

Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes
an der Winnekendonker Straße in Kvelaer-Kervenheim

Auftraggeber:

Ratisbona Handelsimmobilien
Niederkasseler Lohweg 18
40547 Düsseldorf

Ihre Ansprechpartner:

Rainer Schmidt-Illguth
(Regionalleiter West)

Anna Heynen
(Senior Consultant)

BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Str. 13
50858 Köln

Tel +49 221 789 41 164 / Fax +49 221 789 41 169
E-Mail schmidt-illguth@bbe.de / heynen@bbe.de

Agenda

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	7
3	Relevanter Wettbewerb	12
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	27
6	Umverteilungseffekte	30
7	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	36

Planung: Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes in Kvelaer-Kervenheim

Ausgangssituation



- Ratisbona Handelsimmobilien plant, an der Winnekendonker Straße in Kvelaer-Kervenheim einen Netto-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zu errichten.



- Zur Festlegung der notwendigen planungsrechtlichen Schritte wurden im Vorfeld bereits Abstimmungsgespräche mit der Stadt Kvelaer (am 23.06.25 und am 18.07.25 im Rathaus Kvelaer) unter Beteiligung des Unterzeichners durchgeführt. Demnach erfordert die Realisierung des Vorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Ausweisung eines Sondergebietes für den kleinflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).



- Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens ist u. a. der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass das Ansiedlungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Kvelaer und den Nachbarkommunen auslösen wird.
- Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende Analyse vor, die im weiteren Verfahren als fundierte und belastbare Beurteilungsgrundlage herangezogen werden kann.

Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Mikrostandortes und der lokalen Einzelhandelsstrukturen.



Erhebung relevanter Anbieter



- Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-discounter, Super- und Verbrauchermärkte) im Untersuchungsgebiet.



Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern



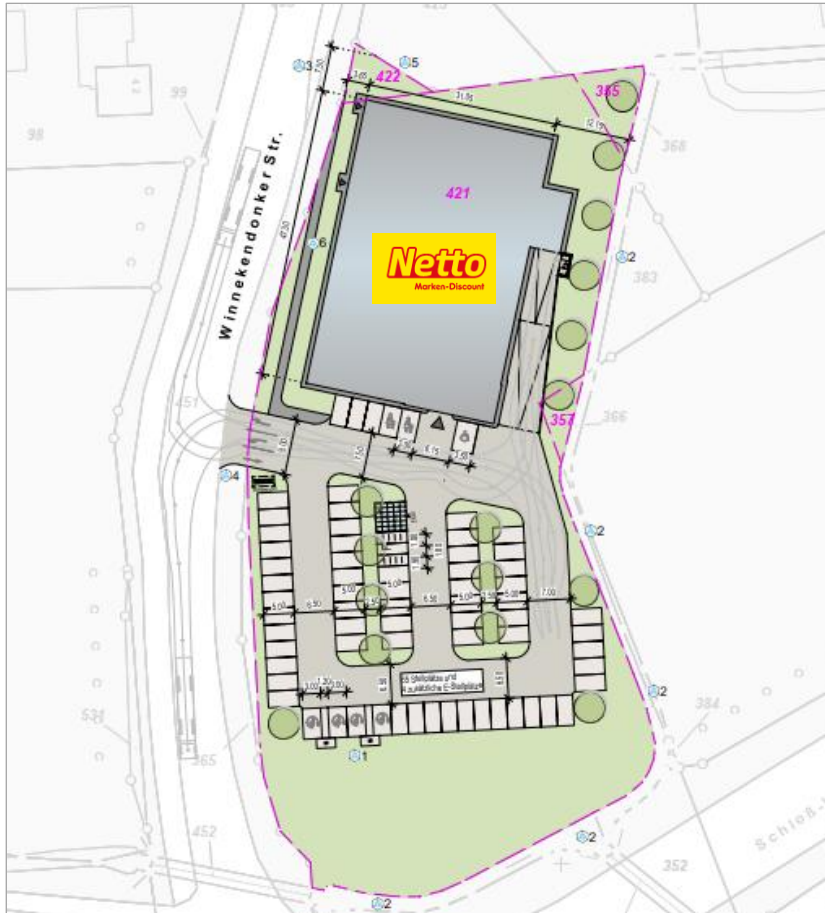
Nutzung sekundärstatistischer Daten



- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben)
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kevelaer 2015).

Das geplante Neubauvorhaben folgt den allgemeinen Trends

Projektplanung Neubau eines Netto-Marktes an der Winnekendonker Straße in Kevelaer-Kervenheim



- Am Standort Winnekendonker Straße in Kevelaer-Kervenheim ist die Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² geplant.
- Die Verkaufsflächengröße der Planung liegt im Einstiegsbereich moderner Lebensmittelmärkte und berücksichtigt die Lagesituation im ländlichen Raum.
- Von der geplanten Gesamtverkaufsfläche entfallen rd. 90 % auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und max. 10 % auf Randsortimente.

Vorhaben ordnet sich in die Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels ein

Planvorhaben Kevelaer-Kervenheim

- Im Lebensmitteleinzelhandel ist vor allem im ländlichen Raum eine Standortverdichtung durch die Ansiedlung von weiteren Lebensmittelmärkten auch in kleineren Ortslagen zu beobachten. Dies führt zu einer deutlichen Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung, da eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung wichtig für die Wohnqualität eines Ortes ist. Auch Netto besetzt Standorte in entsprechenden Ortschaften, wie es auch in Kevelaer-Kervenheim der Fall ist.
- Dabei positioniert sich Netto hinsichtlich der Artikelzahl und des Getränkesortiments als Hybrid-Discounter zwischen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter.
- Netto verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Darüber hinaus wird ein eng begrenztes Randsortiment auf unter 10 % der Verkaufsfläche angeboten. Hierbei handelt es sich vornehmlich um Nonfood-Sortimente wie Haushaltswaren, Zeitschriften und regelmäßig wechselnde Aktionswaren.
- Gegenüber den „klassischen“ Discountmärkten ist das Kernsortiment mit ca. 5.000 Artikeln breiter und auch tiefer aufgestellt, sodass die Kunden ein umfangreiches Grundversorgungsangebot vorfinden.



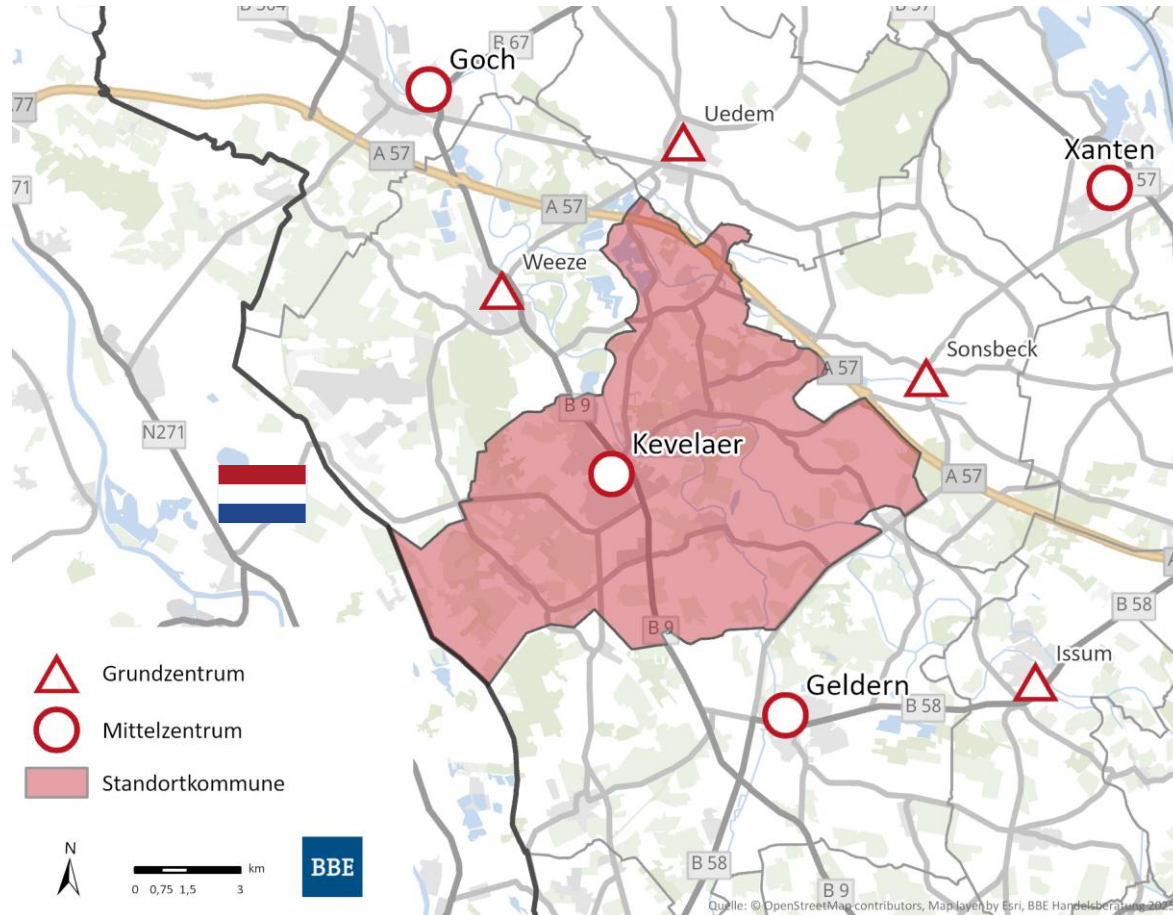
Quelle: www.netto.de

Agenda

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	7
3	Relevanter Wettbewerb	12
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	27
6	Umverteilungseffekte	30
7	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	36

