

A

Stellungnahme(n) (Stand: 17.04.2025)

Sie betrachten: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Havixbeck
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 14.04.2025 - 18.05.2025

Behörde:	Handelsverband NRW - Westfalen-Münsterland e. V.
Frist:	18.05.2025
Stellungnahme:	Erstellt von: Herr Tobias Buller-Langhorst LL.M., am: 17.04.2025 , Aktenzeichen: - Sehr geehrte Damen und Herren, wir haben die Unterlagen des Verfahrens zur Kenntnis genommen und teilen mit, dass diesseits keine Bedenken bestehen. Mit freundlichen Grüßen Tobias Buller-Langhorst, LL.M. Geschäftsführer ----- Handelsverband NRW Westfalen-Münsterland e. V. Ossenkampstiege 111 48163 Münster Telefon (02 51) 4 14 16 - 0 Telefax (02 51) 4 14 16 - 9 13 t.buller-langhorst@hv-wm.de www.hv-wm.de Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Das Landeskirchenamt
Bau – Kunst – Denkmalpflege



Landeskirchenamt BKD Postfach 10 10 51 33510 Bielefeld

Gemeinde Havixbeck
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen (bei Antwort bitte angeben) Datum

Lip/Lie

05.05.2025

Ev. Kirchengemeinde Havixbeck
Entwurf Einzelhandels- und Zentrenkonzept
der Gemeinde Havixbeck

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dörte Lippold

F.d.R.
Im Auftrag

Stellungnahme(n) (Stand: 12.05.2025)

Sie betrachten: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Havixbeck
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 14.04.2025 - 18.05.2025

Behörde: Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster
Frist: 18.05.2025
Stellungnahme: Erstellt von: Herr Christian Paasche, am: 09.05.2025 , Aktenzeichen: -

Sehr geehrte Frau Petermann,
im Anhang übersende ich Ihnen unsere Stellungnahme zu dem oben genannten Verfahren. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
Christian Paasche
Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen
Postanschrift: 48022 Münster
Sentmaringer Weg 61 | 48151 Münster
<http://www.ihk.de/nordwestfalen>
Telefon +49 251 707 228 | Telefax +49 251 707 8228
bauleit@ihk-nordwestfalen.de

Anhänge:
STN 119087 (s_1746796921_stn_119087.pdf)

Nachträge: -
manuelle Einträge: -

IHK Nord Westfalen | Postfach 4024 | 48022 Münster

Gemeinde Havixbeck
Melanie Petermann
Fachbereich IV – Planen, Klimaschutz,
Mobilität und Bürgerservice
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck

Industrie- und Handelskammer
Nord Westfalen

Sentmaringer Weg 61
48151 Münster
www.ihk.de/nordwestfalen

Ansprechpartner:
Christian Paasche

Telefon 0251 707-228
Telefax 0251 707-8228
christian.paasche@ihk-nw.de

9. Mai 2025

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Havixbeck
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 14.04.2025; Ihr Zeichen: IV/11; Unser Zeichen: 119087

Sehr geehrte Frau Petermann,

für die Möglichkeit, uns im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes
einbringen zu können, bedanken wir uns. Gerne nehmen wir zum Entwurf wie folgt Stellung.

Einzelhandelskonzepte sind ein wirkungsvolles Instrument für eine gezielte Entwicklung des
örtlichen Einzelhandels. Sie verhindern nicht den Wettbewerb, sondern lenken den Handel
auf geeignete Standorte und vermeiden so städtebauliche Fehlentwicklungen. Sie schaffen
Klarheit über die Vorstellungen der Kommune und geben Investitions- und Planungssicher-
heit. Die Erarbeitung von Einzelhandelskonzepten wird daher ausdrücklich begrüßt.

✓ Strukturanalyse: Das Gutachterbüro hat die empirische Erhebung **umfangreich und korrekt**
durchgeführt. Die Aussagen beruhen auf nachvollziehbaren Annahmen, so dass eine
verlässliche Basis für die konzeptionellen Empfehlungen besteht.

✓ Leitlinien und Ziele: Mit Hilfe der Leitlinien und Zielvorstellungen wird **im Wesentlichen ein**
nachvollziehbarer und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmter Rahmen definiert, an
dem sich künftige Entscheidungen zur Einzelhandelsentwicklung zu orientieren haben.

✓ Standortstrukturmodell: Die Versorgungsschwerpunkte werden im Sinne einer räumlich-
funktionalen Arbeitsteilung in ein hierarchisches Zentrenmodell gegliedert und es werden
Versorgungsfunktionen zugewiesen. Die Einordnung der jeweiligen Standortlagen sowie
deren generelle Funktionszuweisung ist **im Wesentlichen nachvollziehbar**.

✓ Zentraler Versorgungsbereich: Die angepasste räumliche Abgrenzung ist nachvollziehbar. Eine entsprechende städtebauliche Begründung liegt vor. Hinsichtlich der formulierten Entwicklungsempfehlungen werden keine Bedenken vorgebracht.

✓ Nahversorgungskonzept: Die Ziele zur Sicherung der Nahversorgung sowie die Kriterien und Empfehlungen zu den Nahversorgungsstandorten sind im Wesentlichen nachvollziehbar. Die hiermit verbundenen Entwicklungsoptionen (u.a. hinsichtlich der Flächendimensionierung) bedürfen im nachgelagerten Verfahren einer Einzelfallprüfung. Die Weiterentwicklung dieser Standortlagen hat zumindest ab der Schwelle der Großflächigkeit unter Beachtung der Zielvorgaben des LEP NRW (u.a. Lage im ASB) zu erfolgen.

Einzelfall-
prüfung für
größt. Etl

✓ Sonderstandortkonzept: Die Bündelung des Einzelhandels mit einem nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt auf den Sonderstandort Lasbeck trägt mittelbar zu einem reduzierten Ressourcenverbrauch und einer besseren Auslastung örtlicher Infrastrukturen bei und wird begrüßt, sofern die standortseitigen Rahmenbedingungen gemäß LEP-Vorgaben (Lage im ASB) gegeben sind.

wenn Vor-
gaben LEP
eingehalten

✓ Sortimentskonzept („örtliche Sortimentsliste“): Bei der Herleitung der Sortimentsliste sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente anhand definierter Kriterien sowie der örtlichen Gegebenheiten in nachvollziehbarer Weise festgelegt worden. Einzig „Elektro-großgeräte“ könnte aufgrund der Warenbeschaffenheit auch dem nicht zentrenrelevanten Sortiment zugeordnet werden, sofern nicht ein entsprechendes bzw. standortprägendes Angebot innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs vorgehalten wird.

Elektro-groß-
geräte

✓ Steuerungsleitsätze: Die Ansiedlungsregeln und Grundsätze sind aus unserer Sicht geeignet, die gemeindlichen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung umzusetzen. Im Falle von Industrie- sowie Gewerbegebieten begrüßen wir den (überwiegenden) Ausschluss von Einzelhandel außerhalb der Sonderstandorte, um das Angebot an Gewerbe- und Industrie-flächen nicht zu „verknappen“ (Ausnahmen: Annex-Handel, Kioske, Tankstellen).

überwiegender
Ausschluss von
Etl außerhalb
SO wird begrüßt

Abschließend weisen wir darauf hin, dass das Konzept erst durch einen politischen Beschluss eine Bindungswirkung innerhalb der Verwaltung entwickelt. Die Erfolge solcher Konzepte hängen zudem von einer konsequenten Umsetzung ab, d.h. die Empfehlungen müssen durch Bauleitplanung umgesetzt werden.

Bindungs-
wirkung
erst durch polit.
Beschluss + konsequente Umsetzung (B.P.)

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Christian Paasche



Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

Gemeinde Havixbeck
z. Hd. Frau Petermann
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck

13. Mai 2025

Seite 1 von 4

Aktenzeichen:
32.02.558020-002/2015.0001

Auskunft erteilt:
Marcel Peiß

Durchwahl:
+49 (0)251 411-5630
Telefax:
+49 (0)251 411-85630

E-Mail:
marcel.peiss@brms.nrw.de

**Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der
Gemeinde Havixbeck**

Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des KEHK im Rahmen
der TöB-Beteiligung

Ihre Anfrage vom 13.04.2025

**Bitte verwenden Sie
ausschließlich die Post-
und Lieferanschrift:**
Bezirksregierung Münster
48128 Münster

Dienstgebäude:
Domplatz 1-3
48143 Münster
Telefon: +49 (0)251 411-0
Poststelle@brms.nrw.de
www.brms.nrw.de

ÖPNV - Haltestellen:
Domplatz: Linien 1, 2, 4, 9,
10, 11, 12, 13, 14, 22

Konto der Landeshauptkasse:
Landesbank Hessen-
Thüringen (Helaba)
IBAN: DE59 3005 0000 0001
6835 15
BIC: WELADEDXXX
Gläubiger-ID:
DE59ZZZ00000094452

