

# Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Havixbeck

Konzeptionelle Bausteine

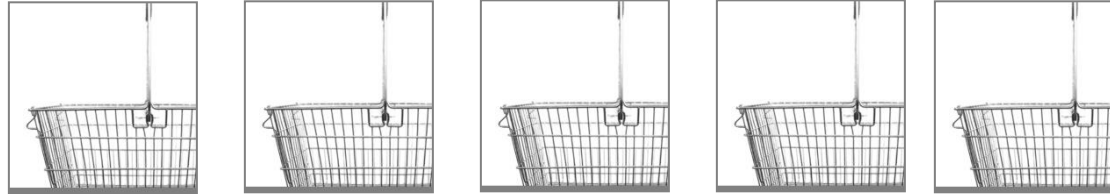
2. Arbeitskreis, 02.12.2024



# Inhalt

- 1** Zusammenfassung der Analyse
- 2** Ziele zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung
- 3** Zentraler Versorgungsbereich
- 4** Sortimentsliste Havixbeck
- 5** Ansiedlungsregeln
- 6** Weiteres Vorgehen

1



## Zusammenfassung der Analyse

## Eckdaten Einzelhandelsbestand - Kennzahlen 2008 / 2024

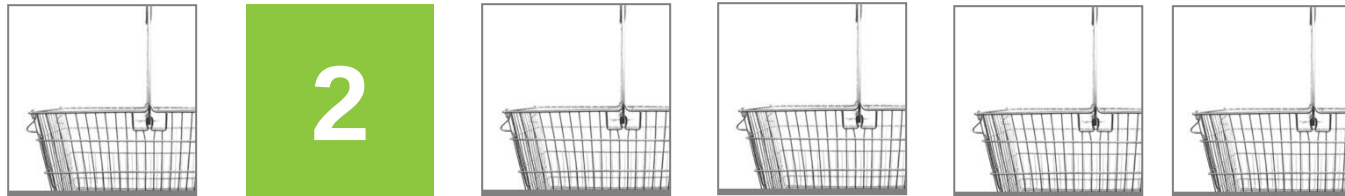
|                                  | 2008                     | 2024                     | Veränderung                  |                                                             |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Einwohner                        | ~ 11.830                 | ~ 12.215                 | + 385 (3 %)                  |                                                             |
| Kaufkraftkennziffer              | 104,0                    | 104,29                   | + 0,29 (0,3 %)               |                                                             |
| Gesamtzahl Einzelhandelsbetriebe | 78                       | 72                       | - 6 (8 %)                    | entspricht dem allgemein zu beobachtenden Entwicklungstrend |
| Gesamtverkaufsfläche             | ~ 16.550 m <sup>2</sup>  | ~ 14.500 m <sup>2</sup>  | - 2.050 (12 %)               |                                                             |
| ☐ Verkaufsfläche je Betrieb      | 212 m <sup>2</sup>       | 202 m <sup>2</sup>       | - 10 m <sup>2</sup> (5 %)    |                                                             |
| Verkaufsfläche je Einwohner      | 1,40 m <sup>2</sup> / EW | 1,19 m <sup>2</sup> / EW | - 0,21 m <sup>2</sup> (15 %) |                                                             |

- Der nennenswerte, deutliche **Rückgang bei der Anzahl der Betriebe** entspricht einer in nahezu allen Städten, unabhängig von der Größe, festzustellenden Entwicklung. In einigen Städten liegt dieser Wert über die letzten 10-15 Jahre betrachtet bei über 20 % Rückgang (bspw. verlor die Stadt Minden von 2006 bis 2023 rund 27 % ihrer Einzelhandelsbetriebe).

