



## Fortschreibung des Einzelhandels- konzeptes für die Stadt

# KEVELAER

Auftraggeber: Stadt Kevelaer

Projektleitung: Monika Kollmar, Niederlassungsleitung  
Christoph Mathia, Dipl.-Geogr.

Köln, Juli 2015



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, Köln, München  
Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl  
50679 Köln, Siegburger Straße 215  
Telefon: 0221 – 989438-0 Telefax: 0221 – 989438-19  
eMail: [office.koeln@gma.biz](mailto:office.koeln@gma.biz), <http://www.gma.biz>

## **Vorbemerkung**

Im April 2013 erteilte die Stadt Kevelaer der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Fortschreibung des derzeit gültigen Einzelhandelskonzeptes „Einzelhandelskonzept für die Stadt Kevelaer“ (GMA, Februar 2008). Ziel der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist es, die vorhandenen Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Kevelaer zu überprüfen und ggf. anzupassen. Vor dem Hintergrund der Entwicklungen seit Erstellung des letzten Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2008 sowie der aktuellen Situation werden Empfehlungen für die Weiterentwicklung und Stärkung des Einzelhandels in Kevelaer sowie zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung gegeben.

Sämtliche Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Kevelaer und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch den Stadtrat dar.

Vorliegendes Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sofern nicht anders mit dem Auftraggeber vereinbart, ist eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH  
Büro Köln

Köln, Juli 2015  
KO / MAC-aw

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>Vorbemerkung</b>	
<b>I. Rahmenbedingungen und wesentliche Strukturdaten der Stadt Kevelaer</b>	<b>1</b>
1. Aufgabenstellung	1
2. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	2
2.1 Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung	2
2.2 Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel	5
2.3 Internethandel	7
3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	7
3.1 Bauplanungsrecht	7
3.2 Raumordnung und Landesplanung	9
3.3 Aufgabe und Bedeutung von Einzelhandelskonzepten	12
3.4 Städtebauliche legitime Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung	12
4. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Kevelaer	13
4.1 Strukturdaten	13
<b>II. Der Standort Kevelaer aus Sicht der Verbraucher</b>	<b>17</b>
1. Einkaufshäufigkeit und Einkaufsorte	18
2. Einkaufsorientierung der Kevelaerer Wohnbevölkerung	19
3. Bevorzugte Erledigungen in der Kevelaerer Innenstadt	23
4. Gründe für und gegen einen Einkauf in der Kevelaerer Innenstadt	23
5. Bewertung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten	25
<b>III. Angebots- und Nachfragesituation</b>	<b>27</b>
1. Angebotssituation	27
1.1 Einzelhandelsbestand	27
1.2 Entwicklung des Einzelhandelsbestandes seit 2006	30
1.3 Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Kevelaer	31
1.4 Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Kevelaer	32
2. Nachfragesituation	35
2.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Kevelaer	35

2.2	Kaufkraftpotenzial für den Kevelaerer Einzelhandel	37
2.3	Kaufkraftprognose für den Kevelaerer Einzelhandel bis 2020	38
3.	Bewertung der Einzelhandelssituation und Empfehlungen zum Branchenbesatz	39
3.1	Kennziffern	39
3.2	Kaufkraftbewegungen	42
3.3	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen	44
<b>IV.</b>	<b>Einzelhandelskonzept Kevelaer</b>	<b>47</b>
1.	Sortimentskonzept	48
2.	Standortkonzept	52
2.1	Zentren- und Standortstruktur in Kevelaer	52
2.2	Begriff „zentraler Versorgungsbereich“	53
2.3	Darstellung und Bewertung	57
2.3.1	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Kevelaer	57
2.3.2	Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Winnekendonk	66
2.4	Sonderstandorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel	70
2.5	Sonstige Entwicklungsflächen im Stadtgebiet	73
2.6	Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung	77
3.	Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	81
	Verzeichnisse	84
	Anlage	86

## **I. Rahmenbedingungen und wesentliche Strukturdaten der Stadt Kevelaer**

### **1. Aufgabenstellung**

Vor dem Hintergrund der Veränderungen der Angebots- und Nachfragesituation sowie der rechtlichen Grundlagen (v. a. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, Juli 2013) wird mit dem vorliegenden Gutachten das Einzelhandelskonzept der Stadt Kevelaer aus dem Jahr 2008 aktualisiert. Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sollen die wesentlichen Aussagen aus dem Jahr 2008 (u. a. Definition und Abgrenzung zentrale Versorgungsbereiche, Sortimentsliste für die Stadt Kevelaer) überprüft, die Grundlagen aktualisiert und die bestehenden Branchen- und Standortpotenziale für die Stadt Kevelaer herausgearbeitet werden.

Zur Erarbeitung der Untersuchung erfolgte im August 2013 eine Aktualisierung der Bestandsdaten des Einzelhandels in der Stadt Kevelaer, eine Erfassung der Komplementärnutzungen in der Innenstadt von Kevelaer und dem Stadtkern von Winnekendonk sowie intensive Vor-Ort-Besichtigungen. Außerdem wurde eine Haushalts- und Einzelhändlerbefragung in Kevelaer durchgeführt. Das Befragungsprogramm und die wesentlichen Untersuchungsergebnisse wurden mit der Stadt Kevelaer sowie dem begleitenden Arbeitskreis, bestehend aus Vertretern der Politik, der Verwaltung, des Einzelhandels, der IHK, des Einzelhandelsverbandes, der Bezirksregierung Düsseldorf und der Wallfahrtsleitung in mehreren Sitzungen abgestimmt.

Der vorliegende Bericht umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung
- Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- Auswertung wesentlicher Befragungsergebnisse und der Bewertung der Nachfragesituation
- Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Kevelaer
- Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes

- Überprüfung und Anpassung der Zielsetzungen für die Einzelhandelsentwicklung in Kevelaer
- Überprüfung und Anpassung der Empfehlungen für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzept Kevelaer (inkl. Sortimentsliste, Standortkonzeption, branchenbezogene Potenziale)
- Überprüfung und Anpassung, Abgrenzung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche inklusive Darstellung der funktionalen und räumlichen Versorgungsbedeutung
- Empfehlungen zur Sicherung der Nahversorgungsstruktur inklusive Steuerungsempfehlungen
- Grundsätze zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

## **2. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung**

Eine Beurteilung möglicher Entwicklungschancen des Einzelhandelsstandortes Kevelaer kann nicht losgelöst von wesentlichen Entwicklungstrends des Einzelhandels in Deutschland erfolgen. Nachfolgend werden daher die strukturprägenden Aspekte des Wandels auf der Nachfrage- und Angebotsseite dargestellt.

### **2.1 Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung**

Seit Anfang der 1970er Jahre vollzieht sich im deutschen Einzelhandel ein **Strukturwandel**, der v. a. zu Lasten unternehmergeführter Fachgeschäfte geht. Als Gewinner zeigen sich filialisierte und discountorientierte Unternehmen sowie Franchisekonzepte, welche ihre größenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorteile nutzen.

Neben gesellschaftlichen und demografischen Wandlungsprozessen (u. a. Stagnation bzw. Rückgang der Bevölkerung, wachsender Anteil älterer Menschen, Trend zu kleineren Familieneinheiten) hat die **Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten** durch Einzelhandelsunternehmen Veränderungen der Handelslandschaft ausge-

löst. Gleichzeitig hat der **Anstieg der Mobilität** die Standortwertigkeit von Einkaufslagen verändert. Die Massenmobilität hatte folgende Effekte:

- Sie löste eine **Stadt-Umland-Wanderung** aus, d. h. es entstanden um die Stadtzentren herum neue Wohnstandorte. Ab einer gewissen Größe dieser Siedlungsbereiche waren die Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Versorgungslagen gegeben.
- Sie ermöglichte die **Etablierung autokundenorientierter Standorte** außerhalb geschlossener Siedlungskörper. Als besonders „profitable“ Einzelhandelsstandorte kristallisierten sich v. a. die Schnittstellen von Fern- und Bundesstraßen sowie Durchgangs- und Ausfallstraßen mit hoher Verkehrsfrequenz heraus.
- Sie bedingte einen **stetig wachsenden Stellplatzbedarf** und stellte damit den Handel in den Innenstädten vor schwierig oder nur sehr kostenaufwändig zu lösende Probleme.
- Die **Benutzung des Pkw zum Warentransport** erhöhte sukzessive die Bedeutung des sog. „One-Stop-Shopping“. Von der Entwicklung des „Kofferraumeinkaufs“ profitierten v. a. Großflächenbetriebe mit einem breiten und tiefen Warenangebot, wie z. B. SB-Warenhäuser und Fachmärkte.

Vor allem durch die Zuwächse großflächiger Betriebe verzeichnete der Einzelhandel in Deutschland zwischen 1995 und 2011 einen **Verkaufsflächenzuwachs** von ca. 27 Mio. m<sup>2</sup> (+ 28 %). Das Verkaufsflächenwachstum des Einzelhandels vollzog sich in den vergangenen Jahren im Wesentlichen außerhalb traditioneller Geschäftslagen. In der Folge wuchsen die **Verkaufsflächen an dezentralen und solitären Standorten** stark an, während die Geschäftslagen der Innenstädte, der Stadtteilzentren und der Nahversorgungslagen einen Bedeutungsverlust hinnehmen mussten.

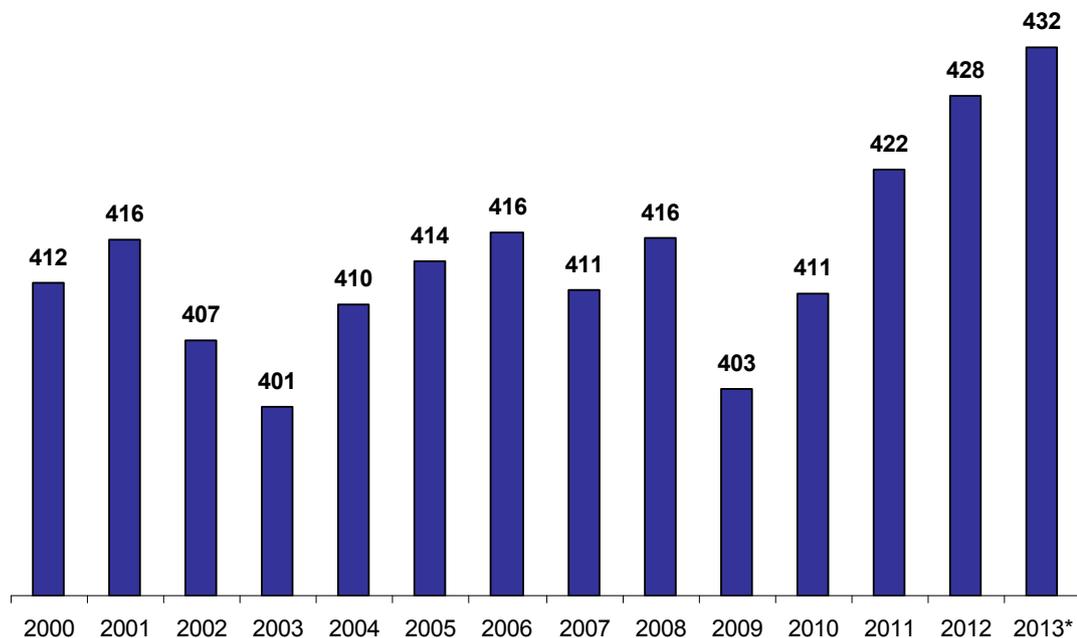
Im Hinblick auf die **Entwicklung des Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren** waren in den vergangenen Jahren folgende Trends festzustellen:

- Die **Konsumzurückhaltung** breiter Bevölkerungsschichten und der Wunsch der Verbraucher v. a. preiswert einzukaufen, hat zu einer Absenkung des Qualitätsni-

veaus geführt; vielerorts geraten dadurch v. a. Anbieter des mittleren Preissegmentes unter Druck.

- Die 1b- und 1c-Lagen haben mit einem Bedeutungsverlust zu kämpfen. Hier treten verstärkt **Fluktuation, Mindernutzungen und Leerstandsbildung** auf.
- Die **Konzentration** im Einzelhandel führt in Innenstädten und Ortszentren nicht selten zur Uniformität des Betriebs- und Warenangebotes.
- Die Warenhäuser und der Fachhandel haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Innenstädte z. T. verloren. An ihre Stelle treten Handelsmarken (sog. „**Retail Brands**“) aus dem Textilbereich, Elektronikmärkte und neuerdings auch Anbieter des täglichen Bedarfs (Drogeriewaren, auch Nahrungs- und Genussmittel).
- Als erfolgreiche Angebotsform kristallisieren sich **Einkaufszentren** heraus. Ihr Markterfolg gründet sich u. a. auf ein stringentes Management und aufwändige Marketingmaßnahmen sowie attraktive bauliche Rahmenbedingungen (Stichworte: Sauberkeit, Sicherheit).

In der Gesamtbetrachtung wurde der beschriebene Strukturwandel des deutschen Einzelhandels durch eine beachtliche Verkaufsflächenexpansion begleitet. Da die Bruttoumsätze bis 2008 nominal nur noch leicht anstiegen, ist real, d. h. unter Berücksichtigung des Wertverlustes durch Inflation, eine rückläufige Entwicklung festzustellen (vgl. Abbildung 1). Die Zahlen für das Jahr 2009 zeigen einen deutlich sinkenden Einzelhandelsumsatz (ca. - 3 %). Ab dem Jahr 2010 ist wieder ein Anstieg der Umsatzleistungen im Einzelhandel zu beobachten.

**Abbildung 1: Entwicklung des deutschen Bruttoeinzelhandelsumsatzes**

\* Prognose  
GMA-Darstellung 2014 nach EHI Retail Institute 2013

## 2.2 Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel

Besondere Bedeutung für die Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland kommt **discountierenden Angebotsformen** zu. Dabei handelt es sich um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen wie z. B. Lebensmitteldiscounter. Sie verfügen mittlerweile über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 43 %. Die anderen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels haben in den vergangenen Jahren hingegen eine divergente Entwicklung genommen. Supermärkte und SB-Warenhäuser expandierten, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen Bedeutungsverlust.

Als **Standorte** werden i. d. R. Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit großen Stellplatzkapazitäten präferiert (vgl. Tabelle 1).

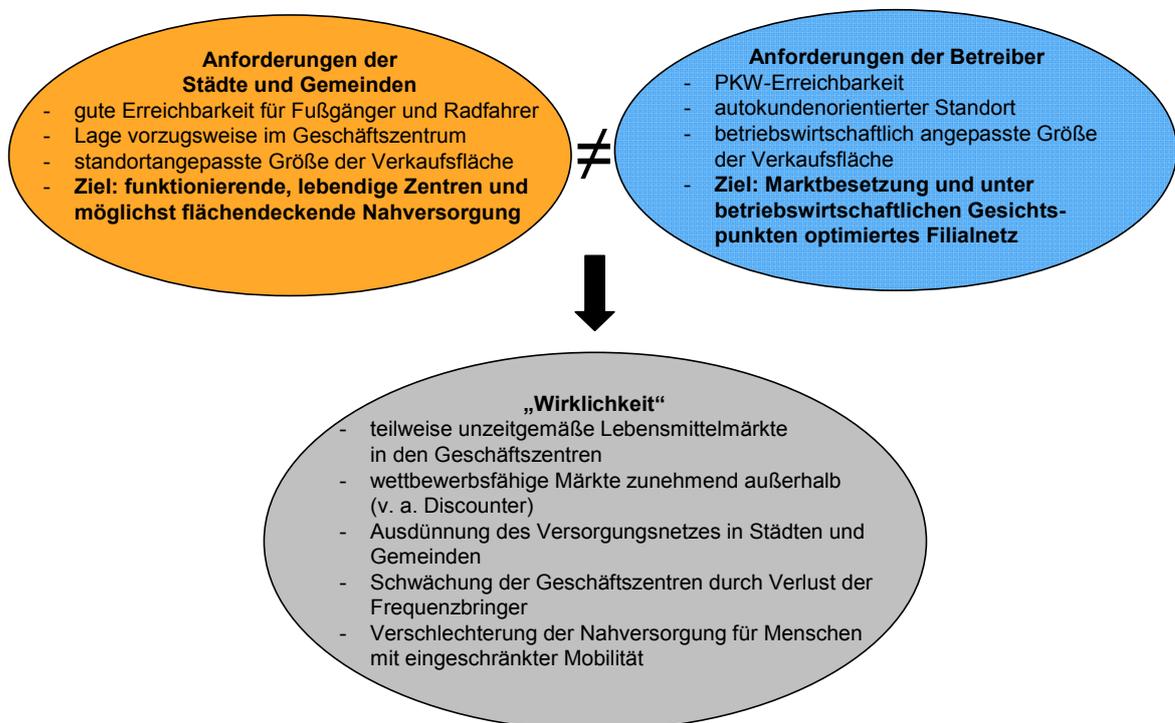
**Tabelle 1: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)**

Daten	Lebensmittel-discounter	Supermarkt (inkl. Getränkemarkt)	Großer Supermarkt
Verkaufsfläche	800 – 1.300 m <sup>2</sup>	1.500- 2.500 m <sup>2</sup>	> 2.500 m <sup>2</sup>
Parkplätze	100	100	250
Grundstücksgröße	ab 5.000 m <sup>2</sup>	ab 5.000 m <sup>2</sup>	ab 8.000 m <sup>2</sup>
Einzugsgebiet	ab 5.000 EW	ab 5.000 EW	ab 15.000 EW

Quelle: GMA-Standortforschung 2014, ca.-Werte, gerundet

Die Entwicklung der Nahversorgungsstandorte, die derzeit in deutschen Städten und Gemeinden Realität ist, wird in Abbildung 2 dargestellt:

**Abbildung 2: Nahversorgungsrealität zwischen konträren Anforderungen**



## 2.3 Internethandel

Im Gegensatz zum stationären Einzelhandel kann der Internethandel jährlich zweistellige Wachstumsraten erzielen. Für das Jahr 2012 hat das EHI erstmals den Gesamtbruttoumsatz des Online-Handels berechnet, dieser lag bei rd. 45 Mrd. €<sup>1</sup>. Dies entspricht einem Anteil von rd. 10 % des Einzelhandelsumsatzes. Der Onlinehandel hat inzwischen praktisch alle Warengruppen erfasst. Die Prognosen gehen davon aus, dass das starke Wachstum auch in den nächsten Jahren anhalten wird. Allerdings sind die Übergänge zwischen Onlinehandel und stationärem Einzelhandel mittlerweile nicht mehr klar abgrenzbar. Alle namhaften (stationären) Einzelhändler bieten mittlerweile auch Onlineshops an, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind.

Nach wie vor gibt es jedoch eindeutige Schwerpunkte, in denen der Onlinehandel eine besondere Bedeutung hat. An erster Stelle steht hierbei der Handel mit Büchern und Medien. Auch Bekleidung, Schuhe und Sportartikel werden zunehmend über das Internet gekauft.

## 3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

### 3.1 Bauplanungsrecht

Städte und Gemeinden haben mit dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein langjährig bewährtes planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann:

- Werden in **Bebauungsplänen** die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen:

---

<sup>1</sup> Dabei sind der klassische Katalog-Versandhandel und digitale Dienstleistungen wie Veranstaltungskarten, Mietwagenbuchungen etc. nicht berücksichtigt.

- Einzelhandelsbetriebe sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),
- in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 BauNVO).
- Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:
  - **liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)<sup>2</sup>, dann:**
  - **liegen wesentliche Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig.**
- Für **Standorte ohne Bebauungsplan** konnten derartige Bestimmungen bisher nur eingeschränkt angewendet werden. Mit der Novellierung des BauGB im Jahr 2004 wurde § 34 Abs. 3 eingeführt:

„Von Vorhaben nach Abs. 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein<sup>3</sup>.“

Damit ist ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich u. a. dann nicht mehr zulässig, wenn mit schädigenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune oder in den Nachbarkommunen zu rechnen ist. Der Begriff der „zentralen Versorgungsbereiche“ gewinnt dadurch erheblich an Bedeutung, auch wenn er bereits vor 2004 im Rahmen des § 11 Abs. 3 BauNVO verwendet wurde.

Eine Festsetzungsmöglichkeit für den nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB bietet der § 9 Abs. 2a BauGB. Zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler

---

<sup>2</sup> vgl. Urteile BVerwG (24.11.2005), Az. BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05.

<sup>3</sup> § 34 Abs. 3 BauGB i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004, geändert durch Art. I des Gesetzes vom 21.12.2006.

Versorgungsbereiche kann in einem einfachen Bebauungsplan als generelle Regelung für ein größeres Gebiet festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Es sind nur bestimmte Arten der zulässigen Nutzungen (z. B. „großflächiger Einzelhandel“) betroffen, detaillierte Festsetzungen bezüglich spezifischer Sortimente oder Verkaufsflächen sind nicht möglich. Es können unterschiedliche Festsetzungen für Teile des räumlichen Geltungsbereiches vorgenommen werden. In der Begründung des einfachen Bebauungsplanes ist u. a. auf ein städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 zurückzugreifen, welches konkrete Aussagen zu den vorhandenen oder geplanten zentralen Versorgungsbereichen enthält.

Mit dem Bauplanungsrecht haben die Städte und Gemeinden ein Instrument in der Hand, Ansiedlungswünsche von Handelsbetrieben zu steuern und städtebaulich als nicht verträglich eingestufte Ansiedlungsbegehren abzulehnen, zum Beispiel durch:

- Anpassung „alter“ Bebauungspläne auf die aktuelle BauNVO
- Ausweisung von Sondergebieten mit Konkretisierung der Nutzungsart (Zweckbestimmung, Festsetzung der Geschossfläche, Verkaufsfläche und Sortimente)
- Festsetzung oder Ausschluss von Nutzungsarten in einfachen Bebauungsplänen (§ 9 Abs. 2a BauGB)
- differenzierende Festsetzungen in Bebauungsplänen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO).

### **3.2 Raumordnung und Landesplanung**

Bei großflächigen Einzelhandelsansiedlungen sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel –, welcher am 13. Juli 2013 in Kraft getreten ist, zu beachten. Die Zielfestsetzungen und Grundsätze des LEP NRW werden nachfolgend dargestellt:

**„1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

**2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden. Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

**3 Ziel Beeinträchtigungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

**4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

**5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden,

wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

**6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

**7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten**

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

**8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen**

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

**9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte**

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“

**10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung**

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

### 3.3 Aufgabe und Bedeutung von Einzelhandelskonzepten

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Zentren- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mithilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird. Die Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung dar, die vom Rat der jeweiligen Kommune beschlossen wird. **Im Rahmen der Bauleitplanung ist es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als gewichtiger Belang in der Abwägung zu berücksichtigen.** Im Einzelfall kann die Kommune von der Vorgaben eines Einzelhandelskonzeptes abweichen; dies mindert jedoch das städtebauliche Gewicht des Konzeptes oder hebt es auf.

### 3.4 Städtebauliche legitime Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung

Als wesentlicher Aspekt bei der Einzelhandelssteuerung ist zunächst der **Schutz und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen. Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Ermittlung innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente voraus, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgesetzt werden.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen Ausschluss von Ein-

zelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

## **4. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Kevelaer**

### **4.1 Strukturdaten**

Die im Kreis Kleve in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Niederlanden gelegene Stadt Kevelaer nimmt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums wahr. Nördlich der Stadt Kevelaer grenzen die drei Grundzentren Weeze, Uedem und Sonsbeck an. Im Süden befindet sich das Mittelzentrum Geldern.

