Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf

Untersuchung im Auftrag der Stadt Warendorf

Endbericht

Stefan Kruse
André Lorenzen

unter Mitarbeit von:
Eva Stubert

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31 – 55 78 58-0 Fax 02 31 – 55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

August 2007

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage und Anlass der Untersuchung 5

2 Methodische Vorgehensweise 8

2.1 Angebotsanalyse 8

2.2 Nachfrageanalyse 12

2.3 Städtebauliche Analyse 15

3 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Warendorf 18

3.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung 18

3.2 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung 19

4 Angebotssituation des Warendorfer Einzelhandels 22

4.1 Allgemeine Angebotssituation auf gesamtstädtischer Ebene 22

4.1.1 Einzelhandelsrelevante Kennwerte 22

4.1.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots 26

4.1.3 Umsätze des Warendorfer Einzelhandels 31

4.2 Angebotssituation im Stadtteil Warendorf 34

4.2.1 Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Warendorf 34

4.2.2 Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtteil Warendorf 35

4.2.3 Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche 39

4.2.4 Nahversorgungssituation im Stadtteil 41

4.3 Angebotssituation im Stadtteil Freckenhorst 42

4.3.1 Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Freckenhorst 42

4.3.2 Zentraler Versorgungsbereich im Stadtteil Freckenhorst 43

4.3.3 Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs 45

4.3.4 Nahversorgungssituation im Stadtteil Freckenhorst 45

4.4 Angebotssituation in den übrigen Stadtteilen 46

4.4.1 Einzelhandelsstruktur in den übrigen Warendorfer Stadtteilen 46

4.4.2 Zentrale Versorgungsbereiche in den übrigen Warendorfer Stadtteilen 47

4.4.3 Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche 48

4.4.4 Nahversorgungssituation in den übrigen Warendorfer Stadtteilen 49

5 Nachfragesituation des Warendorfer Einzelhandels 50

5.1 Einzugsgebiet 50

5.2 Kaufkraftpotenzial im Kerneinzugsbereich 52

5.3 Kaufkraftströme 54

5.3.1 Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss in Warendorf 54

5.3.2 Räumliche Einkaufsorientierung der Warendorfer Bevölkerung 59

5.4 Bewertung des Einzelhandelsstandorts Warendorf aus Sicht der Kunden 64

5.5 Zentralitäten nach Warengruppen 66

5.6 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse 69

6 Zukünftige Entwicklungsspielräume und –szenarien der Einzelhandelsentwicklung in Warendorf 71

6.1 Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung 71

6.2 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume 72

6.2.1 Allgemeine Aussagen zu absatzwirtschaftlichen Spielräumen 72

6.2.2 Parameter von absatzwirtschaftlichen Spielräumen bzw. zukünftigen Verkaufsflächenspielräumen 74

6.2.3 Absatzwirtschaftliche Spielräume in der Stadt Warendorf 75

6.3 Räumlich-funktionale Entwicklungsspielräume 78

6.4 Steuerungsmodelle der Einzelhandelsentwicklung (Szenarien) 80

6.4.1 Szenario 1: "Freies Spiel der Kräfte" 80

6.4.2 Szenario 2: „Restriktion" 83

6.4.3 Szenario 3: „Räumlich-funktionale Gliederung" 85

6.4.4 Szenario 4: „Steuerung mit Ausnahmen" 86

6.5 Fazit 88

7 Einzelhandelsentwicklungskonzept 91

7.1 Ziele der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Warendorf 91

7.2 Definition der zukünftigen Warendorfer Zentrenstruktur 94

7.3 Grundsätze zur zukünftigen räumlichen Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren in Warendorf 96

7.4 Standortbezogene Empfehlungen für die Entwicklungsbereiche des Warendorfer Einzelhandels 101

7.4.1 Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich" 102

7.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Freckenhorst 104
7.4.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hoetmar 106
7.4.4 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Milte 106
7.4.5 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage 107
7.4.6 Sonderstandort „August-Wessing-Damm“ 108
7.5 Tabubereiche 110
7.6 Einordnung von Potenzialflächen 110
7.7 Warendorfer Sortimentsliste 115
7.8 Ergänzende planungsrechtliche Empfehlungen 121

8 Schlusswort 123

1 Ausgangslage und Anlass der Untersuchung

Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel

Der Strukturwandel im Einzelhandel hält, obwohl schon mehr als drei Jahrzehnte andauernd und in diesem Zeitraum mehrfach für beendet erklärt, weiter an. Waren es in den 80er und 90er Jahren die Fachmärkte und die Diversifizierung der Sortimente und Betriebskonzepte, so sind es seit Ende der 90er Jahre neben den großmaßstäblichen Shopping-Centern insbesondere die discountorientierten Vertriebsschienen und Betriebe, die massiv auf den deutschen Einzelhandelsmarkt drängen. Herausragendes Beispiel in diesem Kontext sind sicherlich die Lebensmitteldiscounter, die gleich mehrere Strategien in ihren Betriebskonzepten vereinigen: In der Regel autokundenorientierte Standortwahl mit ausreichenden Stellplätzen; preisaggressiv im Kernsortiment Lebensmittel bzw. Food sowie gezielte (wöchentlich wechselnde) Sortimentsergänzungen mit Non-Food-Artikeln, die dann nicht selten Marktanteile von bis zu 50 % für den Angebotszeitraum erreichen und somit in erhebliche Konkurrenz zu den anderen Anbietern in den jeweiligen Warengruppen treten.

Es entstanden und entstehen immer noch zahlreiche Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstrukturen, die wiederum in zahlreichen Fällen dazu geführt haben, dass diese sowohl in ihrer Attraktivität als auch in ihrer ökonomischen Bedeutung (auch für andere innenstadtrelevante Nutzungen) an Bedeutung verloren haben. Ebenso hat das ehemals dichte Netz der wohnungsnahen Grundversorgung in vielen Regionen Deutschlands erheblich unter dieser Entwicklung an Bedeutung verloren.

Ähnliches gilt, wenngleich nicht so aggressiv auftretend, für Fachmärkte. Auch sie suchen nach wie vor all zu häufig Standorte außerhalb der unmittelbaren Zentren und können somit einen weiteren Bedeutungsverlust historisch gewachsener und häufig auch mit nicht geringen öffentlichen Fördermitteln sanierten Zentren nach sich ziehen.

Parallel zu dieser Entwicklung ist ein immer größer werdender Leerstand von kleinen und großen Ladenlokalen zu beobachten. Traf dies bis Mitte der 90er Jahre in der Regel auf Rand- oder Streulagen zu, so gehören „zugeklebte Schaufenster" mittlerweile zu dem Erscheinungsbild der zentralen Geschäftslagen.

Warum ist ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Warendorf sinnvoll?

Den oben genannten betrieblichen/konzernimmanenten Entwicklungen stehen raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen und gesetzliche Grundlagen auf Bundes- wie auf Landesebene gegenüber, die nicht immer mit den Vorstellungen der Ansiedlungsinteressen-

ten in Einklang zu bringen sind. Auch die Stadt Warendorf sieht sich vor der Aufgabe, im Spannungsfeld zwischen betreibermotivierten Standortrahmenbedingungen auf der einen und volkswirtschaftlich/städtebaulich/stadtentwicklungsrelevant motivierten Zielvorstellungen auf der anderen Seite einen auf die spezifische Situation in der Stadt abgestimmten, konstruktiven Umgang mit den erwähnten Strukturentwicklungen zu finden.

Zentren- bzw. auch nahversorgungsrelevante Sortimente an städtebaulich nicht integrierten Standorten können durch Überschneidungen mit Angeboten in den städtebaulich-funktionalen Zentren der Stadt Warendorf bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (wie z.B. niedrigere Miet- und Grundstückspreise, geringere Betriebs- und Personalkosten, mehr Stellplätze oder größere Flexibilität bei Erweiterungen) kurz- bis mittelfristig zu einem massiven Bedeutungsverlust der zentralen Versorgungsbereiche führen. Vor dem Hintergrund dieser Überlegenheit städtebaulich nicht integrierter Standorte in punkto Flächenpotenziale und Stellplätze sowie dem anhaltenden Ansiedlungsdruck an Standorten ohne Kontext zu den bestehenden Einzelhandelszentren, sind eindeutige politische und planerische Aussagen seitens der Stadt Warendorf unerlässlich. Nur ein klares Konzept mit verbindlichen Aussagen zur zukünftigen räumlichen, quantitativen und qualitativen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung kann verhindern, dass die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere der Hauptgeschäftsbereich als Einzelhandelsstandorte an Bedeutung verlieren.

Für die weitere Entwicklung des Warendorfer Einzelhandels ist neben den Einzelhändlern und den Haus- und Grundstückseigentümern nicht zuletzt die Stadt Warendorf als Träger der kommunalen Planungshoheit verantwortlich. So ist es die Stadt, die letztlich günstige Bedingungen im Rahmen ihres Ordnungs- und Baurechtes schaffen kann, die es dann von interessierten Investoren und Betreibern auszufüllen gilt.

Dabei ergeben sich zudem klare Vorteile für alle beteiligten Akteure:

- Es wird eine zukünftig abgestimmte Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen im Konsens aller Akteure auf Ebene der Stadt Warendorf möglich.
- Es wird ein Beitrag für eine aktive Wirtschafts-, Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in der Stadt geleistet.
- Es wird eine stringente Ansprache potenzieller Investoren ermöglicht.
- Bisher getätigte Investitionen und vorhandene noch funktionstüchtige Einzelhandelsimmobilien bleiben weiterhin in Wert gesetzt.
- Vor allem durch eine quantitative Steuerung wird eine ruinöse Wettbewerbssituation verhindert.

Aus diesen Gründen erscheint es konsequent und auch zwingend erforderlich, dass die Stadt Warendorf beschlossen hat, ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeiten zu lassen, mit dessen Durchführung im Juni 2006 das Büro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung beauftragt wurde. Diese Untersuchung soll, unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demografischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen Strategien zur Einzelhandels- und letztendlich dann auch Stadtentwicklung aufzeigen. Ziel ist es, insbesondere vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung und Gesetzgebung im Themenkomplex Einzelhandel, eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Bewertungsgrundlage für aktuell anstehende Bebauungsplanverfahren und/oder Ansiedlungsanfragen zu liefern als auch mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten aufzuzeigen, so dass sowohl Stadtverwaltung als auch Politik in die Lage versetzt werden, eine stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidung zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtischen Versorgungsstrukturen einschätzen zu können.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept kann sich in diesem Zusammenhang als grundlegender Orientierungs- und Steuerungsrahmen für die weitere Einzelhandelsentwicklung in und für Warendorf erweisen!

2 Methodische Vorgehensweise

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf stützt sich sowohl auf die Ergebnisse primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzepts eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. Zu den primärstatistischen Erhebungen zählen eine Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im Warendorfer Stadtgebiet, eine telefonische Haushaltsbefragung, eine Kundenherkunftserhebung sowie eine Unternehmerbefragung mit ausgewählten Warendorfer Einzelhändlern.

Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Stadt Warendorf gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der BBE Handelsforschung, Köln.

Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange abgestellte Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche i.S.d. §§ 2(2) und 34(3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Darüber hinaus rundet dieser Arbeitsschritt die quantitativen Bausteine sinnvoll ab, so dass sich in der Gesamtschau ein detailliertes Bild zur Einkaufssituation in der Stadt Warendorf ergibt.

2.1 Angebotsanalyse

Bestandserhebung

Der Analyse der Angebotssituation liegen Daten aus einer umfassenden Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe (inkl. Leerstände) im Warendorfer Stadtgebiet zugrunde. Hierzu wurde im Juni 2006 eine flächendeckende Begehung des gesamten Stadtgebiets mit gleich-

zeitiger Erfassung und Kartierung aller Ladengeschäfte des funktionellen Einzelhandels[1] durchgeführt.

Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden zunächst die *Gesamtverkaufsflächen* und die jeweiligen *Hauptbranchen* der einzelnen Anbieter aufgenommen. Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden[2].

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung des OVG Münster zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Hauptsortimenten zentrentragende Funktion einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher alle geführten Sortimentsgruppen differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der späteren Auswertung und Analyse wurden diese Sortimentsgruppen den der nachfolgend aufgeführten Tabelle 1 zu entnehmenden 17 Hauptbranchen zugeordnet.

---

[1] Zum funktionellen Einzelhandel (auch Einzelhandel im engeren Sinne genannt) werden neben dem eigentlichen Einzelhandel auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien) sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoffhandel werden nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet, wohl aber Tankstellenshops, Kiosks und Apotheken.

[2] Dabei können aufgrund unterschiedlicher Definitionen des Begriffs Verkaufsfläche durchaus Differenzen zwischen den nach dieser Methodik ermittelten Verkaufsflächenzahlen und anderen Datenquellen entstehen (z.B. durch Nicht-Berücksichtigung von Kassenzonen und/oder gewichteten Außenflächen). Die Zugehörigkeit solcher Flächen zur Verkaufsfläche wurde jedoch durch das jüngste Urteil des Bundesverwaltungsgericht bestätigt (vgl. BVerwG 4 C 10.04 Beschluss vom 24. November 2005).

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Einzelhandelserhebung Warendorf

Hauptbranchen		Sortimentsgruppen (Erhebungsgrundlage)
Überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe:		
1.	Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelfacheinzelhandel) Bäckerei- und Konditoreiwaren Metzgerei- / Fleischereiwaren Getränke
2.	Blumen / Zoo	Schnittblumen Tierfutter
3.	Gesundheits- und Körperpflegeartikel	Drogeriewaren (Kosmetika, Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, etc.) Parfümerieartikel Reformwaren Freiverkäufliche Apothekenwaren
4.	Papier, Bücher, Schreibwaren / Zeitschriften / Zeitungen	Sortimentsbuchhandel Papier, Schreibwaren, Bürobedarf Zeitungen und Zeitschriften
Überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe:		
5.	Bekleidung / Wäsche	Herren-, Damen- und Kinderbekleidung Bekleidung allgemein (Berufsbekleidung, Lederbekleidung, Pelze etc.) Wäsche und Miederwaren / Bademoden Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
6.	Schuhe / Lederwaren	Schuhe Lederwaren (Koffer, Taschen, Schirme, Kleinteile)
7.	Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat / Geschenkartikel	Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren Glas, Porzellan, Keramik Geschenkartikel
8.	Spielwaren / Hobby- und Bastelartikel / Musikinstrumente	Spielwaren Musikinstrumente und Zubehör Künstler- und Bastelbedarf Sammlerbriefmarken und –münzen
9.	Sportartikel / Fahrräder / Campingartikel	Sportbekleidung und -schuhe Sportartikel und -geräte Campingartikel Fahrräder und Zubehör Waffen, Angler- und Jagdbedarf
Überwiegend Langfristige Bedarfsstufe		
10.	Wohnungseinrichtungsbedarf	Wohn- und Einrichtungsbedarf Haus- und Heimtextilien, Gardinen Sicht- und Sonnenschutz Teppiche (Einzelware) Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Bettwaren und Matratzen Haus-, Bett- und Tischwäsche
11.	Möbel	Möbel Bad- und Küchenmöbel Büromöbel Gartenmöbel, Polsterauflagen Antiquitäten
12.	Elektrogeräte / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	Elektrogroßgeräte (Öfen, Herde, Kühlschränke (weiße Ware)) Leuchten

13.	Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte (braune Ware)
14.	pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel	Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf Hörgeräte Optikartikel
15.	Uhren / Schmuck	Uhren, Schmuck
16.	Bau- und Gartenmarktsortimente	Baustoffe und sonstiges baumarktspezifisches Sortiment (Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren und Beschläge, Sanitärbedarf, Teppiche (Auslegware), Werkzeuge, Elektroartikel und –installationsmaterial) Pflanzen, Sämereien Gartenbedarf und -geräte Kfz-Zubehör Zoologischer Bedarf (Tiere, Käfige, Aquarien, etc.)
17.	Sonstiges	Aktionswaren, Erotikartikel, Kinderwagen

Quelle: Eigene Darstellung

Die in Anlehnung an die vorstehende Tabelle durchgeführte flächendeckende Begehung und Vollerhebung des Einzelhandels in Warendorf im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelangebots sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf der Ebene der einzelnen Stadtteile dar. Nicht nur durch die stadtteilspezifische Zugehörigkeit der Einzelhandelsgeschäfte, sondern auch durch die im Zusammenhang mit der städtebaulichen Analyse durchgeführte räumliche Einordnung der Geschäfte in verschiedene Lagekategorien (vgl. Kap. 2.3) können insbesondere im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen sowie die wohnungsnahe Grundversorgung Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. So stellt die Einordnung nach Lagekategorien beispielsweise eine wichtige Grundlage zur Erarbeitung der Warendorfer Sortimentsliste (vgl. Kap. 7.7) dar.

Fachgespräche mit örtlichen Unternehmern

Des Weiteren wurden persönliche Fachgespräche mit Warendorfer Einzelhändlern, die mit den Facetten des Standorts und Entwicklungen im Einzelhandel vertraut sind, geführt. Diese Befragungen zielten darauf ab, individuelle Meinungen und Einschätzungen von beteiligten Einzelhandelstreibenden in Erfahrung zu bringen sowie ein Stimmungsbild zur aktuellen Situation in Warendorf und möglichen Entwicklungsperspektiven zu erhalten. So können die detaillierten Kenntnisse und Erfahrungen der Einzelhändler in die Bewertungen des Gutachters mit einbezogen werden.

Mit Hilfe eines Leitfragebogens wurden die Gesamtsituation des Einzelhandelsstandorts Warendorf, Stärken und Schwächen der zentralen Versorgungsbereiche und der Konkurrenzsituation zu umliegenden Standorten beleuchtet. Durchgeführt wurden die Interviews am Donnerstag, den 18.01.2007, Montag, den 22.01.2007 und Freitag, den 26.01.2007.

Die Inhaber / Geschäftsführer / Filialleiter folgender Betriebe wurden interviewt:

- „Vom Fass" (Münsterstraße 32),
- Schuhhaus Krückemeyer (Freckenhorster Straße 8),
- Königsgarten (Krickmarkt 8),
- Optik Neukötter (Münsterstraße 13a),
- Esprit (Münsterstraße 1),
- Café Hülsmann (Krickmarkt 4),
- Neehus Fahrräder u. Nähmaschinen (Oststraße 19),
- Gardinen und Raumausstatter Pumpe (Freckenhorster Straße 10),
- Modehaus Ebbers (Münsterstraße 3),
- Intersport Kuschinski (Freckenhorster Straße 13-17),
- Computer Müller (Freckenhorster Straße 31),

An dieser Stelle sei den Teilnehmern der Gespräche nochmals herzlich für ihr Interesse und ihre Mitwirkung gedankt.

Die Ergebnisse der Angebotsanalyse werden in Kapitel 4 dieser Untersuchung dargestellt.

2.2 Nachfrageanalyse

Einen zweiten wichtigen Baustein der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfrageseite dar. Sie muss ein ebenso umfassendes Bild über die spezifischen Einkaufsgewohnheiten und –präferenzen der Warendorfer Bevölkerung liefern wie Rückschlüsse über den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels ermöglichen.

Haushaltsbefragung

Um einen umfassenden Einblick in das räumliche und branchenspezifische Einkaufsverhalten der Bevölkerung der Stadt Warendorf und die daraus resultierenden Kaufkraftströme zu erhalten, wurde eine über das Stadtgebiet gewichtete Haushaltsbefragung durchgeführt. Hieraus lassen sich u.a. die für Warendorf spezifischen Kaufkraftbindungs- und -abflussquoten ermitteln. Neben diesen Kenngrößen liefert die Befragung aber auch Erkenntnisse über die

qualitative Einschätzung des Einkaufsstandorts Warendorf aus Kundensicht sowie Gründe und Motive für Einkaufsgewohnheiten.

Die Haushaltsbefragung wurden von Dienstag, den 22.08.2006 bis Donnerstag, den 24.08.2006 entsprechend der stadträumlichen Verteilung der Wohnbevölkerung auf die einzelnen Stadtteile von der Firma marketing consulting systems GmbH, Erfurt (mcs GmbH) im Auftrag des Büros Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung, Dortmund durchgeführt. Insgesamt wurden 401Haushalte aus Warendorf interviewt. Die Anzahl der Interviews in den Befragungsbereichen entspricht in etwa der Bevölkerungsverteilung auf die einzelnen Stadtteile Warendorfs.

Tabelle 2: Räumliche Differenzierung der Haushaltsbefragung

Befragungs-bereich	Anzahl der Interviews	in %
Warendorf	248	61,8
Freckenhorst	81	20,2
Hoetmar	25	6,2
Milte	21	5,2
Einen	12	3,0
Müssingen	14	3,5
Warendorf gesamt	**401**	**100,0**

Tabelle 3: Alter der befragten Personen

Altersstufen	Anzahl der Interviews	in %
unter 20 Jahre	12	3,0
21-30 Jahre	39	9,7
31-40 Jahre	79	19,7
41-50 Jahre	93	23,2
51-60 Jahre	76	19,0
61-70 Jahre	64	16,0
über 70 Jahre	38	9,5
gesamt	**401**	**100,0**

Haushaltsbefragung Warendorf, August 2006

Insgesamt liegt mit der räumlichen Differenzierung der Haushaltsbefragung und der Differenzierung nach Alterstufen eine notwendige und zugleich ausreichende Repräsentativität vor. Die überdurchschnittliche Berücksichtigung weiblicher Befragter (ca. 73 %) spiegelt die generell zu beobachtende Zuständigkeit dieser Bevölkerungsgruppe für den Einkauf im Rahmen „familiärer Aufgabenteilung“ wider, denn als Zielperson wurde dasjenige Haushaltsmitglied angesprochen, das die Einkäufe hauptsächlich tätigt.

Die Befragung wurde in Form eines so genannten Computer-Assisted-Telephone-Interviewing (CATI) durchgeführt. Hierbei handelt es sich um telefonische Interviews mit Hilfe eines elektronischen Fragebogens, der es ermöglicht, bereits während der Interviewdurchführung eine analoge Datensatzspeicherung vorzunehmen (Eingabe während der Befragung in eine Datenbank). Um sicher zu stellen, dass bereits während der Befragung keine Fehler unterlaufen, erfolgt eine regelmäßige Evaluation der Ergebnisse.

Die Haushalte bzw. Telefonnummern wurden nach einem statistischen Zufallsprinzip nach dem Flächenstichproben-Verfahren (sog. area sampling) ausgewählt. Die aus einer Datenbank stammenden Telefondaten unterliegen einer zusätzlichen Kontrolle durch Geocodierung, die auch eine Filterfunktion nach Kommunen und Postleitzahlen zulässt.

Um die Geduld der befragten Haushaltsmitglieder nicht über Gebühr zu strapazieren und die Verweigerungsquote im Rahmen des Üblichen zu halten, ist der Fragebogen bewusst kurz gehalten worden. Adressat der Befragung war jeweils das für den Einkauf verantwortliche Haushaltsmitglied.

Sekundärstatistische Daten

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zu Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u. a. auf Werte der BBE, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Stadt) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes.

Ergänzend zu den vorab beschriebenen primärstatischen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u.a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u.a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

Kundenherkunftserhebung

Ergänzt wird die Betrachtung der Nachfrageseite durch eine Kundenherkunftserhebung, die in Kooperation mit ausgewählten Einzelhändlern in Warendorf durchgeführt wurde. Hierzu wurden im Zeitraum vom 05. - 17. Februar 2007 Postleitzahlen-Listen in rd. 30 ausgewählten Ladenlokalen verschiedener Branchen und Betriebstypen ausgelegt, in denen die für den Kassiervorgang zuständigen Personen die jeweils zahlenden Kunden nach Ihrem Wohnort bzw. der entsprechenden Postleitzahl gefragt haben. Berücksichtigt wurden strukturprägende Einzelhandelsbetriebe im gesamten Warendorfer Stadtgebiet, wobei ein räumlicher Schwerpunkt in den zentralen Versorgungsbereichen der Warendorfer Stadtteile gesetzt wurde. Zu-

sätzlich wurde die Datenbasis durch Angaben einzelner Einzelhändler, die selbst in regelmäßigen Abständen Kundenwohnorterhebungen durchführen, ergänzt. Hierdurch ergibt sich ein realistisches Bild über das derzeitige Einzugsgebiet der Stadt Warendorf.

In der Verknüpfung der Nachfragebausteine ergibt sich ein umfassendes und für die weiteren Bearbeitungsschritte notwendiges Grundlagenmaterial.

2.3 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte Warendorfs im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den zentralen Versorgungsbereichen in den unterschiedlichen Stadtteilen Warendorfs. Durch die Lage im Zentrum einer Stadt bzw. eines Stadtteils sind für die Prosperität eines Geschäftszentrums neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tiefergreifende Analyse der Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzepts, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden. Im Einzelnen werden folgende Themenfelder zur Beurteilung herangezogen:

- Einzelhandelsdichte
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität und der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre

Eine zunehmende Bedeutung ist diesem Analyseschritt durch die Novellierung der §§ 2(2) und 34(3) BauGB zugekommen, bildet die städtebauliche Analyse doch eine elementare Grundlage für die räumliche Abgrenzung der *zentralen Versorgungsbereiche*.

Neben diesen **städtebaulich-funktionalen Zentren** (z.B. Hauptgeschäftsbereich, Stadtteilzentrum und Nahversorgungszentrum) unterscheidet man ferner **integrierte Lagen** (sons-

tige, dem Wohnsiedlungsbereich unmittelbar zugeordnete Standorte) und **nicht integrierte Lage** (Standorte ohne Bezug zu Wohnsiedlungsbereich, d.h. in der Regel Gewerbegebiete oder „Grüne-Wiese"-Standorte). Dieser Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben in verschiedene Lagekategorien kommt insbesondere vor dem Hintergrund einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter Nahversorgung beziehungsweise der wohnungsnahen Grundversorgung wird **die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs** verstanden, **die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden**.

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit- und Körperpflegeartikel, Schreibwaren / Papier / Bücher sowie Blumen/Zoo gezählt. Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandel- und Dienstleistungsangebote. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahe Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 4: Angebotsbausteine wohnungsnahe Nahversorgung

idealtypische Mindestausstattung:	Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel Brot und Backwaren Fleisch und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: Eigene Zusammenstellung

In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel/Lebensmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung sind dabei vor allem räumliche (Erreichbarkeit) und qualitative Aspekte (Betriebsformenmix) von Bedeutung und werden somit ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation berücksichtigt. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und –vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Be-

wertungsmaßstab herangezogen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 700 bis 1.000 m als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wegschwelle für Fußgängerdistanzen[3]. Dieser Radius ist allgemein anerkannt als anzusetzende Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten.

Hieraus und aus den in den Kapiteln 2.1 und 2.2 erläuterten Analysen ergibt sich dann ein umfassendes Gesamtbild der Situation vor Ort. Die städtebaulichen Analysen erfolgen im Kapitel 4 der vorliegenden Untersuchung.

[3] Auch der Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen nennt die zumutbare Grenze von 10 Gehminuten. Legt man eine Laufgeschwindigkeit von durchschnittlich 5,4 km/h bzw. 1,5 m/s zu Grunde, wird in 10 min eine Distanz von rd. 900 m zurückgelegt!
Vgl. Gem. Rd.Erl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft u. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 7.5.1996, in: Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Nr. 38, 49. Jg.. Düsseldorf, 20.06.1996

3 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Warendorf

Zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelssituation in der Stadt Warendorf erfolgt nachstehend eine Übersicht der Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch Prosperität des Einzelhandelsstandorts Warendorf auswirken können.

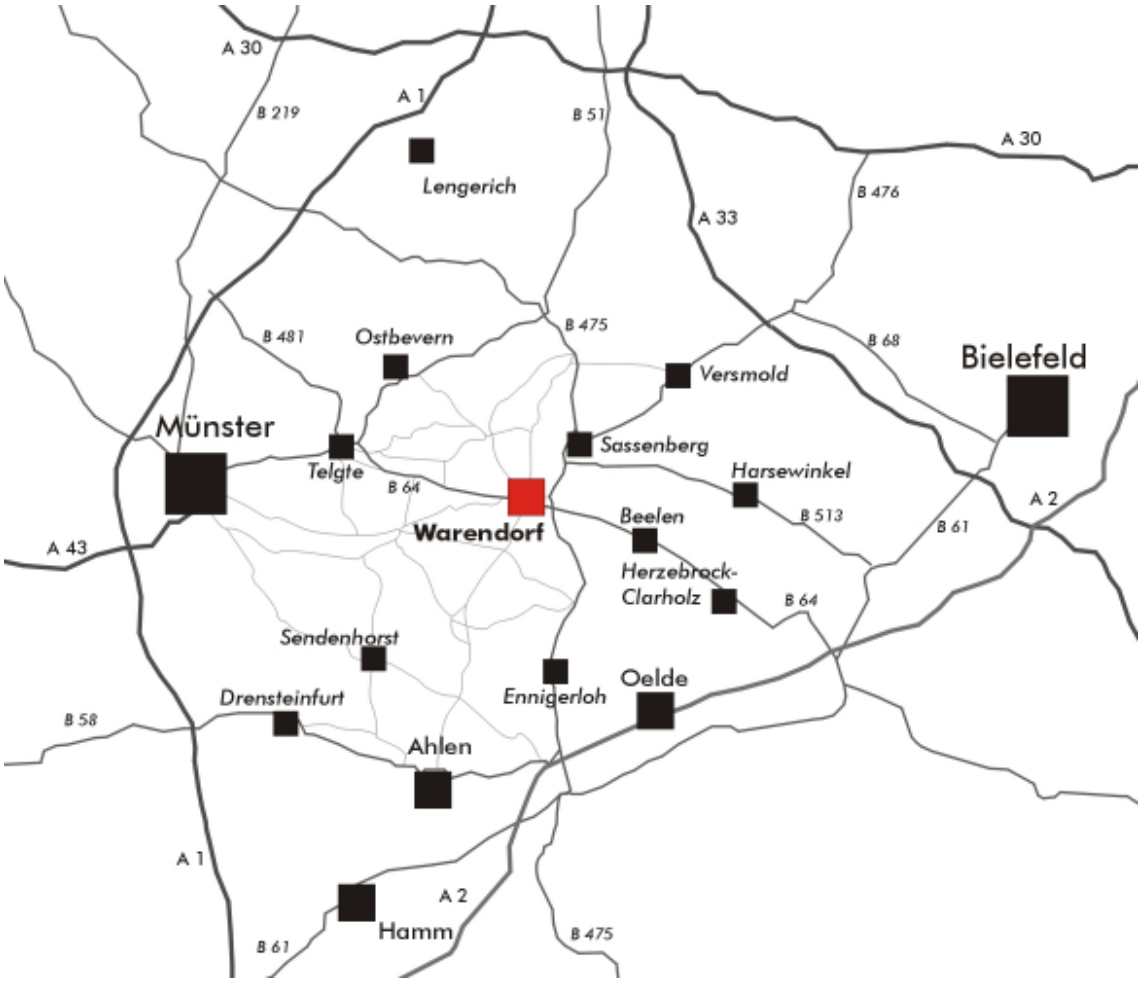
3.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die rund 38.300 Einwohner zählende Stadt Warendorf liegt im nördlichen Nordrhein-Westfalen innerhalb der ländlich strukturierten Region des Münsterlandes. Als Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im Regierungsbezirk Münster übernimmt Warendorf die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums und weist somit Versorgungsfunktionen für die benachbarten Kommunen in der dünn besiedelten Region zwischen den Oberzentren Münster (ca. 25 km westlich), Bielefeld (ca. 35 km östlich) und dem niedersächsischen Osnabrück (ca. 30 km nördlich) auf. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die kreisangehörigen Städte Ahlen (rd. 55.000 Einwohner), Beckum (rd. 37.500 EW) und Oelde (rd. 29.500 EW), die in jeweils rund 20 km Entfernung südlich von Warendorf an der Verkehrsachse A 2 liegen.

Warendorf ist über die Bundesstraßen B 64 (Münster – Bielefeld) und B 475 (Beckum – Emsdetten) an das überregionale Straßennetz angeschlossen, die sich im Stadtgebiet kreuzen. Weitere Land- und Kreisstraßen ergänzen die verkehrliche Verknüpfung der Kreisstadt mit den Kommunen der Region. Anschluss an das Autobahnnetz besteht über die Anschlussstelle Beckum (BAB 2, ca. 20 km südlich) sowie in Münster (BAB 1, ca. 30 km westlich), wobei diese Fernverkehrsanbindungen für den mittelzentralen Verflechtungsbereich des Einkaufsstandorts Warendorf eine eher untergeordnete Rolle spielen. Über einen Haltepunkt der Regionalbahnstrecke Münster – Rheda-Wiedenbrück besteht ferner Anschluss an den regionalen Schienenverkehr.

Aus einzelhandelsseitiger Sicht ist – unter dem Aspekt der regionalen Konkurrenzsituation – für den Einkaufsstandort Warendorf somit eine gute verkehrliche Erreichbarkeit aus den Umlandkommunen gewährleistet. Gleichzeitig sind die Oberzentren der Region von Warendorf aus gut zu erreichen. So beträgt die Fahrtzeit in das starke Konkurrenzzentrum Münster beispielsweise weniger als eine halbe Stunde.

Karte 1: Warendorf – räumliche Lage



Eigene Darstellung

3.2 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Seit der Gebietsstrukturreform aus dem Jahr 1975 besteht die westfälische Stadt Warendorf aus fünf Stadtteilen. Der **Stadtteil Warendorf** bildet mit rund 23.800 Einwohnern (ca. 62 % der gesamtstädtischen Bevölkerung) den Siedlungsschwerpunkt. Das Zentrum des Kernorts Warendorf liegt unmittelbar südlich der Ems, die das Stadtgebiet in Ost-West-Richtung durchfließt und die Stadtstruktur maßgelblich prägt. Zwischen der nördlich verlaufenden Ems und der Verkehrsachse B 64 befindet sich die historische Altstadt Warendorf, die das Einzelhandels-, Kultur- und Dienstleistungszentrum der Stadt beherbergt. Nördlich der Ems sowie südlich und westlich der Altstadt erstrecken sich vorwiegend durch aufgelockerte Wohnbebauung geprägte Siedlungsbereiche. Entlang der stark verkehrlich geprägten Achse der B 64, insbesondere am westlichen (August-Wessing-Damm) und östlichen (Beelener Straße)

Siedlungsrand, dominieren gewerblich genutzte Flächen die Nutzungsstruktur. Hier befinden sich auch verschiedene (großflächige) Einzelhandelseinrichtungen.

