

Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzepts

Das am 12. Mai 2011 vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossene Stadtentwicklungskonzept basiert hinsichtlich seiner Aussagen zum Einzelhandel auf dem Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2000 sowie der Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse zur EOC-Erweiterung aus dem Jahr 2010 (beide Junker und Kruse, Dortmund). Zwischenzeitlich liegt eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts vom Büro Stadt + Handel (Dortmund) vom September 2012 vor, die in Teilbereichen eine Anpassung des Stadtentwicklungskonzepts erforderlich machen. Die Änderungen sind in den mit "Neu" bezeichneten Passagen durch Unterstreichungen kenntlich gemacht.

2.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets "Innenstadt Ochtrup" (Alt)

Der Geltungsbereich des Stadtentwicklungskonzeptes entspricht dem zentralen Versorgungsbereich Ochtrups. Das Gebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Gronauer Straße, die Hospitalstraße und die Gellenbeckstraße
- im Osten durch das EOC
- im Südosten durch die Hellstiege, den Ostwall bzw. ab Robert-Koch-Straße durch die Pestalozzistraße sowie die Marienstraße
- im Südwesten durch die Professor-Gärtner-Straße, im nördlichen Bereich ergänzt durch die westliche straßenbegleitende Bebauung

Das Untersuchungsgebiet lässt sich grob in drei Bereiche unterteilen, die sich städtebaulich unterscheiden.

2.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets "Innenstadt Ochtrup" (Neu)

Der Geltungsbereich des Stadtentwicklungskonzeptes entspricht dem zentralen Versorgungsbereichs der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Ochtrups vom September 2012. Das Gebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Gronauer Straße, die Hospitalstraße und die Gellenbeckstraße
- im Osten durch das FOC
- im Südosten durch die Hellstiege, den Ostwall bzw. ab Robert-Koch-Straße durch die Pestalozzistraße sowie die Marienstraße
- im Südwesten durch die Professor-Gärtner-Straße, im nördlichen Bereich ergänzt durch die westliche straßenbegleitende Bebauung

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurden die Ränder des zentralen Versorgungsbereiches unwesentlich überarbeitet. Hierbei wurden die Gebiete, die fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt sind (Hellstiege, Pestalozzistraße), aus dem zentralen Versorgungsbereich herausgenommen.

Das Untersuchungsgebiet lässt sich grob in drei Bereiche unterteilen, die sich städtebaulich unterscheiden.

2.5 Bestehende Planungen und Gutachten (Alt)

Einzelhandelsgutachten

Zwar ist das Ochtruper Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2000 nicht sehr aktuell, jedoch können grundsätzliche Zielsetzungen als nach wie vor gültig angesehen werden. Dabei spielt die Stärkung der Innenstadt gegenüber peripheren Standorten eine besondere Rolle.

2.5 Bestehende Planungen und Gutachten (Neu)

Einzelhandelsgutachten

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2012 wird die Innenstadt als zentraler Einzelhandelsstandort gestärkt. Ein weiterer Fokus bei der Entwicklung liegt auf dem Zusammenspiel der gewachsenen Einzelhandelslage in der Altstadt und dem FOC. Durch die Erweiterung des FOC wird von Seiten der Gutachter eine Impulswirkung für den Einzelhandelsstandort Ochtrup gesehen, deren Synergieeffekte für den Altstadtbereich ein Potenzial darstellt. Der Bereich zwischen dem FOC und der Altstadt soll aufgrund seiner Vorprägung als Fachmarktstandort weiterentwickelt werden. Die straßenbegleitenden Potenzialflächen und die Bebauung entlang der Laurenzstraße sollen durch gezielte Angebotsausweisung mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel die Besucherströme in die Altstadt lenken. Der nördliche Bereich "Altstadt", die Weinerstraße, bietet durch seine kleinteilige und historische Struktur erhebliche Potenziale eines "Altstadt-Erlebnisraumes" mit einem Nutzungsmix aus hochwertigen Einzelhandelsangeboten, Dienstleistungen sowie Gastronomie und Verweilmöglichkeiten. Der südliche Bereich um die Bahnhofstraße soll seine gegenwärtige Funktion als "konsumartige Einzelhandelslage" weiterentwickelt werden.