Quelle: Darstellung Junker+Kruse auf Grundlage von Datenerhebung Junker+Kruse 05-06/2024; BBE Handelsberatung Münster Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck 2009; Einwohner: BBE Handelsberatung Münster 2009; IT.NRW, Stand: 31.12.2023

# Analyseergebnisse

- Havixbeck kommt als Grundzentrum eine Versorgung für die eigene Bevölkerung zu.
- Das gesamtstädtische einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau ist überdurchschnittlich (104,29).
- Die gesamtstädtisch Leerstandsquote ist gering.
- Die Gesamtverkaufsfläche (rd. 14.500 m<sup>2</sup>) bzw. die Verkaufsfläche / Einwohner (1,19 m<sup>2</sup> / Einwohner) seit 2008 gesunken.
- Bei den Betrieben ist seither entsprechend des allgemeinen Trends ein Rückgang um ca. 8 % zu verzeichnen. Jedoch fällt der Rückgang nicht so deutlich aus wie in vielen anderen Städten aus (in der Regel deutlich über 10%, vereinzelt sogar über 20%)
- Rund 45 % der Gesamtverkaufsfläche befindet sich im ZVB Hauptzentrum Havixbeck (inkl .ZVB Nahversorgungszentrum) in städtischen Zentren, ca. 18 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen.
- Die Nahversorgung ist vielfältig und differenziert.



## Ziele zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

## Übergeordnete Ziele

- 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 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 / zentrenaffinen Nutzungen unterstützen
- Gewährleistung der Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel
- Konsequente Anwendung des planerischen und baurechtlichen Instrumentariums



**Zentraler Versorgungsbereich**

# Zentrale Versorgungsbereiche

## - Abgrenzungsgrundsätze -

- ... sind räumlich abgrenzbare, schützenswerter Bereiche.
- ... setzen eine integrierte Lage voraus.
- ... haben eine über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehende Versorgungsfunktion.
- ... sind in der Regel multifunktional (z.B. Einzelhandel, Dienstleistung, Kultur etc.).

Sie ergeben sich aus

- ... konkreten planerischen Festlegungen (z.B. Bauleitplänen, Raumordnungsplänen)
- ... raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

# Zentrale Versorgungsbereiche

## - Abgrenzungskriterien -

### Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsbesatz und -dichte
- Passantenfrequenz (insb. in Innenstadtzentren)
- Kundenorientierung der Anbieter (Pkw-Kunden, Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV)
- Multifunktionalität (u.a. öffentliche/private Dienstleistungen, Gastronomie, Kunst / Kultur)

### Städtebauliche Kriterien

- Städtebaulich integrierte Lage
- Bebauungsstruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur
- Barrieren (Straße, Bahnlinie)
- Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung, etc.)
- Ladengestaltung und -präsentation

# Zentraler Versorgungsbereich - Havixbeck

## - Abgrenzung -

- Hauptzentrum und Nahversorgungsbereich werden zu einem zentralen Versorgungsbereich zusammengeführt
- Einkürzungen der Randlagen anhand der Flurstücksgrenzen



### Abgrenzungen

- ▭ Zentraler Versorgungsbereich 2024
- ▭ Zentraler Versorgungsbereich 2009

### Leerstände

- ⊗ Leerstände

### Großflächiger Einzelhandel

- LM Nahrungs- und Genussmittel

### Bedarf

- kurzfristige Bedarfsstufe
- mittelfristige Bedarfsstufe
- langfristige Bedarfsstufe

### Größenklassen

- < 100 m² Gesamtverkaufsfläche
- 100-399 m² Gesamtverkaufsfläche
- 400-800 m² Gesamtverkaufsfläche

### Sonstige Nutzungen

- Dienstleistung & Handwerk
- Gastgewerbe
- Kunst, Kultur, Bildung
- Öffentliche Einrichtung
- Sonstiges