Nur rund 3 km südlich des Kernorts Warendorf vorgelagert liegt der mit rund 7.700 Einwohnern zweitgrößte **Stadtteil Freckenhorst**. Das dortige Stadtteilzentrum liegt zentral im Bereich der Durchfahrtsstraße Warendorfer Straße sowie dem angrenzenden Stiftsmarkt und übernimmt eine Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil, der hauptsächlich durch Wohnnutzung dominiert ist. Am Rande der Siedlungsbereiche, insbesondere an der Westkirchener Straße sowie der Everswinkeler Straße liegen größere, gewerblich genutzte Areale, die jedoch kaum Einzelhandelsbesatz aufweisen.

Die dörflich strukturierten **Stadtteile Hoetmar** (ca. 2.400 Einwohner) im südlichen Stadtgebiet sowie **Milte** (ca. 2.000 Einwohner) und **Einen/Müssingen** (insgesamt rd. 2.500 Einwohner) im Nordwesten liegen weiter vom Kernort abgesetzt und weisen deutlich geringere Bevölkerungszahlen auf. In Hoetmar und Milte bilden vereinzelte nahversorgungsrelevante Einzelhandelseinrichtungen jeweils ein kleineres Nahversorgungszentrum im Bereich der historischen Dorfkerne. Der Stadtteil Einen/Müssingen besteht aus zwei separaten Siedlungsbereichen nördlich und südlich der Ems, die keinen kompakten Einzelhandelsstandort, sondern nur wenige Einzelanbieter aufweisen. Sowohl Hoetmar und Milte, als auch Einen/Müssingen dienen fast ausschließlich als Wohnstandorte und weisen nur vereinzelte gewerblich genutzte Flächen auf.

Karte 2: Warendorf – Stadtteile und Siedlungsstruktur

Eigene Darstellung

Das Warendorfer Umland weist eine weithin ländlich geprägte Landschaftsstruktur mit hohem Erholungswert auf. Aus der Perspektive des Tourismus und der Naherholung bieten sich gute Gelegenheiten zum Wandern und Radfahren in der landschaftlich reizvollen münsterländischen Parklandschaft am Oberlauf der Ems. Zudem kommt dem Reitsport in Warendorf traditionell eine hohe Bedeutung zu.

4 Angebotssituation des Warendorfer Einzelhandels

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel aufgeführten standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstrukturen in Warendorf unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt die detaillierte Betrachtung auf Stadtteilebene sowie einzelner Einzelhandelsstandorte in der Stadt Warendorf erfolgt.

4.1 Allgemeine Angebotssituation auf gesamtstädtischer Ebene

4.1.1 Einzelhandelsrelevante Kennwerte

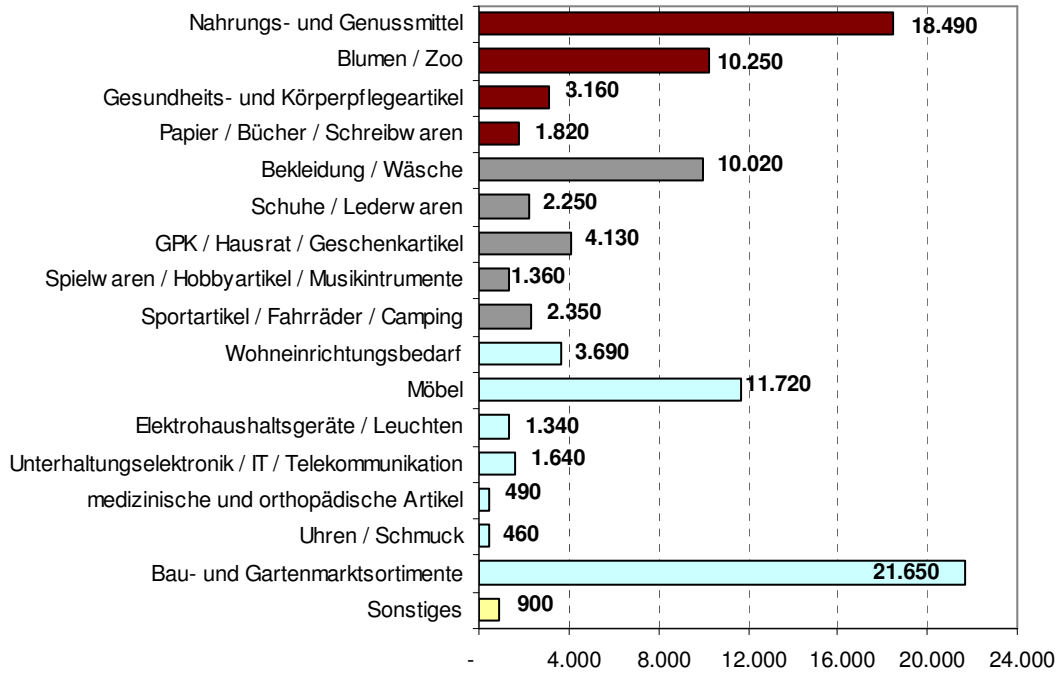
Anhand der sortimentsspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter im Juni 2006 können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Warendorf getroffen werden. Zum Erhebungszeitpunkt stellen sich die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels in Warendorf wie folgt dar:

- Es bestehen **355 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (d.h. ohne KFZ- und Brennstoffhandel, vgl. Kap. 2.1) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **95.710 m²**.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** beträgt etwa **270 m²** und liegt damit über dem bundesdeutschen Schnitt von rund 230 m², was auf einen verhältnismäßig hohen Verkaufsflächenanteil Anteil großflächiger Anbieter im Warendorfer Stadtgebiet hindeutet.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt etwa **2,45 m²** und rangiert damit – unabhängig von branchenspezifischen Betrachtungen – deutlich über dem bundesdeutschen Referenzwert von ca. 1,4 m² pro Einwohner und ist auch im Vergleich zu anderen Mittelzentren vergleichbarer Größenordnung als hoher Ausstattungsgrad festzuhalten.
- Zum Erhebungszeitpunkt bestehen im Stadtgebiet 36 **Leerstände** von Ladenlokalen mit einer geschätzten Verkaufsfläche von insgesamt rund 4.000 m². Dies entspricht einer recht geringen Leerstandsquote von nur 4 % Verkaufsfläche bzw. 10 % der Ladenlokale, was im Rahmen üblicher Fluktuationsraten liegt keinen akuten Handlungsbedarf signalisiert. Die Ladenleerstände betreffen überwiegend kleine Betriebseinheiten von weniger als 100 m² Verkaufsfläche und verteilen sich insbesondere auf Streulagen im Stadtge-

biet. Innerhalb der Warendorfer Zentren ist die Leerstandsquote vergleichsweise gering und betrifft fast ausschließlich Neben- bzw. Randlagen.[4]

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels in Warendorf, untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie folgt dar:

Abbildung 1: Verkaufsflächen in den einzelnen Warengruppen in der Stadt Warendorf



Quelle: Eigene Darstellung

Unter **quantitativen Gesichtspunkten** weist das Einzelhandelsangebot in Warendorf folgende Merkmale auf:

- Mit rund 18.490 m² (ca. 19 %) entfällt der zweitgrößte Anteil an der Gesamtverkaufsfläche auf die **nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**, was die hohe Bedeutung dieser Sortimentsgruppen für den Einzelhandelsstandort Warendorf und die wichtige Versorgungsfunktion der Stadt für die Wohnbevölkerung und das nahe Umland unterstreicht. Der mit Abstand größte Teil der Betriebe (102 Betriebe, ca. 29 %) ist dieser Hauptbranche zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang insbesondere die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) eine wichtige Rolle spielen. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in dieser Warengruppe von ca. 0,47 m² liegt deutlich über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,35 m² pro Einwohner und zeigt einen sehr guten Ausstattungsgrad. Auch die qualitative Angebotsstruktur mit einem Mix aus drei Verbrauchermärkten, sechs Lebensmitteldiscountern sowie sieben Supermärkten zeigt eine ausgewogene An-

[4] Seit der Erhebung im Juni 2006 ist im EKZ Bürgerhof am August-Wessing-Damm durch die Betriebsaufgabe eines Möbelanbieters ein Leerstand in der Größenordnung von rund 3.100 m² hinzugekommen. Aussagen zu diesem Standort werden in den standortbezogenen Empfehlungen zum Sonderstandort August Wessing-Damm in Kap. 7.4.6 dieser Untersuchung getätigt.

gebotsmischung großer Magnetbetriebe, die durch zahlreiche Fachgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Tankstellenshops und Hofläden ergänzt werden.

- Aber auch die Werte in den weiteren **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** spiegeln eine gute Angebotsausstattung in der Stadt Warendorf wider. Auffallend in dieser Bedarfsstufe ist die hohe Verkaufsfläche in der Warengruppe Blumen / Zoo, die den viertgrößten Anteil an der Gesamtverkaufsfläche ausmacht (10,7 %). Zurückzuführen ist dieser hohe Anteil jedoch auf einen regional bedeutsamen, großflächigen Anbieter im Stadtteil Freckenhorst (Gärtnerei Murrenhoff mit ca. 9.120 m² Gesamtverkaufsfläche). Insgesamt entfallen rd. 33.720 m² (rd. 35 %) der Verkaufsfläche und etwa 41 % der Betriebe (145 Betriebe mit entsprechender Hauptbranche) auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe, d.h. auf Güter des täglichen Bedarfs.
- Im Bereich der **mittelfristigen Bedarfsstufe** liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt mit rund 10.000 m² Verkaufsfläche (ca. 10,5 % der Gesamtverkaufsfläche) und 54 Betrieben dieser Hauptbranche (15,2 % aller Betriebe) in der zentralen Leitbranche des innerstädtischen Einzelhandels **Bekleidung und Wäsche.** Ein weiterer Schwerpunkt ist mit rund 4.130 m² (4,3 %) und 14 Betrieben in der Warengruppe **Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat / Geschenkartikel** zu konstatieren. Alle anderen Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe sind gleichwertig vertreten und es sind aus quantitativer Sicht zunächst keine relevanten Angebotsdefizite festzustellen. Der Angebotsschwerpunkt in der Hauptwarengruppe Sportartikel/Freizeit/Camping liegt entsprechend der touristischen Schwerpunkte der Stadt Warendorf in den Teilsortimenten Fahrräder und Reitsportartikel.
- Zwar entfällt mit rund 20.000 m² Verkaufsfläche nur ein recht geringer Teil (ca. 21 %) der Gesamtverkaufsfläche auf die Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe, jedoch ist dies auch auf den **hohen Anteil kleinteiligen, mittelständischen Facheinzelhandels** zurückzuführen. Der erfreulich hohe Anteil **individueller, inhabergeführter Fachgeschäfte** bildet ein besonderes Qualitätsmerkmal des Warendorfer Einzelhandelsangebots. Durch die ausgewogene Mischung mit frequenzerzeugenden Filialbetrieben bietet das Warendorfer Einzelhandelsangebot ein breites Angebotsspektrums mit einer **guten qualitativen Angebotsstruktur**, das der Versorgungsfunktion der Stadt in jeder Hinsicht gerecht wird.
- Den mit rund 41.000 m² Verkaufsfläche (rd. 43 %) höchsten Anteil an der Gesamtverkaufsfläche nimmt die **Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe** ein. Insbesondere hervorzuheben ist die Warengruppe **Bau- und Gartenmarktsortimente**, die mit rd. 21.500 m² Verkaufsfläche den größten Anteil (ca. 22,6 %) am Gesamtbestand ausmacht. Aber auch die Warengruppe **Möbel** (11.700 m²; ca. 12,2 %) weist hier sehr hohe Verkaufsflächenanteile auf. Dies ist jedoch vor allem auf die in der Regel flächenintensiven Angebotsformen in diesen Sortimentsgruppen zurückzuführen und lässt keine Rückschlüsse auf einen relevanten Angebotsschwerpunkt zu. Alle weiteren Warengruppen sind mit weitaus geringeren Flächenanteilen vertreten, was jedoch an den deutlich kleineren Betriebstypen liegt und nicht auf ein relevantes Angebotsdefizit schließen lässt. Mit etwa 111 Betrieben entfällt knapp ein Drittel der Warendorfer Einzelhandelsbetriebe auf die Warengruppen des langfristigen Bedarfs.
- Aktuell bestehen in Warendorf **27 großflächige Anbieter**[5] mit einer Verkaufsfläche von ca. 55.300 m². Obwohl diese Betriebe nur rund 7 % aller Anbieter präsentieren, weisen sie rund 58 % der Gesamtverkaufsfläche auf. Ein Großteil dieser Anbieter entfällt auf die

[5] Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Die aktuelle Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufffläche von 800 m² zutrifft (Vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente und Möbel, was auf die üblicherweise flächenintensiven Angebotsformen in diesen Warengruppen zurückzuführen ist. Größter Anbieter ist ein Gartenfachmarkt an der Warendorfer Straße im Stadtteil Freckenhorst, der gleichzeitig über ein breites Angebot im Sortiment Blumen mit hohen Freiflächenanteilen verfügt. Weiterhin entfällt mit 10 Betrieben ein bedeutender Anteil der großflächigen Betriebe auf Anbieter der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel.

Insgesamt zeigt sich sowohl anhand der sortimentsspezifischen Verkaufsflächenausstattung als auch anhand der Angebotsschwerpunkte (Hauptbranchen) der Betriebe, dass nicht nur in jeder Branche ein gewisses Angebot in Warendorf vorhanden ist, sondern auch eine vergleichsweise gute Angebotsmischung vorliegt. Der Vergleich einzelner einwohnerbezogener Verkaufsflächenausstattungsgrade zu Kommunen ähnlicher Struktur bzw. Größenordnung verdeutlicht darüber hinaus, dass kaum quantitative Angebotsdefizite in der Stadt Warendorf vorliegen, sondern überwiegend gute Ausstattungsgrade gegeben sind:

Tabelle 5: Verkaufsfläche ausgewählter Warengruppen pro Einwohner im interkommunalen Vergleich

Warengruppe	**Warendorf** (38.300 EW)	**Mettmann** (38.700 EW)	**Ahaus** (38.100 EW)	**Werne** (31.800 EW)	**Hennef** (44.800 EW)	**Emsdetten** (35.500 EW)
Nahrungs- und Genussmittel	0,48	0,30	0,45	0,34	0,24	0,40
Gesundheits- und Körperpflegeart.	0,08	0,06	0,07	0,07	0,07	0,08
Papierwaren / Bücher / Schreibwaren	0,05	0,02	0,05	0,03	0,02	0,04
Bekleidung / Wäsche	0,26	0,12	0,31	0,16	0,07	0,23
Schuhe / Lederwaren	0,06	0,03	0,05	0,04	0,02	0,05
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	0,11	0,05	0,10	0,05	0,07	0,10
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	0,03	0,02	0,05	0,03	***	0,03
Sportartikel / Fahrräder / Camping	0,06	0,01	0,11	0,03	***	0,06
Unterhaltungselektronik / IT / TK / Foto	0,04	0,02	0,06	0,01	0,02	0,04
Möbel	0,31	0,10	0,33	0,15	0,15	0,27
Bau- und Gartenmarktsortimente	0,57	0,49	1,20	0,47	0,47	0,77
Gesamt*	**2,5**	**1,3**	**3,1**	**1,5**	**1,3**	**2,5**

Quelle: Eigene Erhebungen in Warendorf (2006), Mettmann (2004), Ahaus (2005), Werne (2005), Hennef (2005) und Emsdetten (2004)

* jeweils nicht zuzuordnende Warengruppen werden in der Gesamtsumme mit berücksichtigt

** nur Schuhe

*** Wegen einer abweichenden Erhebungssystematik ist ein direkter Vergleich nicht möglich und entfällt deshalb.

- Die einwohnerbezogenen **Ausstattungsgrade** in Warendorf bewegen sich im Vergleich zu anderen Städte ähnlicher Größenordnung und Versorgungsfunktion **alle in einem hohen, z.T. sogar überdurchschnittlichen Rahmen**.
- So liegt der Ausstattungsgrad in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** mit 0,48 m²/EW nicht nur deutlich **über dem bundeswei-**

ten Durchschnittswert von 0,35 – 040 m² Verkaufsfläche pro Einwohner, sondern auch **über den Werten der aufgeführten Vergleichsstädte**. Dies spiegelt das umfangreiche Angebot in dieser Warengruppe, insbesondere die Präsenz zahlreicher großflächiger Anbieter mit z.T. regionaler Ausstrahlungskraft wider.

- Auch in der Leitbranche **Bekleidung / Wäsche** ist in Warendorf im Vergleich zu anderen Kommunen ähnlicher Größenordnung ein sehr hoher einwohnerbezogener Ausstattungsgrad festzustellen, obwohl keine Fachmärkte und kaum größere Filialisten in dieser Warengruppe im Warendorfer Stadtgebiet vorhanden sind. Vor dem Hintergrund dieses eher geringen Filialisierungsgrades lässt die hohe Angebotsausstattung Rückschlüsse auf eine attraktives und konkurrenzfähiges Angebotsspektrum zu. Auch bei den drei großflächigen Anbietern handelt es sich um kleine Kaufhäuser in der Warendorfer Innenstadt.
- Auch die aufgeführten **Vergleichswerte in den übrigen Warengruppen** bewegen sich fast ausschließlich im oberen Bereich des Spektrums und verdeutlichen die gute Angebotsstruktur des Warendorfer Einzelhandels.
- Insgesamt ergibt sich ein überdurchschnittlicher **gesamtstädtischer Ausstattungsgrad** von 2,5 m² pro Einwohner. Die sortimentsspezifischen Werte weisen überwiegend hohe Werte auf und lassen keine relevanten Angebotsdefizite erkennen, aus denen sich entsprechender Handlungsbedarf ableiten ließe.

4.1.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots

Die **stadtteilspezifische Verteilung** des Einzelhandelsangebots stellt sich derzeit wie folgt dar:

Tabelle 6: Verteilung der Betriebe und Verkaufsfläche auf die Stadtteile Warendorfs

Stadtteil	Anzahl der Betriebe	Anteil der Betriebe je Stadtteil in %	Verkaufsfläche	Anteil an Gesamtverkaufsfläche in %	VKF pro Einwohner (in m²)
Warendorf	272	76,6	74.690	78,0	3,1
Freckenhorst	43	12,1	15.590	16,3	2,0
Hoetmar	19	5,4	3.350	3,5	1,4
Milte	16	4,5	1.660	1,7	0,8
Einen/Müssingen	5	1,4	420	0,4	0,2
Gesamt	**355**	**100,0**	**95.710**	**100,0**	**2,5**

Quelle: Einzelhandelserhebung Warendorf, Juni 2006

- Insgesamt ist mit 74.690 m² Verkaufsfläche und 272 Einzelhandelsbetrieben eine eindeutige **räumliche Konzentration** des Einzelhandelsangebots auf die **Kernstadt Warendorf** festzustellen. Mehr als drei Viertel sowohl des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots wie auch der Betriebe ist hier verortet. 23 der insgesamt 27 großflächigen Betriebe im Stadtgebiet sind hier angesiedelt. Dies verdeutlicht die Funktion des Kernorts als Siedlungsschwerpunkt sowie die überörtliche Versorgungsfunktion einzelner, hier verorteter Einzelhandelsstandorte.
  Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang vor allem der **Hauptgeschäftsbereich in der Warendorfer Innenstadt**. Dieser zentral in der historischen Altstadt gelegene, räumlich-funktionale Angebotsschwerpunkt ist in hohem Maße durch kleinteilige Einzelhandelsnutzungen geprägt und übernimmt als bedeutendster Warendorfer Einzelhandelsstandort wichtige Versorgungsfunktionen für Stadt und Umland.

Das **Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage** im Norden des Kernorts Warendorf sowie mehrere solitär gelegenen Lebensmittelbetriebe stellen ergänzend dazu die wohnungsnahe Grundversorgung der Bevölkerung im Kernort Warendorf sicher.
Eine weitere räumliche Angebotskonzentration besteht an dem in Stadtrandlage gelegenen, gewerblich geprägten **Standort „August-Wessing-Damm"**, an dem mehrere großflächige, vorwiegend autokundenorientierte Betriebe verortet sind.

- Der rund 7.700 Einwohner zählende **Stadtteil Freckenhorst** weist mit einer Verkaufsfläche von ca. 15.590 m² und 43 Betrieben das zweitgrößte Einzelhandelsangebot der Warendorfer Stadtteile auf. Der Großteil der überwiegend kleinteilig strukturierten Einzelhandelsbetriebe liegt zentral im Bereich des **Stadtteilzentrums** an der Warendorfer Straße sowie am angrenzenden Stiftsmarkt. Mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche des Stadtteils entfällt jedoch auf wenige großflächige Betriebe, insbesondere den Gartenmarkt Murrenhoff (>9.000 m²).
- In dem im südwestlichen Stadtgebiet gelegenen **Stadtteil Hoetmar** existieren 19 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 3.350 m², was etwa 3,5 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. Davon entfallen allein rund 2.000 m² auf einen einzelnen Küchenmöbelanbieter. Das übrige Angebot verteilt sich auf kleinere Betriebe mit vorwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten zur Deckung des Grundversorgungsbedarfs im Stadtteil. Eine räumliche Konzentration dieser Betriebe besteht im **Nahversorgungszentrum** im historischen Dorfkern Hoetmars.
- Im **Stadtteil Milte** nordwestlich des Kernorts Warendorf sind 16 Betriebe angesiedelt, die eine Verkaufsfläche von rund 1.660 m² aufweisen. Die Anbieter befinden sich überwiegend im historischen Zentrum des dörflich strukturierten Stadtteils, entlang der Dorfstraße und der Hasselstraße und bilden dort ein kleines **Nahversorgungszentrum**. Auch in Milte setzt sich das Angebot überwiegend aus kleinteiligen, nahversorgungsrelevanten Anbietern zusammen, die Grundversorgungsfunktionen für den Stadtteil übernehmen.
- In **Einen/Müssingen** im Westen des Stadtgebietes sind lediglich rund 0,4 % der Gesamtverkaufsfläche angesiedelt. Der Stadtteil verfügt über kein kompaktes, zusammenhängendes Zentrum, sondern lediglich über fünf Einzelbetriebe in Streulage, die insgesamt ein Verkaufsflächenangebot von rund 420 m² aufweisen. Größter Anbieter ist ein Lebensmittelanbieter mit ca. 300 m² Verkaufsfläche in Einen.
- Insgesamt spiegelt die Verteilung des Einzelhandelsangebots sowie die einwohnerbezogenen Ausstattungsgrade in den Stadtteilen die **hierarchisch gegliederte Versorgungsstruktur** des Warendorfer Einzelhandels wider. Das Einzelhandelsangebot im Kernort Warendorf dient in diesem Zusammenhang sowohl der Versorgung der gesamtstädtischen Bevölkerung wie auch dem mittelzentralen Verflechtungsbereich der Region. Im Stadtteil Freckenhorst wird ein relativ umfangreiches Angebot zur Deckung des Grundversorgungsbedarfs in den Warengruppen der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe bereit gehalten. Das Angebot in den Stadtteilen Hoetmar und Milte sowie ferner auch in Einen/Müssingen dient fast ausschließlich der grundlegenden Nahversorgung der Bevölkerung des Stadtteils.

Neben der Verteilung des Einzelhandelsangebots auf die Stadtteile spielt jedoch – insbesondere vor dem Hintergrund der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung sowie der Funktionsfähigkeit der städtebaulich-funktionalen Zentren – auch die siedlungsräumliche und städtebauliche Integration der Betriebe eine bedeutende Rolle zur Beurteilung der lokalen Einzelhandelssituation und zur Einschätzung des Handlungsbedarfs in der Stadt Waren-

dorf. In den folgenden Betrachtungen soll daher die diesbezügliche räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots näher betrachtet werden. Dabei spielt insbesondere die räumlich funktionale Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen zu verschiedenen Standortbereichen sowie die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer **städtebaulichen Lage, d.h. ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration** in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohnsiedlungsbereiche eine besondere Rolle (vgl. Kap. 2.3).

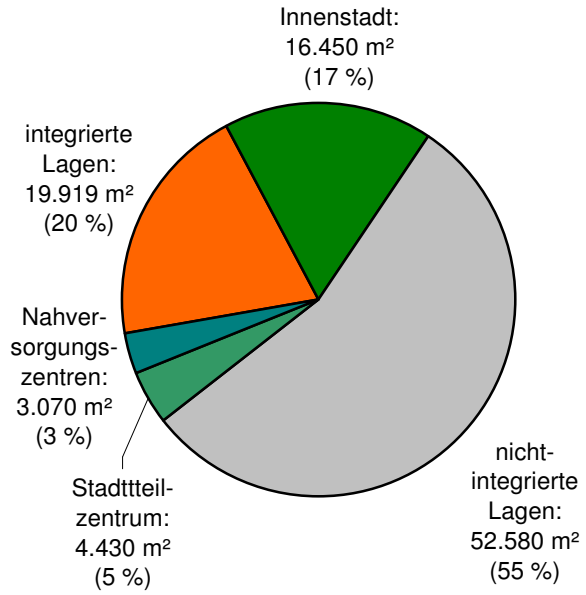
Eine differenzierte Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots hinsichtlich der städtebaulichen Integration, d.h. der Unterscheidung zwischen

- der Lage in einem **zentralen Versorgungsbereich** im Sinne der §§ 2(2) und 34(3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO (Hauptgeschäftsbereich, Stadtteilzentrum, Nahversorgungszentren)
- sonstigen **städtebaulich integrierten Lagen**, d.h. umliegenden Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar zugeordneten Standorte oder
- **städtebaulich nicht integrierten Lagen**, d.h. Gewerbe- und Industriegebieten, „Grüne-Wiese"-Standorte, Standorte im Außenbereich,

  (vgl. auch Kap. 2.3) zeigt folgendes Bild[6]:

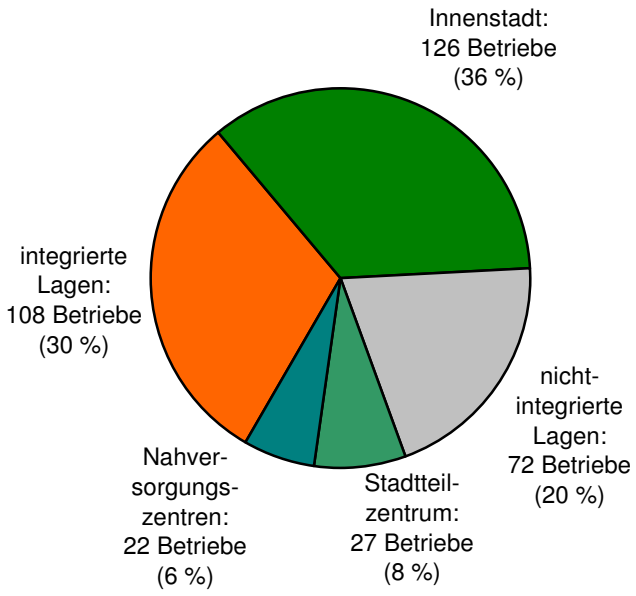
[6] Eine detailliertere Betrachtung der städtebaulich-funktionalen Standortbereiche Innenstadt, Stadtteilzentrum und Nahversorgungszentren erfolgt in den Abschnitten 4.2 bis **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dieser Untersuchung.

Abbildung 2: Räumliche Verteilung der gesamtstädtischen Verkaufsfläche nach Lagen



Quelle: Einzelhandelserhebung und Ortsbegehung in Warendorf, Juni 2006

Abbildung 3: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet nach Lagen



Quelle: Einzelhandelserhebung und Ortsbegehung Warendorf Juni 2006

- Zwar entfallen mit rund 16.450 m² Verkaufsfläche nur rund **17 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots auf den Hauptgeschäftsbereich** in der Warendorfer Innenstadt, jedoch sind dort **mehr als ein Drittel aller Warendorfer Einzelhandelsbetriebe** angesiedelt. Dies spiegelt die Konzentration kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe in der Warendorfer Altstadt wider. Durch die dichten, historischen Bebauungsstrukturen finden sich nur wenige großflächige Einzelhandelsbetriebe im Warendorfer Hauptgeschäftsbereich. Die durchschnittliche Verkaufsfläche der Ladenlokale im Hauptgeschäftsbereich liegt bei lediglich rd. 82 m².
  Im Zusammenspiel der hohen Zahl der inhabergeführten, individuellen Fachgeschäfte, der ergänzenden, großflächigen Magnetbetriebe und der attraktiven städtebaulich-gestalterischen Situation bildet diese überwiegend kleinteilige Angebotsstruktur jedoch ein besonderes Qualitätsmerkmal des Warendorfer Einzelhandels. Die kleinteiligen Betriebsgrößen, insbesondere bei Anbietern zentrenrelevanter Hauptsortimente, bilden somit ein strukturprägendes Merkmal des Warendorfer Einzelhandels, das ein besonders schützenswertes Element des gesamtstädtischen Angebots darstellt.
- Mit rund 52.580 m² entfällt **mehr als die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsfläche** und immerhin rund **20 % der Betriebe** auf Standorte in **nicht integrierten Lagen.** Eine Konkurrenzsituation solcher überwiegend autokundenorientierter Standorte von mehrheitlich großflächigen Betrieben zu zentralen Einzelhandelslagen kann nicht selten städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche mit sich bringen.
  In Warendorf entfällt ein Großteil des Angebots in städtebaulich nicht integrierten Lagen jedoch auf **Anbieter der Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente** (rd. 18.500 m², inkl. Freiverkaufsflächen) und **Möbel** (rd. 10.500 m²). Diese Anbieter von üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimenten, sind aufgrund ihrer Flächenanforderungen vorwiegend in solchen Lagen zu finden und stellen in der Regel keine Konkurrenz, sondern eine sinnvolle und notwendige Ergänzung der kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptgeschäftsbereich, Stadtteilzentrum und Nahversorgungszentren) dar.
- Entgegen allgemein zu beobachtender Entwicklungstendenzen im Einzelhandel, hat eine zunehmende Angebotsverschiebung an städtebaulich nicht integrierte Standorte in der Stadt Warendorf bislang (noch) nicht stattgefunden.
  Lediglich im Bereich der zentrenprägenden Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** liegt mit rund 8.140 m² Verkaufsfläche (rd. 44 % des gesamtstädtischen, sortimentsspezifischen Angebots) ein Angebotsschwerpunkt in **städtebaulich nicht integrierter Lage**. Dies ist im Wesentlichen auf die Anbieter am Sonderstandort August-Wessing-Damm (Marktkauf, K+K, Aldi etc.) zurückzuführen.
- Eine weitere Angebotsverschiebung an solche Standorte in Gewerbegebieten oder „Grüne-Wiese"-Standorten, droht v.a. auch durch die mögliche Neuansiedlung oder Verlagerung großflächiger Anbieter. Eine ruinöse Konkurrenzsituation dieser Standorte zu zentralen und integrierten Einzelhandelslagen und eine damit einhergehende Verschärfung der Wettbewerbssituation, bedroht v.a. die Funktionsfähigkeit der empfindlichen Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und hat zudem in der Regel eine Ausdünnung der Grundversorgung zur Folge.

Vor diesem Hintergrund sind die zentralen Versorgungsbereiche **Hauptgeschäftsbereich Warendorf, Stadtteilzentrum Freckenhorst sowie die Nahversorgungszentren als wichtigste Versorgungsstandorte in den Stadtteilen** zukünftig zu sichern und zu fördern. Die derzeit vorherrschende Konzentration des Einzelhandelsangebots auf diese zentra-

len Versorgungsbereiche ist ein konsequentes Ergebnis der vergangenen Steuerungspraxis der Stadt und als ausgesprochen positiv zu bewerten.

4.1.3 Umsätze des Warendorfer Einzelhandels

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählt insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Warendorf. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die einzelnen Warengruppen daraus folgende **sortimentsspezifische Umsätze**:

Tabelle 7: Sortimentsspezifische Umsätze der Warendorfer Einzelhandelsbetriebe

Warengruppe	Verkaufsfläche in m² (gerundet)	Umsatz insgesamt in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel	18.490	75,5
Blumen / Zoologischer Bedarf	10.250	6,1
Gesundheits- u. Körperpflegeartikel	3.160	11,4
Papierwaren / Bücher / Schreibwaren	1.820	7,6
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	***33.720***	***100,6***
Bekleidung / Wäsche	10.020	23,8
Schuhe / Lederwaren	2.250	4,4
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	4.130	6,8
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	1.360	3,7
Sportartikel / Fahrräder / Camping	2.350	5,6
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	***20.110***	***44,3***
Wohneinrichtungsbedarf	3.690	5,5
Möbel	11.720	15,3
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1.340	3,6
Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation / Foto	1.640	10,4
Medizinische und orthopädische Artikel	490	3,0
Uhren / Schmuck	460	3,4
Bau- und Gartenmarktsortimente	21.650	21,3
Überwiegend langfristiger Bedarf	***40.990***	***62,4***
Summe* / Durchschnitt	**95.710**	**209,4**

* inkl. „Sonstiges“ u. „Aktionswaren“
Eigene Berechnungen auf der Basis verschiedener Kennwerte

Den weitaus **größten Einzelanteil** am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen nimmt der Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** ein, der mit rund 75,5 Mio. Euro mehr als ein Drittel des gesamten Einzelhandelsumsatzes in Warendorf umfasst. Insgesamt entfallen knapp über 100 Mio. Euro auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Dies liegt vor allem an dem hohen Anteil der Warengruppen dieser Bedarfsstufe (v.a. Lebensmittel) an den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben, verdeutlicht aber auch die Bedeutung dieser Warengruppen für den Einzelhandelsstandort Warendorf.

Des Weiteren kommt der Leitbranche Bekleidung/Wäsche eine hohe Bedeutung zu. Mit rund 23,8 Mio. Euro/Jahr nimmt diese Warengruppe den zweitgrößten Einzelanteil am Gesamtumsatz des Warendorfer Einzelhandels ein, was auch die mittelzentrale Versorgungsfunktion Warendorf und das gut strukturierte Einzelhandelsangebot im Stadtgebiet widerspiegelt. Auch auf Bau- und Gartenmarktsortimente, Möbel und Unterhaltungselektronik entfallen

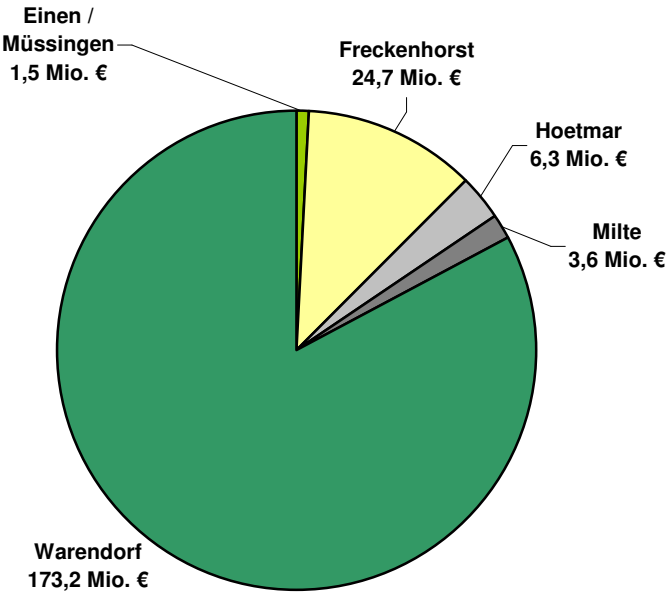
nennenswerte Einzelanteile am Gesamtumsatz, die jedoch überwiegend auf einige wenige Anbieter mit regionaler Ausstrahlungskraft zurückzuführen sind.