Mittelzentrum am unteren Niederrhein

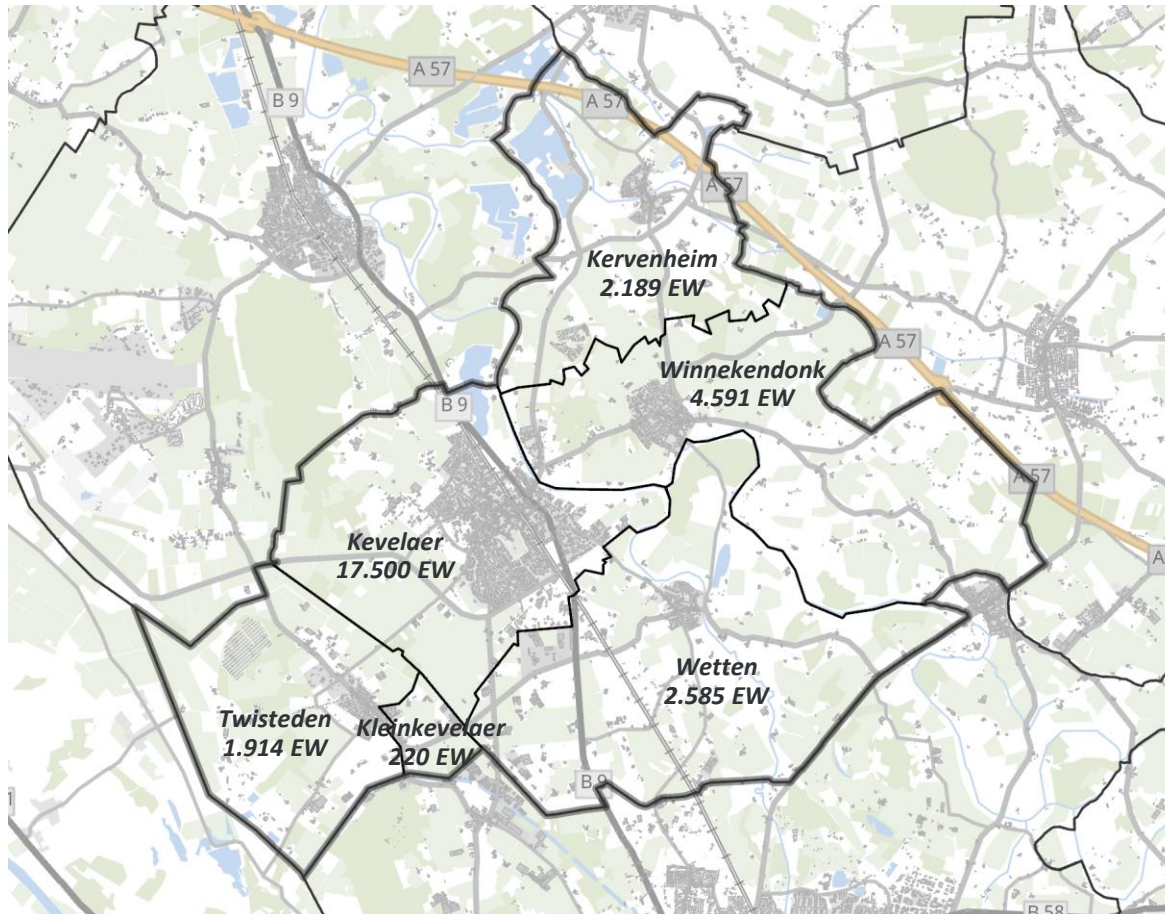
Makrostandort Kevelaer



- Die Stadt Kevelaer liegt im Kreis Kleve am unteren Niederrhein und grenzt im Norden an die Gemeinde Weeze, im Osten an die Gemeinden Uedem und Sonsbeck (Grundzentren), im Süden an die Stadt Geldern (Mittelzentrum) und im Westen an die Gemeinde Bergen (Limburg, Niederlande).
- Kevelaer ist gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum im ländlichen Raum eingestuft.
- Eine wichtige Verkehrsachse stellt die das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung querende Bundesstraße B 9 dar, die auch eine Anbindung an die rd. 10 km nordwestlich gelegene Anschlussstelle „Goch“ zur Bundesautobahn A 57 herstellt.
- Über die im Westen in die B 9 mündende L 464 ist zudem die rd. 1,5 km östlich des Projektstandortes gelegene A 57-Anschlussstelle „Uedem“ angebunden.

Kevelaer mit einer dispersen Siedlungsstruktur

Makrostandort – Siedlungsstruktur und Bevölkerungsdaten



- Die Stadt Kevelaer ist eingebettet in eine wald- und seenreiche Landschaft und besteht aus den räumlich weitgehend voneinander abgesetzten Stadtteilen (Kevelaer-Kernstadt (rd. 17.500 EW), Wetten (2.585 EW), Kervenheim (inkl. Kervendonk) (rd. 2.190 EW), Winnekendonk (rd. 4.590 EW), Kleinkevelaer (rd. 220 EW), Twisteden*. Die Kernstadt Kevelaer stellt dabei mit rd. 17.500 Einwohnern den Einwohnerschwerpunkt dar.
- Der Projektstandort befindet sich im Stadtteil Kervenheim, der im Nordwesten der Stadt Kevelaer liegt.
- Die Umgebung von Kervenheim ist ländlich strukturiert. Der Ort selbst ist durch eine aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt.
- Die Stadt verfügt derzeit über ein Bevölkerungspotenzial von insgesamt ca. 29.000 Einwohnern*, das nach der Prognose des Statistischen Landesamtes in den nächsten zehn Jahren um ca. 5 % auf rd. 27.450 Einwohner zurückgehen wird.

* Stadt Kevelaer, Stand: 31.12.2023;

Zusammen ergeben die genannten Stadtteile 27.086 Einwohner. Die Differenz zur Gesamtbevölkerung von etwa 29.000 Einwohnern könnte durch nicht erfasste Einwohnerzahlen in Twisteden oder durch statistische Schwankungen erklärt werden.

Quelle: Eigene Darstellung

Projektstandort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches

Relevante Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes

Hauptzentrum	Nebenzentrum	Sonderstandort	siedlungs- räumlich nicht integrierte Lagen	siedlungs- räumlich integrierte Lagen
Innenstadt Kvelaer	Ortskern Winnekendonk	Kölner Straße	z. B. Gewerbegebiete	z. B. Wohngebiete
Zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO		Überwiegend autokunden- orientierter Einzelhandels- standort	Standorte mit keinem bzw. allenfalls geringem Anschluss an Wohngebiete	Standorte mit direktem Wohngebiets- anschluss

- Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kvelaer wurden im Stadtgebiet von Kvelaer zwei zentrale Versorgungsbereiche definiert: das Hauptzentrum (Innenstadt Kvelaer), das die Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet übernehmen soll und der als Nebenzentrum definierte Ortskern Winnekendonk.
- Ergänzt wird das lokale Versorgungsnetz durch den überwiegend von großflächigen Einzelhandelsbetrieben geprägten „Sonderstandort Kölner Straße“ im südöstlichen Kernstadtbereich.
- Der Projektstandort ist keinem der vorgenannten Bereiche zuzuordnen.

Verkehrsgünstig gelegener Projektstandort am südlichen Ortseingang von Kervenheim

Mikrostandort



- Der Projektstandort befindet sich am südlichen Ortseingang von Kervenheim an der Winnekendonker Straße, unweit des Straßenzuges „Mühlenweg“ und unmittelbar angrenzend an die Wohnbebauung des Stadtteils.
- Im Standortumfeld befinden sich Einfamilienhäuser sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- Die verkehrliche Erschließung des Projektstandortes erfolgt über die Winnekendonker Straße, die in nördlicher Richtung eine direkte Verbindung zur Ortsmitte von Kervenheim herstellt.
- Im Süden kreuzt die Winnekendonker Straße die Schloss-Wissener Straße und führt weiter nach Winnekendonk. Die Schloss-Wissener Straße (L 464) fungiert in nordöstlicher Richtung als Zubringer zu der A 57. In der südwestlichen Richtung mündet sie in die B 9.
- Die dem Projektstandort nächstgelegene Bushaltestelle „Kervendonk“ ist dem Projektstandort unmittelbar zugeordnet.
- Der Projektstandort ist aus den Kervenheimer Wohngebieten über den parallel zur Winnekendonker Straße verlaufenden Fußweg somit auch für nicht motorisierte Kunden sicher und ohne Umwege zu erreichen.

Agenda

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	7
3	Relevanter Wettbewerb	12
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	27
6	Umverteilungseffekte	30
7	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	36

Lebensmitteldiscounter und Supermärkte als wesentliche Wettbewerber

Wettbewerbssituation



- Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich auf die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln im Untersuchungsraum.
- Zu den Wettbewerbern zählen vor allem Lebensmitteldiscounter und Supermärkte. Diese weisen eine hohe Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben auf und dienen ebenfalls dem Versorgungseinkauf.
- Das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) bzw. der sonstige Fachhandel und Drogeriemärkte stehen - maßgeblich aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache – dagegen nur untergeordnet im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- Gleichwohl werden die kleinteiligen Lebensmittelgeschäfte, Ladenhandwerksbetriebe und Drogeriemärkte in den zentralen Versorgungsbereichen in die Wettbewerbsbetrachtung einbezogen.

Kevelaer, Udem, Weeze, Sonsbeck und das südliche Stadtgebiet von Goch als Untersuchungsgebiet

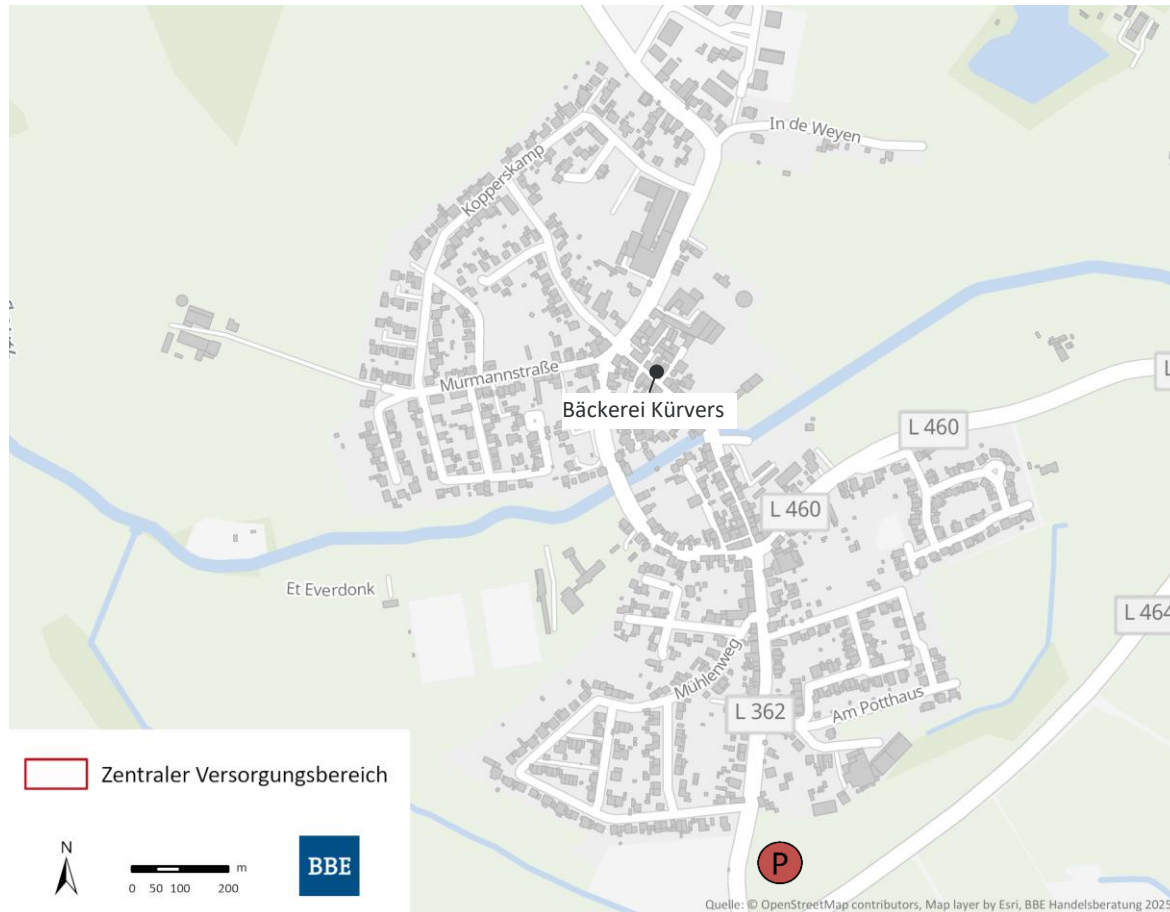
Wettbewerbssituation im Überblick



- Da der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Weheaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente stark begrenzt ist, konzentrieren sich die Wettbewerbsbetrachtungen in erster Linie auf die nächstgelegenen Angebote in der Stadt Kevelaer sowie in den Nachbarkommunen Udem und Weeze. Diese sind vom Projektstandort max. 6 km bzw. 8 Pkw-Min. entfernt.
- Im eingeschränkten Wettbewerbsbezug werden – aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit aus Kervenheim - auch die Angebotsstandorte im südlichen Stadtgebiet von Goch sowie in der Gemeinde Sonsbeck stehen. Die Entfernung zum Projektstandort beträgt max. 12 km bzw. 11 Pkw-Min.
- Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen dabei die Wettbewerbsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen.

Kein Lebensmittelmarkt in Kervenheim ansässig

Wettbewerbssituation im Stadtteil Kervenheim



Städtebauliche Situation

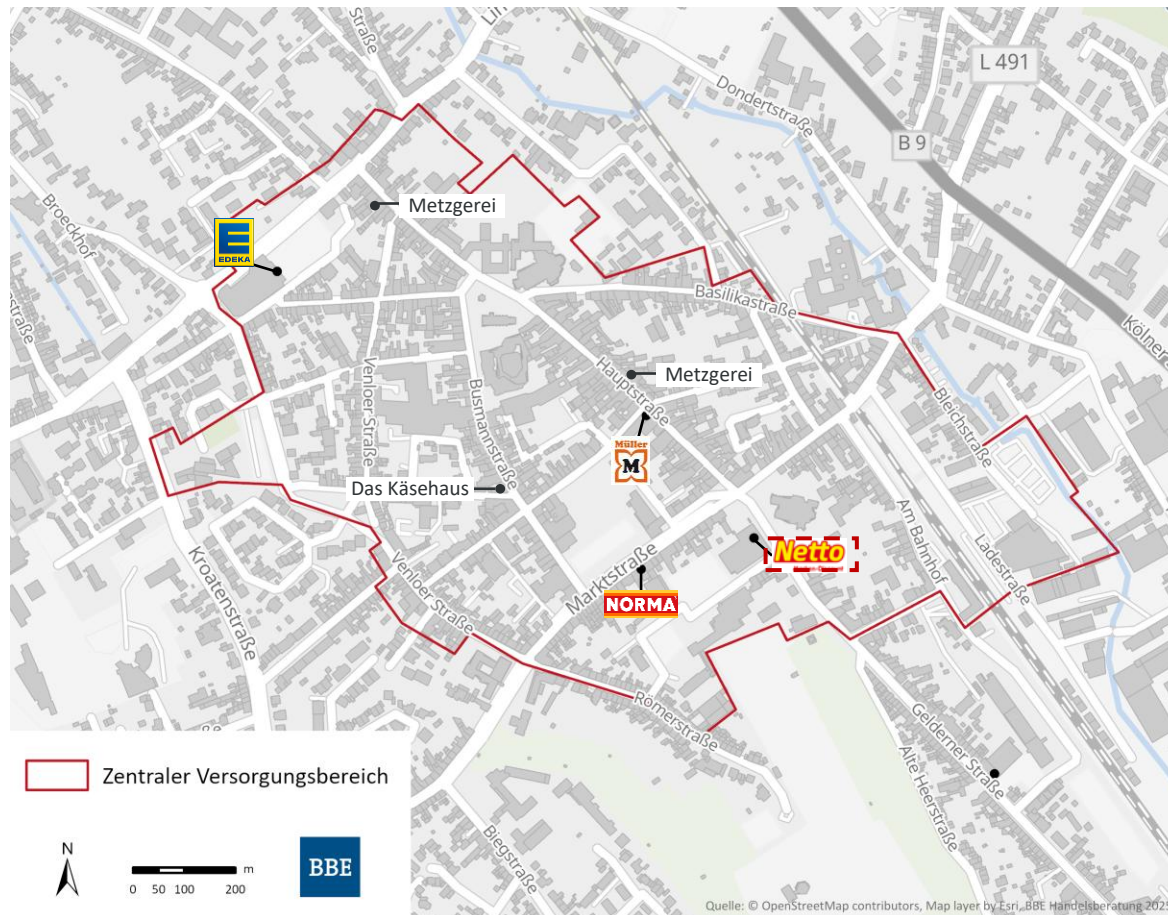
- Der Stadtteil Kervenheim - in dem sich der Projektstandort befindet - ist ländlich strukturiert und überwiegend durch freiflächenorientierte Einfamilienhäuser geprägt.

Einzelhandelsstruktur

- Im Stadtteil Kervenheim ist kein größerer Lebensmittelmarkt vorhanden.
- Das nahversorgungsrelevante Angebot beschränkt sich auf die Bäckerei Kürvers.

Edeka, Norma und Netto als Wettbewerber im Hauptzentrum Kvelaer

Wettbewerbssituation – Hauptzentrum Kvelaer



Städtebauliche Situation

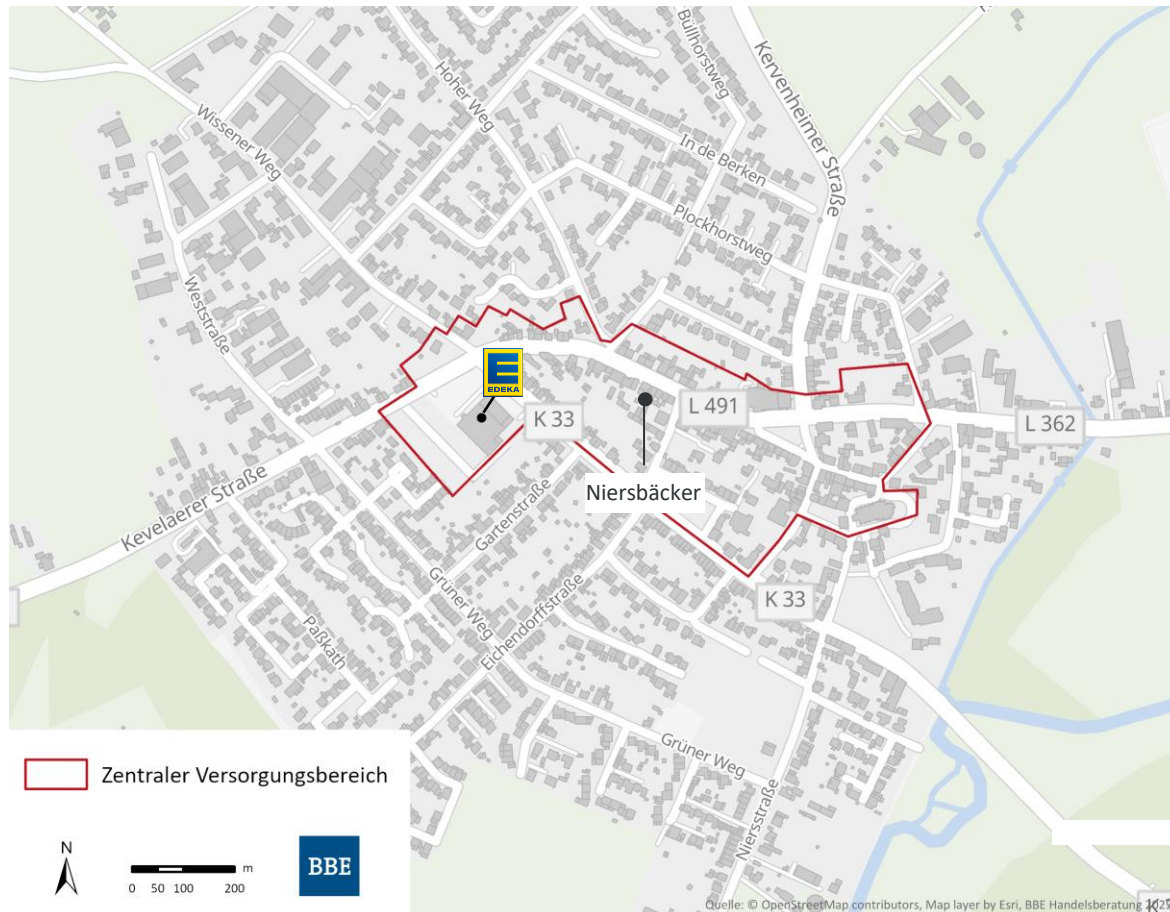
- Das Hauptzentrum Kvelaer erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße, der Marktstraße, der Busmannstraße und den angrenzenden Seitenstraßen sowie entlang des nördlichen Bereiches der Ladestraße.

Einzelhandelsstruktur

- Im Hauptzentrum Kvelaer stellt der im nördlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches ansässige Vollsortimenter Edeka den modernsten und attraktivsten Lebensmittelmarkt dar.
- Ergänzt wird das innerstädtische Nahversorgungsangebot durch eine kleinflächige Norma-Filiale an der Bury St. Edmunds-Straße. Dieses Angebot wird zusätzlich durch die Drogerie Müller sowie eine Vielzahl kleinteiliger Geschäfte erweitert, darunter mehrere Bäckereien, „Das Käsehaus“, die Metzgereien Iding und Moeselaegen sowie Anbieter von Obst und Gemüse.
- Der im Kaufcenter am Roermonder Platz ansässige Rewe-Markt wurde im Jahr 2024 geschlossen. Als Nachnutzung ist - in dem dann kernsanierten Gebäude - eine Netto-Filiale vorgesehen. Eine entsprechende Baugenehmigung liegt bereits vor, so dass dieser Lebensmittelmarkt im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse als Bestand betrachtet wird.

Edeka-Markt als Magnetbetrieb im Nebenzentrum Winnekendonk

Wettbewerbssituation – Nebenzentrum Winnekendonk



Städtebauliche Situation

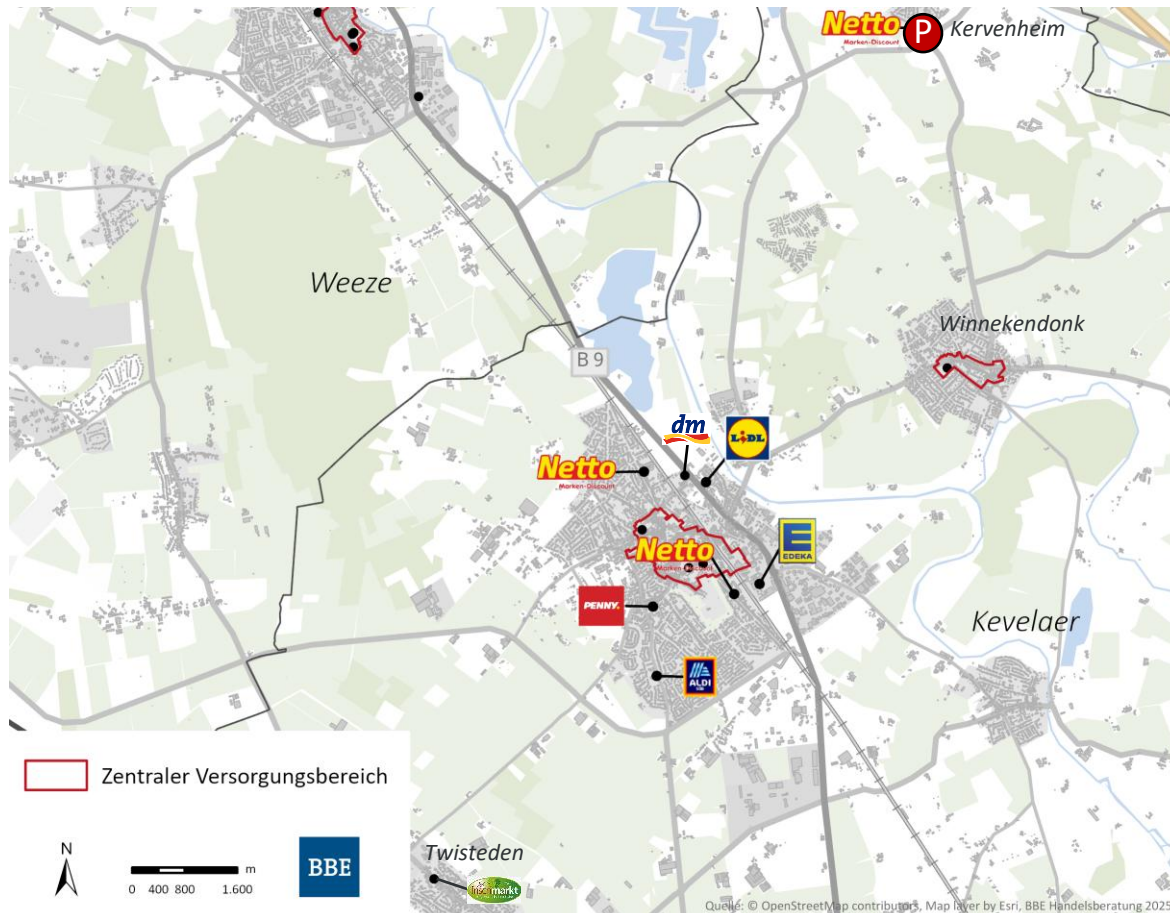
- Das Nebenzentrum Winnekendonk erstreckt sich entlang der Kevelaerer Straße.
- Die Entfernung zum Projektstandort beträgt rd. 4 km bzw. 4 Pkw-Min.

Einzelhandelsstruktur

- Im Nebenzentrum stellt der Edeka-Markt den einzigen Lebensmittelmarkt dar.
- Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot von der Bäckerei „Der Niersbäcker“.

