, kann aber für die Genehmigungsfähigkeit des Planobjektes eine Rolle spielen, wenn dadurch negative städtebauliche Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst werden können.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Beim Küchenkauf akzeptieren die Konsumenten relativ große Fahrdistanzen und fokussieren ihre Nachfrage stärker als bei anderen Branchen auf regional bedeutsame Standorte. Hinzu kommen ausgeprägte Präferenzen für bestimmte Stilrichtungen und Preisniveaus, sodass sich für die Wettbewerber in der Region sehr große, einander überschneidende Einzugsgebiete ergeben.
- Grundsätzlich treten die stärksten Umverteilungseffekte für die Einzelhandelsstandorte bzw. Betriebe mit der größten Sortimentsüberschneidung (u. a. die Kriterien Sortiment, Preisniveau, Zielgruppenansprache) ein. Vor diesem Hintergrund gehen die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Von Umverlagerungseffekten in einer nachweisbaren Größenordnung werden somit vor allem der Küchenfacheinzelhandel und Möbelhäuser mit entsprechender Fachabteilung betroffen sein, die innerhalb des Untersuchungsgebietes überwiegend außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässig sind. Aufgrund des auf die individuelle Küchenplanung ausgelegten Betriebskonzeptes sind dagegen keine wesentlichen Überschneidungen mit Mitnahmemärkten und sonstigen Handelsformen zu unterstellen, die auf Mitnahmeartikel ausgerichtet sind.

- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt grundsätzlich die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Planstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sein werden als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt die Tatsache zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

Die geplante Küchenausstellung wird vor allem mit den großen Anbietern im näheren Umfeld in Wettbewerb treten (vgl. Abbildung 10 und ausführliche Abbildung 11A im Anhang). Im Naheinzugsgebiet werden insbesondere die Anbieter Möbel Höffner in Schwetzingen sowie Möbel Segmüller, Möbel XXXLutz Mann Mobilia und Küchen Peeck in Mannheim von Umsatzeinbußen betroffen sein (Umverteilung ca. 12 - 15 % des derzeitigen Küchenumsatzes). Bezogen auf den Gesamtumsatz der Möbelhäuser beläuft sich die Umverteilung auf unter 4 %.

Bedeutsame Wettbewerbswirkungen sind auch für die Küchenabteilungen der Möbelhäuser Wohnmarkt Keilbach in Ketsch, Möbel Ehrmann in Rellingen (jeweils ca. 9 % des Küchenumsatzes) sowie Wohnland Breitwieser und XXXLutz<sup>13</sup> (ca. 7 % des Küchenumsatzes) in Heidelberg zu verzeichnen. Die Umverteilung für die sonstigen Küchenspezialisten im Naheinzugsgebiet (Zone 1) wird aufgrund der räumlichen Nähe auf ca. 3 - 5 % des derzeitigen Küchenumsatzes prognostiziert. Für die innerstädtischen Küchenstudios ist aufgrund der Überschneidungen in der Zielgruppenansprache eine Umsatzumverteilung in Höhe von ca. 1 - 3 % des Umsatzes zu erwarten.

Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone 2) beziehen sich die Umsatzeffekte vor allem auf die größeren Küchenspezialisten mit einer regionalen Ausstrahlungskraft. Dies sind insbesondere das Einrichtungshaus Jäger in Birkenau, Möbel Ehrmann in Frankenthal und Bruchsal, MEDA Gute Küchen in Ludwigshafen, Haus der Küchen in Mutterstadt, Küchenwelt Strohmeier Gilb in Speyer und Möbel Weckesser in Wiesloch (Umverteilung ca. 5 - 8 % des derzeitigen Küchenumsatzes). Für die sonstigen Anbieter im Einzugsgebiet sind Umverteilungsquoten von max. 3 % zu erwarten, da es sich vorwiegend um Anbieter mit einer speziellen Zielgruppenansprache handelt.

Des Weiteren werden ca. 0,8 Mio. € gegenüber Betrieben in einem räumlich ausgedehnten, diffusen Marktgebiet umverteilt, sodass eine Vielzahl von Betrieben bzw. Versorgungsstandorten betroffen sein

<sup>13</sup> Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den geplanten Möbelstandort von XXXLutz/ Mömax in 2018 in Kraft getreten ist, kann davon ausgegangen werden, dass diese Ansiedlung vor der zu untersuchenden Projektrealisierung von Küchen Aktuell erfolgt sein wird

**Atypik-Prüfung und Auswirkungsanalyse • Küchen Aktuell • Brühl (Baden)**

werden. Dies resultiert aus der hohen Spezialisierung des geplanten Küchenfachmarktes und der relativ geringen Entfernungsempfindlichkeit der Verbraucher beim Kucheneinkauf.

Im Bereich der **Randsortimente Haushaltswaren/ Glas, Porzellan, Keramik (GPK)** werden sich die Umverteilungen in erster Linie auf die großflächigen Möbelhäuser in Schwetzingen (Möbel Höffner) und Mannheim (Möbel Segmüller, XXXLutz Mann Mobilia, Peeck) sowie auf die Warenhäuser/ Fachgeschäfte in der Mannheimer und Heidelberger Innenstadt beziehen.

**Abbildung 10: Umverteilungseffekte des Planvorhabens im Überblick**

Standort		Sortiment	Wettbewerbsumsatz	Umverteilung Küchen	Umverteilung Haushaltswaren, GPK	Umverteilung gesamt	
Zo- ne	Stadt/ Gemeinde	Standort	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in % des Umsatzes
1	Schwetzingen	ZVB Mitte	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
1	Schwetzingen	sonst. Standorte	17,3	2,4	0,2	2,6	15
1	Ketsch	sonst. Standorte	4,4	0,4	(*)	0,4	9
1	Reilingen	sonst. Standorte	7,1	0,6	(*)	0,6	9
1	Mannheim	ZVB Innenstadt	10,0	0,2	0,1	0,3	3
1	Mannheim	Sonst. STZ	1,3	(*)	(*)	(*)	(*)
1	Mannheim	sonst. Standorte	35,3	4,2	0,1	4,3	12
1	Heidelberg	ZVB Innenstadt	4,0	(*)	0,1	0,1	1
1	Heidelberg	sonst. Standorte	27,9	1,8	(*)	1,8	7
1	Hockenheim	ZVB Mitte	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)
1	Hockenheim	sonst. Standorte	1,1	0,1	(*)	0,1	5
1	sonstige Gemeinden im Naheinzugsgebiet	sonst. Standorte	8,8	0,3	(*)	0,3	3
2	Birkenau	sonst. Standorte	4,7	0,4	(*)	0,4	9
2	Ludwigshafen	ZVB Mitte	3,3	0,1	(*)	0,1	2
2	Ludwigshafen	sonst. STZ	0,5	(*)	(*)	(*)	(*)
2	Ludwigshafen	sonst. Standorte	20,7	1,2	(*)	1,2	6
2	Frankenthal (Pfalz)	ZVB Mitte	1,4	(*)	(*)	(*)	1
2	Frankenthal (Pfalz)	sonst. Standorte	8,3	0,6	(*)	0,6	8
2	Bruchsal	sonst. Standorte	11,6	0,7	(*)	0,7	6
2	Mutterstadt	sonst. Standorte	9,5	0,8	(*)	0,8	8
2	Speyer	sonst. Standorte	13,5	0,6	(*)	0,6	5
2	Wiesloch	sonst. Standorte	4,5	0,2	(*)	0,2	5
2	sonstige Gemeinden im erweiterten	sonst. ZVB	12,3	(*)	(*)	(*)	(*)
2	Einzugsgebiet	sonst. Standorte	44,2	1,1	(*)	1,1	3
./.	Sonstige Betrieb/ Standorte		./.	0,8	(*)	0,8	./.
<b>Summe</b>			./.	<b>16,9</b>	<b>0,5</b>	<b>17,4</b>	./.

(\*) marginal ZVB: zentraler Versorgungsbereich/ STZ: Stadtteilzentrum GPK: Glas Porzellan, Keramik  
 Quelle: BBE-Berechnungen 2019, eigene Berechnung (Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

## 8 Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Planvorhabens sind im Hinblick auf die städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Brühl (Baden) und den umliegenden Städten und Gemeinden zu bewerten. Dabei stehen die zentralen Versorgungsbereiche im Vordergrund.

Städtebaulich relevante Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich wären dann zu erwarten, wenn bestehende Einzelhandelsbetriebe infolge der Ansiedlung des Planvorhabens gefährdet würden, die für die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs von großer Bedeutung sind.

Im Hinblick auf die Höhe des Schwellenwertes, ab wann nicht nur unwesentliche Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO auftreten können, hat sich als quantitative Orientierungsgröße in der Planungs- und Rechtsprechungspraxis etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant zu bewerten ist. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben.<sup>14</sup>

Die „10%-Marke“ ist allgemein nur als Orientierungswert zu sehen. Die bloße Berechnung der Umsatzumlenkungen aus den zentralen Versorgungsbereichen ist kein alleiniger Ansatz zur Beurteilung nicht nur unwesentlicher Auswirkungen. Es werden noch weitere qualitative Indikatoren geprüft, um die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens beurteilen zu können (z. B. Vorschädigung von Geschäftsbereichen, Auswirkungen auf Magnetbetriebe).

### 8.1 Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Die prognostizierten Wettbewerbseffekte lassen jedoch aufgrund der absoluten Höhe der Umverteilungseffekte und des Anteils am derzeitigen Umsatz keine Anhaltspunkte dafür erkennen, dass Betriebsgefährdungen bzw. negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraums ausgelöst werden können. Die Umsatzumverteilungen liegen bei max. 3 % des Umsatzes (Mannheim-Innenstadt). Damit ist von Bedeutung, dass die Umverteilungsquoten gegenüber zentralen Versorgungsbereichen aufgrund nur sehr geringer Angebotsüberschneidungen keine städtebaulich relevanten Dimensionen erreichen.

---

<sup>14</sup> Vgl. Sparwasser, R. (2006), Stadtplanung und Raumplanung – Herausforderung Einzelhandel, in: NVwZ, 2006, H. 3, S. 266; Uechtritz, M. (2004), Neuregelung im EAG Bau zur „standortgerechten Steuerung des Einzelhandels“, in: NVwZ, 2004, H. 9, S. 1031; GMA (1998), Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Langzeitstudie), Ludwigsburg

Dies resultiert u. a. daraus, dass sich die induzierten Umsatzumverteilungseffekte aufgrund der regionalen Ausstrahlung des Planvorhabens auch auf eine Vielzahl von zentralen Versorgungsbereichen beziehen werden. Gleichzeitig wird das Planvorhaben aufgrund der Wettbewerbssituation und des nicht-zentrenrelevanten Kernsortimentes den zu erwartenden Umsatz überwiegend zulasten von Betrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche generieren. Dies gilt gleichermaßen für das Küchenkernsortiment als auch für die geplanten Randsortimente (Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan, Keramik).

Dabei kann auch eine Vorschädigung der Zentren ausgeschlossen werden, da alle Geschäftsbereiche eine der zentralörtlichen Funktion angemessene Einzelhandelsausstattung aufweisen, die ihre Schwerpunkte im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport (in den Ober- und Mittelzentren) bzw. im nahversorgungsbezogenen Angebot (in den Grundzentren) haben.

Im Angebotssegment des nicht-zentrenrelevanten Kernsortimentes beziehen sich die Umverteilungseffekte überwiegend auf Betriebe außerhalb der abgegrenzten Versorgungszentren. Diese nicht-integrierten Betriebe sind jedoch nicht als schutzwürdig im Sinne des Bauplanungsrechtes zu bewerten. Auch die geplanten zentrenrelevanten Randsortimente werden keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche auslösen. Dies resultiert aus den begrenzten Angebotsüberschneidungen der zentralen Geschäftsbereiche mit dem Planvorhaben. Die Höhe der Umsatzumverteilung für den überwiegend mittelständisch geführten Facheinzelhandel lassen keine strukturellen Gefährdungen erwarten.

Die Innenstädte der benachbarten Ober- und Mittelzentren sind als attraktive und leistungsfähige Versorgungsstandorte zu bewerten, die über ausgedehnte Marktgebiete verfügen, für die nur geringe Überschneidungen mit dem Planvorhaben bestehen werden. Somit können Betriebsgefährdungen und damit städtebaulich negativen Auswirkungen auf die innerstädtischen und stadtteilbezogenen zentralen Versorgungsbereiche der Region ausgeschlossen werden.