Alle anderen Warengruppen weisen überwiegend deutlich niedrigere Umsätze auf, was jedoch auf die strukturelle Zusammensetzung des Einzelhandelsangebotes zurückzuführen ist und nicht auf nennenswerte Angebotsdefizite schließen lässt.

Insgesamt setzt der Einzelhandel in Warendorf zur Zeit über alle Warengruppen rund 209,4 Mio. Euro um.

Entsprechend der räumlichen Verteilung der Verkaufsflächen sowie der jeweiligen Versorgungsfunktion der einzelnen Stadtteile (vgl. Kap. 4.1.2) verteilt sich auch der Einzelhandelsumsatz unterschiedlich auf die Warendorfer Stadtteile.

Abbildung 4: Verteilung des gesamtstädtischen Einzelhandelsumsatzes auf die Warendorfer Stadtteile



Eigene Berechnung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung und Ortsbegehung im Juni 2006

Der höchste Umsatzanteil entfällt mit 82,7 % erwartungsgemäß auf den Kernort und Hauptein-zelhandelsstandort Warendorf, rund 11,8 % des gesamtstädtischen Einzelhandelsumsatzes wird im Stadtteil Freckenhorst erzielt. Auf die übrigen Stadtteile entfallen insgesamt lediglich rund 5,4 % des Gesamtumsatzes, wobei die Schwerpunkte dort in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe liegen.

Kritisch anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass der größte Teil (rd. 82,4 Mio. Euro, ca. 40 %) des Umsatzes des Warendorfer Einzelhandels an Standorten in städtebaulich nicht integrierter Lage erzielt wird. Zwar werden weite Teile dieses Umsatzes in den üblicherweise nicht zentrenrelevanten Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente (17,8 Mio. Euro) und Möbel (13,5 Mio. Euro) erzielt, gleichzeitig entfallen jedoch auch große Umsatzanteile auf Anbieter der nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (30,6 Mio. Euro) und Gesundheits- und Körperpflegeartikel (3,3 Mio. Euro) an solchen nicht-integrierten Standorten.

Die Umsatzschwerpunkte unter den üblicherweise zentrenrelevanten Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe (u.a. Bekleidung/Wäsche) liegen erfreulicherweise mehrheitlich in den zentralen Versorgungsbereichen Warendorfs und hier insbesondere dem Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt.

Tabelle 8: Umsätze des Warendorfer Einzelhandels differenziert nach städtebaulicher Lage

	Hauptgeschäftsbereich	Stadtteilzentrum	Nahversorgungszentrum	Sonstige integrierte Lagen	Nicht integrierte Lagen
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	10,1	12,5	7,6	30,7	39,7
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	23,9	1,8	1,0	11,1	6,6
Überwiegend langfristiger Bedarf	13,1	1,8	0,5	11,4	35,6
Summe	**47,3**	**16,4**	**9,2**	**54,1**	**82,4**

Eigene Berechnung auf Basis der Bestandserhebung und Ortsbegehung im Juni 2006

4.2 Angebotssituation im Stadtteil Warendorf

4.2.1 Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Warendorf

Der Stadtteil Warendorf ist mit rund 23.775 Einwohnern der größte Stadtteil und Siedlungsschwerpunkt im Warendorfer Stadtgebiet. Das hier verortete Einzelhandelsangebot von 272 Einzelhandelsbetrieben auf rund 74.690 m² Verkaufsfläche dient der Versorgung der gesamtstädtischen Bevölkerung sowie der Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich des Einkaufsstandorts Warendorf.

Tabelle 9: Einzelhandelsstruktur im Kernort Warendorf

	Verkaufsfläche	Anzahl Betriebe	Umsatz in Mio. Euro
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	20.240 m²	99	77,8
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	17.950 m²	86	39,9
Überwiegend langfristiger Bedarf	35.740 m²	85	53,7
Summe (inkl. „Sonstige")	**74.690 m²**	**272**	**173,2**

Eigene Berechnung auf Basis der Bestandserhebung und Ortsbegehung im Juni 2006

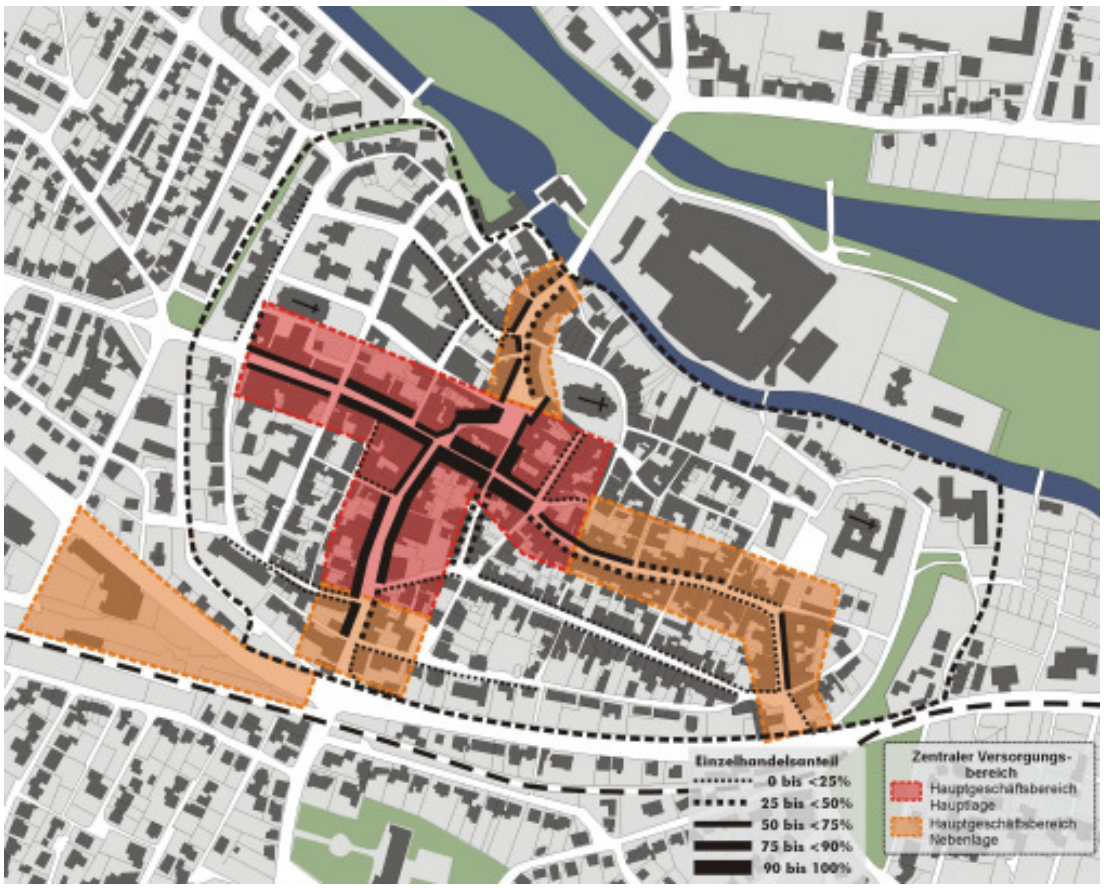
Im Kernort Warendorf besteht das breiteste und umfangreichste Einzelhandelsangebot im Warendorfer Stadtgebiet. In allen Warengruppen ist eine deutliche Konzentration auf den Kernort erkennbar. Insbesondere in den Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe befinden sich rund 87 - 90 % des gesamtstädtischen Angebots dieser Bedarfsstufen im Kernort. Quantitative Angebotsschwerpunkte liegen vor allem in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rd. 14.200 m²) und Bekleidung (ca. 9.500 m²) sowie in den flächenintensiven Warenangeboten Bau- und Gartenmarktsortimente (rd. 19.300 m²) und Möbel (ca. 9.350 m²). Darüber hinaus ist in allen Warengruppen ein vergleichsweise umfangreiches und auch qualitativ gut strukturiertes Angebot vorhanden.

4.2.2 Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtteil Warendorf

Hauptgeschäftsbereich

Im Stadtteil Warendorf kristallisiert sich vor allem **ein räumlich-funktionaler Angebotsschwerpunkt** heraus, der in besonderem Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt ist: Hierbei handelt es sich um den **Hauptgeschäftsbereich** der Stadt im Zentrum des Stadtteils, zwischen der Verkehrsachse B 64 und der Ems. Dieser erstreckt sich über Teile der Warendorfer Innenstadt und ist eingebettet in die attraktiven, kleinteiligen Bebauungsstrukturen der historischen Altstadt mit ihrer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen.

Karte 3: Lage und Ausdehnung des Warendorfer Hauptgeschäftsbereichs mit Einzelhandelsdichten



Eigene Darstellung

- Die **Hauptlage** des Hauptgeschäftsbereichs bildet der zentrale Kreuzungsbereich *Freckenhorster Straße*, *Münsterstraße*, *Krickmarkt* und *Im Ort*. Hier ist sowohl der dichteste Geschäftsbesatz als auch die größten und prägenden Magnetbetriebe zu finden.
- **Nebenlagen** bilden der nördlich angrenzende Markt und die Emsstraße, die östlich angrenzende Oststraße und die Königsstraße. Hier ist der Einzelhandelsanteil an den Erdgeschossnutzungen bereits deutlich geringer und es sind vermehrt Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie und Wohnnutzungen zu finden.
  Zusätzlich ist der Bahnhofsbereich, mit der dort verorteten zentrenprägenden Nutzungen als Nebenlage des Hauptgeschäftsbereichs zu definieren.
- In den übrigen Bereichen der historischen Altstadt sind nur vereinzelte bzw. keine Einzelhandelsnutzungen zu finden. In diesem **innerstädtischen Ergänzungsbereich** dominieren Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Einrichtungen und vor allem Wohnnutzung das Stadtbild.

- Hinsichtlich seines **städtebaulichen Profils** präsentiert sich der Warendorfer Hauptgeschäftsbereich als kompakte, gut strukturierte und klar ablesbare Einheit, die gut in das städtebauliche Ensemble der historischen Innenstadt eingebettet ist. Die kleinteilige Bebauungsstruktur und das historisch geprägte Ambiente erzeugen im Zusammenspiel mit dem gepflegten öffentlichen Raum eine hohe Aufenthaltsqualität und attraktive Einkaufsatmosphäre mit „Altstadt-Flair". Insbesondere die maßvollen Außenwerbeanlagen und die gepflegten Fassaden passen sich dem historischen Ambiente in hohem Maße an und unterstreichen eine insgesamt positive Außendarstellung des Einzelhandels in der Warendorfer Innenstadt.

Foto 1 und Foto 2: Geschäftsstraßen in der Warendorfer Innenstadt

Eigene Aufnahmen

- Mit rund 16.450 m² Verkaufsfläche und 126 Einzelhandelsbetrieben entfällt ein bedeutender Teil des Warendorfer Einzelhandelsangebots (17 % der Verkaufsfläche, 36 % der Betriebe) auf den Warendorfer Hauptgeschäftsbereich. Die **Angebotsstruktur** weist eine gute Angebotsmischung aus großen und kleinen Betrieben sowie Filialisten und individuellen Fachgeschäften auf. Insbesondere der hohe Anteil an inhabergeführten, mittelständischen Betrieben und das individuelle Fachangebot ist ein besonderes Qualitätsmerkmal, mit dem sich der Warendorfer Hauptgeschäftsbereich deutlich von anderen Standorten in der Region abhebt. Angebotsschwerpunkte liegen vor allem in den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe (10.250 m² VKF) und hier insbesondere in der Warengruppe Bekleidung (6.510 m² VKF). Aber auch die Warengruppen Schuhe/-Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat und Wohneinrichtungsbedarf prägen in hohem Maße den Warendorfer Hauptgeschäftsbereich, was die Bedeutung dieses Standorts als Angebotsschwerpunkt für viele innenstadtprägende Sortimente hervorhebt.

- Aufgrund der überwiegend kleinteiligen Angebotsstruktur und dem damit zusammenhängenden z.T. geringen Flächenangebot in bestimmten Warengruppen weist der Hauptgeschäftsbereich empfindliche Strukturen auf, die von einer Angebotsverschiebung an Standorte außerhalb der Innenstadt massiv betroffen sein könnten. Dies trifft nicht nur für Neuansiedlung von großflächigen Betrieben zu, sondern ist auch bei der (Neu-)Ansiedlung von Betrieben deutlich unterhalb der Großflächigkeit zu beachten. Die durchschnittliche Betriebsgröße von rund 82 m² Verkaufsfläche in der Warendorfer Innenstadt sowie die bereits heute schnell abnehmende Einzelhandelsdichte in den Nebenlagen des Hauptgeschäftsbereichs verdeutlich die Empfindlichkeit der Angebotsstruktur in der Innenstadt gegenüber konkurrierenden Angeboten außerhalb dieses Standorts. Daher sind bereits Betriebsgrößen ab ca. 150 m² als „strukturprägend" für den Warendorfer Einzelhandel zu bezeichnen.

Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage

Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich Gallitzin-Passage

Eigene Darstellung auf Basis der Deutschen Grundkarte, ohne Maßstabsangabe

Das Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage liegt im nördlichen Siedlungsbereich des Kernorts Warendorf an der Gallitzin-Straße. Das städtebaulich kompakte, einheitlich organisierte Zentrum weist ein Verkaufsflächenangebot von ca. 1.200 m² mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf. Als Magnetbetriebe in der kleinen, überdachten Einkaufsmall fungieren der Lebensmittelanbieter Edeka sowie der Drogeriemarkt Schlecker, die durch kleinere Einzelhandelsbetriebe sowie überwiegend nahversorgungsrelevante

Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ergänzt werden.

Foto 3 und Foto 4: Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage

Eigene Aufnahmen

Der Standort Gallitzin-Passage übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen im nördlichen Siedlungsgebiet des Kernorts Warendorf und ist von hoher Bedeutung für die dortige wohnungsnahe Grundversorgung der Bevölkerung.

4.2.3 Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Sonderstandort August-Wessing-Damm

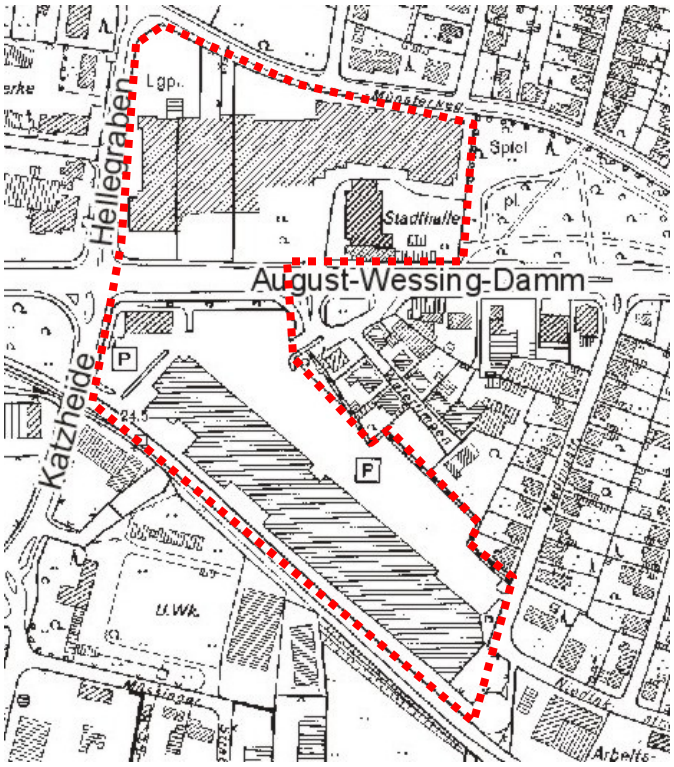
Neben dem Hauptgeschäftsbereich und dem Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage zeigen sich vor allem **an der Durchfahrtsstraße B 64 Verdichtungsansätze** des Einzelhandels. Insbesondere im westlichen Siedlungsgebiet beiderseits des August-Wessing-Damms liegen mehrere vorwiegend großflächige und autokundenorientierte Fachmärkte in peripherer Lage. Der Standort zeichnet sich durch gute verkehrliche Erreichbarkeit mit dem PKW und ein umfangreiches Stellplatzangebot aus.

Die dort ansässigen 12 Einzelhandelsbetriebe weisen mit rund 17.500 m² eine nicht unbeträchtliche Gesamtverkaufsflächensumme auf, die – rein quantitativ – das Angebot im Hauptgeschäftsbereich übertrifft. Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente und Möbel[7] sowie Nahrungs- und Genussmittel. Die größten Anbieter sind der Bau- und Hobbymarkt Marktkauf (4.950 m² VKF) sowie der Verbraucher-

[7] Seit der Erhebung im Juni 2006 ist durch die Betriebsaufgabe eines Möbelanbieters ein Leerstand in einer Größenordnung von rund 3.100 m² entstanden. Dementsprechend hat sich der Angebotsschwerpunkt im Warenbereich Möbel reduziert. Perspektiven zur Nachnutzung des entstandenen Leerstands ergeben sich aus den standortbezogenen Empfehlungen im Rahmen der konzeptionellen Aussagen dieser Untersuchung (vgl. Kap 7).

markt Marktkauf (3.000 m² VKF). Während das Angebot in den üblicherweise nicht zentrenrelevanten Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimenten und Möbel eine sinnvolle Ergänzung des überwiegend kleinteilig strukturierten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen Warendorfs darstellt, entsteht durch Angebotsüberschneidungen in üblicherweise zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine Konkurrenzsituation zu den Angeboten in den Warendorfer Zentren und sonstigen städtebaulich integrierten Lagen, die sowohl die Funktionsfähigkeit und Vitalität der zentralen Versorgungsbereiche, als auch das räumliche Netz der wohnortnahen Grundversorgung akut gefährden können.

Karte 5: Lage und Ausdehnung des Standorts August-Wessing-Damm



Eigene Darstellung auf Basis der Grundkarte, ohne Maßstabsangabe

Foto 5 und Foto 6: Sonderstandort August-Wessing-Damm

Eigene Aufnahmen

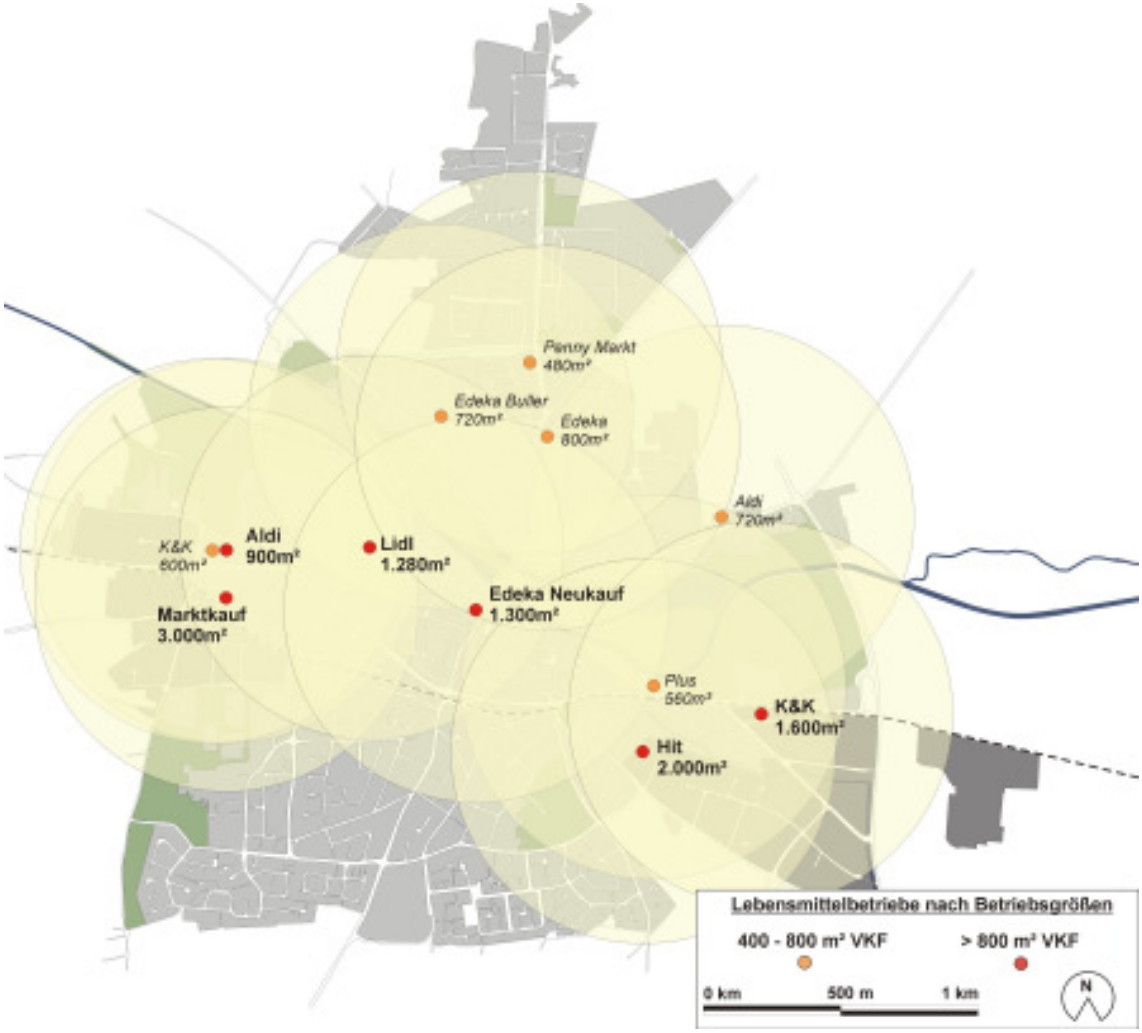
Sonstige Standorte

Neben den oben beschriebenen Standorten existieren im Kernort Warendorf keine weiteren nennenswerten Einzelhandelsagglomerationen zu städtebaulich-funktionalen Standortbereichen. Es existieren jedoch zahlreiche Betriebe in solitären Lagen, wobei hier insbesondere kleinere Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, u.a. Betriebe des Lebensmittelhandwerks eine Rolle spielen.

4.2.4 Nahversorgungssituation im Stadtteil

- In der Gesamtschau zeigt sich für die Kernstadt Warendorf eine **quantitativ gute Angebotsausstattung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt **0,6 m² pro Kopf** und ist sowohl im Vergleich zu den anderen Warendorfer Stadtteilen, als auch im bundesweiten Vergleich als überdurchschnittlich einzustufen, was die Versorgungsfunktion des Standorts für die Gesamtstadt verdeutlicht.
- Auch die **qualitative Angebotsmischung** aus Verbrauchermärkten, Supermärkten und Lebensmitteldiscountern ist als ausgesprochen positiv zu bewerten. Auf diese überwiegend großflächigen Anbieter, die auch gesamtstädtische Versorgungsfunktionen übernehmen, entfällt ein Großteil der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen.
- Die **räumliche Verteilung der Anbieter** zeigt relativ wenig räumliche Versorgungslücken. Lediglich im nördlichen und südlichen Randbereich des Kernorts liegen Teile der Siedlungsbereiche nicht im fußläufigen Einzugsbereich strukturprägender Lebensmittelanbieter, so dass hier kleinere Versorgungslücken zu konstatieren sind.

Karte 6: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter (<400 m²) in Warendorf mit fußläufigen Einzugsbereichen (700 m-Radius) der Betriebe



Eigene Darstellung anhand der Einzelhandelsbestandserhebung im Juni 2006

4.3 Angebotssituation im Stadtteil Freckenhorst

4.3.1 Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Freckenhorst

Der Stadtteil Freckenhorst ist mit rund 7.700 Einwohnern der zweitgrößte Stadtteil im Warendorfer Stadtgebiet. Entsprechend befindet sich hier mit 43 Einzelhandelsbetrieben auf rund 15.590 m² Verkaufsfläche das zweitgrößte Einzelhandelsangebot der Warendorfer Stadtteile.

Tabelle 10: Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Freckenhorst

	Verkaufsfläche	Anzahl Betriebe	Umsatz in Mio. Euro
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	11.510 m²	22	16,5
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.450 m²	5	2,9
Überwiegend langfristiger Bedarf	2.500 m²	15	4,9
Summe (inkl. „Sonstige")	**15.590 m²**	**43**	**24,7**

Eigene Berechnung auf Basis der Bestandserhebung und Ortsbegehung im Juni 2006

Das Einzelhandelsangebot im Stadtteil Freckenhorst dient vorwiegend der Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils. Dementsprechend liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt (11.510 m² VKF) vor allem in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Der hohe Verkaufsflächenwert in dieser Bedarfsstufe entfällt jedoch zum Großteil auf das Teilsortiment Blumen (ca. 8.000 m²) und ergibt sich im Wesentlichen aufgrund der Angebots des Gartenmarkts Murrenhoff mit einem hohen Anteil Freiverkaufsflächen, so dass dieser Ausstattungsgrad zu relativieren ist.

Daneben liegt mit rund 2.950 m² Verkaufsfläche und 14 Betrieben ein Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, was die wichtige Grundversorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes Freckenhorst unterstreicht. Die Verkaufsflächenanteile der übrigen Warengruppen sind – mit Ausnahme der flächenintensiven Angebotsform Bau- und Gartenmarktsortimente (rd. 1.700 m²) deutlich geringer. Dabei ist in fast allen Warengruppen ein gewisses Angebot vorhanden, wenngleich die Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufen überwiegend ergänzenden Charakter aufweisen und in z.T. nur geringen Umfang bzw. geringer Angebotsbreite vertreten sind.

4.3.2 Zentraler Versorgungsbereich im Stadtteil Freckenhorst

Der zentrale Versorgungsbereich des Stadtteils Freckenhorst ist das im Ortskern gelegene **Stadtteilzentrum Freckenhorst**. Dieses erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Warendorfer bzw. Hoetmarer Straße sowie den angrenzenden Bereichen um den Stiftsmarkt im Osten bzw. die Dreesstraße und Industriestraße im Westen. Hier befindet sich die überwiegende Zahl der Freckenhorster Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

Karte 7: Lage und Struktur des Stadtteilzentrums Freckenhorst

Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung und Ortsbegehung Freckenhorst im Juni 2006

- Der Bereich entlang der **Warendorfer bzw. Hoetmarer Straße** ist die zentrale bandförmige Achse des Stadtteilzentrums. Ladenlokale befinden sich in unregelmäßiger Abfolge in den Erdgeschossen der überwiegend kleinteiligen und geschlossenen, straßenbegleitenden Bebauung. Obwohl der aufgelockerte Geschäftsbesatz regelmäßig durch anderweitige Erdgeschossnutzungen unterbrochen wird, herrscht durch den engen Straßenquerschnitt und die recht hohe Verkehrsfrequentierung eine belebte Atmosphäre, deren Aufenthaltsqualität durch die Verkehrsbelastung der Durchfahrtsstraße jedoch deutlich eingeschränkt ist. An den Randbereichen des Stadtteilzentrums lässt der Geschäftsbesatz deutlich nach.
- Der östlich der Warendorfer Straße liegende **historische Ortskern** erstreckt sich im Wesentlichen um den Stiftsmarkt. Dort gruppieren sich einige wenige Einzelhandelseinrichtungen rund um den gepflegten, aufwändig gestalteten Platz. Die kleinteilige, historische Bebauungsstruktur im Bereich um die Kirche erzeugt in diesem Zusammenspiel eine angenehme Aufenthaltsatmosphäre in städtebaulich reizvollem Ambiente. Der Geschäftsbesatz ist hier durch einen hohen Anteil an Dienstleistungsunternehmen jedoch recht dünn.
- Westlich der Warendorfer Straße, entlang der **Dreesstraße** und der angrenzenden **Industriestraße**, dominieren mit zwei Edeka-Märkten und einem Penny-Markt vor allem großflächige Anbieter mit Angebotsschwerpunkten im Lebensmittelbereich. Diese Agglomeration bildet den westlichen Randbereich des Stadtteilzentrums und besitzt durch die autokundenorientierte Erschließung einiger Anbieter von der Everswinkeler Straße nur mangelhafte städtebauliche und gestalterische Verflechtungen mit den angrenzenden Lagen des Stadtteilzentrums. Die genannten Märkte sind jedoch bedeutende Magnetbetriebe der Freckenhorster Angebotsstruktur und liegen in unmittelbarer räumlicher Nähe zu den Einzelhandelslagen an der Warendorfer Straße und sind von dort fußläufig gut zu erreichen.

Foto 7 und Foto 8: Stadtteilzentrum Freckenhorst

Eigene Aufnahmen

Die Angebotsstruktur im Stadtteilzentrum ist geprägt durch nahversorgungsrelevante Sortimente der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe, wobei eine hohe räumliche Konzentration dieses Angebots auf das Stadtteilzentrums festzustellen ist. Mit Ausnahme der Warengruppe Blumen / Zoo liegen jeweils etwa 85-90 % der Verkaufsflächen der nahversorgungsrelevanten Angebote der kurzfristigen Bedarfsstufe innerhalb des Freckenhorster Stadtteilzentrums, was als ausgesprochen positiv zu bewerten ist. Auch das ergänzende Angebot der mittelfristigen Bedarfsstufen ist mehrheitlich im Stadtteilzentrum verortet. Insgesamt liegen 27 der 43 Freckenhorster Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Stadtteilzentrums.

4.3.3 Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

Außerhalb des Stadtteilzentrums Freckenhorst gibt es keine weitere räumliche Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben zu funktionalen Standortbereichen. Es handelt sich überwiegend um Einzelbetriebe mit Angebotsschwerpunkten in üblicherweise nicht zentrenprägenden Sortimenten der Warengruppe Bau- und Gartenmarktsortimente sowie zwei Getränkemärkten. Größter Einzelhandelsbetrieb ist der Gartenmarkt Murrenhoff, auf den mehr als die Hälfte der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche des Stadtteils entfällt.

4.3.4 Nahversorgungssituation im Stadtteil Freckenhorst

- Wie eingangs erwähnt, liegt der **quantitative Angebotsschwerpunkt** im Stadtteil Freckenhorst gemäß der Grundversorgungsfunktion des Standorts im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Gemessen an der Einwohnerzahl Freckenhorsts ist ein durchschnittlicher bis guter Ausstattungsgrad von rund 0,38 m² Verkaufsfläche pro Kopf gegeben. Ein Viertel des sorti-

mentsspezifischen Verkaufsflächenangebots entfällt jedoch auf das Teilsortiment Getränke. Insgesamt ergibt sich jedoch eine – im Vergleich mit Orten ähnlicher Größenordnung – sehr gute Angebotsausstattung im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich.

- Mit zwei Lebensmittelvollsortimentern, einem Lebensmitteldiscounter, mehreren Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie Lebensmittelfachgeschäften und Getränkeanbietern ist über diesen rein quantitativen Ausstattungsgrad hinaus ein ausgewogener Betriebstypenmix festzustellen.
- Auch die räumliche Konzentration des nahversorgungsrelevanten Angebots im Stadtteilzentrum ist als ausgesprochen positiv zu bewerten. Die frequenzerzeugende Magnetfunktion dieser Betriebe sind für die übrigen dort verorteten kleinteiligeren Betriebe und die Stabilität des Stadtteilzentrums von enormer Bedeutung.
- Insgesamt liegt eine erfreulich gute Versorgungsausstattung der ortsansässigen Wohnbevölkerung vor.

4.4 Angebotssituation in den übrigen Stadtteilen

4.4.1 Einzelhandelsstruktur in den übrigen Warendorfer Stadtteilen

Die Warendorfer Stadtteile Hoetmar (rd. 2.380 Einwohner), Milte (rd. 1.970 Einwohner) sowie Einen/Müssingen (rd.2.460 Einwohner) weisen deutlich geringere Einwohnerzahlen auf, als die Stadtteile Warendorf und Freckenhorst und bieten dementsprechend kaum eine ökonomische (Kaufkraft-)Basis für ein umfassendes Einzelhandelsangebot. Umso erfreulicher ist die Tatsache, dass in allen drei Stadtteilen zumindest ein gewisses Grundversorgungsangebot vorhanden ist.

Tabelle 11: Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Hoetmar

	Verkaufsfläche	Anzahl Betriebe	Umsatz in Mio. Euro
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	900	12	2,9
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	130	1	0,2
Überwiegend langfristiger Bedarf	2.330	6	3,2
Summe (inkl. „Sonstige“)	**3.350**	**19**	**6,3**

Eigene Berechnung auf Basis der Bestandserhebung und Ortsbegehung im Juni 2006

Tabelle 12: Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Milte

	Verkaufsfläche	Anzahl Betriebe	Umsatz in Mio. Euro
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	700	8	1,9
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	580	4	1,3
Überwiegend langfristiger Bedarf	380	4	0,5
Summe (inkl. „Sonstige")	**1.660**	**16**	**3,6**

Eigene Berechnung auf Basis der Bestandserhebung und Ortsbegehung im Juni 2006

Tabelle 13: Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Einen/Müssingen

	Verkaufsfläche	Anzahl Betriebe	Umsatz in Mio. Euro
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	380	4	1,5
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	5	-	<0,01
Überwiegend langfristiger Bedarf	30	1	0,03
Summe (inkl. „Sonstige")	**420**		**1,53**

Eigene Berechnung auf Basis der Bestandserhebung und Ortsbegehung im Juni 2006

Die Mehrzahl der Betriebe entfällt in allen drei Stadtteilen auf die nahversorgungsrelevanten Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Hohe Verkaufsflächenanteile in den Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe – wie beispielsweise im Stadtteil Hoetmar – sind auf einzelne, flächenintensive Anbieter zurückzuführen.

