

Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsuntersuchung

Städtebauliche Bewertung der geplanten Erweiterung
der im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde
Havixbeck vorhandenen drei Lebensmittelmärkte

Im Auftrag der Gemeinde Havixbeck

Bearbeitung

Peter Rennebaum
Stefan Kruse
Malin Laubner



Markt 5
44137 Dortmund
www.junker-kruse.de

Dortmund, August 2025

Hinweise

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit wird im folgenden Konzept vorrangig vom generischen Maskulinum Gebrauch gemacht. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Menschen unterschiedlicher Geschlechteridentitäten angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt und ist im Rahmen der Erstellung der vorliegenden Untersuchung erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z. B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund

Inhaber Dipl.-Geogr. Stefan Kruse

Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax +49 (0)2 31 55 78 58 50

E-Mail: info@junker-kruse.de | www.junker-kruse.de

Inhalt

1	Anlass und Zielsetzung der Untersuchung.....	5
2	Methodische Vorgehensweise.....	7
3	Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens	12
4	Marktsituation im Untersuchungsraum	15
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes.....	15
4.2	Untersuchungsrelevante Nachfragesituation	17
4.3	Untersuchungsrelevante Angebotssituation	18
4.4	Bewertung der Ausstattungssituation und Schlussfolgerungen für die Berechnung der Umsatzumverteilung	21
5	Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens.....	23
5.1	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen	23
5.2	Ergebnisse der Berechnungen – absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens und städtebauliche Einordnung	24
6	Überprüfung der Kompatibilität des Planvorhabens mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen.....	30
7	Fazit.....	32
	Verzeichnisse	33

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Das neue gesamtstädtische Einzelhandelskonzept der Gemeinde Havixbeck wird durch den politischen Beschluss des Gemeinderates (geplant im Juli 2025) zur Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen einerseits sowie zur Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits. Das Konzept entfaltet jedoch keine Rechtswirkung. Verbindlich umgesetzt werden können die formulierten Zielsetzungen somit erst im Rahmen von Bebauungsplänen, in denen entsprechende Aussagen zum Umgang mit dem Einzelhandel in dem jeweiligen Plangebiet getroffen werden. Hierzu können in Einzelfällen bewertende Aussagen zu absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen im Rahmen von Einzelfallprüfungen erforderlich sein, da sich – so die Erfahrung in vielen anderen Kommunen im Bundesgebiet – die auftretenden Fragen im Zusammenhang mit den konkret örtlichen Situationen nicht immer zweifelsfrei und eindeutig aus den gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten ableiten lassen. Eine vertiefende Analyse und Bewertung kann somit die gewünschte Planungs- und Rechtssicherheit deutlich erhöhen und natürlich auch als relevante Begründungsgrundlage für ein mögliches Bauleitplanverfahren herangezogen werden. So auch für den vorliegenden Fall.

Für die drei im zentralen Versorgungsbereich liegenden Lebensmittelmärkte (Aldi, Edeka und K+K) gibt es Überlegungen, ihre jeweiligen Verkaufsflächen zu vergrößern und sich somit zukunftsfähig aufzustellen. Für die Bewertung der Vorhaben ist eine städtebauliche Wirkungsanalyse erforderlich, die die möglichen Folgewirkungen der geplanten Erweiterungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO – und auch im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den einschlägigen Zielen und Grundsätzen des LEP NRW – analysiert und bewertet. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass sich die Lebensmittelmärkte seit vielen Jahren am Standort befinden und er sich somit in der sozialen und ökonomischen Realität längst niedergeschlagen hat. Somit sind für die Bewertung möglicher Auswirkungen nur die im Rahmen der Erweiterung zu erwartenden (Attraktivitäts-) Veränderungen (zum Beispiel i. S. v. Umsatzzuwachsen für das Neuvorhaben im Vergleich zum derzeitigen Bestandsumsatz) relevant.

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welchen Umsatz werden die Erweiterungsvorhaben voraussichtlich generieren?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u. a. rechnerische Ermittlung der sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und absehbare zukünftige) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellen sich die Bedeutung und Stabilität der (untersuchungsrelevanten) Angebotsstandorte (v. a. zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte) im Einzugsgebiet des Vorhabens dar? Dabei müssen auch geplante/absehbare Veränderungen mitberücksichtigt werden.

- Welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen wären mit der Realisierung der Verkaufsflächenerweiterungen der vorhandenen Lebensmittelmärkte verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum)
- Ist eine Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW gegeben?

2 Methodische Vorgehensweise

Datengrundlagen

Methodisch stützt sich die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung vor allem auf Datengrundlagen aus primärstatistischen Erhebungen des untersuchungsrelevanten **Einzelhandelsbestandes** in der Gemeinde Havixbeck und im Untersuchungsraum, die im April 2025 durch das Büro Junker + Kruse durchgeführt wurden.

Der dieser Untersuchung zugrunde liegende Datensatz umfasst alle im potenziellen räumlichen Auswirkungsbereich des Vorhabens liegenden Betriebe der **untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Körperpflegeartikel**. Dabei wurden innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche flächendeckend alle Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment aufgenommen. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wurden alle Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Körperpflegeartikel berücksichtigt, die mehr als 400 m² Gesamtverkaufsfläche (= strukturprägende Lebensmittelmärkte) aufweisen.

Zur **Verkaufsflächendefinition** wurde in der Untersuchung die einschlägige Rechtsprechung berücksichtigt. Gemäß dem Urteil des BVerwG – 4 C 10.04 vom 24.11.2005 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in denen das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß Rechtsprechung (Urteil OVG NRW - AZ 7 B 1767/08 vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut Urteil des OVG NRW - AZ 7 B 1767/08 vom 06. Februar 2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** werden nicht nur die untersuchungsrelevanten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittlichen Umsatzkennwerte berücksichtigt, sondern auch

die konkrete Situation vor Ort beachtet. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.

Die erforderliche **Nachfrageseite** wird auf Basis von Bevölkerungsdaten sowie den sekundärstatistischen Daten (insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der IFH Retail Consultants¹, Köln, 2024) zur einzelhandelsrelevanten stationären Kaufkraft in der Gemeinde Havixbeck und der Region ermittelt und dargestellt.

Neben der Ermittlung dieser quantitativen Grundlagen ist grundsätzlich eine klassische **städtebauliche Analyse** mit einer Bewertung der städtebaulichen Situation der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet – auch unter qualitativen Aspekten – notwendig, soweit sie relevant betroffen sind.

Auf Basis einer fundierten städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Analyse erfolgt i. S. v. § 11 (3) BauNVO die Untersuchung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentrenstruktur sowie sonstige Angebotsstandorte in städtebaulich integrierten² und nicht integrierten Lagen³ im Untersuchungsraum.

Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Zentraler Bestandteil dieser Untersuchung ist es, die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden Wirkungsgrade möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im projektrelevanten Wirkungsbereich zu untersuchen. Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte **Gravitationsmodell**⁴ kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung

¹ Die Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Einzelhandelsgutachten und -analysen geschieht auf Grundlage sekundärstatistischer Daten. Die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die in regelmäßigen Abständen aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer einer Kommune unter dem Indexwert 100, so ist diese durch ein dem Prozentsatz entsprechendes, niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet und zeigt mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der Stadt auf. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin.

² Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Havixbeck (2025) handelt es sich dabei um Einzelhandelsbetriebe, die in das Siedlungsgefüge der Stadt integriert sind und einen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen haben.

³ Die städtebaulich nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z. B. Gewerbegebiete).

⁴ Quelle: Huff, David L. (1964): Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt. Dies stellt eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung dar. Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, werden die potenziell durch das Vorhaben induzierten monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Warengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zugrunde gelegt.
- Mit dem potenziellen Marktzutritt des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsätze und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zu einander eine relative Veränderung erfahren.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind

- die vorhandenen untersuchungsrelevanten **Verkaufsflächenangebote** der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Körperpflegeartikel nach Anbietern/Standorten,
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro/m²) nach Sortimenten und Anbietern/Standorten und der daraus resultierende sortimentspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter/Standorte,
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimente und der Gesamtattraktivität der Anbieter/Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens** und
- die einzelhandelsrelevante stationäre **Kaufkraft** im Untersuchungsraum für die projektrelevante Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Körperpflegeartikel.