Die verkehrliche Anbindung der Stadt Kevelaer an das regionale Straßenverkehrsnetz erfolgt im Wesentlichen über die das Stadtgebiet querende B 9. Der nächst gelegene Autobahnanschluss befindet sich in rd. 9 km östlicher Distanz (Anschlussstelle Sonsbeck, A 57). Außerdem ist die Stadt Kevelaer an das Netz der Deutschen Bahn angebunden und verfügt über eine Reihe regionaler Busverbindungen in das Umland, die auch die Stadtteile von Kevelaer bedienen.

In der Stadt Kevelaer leben rd. 28.520 Einwohner.<sup>4</sup> Mit einem Einwohneranteil von ca. 60 % (ca. 17.000 Einwohner) bildet die Kernstadt den deutlichen Siedlungsschwerpunkt. Weitere ca. 4.300 Einwohner (ca. 15 %) leben im Stadtteil Winnekendonk. Auf die Stadtteile Kervenheim, Wetten und Twisteden entfallen jeweils zwischen ca. 2.000 und 2.500 Einwohner. Diese Stadtteile weisen einen starken dörflichen Charakter auf.

Darüber hinaus ist die Stadt Kevelaer als Wallfahrtsort bekannt und wird pro Jahr von fast einer Million Wallfahrern besucht. Neben der Gnadenkapelle sind als wesentliche Wallfahrtsziele die Kerzenkapelle und die Marienbasilika zu nennen. Alle wichtigen Wallfahrtsziele befinden sich in der Kevelaer Innenstadt, der dementsprechend eine wichtige Bedeutung im Besuch des Tagestourismus zukommt.

---

<sup>4</sup> Quelle: Stadt Kevelaer, Stand 31.03.2013.

**Tabelle 2: Einwohner nach Stadtteilen in Kevelaer**

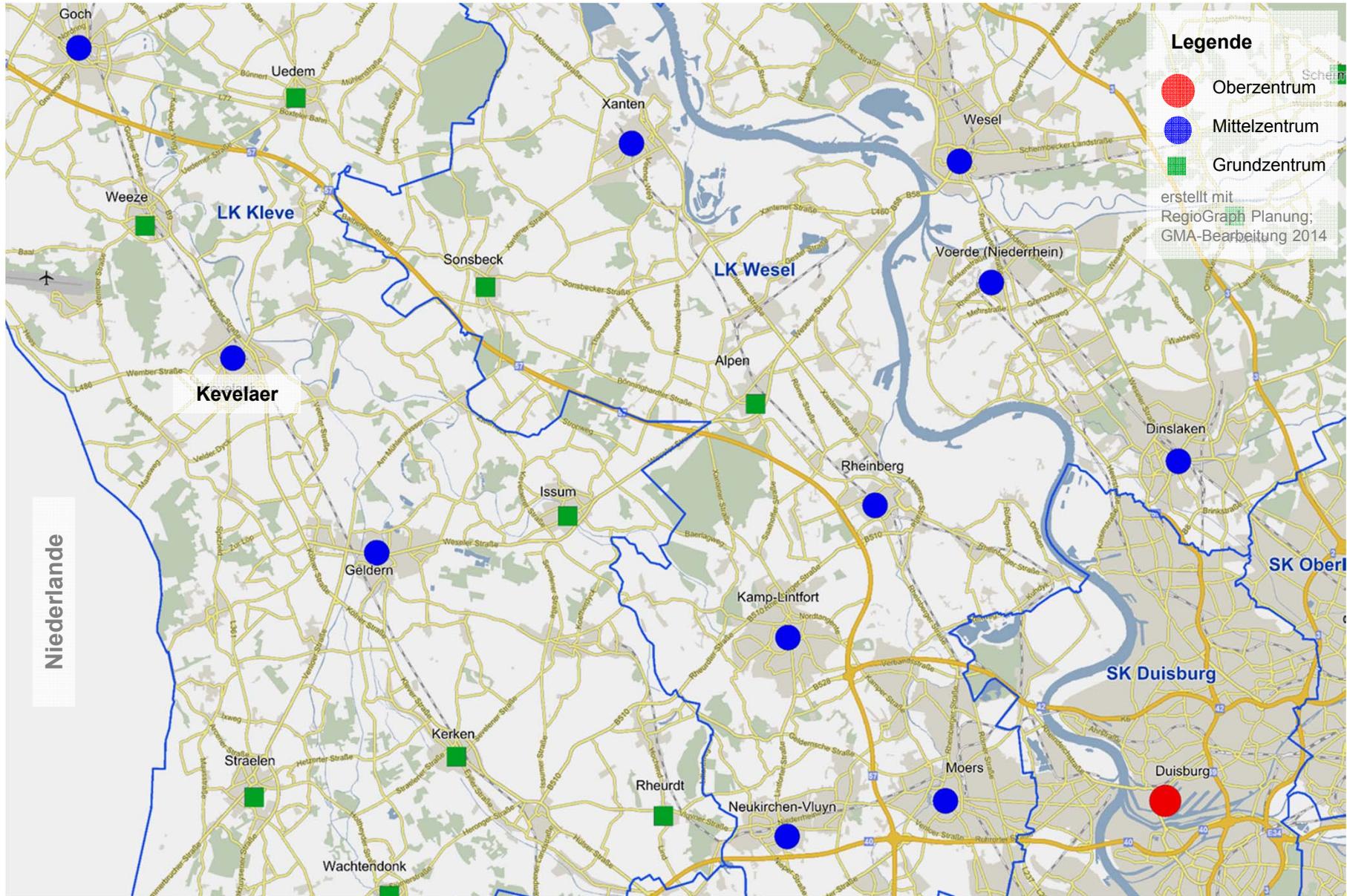
Stadtteil	Einwohner 2013	
	absolut	in %
Kevelaer	17.001	60
Winnekendonk	4.312	15
Wetten	2.574	9
Twisteden	2.537	9
Kervenheim	2.095	7
<b>Gesamt</b>	<b>28.519</b>	<b>100</b>
GMA-Zusammenstellung 2014		

Für den Zeitraum zwischen 2002 und 2012 ist sowohl für die Stadt Kevelaer als auch für den gesamten Kreis Kleve eine positive Bevölkerungsentwicklung darzustellen. Mit einem Anstieg um knapp 3 % liegt die Stadt Kevelaer damit deutlich über dem Durchschnitt im Kreis Kleve. Für das **Prognosejahr 2020** ist für die Stadt Kevelaer von einem weiteren leichten Bevölkerungszuwachs auszugehen. Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen prognostiziert für die Stadt Kevelaer im Jahr 2020 eine Einwohnerzahl von ca. 28.815, was einem prozentualen Zuwachs um ca. 1 % entspricht. Bis zum Jahr 2025 geht die Prognose sogar von einem Wachstum auf rd. 28.935 Einwohner aus.

**Übersicht 1: Standortprofil der Stadt Kevelaer**

<b>zentralörtliche Funktion</b>	Mittelzentrum
<b>Einwohner</b> (31.03.2013) <sup>1</sup>	28.520
<b>Bisherige Einwohnerentwicklung:</b> <sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadt Kevelaer</li> <li>▪ Kreis Kleve</li> <li>▪ Nordrhein-Westfalen</li> </ul>	2002 – 2012 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ steigend (+ 2,99 %)</li> <li>▪ leicht steigend (+ 1,54 %)</li> <li>▪ leicht rückläufig (- 1,26 %)</li> </ul>
<b>Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex:</b> <sup>3</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadt Kevelaer</li> <li>▪ Kreis Kleve</li> <li>▪ Nordrhein-Westfalen</li> </ul>	Bundesdurchschnitt = 100 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ unterdurchschnittlich (94,3)</li> <li>▪ unterdurchschnittlich (94,3)</li> <li>▪ durchschnittlich (100,6)</li> </ul>
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort</b> (30.06.13) <sup>4</sup>	6.484
<b>Pendlersaldo</b> (30.06.13) <sup>4</sup>	- 2.778 (3.198 Einpendler – 5.976 Auspendler)
<p><sup>1</sup> Einwohnermeldeamt Stadt Kevelaer  <sup>2</sup> Landesdatenbank Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT:NRW), Stand jeweils 31.12.  <sup>3</sup> MB Research, 2012  <sup>4</sup> Bundesagentur für Arbeit, bezogen auf zivile Erwerbsspersonen                      GMA-Zusammenstellung 2014</p>	

Karte 1: Lage der Stadt Kevelaer und zentralörtliche Funktion



## II. Der Standort Kevelaer aus Sicht der Verbraucher

Im Rahmen einer Haushaltsbefragung wurden in Kevelaer und im Umland insgesamt 910 Interviews (davon 609 in Kevelaer und 301 im Umland) durchgeführt. Die Befragung erfolgte im September 2013. Die Bewohner der Stadt Kevelaer hatten die Möglichkeit, die Befragung über ein Onlineformular durchzuführen. Darüber hinaus wurden durch die Verwaltung der Stadt Kevelaer weitere 2.000 repräsentativ ausgewählte Einwohner im Stadtgebiet angeschrieben. Die Personenmerkmale der Befragten sind in nachfolgender Tabelle dargestellt. Die Befragung in den Umlandkommunen erfolgte mittels einer telefonischen Haushaltsbefragung.

**Tabelle 3: Personenmerkmale der befragten Verbraucher**

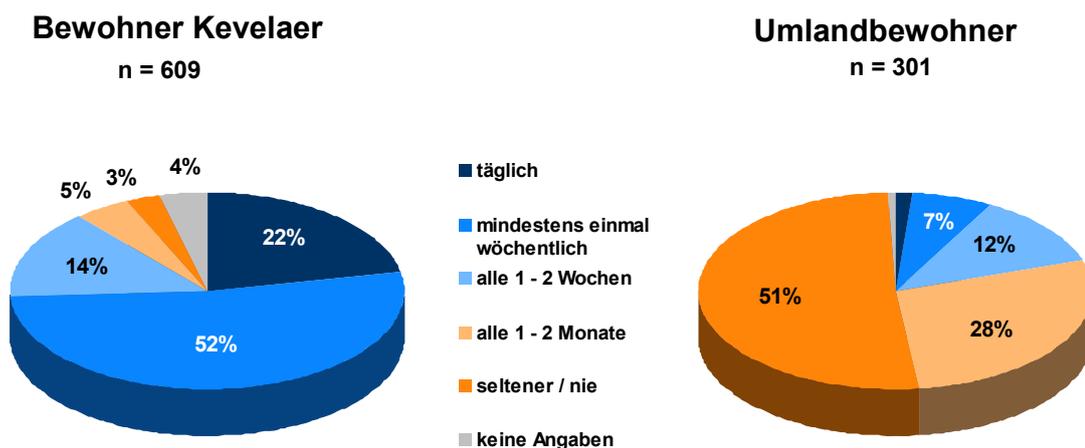
<b>Merkmal</b>	<b>Attribut</b>	<b>Anzahl Befragte</b>
Geschlecht	männlich	396
	weiblich	509
	k. A.	5
Alter	unter 25 Jahre	52
	25 – 45	223
	46 – 64	402
	65 Jahre und älter	228
	k. A.	5
Haushaltsgröße	1 Person	158
	2 Personen	351
	3 Personen	156
	4 Personen und mehr	229
	k. A.	16
Wohnort	Kevelaer	609
	Geldern	82
	Goch	67
	Sonsbeck	34
	Uedem	39
	Weeze	67
	Niederlande	12
Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2013, n = 910		

## 1. Einkaufshäufigkeit und Einkaufsorte

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde zunächst die **Einkaufshäufigkeit** in Kevelaer, differenziert nach Standortlagen ermittelt.

Von den befragten Kevelaerer Einwohnern kaufen etwa 74 % mehrmals bzw. mindestens einmal pro Woche in der Innenstadt Kevelaers ein und sind somit als „Stammkunden“ zu bezeichnen (vgl. Abbildung 3). Von den befragten Umlandbewohnern gab etwa jeder zehnte an, mindestens einmal wöchentlich zum Einkaufen in die Kevelaerer Innenstadt zu kommen. Für etwa die Hälfte der Befragten Umlandbewohner stellt die Kevelaerer Innenstadt keinen relevanten Einkaufsstandort dar.

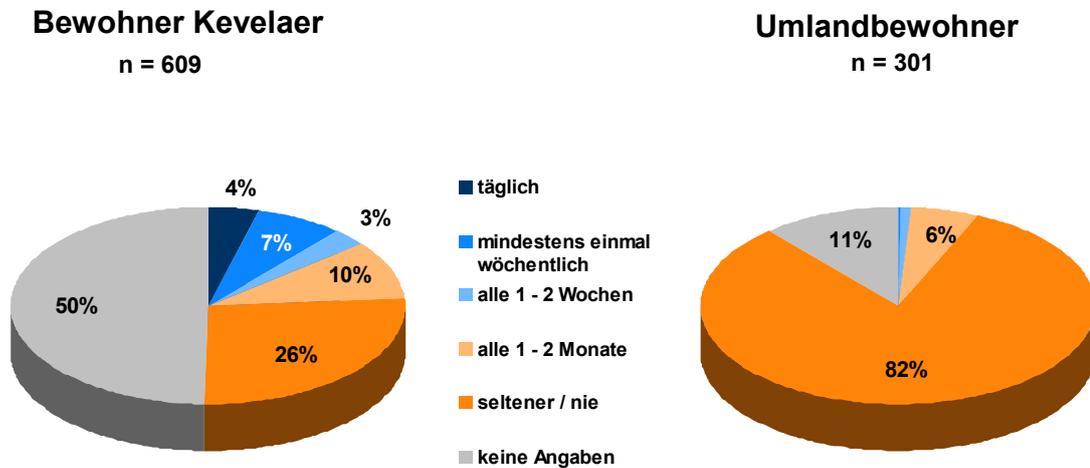
**Abbildung 3: Einkaufshäufigkeit in der Innenstadt von Kevelaer**



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2013, in % der Befragten

Bei Betrachtung der Befragungsergebnisse zur Einkaufshäufigkeit im Stadtkern von Winnekendonk (vgl. Abbildung 4) wird zunächst deutlich, dass der Anteil der sog. „Stammkunden“ insgesamt deutlich niedriger liegt als für die Kevelaerer Innenstadt. Für die befragten Umlandbewohner ist der Stadtkern Winnekendonk im Hinblick auf die Einzelhandelsausstattung praktisch ohne Bedeutung. Auch für die Wohnbevölkerung der Kernstadt Kevelaers bestehen nur äußerst geringe Einkaufsverflechtungen mit dem Einzelhandelsangebot im Stadtteil Winnekendonk. Das vorhandene Einzelhandelsangebot ist in Stadtteil Winnekendonk v. a. auf die Versorgung der dortigen Wohnbevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs ausgerichtet.

**Abbildung 4: Einkaufshäufigkeit in Stadtkern Winnekendonk**



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2013, in % der Befragten

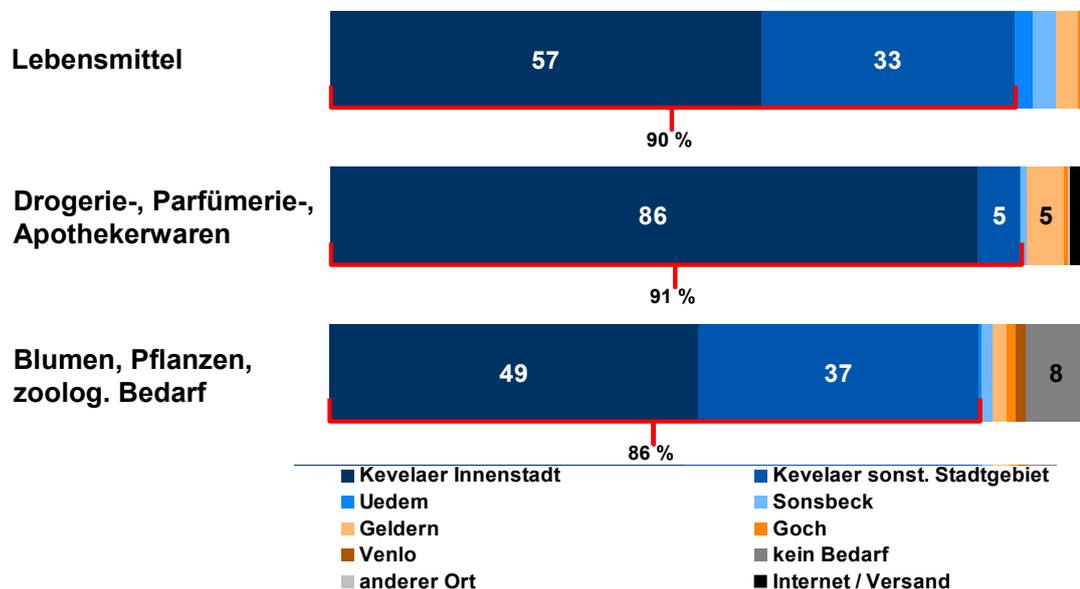
## 2. Einkaufsorientierung der Kevelaerer Wohnbevölkerung

In der Regel weist das räumliche Einkaufsverhalten der Verbraucher für die einzelnen Sortimente deutliche Unterschiede auf. Es ist festzuhalten, dass die Verbraucher bei Gütern des kurzfristigen Bedarfs eher auf das Angebot am Wohnort zurückgreifen, während mit zunehmender Langlebigkeit und Spezialisierung der Waren eine stärkere Orientierung auf größere Einkaufsorte festzustellen ist. Um die Einkaufsorientierung der Befragten zu untersuchen, wurde nach dem jeweiligen Haupteinkaufsort für ausgewählte Sortimente gefragt. Bei der Bewertung der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Nennungen der Einkaufsorte nicht darauf schließen lassen, dass die Befragten ausschließlich dort einkaufen; die Antworten sind vielmehr von folgenden Faktoren abhängig:

- Einzelhandelsversorgung am Wohnort,
- Ausstattung größerer Einkaufsorte im Umfeld,
- individueller Bedarf und Anspruch des Befragten,
- Verkehrsverbindungen und Mobilität des Befragten,
- Arbeitsort,
- spontanes Erinnerungsvermögen.

Im **kurzfristigen Bedarf** zeigt sich erwartungsgemäß bei Nahrungs- und Genussmitteln eine starke Einkaufsorientierung auf Kevelaer selbst. In diesem Sortimentsbereich gaben insgesamt 90 % der Befragten Kevelaer als bevorzugten Einkaufsort an. In der Warengruppe Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren zeigt sich eine vergleichsweise hohe Einkaufsorientierung. Von den befragten Kevelaerer Einwohnern nannten hier 91 % die Stadt Kevelaer als bevorzugten Einkaufsort. Auch im Sortimentsbereich Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf können vergleichbare Werte ermittelt werden.

**Abbildung 5: Einkaufsorientierung bei Waren des kurzfristigen Bedarfs**



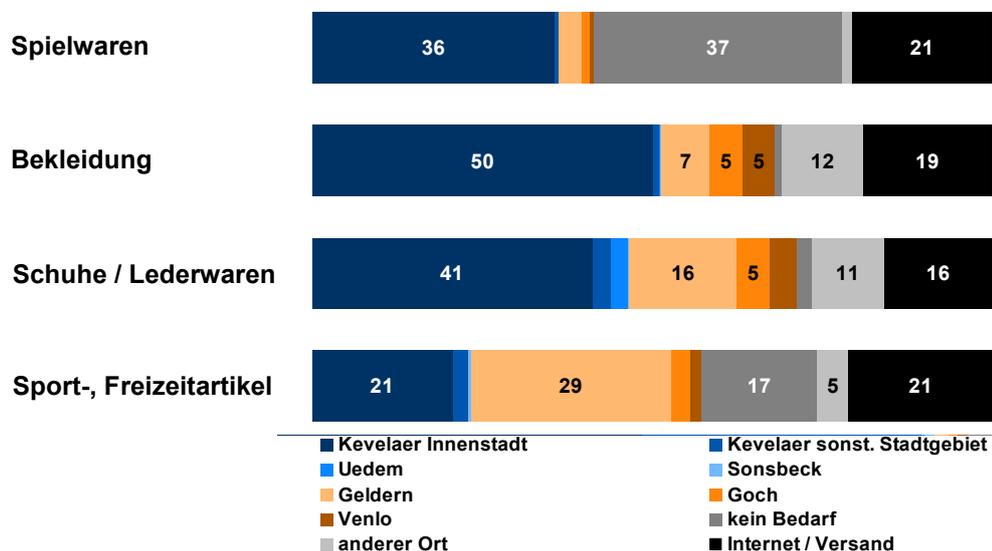
Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2013, in % der Befragten

Die ermittelten Umfragewerte verdeutlichen, dass – auch im Vergleich mit anderen Kommunen – äußerst hohe Einkaufsorientierungen auf den Kevelaer Einzelhandel im kurzfristigen Bedarfsbereich bestehen. Der überwiegende Teil der lokalen Kaufkraft kann somit gebunden werden. Da gerade im kurzfristigen Bedarfssegment die Einkaufsorientierung auf den Wohnort i. d. R. überwiegt (verderbliche Waren, häufiger Bedarf etc.), lässt das vorliegende Ergebnis jedoch nur bedingt Aussagen über die tatsächliche Qualität des Einzelhandelsangebotes (auch hinsichtlich der Standortverteilung und Verkaufsflächen-dimensionierung der Betriebe) zu. Ein Anteil von Kunden in Höhe von 5 – 10 %, die i. d. R. außerhalb des Wohnortes einkaufen, ist erfahrungsgemäß auf Pendler und sonstige persönliche Beziehungen zurückzuführen.

Bei den Waren des **mittelfristigen Bedarfs** ist der Wettbewerb mit benachbarten Einkaufsstädten erwartungsgemäß deutlich stärker ausgeprägt. Als bedeutendes Einkaufsziel der Kevelaerer Wohnbevölkerung tritt hier das Mittelzentrum Geldern auf, das vor allem in der Warengruppe Sport, Freizeitartikel von ca. 30 % der Bewohner Kevelaers als bevorzugter Einkaufsort angegeben wurde. Auch im Sortiment Schuhe / Lederwaren sind Einkaufsorientierungen von rd. 16 % in Richtung Geldern festzustellen.

Im Sortimentsbereich Bekleidung spielen die Umlandkommunen hingegen eine untergeordnete Rolle bei der Einkaufsorientierung. In diesem Sortimentsbereich kann mit ca. 50 % etwa die Hälfte der Kaufkraft in Kevelaer selbst gebunden werden. Insgesamt ist in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs eine für ein Mittelzentrum angemessene Versorgungsbedeutung erkennbar. Auch in der Stadt Kevelaer ist eine **zunehmende Tendenz zum Warenkauf über das Internet** festzustellen. Etwa jeder fünfte Befragte gab an, die Waren des mittelfristigen Bedarfs nicht im stationären Einzelhandel, sondern vor allem über verschiedene Online-Plattformen zu erwerben.

