

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

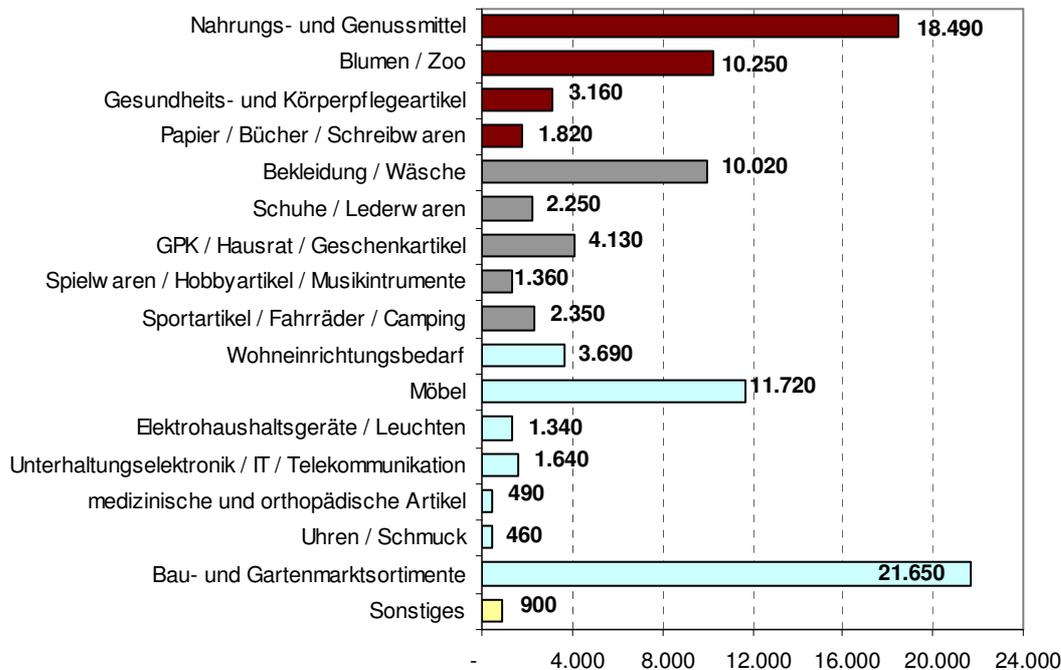
Anhand der sortimentspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter im Juni 2006 können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Warendorf getroffen werden. Zum Erhebungszeitpunkt stellen sich die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels in Warendorf wie folgt dar:

- 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 Angebotspektrums 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 Verkaufsfläche 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 sortimentspezifischen 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 sortimentspezifischen 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 m ²)
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 mittelfristigen 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-

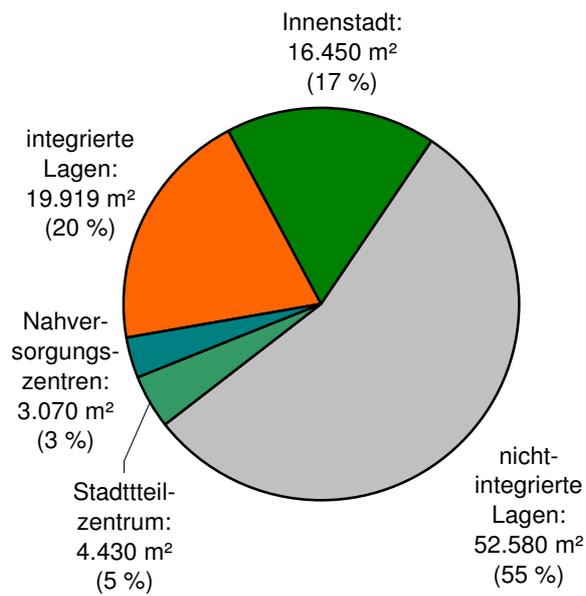
dorf. In den folgenden Betrachtungen soll daher die diesbezügliche räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots näher betrachtet werden. Dabei spielt insbesondere die räumlich funktionale Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen zu verschiedenen Standortbereichen sowie die Einordnung der einzelnen 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 Bild⁶:

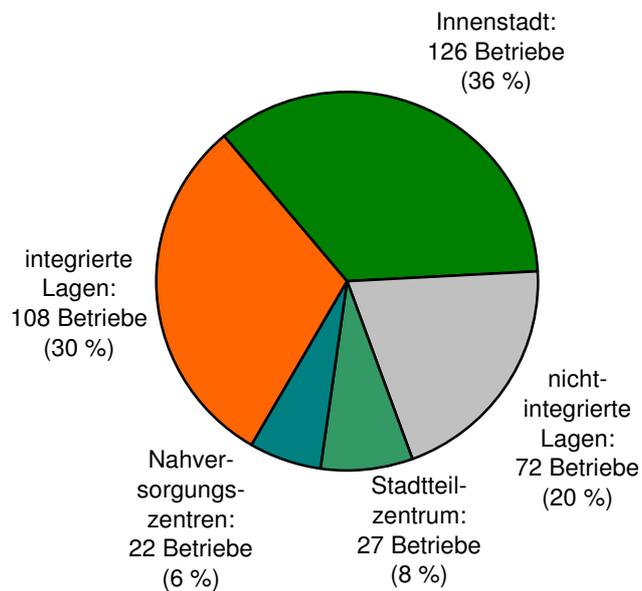
⁶ Eine detailliertere Betrachtung der städtebaulich-funktionalen Standortbereiche Innenstadt, Stadtteilzentrum und Nahversorgungszentren erfolgt in den Abschnitten 4.2 bis **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dieser Untersuchung.

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, sortiments-spezifischen Angebots) ein Angebotsschwerpunkt in **städttebaulich 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 **sortimentspezifische Umsätze**:

Tabelle 7: Sortimentsspezifische Umsätze der Warendorfer Einzelhandelsbetriebe

Warengruppe	Verkaufsfläche in m² (gerundet)	Umsatz insge- samt 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
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	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
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	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
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	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

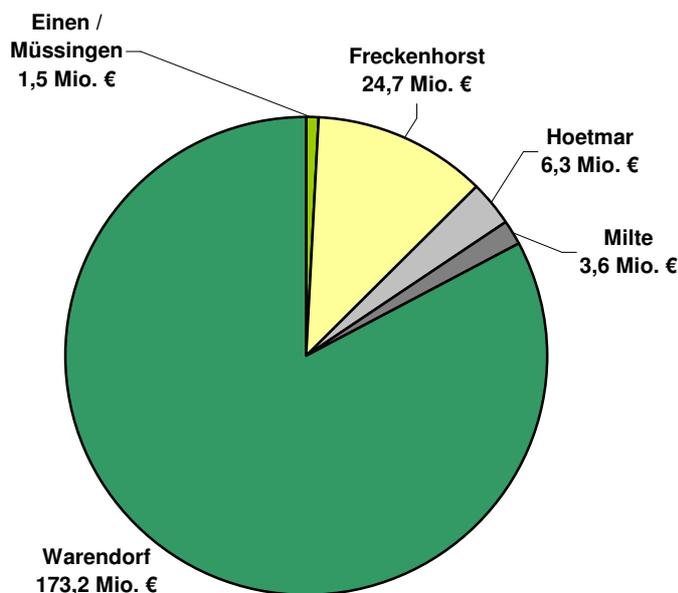
nennenswerte Einzelanteile am Gesamtumsatz, die jedoch überwiegend auf einige wenige Anbieter mit regionaler Ausstrahlungskraft zurückzuführen sind.

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 Einzelhandelsbestandshebung und Ortsbegehung im Juni 2006

Der höchste Umsatzanteil entfällt mit 82,7 % erwartungsgemäß auf den Kernort und Haupt-einzelhandelsstandort 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

	Haupt- geschäftsbereich	Stadtteil- zentrum	Nahver- sorgungszentrum	Sonstige integrierte Lagen	Nicht integrierte Lagen
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	10,1	12,5	7,6	30,7	39,7
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	23,9	1,8	1,0	11,1	6,6
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	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
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	20.240 m ²	99	77,8
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	17.950 m ²	86	39,9
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	35.740 m ²	85	53,7
Summe (inkl. „Sonstige“)	74.690 m²	272	173,2