Die für eine Wirkungsanalyse notwendigen, konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert in die Analyse eingestellt. Die ermittelten potenziellen Umverteilungsquoten stellen eine wesentliche Beurteilungsgrundlage dar.

Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche

Im Hinblick auf die städtebauliche Lage und Einordnung der Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Bestandsanalyse und die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen durch das Vorhaben ist eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (u. a. Hauptzentrum, Nahversorgungszentrum) als schützenswerte Bereiche im Sinne der hier einschlägigen Rechtsgrundlagen (u. a. im Sinne von § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB) notwendig. Hierbei konnte auf bereits existente Abgrenzungen aus folgenden kommunalen Einzelhandelskonzepten zurückgegriffen werden:

- Junker + Kruse (2025): Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck.
- Stadt + Handel (2016): Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Stadt Nottuln.
- BBE Handelsberatung Münster (2010): Einzelhandelskonzept für die Stadt Billerbeck.

Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen

Grundsätzlich ist anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen allein nicht ausreichend. Auch ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der betroffenen Standorte ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.⁵

Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen potenzieller Vorhaben sind daher abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche negativ städtebauliche Auswirkungen zu qualifizieren. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche bzw. Versorgungsstrukturen sowie die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein. Für die vorliegende Untersuchung wird, auch mit Blick auf die Sensibilität der zu untersuchenden Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Körperpflegeartikel, ein Schwellenwert von 6% Umsatzumverteilung angesetzt, ab dem weitergehende Analysen der betroffenen Standortbereiche – sofern sie denn städtebaulich/versorgungsstrukturell relevant sind, durchgeführt werden müssen.

Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht. Eine **städttebaulich**

⁵ vgl. OVG NRW – 10 D 148/04.NE, Urteil vom 28.12.2005 – „Centro-Urteil“

relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist⁶ bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zu Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führen.⁷

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der **Funktionsstörung** eines zentralen Versorgungsbereiches als Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.⁸

Als Ergebnis wird das Vorhaben im Hinblick auf sein Beeinträchtigungspotenzial sowohl auf den im Untersuchungsraum liegenden Versorgungsbereich sowie auf die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum bewertet.

⁶ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m. w. N.

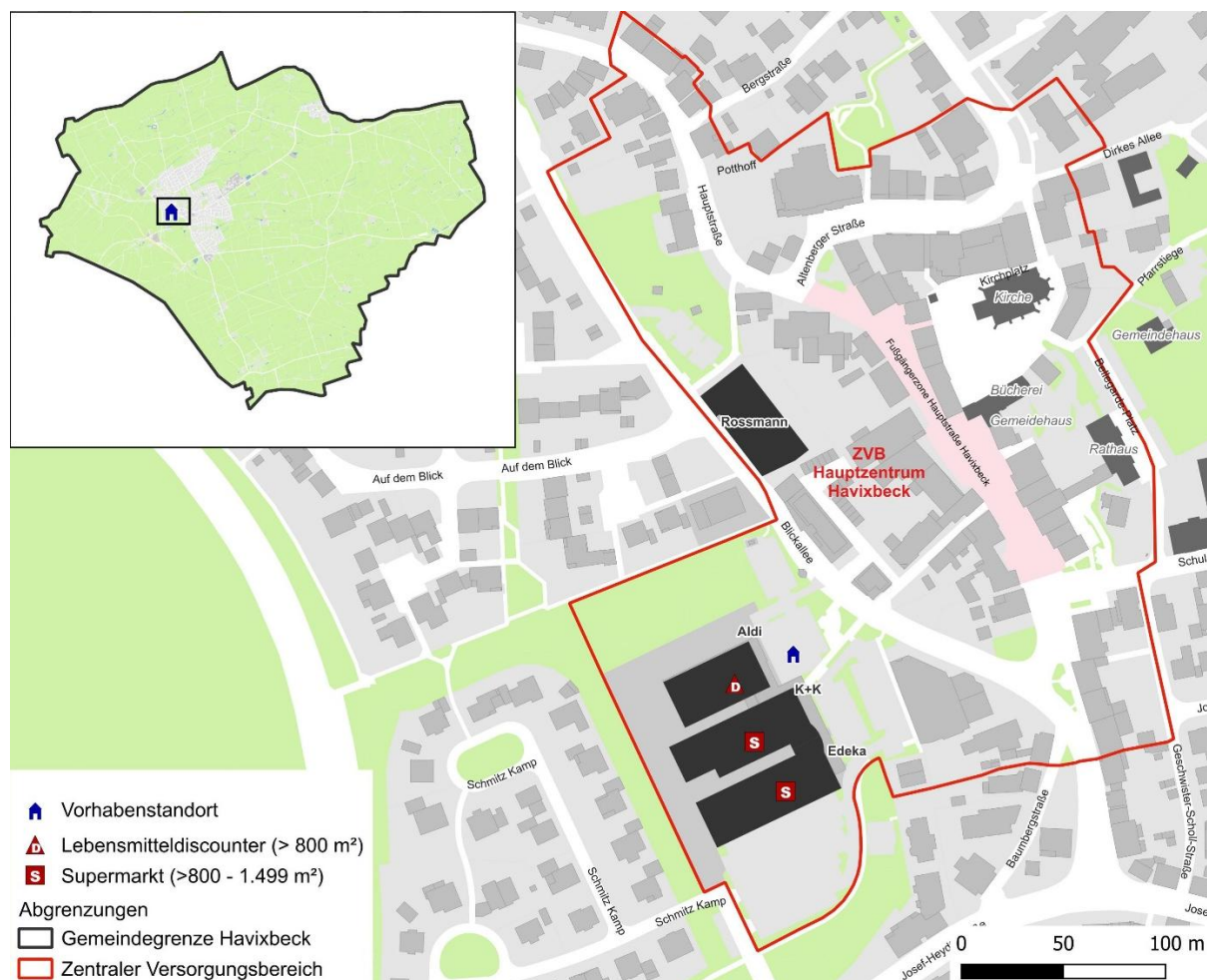
⁷ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

⁸ BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

3 Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens

Der Vorhabenstandort liegt im südwestlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Havixbeck und umfasst die Lebensmittelmärkte Aldi, Edeka und K+K sowie zwei ergänzende Bäckereien. Für die Lebensmittelmärkte gibt es Planungen, ihre jeweiligen Verkaufsflächen zu vergrößern. Die Lebensmittelmärkte befinden sich gebündelt westlich der Blickallee in unmittelbarer Nähe zur zentralen Fußgängerzone in Havixbeck. Eine direkte fußläufige Verbindung wird über die westliche Hauptstraße gewährleistet. (vgl. Karte 1).

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes



Quelle: Junker + Kruse, Einzelhandelserhebung 04/2025; Kartengrundlage: ALKIS NRW 2024

Beschreibung des Vorhabens

Die drei Lebensmittelmärkte sollen erweitert und modernisiert werden. Für den Aldi ist vorgesehen, die Gesamtverkaufsfläche von derzeit rund 800 m² auf voraussichtlich 1.050 m² zu erweitern. Beim Edeka-Markt soll die Gesamtverkaufsfläche von rund 1.200 m² um 350 m² auf etwa

1.550 m² vergrößert werden. Für den K+K-Markt ist angedacht, die Gesamtverkaufsfläche von aktuell rund 1.200 m² auf insgesamt etwa 1.550 m² zu vergrößern. Bäckereien werden auch zukünftig das Angebot an diesem Standort ergänzen, sind jedoch für die Untersuchung aufgrund der sehr geringen Verkaufsflächen nicht von Bedeutung und werden deshalb nicht weiter im Gutachten behandelt.