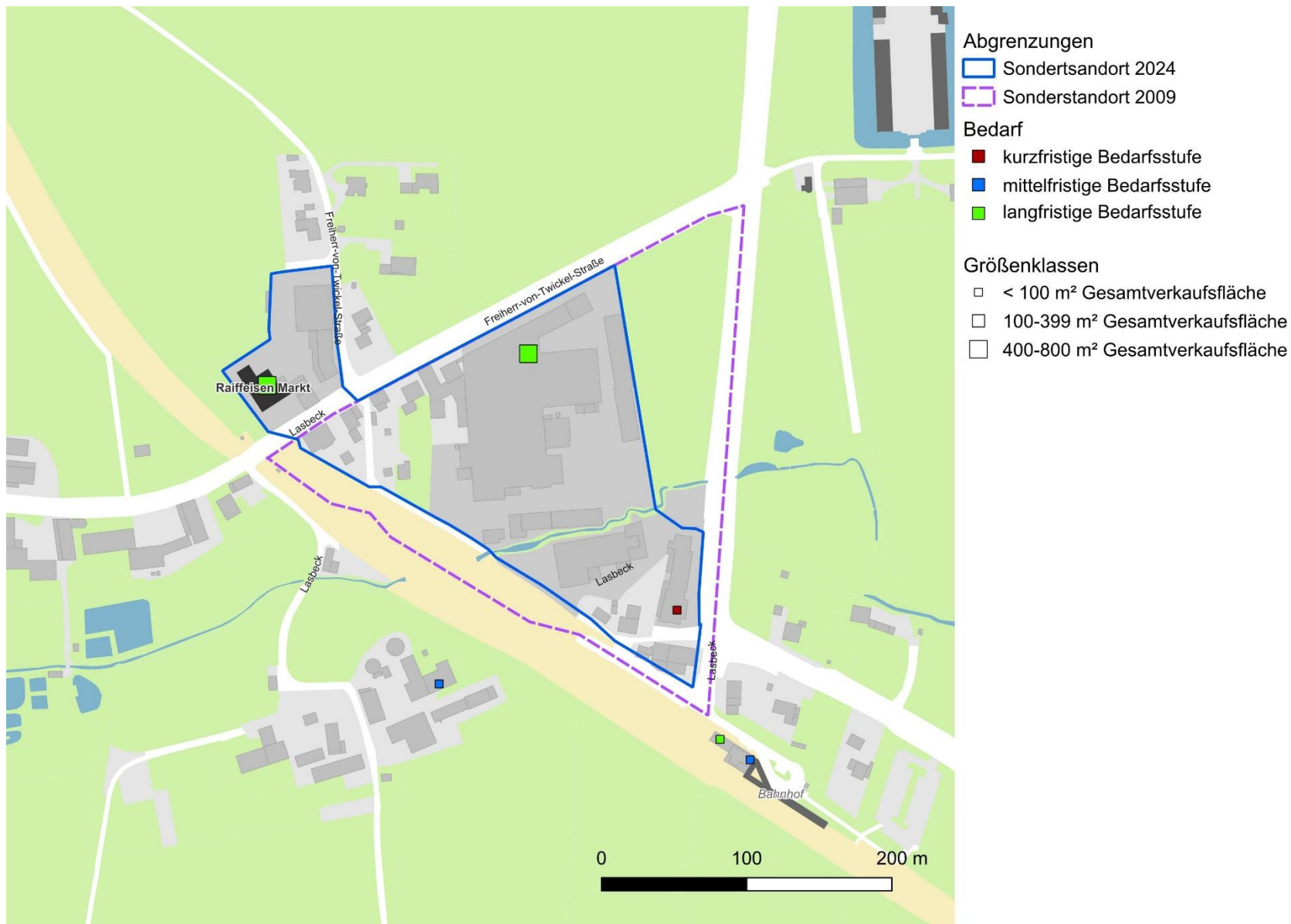
### Größenklassen

- 1 sonst. Nutzung
- 2-4 sonst. Nutzungen

# Fachmarktstandort Lasbeck

## - Abgrenzung -

- Beibehaltung als Sonderstandort
- Einkürzungen der Randlagen anhand der Flurstücksgrenzen  
Einbeziehung des Raiffeisenmarktes

