

Havixbeck, **30.01.2025**
Fachbereich: **Fachbereich IV**
Aktenzeichen: IV/11
Bearbeiter/in: **Melanie Petermann**
Tel.: **02507/33155**

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Beschluss über die Offenlage

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen	12.02.2025			
2 Gemeinderat	26.02.2025			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: **nein**

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Gemeinde Havixbeck nimmt die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Havixbeck zur Kenntnis.
2. Der Rat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, basierend auf den in Anlage 1 dargestellten konzeptionellen Bausteinen.

Begründung

Hinweis: In der Ausschusssitzung für Bauen, Planung und Wohnen stellt Herr Kruse von dem Planungsbüro Junker + Kruse die aktuellen Ergebnisse zu dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Havixbeck vor.

Das derzeit gültige Einzelhandelskonzept der Gemeinde Havixbeck stammt aus dem Jahr 2009 und spiegelt die aktuelle Situation im Gemeindegebiet nicht mehr genau wider. Seit der Aufstellung des Konzepts gab es zahlreiche Veränderungen, darunter Geschäftsaufgaben, Umnutzungen, Betreiber- und Sortimentswechsel. Zudem wurden einige Geschäftsgebäude in Wohnraum umgewandelt.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Havixbeck im April 2024 das Planungsbüro Junker + Kruse mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts beauftragt.

Eine Aktualisierung des Konzepts ist aus mehreren Gründen erforderlich:

- Zum einen gibt es konkrete Bauvorhaben und Erweiterungsabsichten bestehender Gewerbebetriebe, die eine Überarbeitung notwendig machen.

- Zum anderen sollte der Zentrale Versorgungsbereich mindestens überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.
- Auch die „Havixbecker Liste“ muss aktualisiert und an die aktuellen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden (Definitionen siehe unten, S. 3–4).

Um das Einzelhandelskonzept auf eine solide Datengrundlage zu stellen, wurde in einem ersten Schritt im Mai 2024 eine aktuelle Bestandsaufnahme und Analyse der Angebotsstrukturen durchgeführt. Das beauftragte Planungsbüro Junker + Kruse erfasste dabei den örtlichen Einzelhandel, einschließlich der angebotenen Sortimente und Verkaufsflächengrößen. Die Ergebnisse dieser Erhebung ermöglichen wichtige Rückschlüsse auf die bestehende Angebotssituation sowie zukünftige Entwicklungsperspektiven des lokalen Einzelhandels – ein zentraler Aspekt für künftige Planungsverfahren.

Die ersten Ergebnisse wurden am 11. Juli 2024 in einem Fach-Arbeitskreis mit verschiedenen Akteuren diskutiert. An diesem Austausch nahmen Vertreterinnen und Vertreter der örtlichen Gewerbetreibenden, des Marketingvereins, der Gemeindeverwaltung, der lokalen Fraktionen, der Bezirksregierung Münster, des Handelsverbands Nordrhein-Westfalen, der Handwerkskammer Münster sowie der Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen teil. Zudem wurden erste Überlegungen zur Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs und zur Aktualisierung der „Havixbecker Liste“ erfasst.

Am 2. Dezember 2024 folgte ein zweiter Arbeitskreis mit denselben Akteuren. In diesem wurden der Entwurf der überarbeiteten „Havixbecker Liste“, die Abgrenzung des modifizierten Zentralen Versorgungsbereichs sowie die Planung für den Sonderstandort Lasbeck als Fachmarktstandort vorgestellt. Darüber hinaus wurden die Ergebnisse der Bestandsanalyse zusammengefasst und zentrale Ziele zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, Ansiedlungsstrategien sowie das weitere Vorgehen erörtert (siehe dazu auch Anlage 1, VO/002/2025).

Das übergeordnete Leitbild für die zukünftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung basiert auf dem Prinzip der räumlich-funktionalen Gliederung. Das bedeutet, dass der Einzelhandel unter Berücksichtigung von Sortimenten, Betriebsgrößen, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und funktionalen Ergänzungen gezielt auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Gemeindegebiet konzentriert wird. Dieses Leitbild bildet die Grundlage für sämtliche weiteren Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

Die übergeordneten Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Gemeinde Havixbeck sind:

- Sicherung und – wo erforderlich – Ausbau der landesplanerischen Funktion als Grundzentrum
- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums der Gemeinde Havixbeck
- Sicherung und – wo möglich – Ausbau des attraktiven Ortskerns (Innenstadt/Zentrum von Havixbeck)
- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Havixbeck
- Gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe
- Digitalisierung im stationären Einzelhandel/zentrenaffine Nutzungen unterstützen
- Gewährleistung der Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel
- Konsequente Anwendung des planerischen und baurechtlichen Instrumentariums

Der vollständig verschriftlichte Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Havixbeck liegt der Gemeindeverwaltung derzeit noch nicht vor. Die wesentlichen und abgestimmten Inhalte können jedoch bereits der Anlage 1 entnommen werden. Diese bilden die konzeptionellen Bausteine der Fortschreibung. Sobald der endgültige Entwurf vorliegt, wird er den gemeindlichen Fraktionen zur Verfügung gestellt.

Um der Bevölkerung, relevanten Akteuren, Trägern öffentlicher Belange und Nachbarkommunen die Möglichkeit zu geben, sich zum Entwurf zu äußern und Anregungen oder Stellungnahmen einzureichen, soll das Einzelhandelskonzept so zeitnah wie möglich öffentlich ausgelegt werden.

Für das Beteiligungsverfahren gibt es keine rechtlichen Vorgaben, jedoch empfiehlt unter anderem die IHK Nord Westfalen eine frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit. Es ist bewährte Praxis, sich an den Rahmenbedingungen der Bauleitplanung zu orientieren. Daher wird vorgeschlagen, den Entwurf für einen Monat über die Homepage der Gemeinde Havixbeck öffentlich zugänglich zu machen.

Nach Abschluss der Auslegung und der Bearbeitung eingegangener Stellungnahmen wird der überarbeitete Entwurf dem Gemeinderat als Beschlussvorlage vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Jörn Möltgen

Anlagen

Anlage 1: Konzeptionelle Bausteine vom 02.12.2024 (nur im RIS)

Exkurs:

Definition Zentraler Versorgungsbereich:

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil-/Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind: Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Pkw-Kunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen,

Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung/-präsentation.

Definition „Havixbecker Liste“:

Neben der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs stellt die „Havixbecker Sortimentsliste“ ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzepts in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten notwendig.

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchststrichterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen.