

Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup

Endbericht

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Dipl.-Geogr. Raphael Tombergs

Dortmund, 06. Juli 2016

Im Auftrag von:

Stadt Ochtrup

Auftragnehmer:

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Zielstellungen zur Entwicklung des Innenstadtzentrums	4
4 Relevante nachfrageseitige Entwicklungen	10
5 Situation und Entwicklung der Angebotsstrukturen im Innenstadtzentrum (Gesamtbetrachtung)	13
6 Lagebezogene Entwicklungen der Angebotsstrukturen im Innenstadtzentrum	20
7 Bereits initiierte Maßnahmen/Handlungsfelder, die ggf. noch nicht realisiert wurden oder sich erst in der Realisierung befinden	30
8 Bewertung des Zielerreichungsstandes zur Innenstadtentwicklung	32
9 Bewertung der Auswirkungen (Chancen/Risiken) der FOC Erweiterung auf die künftige Innenstadtentwicklung (Bezugnahme zur vorliegenden Verträglichkeitsanalyse)	35
10 Schlussfolgerungen für die künftige Entwicklung des Innenstadtzentrums	38
Anhang	44
Abbildungsverzeichnis	44
Tabellenverzeichnis	44
Literatur und sonstige Quellen	45

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschosfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
DOC	Designer Outlet Center
EW	Einwohner
EH	Einzelhandel
FOC	Factory Outlet Center
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
L	Landesstraße
LEP NRW	Landesentwicklungsplan NRW
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NRW	Nordrhein-Westfalen
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	oben genannt
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per annum
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
siL	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Ochtrup hat im Jahre 2012 ein kommunales Einzelhandelskonzept¹ als Grundlage für eine geordnete Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur beschlossen. Ein wichtiger Baustein innerhalb des Einzelhandelskonzeptes ist das Innenstadtzentrum als einziger zentraler Versorgungsbereich Ochtrups, der einen Großteil der kommunalen Einzelhandelsstrukturen auf sich vereint. Das Innenstadtzentrum durchläuft seit mehreren Jahren einen städtebaulichen und funktionalen Veränderungsprozess. Insbesondere mit Entwicklung des Factory Outlet Center (FOC) auf dem Gelände einer ehemaligen Textilfabrik wurde ein neuer Einzelhandelspol im östlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs geschaffen. Maßgebliches Ziel der Entwicklung war und ist es, die mit dem FOC Ochtrup einhergehenden zusätzlichen Besucherfrequenzen auch in die gewachsenen Innenstadtlagen zu lenken und somit bestmögliche Synergieeffekte auszulösen. Auf diese Weise trägt das FOC zunehmend dazu bei, die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Ochtrup zu sichern.

Die vor diesem Hintergrund im Einzelhandelskonzept erarbeiteten Entwicklungsempfehlungen stehen nicht für sich allein, sondern sind Bestandteil einer integrierten Innenstadtentwicklungspolitik der Stadt Ochtrup. In diesem Zusammenhang sind im Kern

- das 2011 beschlossene Stadtentwicklungskonzept
- und das Leitbild zur Innenstadtentwicklung (2013)
- sowie der städtebauliche und funktionale Rahmenplan für die Altstadt (2014)

zu benennen. Im Fokus der unterschiedlichen Konzepte steht ein innenstadtbezogener Entwicklungsansatz, welcher die unterschiedlichen Lagebereiche bestehend aus der Altstadt (Bahnhofstraße/Weinerstraße, Berg- und Bültstr.), der Nebenlage Professor-Gärtner-Str., der Laurenzstraße (und angrenzenden Bereichen) sowie dem FOC Ochtrup einerseits als eigenständige Lagen mit individuellen Qualitäten anerkennt und andererseits einen möglichst intensiven Austausch der Lagen fördern soll.

Durch zahlreiche flankierende öffentliche Maßnahmen zeigt die Stadt Ochtrup ihr Bestreben ein insgesamt funktionsfähiges und attraktives Innenstadtzentrum zu erhalten und auszubauen. Diese genannten Maßnahmen und die selbstgesteckten Ziele der Stadt Ochtrup wecken das Interesse von Investoren nachhaltig in das Ochtruper Innenstadtzentrum zu investieren.

Den o.g. Konzepten und Maßnahmenansätzen liegt dabei eine FOC Ausbaustufe von 11.500 m² VKF zugrunde. Für das FOC ist nunmehr eine Erweiterung auf 19.800 m² VKF vorgesehen.² Gleichzeitig soll für das Factory Outlet Center mit der Umbenennung in „Designer

¹ Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup, Stadt + Handel, 2012

² vertragliche Größenordnung gemäß landesplanerischer und städtebaulicher Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup, Junker und Kruse, November 2015

Outlet Center (DOC)“ inkl. einer damit vorgesehenen Ausweitung des hochwertigen Designerwarenangebotes eine qualitative Attraktivitätssteigerung stattfinden.

Im Zusammenhang mit dieser Erweiterungsplanung des FOC Ochtrup ergeben sich mehrere Fragen im Hinblick auf die weitere Innenstadtentwicklung Ochtrups, nämlich:

- Sind bereits positive Effekte des FOC (in der bisherigen Größenordnung) seit 2012 ablesbar?
- (Wie) fügt sich die aktuelle Erweiterungsplanung des FOC in die innenstadtbezogenen Entwicklungszielstellungen des EHK 2012 ein (u.a. Stärkung des Ankerpunktes FOC/ Funktionale Abstimmung der Innenstadtlagen/ Verbindung FOC – Altstadt)?
- Welche Modifizierungen hinsichtlich funktionaler Gliederung und räumlicher Abgrenzung können empfohlen werden?

Der vorliegende Bericht analysiert im Sinne einer Evaluierung die gegebene Situation und die Veränderungsprozesse im Ortskern als Grundlage für weitere Entscheidungen zur Ortskernentwicklung. Zur Beantwortung o.g. Fragen werden somit folgende Aspekte geklärt:

- Bewertung der Veränderungen seit 2012: wesentliche Kennziffern für die Innenstadt: Betriebszahl, VKF, Sortimente, zentrenergänzende Nutzungen etc.; räumliche Ausprägung
- Bewertung der Zielerreichung seit 2012: Entwicklung der wesentlichen Lagen; VKF in der Innenstadt o.ä..
- Bewertung bereits initiiertter Maßnahmen/Handlungsfelder, die ggf. noch nicht realisiert wurden oder sich erst in der Realisierung befinden (bspw. Immobilienkäufe, Eigentümerstruktur, Bebauungsplanverfahren, Städtebauförderung etc.)
- Skizzierung der Auswirkungen (Chancen/Risiken) der FOC Erweiterung auf die künftige Innenstadtentwicklung (Bezugnahme zur vorliegenden Verträglichkeitsanalyse).

Die auf dieser Basis erarbeiteten Empfehlungen münden in einer auf das Innenstadtzentrum bezogenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts.

2 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die dieser Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Methoden angewandt worden. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen. Zur Erfassung und Bewertung der im Sinne der Untersuchungsfragestellung relevanten städtebaulich-funktionalen sowie lagebezogenen Aspekte wurden im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts folgende Informationsgrundlagen zusammengestellt, bewertet und aufeinander abgestimmt:

- Vor-Ort-Aktualisierung des innerstädtischen Einzelhandelsbestandes und des Bestandes an einzelhandelsnahen Komplementärnutzungen durch Stadt + Handel (KW 8, 2016).
- Die in den Tabellen und Ausführungen dieser Teilfortschreibung gewählten Sortimentsgruppen sind kongruent zu denen im Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2012. Dadurch (und durch den späteren Erhebungszeitpunkt) können sich Abweichungen gegenüber der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup, Junker und Kruse, November 2015 ergeben, in welcher leicht andere Sortimentsgruppen gewählt wurden.
- Angaben der Stadt Ochtrup zu aktuell abzusehenden Einzelhandelsentwicklungen (03/2016)
 - im Bau befindliche Einzelhandelsbetriebe (Aldi, Intersport)
 - perspektivische Schließungen (Fansation)
- Rückgriff auf Einwohnerdaten der Stadt Ochtrup (03/2016)
- Rückgriff auf sortimentsbezogene Kaufkraftdaten der IfH Köln (2015)
- Einbezug der Ergebnisse der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup, Junker und Kruse (November 2015) und des Monitorings des Factory Outlet Centers 2006 bis 2015, Junker und Kruse (2015)
- Auswertung vorliegender Konzepte (u.a. Einzelhandelskonzept (2012), ISEK (2011), Leitbildprozess (2013), städtebaulich-funktionaler Rahmenplan zur Entwicklung der Altstadt (2014)
- Informationen zu städtebaulich-funktionalen Maßnahmen sowohl der Stadt Ochtrups als auch privater Akteure.

3 Zielstellungen zur Entwicklung des Innenstadtzentrums

Folgende übergeordnete Pläne/Konzepte/Zielvorstellungen liegen der Ochtruper Innenstadtentwicklung zu Grunde. Sofern für die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts relevant, werden diese bzw. die relevanten Inhalte kurz beschrieben:

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Ochtrup (2011)

Die für die Innenstadt relevanten städtebaulichen und funktionalen Zielstellungen werden in den aktuelleren konzeptionellen Grundlagen (Einzelhandelskonzept, Leitbild, Rahmenplan, siehe folgend) aus aktueller Sicht zutreffender beschrieben, demnach erfolgen entsprechende Ausführungen jew. zu diesen Konzepten.

Einzelhandelskonzept für die Stadt Ochtrup (2012)

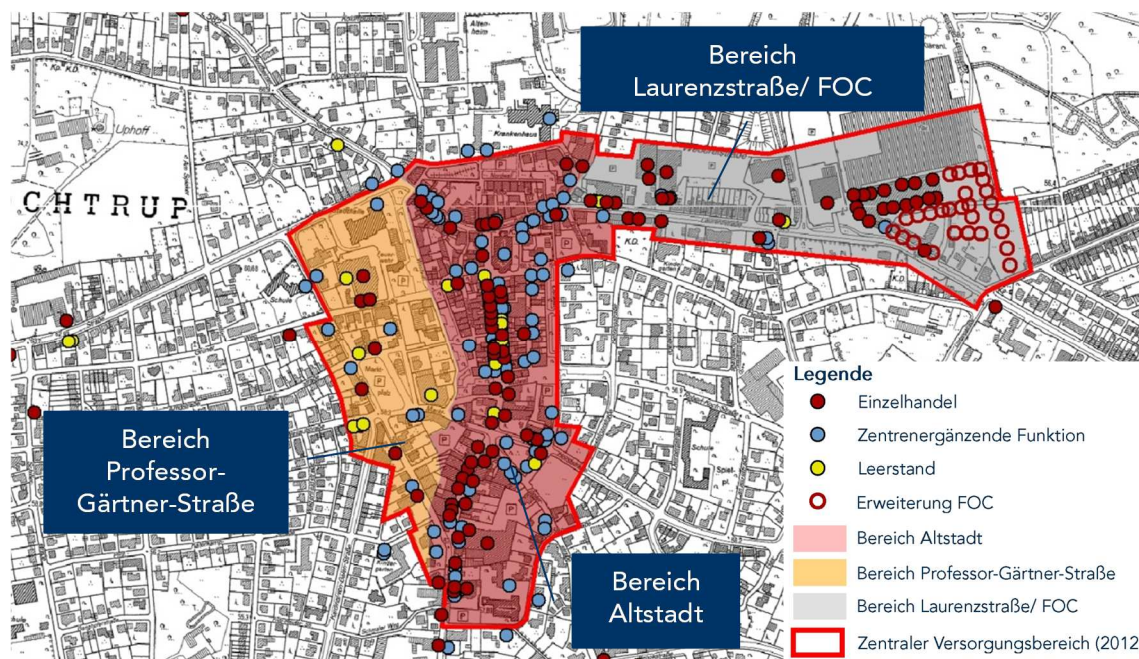
Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Ochtrup (2012) trifft die im Folgenden genannten relevanten Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums.

EHK Ochtrup (2012), S.31:

„Räumliche Ausprägung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum

Das Innenstadtzentrum liegt im Siedlungsschwerpunkt des Stadtteils Ochtrup. Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen erstreckt es sich zwischen der Professor-Gärtner-Straße im Westen und dem FOC Ochtrup im Osten. Im Norden verläuft die Grenze entlang der Gronauer Straße, des Nordwalls und der Webereistraße. Südlich und östlich bilden die Marienstraße, der Ostwall beziehungsweise die Fürstenbergstraße die Grenze. Der zentrale Versorgungsbereich lässt sich städtebaulich-funktional in drei Bereiche untergliedern: Die Altstadt, den Bereich Professor-Gärtner-Straße und den Bereich Laurenzstraße/ FOC.