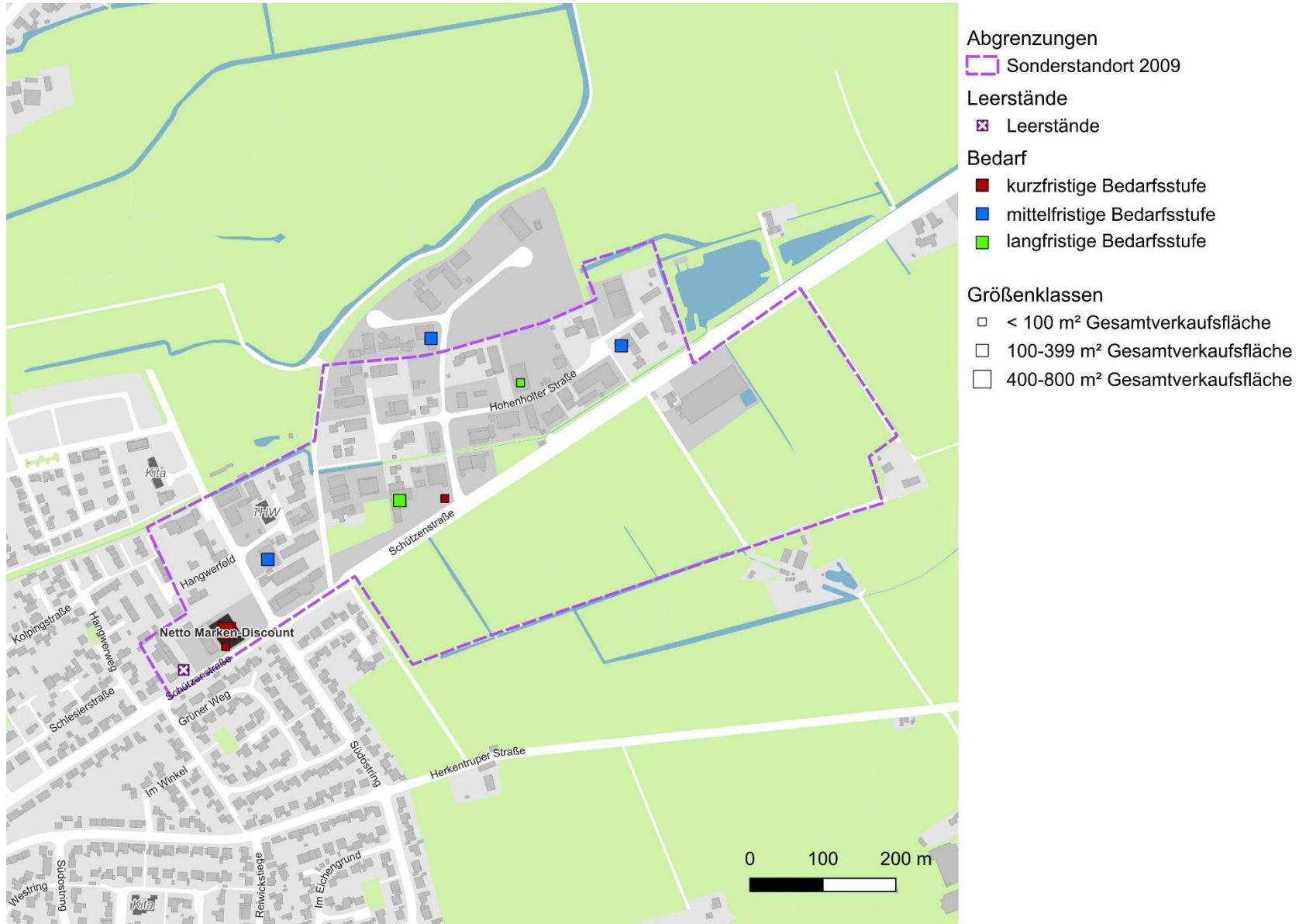


Quelle: Darstellung Junker + Kruse, Einzelhandelsvollerhebung Havixbeck 05/2024  
 Kartengrundlage: ALKIS NRW 2024