Die Umsatzumlenkung bei Betrieben mit Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben außerhalb des Untersuchungsgebietes (diffuse Umverteilung) liegt aufgrund der regionalen Ausstrahlung des Planvorhabens bei rd. 5 % des Umsatzes des Planvorhabens (rd. 0,8 Mio. €) und verteilt sich auf eine größere Anzahl von Anbietern. Auch die Wettbewerbsbetriebe außerhalb des Untersuchungsgebietes dürften sich in erster Linie außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen befinden. Vor diesem Hintergrund lassen die Wettbewerbseffekte aufgrund der absoluten Höhe der Umverteilungseffekte und des Anteils am derzeitigen Umsatz keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen außerhalb des Untersuchungsraums erkennen.

## 8.2 Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse sind nicht nur die möglichen Beeinträchtigungen auf den Bestand zu untersuchen, sondern es ist auch die Frage zu beantworten, ob durch die Realisierung des Planvorhabens die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt werden könnten.

Dies wäre dann der Fall, wenn das Planvorhaben im Marktsegment des zentrenrelevanten Einrichtungsbedarfs in den Nachbarkommunen eine so hohe Kaufkraftabschöpfung generieren könnte, dass die Marktzutrittsmöglichkeiten für neue Angebotsformen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche spürbar eingeschränkt würden. Dies kann aber nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse ausgeschlossen werden.

Zwar stehen spezialisierte Küchenstudios ebenso wie Angebotskonzepte wie Depot und Nanu Nana, die speziell für integrierte City-Lagen entwickelt wurden, aufgrund ihrer Sortimentsstrukturen in Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben; aufgrund der anders gelagerten Zielgruppenansprache und der damit einhergehenden relativ geringen Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens werden die Möglichkeiten zur Realisierung dieser modernen City-Konzepte in geeigneten Zentrallagen durch das Planvorhaben nicht bedeutsam eingeschränkt.

Abschließend lässt sich festhalten, dass im Realisierungsfall der Küchenausstellung mit Lager und Verwaltung die prognostizierten Umsatzverlagerungen keine Größenordnungen erreichen würden, bei denen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die wohnungnahe Versorgung im Untersuchungsraum im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären.

## 8.3 Städtebauliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung

Städtebaulich relevante Auswirkungen könnten auch dann auftreten, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in einer der tangierten (Nachbar-) Kommunen durch das Planvorhaben gefährdet würde.

Die höchsten Umsatzumverteilungsquoten sind mit 12 - 15 % des derzeitigen Küchenumsatzes (gleichbedeutend max. 4 % des Gesamtumsatzes der betroffenen Möbelhäuser) an dezentralen Standorten in Schwetzingen und Mannheim zu erwarten. Angesichts der Standortrahmenbedingungen und der Leistungsstärke der Hauptwettbewerber ist daraus jedoch keine betriebliche Gefährdung abzuleiten. Zudem ist in der Bewertung zu berücksichtigen, dass sich die von Umsatzumverteilungseffekten besonders betroffenen strukturprägenden Anbieter alle außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an Pkw-orientierten Standorten befinden. Die prognostizierten Effekte sind somit ausschließlich wettbewerblicher Natur.

Bezüglich der betroffenen Möbelhäuser ist zudem darauf hinzuweisen, dass sich die Umverteilungseffekte nur auf einzelne Sortimente dieser Anbieter beziehen und somit existenzgefährdende Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

**Atypik-Prüfung und Auswirkungsanalyse • Küchen Aktuell • Brühl (Baden)**

Auch in den anderen untersuchten Kommunen ist eine Gefährdung der branchenmäßigen Versorgung mit Küchen nicht zu erwarten. Diese Betriebe weisen große, zum Teil sich überschneidende Marktgebiete auf und können dadurch eine hohe Leistungsfähigkeit erzielen, sodass sie betriebswirtschaftlich in der Lage sein werden, dem erhöhten Wettbewerbsdruck standzuhalten.

Bei der Bewertung der Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Küchen ist für den Untersuchungsraum zu berücksichtigen, dass selbst bei Aufgabe einer der an nicht-integrierten Standorten ansässigen, besonders betroffenen Wettbewerber die Angebotsdichte nur unwesentlich herabgesetzt wird. Hinzu kommt, dass die Kunden aus den betroffenen Nachbarkommunen auch weiterhin in zumutbaren Distanzen verschiedene Küchenanbieter zur Auswahl hätten.

## 9 Zusammenfassung und Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplanten Eröffnung einer Küchenausstellung mit Lager und Verwaltung der Küchen Aktuell GmbH mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im Einkaufszentrum Nord der Gemeinde Brühl (Baden) keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Gemeinde Brühl (Baden) oder sonstige Städte und Gemeinden zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- In der Gemeinde Brühl (Baden) ist am Standort Rennerswald die Ansiedlung eines Küchenmarktes mit einer Gesamtfläche von ca. 12.000 m<sup>2</sup> geplant. Davon entfallen ca. 4.500 m<sup>2</sup> auf die Ausstellungs-/ Verkaufsfläche, ca. 6.540 m<sup>2</sup> auf Lagerfläche und ca. 970 m<sup>2</sup> auf Büro- und Technikflächen. Damit ist das Planvorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zu charakterisieren.
- Der Projektstandort ist dem Einkaufszentrum Nord in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Städten Mannheim und Schwetzingen zugeordnet. Über die Autobahnanschlussstelle Mannheim/Schwetzingen (A 6) und die Bundesstraße 36 ist das Areal in das regionale und überregionale Verkehrsnetz sehr gut eingebunden.
- Da es sich bei der geplanten Küchenausstellung um einen Betrieb mit einem schmalen Sortiment handelt, dass eine sehr flächenintensive Warenpräsentation (Küchenausstellung) im Kernsortiment aufweist und ein untergeordnetes, sachlich mit dem Kernsortiment verbundenes Randsortiment (Haushaltswaren) führt, kann eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden. Betriebliche Besonderheiten ergeben sich darüber hinaus auch daraus, dass die Ausstellungsküchen nur als Muster fungieren, die Kunden also keine Waren unmittelbar mitnehmen können. Vielmehr steht die planerische Arbeit der Mitarbeiter im Vordergrund. Die Küchen werden nach den Kundenwünschen individuell geplant, zusammengestellt, geliefert und montiert. Es handelt sich somit um einen Handwerk-akzessorischen Betrieb mit Lagerflächen, der die Artikel nur in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen (Planung und Aufbau/ Montage) anbietet.

Damit ist aus Sicht der Gutachter auch eine Genehmigung innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO möglich.

- Die Wettbewerbssituation ist durch großflächige Küchenfachmärkte, Küchenabteilungen in den Möbelhäusern sowie durch kleinere und mittlere Küchen- bzw. Möbelspezialisten in einem Umkreis von bis zu 30 Fahrminuten bestimmt. Dabei sind die Wettbewerber aufgrund des nicht-zentrenrelevanten Sortimentes überwiegend an dezentralen Standorten, teilweise auch als Küchenstudios in den Innenstädten der größeren Städte vorzufinden. Eine hohe Versorgungsbe-

deutung kommt vor allem dem großflächigen Küchenangebot in Mannheim, Heidelberg, Ludwigshafen und Schwetzingen zu.

- Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht das Vorhaben eine jährliche Umsatzleistung von max. 17,4 Mio. €; davon entfallen auf das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment Küchen rd. 16,9 Mio. € und rd. 0,5 Mio. € auf das zentrenrelevante Randsortiment Haushaltswaren.
- Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass wettbewerbliche Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens innerhalb bestehender Marktstrukturen vorrangig bei vergleichbaren Anbietern, also bestehenden Küchenanbietern und Möbelhäuser zum Tragen kommen werden. Die relevanten Betriebe befinden sich dabei überwiegend außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Ein „Wegbrechen“ des projektrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum und damit eine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Brühl (Baden) und den Nachbarkommunen kann ausgeschlossen werden.

Auch sind existenzbedrohende Umverteilungseffekte gegenüber strukturprägenden Betrieben innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen nicht zu erwarten. Alle vom Vorhaben tangierten Zentren können auch nach Realisierung des Planvorhabens ihrem Versorgungsauftrag hinsichtlich des Angebots projektrelevanter Waren ohne Funktionseinschränkung nachkommen.

- Abschließend lässt sich festhalten, dass im Realisierungsfall des Planvorhabens nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sind auszuschließen.

---

Köln, im Mai 2019

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth

## 10 Anhang

Abbildung 11 A: Umverteilungseffekte des Planvorhabens nach Standortbereichen

Standort		Sortiment	Wettbewerbsumsatz	Umverteilung Küchen	Umverteilung Haushaltswaren, GPK	Umverteilung gesamt	
Zone	Stadt/ Gemeinde	Standort	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in % des Umsatzes
1	Altlußheim	sonst. Standorte	0,9	(*)	(*)	(*)	4
1	Brühl	sonst. Standorte	1,8	0,1	(*)	0,1	4
1	Edingen-	sonst. Standorte	1,4	(*)	(*)	(*)	(*)
1	Heidelberg	ZVB Innenstadt	4,0	(*)	0,1	0,1	1
1	Heidelberg	sonst. Standorte	27,9	1,8	(*)	1,8	7
1	Hockenheim	ZVB Mitte	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)
1	Hockenheim	sonst. Standorte	1,1	0,1	(*)	0,1	5
1	Ketsch	sonst. Standorte	4,4	0,4	(*)	0,4	9
1	Mannheim	ZVB Innenstadt	10,0	0,2	0,1	0,3	3
1	Mannheim	Sonst. STZ	1,3	(*)	(*)	(*)	(*)
1	Mannheim	sonst. Standorte	35,3	4,2	0,1	4,3	12
1	Neulußheim	sonst. Standorte	1,1	0,1	(*)	0,1	4
1	Ofersheim	sonst. Standorte	2,0	0,1	(*)	0,1	4
1	Reilingen	sonst. Standorte	7,1	0,6	(*)	0,6	9
1	Sandhausen	sonst. Standorte	0,9	(*)	(*)	(*)	3
1	Schwetzingen	sonst. Standorte	17,3	2,4	0,2	2,6	15
1	Walldorf	sonst. Standorte	0,7	(*)	(*)	(*)	3
2	Bad Schönborn	sonst. Standorte	0,5	(*)	(*)	(*)	(*)
2	Bensheim	ZVB Mitte	1,9	(*)	(*)	(*)	2
2	Bensheim	sonst. Standorte	2,9	0,1	(*)	0,1	3
2	Birkenau	sonst. Standorte	4,7	0,4	(*)	0,4	9
2	Bruchsal	ZVB Mitte	0,5	(*)	(*)	(*)	2
2	Bruchsal	sonst. Standorte	11,6	0,7	(*)	0,7	6
2	Dannstadt-	ZVB Mitte	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)
2	Forst	sonst. Standorte	0,9	(*)	(*)	(*)	3
2	Frankenthal (Pfalz)	ZVB Mitte	1,4	(*)	(*)	(*)	1
2	Frankenthal (Pfalz)	sonst. Standorte	8,3	0,6	(*)	0,6	8
2	Graben-Neudorf	sonst. Standorte	0,7	(*)	(*)	(*)	(*)
2	Heidelberg	sonst. Standorte	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)
2	Karlsdorf-Neuthard	sonst. Standorte	1,4	(*)	(*)	(*)	2
2	Ladenburg	ZVB Mitte	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)
2	Ladenburg	sonst. Standorte	1,4	(*)	(*)	(*)	2
2	Lampertheim	ZVB Mitte	2,7	(*)	(*)	(*)	1
2	Limburgerhof	sonst. Standorte	0,5	(*)	(*)	(*)	2
2	Lorsch	sonst. Standorte	1,4	(*)	(*)	(*)	2
2	Ludwigshafen	ZVB Mitte	3,3	0,1	(*)	0,1	2
2	Ludwigshafen	sonst. STZ	0,5	(*)	(*)	(*)	(*)
2	Ludwigshafen	sonst. Standorte	20,7	1,2	(*)	1,2	6
2	Mannheim	sonst. Standorte	1,5	(*)	(*)	(*)	2
2	Mutterstadt	sonst. Standorte	9,5	0,8	(*)	0,8	8
2	Nußloch	ZVB Mitte	0,3	(*)	(*)	(*)	2
2	Oberhausen-Rheinhs.	sonst. Standorte	1,6	(*)	(*)	(*)	2
2	Schifferstadt	sonst. Standorte	1,1	(*)	(*)	(*)	2
2	Schriesheim	ZVB Schriesheim	0,2	(*)	(*)	(*)	(*)
2	Sinsheim	sonst. Standorte	4,1	0,1	(*)	0,1	2
2	Speyer	ZVB Mitte	2,9	(*)	(*)	0,1	2
2	Speyer	sonst. Standorte	13,5	0,6	(*)	0,6	5
2	Ubstadt-Weiher	sonst. Standorte	3,5	0,1	(*)	0,1	2
2	Viernheim	ZVB Mitte	0,6	(*)	(*)	(*)	2
2	Viernheim	sonst. Standorte	11,8	0,5	(*)	0,5	4
2	Waghäusel	ZVB Mitte	2,3	(*)	(*)	(*)	1
2	Weinheim	ZVB Mitte	0,1	(*)	(*)	(*)	(*)
2	Weinheim	sonst. Standorte	10,7	0,3	(*)	0,3	3
2	Wiesloch	ZVB Mitte	0,6	(*)	(*)	(*)	(*)
2	Wiesloch	sonst. Standorte	4,5	0,2	(*)	0,2	5
.	Sonstige Betrieb/ Standorte		J.	0,8	(*)	0,8	J.
.	<b>Summe</b>		J.	<b>16,9</b>	<b>0,5</b>	<b>17,4</b>	J.