Abbildung 1: Innenstadtzentrum – städtebaulich-funktionale Differenzierung der Lagebereiche



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2012; Kartengrundlage: Stadt Ochtrup.

[...]"

EHK Ochtrup (2012), S. 44 ff.:

„Lagespezifische Empfehlungen für den Bereich Altstadt

Die Entwicklungsempfehlungen lassen sich dabei in drei thematische Blöcke darstellen (vgl. folgende Abbildung), die im Folgenden näher erläutert werden.

Aufenthaltsqualität

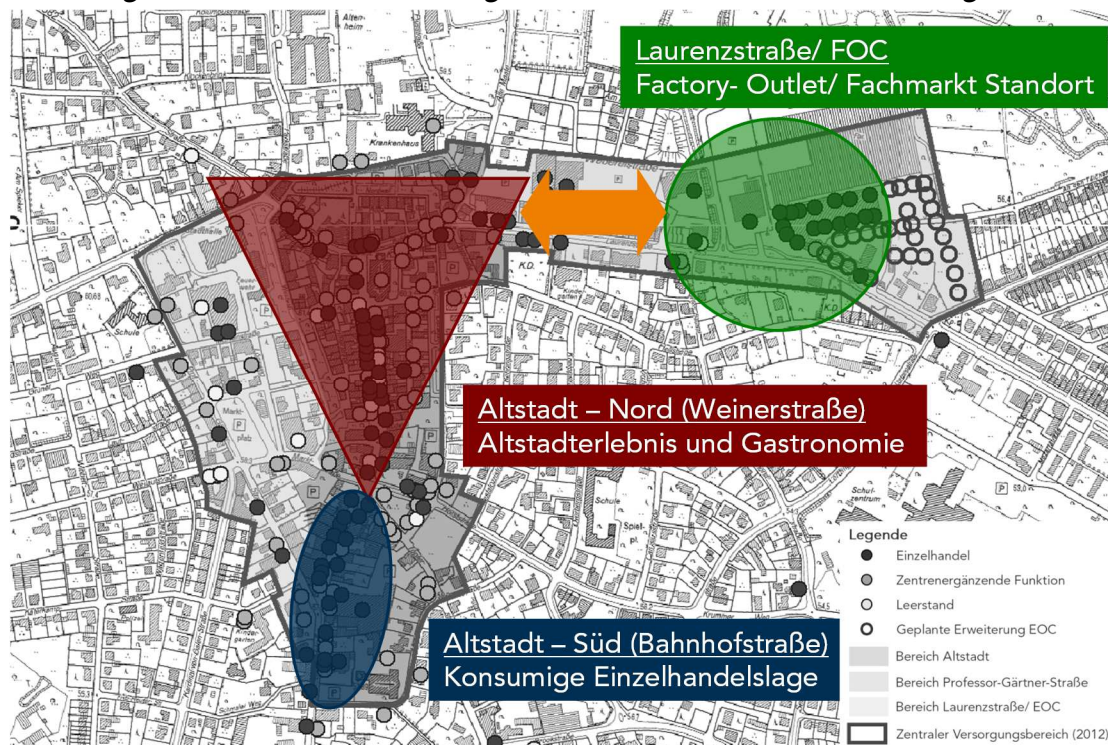
Bereits im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes wurde die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum als ein zentrales Handlungserfordernis für das Innenstadtzentrum benannt. Diese Erkenntnisse werden auch durch die Ergebnisse der Händler- und Passantenbefragung gestützt.³ Dabei ist ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild insbesondere für den Erlebniseinkauf sowie aus touristischen Motiven von Bedeutung und liefert somit einen wichtigen Beitrag zur aktiven Lenkung von Besucherströmen aus dem FOC in die weiteren innerstädtischen Einzelhandelslagen der Altstadt. Das Stadtentwicklungskonzept benennt für das Innenstadtzentrum Schwerpunktbereiche und untersetzt diese mit konkreten Handlungs- und Maßnahmenvorschlägen. Auf diese Empfehlungen sei an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

³ Unterdurchschnittliche Bewertung des Aspekts „Möglichkeiten zum Bummeln und Verweilen im Innenstadtzentrum“

Abgestimmte Funktionen

Gemäß der bereits erkennbaren funktionalen Vorprägung sollen die einzelnen Bereiche und Teillagen der Innenstadt qualifiziert und weiterentwickelt werden. Zur Qualifizierung der Einzelhandelslagen ist es insbesondere notwendig eine eigenständige Profilierung der Lagen unter Berücksichtigung der spezifischen Rahmenbedingungen und Strukturen anzustreben, welche sich von den Angebotsschwerpunkten der anderen Bereiche des Innenstadtzentrums unterscheiden. Die Empfehlungen orientieren sich dabei an dem im Folgenden dargestellten Leitbild zur Profilierung der innerstädtischen Einzelhandelslagen.

Abbildung 2: Leitbild zur Profilierung der innerstädtischen Einzelhandelslagen



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 02/2012; Kartengrundlage Stadt Ochtrup.

Der südliche Bereich der **Altstadt** entlang der **Bahnhofstraße** soll dabei vorrangig in seiner gegenwärtigen Funktion als konsumige Einzelhandelslage mit einer vitalen Mischung aus Fachmärkten und Fachgeschäften aller Bedarfsbereiche gesichert und weiterentwickelt werden.

Der nördliche Bereich der **Altstadt** entlang der **Weinerstraße** bietet aufgrund seiner Prägung durch kleinteilige historische Baustrukturen, überwiegend inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe und einen erhöhten Anteil von zentrenergänzenden Funktionen gute Voraussetzungen zur Entwicklung als Erlebnisraum. Mit den funktionalen Entwicklungsempfehlungen werden dabei explizit die städtebaulichen Potenziale der historischen Altstadt berücksichtigt, welche in Abstimmung mit den Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen einen bedeutenden

weichen Standortfaktor darstellen. Gemäß Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung bildet der nördliche Bereich insbesondere einen Vorrangraum für den:

- beratungsintensiven und hochwertigen Einzelhandel,
- Spezialanbieter in bislang fehlenden Warengruppen, Teilsegmenten und Qualitätsstufen,
- Dienstleistungsanbieter,
- sowie gastronomische Einrichtungen.

Im **Bereich Laurenzstraße/ FOC** besteht gegenwärtig eine Vorprägung durch Fachmarktkonzepte und outletbezogene Einzelhandelsnutzungen. Zur Optimierung der Anbindung des FOC zu den Einzelhandelslagen der Altstadt soll dieser Bereich eine Weiterentwicklung in enger städtebaulich-funktionaler Abstimmung mit den bestehenden Einzelhandelslagen erfahren (vgl. folgender Abschnitt).

Optimierte Anbindung des FOC Ochtrup an die gewachsenen Einzelhandelslagen der Altstadt

Für die optimierte Anbindung des FOC an die Altstadt nehmen insbesondere die straßenbegleitenden Potenzialflächen beidseitig der Laurenzstraße eine Brückenfunktion ein. Mit der Entwicklung bislang unbebauter Areale (z. B. im Bereich Poststraße/ Laurenzstraße) oder der baulichen Umgestaltung bestehender Immobilien bzw. Grundstücke und deren einzelhandelsbezogener Nachnutzung ergeben sich Chancen zur weiteren Qualifizierung des Handelsstandortes durch gezielte Angebotsausweitung und zur Lenkung von Besucherströmen in die Altstadt.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung einzelhandelsbezogener Nutzungen in diesen Bereichen ist die Herleitung des städtebaulichen Nutzungsumfangs hinsichtlich des Warenangebotes, der Qualitäten und der Verkaufsfläche empfehlenswert. Eine Entwicklung sollte dabei in enger städtebaulich-funktionaler Abstimmung mit den anderen innerstädtischen Einzelhandelslagen erfolgen.

Branchenmix

Die Vielfalt der im Ochtruper Innenstadtzentrum angebotenen Waren sowie der hier verorteten Einzelhandelsbetriebe ist entsprechend der zentralörtlichen Versorgungsfunktion generell als angemessen einzuschätzen. Es sind nahezu alle für ein Innenstadtzentrum dieser Größenordnung relevanten Betriebstypen vorhanden.

Dennoch sind insbesondere im Bereich der spezialisierten Angebote im Lebensmitteleinzelhandel (z.B. Fischfachgeschäft, Bio-Laden, Anbieter Regionaler Spezialitäten) sowie in der Warengruppe Bekleidung und weiteren Sortimenten (Lederwarengeschäft, Telekommunikationsgeschäft) Ansatzpunkte für eine Erweiterung des innerstädtischen Einzelhandelsportfolios erkennbar. Diesbezüglich ergeben sich auch Überschneidungen mit

den vermissten Sortimenten der befragten Passanten (vgl. Kapitel. 4.4.3). Aufgrund der zu-
meist geringen Flächenanforderungen der spezialisierten Anbieter ergeben sich somit
insbesondere für die Einzelhandelslagen der Weinerstraße Potenziale zur weiteren Ange-
botsdiversifizierung und Attraktivierung des Standortes.

[...]“

Leitbildprozess für die Ochtruper Altstadt (2013)

Aus der Kurzfassung zum Leitbildprozess Ochtruper Altstadt (2013):

[...]

„Stadt und ISG haben das Büro Stadt + Handel beauftragt, einen entsprechenden Leitbild-
prozess inhaltlich, organisatorisch und moderativ zu unterstützen. Die Leitbildfindung
erfolgte in einem partizipativen Prozess im Frühjahr 2013. Neben der ISG war auch die Stadt-
verwaltung sowie Vertreter der VWO an mehreren Diskussionsrunden beteiligt. Bearbeitet
wurde das Modul 1 eines Gesamtprozesses, in welchem am Ende ein Handlungskonzept Alt-
stadt inkl. die Umsetzung der Maßnahmen durch lokale Akteure stehen soll [...]

In einem gemeinsamen Prozess wurden Alleinstellungsmerkmale der Altstadt Ochtrups her-
ausgearbeitet, themenbezogene Ziele entwickelt und sich auf ein Leitbild verständigt.

[...]

Folgende Maxime werden für die Altstadt Ochtrups gesehen:

- **Individualität** in Abgrenzung zur Uniformität. Die FOC Besucher sollen aufgrund ei-
nes besonderen Flairs, Angebots, Images, Niveaus etc. in die Altstadt gelockt
werden. Es muss anders als woanders sein! Die Grenznähe, das Münsterland und die
historische Substanz der Innenstadt sind geeignete Ansatzpunkte.
- **Authentizität** in Abgrenzung zur Kunstwelt FOC. Das Beispiel Roermond zeigt her-
vorragend, wie moderne Einkaufszentren und historische Innenstädte zueinander
finden und sich ergänzen können.
- **Innovation & Schwung** als Umkehrsignal (zum trading-down-Effekt in der Altstadt).
Die Analyse zeigt: Ochtrup hat erhebliches Potenzial für Nutzungen im Bereich Sport
und Freizeit und Familie. Gerade diese Nutzungen sollen für die Altstadt aktiviert
werden.

Die begleitende Arbeitsgruppe sieht folgende Themenbereiche als wesentliche Pfeiler eines
Leitbildes für die Ochtruper Altstadt an, demnach steht die Ochtruper Altstadt:

- für Kultur und seine Historie
- für Familie und Freunde
- für Sport und Freizeit
- für Grenznähe.

Angesichts der hohen Anforderungen an einen treffsicheren Slogan, der die vorgenannten Themenbereiche umspannt, hat sich die Arbeitsgruppe verständigt, auf diesen vorerst zu verzichten.

[...]

Städtebaulicher und funktionaler Rahmenplan für die Altstadt Ochtrup – Fachbeitrag Einzelhandel (2014)

Die im Leitbildprozess dargestellten Zielstellungen werden innerhalb des Rahmenplanes weiter konkretisiert.

Fazit

Im Fokus der unterschiedlichen innenstadtbezogenen Konzepte steht ein innenstadtbezogener Entwicklungsansatz, welcher die unterschiedlichen Lagebereiche bestehend aus der Altstadt, der Nebenlage Professor-Gärtner-Str., der Laurenzstraße (und angrenzenden Bereichen) sowie dem FOC Ochtrup einerseits als eigenständige Lagen mit individuellen Qualitäten anerkennt und andererseits einen möglichst intensiven Austausch der Lagen fördern soll. Maßgebliches Ziel der Entwicklung war und ist es, die mit dem FOC Ochtrup einhergehenden zusätzlichen Besucherfrequenzen auch in die gewachsenen Innenstadtlagen zu lenken und somit bestmögliche Synergieeffekte auszulösen.