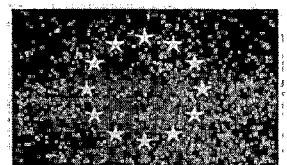
Datenschutzhinweise:
www.bezreg-muenster.de/
de/datenschutz/index.html

Sehr geehrte Frau Petermann,

zunächst danke ich Ihnen für die Beteiligung der Bezirksregierung Münster bei der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Havixbeck. Aus raumordnerischer Sicht ist von Bedeutung, inwieweit die Aussagen des Konzeptes mit den Zielen und Grundsätzen in Kapitel 6.5 des Landesentwicklungsplans (LEP) NRW abgestimmt sind. Besondere Schwerpunkte sind hierbei die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB), der konzeptionelle Umgang mit der Nahversorgung und die ortsspezifische Sortimentsliste der Gemeinde Havixbeck.

Zentraler Versorgungsbereich

Der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Havixbeck soll gem. Konzeptentwurf auch zukünftig der zentrale Ort für zentrenrelevanten Einzelhandel sein. Im Vergleich zum bisher gültigen Einzelhandelskonzept werden Anpassungen bei der Abgrenzung vorgenommen. Demnach sollen insbesondere im nördlichen und südlichen Bereich bisherige Flächen nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden, um so die weiteren Einzelhandelsentwicklungen, genauso wie zentrenergänzende



Funktionen, auf den verbliebenen Teil des ZVB zu lenken und diesen somit langfristig zu sichern. Diese Abgrenzung ist aus landesplanerischer Sicht nachvollziehbar.

Zudem wird das bisherige Nahversorgungszentrum, welches direkt westlich an den ZVB angrenzt, in den ZVB Ortskern Havixbeck integriert. Die im Konzept genannte Begründung ist ebenfalls aus landesplanerischer Sicht nachvollziehbar.

Nahversorgungsstandorte

Das Einzelhandelskonzept sieht vor, den Standort Netto Schützenstraße als Nahversorgungsstandort festzuschreiben. Bisher lag dieser Markt innerhalb eines GIB, eine Erweiterung über 800 qm Verkaufsfläche war daher nicht möglich. Im Zuge der Anpassung des Regionalplans wurde dieser Bereich in einen "Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" geändert. Da der dortige Netto-Markt der einzige strukturprägende Lebensmittelmarkt im östlichen Gemeindegebiet ist, kann dieser Einordnung gefolgt werden. Auch die Einordnung des Lidl-Marktes als Nahversorgungsstandort ist nachvollziehbar.

Sonderstandortkonzept

Der Konzeptentwurf sieht vor, den bislang ausgewiesenen Sonderstandort Hohenholter Straße nicht mehr als Sonderstandort festzulegen, da dort im Regionalplan ein "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" festgelegt wird. Der bisher im Sonderstandort gelegene Netto-Discountmarkt soll, wie bereits ausgeführt, zukünftig als Nahversorgungsstandort eingestuft werden. Diese Planung ist aus landesplanerischer Sicht nachvollziehbar.

Der Sonderstandort Lasbeck wurde um den Raiffeisenmarkt erweitert, gleichzeitig wurde eine Fläche im östlichen Bereich herausgenommen. Grundsätzlich spricht nichts gegen diese neue Abgrenzung, es stellt sich jedoch gerade mit Blick auf die Ansiedlungsregel 3 die Frage, warum diese östliche Fläche aus dem Sonderstandort herausgenommen werden soll und nicht weiterhin als Potenzialfläche für Neuansiedlungen für (großflächige) Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen bleibt.

Herabnahme östl. Bereich, wurde von Gemeinde auch schon angenommen. Warum? Wieder rein?

Sortimentsliste der Gemeinde Havixbeck

In Kapitel 7.4 des Konzeptentwurfs wird die Erforderlichkeit und Herleitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste erläutert. Wichtig ist hierbei aus raumordnerischer Sicht insbesondere eine Übereinstimmung mit den LEP-Vorgaben im Hinblick auf Zentren- und Nahversorgungsrelevanz.

Im Vergleich zur Sortimentsliste des bisherigen Konzeptes ergeben sich kleinere Änderungen. Insgesamt ist eine Vereinbarkeit mit den Vorgaben des LEP gegeben und es bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Zuordnung einzelner Sortimente.

Ansiedlungsregeln

Die in Kapitel 7.5 formulierten Ansiedlungsregeln zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Havixbeck werden zur Kenntnis genommen und sind zunächst schlüssig. Sie können für die Einzelhandelssteuerung der Gemeinde weiterhin eine wichtige Orientierung sein. Für eine raumordnerische Beurteilung sind sie allerdings nicht maßgeblich und ersetzen nicht die erforderliche Kompatibilität mit den Vorgaben des LEP NRW.