(\*) marginal      ZVB: zentraler Versorgungsbereich/ STZ: Stadtteilzentrum      GPK: Glas Porzellan, Keramik  
Quelle: BBE-Berechnungen 2019, eigene Berechnung (Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

---

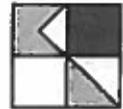
# Gemeinde Brühl

## Schalltechnische Untersuchung Zum Bauantrag „Küchen Aktuell – An den Werften“

Karlsruhe, im Juni 2019

**KOEHLER & LEUTWEIN**  
Ingenieurbüro für Verkehrswesen

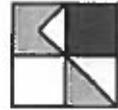




---

## INHALTSVERZEICHNIS

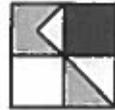
	Seite
1. Ausgangssituation	1
2. Vorgehensweise	1
3. Grundlagen der Untersuchung	2
3.1 Gewerbelärm	2
3.2 Beurteilungsgrundlagen	3
4. Ergebnis Schallausbreitungsberechnung	4
5. Zusammenhang	5



---

## **ANLAGENVERZEICHNIS**

- 1.1 Lage des Untersuchungsbereiches
- 1.2 Lageplan Bearbeitungsgrundlage
- 2 Literatur
- 3 Tagesgang Emissionsquellen Gewerbelärm
- 4 Isophonendarstellung Gewerbelärm Tagzeitraum (06-22 Uhr)



## 1. Ausgangssituation

Im Zuge des Bauvorhabens „Küchen Aktuell – An den Werften“ sind entsprechend dem Auftrag vom 26.04.2019 auf der Grundlage des Angebotes vom 25.04.2019 Aussagen über mögliche künftige Lärmbeeinträchtigungen durch Gewerbelärm auf die vorhandene Wohnbebauung zu treffen.

Die Firma Küchen Aktuell GmbH plant an der Straße „An den Werften“ im Norden von Brühl einen Küchenfachmarkt mit angeschlossenem Logistikstandort zu errichten. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind Aussagen über die Lärmauswirkungen der zukünftigen Gewerbenutzungen auf die bestehende Wohnbebauung im Neubaugebiet des Schütte-Lanz-Parks, insbesondere an der Josef-Helffrich-Straße zu treffen. Zur Beurteilung und Bewertung der Emissionen durch Parkplatzverkehr, Anlieferung und Lüftungsanlagen auf dem Gebäude ist die TA-Lärm als Grundlage heranzuziehen, um unzumutbare Lärmbelastungen im Umfeld des Bauvorhabens zu vermeiden. Gegebenenfalls sind organisatorische oder bauliche Schallschutzmaßnahmen anzugeben. Anlage 1.1 zeigt einen Übersichtslageplan der örtlichen Situation.

## 2. Vorgehensweise

Für die Berechnung der Lärmsituation im Bereich des Untersuchungsgebietes wurden die zur Verfügung gestellten Unterlagen zur Bearbeitung mit einem computergestützten Rechenprogramm aufbereitet. Die Anlage 1.2 stellt den Entwurf des Auftraggebers als Bearbeitungsgrundlage der Schalltechnischen Untersuchung dar.

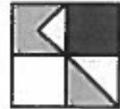
Vom Auftraggeber wurden Angaben zu Anlieferzeiten und –Frequenzen, sowie Datenblätter zur Schalleistung der Kühlanlagen übermittelt. Für die Emissionen der Parkplätze wurde im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes von einem häufigen Stellplatzwechsel während der Öffnungszeiten ausgegangen. Zur Berechnung des vom Parkplatz des Küchenfachmarktes ausgehenden Schallemissionen wurde die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Augsburg, 2007, herangezogen. Zur Ermittlung des durch die Anlieferungen entstehenden Gewerbelärms wurde die Lkw-Studie des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, „Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weitere typische Geräusche, insbesondere von Verbrauchermärkten“, Wiesbaden, 2005, verwendet. Die Schallausbreitungsberechnungen erfolgen dabei auf Basis der DIN 9613-2 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien) unter Verwendung des Programms SOUNDPLAN, der Firma Soundplan GmbH, Backnang, Version 8.0.

Gemeinde Brühl

Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Küchen Aktuell – An den Werften“

Erläuterungsbericht

Seite 1



Zur Beurteilung der Lärmsituation im Untersuchungsgebiet wurden Lärmisophonenkarten erstellt und Einzelpunktberechnungen an maßgeblichen Gebäudefronten durchgeführt. Die Beurteilung der Immissionspegel erfolgte anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm, 1998. Anlage 2 zeigt ein Verzeichnis der Gesetze, Verordnungen und Richtlinien, die bei der Berechnung und Beurteilung Verwendung fanden.

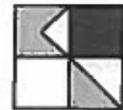
### **3. Grundlagen der Untersuchung**

#### **3.1 Gewerbelärm**

Als relevante Gewerbelärmemittenten, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Küchenfachmarktes entstehen, werden die Lärmentwicklungen aus dem Parkplatzverkehr auf dem Grundstück, die durch den Anlieferungsverkehr entstehenden Geräusche und die Kühlanlagen auf dem geplanten Gebäude berücksichtigt.

Auf dem Gelände des Küchenfachmarktes sind zwei Parkflächen mit 25 Stellplätzen im Norden und 57 Stellplätzen im Osten geplant. Diese werden sowohl von Angestellten wie auch von Kunden benutzt. Entsprechend der Betriebszeiten des Küchenfachmarktes von 07:30 bis 20:30 Uhr wurde im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes von einem Wechsel pro Stellplatz auf beiden Parkflächen in der Zeit 07:00 bis 21:00 Uhr ausgegangen. Hieraus ergeben sich gerundet 1.150 Fahrten, welches gemäß der Verkehrsuntersuchung der mehr als 10-fachen tatsächlich zu erwartenden Verkehrsmenge entspricht. Es wurde nach der Parkplatzlärmstudie für Parkplätze an Fachmärkten ein Zuschlag von  $K_{PA}$  von 3 dB(A) und ein Zuschlag  $K_i$  für die Impulshaltigkeit von 4 dB(A) vergeben. Weiterhin wurde ein Zuschlag  $K_b$  für Park-/Suchverkehr der Kunden in Abhängigkeit von der Stellplatzanzahl von 4,2 dB(A) vergeben. Es ergibt sich aus den genannten Eingangsdaten für den Parkplatz des Verbrauchermarktes ein Schallleistungspegel  $L_w$  von 91,76 dB(A) für den Tageszeitraum. Diese Emissionen wurden in einer Höhe von 0,5 m über dem Gelände im digitalen Geländemodell berücksichtigt.

Weiterhin wurden zur Warenanlieferung zwei Lkw-Fahrten durch Sattelzüge und 16 Fahrten durch kleine Lkw („Sprinter“) im Tageszeitraum zwischen 07:00 und 18:00 Uhr angenommen. Für die Anlieferungen wurden Linienschallquellen auf Grundlage des technischen Berichts der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie zum Untersuchen der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen eingegeben. Dabei wurde davon ausgegangen, dass der Lkw rückwärts im Bereich der Anlieferung einfährt. Für die



Einfahrt wurde von einem Schalleistungspegel von 66 dB(A)/m für einen Lkw für das Rückwärtsfahren ausgegangen. Die Ausfahrt erfolgt dementsprechend vorwärts. Hierfür wurde ein Schalleistungspegel von 63 dB(A)/m eingegeben. Beide Schallquellen wurden jeweils 1 m über Gelände angesetzt. Hinzu kommt für das Be- und Entladen eine Punktschallquelle mit einem Schalleistungspegel von 83 dB(A) pro Lkw über jeweils eine Stunde. Hierdurch sollen Geräusche durch z.B. Betriebsbremsen, Türenschnagen, Abstellen von Gefäßen usw. berücksichtigt werden. Diese Schallquelle wurden ebenfalls 1 m über Gelände angesetzt mit demselben Tagesgang wie die Anlieferung.

Für die Lüftungsanlagen wurden Datenblätter vom Auftraggeber übermittelt, die mit einem Schalleistungspegel von aufgerundet 65 dB(A) als Punktschallquellen an sieben Standorten auf dem Dach des geplanten Gebäudes in der Ausbreitungsberechnung berücksichtigt wurden. Hierbei wurde wieder entsprechend der übermittelten Betriebszeiten von einer durchgehenden Emission in der Zeit von 07:00 bis 21:00 Uhr ausgegangen. Anlage 3 zeigt den Tagesgang der einzelnen Emissionsquellen

### 3.2 Beurteilungsgrundlagen

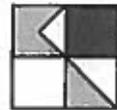
#### TA-Lärm (Gewerbeanlagen)

Zur Beurteilung des Gewerbelärms wurden die Bestimmungen der TA-Lärm herangezogen. Zum Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wurde auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 48 die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm, erlassen. Hiernach sind Anlagengeräusche und Fahrgeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie der Ein- und Ausfahrt der zu beurteilenden Anlage insgesamt zuzurechnen. Die Summe der Geräusche durch die Anlage, die bei der nächstgelegenen Wohnbebauung als Immissionspegel entstehen, ist nach den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm, Ziffer 6.1, zu beurteilen. Die Immissionsrichtwerte sind abhängig von der jeweiligen Gebietsausweisung entsprechend der Baunutzungsverordnung im Bereich der zu schützenden Gebäude. Die TA-Lärm schreibt folgende Immissionsrichtwerte für den vom Grundstück ausgehenden Gewerbelärm tags/nachts vor:

TA-Lärm	Gewerbelärm
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 / 40 dB(A)
Misch- (MI) und Kerngebiete (MK)	60 / 45 dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	65 / 50 dB(A)

Gemeinde Brühl

Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Küchen Aktuell – An den Werften“  
Erläuterungsbericht



Für allgemeine Wohngebiete ist bei der Ermittlung der Beurteilungspegel die erhöhte Störwirkung von Geräuschen im Tageszeitraum mit erhöhter Empfindlichkeit durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen. Werktags ist dieser für die Zeiträume zwischen 06:00 und 07:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr zu berücksichtigen.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

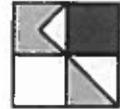
Für die Beurteilung nach TA-Lärm ist möglich, die Bestimmung nach Ziffer 3.2.1 zu verwenden, nachdem die Bestimmung der Vorbelastung entfallen kann, wenn die Geräuschimmissionen der Anlage die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten, da in diesem Fall der Immissionsbeitrag der zukünftigen Gewerbeflächen als nicht relevant anzusehen ist.