Eigene Berechnung auf Basis der Bestandserhebung und Ortsbegehung im Juni 2006

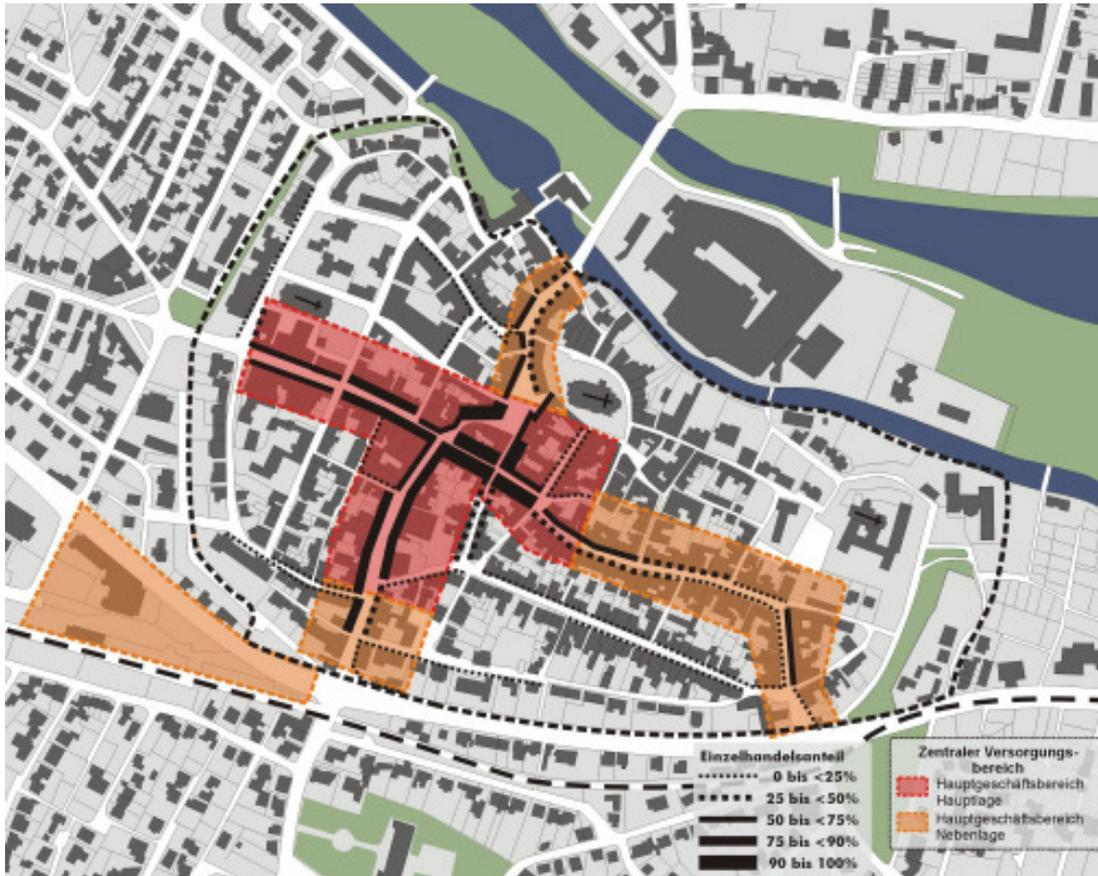
Im Kernort Warendorf besteht das breiteste und umfangreichste Einzelhandelsangebot im Warendorfer Stadtgebiet. In allen Warengruppen ist eine deutliche Konzentration auf den Kernort erkennbar. Insbesondere in den Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe befinden sich rund 87 - 90 % des 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 Angebotschwerpunkt** 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 verdeutlichen 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

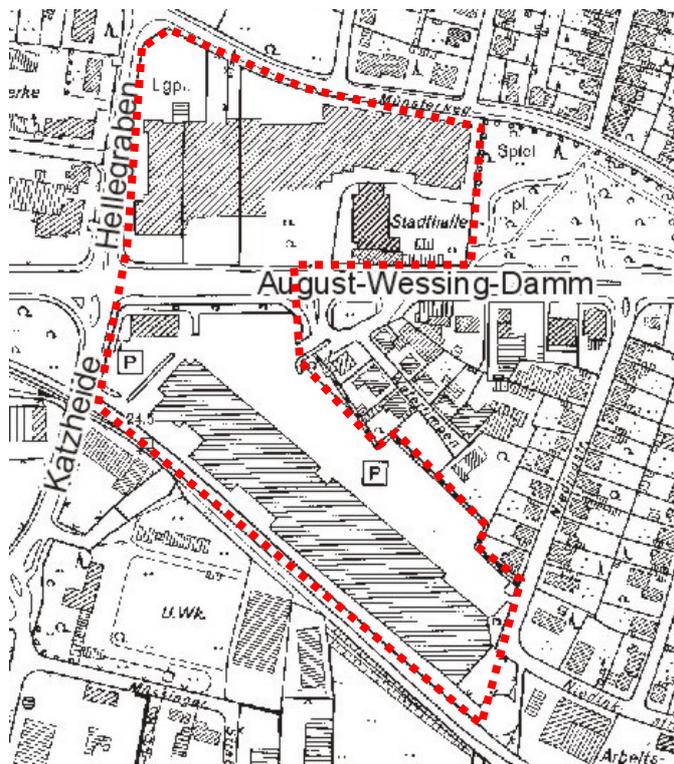
Neben dem Hauptgeschäftsbereich und dem Nahversorgungszentrum Gallitzin-Passage zeigen sich vor allem **an der Durchfahrtsstraße B 64 Verdichtungsansätze** des Einzelhandels. Insbesondere im westlichen Siedlungsgebiet beiderseits des August-Wessing-Damms liegen mehrere vorwiegend großflächige und autokundenorientierte 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 unbedeutliche Gesamtverkaufsflächensumme auf, die – rein quantitativ – das Angebot im Hauptgeschäftsbereich übertrifft. Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente und Möbel⁷ 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