Weitere Hinweise

- 
- Am 17.04.2025 wurde die Anpassung des Regionalplans rechtskräftig. Das Kapitel 2.2 sollte daher auf die neue Situation angepasst werden
 - Ich empfehle im Kapitel 6.4.3 zu ergänzen, dass der bisher im GIB gelegene Netto-Markt (als Teil des SO) jetzt innerhalb eines ASB liegt

Zusammenfassend komme ich zu dem Ergebnis, dass der vorgelegte Konzeptentwurf mit den landesplanerischen Vorgaben in Einklang steht.

Im Falle einer Verabschiedung des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes durch den Rat der Gemeinde Havixbeck bitte ich

Sie, mich im Anschluss darüber zu informieren und mir die dann beschlossene Version zukommen zu lassen.

Für Rückfragen stehen Ihnen Herr Dr. Wolf (HA: 1795) und ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. M. Peiß

Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten durch die Bezirksregierung Münster erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie hier:
<https://www.brms.nrw.de/de/datenschutz/32/index.html>

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Gemeinde Havixbeck
Frau Petermann
Willi-Richter-Platz 1

48329 Havixbeck

Hausanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Postanschrift: 48651 Coesfeld
Abteilung: 70-Umwelt
Geschäftszeichen: **2025-0285**
Auskunft: Frau Polte
Raum: Nr. 236, Gebäude I
Telefon-Durchwahl: 02541/18-7341
Telefax:
E-Mail: umwelt@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 16.05.2025

Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept

Bauvorhaben: Entwurf Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Havixbeck
Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. der §§ 3 und 4 Abs. 2
BauGB und Beteiligung der Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Kreis Coesfeld nimmt zu o.g. Verfahren wie folgt Stellung

66 – Straßenbau und –unterhaltung

gegen das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Havixbeck bestehen seitens der Abteilung 66 des Kreises Coesfeld keine grundsätzlichen Bedenken.

- Bei den Abgrenzungen des Zentralen Versorgungsbereiches 2024 und des Sonderstandortes 2024 sind Kreisstraßen nicht unmittelbar betroffen.
- Aussagen zu Verkehrszunahmen wurden bei der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes nicht getroffen. Im Zuge von Bauleitplanungen sowie von Bauanträgen/ Nutzungsänderungen können daher Stellungnahmen der Abteilung 66 getroffen werden, die ggf. dem Einzelhandels- und Nutzungskonzept der Gemeinde Havixbeck nicht entsprechen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Kloster

Konten der Kreiskasse Coesfeld

Sparkasse Westmünsterland IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70
VR-Bank Westmünsterland eG IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00

Sie erreichen uns ...

Mo – Do 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr
Fr 8.30 – 12.00 Uhr
und nach Terminabsprache



Stellungnahme(n) (Stand: 16.05.2025)

Sie betrachten: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Havixbeck

Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 14.04.2025 - 18.05.2025

Behörde:	Handwerkskammer Münster (Wirtschaftsförderung)
Frist:	18.05.2025
Stellungnahme:	Erstellt von: Frau Angelina Stöck, am: 16.05.2025 , Aktenzeichen: Hen/ As Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Möglichkeit, zum Entwurf dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, Stellung zu nehmen. Im Rahmen unserer Beteiligung an dem o. g. Entwurf, tragen wir keine Anregungen vor. Bei Rückfragen oder für einen weiteren Austausch stehe ich gerne zur Verfügung. Freundliche Grüße Handwerkskammer Münster im Auftrag Patrick Henke Technischer Unternehmensberater - Standortberater Geschäftsbereich Wirtschaftsförderung Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 05.05.2025)

Sie betrachten: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Havixbeck
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 14.04.2025 - 18.05.2025

Behörde:	Gemeinde Nottuln: Planen, Bauen, Umwelt
Frist:	18.05.2025
Stellungnahme:	Erstellt von: Frau Elisa Mütherig, am: 05.05.2025 , Aktenzeichen: - Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für Ihr Schreiben vom 14.04.2025 mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Nach Prüfung der Unterlagen werden seitens der Gemeinde Nottuln hierzu keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Mit freundlichen Grüßen i.A. Elisa Mütherig Sachgebietsleitung Stadtplanung Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-



Stadtplanungsamt

Stadt Münster · 48127 Münster

Gemeinde Havixbeck
z.H. Frau Melanie Petermann
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck

Stadthaus 3
Albersloher Weg 33
48155 Münster

Ihr/e Ansprechpartner/-in:
Herr Lange
Zimmer: 602
Telefon: 0251/492-6112
Fax: 0251/492-77 32
LangeNico@stadt-muenster.de

Mein Zeichen (bitte angeben)
61.21.0021

Münster, 28.04.2025

Einzelhandelskonzept der Gemeinde Havixbeck - Aktualisierung

hier: Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. der §§ 3 und 4 Abs. 2
BauGB; Beteiligung der Nachbarkommunen gem. § 2 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Frau Petermann,

vielen Dank für Ihre Benachrichtigung über das Online-Behördenbeteiligung-
portal zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts und die damit verbun-
dene gemeindliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Zu dem Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Ge-
meinde Havixbeck werden seitens der Stadt Münster keine Anregungen vor-
getragen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Christopher Festersen
Amtsleiter

Stadt Münster
Telefon: 0251/492-0
Fax: 0251/492-7700
stadtverwaltung@
stadt-muenster.de
www.stadt-muenster.de

Service für Menschen
mit Behinderung:
www.stadt-muenster.de/
barrierefrei

Stellungnahme(n) (Stand: 06.05.2025)

Sie betrachten: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Havixbeck
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 14.04.2025 - 18.05.2025

Behörde:	Stadt Münster: Stadtplanungsamt
Frist:	18.05.2025
Stellungnahme:	Erstellt von: Herr Nico Lange, am: 06.05.2025 , Aktenzeichen: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Havixbeck Sehr geehrte Frau Petermann, vielen Dank für Ihre Benachrichtigung über das Online-Behördenbeteiligungsportal zu dem o. g. Bauleitplanverfahren und die damit verbundene gemeindliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB. Zu dem vorliegenden Entwurf des Einzelhandelskonzept der Gemeinde Havixbeck, werden keine Anregungen vorgetragen (s. beigefügtes Schreiben). Mit freundlichen Grüßen, i.A. Nico Lange Anhänge: 20250414_Havixbeck_Einzelhandelskonzept_Fortschreibung_AL (s_1746522913_20250414_havixbeck_einzelhandelskonzept_fortschreibung_al.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 12.05.2025)

Sie betrachten: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Havixbeck
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 14.04.2025 - 18.05.2025

Behörde:	Gemeinde Senden: Fachbereich IV- Planen, Bauen und Umwelt
Frist:	18.05.2025
Stellungnahme:	Erstellt von: Herr Philipp Fister, am: 12.05.2025 , Aktenzeichen: - Guten Tag, vielen Dank für die Beteiligung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Havixbeck. Seitens der Gemeinde Senden werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Philipp Fister Fachbereich IV Planen, Bauen und Umwelt Gemeinde Senden Der Bürgermeister Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 16.05.2025)**Sie betrachten:** Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Havixbeck**Verfahrensschritt:** Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**Zeitraum:** 14.04.2025 - 18.05.2025

Behörde:	Gemeinde Altenberge: Fachbereich 3 - Bauwesen
Frist:	18.05.2025
Stellungnahme:	Erstellt von: Herr Markus Brockhoff, am: 16.05.2025 , Aktenzeichen: - Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 14.04.2025 haben Sie die Gemeinde Altenberge über die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Havixbeck informiert. Nach Durchsicht der Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass seitens der Gemeinde Altenberge weder Anregungen noch Bedenken gegen die Planung bestehen. Mit freundlichen Grüßen i.A. Brockhoff Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Havixbeck, 10.05.2025

Einwendungen gegen den Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Havixbeck

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümerin des Grundstückes Baumbergstraße : in Havixbeck; das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (Baujahr 1984).

Der Entwurf sieht vor, dass mein Grundstück Teil des zentralen Versorgungsbereiches (Hauptzentrum) wird. Damit bin ich nicht einverstanden.

Ich möchte, dass bzgl. meines Grundstückes der Staus Quo (einschließlich der Grünflächen, die mein Grundstück vor Lärm und Abgasen teilweise schützen) beibehalten wird. Nach dem derzeit gültigen Einzelhandelskonzept von 2009 liegt mein Grundstück außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Würde mein Grundstück gem. dem vorliegenden Entwurf und einem entsprechenden Ratsbeschluss in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen, hätte dies eine erhebliche Minderung des Grundstückswertes zur Folge. In einem verbindlichen Bauleitplan könnte mein Grundstück Teil eines Kerngebietes gem. § 7 BauNVO werden, in dem eine reine Wohnbebauung untersagt wird. Mir ist bewusst, dass ich zur Zeit Bestandsschutz genieße; bei einem etwaig erforderlichen Abriss in naher Zukunft, würde ich jedoch bei einem geplanten Neubau keine Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus erhalten. Dies ist ein unzulässiger Eingriff in meine durch Art. 14 GG geschützten Eigentumsrechte und würde zumindest Schadensersatzansprüche gegen die Gemeinde Havixbeck begründen.