Als Gewerbelärm werden im vorliegenden Fall die einer Anlage zuzuordnenden Geräusche verstanden. Dabei sind nach TA-Lärm auch Fahrzeuggeräusche auf Betriebsgrundstücken sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die im Zusammenhang mit Betrieb der Anlage stehen der beurteilten Anlage zuzurechnen. Dem Fachmarkt können als gewerbliche Anlagen die Geräusche durch Parkplatzlärm, im Bereich der Ein- und Ausfahrt sowie der durch die Anlieferung entstehende Lärm zugeordnet werden.

#### **4. Ergebnisse Schallausbreitungsberechnung**

In der Schallausbreitungsberechnung wurden die topografischen Verhältnisse entsprechend des erstellten digitalen Geländemodells berücksichtigt. Neben den jeweiligen Lärmemittenten wurde die umgebende Bebauung zur Berücksichtigung von Bebauungsdämpfung und Reflexionen in die Berechnungen einbezogen.

Die Anlage 4 zeigt die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnung im Tageszeitraum unter Berücksichtigung der Gewerbelärmquellen des geplanten Fachmarktes. Dabei sind die Lärmisophonen in einer Höhe von 4,0 m sowie die jeweils höchsten Beurteilungspegel der maßgeblichen Gebäudefronten an den vier nächstgelegenen Gebäuden an der Josef-Helffrich-Straße dargestellt. Im Tageszeitraum zeigen sich deutliche Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete, mit Pegelunterschreitungen von mindestens 15,7 dB(A) bezogen auf die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete. Lärmschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art sind aufgrund der Ergebnisse nicht erforderlich.

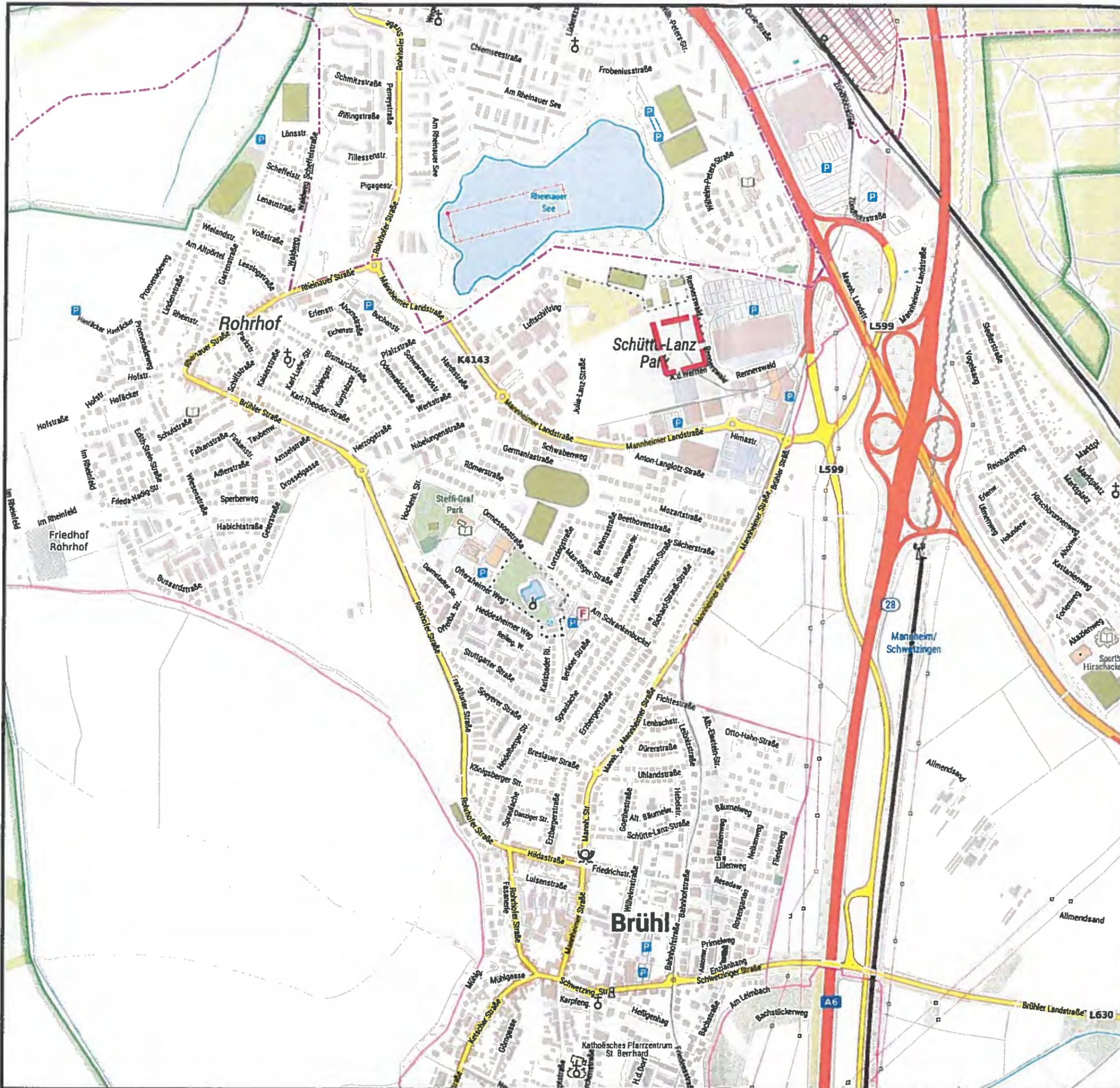


Für den Nachtzeitraum wurde keine gesonderte Betrachtung vorgenommen, da gemäß der Angaben des Betreibers kein Betrieb im Zeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr geplant ist. Es ist an dieser Stelle jedoch darauf hinzuweisen, dass nach der TA-Lärm im Nachtzeitraum nicht ein gemittelter Immissionspegel über 8 Stunden zur Beurteilung heranzuziehen ist, sondern die lauteste Nachtstunde. Daher können schon durch einzelne Geräuschquellen innerhalb einer Stunde Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm entstehen. Sollte ein Betrieb einer der vorausgegangenen Geräuschquellen von 06:00 Uhr, bzw. nach 22:00 Uhr in Erwägung gezogen werden, ist eine gesonderte Betrachtung des Nachtzeitraums zu empfehlen, da aus den relativ geringen Gewerbelärmimmissionen an den nächstgelegenen Gebäuden im Tagzeitraum nur sehr bedingt Rückschlüsse auf eine eventuelle Immissionswertüberschreitungen im Nachtzeitraum bei geplanter Nutzung geschlossen werden kann.

## **5. Zusammenfassung**

Im Rahmen des Bauvorhabens „Küchen Aktuell – An den Werften“ in Brühl wurde unter Berücksichtigung des Gewerbelärms, der von dem Betriebsgelände eines geplanten Fachmarktes ausgeht, eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der TA-Lärm beurteilt.

Durch die von dem geplanten Fachmarkt ausgehenden Geräusche durch Parkplatzlärm, Anlieferungen, Geräusche des Be- und Entladens sowie Kühlanlagen auf dem Dach des Gebäudes, entstehen im Tageszeitraum keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den nächstgelegenen Wohngebäuden. Im Nachtzeitraum sind gemäß der Betriebszeiten keine Geräuschemissionen zu erwarten. Schallschutzmaßnahmen oder organisatorische Festlegungen zum Betriebsablauf sind nicht erforderlich.



**ÜBERSICHT UNTERSUCHUNGSGEBIET**



Auf DIN A3 in Maßstab 1:10000 06/2019

**GEMENDE BRÜHL**  
**SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG**  
**ZUM BAUVORHABEN**  
**"KÜCHEN AKTUELL - AN DEN WERTEN"**

**1.1**

**KOEHLER & LEUTWEIN**  
 Ingenieurbüro für Verkehrswesen

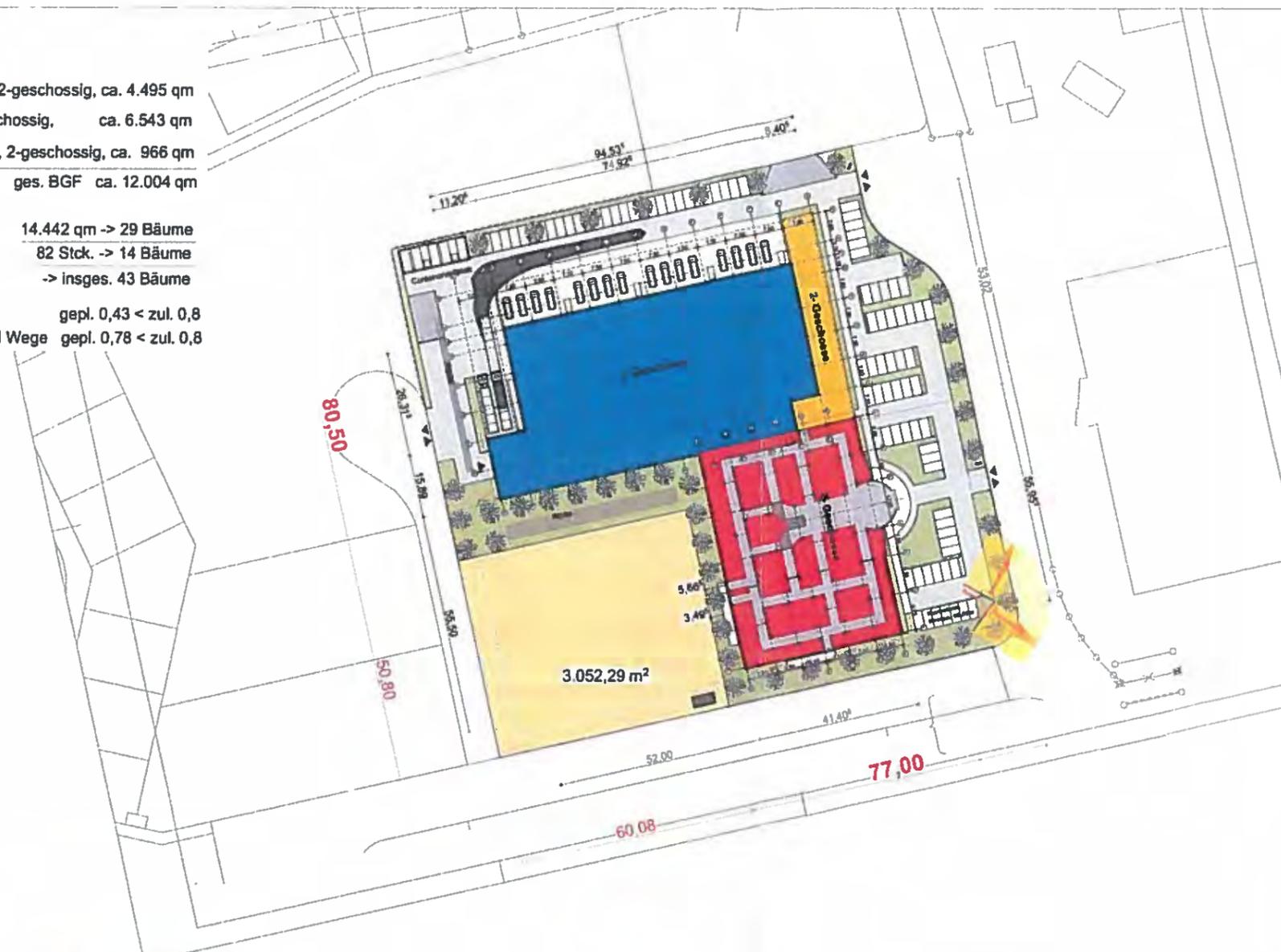


**Legende**

- Ausstellung, 2-geschossig, ca. 4.495 qm
  - Lager, 2-geschossig, ca. 6.543 qm
  - Büro/Technik, 2-geschossig, ca. 966 qm
- ges. BGF ca. 12.004 qm

Grundstücksgröße 14.442 qm -> 29 Bäume  
 Stellplatzanzahl 82 Stck. -> 14 Bäume  
 -> Insges. 43 Bäume

GRZ Gebäude gepl. 0,43 < zul. 0,8  
 GRZ Gebäude, EP's und Wege gepl. 0,78 < zul. 0,8