Unter Berücksichtigung betreiberspezifischer Verkaufsflächenanteile ist (auch mit Blick auf den geforderten Worst-Case-Ansatz) davon auszugehen, dass bei einem **Aldi-Markt** mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.050 m² rund **820 m²** auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** entfällt. Beim **Edeka-Markt** ist bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.550 m² davon auszugehen, dass etwa **1.300 m²** Verkaufsfläche der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** zuzuordnen sind. Beim Lebensmittelvollsortimenter **K+K** wird bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.550 m² in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** eine Verkaufsfläche von **1.230 m²** angenommen. Somit wird für das **Gesamtvorhaben** eine **warengruppenspezifische Verkaufsfläche von rund 3.350 m²** angenommen. Die warengruppenspezifische Bestandsfläche beträgt rund 2.450 m², so dass sich durch das Vorhaben insgesamt eine **Verkaufsflächenenerweiterung** in der untersuchungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** von **rund 900 m²** ergibt.

In der **Warengruppe Drogeriewaren/Körperpflegeartikel** weisen die drei Lebensmittelmärkte im Bestand eine Verkaufsfläche von ca. 250 m² auf. Durch das Vorhaben erweitert sich die warengruppenspezifische Verkaufsfläche um 100 m² auf **350 m²**.

Neben den untersuchungsrelevanten Warengruppen umfasst das Warenangebot auch weitere Non-Food-Artikel (Haushaltswaren, Zeitschriften, zoologische Artikel und Aktionswaren etc.), auf die rund 10 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen.

Umsatzprognose für das Vorhaben

Mit Blick auf mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens gilt es aufzuzeigen, welcher jährliche Soll-Umsatz in den untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Körperpflegeartikel durch die zu erwartenden Verkaufsflächen des Lebensmitteldiscounters und der Lebensmittelvollsortimenter – unter Berücksichtigung branchenüblicher und betriebstypenspezifischer Kennwerte – zum bereits wirksamen Bestandsumsatz voraussichtlich hinzutreten würde.

Die gängige Rechtsprechung⁹ verlangt das Aufzeigen der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (realitätsnahes „**Worst-Case-Szenario**“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Berücksichtigung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen – zu ermöglichen. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = jährlicher Umsatz pro

⁹ vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

m² Verkaufsfläche) für die Berechnungen und Bewertungen die maximale betriebstypenspezifische Flächenproduktivität des Betreibers eingestellt wird. Zugleich ist es im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des Worst-Case-Ansatzes“ (Urteil des OVG NRW – 7 D 18/13.NE vom 02. Oktober 2013) unerlässlich, betreiberspezifische Rahmendaten in diese Analyse einzusetzen, sofern es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, bei dem der Betreiber feststeht. Dies dient dazu, die möglichen Auswirkungen weder zu unter- noch zu überschätzen.

Bei den Vorhaben handelt es sich um Erweiterungen von deutschlandweit – und darüber hinaus auch international – agierenden Lebensmittelkonzernen. Die Flächenproduktivität innerhalb der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse orientiert sich an belastbaren Branchenveröffentlichungen wie dem Hahn Retail Real Estate Report 2024/25¹⁰ und berücksichtigt die ortsspezifischen nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen in der Gemeinde Havixbeck.

Unter Berücksichtigung einer Attraktivitätssteigerung des neuen Standortes mit moderner Ausstattung wird gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – eine um 10 % erhöhte Flächenproduktivität angenommen. Diese bildet den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des Standortes ab und trägt somit dem realitätsnahen Worst Case Rechnung. Deshalb ist davon auszugehen, dass für das Planvorhaben des Lebensmitteldiscounters der Firma **Aldi** eine **Flächenproduktivität** von rund **8.150 Euro/m²**, für das Planvorhaben der Firma **Edeka** eine Flächenproduktivität von rund **5.450 Euro/m²** und für das Planvorhaben der Firma **K+K** eine Flächenproduktivität von rund **4.800 Euro/m²** anzunehmen ist. Der zu erwartende Vorhabenumsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt demzufolge insgesamt **rund 20,3 Mio. Euro**.

In der **Warengruppe Drogeriewaren/Körperpflegeartikel** wird für den Lebensmitteldiscounter **Aldi** eine Flächenproduktivität von rund **10.700 Euro/m²** angenommen. Zudem wird davon ausgegangen, dass für das Planvorhaben der Firma **Edeka** eine Flächenproduktivität rund **7.800 Euro/m²** und für das Planvorhaben der Firma **K+K** eine Flächenproduktivität rund **6.300 Euro/m²** anzunehmen ist. Insgesamt wird für das Gesamtvorhaben ein **Umsatz von 2,7 Mio. Euro** in der Warengruppe Drogeriewaren/Körperpflegeartikel prognostiziert.

Neben den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel mit insgesamt rund 3.350 m² Verkaufsfläche sowie Drogeriewaren/Körperpflegeartikel mit rund 350 m² Verkaufsfläche umfasst das übrige Angebot (Randsortimente) der Lebensmittelmärkte voraussichtlich auf rund 11 % der Gesamtverkaufsfläche (bzw. rund 450 m²) Artikel aus den Warengruppen GPK¹¹, Haushaltswaren und weitere Non-Food-Artikel. Umsatz- und flächenmäßig ordnen sich die Randsortimente dem Kernsortiment deutlich unter. Die breite Streuung der Randsortimente über eine Vielzahl von verschiedenen Sortimenten impliziert vergleichsweise geringe, sortimentspezifische und umverteilungsrelevante Umsätze. Mit Blick auf die Vielzahl der untersuchungsrelevanten Angebotsstandorte sind absatzwirtschaftliche Auswirkungen daher für die einzelnen Standorte nur in geringen Ausprägungen (< 0,1 Mio. Euro) zu erwarten bzw. teilweise im Rahmen der Modellrechnung rechnerisch nicht nachweisbar. In diesem Sinne erfolgt **für die einzelnen Randsortimente keine weitere dezidierte Betrachtung im Gravitationsmodell**.

¹⁰ Hahn Gruppe (2024): 19. Retail Real Estate Report Germany 2024/2025. Bergisch-Gladbach