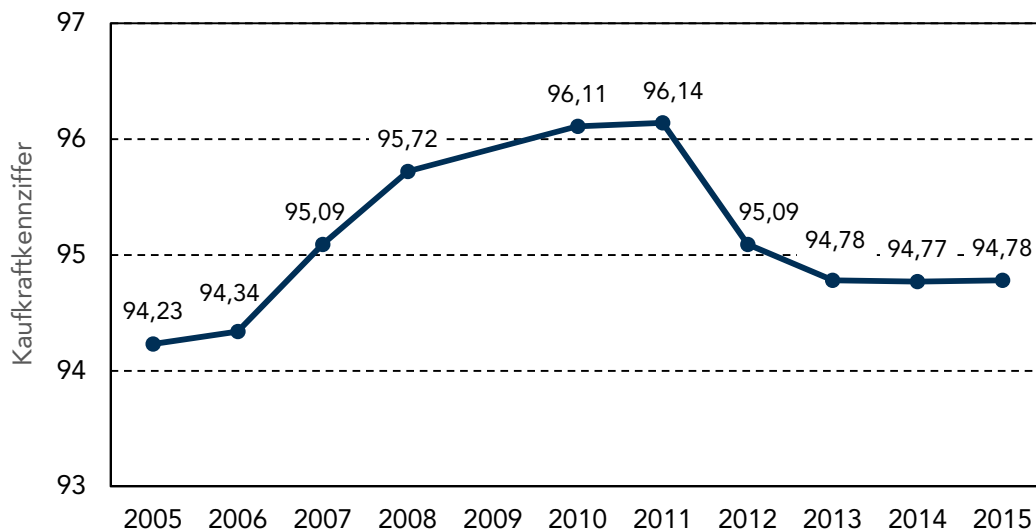
Die Zielstellungen der Konzepte bauen stringent aufeinander auf, bzw. harmonisieren miteinander. Im Folgenden wird zu überprüfen sein, ob es leichte Modifizierungen dieser Entwicklungszielrichtungen bedarf, nicht aber, ob die Entwicklungsziele komplett verworfen oder ersetzt werden.

4 Relevante nachfrageseitige Entwicklungen

Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten der Stadt Ochtrup (Einwohnerzahlen) und der IfH, Köln (sortimentsbezogene Kaufkraftwerte) zurückgegriffen.

Die Bevölkerungszahl Ochtrups hat sich seit Ende 2010⁴ positiv entwickelt (von 19.430 Einwohner⁵ auf 19.998 Einwohner⁶ zum Stand 21.03.2016). Die zur Verfügung stehende einzelhandelsrelevante Kaufkraft hat sich seit 2011⁷ in Relation zum Bundesdurchschnitt entgegen dem Trend der Vorjahre negativ entwickelt. Während die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer im Jahre 2011 noch bei 96,14 lag, lag sie im Jahre 2015 bei 94,78 und somit knapp 1,5% Punkte unter dem Wert von 2011.

Abbildung 3: Entwicklung der Einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer 2005 - 2015



Quelle: Kaufkraftdaten BBE/IBH/IfH 2005 – 2008; 2010, 2011; 2012-2015.

Dieser in den vergangenen Jahren leicht negative Trend des Kaufkraftniveaus geht dennoch mit einer Steigerung der absoluten einzelhandelsrelevanten Kaufkraft einher, da sich die bundesdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Ausgaben seit 2011 signifikant erhöht haben. Im Jahre 2015 gab jeder Ochtruper Einwohner im Schnitt rd. 6.270 Euro (Kaufkraftpotenzial insgesamt, inkl. Versandhandel und E-Commerce) im Einzelhandel aus. Dies waren rd. 640 Euro mehr als noch im Jahre 2011 (rd. 5.630 Euro). Im Zusammenspiel mit der Einwohnerentwicklung liegt die insgesamt zur Verfügung stehende einzelhandelsrelevante Kaufkraft

⁴ Basis des Einzelhandelskonzepts 2012

⁵ Vgl. Website Statistisches Landesamt NRW (IT NRW) 2012; Einwohner mit Hauptwohnsitz der Stadt Ochtrup Stand: 31.12.2010.

⁶ Stadt Ochtrup, Stand 21.03.2016

⁷ Für das Einzelhandelskonzept 2012 lagen Kaufkraftwerte zum Bezugsjahr 2011 zugrunde.

im Jahre 2015 somit rd. 9,6 Mio. Euro über dem Wert aus dem Jahre 2011. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft teilt sich nach Sortimentsgruppen wie folgt auf:

Tabelle 1: Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft nach Sortimentsgruppen im Jahr 2015

Warengruppen	Kaufkraft (in Mio. €) 2015	Veränderung der Kaufkraft zu 2011
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	43,8	3,6
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	6,8	0,7
Blumen, zoologischer Bedarf	2,2	0,3
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	3,4	-0,4
kurzfristiger Bedarfsbereich	56,2	4,2
Bekleidung	9,9	1,6
Schuhe/Lederwaren	2,7	0,5
Pflanzen/Gartenbedarf	1,6	0,1
Baumarktsortiment i. e. S.	9,4	0,6
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1,3	0,1
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	2,3	0,2
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1,9	0,2
mittelfristiger Bedarfsbereich	29,1	3,4
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1,5	0,1
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1,2	0,1
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1,1	0,1
Möbel	5,6	0,4
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	3,1	0,4
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	7,7	0,6
Uhren/Schmuck	1,4	0,5
Sonstiges*	0,6	-0,2
langfristiger Bedarfsbereich	22,2	2,0
Gesamt	107,5	9,6

Quelle: eigene Berechnung auf Basis Kaufkraftdaten IFH 2015, Bevölkerungszahlen (nur HW) Stadt Ochtrup 2016 (Stand: 21.03.2016).

Es ist darauf hinzuweisen, dass im Jahre 2015 ein deutlich höherer Anteil der zur Verfügung stehenden Kaufkraft dem Online-Handel, also nicht dem stationären Handel zukommt (aktuell knapp 10 %).

Fazit

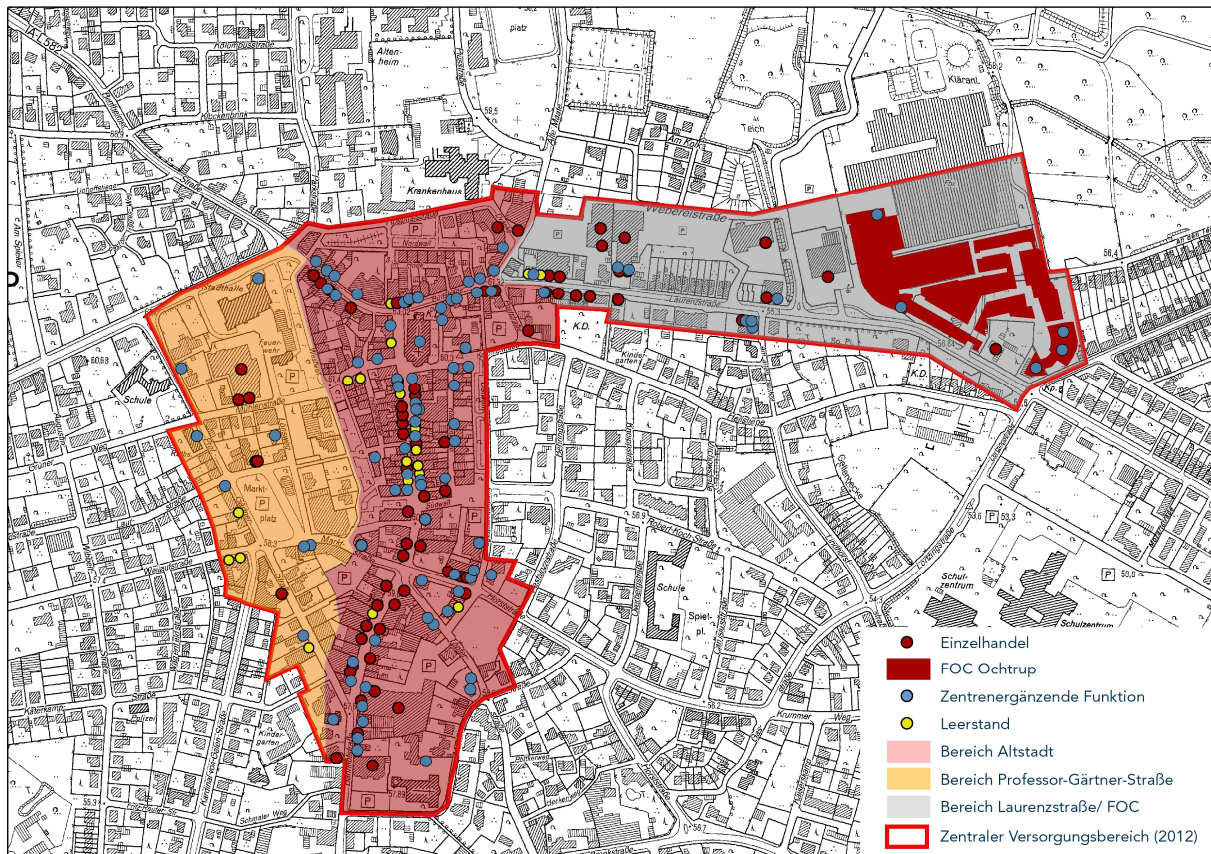
Die Nachfragesituation für die Ochtruper Innenstadt hat sich in den vergangenen Jahren – trotz der rückläufigen Kaufkraftkennziffer – insbesondere aufgrund einer positiven Einwohnerentwicklung und der allgemein wachsenden Einzelhandelsausgaben positiv entwickelt.

Für die Zukunft ist von einem noch größeren Anteil der online ausgegeben Kaufkraft auszugehen, was den für den stationären Einzelhandel bisher positiven Trend absehbar bremsen wird.

5 Situation und Entwicklung der Angebotsstrukturen im Innenstadtzentrum (Gesamtbetrachtung)

Folgende Karte stellt zunächst eine Übersicht über die derzeitigen Bestandsstrukturen im Ochtruper Innenstadtzentrum dar:

Abbildung 4: Aktuelle Bestandsstrukturen im Innenstadtzentrum Ochtrups (gemäß ZVB Abgrenzung 2012)



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2016; Kartengrundlage: Stadt Ochtrup.

Im Rahmen der Bestandserhebung in der KW 8 im Jahre 2016 wurden 130 Einzelhandelsbetriebe (inkl. DOC⁸) bzw. 73 Einzelhandelsbetriebe (exklusive DOC) im Innenstadtzentrum Ochtrups erfasst. Auf die Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum entfällt eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 31.470 m² inkl. DOC (rd. 20.200 m² exklusive DOC). Somit ist insgesamt eine deutlich positive Verkaufsflächenentwicklung seit 2012 erkennbar: Unter Beachtung des DOC liegt die Verkaufsfläche um rd. 8.750 m² über dem Wert aus dem Jahre 2012. Auffällig ist dabei die um knapp 1.000 m² VKF angestiegene Verkaufsfläche im gewachsenen Innenstadtzentrum „außerhalb“ des DOC.

⁸ Angaben zum DOC vom Betreiber

Tabelle 2: Aktuelle Angebotssituation (2016), Angebotssituation (2012) und Angebotsentwicklung seit 2012 im Innenstadtzentrum Ochtrups

	2016	2012	Entwicklung
Anzahl Betriebe*	130	93	+ 37
Gesamtverkaufsfläche (in m²*)	31.470	22.720	+ 8.750
Anzahl zentrenergänzender Nutzungen	102	93	+ 9
Anzahl Leerstände	20	15	+ 5

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 02/2016, Stadt + Handel 2012. *ohne Leerstände. **Datenbasis DOC-Betreiber

Tabelle 3: Aktuelle Angebotssituation und Angebotsentwicklung seit 2012 im Innenstadtzentrum Ochtrups

	- Erhebung 2016 -	
	(inkl. DOC**)	(exkl. DOC)
Anzahl Betriebe*	130	73
<i>Differenz (im Vergleich zur vorhergehenden Erhebung 2012)</i>	<i>+ 38</i>	<i>- 4</i>
Gesamtverkaufsfläche (in m²*)	31.470	20.200
<i>Differenz (im Vergleich zur vorhergehenden Erhebung 2012)</i>	<i>+ 8.750</i>	<i>+ 980</i>
Anzahl zentrenergänzender Nutzungen	102	97
<i>Differenz (im Vergleich zur vorhergehenden Erhebung 2012)</i>	<i>+ 9</i>	<i>+ 5</i>
Anzahl Leerstände	20	20
<i>Differenz (im Vergleich zur vorhergehenden Erhebung 2012)</i>	<i>+ 5</i>	<i>+ 5</i>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 02/2016, Stadt + Handel 2012. *ohne Leerstände. **Datenbasis DOC-Betreiber

Zudem wurden insgesamt 97 zentrenergänzende Funktionen (insb. Gastronomiebetriebe, kirchliche und soziale Einrichtungen sowie einzelhandelsnahe Dienstleistungen (z.B. Friseur, Reisebüro, Kosmetikstudio etc.)) im Innenstadtzentrum erhoben. Damit ist die Anzahl der Betriebe in diesem zentrenergänzenden Bereich seit 2012 leicht angestiegen.