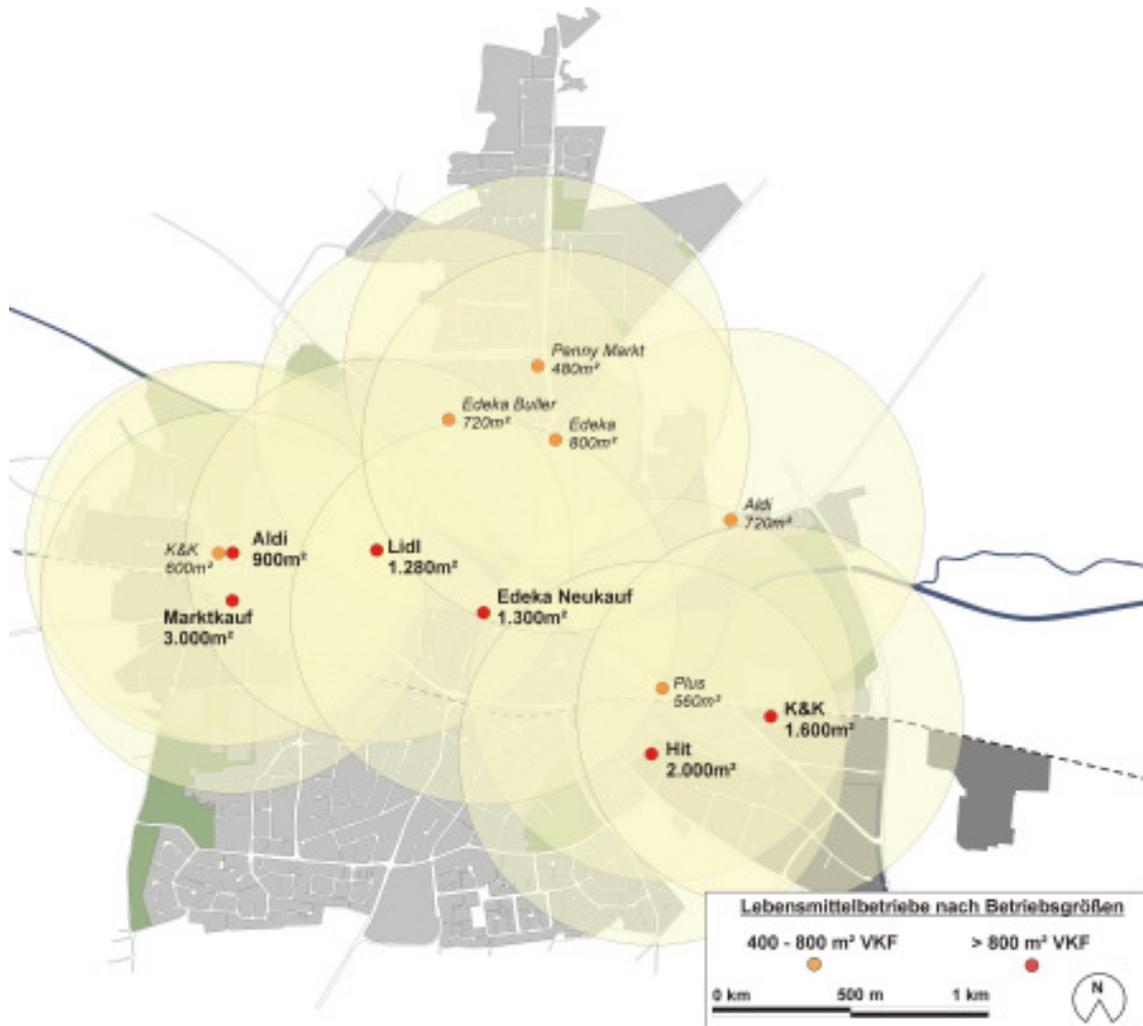
Sonstige Standorte

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 sortimentspezifischen 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
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	11.510 m ²	22	16,5
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	1.450 m ²	5	2,9
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	2.500 m ²	15	4,9
Summe (inkl. „Sonstige“)	15.590 m²	43	24,7

Eigene Berechnung auf Basis der Bestandserhebung und Ortsbegehung im Juni 2006

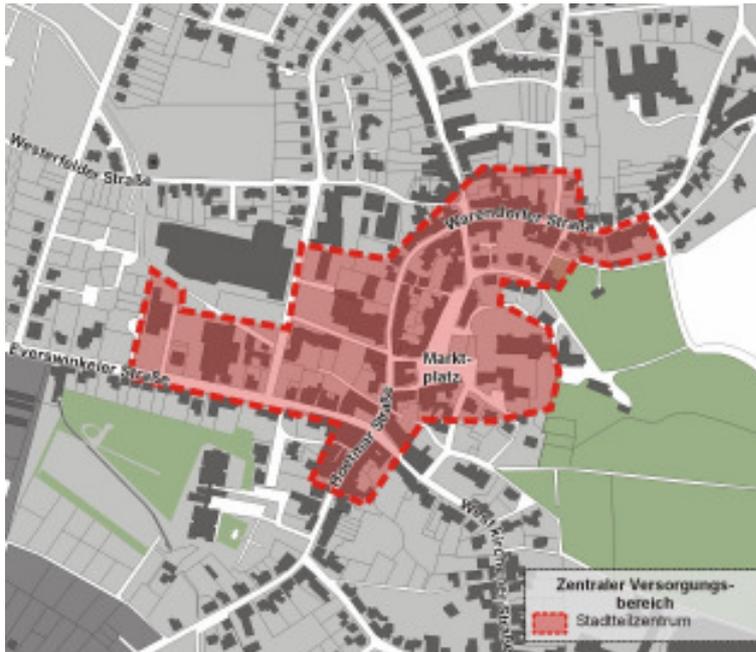
Das Einzelhandelsangebot im Stadtteil Freckenhorst dient vorwiegend der Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils. Dementsprechend liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt (11.510 m² VKF) vor allem in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Der