4.4.2 Zentrale Versorgungsbereiche in den übrigen Warendorfer Stadtteilen

In den Stadtteilen Hoetmar und Milte existiert jeweils ein kleines Nahversorgungszentrum im Bereich des jeweiligen historischen Dorfkerns, in denen sich überwiegend kleinteilige Betriebe mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich sich in z.T. recht verstreuter Lage um einen Lebensmittelanbieter als Magnetbetrieb gruppieren. Nachfolgend werden diese zentralen Versorgungsbereiche der Stadtteile Hoetmar und Milte kartographisch dargestellt:

Karte 8: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Hoetmar

Eigene Darstellung auf Basis der Deutschen Grundkarte, ohne Maßstabsangabe

Karte 9: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Milte

Eigene Darstellung auf Basis der Deutschen Grundkarte, ohne Maßstabsangabe

4.4.3 Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Im Stadtteil Einen/Müssingen existiert kein zusammenhängender Standortbereich. Wichtigster Anbieter ist hier dem Lebensmittelmarkt Aerdker (vgl. unten).

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind ansonsten größtenteils nur kleinere Einzelbetriebe bzw. Betriebe mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Sortiment vorzufinden.

4.4.4 Nahversorgungssituation in den übrigen Warendorfer Stadtteilen

- Die Stadtteile Hoetmar, Milte und Einen/Müssingen weisen zwar sehr niedrige Verkaufsflächenausstattungen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf, trotz der geringen Mantelbevölkerung ist jedoch ein gewisses Nahversorgungsangebot vorhanden. Dabei handelt es sich überwiegend um kleinteilige Lebensmittelanbieter von bis zu 400 m² Verkaufsfläche sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks.
- Die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes in einer zeitgemäßen Größenordnung ist in den kleineren Stadtteilen aufgrund der geringen Mantelbevölkerung unrealistisch. Die vorhandene Bevölkerungszahl bietet aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs derzeit üblicher Größenordnungen. Eine direkt den Wohnsiedlungsbereichen zugeordnete Nahversorgung ist derzeit durch die vorhandenen kleinteiligen Betriebe somit bestmöglich gewährleistet.

5 Nachfragesituation des Warendorfer Einzelhandels

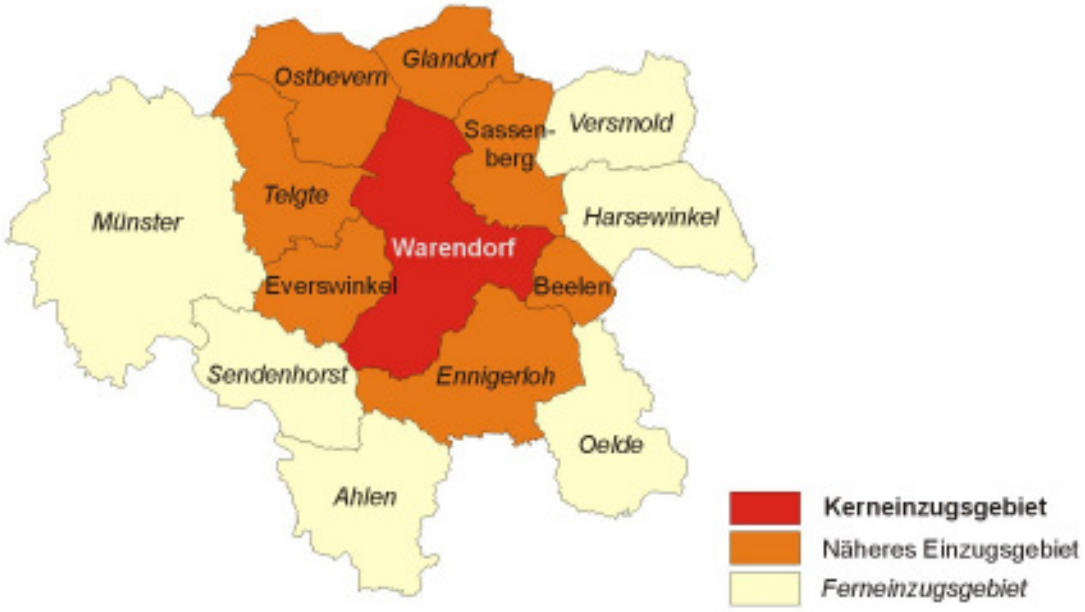
Sowohl für die Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der relevanten Einzelhandels- und Angebotsstrukturen in Warendorf, speziell auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Dazu wird auf unterschiedliche Quellen zurückgegriffen, die eine absatzwirtschaftliche Einordnung des bestehenden Einzelhandels in Warendorf ermöglichen. Weiterhin spielt vor allem das räumliche Einkaufsverhalten der ortsansässigen Wohnbevölkerung eine große Rolle, über das die Ergebnisse der stichprobenartigen Haushaltsbefragungen wichtige Auskünfte liefern.

5.1 Einzugsgebiet

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität im Rahmen der Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsinanspruchnahme und Freizeitgestaltung wahrgenommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer Stadt als Einzelhandelsstandort. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Warendorfer Einzelhandels, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Die in der Kundenherkunftserhebung ermittelten absoluten Kundenzahlen wurden in Relation zur Bevölkerungsanzahl des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die relative Bedeutung von Warendorf als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf Grundlage der so berechneten Kundenherkunftskoeffizienten sowie der Berücksichtigung von Raumwiderständen und der Einordnung / Bewertung von Konkurrenzstandorten /-zentren lässt sich das Einzugsgebiet von Warendorf wie folgt abgrenzen:

Karte 10: Einzugsgebiet des Warendorfer Einzelhandels



Eigene Darstellung auf Grundlage der Kundenherkunftserhebung im Januar/Februar 2007

Kerneinzugsgebiet

Das Stadtgebiet Warendorfs mit einem Kundenpotenzial von rund 38.300 Einwohnern wird als Kerneinzugsgebiet definiert, da sich der überwiegende Anteil der Kunden des Untersuchungsgebiets (rund 61,5 % der Kunden aus dem gesamten Einzugsgebiet) aus diesem Bereich rekrutiert.

Näheres Einzugsgebiet

Dem näheren Einzugsgebiet werden in der Regel Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zur Untersuchungsregion liegen und aufgrund des mittelzentralen Verflechtungsbereiches noch eine starke Orientierung zum Einkaufsstandort Warendorf aufweisen. Dazu zählen die Kommunen Sassenberg (11,1% der Kunden des Warendorfer Einzelhandels stammen hierher), Beelen (4,8 %), Everswinkel (4 %), Ennigerloh (3,3 %), Telgte (3,2 %) sowie Ostbevern (3,0 %) und Glandorf (0,5 %). Eingeschränkt wird der Einzugsbereich Warendorfs vor allem durch die Oberzentren der Region (v.a. Münster und Bielefeld) und das dort verortete deutlich größere und somit attraktivere Angebot. Dies ist bei der Berechnung der absatzwirtschaftlichen Spielräume (vgl. Kap. 6.2) zu berücksichtigen.

Ferneinzugsgebiet

Das Ferneinzugsgebiet umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die zwar den Warendorfer Einzelhandel mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen, jedoch eine wesentlich deutlichere räumliche Einkaufsorientierung auf andere Standorte aufweisen und demnach nicht hauptsächlich auf den Einzelhandel in Warendorf ausgerichtet sind. Dementsprechend gering ist das Kundenaufkommen aus solchen Herkunftsgebieten. Es ist zu berücksichtigen, dass die Anteile an dem Kaufkraftpotenzial, der durch den Einzelhandel in Warendorf abgeschöpft wird, sich mit zunehmender Entfernung von Warendorf verringern. Als sogenannte *Streuumsätze* des Einzelhandels in Warendorf werden daneben „Zufallskäufe" von Personen von außerhalb des eigentlichen Einzugsgebietes bezeichnet.

Insgesamt ist zu berücksichtigen ist, dass sich die Anteile am Kaufkraftpotenzial, das durch den Warendorfer Einzelhandel abgeschöpft werden könnte, sich mit zunehmender Entfernung von Warendorf deutlich verringern.

5.2 Kaufkraftpotenzial im Kerneinzugsbereich

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE-Unternehmensberatung (Köln) zurückgegriffen. Diese werden durch die BBE-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftpotenzial** in der Stadt Warendorf stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 14: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale Warendorf 2006

Warengruppe	Kaufkraftpotenzial der Wohnbevölkerung von Warendorf in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel	66,5
Blumen / Zoologischer Bedarf	2,9
Gesundheits- u. Körperpflegeartikel	11,7
Papierwaren / Bücher / Schreibwaren	7,5
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	***88,7***
Bekleidung / Wäsche	17,8
Schuhe / Lederwaren	4,1
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	2,9
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	3,7
Sportartikel / Fahrräder / Camping	3,1
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	***31,6***
Wohneinrichtungsbedarf	4,7
Möbel	10,9
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	4,9
Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation / Fotoartikel	13,9
Medizinische und orthopädische Artikel	3,0
Uhren / Schmuck	1,9
Bau- und Gartenmarktsortimente	21,1
Überwiegend langfristiger Bedarf	***60,3***
Sonstiges	2,0
Kaufkraftpotenzial Gesamt	**182,6**

Quelle: BBE Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2006

Diesem monetären **Kaufkraftpotenzial von 182,6 Mio. Euro** liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Warendorf zu Grunde. Die sogenannte *Kaufkraftkennziffer* beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (D=100) an. Derzeit ergibt sich in der **Stadt Warendorf** eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 99,90**, d.h. dass die Warendorf Bevölkerung über ein etwa im Bundesdurchschnitt liegendes **Kaufkraftniveau** verfügt.

Da das Kaufkraftniveau jedoch auch von spezifischen regionalen Einflussfaktoren abhängig ist, wird an dieser Stelle zusätzlich ein kurzer Vergleich mit Städten und Gemeinden vergleichbarer Größe aus der Region vorgenommen.

Tabelle 15: Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich

Ort	Einwohner	Einzelhandelrelevantes Kaufkraftniveau (Kaufkraftkennziffer)
Warendorf	**38.300**	**99,90**
Ahlen	55.320	95,05
Beelen	6.360	96,51
Ennigerloh	20.670	100,60
Everswinkel	9.580	99,42
Münster	270.040	105,83
Oelde	29.320	107,03
Ostbevern	10.530	94,23
Sassenberg	14.320	98,09
Telgte	19.440	97,70

BBE Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2006

Auch im **regionalen Vergleich** wird deutlich, dass sich das Kaufkraftniveau der Warendorfer Bevölkerung sowohl bundesweit als auch regional im durchschnittlichen Bereich bewegt.

5.3 Kaufkraftströme

5.3.1 Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss in Warendorf

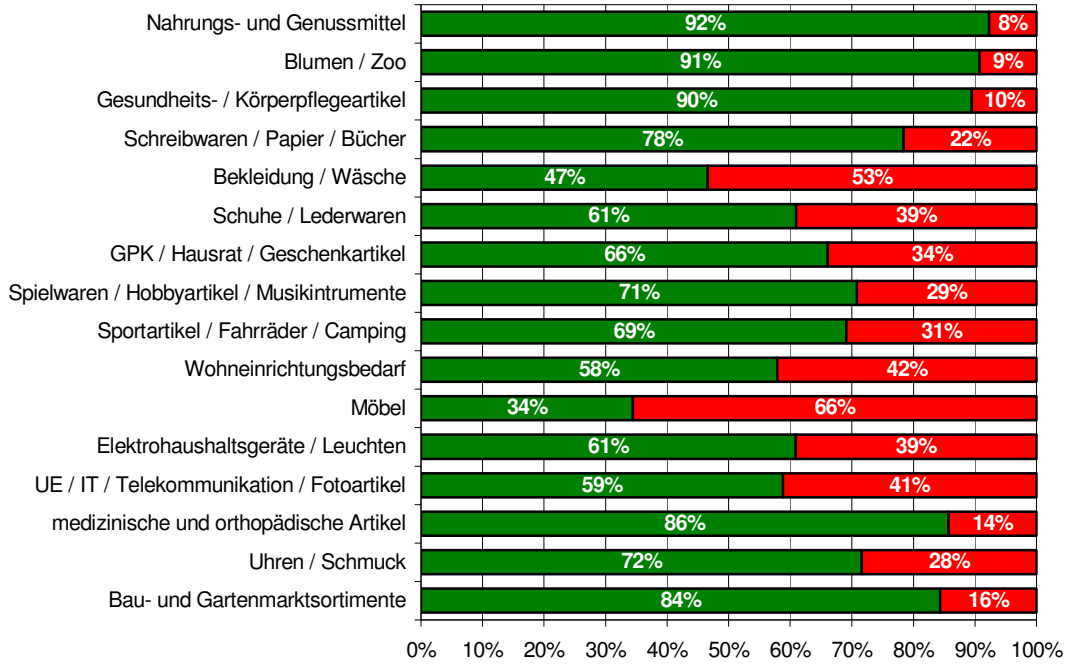
Eine der wichtigsten Größen zur Beurteilung der Ausstrahlungskraft des Einkaufsstandortes Warendorf sind die auf Grundlage der Haushaltsbefragungen ermittelten so genannten Kaufkraftbindungs- und -abflussquoten, in denen das branchenspezifische **räumliche Nachfrageverhalten** der Einwohner der Stadt zum Ausdruck kommt. Um die Kaufkraftbindungs- und -abflussquoten zu ermitteln, wurden die Warendorfer Haushalte gefragt, wo sie verschiedene Waren hauptsächlich erwerben. Die Daten beschreiben demnach den Anteil der lokal vorhandenen Kaufkraft, der in Warendorf verbleibt und durch den örtlichen Einzel-

handel abgeschöpft wird (Bindungsquote) bzw. der Anteil, der in andere Städte und Einkaufsstandorte abfließt (Abflussquote).

Ausgangspunkt der nachfolgend gezeigten Kaufkraftströme ist das Gesamtvolumen des – im vorangegangenen Kapitel 5.2 aufgezeigten – in Warendorf zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials, d.h. demjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Die hier ermittelten räumlichen Einkaufsorientierungen bilden sowohl für die zukünftigen Planungen und Handlungsempfehlungen, als auch für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Spielräume eine wichtige Orientierungsgrundlage. Sie geben Aufschluss über die relevanten **Konkurrenzstandorte** des Einzelhandels in Warendorf und machen ersichtlich, in welchen Branchen das **örtliche Einzelhandelsangebot Stärken oder Defizite** aufweist.

Die nachfolgende Abbildung 5 gibt einen Überblick über das räumliche Einkaufsverhalten der Bewohner Warendorfs und die daraus resultierenden **Kaufkraftbindungs- (grün) bzw. Kaufkraftabflussquoten (rot)**.

Abbildung 5: Kaufkraftbindung und –abflussquoten in %



Quelle: Haushaltsbefragung Warendorf August 2006

- In den **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Blumen und Zoo sowie ferner Schreibwaren/ Bücher

und Zeitschriften) werden die höchsten Bindungsquoten im Warendorfer Einzelhandel erzielt. Insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt eine **erfreulich hohe Kaufkraftbindung** von 92 % vor. Aber auch die weiteren Warengruppen in dieser Bedarfsstufe zeigen positive Bindungsquoten. Eine 100 %-ige Kaufkraftabschöpfung ist auch bei Sortimenten des täglichen Bedarfs aus unterschiedlichsten Beweggründen in der Einkaufsorientierung nicht erreichbar. In der Regel werden in vergleichbaren Kommunen Kaufkraftbindungsquoten vor allem im Lebensmittelbereich von ca. 85 % bis 90 % erreicht, so dass die Warendorfer Werte in einem überdurchschnittlichen Rahmen liegen.

- In den **Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs** zeigen sich Bindungsquoten in einer Spanne zwischen 47 % und 71 %. Dabei werden die höchsten Bindungsquoten in den Warengruppen Spielwaren/Hobbyartikel/Musikinstrumente sowie GPK/Hausrat/-Geschenkartikel erzielt. Die niedrigste Bindungsquote liegt im Bereich Bekleidung/Wäsche vor. Hierbei ist jedoch nicht zuletzt auf das wesentlich umfangreichere und vielfältigere Angebot im nahegelegenen Oberzentrum Münster hinzuweisen. Vor dem Hintergrund dieser regionalen Konkurrenzsituation sind die erzielten Bindungsquoten als ausgesprochen positiv zu bewerten, was auf die gute Angebotsstruktur und –qualität des Warendorfer Einzelhandelsangebots in den Warengruppen dieser Bedarfsstufe hindeutet.
- Bei den **Warengruppen des langfristigen Bedarfs** zeigt sich insgesamt eine recht hohe Bindungsquote von durchschnittlich rund 65 %, wobei die Werte ein relativ breites Spektrum zwischen 34 % und 86 % aufweisen. Der niedrigste Wert wird im Bereich Möbel ermittelt, wobei in dieser Warengruppe jedoch auf eine erhöhte Mobilitätsbereitschaft der Kunden hinzuweisen ist. Ähnliches gilt für die Warengruppe Wohneinrichtungsbedarf. Die Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie medizinische und orthopädische Artikel weisen erfreulich hohe Bindungsquoten von 84 bzw. 86 % auf. Aber auch die übrigen Werte sind vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion Warendorfs als durchschnittlich bis gut einzuordnen.

Die prozentuale Darstellung der Kaufkraftbindungs- und -abflussquoten reicht allerdings noch nicht für eine vollständige Bewertung der Situation aus. Vielmehr ist die monetäre Betrachtung der Kaufkraftströme von hoher Bedeutung, da die Ausgaben der Haushalte für verschiedene Warengruppen nicht gleich hoch sind und den in prozentualen Angaben dargestellten Quoten somit ein von Warengruppe zu Warengruppe divergierendes Gewicht zukommt. So kann beispielsweise eine geringe prozentuale Abflussquote in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel einen weitaus größeren monetären Verlust bedeuten, als etwa eine hohe Abflussquote in der Warengruppe Uhren/Schmuck.

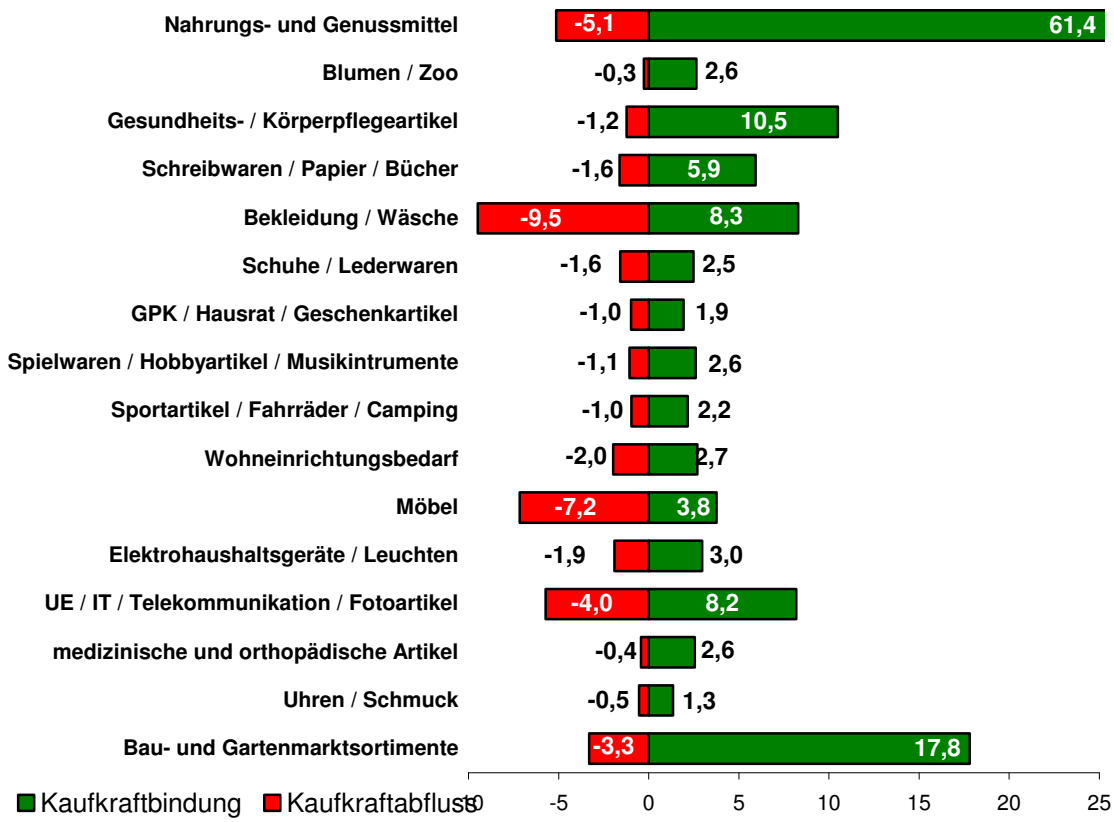
Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass über die Qualität und das Preisniveau der eingekauften Artikel im Rahmen der Haushaltsbefragung keine Erkenntnisse erlangt werden, so dass bei der Projektion der Bindungsquoten auf monetäre Kaufkraftflüsse durchaus Unterschiede bzw. Abweichungen entstehen können. Insbesondere im Warenbereich des kurzfristigen Bedarfs finden aus rein quantitativer Sicht die meisten Einkäufe vor Ort bzw. im näheren Umfeld statt, seltener gekaufte (aber wesentlich teurere) Luxusartikel werden jedoch überwiegend in Oberzentren mit qualitativ und quantitativ deutlich breiterem Angebot erworben.

Umgekehrt werden Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs zwar häufiger an weiter entfernt gelegeneren Einkaufsorten gekauft, jedoch bilden vereinzelte „Gelegenheits- und Ergänzungskäufe“ vor Ort noch immer einen bestimmten Anteil an den Umsatzzahlen der lokalen Betriebe, der bei den Ergebnissen der Befragung nicht zum Tragen kommt.

Die in der folgenden Abbildung dargestellten Bindungs- und Abflussquoten besitzen daher nur den Charakter von Orientierungswerten, die im Einzelfall unter Umständen von den tatsächlichen Kaufkraftströmen abweichen können. Dennoch liefern sie einen Einblick in den monetären Stellenwert der einzelnen Warengruppen.

Aufgrund des auf das Stadtgebiet beschränkten Befragungsgebiets ist in der folgenden Darstellung zudem die von außerhalb des Stadtgebietes zufließende Kaufkraft, die in einzelnen Betrieben durchaus einen hohen Stellenwert einnehmen kann, nicht berücksichtigt. Diese ergibt sich aus der Differenz zwischen dem in Abbildung 6 dargestellten gebundenen Kaufkraftvolumen der Warendorfer Bevölkerung und der ermittelten Umsätze des Warendorfer Einzelhandels. Dieser Kaufkraftzufluss wird jedoch im Rahmen der Betrachtung der Zentralitäten berücksichtigt.

Abbildung 6: Kaufkraftbindung und -abfluss: monetäre Betrachtung



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der ermittelten Kaufkraftbindungs- und Abflussquoten sowie der Kaufkraftdaten der BBE Handelsberatung Köln 2006

In der **monetären Betrachtung** zeigt sich der unterschiedliche Stellenwert der einzelnen Warengruppen, vor allem die Branchen Bekleidung/Wäsche, Möbel und Unterhaltungselektronik/IT/Kommunikation recht hohe monetäre Kaufkraftabflüsse auf. Trotz der relativ hohen prozentualen Kaufkraftbindungsquote ist auch der monetäre Kaufkraftabfluss in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von größerer Bedeutung. Der überwiegende Teil der übrigen Warengruppen besitzt hingegen insgesamt gesehen eine weniger ausgeprägte monetäre Bedeutung.

Insgesamt ergibt sich für das Mittelzentrum Warendorf ein überdurchschnittliches Gesamtbild mit zufriedenstellenden Werten auch in den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs. In der Gesamtbetrachtung ergibt sich eine **hohe Bindungsquote der Warendorfer Kaufkraft über alle Warengruppen** von etwa **75 %,** d.h. von den rund 182,6 Mio. Euro der einzelhandelsspezifischen Kaufkraft der Bevölkerung Warendorfs verbleiben rund drei Viertel (ca. 137,4 Mio. Euro) im Warendorfer Einzelhandel. Annähernd 59 % dieser

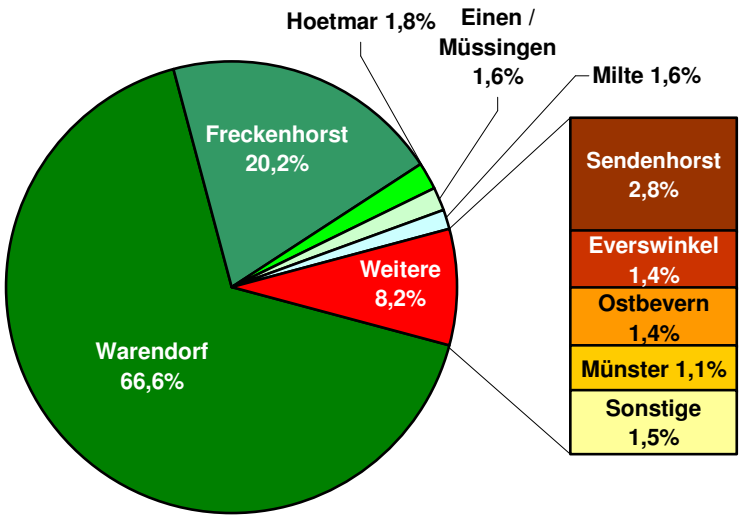
Summe (80,4 Mio. Euro) entfällt auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe, was vor allem auf die monetäre Bedeutung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in den privaten Verbrauchsausgaben zurückzuführen ist. Rund 29 % entfallen auf die Warengruppen des langfristigen Bedarfs, wobei hier insbesondere im Bereich Bau- und Gartenmarktsortimente eine hohe Kaufkraftbindung zu verzeichnen ist, und etwa 13 % auf die Branchen der mittelfristigen Bedarfsstufe.

Die hohen Kaufkraftbindungsquoten belegen die derzeit gute Angebotsstruktur des Warendorfer Einzelhandels und die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt. Steigerungspotenzial ergibt sich am ehesten in der Warengruppe Bekleidung/Wäsche.

5.3.2 Räumliche Einkaufsorientierung der Warendorfer Bevölkerung

In den im vorstehenden Kapitel skizzierten Zusammenhängen ist es auch von Bedeutung herauszuarbeiten, welche Konkurrenzstandorte im Wettbewerb zum Einzelhandel in Warendorf stehen. Anhand der folgenden Abbildungen wird für beispielhaft ausgewählte Warengruppen die räumliche Einkaufsorientierung der Warendorfer Bevölkerung dargestellt.

Abbildung 7: Einkaufsorientierung der Bevölkerung Warendorfs im Teilsortiment Lebensmittel

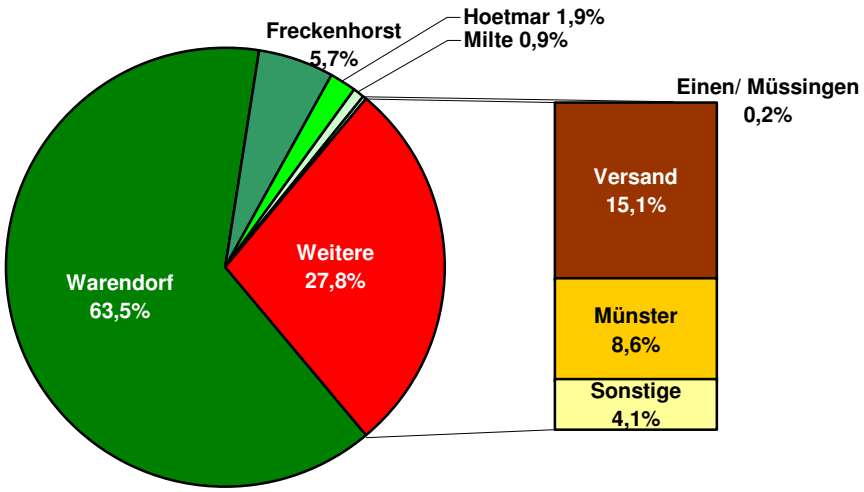


Quelle: Haushaltsbefragung in Warendorf 2006; gerundete Werte

Im Teilsortiment **Lebensmittel** der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel besteht mit rd. 92 % die höchste Kaufkraftbindungsquote in Warendorf. Dabei wird deutlich, dass Le-

bensmittel überwiegend „vor Ort“ gekauft werden, d.h. die Einkaufsorte sind überwiegend deckungsgleich mit den Wohnorten der Befragten: Über ein Drittel der Befragten beziehen Lebensmittel im Kernort Warendorf, ca. 20 % kaufen im Stadtteil Freckenhorst und rd. 6 % der Befragten kaufen Lebensmittel in den drei weiteren Warendorfer Stadtteilen. Dies entspricht in etwa der Bevölkerungsverteilung auf die Warendorfer Stadtteile und belegt die ausgewogene räumliche Verteilung des nahversorgungsrelevanten Lebensmittelangebotes im Stadtgebiet. Die sortimentsspezifischen Kaufkraftbindungen in den Stadtteilen Milte, Hoetmar und Einen/Müssingen sind in der Relation zur Einwohnerzahl etwas geringer, als in den Stadtteilen Warendorf und Freckenhorst. Dies ist jedoch auf die vergleichsweise geringe Angebotsbreite des örtlichen Grundversorgungsangebots zurückzuführen und weist nicht auf ein relevantes Angebotsdefizit hin. Angesichts der geringen Bevölkerungszahlen dieser Stadtteile ist das jeweils vorhandene Grundversorgungsangebot als ausgesprochen positiv zu beurteilen. Kaufkraftabflüsse an andere Standorte – sowohl innerhalb, als auch außerhalb der Warendorfer Stadtgrenzen – sind als völlig normal zu beurteilen.

Abbildung 8: Einkaufsorientierung der Bevölkerung Warendorfs im Teilsortiment Bücher

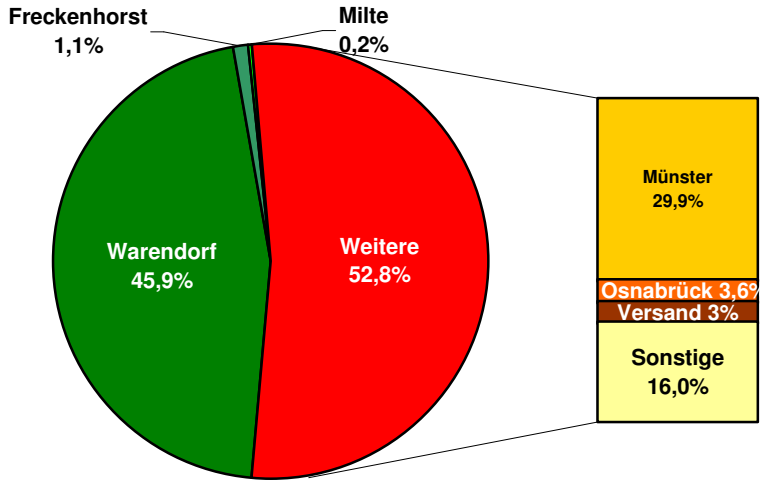


Quelle: Haushaltsbefragung in Warendorf 2006; gerundete Werte

Im Teilsortiment **Bücher** der Warengruppe Schreibwaren/Papier/Bücher ist eine hohe Kundenbindung von rund **70 %** zu verzeichnen. Nur rund 30 % der Befragten gaben an, ihre Bücher außerhalb Warendorfs zu beziehen, wobei vor allem der Versandhandel (15 %) eine Rolle spielt. Durch die zunehmende Bedeutung des Versandhandels (insbesondere auch über

das Internet) spielen Entscheidungskriterien wie beispielsweise Angebotsbreite, Parkmöglichkeiten oder die räumliche Distanz zum Einkaufsort spielen bei der räumlichen Einkaufsorientierung in diesem Teilsortiment eine immer geringere Rolle. Vor diesem Hintergrund ist die Bindungsquote an den Warendorfer Einzelhandel als ausgesprochen positiv zu werten. Neben dem Versand ist Münster der bedeutendste Konkurrenzstandort (8,6 %). Insgesamt besteht aufgrund der hohen Bindungsquote in diesem Teilsortiment nur geringer Entwicklungsspielraum, die Kundenbindung an den ortsansässigen Einzelhandel zu steigern.

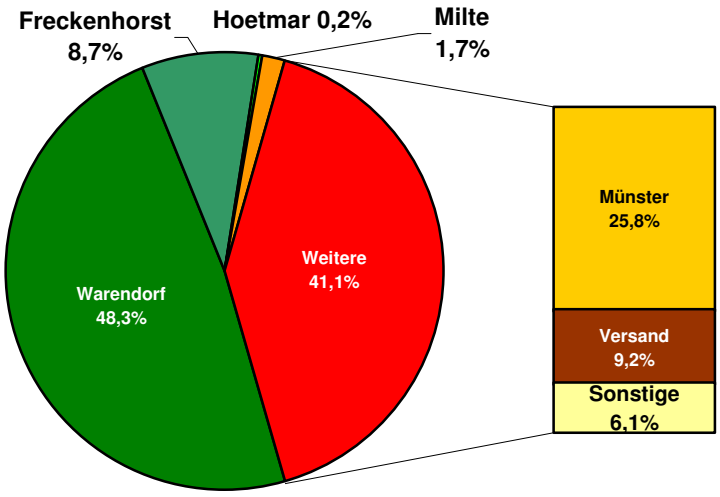
Abbildung 9: Einkaufsorientierung in der Warengruppe Bekleidung / Wäsche



Quelle: Haushaltsbefragung in Warendorf 2006; gerundete Werte

Lediglich 47 % der Befragten gaben an **Bekleidung / Wäsche** überwiegend in Warendorf zu kaufen. Aufgrund des üblicherweise vorhandenen Kundenwunsches nach einer großen Angebotsbreite und -tiefe ist beim räumlichen Einkaufsverhalten in dieser Warengruppe stets eine deutliche Außenorientierung auf große Konkurrenzstandorte festzustellen. Stärkster Konkurrenzstandort ist das nahegelegene Oberzentrum Münster, wo rund 30 % der Befragten das Sortiment Bekleidung/Wäsche erwerben. Rund 4 % entfallen auf das Oberzentrum Osnabrück, 3 % gaben an, Bekleidung über den Versandhandel zu beziehen. An sonstigen Konkurrenzstandorten kaufen 16 % der Interviewten. Eine Steigerung der Kundenbindungsquote durch eine Attraktivierung und Diversifizierung des sortimentsspezifischen Angebotes erscheint möglich, wenngleich Warendorf auch auf lange Sicht mit dem Standort Münster in diesem Sortiment nicht konkurrieren kann.