Insgesamt zeigt sich somit – nicht nur aufgrund der Verkaufsflächenausweitung im Bereich des DOC – eine quantitativ positive Entwicklung für das Ochtruper Innenstadtzentrum.

Aktuell bestehen im Innenstadtzentrum fünf Leerstände mehr als im Jahre 2012. Im Zusammenspiel mit den durchaus positiven strukturellen Entwicklungen der Verkaufsflächen im Innenstadtzentrum, der gestiegenen Anzahl an zentrenergänzenden Nutzungen sowie der erkennbaren Investitionsdynamik im Innenstadtzentrum (siehe Kapitel 7) ist der leicht erhöhte Leerstand jedoch zu relativieren.

Tabelle 4: Sortimentsspezifische Angebotsentwicklung im Innenstadtzentrum Ochtrup (inkl. DOC)

Warengruppen	Anzahl der Betriebe 2016*	Veränderung Anzahl der Betriebe zu 2012*	Verkaufsfläche 2016 (in m²)*, **	Veränderung der Verkaufsfläche zu 2012*, **
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	18	0	7.180	+ 780
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	6	0	1.460	+ 30
Blumen, zoologischer Bedarf	2	- 1	250	+ 10
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2	0	490	+ 40
kurzfristiger Bedarfsbereich	28	- 1	9.390	+ 850
Bekleidung	48	+ 19	10.030	+ 4.190
Schuhe/Lederwaren	13	+ 9	3.400	+ 2.260
Pflanzen/Gartenbedarf	2	0	400	- 20
Baumarktsortiment i. e. S.	2	+ 1	1.000	+ 130
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	8	+ 2	1.440	+ 540
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	2	0	350	+ 20
Sportartikel/Fahrräder/Camping	7	+ 2	2.180	+ 470
mittelfristiger Bedarfsbereich	82	+ 33	18.790	+ 7.590
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	6	+ 1	580	+ 170
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	-	-	-	-
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	2	0	190	- 140
Möbel	-	- 1	30	- 150
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2	+ 1	900	+ 150
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	4	+ 1	740	+ 120
Uhren/Schmuck	5	+ 2	400	+ 180
Sonstiges*	1	+ 1	460	- 30
langfristiger Bedarfsbereich	20	+ 5	3.290	+ 310
Gesamt	130	+ 37	31.470	+ 8.750

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 02/2016, Stadt + Handel 2012.

* Datenbasis DOC-Betreiber

**rundungsbedingte Abweichungen möglich

Die sortimentsbezogenen Entwicklungen im Innenstadtzentrum können folgender Tabelle entnommen werden. Die Tabelle zeigt bewusst nur die innerstädtischen Lagen unter Ausklammerung des DOC. So können Entwicklungseffekte in den gewachsenen Lagen erkennbar gemacht werden (siehe Folgeseite):

Tabelle 5: Sortimentsspezifische Angebotsentwicklung im Innenstadtzentrum Ochtrup (ohne DOC)

Warengruppen	Anzahl der Betriebe 2016	Veränderung Anzahl der Betriebe zu 2012	Verkaufsfläche 2016*	Veränderung der Verkaufsfläche zu 2012*
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	17	- 1	7.120	+ 720
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	6	-	1.460	+ 30
Blumen, zoologischer Bedarf	2	- 1	250	+ 10
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2	-	490	+ 40
kurzfristiger Bedarfsbereich	27	- 2	9.330	+ 790
Bekleidung	13	- 2	3.180	+ 260
Schuhe/Lederwaren	2	- 1	970	+ 210
Pflanzen/Gartenbedarf	2	-	400	- 20
Baumarktsortiment i. e. S.	2	+ 1	1.000	+ 130
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	5	- 1	890	+ 10
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1	- 1	200	- 80
Sportartikel/Fahrräder/Camping	3	- 2	1.230	- 480
mittelfristiger Bedarfsbereich	28	- 6	7.870	+ 20
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	6	+ 1	450	+ 40
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	-	-	-	-
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1	-	190	-
Möbel	-	- 1	30	- 150
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2	+ 1	900	+ 150
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	4	+ 1	740	+ 120
Uhren/Schmuck	4	+ 1	240	+ 30
Sonstiges*	1	+ 1	460	- 30
langfristiger Bedarfsbereich	18	+4	3.010	+ 170
Gesamt	73	- 4	20.200	+ 980

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 02/2016, Stadt + Handel 2012.

*rundungsbedingte Abweichungen möglich

Die Tabelle verdeutlicht, dass es (außerhalb des DOC) überwiegend geringe Verschiebungen gegeben hat. Ein negativer Trend in den vom DOC angebotenen Sortimenten ist nicht zu erkennen. Im Gegenteil sind bspw. in den Bereichen Bekleidung und Schuhe Zuwächse zu erkennen.

Im Bereich Sportartikel/Fahrräder/Camping ist jedoch ein Verkaufsflächenrückgang auszumachen, der durch die Aufgabe des Intersport Bierbaum zu erklären ist. Durch die hier bereits berücksichtigte Neueröffnung eines Sportfachmarktes am Dränke-Kreisel konnten die Abgänge teilweise kompensiert werden. Diesbezüglich zeigt sich eine noch in Entwicklung befindliche Anpassung im Altstadtbereich.

Die Ochtruper Innenstadt zeichnet sich nach wie vor durch einen sehr hohen Verkaufsflächenanteil im kurzfristigen Bedarfsbereich, dem rd. 46% der Verkaufsflächen zuzuordnen sind, aus. Auf die sehr deutliche Zentrenorientierung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Ochtrup wurde bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2012 hingewiesen. Die Situation hat sich seit 2012 nochmals verstetigt (plus knapp 800 m² VKF).

Fazit

Signifikantere positive Verkaufsflächenentwicklungen zeigen sich im Bereich des kurzfristigen Bedarfsbereiches sowie in den Bereichen Bekleidung und Schuhe. Verkaufsflächenabgänge im Bereich Sportartikel/Fahrräder/Camping konnten auch durch die Neuentwicklung eines Sportfachmarktes (derzeit im Bau) am Dränke-Kreisel teilweise kompensiert werden. In den anderen Sortimentsgruppen blieben quantitativ nennenswerte Entwicklungen überwiegend aus.

Insgesamt ist für das Innenstadtzentrum demnach eine bezogen auf die dort verorteten Verkaufsflächen leicht positive Entwicklung zu attestieren. Auch eine Zunahme der Anzahl an zentrenergänzenden Nutzungen deutet einen positiven Trend an. Erfreulicherweise ist eine – wenngleich geringfügige – Zunahme der Betriebsanzahl in den Sortimentsbereichen zu erkennen, die im DOC nicht angeboten werden.

Um die Entwicklung des Ochtruper Innenstadtzentrums valide bewerten zu können, ist folgend zu untersuchen, wie sich diese Entwicklungen auf die einzelnen Lagen bezogen darstellen.

6 Lagebezogene Entwicklungen der Angebotsstrukturen im Innenstadtzentrum

Im Hinblick auf die städtebaulich-funktionale Entwicklung des Ochtruper Innenstadtzentrums ist von besonderem Belang wie sich die einzelnen Lagebereiche in den vergangenen Jahren entwickelt haben. Zu benennen sind:

- Der Bereich Altstadt (Berg- und Bültstraße/Weinerstraße/Bahnhofstraße; Hauptlage)
- Der Bereich Professor-Gärtner-Straße (Nebenlage)
- Der Bereich Laurenzstraße/ das FOC (Entwicklungsbereich)

Folgende Strukturen bzw. Änderungen sind für die einzelnen Lagebereiche des Innenstadtzentrums herauszustellen.

Tabelle 6: Räumliche Angebotsentwicklung seit 2012 im Innenstadtzentrum Ochtrup

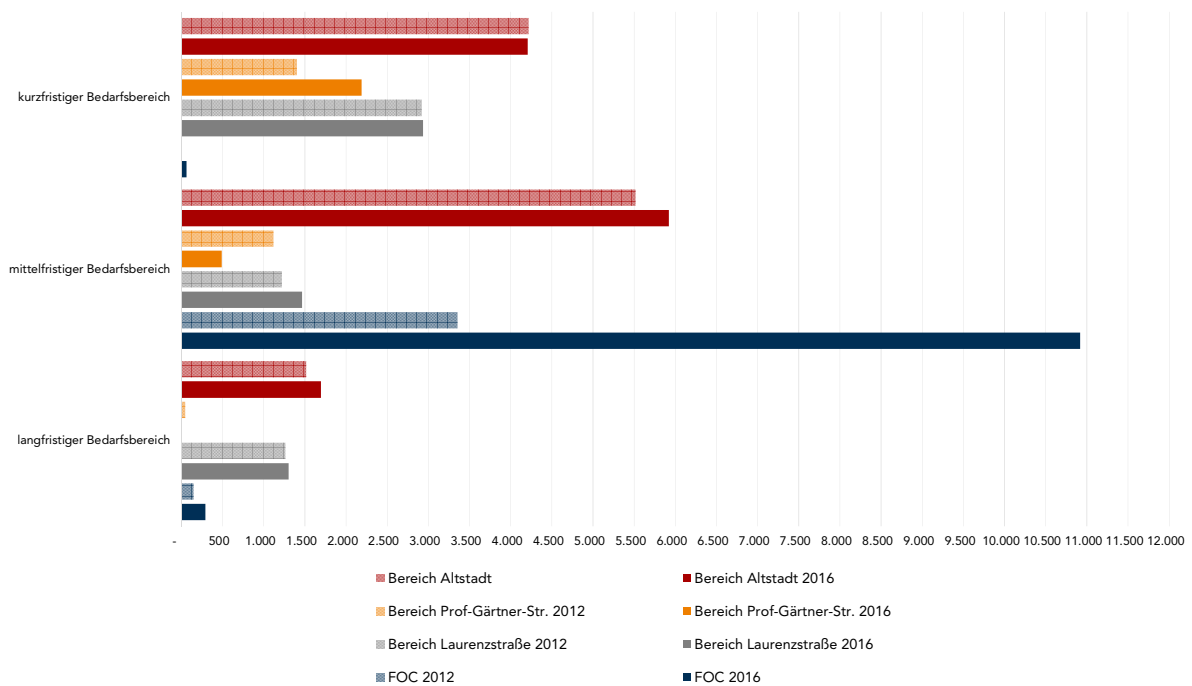
	Bereich Altstadt	Bereich Professor-Gärtner-Straße	Bereich Laurenzstraße	DOC**	Gesamt
Anzahl Betriebe 2012*	53	7	17	16	93
Anzahl Betriebe 2016*	50	6	17	57	130
Differenz – Anzahl der Betriebe	- 3	- 1	-	+ 41	+ 37
Gesamtverkaufsfläche 2012* (in m²)	11.250	2.560	5.400	3.500	22.720
Gesamtverkaufsfläche 2016* (in m²)	11.820	2.680	5.700	11.270	31.470
Differenz – Verkaufsfläche	+ 570	+ 120	+ 300	+ 7.770	+ 8.750
Anzahl zentrenergänzende Funktionen 2012	77	9	6	1	93
Anzahl zentrenergänzende Funktionen 2016	81	9	7	5	102
Differenz - zentrenergänzende Funktionen	+ 4	-	+ 1	+ 4	+ 9
Anzahl Leerstände 2012	9	4	2	0	15
Anzahl Leerstände 2016	14	4	2	0	20
Differenz – Anzahl Leerstände	+ 5	-	-	-	+ 5

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 02/2016, Stadt + Handel 2012. *ohne Leerstände. **Datenbasis DOC-Betreiber

Die Tabelle verdeutlicht, dass sich positive Verkaufsflächenentwicklungen in allen Lagebereichen zeigen. Insbesondere in der Hauptlage konnte gleichzeitig die Anzahl zentrenergänzender Nutzungen gesteigert werden (plus 4).