hohe Verkaufsflächenwert in dieser Bedarfsstufe 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 Verkehrsfrequenz 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 sortimentspezifischen 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
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	700	8	1,9
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	580	4	1,3
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	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 Eienen/Müssingen

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

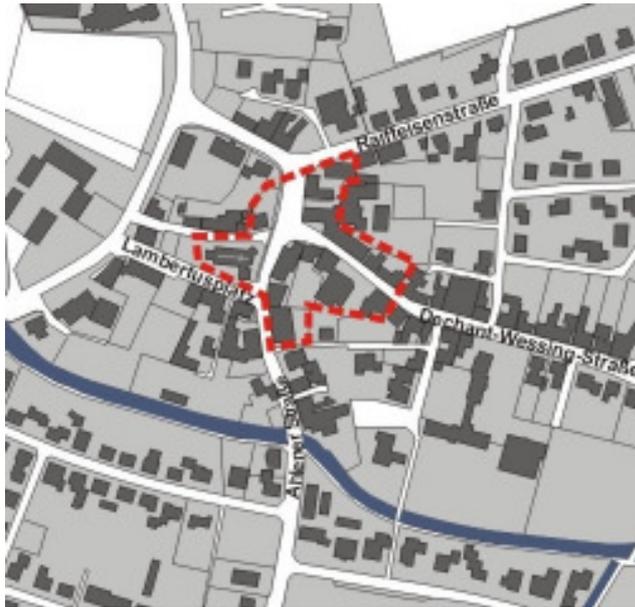
Eigene Berechnung auf Basis der Bestandserhebung und Ortsbegehung im Juni 2006

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 Verkaufsfächenausstattungen 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.