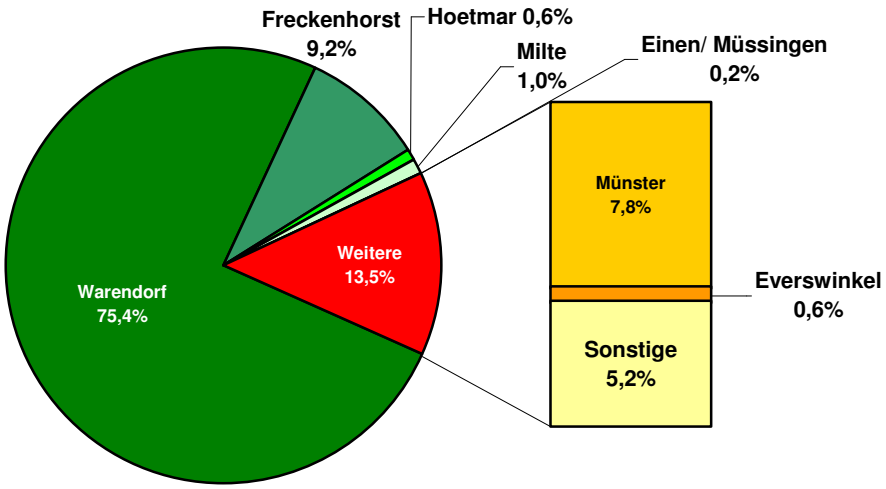
Abbildung 10: Einkaufsorientierung in der Warengruppe Unterhaltungselektronik



Quelle: Haushaltsbefragung in Warendorf 2006; gerundete Werte

Mit rund 60 % aller Befragten kauft ein erfreulich hoher Teil der Warendorfer Bevölkerung Sortimente der Warengruppe **Unterhaltungselektronik** bei lokalen Anbietern ein, wobei auch hier überwiegend die Kernstadt sowie der Stadtteil Freckenhorst genannt wurde. Münster mit den dort vorhandenen Anbietern ist der stärkste Konkurrenzstandort. Mit 9 % der Nennungen liegt auch in dieser Warengruppe eine Bedeutung auf dem Versandhandel bzw. dem Bezug der Warengruppe über das Internet. Aufgrund der bereits relativ hohen Bindungsquote und des nahegelegenen, starken Konkurrenzangebots ist eine nennenswerte Steigerung der Kaufkraftbindung kaum realistisch.

Abbildung 11: Einkaufsorientierung in der Warengruppe Bau- und Gartenmarktsortimente



Quelle: Haushaltsbefragung in Warendorf 2005; gerundete Werte

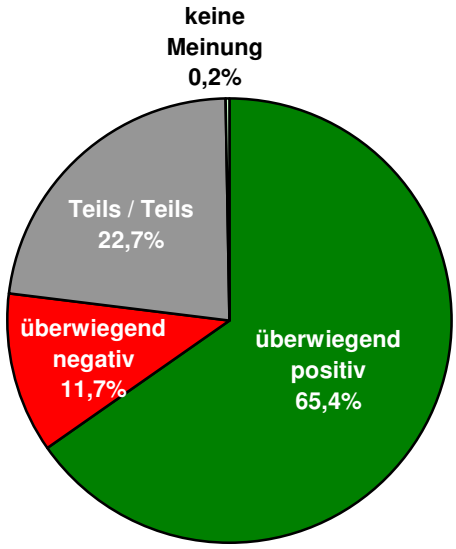
Rund **85 %** der befragten Haushalte in Warendorf kaufen **Bau- und Gartenmarktsortimente** in ihrer Stadt und sorgen damit für eine überdurchschnittliche Bindungsquote. Branchenspezifischer Konkurrenzstandort ist erneut, mit geringer Bedeutung, das Oberzentrum Münster (8 %). Die hohe räumliche Konzentration auf den Warendorfer Einzelhandel in dieser Warengruppe belegt ein gut strukturiertes, breit gefächertes Angebot, das keine Defizite erkennen lässt.

Insgesamt zeigt sich **für nahezu alle Warengruppen eine hohe Kaufkraftbindung** der Warendorfer Kunden auf Einkaufsstandorte im Stadtgebiet. Dort wo **Kaufkraftabflüsse** zu verzeichnen sind, herrscht überwiegend eine deutliche **räumliche Einkaufsorientierung auf das nahegelegene Oberzentrum Münster**. Dies gilt aufgrund des wesentlich breiter gefächerten Konkurrenzangebots insbesondere für Sortimente der mittel- und langfristigen Bedarfsstufen. Somit ist lediglich in einigen ausgewählten Warengruppen, insbesondere Bekleidung / Wäsche leichter Entwicklungsspielraum zur Erhöhung der Kaufkraftbindungsquoten zu erkennen.
In den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs ist eine deutliche Kaufkraftbindung an den Warendorfer Einzelhandel zu erkennen, was für diese regelmäßig nachgefragten Sortimente mit vergleichsweise hoher „Distanzempfindlichkeit" jedoch typisch ist. Doch auch unter Berücksichtigung dieses Umstandes sind die Werte noch immer hoch einzustufen.

5.4 Bewertung des Einzelhandelsstandorts Warendorf aus Sicht der Kunden

Zur besseren Einschätzung und Bewertung des Einzelhandelsstandorts Warendorf sowie zur Ableitung von Handlungsempfehlungen zur zielgerichteten Attraktivierung der lokalen Einzelhandelssituation wurden im Rahmen der Haushaltsbefragungen, neben der Ermittlung der räumlichen Einkaufsorientierung, unter anderem auch Fragen zur **qualitativen Beurteilung des Einkaufsstandorts Warendorf** aus Sicht der Kunden gestellt. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

Abbildung 12: Bewertung der Einkaufssituation in Warendorf aus Sicht der befragten Haushalte



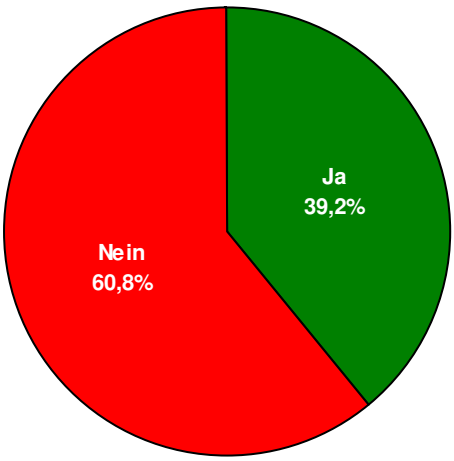
Haushaltsbefragung Warendorf, August 2006, eigene Darstellung

- Wie in Abbildung 12 dargestellt, bewertet mit rund 65 % der Großteil der Warendorfer Bevölkerung die **Einkaufssituation** in ihrer Stadt als **überwiegend positiv**. Nur rund 12 % sieht die Einkaufssituation als negativ an, während 23 % der Befragten ein ambivalentes Bild von der Einkaufssituation haben. Dies ist ein insgesamt erfreuliches Gesamtbild, lässt jedoch noch leichtes Verbesserungspotenzial erkennen.
- Als **Gründe für die positive Einschätzung** wurden vor allem die gute gesamtstädtische Angebotsstruktur bzw. die große Auswahl (ca. 54 % der Positivnennungen) sowie die gute Erreichbarkeit des Einkaufsstandortes (ca. 18 %) genannt. Weitere Nennungen waren das preisgünstige Angebot sowie die gute Einkaufsatmosphäre.
- Unter den deutlich weniger abgegebenen **Negativnennungen** ist vor allem die mangelnde Auswahl bzw. die fehlende Angebotsbreite und -tiefe im lokalen Angebot kritisiert worden (ca. 54 % der Negativnennungen). Vor dem Hintergrund der im kommunalen Vergleich recht guten Angebotsausstattung ist anzunehmen, dass sich diese Nennungen vor allem auf den Wunsch nach konkreten Anbietern bzw. einem wesentlich breiteren Angebotsspektrum in den Leitbranchen der mittelfristigen Bedarfsstufe, wie es üblicherweise in Oberzentren vorzufinden ist, beziehen.

- Weitere Negativnennungen sind u.a. die Parkmöglichkeiten (10,6 %), das Preisniveau (9,1 %) sowie die mangelnde attraktive Gestaltung des Einkaufsstandortes und die Einkaufsatmosphäre (7,6 % / 6,1 %), was sich jedoch angesichts der attraktiven städtebaulichen Gegebenheiten (vgl. Kapitel 4.2.2) v.a. auf die Ausstrahlungskraft größerer, urbaner Standorte beziehen dürfte.

In einer weiteren Frage wurde ermittelt, ob den Bewohnern der Stadt Angebote oder spezielle Sortimente fehlen.

Abbildung 13: Fehlen Ihnen gewisse Sortimente in Warendorf?



Haushaltsbefragung Warendorf, August 2006, eigene Darstellung

- Das recht positive Meinungsbild der Bevölkerung Warendorfs von ihrem Einkaufsstandort spiegelt sich auch in der Frage nach vermissten Sortimenten wider. Lediglich rund 40 % der Befragten **vermissen gewisse Sortimente** in der Angebotsstruktur des Warendorfer Einzelhandels, wohingegen der Großteil (ca. 60 %) der befragten Bevölkerung mit der Breite des Angebotes zufrieden ist.
- Unter den vermissten Sortimente wird erwartungsgemäß die **Hauptbranche Bekleidung/Wäsche** am häufigsten genannt. Rund 35 % aller Nennungen entfallen auf diese Warengruppe, was die Bedeutung dieser Leitbranche für die Attraktivität von Einzelhandelsstandorten widerspiegelt.
  An zweiter Stelle mit deutlich weniger Nennungen (7,2 %) liegt die ebenfalls für den innerstädtischen Einzelhandel wichtige Warengruppe **Schuhe/Lederwaren**. Aufgrund der üblichen Einkaufsorientierung an Standorte mit hoher Angebotsbreite und -tiefe (v.a. Oberzentren) deuten diese Nennungen allerdings nicht auf signifikante Angebotsdefizite hin.
- Ebenfalls 7,2 % der Befragten gaben an, Angebote in der Warengruppe **Unterhaltungselektronik / Bild- und Tonträger / Fotoartikel** zu vermissen.
- Darüber hinaus besteht nach den Ergebnissen der Haushaltsbefragung ein Bedarf nach einem ausgedehnteren Angebot in der Warengruppe **Möbel** (rd. 6 % der Nennungen) sowie in den Sortimenten **Hausrat / Glas / Porzellan** (ca. 5 % der Nennungen).

Eine Attraktivierung nicht nur des Einzelhandels-, sondern auch des Dienstleistungs-, Gastronomie- und Freizeitangebots in Warendorf kann nicht nur das Kundenaufkommen einzelner Anbieter erhöhen, sondern auch auf das gesamte Umfeld ausstrahlen. Dadurch kann – soweit es die allgemeinen einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen zulassen – eine verbesserte Bindung der Kaufkraft erzielt werden. Dieser positive Rückkoppelungseffekt kann insgesamt zu einer Stärkung des Einzelhandelsstandorts Warendorf und damit auch zu einem erhöhten einzelhandelsrelevanten Umsatzvolumen beitragen.

Aus den oben stehenden Befragungsergebnissen lässt sich jedoch nicht direkt zusätzlicher Entwicklungsbedarf in bestimmten Sortimenten ableiten. Aufgrund der nicht immer objektiven Wahrnehmung der Befragten liefern die Ergebnisse lediglich Hinweise auf mögliche Angebotsdefizite, die sich in einer fachlichen Untersuchung oft relativieren lassen. Die Betrachtung möglicher Entwicklungsspielräume muss in jedem Fall in engem Zusammenhang mit den ermittelten Kaufkraftbindungsquoten und den branchenspezifischen Zentralitäten betrachtet werden.

5.5 Zentralitäten nach Warengruppen

Ein weiterer Indikator für die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Warendorf ist die *Zentralität* der einzelnen Warengruppen. Die Zentralität ist das Verhältnis zwischen dem errechneten Einzelhandelsumsatz und dem lokal vorhandenen Kaufkraftpotenzial. Sie zeigt an, wie viel der vorhandenen Kaufkraft am Standort durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 1 bedeutet z.B., dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene Kaufkraft im entsprechenden Sortiment; Werte über 1 deuten auf Zuflüsse von außen hin.

Tabelle 16: Zentralitäten nach Warengruppen

Warengruppe	Umsatz insgesamt in Mio. Euro	Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	75,5	66,5	1,13
Blumen / Zoologischer Bedarf	6,1	2,9	2,11
Gesundheits- u. Körperpflegeartikel	11,4	11,7	0,97
Papierwaren / Bücher / Schreibwaren	7,6	7,5	1,00
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	***100,6***	***88,7***	***1,13***
Bekleidung / Wäsche	23,8	17,8	1,34
Schuhe / Lederwaren	4,4	4,1	1,08
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	6,8	2,9	2,32
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	3,7	3,7	1,01
Sportartikel / Fahrräder / Camping	5,6	3,1	1,80
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	***44,3***	***31,6***	***1,40***
Wohneinrichtungsbedarf	5,5	4,7	1,18
Möbel	15,3	10,9	1,40
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	3,6	4,9	0,73
Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation / Fotoartikel	10,4	13,9	0,75
Medizinische und orthopädische Artikel	3,0	3,0	0,99
Uhren / Schmuck	3,4	1,9	1,81
Bau- und Gartenmarktsortimente	21,3	21,1	1,01
Überwiegend langfristiger Bedarf	***62,4***	***60,3***	***1,03***
Aktionswaren/Sonstiges	2,1	2,0	1,08
Summe	**209,4**	**182,6**	**1,15**

Eigene Darstellung

- Die errechneten Zentralitätswerte weisen ein **breites Spektrum** von 0,73 bis 2,32 auf, wobei sich die Werte zum größten Teil oberhalb der 1 bewegen.
- Der errechnete **Durchschnittswert von 1,15** ist ein für ein Mittelzentrum der Größenordnung Warendorfs durchschnittlicher bis guter Wert, der insbesondere unter Berücksichtigung der regionalen Konkurrenzsituation insgesamt sehr positiv erscheint.
- Der Zentralitätswert in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (1,13) ist als ausgesprochen positiv zu bewerten. Der Umsatz der Betriebe in Warendorf ist höher als die vorhandene Kaufkraft der ortsansässigen Wohnbevölkerung, d.h. es sind in der Gesamtbetrachtung sogar Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Dieser Wert bestätigt die gute Angebotsausstattung in der Grundversorgung der Stadt Warendorf.
- Auch die Werte in den anderen Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe bestätigen eine **Vollversorgung**, d.h. die Umsätze entsprechen der örtlich vorhandenen Kaufkraft.

Der überdurchschnittliche Wert im Bereich Blumen/Zoo ist auf einzelne Anbieter mit regionaler Ausstrahlungskraft zurückzuführen.

- Der Zentralitätswert von 1,40 in den **Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe** ist für ein Mittelzentrum der Größe und Lage Warendorfs als überdurchschnittlich einzustufen. Der Wert deutet auf das gut strukturierte und qualitativ hochwertige Angebot sowie die Ausstrahlungskraft und Attraktivität des Warendorfer Hauptgeschäftsbereichs hin.
- Auch die Werte in den **Warengruppen des langfristigen Bedarfs** liegen in einem positiv zu bewertenden Bereich und spiegeln eine gute Angebotsstruktur in diesen Sortimenten wider. Lediglich im Bereich Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten und Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation liegen die Werte recht deutlich unterhalb der 1. Hierbei ist jedoch auf das wesentlich umfangreichere Angebot großflächiger Fachmärkte in den Oberzentren bzw. die zunehmende Bedeutung des Versandhandels zu verweisen.

Die durchschnittliche Zentralität von 1,15 ist vor dem Hintergrund der Größenordnung Warendorfs, der siedlungsräumlichen Struktur und der regionalen Konkurrenzsituation insgesamt als sehr zufriedenstellend zu bewerten. Es wird jedoch deutlich, dass fast keine Angebotsdefizite zu erkennen sind und nur in wenigen Warengruppen Handlungsnotwendigkeiten bestehen.

Neben der rein quantitativen Betrachtung spielt aber vor allem auch die räumlich-funktionale Angebotsstruktur eine große Rolle für die Funktionsfähigkeit und Vitalität eines Zentrums/Einzelhandelsstandorts. Diese ist in Warendorf als ausgesprochen positiv zu bewerten, da im Vergleich zu anderen Kommunen ein gut strukturiertes, qualitativ hochwertiges Angebot konstatiert werden kann, dass sich v.a. in attraktiven, lebendigen Zentren präsentiert. Der Erhalt und der Ausbau dieser Angebotsstruktur muss als wesentliches Ziel der Einzelhandelsentwicklung festgehalten werden. In Kapitel 6 dieser Untersuchung werden daher sowohl rein absatzwirtschaftliche, als auch räumlich-funktionale Entwicklungsspielräume in der Stadt Warendorf näher betrachtet und erläutert sowie daraus resultierende, mögliche Entwicklungsoptionen skizziert.

5.6 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

- Die Stadt Warendorf präsentiert sich derzeit als funktionsfähiges, **gut positioniertes Mittelzentrum**, dessen Angebotsschwerpunkte erwartungsgemäß in den Warengruppen der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe liegen. Die darüber hinaus gehenden Ergänzungsangebote in den Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe – abhängig von der jeweiligen Sortimentsgruppe – unterschiedliche Strukturierungen auf. Es sind Angebote aus allen Hauptbranchen zu finden, wobei manche sogar in relativ großer Sortimentsbreite angeboten werden können. Insgesamt zeigen sich keine signifikanten Angebotslücken.
- Der **Hauptgeschäftsbereich** der Stadt präsentiert sich als attraktiv gestaltetes, gut ausgestattetes Zentrum mit einer erfreulich hohen Angebotskonzentration in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs, insbesondere Sortimenten der Warengruppe Bekleidung/Wäsche. Dabei bilden sowohl die attraktiven, historischen Bebauungsstrukturen wie auch der qualitätsvolle, individuelle Facheinzelhandel besondere Stärken dieses bedeutendsten Warendorfer Einzelhandelsstandorts.
- Der Hauptgeschäftsbereich wird funktional ergänzt durch das Stadtteilzentrum Freckenhorst, die Grundversorgungszentren Hoetmar, Milte und Gallitzin-Passage sowie mehrere solitär gelegene Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet. Insgesamt weist der Warendorfer Einzelhandel eine **erfreuliche räumliche Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche** der Stadt auf. Eine unverhältnismäßige Verschiebung an städtebaulich nicht integrierte Standorte hat bislang jedoch (noch) nicht stattgefunden. Lediglich in den nahversorgungsrelevanten Angeboten der kurzfristigen Bedarfsstufe (v.a. Lebensmittel) hat sich in der jüngeren Vergangenheit ein nicht unbeträchtliches Angebot an autokundenorientierten, städtebaulich nicht-integrierten Lagen etabliert.
- **Umsatzschwerpunkte** ergeben sich in den Warengruppen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung. Insgesamt werden derzeit jährlich rund 209,4 Mio. Euro im Warendorfer Einzelhandel umgesetzt. Mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von 182,6 Mio. Euro weist Warendorf ein im regionalen Vergleich durchschnittliches **Kaufkraftniveau** für eine Stadt dieser Größenordnung auf.

- Insgesamt bestehen erfreulich **hohe Kaufkraftbindungen und Zentralitätswerte** über fast alle Warengruppen aller Bedarfsstufen. Dies verdeutlicht die gute Angebotsstruktur und Attraktivität des Warendorfer Einzelhandels sowie die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt in der Region. Hauptkonkurrenzstandorte aus Einzelhandelssicht sind vor allem das nahegelegene Oberzentrum Münster. Es sind keine relevanten Angebotsdefizite zu erkennen, leichtes Entwicklungspotenzial deutet sich am ehesten in den Warengruppen Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten und Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation an.

Insgesamt präsentiert sich Warendorf als gut ausgestattetes und funktionsfähiges Mittelzentrum, dass seiner Versorgungsfunktion gerecht wird.

6 Zukünftige Entwicklungsspielräume und –szenarien der Einzelhandelsentwicklung in Warendorf

Im Folgenden werden sowohl die absatzwirtschaftlichen als auch die räumlichen Entwicklungsspielräume in Warendorf sowie die daraus resultierenden Entwicklungsoptionen in Szenarienform dargestellt.

6.1 Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung

Für die Ermittlung möglicher zusätzlicher Verkaufsflächenspielräume gilt es insbesondere auch die zu erwartende Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung in Warendorf mit in die Überlegungen einzustellen. Durch eine positive Bevölkerungsentwicklung können sich zukünftig neue monetäre Spielräume erschließen bzw. bei negativer Einwohnerentwicklung auch verringern.

In der folgenden Übersicht wird die zukünftig zu erwartende Entwicklung der Einwohnerzahlen in Warendorf aufgezeigt. Als Datengrundlage wird hier auf Berechnungen der Bezirksregierung Münster auf Basis der Landesdatenbank NRW zurück gegriffen. Im Rahmen dieser Untersuchung sind detaillierte Prognosewerte der Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene auch für die Stadt Warendorf abgebildet. Die dort prognostizierten Veränderungsquoten können auf die heutige Einwohnerzahl als Berechnungsbasis bezogen werden.

Tabelle 17: Prognose der Einwohnerzahlen für die Stadt Warendorf

Jahr	Veränderung in % im Vergleich zum Basis-Jahr	Einwohner absolut (gerundet)
2006	-	38.300
2011	- 0,3 %	38.200
2016	- 1,0 %	37.900

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Berechnungen der Bezirksregierung Münster auf Basis der Landesdatenbank NRW

Die oben stehenden Zahlen machen deutlich, dass in der Stadt Warendorf zukünftig mit einer **nahezu konstanten Bevölkerungsentwicklung** zu rechnen ist. Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang ist mit rund 1,0 % bis zum Jahr 2016 nur marginal ausgeprägt und wird sich **nicht wesentlich auf das Nachfragevolumen auswirken**. Dabei wird auf der Grundlage gesamtwirtschaftlicher Prognosen sowie der Entwicklung der privaten Verbrauchsausgaben der letzten Jahre eine weitgehend konstante Pro-Kopf-Kaufkraft zugrunde gelegt.

6.2 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume

6.2.1 Allgemeine Aussagen zu absatzwirtschaftlichen Spielräumen

Als Bindeglied zwischen den Ergebnissen der empirischen Untersuchungen aus Kapitel 4 und 5 und einem Einzelhandelsentwicklungskonzept, das unter anderem Aussagen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelslandschaft in Warendorf machen soll, ist es unbedingt erforderlich, die möglicherweise in der Stadt Warendorf bestehenden, zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Spielräume zu ermitteln. Erst dadurch werden weiterführende detaillierte Aussagen über den quantitativen Entwicklungsrahmen in Warendorf möglich.

Die folgende Berechnung der absatzwirtschaftlichen Spielräume (und des daraus abzuleitenden Verkaufsflächenbedarfs) für den Einzelhandel in der Stadt Warendorf bildet eine wichtige Entscheidungsbasis für Politik, Stadt und Einzelhandel. Eine Ausweitung der bestehenden Einzelhandelsflächen kann bei entsprechender Dimensionierung und Standortfindung Kaufkraftabflüsse aus Warendorf in einigen Bereichen reduzieren.

Grenzen sind einer solchen Ausweitung jedoch dadurch gesetzt, dass zusätzliche Kaufkraft in Warendorf nur in bestimmtem Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Darüber hinausgehende Vorhaben führen durch die Wahl ungeeigneter Standorte, Verkaufsflächengrößen und Sortimente gegebenenfalls zu Umsatzumverteilungseffekten innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft, die in der Folge zu einer Schwächung der zur Zeit bestehenden gut ablesbaren und funktionierenden Einzelhandelsstruktur in Warendorf führen kann. Solche Entwicklungen, die sowohl generell als auch sortiments- und größenspezifisch den Zielen der Stadtentwicklung entgegen stehen, können anhand dieser Berechnungen ermittelt und ggf. planerisch unterbunden werden.

Sinn und Zweck der Berechnungen ist es jedoch nicht, bestehende Betriebe vor der Konkurrenz neuer bzw. vergrößerter Anbieter zu schützen oder zusätzliche, die Verkaufsflächenpotenziale überschreitende Anbieter grundsätzlich auszuschließen. Vielmehr besitzen die einzelnen prognostizierten absatzwirtschaftlichen Spielräume einen „Orientierungscharakter", der die Dimensionen verdeutlicht, in denen sich zukünftige Entwicklungen im Einzelhandel bewegen können, ohne zu grundlegenden Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen der gewachsenen Strukturen beizutragen.

- Zu den **möglicherweise kritischen Standorten** bzw. Entwicklungsabsichten zählen unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen in zentrenrelevanten Sortimenten an Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen in Warendorf zugeordnet sind. Die damit einhergehenden Veränderungen in der räumlichen Angebotsstruktur hätten unweigerlich eine Schwächung dieser zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Grundversorgung zur Folge.
  Insbesondere die kleinteilige Betriebstypenstruktur im Hauptgeschäftsbereich in der Warendorfer Innenstadt ist gegenüber solchen Entwicklungen als besonders empfindlich zu bezeichnen, so dass die Neuansiedlung von Betrieben (mit zentrenrelevantem Hauptsortiment) außerhalb der Innenstadt bereits ab einer Größenordnung von mehr als 150 m² Verkaufsfläche mit Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen im Hauptgeschäftsbereich verbunden sein kann.
- Auf der anderen Seite können größere Vorhaben, eventuell auch bei Überschreiten der aufgezeigten Spielräume, an **stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten** sowie bei der Wahl der „richtigen Sortimente" zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes in Warendorf führen. Im günstigsten Fall kann dies auch zu Lasten weniger geeigneter Standorte erfolgen und damit insgesamt zur besseren räumlichen Gliederung des Einzelhandels in der Stadt beitragen.
- Bei den folgenden aufgezeigten Verkaufsflächenspielräumen sind jedoch auch stets die **aktuellsten Entwicklungen in den Angebotsstrukturen** zu beachten. Größere Veränderungen durch die mögliche Aufgabe oder Erweiterung/Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben müssen bei den dargestellten Spielräumen somit zusätzlich beachtet werden, wie es im konkreten Fall der Geschäftsaufgabe eines Möbelanbieters am Standort August-Wessing-Damm geschehen ist.
- Bei weiteren **möglichen räumlichen Verlagerungsabsichten** bestehender Betriebe ist es in den konkreten, hier nicht darstellbaren Fällen notwendig, die betrieblichen Interessen den aufgezeigten Zielen der Einzelhandelsentwicklung gegenüberzustellen und gegen- und miteinander abzuwägen.
- Für bisher nicht vertretene **Spezialanbieter oder neuartige Anbieter** können sich darüber hinaus Entwicklungsspielräume abzeichnen, auch dann, wenn das übergeordnete Hauptsortiment bereits umfangreich vertreten ist und sich kein zusätzlicher Verkaufsflächenspielraum ergibt.

- Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die folgenden Aussagen sich im Wesentlichen auf größere Entwicklungen beziehen. Von den aufzuzeigenden Verkaufsflächenspielräumen **unbenommen sind qualitative Maßnahmen** zur Verbesserung der Attraktivität der Einzelhandelsbetriebe sowie kleinteilige Verkaufsflächenerweiterungen von weniger als 100 m² oder Flächen- und Sortimentsveränderungen.

Alle diese generellen Aussagen stehen jedoch unter der Prämisse, dass Vorhaben und Planungen mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts[8] vereinbar sind!

6.2.2 Parameter von absatzwirtschaftlichen Spielräumen bzw. zukünftigen Verkaufsflächenspielräumen

Bei der Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Spielräume fließen folgende Parameter mit in die Berechnungen ein:

- Die prognostizierte **Einwohnerentwicklung** in der Stadt Warendorf (vgl. Kap. 6.1).
- Die **Entwicklung der Kaufkraft**, wobei hier inflationsbereinigt insgesamt ein nahezu gleichbleibendes Volumen zugrunde gelegt wurde.
- Die **Angebotssituation** zum Erhebungszeitpunkt im Juni 2006 (vgl. Kapitel **4.1**) unter Berücksichtigung seither erfolgter größerer bzw. absehbarer Entwicklungen, wie z.B. der Betriebsaufgabe des Möbelanbieters am Standort August-Wessing-Damm.
- Die errechneten **Kaufkraftbindungsquoten**, die durch eine Gegenüberstellung der ermittelten Umsätze, der vorhandenen Kaufkraft und vor allem der Ergebnisse der Haushaltsbefragungen unter Berücksichtigung der lokalspezifischen Situation ermittelt werden.
- Die **Zentralitätswerte**, die sich aus der Gegenüberstellung der lokal vorhandenen Kaufkraft zu den Umsätzen der bestehenden Warendorfer Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung verschiedener weiterer Einflussfaktoren ergeben.

Wie in Kapitel 5.3.1 aufgezeigt, errechnet sich für die Stadt Warendorf bzw. die dort lebenden Einwohner eine Kaufkraftbindung von rd. 75 % über alle Warengruppen, d. h. von der

[8] Die Ziele werden im Kapitel 7.1 explizit dargestellt.

gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von ca. 182,6 Mio. Euro verbleiben rund 137,2 Mio. Euro im Warendorfer Einzelhandel, dies entspricht rund 65,5 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes in der Stadt.

Aufgrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt spielt der Kaufkraftzufluss aus Gebieten außerhalb der Stadtgrenzen ebenfalls eine bedeutende Rolle. Insgesamt kommt dem Warendorfer Einzelhandel ein Kaufkraftzufluss von etwa 72,2 Mio. Euro zugute. Dies entspricht immerhin rund 34,5 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes der Warendorfer Betriebe. Es sind unterschiedlich hohe Kaufkraftzuflüsse in den verschiedenen Warengruppen zu verzeichnen, wobei insbesondere bei Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs die Attraktivität des Warendorfer Hauptgeschäftsbereichs sowie einzelne Anbieter mit überörtlicher Ausstrahlungskraft eine Rolle spielen.

Darüber hinaus werden auch qualitative Aspekte in die Bewertung der Verkaufsflächenspielräume mit eingestellt, da rein quantitative Ergebnisse nicht ausreichen der Situation in Warendorf und in der Region gerecht zu werden.

6.2.3 Absatzwirtschaftliche Spielräume in der Stadt Warendorf

Auf Basis der vorstehenden Berechnungen und Prognosen fließen folgende Annahmen in die Ermittlung der zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Spielräume in der Stadt Warendorf bis zum Jahr 2016 ein:

- K**onstante bis max. leicht verbesserte Kaufkraftbindungsquoten** in den Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfs** mit dem Ziel der Vollversorgung, d.h. einer Zentralität von 1.
- Ebenfalls **konstante bis max. leicht verbesserte Bindungsquoten** in Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfs**. Hierbei werden aufgrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion sowie unter Berücksichtigung der regionalen Konkurrenzsituation realistische Zentralitätskennziffern von rund 1,2 zugrunde gelegt.
- Weitgehend **konstante (max. leicht verbesserte) Kaufkraftbindungsquoten** in den Warengruppen mit derzeit guten Kaufkraftbindungen sowie den Warengruppen des langfristigen Bedarfs, für die eine realistische Zentralitätskennziffer von max. 1,2 angenommen wird.
- Minimale Reduzierung der monetären Spielräume durch leichten **Bevölkerungsrückgang** in der Stadt Warendorf.
- Weitgehend **konstantes** (inflationsbereinigtes) **Kaufkraftniveau** der ortsansässigen Bevölkerung.

Unter diesen Annahmen ergibt sich in der Stadt Warendorf über alle Warengruppen ein potenzieller absatzwirtschaftlicher Spielraum von etwa 13-14 Mio. Euro bis zum Jahr 2016. Dieser verteilt sich jedoch sehr ungleich auf die einzelnen Warengruppen. Rechnet man die absatzwirtschaftlichen Spielräume anhand der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Sortimente in Verkaufsflächenpotenziale um, ergibt sich folgendes Bild:

Tabelle 18: Zusätzliche einzelhandelsspezifische absatzwirtschaftliche Spielräume in den einzelnen Warengruppen bis 2016, dargestellt in sortimentsspezifischer Verkaufsfläche

Warengruppe	bis 2016
Nahrungs- und Genussmittel*	-
Blumen / Zoo	-
Gesundheits- und Körperpflege	<250 m²
Papier/Bücher/Schreibwaren	-
Bekleidung/Wäsche	-
Schuhe/Lederwaren	<250 m²
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	-
Spielwaren/Hobby- u. Bastelartikel	<250 m²
Sportartikel/Fahrräder/Camping	-
Wohneinrichtungsbedarf	<250 m²
Möbel	-
Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten	800 – 1.000 m²
Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation	900 – 1.100 m²
Medizinische und orthopädische Artikel	<250 m²
Uhren, Schmuck	-
Baumarkt- und Gartenmarktsortimente	3.500 – 3.800 m²
Summe	**ca.6.000 – 6.500 m²**

Eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte

- Über den Großteil aller Hauptwarengruppen ist in Warendorf kein nennenswerter absatzwirtschaftlicher Spielraum vorhanden. Die Verkaufsflächenpotenziale bewegen sich weitgehend im Bereich von **Arrondierungsspielräumen** bis zu 250 m².
- Ausgangspunkt der Berechnung ist der Status-Quo des Einzelhandelsbestandes zum Zeitpunkt der Erhebung im Juni 2006. Unter diesem Aspekt ergeben sich in den einzelnen **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** max. kleinere Arrondierungsspielräume, was die insgesamt gute Angebotsausstattung und positive Grundversorgungsstruktur in Warendorf unterstreicht.
- Aufgrund der Tatsache, dass ein Großteil dieses Angebots in nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Standorten in städtebaulich nicht-integrierten Lagen vorzufinden ist, muss der sortimentsspezifische Entwicklungsbedarf jedoch räumlich differenziert betrachtet werden. Aufgrund bestehender räumlicher Versorgungslücken in der wohnortnahen

Grundversorgung (vgl. Kap. 4.2.4) ist die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelanbieters trotz fehlender absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume sinnvoll und wünschenswert. Eine solche Ansiedlung ist jedoch nur in einer maßvoll dimensionierten Größenordnung und allenfalls an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zu befürworten. Dazu zählt beispielsweise ein Standort im südlichen und nördlichen Siedlungsgebiet des Kernorts Warendorf, zur Verbesserung der dort schwächeren Nahversorgungssituation (vgl. Kapitel 4.2.4). Die Größenordnung sollte keine Auswirkungen auf die Strukturen in den zentralen Versorgungsbereichen Warendorfs vermuten lassen (vgl. dazu auch Kap. 7.3).