Maßgebliche Veränderungen der quantitativen Ausstattung im Innenstadtzentrum ergeben sich im Bereich Altstadt im mittelfristigen Bedarfsbereich (plus rd. 900 m² VKF) und im Bereich Professor-Gärtner-Straße im kurzfristigen Bedarfsbereich (plus rd. 700 m² VKF). Zudem ist innerhalb des DOC erwartungsgemäß eine deutliche Verkaufsflächensteigerung im mittelfristigen Bedarfsbereich seit 2012 festzustellen (plus 7.570 m²).

Abbildung 5: VKF-Entwicklung nach Bedarfsbereichen und Lagen



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 02/2016, Stadt + Handel 2012, Datenbasis DOC-Betreiber

Die Entwicklungen der Lagen sind im Weiteren wie folgt zu qualifizieren:

Bereich Altstadt (Weinerstraße/ Berg- und Bültstraße/ Bahnhofstraße)

Die Entwicklung der Betriebsanzahl und der Verkaufsflächen stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 6: Sortimentsspezifische Angebotsentwicklung im Bereich Altstadt

Warengruppen	Anzahl der Betriebe 2016	Veränderung Anzahl der Betriebe zu 2012	Verkaufsfläche 2016*	Veränderung der Verkaufsfläche zu 2012*
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	8	-	2.870	+ 130
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	3	- 1	810	- 150
Blumen, zoologischer Bedarf	1	- 1	140	- 10
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1	-	380	+ 20
kurzfristiger Bedarfsbereich	13	- 2	4.210	- 10
Bekleidung	11	- 2	2.430	+ 270
Schuhe/Lederwaren	1	-	630	+ 320
Pflanzen/Gartenbedarf	2	-	330	- 20
Baumarktsortiment i. e. S.	1	-	870	-
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	5	- 1	700	- 130
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1	- 1	190	- 60
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1	- 1	780	+ 10
mittelfristiger Bedarfsbereich	22	- 5	5.920	+ 400
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	5	+ 1	400	+ 40
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	-	-	-	-
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	-	-	140	-
Möbel	-	- 1	30	- 150
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2	+ 1	470	+ 150
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	3	+ 1	310	+ 120
Uhren/Schmuck	4	+ 1	160	- 10
Sonstiges*	1	+ 1	200	+ 10
langfristiger Bedarfsbereich	15	+4	1.700	+ 180
Gesamt	50	- 3	11.820	+ 570

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 02/2016, Stadt + Handel 2012.

*rundungsbedingte Abweichungen möglich

Für die Altstadt ist in der Summe ein Verkaufsflächenzuwachs von rd. 570 m² seit dem Jahre 2012 zu attestieren. Aktuell liegt die Verkaufsfläche demnach bei rd. 11.820 m², während sie im Jahre 2012 bei 11.250 m² lag. Stadt + Handel weist darauf hin, dass bei dieser Auswertung der sich in Bau befindliche Intersport am Dränke-Kreisel bereits Beachtung findet. Die Entwicklungen in der Ochtruper Altstadt sind differenziert zu bewerten.

- Insgesamt hat sich die Anzahl der Betriebe in den vergangenen vier Jahren um drei Betriebe reduziert. Der Betriebsrückgang umfasst vor allem die Sortimentsbereiche, welche im DOC angeboten werden, somit Bekleidung (minus zwei Betriebe), GPK/Hausrat/Geschenkartikel, Spielwaren und Sportartikel (jeweils minus ein Betrieb). Desweiteren sind Betriebsrückgänge in den Bereichen Drogerie, Blumen/Zoo und Möbel festzustellen (jew. minus eins). An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass der Trend abnehmender Betriebszahlen insbesondere in Klein- und Mittelstädten seit Jahren ablesbar ist. Der für Ochtrup festzustellende Konzentrationsprozess (minus rd. 6% Betriebe) ist in seiner Ausprägung als nicht auffällig zu bezeichnen.
- Zudem wurden im Zuge einer Umstrukturierung des Aldi Marktes zwei kleinere Läden geschlossen, die jedoch – durch die gleichzeitige Erweiterung des Aldi – verkaufsflächenbezogen substituiert wurden.
- Es ist ein „Mehr“ an Betrieben in den Bereichen Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik, Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte, Neue Medien/ Unterhaltungselektronik Uhren/ Schmuck und gemischtes Warensortiment (jew. plus ein Betrieb) festzustellen.
- Auch ist die oben dargestellte negative Entwicklung der Betriebsanzahl zu relativieren, da bspw. – unter Beachtung der anstehenden Intersportentwicklung, der den Eingangsbereich zur Altstadt definiert – im innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung eine Verkaufsflächenausweitung um rd. 270 m² VKF in der Altstadt festzustellen ist. Am Dränke-Kreisel sind bereits weitere Geschäfte entstanden (Watt und Welle, BVB-Shop). Diese Entwicklung dokumentiert gleichermaßen die Verschiebung der Entwicklungsimpulse in Richtung der nördlichen Altstadt, die dem DOC näher gelegen ist.
- Signifikantere positive Entwicklungen zeigen sich desweiteren in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel (plus rd. 130 m² VKF), Elektro/Leuchten und neue Medien (zusammen plus rd. 270 m² VKF) und medizinische/orthopädische Artikel (plus rd. 40 m² VKF).
- Im Bereich Altstadt konnte eine Zunahme der Komplementärnutzungen festgestellt werden (plus vier Nutzungen).

Insgesamt ist für die Altstadt somit ein differenziertes Bild festzustellen. Erste Profilierungsansätze im Sinne der für die Altstadt im Einzelhandelskonzept, dem Leitbild und dem Rahmenplan für die Altstadt formulierten Empfehlungen sind in Teillagen erkennbar.

So können die positive Entwicklung in den Sortimentsbereichen, die nicht im DOC angeboten werden und die Zunahme an Nicht-Einzelhandelsnutzungen in der Altstadt als Indiz dafür gewertet werden, dass sich der Profilierungsansatz der Ochtruper Altstadt im Hinblick auf eine vom DOC abweichende Sortimentierung und Nutzung bereits abzeichnet.

Deutliche Entwicklungsimpulse zeichnen sich für die Zukunft ab. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die anhaltende Veränderung der Eigentümerstrukturen in der Altstadt und erste Entwicklungen innerhalb der eigentümerseitig neu strukturierten Flächenbereiche hinzuweisen (wie bspw. im Bereich Dränke-Kreisel, siehe Kapitel 7).

Bereich Professor-Gärtner-Straße (Nebenlage)

Die Entwicklung der Betriebsanzahl und der Verkaufsflächen stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 7: Sortimentsspezifische Angebotsentwicklung im Bereich Professor-Gärtner-Straße

Warengruppen	Anzahl der Betriebe 2016	Veränderung Anzahl der Betriebe zu 2012	Verkaufsfläche 2016*	Veränderung der Verkaufsfläche zu 2012*
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	2	-	1.750	+ 570
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2	+ 1	340	+ 180
Blumen, zoologischer Bedarf	1	-	50	+ 20
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	-	-	40	+ 20
kurzfristiger Bedarfsbereich	5	1	2.190	+ 790
Bekleidung	-	-	-	- 10
Schuhe/Lederwaren	-	- 1	-	- 110
Pflanzen/Gartenbedarf	-	-	60	- 10
Baumarktsortiment i. e. S.	-	-	-	-
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	-	-	70	+ 20
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	-	-	-	- 30
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1	- 1	370	- 490
mittelfristiger Bedarfsbereich	1	- 2	490	- 620
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	-	-	-	-
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	-	-	-	-
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	-	-	-	-
Möbel	-	-	-	-
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	-	-	-	- 10
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	-	-	-	-
Uhren/Schmuck	-	-	-	-
Sonstiges*	-	-	-	- 40
langfristiger Bedarfsbereich	-	-	-	- 50
Gesamt	6	- 1	2.680	+ 120

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 02/2016, Stadt + Handel 2012.

*rundungsbedingte Abweichungen möglich

Für den Bereich Professor-Gärtner-Str. ist in der Summe ein Verkaufsflächenzuwachs von rd. 120 m² seit dem Jahre 2012 zu attestieren. Aktuell liegt die Verkaufsfläche demnach bei rd. 2.680 m², während sie im Jahre 2012 bei 2.560 m² lag. Die leicht positive Entwicklung ist maßgeblich auf die Umfirmierung und Umstrukturierung (inkl. Vergrößerung) des COMBI Marktes in einen K+K Markt zurückzuführen. In allen anderen Sortimentsbereichen ist eine Stagnation bzw. ein VKF-Rückgang zu verzeichnen.

- Es sind heute sechs Einzelhandelsbetriebe in der Nebenlage verortet. Im Jahre 2012 waren es sieben Einzelhandelsbetriebe.
- Die Verkaufsfläche ist insgesamt stabil, es ist eine Verlagerung vom mittelfristigen in den kurzfristigen Bedarf festzustellen. U.a. das Schuhgeschäft Huls ist von der Professor-Gärtner-Straße in den Bereich Altstadt gezogen.
- Die Anzahl zentrenergänzender Nutzungen stagniert seit 2012 ebenso wie die Anzahl der Leerstände.

Für die Nebenlage Professor-Gärtner-Straße ist somit letztlich eine stabile – jedoch ohne deutliche Entwicklungsimpulse gekennzeichnete – Entwicklung zu attestieren. Die Einzelhandelsbedeutung fokussiert sich (noch mehr als im Jahre 2012) auf den kurzfristigen Bedarfsbereich.

Auch ausbleibende Umstrukturierungen in der Eigentümerstruktur bestärken die bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2012 formulierte Einschätzung, bzw. Empfehlung, dass für die Nebenlage keine maßgebliche Einzelhandelsentwicklung forciert werden kann bzw. sollte. Im Zusammenhang mit einer Fokussierung künftiger Entwicklungsimpulse ist eher eine engere Abgrenzung der Nebenlage empfehlenswert.

Bereich Laurenzstraße (Darstellung ohne DOC)

Die Entwicklung der Betriebsanzahl und der Verkaufsflächen stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 8: Sortimentsspezifische Angebotsentwicklung im Bereich Laurenzstraße (ohne DOC)

Warengruppen	Anzahl der Betriebe 2016	Veränderung Anzahl der Betriebe zu 2012	Verkaufsfläche 2016*	Veränderung der Verkaufsfläche zu 2012*
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	7	- 1	2.500	+ 20
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1	-	310	-
Blumen, zoologischer Bedarf	-	-	60	-
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1	-	70	-
kurzfristiger Bedarfsbereich	9	- 1	2.940	+ 20
Bekleidung	2	-	750	-
Schuhe/Lederwaren	1	-	350	-
Pflanzen/Gartenbedarf	-	-	10	-
Baumarktsortiment i. e. S.	1	+ 1	130	+ 130
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	-	-	130	+ 110
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	-	-	10	-
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1	-	90	-
mittelfristiger Bedarfsbereich	5	+ 1	1.460	+ 240
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1	-	50	-
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	-	-	-	-
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1	-	50	-
Möbel	-	-	-	-
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	-	-	430	-
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	1	-	430	-
Uhren/Schmuck	-	-	80	+ 40
Sonstiges*	-	-	260	-
langfristiger Bedarfsbereich	3	-	1.300	+ 40
Gesamt	17	-	5.700	+ 290

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 02/2016, Stadt + Handel 2012.

*rundungsbedingte Abweichungen möglich

Die Entwicklung des Bereiches Laurenzstraße wird hier ohne das DOC dargestellt: Für den Bereich Laurenzstraße ist ein Verkaufsflächenzuwachs von rd. 300 m² seit dem Jahre 2012 zu attestieren. Aktuell liegt die Verkaufsfläche bei rd. 5.700 m², während sie im Jahre 2011 bei 5.400 m² lag. Die leicht positive Entwicklung ergibt sich aus einer Verkaufsflächenzunahme im mittelfristigen Bedarfsbereich. In allen anderen Bedarfsbereichen ist eine stabile Entwicklung zu verzeichnen. Bezogen auf zentrenergänzende Nutzungen ist ein leichter Zuwachs festzustellen (plus ein Betrieb).

Für die Laurenzstraße ist somit letztlich eine stabile Entwicklung zu attestieren. Die Einzelhandelsbedeutung fokussiert sich weiterhin auf den kurzfristigen Bedarfsbereich.

Fazit

Die im Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2012 beschriebene Grundstruktur des Innenstadtzentrums hat weiterhin Bestand. Erste Profilierungsansätze im Sinne der getroffenen Empfehlungen sind für die einzelnen Lagebereiche erkennbar. Insgesamt blieben bisher signifikantere Entwicklungen, die insbesondere in der Weinerstraße wünschenswert wären, aus. Jedoch deuten aktuelle größere Entwicklungsprojekte (wie bspw. die Entwicklungen am Dränke-Kreisel) an, dass sich die Entwicklungsdynamik künftig beschleunigen könnte.