Der Entwurf nennt nicht ein Argument, warum ausgerechnet mein Grundstück in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden müsste. Der Entwurf enthält lediglich die Karte erläuternde Hinweise: "Zusätzlich haben sich folgende Bereiche gegenüber der alten Abgrenzung verändert ...: im südlichen Bereich die Baumberg(er)straße ... die Verkleinerungen erfolgten einerseits ... Zum anderen wird der zentrale Versorgungsbereich gestrafft und kompakter gestaltet" (siehe S. 79,80 des Entwurfes). Diese Hinweise enthalten keine Argumente/Begründungen, sondern sind leere Worthülsen, die jedenfalls nicht die Aufnahme meines Grundstückes in den zentralen Versorgungsbereiches rechtfertigen.

Ich möchte daher den Rat der Gemeinde Havixbeck bitten, meine Einwendungen zu berücksichtigen und mein Grundstück nicht in den zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen.

Bei Rückfragen kontaktieren Sie bitte meinen Ehemann:

Rechtsanwalt

Tel.nr.:

oder Email:

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr.

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck

Stand: März 2025

Abwägung

der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen

Stand: Juni 2025

1 Abwägungstabelle zum Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck – Stand: März 2025

Keine Anregungen und Bedenken:

- Handelsverband NRW – Westfalen Münsterland e. V.
- Das Landeskirchenamt BKD Bielefeld
- Handwerkskammer Münster (Wirtschaftsförderung)

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Bezirksregierung Münster

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Zentraler Versorgungsbereich Der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Havixbeck soll gern. Konzeptentwurf auch zukünftig der zentrale Ort für zentrenrelevanten Einzelhandel sein. Im Vergleich zum bisher gültigen Einzelhandelskonzept werden Anpassungen bei der Abgrenzung vorgenommen. Demnach sollen insbesondere im nördlichen und südlichen Bereich bisherige Flächen nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden, um so die weiteren Einzelhandelsentwicklungen, genauso wie zentrenergänzende Funktionen, auf den verbliebenen Teil des ZVB zu lenken und diesen somit langfristig zu sichern. Diese Abgrenzung ist aus landesplanerischer Sicht nachvollziehbar. Zudem wird das bisherige Nahversorgungszentrum, welches direkt	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

westlich an den ZVB angrenzt, in den ZVB Ortskern Havixbeck integriert. Die im Konzept genannte Begründung ist ebenfalls aus landesplanerischer Sicht nachvollziehbar.

Nahversorgungsstandorte

Das Einzelhandelskonzept sieht vor, den Standort Netto Schützenstraße als Nahversorgungsstandort festzuschreiben. Bisher lag dieser Markt innerhalb eines GIB, eine Erweiterung über 800 qm Verkaufsfläche war daher nicht möglich. Im Zuge der Anpassung des Regionalplans wurde dieser Bereich in einen "Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" geändert. Da der dortige Netto-Markt der einzige strukturprägende Lebensmittelmarkt im östlichen Gemeindegebiet ist, kann dieser Einordnung gefolgt werden. Auch die Einordnung des Lidl-Marktes als Nahversorgungsstandort ist nachvollziehbar.

Sonderstandortkonzept

Der Konzeptentwurf sieht vor, den bislang ausgewiesenen Sonderstandort Hohenholter Straße nicht mehr als Sonderstandort festzulegen, da dort im Regionalplan ein "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" festgelegt wird. Der bisher im Sonderstandort gelegene Netto-Discountmarkt soll, wie bereits ausgeführt, zukünftig als Nahversorgungsstandort eingestuft werden. Diese Planung ist aus landesplanerischer Sicht nachvollziehbar. Der Sonderstandort Lasbeck wurde um den Raiffeisenmarkt erweitert, gleichzeitig wurde eine Fläche im östlichen Bereich herausgenommen. Grundsätzlich spricht nichts gegen diese neue Abgrenzung, es stellt sich jedoch gerade mit Blick auf die Ansiedlungsregel 3 die Frage, warum diese östliche Fläche aus dem Sonderstandort herausgenommen werden soll und nicht weiterhin als Potenzialfläche für Neuansiedlungen für (großflächige) Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen bleibt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird – mit Bezug zu dem Sonderstandort Lasbeck - gefolgt. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Die östliche Fläche am Sonderstandort Lasbeck ist wieder mit in die Abgrenzung des Sonderstandortes einbezogen worden.