BAUVORHABEN:  
 HD\_Brühl, An den  
 Werften

BAUHERR:  
**KÜCHEN  
 AKTUELL**

ARCHITEKT:  
 Kai Dunkel

ZEICH - NR:  
 A6

PLAN:  
 Lageplan 1:1000

GEZ.:  
 ahnn

DATUM:  
 06. März 2019

GEMEINDE BRÜHL  
 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG  
 ZUM BAUVORHABEN  
 "KÜCHEN AKTUELL \_ AN DEN WERFTEN"

1.2

**KOEHLER & LEUTWEIN**  
 Ingenieurbüro für Verkehrswesen



## Verzeichnis der Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen Lärm-/Immissionsschutz

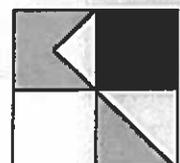
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) mit 1.-39. BImSchV:  
Genehmigungsbedürftige AnlagenVO, GenehmigungsverfahrensVO, StörfallVO, TA Luft, TA Lärm
- Baugesetzbuch (**BauGB**),  
Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**),  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- Bundesminister für Verkehr (BMV):  
Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
(**Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV**) vom 12. Juni 1990 (Bonn)
- Anlage 2 zur 16. BImSchV: **Schall 03(2012)** - Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege  
vom 17.07.2014
- Sportanlagenlärmschutzverordnung (**18. BImSchV**)  
Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 18. Juli 1991
- **TA Lärm:**  
Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes Immissionsschutzgesetz (Technische  
Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)
- **DIN ISO 9613, Teil 2:**  
Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Ausgabe Oktober 1999
- **DIN 4109** mit Beiblatt 1 und 2:  
Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Juli 2016
- **DIN 18005 Teil 1:**  
Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Mai 1987 / Juli 2002
- **DIN 18005 Teil 1, Beiblatt:**  
Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987
- **DIN 45691:**  
Geräuschkontingentierung, Dezember 2006
- **VDI 2571:**  
Schallabstrahlung von Industriebauten, 1976
- **VDI 3760:**  
Berechnung und Messung der Schallausbreitung in Arbeitsräumen, Februar 1996
- **VDI 3770** mit Beiblatt 1 und 2:  
Emissionskennwerte technischer Schallquellen Sport- und Freizeitanlagen, September 2012
- BMV, Abteilung Straßenbau:  
Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen **RLS-90**, Ausgabe 1990, Forschungsgesellschaft für  
Straßen- und Verkehrslärm, Köln
- Bayerisches Landesamt für Umweltschutz:  
Schriftenreihe Heft 89 - **Parkplatzlärmstudie**, Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen,  
Autohöfen und Omnibusbahnhöfen, sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, 6. Auflage 2007
- Hessische Landesanstalt für Umwelt und Geologie:  
Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw-  
und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von  
Fachzentren, Auslieferungslagern,  
Speditionen und Verbrauchermärkten sowie  
weiterer typischer Geräusche insbesondere  
von Verbrauchermärkten, Umwelt und  
Geologie Lärmschutz Heft 3, Wiesbaden 2005
- Hessische Landesanstalt für Umwelt:  
Technischer Bericht zur Untersuchung der  
Geräuschemission von Tankstellen, Umwelt-  
planung, Arbeits- und Umweltschutz,  
Heft 116, 01.02.1991, Aktualisierung in der  
Zeitschrift für Lärmbekämpfung, Mai 2000

06/17

**GEMEINDE BRÜHL**  
**SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG**  
**ZUM BAUVORHABEN**  
**"KÜCHEN AKTUELL - AN DEN WERFTEN"**

**2**

**KOEHLER & LEUTWEIN**  
Ingenieurbüro für Verkehrswesen



## Schallquellen Gewerbelärm

Schallquelle	Quelltyp	I oder S	L'w	Lw	Kl	LwM	00-01	01-02	02-03	03-04	04-05	05-06	06-07	07-08	08-09	09-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	
							Uhr																						
Küchenmarkt Lkw Ausfahrt	Linie	136,64	63,0	84,4	0										84,4										84,4				
Küchenmarkt Lkw Be-/Entladen	Punkt		83,0	83,0	3	108									83,0										83,0				
Küchenmarkt Lkw Einfahrt	Linie	115,50	63,0	83,6	0										83,6										83,6				
Küchenmarkt Lkw Rangieren rückwärts	Linie	49,60	66,0	83,0	0										83,0										83,0				
Küchenmarkt Lüftung 1	Punkt		65,0	65,0	3									65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0
Küchenmarkt Lüftung 2	Punkt		65,0	65,0	3									65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0
Küchenmarkt Lüftung 3	Punkt		65,0	65,0	3									65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0
Küchenmarkt Lüftung 4	Punkt		65,0	65,0	3									65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0
Küchenmarkt Lüftung 5	Punkt		65,0	65,0	3									65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0
Küchenmarkt Lüftung 6	Punkt		65,0	65,0	3									65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0
Küchenmarkt Lüftung 7	Punkt		65,0	65,0	3									65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0
Küchenmarkt Sprinter Ausfahrt 1	Linie	101,02	63,0	83,0	0									89,1											89,1				
Küchenmarkt Sprinter Ausfahrt 2	Linie	82,61	63,0	82,2	0									88,2											88,2				
Küchenmarkt Sprinter Ausfahrt 3	Linie	63,61	63,0	81,0	0									87,1											87,1				
Küchenmarkt Sprinter Ausfahrt 4	Linie	44,52	63,0	79,5	0									85,5											85,5				
Küchenmarkt Sprinter Be-/Entladen 1	Punkt		83,0	83,0	3	108								89,0											89,0				
Küchenmarkt Sprinter Be-/Entladen 2	Punkt		83,0	83,0	3	108								89,0											89,0				
Küchenmarkt Sprinter Be-/Entladen 3	Punkt		83,0	83,0	3	108								89,0											89,0				
Küchenmarkt Sprinter Be-/Entladen 4	Punkt		83,0	83,0	3	108								89,0											89,0				
Küchenmarkt Sprinter Einfahrt 1	Linie	92,23	63,0	82,6	0									88,7											88,7				
Küchenmarkt Sprinter Einfahrt 1 Rangiere	Linie	16,94	66,0	78,3	0									84,3											84,3				
Küchenmarkt Sprinter Einfahrt 2	Linie	73,65	63,0	81,7	0									87,7											87,7				
Küchenmarkt Sprinter Einfahrt 2 Rangiere	Linie	16,94	66,0	78,3	0									84,3											84,3				
Küchenmarkt Sprinter Einfahrt 3	Linie	54,64	63,0	80,4	0									86,4											86,4				
Küchenmarkt Sprinter Einfahrt 3 Rangiere	Linie	16,94	66,0	78,3	0									84,3											84,3				
Küchenmarkt Sprinter Einfahrt 4	Linie	35,51	63,0	78,5	0									84,5											84,5				
Küchenmarkt Sprinter Einfahrt 4 Rangiere	Linie	16,95	66,0	78,3	0									84,3											84,3				
Möbelhaus P Nordwest	Parkpla	849,39	57,7	87,0	0									87,0	87,0	87,0	87,0	87,0	87,0	87,0	87,0	87,0	87,0	87,0	87,0	87,0	87,0	87,0	87,0
Möbelhaus P Ost	Parkpla	1944	58,9	91,8	0									91,8	91,8	91,8	91,8	91,8	91,8	91,8	91,8	91,8	91,8	91,8	91,8	91,8	91,8	91,8	91,8



# GEWERBELÄRM PROGNOSE-PLANFALL

Höchste Fassadenpegel  
Lärmisophonen H=4,0m

Tageszeitraum

## Pegelwerte

in dB(A)	Immisionsrichtwerte TA-Lärm tags:
≤ 40	≤ 40
40 <	≤ 45
45 <	≤ 50
50 <	≤ 55 WA: 55 dB(A)
55 <	≤ 60 MI: 60 dB(A)
60 <	≤ 65 GE: 65 dB(A)
65 <	≤ 70 GI: 70 dB(A)
70 <	≤ 75
75 <	

## Legende

-  Wohngebäude
-  Nebengebäude
-  Straße
-  Parkplatz
-  Punktschallquelle
-  Linienschallquelle
-  Flächenschallquelle



Auf DIN A3 im Maßstab 1:2500



4

06/19

GEMEINDE BRÜHL  
SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG  
ZUM BAUVORHABEN  
"KÜCHEN AKTUELL - AN DEN WERFTEN"

**KOEHLER & LEUTWEIN**  
Ingenieurbüro für Verkehrswesen





# GEMEINDE BRÜHL

## Verkehrsuntersuchung

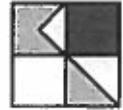
ZU

## „Küchen Aktuell – An den Werften“

Karlsruhe, im Juni 2019

**KOEHLER & LEUTWEIN**  
Ingenieurbüro für Verkehrswesen

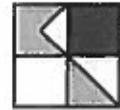




---

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	<b>Seite</b>
1. Ausgangssituation	1
2. Verkehrsanalyse	1
3. Verkehrsprognose	2
4. Leistungsfähigkeit	4
5. Zusammenfassung	5



## 1. Ausgangssituation

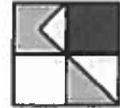
Für das Bauvorhaben „Küchen Aktuell - An den Werften“ wird nachstehend im Auftrag der Firma Küchen Aktuell GmbH vom 26.04.2019 der Bericht zur verkehrlichen Untersuchung und Auswirkung des projektierten Küchenfachmarktes auf das Bestandsstraßennetz vorgelegt.

Die Firma Küchen Aktuell GmbH plant an den Straßen An den Werften bzw. Rennerswald im Norden von Brühl einen Küchenfachmarkt mit angeschlossenem Logistikstandort zu errichten. Im Rahmen der hier vorgelegten Untersuchung werden Aussagen über die verkehrlichen Auswirkungen der zukünftigen Gewerbenutzungen gemacht und mit den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung „Schütte-Lanz“ verglichen. In Anlage 1 ist der Übersichtslageplan der örtlichen Situation aufgetragen.

## 2. Verkehrsanalyse

Zur Beurteilung der aktuellen Verkehrsbelastungen wurden am 06.06.2019 Verkehrszählungen am Knotenpunkt Mannheimer Landstraße / Rennerswald durchgeführt. In den Zeitbereichen von 6:00 bis 10:00 Uhr und 15:00 bis 19:00 Uhr wurden die Strombelastungen unterschieden nach Gesamtverkehr und hierin enthaltenem Schwerverkehr >3,5 t einschließlich Busse im Linienverkehr erfasst und über allgemeine Hochrechnungsfaktoren, die aus bereits vorliegenden Verkehrszählungen in Brühl abgeleitet wurden, auf werktäglichen Gesamtverkehr hochgerechnet. In Anlage 2 sind die Lage des Knotenpunkts, die Strombelastungen der morgendlichen und abendlichen Zeitbereiche sowie die werktäglichen Gesamtverkehre dargestellt. Hieraus ergibt sich, dass die Mannheimer Landstraße im Querschnitt mit ca. 12.600 bis ca. 14.400 Kfz/24 h belastet ist. Die Straße Rennerswald weist werktägliche Belastungen von ca. 5.800 Kfz/24 h auf. Der deutlich stärkere Strom von Rennerswald in die Mannheimer Landstraße ist auf die Erschließung des Einkaufszentrums Brühl im Einbahnstraßensystem zurückzuführen.

Im März 2013 wurden am selben Knotenpunkt bereits Verkehrszählungen durchgeführt. Diese erfolgten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Schütte-Lanz“. Die Ergebnisse der Zählung vom 21.03.2013 sind in Anlage 3 dargestellt. Im Vergleich zu den werktäglichen Belastungen des Jahres 2019 ergeben sich leichte, jedoch nicht signifikante, Unterschiede, wobei insgesamt die Verkehrsbelastung im Zuge der Mannheimer Landstraße zugenommen hat. Die Querschnittsbelastungen im Jahr 2013 im Zuge der Mannheimer Landstraße lagen bei ca. 12.300 bis 13.200 Kfz/24 h. Somit ergibt sich eine prozentuale Zunahme im Zuge der Mannheimer Landstraße bis 2019 von ca. 2,4 bis ca. 9,1 %.