**Abbildung 6: Einkaufsorientierung bei Waren des mittelfristigen Bedarfs**

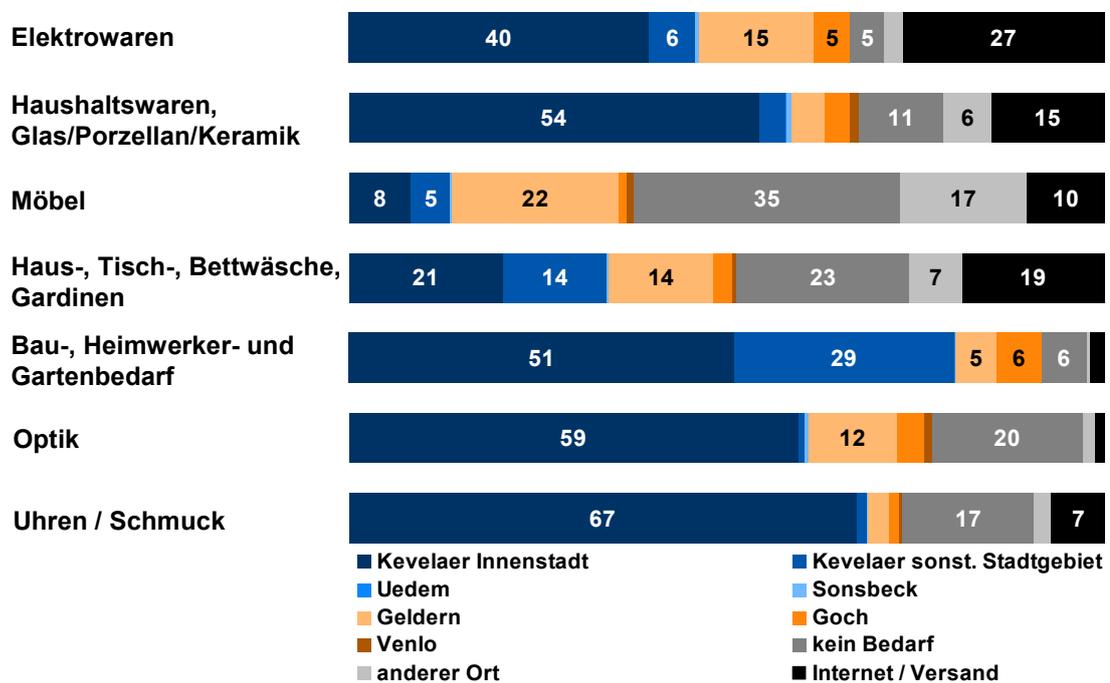


Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2013, in % der Befragten

Der **langfristige Bedarfsgüterbereich** umfasst die Waren, die i. d. R. nur aperiodisch, d. h. in großen Zeitabständen, angeschafft werden und eine hohe Lebensdauer aufweisen. Die Versorgungsbedeutung Kevelaers für die eigene Wohnbevölkerung ist in diesen Warengruppen erwartungsgemäß am geringsten ausgeprägt. Es ist jedoch festzustellen,

dass in der Stadt Kevelaer auch in allen Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereichs zum Teil Kaufkraftbindungen von über 50 % erreicht werden können. Die höchsten Kaufkraftabflüsse sind auch im langfristigen Bedarfsbereich gegenüber dem Mittelzentrum Geldern zu verzeichnen. Im Sortimentsbereich Möbel kann trotz des Vorhandenseins eines eigenen Fachmarktangebotes in Kevelaer nur ein geringer Teil der vorhandenen Kaufkraft am Ort gebunden werden.

**Abbildung 7: Einkaufsorientierung bei Waren des langfristigen Bedarfs**



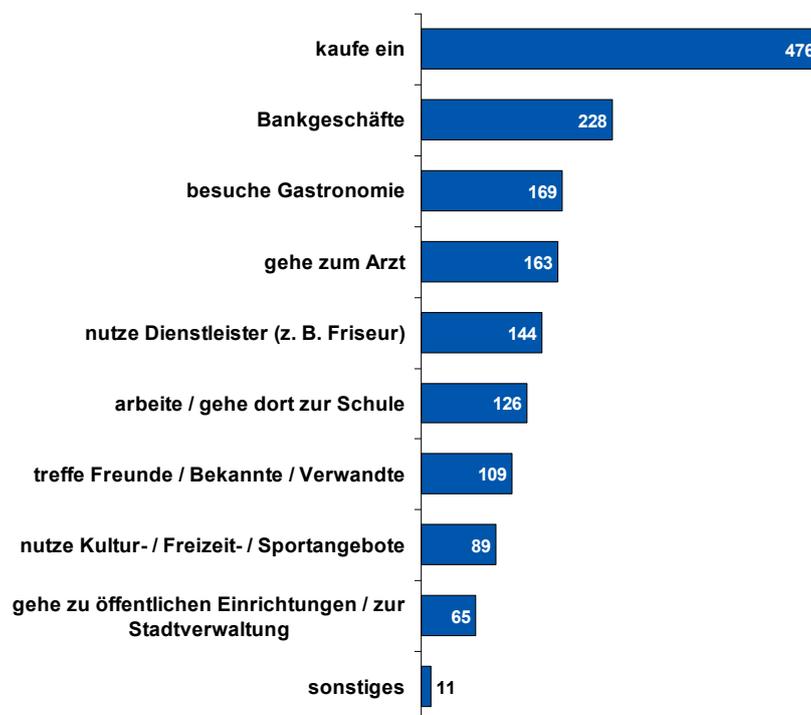
Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2013, in % der Befragten

**Zusammenfassend** ist festzustellen, dass Abwanderungstendenzen aus der Stadt Kevelaer insbesondere bei den innenstadttypischen Warengruppen Schuhe / Lederwaren und Sport- / Freizeitartikeln festzustellen sind. Insgesamt besteht in den meisten Sortimentsbereichen jedoch eine angemessene Kundenbindung für ein Mittelzentrum. In den Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs sowie in einigen Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereichs (hier v. a. Elektrowaren) konnten darüber hinaus z. T. erhebliche Kaufkraftabflüsse an den Online-Handel festgestellt werden. Dieser Tendenz kann der stationäre Einzelhandel mit einem guten Multi-Channel-System sowie der Schaffung neuer Angebotsformen in Teilen entgegen wirken.

### 3. Bevorzugte Erledigungen in der Kevelaerer Innenstadt

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde nach den bevorzugten Erledigungen in der Kevelaerer Innenstadt gefragt. Dabei wurde deutlich, dass die Befragten ganz wesentlich das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt aufsuchen. Die Ergebnisse dieser Befragung machen deutlich, dass die Kevelaerer Innenstadt neben dem klassischen Einzelhandelsgefüge seine Attraktivität für Besucher auch durch ein umfangreiches Dienstleistungs- und Gastronomieangebot bezieht.

**Abbildung 8: Erledigungen im Kevelaerer Stadtkern**



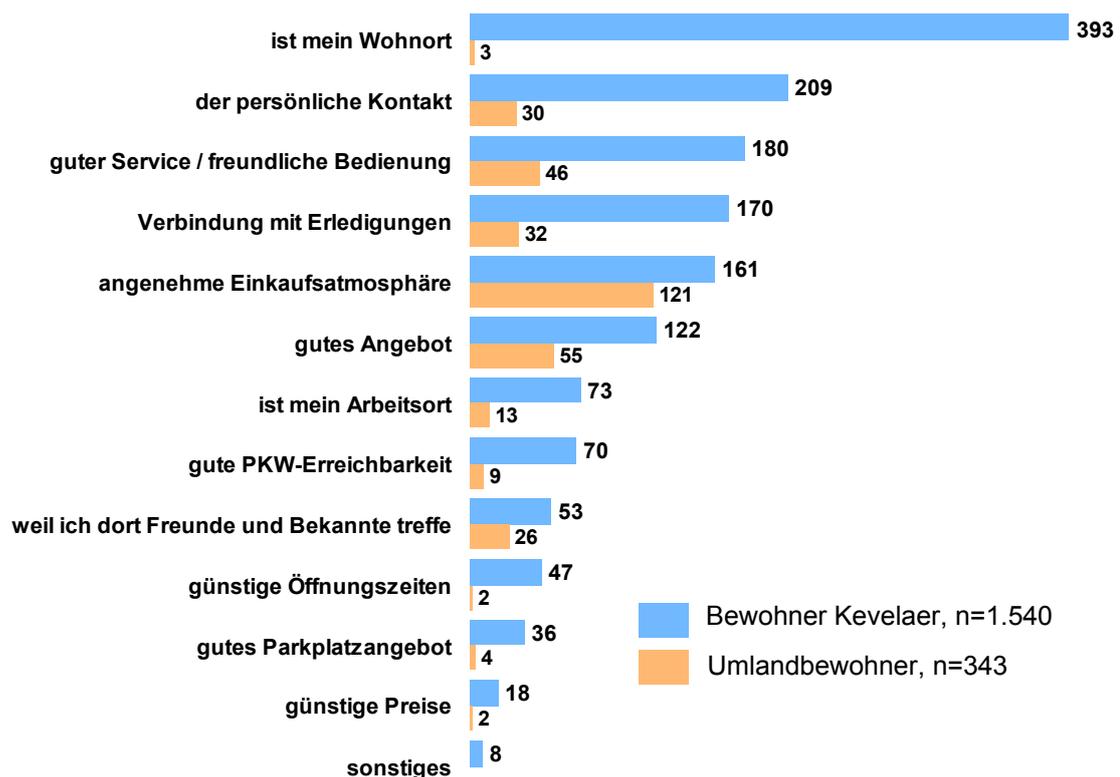
Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2013, Anzahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich

### 4. Gründe für und gegen einen Einkauf in der Kevelaerer Innenstadt

Für einen Einkauf in der Kevelaerer Innenstadt ist aus Sicht der Befragten in erster Linie die räumliche Nähe (Wohnort) ausschlaggebend. Darüber hinaus wurden häufig der persönliche Kontakt sowie der gute Service in Verbindung mit der freundlichen Bedienung als Grund für einen Einkauf in der Innenstadt genannt. Demgegenüber beziehen sich rd. 300

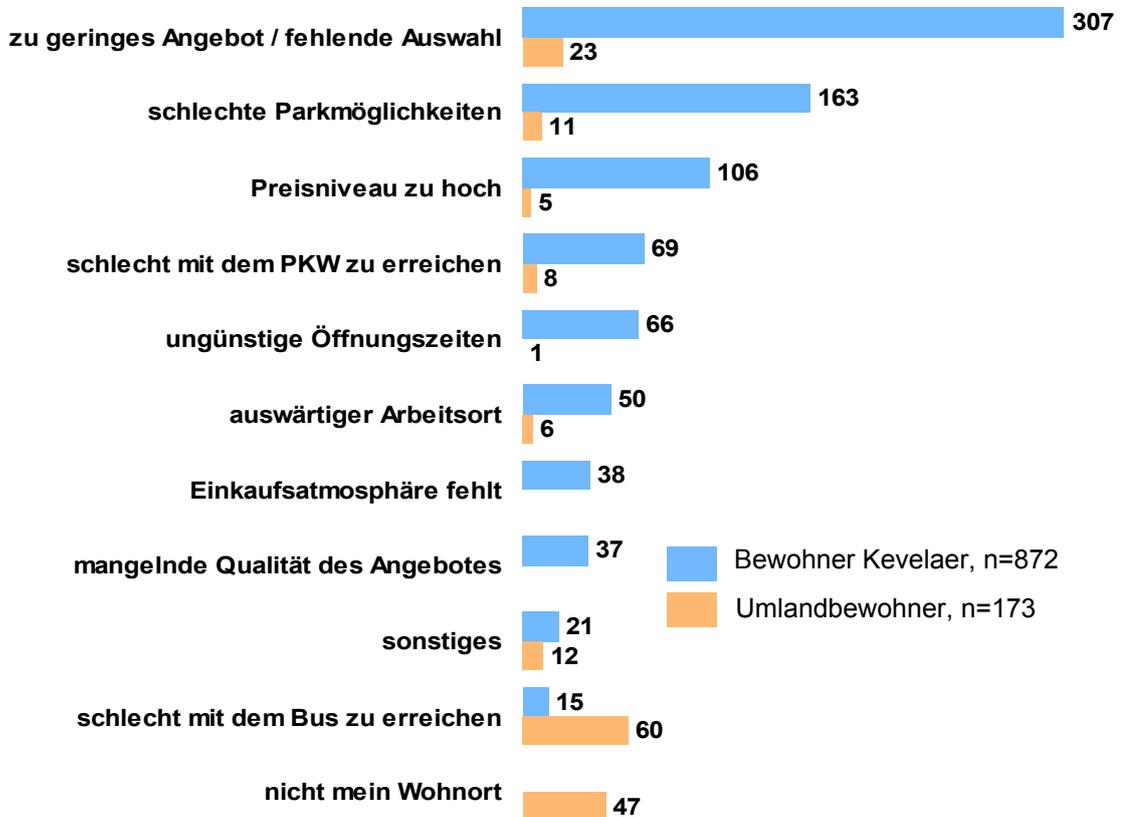
Nennungen auf ein fehlendes Angebot als Grund gegen den Einkauf in der Kevelaerer Innenstadt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Einzelhandelsangebot eines Mittelzentrums wie Kevelaer aus Sicht der Verbraucher grundsätzlich auch am Angebot der Oberzentren, Einkaufszentren sowie dem Onlinehandel gemessen wird. Besonders positiv ist der hohe Anteil der Umlandbewohner bzgl. der angenehmen Einkaufsatmosphäre in der Innenstadt zu werten. Von insgesamt 343 positiven Nennungen der befragten Umlandbewohner entfiel rd. ein Drittel auf das Kriterium „angenehme Einkaufsatmosphäre“. Insgesamt entfielen 1.883 aller Nennungen (ca. 64 %) auf Gründe für einen Einkauf und etwa 1.045 aller Nennungen (ca. 36 %) auf Gründe gegen einen Einkauf in der Kevelaerer Innenstadt.

**Abbildung 9: Gründe für einen Einkauf in der Kevelaerer Innenstadt**



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2013, Anzahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich

**Abbildung 10: Gründe gegen einen Einkauf in der Kevelaerer Innenstadt**



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2013, Anzahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich

## 5. Bewertung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten

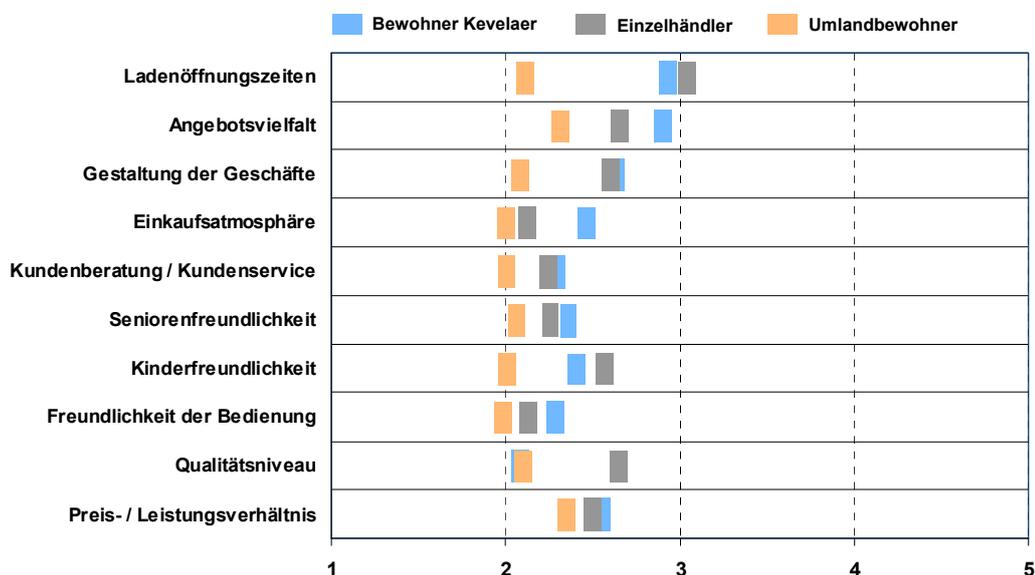
Die Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten wurde anhand vorgegebener Kriterien einer Bewertung unterzogen, um die Zufriedenheit der Verbraucher mit der Qualität der Innenstadt und insbesondere des hier ansässigen Einzelhandelsangebotes zu ermitteln und diese Ergebnisse mit der Selbsteinschätzung durch den örtlichen Einzelhandel zu vergleichen. Den Befragten stand jeweils eine Bewertungsskala von 1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft zur Verfügung.

Von den befragten Bürgern Kevelaers wurden die **Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten** in der Innenstadt insgesamt positiv bewertet. Am besten schnitt dabei das Qualitätsniveau ab. Auffällig sind die Bewertungen durch die Umlandbewohner, welche bei fast allen Aspekten positiver bewerten als die Kevelaerer Einwohner selbst.

Die Beurteilungen durch die Einzelhändler zeigen tendenziell ein ähnliches Bild wie die der Einwohner Kevelaers, wobei die Händler den Aspekt des Qualitätsniveaus selbst kritischer bewerten als die befragten Bewohner. Vor dem Hintergrund der uneinheitlichen Öffnungszeiten in der Innenstadt stellt die schlechteste Bewertung der Ladenöffnungszeiten kein überraschendes Ergebnis dar. Allerdings gaben auch die befragten Verbraucher die schlechtesten Noten für die Bewertung der Ladenöffnungszeiten ab. Unter Berücksichtigung der Einzelbedürfnisse der Geschäftsinhaber besteht bei der Frage nach einer Vereinheitlichung der Öffnungszeiten im Innenstadtbereich weiterer Handlungsbedarf.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Bewertung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten in der Kevelaerer Innenstadt auch im Vergleich zu anderen Städten vergleichbarer Strukturen insgesamt sehr gut sind. Als besonders positiv für den Einzelhandelsstandort Kevelaer sind die Angaben der befragten Umlandbewohner zur Einkaufsatmosphäre der Innenstadt sowie die guten Kundenbewertungen gegenüber dem ortsansässigen Fachhandel (v. a. persönlicher Kontakt, Service, Beratung) zu sehen.

**Abbildung 11: Bewertung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten**



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2013

### III. Angebots- und Nachfragesituation

#### 1. Angebotssituation

##### 1.1 Einzelhandelsbestand

Im August 2013 wurde durch GMA-Mitarbeiter eine Aktualisierung der Bestandsdaten des Einzelhandels in Kevelaer durchgeführt (vgl. Tabelle 4). Zum Zeitpunkt der Erhebungen gab es in der Stadt Kevelaer **insgesamt**

- 260 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- ca. 59.950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- ca. 158,9 Mio. € Bruttoumsatzleistung p. a.

Der Hauptwarengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** sind zugeordnet:

- 73 Betriebe (= ca. 28 % aller Betriebe)<sup>5</sup>
- ca. 11.445 m<sup>2</sup> VK (= ca. 19 % der Gesamtverkaufsfläche)<sup>6</sup>
- ca. 54,6 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 34 % des Gesamtumsatzes)<sup>2</sup>

Auf die Hauptwarengruppe **Nichtlebensmittel** entfallen:

- 187 Betriebe (= ca. 72 % aller Betriebe)
- ca. 48.505 m<sup>2</sup> VK (= ca. 81 % der Gesamtverkaufsfläche)
- ca. 104,3 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 66 % des Gesamtumsatzes)

---

<sup>5</sup> Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

<sup>6</sup> bereinigte Werte, Umsätze und Verkaufsflächen und der Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet.

**Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Branchen**

Branche	Betriebe*		Verkaufsfläche**		Umsatz** (brutto)	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>73</b>	<b>28</b>	<b>11.445</b>	<b>19</b>	<b>54,6</b>	<b>34</b>
Gesundheit, Körperpflege	10	4	1.775	3	10,7	7
Blumen, zool. Bedarf	9	3	1.325	2	2,8	2
<b>kurzfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>92</b>	<b>35</b>	<b>14.545</b>	<b>24</b>	<b>68,1</b>	<b>43</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	7	3	1.665	3	4,1	3
Bekleidung, Schuhe, Sport	59	23	7.170	12	23,0	14
<b>mittelfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>66</b>	<b>25</b>	<b>8.835</b>	<b>15</b>	<b>27,1</b>	<b>17</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	13	5	1.520	3	6,2	4
Hausrat, Einrichtung, Möbel	47	18	14.335	24	25,7	16
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	12	5	17.785	29	22,0	14
Optik / Uhren, Schmuck	20	8	990	2	5,4	3
sonstige Sortimente***	10	4	1.940	3	4,4	3
<b>langfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>102</b>	<b>39</b>	<b>36.570</b>	<b>61</b>	<b>63,7</b>	<b>40</b>
<b>Nichtlebensmittel insgesamt</b>	<b>187</b>	<b>72</b>	<b>48.505</b>	<b>81</b>	<b>104,3</b>	<b>66</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>260</b>	<b>100</b>	<b>59.950</b>	<b>100</b>	<b>158,9</b>	<b>100</b>
* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt ** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet **** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen) GMA-Erhebungen 2013 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)						

Differenziert nach **Branchen** liegen die Verkaufsflächenschwerpunkte des Kevelaerer Einzelhandels in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Bau- / Heimwerker- / Gartenbedarf sowie Hausrat / Einrichtung / Möbel, in denen einige strukturprägende und z. T. großflächige Anbieter im Stadtgebiet ansässig sind.

Differenziert nach **Stadtteilen** ist festzustellen, dass der eindeutige Einzelhandelsschwerpunkt in der Kevelaerer Kernstadt zu finden ist. Hier sind rd. 88 % aller Betriebe sowie ca. 88 % der in Kevelaer insgesamt vorhandenen Verkaufsfläche ansässig. Dies ist neben der kompakten innerörtlichen Einkaufslage vor allem auf die z. T. großflächigen Angebote entlang der Kölner Straße (B 9) zurückzuführen. Der Stadtteil Winnekendonk, in dem weitere rd. 8 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche verortet ist, stellt sich v. a. als Versorgungsstandort für die rd. 4.300 Einwohner des Stadtteils dar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass etwa 70 % der im Stadtteil Winnekendonk vorhandenen Verkaufsfläche auf den dezentral gelegenen Anbieter DecoDomus entfällt. Weitere rd. 13 % entfallen auf den Lebensmittelanbieter Edeka. Die restlichen Stadtteile Kervenheim, Wetten und Twisteden erfüllen mit einem Anteil an der gesamtstädtischen Verkaufsflächenausstattung von rd. 4 % lediglich eine untergeordnete Einzelhandelsbedeutung.

**Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen**

Stadtteil	Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Kevelaer	228	88	52.480	88
Winnekendonk	13	5	4.835	8
Wetten	7	< 3	1.810	3
Twisteden	7	< 3	520	< 1
Kervenheim	5	2	305	< 1
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>260</b>	<b>100</b>	<b>59.950</b>	<b>100</b>
GMA-Erhebungen 2013				

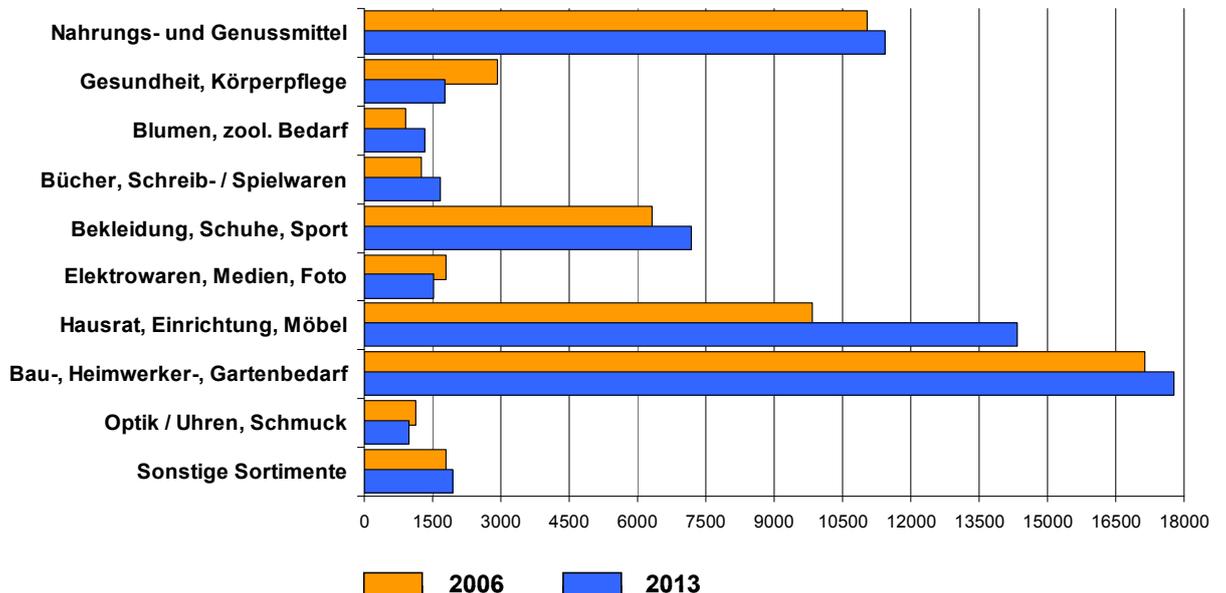
## **1.2 Entwicklung des Einzelhandelsbestandes seit 2006**

Im August 2013 wurde im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes eine Erhebung des Einzelhandels im Kevelaerer Stadtgebiet durchgeführt, was eine vergleichende Betrachtung und Bewertung mit der Situation zum Erhebungszeitpunkt im September 2006 (für Einzelhandelskonzept für die Stadt Kevelaer, Februar 2008) ermöglicht.

Bezogen auf die Anzahl der Betriebe ist in Kevelaer in den vergangenen sieben Jahren ein absoluter Rückgang um 23 Betriebe zu verzeichnen. In Bezug auf die Verkaufsfächenausstattung konnte im Jahr 2013 ein Zuwachs um rd. 5.800 m<sup>2</sup> bzw. ca. 11 % gegenüber 2006 festgestellt werden. Somit steht in der Stadt Kevelaer in den vergangenen Jahren eine rückläufige Betriebsanzahl einer Zunahme der Verkaufsfächen gegenüber. Dies ist zum einen dem Umstand geschuldet, dass ehemals durch Einzelhandel genutzte kleinere Flächen häufig durch Nutzungen aus dem Dienstleistungssektor nachbelegt werden. Zum anderen erfolgen Neuansiedlungen heutzutage häufig in Form von Fachmarktnutzungen mit vergleichsweise großem Verkaufsfächenanspruch. Dieser Trend der Zunahme der Verkaufsfächen bei gleichzeitigem Rückgang der absoluten Anzahl der Betriebsstätten des Einzelhandels ist deutschlandweit zu beobachten und stellt kein typisches Phänomen des Kevelaerer Einzelhandels dar.

Betrachtet man die Verkaufsfächenentwicklungen in den einzelnen Branchen, so zeigt sich ein differenzierteres Bild. Die stärksten Verkaufsfächenzuwächse sind im Sortimentsbereich Hausrat / Einrichtung / Möbel von + 46 % (+ 4.500 m<sup>2</sup>) festzustellen. Dies ist im Wesentlichen auf die Ansiedlung des Anbieters self - Möbel- und Küchenmarkt am Standort Kölner Straße zurückzuführen.

Ein deutlicher Verkaufsfächenrückgang ist dem Sortimentsbereich Gesundheit / Körperpflege zuzuordnen (ca. 500 m<sup>2</sup>). Dieser Verkaufsfächenabgang ist mit der Insolvenz des Anbieters Schlecker, welcher im Kevelaerer Stadtgebiet mehrere Filialen betrieb, zu begründen.

**Abbildung 12: Verkaufsflächenentwicklung**

GMA-Berechnungen 2014

### 1.3 Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Kevelaer

Bezogen auf den Einzelhandelsbesatz in der Stadt Kevelaer liegen ca. 73 % der Betriebe in innerörtlichen Lagen (Innenstadt Kevelaer sowie Ortskern Winnekendonk), in Streu- und Nebenlagen (siedlungsräumlich integrierte Lagen / Ortskerne der kleineren Stadtteile) befinden sich ca. 18 % der Betriebe. Etwa 9 % aller Betriebe sind an dezentralen Standortlagen verortet. Bei Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung wird jedoch die Bedeutung der dezentralen Lagen deutlich: etwa 45 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Kevelaer befindet sich an dezentralen Standorten; demgegenüber sind rund 42 % der Verkaufsflächen in der Innenstadt bzw. dem Ortskern Winnekendonk verortet.

Der Kevelaerer Stadtkern<sup>7</sup> umfasst ca. 40 % (ca. 24.000 m<sup>2</sup>) der Gesamtverkaufsfläche; der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt hier bei den Warengruppen Bekleidung / Schuhe /

<sup>7</sup> Abgrenzung gemäß zentraler Versorgungsbereich in Kapitel IV.

Sport, Nahrungs- und Genussmittel sowie Hausrat / Einrichtung / Möbel<sup>8</sup>. Im Ortskern Winnekendonk sind etwa 2 % (ca. 1.100 m<sup>2</sup>) der insgesamt in Kevelaer vorhandenen Verkaufsfläche verortet. Auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen in Winnekendonk etwa 67 % der Gesamtverkaufsfläche des Ortskerns.

#### 1.4 Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Kevelaer

Die quantitative Bewertung der Versorgungssituation im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich anhand verschiedener Kennziffern ist um qualitative Aspekte zu ergänzen. Zusammenfassend sind hinsichtlich der Versorgungssituation in der Stadt Kevelaer folgende Punkte festzuhalten:

- Im Hinblick auf die **Verkaufsflächenausstattung** ist rein quantitativ aktuell ein Defizit in der Stadt Kevelaer insgesamt festzustellen.
- Die **Zentralität**<sup>9</sup> hingegen (Umsatz-Kaufkraft-Relation) liegt im Lebensmittelsektor für die Stadt Kevelaer bei ca. 109 %. Dies bedeutet, dass – per Saldo – etwas mehr Umsatz im Lebensmittelsegment in Kevelaer erwirtschaftet wird als Kaufkraft in Kevelaer zur Verfügung steht. Bei Gesundheit / Körperpflege besteht mit einer Zentralität von rd. 113 % ein vergleichbarer Wert. Das Angebot bei Drogeriewaren wird im Wesentlichen durch die Anbieter Rossmann und Müller in der Innenstadt, sowie dem festen Randsortiment der Lebensmittelanbieter vorgehalten.
- Grundsätzlich besteht gegenwärtig in der Stadt Kevelaer eine ausgeglichene **Betriebstypenstruktur** im Lebensmittelsektor. Derzeit sind drei Lebensmittelvollsortimenter (2 x Edeka / Rewe) sowie fünf Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, Netto, Norma, Penny) ansässig. Diese werden durch Getränkeanbieter sowie mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) ergänzt.

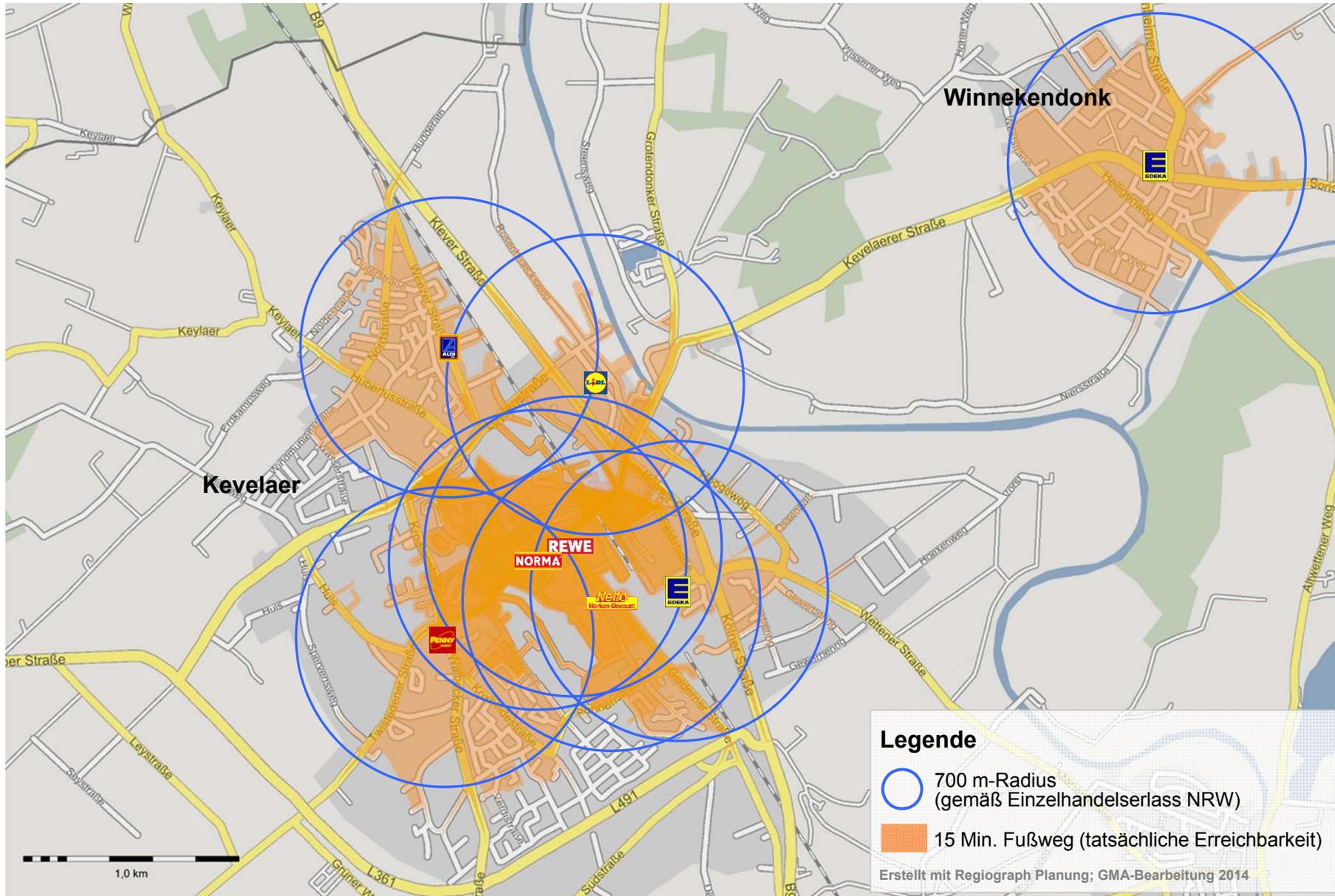
---

<sup>8</sup> Der hohe Verkaufsflächenanteil im Sortiment Hausrat / Einrichtung / Möbel ist u. a. dem Vorhandensein mehrerer Devotionalienhändler in der Innenstadt geschuldet (Besonderheit Wallfahrtsort).

<sup>9</sup> Die Einzelhandelszentralität stellt den in Kevelaer getätigten Einzelhandelsumsatz der in Kevelaer vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss bzw. Kaufkraftzufluss von außen hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

- Der im **Stadtteil Winnekendonk** ansässigen Lebensmittelanbieter Edeka deckt bzgl. des fußläufigen Einzugsbereichs einen Großteil der Siedlungsfläche des Stadtteils ab (vgl. Karte 2). Allerdings weist der Markt im Hinblick auf die geringe Verkaufsflächenausstattung von unter 700 m<sup>2</sup> quantitative Defizite auf. Die Verkaufsflächendimensionierung stellt sich als unterdurchschnittlich für einen zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenter dar, so dass im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Stadtteil Winnekendonk eine Aufwertung der Angebotssituation erfolgen sollte. Dies gilt auch vor dem Hintergrund fehlender Erweiterungsflächen am derzeitigen Standort des Edeka-Marktes.
- Für die **Kernstadt** von Kevelaer kann eine weitgehend flächendeckende Ausstattung mit Nahversorgungsangeboten (v. a. Lebensmittelmärkten) konstatiert werden (vgl. Karte 2). Einige Teilbereiche der Kernstadt (v. a. im Süden und Westen) verfügen über keine unmittelbare fußläufige Anbindung an größere Lebensmittelbetriebe. Die Kernstadt Kevelaer verfügt über zwei Supermärkte (Edeka, Rewe) sowie über die oben genannten fünf Lebensmitteldiscounter.
- Die **übrigen Stadtteile** weisen lediglich einige kleinteilige Nahversorgungsbetriebe (Bäcker; Metzger, kleine Lebensmittelgeschäfte (je ca. 200 – 300 m<sup>2</sup> VK) auf. Diese Anbieter stellen zwar eine wichtige Versorgungsfunktion für den jeweiligen Nahbereich dar, die vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale lassen in den kleineren Stadtteilen jedoch kaum Spielraum für wirtschaftlich tragfähige Konzepte auf größeren Einzelhandelsflächen zu.
- In der Warengruppe **Gesundheit / Körperpflege** sind mehrere Apotheken in der Stadt Kevelaer ansässig. Drogeriewaren werden gegenwärtig durch die Anbieter Rossmann und Müller (Innenstadt Kevelaer) sowie als feste Randsortimente der Lebensmittelmärkte geführt. Infolge der Schließung der Schlecker-Märkte ist im zweitgrößten Stadtteil Winnekendonk mittlerweile kein Fachanbieter für Drogeriewaren mehr vorhanden. Die Versorgung in diesem Sortiment erfolgt im Wesentlichen über das Randsortiment des ansässigen Edeka-Marktes.

**Karte 2: Nahversorgungssituation**



## 2. Nachfragesituation

### 2.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Kevelaer

Die Abgrenzung des Marktgebietes des Einzelhandelsplatzes Kevelaer stellt eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft dar. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf einen Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung des Marktgebietes der Stadt Kevelaer wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Angebotssituation in Kevelaer
- Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umland
- siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Kevelaer und im Umland
- Ergebnisse der Haushalts- und Händlerbefragung
- verkehrliche und topografische Gegebenheiten in Kevelaer und im Umland und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte.

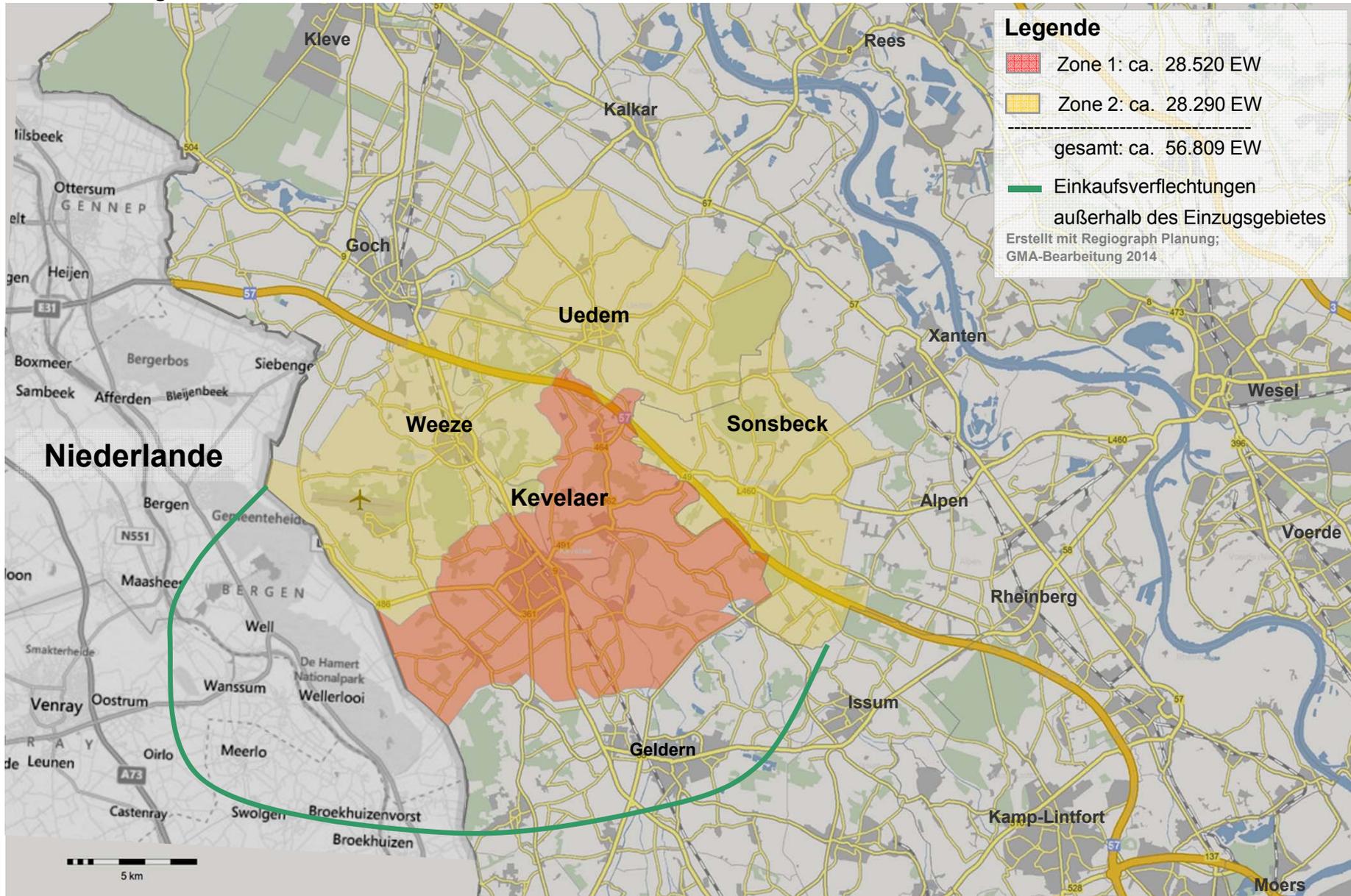
Vor diesem Hintergrund lässt sich für den Einzelhandel der Stadt Kevelaer folgendes Marktgebiet abgrenzen:<sup>10</sup>

<b>Zone I:</b>	Stadt Kevelaer	ca.	28.520 EW
<b>Zone II:</b>	Gemeinden Weeze, Uedem und Sonsbeck	ca.	28.290 EW
<b>Zone I – II gesamt</b>		<b>ca.</b>	<b>56.810 EW</b>

Das Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Kevelaer ist aus gutachterlicher Sicht in zwei Zonen aufzuteilen. Das Kerneinzugsgebiet (Zone I) umfasst die Gesamtstadt Kevelaer mit einem Einwohnerpotenzial von ca. 28.520 Einwohnern (vgl. Karte 3).

<sup>10</sup> Quelle Einwohnerzahlen: Stadt Kevelaer, Stand: 31.03.2013; Gemeinde Weeze, Stand: 31.12.2012; Gemeinde Uedem, Stand: 31.12.2012; Gemeinde Sonsbeck, Stand: 31.12.2013.

**Karte 3: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Kevelaer**



Die nördlich der Stadt Kevelaer gelegenen Gemeinden Weeze, Uedem und Sonsbeck sind dem erweiterten Einzugsgebiet (Zone II, ca. 28.290 Einwohner) zuzuordnen.

Darüber hinaus bestehen für den Einzelhandelsstandort Kevelaer in gewissem Maße auch Marktwirkungen aus Städten und Gemeinden welche außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes liegen (vgl. Karte 3).

## 2.2 Kaufkraftpotenzial für den Kevelaerer Einzelhandel

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. € 5.247

Davon entfallen auf

- Nahrungs- und Genussmittel ca. € 1.870 p. a.
- Nichtlebensmittel ca. € 3.377 p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen.<sup>11</sup>

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen im Marktgebiet (vgl. Tabelle 6) von **ca. 279,1 Mio. €**.

Differenziert nach **Hauptwarengruppen** entfallen

- ca. 99,5 Mio. € (= ca. 36 %) auf Nahrungs- und Genussmittel,
- ca. 179,6 Mio. € (= ca. 64 %) auf Nichtlebensmittel.

---

<sup>11</sup> Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research 2012. Werte über 100 deuten auf ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin. Für die Stadt Kevelaer liegt der Kaufkraftkoeffizient bei 94,3 (Weeze:88,6, Uedem: 93,6, Sonsbeck: 99,0).

**Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet**

Branchen	Kaufkraft in Mio. €	
	Zone I	Zone II
Nahrungs- und Genussmittel	50,3	49,2
Gesundheit, Körperpflege	9,5	9,3
Blumen, zoologischer Bedarf	3,4	3,3
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>63,2</b>	<b>61,8</b>
Bücher, Schreib-, Spielwaren	7,1	7,0
Bekleidung, Schuhe, Sport	18,3	17,9
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>25,4</b>	<b>24,9</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	14,1	13,8
Hausrat, Einrichtung, Möbel	15,7	15,3
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	12,8	12,5
Optik, Uhren, Schmuck	3,0	2,9
sonstige Sortimente*	6,9	6,8
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>52,5</b>	<b>51,3</b>
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>141,1</b>	<b>138,0</b>
* sonstige Sortimente: z. B. Sportgeräte, Autozubehör GMA-Berechnungen 2014 (ca.-Werte, gerundet)		

### 2.3 Kaufkraftprognose für den Kevelaerer Einzelhandel bis 2020

Die Entwicklung der Kaufkraftvolumina in der Stadt Kevelaer bis zum Jahr 2020 steht vor allem in Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Verbraucher- und Ausgabeverhaltens, vom Konjunkturverlauf sowie von den speziellen sozioökonomischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum.

Das der GMA-Kaufkraftprognose zugrunde liegende Szenario des Verbraucherverhaltens lässt sich wie folgt skizzieren:

- Die Verbraucher verhalten sich für die Dauer des Prognosezeitraums „normal“, d. h. es werden keine größeren Veränderungen des aktuellen Ausgabe- und Sparverhaltens erwartet.

- Die Preise für Dienstleistungen werden schneller ansteigen als die Preise im Einzelhandel. Als Folge dieser Entwicklung wird der Ausgabenanteil des Einzelhandels am verfügbaren Einkommen leicht zurückgehen.
- Die Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel steigen nominal von derzeit ca. € 5.247 auf ca. € 5.387 im Jahr 2020.
- Die Bevölkerungszahl in Kevelaer wird perspektivisch entgegen des Landes- und Bundestrends weiter leicht ansteigen; Grundlage für die Einschätzung der Bevölkerungszahl im Jahr 2020 ist das in Kapitel I.4 dargestellte Entwicklungsszenario.

In der Stadt Kevelaer kann unter Verwendung dieser Kriterien im Jahr 2020 mit einem Kaufkraftvolumen von **ca. 146,3 Mio. €** gerechnet werden. Dies entspricht für das im Jahr 2020 erwartete Kaufkraftvolumen einem nominalen Anstieg von ca. 5,2 Mio. € (+ 3,7 %).