Um dem nachzugehen, erörtert Stadt + Handel nachfolgend solche Maßnahmen/Handlungsfelder oder Entwicklungen, die sich noch nicht in einer Nutzungsintensivierung oder Bautätigkeit zeigen, diese jedoch ggf. für die Zukunft andeuten könnten.

7 Bereits initiierte Maßnahmen/Handlungsfelder, die ggf. noch nicht realisiert wurden oder sich erst in der Realisierung befinden

Zunächst kann auf die in Kapitel 3 benannten Plan- und Konzeptgrundlagen verwiesen werden, die als Grundlage einer konsistenten Innenstadtentwicklung dienen. In diesem Kontext sei ergänzend auf die Ausweisung des Sanierungsgebietes Innenstadt, den städtebaulichen Wettbewerb und das Verkehrskonzept verwiesen. Auch die Bildung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft ist positiv hervorzuheben.

Die Stadt Ochtrup hat in den vergangenen Jahren mehrere Entwicklungen (überwiegend aus der Städtebauförderung) angestoßen, die bereits heute oder absehbar in der Zukunft direkte oder indirekte Folgeinvestitionen auslösen könnten. Hier ist bspw. die Anlage des Kreisverkehrsplatzes Dränke inkl. der derzeitigen Nutzungsverdichtungen (bspw. Sportfachmarkt) zu benennen. Weitere Projekte sind:

- Neubau Dränkekreisel (abgeschlossen)
- Kreisverkehr Laurenzstr./Lortzingstr./Postdamm (abgeschlossen)
- Neugestaltung Pottbäckerplatz (abgeschlossen)
- Neugestaltung Lambertikirchplatz (läuft zur Zeit),
- Neupflasterung Gehweg Laurenzstraße Nordseite, Schaffung einer barrierefreien Gehwegverbindung zwischen DOC und Altstadt (abgeschlossen),
- Erarbeitung Konzept Wallanlagen (zur Zeit läuft die Bürgerbeteiligung)
- Anlegung Kreisverkehrsplatz Gellenbecke (Start Frühjahr 2016)
- Überarbeitung des Bebauungsplans 90. Hierbei wird auch über eine Bebauung mit einem Geschäftshaus Ecke Kolpingstr. diskutiert. In dem Zusammenhang soll das Pfarrhaus abgerissen und die Funktion an der gegenüberliegenden Seite realisiert werden. Hierzu schreibt die Kirche einen Wettbewerb aus.
- ein neues Parkleitsystem, Info-Steelen zur Orientierung für Ortsunkundige (abgeschlossen)
- weitere in Planung befindliche Maßnahmen: Umgestaltung Wallanlagen, Spiel- und Bewegungskonzept, Kreisverkehr Bentheimer Str./Gronauer Str., Beschilderungskonzept Innenstadt, Umgestaltung Berg-/Bültstr., Neugestaltung Fußgängerzone

Ein Indikator für in naher Zukunft anstehende Investitionen ist des Weiteren die seit mehreren Jahren zu erkennende Veränderung in der Eigentümerstruktur der Altstadt, die durch deutliche Konzentrationsprozesse auf einige wenige Eigentümer gekennzeichnet ist. So befinden sich mittlerweile nahezu fünfzig Prozent der Grundstücksflächen an der Weinerstraße (südlich der Kolpingstraße) in der Hand eines Eigentümers, dem auch große Flächenanteile im Bereich des Dränke-Kreisels gehören.

Bereits seit vielen Jahren befinden sich zudem überwiegende Anteile der nördlich der Laurenzstraße gelegenen Grundstücke in der Hand eines Eigentümers.

Fazit

Wenngleich signifikante Entwicklungsimpulse insb. im Bereich der Ochtruper Altstadt seit 2012 noch nicht zu beobachten sind, deuten die Konzentrationsprozesse in der Eigentümerstruktur ebenso wie zahlreiche öffentliche Investitionen darauf hin, dass in naher Zukunft mit weiteren (Folge-)Investitionen zu rechnen ist.

8 Bewertung des Zielerreichungsstandes zur Innenstadtentwicklung

Im Hinblick auf die wesentlichen – sich aus dem Einzelhandelskonzept ergebenden – Ziele der Ochtruper Innenstadtentwicklung ist festzuhalten:

Steigerung der Aufenthaltsqualität

Die innerstädtische Aufenthaltsqualität ergibt sich maßgeblich aus der Qualität des öffentlichen und des privaten Raumes.

Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum konnte durch die in Kapitel 7 benannten städtischen Maßnahmen gesteigert werden. Insbesondere die Neugestaltungen des Pottbäckerplatzes, des Lambertikirchplatzes (läuft zurzeit) sowie der Anlage des Kreisverkehrsplatzes Dränke liefern hier einen hohen Beitrag. Die Neupflasterung des Gehweges an der Nordseite der Laurenzstraße ist ein wichtiger Bestandteil der Verknüpfung des DOC mit dem Bereich Altstadt. Auch die weiteren noch nicht abgeschlossenen Maßnahmen oder Überlegungen, bspw. die Anlegung des Kreisverkehrsplatzes Gellenbecke (Start im Frühjahr 2016), die Überlegungen zur Überarbeitung des B-Plan 90 (Bereich Kolpingstraße) sowie das Konzept zu den Wallanlagen, können perspektivisch dazu beitragen die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum weiter zu stärken.

Bezüglich der Qualität im privaten Raum ist die nach wie vor hohe Leerstandszahl insbesondere im Bereich Altstadt weiterhin kritisch zu würdigen. Positiv hervorzuheben sind indes Neuentwicklungen bspw. im Bereich des Dränke-Kreisels, die für die Ochtruper Altstadt eine attraktive Entréefunktion darstellen. Für die Weinerstraße sind aufgrund der bereits stattgefunden Veränderungen (Konzentrationen) in der Eigentümerstruktur für die Zukunft Investitionen in die Bestandsstrukturen zu erwarten, was sich letztlich positiv auf die dortige Aufenthaltsqualität auswirken dürfte.

Abgestimmte Funktionen

„Entwicklung/Erhalt des südlichen Bereichs der Altstadt entlang der Bahnhofstraße als konsumige Einzelhandelslage.“

Dieses Entwicklungsziel konnte erreicht werden. Die Funktionalität der Lage konnte aufrecht erhalten werden. Aktuelle Umstrukturierungsprozesse (bspw. des Aldi Marktes) verdeutlichen, dass die Lage seitens der Betreiber weiterhin akzeptiert wird.

„Der nördliche Bereich der Altstadt entlang der Weinerstraße Entwicklung als Erlebnisraum, beratungsintensiven und hochwertigen Einzelhandel,

Spezialanbieter in bislang fehlenden Warengruppen, Teilsegmenten und Qualitätsstufen, Dienstleistungsanbieter,

sowie gastronomische Einrichtungen.“

Sowie (Verbesserung) Branchenmix

Dieses Entwicklungsziel konnte noch nicht erreicht werden. Die Analysen zeigen (Kapitel 5 und 6), erste Tendenzen in Richtung einer sortiments- und nutzungsbezogenen Profilierung gegenüber dem DOC, was sich an Neuansiedlungen im mittelfristigen Bedarfsbereich zeigt. Auch in diesem Bereich ist aufgrund der bereits stattgefunden Veränderungen (Konzentrationen) in der Eigentümerstruktur für die Zukunft mit Investitionen in die Bestandsstrukturen und der Etablierung neuer Nutzungen auszugehen.

*„Im Bereich **Laurenzstraße** Weiterentwicklung in enger städtebaulich-funktionaler Abstimmung mit den bestehenden Einzelhandelslagen [...]. Optimierte Anbindung des FOC Ochtrup an die gewachsenen Einzelhandelslagen der Altstadt“*

Dieses Ziel konnte teilweise bereits umgesetzt werden.

Die Verkaufsfläche entlang der Laurenzstraße hat sich moderat erhöht. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt weiterhin eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Zusätzliche Entwicklungsimpulse konnten auf den Eingangsbereich zur Altstadt fokussiert werden (Dränke-Kreisel), was im Hinblick auf das Kernziel der Stärkung der Altstadt positiv zu würdigen ist. Zudem bestehen Planungen zur Neugestaltung und Erweiterungen von LIDL, Edeka und Aldi nördlich der Laurenzstraße.

Negative Effekte, bspw. eine Funktionsausweitung zu Lasten der Altstadt, sind erfreulicherweise nicht eingetreten.

Die Neupflasterung des Gehweges an der Nordseite der Laurenzstraße ist als wichtiger Bestandteil der Verknüpfung des DOC mit dem Bereich Altstadt herauszustellen.

Fazit

Die Überprüfung des Zielerreichungsgrades zur Innenstadtentwicklung zeigt einen erwartungsgemäßen aktuellen Stand.

Die begleitenden öffentlichen Investitionen in die Aufenthaltsqualität sind positiv hervorzuheben. Entsprechende Ziele konnten – insbesondere im Hinblick auf die bessere Verknüpfung zwischen DOC und Altstadt – überwiegend bereits erreicht werden.

Insbesondere im Hinblick auf den Branchen- und Angebotsmix in der Altstadt ist die seit dem Jahr 2012 verfolgte Entwicklung noch nicht abgeschlossen. In diesem Zusammenhang ist auf bereits stattgefunden Veränderungen (Konzentrationen) in der Eigentümerstruktur hinzuweisen, die kurzfristig zu einer Verstetigung von bestehenden Situationen (bspw. Leerständen) führen können, für die Zukunft jedoch die Etablierung neuer Nutzungen versprechen.

Vor diesem Hintergrund erachtet Stadt + Handel die im Einzelhandelskonzept und auch im funktionalen Rahmenplan zur Altstadtentwicklung formulierten städtebaulich-funktionalen Entwicklungsziele weiterhin als erreichbar und somit richtig für die Entwicklung des Ochtruper Innenstadtzentrums.

Vor diesem Hintergrund wird nachfolgend überprüft, welche Chancen und Risiken mit der angestrebten Erweiterung und Attraktivierung des DOC Ochtrup im Hinblick auf die Entwicklungsziele des Ochtruper Innenstadtzentrums einhergehen.

9 Bewertung der Auswirkungen (Chancen/Risiken) der FOC Erweiterung auf die künftige Innenstadtentwicklung (Bezugnahme zur vorliegenden Verträglichkeitsanalyse)

In der vorliegenden Auswirkungsanalyse⁹ werden die Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum wie folgt umschrieben und bewertet (S. 49 f.):

„[...]“

Für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup ergeben sich in allen untersuchungsrelevanten Warengruppen (mit Ausnahme von Lederwaren) erhöhte Umsatzumverteilungen, die es abzuwägen gilt:

- *Bekleidung (27 % bzw. 2,1 Mio. Euro)*
- *Schuhe (20 % bzw. 0,6 Mio. Euro)*
- *GPK / Haushaltswaren (21 % bzw. 0,1 Mio. Euro)*
- *Spielwaren (63 % bzw. 0,5 Mio. Euro)*
- *Sportartikel (35 % bzw. 0,3 Mio. Euro)*
- *Elektrokleingeräte (19 % bzw. 0,2 Mio. Euro)*

Jedoch sind die Umsatzumverteilungen im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Ochtrup, in dem sich der Vorhabenstandort befindet, anders zu gewichten und zu bewerten als die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Umland. So erfolgt die Entwicklung des FOC Ochtrup als bewusste städtebauliche Zielsetzung der Stadt Ochtrup. Somit geht auch die jetzt geplante Erweiterung des FOC konform mit dieser Zielvorstellung. Die Entwicklung des FOC hat zu einer Veränderung von Lagequalitäten und Angebotsschwerpunkten innerhalb der Ochtruper Innenstadt geführt, ohne jedoch den gesamten zentralen Versorgungsbereich in seiner Ausprägung und Funktionalität zu gefährden. Auf diese möglichen Entwicklungen und Verschiebungen wurde auch schon bei den vorhergehenden Untersuchungen zum FOC hingewiesen und sie wurden entsprechend von der Ochtruper Politik im Rahmen ihrer kommunalen Abwägung berücksichtigt. Darüber hinaus ist zu beachten, so die obergerichtliche und höchstrichterliche Rechtsprechung, dass sich ein zentraler Versorgungsbereich nicht selbst schädigen kann, da sich der Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Ochtruper Innenstadt befindet. Gleichwohl einzelne weitere Betriebsschließung nicht per se auszuschließen sind, ist eine signifikante negative Beeinträchtigung der Ochtruper Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich eher unwahrscheinlich. Hierfür spricht auch die Tatsache, dass auch außerhalb des FOC weitere Einzelhandelsentwicklungen stattfinden. Dabei erfolgt offensichtlich eine Abstimmung auf

⁹ Landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup, Junker und Kruse, November 2015

das Angebot des FOC, indem spezialisierte Angebote geschaffen werden, die dort nicht vorzufinden sind. So eröffnete unlängst ein finnischer Sportanbieter seine erste deutsche Filiale am Dränke-Kreisel in der Ochtruper Innenstadt.“

Die Bewertungen von Junker und Kruse ergeben sich vor dem Hintergrund der normativen Vorgaben (BauNVO, LEP NRW) sowie vor dem Hintergrund des bisherigen politischen Abwägungsprozesses zur DOC Entwicklung.