Eine Vielzahl von Wettbewerbern an dezentralen Standorten in Kvelaer

Wettbewerbssituation – Kvelaer: Sonstige Lagen



- Außerhalb der Innenstadt sind mit den Filialen von Penny an der Walbecker Straße, Netto an der Weezer Straße und Gelderner Straße, ALDI Süd an der Walbecker Straße vier Lebensmittelmärkte in wohngebietsintegrierten Lagen vorzufinden.
- Daneben ergänzen ein weiterer Edeka-Supermarkt an der Feldstraße sowie eine kleinflächige Lidl-Filiale in autokundenorientierter Lage am Standort „Am Schleußgraben“ das lokale Versorgungsnetz im Kernstadtbereich von Kvelaer.
- Dem Lidl-Markt gegenüberliegend befindet sich an der Lindenstraße zudem eine dm-Filiale in Verbundlage mit einem Schuh- und einem Bekleidungsfachmarkt.
- Im Ortssteil Twisteden gewährleistet ein kleinerer Lebensmittelmarkt „Ihr Frischmarkt“ eine rudimentäre Grundversorgung. Aufgrund seiner geringen Verkaufsfläche und seines ausschließlich lokalen Versorgungsbezuges steht dieser Anbieter aber in keiner Wettbewerbsbeziehung zum Planvorhaben in Kervenheim.

Lebensmittelmärkte Rewe, Penny, Netto und ALDI Süd als Wettbewerber in Weeze

Wettbewerbssituation – Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Weeze



Städtebauliche Situation

- Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Kardinal-Galen-Straße, der Kevelaerer Straße bis hin zur Petersstraße.
- Die Entfernung zum Projektstandort beträgt rd. 7 km bzw. 7 Pkw-Minuten.

Einzelhandelsstruktur

- Das nahversorgungsrelevante Angebot innerhalb des abgegrenzten Zentrums entfällt vor allem auf die beiden Lebensmittelmärkte Rewe und Penny sowie auf einen Rossmann-Drogeriemarkt. Darüber hinaus sind dort kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (u.a. vier Bäckereien) vorhanden, die aber nur geringe Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen.
- In einer Randlage außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches (Küstersweg) ist als weiterer Lebensmittelmarkt ein wohngebietsintegriert gelegener Netto ansässig.
- Eine großflächige ALDI Süd-Filiale in Gewerbegebietslage (Industriestraße) rundet das örtliche Nahversorgungsangebot ab.

Netto, ALDI Süd und Edeka als Wettbewerber in Uedem

Wettbewerbssituation: Uedem



Städtebauliche Situation

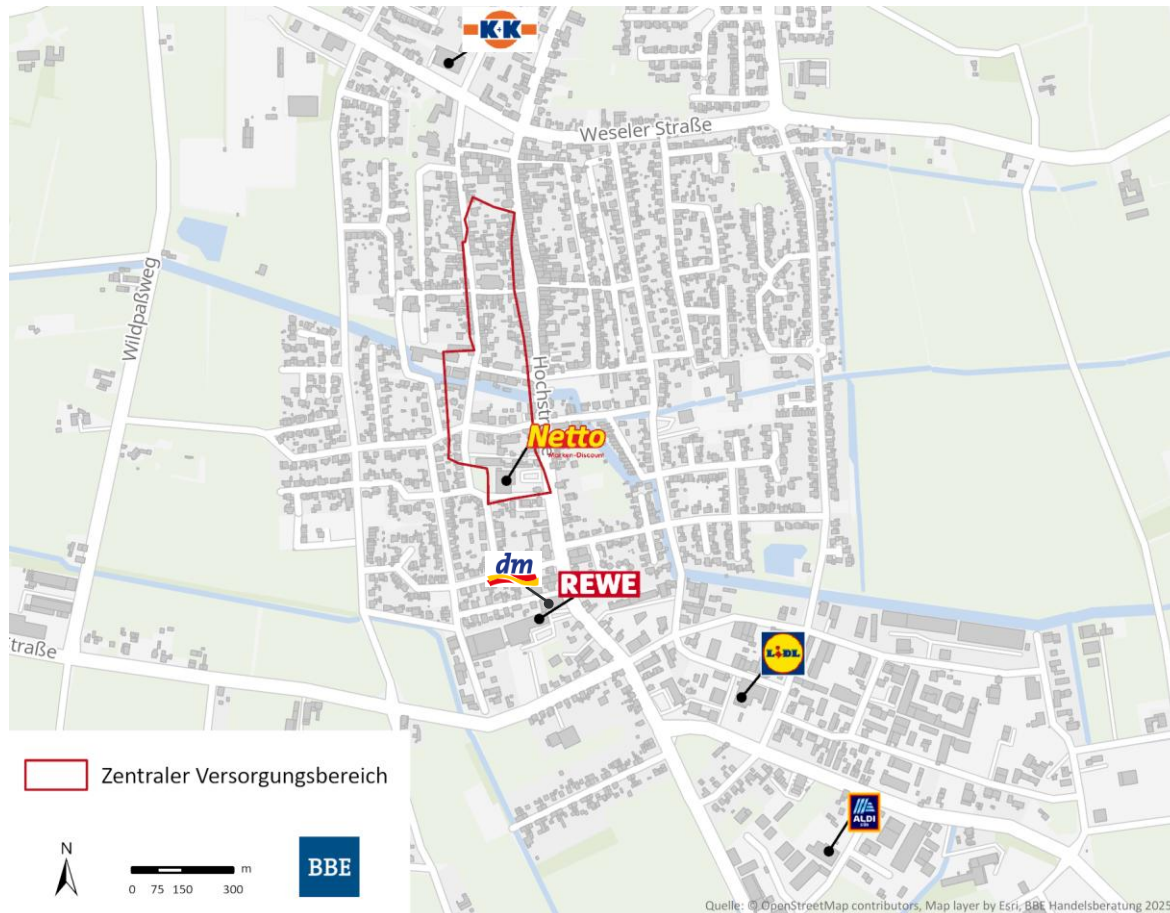
- Der innerörtliche Hauptgeschäftsbereich verläuft entlang der Straßenzüge Südwall, Ostwall, Nordwall und Westwall.
- Die Entfernung zum Projektstandort beträgt rd. 5 km bzw. 7 Pkw-Min.

Einzelhandelsstruktur

- In der nordöstlich des Projektstandortes gelegenen Gemeinde Uedem ist in der gewachsenen Ortsmitte eine kleinflächige Netto-Filiale ansässig, die ansonsten nur von wenigen kleinteiligen Ladenhandwerksbetrieben (u.a. Bäckereien Spiegelhoff, Heicks & Teutenberg und Groß) ergänzt wird.
- Daneben sichern die einen Standortverbund bildenden Lebensmittelmärkte Edeka und ALDI Süd an der Bahnhofstraße das örtliche Nahversorgungsangebot. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot durch den Drogeriemarkt dm.

Netto mit eigenem Markt in Sonsbeck vertreten

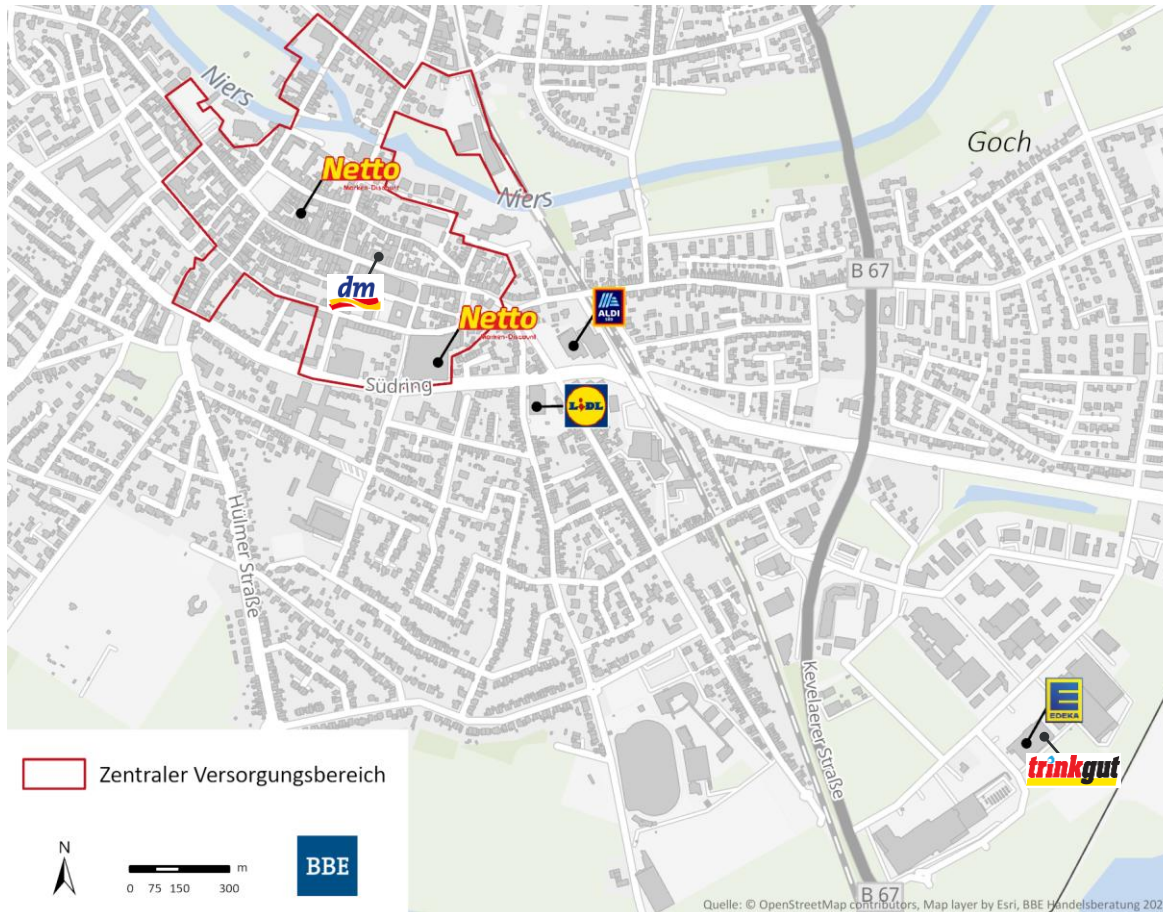
Wettbewerbssituation: Sonsbeck



- Das nahversorgungsrelevante Angebot in der rd. 10 km bzw. 9 Pkw-Minuten südöstlich von Kervenheim gelegenen Nachbarkommune Sonsbeck wird neben dem in der Ortsmitte ansässigen Lebensmittelmarkt Netto im Wesentlichen von den in dezentraler Lage ansässigen Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl sowie den Vollsortimentern K+K und Rewe-Supermarkt geprägt. Der letztere Markt befindet sich in einer Verbundlage mit einem dm Drogeriemarkt.