¹¹ Glas, Porzellan, Keramik

4 Marktsituation im Untersuchungsraum

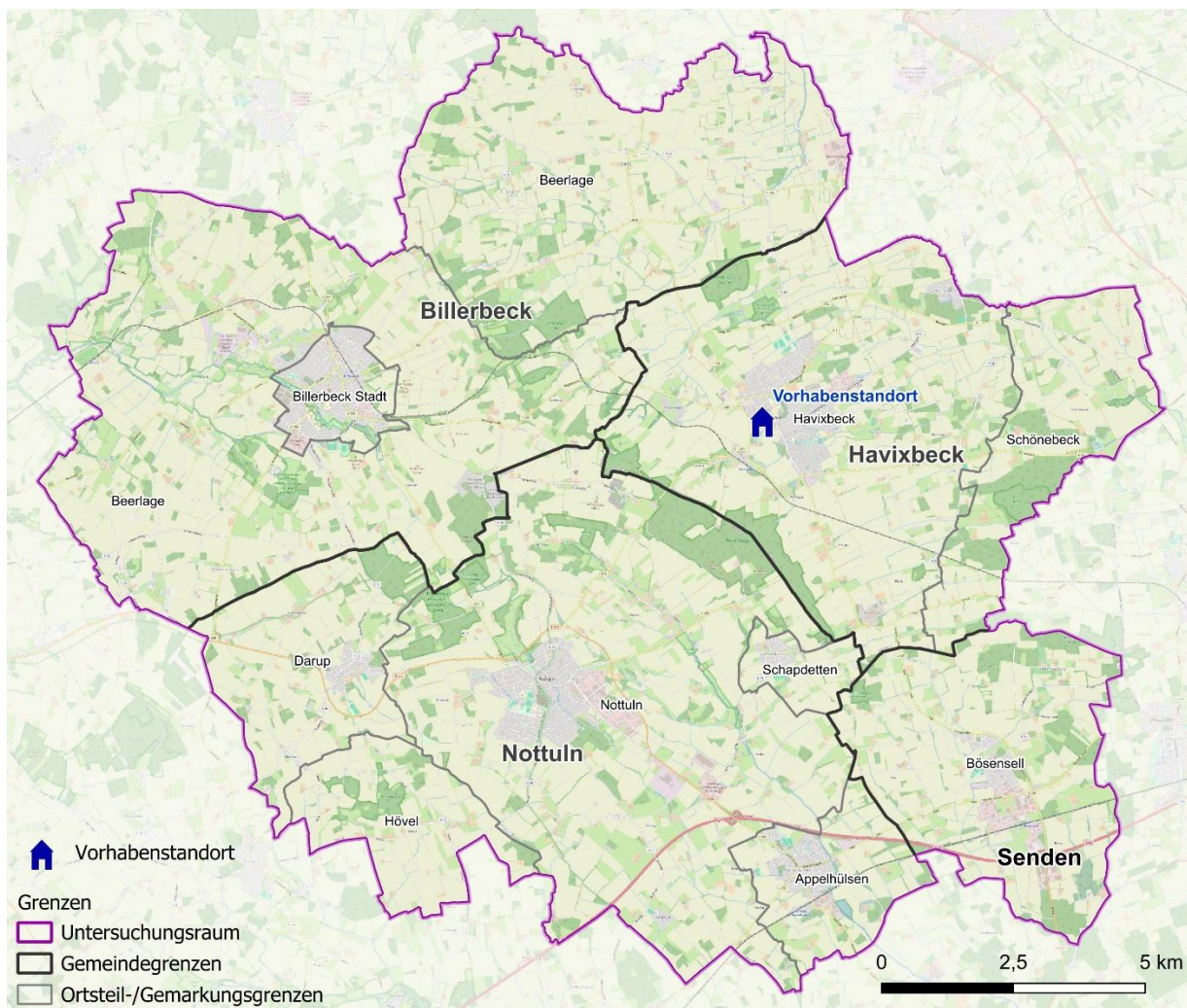
Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum. Hierzu wird eine Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes vorgenommen. Für diesen Raum erfolgt eine Analyse der absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der **Wettbewerbssituation** sowie zur **Ermittlung des externen Nachfragepotenzials** eines Vorhabens. Dabei kann das zu ermittelnde potenzielle Einzugsgebiet eines Vorhabens nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine aktuellen empirischen Untersuchungen zu tatsächlichen Kundenströmen vorliegen.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfragenden. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden insbesondere bei langfristigen Bedarfsgütern erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände in Kauf genommen. Demgegenüber ist zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Zwar ist auch die Nachfrage nach kurzfristigen Waren, wie z. B. Nahrungs- und Genussmittel, von einer steigenden Mobilität gekennzeichnet, aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten jedoch üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnortes getätigt. Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel besteht aufgrund der Regelmäßigkeit der Versorgungseinkäufe und des üblicherweise dichten Angebotsnetzes eine hohe Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Einkaufsverhalten der Kunden.

Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraums/Einzugsgebiets

Quelle: Darstellung Junker + Kruse; © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 (www.openstreetmap.org/copyright)

Im vorliegenden Fall des Vorhabenstandortes im Ortszentrum von Havixbeck richtet sich das Angebot zunächst vor allem an die Bevölkerung in Havixbeck. Da es sich um drei bereits vorhandene Lebensmittelmärkte (in einem Standortverbund) handelt, kann von einem für die Nahversorgung vergleichsweise großen Einzugsgebiet ausgegangen werden. Auch wenn der Lebensmitteleinkauf in der Regel wohnortnah stattfindet, ist davon auszugehen, dass die drei Lebensmittelmärkte zusammen einen Einzugsbereich entsprechend einer bis zu 15-Minuten-Fahrzeit-Isochrone generieren, der über die Gemeindegrenze Havixbecks hinausgeht. Über verschiedene Landstraßen lassen sich innerhalb dieses Zeitrahmens die Siedlungsbereiche der Nachbargemeinden Nottuln und Billerbeck sowie der nördliche Teil Sendens erreichen. Betroffen sind in Nottuln und Billerbeck somit auch die Hauptzentren sowie das Ortsteilzentrum Nottuln-Appelhülsen mit ihrem relevanten Nahversorgungsangeboten. Auf den Einbezug der östlichen gelegenen Stadt Münster bzw. einzelner Stadtteile von Münster in den Untersuchungsraum wird aufgrund der hohen räumlich-zeitlichen Distanz und dem hohen Attraktivitätsfaktor der Stadt Münster verzichtet.

Im Sinne einer realitätsnahen worst case-Betrachtung beinhaltet die Abgrenzung des Untersuchungsraums folgende Siedlungsbereiche:

- Gemeinden Havixbeck,
- Gemeinde Billerbeck
- Gemeinde Nottuln
- den Ortsteil Bösensell der Gemeinde Senden

Relevante Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens auf Betriebe außerhalb des definierten Untersuchungsraums sind nicht zu erwarten. Über diesen Auswirkungsbereich hinaus sind auch nennenswerte Kundenbindungen aufgrund der Nähe zu anderen Nahversorgungsstandorten bzw. zentralen Versorgungsbereichen sowie erhöhter Raumwiderstände eher unwahrscheinlich. Zwar mögen gewisse Kundenanteile des geplanten Vorhabens auch von außerhalb dieses Untersuchungsraums stammen, die Bewohner mit Wohnsitz außerhalb des definierten Einzugsbereiches werden mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch eine deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte aufweisen.

Zu berücksichtigende Angebotsstandorte sind daher die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe, die innerhalb des Untersuchungsraums liegen. Im Untersuchungsraum leben derzeit rund **47.300 Menschen** (vgl. Tabelle 1) von denen am meisten auf die Gemeinde Nottuln entfallen.

4.2 Untersuchungsrelevante Nachfragesituation

Zur Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sind neben der Kenntnis der untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen speziell auch die Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Diese sollen für die projektrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Körperpflegeartikel im Folgenden anhand der wesentlichen Kennwerte dargestellt werden.

Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** erreicht in der Gemeinde Havixbeck einen Wert von **104,3**¹². Dieser Wert liegt somit knapp 4 % über dem bundesdurchschnittlichen Indexwert (100). Auf Basis der Einwohnerzahl lassen sich im Untersuchungsraum ein warengruppenspezifisches stationäres **Kaufkraftvolumen** von insgesamt **147,7 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** und von insgesamt **14,5 Mio. Euro in der Warengruppe Drogeriewaren/Körperpflegeartikel** ermitteln (vgl. Tabelle 1).

¹² Quelle: IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2024

Tabelle 1: Einwohner und einzelhandelsrelevante stationäre Kaufkraft im Untersuchungsraum (relevante Siedlungskörper)

Standort	Einwohner gerundet	Einzelhandelsrelevante stationäre Kaufkraft in Mio. Euro	
		Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren/ Körperpflegeartikel*
Havixbeck	12.150 ¹³	38,3	3,8
Billerbeck	11.800 ¹⁴	36,3	3,5
Bösensell (Senden)	2.850 ¹⁵	8,8	0,9
Nottuln (Gesamtstadt)	20.550 ¹⁶	64,6	6,4
Nottuln-Kernort	12.250	38,6	3,8
Nottuln-Appelhülsen	4.800	15,1	1,5
Nottuln-Darup	2.200	6,9	0,7
Nottuln-Schapidetten	1.300	4,0	0,4
Summe	47.300	147,7	14,5

* Drogeriewaren/Körperpflegeartikel ohne pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel

Quelle: IFH Köln 2024; Berechnungen Junker + Kruse; Einwohnerzahlen gerundet, daher sind Abweichungen in den Summen möglich; Einwohnerzahlen siehe Fußzeile

Im Unterschied zu den Gemeinden Havixbeck und Billerbeck weist die Gemeinde Nottuln mehrere relevante Siedlungsschwerpunkte in Form eigenständiger Ortsteile auf. Vor dem Hintergrund einer möglichst realitätsnahen und kleinräumig differenzierten Analyse werden daher der Kernort Nottuln sowie die Ortsteile Appelhülsen, Darup und Schapidetten separat in die Untersuchung einbezogen. Diese Ortsteile verfügen über signifikante warengruppenspezifische einzelhandelsrelevante stationäre Kaufkräfte.