Sortimentsliste der Gemeinde Havixbeck

In Kapitel 7.4 des Konzeptentwurfs wird die Erforderlichkeit und Herleitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste erläutert. Wichtig ist hierbei aus raumordnerischer Sicht insbesondere eine Übereinstimmung mit den LEP-Vorgaben im Hinblick auf Zentren- und Nahversorgungsrelevanz. Im Vergleich zur Sortimentsliste des bisherigen Konzeptes ergeben sich kleinere Änderungen. Insgesamt ist eine Vereinbarkeit mit den Vorgaben des LEP gegeben und es bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Zuordnung einzelner Sortimente.

Ansiedlungsregeln

Die in Kapitel 7.5 formulierten Ansiedlungsregeln zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Havixbeck werden zur Kenntnis genommen und sind zunächst schlüssig. Sie können für die Einzelhandelssteuerung der Gemeinde weiterhin eine wichtige Orientierung sein. Für eine raumordnerische Beurteilung sind sie allerdings nicht maßgeblich und ersetzen nicht die erforderliche Kompatibilität mit den Vorgaben des LEP NRW.

Weitere Hinweise

Am 17.04.2025 wurde die Anpassung des Regionalplans rechtskräftig. Das Kapitel 2.2 sollte daher auf die neue Situation angepasst werden. Ich empfehle im Kapitel 6.4.3 zu ergänzen, dass der bisher im GIB gelegene Netto-Markt (als Teil des SO) jetzt innerhalb eines ASB liegt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird – mit Bezug zur Rechtskraft des angepassten Regionalplans - gefolgt. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Die Anpassung gemäß des jüngst in Kraft getretenen Regionalplans ist eingearbeitet worden.

Da sich die Einordnung des Netto-Marktes in diesem Kapitel noch auf die „alte Abgrenzung“ des 2009er Konzepts bezieht, erfolgt hier keine Berücksichtigung.

Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Strukturanalyse: Das Gutachterbüro hat die empirische Erhebung umfangreich und korrekt durchgeführt. Die Aussagen beruhen auf nachvollziehbaren Annahmen, so dass eine verlässliche Basis für die konzeptionellen Empfehlungen besteht. Leitlinien und Ziele: Mit Hilfe der Leitlinien und Zielvorstellungen wird im Wesentlichen ein nachvollziehbarer und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmter Rahmen definiert, an dem sich künftige Entscheidungen zur Einzelhandelsentwicklung zu orientieren haben. Standortstrukturmodell: Die Versorgungsschwerpunkte werden im Sinne einer räumlich funktionalen Arbeitsteilung in ein hierarchisches Zentrenmodell gegliedert und es werden Versorgungsfunktionen zugewiesen. Die Einordnung der jeweiligen Standortlagen sowie deren generelle Funktionszuweisung ist im Wesentlichen nachvollziehbar. Zentraler Versorgungsbereich: Die angepasste räumliche Abgrenzung ist nachvollziehbar. Eine entsprechende städtebauliche Begründung liegt vor. Hinsichtlich der formulierten Entwicklungsempfehlungen werden keine Bedenken vorgebracht. Nahversorgungskonzept: Die Ziele zur Sicherung der Nahversorgung sowie die Kriterien und Empfehlungen zu den Nahversorgungsstandorten sind im Wesentlichen nachvollziehbar. Die hiermit verbundenen Entwicklungsoptionen (u.a. hinsichtlich der Flächendimensionierung) bedürfen im nachgelagerten Verfahren einer Einzelfallprüfung. Die Weiterentwicklung dieser Standortlagen hat zumindest ab der Schwelle der Großflächigkeit unter	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beachtung der Zielvorgaben des LEP NRW (u.a. Lage im ASB) zu erfolgen.

Sonderstandortkonzept:

Die Bündelung des Einzelhandels mit einem nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt auf den Sonderstandort Lasbeck trägt mittelbar zu einem reduzierten Ressourcenverbrauch und einer besseren Auslastung örtlicher Infrastrukturen bei und wird begrüßt, sofern die standortseitigen Rahmenbedingungen gemäß LEP-Vorgaben (Lage im ASB) gegeben sind.

Sortimentskonzept („örtliche Sortimentsliste“):

Bei der Herleitung der Sortimentsliste sind die Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente anhand definierter Kriterien sowie der örtlichen Gegebenheiten in nachvollziehbarer Weise festgelegt worden. Einzig „Elektrogroßgeräte“ könnte aufgrund der Warenbeschaffenheit auch dem nicht zentrenrelevanten Sortiment zugeordnet werden, sofern nicht ein entsprechendes bzw. standortprägendes Angebot innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs vorgehalten wird.