Im Hinblick auf die Innenstadtentwicklung Ochtrups sowie etwaigen Modifizierungen der bisherigen konzeptionellen Entwicklungsempfehlungen werden die Chancen und Risiken im Folgenden genauer betrachtet. Aus Sicht von Stadt + Handel sind folgende Aspekte zu benennen:

- Als Risiko sind die von Junker und Kruse ermittelten Umsatzumverteilungen zu Lasten der Bestandsbetriebe im Innenstadtzentrum zu nennen. Die Umsatzumverteilungen wirken sich insbesondere auf die Bestandsbetriebe in der Weinerstraße aus. Die Bahnhofstraße wird davon weniger betroffen, weil sie durch nahversorgungsrelevante Strukturen geprägt ist.
- Aus dem Monitoring-Bericht Junker + Kruse des Jahres 2015 lässt sich ersehen, dass alle Einkaufslagen des zentralen Versorgungsbereiches die Erweiterung des DOC im Jahr 2012 gut kompensieren konnten und dass insbesondere städtebaulich negative Entwicklungen nicht eingetreten sind. Diese Aussagen werden durch den hiesigen Befund bestätigt. Es konnte bereits eine zunehmende Differenzierung des Branchenangebots festgestellt werden, wie mit dem Stadtentwicklungskonzept des Jahres 2012 angestrebt (s.o.).
- Die Entwicklung der Angebotsstrukturen (siehe Kapitel 5 und 6) zeigt, dass sich die mit dem DOC verbundene positive Ausstrahlung auf das Innenstadtzentrum in Ansätzen in der Bestandsentwicklung wiederfinden lässt. Die zwischenzeitlich – insbesondere auch auf privatwirtschaftlicher Ebene – initiierten Investitionen (siehe Kapitel 7) sind ein Indikator dafür, dass zukünftig mit vermehrt positiven Entwicklungen im Innenstadtzentrum zu rechnen ist.
- Die Erweiterung und Attraktivierung des DOC wird die Besucherzahl des DOC und den Anteil der Kunden, die aus dem weiteren Einzugsbereich kommen nach Annahme von Junker und Kruse nochmals signifikant erhöhen¹⁰. Da sich bereits aktuell positive Entwicklungen in der Altstadt ablesen lassen, lässt die Erweiterung zukünftig eine Verstärkung des positiven Synergieeffektes für die Altstadt erwarten.
- Vor diesem Hintergrund ist trotz der festgestellten Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel auch mit deutlich positiven Impulsen für die gewachsenen Lagen

¹⁰ Siehe landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup, Junker und Kruse, November 2015

der Innenstadt zu rechnen, die neben einem angepassten Einzelhandelsangebot vermehrt auch in den Bereichen Gastronomie oder Gastgewerbe verortet sein dürften. Einen Zuwachs an zentrenergänzenden Nutzungen in der Altstadt belegen die in Kapitel 5 und 6 durchgeführten Analysen.

- Von den vorgenannten Überlegungen ausgehend kann auch für die jetzt anstehende Erweiterung davon ausgegangen werden, dass städtebaulich negative Entwicklungen für die übrigen Teile des zentralen Versorgungsbereichs von Ochtrup ausbleiben. Es ist zu erwarten, dass sich die bereits abzeichnende Entwicklung des DOC verstetigt und intensiviert.

Fazit

Die Ochtruper Altstadt lebt seit mehreren Jahren mit dem DOC. Zahlreiche Untersuchungen haben gezeigt, dass Kopplungspotenziale zwischen Altstadt und DOC bestehen. Bereits erfolgte Investitionen in die Immobilienstrukturen der Altstadt zeigen, dass Großinvestoren die Chance erkennen, die Frequenzen des DOC in der Altstadt nutzbar zu machen. Gelingt eine Attraktivierung des Branchenmix, der Aufenthaltsqualität und letztlich der Profilierung als attraktive Altstadt, zeichnet sich bereits jetzt ab, dass diese Rechnung aufgehen wird.

Die Voraussetzung für ein Nutzarmachen der Synergien ist aus Sicht von Stadt + Handel die konsequente Verfolgung der bereits bestehenden städtebaulich-funktionalen Ziele zur Innenstadtentwicklung. Denn nur bei entsprechender Attraktivität der Altstadt können die bereits bestehenden und künftig noch erhöhten Frequenzen des DOC für die Ochtruper Innenstadtentwicklung intensiver nutzbar gemacht werden.

10 Schlussfolgerungen und Empfehlungen für die künftige Entwicklung des Innenstadtzentrums

Die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel im Ochtruper Innenstadtzentrum sind seit vielen Jahren dynamischen Veränderungsprozessen unterworfen. Die Analyse der Strukturdaten des Innenstadtzentrums und der Erreichungsgrade unterschiedlicher Zielstellungen zur Zentrenentwicklung zeigen bezogen auf das Innenstadtzentrum als Ganzes und die einzelnen Lagen aktuell ein ambivalentes Bild.

Die begleitenden öffentlichen Investitionen in die Aufenthaltsqualität sind positiv hervorzuheben. Entsprechende Ziele konnten – insbesondere im Hinblick auf die bessere Verknüpfung zwischen DOC und Altstadt – überwiegend bereits erreicht werden.

Der Branchen- und Angebotsmix in der Altstadt ist in einer noch nicht abgeschlossenen Entwicklung. In diesem Zusammenhang ist auf bereits stattgefundene Veränderungen (Konzentrationen) in der Eigentümerstruktur hinzuweisen, die kurzfristig zu einer Verstetigung von bestehenden Situationen (bspw. Leerständen) führen können, für die Zukunft jedoch die Etablierung neuer Nutzungen versprechen.

Vor diesem Hintergrund erachtet Stadt + Handel die im Einzelhandelskonzept und auch im funktionalen Rahmenplan zur Altstadtentwicklung formulierten städtebaulich-funktionalen Entwicklungsziele weiterhin als erreichbar und somit richtig für die Entwicklung des Ochtruper Innenstadtzentrums.

Ein wesentlicher Treiber für die Veränderungen in der Innenstadtentwicklung ist das DOC Ochtrup. Mit der erneuten Erweiterung des DOC auf 19.800 m² VKF ist von einer Intensivierung der bereits festgestellten und initiierten Effekte auszugehen. Die Voraussetzung für ein Nutzbarmachen der Synergien ist aus Sicht von Stadt + Handel die weiterhin konsequente Verfolgung der bereits bestehenden städtebaulich-funktionalen Ziele zur Innenstadtentwicklung. Denn nur bei entsprechender Attraktivität der Altstadt können die bereits bestehenden und künftig noch erhöhten Frequenzen des DOC für die Ochtruper Innenstadtentwicklung intensiver nutzbar gemacht werden.

Im Hinblick auf die einzelnen innerstädtischen Lagen sowie die Abgrenzung des ZVB werden die bestehenden Entwicklungsziele demnach weitestgehend aufgegriffen und zum Teil modifiziert:

Empfehlung zur Grundstruktur des Innenstadtzentrums

Die im Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2012 aufgezeigte **Grundstruktur der Ochtruper Innenstadt sollte aufrechterhalten und manifestiert werden**. Dies umfasst sowohl städtebauliche als auch funktionale Prägungen der einzelnen Lagen als auch die Verknüpfung der Lagen zueinander.

Empfehlungen zum Bereich „Professor-Gärtner-Straße“

Die im Einzelhandelskonzept dargestellte **Nebenlage „Professor-Gärtner-Straße“** markiert einen Bereich der historischen Stadterweiterung westlich der Altstadt und ist neben vereinzelten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen insbesondere durch eine zunehmende Wohnfunktion geprägt. Dieser Lagebereich umfasst auch den Ochtruper Marktplatz, der gegenwärtig als Parkplatz und zentrale Bushaltestelle fungiert. Wie bereits im Einzelhandelskonzept des Jahres 2012 festgestellt, erscheint angesichts der Fokussierung der Einzelhandelsentwicklung auf die Bereiche Altstadt, (Teile der) Laurenzstraße und das DOC Ochtrup eine einzelhandelsbezogene Funktionsverdichtung im Bereich Professor-Gärtner-Straße nicht realistisch und städtebaulich wenig zielführend. Vielmehr sollten Bemühungen auf die Funktionsverdichtungen im Bereich der Lagen gelegt werden, die historisch durch Einzelhandel geprägt sind und auch von den Kunden des DOC als eigentliches Zentrum wahrgenommen werden. Dies ist insbesondere der Bereich der Weinerstraße und der Bahnhofstraße.

Um die entsprechenden städtebaulichen Zielstellungen konzeptionell zu unterlegen, wird eine etwas **engere Abgrenzung der Nebenlage „Professor-Gärtner-Straße“** empfohlen (siehe Abbildung 7). Für die in Abweichung zum Einzelhandelskonzept aus 2012 ausgesparten Bereiche sollten alternative Nutzungen wie bspw. innerstädtisches Wohnen in den Fokus gerückt werden. In den Bereichen westlich der Professor Gärtner Str./ südlich der Weilauststraße befinden sich noch vereinzelte Einzelhandelsnutzungen und ergänzende Nutzungen. Dieser faktischen Situation wird durch den auch weiterhin gegebenen Einbezug in den ZVB Rechnung getragen.

Empfehlungen für den Bereich Altstadt (Nord; Hauptlage)

Die **Abgrenzung der Hauptlage** kann aus fachlicher Sicht unverändert bleiben, da sowohl die räumliche „Fassung“, die funktionale Vorprägung als auch die Nähe zum DOC gegeben ist. Durch Entwicklungen im Übergangsbereich zur Laurenzstraße am Dränke-Platz wird die Verknüpfung zum DOC derzeit weiter verbessert. Insofern bleiben auch die Entwicklungsziele für die Hauptlage erhalten:

*„Der nördliche Bereich der **Altstadt** entlang der **Weinerstraße** bietet aufgrund seiner Prägung durch kleinteilige historische Baustrukturen, überwiegend inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe und einen erhöhten Anteil von zentrenergänzenden Funktionen gute Voraussetzungen zur Entwicklung als Erlebnisraum. Mit den funktionalen Entwicklungsempfehlungen werden dabei explizit die städtebaulichen Potenziale der historischen Altstadt berücksichtigt, welche in Abstimmung mit den Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen einen bedeutenden weichen Standortfaktor darstellen. Gemäß Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung bildet der nördliche Bereich insbesondere einen Vorrangraum für den:*

- *beratungsintensiven und hochwertigen Einzelhandel,*
- *Spezialanbieter in bislang fehlenden Warengruppen, Teilsegmenten und Qualitätsstufen,*

- *Dienstleistungsanbieter,*
- *sowie gastronomische Einrichtungen.“*

Im Hinblick auf die bereits zu beobachtenden Folgeeffekte des DOC stellen ergänzend auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes eine attraktive Entwicklungsoption dar. Grundsätzlich sollten bei allen Entwicklungen die im Leitbildprozess formulierten und im Rahmenplan zur Innenstadtentwicklung vertieften Kernziele Beachtung finden:

(aus dem Leitbildprozess)

„

- **Individualität in Abgrenzung zur Uniformität.** *Die FOC Besucher sollen aufgrund eines besonderen Flairs, Angebots, Images, Niveaus etc. in die Altstadt gelockt werden. Es muss anders als woanders sein! Die Grenznähe, das Münsterland und die historische Substanz der Innenstadt sind geeignete Ansatzpunkte.*
- **Authentizität in Abgrenzung zur Kunstwelt FOC.** *Das Beispiel Roermond zeigt hervorragend, wie moderne Einkaufszentren und historische Innenstädte zueinander finden und sich ergänzen können.*
- **Innovation & Schwung als Umkehrsignal (zum Trading-Down-Effekt in der Altstadt).** *Die Analyse zeigt: Ochtrup hat erhebliches Potenzial für Nutzungen im Bereich Sport und Freizeit und Familie. Gerade diese Nutzungen sollen für die Altstadt aktiviert werden.*

„

Für den Bereich Altstadt Nord empfiehlt sich eine intensivierte und strategisch ausgerichtete Arbeit im Bestand gemeinsam mit den Händlern und Eigentümern. Dies kann bspw. in gemeinsamem Handeln zur Reaktion auf den wachsenden Online-Handel sein (sog. Online-Strategie), eine gezielte Nutzungs- und Branchenmixentwicklung (gegenüber dem DOC), ein Leerstandsmanagement, die Etablierung eines (ggf. förderfähigen) City-Managements, aktive Betreiberakquise etc..