4.3 Untersuchungsrelevante Angebotssituation

Ein Kernanliegen der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen der Vorhaben auf schützenswerte zentrale Versorgungsbe-
reiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung im Sinne von § 11 (3) der Baunutzungsverord-
nung. Darüber hinaus wurden jedoch flächendeckend auch die Verkaufsflächen aller weiteren
untersuchungsrelevanten Angebotsstandorte erhoben und in die Analyse eingestellt (vgl. Kapitel

¹³ Quelle: Einwohnerzahlen Havixbeck vom 31.12.2022: IFH Retail Consultants, Köln, 2024

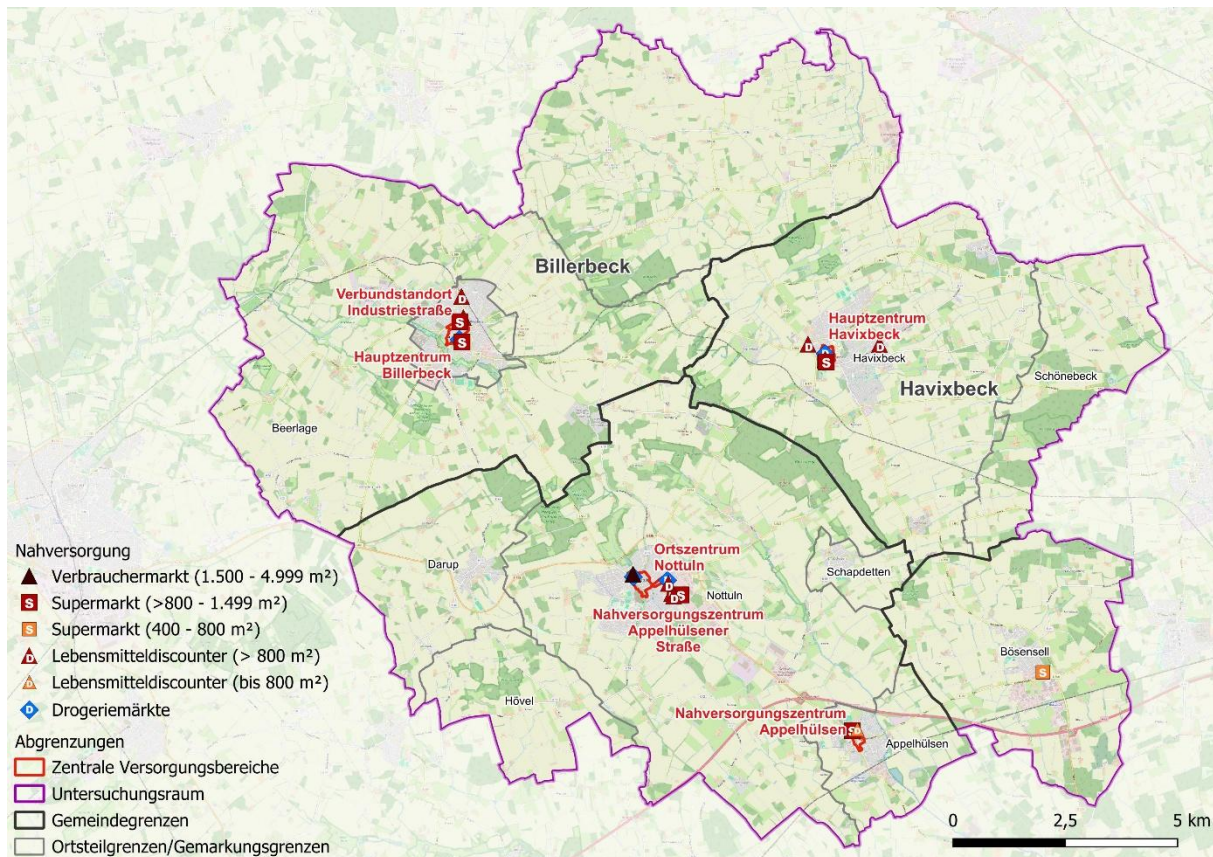
¹⁴ Quelle: Einwohnerzahlen Billerbeck vom 31.12.2023: Kreis Coesfeld: Zahlen - Daten - Fakten. <https://www.kreis-coesfeld.de/kreisportrait/zahlen-daten-fakten> (zuletzt abgerufen am 01.07.2025)

¹⁵ Quelle: Einwohnerzahlen Senden vom 31.12.2024: Gemeinde Senden: Einwohner. <https://www.senden-westfalen.de/de/rathaus-politik/gemeinde-senden/unsere-gemeinde/zahlen-daten-fakten/einwohnerzahlen> (zuletzt abgerufen am 01.07.2025)

¹⁶ Quelle: Einwohnerzahlen Nottuln vom 31.12.2024: Gemeinde Nottuln: Einwohner-Statistiken. <https://serviceportal.nottuln.de/detail/-/vr-bis-detail/dienstleistung/597/show> (zuletzt abgerufen am 01.07.2025);

2). Einen Überblick über die strukturprägenden Lebensmittelanbieter innerhalb des Untersuchungsgebiets bietet die Karte 3.

Karte 3: Angebotssituation im Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 04/2025; © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0 (www.openstreetmap.org/copyright)

Im definierten Untersuchungsraum (vgl. Kapitel 4.1) bestehen gegenwärtig **16 strukturprägende Lebensmittelmärkte** mit Verkaufsflächen ab 400 m² sowie zahlreiche Lebensmittelläden und Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Die **Verkaufsfläche** in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** beläuft sich im Untersuchungsraum auf rund **17.900 m²**. Der auf dieser Fläche generierte sortimentsspezifische **Umsatz** beträgt rund **108 Mio. Euro**.

Im Untersuchungsgebiet sind 23 Betriebe angesiedelt, die Waren der Warengruppe **Drogeriewaren/Körperpflegeartikel** anbieten, davon führen sechs Betriebe diese Warengruppe als Kernsortiment. Die **Verkaufsfläche** in der Warengruppe **Drogeriewaren/Körperpflegeartikel** beläuft sich im Untersuchungsraum auf rund **3.200 m²**. Der auf dieser Fläche generierte sortimentsspezifische **Umsatz** beträgt rund **26 Mio. Euro**.

Im Folgenden werden die angebotsseitigen Kenndaten – Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze – der zentralen Versorgungsbereiche sowie der städtebaulich integrierten und nicht integrierten Streulagen im Untersuchungsraum mit dem jeweiligen projektrelevanten Angebot detailliert aufgeführt.

Tabelle 2: Untersuchungsrelevantes Angebot im Untersuchungsraum

Standort	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren/Körperpflegeartikel	
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
zentrale Versorgungsbereiche				
Havixbeck ZVB Hauptzentrum	2.900	16,4	650	4,9
Billerbeck ZVB Hauptzentrum	1.250	7,9	600	4,4
Billerbeck VBS Industriestraße	2.000	12,9	200	1,8
Nottuln ZVB Ortszentrum	2.850	20,6	950	8,7
Nottuln NVZ Appelhülsen	1.950	10,0	200	1,1
Nottuln NVZ Appelhülse- ner Straße	4.000	20,2	300	2,3
städttebaulich integrierte Lagen Havixbeck				
Havixbeck NVS Schützen- straße (Netto)	800	3,5	50	0,5
Havixbeck NVS An der Feuerwache (Lidl)	1.000	7,4	100	1,1
städttebaulich integrierte Streulagen				
Billerbeck	800	5,9	100	0,9
Nottuln	100	0,5	-	-
städttebaulich nicht integrierte Streulage				
Senden	550	2,3	50	0,4

ZVB = zentraler Versorgungsbereich;

VBS = Verbundstandort;

NVZ = Nahversorgungszentrum;

NVS = Nahversorgungsstandort

Quelle: Berechnungen Junker + Kruse auf Grundlage der primärstatistischen Einzelhandelserhebung April 2025

Im Untersuchungsraum konzentrieren sich in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** etwa **84 %** der Verkaufsfläche auf **zentrale Versorgungsbereiche** und weitere **14 %** auf **städttebaulich integrierte Lagen**. Unter den zentralen Versorgungsbereichen weist das **Nahversorgungszentrum Appelhülseener Straße (Nottuln)** mit knapp 4.000 m² untersuchungsrelevanter Verkaufsfläche das **umfangreichste Angebot** auf. Die Verkaufsflächen in der Warengruppe **Drogeriewaren/Körperpflegeartikel** befinden sich zu 89 % in zentralen Versorgungsbereichen, mit dem umfangreichsten Angebot im Ortszentrum Nottuln mit einer Verkaufsfläche von rund 950 m².