Steuerungsleitsätze:

Die Ansiedlungsregeln und Grundsätze sind aus unserer Sicht geeignet, die gemeindlichen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung umzusetzen. Im Falle von Industrie- sowie Gewerbegebieten begrüßen wir den (überwiegenden) Ausschluss von Einzelhandel außerhalb der Sonderstandorte, um das Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen nicht zu „verknappen“ (Ausnahmen: Annex-Handel, Kioske, Tankstellen).

Abschließend weisen wir darauf hin, dass das Konzept erst durch einen politischen Beschluss eine Bindungswirkung innerhalb der Verwaltung entwickelt. Die Erfolge solcher Konzepte hängen zudem von einer konsequenten Umsetzung ab, d.h. die Empfehlungen müssen durch Bauleitplanung umgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da Elektrogroßgeräte in der Regel im Verbund mit (zentrenrelevanten) -kleingeräten und Elektronik- und Multimediartikeln angeboten werden und zudem flächenmäßig diesen Sortimenten untergeordnet sind, ist eine Veränderung der Zuordnung nicht erforderlich/zielführend.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Kreis Coesfeld

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
66 - Straßenbau und -Unterhaltung Gegen das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Havixbeck bestehen seitens der Abteilung 66 des Kreises*Coesfeld keine grundsätzlichen Bedenken. Bei den Abgrenzungen des Zentralen Versorgungsbereiches 2024 und des Sonderstandortes 2024 sind Kreisstraßen nicht unmittelbar betroffen. Aussagen zu Verkehrszunahmen wurden bei der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes nicht getroffen. Im Zuge von Bauleitplanungen sowie von Bauanträgen/Nutzungsänderungen können daher Stellungnahmen der Abteilung 66 getroffen werden, die ggf. dem Einzelhandels- und Nutzungskonzept der Gemeinde Havixbeck nicht entsprechen.	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen Bürgerinnen/Bürger

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Ich bin Eigentümerin des Grundstückes Baumbergstraße in Havixbeck; das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (Baujahr 1984). Der Entwurf sieht vor, dass mein Grundstück Teil des zentralen Versorgungsbereiches (Hauptzentrum) wird. Damit bin ich nicht einverstanden. Ich möchte, dass bzgl. meines Grundstückes der Status Quo (einschließlich der Grünflächen, die mein Grundstück vor Lärm und Abgasen teilweise schützen) beibehalten wird. Nach dem derzeit gültigen Einzelhandelskonzept von 2009 liegt mein Grundstück außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Würde mein Grundstück gern, dem vorliegenden Entwurf und einem entsprechenden Ratsbeschluss in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen, hätte dies eine erhebliche Minderung des Grundstückswertes zur Folge. In einem verbindlichen Bauleitplan könnte mein Grundstück Teil eines Kerngebietes gem. § 7 BauNVO werden, in dem eine reine Wohnbebauung untersagt wird. Mir ist bewusst, dass ich zur Zeit Bestandsschutz genieße; bei einem etwaig erforderlichen Abriss in naher Zukunft, würde ich jedoch bei einem geplanten Neubau keine Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus erhalten. Dies ist ein unzulässiger Eingriff in meine durch Art. 14 GG geschützten Eigentumsrechte und würde zumindest Schadensersatzansprüche gegen die Gemeinde Havixbeck begründen. Der Entwurf nennt nicht ein Argument, warum ausgerechnet mein Grundstück in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden müsste. Der Entwurf enthält lediglich die Karte erläuternde Hinweise: "Zusätzlich haben sich folgende Bereiche gegenüber der alten Abgrenzung verändert: im südlichen Bereich die Baumberg(er)straße ... die Verkleinerungen erfolgten einerseits ... Zum anderen wird der zentrale Versorgungsbereich gestrafft und kompakter gestaltet" (siehe S. 79,80 des Entwurfes). Diese Hinweise enthalten keine Argumente/Begründungen, sondern sind leere Worthülsen, die jedenfalls nicht die Aufnahme meines Grundstückes in den	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung der Einwanderin wird gefolgt; das entsprechende Grundstück ist aus der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereich herausgenommen worden.

zentralen Versorgungsbereiches rechtfertigen. Ich möchte daher den Rat der Gemeinde Havixbeck bitten, meine Einwendungen zu berücksichtigen und mein Grundstück nicht in den zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen.	
---	--