# Fachmarktstandort Hohenholter Straße

## - Abgrenzung -

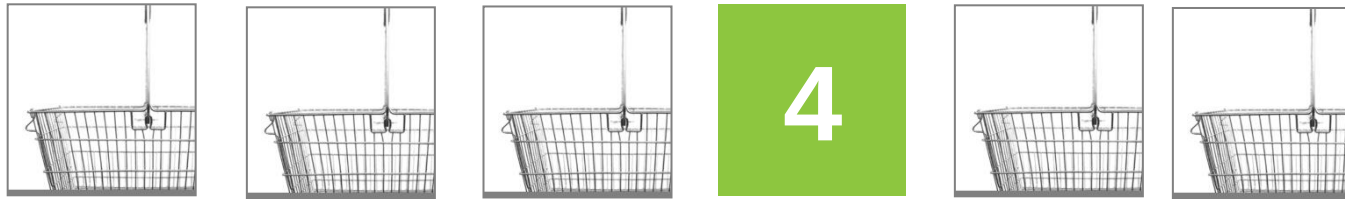
- Kein Sonderstandort mehr
- Flächen werden als **GIB** im aktuellen Regionalplan Münsterland sowie in der laufenden Änderung des Regionalplans Münsterland ausgewiesen
- Herausnahme des Lebensmittelmarktes Netto aus der Abgrenzung – Einordnung als Nahversorgungsstandort



# Strukturmodell für die Gemeinde



Quelle: Darstellung Junker + Kruse



## Sortimentsliste Havixbeck

## Sortimentsliste Havixbeck

- Richterlich anerkanntes räumliches Steuerungsinstrument zur Sicherung städtebaulicher Ziele
- Rückgriff auf allgemeine Listen nicht zulässig!  
(Abwägungsfehler → Nichtigkeit von B-Plänen (obergerichtliche Entscheidungen))
- Steuerung im Rahmen der Bauleitplanung (unter Bezugnahme von § 1 (5) und / oder (9) BauNVO) bedeutet die Berücksichtigung der konkreten örtlichen (städtebaulichen) Gegebenheiten. Die Einbettung in das Konzept ist erforderlich!

**Konsequenz:** Entwicklung der ortsspezifischen Sortimentsliste unter Berücksichtigung der konkreten und zukünftigen Situation in Havixbeck zwingend erforderlich!

drei Aspekte sind zu berücksichtigen:

- Ist-Situation (derzeitige Verteilung der Sortimente im Gemeindegebiet)
- Perspektivüberlegungen (zukünftige städtebauliche Zielvorstellung)
- Landesplanerische Vorgaben (Leitsortimente) des LEP NRW

# Sortimentsliste von 2009

| Nahversorgungsrelevante Sortimente in Havixbeck |                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WZ-Nr. 52.11.1, 52.2                            | Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln                                                                   |
| WZ-Nr. 52.31.0                                  | Apotheken                                                                                                                                        |
| WZ-Nr. 52.33.1                                  | kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel                                                                                                  |
| WZ-Nr. 52.33.2                                  | Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel                                              |
| aus WZ-Nr. 52.49.2                              | Heim- und Kleintierfutter, u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel (ohne Futter für Großtiere in Großgebinden) |

| Nicht-zentrenrelevante Sortimente in Havixbeck |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WZ-Nr. 52.44.1                                 | Wohnmöbel aller Art, Badezimmermöbel, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel                                                                                                                                               |
| WZ-Nr. 52.44.5                                 | Teppiche (ohne Teppichboden)                                                                                                                                                                                                                       |
| aus WZ-Nr. 52.45.1                             | Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Einbaugeräte)                                                                                                                                                                       |
| WZ-Nr. 52.44.6                                 | Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren                                                                                                                                                                                                                |
| WZ-Nr. 52.46.1                                 | Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren                                                                                                                                                                                                                |
| WZ-Nr. 52.46.2                                 | Anstrichmittel (Farben, Lacke)                                                                                                                                                                                                                     |
| WZ-Nr. 52.46.3                                 | Bau- und Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- und Sanitätseinrichtungen und Zubehör, Elektroartikel z.B. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren) |
| WZ-Nr. 52.48.1                                 | Tapeten und Bodenbeläge                                                                                                                                                                                                                            |
| aus WZ-Nr. 52.49.1                             | Pflanzen u. Saatgut, Pflanzengefäße, Erde, Torf, Pflege- und Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau                                                                                                                  |
| aus WZ-Nr. 52.49.2                             | Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)                                                                                                                                                                                                       |
| aus WZ-Nr. 52.49.8                             | Campingartikel (Zelte und Zubehör)                                                                                                                                                                                                                 |