- Die **Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs** bilden in Warendorf einen wichtigen Bestandteil der mittelzentralen Angebotsstruktur. Jedoch ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden Angebotsausstattung und der hohen Zentralitätswerte und Bindungsquoten überwiegend ebenfalls nur kleinteilige Arrondierungsspielräume. In diesem Zusammenhang ist in erster Linie eine zentrenverträgliche Sicherung und Ergänzung des Bestandes anzustreben, die Erweiterungen im üblichen Rahmen durchaus beinhaltet. Auch im Angebot der mittelfristigen Bedarfsstufen kann absatzwirtschaftlicher Verdrängungswettbewerb in Kauf genommen werden, wenn neue Angebote zu einer Attraktivierung der Angebotsstruktur beitragen, beispielsweise durch eine qualitative Verbesserung oder räumliche Konzentration des Angebots. Der Vorrangstandort für solche Angebotserweiterungen ist in jedem Fall der Hauptgeschäftsbereich im Stadtteil Warendorf, da dieser den Haupteinzelhandelsstandort der Stadt mit Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie des regionalen Einzugsgebiets darstellt.
- Unter den **Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe** weist die Branche Bau- und Gartenmarktsortimente mit bis zu 3.800 m² das quantitativ größte Verkaufsflächenpotenzial auf. Angesichts der marktüblichen Größenordnungen solcher Anbieter bietet sich jedoch auch hier kein Potenzial für die Ansiedlung eines zusätzlichen Marktes. Die genannten Verkaufsflächen sind in diesem Zusammenhang ebenfalls als Arrondierungsspielräume zu verstehen.
  Nennenswert ist allenfalls das ermittelte Verkaufsflächenpotenzial im Bereich Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation sowie Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten, was auf die derzeit geringere Angebotsausstattung und die daraus resultierenden vergleichsweise niedrigen Bindungsquoten und Zentralitäten in dieser Warengruppe zurückzuführen ist.

Grundsätzlich gilt, dass dringende Empfehlungen zur Ansiedlung neuer großflächiger Anbieter nicht bestehen. Entsprechende Anfragen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung von Betrieben sollen dadurch aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen sein. Entscheidend ist, solche **Vorhaben nach Lage, Art und Maß und der daraus resultierenden Verträglichkeit** mit der örtlichen Einzelhandelssituation **zu beurteilen**. Ein übergeordnetes Leitmotiv der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sollte daher weniger der quantitative Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Sicherung und Verbesserung der Angebotssituation sein.

6.3 Räumlich-funktionale Entwicklungsspielräume

Um ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aufzustellen, ist es nicht nur erforderlich, die Angebotsstrukturen quantitativ und räumlich darzustellen sowie die absatzwirtschaftlichen Spielräume zu ermitteln, sondern insbesondere auch zu untersuchen, ob, und wenn ja welche Bereiche im Stadtgebiet zukünftig für die Fortführung von Einzelhandelsnutzungen bzw. neue Einzelhandelseinrichtungen geeignet erscheinen (Entwicklungsbereiche) bzw. wo im Umkehrschluss keine Einzelhandelsansiedlungen zu befürworten sind (Tabubereiche).

Die vorangegangenen Analysen setzen allerdings der Suche nach räumlich-funktionalen Spielräumen, also nach Flächen, auf denen zukünftig weitere Einzelhandelsansiedlungen erfolgen sollen, enge Grenzen:

- So zeigen die städtebaulich-funktionalen Analysen auf **gesamtstädtischer Ebene**, dass sich das Einzelhandelsangebot gemessen an den Bevölkerungszahlen und Versorgungsfunktion weitgehend ausgewogen auf die Stadtteile verteilt. Die Grundversorgung ist in allen Stadtteilen angemessen gewährleistet. Für die Umsetzung von Entwicklungsspielräumen in den mittel- und langfristigen Bedarfsstufen steht aufgrund der ermittelten Versorgungsfunktion und der Bedeutung als Haupteinzelhandelsstandort vorwiegend der Stadtteil Warendorf zur Verfügung. In den anderen Stadtteilen ist vor dem Hintergrund der Grundversorgungsfunktion bzw. der eingeschränkten wirtschaftlichen Tragfähigkeit von größeren Einzelhandelsbetrieben aufgrund der geringen Einwohnerzahlen vor allem die Grundversorgung zu sichern.
- Im gesamten Stadtgebiet ist mit den räumlichen Angebotsagglomerationen in den jeweiligen **zentralen Versorgungsbereichen** der Stadtteile und insbesondere mit dem Hauptgeschäftsbereich Warendorfs sowie dem **Sonderstandort August-Wessing-Damm** im Kernort eine klare räumliche Einzelhandelsstruktur gegeben. Wesentlichstes positives Merkmal dieser Struktur sind auf der einen Seite die relativ klaren Grenzen der Standorte, auf der anderen Seite ist die Anordnung der Einzelhandelseinrichtungen innerhalb dieser Grenzen relativ kompakt und klar abgrenzbar. Außerhalb dieser Standorte gibt es keine nennenswerten räumlichen Angebotsagglomerationen zu weiteren Standortbereichen. Eine solche **räumliche Konzentration** von Einzelhandelseinrichtungen ist durch mögliche Synergieeffekte der Einzelhandelseinrichtungen untereinander sehr positiv zu bewerten und nach Möglichkeit zu erhalten.
- Durch die im vorangegangenen Kapitel ermittelten Werte wird deutlich, dass die **quantitativen Spielräume** bis zum Jahre 2016 durch die positive Angebotsausstattung und die hohen Bindungsquoten und Zentralitäten **weitgehend ausgeschöpft** sind (s. Kap. 6.2.3). Die Spielräume, die noch vorhanden sind, sind gering und beinhalten überwiegend **Ergänzungen**, die mit wenigen Ausnahmen (vgl. oben) nicht ausreichen weitere zusätzliche Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu rechtfertigen.

Unter diesen Voraussetzungen ist die Suche nach potenziellen neuen Einzelhandelsstandorten außerhalb der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche und des Sonderstandorts nicht angezeigt. Eine Ausnahme bilden Standorte zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung. Jeder weitere Einzelhandelsstandort außerhalb bestehender Einzelhandelszentren kann jedoch diese kombinierten Standorte schwächen, die von der räumlichen Nähe

und Synergien der unterschiedlichen dort vorhandenen Geschäfte untereinander profitieren und die eigentliche Stärke eines Einzelhandelsstandorts begründen. So muss ein wesentliches Ziel aller Bestrebungen, die auf eine Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Warendorf abzielen, darin bestehen, diese klaren Strukturen zu erhalten und zu fördern.

Die **Erweiterungsmöglichkeiten der aufgezeigten Standorte** stellen sich zur Zeit wie folgt dar:

- Aufgrund der vorherrschenden dichten Bebauungsstrukturen und der oftmals hohen Nutzungsdichte (Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen) in den bestehenden **zentralen Versorgungsbereichen** sind die Möglichkeiten zur räumlichen Erweiterung bestehender Einzelhandelseinrichtungen bzw. Erschließung neuer Flächen jedoch deutlich eingeschränkt. Die wenigen unbebauten Flächen sind überwiegend sehr kleinteilig strukturiert. Größere zusammenhängende Flächen sind hingegen meist intensiv genutzt. Deshalb wäre hier – wenn überhaupt – nur eine sehr langfristige Umstrukturierung möglich. Flächenpotenziale ergeben sich hier vor allem durch die Um- bzw. Nachnutzung angrenzender Flächen, wie z.B. dem Gelände der derzeitigen Stadtverwaltung in der Lange Kesselstraße in Warendorf oder dem ehem. Brinkhaus-Gelände in Freckenhorst.
- Der **Standort August-Wessing-Damm** weist vereinzelte Leerstände auf, die durch Nachnutzung für eine Einzelhandelsnutzung zur Verfügung stehen könnten, wobei insbesondere der Leerstand des ehemaligen Möbelanbieters (rd. 3.100 m²) zu nennen ist. Eine Erweiterung dieses Standorts beinhaltet jedoch stets die Gefahr einer wirtschaftlichen Konkurrenzsituation zu zentralen Lagen des Hauptgeschäftsbereichs oder der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte und somit möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf das städtebaulich-funktionale Zentrum des Stadtteils.
- Größere, zusammenhängende Freiflächenpotenziale in guter verkehrlicher Erreichbarkeit existieren jedoch an **anderen Standorten im Stadtgebiet**. So bieten beispielsweise Flächen an der Durchfahrtsstraße oder in Gewerbegebieten mit typischen Ausprägungen eines autokundenorientierten Standorts genügend Spielraum zur Optimierung oder Neuansiedlung von Einzelhandelsnutzungen. In diese grundsätzliche Einschätzung hinsichtlich des Standortvorteils Flächenverfügbarkeit reihen sich die jüngeren Entwicklungstendenzen in der Warendorfer Einzelhandelslandschaft ein. So wurde in den vergangenen Jahren beispielsweise die Ansiedlung von einem umfangreichen zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebots in städtebaulich nicht integrierter Lage am gewerblich geprägten Standort August-Wessing-Damm realisiert. Standorte außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren und in Gewerbegebieten rückten in der Vergangenheit regelmäßig in den Fokus von Investoren und Projektentwicklern.

Insgesamt lässt sich aus diesen Entwicklungstendenzen ableiten, dass die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Nahversorgungsstandorte in Warendorf durch den damit zusammenhängenden drohenden ruinösen Wettbewerb und daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen geschwächt werden könnte, sollten diese möglichen Entwicklungen „einfach hingenommen" werden. Aus gutachterlicher Sicht muss diesen zentrenauflösenden Tendenzen jedoch entschieden entgegen gewirkt werden. Dies kann nur durch eine klare politische Willensbekundung zum Erhalt und zur langfristigen Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche erreicht werden. Ihre Verbindlichkeit und damit auch die erforderliche Rechts-

und Planungssicherheit für alle (ehemaligen und zukünftigen) Investoren erreicht diese Willensbekundung jedoch nur, wenn das nunmehr vorliegende Einzelhandelskonzept mit seinen Inhalten und Empfehlungen politisch beschlossen wird. Denn nur somit kann eine sinnvolle und zukunftsweisende Einzelhandelssteuerung in der Stadt Warendorf auch mittels Bauleitplanung erfolgen.

6.4 Steuerungsmodelle der Einzelhandelsentwicklung (Szenarien)

Die geschilderten möglichen Entwicklungstendenzen bergen nicht nur die Gefahr einer kleinteiligen Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche. Bei einer Verlagerung oder Geschäftsaufgabe großflächiger Anbieter würden die Zentren entscheidende Frequenzbringer verlieren, was nicht nur erhebliche negative ökonomische Effekte, sondern auch städtebauliche Auswirkungen mit sich bringen würde.

Welche Entwicklung die Stadt Warendorf hinsichtlich der Entwicklung der Einzelhandels- und Versorgungsstruktur nehmen wird, hängt – neben den politisch motivierten Stadtentwicklungsvorstellungen – von dem „Schärfegrad" der Anwendung des städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums ab. Die folgenden Szenarien sollen die Bandbreite der möglichen Entwicklungsoptionen mit Blick auf die festgestellte räumliche Einzelhandelsstruktur aufzeigen. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass diese Szenarien in Teilen bewusst überzeichnete Denkmodelle darstellen können, die aufgrund hypothetischer Annahmen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mögliche Perspektiven darstellen. Gleichwohl finden sich zahlreiche Teilaspekte in zumindest ähnlicher Form sehr häufig in der Realität.

6.4.1 Szenario 1: "Freies Spiel der Kräfte"

Das Szenario „Freies Spiel der Kräfte" geht von einer gering gesteuerten Ansiedlungspolitik aus. Es wird dem Ansiedlungsdruck, insbesondere auf nicht integrierte Standorte, verstärkt nachgegeben. Ansiedlungsvorhaben sowie Verlagerungen und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben finden ohne ein übergeordnetes Steuerungsleitbild statt.
In der Folge entstehen neue Einzelhandelsstandorte, welche die bisherige räumliche Angebotsstruktur infrage stellen. Umsatzumverteilungseffekte und ein verschärfter Verdrängungswettbewerb schwächen zunehmend städtebaulich integrierte Lagen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht auszuschließen bzw. sogar sehr wahrscheinlich. Be-

triebsaufgaben sind eine mögliche Folge und nicht zuletzt auch die Problematik der Folgenutzungen an verlassenen Standorten.

Für die Stadt Warendorf könnte das einen Ausbau bzw. eine Zunahme neuer, an Einfallstraßen oder in Gewerbegebieten gelegenen, autokundenorientierten Lagen bedeuten. Dieser Angebotsausbau verstärkt die Dominanz der nicht integrierten Standorte gegenüber dem Hauptgeschäftsbereich sowie dem Stadtteilzentrum Freckenhorst oder den Nahversorgungszentren und sonstigen nahversorgungsrelevanten Standorten.

Karte 11: Szenario 1: Freies Spiel der Kräfte, Beispiel Stadtteil Warendorf

Eigene Darstellung

Aus **ökonomischer Sicht** ist in Anbetracht des aufgezeigten, weitgehend ausgeschöpften absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraums in Warendorf (vgl. Kapitel 6.2) von einem verstärkten Verdrängungswettbewerb auszugehen. Besonders davon betroffen sind diejenigen Betriebe, die ungünstigere Rahmenbedingungen aufweisen (z.B. hohe Mieten und Fixkosten, mangelnde Erweiterungsmöglichkeiten, schlechtere verkehrliche Erreichbarkeit etc.). Dies trifft speziell auf einige Betriebe in den städtebaulich-funktionalen Zentren, aber auch an

vorwiegend der wohnungsnahen Grundversorgung dienenden, integrierten Standorten zu. Die dort bestehenden Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen sind dadurch in ihrer Funktionsfähigkeit gefährdet und insbesondere die städtebaulich funktionalen Zentren verlieren durch den Verlust von Frequenzerzeugern und erhöhten Leerstandsquoten zunehmend an Attraktivität.
Dies kann letztlich, mit einer zeitlichen Verzögerung, zu sinkenden steuerlichen Einnahmen und dem Verlust von Arbeitsplätzen führen. Zudem ist durch dieses Szenario eine deutliche Verminderung des Ansiedlungs- und Investitionsinteresses in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere dem Hauptgeschäftsbereich zu erwarten, da hier die Rahmenbedingen weniger günstig sind, als an städtebaulich nicht integrierten Standorten.

Aus **politischer und planerischer Sicht** bedeutet die Anwendung des Szenarios eine Abkehr von der bisher weitgehend stringenten Planungs- und Steuerungspraxis von Politik und Verwaltung in Warendorf. Die bestehenden Planungen zur Stadtentwicklung, insbesondere auch der vergangenen Bemühungen zur Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, werden konterkariert. Entsprechend würden Zweifel an der Verlässlichkeit der Politik aufkommen. Zwar ist eine erleichterte Umsetzung von Partikularinteressen bzw. eine investorenfreundliche Politik möglich, jedoch machen sich Politik und Stadtplanung zum „Investorenspielball" und reagieren nur noch auf Impulse von außen, statt zu agieren. Speziell die zentralen Versorgungsbereiche werden durch Funktions-, Angebots- und Attraktivitätsverluste betroffen sein.

Aus **rechtlicher Sicht** erwachsen zudem noch weitere Problembereiche, dazu zählen insbesondere die Reduktion der Stadtplanung und damit der rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten auf minimale baurechtliche Aspekte, die möglichen gesamtstädtischen Konsequenzen bei überörtlich ausstrahlenden Entwicklungen sowie letztlich die Aufgabe der Planungshoheit zugunsten des reinen Marktgeschehens.

Fazit: Es werden wesentliche Steuerungsmechanismen zur Entwicklung preisgegeben und es besteht eine direkte Gefährdung der bestehenden Einzelhandels- und letztlich Stadtstrukturen.

6.4.2 Szenario 2: „Restriktion“

Das Szenario „Restriktion“ ist gekennzeichnet durch einen besonders restriktiven Eingriff der Politik und Verwaltung in die Entwicklung des Einzelhandels. Der bestehende Einzelhandel wird weitgehend auf dem Status-Quo festgeschrieben und die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelseinrichtungen Ansiedlungen konsequent verhindert.
Eine weitere innerkommunale Konkurrenzsituation wird so vermieden, letztlich sind jedoch auch räumlich oder funktional sinnvolle Ergänzungen der Einzelhandelsstrukturen aufgrund des Festhaltens am Status-Quo nicht durchzusetzen.

Karte 12: Szenario „Restriktion“, Beispiel Stadtteil Warendorf

Eigene Darstellung

Aus **ökonomischer Sicht** ist die Festschreibung auf den Status-Quo ein direkter Eingriff in das Marktgeschehen (Käseglockeneffekt). Der Standort Warendorf würde wirtschaftlich uninteressant für potenzielle Investoren. Sinnvolle Investitionen im Hauptgeschäftsbereich oder Verkaufsflächenerweiterungen in nicht zentrenrelevanten Sortimenten blieben aus, wodurch andererseits der „Druck“ auf die bestehenden Betriebe ausbleibt und für die Zukunftsfähig-

keit notwendige Anpassungsmaßnahmen unterbleiben. Es entstehen keine neuen ökonomischen Impulse, vielmehr ist – nicht zuletzt auch aufgrund der vorhersehbaren Aufgabe verschiedener Einzelhandelsbetriebe wegen fehlender Nachfolgebetreiber – von einer Schwächung im Verhältnis zu anderen Einzelhandelsstandorten durch die zu erwartenden weiteren Kaufkraftverluste auszugehen, da keine Stagnation in anderen Zentren zu erwarten ist. Letztlich würden die Strukturen des Warendorfer Einzelhandels an Wettbewerbfähigkeit verlieren und dadurch deutlich gefährdet.

Aus **politischer und planerischer Sicht** ist durch die restriktive Planungs- und Steuerungspraxis zwar weiterhin eine hohe Planungssicherheit für die bestehenden Betriebe gegeben, gleichzeitig wird jedoch das Entwicklungsziel von attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Zentren und eines insgesamt attraktiven Einzelhandelsangebots nur in Teilen unterstützt. Die Stadtplanung greift durch das restriktive Vorgehen direkt in das Marktgeschehen ein und erschwert den Wettbewerb, wodurch Markt- und Entwicklungsanpassungen unterbleiben und ein „Stillstand" zu erwarten ist. Die aktive Rolle der Politik in der Stadtplanung bleibt zwar erhalten und es werden keine Abhängigkeiten von Einzelinteressen geschaffen, durch die konsequente, aber einseitige Planungs- und Steuerungspraxis wird die Weiterentwicklung der Stadt Warendorf jedoch letztlich erschwert oder sogar verhindert. Die „Käseglockenpolitik" wirkt zu Lasten der zukünftigen Entwicklungschancen. Mögliche Verlagerungen an andere Standorte oder Betriebsaufgaben gefährden angesichts der geringen Entwicklungsspielräume die Weiterentwicklung der gesamten Stadt.

Hinsichtlich der daraus resultierenden **rechtlichen Konsequenzen** ist zwar eine sehr hohe Planungs- und Rechtssicherheit gegeben, jedoch würden Anfragen/ Veränderungen eventuell nur noch gerichtlich geklärt werden können.

Fazit

Obwohl das Szenario in sich konsequent ist, ergeben sich durch dessen Anwendung insgesamt keine positiven Effekte, da Innovationen und Investitionen massiv erschwert werden und letztlich zu einem Zurückbleiben des Einzelhandels und der Stadt Warendorf führen.

6.4.3 Szenario 3: „Räumlich-funktionale Gliederung“

Im Szenario „Räumlich-funktionale Gliederung“ wird ein klarer räumlicher wie funktionaler Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung geschaffen. Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtgebiet konzentriert. Die stringente Steuerung seitens der Stadt Warendorf innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Karte 13: Szenario „Räumlich-funktionale Gliederung“, Beispiel Stadtteil Warendorf

Eigene Darstellung

Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung des aufgezeigten geringen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraumes durch klare sortiments- und größenspezifische Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und zu einer besseren Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung beitra-

gen. Durch diese Zielvorgaben seitens der Stadt bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch in den städtebaulich-funktionalen Zentren, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Warendorf können entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.

Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Szenarios mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden und Planungs- und Investitionssicherheit sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer übergreifenden Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle der Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung im Warendorfer Einzelhandel wird das Entwicklungsziel von attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Zentren unterstützt. Eine stringente Anwendung des Szenarios setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.

Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Für Betreiber und Investoren ist Planungs- und Rechtssicherheit in Warendorf gegeben. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren werden erleichtert. In rechtlichen Streitfällen ist durch die klare Linie eine verbesserte rechtliche Position gegeben.

Fazit

Das Szenario ist in sich konsequent. Es erfolgen klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Warendorfer Stadtgebiet. Dadurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, ohne wesentliche Steuerungsmechanismen preiszugeben!

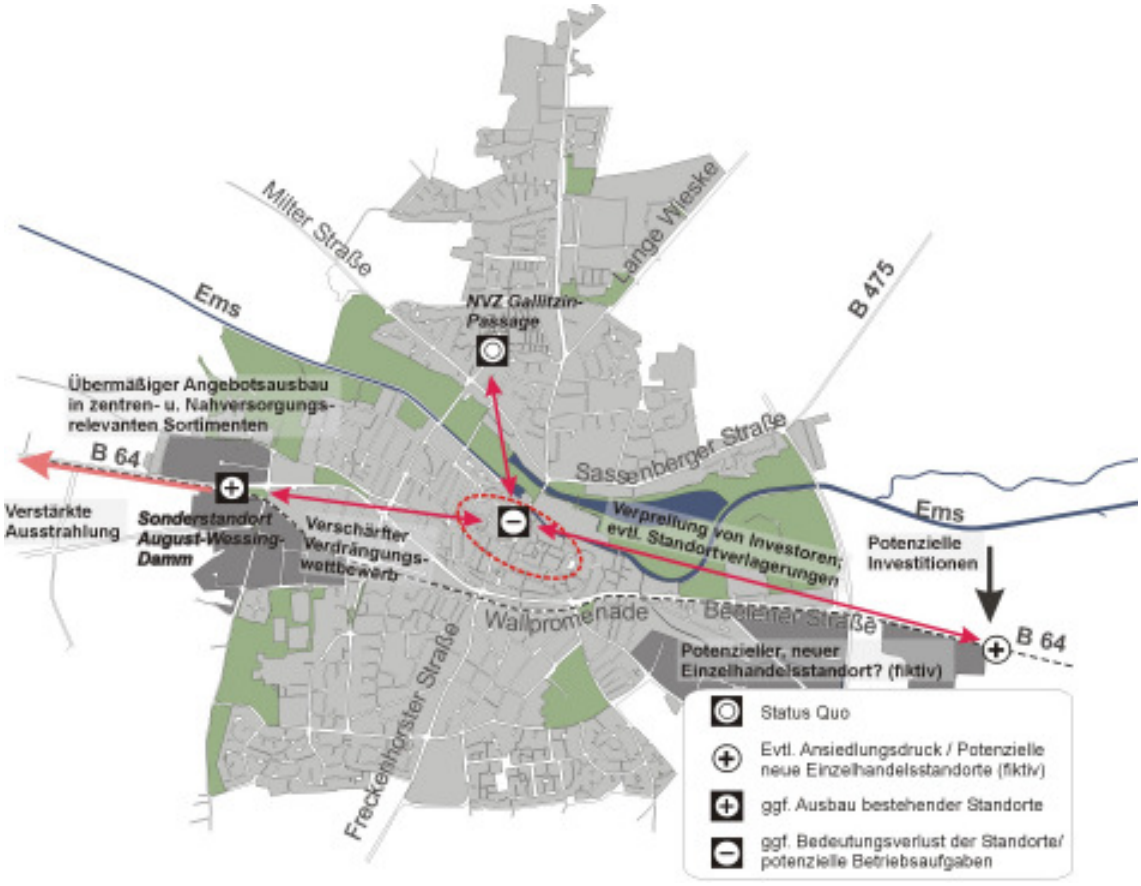
6.4.4 Szenario 4: „Steuerung mit Ausnahmen"

Das Szenario „Steuerung mit Ausnahmen" geht davon aus, dass die Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich gezielt von Politik und Verwaltung – ähnlich wie im vorstehenden Szenario aufgezeigt – gesteuert wird. In Einzelfällen ergeben sich jedoch abweichend davon Aus-

nahmetatbestände, die den zuvor abgestimmten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung widersprechen.
Letztlich wären in Warendorf Ansiedlungen im gesamten Stadtgebiet möglich, was zu einer Einzelhandelsentwicklung in nicht integrierten Lagen führen kann. Aufgrund einer unsicheren und untransparenten Planungs- und Entscheidungspraxis ist keine Investitionssicherheit gegeben.

Aus **ökonomischer Sicht** ist in Anbetracht des aufgezeigten, weitgehend ausgeschöpften absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraums in Warendorf (vgl. Kapitel 6.2) und der empfindlichen, kleinteiligen Angebotsstrukturen von einem verstärkten Verdrängungswettbewerb auszugehen. Ein vermindertes Investitions- und Ansiedlungsinteresse in den zentralen Versorgungsbereichen führt zu sinkenden Steuereinnahmen. Es kommt zu keinen wirtschaftlichen Impulsen und absehbaren Kaufkraftverlusten in der Stadt.

Karte 14: Szenario „Steuerung mit Ausnahmen", Beispiel Stadtteil Warendorf



Eigene Darstellung

Aus **politischer und planerischer Sicht** kommt es in Teilbereichen zu inkonsequentem Handeln; ein freies Spiel des Marktes steht gegenüber einer konsequenten Steuerung. Eine

politische Verlässlichkeit ist nicht gegeben. Diese investorenfreundliche Art der Steuerung ermöglicht den Ausbau peripherer Einzelhandelsstandorte, jedoch besteht die Gefahr die Zentrenentwicklung zu unterwandern und dadurch einen Attraktivitätsverlust der zentralen Versorgungsbereiche und somit auch eine Ausdünnung der Grundversorgung zu bewirken. Investorenwünsche wären an anderer Stelle argumentativ nicht zu widerlegen, was ein Messen mit zweierlei Maß bedeuten würde.

Aus **rechtlicher Sicht** erwachsen dadurch weitere Problembereiche, dazu zählen insbesondere die Reduktion der Stadtplanung und damit der rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten auf z.T. minimale baurechtliche Aspekte. Außerdem besteht die Gefahr regionaler Klagen. Die kommunale Planungshoheit wird nicht ausgeschöpft und Anfragen an anderen Orten sind nur schwer zu verhindern.

Fazit

Das Szenario ist inkonsequent und gefährdet die Einzelhandels- und Stadtstrukturen. Außerdem kommt es zu einer Verunsicherung/Verprellung von Betreibern und Investoren.

6.5 Fazit

Entwicklungsspielräume

- Mit Ausnahme der Warengruppen Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten und Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation ergeben sich in keiner Warengruppe nennenswerte Entwicklungsspielräume, sondern überwiegend kleinteilige Arrondierungsspielräume. Die Ansiedlung zusätzlichen, über diese Entwicklungsspielräume hinaus gehenden Einzelhandels führt zwangsläufig zu Umsatzumverteilungseffekten in den bestehenden Einzelhandelsstrukturen. Dennoch sind die errechneten Werte als Orientierungswerte einzustufen, von denen im Einzelfall und nach Prüfung abgewichen werden kann. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang – neben Art und Maß – vor allem der Standort der angestrebten Einzelhandelsentwicklung.

- Aufgrund der bestehenden Einzelhandelsstruktur in der Stadt Warendorf sind räumliche Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel fast ausschließlich innerhalb der bestehenden Standortbereiche, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche zu definieren. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen dort jedoch aufgrund der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen nur graduell bzw. sind mit erheblichem Aufwand durchzuführen. Verschiedene Standorte in überwiegend nicht integrierten Lagen außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren besitzen hingegen flexiblere räumliche Potenziale. Diese Überlegenheit kommt durch jüngere Entwicklungstendenzen und Ansiedlungsanfragen im Einzelhandel zum Ausdruck.

Szenarien

- Bei einer ungesteuerten Entwicklung kann sich diese „Überlegenheit" schnell dahingehend auswirken, dass die zentralen Versorgungsbereiche wichtige Frequenzbringer verlieren werden. Ein rasch eintretender Dominoeffekt mit weiteren Abwanderungen, dauerhaften Leerständen oder aber auch mit minderwertigen Nutzungen in den Zentren ist wahrscheinlich. Die Folge könnte ein zunehmender Attraktivitätsverlust oder im Extremfall sogar eine allmähliche Aufgabe der zentralen Versorgungsbereiche als Einzelhandelsstandorte sein. Eine Möglichkeit, diese drohende Entwicklung abzuwenden besteht darin, die Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren zu begrenzen.
- Um aber den Standort Warendorf insgesamt zu attraktivieren und (weitere) Entwicklung – auch im traditionellen Einzelhandelsbestand – zu ermöglichen, die zentralen Versorgungsbereiche jedoch in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist eine klare räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte zu befürworten. Dabei sollten sich Art und Maß der Neuansiedlungen an der zentrenhierarchischen Versorgungsfunktion der Stadt Warendorf und an realistischen ökonomischen Entwicklungspotenzialen auf Basis der ermittelten absatzwirtschaftlichen Spielräume orientieren. Die Standorte möglicher Einzelhandelsentwicklungen sind in Abhängigkeit von Sortimentsstrukturen an der bestehenden räumlichen Angebotsstruktur auszurichten.

- Aus der Sicht des Gutachers überwiegen in diesem Zusammenhang die Vorteile des Szenarios „Räumlich-funktionale Gliederung“ deutlich, da die Stadt Warendorf so als hervorragend strukturierter Nahversorgungsstandort mit multifunktionalen Zentren erhalten bleibt. Durch eine derartige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung seitens der Stadt wird ein ruinöser Wettbewerb ausgeschlossen, der ausschließlich zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche und solitärer Nahversorgungsstandorte und der dort jeweils vorhandenen, funktionsfähigen Einzelhandelsstrukturen geht. Bei einer Vernachlässigung des Steuerungsauftrags seitens der Stadt wäre langfristig ein nachhaltiger Bedeutungsverlust nicht zu verhindern.

7 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Mit den in den vorangegangenen Kapiteln geschilderten Analysen und Szenarien ist die Ausgangsbasis geschaffen, in den nun folgenden Kapiteln allgemeine und konkrete Handlungsempfehlungen auszusprechen. Diese sollen dazu dienen, den Einzelhandelsstandort Warendorf seinen Potenzialen entsprechend zu fördern. Insbesondere gilt es, die übersichtliche räumliche Angebotsstruktur mit Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche zu bewahren und weiter zu profilieren.

7.1 Ziele der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Warendorf

Die übergeordneten Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung leiten sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation in der Stadt Warendorf, den daraus resultierenden Bewertungen sowie weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z.B. Bevölkerungsentwicklung und –verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) für die Stadt ab. Auf dieser Grundlage werden Ziele und Maßnahmen definiert, die eine positive und zukunftsorientierte Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt gewährleisten sollen. Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Als übergeordnetes Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Warendorf kann die **Sicherung und der Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt** festgehalten werden.

Die Attraktivität eines Einkaufsstandorts bestimmt sich in erster Linie durch die Quantität des Einzelhandelsangebots (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Warendorf attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ziel muss es daher sein, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot, insbesondere in den Warengruppen der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe zu erlangen bzw. zu erhalten, dass der übergeordneten Versorgungsfunktion der Stadt Warendorf gerecht wird.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten. Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind somit folgende Aspekte, die allerdings ausdrücklich keinen Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb darstellen sollen:

- Die **Sicherung einer ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltigen, d.h. langfristig angelegten Stadtentwicklung** ist durch den Ausbau einer auch langfristig tragfähigen räumlichen Einzelhandelsstruktur mit dem Fokus auf den zentralen Versorgungsbereichen und entsprechenden räumlich-funktionalen Zuordnungen zu erreichen. Dafür ist weiterhin eine Funktionsteilung der Standortbereiche notwendig, die keine direkte Konkurrenz, sondern eine gegenseitige Ergänzung der Angebote anstrebt.
- Dies erfordert eine weithin klare **räumliche Konzentration des Einzelhandelsangebots** auf diese ausgewählten Standorte. Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß des stadtentwicklungspolitischen Leitbilds „Stadt der kurzen Wege" anzustreben. Unnötige Verkehrsströme können hierdurch vermieden und Synergieeffekte zwischen Einzelhandelsbetrieben ausgelöst werden. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist jedoch unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen auszuschließen. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration v.a. grundversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen.
- Oberste Priorität im Rahmen der weiteren Einzelhandelsentwicklung besitzt die **Sicherung und Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs** in der Warendorfer Innenstadt. Dieser besitzt mit dem dort vorhandenen Facheinzelhandel sowie seinen über den Einzelhandel hinausgehenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Gesundheit etc.) eine hohe Bedeutung für die städtische aber auch – entsprechend der landesplanerischen Versorgungsfunktion – für die regionale Versorgung der Bevölkerung. Zudem bildet er den siedlungsräumlichen, städtebaulichen und kulturellen Mittelpunkt des Stadtteils Warendorf und teilweise auch der gesamten Stadt. Um dieser Rolle in Warendorf auch weiterhin gerecht zu werden, muss als bedeutendes Ziel der Ausbau und die Sicherung der einzelhandelsrelevanten Versorgungsbedeutung des Hauptgeschäftsbereiches festgehalten werden.
- Der Sonderstandort *August-Wessing-Damm* stellt eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Warendorf dar. Im Sinne einer Arbeitsteilung ist dieser Standort als Vorrangstandort für großflächigen Einzelhandel außerhalb der gewachsenen Zentren der Stadt und als Ergänzungsstandort für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine **gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe** angestrebt werden muss. Neuansiedlungen großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind vorrangig im Sondergebiet August-Wessing-Damm zu konzentrieren. Bei Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe ist jeweils die Verträglichkeit des Vorhabens anhand der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen zu überprüfen.
- Daneben bildet die **Sicherung und ggf. der Ausbau eines adäquaten Grund- bzw. Nahversorgungsangebots in den Stadtteilen** ein wichtiges Teilziel zur Entwicklung der Zentrenstruktur. Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts,

häufig bilden Lebensmittelanbieter in kleineren Zentren eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieser Ziele erschweren. Daher muss darauf geachtet werden, eine räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und –größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Warendorfer Stadtgebiet zu sichern.

- Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation ist die **Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen, hierarchisch gegliederten Versorgungsstruktur**. Dabei liegt die Stärke eines Geschäftszentrums als wesentlicher Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des – seiner Versorgungsfunktion entsprechenden – Einzelhandels- und Nutzungsangebots.
- Insbesondere vor dem Hintergrund der für den Großteil der Warengruppen sehr guten Angebotsausstattung und der beschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume in der Stadt Warendorf ist die **Entwicklung von neuen Einzelhandelszentren (bzw. –standorten) zu vermeiden**. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte, in denen insbesondere zentrenrelevante Sortimente vorgehalten werden, außerhalb der gewachsenen Strukturen, bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Zentrenstrukturen und haben einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort" nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf bestehende Standorte auszurichten.
- Durch diese räumlich klar definierte Versorgungsstruktur mit funktionaler Zuordnung der Einzelhandelsstandorte ist sowohl für bestehende Anbieter, als auch für potenzielle Investoren eine **hohe Planungs- und Investitionssicherheit** gegeben, die jedoch nur dann zum Tragen kommt, wenn **konterkarierende Planungen konsequent vermieden** werden.
- Aus landesplanerischer Sicht sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisch, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als Mittelzentrum kommt der Stadt Warendorf – trotz der regionalen Konkurrenzsituation – eine gewisse Versorgungsfunktion für sein Umland zu. Maßnahmen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung müssen daher – im gesamtstädtischen und regionalen Kontext – auch die **Sicherung der landesplanerischen Funktion Warendorfs** berücksichtigen, um die regionale Konkurrenzfähigkeit des Einzelhandelsstandorts zu gewährleisten.

Im folgenden gilt es, diese Handlungsstrategien räumlich und inhaltlich zu konkretisieren.

Räumliche Grundlage der Handlungsempfehlungen stellt dabei das Hierarchiesystem der für Warendorf ermittelten Einzelhandelszentren und Versorgungsstandorte dar.

7.2 Definition der zukünftigen Warendorfer Zentrenstruktur

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse wurden die verschiedenen Einzelhandelsstandorte in der Stadt Warendorf unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges, hierarchisch gegliedertes Zentrenmodell mit dem Schwerpunkt Einzelhandel eingeordnet.

Demnach können der *Hauptgeschäftsbereich* in der Warendorfer Innenstadt als Haupteinzelhandelsstandort mit gesamtstädtischer und überörtlicher Versorgungsfunktion, das *Stadtteilzentrum Freckenhorst* mit erweiterter Grundversorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil sowie die *Nahversorgungszentren* in den Stadtteilen *Milte* und *Hoetmar* und das Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage im nördlichen Siedlungsgebiets des Kernorts Warendorf, die vorwiegend der Versorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete dienen, als zentrale Versorgungsbereiche im Warendorfer Stadtgebiet festgehalten werden.

Tabelle 19: Allgemeine Kriterien zur Abgrenzung und Definition von Zentren / Einzelhandelsstandorten

	Hauptgeschäfts-bereich	Stadtteilzentrum	Nahversorgungs-zentrum	Sonderstandort
Einzugsbereich / Versorgungsbedeutung	Gesamtstädtisch, regional	Teilstädtisch, stadtteilbezogen	Stadtteilbezogen, umliegende Wohngebiete	Gesamtstädtisch, regional
Warenangebot	Vollständig, alle Bedarfsbereiche	Vollständig im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzende Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich	Weitgehend vollständiges Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich, kaum mittel- und langfristiger Bedarfsbereich	Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, hoher Anteil nicht-zentrenprägenden Einzelhandels
Wettbewerb	Wettbewerb innerhalb der Branchen gegeben	Wettbewerb v.a. im kurzfristigen Bedarfsbereich	Nur vereinzelt Wettbewerb gegeben	Nur vereinzelt Wettbewerb gegeben
Betriebstypen	Vielfältiger Größen- und Betriebstypenmix, hoher Anteil kleinteiligen Facheinzelhandels	Großflächige Magnetbetriebe, zahlreiche kleinteilige Betriebe	1-2 Lebensmittelanbieter, wenige ergänzende kleinteilige Betriebe	Überwiegend großflächiger Einzelhandel
Ergänzende Dienstleistungen	Breit gefächertes, z.T. in Wettbewerb stehendes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot	Ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote	Vereinzelte, einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote	i.d.R. kein oder nur geringes Dienstleistungsangebot; selten vereinzelte, einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote

Eigene Zusammenstellung

Neben den Zentren sind solitäre Nahversorgungsstandorte und der Sonderstandort *August-Wessing-Damm,* der als Ergänzungsstandort für vorwiegend nicht zentrenrelevanten Einzel-

handel dient, Bestandteile des zukünftigen Zentrenkonzepts. Auch solitäre Nahversorgungsstandorte übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen und sind im Sinne des vorgelegten Konzeptes zu erhalten und zu sichern. Gleichwohl können sie nicht als schützenswerte Bereiche u.a. i.S.d. §§ 2(2) und 34(3) oder auch § 11(3) BauNVO eingestuft werden (vgl. Abbildung 14).

Abbildung 14: Zentrenhierarchie in der Stadt Warendorf

Eigene Darstellung

Da eine flächendeckende (wohnungsnahe) Grundversorgung innerhalb Warendorfs jedoch nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche sichergesellt werden kann, decken die solitären Nahversorgungsstandorte diese vorhandenen räumlichen Lücken ab. Somit wird erst unter Berücksichtigung dieser Standorte eine flächendeckende und umfassende wohnungsnahe Grundversorgungsstruktur in Warendorf gewährleistet. Auch wenn sie nicht unter das „Schutzregime" der neuen rechtlichen Grundlagen (insbesondere §§ 2 Abs. 2 und 34 Abs. 3 BauGB) fallen, sollen sie dennoch – als räumliche Ausprägung eines übergeordneten Ziels im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts – als bedeutendes Abwägungskriterium für die zukünftige städtebauliche Steuerung und baurechtliche Genehmigung von Einzelhandelsplanvorhaben herangezogen werden. Dieser Umstand hat bei der Formulierung der Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung entsprechende Berücksichtigung gefunden.

Karte 15: Zukünftige Zentrenstruktur in der Stadt Warendorf

Eigene Darstellung; ohne Maßstabsangabe

7.3 Grundsätze zur zukünftigen räumlichen Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren in Warendorf

Die Ergebnisse der Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Spielräume bedeuten für Warendorf, dass weniger ein quantitativer Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Warendorf sicherstellen können. Für Warendorf bedeutet dies, dass neue oder sich vergrößernde Anbieter nur bewusst, mit Blick auf die Gesamtentwicklung als Konkurrenz „gesetzt" werden sollen. Dies impliziert eine eingehende Prüfung sowohl des Angebotsschwerpunktes als auch der Verkaufsfläche zusätzlicher Anbieter. Mögliche Ausnahmen hinsichtlich einer Überschreitung des aufgezeigten quantitativen Entwicklungsspielraums indes müssen im Detail geprüft wer-

den. Diese Ausnahmen können dann sinnvoll sein, wenn sie die angestrebte räumlich-strukturelle Entwicklung des Einzelhandels in Warendorf forcieren können. So ist eine Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (auch bei Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume) z.B. dann sinnvoll, wenn Sie zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, der räumlichen Konzentration des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels am Standort August-Wessing-Damm oder zur Sicherung wichtiger Grund- und Nahversorgungsbetriebe in den Siedlungsbereichen beitragen.

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Warendorf sollten für die zukünftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden. Vor dem Hintergrund der o.g. Ziele sowie unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits sowie der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren andererseits sollen für Warendorf die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten und durch entsprechende politische Beschlüsse untermauert werden. So können sowohl intern (Selbstbindung; zukünftige Bauleitplanverfahren) als auch extern (für vorhandene Gewerbetreibende und potenzielle zukünftige Investoren) wichtige Signale gesetzt werden. Erst mit diesem Schritt kann es gelingen, allen Beteiligten Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Dabei sei insbesondere im Hinblick auf die zukünftige bauleitplanerische Umsetzung auch an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zwar eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Warendorf darstellt. Es gibt aber keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Vielmehr gibt es Leitvorstellungen und Grundsätze vor, die im (bauleitplanerischen) Einzelfall umzusetzen sind. Somit ist die Stadt Warendorf nicht von der Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Grundsatz 1

Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollen nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden

- Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen **großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zukünftig ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen** der Stadt Warendorf zulässig sein. Um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung (Hauptgeschäftsbereich, Stadtteilzentrum, Nahversorgungszentren) zu gewährleisten und

das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Warendorf attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend die **Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie zu beschränken**. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung auch zukünftig zu sichern. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Eine für die Warendorfer Zentrenstruktur verträgliche Größenordnung solcher Entwicklungen ist dabei abhängig von der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines zusätzlichen Lebensmittelangebotes müssen dabei räumlich beschränkt sein.

- Während für den Hauptgeschäftsbereich lediglich die regionale Verträglichkeit eines Vorhabens zu beachten ist, **sollten Entwicklungen im Stadtteilzentrum Freckenhorst sowie in den Nahversorgungszentren derzeit übliche Betriebsgrößenordnungen für der Nahversorgung dienende Lebensmittelanbieter zwischen 800 – 1.000 m² (Lebensmitteldiscounter) und 1.500 m² (Vollsortimenter) nicht überschreiten**. Die Verträglichkeit einer solchen Entwicklung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche für die Warendorfer Zentrenstruktur ist somit grundsätzlich anzunehmen, solange die oben genannte Größendimensionierung nicht überschritten wird. Größere Betriebseinheiten sollten jedoch insbesondere in den Nahversorgungszentren nicht ermöglicht werden, da diese Verkaufsflächengrößenordnung zur Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen bzw. außerhalb der Hauptgeschäftsbereiche ausreichen.
- An **solitären Standorten** außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann sinnvoll und zulässig sein, **wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen** und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem 700 m Radius eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) nicht überschreitet und keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 700 m Radius mit dem 700 m Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht.
  Diese Ausnahmeregelung gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.

Grundsatz 2:

Einzelhandelsbetriebe mit (übrigen) zentrenrelevanten Sortimenten sollen nur noch im Warendorfer Hauptgeschäftsbereich sowie eingeschränkt im Stadtteilzentrum Freckenhorst zulässig sein

- Um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung (Hauptgeschäftsbereich, Stadtteilzentrum, Nahversorgungszentrum) zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Warendorf attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend die Ansiedlung großflächiger Betriebe in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie zu beschränken. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen demnach zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Warendorfer Innenstadt zulässig sein, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und einen ruinösen absatzwirt-

schaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

- Außerhalb dieser positiv definierten Ansiedlungs- und Entwicklungsräume können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen *keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche* zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten eine *strukturprägende Größenordnung* nicht überschreiten und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen. Mit Blick auf die kleinteilige Warendorfer Angebotsstruktur, insbesondere im Hauptgeschäftsbereich (vgl. Kap. 4.1.2, 4.2.2 und 6.2.1), gelten in diesem Zusammenhang alle *Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten mit einer Betriebsgröße von mehr als 800 m² Verkaufsfläche* sowie alle *Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 150 m²* als *strukturprägend*. Dies gilt für alle nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente i.S.d. „Warendorfer Sortimentsliste" und somit auch für die Leitbranchen der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptgeschäftsbereich" in der Warendorfer Innenstadt sowie des Stadtteilzentrums Freckenhorst.
- Diese Reglung betrifft einzelne Betriebe, d.h. auch Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsbetrieben der genannten Größenordnung zu einem insgesamt größeren (und somit wesentlich bedeutsameren) Standortbereich sind auszuschließen.
- Auch wenn in Mischgebieten (MI-Gebieten) i.d.R. Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit = 800 m² Verkaufsfläche) grundsätzlich möglich ist, ist im Einzelfall zu prüfen, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist, in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel grundsätzlich auszuschließen. Dies kann mit Blick auf die Lage des jeweiligen Mischgebiets zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich, dem Wohnanteil im Mischgebiet und den sich hieraus ergebenden Bedürfnissen der Nahversorgung sowie hinsichtlich der vorhandenen Bestandsbetriebe jeweils unterschiedlich ausfallen.
- In Gewerbe- und Industriegebieten sowie – in Abhängigkeit von der jeweiligen Zweckbestimmung und den vorhandenen textlichen Festsetzungen – auch Sondergebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen.

Grundsatz 3

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen und am Sonderstandort „August-Wessing-Damm" zugelassen werden.

- Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden, zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Warendorf **sollten** jedoch auch **Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden**. Dafür bietet sich neben dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich" insbesondere der Sonderstandort „August-Wessing-Damm" mit seiner Agglomeration nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote an (vgl. Kap. 4.2.3).
- Aufgrund der dort vorhandenen Flächenpotenziale (u.a. durch großflächige Leerstände) und der insgesamt begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume besteht in

absehbarer Zeit nicht die Notwendigkeit, neue Sonderstandorte zu entwickeln bzw. planungsrechtlich vorzubereiten/ auszuweisen. Demzufolge gilt der **Sonderstandort „August-Wessing-Damm" als Vorrangstandort für solche Ansiedlungsvorhaben**. Die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten könnte zu einer städtebaulich bedenklichen Verschärfung des Wettbewerbs führen und einschlägige Betriebe zur Aufgabe zwingen. Bei derartigen Betriebsaufgaben besteht die Gefahr, dass dann die Sortimentsstruktur geändert und (weitere) zentrenrelevante Warengruppen an diesen Standorten zu Lasten der Innenstadtentwicklung angeboten werden. Wird dieses gemäß der konzeptionellen Zielsetzung verhindert, entwickelt sich dann zumeist ein Leerstand, der zu einem Imageverlust einzelner Standortbereiche (z.B. August-Wessing-Damm) wie auch der Stadt Warendorf insgesamt als Einkaufsstandort oder auch zu anderen städtebaulichen Problemen führen kann. Die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven am Standort „August-Wessing-Damm" ist daher der Ausweisung neuer Sonderstandorte vorzuziehen.

- Außerdem ist dieser Sonderstandort „August-Wessing-Damm" auch gegen den **Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Schwelle der Sondergebietspflichtigkeit durch entsprechende Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen abzusichern**, soweit diese Vorhaben den Vorrangstandort gefährden können. Besondere Relevanz erhält dieser Grundsatz für bestehende Gewerbe- und Industriegebiete (ohne Einzelhandelsvorprägung), da die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge haben kann. **Angebote zentrenrelevanter Sortimente sollen darüber hinaus generell nicht in Gewerbegebieten verortet werden**, wobei der Problematik von Randsortimenten eine besondere Bedeutung zukommt (siehe unten).
- Zur angemessenen Versorgung mit Angeboten nicht-zentrenrelevanter Sortimente sind der Einzelhandelsbestand und der Sonderstandort „August-Wessing-Damm" als zukünftiger Konzentrationsbereich innerhalb des Prognosehorizontes prinzipiell vollkommen ausreichend. **Bestehende Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z.B. Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte), die ihren Standort **außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche und des Sonderstandorts** haben, können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt, die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente.** Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z.B. Glas/Porzellan/Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. Lebensmittel sind im Baumarkt nicht zulässig), zulässig sein.

Bisher hat sich eine Begrenzung auf rd. 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 800 m² Verkaufsfläche) als praktikabel erwiesen. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

Grundsatz 4: Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten (sog. Handwerkerprivileg) :

- Verkaufsstätten mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in GE- und / oder GI-Gebieten[9] zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche
  - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
  - in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
  - dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
  - die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.

7.4 Standortbezogene Empfehlungen für die Entwicklungsbereiche des Warendorfer Einzelhandels

Vor dem Hintergrund der begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume und im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ergeben sich nur für bestimmte Standorte im Warendorfer Stadtgebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die **Entwicklungsbereiche** an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standorts im Rahmen der oben definierten Funktionsteilung (vgl. Kap. **7.1**) – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Umkehrschluss umfassen **Tabubereiche** vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung werden hier insbesondere Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde.

Im Folgenden werden auf Grundlage der formulierten Grundsätze (vgl. Kap. 7.3) Handlungsempfehlungen für die speziellen Entwicklungsbereiche formuliert.

[9] Formulierung ist nicht gleichzusetzen mit bauplanungsrechtlicher Festsetzung. Hier sind ggf. differenzierte Vorgaben erforderlich.

7.4.1 Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“

Der Hauptgeschäftsbereich bildet den hierarchisch bedeutendsten *zentralen Versorgungsbereich* der Stadt Warendorf. Er ist aus siedlungsräumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht eindeutig als wichtigster Einzelhandelsstandort in der Stadt Warendorf festzuhalten. Der hier angesiedelte Einzelhandel dient nicht nur der Versorgung der gesamtstädtischen Bevölkerung, sondern – v.a. im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufen – der angrenzenden Kommunen der Umlandregion und nimmt innerhalb der multifunktionalen Nutzungsstrukturen der historischen Altstadt eine herausragende Stellung als Frequenzbringer ein, der für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität des Warendorfer Zentrums sorgt. Es ist besonders wichtig, die wertvolle kompakte Struktur zu erhalten, um möglichst hohe Synergieeffekte der verschiedenen Nutzungen (im Wesentlichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) untereinander zu erlangen. Mit dem **Ziel einer Sicherung und des Ausbaus der Attraktivität und speziell der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum** sind zukünftige zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen auf den Hauptgeschäftsbereich auszurichten.

Entwicklungsziele:

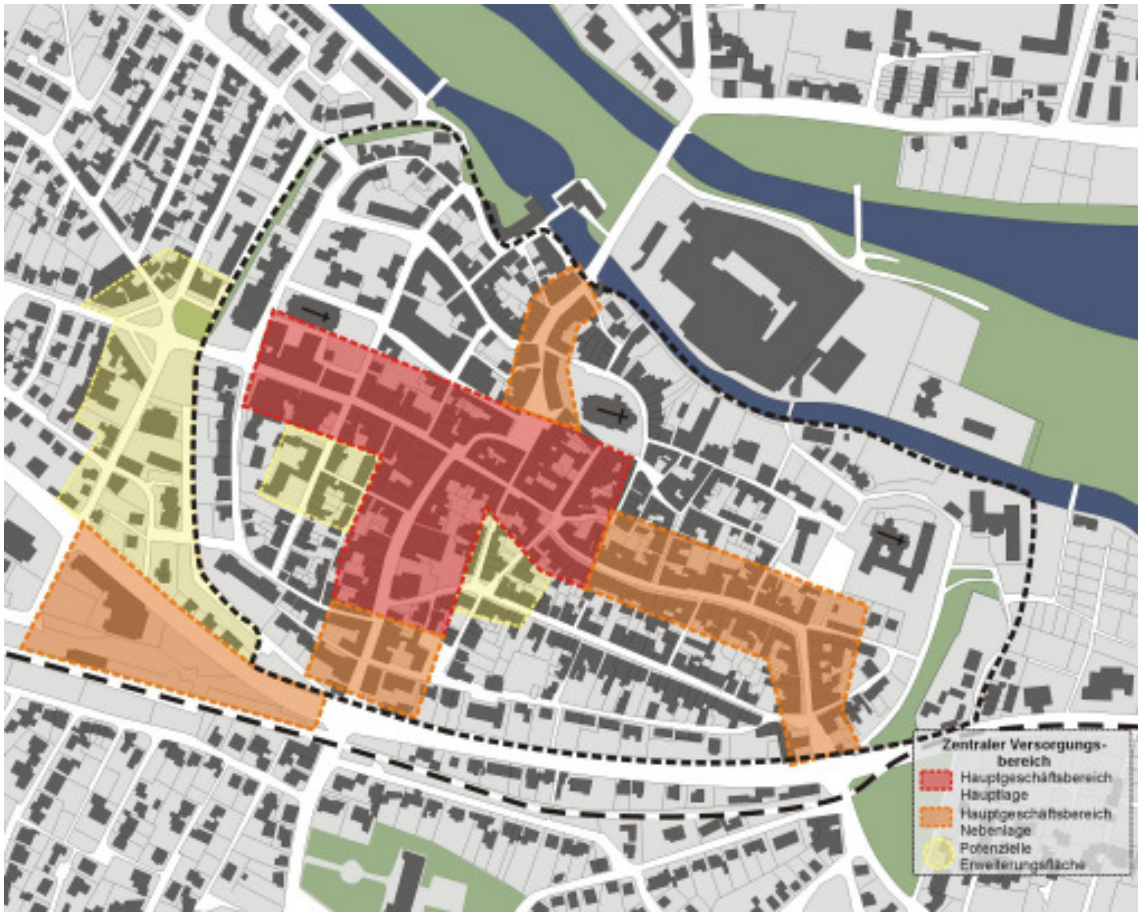
- Erhalt und nachhaltige **Sicherung der attraktiven Versorgungsstruktur und –qualität** des Hauptgeschäftsbereichs
- Trotz der bereits bestehenden insgesamt guten Angebotsausstattung und -struktur im Hauptgeschäftsbereich (vgl. Kap. 4.2.2) ist eine **Arrondierung des Angebotsspektrums**, insbesondere durch **zielgerichtete, branchenspezifische Weiterentwicklungen** mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten empfehlenswert, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwicklungs- und Angebotsschwerpunkts sichern zu können. In diesem Zusammenhang bieten sich vornehmlich Waren der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe an. Dieses Sortimentsspektrum ist auch heute schon vorhanden und beinhaltet die Leitbranchen des Hauptgeschäftsbereichs. Neben den grundversorgungsrelevanten Leitbranchen der kurzfristigen Bedarfsstufe (z.B. Nahrungs- und Genussmittel oder Gesundheits- und Körperpflegeartikel) bieten sich aufgrund der hohen Leitfunktion für zentrale Einzelhandelslagen bzw. der z.T. vorhandenen absatzwirtschaftlichen Spielräume die Warengruppen Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Geschenkartikel sowie ferner Spielwaren/Hobbyartikel oder Sport-/ Camping- und Outdoorartikel an.
- Trotz begrenzter absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume ist es zur Positionierung dieses zentralen Versorgungsbereiches gegenüber nicht integrierten Standorten notwendig und sinnvoll, weitere Entwicklungen an diesen städtebaulich sinnvollen Standort zu lenken. Aus diesem Grund und zur Wahrung seiner Versorgungsfunktion dient der Hauptgeschäftsbereich in der Stadt Warendorf als eindeutiges **Vorranggebiet für zukünftige zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen**, insbesondere in den zentrenprägenden Leitbranchen der mittelfristigen Bedarfsstufe (v.a. Bekleidung/Wäsche)

- Ein Überschreiten der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume kann in diesem Zusammenhang sinnvoll sein, wenn dies zu einer **nachhaltigen Profilierung des Hauptgeschäftsbereichs** durch eine aus städtebaulichen und siedlungsräumlichen Gesichtspunkten vorteilhafte **Konzentration des Einzelhandels**, insbesondere gegenüber nicht integrierten Standorten, beiträgt (Innen- vor Außenentwicklung). Eine mögliche Schwächung von dezentralen bereits heute bestehenden Einzelhandelsstandorten wird dabei langfristig unter dem Aspekt der gleichzeitigen Positionierung des Hauptgeschäftsbereichs im kommunalen Gefüge ausdrücklich akzeptiert.

Räumliche Entwicklungsoptionen

- Vor dem Hintergrund der stark begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Strukturen des Hauptgeschäftsbereiches in seiner derzeitigen Abgrenzung, ist es in diesem Zusammenhang notwendig, zusätzliche Flächen, die unmittelbar an die heutigen Einzelhandelslagen des Hauptgeschäftsbereichs angrenzen, als Entwicklungsbereiche des Hauptgeschäftszentrums auszuweisen. Auf diese Weise stehen auch zukünftig Flächen im Kontext des Hauptgeschäftsbereichs für eine Einzelhandelsentwicklung zur Verfügung, so dass ein Stillstand der Einzelhandelsentwicklung bzw. eine reine Negativ- bzw. Verhinderungsplanung vermieden wird.
- Potenzielle Entwicklungsflächen sind in diesem Zusammenhang vor allem beim Gelände der heutigen Stadtverwaltung in den „Lange Kesselstraße“ sowie im Bereich „In den Lampen“ zu suchen (Prioritätsstufe A).
- Erst in zweiter Linie ist eine Ausweitung des heutigen Hauptgeschäftsbereiches auf angrenzende, stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Erweiterungsbereiche zu prüfen. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Hauptlage des Warendorfer Hauptgeschäftsbereichs sowie der verkehrlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten ist hier in erster Linie der westlich an die Innenstadt angrenzende Bereich Wilhelmsplatz / Wilhelmstraße als potenzielle Erweiterungsfläche des Geschäftszentrums zu definieren (Prioritätsstufe B).
- In der folgenden Darstellung wird der zukünftige zentrale Versorgungsbereich der Stadt Warendorf, bestehend aus dem heutigen Hauptgeschäftsbereich und des definierten Erweiterungsbereich parzellenscharf dargestellt. Die Entwicklung eines Angebots in zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb dieses abgegrenzten Bereichs müssen hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen bzw. potenziellen Synergieeffekten auf das Zentrum kritisch überprüft werden (vgl. Kap. 7.3 und 7.6).

Karte 16: Zukünftiger zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ der Stadt Warendorf



Eigene Darstellung ohne Maßstabsangabe

7.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Freckenhorst

Das Stadtteilzentrum in Freckenhorst ist als Grundversorgungszentrum des Stadtteils festzuhalten. Mit der Angebotskonzentration und –mischung insbesondere in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe übernimmt es überwiegend stadtteilweite Versorgungsfunktion. Als städtebaulich-funktionales Zentrum ist es als funktionierende Einzelhandelslage festzuhalten, die ein umfangreiches Angebotsspektrum im grundversorgungsrelevanten Sortimentsbereich mit Ergänzungsangeboten der mittelfristigen Bedarfsstufe aufweist.

Entwicklungsziele:

- Als übergeordnetes Ziel kann die **Sicherung und Ausbau des gut strukturierten Grundversorgungsstandorts gemäß seiner Versorgungsfunktion** festgehalten

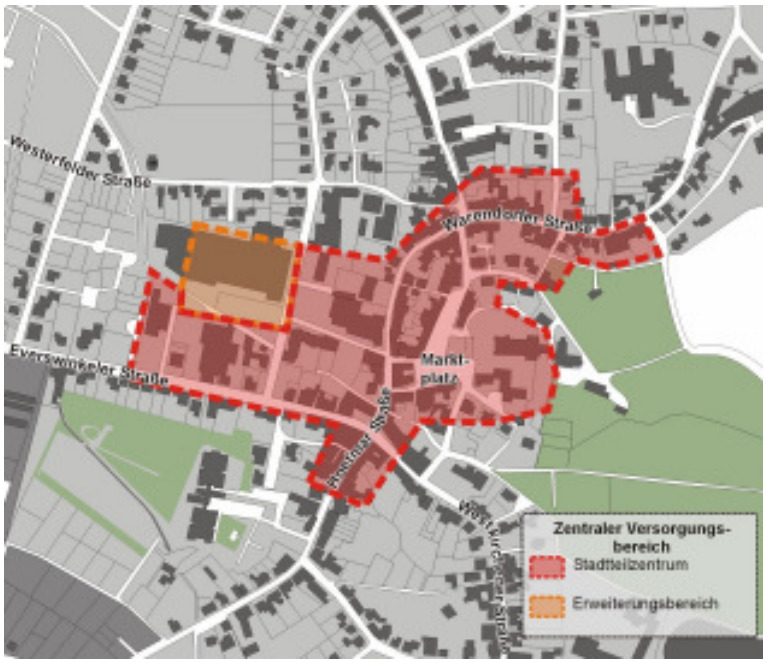
werden. Dabei muss vor allem die Nahversorgungsfunktion des Zentrums erhalten und gesichert bleiben.

- Aufgrund der derzeit guten Angebotsausstattung und der guten Mischung verschiedener Betriebsformen besteht **kein akuter Entwicklungsbedarfs** im Stadtteilzentrum. Entwicklungsschwerpunkt sollten **Arrondierungen in zentrenrelevanten Sortimenten der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe** sein.
- Neben nutzungsstrukturellen Aspekten sind vor allem **atmosphärische Verbesserungen**, wie eine verbesserte Gestaltung des öffentlichen Raumes (möglicherweise im Zusammenhang mit einer Umstrukturierung der verkehrlichen Situation) sowie – nach Möglichkeit – eine Reduzierung bzw. optimierte Steuerung des Verkehrsaufkommens auf der Durchfahrtsstraße von Belang. Auch die Gestaltung der Ladenlokale birgt z.T. Potenzial zur Steigerung der Attraktivität des Standorts.

Räumliche Entwicklungsoptionen

- Um dennoch Einzelhandelsentwicklung im Bereich des Stadtteilzentrums zu ermöglichen, sind angrenzende Flächen als **Erweiterungsbereiche** auszuweisen, die zumindest mittel- bis langfristig eine Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums ermöglichen. Hierfür bietet sich – neben der Nachnutzung von Leerständen innerhalb des Stadtteilzentrums – aufgrund der Lage bzw. der Flächengrößen und -zuschnitte der westlich angrenzende, altindustrielle Standort „Brinkhaus-Gelände“ an der Industriestraße an. In der folgenden Karte ist der zukünftige zentrale Versorgungsbereich des Stadtteils Freckenhorst dargestellt:

Karte 17: Zukünftiger zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Freckenhorst“



Eigene Darstellung

7.4.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hoetmar

Entwicklungsziele:

- **Entwicklungsschwerpunkt im Stadtteil Hoetmar** mit Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil.
- Als übergeordnetes Ziel kann die **Sicherung und Arrondierung des Grundversorgungsangebots gemäß seiner Versorgungsfunktion** festgehalten werden.
- Schwerpunkt: **nahversorgungsrelevante Sortimente** der kurzfristigen Bedarfsstufe.

Räumliche Entwicklungsoptionen

- Aufgrund des derzeit ausreichenden Ausstattungsgrades und des bereits heute geringen Dichte der Einzelhandelsnutzung ist eine **räumliche Erweiterung des Nahversorgungszentrums nicht angezeigt**.
- Auch aufgrund der geringen Mantelbevölkerung ist eine maximal kleinteilige Entwicklung innerhalb der bestehenden Abgrenzungen realistisch.

Karte 18: Zukünftiger zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Hoetmar"

Eigene Darstellung

7.4.4 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Milte

Entwicklungsziele:

- **Entwicklungsschwerpunkt im Stadtteil Milte** mit Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil.

- Als übergeordnetes Ziel kann die **Sicherung und Arrondierung des Grundversorgungsangebots gemäß seiner Versorgungsfunktion** festgehalten werden.
- Schwerpunkt: **nahversorgungsrelevante Sortimente** der kurzfristigen Bedarfsstufe.

Räumliche Entwicklungsoptionen

- Aufgrund des derzeit ausreichenden Ausstattungsgrades und des bereits heute geringen Dichte der Einzelhandelsnutzung ist eine **räumliche Erweiterung des Nahversorgungszentrums nicht angezeigt**.
- Auch aufgrund der geringen Mantelbevölkerung ist eine maximal kleinteilige Entwicklung innerhalb der bestehenden Abgrenzungen realistisch.

Karte 19: Zukünftiger zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Milte“

Eigene Darstellung

7.4.5 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage

Entwicklungsziele:

- **Sicherung als Nahversorgungszentrum** im nördlichen Siedlungsbereich des Kernorts Warendorf
- Als übergeordnetes Ziel kann die **Sicherung und Arrondierung des Grundversorgungsangebots gemäß der Versorgungsfunktion** für die umliegenden Wohngebiete festgehalten werden.
- Schwerpunkt: **nahversorgungsrelevante Sortimente** der kurzfristigen Bedarfsstufe.

Räumliche Entwicklungsoptionen

- Aufgrund des derzeit ausreichenden Ausstattungsgrades und der fehlenden räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten ist eine **räumliche Erweiterung des Nahversorgungszentrums nicht angezeigt und auch nicht notwendig**.

Karte 20: Zukünftiger zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage“

Eigene Darstellung

7.4.6 Sonderstandort „August-Wessing-Damm“

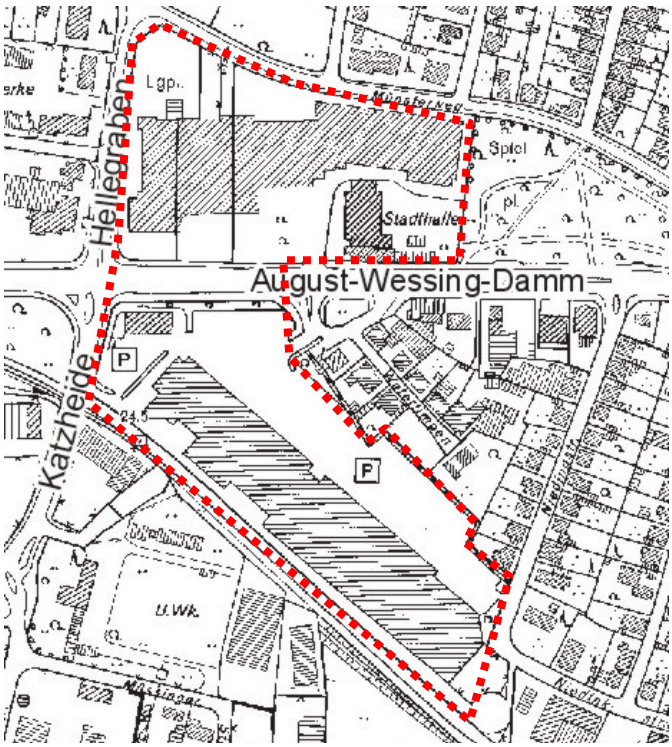
Die B 64 stellt eine bedeutende Hauptdurchfahrtsstraße durch den Kernort Warendorf dar. Insbesondere im Abschnitt August-Wessing-Damm am westlichen Siedlungsrand sind einige, überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, wobei diese Betriebe hier nicht zuletzt von der autokundenorientierten Lage profitieren.

Entwicklungsziele

- Grundsätzlich ist der Entwicklungsbereich August-Wessing-Damm im Rahmen der räumlich-funktionalen Angebotsstruktur als **Ergänzungs- und Vorrangstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel** festzuhalten.
- Die **Konzentrationstendenzen** zu einem zusammenhängenden Einzelhandelsstandort sind nach Möglichkeit zu **fördern**, um den **Standort** so strukturell aufzuwerten und zu **attraktivieren**. Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zum zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich ist ein (weiterer) **Ausbau des zentrenrelevanten Angebots** jedoch grundsätzlich **restriktiv** zu behandeln.