Zwei Netto-Filialen im Hauptzentrum; dazu ALDI Süd, Lidl und Edeka im südlichen Stadtgebiet von Goch vorhanden

Wettbewerbssituation: Hauptzentrum und das südliche Stadtgebiet von Goch



- Das Hauptzentrum von Goch erstreckt sich auf die Vossstraße, den Markt, die Bahnhofstraße, die Brückenstraße sowie angrenzende Lagen.
- Zu den projektrelevanten Anbietern zählen die beiden Netto-Filialen sowie der Drogeriemarkt Rossmann.
- Das nahversorgungsrelevante Angebot im Hauptzentrum von Goch wird derzeit durch mehrere Ladenhandwerksbetriebe sowie spezialisierte Fachgeschäfte (u.a. Mediterran Markt, InterShop Viktoria) ergänzt.
- Rd. 200 m östlich vom Hauptzentrum Goch entfernt befinden sich die Lebensmitteldiscountmärkte Lidl und ALDI Süd.
- Rd. 12 km bzw. 9 Pkw-Min. nordwestlich des Projektstandortes ist im Gewerbepark Goch-Süd ein auf Pkw-Kunden ausgerichtetes Fachmarktzentrum vorzufinden. Neben einem attraktiven und modernen Edeka-Markt mit einem angegliederten Getränkemarkt sind hier zudem ein Baumarkt, ein Fachmarkt für Heimtierbedarf sowie ein Möbelhaus ansässig.

Hauptwettbewerbsstandorte des Planvorhabens in der Übersicht

Verkaufsfläche und Umsätze der Wettbewerber

Standort	Verkaufsfläche abs.	Umsatz in Mio. €
Kevelaer insgesamt, davon	12.780	77,4
Hauptzentrum Kevelaer (nur Netto, Edeka, Norma, Müller)	4.880	24,8
Nebenzentrum Winnekendonk (nur Edeka)	1.100	6,2
Sonstige Lagen (nur Lidl, Penny, Edeka, ALDI Süd, Netto (2x), dm, Ihr Frischmarkt)	6.800	46,4
Weeze insgesamt, davon	4.060	26,8
Hauptzentrum Weeze (nur Rewe, Penny, Rossmann)	2.470	14,5
Sonstige Lagen Weeze (nur ALDI Süd, Netto)	1.590	12,3
Uedem insgesamt (Auswahl), davon	3.850	25,6
Hauptzentrum Uedem (nur Netto)	800	4,3
Sonstige Lagen (nur ALDI Süd, Edeka, dm)	3.050	21,3
Sonsbeck insgesamt, davon	6.640	39,0
Ortsmitte Sonsbeck (nur Netto)	800	3,6
Sonstige Lagen (nur ALDI Süd, Lidl, Rewe, K+K, dm)	5.960	35,4
Südliches Stadtgebiet von Goch (Auswahl), davon	6.170	29,5
Hauptzentrum Goch (nur Netto (2x), Rossmann, dm)	3.440	18,5
Sonstige Lagen (Edeka, Trinkgut)	2.730	11,0
Untersuchungsgebiet insgesamt	33.500	198,2

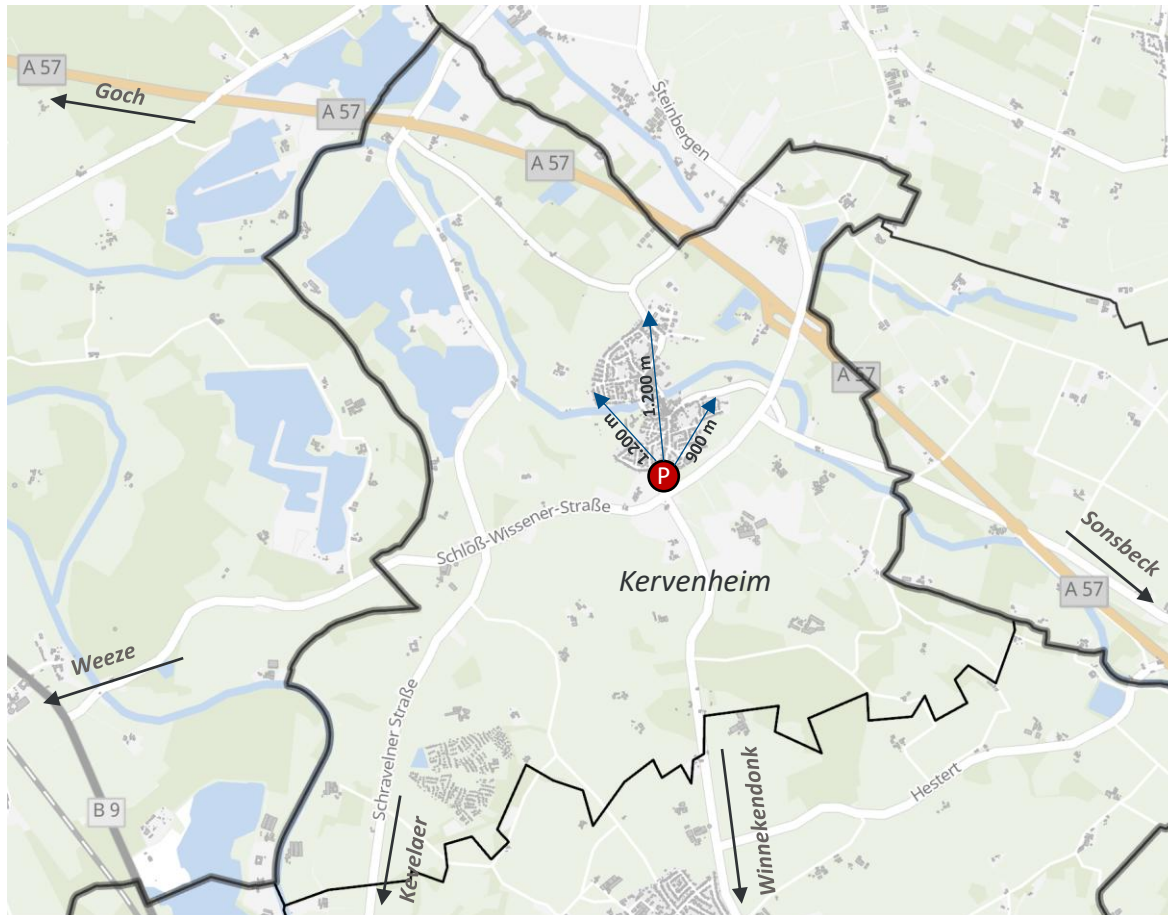
- Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich das nahversorgungsrelevante Angebot im Untersuchungsgebiet auf den bevölkerungsreichen Hauptsiedlungskörper von Kevelaer konzentriert.
- Darüber hinaus finden sich auch in den Stadtteilen Winnekendonk und Twisteden vereinzelte Angebotsstrukturen.
- Der Stadtteil Kervenheim verfügt hingegen über keinen größeren Lebensmittelmarkt. Hier beschränkt sich das nahversorgungsrelevante Angebot lediglich auf eine Bäckerei.
- Aus der defizitären Nahversorgungssituation lassen sich deutliche Kaufkraftabflüsse aus Kervenheim zu den Angebotsstandorten vor allem in Uedem, Kevelaer und Weeze, aber auch eingeschränkt in Sonsbeck und im südlichen Stadtgebiet von Goch, ableiten. Dies führt dort zu entsprechenden Mehrumsätzen.
- Die intensivsten Wettbewerbsbeziehungen wird das Planvorhaben insbesondere gegenüber den räumlich nächstgelegenen Lebensmittelmärkten entfalten. Zu nennen sind in erster Linie der über die L 362 bzw. K 13 verkehrlich gut angebundene Verbundstandort von ALDI Süd, Edeka und dm in Uedem, der Edeka-Markt in Kevelaer-Winnekendonk sowie die Lebensmittelmärkte im Hauptsiedlungskörper von Kevelaer.
- Abgeschwächt werden demgegenüber die Wettbewerbsverflechtungen mit den in Weeze und Sonsbeck ansässigen Lebensmittelmärkten ausfallen.