### **3. Bewertung der Einzelhandelssituation und Empfehlungen zum Branchenbesatz**

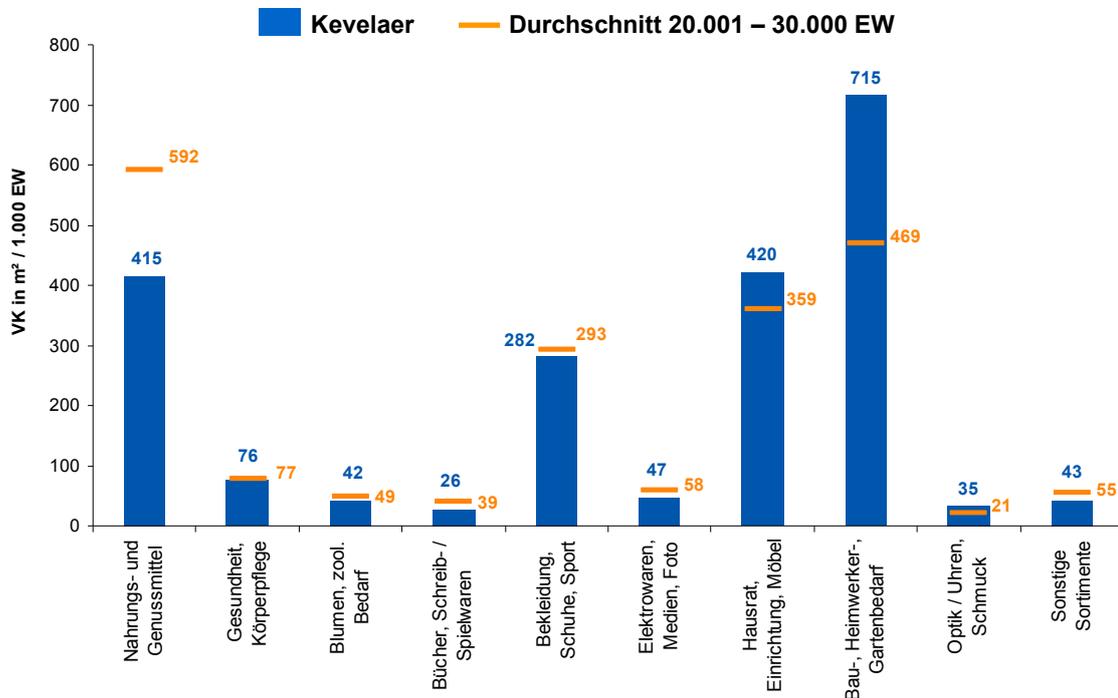
#### **3.1 Kennziffern**

Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes der Stadt Kevelaer.

Hierzu ist anzumerken, dass dieser Kennziffernvergleich lediglich einen Anhaltspunkt zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes liefern kann. Es handelt sich hierbei zunächst um eine rein rechnerische Beurteilung des Einzelhandelsbestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt.

Diese quantitative Analyse ist durch eine qualitative Bewertung zu ergänzen, in der – differenziert nach Branchen – die konkreten räumlichen Strukturen des Einzelhandelsstandortes, die Qualität des Angebotes (u. a. Leistungsfähigkeit, Betriebsgrößen- / Betriebstypenstruktur) sowie auch die Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld berücksichtigt werden. Diese Detailbetrachtung erfolgt in Kapitel III, 3.3.

**Abbildung 13: Relative Verkaufsflächenausstattung im Vergleich**



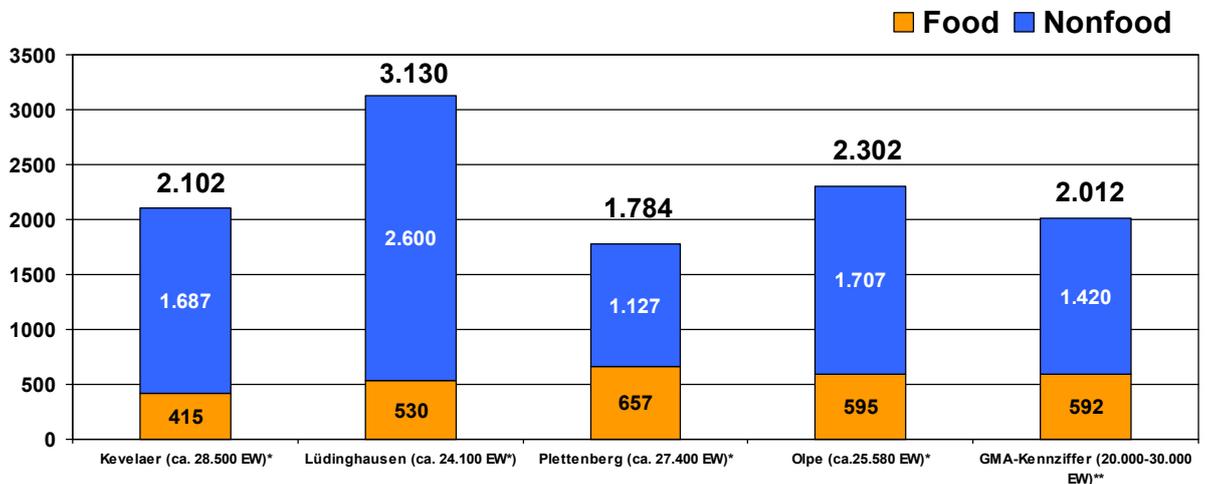
Quelle: GMA-Erhebung 2013, GMA-Grundlagenuntersuchung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich 2009“, Durchschnitt für Kommunen mit 20.001 – 30.000 Einwohnern.

Die **branchenbezogene Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung** in Abbildung 13 zeigt, dass im Vergleich zur GMA-Kennziffer<sup>12</sup> v. a. im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine unterdurchschnittliche Ausstattung in Kevelaer besteht. Mit Ausnahme der Warengruppe Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf, welche eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aufzeigt, liegen die übrigen Sortimente lediglich geringfügig ober- oder unterhalb der GMA-Kennziffer.

Die relative **Verkaufsflächenausstattung** liegt insgesamt in einem durchschnittlichen Bereich im Vergleich zur GMA-Kennziffer. Bei Nahrungs- und Genussmitteln liegt die Ausstattungs-kennziffer jedoch deutlich unterhalb der Referenzkommunen und der GMA-Kennziffer (vgl. Abbildung 14).

<sup>12</sup> Die GMA veröffentlicht regelmäßig eine Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelsausstattung und zum Branchenmix von Städten und Gemeinden in Deutschland und Österreich. Bei der Grundlagenuntersuchung 2009 wurden fast 500 Städte und Gemeinden berücksichtigt.

**Abbildung 14: Einzelhandelsbestand im Vergleich**



\* GMA-Erhebungen 2010 – 2013

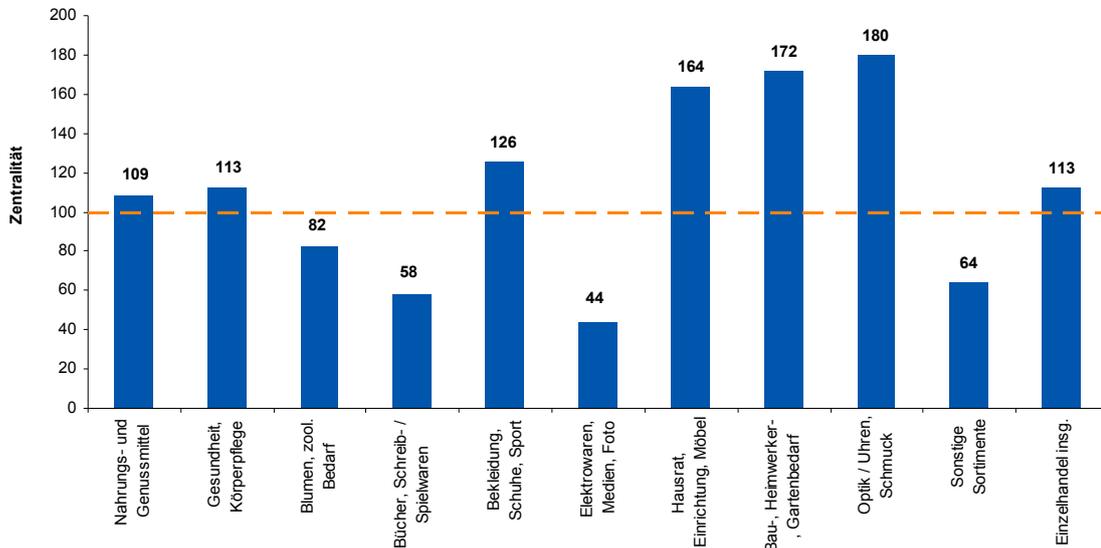
\*\* GMA-Kennziffernstudie 2009

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Kommune für das nähere Umland sowie deren Entwicklungspotenzial dient die **gesamtstädtische Einzelhandelszentralität**.<sup>13</sup>

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in der Stadt Kevelaer insgesamt mehr Umsätze getätigt werden. Die Einzelhandelszentralität von 113 deutet per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse aus dem Kevelaerer Umland hin (vgl. Abbildung 15). Deutliche Kaufkraftzuflüsse sind insbesondere in den Warengruppen Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Hausrat / Einrichtung / Möbel sowie Optik / Uhren / Schmuck zu konstatieren. In den Sortimenten Bücher, Schreib- und Spielwaren sowie Elektrowaren / Medien / Foto hingegen sind deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen.

<sup>13</sup> Die Einzelhandelszentralität stellt den in Kevelaer getätigten Einzelhandelsumsatz der in Kevelaer vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

**Abbildung 15: Einzelhandelszentralität der Stadt Kevelaer**



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation  
GMA-Berechnungen 2014 (ca.-Werte, gerundet)

### 3.2 Kaufkraftbewegungen

Bei der Berechnung der Kaufkraftbewegungen wird ermittelt, wie viel der Kaufkraft der Wohnbevölkerung durch den Kevelaerer Einzelhandel vor Ort gebunden wird (Kaufkraftbindung), wie viel Kaufkraft an andere Einkaufsstandorte<sup>14</sup> außerhalb des Stadtgebietes fließt (Kaufkraftabfluss) und wie hoch der Umsatz des Kevelaerer Einzelhandels mit auswärtigen Kunden ist (Kaufkraftzufluss). Zur Ermittlung der Kaufkraftbewegungen konnte auch auf die Ergebnisse der Haushalts- und Einzelhändlerbefragung zurückgegriffen werden.

Durch Gegenüberstellung der Umsatzleistung durch die Wohnbevölkerung der Stadt Kevelaer mit dem Kaufkraftpotenzial in Kevelaer lässt sich die **Kaufkraftbindung** bezogen auf die Wohnbevölkerung ermitteln.

<sup>14</sup> inkl. Online- und Versandhandel

Für den Einzelhandel der Gesamtstadt insgesamt stellt sich die Bilanz wie folgt dar:

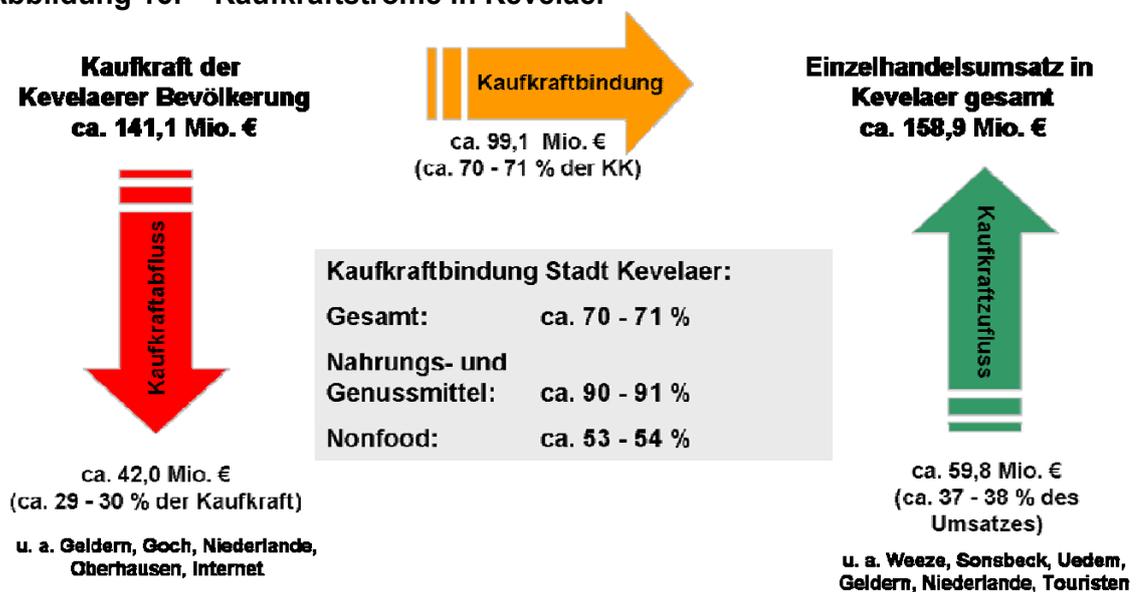
	ca. 158,9 Mio. €	Gesamtumsatz
-	ca. 59,8 Mio. €	Kaufkraftzufluss (Umsatz mit auswärtigen Kunden)
=	ca. 99,1 Mio. €	Umsatz der Wohnbevölkerung der Stadt Kevelaer

ca. 99,1 Mio. € Umsatz Wohnbevölkerung : ca. 141,1 Mio. € Kaufkraft Wohnbevölkerung

**= ca. 70 – 71 % Kaufkraftbindung.**

Der Einzelhandel in der Stadt Kevelaer bindet gegenwärtig insgesamt ca. 70 – 71 % der vorhandenen Kaufkraft, d. h. ca. 29 – 30 % der örtlichen Kaufkraft fließt an andere Einkaufsorte außerhalb des Kevelaerer Stadtgebietes ab. Bei den Kaufkraftbewegungen bestehen sortimentspezifisch jedoch große Unterschiede. Die höchste bzw. beste Kaufkraftbindungsquote wird im Nahrungs- und Genussmittelsektor erreicht (ca. 90 – 91 %).

**Abbildung 16: Kaufkraftströme in Kevelaer**



GMA-Berechnungen 2014 (ca.-Werte, gerundet)

### 3.3 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen

Zusammenfassend sind hinsichtlich der branchenbezogenen Einzelhandelsausstattung sowie möglicher Entwicklungspotenziale unter Berücksichtigung der Einwohner- und Kaufkraftprognose für die Stadt Kevelaer folgende Bewertungen und Empfehlungen zu treffen:

- Im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** ist unter rein quantitativen Gesichtspunkten eine unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen, durch die jedoch ein Großteil (ca. 90 – 91 %) der in der Stadt Kevelaer vorhandenen Kaufkraft gebunden werden kann. Die Zentralitätskennziffer von ca. 109 deutet darauf hin, dass per Saldo etwas mehr Umsatz in Kevelaer erwirtschaftet wird als relevante Kaufkraft verfügbar ist. Die wesentliche Versorgungsbedeutung kommt den größeren Lebensmittelmärkten zu. Ergänzt werden diese Anbieter durch mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) sowie einigen Kleinflächenkonzepten in den dörflich geprägten Stadtteilen. Insgesamt verfügt die Stadt Kevelaer mit fünf Lebensmitteldiscountmärkten und drei Lebensmittelvollsortimentern über einen ausgeglichenen Betriebstypenmix. Der quantitativ unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung sollte perspektivisch v. a. durch Optimierung des Bestandes (Erweiterungen / Modernisierungen / Verlagerungen) entgegengewirkt werden.
- In der Warengruppe **Gesundheit / Körperpflege** besteht unter quantitativen Gesichtspunkten eine durchschnittliche Ausstattung. In der Stadt Kevelaer sind neben den Drogeriefachmärkten Rossmann und Müller auch eine Reihe von Apotheken sowie eine Parfümerie ansässig. In dieser Warengruppe kann aktuell der Großteil der örtlichen Kaufkraft gebunden werden. Akuter Handlungsbedarf besteht in der Warengruppe Gesundheit / Körperpflege derzeit nicht.
- Die quantitative Ausstattung in der Warengruppe **Blumen / Pflanzen / zoologischer Bedarf** ist derzeit als leicht unterdurchschnittlich einzustufen. Im Bereich Blumen (Schnittblumen, Zimmerpflanzen) sind einige kleinere Fachgeschäfte ansässig, ein Fachmarkt des zoologischen Bedarfs ist ebenfalls in der Stadt Kevelaer vorhanden. Die vorhandenen Betriebe sind überwiegend als wirtschaftlich leistungsfähig zu bewerten, so dass trotz einer leicht unterdurchschnittlichen Flächen-

ausstattung keine wesentlicher Handlungsbedarf besteht. Einzig der Bereich Lebewdtiere wird derzeit in Kevelaer nicht abgedeckt.

- Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe **Bücher / Schreib- / Spielwaren** liegt insgesamt in einer unterdurchschnittlichen Größenordnung. Im Kevelaerer Stadtkern sind neben zwei Buchhandlungen auch ein Schreibwarengeschäft sowie ein Anbieter für Spielwaren vorhanden. Die Kaufkraftbindung liegt mit unter 40 % auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Dementsprechend wird sowohl eine qualitative als auch quantitative Aufwertung des bestehenden Angebotes empfohlen (zunächst durch die Weiterentwicklung bestehender Anbieter).
- Im Bereich **Bekleidung / Schuhe / Sport** ist unter quantitativen Gesichtspunkten eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung in der Stadt Kevelaer festzustellen. Das Angebot wird im Kevelaerer Stadtkern im Wesentlichen durch eine Reihe inhabergeführter Geschäfte und filialisierter Angebotsformen sowie dem Textildiscounter Kik bereitgestellt. Zunächst sollte die Stärkung des bestehenden Angebotes, z. B. in Form eines Ausbaus vorhandener Anbieter, v. a. im kleinflächigen Bereich und bei junger Mode angestrebt werden. Mögliche Ansiedlungsvorhaben sollten auf integrierte Innenstadtstandorte gelenkt werden.
- Bei **Elektrowaren** ist in Kevelaer eine quantitativ unterdurchschnittliche Ausstattung vorhanden. Sowohl im Innenstadtbereich als auch im Ortskern Winnekendonk sind einige zum Teil stark spezialisierte Fachhändler vorhanden. Die vorhandenen Angebotsformen können jedoch lediglich einen sehr geringen Teil der örtlichen Kaufkraft binden. Mit rd. 65 % besteht ein sehr hoher Kaufkraftabfluss aus dem Kevelaerer Stadtgebiet. Mit der Schaffung eines Fachmarktangebotes könnte der Großteil der örtlichen Kaufkraft vor Ort gebunden werden. Diese Möglichkeit sollte in Kevelaer geprüft werden.
- Die Ausstattung in der Branche **Hausrat / Einrichtung / Möbel** ist in Kevelaer insgesamt als angemessen zu bewerten. Im Innenstadtbereich sind mehrere Anbieter mit Schwerpunkt bei Geschenkartikeln und Devotionalien vorhanden, welche im Wesentlichen auf den Verkauf an Tagestouristen (v. a. Wallfahrer) ausgerichtet ist. Darüber hinaus sind im Stadtgebiet einige Küchenanbieter sowie ein Mitnahmemöbelmarkt vorhanden. Insgesamt kann mit rd. 50 % ein angemessener Anteil der vorhandenen Kaufkraft gebunden werden.

- Die Ausstattung in der Warengruppe **Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf** stellt sich vor dem Hintergrund des Vorhandenseins eines Fachangebotes als angemessen dar. Prägend für das Einzelhandelsangebot ist in diesem Segment das Gartencenter Breuer, welches über ein überörtliches Einzugsgebiet verfügt. Mit einer hohen Kaufkraftbindungsquote von über 80 % ist im Bereich Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf aktuell kein akuter Handlungsbedarf abzuleiten. Im Bau- und Heimwerkersegment sollte bestehenden Anbietern jedoch die Möglichkeit einer Anpassung der Betriebsgröße an aktuelle Markterfordernisse eingeräumt werden.
- In der Warengruppe **Optik / Uhren / Schmuck** besteht insgesamt eine überdurchschnittliche Ausstattung. Neben mehreren Optikern sind im Kevelaerer Stadtkern einige Uhren- und Schmuck-Anbieter vorhanden. In diesem Segment kann mit ca. 70 % ein angemessener Anteil der vorhandenen Kaufkraft vor Ort gebunden werden. Derzeit ist kein Ergänzungsbedarf abzuleiten.
- Im Bereich der **sonstigen Sortimente** ist in Kevelaer auf das Vorhandensein eines Fachangebotes bei Fahrrädern im Innenstadtbereich hinzuweisen. Hier wird das Angebot gedeckt. Handlungsbedarf besteht bei den sonstigen Sortimenten zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht.

Grundsätzlich besteht in allen Sortimentsbereichen die Möglichkeit eines Ausbaus der gegenwärtig bestehenden Versorgungsstrukturen.

**Für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sollte das Hauptaugenmerk auf die Bestandssicherung und ggf. Modernisierung gelegt werden. Unabhängig von den festgestellten Entwicklungspotenzialen ist zu betonen, dass privatwirtschaftliche Investitionen von Einzelhändlern, aber auch von Dienstleistungsbetrieben, zu begrüßen sind und zur Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Kevelaer beitragen.**

#### **IV. Einzelhandelskonzept Kevelaer**

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Kevelaer ist die Verabschiedung eines Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist.

Als wesentliche **Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes** sind zu formulieren:

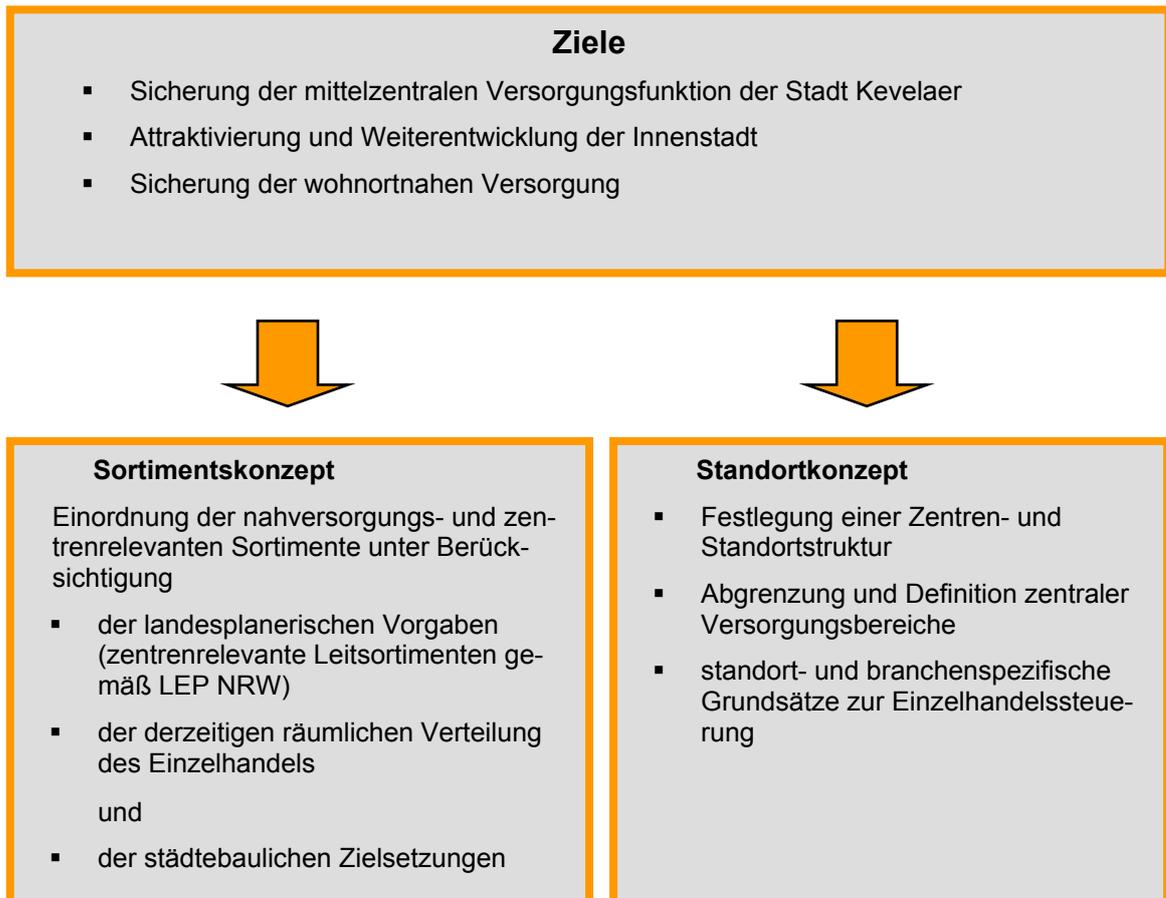
- Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Kevelaer
    - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes
    - Schaffung von Investitionssicherheit
  - Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt
    - Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes
    - Schaffung von Investitionssicherheit in der Innenstadt
  - Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit Lebensmitteln und den sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- ➔ **zielgerichtete Steuerung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Kevelaer.**

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine (vgl. Abbildung 17):

- **Sortimentskonzept:** Die Kevelaerer Sortimentsliste dient als Grundlage für die Beurteilung von zukünftigen Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben.
- **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3

BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

**Abbildung 17: Ziele und Aufbau des Einzelhandelskonzeptes**



GMA-Darstellung 2014

## 1. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept (sog. „Kevelaerer Sortimentsliste“) bildet die branchenbezogene Grundlage für die Grundsätze zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung bzw. zur Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche

Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen. Hierzu wird differenziert in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).
- Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollten sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten befinden; diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen.
- Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht.