- Stattdessen ist der Standort als **Vorrangstandort für die Ansiedlung nicht zentrenprägender Einzelhandelssortimente in funktionaler Ergänzung zum Hauptgeschäftsbereich** zu betrachten.
- Die vorhandenen Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei **Bestandsschutz**. Eine weitere Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels, insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.
- Da die **Gewährleistung der Attraktivität und wirtschaftlichen Tragfähigkeit** des Sonderstandorts August Wessing-Damm als wichtiger Bestandteil der Warendorfer Zentrenstruktur sowie die **städtebauliche Aufwertung dieses für Warendorf wichtigen Stadteingangsbereichs** ebenfalls bedeutende Entwicklungsziele für den Standort darstellen, ist eine dauerhafte Leerstandssituation an diesem Standort zu vermeiden und für den bestehenden Leerstand möglichst eine sinnvolle Nachnutzung zu finden.
  In erster Linie sind hier nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsangebote oder z.B. zentrenverträgliche Ansiedlungen von Dienstleistungsbetrieben in Betracht zu zeihen.
  Eine Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel wäre in diesem Zusammenhang nur denkbar wenn
    - es sich um eine **einmalige Ausnahme** zur Beseitigung der derzeit bestehenden städtebaulich bedenklichen Leerstandsproblematik handelt,
    - die Ansiedlung die Schwelle der **Großflächigkeit (800m²) nicht überschreitet**
    - **keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche** Warendorfs zu erwarten sind und
    - eine **Rücknahme der zulässigen Gesamtverkaufsfläche** zur Reduzierung des heute bereits übermäßigen Gewichts in der Warendorfer Standortstruktur mit der Genehmigung des zentrenrelevanten Einzelhandels (mindestens im Verhältnis 1:1, besser jedoch mehr) einher geht.

Karte 21: Sonderstandort August-Wessing-Damm



Eigene Darstellung

Räumliche Entwicklungsoptionen

- Vor dem Hintergrund vorhandener Flächenpotenziale (u.a. Leerstand von rund 4.000 m²) am Standort sowie weitgehend fehlender räumlicher Erweiterungsmöglichkeiten ist eine **räumliche Erweiterung des Sonderstandorts nicht notwendig**.

7.5 Tabubereiche

Tabubereiche sind notwendig, um eine geordnete Entwicklung mit klaren räumlichen Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten.

- Grundsätzlich umfassen die **Tabubereiche für den Einzelhandel alle außerhalb im Zusammenhang durch Wohnen genutzte Gebiete**. Insbesondere für den großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ergeben sich Restriktionen auf Basis zu geringer Siedlungsdichte bzw. Mantelbevölkerung im Stadtgebiet.
- Zum anderen sind im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung **Gewerbe- und Industriegebiete bzw. entsprechende Altstandorte ohne einzelhandelsrelevante Vorprägung für großflächigen Einzelhandel auszuschließen.**
- Die Ansiedlung von Einzelhandel, vor allem zentrenrelevantem Einzelhandel, im **Bereich wichtiger Einfallstraßen**, vor dem Hintergrund der definierten Zielvorstellungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung, im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung sowie zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs, ist auszuschließen.
- Eine **Ausnahme** bilden in diesem **Zusammenhang der abgegrenzte Entwicklungsbereich August Wessing-Damm** (vgl. dazu Kapitel 7.4.6).
- Schließlich können auch Bereiche mit bestehendem Einzelhandel für weitere einzelhandelsrelevante und insbesondere auch grundversorgungsrelevante Entwicklungen zum Tabubereich erklärt werden. Davon unbenommen können am Standort bestehende Betriebe weitergeführt werden. Es gilt der Bestandsschutz.

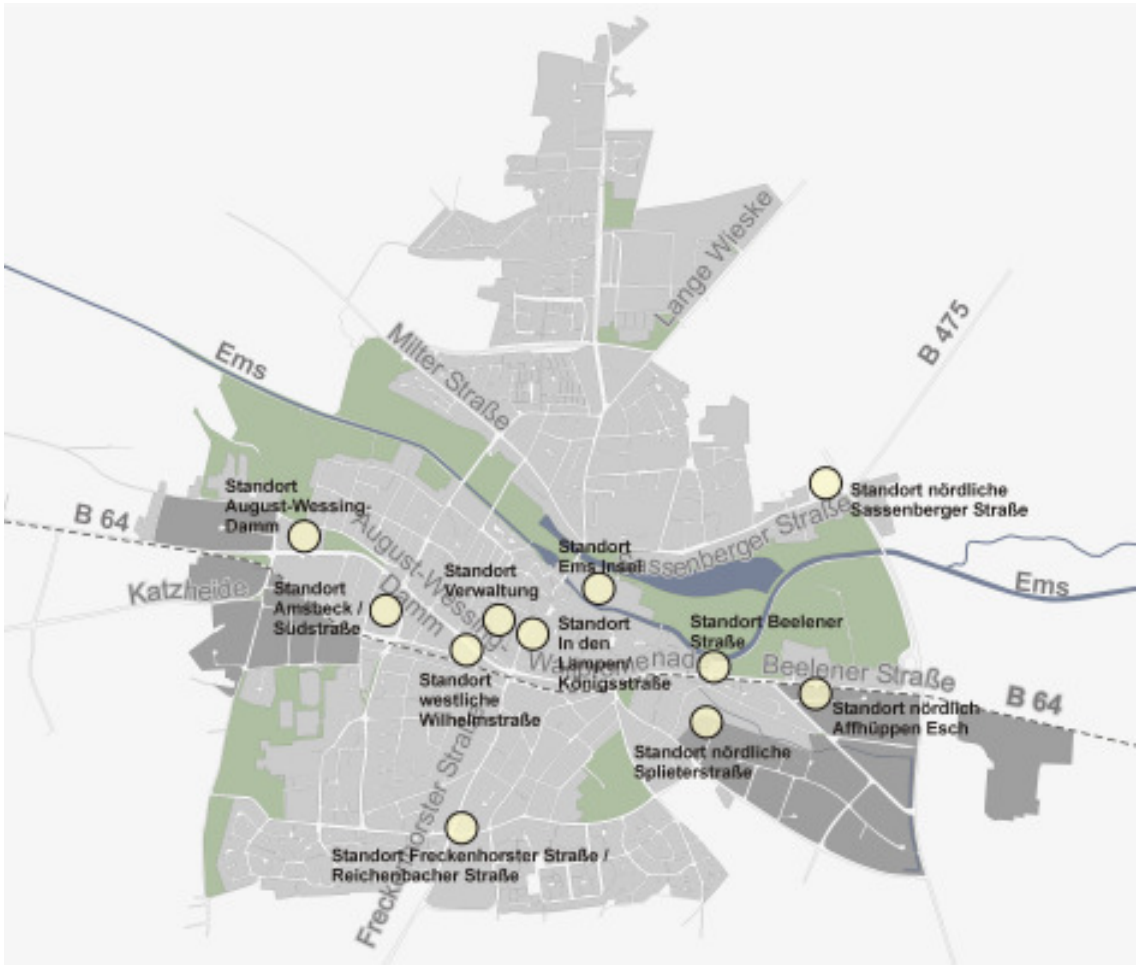
7.6 Einordnung von Potenzialflächen

Neben der Ermittlung absatzwirtschaftlicher Spielräume und der Diskussion zukünftig möglicher Entwicklungsszenarien bildet die Perspektivflächenanalyse einen wichtigen Baustein im Rahmen der Untersuchung von Entwicklungsspielräumen des Warendorfer Einzelhandels. Hierbei wird – unter Berücksichtigung der vorstehend aufgeführten Ziele und Grundsätze der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sowie der standortbezogenen Empfehlungen zu einzelnen Entwicklungsbereichen der Stadt Warendorf – untersucht, ob und wenn ja welche Bereiche im Stadtgebiet zukünftig für die Fortführung von Einzelhandelsnutzungen bzw. neuen

Einzelhandelseinrichtungen geeignet erscheinen bzw. wo im Umkehrschluss keine Einzelhandelsansiedlungen zu befürworten sind.

Aufgrund ihrer Lage im Stadtgebiet, der vorhandenen Freiflächenpotenziale oder bestehender Entwicklungsanfragen wurden dabei in Abstimmung mit der Stadt Warendorf folgende Perspektivflächen im Kernort Warendorf ausgewählt, die für eine Einzelhandelsnutzung geeignet erscheinen bzw. auf denen zur Zeit und auch zukünftig ein Ansiedlungs- oder Erweiterungsdruck lastet oder möglicherweise zu erwarten ist. Karte 22 liefert eine Übersicht über Bezeichnung und Lagen der betrachteten Perspektivflächen:

Karte 22: Potenzialflächen im Kernort Warendorf



Quelle: Eigene Darstellung

Die Analyse der Perspektivflächen wird neben Lage, Umgebung, derzeitige Nutzung etc. durch die Berücksichtigung folgender Kriterien vorgenommen:

Flächenverfügbarkeit, -zuschnitt und -größe:
Wie stellt sich der derzeitige Zustand (vorhandene Gebäude(reste), Altlasten, Topografie, Zuschnitt etc.) dar und ergeben sich hieraus Umsetzungsschwierigkeiten?

Lage zum Hauptgeschäftsbereich:
Besitzt der Standort momentan Anschluss an den Hauptgeschäftsbereich bzw. ist eine zukünftige Anbindung machbar? Ist die Fläche darüber hinaus geeignet, bestehende Einrichtungen zu ergänzen?

Lage zu Wohnsiedlungsbereichen:
Ist der Standort in Wohnbereiche eingebunden und kann er vor diesem Hintergrund als Nahversorgungsstandort fungieren?

Verkehrliche Rahmenbedingungen:
Wie sind die verkehrlichen Rahmenbedingungen zu bewerten (Anbindung motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, ruhender Verkehr)?

Städtebauliche Integration:
Kann sich die Fläche in vorhandene städtebauliche Strukturen bzw. in die Umgebung einpassen oder stellt sie einen Fremdkörper dar?

Einzelhandelsspezifische Integration:
Inwiefern beeinflusst eine geplante Einzelhandelsnutzung unter Berücksichtigung der errechneten Potenziale die bestehenden Einzelhandelsstrukturen? Sind Synergien zu erwarten oder eher negative Auswirkungen?

Nachstehend erfolgt eine Übersicht der Einordnung der untersuchten Potenzialflächen:

Potenzialflächen am Standort August-Wessing-Damm

Hierbei handelt es sich in erster Linie um den bestehenden Ladenleerstand im Einkaufszentrum Bürgerhof am Fachmarktstandort August-Wessing-Damm im westlichen Stadtgebiet des Kernorts Warendorf. Diesbezüglich gelten die standortspezifischen Aussagen zum Sonderstandort August-Wessing-Damm (vgl. Kap. 7.4.6).

Potenzialfläche Amsbeck / Südstraße

Die Fläche liegt im westlichen Stadtgebiet des Kernorts Warendorf südlich der B 64 in einem vorwiegend gewerblich geprägten Bereich. Es handelt sich um ein großzügig geschnittenes Grundstück in guter verkehrlicher Erreichbarkeit, die jedoch keinen Bezug zu den definierten Entwicklungsbereichen Warendorfs aufweist. Somit sind keine positiven Synergieeffekte zu den bestehenden Einzelhandelsstandorten zu erwarten. Durch die städtebaulich nicht integrierte Lage in einem vorwiegend gewerblich genutzten Siedlungsbereich sowie die eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit ist ferner keine Aufwertung der Nahversorgungssituation zu erwarten, so dass keine Einzelhandelsansiedlung auf dieser Fläche zu empfehlen ist. Vielmehr eignet sich die Fläche als Vorrangstandort für die Ansiedlung von Gewerbebetrie-

ben, so dass die Fläche im Rahmen der Stadtentwicklungsplanungen der Stadt Warendorf als ein solcher Vorrangstandort vorbehalten werden sollte.

Potenzialfläche am Bahnhof

Die Fläche liegt im Bahnhofsbereich östlich der Wilhelmstraße zwischen B 64 und Bahnhofstraße in entsprechend verkehrlich guter Erreichbarkeit. Das bestehende Baurecht weist die Fläche als Kerngebiet aus. Dennoch sind einhandelsspezifische Synergien zu den Lagen im Hauptgeschäftsbereich – trotz der räumlichen Nachbarschaft – nur eingeschränkt zu erwarten, so dass aus gutachterlicher Sicht eine andere zentrenprägende Nutzung vorgeschlagen wird. Aufgrund der eingeschränkten verfügbaren Flächendimensionen ist eine unverhältnismäßige Einzelhandelsentwicklung mit möglichen städtebaulichen Konsequenzen für den bestehenden Hauptgeschäftbereich in seiner derzeitigen Abgrenzung jedoch nicht zu erwarten.

Potenzialfläche Freckenhorster Straße

Die Fläche liegt im südlichen Stadtgebiet im Kreuzungsbereich Freckenhorster Straße / Reichenbacher Straße. Es handelt sich um das Grundstück des ehemaligen Edeka-Marktes. Es besteht kein Bezug zu den definierten Entwicklungsbereichen (vgl. Kap. 7.4). Durch die städtebauliche Integration in den südlichen Wohnsiedlungsbereich ist jedoch ein Bezug zur umliegenden Wohnbebauung und eine fußläufige Erreichbarkeit des Standorts gewährleistet. Daher kommt der Fläche eine potenzielle Nahversorgungsbedeutung zu. Eine Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente ist durch die bestehende Versorgungslücke in diesem Siedlungsbereich (vgl. Kap. 4.2.4) – unter Beachtung der diesbezüglichen Grundsätze (vgl. Kap. 7.3) möglich und wünschenswert.

Aufgrund der Grundstücksgröße ist die (Neu-)Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters in zeitgemäßer Größenordnung jedoch eingeschränkt, daher sind ggf. Erweiterungsmöglichkeiten auf angrenzende Grundstücke zu prüfen.

Potenzialflächen „Lange Kesselstraße“ und „In den Lampen“

Beide Flächen grenzen unmittelbar an den derzeitigen Hauptgeschäftsbereich. Es gelten die standortbezogenen Aussagen zu diesem zentralen Versorgungsbereich (vgl. Kap. 7.4.1).

Potenzialfläche Emsinsel

Die Fläche liegt nördlich der Warendorfer Innenstadt in Insellage, umgeben von zwei Läufen der Ems. Es handelt sich um ein sehr großes, altindustrielles Grundstück von mehr als

40.000 m². Die verkehrliche Erreichbarkeit mit dem PKW ist durch die zentrale Lage im Kernort Warendorf sowie das „Nadelöhr" Emsbrücke (nur über den Warendorfer Norden anfahrbar) eingeschränkt. Zwar liegt das Grundstück zentral im Kernort Warendorf, durch die Insellage in der Ems ist die fußläufige Erreichbarkeit jedoch leicht eingeschränkt. Die Anbindung an den Lagen des Hauptgeschäftsbereichs ist über die Emsbrücke gegeben, jedoch leicht abgesetzt von der ohnehin kaum frequentierten Randlage Emsstraße / Markt. Trotz der Nachbarschaft zur Innenstadt sind somit nur eingeschränkt einzelhandelsseitige Synergieeffekte zu erwarten. Vielmehr droht bei einer Einbeziehung der Fläche in den zentralen Versorgungsbereich anhand der potenziellen Größenordung einer möglichen Einzelhandelsentwicklung auf den großen Grundstück eine „Polarisierung" von Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Emsinsel, die bei der Wahl falscher Sortimente bzw. Größendimensionen eine massive Konkurrenz zu den Hauptlagen des Hauptgeschäftsbereichs mit sich bringt. Eine Einzelhandelsansiedung ist unter diesem Gesichtspunkt nicht zu empfehlen. Vielmehr bietet sich aufgrund der exponierten Lage der Fläche eine anderweitige städtebauliche Nutzung, möglicherweise auch mit anderen zentrenprägenden Nutzungen, an. In diesem Zusammenhang ist jedoch eine gesonderte städtebauliche Untersuchung bzw. vertiefende konzeptionelle Überlegungen zu empfehlen.

Potenzialfläche Beelener Straße

Die Fläche liegt im östlichen Stadtgebiet an der B 64 und wird derzeit von einem Plus-Markt genutzt. Zwar ist die Fläche verkehrlich gut erreichbar, aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage an der Hauptverkehrsachse in z.T. gewerblich geprägter Umgebung besteht jedoch weder ein Bezug zu zentralen Versorgungsbereichen, noch ist aufgrund der eingeschränkten fußläufigen Erreichbarkeit eine Bedeutung als Nahversorgungsstandort gegeben. Eine (zusätzliche) Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels ist daher nicht zu empfehlen.

Potenzialfläche nördliche Splieterstraße

Die Fläche liegt im östlichen Stadtgebiet in einem vorwiegend gewerblich genutzten Bereich, benachbart zu einem Verbrauchermarkt. Es handelt sich um einen städtebaulich nichtintegrierten Standort ohne Synergien zu bestehenden zentralen Versorgungsbereichen. Die Nahversorgungsfunktion ist in diesem Siedlungsbereich durch den bestehenden Verbrauchermarkt bereits ausreichend gewährleistet. Es ist daher keine Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente zu empfehlen.

Potenzialfläche Affhüpen Esch

Die Fläche liegt im östlichen Stadtgebiet an der B 64. Zwar ist die Fläche verkehrlich gut erreichbar, aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage an der Hauptverkehrsachse in z.T. gewerblich geprägter Umgebung besteht jedoch weder ein Bezug zu zentralen Versorgungsbereichen, noch ist aufgrund der eingeschränkten fußläufigen Erreichbarkeit eine Verbesserung der Nahversorgungssituation zu erwarten. Eine (zusätzliche) Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels ist daher nicht zu empfehlen.

Potenzialfläche Sassenberger Straße

Die Fläche liegt am nordöstlichen Stadtrand an der Sassenberger Straße in guter verkehrlicher Erreichbarkeit. Der städtebaulich nicht integrierte Standort in Stadtrandlage hat keinen Bezug zu zentralen Versorgungsbereichen. Zwar ist die Fläche aus den angrenzenden Wohngebieten fußläufig zu erreichen, aufgrund der bereits vorhandenen Betriebe ist keine Verbesserung der Nahversorgungssituation zu erwarten. Eine Einzelhandelsansiedlung ist aus gutachterlicher Sicht daher nicht zu empfehlen.

7.7 Warendorfer Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Entwicklungsbereiche und der hierfür formulierten Entwicklungsperspektiven stellt die „Warendorfer Sortimentsliste“ ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt dar. Insbesondere für die Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts in der Bauleitplanung ist diese Differenzierung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten in der Stadt Warendorf ein wichtiges Instrumentarium für die Verwaltung.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Im Hinblick auf die Anwendung und Einordnung von Sortimentslisten besteht vielerorts noch eine gewisse Unsicherheit. Häufig werden die von den jeweiligen Landesplanungen vorgegebenen Sortimentslisten oder einfach allgemeine Listen, wie die sogenannte „Kölner Liste“ oder „Bielefelder Liste“ in die eigenen Bebauungspläne übertragen. Dies entspricht jedoch nicht den planungsrechtlichen Anforderungen an die Anwendung von Sortimentslisten, denn eine Differenzierung zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Branchen kann nur im Einzelfall unter Berücksichtigung der spezifischen Situation vor Ort bestimmt werden.

Ein Rückgriff auf allgemeine Sortimentslisten, wie die des Einzelhandelserlasses oder auf die „Kölner Liste“ ist nur dann möglich ist, wenn diese den örtlichen Gegebenheiten entspricht und im gesamtstädtischen Kontext steht[10]. Der alleinige Rückgriff bei Bebauungsplanfestsetzungen auf „allgemeine Listen“ kann daher zu Abwägungsfehlern führen[11].

Für ein Plangebiet bedeutet dies, dass Sortimentslisten für jede einzelne Kommune gesondert aufgestellt werden müssen. Der Rückgriff auf allgemeine Listen ist nur dann "planungsrechtlich sicher", wenn diese für die jeweilige Kommune überprüft wurde und keine Abweichungen festzustellen waren.

Begriffsdefinitionen

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente[12] zu unterscheiden sind.

Zentrenrelevante Warengruppen sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind (Kriterium: Passantenfrequenzen). Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten (Kriterium: Einzelhandelsstruktur) und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung (Kriterium: Einzelhandelszentralität). Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kriterium: Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Kriterium: Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als so genannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren (Kriterium: Transportfähigkeit).

Aufgrund der Grundversorgungsfunktion der Stadt Warendorf kommt hier insbesondere auch den Warengruppen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs eine besondere Leitfunktion für den Einzelhandelsstandort Warendorf zu. Ein bedeutender Teil der Anbieter dieser Sorti-

---

10 Vgl. dazu z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE, insbesondere S. 19ff.

11 Bestätigt durch zahlreiche Urteile des OVG Münster in den Jahren 2003 und 2004.

12 Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z.B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (s.B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

mente ist in Warendorf in den zentralen Versorgungsbereichen Hauptgeschäftsbereich und Stadtteilzentrum Freckenhorst sowie im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich ferner auch in den Nahversorgungszentren angesiedelt, so dass sie neben ihrer Versorgungsfunktion wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Anbieter ausüben. Darüber hinaus prägen auch zahlreiche Sortimente des langfristigen Ergänzungsangebots in hohem Maße das Angebot im Hauptgeschäftsbereich Warendorfs.

Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z.B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Warendorf – für den innerstädtischen Einzelhandel keine Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Geschenkartikel auf, die in ihren Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Diskussion üblicherweise strittiger Sortimente

Bei der Aufstellung einer Sortimentsliste gibt es grundsätzlich immer wieder Diskussionen zu einzelnen Sortimenten. Diese Diskussionen entstehen meistens dann, wenn ein konkreter Investor sich durch die Einstufung einzelner Sortimente im Hinblick auf sein Planvorhaben benachteiligt sieht. Im Folgenden werden einige Sortimente, die häufig in der Diskussion stehen, aufgeführt und gutachterlich bewertet.

Mit den neuen Betriebsformen sowie neuer Technik hat sich zum Teil das Kundenverhalten geändert. **Lebensmittel** werden z.B. sehr häufig auf Vorrat eingekauft. Wegen dieser Verhaltensänderung wird von den Betreibern die Zentrenrelevanz der Lebensmittel in Frage gestellt. Zur Erhaltung der Nahversorgung ist allerdings das Angebot von Lebensmitteln in zentralen Bereichen unabdingbar. Insofern ist die Standortwahl hierfür weiter auf die zentralen Bereiche zu beschränken. Darüber hinaus ist durch die Veränderung der Altersstruktur (Erhöhung des Anteils alter Menschen) und der Haushaltsstruktur (Single-Gesellschaft) davon

auszugehen, dass der Vorratseinkauf zurückgehen wird. Eine rückläufige Tendenz bei den großflächigen Anbietern ist dennoch eher unwahrscheinlich.

Außerdem sind Lebensmittelanbieter auf Grund ihrer hohen Kundenfrequenz insbesondere für die Erhaltung der Versorgungsfunktion in zentralen Bereichen der Stadtteile aber auch insbesondere in klein- und mittelstädtischen Zentren von herausragender Bedeutung.

Im Übrigen wandeln sich die Einzelhandelsbetriebe zunehmend zu Kaufhäusern; dies ist insbesondere bei einigen Discountern festzustellen. Insofern ist auch vor diesem Hintergrund grundsätzlich eine Zentrenrelevanz gegeben.

Getränke werden ebenfalls häufig nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, da diese in der Regel in Kisten und größeren Mengen eingekauft werden. In diesem Fall ist das Herauslösen nachvollziehbar, da mit dem Betrieb eines Getränkemarktes eine Reihe störender Faktoren einhergeht (An- und Ablieferverkehr mit Lkws, Be- und Entladen im Kundenverkehr etc.). Eine Definition als nicht zentrenrelevantes Sortiment ist dennoch problematisch, da damit eine Artikelgruppe und nicht mehr ein Sortiment bewertet wird. Es ist deshalb eine planungsrechtliche Möglichkeit zu finden (z.B. über eine Ausnahmeregelung), die der Besonderheit dieses Artikels Rechnung trägt.

Im Freizeit- und Sportbereich haben sich in den letzten Jahren Sportarten mit **Sportgroßgeräten** wie Surfen, Drachenfliegen, Tauchen etc. immer weiter verbreitet, so dass der Nachfrage entsprechende Einzelhandelsangebote gegenüber stehen. Die Einzelhandelsbetriebe erzielen mit diesen Teilsortimenten nur eine verhältnismäßig geringe Verkaufsflächenproduktivität und sind auf Grund der Beschaffenheit ihrer Waren auf die Pkw-Kunden angewiesen, womit die verstärkte Nachfrage nach preisgünstigen und autokundenorientierten Standorten häufig begründet wird. Im Allgemeinen sind auch diese Sportgeschäfte jedoch durch einen erheblichen Umfang an Bekleidung gekennzeichnet, die Sportgroßgeräte werden oft nur über den Katalog angeboten, im Ladengeschäft hingegen sind nur wenige Exponate vorhanden.

Die Besonderheit von Sportgroßgeräten im Hinblick auf ihre Transportfähigkeit bleibt unbestritten. Der Tatsache Rechnung tragend, dass der überwiegende Teil des Sortiments sportartenbezogene Sportbekleidung ist, mit der weiterhin der Hauptanteil des Umsatzes erzielt wird, und Sportbekleidung eindeutig zentrenrelevant ist, sollte das gesamte Sortiment als zentrenrelevant eingestuft bleiben. Im Übrigen sind Sportfachgeschäfte, die tatsächlich den überwiegenden Anteil ihres Umsatzes mit den Geräten machen, erfahrungsgemäß entweder nicht großflächig oder bedürfen auf Grund ihrer städtebaulichen und raumordneri-

schen Verträglichkeit keines Kern- oder Sondergebiets; daher kommen auch Mischgebiete als Standort in Frage.

Sortimentsliste für Warendorf

Mit der nachfolgend aufgeführten, einheitlichen Sortimentsliste für die Stadt Warendorf soll eine einheitliche Vorgehensweise bei der Steuerung von Einzelhandelssortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere an nicht integrierten Standorten gewährleistet werden. Dabei wird zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden, da Definitionen, die scheinbar einen gewissen Spielraum zulassen (z.B. "in der Regel"), dem Bestimmtheitsgrundsatz widersprechen (siehe Urteile des OVG Münster).

Nachstehend werden die für die Stadt Warendorf zentrenrelevanten Sortimente zusammenfassend dargestellt. Die Zentrenrelevanz ergibt sich dabei vor allem aus der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Stadt Warendorf selbst. Die Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitative oder qualitative Angebotsschwerpunkte, Betriebsstrukturen etc., aber auch die allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Warendorf sind bestimmende Faktoren. Auch wenn die entsprechende Warengruppe möglicherweise derzeit nicht oder nur zu einem geringen Anteil im Warendorfer Zentrum verortet ist, sie aber für die Attraktivität und Lebensfähigkeit des Warendorfer Zentrums besonders wichtig ist, kann eine Warengruppe als zentrenrelevant definiert werden, sofern deren Realisierung realistisch ist.

Tabelle 20: Übersicht der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Warendorf

Zentrenrelevante Sortimentsgruppen
Back- und Konditoreiwaren, **Metzgereiwaren,** **Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, Reformwaren etc.)** **Getränke**
Schnittblumen
Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln) **Parfümerieartikel** **Freiverkäufliche Apothekenwaren**
Schreib- u. Papierwaren, Büroartikel **Sortimentsbuchhandel** **Zeitungen und Zeitschriften**
Herren-, Damen- und Kinderbekleidung

Bekleidung allgemein (Lederbekleidung, Berufsbekleidung etc.) **Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren,** **Wäsche und Miederwaren, Bademoden,**
Schuhe **Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme**
Glas, Porzellan, Feinkeramik **Hausrat, Schneidwaren und Bestecke** **Haushaltswaren** **Geschenkartikel**
Spielwaren **Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne** **Musikinstrumente und Zubehör**
Sportbekleidung und –schuhe **Sportartikel und –geräte (ohne Sportgroßgeräte)**
Wohn- und Einrichtungsbedarf **Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen** **Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe** **Haus-, Bett- und Tischwäsche**
Elektrohaushaltsgeräte
Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte **Videokameras und Fotoartikel** **Telefone und Zubehör** **Bild- und Tonträger** **Computer und Zubehör, Software**
Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf **Hörgeräte** **Optikartikel**
Uhren, Schmuck
Babyartikel

Eigene Zusammenstellung anhand der Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe in Warendorf, Juni 2006

Tabelle 21: Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente in Warendorf

Nicht zentrenrelevante Sortimentsgruppen
Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel) **Antiquitäten** **Gartenmöbel und Polsterauflagen** **Bodenbeläge, Teppiche** **Bettwaren / Matrazen**
Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware) **Leuchten / Lampen**
Fahrräder und Zubehör **Camping- und Outdoorartikel**
Bauelemente, Baustoffe **Eisenwaren, Beschläge** **Elektroinstallationsmaterial** **Farben, Lacke** **Fliesen** **Holz**

Gartenbedarf und Gartengeräte
Kamine und Kachelöfen
KFZ- und Motorradzubehör
Maschinen und Werkzeuge
Pflanzen und Sämereien
Rollläden und Markisen
Sanitärbedarf
Tapeten
Sonstige baumarktspezifische Waren
Sportgroßgeräte
Waffen, Angler- und Jagdbedarf
Zoologischer Bedarf

Erotikartikel

Eigene Zusammenstellung anhand der Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe in Warendorf, Juni 2006

In der Gesamtschau zeigt sich, dass die Mehrzahl der Warengruppen in Warendorf Zentrenrelevanz besitzen und für ein vielfältiges und attraktives Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen von hoher Bedeutung sind.

7.8 Ergänzende planungsrechtliche Empfehlungen

Auf Grundlage der im Kapitel 7.3 formulierten Grundsätze und zur Sicherung der räumlichen Angebotsstruktur in der Stadt Warendorf ist es zukünftig sinnvoll, Einzelhandelsverdachtsflächen, d.h. Flächen, für die bereits heute konkrete Einzelhandelsanfragen vorliegen oder die zukünftig ins Visier der Investoren rücken könnten, bauplanungsrechtlich im Sinne des vorliegenden Einzelhandelskonzepts zu überprüfen und ggf. neu zu überplanen. Eine entsprechende Vorgehensweise ist auch für bereits bestehende Einzelhandelsstandorte zu empfehlen, da eine gezielte sortimentsspezifische Steuerung im Falle einer Nachfolgeregelung gerade an nicht integrierten Standorten ebenfalls notwendig erscheint.

Ganz allgemein sollte demnach zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs vor allem in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten konsequent durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen gem. § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen oder zumindest weitgehend eingeschränkt werden. Die dafür notwendigen Planänderungen sollten zumindest in den für Fachmärkten, Supermärkten oder Discountmärkten interessanten Siedlungsrandbereichen bzw. an stark frequentierten Verkehrsstraßen vorsorglich durchgeführt werden, um unnötige Schwierigkeiten und Entschädigungspflichten zu vermeiden, die bei einem Abwarten entsprechender Bauanträge entstehen können.

Ältere Plangebiete sind auf die neue BauNVO umzustellen, um insbesondere zentrenschädigende Einzelhandelsgroßprojekte auszuschließen. Dies kann in einem vereinfachten Verfah-

ren nach § 13 BauGB geschehen. Das vereinfachte Verfahren bietet sich ebenfalls für eine zentrenorientierte Überplanung bislang unbeplanter Innenbereiche an, die trotz des neuen § 34 Abs.3 BauGB insbesondere an nicht-integrierten, bereits durch Einzelhandel geprägten Standorten zu empfehlen ist.

Übertragen auf die ortsspezifische Situation in Warendorf können folgende grundsätzliche Varianten des Umgangs mit zukünftigen Einzelhandelsplanungen festgehalten werden:

Grundsätzlicher Ausschluss von Einzelhandel
Der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandel bietet sich zur Wahrung der räumlichen Angebotsstruktur insbesondere in den aufgezählten Tabubereichen der Stadt an. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die größeren Einfallstraßen (mit Ausnahme der abgegrenzten Entwicklungsbereiche) und Gewerbegebiete. Die bestehenden Betriebe sind im Rahmen des Bestandsschutzes hiervon unbetroffen.

Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel insgesamt
Am Sonderstandort August-Wessing-Damm ist – mit Ausnahme der in Kap 7.4.6 formulierten Einschränkung – grundsätzlich der generelle Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche zu empfehlen. Zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente sollen gemäß des entsprechenden Grundsatzes behandelt werden (vgl. Kapitel 7.3). Die ggf. bereits überplanten Bereiche dieses Gebietes sollten hinsichtlich baurechtlicher Lücken überprüft und unbeplante Bereiche mit bestehenden Einzelhandelsnutzungen zur Steuerung möglicher Nachfolgenutzungen baurechtlich gesichert werden.

8 Schlusswort

Die aufgezeigte, zielgerichtete Entwicklung der Einzelhandelssituation in der Stadt Warendorf, insbesondere der Entwicklungsbereiche bietet gute Chancen, auch ein weiterhin attraktives Einzelhandelsangebot bereitzuhalten und die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche zu stärken.

Mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept liegt nunmehr ein wichtiger Baustein vor, der durch seine umfassenden Analysen, seine Empfehlungen und Anregungen den verantwortlichen Akteuren aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik sowie weiteren Institutionen einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen liefert.

Der Umfang und die Komplexität der zu ergreifenden Maßnahmen machen ein zielgerichtetes und möglichst abgestimmtes Engagement aller Akteure erforderlich. Nur im Konsens ist eine Umsetzung der Empfehlungen zeitnah möglich. Dabei sollte jeder der beteiligten Akteure seine spezifischen Möglichkeiten einbringen.

Zwingende Voraussetzung dafür ist jedoch, dass das vorliegende Einzelhandelskonzept von der Mehrheit der Politik der Stadt Warendorf akzeptiert und durch entsprechende Beschlüsse untermauert wird. Nur dann kann es seine Wirkung richtig entfalten und es können wichtige „politische Signale ausgesandt" und von den entsprechenden Akteuren (vorhandene Kaufleute, Immobilienbesitzer, Projektentwickler, neue interessierte Kaufleute) im Sinne einer Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit aufgenommen werden.

- Einzelhändler, Eigentümer und Investoren sind aufgefordert, die aufgezeigten Perspektiven zu diskutieren und in einem umfassenden Kommunikationsprozess zur Zukunft des Warendorfer Einzelhandels einzubinden.
- Die Verwaltung der Stadt Warendorf wird angesprochen, die planerischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der aufgeführten Empfehlungen und Anregungen zu schaffen und relevante Maßnahmen im öffentlichen Raum zu forcieren.

- Zudem sind alle Akteure aufgefordert, das Einzelhandelskonzept regelmäßig zu aktualisieren, um neue Entwicklungen der Rahmenbedingungen berücksichtigen zu können. Dazu zählen insbesondere größere Veränderungen in der Warendorfer Angebotsstruktur (z. B. Veränderungen im Verkaufsflächenangebot), die Veränderungen der wirtschaftlichen Situation oder Entwicklungen im Warendorfer Umland. In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, dass die gewonnenen Ergebnisse und letztlich auch das Einzelhandelskonzept nicht nur von den Entwicklungen in Warendorf abhängen, sondern dass insbesondere eventuelle regional relevante Vorhaben in den Nachbarkommunen die Entwicklungsperspektiven für die Stadt Warendorf verändern können.