Agenda

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	7
3	Relevanter Wettbewerb	12
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	27
6	Umverteilungseffekte	30
7	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	36

Das Vorhaben wird nur ein lokales Marktgebiet erreichen können

Marktgebiet des Planvorhabens



Für die Ausdehnung des Marktgebietes des Planvorhabens sind folgende Faktoren von Bedeutung:

- Aufgrund des Nahversorgungsbezuges des Planvorhabens stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand grundsätzlich einen begrenzenden Faktor für die Ausdehnung des (perspektivischen) Einzugsgebietes dar.
- Im Untersuchungsgebiet ist eine hohe Dichte an Netto-Filialen festzustellen. Die nächstgelegenen Märkte in Uedem, Weeze und Kevelaer (Kernstadt) limitieren die Ausdehnung des Marktgebietes der geplanten Netto-Filiale in Kervenheim.
- Aufgrund der ausgeprägten siedlungsräumlichen Zäsuren sowie der bestehenden Wettbewerbssituation wird sich das Marktgebiet des Planvorhabens im Wesentlichen auf die in Kervenheim lebende Bevölkerung beschränken. Dabei sind alle Wohngebiete des Ortskerns in fußläufigen Distanzen von maximal 1.200 m an den Vorhabenstandort angebunden, so dass der geplante Lebensmittelmarkt auch von nicht-motorisierten Kunden aus den Kervenheimer Wohngebieten in zumutbaren Distanzen erreicht werden kann.
- Darüber hinaus sind am Vorhabenstandort auch Kunden von außerhalb von Kervenheim zu erwarten. Dabei handelt es sich um Kunden aus den sonstigen Stadtteilen von Kevelaer (v. a. Winnekendonk) sowie Durchreisende.

Unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet



- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 3.494 € für nahversorgungsrelevante Sortimente, wovon 408 € auf Drogeriewaren entfallen, gewichtet mit der stadtspezifischen Kaufkraftkennziffer.



- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt.
- Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in der Stadt Kvelaer verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt in Kvelaer bei 97,2 und damit deutlich unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts (= 100,0).
- Die in Kervenheim (inkl. Kervendonk) lebende Bevölkerung (rd. 2.189 EW¹⁾) verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. 7,4 Mio. €²⁾.

	Bevölkerung abs. ¹⁾	Kaufkraftkennziffer in %	Pro-Kopf-Verbrauchs- ausgaben in € ²⁾	Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Mio. €
Marktgebiet gesamt	2.189	97,2	3.396	7,4

Quelle: ¹⁾ Stadt Kvelaer, Stand: 31.12.2023; ²⁾ BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben 2025, p.a; Rundungsdifferenzen möglich

Agenda

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	7
3	Relevanter Wettbewerb	12
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	27
6	Umverteilungseffekte	30
7	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	36

Lokales Marktgebiet und ausgeprägte Wettbewerbsintensität...

Umsatzleistung des Planvorhabens

- Die Abschätzung des durch die Neuansiedlung zu erwartenden Umsatzes bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzzumlenkungen und der damit verbundenen möglichen städtebaulichen Auswirkungen.
- Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt in erster Linie von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.
- Für das Planvorhaben sind diesbezüglich folgende Faktoren zu berücksichtigen:
 - Der durchschnittliche Umsatz eines Netto-Marktes in Deutschland beträgt nach sekundärstatistischen Daten ca. 4,4 Mio. € p.a. (inkl. Non-food-Sortimente).*
Damit erreicht eine Netto-Filiale bei einer durchschnittlichen Filialgröße von rd. 821 m² Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität von rd. 5.360 € je m² Verkaufsfläche.
 - Am Vorhabenstandort ist die Ansiedlung eines Netto-Marktes mit bis zu 800 m² vorgesehen, was geringfügig unter der filialeigenen Durchschnittsgröße liegt.
 - Netto verfügt über ein standardisiertes Warenangebot von etwa 5.000 Artikeln - unabhängig von der Größe des Marktes. Zusätzliche Warengruppen, die unter Umständen einen Einfluss auf die Attraktivität bzw. Umsatzleistung ausüben könnten, werden auch bei größerer Fläche nicht in das Angebot aufgenommen.
 - Je näher die Dimensionierung eines Einzelhandelsvorhabens an der jeweiligen Durchschnittsgröße liegt, desto eher wird sich auch die entsprechende Flächenproduktivität am Durchschnittswert orientieren. Umgekehrt werden die Abweichungen umso größer, je weiter von der Durchschnittsgröße abgewichen wird.
 - Aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie der Vielzahl an Wettbewerbern sowie der hohen Netto-Filialnetzichte verfügt das Planvorhaben nur über ein räumlich begrenztes Einzugsgebiet.

*Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2025/2026

... lassen für das Planvorhaben eine max. Umsatzleistung von rd. 4,3 Mio. € erwarten.

Umsatzleistung des Planvorhabens

- Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte prognostizieren die Gutachter für den geplanten Netto-Lebensmittelmarkt einen **Filialumsatz von rd. 4,3 Mio. €**. Der weit überwiegende Anteil des zu erwartenden Gesamtumsatzes (rd. 3,9 Mio. €) wird dabei auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen. Ein Umsatz von rd. 0,4 Mio. € wird mit den Nonfood-Randsortimenten erwirtschaftet.
- Bezogen auf das in Kervenheim in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhandene Kaufkraftpotenzial von rd. 7,4 Mio. € wird der geplante Netto-Markt als einziger Lebensmittelmarkt und wesentlicher Träger der Nahversorgung in Kervenheim eine Kaufkraftbindung von maximal 29 % erreichen und hierdurch ein Umsatz von rd. 2,2 Mio. € generieren. Damit wird der geplante Netto-Markt den überwiegenden Teil des zu erwartenden nahversorgungsrelevanten Umsatzes (rd. 56 %) mit Kunden aus Kervenheim (inkl. Kervendonk) selbst generieren.
- Bezogen auf die geplante Verkaufsfläche des Marktes von rd. 800 m² wird der geplante Netto-Markt eine Flächenleistung von rd. 5.340 € je m² der Verkaufsfläche generieren. Damit entspricht der Produktivitätswert nahezu dem Durchschnitt des Netto-Filialnetzes (rd. 5.360 €/m² VKF).

	Planvorhaben (Worst-Case)	Ø Netto-Filialnetz*
projektierte Verkaufsfläche in m ²	max. 800	821
zu erwartender Gesamtumsatz in Mio. €	4,3	4,4
zu erwartende Flächenleistung in € je m ² VKF	5.340	5.360

* Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2025/ 2026

Agenda

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	7
3	Relevanter Wettbewerb	12
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	27
6	Umverteilungseffekte	30
7	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	36

Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
 - Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
 - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
 - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
 - Attraktivität des Planvorhabens.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Wettbewerbsstandorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht; denn durch die Realisierung wird nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck eines zulässigen Wettbewerbs zu werten. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen erreichen, die den Fortbestand von Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen oder an der wohnungsnahen Versorgung dienenden Angebotsstandorten gefährden können, sind negative Auswirkungen nicht auszuschließen.

Marktpositionierung der Wettbewerber, Entfernung und Zeitdistanzempfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

Umverteilungseffekte - Annahmen

Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde:

1

Die durch das Ansiedlungsvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Wettbewerbsumfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter anzusehen sind. Der kleinteilige Einzelhandel (z. B. Lebensmittelfachgeschäfte) steht dagegen aufgrund der eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

2

Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe. Dies resultiert daraus, dass die Attraktivität von Einzelhandelseinrichtungen aus Sicht der Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.

3

Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach diesen Gütern bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht.

Höchste Umsatzumverteilungen für nahegelegenen Angebotsstandorte in Uedem und Kvelaer-Winnekendonk

Umverteilungseffekte

Standort	Umsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in % des derz. Umsatzes
Kevelaer insgesamt, davon	77,4	1,2	2
Hauptzentrum Kevelaer (nur Netto, Edeka, Norma, Müller)	24,8	0,3	1
Nebenzentrum Winnekendonk (nur Edeka)	6,2	0,5	8
Sonstige Lagen (nur Lidl, Penny, Edeka, ALDI Süd, Netto (2x), dm, Ihr Frischmarkt)	46,4	0,4	2
Weeze insgesamt, davon	26,8	0,8	3
Hauptzentrum Weeze (nur Rewe, Penny, Rossmann)	14,5	0,3	2
Sonstige Lagen Weeze (nur ALDI Süd, Netto)	12,3	0,5	4
Uedem insgesamt, davon	25,6	1,3	5
Hauptzentrum Uedem (nur Netto)	4,3	0,3	7
Sonstige Lagen (nur ALDI Süd, Edeka, dm)	21,3	1,0	5
Sonsbeck insgesamt, davon	39,0	0,4	2
Ortsmitte Sonsbeck (nur Netto,)	3,6	0,2	2
Sonstige Lagen (nur ALDI Süd, Lidl, K+K, Rewe, dm)	35,4	0,2	1
Südliches Stadtgebiet von Goch (Auswahl), davon	29,5	0,2	1
Hauptzentrum Goch (nur Netto (2x), Rossmann, dm)	18,5	0,1	1
Sonstige Lagen (Edeka, Trinkgut)	11,0	0,1	1
Diffuse Umverteilung	./.	0,4	./.
Umverteilungseffekte insgesamt	./.	4,3	./.