| Zentrenrelevante Sortimente in Havixbeck |                                                                                                     |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WZ-Nr. 52.32.0                           | medizinisch und orthopädische Artikel                                                               |
| WZ-Nr. 52.41                             | Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche |
| WZ-Nr. 52.42                             | Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren                                                      |
| WZ-Nr. 52.43.1; 52.43.2                  | Schuhe, Leder- und Taschnerwaren                                                                    |
| aus WZ-Nr. 52.44.2                       | Wohnraumleuchten (Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten)                                         |
| WZ-Nr. 52.44.3                           | Haushaltsgegenstände (ohne Möbel für Garten und Camping)                                            |
| WZ-Nr. 52.44.4                           | Keramische Erzeugnisse und Glaswaren                                                                |
| WZ-Nr. 52.44.7                           | Heimtextilien (Raumdekoration, Bettware)                                                            |
| aus WZ-Nr. 52.45.1                       | Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Kleingeräte)                         |
| aus WZ-Nr. 52.45.1                       | Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)       |
| WZ-Nr. 52.45.2                           | Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör                                                      |
| WZ-Nr. 52.45.3                           | Musikinstrumente und Musikalien                                                                     |
| WZ-Nr. 52.47.1                           | Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf                                    |
| WZ-Nr. 52.47.2                           | Bücher und Fachzeitschriften                                                                        |
| WZ-Nr. 52.47.3                           | Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen                                                            |
| WZ-Nr. 52.48.2                           | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel     |
| WZ-Nr. 52.48.5                           | Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck                                                                  |
| WZ-Nr. 52.48.6                           | Spielwaren, Basteln                                                                                 |
| WZ-Nr. 52.49.1                           | Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)                                       |
| WZ-Nr. 52.49.2                           | zoologischer Bedarf und lebende Tiere                                                               |
| WZ-Nr. 52.49.3; 52.49.4                  | Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse                                                        |
| WZ-Nr. 52.49.5                           | Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software                                           |
| WZ-Nr. 52.49.6                           | Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone                                                       |
| WZ-Nr. 52.49.7                           | Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör                                                                 |
| aus WZ-Nr. 52.49.8                       | Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf                                                                |
| WZ-Nr. 52.50.1; 52.50.2                  | Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate                                                      |

Quelle: BBE 2009: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck

# Sortimentsliste Havixbeck 2024

Landesplanerische Vorgaben LEP NRW

## Zentrenrelevante Sortimente (*abschließende Aufzählung*)

davon *nahversorgungsrelevante* Sortimente:

**Backwaren / Konditoreiwaren**

**Schnittlbumen**

**Drogeriewaren / Körperpflegeartikel**

**Fleischwaren**

**Getränke**

**Nahrungs- und Genussmittel**

**Reformwaren**

**Zeitungen / Zeitschriften**

**Bekleidung / Wäsche**

**Bettwaren**

**Bücher**

**Elektrokleingeräte**

**Elektrogroßgeräte**

**Elektronik und Multimedia<sup>1</sup>**

**Fahrräder und technisches Zubehör**

**Glaswaren / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren**

**Heimtextilien (z.B. Gardinen / Dekostoffe)**

**Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle**

**Lampen, Leuchten, Leuchtmittel**

**Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme**

**Künstlerartikel / Bastelzubehör**

**Medizinische und orthopädische Artikel<sup>2</sup>**

**Musikinstrumente und Zubehör**

**Papier, Büroartikel, Schreibwaren**

**Parfümerie- und Kosmetikartikel**

**Pharmazeutische Artikel**

**Schuhe**

**Spielwaren**

**Sportartikel**

**Sportbekleidung**

**Sportschuhe**

**Uhren / Schmuck**

**Wohndekorationsartikel**

<sup>1</sup>dazu gehören u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör

<sup>2</sup>dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel

*Kursiv dargestellt:* Veränderungen zu EHK 2009

# Sortimentsliste Havixbeck

## Nicht-zentrenrelevante Sortimente *(nicht abschließende Aufzählung)*

Angler- und Jagdartikel<sup>1</sup>, Waffen

Bauelemente

Baumarktspezifisches Sortiment

Campingartikel

Gartenartikel / -geräte

Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze)