4.4 Bewertung der Ausstattungssituation und Schlussfolgerungen für die Berechnung der Umsatzumverteilung

Ausgehend von dem dargestellten Angebotsbestand im Untersuchungsraum, dem für diesen Verkaufsflächenbestand zu prognostizierenden Umsatz sowie im Verhältnis zur aktuellen einzelhandelsrelevanten stationären Kaufkraft werden sogenannte Bestandszentralitäten ermittelt, die Rückschlüsse über die Leistungsfähigkeit und Attraktivität des bestehenden Angebotes zulassen. Im Detail zeigt die einzelhandelsrelevante Zentralität an, wie viel der vorhandenen einzelhandelsrelevanten stationären Kaufkraft im Saldo am Standort durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 1 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene einzelhandelsrelevante stationäre Kaufkraft im entsprechenden Sortiment. Werte über 1 deuten auf Zuflüsse von außen und einen entsprechend leistungsstarken Einzelhandel hin, während Abweichungen unterhalb des Basiswertes von 1 auf Kaufkraftabflüsse und entsprechende Strukturschwächen hinweisen können.

Entsprechend der in die Berechnung eingestellten angebots- und nachfrageseitigen Kennwerte stellen sich die Bestandszentralitäten in den einzelnen Warengruppen in der Gemeinde Havixbeck und im Untersuchungsraum wie folgt dar:

Tabelle 3: Zentralitäten nach Warengruppen

Warengruppe	Gebiet	Umsatz in Mio. €	stationäre Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	Untersuchungsraum	107,6	147,7	0,73
	Havixbeck	27,3*	38,3	0,71
Drogeriewa- ren/Körperpfe- geartikel**	Untersuchungsraum	26,2	14,5	1,81
	Havixbeck	6,5	3,8	1,71

*Der vom Einzelhandelskonzept Havixbeck 2025 abweichende sortimentspezifische Gesamtumsatz der Gemeinde Havixbeck ergibt sich durch geringe Unterschiede in der Erhebungsmethodik und die Hinzunahme aktualisierter Flächenproduktivitäten in der Verträglichkeitsuntersuchung

** Drogeriewaren/Körperpflegeartikel ohne pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel

Quelle: IFH Köln 2024 Berechnungen Junker + Kruse auf Grundlage der primärstatistischen Einzelhandelserhebung April 2025

Der **Zentralitätswert**¹⁷ in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**, als Verhältniswert zwischen warengruppenspezifischem Umsatz und Kaufkraft, liegt im gesamten Untersuchungsraum bei **0,73**, d. h., dass per Saldo rund ein Viertel der potenziell zur Verfügung stehenden Kaufkraft an Standorte außerhalb fließt. Auch in der Gemeinde Havixbeck, in dem sich der Vorhabenstandort befindet, zeigen sich Kaufkraftabflüsse an außerhalb liegende Angebotsstandorte. Demnach kann bei der Realisierung des Erweiterungsvorhabens von einem **erheblichen**

¹⁷ Verhältniswert zwischen örtlichem einzelhandelsrelevantem Umsatz zu lokalem einzelhandelsrelevantem Kaufkraftpotenzial. Werte unter 1 deuten auf Kaufkraftabflüsse hin, Werte über 1 auf Kaufkraftzuflüsse.

Kaufkraftrückgewinn ausgegangen werden, der sich nicht zwingend zulasten der vorhandenen, unter städtebaulichen Gesichtspunkten schützenswerten Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum niederschlägt. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass sich der **umsatzumverteilungsrelevante Anteil deutlich reduziert.**

In der Warengruppe **Drogeriewaren/Körperpflegeartikel** liegt die Zentralität im Untersuchungsraum bei 1,81, sodass hier Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsgebiet zu verzeichnen sind. Auch in der Gemeinde Havixbeck sind Kaufkraftzuflüsse bei einer Zentralität von 1,71 zu erwarten. Bedeutsame Umsätze in dieser Warengruppe werden sowohl von den Drogeriemärkten (als Hauptsortiment) als auch von den Lebensmittelmärkten (als Randsortiment) generiert, sodass sich diese vergleichsweise hohen Zentralitäten in der Gemeinde Havixbeck und im Untersuchungsraum ergeben. Dementsprechend kann bei der Realisierung der Erweiterungsvorhaben nicht von Kaufkraftrückgewinnen ausgegangen werden.

5 Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens

Da sich die warengruppenspezifischen Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte Edeka, K+K und Aldi erhöhen, ist davon auszugehen, dass sich durch das geplante Vorhaben Umsätze in bestehenden Standorten im Untersuchungsraum reduzieren. Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird der erwartete Vorhabenumsatz an den Untersuchungsstandorten umverteilt.

5.1 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Wie in Kapitel 2 bereits beschrieben, ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen. Je nach Angebotsstruktur und Rahmenbedingungen kann sowohl eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % für einen Standortbereich städtebaulich verträglich sein als auch eine Umsatzumverteilungsquote von weniger als 10 % für einen bestimmten Standortbereich als städtebaulich unverträglich eingestuft werden. Relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind demnach erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. **Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Gemeinde oder anderer Gemeinden nachhaltig verändert wird.** Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, **sodass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist**¹⁸, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und dadurch zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und **damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt**¹⁹.

Ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als **Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit**, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen

¹⁸ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m. w. N.

¹⁹ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

Versorgungsauftrag generell oder **hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann**²⁰.

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für einen Standortbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen **negative städtebauliche Auswirkungen** ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im Standortbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für diesen Bereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Lage im Stadtgefüge
- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- Städtebauliche Qualität
- Qualität der Läden und des Straßenraumes
- Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe

Den aufgezeigten Aspekten wird bei der Ermittlung der maximalen, städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglichen Vorhabendimensionierung Rechnung getragen. Daher wird für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie **Drogeriewaren/Körperpflegeartikel** ein **Schwellenwert** für Umsatzumverteilungen **von 6 %** definiert, der **in zentralen Versorgungsbereichen und an Nahversorgungsstandorten in städtebaulich integrierter Lage** in der Regel nicht überschritten werden sollte. Ab dieser Schwelle müssen die möglichen Folgewirkungen jeweils genau analysiert und bewertet werden. Eine **Ausnahme stellen Auswirkungen auf Standorte in nicht integrierten Lagen dar**. Erhöhte Umsatzumverteilungen können hier in Kauf genommen werden, da diese Standorte kein „städtebauliches Schutzgut“ darstellen.

5.2 Ergebnisse der Berechnungen – absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens und städtebauliche Einordnung

Den Berechnungen zum Umsatz wird die in Kapitel 3 genannte maximale Flächenproduktivität des Vorhabens zugrunde gelegt. Als umverteilungsrelevantes Umsatzvolumen werden im Folgenden die durch das Erweiterungsvorhaben zu erwartenden Umsätze in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Körperpflegeartikel berücksichtigt, da diese für die Beurteilung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Angebotsstandorte im Untersuchungsraum entscheidend sind. **Umverteilungsrelevant** sind dementsprechend **die Umsätze des Vorhabens, die insgesamt durch die Erweiterung der Verkaufsflächen in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Körperpflegeartikel** (gegenüber den derzeitigen Bestandsumsätzen) generiert werden. Diese soll bei den drei Lebensmittelmärkten auf insgesamt rund **3.350 m²** in der Warengruppe

²⁰ BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

Nahrungs- und Genussmittel und auf rund 350 m² in der Warengruppe Drogeriewaren/Körperpflegeartikel angeboten werden. Abzüglich der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche des Bestandsstandortes beläuft sich der Zuwachs in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** somit auf insgesamt rund **900 m²**. In der Warengruppe **Drogeriewaren/Körperpflegeartikel** beträgt die Verkaufsflächenerweiterung rund **100 m²**.

