

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.

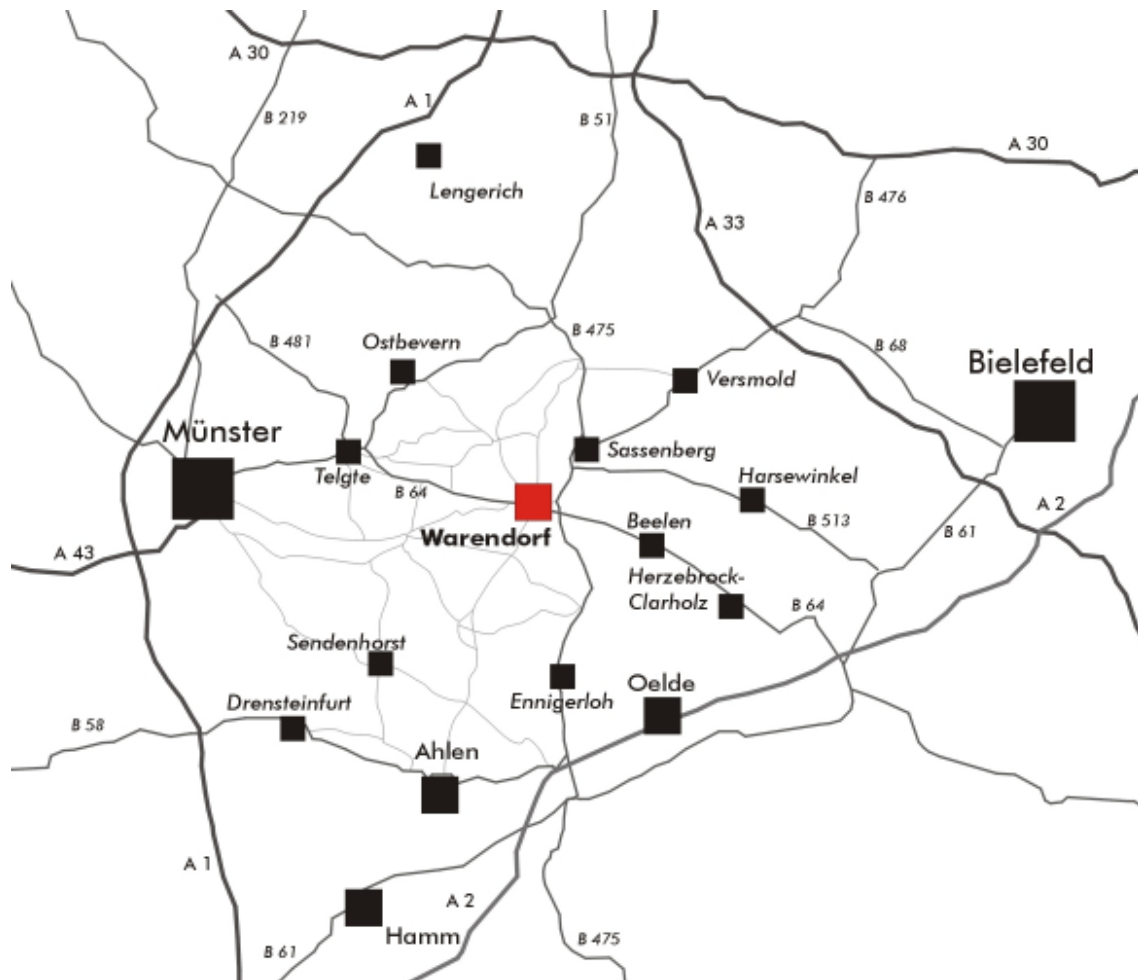
3.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

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 Fernverkehrsverbindungen 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 maßgeblich 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.