

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