Aufgrund der unterdurchschnittlichen Angebotsausstattung im Untersuchungsraum und in der Gemeinde Havixbeck in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** und der damit verbundenen Annahme, dass durch das Vorhaben **ein erheblicher Kaufkraftrückgewinn** zu erwarten ist (vgl. Kapitel 4.4), ist davon auszugehen, dass nicht der gesamte Anteil des potenziellen Vorhabenumsatzes innerhalb des Untersuchungsraums umverteilungswirksam ist. Dementsprechend werden **75 % des Vorhabenumsatzes** (berücksichtigt nur der Mehr-Umsatz durch die Erweiterungen) in das Gravitationsmodell eingestellt. Der umverteilungsrelevante Mehr-Umsatz durch die Erweiterungen liegt demzufolge bei rund 5,1 Mio. Euro. Bei der Warengruppe **Drogeriewaren/Körperpflegeartikel** sind hingegen keine Kaufkraftrückgewinne zu erwarten. Der umverteilungsrelevante Mehr-Umsatz durch die Erweiterungen liegt hier bei rund 1,0 Mio. Euro. Diese Eingangswerte fließen in die nachfolgenden Berechnungen ein.

Tabelle 4: Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Erweiterungsvorhaben (Edeka, K+K, Aldi)	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren/Körperpflegeartikel
Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens: 4.150 m ²		
prognostizierter Vorhabenumsatz	20,3 Mio. Euro	2,7 Mio. Euro
- Bestandsumsatz	- 13,6 Mio. Euro	1,7 Mio. Euro
x umverteilungsrelevanter Umsatzanteil im Untersuchungsraum	75 %	100 %
= umverteilungsrelevanter Umsatz	5,1 Mio. Euro	1,0 Mio. Euro

Quelle: Berechnungen Junker + Kruse; durch Rundungen sind Abweichungen in den Summen möglich

Die ermittelten Umsatzumverteilungen sind nicht per se als negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO einzustufen, sondern vielmehr sind neben der rein quantitativen Einordnung des Vorhabens vor allem seine konkreten Auswirkungen auf die Angebotsstandorte näher zu betrachten. Hierzu werden die durch das Vorhaben hervorgerufenen, absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (potenzielle Umsatzumverteilungseffekte) anhand der in Kapitel 2 geschilderten Berechnungen auf Basis eines Gravitationsansatzes modelltheoretisch abgebildet.

Da die Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl auf die Ermittlung städtebaulicher Auswirkungen auf Standorte im Untersuchungsraum als auch auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art abstellt, wird das untersuchungsrelevante Angebot differenziert nach der jeweiligen städtebaulichen Lage betrachtet. In der folgenden Tabelle 5 werden die errechneten potenziellen Umsatzumverteilungseffekte für die Standorte in zentralen

Versorgungsbereichen, in städtebaulich integrierter sowie nicht integrierter Lage im Untersuchungsraum in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel dargestellt.

Die potenziellen **Umsatzumverteilungseffekte** der Erweiterungsvorhaben wurden gebietsscharf für alle Standorte bzw. Lagen warengruppenspezifisch errechnet und werden nachfolgend sowohl monetär als auch im Verhältnis zum derzeitigen warengruppenspezifischen Umsatz an den jeweiligen Standorten dargestellt. Dabei wird räumlich nach der jeweiligen städtebaulichen Lage der einzelnen Angebotsstandorte differenziert. Die Ergebnisse werden in der nachfolgenden Tabelle 5 zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 5: Prognostizierte Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel durch das Vorhaben

Standort	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren/Körperpflegeartikel	
	prozentuale Umverteilung in %	monetäre Umverteilung in Mio. €	prozentuale Umverteilung in %	monetäre Umverteilung in Mio. €
zentrale Versorgungsbereiche				
Billerbeck ZVB Hauptzentrum	2%	0,2	*	*
Billerbeck VBS Industriestraße	3%	0,4	*	*
Nottuln ZVB Ortszentrum	6%	1,2	6%	0,1
Nottuln NVZ Appelhülsen	7%	0,7	*	*
Nottuln NVZ Appelhülsener Straße	7%	1,4	*	*
städttebaulich integrierte Lagen Havixbeck				
Havixbeck NVS Schützenstraße (Netto)	7%	0,2	*	*
Havixbeck NVS an der Feuerstraße (Lidl)	7%	0,6	*	*
städttebaulich integrierte Streulagen				
Billerbeck	4%	0,2	*	*
Nottuln	*	*	6%	0,2
städttebaulich nicht integrierte Streulage				
Senden	6%	0,1	3%	0,3

ZVB = zentraler Versorgungsbereich

VBS = Verbundstandort

NVZ = Nahversorgungszentrum

NVS = Nahversorgungsstandort

* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht plausibel nachweisbar und hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen nicht relevant

Quelle: Erhebungen und Berechnungen Junker + Kruse auf Basis der o. g. Eingangswerte

- Im Umland der Gemeinde Havixbeck ergeben sich nur für die **drei zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Nottuln** prozentuale Umsatzumverteilungen, die über dem **Schwellenwert von 6 %** liegen. Bei den beiden **Nahversorgungszentren Appelhülsen (Nottuln)** und **Appelhülsener Straße (Nottuln)** wird eine prozentuale Umsatzumverteilung

von je **7 %** prognostiziert mit monetären Umverteilungen zwischen maximal 0,7 bis 1,4 Mio. Euro. Im **zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum** (Nottuln) liegt die prozentuale Umsatzumverteilung bei **6 %** und die monetäre Umverteilung bei 1,2 Mio. Euro.

- Für die zentralen Versorgungsbereiche in **der Gemeinde Billerbeck** werden nur geringfügige prozentuale Umsatzumverteilungen von maximal **3 %** prognostiziert.
- Für die beiden solitären **Nahversorgungsstandorte in Havixbeck** werden prozentuale Umsatzumverteilungen von **7 %** und monetäre Umsatzumverteilungen von 0,2 bis 0,6 Mio. Euro prognostiziert. Beide Nahversorgungsstandorte übernehmen eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.
- Im **Ortsteil Bösensell der Gemeinde Senden** werden prozentuale Umsatzumverteilungen von 6% und monetäre Umsatzumverteilungen von 0,1 Mio. Euro prognostiziert. Der hier betroffene Betrieb (nah & gut) befindet sich in einer städtebaulich nicht integrierten Lage, jedoch trägt dieser Betrieb zur wohnungsnahen Grundversorgung im Ortsteil Bösensell bei. In dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Senden (2018)²¹ wird er deshalb als **Grundversorgungsstandort** Bahnhofstraße, den es zu erhalten gilt, ausgewiesen.
- In der Hauptwarengruppe Drogeriewaren/Körperpflegeartikel ist das Ortszentrum von Nottuln der einzige zentrale Versorgungsbereich, bei dem rechnerisch nachweisbare monetäre Umsatzumverteilungen ermittelt werden. Die prozentuale Umsatzumverteilung liegt bei 6 % Prozent.

Im Folgenden werden die zentralen Versorgungsbereiche sowie Nah- und Grundversorgungsstandorte mit nachweisbaren Umsatzumverteilungen, die oberhalb des Schwellenwertes (6 %) liegen, im Hinblick auf mögliche städtebauliche Auswirkungen näher untersucht:

Ortszentrum Nottuln

- Für das **Ortszentrum von Nottuln** ergibt sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzumverteilung von 7 % bzw. 1,2 Mio. Euro. Im zentralen Versorgungsbereich bestehen rund 2.850 m² Verkaufsfläche und sieben Hauptanbieter, darunter die beiden großflächigen Lebensmittelmärkte Lidl und Edeka. Aufgrund der Verteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf eine Vielzahl von Anbietern ist die prognostizierte Umsatzumverteilung als städtebaulich unproblematisch einzustufen. Zudem ist eine Geschäftsaufgabe der beiden Lebensmittelmärkte aufgrund ihrer Konkurrenzfähigkeit nicht zu befürchten.
- In der Warengruppe Drogeriewaren/Körperpflegeartikel ist der zentrale Versorgungsbereich von Umsatzumverteilungen mit einer Quote von 6 % betroffen, wobei die zu prognostizierenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen mit 0,1 Mio. Euro vergleichsweise gering sind. Diese betreffen in erster Linie die dort ansässigen Drogeriemärkte Rossmann und dm sowie die Parfümerie Balster. Aufgrund der Verteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf mehrere Anbieter ist die prognostizierte Umsatzumverteilung als städtebaulich

²¹ Junker + Kruse (2018): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Senden – Fortschreibung. Dortmund

unproblematisch einzustufen.