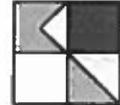
Zur Bearbeitung der Verkehrsuntersuchung „Schütte-Lanz“ 2013 wurde ein kurzfristiger Prognose-Nullfall für das Jahr 2018 erstellt. Die Berechnungsergebnisse aus dem Verkehrsmodell ergeben auf der Mannheimer Landstraße Verkehrsbelastungen von ca. 12.900 bis ca. 14.000 Kfz/24 h. Diese liegen in sehr guter Übereinstimmung mit den tatsächlich gezählten Werten des Jahres 2019 in Höhe von ca. 12.600 bzw. ca. 14.400 Kfz/24 h. Die Straße Rennerswald sollte laut Verkehrsmodell im Jahr 2018 mit ca. 6.100 Kfz/24 h belastet sein. Die tatsächliche Belastung des Jahres 2019 beläuft sich auf ca. 5.800 Kfz/24 h.

Somit kann nachgewiesen werden, dass die im Jahr 2013 zugrunde gelegten Grundbelastungen zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans „Schütte-Lanz“ der tatsächlichen Verkehrsentwicklung im Untersuchungsgebiet mit großer Genauigkeit entsprochen haben. Der Prognose-Nullfall 2018 aus der Verkehrsuntersuchung Schütte-Lanz, ist in Anlage 4 dargestellt.

### **3. Verkehrsprognose**

Anlage 5 zeigt den aktuellen Lageplan zum Bauvorhaben „Küchen Aktuell - An den Werften“. Auf einem 14.442 m<sup>2</sup> großen Flurstück soll gegenüber dem bestehenden Real Markt ein Küchenfachmarkt der Firma Küchen Aktuell GmbH errichtet werden. Auf dem Grundstück sollen insgesamt 82 Stellplätze für Kunden realisiert werden. Die Besonderheit derartiger Küchenstudios liegt darin, dass in erster Linie in den Verkaufsräumen Musterküchen ausgestellt werden. Weiterhin erfolgt eine individuelle Beratung und nach Bestellung eine direkte Auslieferung der Küchen mit Lkw unterschiedlicher Größe. Somit ist gegenüber anderen Fachmärkten mit deutlich größerem Warensortiment bzw. Möbelfachmärkten eine deutlich geringere Kundenfrequenz und hieraus resultierende Verkehrserzeugung anzusetzen.

In Anlage 6 ist die Auswertung der durchschnittlichen Besucherzahlen der Filiale Hamburg-Rahlstedt der Jahre 2016, 2017 und 2018 dargestellt. Die Größe der Küchen Aktuell-Filiale in Hamburg-Rahlstedt entspricht in etwa dem in Brühl geplanten Fachmarkt. Entsprechend ergibt sich eine durchschnittliche tägliche Frequenz von 47 Kunden im Jahr 2017, die vereinfacht auch als Kfz angesetzt werden. Die durchschnittlichen Besucherzahlen samstags liegen bei bis zu 78 Kunden bzw. Kundenpaaren und somit Pkw. Dies entspricht im Mittel auch der tatsächlich zur Verfügung stehenden Stellplatzkapazität am Küchenfachmarkt, so dass hierüber auch Verkaufsspitzentage abgedeckt werden können. Aufgrund der Besonderheit, dass derartige Küchenfachmärkte zwar eine gewisse Anzahl an Schaukunden aufweisen, jedoch ein direkter Verkauf nur bedingt möglich ist, werden die hier erfassten Werte auch den Berechnungen zum Küchenfachmarkt in Brühl zugrunde gelegt.



Nach Angaben der Firma Küchen Aktuell GmbH wird eine durchschnittliche werktägliche Frequenz von ca. 37 Besucherpaaren pro Tag am Standort Brühl erwartet. Zur weiteren Bearbeitung werden jedoch die durchschnittlichen Belastungen des Jahres 2017 der Filiale Hamburg-Rahstedt angesetzt. Zudem ist laut Auftraggeber davon auszugehen, dass zusätzlich 15 Lkw täglich vom Küchenmarkt ab- und auch wieder anfahren werden. Die Auslieferung bzw. die Kundenfahrten mit LKW beginnen ab 7:30 Uhr, die Rückfahrt erfolgt bis spätestens 16:30 Uhr. Neben dem Lkw-Verkehr zur Auslieferung und Montage ist von weiteren zwei Sattelzügen von Lieferanten der Küchenmöbel und Elektrogeräte über den Tag verteilt auszugehen.

Entsprechend Angaben des Betreibers werden zudem ca. 70 Mitarbeiter und weiter ca. 15 Auszubildende am Standort tätig sein. Bei einer Anwesenheit von 90 %, 2,5 Wegen je Angestelltem und einem Modal-Split Anteil im motorisierten Verkehr von 80 % ergeben sich gerundet zusätzliche 150 Fahrten werktags.

Es ergibt sich somit eine zu erwartende Gesamtverkehrsbelastung unter Ansatz des durchschnittlich täglichen Kundenverkehrs 2017 am Standort Hamburg-Rahlstedt von ca. 140 Fahrzeugen jeweils in Zu- und Abfahrt und somit eine Gesamtverkehrserzeugung von ca. 280 Fahrten werktags. In der Verkehrsuntersuchung „Schütte-Lanz“ des Jahres 2013 wurde auf dem jetzigen Grundstück der Firma Küchen Aktuell GmbH die Realisierung eines Pflanzen- bzw. Gartenmarktes berücksichtigt. Für diesen ergab sich eine durchschnittliche werktägliche Verkehrserzeugung von etwas mehr als 500 Fahrzeuge jeweils im Ziel- und Quellverkehr und somit insgesamt etwas über 1.000 Fahrten. Die zukünftig zu erwartende Verkehrsbelastung durch den Küchenfachmarkt liegt demgegenüber nun nur noch bei ca. 28 % des damals angesetzten Wertes.

In Anlage 7 ist der Belastungsplan aus der Verkehrsuntersuchung „Schütte-Lanz“ mit vollständiger Bebauung des Bebauungsplangebietes dargestellt. Insbesondere im Zuge der Straße Rennerwald ergeben sich in der Einmündung in die Mannheimer Landstraße demnach Verkehrsbelastungen von ca. 7.900 Kfz/24 h. Unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und Überlagerung mit den gezählten Werten des Jahres 2019 ist jedoch mit Realisierung des Küchenfachmarktes von einer Verkehrsbelastung auf der Straße Rennerwald von maximal ca. 6.000 Kfz/24 h auszugehen. Dieser Wert liegt um ca. 24 % unter den damals angesetzten Verkehrsbelastungen in der Verkehrsuntersuchung Brühl, Bebauungsplan „Schütte-Lanz“.



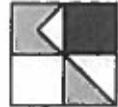
#### **4. Leistungsfähigkeit**

Im Zuge der Verkehrsuntersuchung „Schütte-Lanz“ wurde für die maßgebende Abendspitzenstunde im Prognose-Planfall die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs Mannheimer Landstraße / Rennerswald einschließlich zusätzlichem Verkehrsaufkommen aus dem Bebauungsplangebiet beurteilt. Die stündliche Verkehrsbelastung in Pkw-Einheiten am Kreisverkehr wurde entsprechend mit ca. 1.880 Pkw-Einheiten angesetzt. Hiermit konnte die Qualitätsstufe C nach HBS errechnet werden, was einer befriedigenden Verkehrsqualität während der maximalen nachmittäglichen Spitzenstunde entspricht.

Die Verkehrsbelastungen des Kreisverkehrs im Jahr 2019 liegen während der nachmittäglichen Spitzenstunde bei ca. 1.480 Pkw-Einheiten und damit deutlich unter den im Jahr 2013 angesetzten Verkehrsbelastungen. Zudem ist davon auszugehen, dass diese durch den Küchenfachmarkt auf maximal ca. 1.530 Kfz/h ansteigen werden. Die stündliche Verkehrsbelastung nachmittags mit Küchenfachmarkt liegt somit um ca. 19 % unter den in der Verkehrsuntersuchung „Schütte-Lanz“ 2013 angesetzten Werten.

Unter Berücksichtigung der deutlich verringerten Verkehrserzeugung über die Straße Rennerswald kann somit auch ohne Neuberechnung davon ausgegangen werden, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Küchenfachmarkt an den Knotenpunkten im Untersuchungsgebiet hinreichend leistungsfähig abgewickelt werden kann. Diese Aussage trifft selbst für eine Situation mit Realisierung der weiteren Nutzungen im Bebauungsplangebiet zu.

Es kann somit festgestellt werden, dass aus verkehrlicher Sicht aus der Realisierung des Küchenfachmarktes im Bereich Rennerswald keine negativen verkehrlichen Auswirkungen im Untersuchungsgebiet zu erwarten sein werden.



## **5. Zusammenfassung**

Die Firma Küchen Aktuell GmbH plant in Brühl im Bereich der Straße Rennerswald einen neuen Küchenfachmarkt zu errichten.

Eine aktuelle Verkehrszählung hat ergeben, dass die heutigen Verkehrsbelastungen sehr gut mit den Grundlagen der Verkehrsuntersuchung „Schütte-Lanz“ des Jahres 2013 übereinstimmen.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 14.440 m<sup>2</sup> sollen Ausstellungsräume realisiert werden. Für diese werden 82 Stellplätze vorgesehen. Neben dem Kundenverkehr erfolgt auch eine Anlieferung bzw. ein Beliefern von Kunden vom Standort aus.

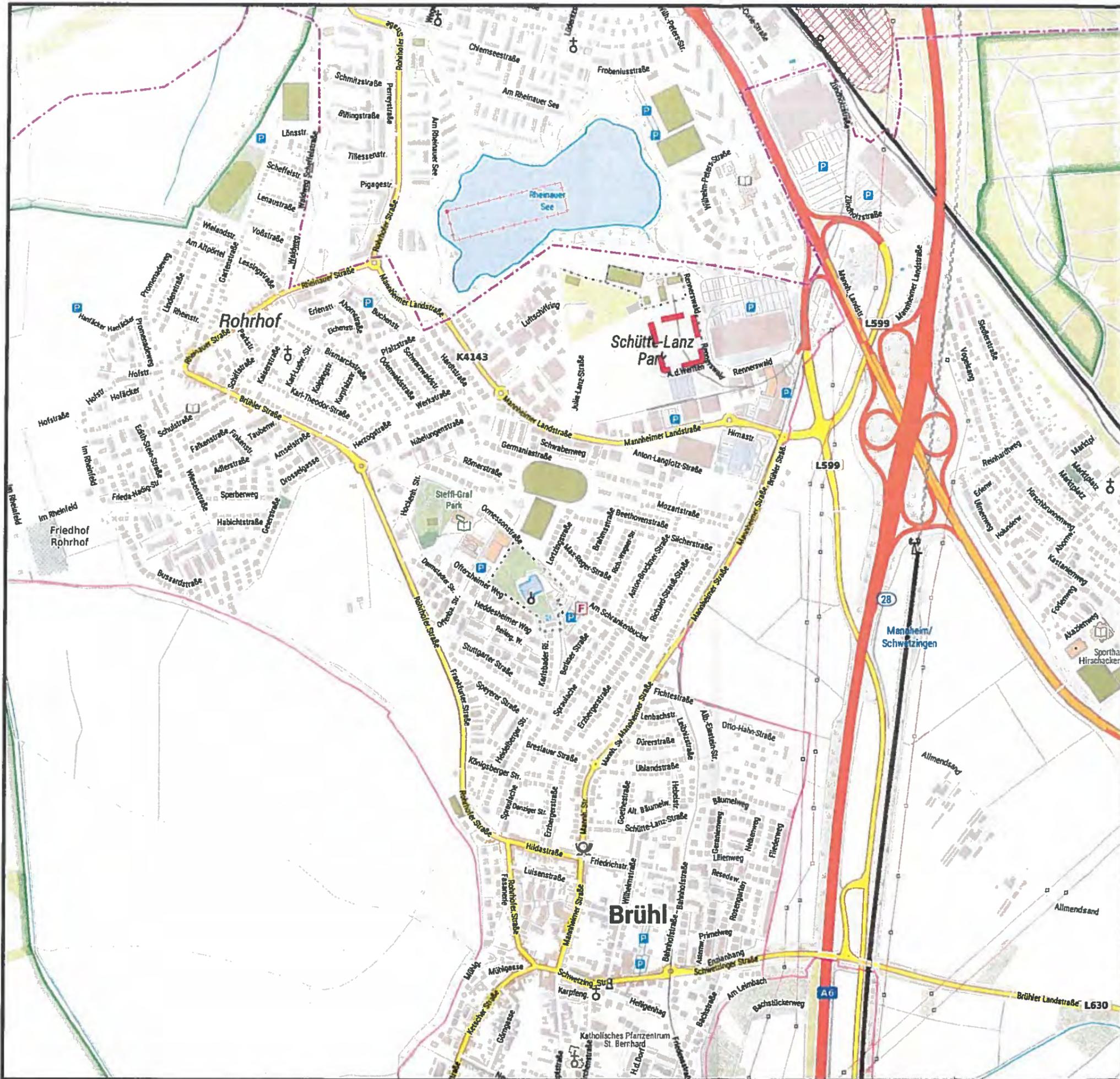
Insgesamt kann werktags von einer Gesamtverkehrserzeugung, einschließlich Schwerverkehrsfahrzeuge, von 280 Kfz/24h und somit 140 Kfz/24h jeweils im Ziel- und Quellverkehr ausgegangen werden.