Kinderwagen

Matratzen

Möbel

Pflanzen / Samen

*Sportgroßgeräte*

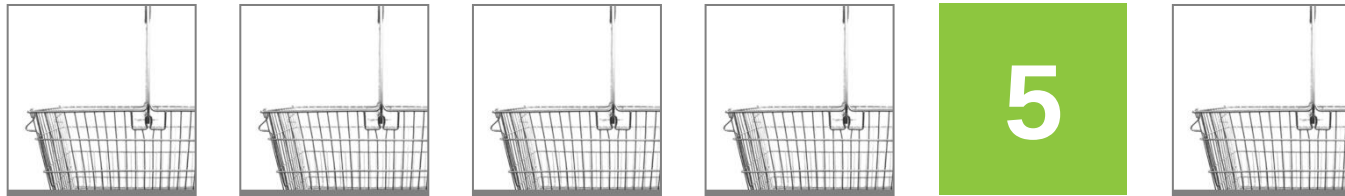
Teppiche (Einzelware)

Topfpflanzen / Blumentöpfe / Vasen (Indoor)

Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter)

<sup>1</sup>ohne Bekleidung und Schuhe

*Kursiv dargestellt:* Veränderungen zu EHK 2009



## Ansiedlungsregeln

# Ansiedlungsregel 1

## - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten -

**Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich, sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten Nahversorgungsstandorten**

- Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Havixbeck liegen; sie können, wenn sie der Nahversorgung dienen sowie an städtebaulich integrierten Standorten liegen, ausnahmsweise auch im übrigen Gemeindegebiet liegen (Nachweis der bloßen Nahversorgungsfunktion erforderlich)
- Weitere Bedingungen für Standorte als Nahversorger:
  - städtebaulich integriert in Wohnsiedlungsbereiche
  - (auch) fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar (i. d. R. 600 m-Radius)
- Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dürfen nicht in Gewerbegebieten (GE) angesiedelt werden (mögliche Ausnahmen: Tankstellenshop, Kiosk zur Versorgung des Gebietes).

## Ansiedlungsregel 2

### - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten -

**Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente) sind zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich Havixbeck möglich.**

- Standorte für Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortiment (ohne nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Grundsatz 1) sind zukünftig nur noch in der Innenstadt (ZVB Havixbeck) zulässig.
- **Ausnahme**  
kleinflächige Läden zur „Gebietsversorgung“ an solitären städtebaulich integrierten Standorten (z. B. Allgemeinen Wohngebieten (WA), Dorfgebieten (MD) gemäß Baunutzungsverordnung) auch in den Ortsteilen möglich.

## Ansiedlungsregel 3

### - Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten -

**Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich und am Sonderstandort (Lasbeck) möglich.**

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zukünftig im zentralen Versorgungsbereich und außerhalb an dem Vorrangstandort (Sonderstandort Lasbeck) möglich.
- Zentrenrelevante Randsortimente sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu begrenzen (max. 10% der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Dabei muss ein funktionaler Zusammenhang zwischen dem Kern- und dem Randsortiment bestehen.
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich zwar überall im Gemeindegebiet möglich, wo Einzelhandel zulässig ist. Empfohlen wird jedoch vorrangig die Konzentration auf den Sonderstandort Lasbeck sowie den ehemaligen Sonderstandort Hohenholter Straße.

# Ausnahmeregel 1-3

## - Annexhandel -

**Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet als sogenannte Annexhandel, wenn**

- Die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist.
- Die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Produktions-/Handwerksleistungen stehen.
- Die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

# Ausnahmeregel

## - Hofläden -

### **Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Hofstellen/bäuerlichen Betriebe als sogenannte Annexhandel, wenn**

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung des landwirtschaftlichen Betriebes stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes eine Obergrenze von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

# Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Havixbeck

Konzeptionelle Bausteine

2. Arbeitskreis, 02. Dezember 2024