- **Negative städtebauliche Auswirkungen** auf den zentralen Versorgungsbereich **Ortszentrum Nottuln** sind somit **nicht zu erwarten**.

Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße (Nottuln)

- Das Nahversorgungszentrum befindet sich rund 100 Meter südlich des Ortszentrum Nottuln. Das Zentrum wird durch seine nahversorgungsrelevanten Angebote geprägt. Die 4.000 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verteilen sich auf neun Anbieter. Die Magnetbetriebe sind die großflächigen Anbieter Netto, Aldi und K+K. Für das Nahversorgungszentrum Appelhülsener Straße ergibt sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzumverteilung von **7 %**, was einer monetären Umverteilung von rund **1,4 Mio. Euro** entspricht. Aufgrund der Verteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf eine Vielzahl von Anbietern ist die prognostizierte Umsatzumverteilung als städtebaulich unproblematisch einzustufen. Zudem ist eine Geschäftsaufgabe der strukturprägenden Lebensmittelmärkte aufgrund ihrer Konkurrenzfähigkeit nicht zu befürchten. **Negative städtebauliche Auswirkungen** auf den zentralen Versorgungsbereich sind somit **nicht zu erwarten**.

Nahversorgungszentrum Appelhülsen (Nottuln)

- Das Nahversorgungszentrum Appelhülsen befindet sich zentral im Nottulner Ortsteil Appelhülsen. Hier befinden sich fünf Hauptanbieter in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die zusammen eine warengruppenspezifische Verkaufsfläche von rund 1.950 m² aufweisen. Die beiden strukturprägenden Betriebe sind der Lebensmitteldiscounter Netto und der Lebensmittelvollsortimenter K+K im Norden des zentralen Versorgungsbereiches. Im Nahversorgungszentrum Appelhülsen werden nachweisbare Auswirkungen von 7 % prognostiziert, was monetären Umsatzumverteilungen von 0,7 Mio. Euro entspricht. Aufgrund der Verteilung der vergleichsweise geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf mehrere Anbieter ist die prognostizierte Umsatzumverteilung als städtebaulich unproblematisch einzustufen. **Negative städtebauliche Auswirkungen** auf diese zentralen Versorgungsbe-
reiche sind somit **nicht zu erwarten**.

Nahversorgungsstandort Schützenstraße (Havixbeck)

- Der Nahversorgungsstandort an der Schützenstraße übernimmt mit dem dort ansässigen Netto im Wesentlichen eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im östlichen Havixbeck. Die Umsatzumverteilung liegt mit 7 % und 0,2 Mio. Euro nur leicht über dem Schwellenwert und sind als rein wettbewerblich einzuordnen. Hinzu kommt, dass sich die Wettbewerbssituation in Havixbeck infolge der Erweiterungsvorhaben nicht grundsätzlich verändern wird. Folglich sind negative städtebauliche sowie versorgungsstrukturelle Auswirkungen infolge absatzwirtschaftlicher Auswirkungen nicht zu erwarten.

Nahversorgungsstandort An der Feuerwache (Havixbeck)

- Am Nahversorgungsstandort an der Feuerwache ist aktuell der Lebensmitteldiscounter Lidl vorhanden. Der Standort ergänzt die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs um das nördliche Havixbeck. Der Standort verfügt über ein modernes Betriebsgebäude mit einer betriebstypenadäquaten Verkaufsflächengröße. Zwar liegt die Umsatzumverteilung mit 7 % beziehungsweise 0,6 Mio. Euro leicht oberhalb des Schwellenwerts und sind als rein wettbewerblich einzuordnen. Hinzu kommt, dass sich die Wettbewerbssituation in Havixbeck infolge der Erweiterungsvorhaben nicht grundsätzlich verändert wird. Folglich sind negative städtebauliche sowie versorgungsstrukturelle Auswirkungen infolge absatzwirtschaftlicher Auswirkungen nicht zu erwarten.

Grundversorgungsstandort Bahnhofstraße (Senden)

- Bei dem Betrieb an der Bahnhofstraße im Ortsteil Bösensell handelt es sich um den einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter, welcher sich in nicht integrierter Siedlungsrandlage befindet. Der Betrieb übernimmt eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil Bösensell und ist auch für einen Teil der Bevölkerung fußläufig zu erreichen. Die Umsatzumverteilung liegt bei 7 %, was einer monetären Umverteilung von rund 0,1 Mio. Euro entspricht und sich damit knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsgrenze bewegt. Aufgrund der sehr niedrigen monetären absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und der Tatsache, dass sich die Wettbewerbssituation nicht grundsätzlich verändern wird, ist ein Umschlagen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ist nicht zu erwarten.

Insgesamt lassen die Ergebnisse **ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht erwarten.**

6 Überprüfung der Kompatibilität des Planvorhabens mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen²² formuliert für die Ausweisung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Kernsortimenten die folgenden Festlegungen:

6.5-1 Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (Ziel)

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

Der Vorhabenstandort ist gemäß dem aktuell rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster²³ (in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2025) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Somit ist eine **Kompatibilität mit dem Ziel 6.5-1 gegeben.**

6.5-2 Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen (Ziel)

Die betrachteten Lebensmittelmärkte westlich der Blickallee liegen gemäß des aktuellen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Havixbeck (2025) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Ortszentrum Havixbeck.

Die geplanten Erweiterungen sind somit mit **Ziel 6.5-2 kompatibel.**

6.5-3 Beeinträchtungsverbot (Ziel)

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

Die Überprüfung des **Beeinträchtungsverbotes** hat ergeben, dass negative

²² Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft getreten am 08. Februar 2017 (erweitert zuletzt durch die 2. Änderung am 1. Mai 2024.)

²³ Bezirksregierung Münster (2025): Regionalplan Münsterland. Münster

städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten sind (vgl. Kapitel 5.2).

Eine **Kompatibilität mit Ziel 6.5-3** ist demnach **gegeben**.

Insgesamt ist festzuhalten, dass eine Kompatibilität des Planvorhabens mit den landesplanerischen **Zielen und Grundsätzen des LEP NRW gegeben** ist.

7 Fazit

- In der vorliegenden städtebaulichen Wirkungsanalyse wird untersucht, ob durch die geplanten Erweiterungen des Lebensmitteldiscounters der Firma Aldi (Gesamtverkaufsfläche von 1.050 m²), des Lebensmittelvollsortimenter der Firma K+K (Gesamtverkaufsfläche von 1.550 m²) und des Lebensmittelvollsortimenter der Firma Edeka (Gesamtverkaufsfläche von 1.550 m²) in der Gemeinde Havixbeck relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in verbrauchernahen Versorgungsstandorten nach sich ziehen könnten.
- Die ermittelten Umsatzumverteilungen an allen untersuchungsrelevanten Angebotsstandorten betragen maximal 7 % in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Körperpflegeartikel. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen kann ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Effekte ausgeschlossen werden.
Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die wohnortnahe Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum sind daher nicht zu erwarten.
- Eine **Vereinbarkeit** des Vorhabens mit den landesplanerischen Regelungen des **LEP NRW** ist gegeben.
- Eine Entwicklung auf der Fläche ist insbesondere vor dem Hintergrund der unterdurchschnittlichen Zentralität in der Gemeinde Havixbeck in Bezug auf das Lebensmittelangebot zu befürworten.

Das Vorhaben ist aus gutachterlicher Sicht zu befürworten.

Verzeichnisse

Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandortes	12
Karte 2:	Abgrenzung des Untersuchungsraums/Einzugsgebiets.....	16
Karte 3:	Angebotssituation im Untersuchungsraum	19

Tabellen

Tabelle 1:	Einwohner und einzelhandelsrelevante stationäre Kaufkraft im Untersuchungsraum (relevante Siedlungskörper)	18
Tabelle 2:	Untersuchungsrelevantes Angebot im Untersuchungsraum.....	20
Tabelle 3:	Zentralitäten nach Warengruppen	21
Tabelle 4:	Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	25
Tabelle 5:	Prognostizierte Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel durch das Vorhaben	26