Die nachfolgende Übersicht stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Die Sortimentsliste beachtet neben den im LEP NRW genannten zentrenrelevanten Sortimenten sowohl die aktuelle räumliche Verteilung des Einzelhandels in Kevelaer als auch die städtebaulichen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes. Die Sortimentsliste ist daher an die lokale Situation angepasst und somit ortsspezifisch.

**Übersicht 2: Kevelaerer Sortimentsliste**

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
<p><b>nahversorgungsrelevant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke</li> <li>▪ Reformwaren</li> <li>▪ Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel)</li> <li>▪ Schnittblumen, Zimmerpflanzen</li> </ul> <p><b>zentrenrelevant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren</li> <li>▪ Bücher</li> <li>▪ Papier / Bürobedarf / Schreibwaren</li> <li>▪ Spielwaren</li> <li>▪ Bastelartikel</li> <li>▪ Bekleidung, Wäsche</li> <li>▪ Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe</li> <li>▪ Babyartikel, Kinderkleinartikel</li> <li>▪ Schuhe, Lederwaren</li> <li>▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel</li> <li>▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche</li> <li>▪ Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik</li> <li>▪ Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten</li> <li>▪ Geschenkartikel, Devotionalien</li> <li>▪ Uhren, Schmuck</li> <li>▪ Optik, Augenoptik</li> <li>▪ Musikalien</li> <li>▪ Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)</li> <li>▪ Fahrräder, Fahrradzubehör</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung</li> <li>▪ Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege und Düngemittel</li> <li>▪ Elektroinstallationsbedarf</li> <li>▪ Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z. B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter)</li> <li>▪ Antennen, Satellitenanlagen</li> <li>▪ Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel</li> <li>▪ Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik</li> <li>▪ Matratzen, Bettwaren</li> <li>▪ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf</li> <li>▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen</li> <li>▪ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen</li> <li>▪ Brennstoffe</li> <li>▪ Babyartikel (sperrig, z. B. Kinderwagen, Kindersitze)</li> <li>▪ Elektrogroßgeräte (weiße Ware)**</li> <li>▪ Lampen, Leuchten</li> <li>▪ Sportgroßgeräte</li> <li>▪ Campingartikel</li> <li>▪ Kfz- / Motorradzubehör</li> </ul>
<p>* Aufzählung nicht abschließend</p> <p>** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte wie Herde, Kühlschränke, Waschmaschinen</p> <p>blaue Schrift: verbindliche zentrenrelevante Sortimente gemäß LEP NRW GMA-Empfehlungen 2014</p>	

Zur Einordnung der Sortimente ist auf folgende Punkte gesondert hinzuweisen:

- **Nahrungs- und Genussmittel** werden grundsätzlich als nahversorgungsrelevant eingestuft. Gemäß LEP NRW sind großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nur innerhalb eines Kern- oder Sondergebietes zulässig. Allerdings werden Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränken) üblicherweise in Betriebstypen angeboten, die hinsichtlich ihres Flächenbedarfs sowie sonstiger Standortanforderungen (u. a. verkehrliche Erreichbarkeit für den Kunden- und Lieferverkehr) häufig nur schwer in zentrale Versorgungsbereiche zu integrieren sind (z. B. Supermarkt, Lebensmitteldiscountmarkt, Getränkemarkt). Im Hinblick auf die Sicherstellung einer ausgewogenen und wohnungsnahen Versorgungsstruktur innerhalb einer Kommune kann die Zulässigkeit von großflächigen Neuansiedlungen und Erweiterungen ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (in integrierten Lagen) möglich sein. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu untersuchen.
- Die Warengruppen **Drogeriewaren und Schnitt-/ Topfblumen** sind als ergänzende Angebote der Nahversorgung von Bedeutung, weshalb sie als nahversorgungsrelevant eingestuft werden.
- Im Bereich **Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung** ist aus gutachterlicher Sicht darauf hinzuweisen, dass diese Sortimente mittlerweile verstärkt in mittel- und großflächigen Betriebseinheiten im Wesentlichen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verortet sind. In Kevelaer werden die Artikel derzeit in einem Fachmarkt außerhalb der Zentren und insbesondere das Sortiment Tierfutter auch als Randsortiment in Lebensmittelmärkten angeboten. Die Warengruppe spielt für die Besucherfrequenz bzw. Prägung der zentralen Versorgungsbereiche in Kevelaer keine nennenswerte Rolle. Vor diesem Hintergrund sowie der Marktentwicklung in dieser Branche<sup>15</sup> ist aus Sicht der GMA eine einheitliche Zuordnung zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu empfehlen.
- Anbieter der Warengruppe **Elektrogeräte** (braune und weiße Ware) befinden sich in Kevelaer innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Bei einem Teil der Waren handelt es sich um großvolumige Produkte (z. B. Haushaltsgeräte) welche

---

<sup>15</sup> Die Warengruppe des zoologischen Bedarfs wird zunehmend durch filialisierte Fachmarktanbieter geprägt, während inhabergeführte Betriebe deutlich an Bedeutung verlieren.

i. d. R. mit dem Pkw transportiert werden und für die Prägung der Kevelaerer Innenstadt nicht von wesentlicher Bedeutung sind. Dementsprechend erfolgte eine Zuordnung der sog. „weißen Ware“ (Elektrogroßgeräte wie Spülmaschinen und Waschmaschinen) zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Sonstige Elektrogeräte sind gemäß Anforderungen des LEP NRW den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuschreiben.

## **2. Standortkonzept**

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in Kevelaer in eine Zentren- und Standortstruktur. Des Weiteren werden sog. zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

### **2.1 Zentren- und Standortstruktur in Kevelaer**

Unter Berücksichtigung ausgewählter Kriterien wurde folgende Zentren- und Standortstruktur entwickelt (vgl. Abbildung 18):

- **Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Kevelaer**
- **Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Winnekendonk**
- **Sonderstandort Kölner Straße** für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.
- **siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen**
- **siedlungsräumlich integrierte Lagen**

Die zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Kevelaer und Nebenzentrum Winnekendonk sind als schutzwürdige Bereiche i. S. des Baugesetzbuches einzustufen. Der

Standort Kölner Straße ist als Sonderstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zu klassifizieren, er erfüllt nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches (siehe nachfolgende Ausführungen).

**Abbildung 18: Zentren- und Standortkonzept Kevelaer (Zielkonzept)**

Hauptzentrum	Nebenzentrum	Sonderstandort	siedlungs-räumlich nicht integrierte Lagen	siedlungs-räumlich integrierte Lagen
<b>Innenstadt Kevelaer</b>	<b>Ortskern Winnekendonk</b>	<b>Kölner Straße</b>	z. B. Gewerbegebiete	z. B. Wohngebiete
<b>Zentrale Versorgungsbereiche</b> gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO		Überwiegend autokundenorientierter Einzelhandelsstandort	Standorte mit keinem bzw. allenfalls geringem Anschluss an Wohngebiete	Standorte mit direktem Wohngebietsanschluss

GMA-Darstellung 2014

## 2.2 Begriff „zentraler Versorgungsbereich“

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs.

Dies verdeutlichen die vier Schutznormen, die (auch) zentrale Versorgungsbereiche erfassen:<sup>16</sup>

- **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Gemeinden sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.
- **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Stadtteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Hinzuweisen ist auch auf die seit 01. Januar 2007 geltende Neufassung des **§ 1 Abs. 6 BauGB**. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen.

Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt bzw. können geschützt werden.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, so dass keine allgemein gültige Definition vorliegt.

---

<sup>16</sup> Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde - ggf. auch nur eines Teiles des Gemeindegebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].

„Zentral“ sind Versorgungsbereiche nicht nur dann, wenn sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung der gemeindeweiten bzw. übergemeindlichen Versorgung dienen. [...]. Vielmehr können auch Bereiche für die Grund- oder Nahversorgung zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB sein. Das Adjektiv „zentral“ ist nicht etwa rein geografisch in dem Sinne zu verstehen, dass es sich um einen räumlich im Zentrum der jeweiligen Gemeinde gelegenen Bereich handeln muss, es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. Der Zusatz „zentral“ geht über die Bedeutung des Wortteils „Versorgungsbereich“ hinaus, so dass eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich diesen allein noch nicht zu einem „zentralen“ Versorgungsbereich macht. Dem Bereich muss vielmehr die Bedeutung eines Zentrums für die Versorgung zukommen. Dies ist zu bejahen, wenn die Gesamtheit der auf eine Versorgung der Bevölkerung ausgerichteten baulichen Nutzungen in dem betreffenden Bereich aufgrund der Zuordnung dieser Nutzungen innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich hat, nämlich die Versorgung des gesamten Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs funktionsgerecht sicherzustellen.“

Damit ist festzuhalten, dass zentrale Versorgungsbereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Es handelt sich dabei mindestens um das Hauptzentrum eines Ortes (z. B. Innenstadt), aber auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren können als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Das Angebotspektrum und die Nutzungsmischung orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Stadtgebiet, Stadtteil, Wohnumfeld) der Standortlage (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

Gemäß **Einzelhandelserlass NRW** zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch ein gemischtes und kompaktes, d. h. räumlich verdichtetes Angebot an öffentlichen und privaten Nutzungen aus (u. a. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen). Diese Nutzungsmischung bildet sich sowohl in der Fläche (horizontale Gliederung) als auch in der Höhe (vertikale Gliederung) ab. Inner-

halb des gemeindlichen Siedlungsgefüges müssen sich zentrale Versorgungsbereiche in einer städtebaulich integrierten Lage befinden, d. h. sie müssen in einem im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich und dort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang liegen. Wichtig ist gemäß Einzelhandelserlass außerdem eine gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz, so dass die zentralen Versorgungsbereiche auch unabhängig vom motorisierten Individualverkehr erreicht werden können.

Die Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich insbesondere aus

- planerischen Festlegungen, d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen
- sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzepte)
- nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.<sup>17</sup>

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden<sup>18</sup> und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.<sup>19</sup>

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingung sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 19).

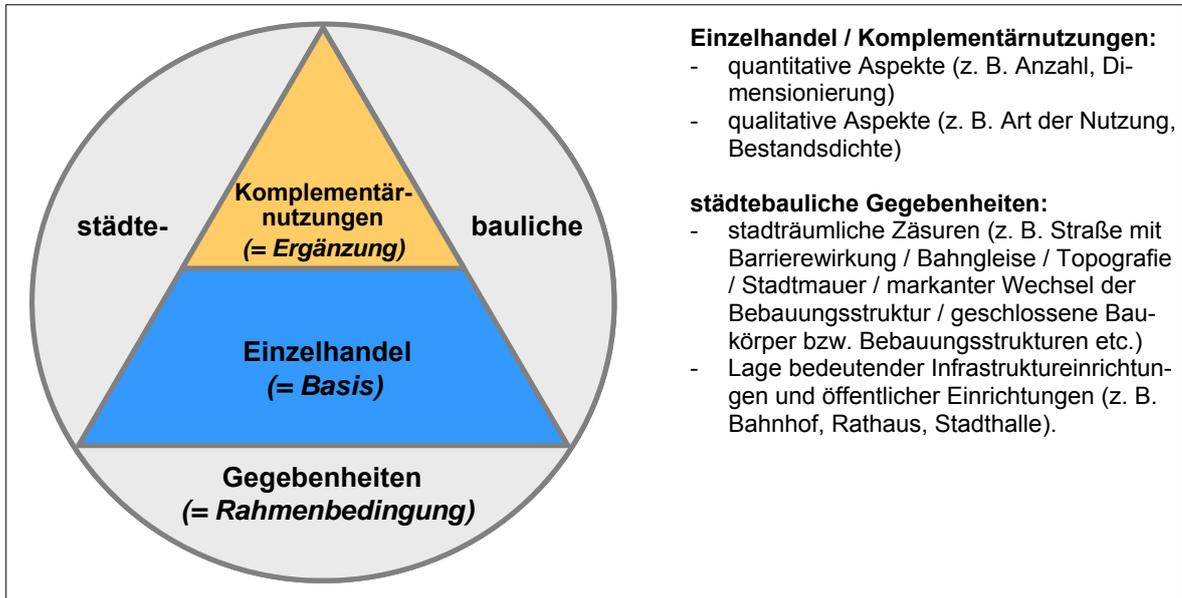
---

<sup>17</sup> d. h. aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

<sup>18</sup> vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

<sup>19</sup> d. h., die Umsetzung gemäß §§ 14 f. BauGB muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

**Abbildung 19: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche**



GMA-Darstellung 2014

## 2.3 Darstellung und Bewertung

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Kevelaer sowie die Festlegung der Zentrenstruktur erfolgte – in Abstimmung mit der Stadt Kevelaer – auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme der Erdgeschossnutzungen sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Die Abgrenzung basiert auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) und ist weitgehend parzellenscharf. Es ist anzumerken, dass die Begrenzung nicht als absolut starr zu verstehen ist. Bei möglichen Ansiedlungsvorhaben in räumlicher Nähe zu dem zentralen Versorgungsbereich ist zu prüfen, ob ggf. im Rahmen einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die Abgrenzung anzupassen ist.

### 2.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Kevelaer

Der Kevelaerer Stadtkern stellt den größten zusammenhängenden, städtebaulich integrierten Geschäftsbereich der Gesamtstadt dar. Die Innenstadt nimmt aufgrund der Zahl der Betriebe, der Sortimentsstruktur, der städtebaulichen Kompaktheit und der Angebotsvielfalt gesamtstädtische Versorgungsfunktionen wahr. Die städtebauliche Situation wird

durch eine vergleichsweise hohe Bebauungsdichte und eine Mischung von Bauformen unterschiedlicher Bauepochen geprägt.

Den Einzelhandelsschwerpunkt bilden im Hinblick auf die Anzahl der vorhandenen Betriebe die Innenstadtbereiche entlang der Hauptstraße und Busmannstraße, welche aufgrund ihrer kompakten und kleinteilig strukturierten Bebauung die städtebauliche Identität der Innenstadt wesentlich bestimmt.

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Kevelaer ist wie folgt zu charakterisieren (vgl. Karte 4):

- Der zentrale Versorgungsbereich **Hauptzentrum Innenstadt Kevelaer** umfasst im Wesentlichen den kleinteilig strukturierten und dicht bebauten Innenstadtkern (v. a. Hauptstraße, Marktstraße, Busmannstraße und angrenzende Seitenstraßen) sowie den nördlichen Bereich der Ladestraße entlang des Kevelaerer Bahnhofs.
- **Funktional** umfasst die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches die wesentlichen Teilräume, welche einen ausgeprägten Besitz zentrenprägender Nutzungen (v. a. Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) aufweisen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich dabei an den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen.
- Der **Gesamtbereich** ist geprägt durch eine vergleichsweise starke Konzentration von Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels, der privaten Dienstleistungen, der öffentlichen Infrastruktur (z. B. Bahnhof) sowie des Gastgewerbes.
- Zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Erhebung wurden innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Kevelaerer Innenstadt insgesamt 181 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 24.000 m<sup>2</sup> und einer Umsatzleistung von insgesamt ca. 71,5 Mio. € erfasst. Die **Einzelhandelsangebote** sind überwiegend klein- bis mittelflächig strukturiert und decken ein Warenspektrum aller innenstadttypischen Sortimente ab. Verkaufsflächenschwerpunkte sind in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel (mit u. a. Rewe, Norma, Bäckereien), Bekleidung / Schuhe / Sport sowie Hausrat / Einrichtung / Möbel festzustellen. Das innerörtliche Einzelhandelsangebot wird ergänzt durch eine Reihe von Dienstleistungseinrichtungen und einer Vielzahl von gastronomischen Nutzungen.

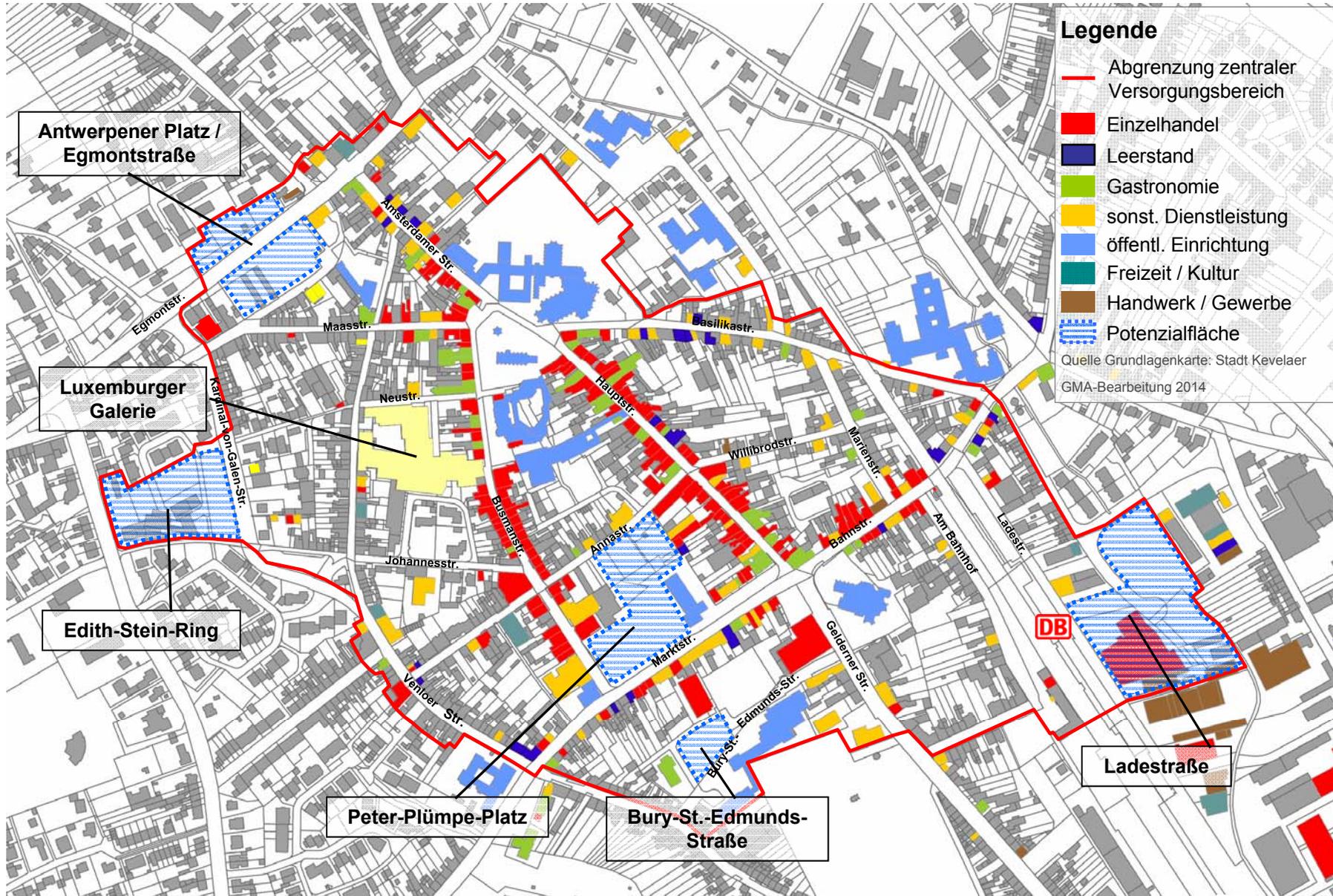
- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Kevelaer sind aus Gutachtersicht mehrere **Potenzial- bzw. Entwicklungsflächen** für zukünftige Einzelhandelsprojekte vorhanden (vgl. Karte 4 und Übersicht 3). Dabei handelt es sich um den Antwerpener Platz (Egmontstraße), den Peter-Plümpe-Platz (zwischen Annastraße und Marktstraße), eine Parkfläche südlich des Lebensmittelanbieters Norma (Bury-Sankt-Edmunds-Straße), den Standort des Baumarktes Vos inklusive einer östlich angrenzenden Stellplatzfläche (Ladestraße), eine Fläche im Bereich des Edith-Stein-Rings sowie die Luxemburger Galerie. Damit befinden sich innerhalb der Kevelaerer Innenstadt in zentraler Lage adäquate Potenzialflächen zur Entwicklung mittel- bis großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

**Tabelle 7: Einzelhandelsbestand zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Kevelaer**

Branchen	Betriebe*		Verkaufsfläche*		Umsatz (brutto)**	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	31	17,1	2.910	12,1	13,6	19,0
Gesundheit, Körperpflege	9	5,0	1.640	6,8	8,1	11,4
Blumen, zoologischer Bedarf	3	1,7	250	1,0	0,7	1,0
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>43</b>	<b>23,8</b>	<b>4.800</b>	<b>20,0</b>	<b>22,4</b>	<b>31,4</b>
Bücher, Schreib-, Spielwaren	7	3,9	1.505	6,3	3,9	5,4
Bekleidung, Schuhe, Sport	54	29,8	6.550	27,3	19,6	27,4
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>61</b>	<b>33,7</b>	<b>8.055</b>	<b>33,5</b>	<b>23,5</b>	<b>32,9</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	9	5,0	960	4,0	4,0	5,6
Hausrat, Einrichtung, Möbel	39	21,5	4.910	20,4	9,5	13,3
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	2	1,1	3.010	12,5	3,2	4,5
Optik, Uhren, Schmuck	20	11,0	990	4,1	5,4	7,5
sonstige Sortimente	7	3,9	1.295	5,4	3,5	4,9
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>77</b>	<b>42,5</b>	<b>11.165</b>	<b>46,5</b>	<b>25,6</b>	<b>35,8</b>
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>181</b>	<b>100,0</b>	<b>24.020</b>	<b>100,0</b>	<b>71,5</b>	<b>100,0</b>

\* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt  
 \*\* bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet  
 GMA-Erhebungen 2013 (ca.-Werte, gerundet)

**Karte 4: Nutzungsstruktur und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Kevelaer**



**Übersicht 3: Mögliche Entwicklungsstandorte im Hauptzentrum Kevelaer**

**Bewertungskatalog  
„Antwerpener Platz  
/ Egmontstraße“**



<b>Lage</b>	Lage im Norden des ZVB Hauptzentrum Innenstadt
<b>aktuelle Nutzung</b>	öffentlicher Parkplatz, private Garagenstellplätze, Grünfläche
<b>Umfeldnutzung</b>	überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung (vereinzelt mit Dienstleistungsnutzungen im EG), Kindergarten
<b>Flächengröße</b>	ca. 5.200 m <sup>2</sup> / ca. 3.100 m <sup>2</sup> (Grünfläche nördl. Egmontstraße)
<b>Erreichbarkeit</b>	gute Erreichbarkeit für Individualverkehr über Lindenstraße, fußläufige Anbindung zum Kapellenplatz über Amsterdamer Straße vorhanden (aktuell jedoch nicht attraktiv ausgebaut)
<b>Bewertung / mögliche Nutzungen</b>	Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (auch großflächig) darstellbar, aufgrund der Lagequalität innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sollte die Fläche für Vorhaben aus dem nahversorgungsrelevanten / zentrenrelevanten Sortimentsbereich vorgehalten werden.
<b>raumordnerische Bewertung</b>	Aufgrund der Lage innerhalb des ZVB Hauptzentrum Kevelaer sowie der regionalplanerischen Ausweisung als allgemeiner Siedlungsbereich ist eine handelsseitige Entwicklung des Antwerpener Platzes grundsätzlich möglich.
<b>sonstiges</b>	Für den Fall einer städtebaulich attraktiven und funktionalen Anbindung über die Amsterdamer Straße Richtung Kappelenplatz kann dies zur Steigerung der Frequenz der nördlichen Innenstadt führen (Umsetzung mit sehr großem baulichen Aufwand verbunden), Erhalt des öffentlichen Stellplatzangebotes erwünscht.