Aufgrund der unveränderten verkehrlichen Situation und einem deutlich geringeren Verkehrsaufkommen durch den Küchenfachmarkt gegenüber den Ansätzen aus der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Schütte Lanz“ ergibt sich auch ohne Neuberechnung, dass die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen im Untersuchungsgebiet durch die Realisierung des Küchenfachmarktes nur unmaßgeblich beeinflusst wird.

Ingenieurbüro für Verkehrswesen  
Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG

Datei: RK\_Brühl\_Küchen\_Aktuell\_VU\_2019-06-25  
Datum: 25.06.2019

# ÜBERSICHT UNTERSUCHUNGSGEBIET

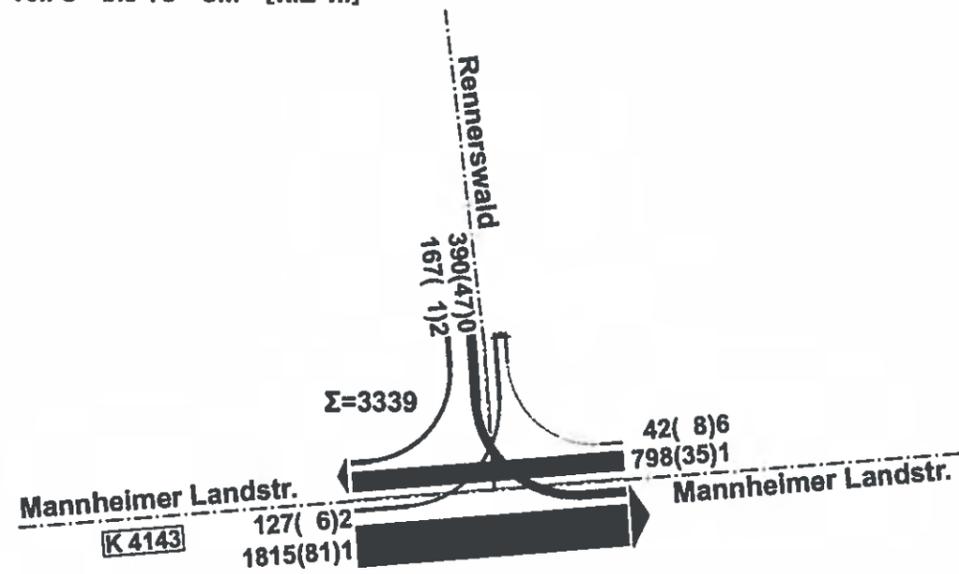


Auf DIN A3 in Maßstab 1:10000 06/2019

GEMENDE BRÜHL  
VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG ZUM 1  
BAUVORHABEN  
"KÜCHEN AKTUELL - AN DEN WERTEN"

**KOEHLER & LEUTWEIN**  
Ingenieurbüro für Verkehrswesen

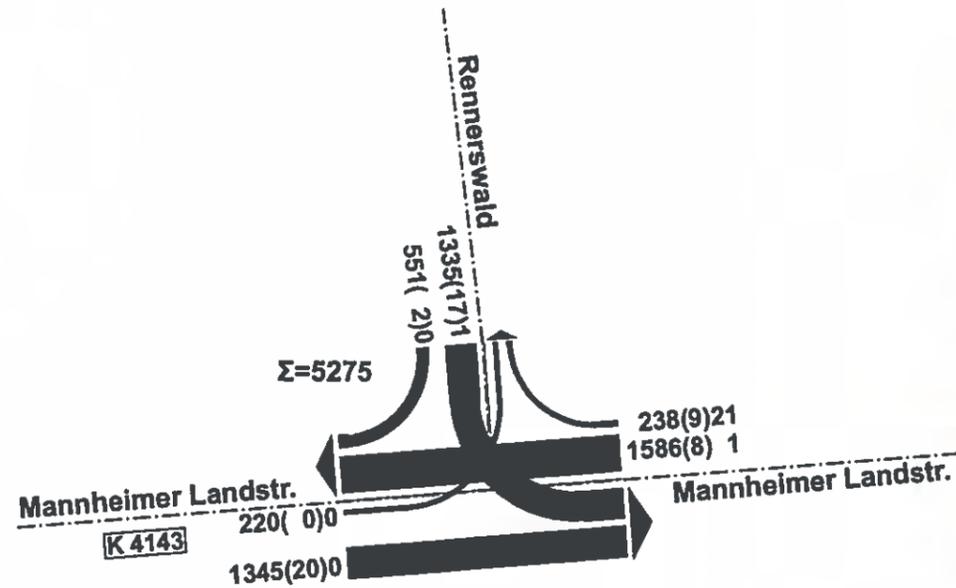
Belastung der Knotenpunkte  
am 06.06.2019  
von 6<sup>00</sup> bis 10<sup>00</sup> Uhr [Kfz/4h]



**LEGENDE**

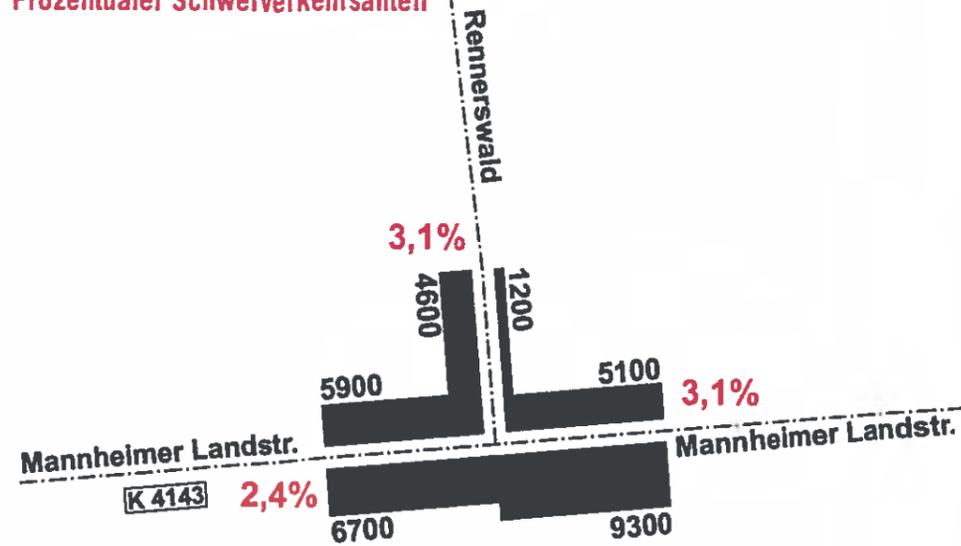
213	(20)	15
△	△	△
KFZ/4h DAVON:	SCHWER- VERKEHR	FAHRRÄDER
█ GEZÄHLTE WERTE		

Belastung der Knotenpunkte  
am 06.06.2019  
von 15<sup>00</sup> bis 19<sup>00</sup> Uhr [Kfz/4h]



Werktäglich Gesamtverkehr [Fz/24h]  
aus Knotenpunktzählung  
am 06.06.2019

Prozentualer Schwerverkehrsanteil



Stand 06/19

GEMEINDE BRÜHL  
VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG  
ZUM BAUVORHABEN  
"KÜCHEN AKTUELL - AN DEN WERFTEN"

2

KOEHLER & LEUTWEIN  
Ingenieurbüro für Verkehrswesen

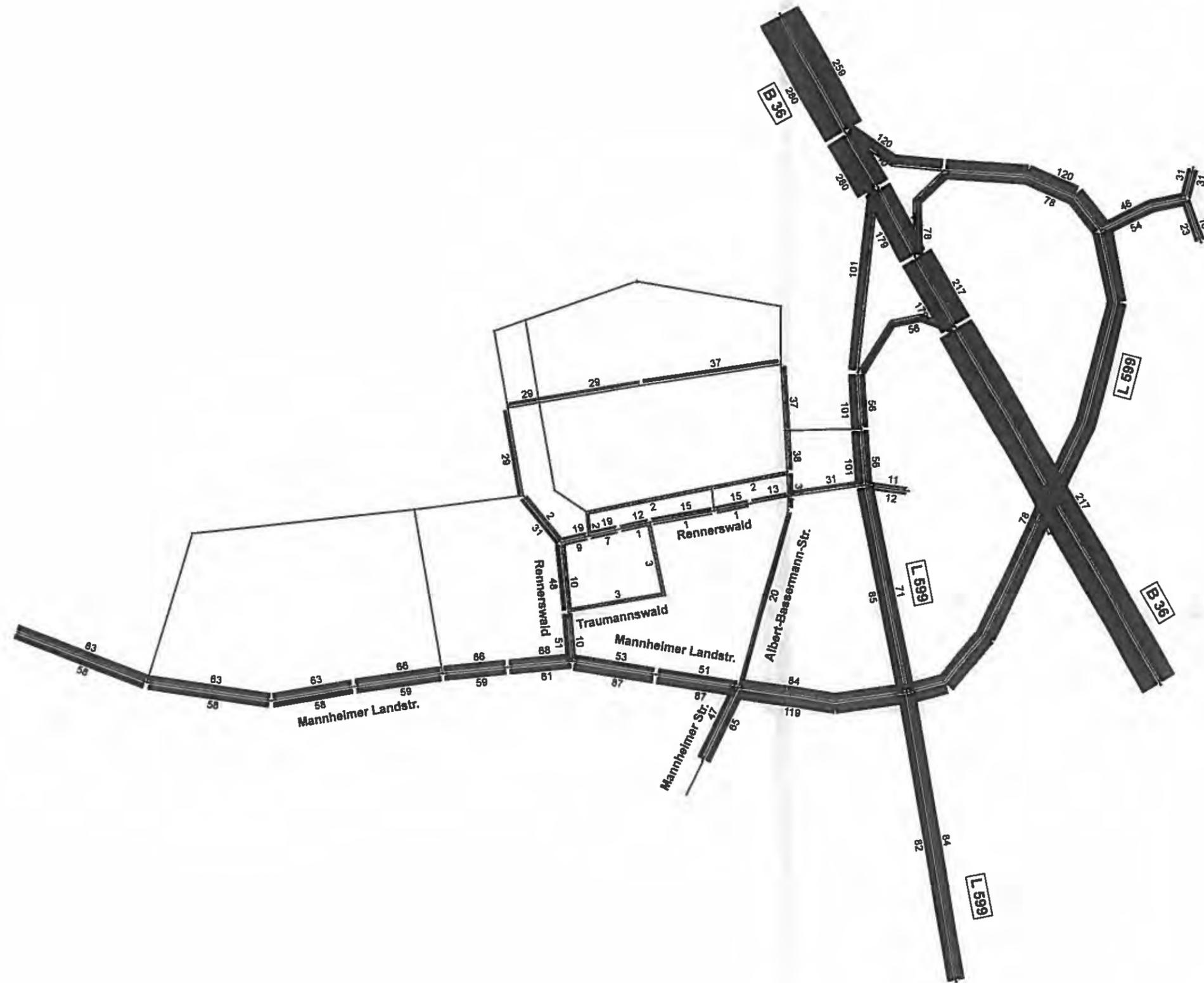


# VERKEHRSPROGNOSE 2018

Belastungsplan  
Werktäglich Gesamtverkehr [Kfz/24h]