Stadt + Handel empfiehlt aus den vorgenannten Gründen, die Abgrenzung der Lage und der äußeren Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches im Bereich der Altstadt Nord beizubehalten

Empfehlungen für den Bereich Altstadt (Süd)

Der südliche Bereich der Altstadt entlang der Bahnhofstraße soll weiterhin vorrangig in seiner gegenwärtigen Funktion als konsumige Einzelhandelslage mit einer vitalen Mischung aus Fachmärkten und Fachgeschäften aller Bedarfsbereiche gesichert und weiterentwickelt werden.

Im Hinblick auf eine künftige Fokussierung der Entwicklung auf die direkt an die Bahnhofstraße angrenzenden Betriebe und Strukturen empfiehlt sich eine räumlich etwas engere Fassung des zentralen Versorgungsbereiches im Bereich der südlichen Hauptlage.

Bereich Laurenzstraße/FOC (DOC)

Gemäß Einzelhandelskonzept 2012 werden folgende Empfehlungen formuliert (S. 46.):

*„Im **Bereich Laurenzstraße/ FOC** besteht gegenwärtig eine Vorprägung durch Fachmarktkonzepte und outletbezogene Einzelhandelsnutzungen. Zur Optimierung der Anbindung des FOC zu den Einzelhandelslagen der Altstadt soll dieser Bereich eine Weiterentwicklung in enger städtebaulich-funktionaler Abstimmung mit den bestehenden Einzelhandelslagen erfahren (vgl. folgender Abschnitt).*

Optimierte Anbindung des FOC Ochtrup an die gewachsenen Einzelhandelslagen der Altstadt

Für die optimierte Anbindung des FOC an die Altstadt nehmen insbesondere die straßenbegleitenden Potenzialflächen beidseitig der Laurenzstraße eine Brückenfunktion ein. Mit der Entwicklung bislang unbebauter Areale (z. B. im Bereich Poststraße/ Laurenzstraße) oder der baulichen Umgestaltung bestehender Immobilien bzw. Grundstücke und deren einzelhandelsbezogener Nachnutzung ergeben sich Chancen zur weiteren Qualifizierung des Handelsstandortes durch gezielte Angebotsausweitung und zur Lenkung von Besucherströmen in die Altstadt.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung einzelhandelsbezogener Nutzungen in diesen Bereichen ist die Herleitung des städtebaulichen Nutzungsumfangs hinsichtlich des Warenangebotes, der Qualitäten und der Verkaufsfläche empfehlenswert. Eine Entwicklung sollte dabei in enger städtebaulich-funktionaler Abstimmung mit den anderen innerstädtischen Einzelhandelslagen erfolgen.“

Aus Sicht von Stadt + Handel haben die Empfehlungen für die Laurenzstraße weiterhin Bestand. Die entsprechenden Empfehlungen wurden in den auf das Einzelhandelskonzept „aufbauenden“ Überlegungen (Leitbildprozess Ochtruper Altstadt und Städtebaulicher und funktionaler Rahmenplan für die Innenstadt, siehe Kapitel 3)) bestätigt und in Teilen weiter vertieft.

Im Hinblick auf das DOC wird eine mäßige Erweiterung des ZVB nördlich der bisherigen Abgrenzung angestrebt. Der aktuell angestrebten DOC-Erweiterung soll damit Raum für eine städtebaulich attraktive Konzeption gegeben werden. Zudem bietet die FOC-Erweiterung die Möglichkeit, die nördlich an den ZVB angrenzende Industriebrache durch Integration in das DOC einer neuen Nutzung und der damit einhergehenden Altlastensanierung zuzuführen. Durch die städtebauliche Entzerrung verbessern sich zudem voraussichtlich die verkehrliche Situation und die architektonischen Möglichkeiten im Zuge der Erweiterung des DOC. So ist angedacht, einen Teil der vorhandenen Bausubstanz (typische Architektur der Textilindustrie mit Sheddach) in die Erweiterung des DOC zu integrieren. Diese Integration ist i.d.R. mit mehr Flächenbedarf versehen als eine komplett neue Entwicklung.

Die Ausweitung des ZVB ist somit neben den o.g. (für die Ausweitung sprechenden Aspekten) vor dem Hintergrund der absehbaren Auswirkungen des DOC auf das Ochtruper Innenstadtzentrum als Ganzes und insbesondere bezogen auf die Altstadt zu würdigen. Diesbezüglich seien nochmals die wesentlichen für die vorgenannte Untersuchungsfragestellung relevanten Aspekte herausgestellt:

- Die Synergien zwischen DOC und Altstadt sollen gemäß der Entwicklungszielstellungen der zugrunde liegenden Konzepte (siehe Kapitel 3) im Wesentlichen aus den differenzierten Konzepten der unterschiedlichen Lagebereiche resultieren, die auch (im Falle des DOC) planerisch und vertraglich gesichert werden (sog. FOC Typik).
- In diesem Kontext kommt der oben dargestellten Profilierung der Nutzungs- und Angebotsstrukturen in der Altstadt eine tragende Rolle zu (sowohl im Einzelhandelsbereich als auch im Bereich der ergänzenden Nutzungen).
- Zudem ist die städtebaulich-funktionale Anbindung des DOC an die Altstadt von besonderem Belang.

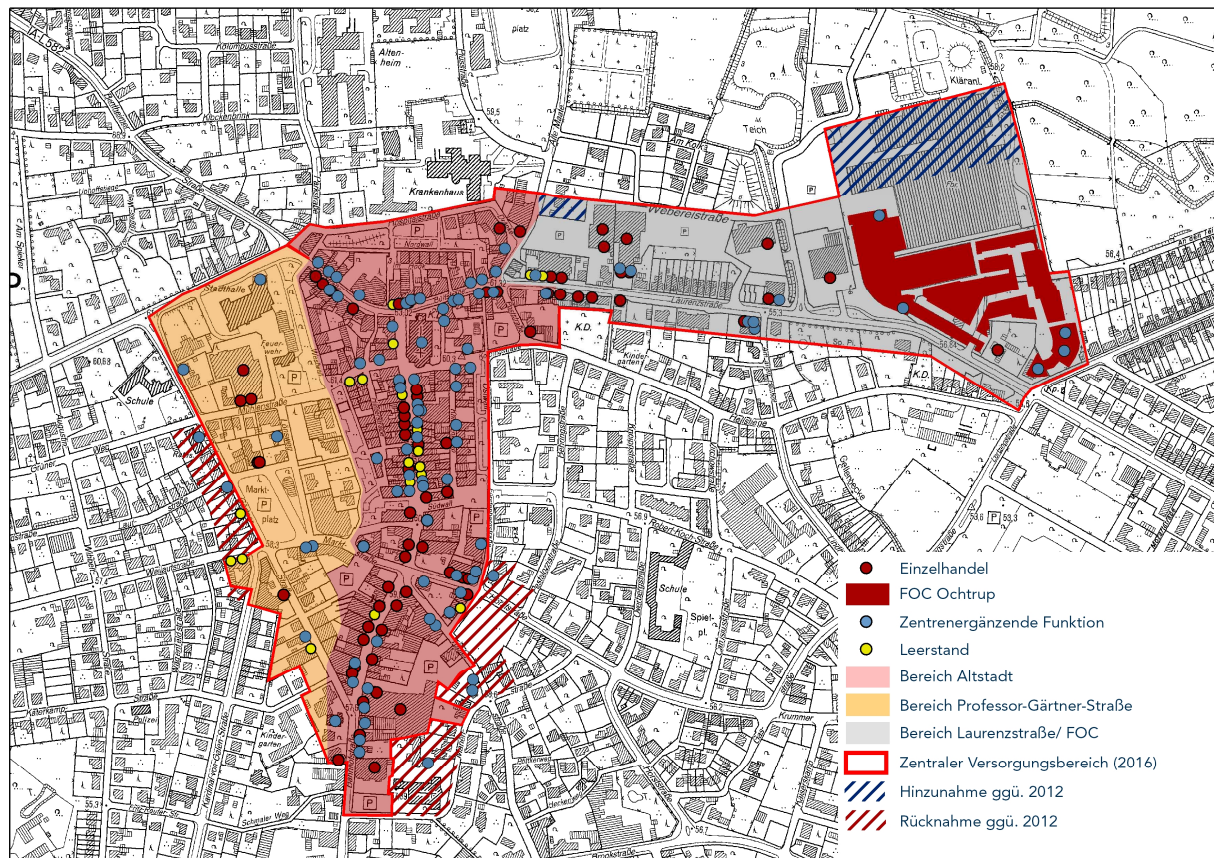
Da die angestrebte mäßige Ausweitung des ZVB die vorgenannten Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum als Ganzes und die einzelnen Teillagen nicht negativ tangiert, wird die Ausweitung fachgutachterlich befürwortet.

Im gleichen Zuge ist eine räumliche Fokussierung insbesondere in den südlichen und westlichen Bereichen des ZVB zu empfehlen (s.o.).

Empfehlung räumlichen Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)

Den zuvor dargestellten Überlegungen folgend stellt sich die Abgrenzungsempfehlung für den zentralen Versorgungsbereich, inkl. der Lagedifferenzierungen wie folgt dar:

Abbildung 6: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2016; Kartengrundlage: Stadt Ochtrup.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Innenstadtzentrum – städtebaulich-funktionale Differenzierung der Lagebereiche	5
Abbildung 2:	Leitbild zur Profilierung der innerstädtischen Einzelhandelslagen	6
Abbildung 3:	Entwicklung der Einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer 2005 - 2015	10
Abbildung 4:	Aktuelle Bestandsstrukturen im Innenstadtzentrum Ochtrups (gemäß ZVB Abgrenzung 2012)	13
Abbildung 5:	VKF-Entwicklung nach Bedarfsbereichen und Lagen	22
Abbildung 6:	Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)	43

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft nach Sortimentsgruppen im Jahr 2015	11
Tabelle 2:	Aktuelle Angebotssituation (2016), Angebotssituation (2012) und Angebotsentwicklung seit 2012 im Innenstadtzentrum Ochtrups	14
Tabelle 3:	Aktuelle Angebotssituation und Angebotsentwicklung seit 2012 im Innenstadtzentrum Ochtrups	14
Tabelle 4:	Sortimentspezifische Angebotsentwicklung im Innenstadtzentrum Ochtrup (inkl. DOC)	16
Tabelle 5:	Sortimentspezifische Angebotsentwicklung im Innenstadtzentrum Ochtrup (ohne DOC)	18
Tabelle 6:	Räumliche Angebotsentwicklung seit 2012 im Innenstadtzentrum Ochtrup	21
Tabelle 7:	Sortimentspezifische Angebotsentwicklung im Bereich Altstadt	23
Tabelle 8:	Sortimentspezifische Angebotsentwicklung im Bereich Professor-Gärtner-Straße	26
Tabelle 9:	Sortimentspezifische Angebotsentwicklung im Bereich Laurenzstraße (ohne DOC)	28

Literatur und sonstige Quellen

BBE (2005-2008): Kaufkraftzahlen. Köln.

BPW baumgart+partner (2011): Stadtentwicklungskonzept Ochtrup. Bremen.

FOC-Ochtrup (2015): Datenbestand. Ochtrup.

IBH (2010/2011): Kaufkraftzahlen. Köln.

IfH (2012-2015): Kaufkraftzahlen. Köln.

IT. NRW (2012): Einwohner mit Hauptwohnsitz der Stadt Ochtrup. Düsseldorf.

Junker + Kruse (2015): Landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup. Dortmund.

Junker + Kruse (2015): Monitoring des Factory Outlet Centers Ochtrup (2006-2015). Dortmund.

Stadt + Handel (2012): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Neuenkirchen. Dortmund.

Stadt + Handel (2013): Leitbild Innenstadtentwicklung. Dortmund.

Stadt + Handel (2014): Städtebaulicher und funktionaler Rahmenplan für die Altstadt Ochtrup – Fachbeitrag Einzelhandel. Dortmund.

Stadt Ochtrup (2016): Einwohnerzahlen. Ochtrup.