**Bewertungskatalog  
„Peter-Plümpe-  
Platz“**



<b>Lage</b>	zentrale Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zwischen Annastraße, Marktstraße und Busmannstraße
<b>aktuelle Nutzung</b>	öffentlicher Parkplatz, Grünfläche
<b>Umfeldnutzung</b>	Rathaus, Einzelhandel, Dienstleistungen
<b>Flächengröße</b>	ca. 9.000 m <sup>2</sup>
<b>Erreichbarkeit</b>	gute verkehrliche Erreichbarkeit über Marktstraße gegeben, Anschluss an den ÖPNV vorhanden
<b>Bewertung / mögliche Nutzungen</b>	Standort für die Ansiedlung von vorzugsweise zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (auch großflächig) aufgrund der geeigneten Flächen-größe und Flächenzuschnitt geeignet, zur Attraktivierung des Platzes sind ergänzende Nutzungen (z. B. Außengastronomie) möglich
<b>raumordnerische Bewertung</b>	Lage innerhalb des ZVB Hauptzentrum Kevelaer und innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches
<b>sonstiges</b>	Erhalt der Stellplätze, Anbindung möglicher Einzelhandelsnutzungen an Busmannstraße und Annastraße, bauliche Veränderungen sollten die Funktion des Platzes als Wochenmarkt und Veranstaltungsplatz nicht einschränken

**Bewertungskatalog  
„Bury-St.-Edmunds-  
Straße“**



<b>Lage</b>	zentrale Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, direkte Anbindung an Busmannstraße möglich
<b>aktuelle Nutzung</b>	Bürocontainer (bis 2015), öffentlicher Parkplatz
<b>Umfeldnutzung</b>	Einzelhandel, Dienstleistungen, Veranstaltungsräume, Wohnen, Hotel
<b>Flächengröße</b>	ca. 2.000 m <sup>2</sup>
<b>Erreichbarkeit</b>	verkehrliche Anbindung über Gelderner Straße vorhanden, jedoch zu Stoßzeiten hohes Verkehrsaufkommen / Prüfung des künftigen Verkehrsaufkommens (Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr) empfohlen
<b>Bewertung / mögliche Nutzungen</b>	Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen geeignet, zentrenrelevantes Fachmarktangebot (kleinflächig aufgrund eingeschränkter Flächenverfügbarkeit)
<b>raumordnerische Bewertung</b>	Lage innerhalb des ZVB Hauptzentrum Kevelaer und innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches
<b>sonstiges</b>	städtebauliche Aufwertung der Theaterpassage als fußläufige Anbindung zur Marktstraße / Querungsmöglichkeit zum Peter-Plümpe-Platz herstellen

## Bewertungskatalog „Ladestraße“



<b>Lage</b>	Lage im Süden des zentralen Versorgungsbereiches in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof
<b>aktuelle Nutzung</b>	Bau- und Heimwerkermarkt, öffentlicher Parkplatz
<b>Umfeldnutzung</b>	Einzelhandel, Gewerbe, Bahnhof
<b>Flächengröße</b>	ca. 14.000 m <sup>2</sup>
<b>Erreichbarkeit</b>	gute verkehrliche Erreichbarkeit über Ladestraße gegeben, Anschluss an den ÖPNV vorhanden, höheres Verkehrsaufkommen in Stoßzeiten (Rückstau Bahnstraße)
<b>Bewertung / mögliche Nutzungen</b>	Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen (auch großflächig) aufgrund der Flächengröße darstellbar. Der Standort sollte vorzugsweise für Einzelhandelsentwicklungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich vorgehalten werden. Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten Sortimentsbereich (z. B. Bekleidung / Schuhe) sollten vor dem Hintergrund deren Bedeutung als innerstädtische Leitsortimente zunächst auf Potenzialflächen im Kernbereich des ZVB gelenkt werden.
<b>raumordnerische Bewertung</b>	Lage innerhalb des ZVB Hauptzentrum Kevelaer, jedoch außerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches (GIB), für den Fall einer handelsseitigen Nutzung wäre eine Änderung des Regionalplans erforderlich
<b>sonstiges</b>	In dem im Aufstellungsverfahren befindlichen neuen Regionalplan (Entwurfssfassung) ist der Bereich als ASB ausgewiesen.

**Bewertungskatalog  
„Edith-Stein-Ring“**



<b>Lage</b>	Lage im Westen des zentralen Versorgungsbereiches
<b>aktuelle Nutzung</b>	öffentlicher Parkplatz, brach liegende Hofanlage
<b>Umfeldnutzung</b>	Wohnen
<b>Flächengröße</b>	ca. 9.700 m <sup>2</sup>
<b>Erreichbarkeit</b>	gute verkehrliche Erreichbarkeit über Kroatienstraße und Kardinal-von-Galen-Straße
<b>Bewertung / mögliche Nutzungen</b>	Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen (auch großflächig) aufgrund der Flächengröße darstellbar. Der Standort sollte vorzugsweise für Einzelhandelsentwicklungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich vorgehalten werden. Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten Sortimentsbereich (z. B. Bekleidung / Schuhe) sollten vor dem Hintergrund deren Bedeutung als innerstädtische Leitsortimente zunächst auf Potenzialflächen im Kernbereich des ZVB gelenkt werden.
<b>raumordnerische Bewertung</b>	Lage innerhalb des ZVB Hauptzentrum Kevelaer und innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches
<b>sonstiges</b>	----

## Luxemburger Galerie



<b>Lage</b>	Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt
<b>aktuelle Nutzung</b>	Einkaufspassage, St. Marien Wohnstift, medizinische Dienstleistungen
<b>Umfeldnutzung</b>	Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen
<b>Flächengröße</b>	ca. 5.000 m <sup>2</sup> (Grundfläche)
<b>Erreichbarkeit</b>	verkehrliche Erreichbarkeit über Johannesstraße gegeben, fußläufige Anbindung an Busmannstraße / Kapellenplatz vorhanden
<b>Bewertung / mögliche Nutzungen</b>	aktuell verfügbare Flächen entsprechen nicht den betreiberseitigen Anforderungen (u. a. sehr geringe Raumtiefen), durch eine teilweise Neu- / Umstrukturierung der Immobilie könnten die Anforderungen möglicher neuer Magnetbetriebe erreicht werden, ggf. Konzentration auf ein bis zwei große Betriebseinheiten als Frequenzbringer für die Busmannstraße
<b>raumordnerische Bewertung</b>	Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches
<b>sonstiges</b>	umfassende Immobilienbewertung / Revitalisierungsstrategie zu empfehlen

### 2.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Winnekendonk

Der zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Winnekendonk erfüllt im Wesentlichen Versorgungsfunktion für die rd. 4.300 Einwohner des Stadtteils selbst (vgl. Karte 5).

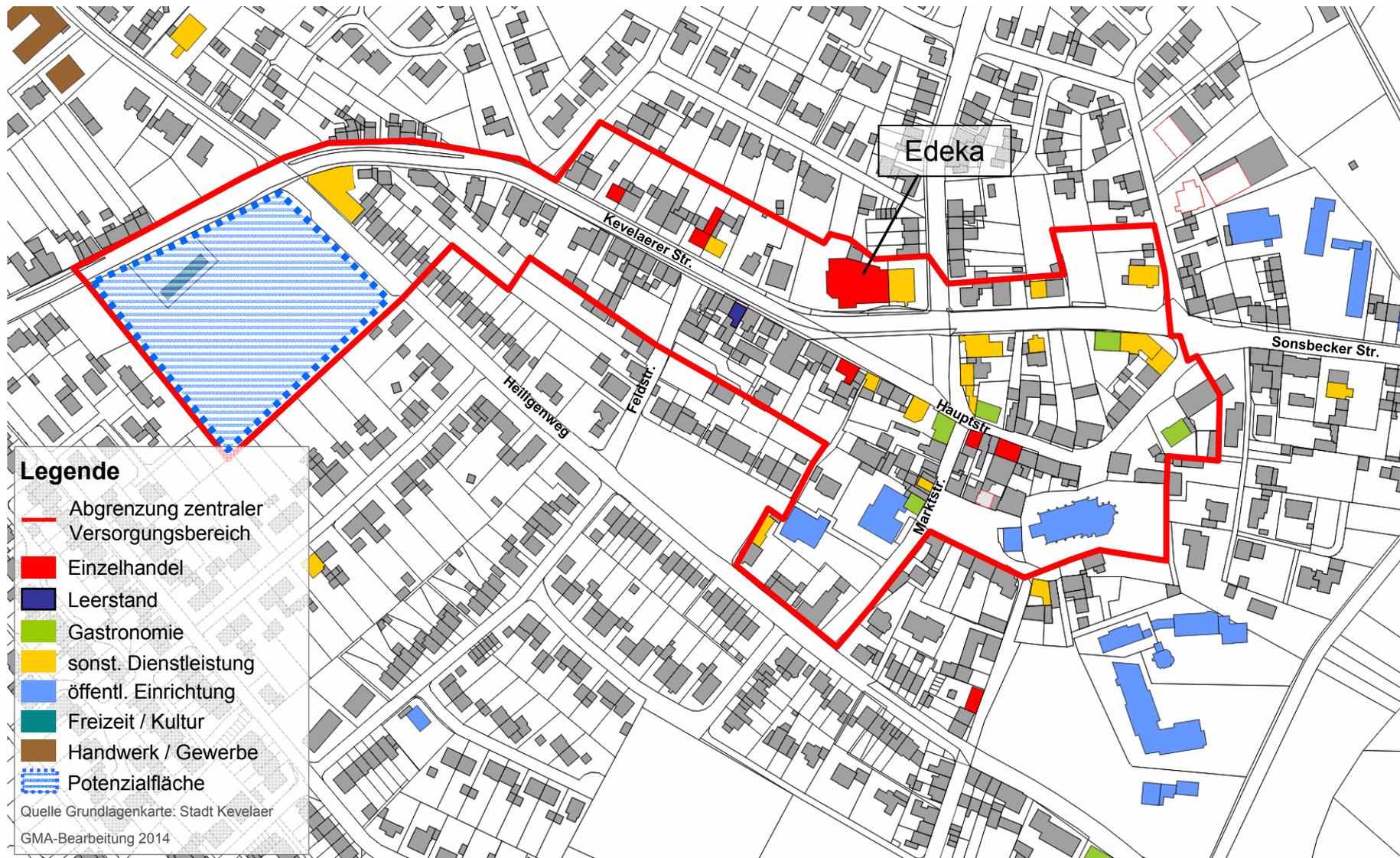
Der zentrale Versorgungsbereich Winnekendonk ist wie folgt zu charakterisieren:

- Der zentrale Versorgungsbereich **Nebenzentrum Winnekendonk** erstreckt sich im Wesentlichen in Ost-West-Richtung entlang der Kevelaerer Straße zwischen dem Sportplatz (Einmündung Heiligenweg) im Westen und dem Kreuzungsbereich Kevelaerer Straße / Sonsbecker Straße im Osten sowie dem südlich der Kevelaerer Straße gelegenen Bereichen entlang der Marktstraße.
- Der **Einzelhandelsbesatz** umfasste zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Erhebung insgesamt 9 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.080 m<sup>2</sup>

und einer Umsatzleistung von ca. 4,6 Mio. €. Mit einem Anteil von rd. 67 % der Verkaufsfläche und etwa 70 % des Gesamtumsatzes weist der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel den eindeutigen Angebotsschwerpunkt aus. Der bestehende Edeka Lebensmittelmarkt stellt gegenwärtig den Versorgungsschwerpunkt des Stadtteils dar. Unter Berücksichtigung der geringen Verkaufsflächendimensionierung und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten dieses Anbieters am derzeitigen Standort wird im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Versorgungsfunktion im Stadtteil mit dem Sportplatz im Bereich des Heiligenweges ein Potenzialstandort ausgewiesen, welcher zukünftig ggf. für einen großflächigen Lebensmittelanbieter entwickelt werden kann.

- Der aktuelle Einzelhandelsschwerpunkt befindet sich in östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches um den Edeka-Markt. Aus gutachterlicher Sicht ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es – wie im vorliegenden Fall entlang der Kevelaerer Straße – nicht erforderlich ist, dass vorhandene zentrenprägende Nutzungen oder Entwicklungsstandorte unmittelbar aneinandergrenzen. Der Bereich zwischen der Einmündung Heiligenweg und Feldstraße erstreckt sich über eine Distanz von rd. 250 m, welche im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägt ist. Unter Berücksichtigung der nur geringen räumlichen Distanz erscheint es jedoch nachvollziehbar, den Gesamtbereich (siehe Karte 5) als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.

**Karte 5: Nutzungsstruktur und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Winnekendonk**



**Übersicht 4: Entwicklungsstandort im Nebenzentrum Winnekendonk**

**Bewertungskatalog  
„Sportplatz  
Winnekendonk“**



<b>Lage</b>	Stadtteil Winnekendonk, Lage im Westen des ZVB Nebenzentrum Winnekendonk
<b>aktuelle Nutzung</b>	Sportplatz
<b>Umfeldnutzung</b>	überwiegend Wohnnutzung
<b>Flächengröße</b>	ca. 15.000 m <sup>2</sup>
<b>Erreichbarkeit</b>	gute Erreichbarkeit für den motorisierten Verkehr über Kevelaerer Straße, fußläufige Erreichbarkeit für den Großteil der Einwohner des Stadtteils Winnekendonk gegeben
<b>Bewertung / mögliche Nutzungen</b>	Aufgrund mangelnder Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Lebensmittelmarktes (kleinflächig) sollte der Standort für die Ansiedlung (ggf. Verlagerung) eines Nahversorgers freigehalten werden (jedoch kein zusätzlicher Lebensmittelmarkt im Ortsteil Winnekendonk erforderlich).
<b>raumordnerische Bewertung</b>	allgemeiner Siedlungsbereich, Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereich, siedlungsräumlich integriert
<b>sonstiges</b>	---

## 2.4 Sonderstandorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

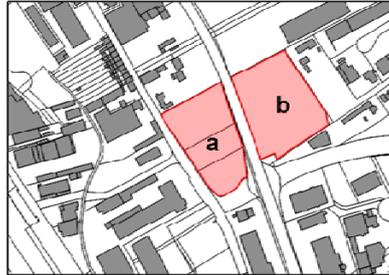
Unter städtebaulichen Gesichtspunkten (Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen) ist – ergänzend zum Haupt- und zum Nebenzentrum – die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) aus gutachterlicher Sicht zu empfehlen. Zusätzlich zu den zentralen Versorgungsbereichen können daher Sonderstandorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen werden, die im Sinne einer „Arbeitsteilung“ die Zentren im Idealfall funktional ergänzen sollen. Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche an diesen Standorten planungsrechtlich auszuschließen.

Als wesentliche autokundenorientierte Einzelhandelslage ist im Osten der Kevelaerer Kernstadt der **Standort Kölner Straße** zu nennen. Der Standort wird räumlich begrenzt durch den Noyshof im Süden und die Bahntrasse im Westen. Im Norden umfasst der Standort zwei größere unbebaute Flächen beidseits der Kölner Straße (Kreuzungsbereich Kölner Straße / Wetterer Straße / Feldstraße).

Um einen Ausbau des Sonderstandortes Kölner Straße zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern, sollen in diesem Bereich zukünftig keine weiteren Ansiedlungsvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden. Die gegenwärtig oder zukünftig am Standort verfügbaren Flächen sollten ausschließlich für mögliche Entwicklungen im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich vorbehalten werden

**Übersicht 5: Mögliche Entwicklungsstandorte am Sonderstandort Kölner Straße**

**Bewertungskatalog  
„Kölner Straße /  
Feldstraße“**



<b>Lage</b>	Kölner Straße (B 9) im Osten der Kernstadt
<b>aktuelle Nutzung</b>	landwirtschaftliche Nutzfläche
<b>Umfeldnutzung</b>	Gewerbe, Einzelhandel (u. a. self, Dänisches Bettenlager, Edeka)
<b>Flächengröße</b>	ca. 9.600 m <sup>2</sup> (a) / ca. 11. 300 m <sup>2</sup> (b)
<b>Erreichbarkeit</b>	sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit für den MIV aufgrund der direkten Lagen an Kölner Straße
<b>Bewertung / mögliche Nutzungen</b>	Potenzialfläche zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment
<b>raumordnerische Bewertung</b>	Aufgrund der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches sind Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich. Der relative Anteil zentrenrelevanter Randsortimente ist auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.
<b>sonstiges</b>	In dem im Aufstellungsverfahren befindlichen neuen Regionalplan (Entwurfssfassung) ist der Bereich als ASB-G ausgewiesen, in dem nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig ist.

**Bewertungskatalog  
„Klever Str. (B 9) /  
Lindenstr.“**



<b>Lage</b>	Lage im Osten der Kernstadt im Kreuzungsbereich Klever Straße (B 9) / Lindenstraße
<b>aktuelle Nutzung</b>	überwiegend leer stehende Gewerbehallen
<b>Umfeldnutzung</b>	Gewerbe, Einzelhandel (Lidl), Landwirtschaft
<b>Flächengröße</b>	ca. 5.100 m <sup>2</sup>
<b>Erreichbarkeit</b>	sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit über B 9
<b>Bewertung / mögliche Nutzungen</b>	Standort ist grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen geeignet, aufgrund der räumlichen Lage am Rand des Kernsiedlungsbereiches außerhalb des Ortskerns sollten mögliche Ansiedlungsvorhaben auf Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gelenkt werden.
<b>Raumordnerische Bewertung</b>	Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches
<b>sonstiges</b>	Die Baugenehmigung für ein Fachmarktzentrum wurde erteilt.

**Bewertungskatalog  
„Noyshof“**



<b>Lage</b>	Lage im Südosten der Kernstadt Kevelaer
<b>aktuelle Nutzung</b>	Landwirtschaft, brach liegender Hof
<b>Umfeldnutzung</b>	Gewerbe, landwirtschaftliche Nutzflächen
<b>Flächengröße</b>	ca. 27.000 m <sup>2</sup>
<b>Erreichbarkeit</b>	sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit über Kölner Straße (B 9)
<b>Bewertung / mögliche Nutzungen</b>	Aufgrund der dezentralen Standortlage und der Flächendimensionierung sollte der Standort für großflächige Einzelhandelsansiedlungen / Verlagerungen im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich vorgehalten werden.
<b>raumordnerische Bewertung</b>	Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und außerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches → Regionalplanänderung erforderlich
<b>sonstiges</b>	In dem im Aufstellungsverfahren befindlichen neuen Regionalplan (Entwurfassung) ist der Bereich als ASB-G ausgewiesen, in dem nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig ist.

## 2.5 Sonstige Entwicklungsflächen im Stadtgebiet

Neben den in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten möglichen Entwicklungsflächen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie am Sonderstandort Kölner Straße wurden in Abstimmung mit der Stadt Kevelaer weitere Flächen im Hinblick auf deren Standorteignung für Einzelhandelsentwicklungen überprüft. Die Standortbewertungen zielen zunächst darauf ab, eine grundlegende Bewertung möglicher Einzelhandelsstandorte vorzunehmen. Dabei wird zunächst unberücksichtigt gelassen, ob die Flächen eine wirtschaftliche Tragfähigkeit für bestimmte Einzelhandelsnutzungen aufweisen. Es geht viel mehr darum, eine grundsätzliche Weichenstellung für eine städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung vorzunehmen und ggf. an städtebaulich ungeeigneten Standorten Einzelhandelsnutzungen Planungsrechtlich auszuschließen.