Prognose-Nullfall

Belastungsangaben in 100 Kfz/24h

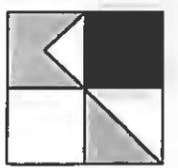


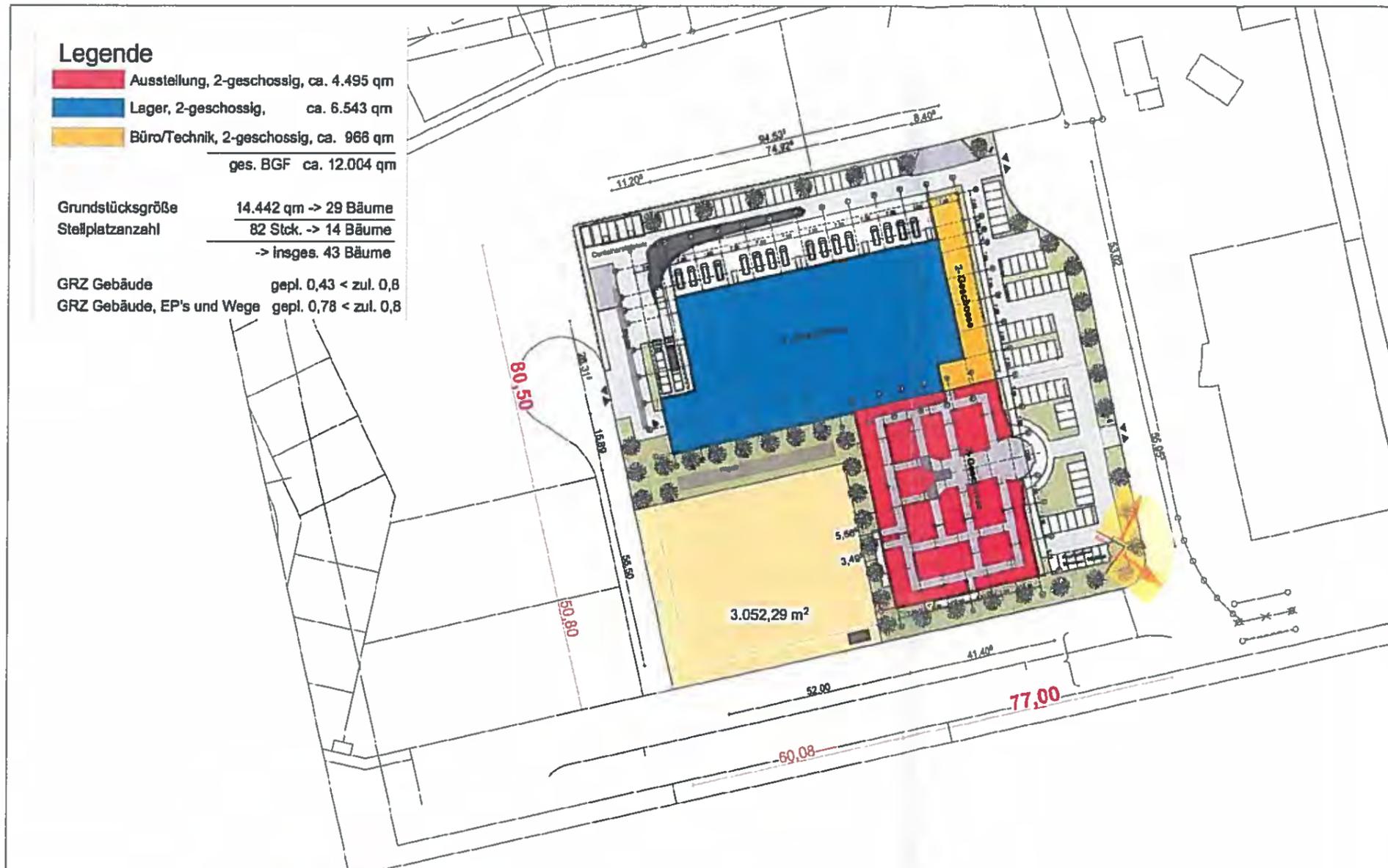
Stand 05/13

VERKEHRSUNTERSUCHUNG  
GEMEINDE BRÜHL  
BEBAUUNGSPLAN "SCHÜTTE-LANZ"

4

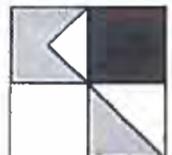
**KOEHLER & LEUTWEIN**  
Ingenieurbüro für Verkehrswesen





BAUVORHABEN: HD_Brühl, An den Werften	BAUHERR: <b>KÜCHEN AKTUELL</b>	ARCHITEKT: Kai Dunkel	ZEICH - NR: A6	PLAN: Lageplan 1:1000	GEZ.: ahnn	DATUM: 06. März 2019
--	-----------------------------------	--------------------------	-------------------	--------------------------	---------------	-------------------------

GEMEINDE BRÜHL  
 VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG  
 ZUM BAUVORHABEN  
 "KÜCHEN AKTUELL AN DEN WERFTEN"

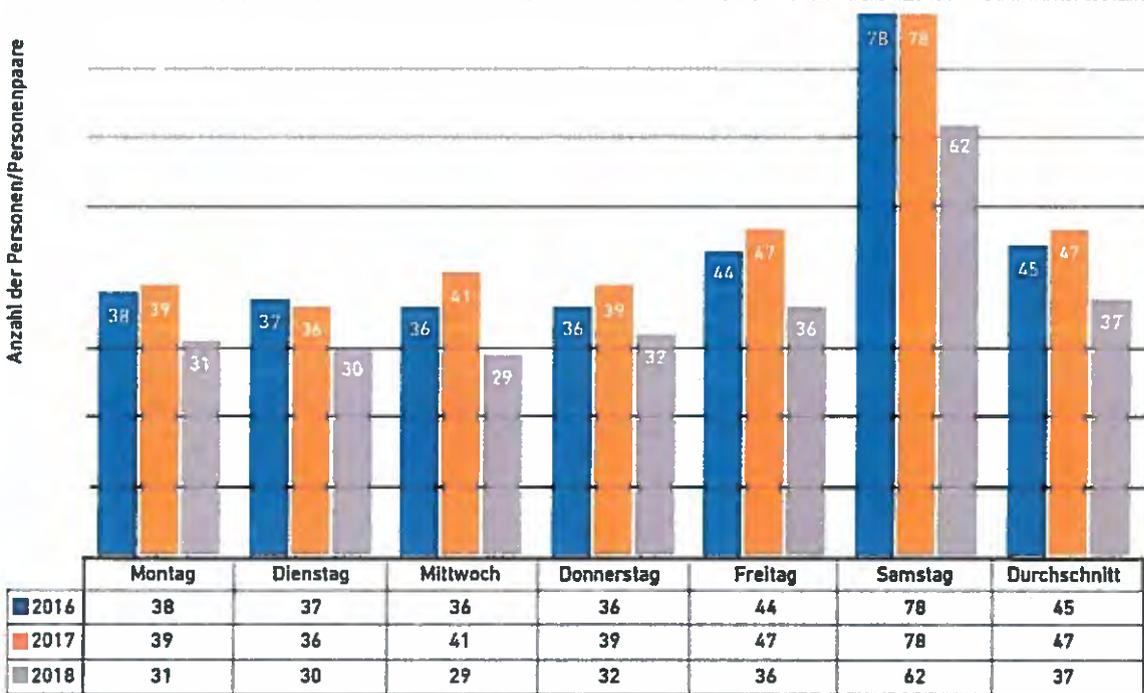




## Durchschnittliche Besucherzahlen

Am Beispiel Filiale Hamburg-Rahlstedt / Tag

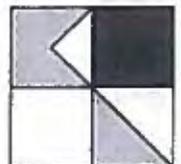
Anzahl der Personen/Personenpaare



**GEMEINDE BRÜHL  
VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG  
ZUM BAUVORHABEN  
"KÜCHEN AKTUELL - AN DEN WERFTEN"**

**6**

**KOEHLER & LEUTWEIN**  
Ingenieurbüro für Verkehrswesen

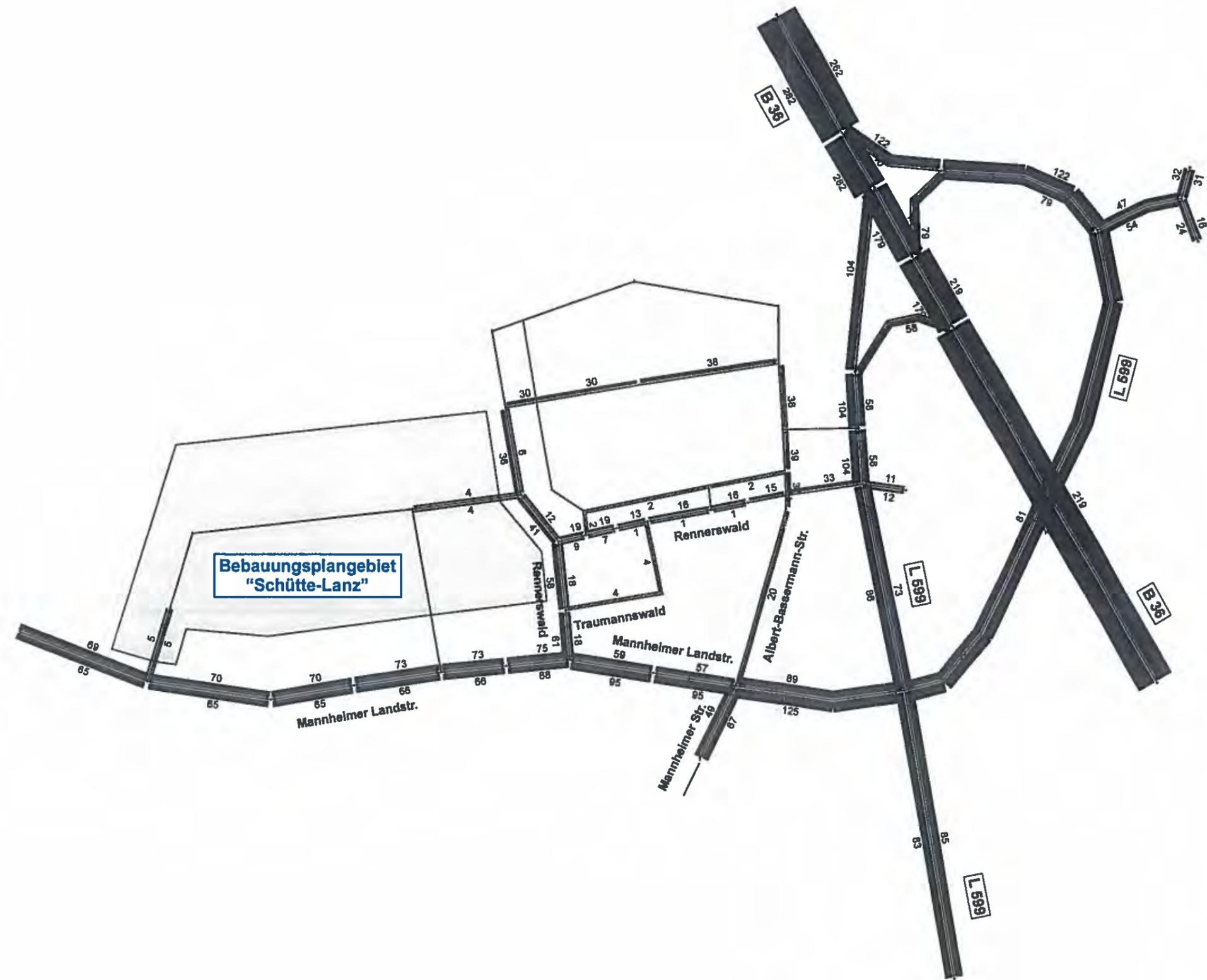


# VERKEHRSPROGNOSE 2018

Belastungsplan  
Werktägliches Gesamtverkehr [Kfz/24h]

Variante  
- mit Bebauung

Belastungsangaben in 100 Kfz/24h



Stand 05/13

VERKEHRUNTERSUCHUNG  
GEMEINDE BRÜHL  
BEBAUUNGSPLAN "SCHÜTTE-LANZ"

7

**KOEHLER & LEUTWEIN**  
Ingenieurbüro für Verkehrswesen