Umverteilungsquote gegenüber dem Nebenzentrum Winnekendonk beläuft sich auf 8 %

Umverteilungseffekte

- Aufgrund der geringen Nahversorgungsausstattung im Stadtteil Kervenheim fließt aktuell ein Großteil der verfügbaren Kaufkraft für nahversorgungsrelevante Sortimente an die Angebotsstandorte vor allem in Uedem, Kevelaer und Weeze, aber auch eingeschränkt in Sonsbeck und im südlichen Stadtgebiet von Goch ab.
- Damit werden von der Ansiedlung des Netto-Marktes und der damit einhergehenden Verbesserung der Nahversorgungssituation in Kervenheim vor allem die Wettbewerber betroffen sein, die aktuell von der geringen Versorgungsausstattung in Kervenheim umsatzseitig profitieren.
- Innerhalb von Kevelaer wird sich mit der Projektrealisierung – aufgrund der räumlichen Nähe – für den im **Nebenzentrum Winnekendonk** ansässigen Edeka-Markt eine Wettbewerbsintensivierung ergeben. So wird dieser Markt von Umverteilungen in Höhe von rd. 0,5 Mio. € betroffen sein. Dies entspricht rd. 8 % des derzeitigen Umsatzes. Der Edeka-Markt stellt derzeit für die in Kervenheim und Winnekendonk lebende Bevölkerung innerhalb des Stadtgebiets von Kevelaer den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt dar, so dass dieser als umsatzstark einzuschätzen ist. Nach erfolgtem Marktzutritt des Planvorhabens wird der Umsatz des Marktes zwar zurückgehen; allerdings wird der Lebensmittelmarkt auch nach Realisierung von Netto in Kervenheim immer noch oberhalb der Rentabilitätsschwelle betrieben werden können. Eine Betriebsaufgabe dieses Lebensmittelmarktes infolge des Hinzutretens des Planvorhabens ist somit nicht zu erwarten.
- Insgesamt rd. 0,4 Mio. € werden gegenüber den an **dezentralen Standorten in Kevelaer** ansässigen Lebensmittelmärkten umverteilt. Von Umsatzverlusten werden vor allem der Lidl-Markt am Standort „Am Schleußgraben“, der Edeka Markt an der Feldstraße sowie die beiden Netto-Filialen an der Weeze Straße und Gelderner Straße betroffen sein.
- Die im **Hauptzentrum Kevelaer** ansässigen Lebensmittelmärkte Netto, Norma und Edeka werden Umsatzverluste in Höhe von insgesamt rd. 0,3 Mio. € zu verzeichnen haben. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von rd. 1 %. Der kleinteilige Lebensmittelhandel sowie das Ladenhandwerk im Hauptzentrum wird nur in sehr geringem Maße von Umsatzverlusten betroffen sein.

Gegenüber weiter entfernten Standorten nur geringe Wettbewerbswirkungen

Umverteilungseffekte

- Außerhalb der Stadt Kvelaer werden auch die in **Uedem** ansässigen Lebensmittelmärkte Umsatzverluste in Höhe von insgesamt rd. 1,3 Mio. € zu verzeichnen haben, wobei sich die Umsatzumverlagerungen in erster Linie gegenüber den **am dezentralen Standort an der Bahnhofstraße** ansässigen Lebensmittelmärkten Edeka und ALDI Süd sowie dem Drogeriemarkt dm einstellen werden. Denn dieser Angebotsstandort stellt für die in Kervenheim lebende Bevölkerung einen attraktiven und verkehrlich gut erreichbaren Angebotsstandort dar. Mit der Ansiedlung einer Netto-Filiale wird teilweise zu einer Umorientierung im Einkaufsverhalten der in Kervenheim lebenden Bevölkerung kommen.
- Von Umsatzverlusten von insgesamt rd. 0,3 Mio. € bzw. 7 % des heutigen Umsatzes wird auch die im **Hauptzentrum von Uedem** ansässige Netto-Filiale betroffen sein. Dabei handelt es sich um Umsatzverlagerungen innerhalb des eigenen Filialnetzes. Eine Aufgabe des Netto-Marktes kann ausgeschlossen werden.
- Gegenüber den in **Weeze** ansässigen projektrelevanten Anbieter wird ein Umsatzverluste in Höhe von insgesamt rd. 0,8 Mio. € bzw. 3 % des derzeitigen Umsatzes prognostiziert. Diese werden sich in erster Linie mit rd. 0,5 Mio. € gegenüber den an **dezentralen Standorten** ansässigen Lebensmittelmärkten ALDI Süd und Netto entfalten. Weitere rd. 0,3 Mio. € werden gegenüber den im **Hauptzentrum Weeze** ansässigen nahversorgungsrelevanten Anbietern vor allem Rewe, Penny, Rossmann umverteilt. Die im Hauptzentrum ansässigen Ladenhandwerksbetriebe und Spezialanbieter werden im Rahmen der Projektrealisierung kaum von wahrnehmbaren Umsatzverlagerungen betroffen sein.
- Eine Umsatzgröße von insgesamt rd. 0,4 Mio. € wird zudem gegenüber den in **Sonsbeck** ansässigen Anbietern umverteilt. Von Umsatzverlusten in Höhe von jeweils 0,2 Mio. € werden neben den in der **Ortsmitte** ansässigen Lebensmittelmärkte Netto und K+K auch die an **dezentralen Standorten** ansässigen Anbieter ALDI Süd, Lidl, Rewe und dm betroffen sein. Angesichts der durchschnittlichen Umverteilungsquote von max. 2 % lassen sich Betriebsaufgaben ausschließen.
- Mit rd. insgesamt 0,2 Mio. € werden die Umsatzverluste bei den im **südlichen Stadtgebiet von Goch** ansässigen projektrelevanten Anbietern geringer ausfallen. Angesichts der Umverteilungsquote von durchschnittlich max. 1 % wird auch hier kein Umsatzverlust in Höhe zu erwarten sein, die den Fortbestand der Lebensmittelmärkte gefährden würde.

Agenda

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Standortseitige Rahmenbedingungen	7
3	Relevanter Wettbewerb	12
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
5	Umsatzleistung des Planvorhabens	27
6	Umverteilungseffekte	30
7	Städtebauliche Bewertung und Fazit der Analyse	36

Geplanter Lebensmittelmarkt wird die Nahversorgung in Kervenheim verbessern

Zusammenfassende Bewertung

- In Kevelaer-Kervenheim ist an der Winnekendonker Straße die Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche geplant.
- Mit dieser Verkaufsfläche wird der geplante Lebensmittelmarkt eine Größendimension aufweisen, die im unteren Bereich moderner Lebensmittelmärkte einzuordnen ist.
- Im Stadtteil Kervenheim ist derzeit kein Lebensmittelmarkt vorhanden. Das nahversorgungsrelevante Angebot beschränkt sich lediglich auf eine Bäckerei und einen Hofladen.
- Der Projektstandort befindet sich am südlichen Ortseingang von Kervenheim und grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an.
- Die Kervenheimer Wohngebiete liegen ausschließlich innerhalb einer Distanzzone von max. 1.200 Meter. Damit ist die gesamte Ortslage fußläufig an den Standort angebunden. Dem Projektstandort ist zudem eine Bushaltestelle unmittelbar zugeordnet, so dass der geplante Netto-Markt auch in das städtische ÖPNV-Netz eingebunden ist.
- Nach den Prognoseberechnungen der BBE erreicht der geplante Netto-Markt eine jährliche Umsatzleistung von max. 4,3 Mio. € (Worst-Case).
- Dabei wird das Planvorhaben rd. 56 % seines nahversorgungsrelevanten Umsatzes mit Kunden aus Kervenheim generieren und damit die örtliche Nahversorgungssituation deutlich verbessern.
- Die mit der Projektrealisierung zu erwartenden Umsatzverlagerungen werden nicht so hoch ausfallen, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit der tangierten Wettbewerber infrage gestellt werden könnte.
- Bestandsgefährdende Auswirkungen auf Betriebe in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen sind daher nicht zu erwarten, so dass diese Zentren ihre bisherigen Versorgungsfunktionen auch weiterhin wahrnehmen werden.
- Aufgrund der Dimensionierung des Planvorhabens und dessen überwiegend lokalen Versorgungsbezuges sind städtebaulich relevante Auswirkungen auf Angebotsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes auszuschließen.

A close-up photograph of a hand holding a blue pushpin, pinning a map. The map is spread out on a surface, showing various colored lines and text. The hand is positioned in the upper left, with the thumb and index finger holding the pushpin. The pushpin is blue with a silver metal point. The map is out of focus, but some details like roads and geographical features are visible. The background is a soft, out-of-focus light color.

Wissen schafft Zukunft.

Jakob-Kaiser-Straße 13
50858 Köln

Tel +49 221 789 41 164 / Fax +49 221 789 41 169
E-Mail schmidt-illguth@bbe.de / heyne@bbe.de