### Übersicht 6: Sonstige Entwicklungsflächen im Stadtgebiet

#### Bewertungskatalog „Turnhalle Jahnstraße“



<b>Lage</b>	Lage westlich der Innenstadt
<b>aktuelle Nutzung</b>	Parkplatz, Turnhalle
<b>Umfeldnutzung</b>	Wohnen, Schule
<b>Flächengröße</b>	ca. 9300 m <sup>2</sup>
<b>Erreichbarkeit</b>	gute verkehrliche Erreichbarkeit über Kroatensstraße gegeben, fußläufige Anbindung an angrenzende Wohngebiete vorhanden
<b>Bewertung / mögliche Nutzungen</b>	Flächengröße und Flächenzuschnitt grundsätzlich für Einzelhandelsnutzungen geeignet, aufgrund der siedlungsräumlich integrierten Lage für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel geeignet
<b>raumordnerische Bewertung</b>	siedlungsräumlich integrierte Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, Lage innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches, Ausnahmeregelung zur Ansiedlung auch großflächiger Anbieter (nahversorgungsrelevanter Einzelhandel) gemäß Ziel 2 LEP NRW kann greifen, sofern die in Ziel 2 genannten Kriterien zur Zulässigkeit außerhalb zentraler Versorgungsbereiche erfüllt sind.
<b>sonstiges</b>	---

**Bewertungskatalog  
„Walbecker Straße“**



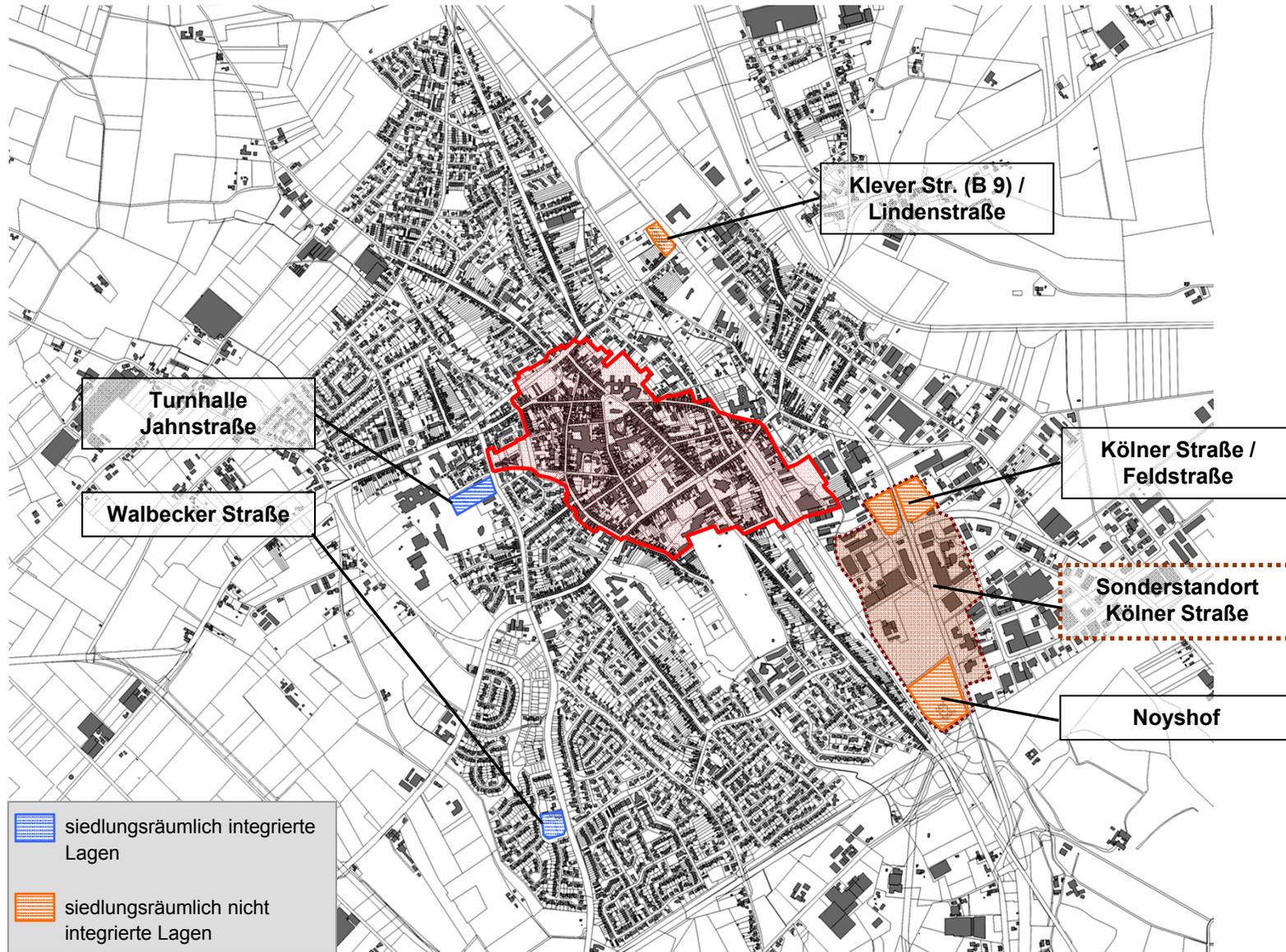
<b>Lage</b>	Lage im Süden der Kernstadt
<b>aktuelle Nutzung</b>	Parkplatz, Grünfläche
<b>Umfeldnutzung</b>	Wohnen
<b>Flächengröße</b>	ca. 6.200 m <sup>2</sup>
<b>Erreichbarkeit</b>	gute verkehrliche Erreichbarkeit über Walbeckerstraße gegeben, fußläufige Anbindung an angrenzende Wohngebiete vorhanden
<b>Bewertung / mögliche Nutzungen</b>	Flächengröße und Flächenzuschnitt grundsätzlich für Einzelhandelsnutzungen geeignet, aufgrund der integrierten Wohngebietslage ausschließlich nahversorgungsrelevanter Einzelhandel darstellbar
<b>raumordnerische Bewertung</b>	siedlungsräumlich integrierte Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, Lage innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches, Ausnahmeregelung zur Ansiedlung auch großflächiger Anbieter gemäß Ziel 2 LEP NRW könnte greifen, sofern nachweislich kein Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verfügbar wäre.
<b>sonstiges</b>	---

Nachfolgende Tabelle 8 zeigt mögliche Verkaufsflächengrößenklassen für Angebotsformen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel für die zuvor genannten siedlungsräumlich integrierten Standorte Turnhalle Jahnstraße und Walbecker Straße. Dabei wurde berücksichtigt, dass gemäß Aussage des Einzelhandelserlasses NRW die Umsätze von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels max. 35 % der relevanten Kaufkraft der Wohnbevölkerung im jeweiligen Nahbereich (700 – 1.000 m-Radius) betragen sollen. Die Ermittlung der Verkaufsflächen erfolgte durch Division des Gesamtumsatzes durch die Umsatzleistung / m<sup>2</sup> eines Lebensmitteldiscounters bzw. Lebensmittelvollsortimenters.

**Tabelle 8: Mögliche Verkaufsflächengrößenordnungen an siedlungsräumlich integrierten Potenzialstandorten**

Standort	Einwohnerpotenzial		verfügbare Kaufkraft in Mio. € (Nahrungs- und Genussmittel)		Gesamtumsatz (max. 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich*)		mögliche Verkaufsflächengrößenordnung (in m <sup>2</sup> )			
	700 m-Radius	1000 m-Radius	700 m-Radius	1000 m-Radius	700 m-Radius	1000 m-Radius	Discounter** (Annahme: Umsatzleistung 3.900 bzw. 7.000 €/m <sup>2</sup> )		Vollsortimenter (Annahme: Umsatzleistung 4.500 €/m <sup>2</sup> )	
							von	bis	von	bis
Turnhalle Jahnstraße	6.007	9.820	10,6	17,3	3,7	6,1	870	1.550	820	1350
Walbecker Straße	4.139	6.384	7,3	11,3	2,6	3,9	560	1.010	570	880
<p>* gemäß Einzelhandelserlass NRW                      ** Die Umsätze pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche variieren zwischen den einzelnen Discountern von ca. 3.900 €/m<sup>2</sup> (z.B. Netto) und ca. 7.000 €/m<sup>2</sup> (Aldi-Süd).                      Quelle: Einwohnerzahlen: Stadt Kevelaer                      GMA-Berechnungen 2014</p>										

**Karte 6: Übersicht der Entwicklungsflächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Kevelaer**



## 2.6 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben zu empfehlen.<sup>20</sup> Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente
- zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Kevelaer branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert:

- **Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Kevelaer**  
Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Kevelaer gilt grundsätzlich keine Beschränkung hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen; d. h., dass sowohl großflächige<sup>21</sup> Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich zulässig sind.  
Es ist darauf hinzuweisen, dass gem. Ziel 1 des am 13.07.2013 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Da der Bereich entlang der Ladestraße derzeit im Regionalplan als Fläche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt wird, ist im Falle einer handelsseitigen Weiterentwicklung des Standortes zunächst eine Änderung des Regionalplans erforderlich. In dem im Aufstel-

---

<sup>20</sup> Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

<sup>21</sup> großflächiger Einzelhandel i. d. R. ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

lungsverfahren befindlichen neuen Regionalplan (Entwurfassung) ist dieser Bereich als ASB bzw. ASB-G ausgewiesen.

- **Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Winnekendonk**

Der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen soll bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen, so dass hier grundsätzlich nahversorgungsrelevante Sortimente anzusiedeln sind. Als ergänzende Angebote können auch nicht großflächige Betriebe ( $\leq 800 \text{ m}^2 \text{ VK}$ ) mit zentrenrelevanten Sortimenten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden. Großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollten unter Berücksichtigung der Vorrangstellung und der Entwicklungsfähigkeit der Kevelaerer Innenstadt nur dann möglich sein, wenn dadurch keine negativen Auswirkungen auf das Hauptzentrum Kevelaer zu erwarten sind. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Steuerung des großflächigen Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Winnekendonk lediglich um eine theoretische Betrachtung handelt, da mit Ausnahmen des Standortes des Sportplatzes im Westen des zentralen Versorgungsbereiches derzeit keine relevanten Flächenpotenziale zur Verfügung stehen.

- **Sonderstandort Kölner Straße**

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, ist am Sonderstandort Kölner Straße die Ansiedlung von weiteren Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) zukünftig auszuschließen. An diesem Standort sollte zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist den bestehenden Betrieben eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Diese Erweiterungen sind jedoch auf ein geringfügiges Maß zu begrenzen. Der Umfang einer geringfügigen Erweiterung stellt keine allgemeingültige Größenordnung dar, sondern ist aus der Untersuchung des konkreten Einzelfalles abzuleiten. Im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung ist zunächst zu bewerten, ob infolge eines Erweiterungsvorhabens wesentliche Beeinträchtigungen bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind und ob sich das Vorhaben im Verhältnis angemessen darstellt. In diesem Zusammenhang gilt es auch darzu-

stellen, ob sich die Standortqualität und damit die Marktbedeutung des zur Erweiterung vorgesehenen Einzelhandelsbetriebes nennenswert verbessern könnte.

▪ **Siedlungsräumlich integrierte Lagen**

Bei den siedlungsräumlich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die weder den zentralen Versorgungsbereichen noch dem Sonderstandort zuzuordnen sind. Hierzu zählen alle wohnortnahen Lagen wie Streulagen des Einzelhandels. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können hier zulässig sein, sofern sie eine Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 aufweisen und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 hervorrufen.<sup>22</sup> Darüber hinaus muss die Ansiedlung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu untersuchen. Ansiedlungen von großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb zentraler Versorgungsbereiche aufgrund der entgegenstehenden Regelungen des LEP NRW nicht zulässig. Selbstverständlich genießen alle vorhandenen Betriebe Bestandsschutz. Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, ist zu empfehlen, bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne zu überplanen.

▪ **Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (Gewerbe- und Industriegebiete)**

sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Sonstige kleinteilige Einzelhandelsnutzungen (z. B. Annexhandel) sind baugebietbezogen ebenfalls im Einzelfall zu prüfen.

**Ausnahme:** Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitete Produkte (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser:

---

<sup>22</sup> vgl. zur bauplanungsrechtlichen Prüffolge: OVG NRW, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung des Zentrenkonzeptes der Stadt Kevelaer zu erwarten.<sup>23</sup> Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.<sup>24</sup>

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zu empfehlen.

---

<sup>23</sup> Es ist darauf hinzuweisen, dass der sog. Annexhandel in der Stadt Kevelaer aktuell keine nennenswerte Bedeutung im gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüge darstellt.

<sup>24</sup> Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

**Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben** (ab 800 m<sup>2</sup> VK) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente<sup>25</sup> auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m<sup>2</sup> VK anzuregen.<sup>26</sup> Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Kevelaer führen.

Bestehende Betriebe genießen grundsätzlich **Bestandsschutz**. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist diesen Betrieben eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Kevelaer sowie auf zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Orten hervorgerufen werden. Dies ist ebenfalls im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen.

### 3. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde in Abstimmung mit der Stadt Kevelaer erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

---

<sup>25</sup> Lt. OVG Münster sind als Randsortimente solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben. Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OGV NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

<sup>26</sup> Gemäß Ziel 5 des LEP NRW dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt. Lt. § 11 Abs. 3 BauNVO liegt die Grenze zur Großflächigkeit, ab der nicht nur unwesentliche Auswirkungen zu erwarten sind (Vermutungsregel) bei 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Die Begrenzung ist damit an die Großflächigkeit geknüpft und wird der Stadt Kevelaer auf Basis der derzeitigen Einzelhandelsausstattung in den Zentren und der Verteilung der Sortimente auf die einzelnen Standortlagen empfohlen. Eine Abweichung von dieser gutachterlichen Empfehlung kann im Bedarf über eine Einzelfallprüfung erfolgen.

- **Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch den Rat der Stadt Kevelaer** als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

- ➔ **Städtebauliche Ziele der Stadt Kevelaer für die Einzelhandelsentwicklung**
- ➔ **Zentren- und Standortstruktur**
- ➔ **Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche**
- ➔ **Kevelaerer Sortimentsliste**
- ➔ **Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung**

- **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung**  
Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Neue Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das auf der Grundlage dieses Gutachtens erstellte Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Rat beschlossen worden ist.<sup>27</sup>
- **Ansprache von Investoren und Handelsunternehmen**  
Die vorliegende Untersuchung sollte aktiv genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Kevelaerer Einzelhandel und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der Stadtkerne eine Entwicklung aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko infolge sonst mögli-

---

<sup>27</sup> Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

cher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Kevelaer zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig (ca. 5 – 7 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

## Verzeichnisse

	<b>Seite</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abbildung 1: Entwicklung des deutschen Bruttoeinzelhandelsumsatzes	5
Abbildung 2: Nahversorgungsrealität zwischen konträren Anforderungen	6
Abbildung 3: Einkaufshäufigkeit in der Innenstadt von Kevelaer	18
Abbildung 4: Einkaufshäufigkeit in Stadtkern Winnekendonk	19
Abbildung 5: Einkaufsorientierung bei Waren des kurzfristigen Bedarfs	20
Abbildung 6: Einkaufsorientierung bei Waren des mittelfristigen Bedarfs	21
Abbildung 7: Einkaufsorientierung bei Waren des langfristigen Bedarfs	22
Abbildung 8: Erledigungen im Kevelaerer Stadtkern	23
Abbildung 9: Gründe für einen Einkauf in der Kevelaerer Innenstadt	24
Abbildung 10: Gründe gegen einen Einkauf in der Kevelaerer Innenstadt	25
Abbildung 11: Bewertung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten	26
Abbildung 12: Verkaufsflächenentwicklung	31
Abbildung 13: Relative Verkaufsflächenausstattung im Vergleich	40
Abbildung 14: Einzelhandelsbestand im Vergleich	41
Abbildung 15: Einzelhandelszentralität der Stadt Kevelaer	42
Abbildung 16: Kaufkraftströme in Kevelaer	43
Abbildung 17: Ziele und Aufbau des Einzelhandelskonzeptes	48
Abbildung 18: Zentren- und Standortkonzept Kevelaer (Zielkonzept)	53
Abbildung 19: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche	57
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Lage der Stadt Kevelaer und zentralörtliche Funktion	16
Karte 2: Nahversorgungssituation	34
Karte 3: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Kevelaer	36
Karte 4: Nutzungsstruktur und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Kevelaer	60
Karte 5: Nutzungsstruktur und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Winnekendonk	68
Karte 6: Übersicht Entwicklungsflächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Kevelaer	76

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)	6
Tabelle 2:	Einwohner nach Stadtteilen in Kevelaer	14
Tabelle 3:	Personenmerkmale der befragten Verbraucher	17
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand nach Branchen	28
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	29
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet	38
Tabelle 7:	Einzelhandelsbestand zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Kevelaer	59
Tabelle 8:	Mögliche Verkaufsflächengrößenordnungen an siedlungsräumlich integrierten Potenzialstandorten	75

**Übersichtsverzeichnis**

Übersicht 1:	Standortprofil der Stadt Kevelaer	15
Übersicht 2:	Kevelaerer Sortimentsliste	50
Übersicht 3:	Mögliche Entwicklungsstandorte im Hauptzentrum Kevelaer	61
Übersicht 4:	Entwicklungsstandort im Nebenzentrum Winnekendonk	69
Übersicht 5:	Mögliche Entwicklungsstandorte am Sonderstandort Kölner Straße	71
Übersicht 6:	Sonstige Entwicklungsflächen im Stadtgebiet	73
Übersicht 7:	Umsetzung von Handlungsempfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept 2008	87

# Anlage

**Übersicht 7: Umsetzung von Handlungsempfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept 2008**

Zielsetzungen Einzelhandelskonzept 2008	Was wurde umgesetzt?
Bauleitplanerische Rahmensetzungen für die Standorte des großflächigen Einzelhandels zugunsten einer städtebaulich integrierten Entwicklung	Es waren keine bauleitplanerischen Maßnahmen erforderlich, da alle Anfragen von Investoren für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb des ZVB mit Hinweis auf die Vorgabe einer städtebaulich integrierten Entwicklung negativ beantwortet wurden.
Verhinderung einer missbräuchlichen Umnutzung gewerblicher Bauflächen durch mittelgroße und großflächige Einzelhandelsbetriebe	Es ist seit der Verabschiedung des Einzelhandelskonzeptes kein Fall aufgetreten, der ein bauplanerisches Einschreiten erforderlich gemacht hätte.
Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente bei großflächigen Betrieben mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Kernsortimenten an dezentralen Standorten	Anfragen von Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment außerhalb des ZVB lagen vor, wurden aber alle mit Verweis auf das Einzelhandelskonzept negativ beschieden.
Förderung der innerstädtischen Einzelhandelsentwicklung durch bauleitplanerische Maßnahmen und durch ein kooperativ angelegtes Grundstücks- und Interessensmanagement	Verschiedene innerstädtische Einzelhandelsentwicklungen wurden anregt. Eine Umsetzung erfordert immer die Bereitschaft der betreffenden Eigentümer. Die Gespräche werden weiter geführt und führen ggf. zu bauleitplanerischen Maßnahmen zur Umsetzung. Eine Planungswerkstatt für die Neustrukturierung des Peter-Plümpe-Platzes wird in Kürze stattfinden. Die Bewerbung für die Teilnahme am Flächenpool.NRW war erfolgreich und wird die Bemühungen weiter fördern.
Ausrichtung der Standortpolitik der Stadt Kevelaer auf ein Entwicklungs- und Strukturkonzept, das Investoren und Betreibern des Einzelhandels eine möglichst weitgehende Planungs- und Investitionssicherheit bietet	Die Umsetzung wird anhand der Planung des Gesundheitszentrums deutlich. Hier wurde zur Schaffung von Investitionssicherheit für private und öffentliche Investoren zu einem ganz frühen Zeitpunkt sozusagen als Initialzündung der Flächennutzungsplan angepasst und der Bebauungsplan aufgestellt.

Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2008	Stand der Maßnahmen
<b>A. Zentraler Versorgungsbereich und Planstandorte Innenstadt</b>	
1. Turnhalle Kroatenstraße (grundsätzlich geeignet für großflächigen Einzelhandel)	Gespräche mit mehreren Investoren wurden geführt. Sobald ein konkretes Projekt absehbar ist, wird die entsprechende Bauleitplanung erarbeitet.
2. Wember Straße/neben Feuerwehr (Größe des Areals nicht geeignet für großflächige Einzelhandelsnutzung)	Grundstück ist zukünftig für eine Wohnbebauung entwickelbar.
3. Alte Mühle Wember Straße (Größe des Areals nicht geeignet für großflächige Einzelhandelsnutzung)	Grundstück wurde mit Wohnhäusern bebaut.
4. Edith-Stein-Ring (grundsätzlich geeignet für großflächigen Einzelhandel)	Mehrere Gespräche mit der Grundstückseigentümerin und einem Investor wurden geführt. Der Grundstücksbereich steht derzeit nach Aussage der Eigentümerin für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Fläche wird im Rahmen des Flächenpool.NRW neu geprüft.
5. Antwerpener Platz (grundsätzlich geeignet für großflächigen Einzelhandel)	Grundstück wurde an einen privaten Investor verkauft. Bebauungsplanvorentwurf für die Bebauung des Antwerpener Platzes wurde erarbeitet. Aufstellungsbeschluss für den BPlan wurde vom StEA gefasst. Aufgrund kaufvertraglicher Probleme hinsichtlich der konkreten Umsetzung des Projektes und einer zivilgerichtlichen Auseinandersetzung ruht das Bauleitplanverfahren derzeit.
6. Kösterey (grundsätzlich nicht geeignet für großflächigen Einzelhandel, wohl aber für Flächenergänzungen)	Vorhandene Bebauung wurde durch die bauliche Erweiterung und Modernisierung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebs ergänzt. Aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur aktuell keine weiteren bauleitplanerischen Maßnahmen
7. Peter-Plümpe-Platz (grundsätzlich geeignet für großflächigen Einzelhandel)	Grundsätzliche Planungsideen wurden im StEA vorgestellt. Planungswerkstatt im Rahmen des integrierten städtebaulichen Handlungskonzeptes für den PPP ist vorgesehen. Der Beratungsauftrag wird im Sommer 2014 an ein Fachbüro vergeben.
8. Südliche Innenstadt (grundsätzlich geeignet für großflächigen Einzelhandel)	Mehrere Gespräche mit Investoren wurden geführt. Der Bereich wurde im Rahmen des Flächenpools NRW gemeldet. Derzeit ist die Fläche durch die Verwaltungscontainer blockiert.

<p>9. Basilikastraße / Willibrordstraße (grundsätzlich nicht für großflächigen Einzelhandel geeignet, wohl aber für Flächenergänzungen)</p>	<p>Der Bereich zeichnet sich durch eine extrem heterogene Eigentümerstruktur aus. Mehrere Gespräche mit verschiedenen Eigentümern wurden geführt. Ein Projektentwickler ist derzeit mit einer sehr konkreten Planung in der Vorbereitung. Der BPlan Kevelaer Nr. 13 ist rechtskräftig, müsste aber geändert werden. Das Projekt befindet sich in der Prioritätenliste der Bauleitplanung 2014 allerdings noch nicht in Stufe 1 oder 2.</p>
<p>10. Bahnhof/Am Europaplatz (grundsätzlich geeignet für großflächigen Einzelhandel)</p>	<p>Es gibt bisher keine konkreten Anfragen. Der Bereich wurde in dem Projekt Flächenpool.NRW berücksichtigt.</p>
<p>11. Südwestlich Feldstraße (grundsätzlich geeignet für großflächigen Einzelhandel)</p>	<p>Fläche wird aktuell für den vorhandenen Gartenbaubetrieb genutzt. Es gibt hierfür aktuell keine Anfragen.</p>
<p>12. Südwestlich Feldstraße/westlich B 9 (grundsätzlich geeignet für großflächigen Einzelhandel)</p>	<p>Die Fläche wurde entsprechend den Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes und des Bebauungsplans bebaut.</p>
<p>13. Feldstraße B9 (Aent Vorst) (grundsätzlich geeignet für großflächigen Einzelhandel)</p>	<p>Mehrere Anfragen für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel lagen vor. Alle diesbezüglichen Anfragen wurden mit Hinweis auf die Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes negativ beantwortet.</p>
<p>14. Ladestraße (grundsätzlich geeignet für großflächigen Einzelhandel)</p>	<p>Der Bereich hat eine sehr heterogene private Eigentümerstruktur. Bisher liegen keine konkreten Anfragen für diesen Bereich vor. Die Grundstücke sind überwiegend bebaut.</p>
<p>15. Am Schenken / HZK (grundsätzlich geeignet für großflächigen Einzelhandel)</p>	<p>Aktuell keine Maßnahmen möglich, da maßgeblicher EG-Bereich durch Spielhallen belegt wird.</p>
<p>16. Klinkenberg (Nutzung noch nicht konkretisiert)</p>	<p>Verwaltungsgerichtliches Verfahren (Ablehnung eines Einzelhandelsprojektes / Lebensmittel-discounter) wurde erfolgreich abgeschlossen. Weitere Gespräche mit Eigentümer und Investor wurden geführt.</p>
<p><b>B. Zentraler Versorgungsbereich Winnekendonk</b></p>	
<p>1. Sportplatz Winnekendonk (grundsätzlich geeignet für großflächigen Einzelhandel)</p>	<p>Gespräche mit der Grundstückseigentümerin und dem Sportverein mit dem Ziel, eine Flächenverfügbarkeit für einen (großflächigen) Einzelhandelsbetrieb zu erreichen, werden aktuell geführt.</p>
<p>GMA-Zusammenstellung 2014</p>	