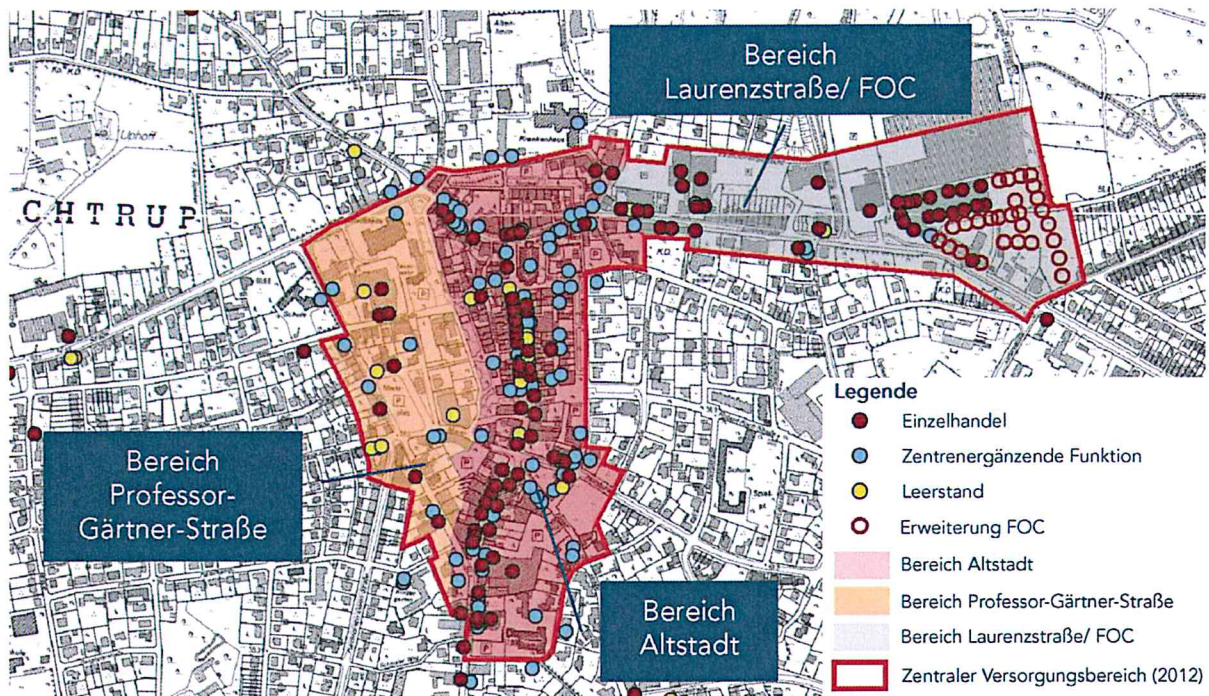


Abbildung: Versorgungsbereich aus Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, September 2012

4 Handlungs- und Maßnahmenkonzept

Parkplatzkonzept (Alt)

Die derzeit geplante stadträumliche Organisation der EOC-Stellplätze steht einem anschließenden Besuch der Innenstadt eher entgegen. Diese sind vor allem auf der östlichen, also der Innenstadt abgewandten Seite des EOC und südlich der Laurenzstraße vorgesehen. Sollte eine Orientierung der Stellplätze Richtung Innenstadt realisierbar sein, kann dies der entscheidende Faktor sein, die Innenstadt für Besucher des EOC fußläufig attraktiv zu machen. Als Standort einer großflächigen Stellplatzanlage zwischen Innenstadt und EOC bietet sich der Bereich nördlich der Laurenzstraße an. Hier befinden sich bereits die Parkplätze der Verbrauchermärkte. Diese Märkte müssten zugunsten dieser groß angelegten Stellplatzanlage verlagert werden. Bei der fußläufigen Erschließung der Anlage sollte die Laurenzstraße einbezogen werden, was die Orientierung zur Innenstadt begünstigen würde.

In Bezug auf die Parksuchverkehre ergibt sich durch die Konzentration der Stellplätze auf einen zentralen Parkplatz ein Vorteil der Verkehrsführung. Die Anbindung der großflächigen Stellplatzanlage würde über die Gellenbeckstraße erfolgen, deren Kreuzungsbereich zur Laurenzstraße im Hinblick auf die Verkehrsabwicklung mit Hilfe der Verkehrssimulation untersucht wird.

Die verträgliche Abwicklung der zusätzlichen Kundenströme setzt neben dem dafür erforderlichen Infrastrukturausbau auch eine bewusste Verkehrssteuerung voraus. Dies bezieht

sich nicht nur auf die Lenkung der Parksuchverkehre bei der Anfahrt zum EOC, sondern im Hinblick auf eine Verknüpfung auch auf das Steuern der Verkehrsströme vom EOC zu den Stellplätzen der Innenstadt, sollten diese nach dem EOC-Besuch noch mit dem Pkw angefahren werden.

Derzeit wird bereits vom EOC-Investor über die Einführung einer elektronischen Steuerung der Parksuchverkehre zum EOC nachgedacht. Es ist dabei in jedem Fall sinnvoll, ein gesamtstädtisches Parkleitsystem für die Besucherströme einzurichten, das auch den vorhandenen Parkring ausweist und hervorhebt. Der Parkring ist im Bereich des K&K-Parkplatzes derzeit nicht als solcher erkennbar. Hier wird auch eine alternative Verkehrsführung östlich am K&K-Parkplatz vorbei mit einem Zugang zur Bahnhofstraße auf dem im Süden angrenzenden Grundstück des Verbrauchermarktes empfohlen. Für Besucher und auch Bewohner der Stadt Ochtrup ist eine übersichtliche und eindeutige Verkehrsführung zu den Stellplätzen der Innenstadt sehr bedeutsam.

Parkplatzkonzept (Neu)

Die derzeit geplante stadträumliche Organisation der FOC-Stellplätze steht einem anschließenden Besuch der Innenstadt eher entgegen. Diese sind vor allem auf der östlichen, also der Innenstadt abgewandten Seite des FOC und südlich der Laurenzstraße angeordnet. Bei der Anlage weiterer Stellplätze sollte geprüft werden, ob eine stärkere Orientierung zur Innenstadt realisierbar ist. Dies kann der entscheidende Faktor für Auswärtige sein, einen Besuch des FOC mit der Ochtruper Innenstadt zu verbinden. Als Standort einer großflächigen Stellplatzanlage zwischen Innenstadt und FOC bietet sich, neben anderen Flächen, der Bereich nördlich der Laurenzstraße an. Hier befinden sich bereits die Parkplätze der Verbrauchermärkte. Diese Märkte müssten zugunsten dieser großzügig angelegten Stellplatzanlage verlagert werden. Bei der fußläufigen Erschließung der Anlage sollte die Laurenzstraße einbezogen werden, was die Orientierung zur Innenstadt begünstigen würde. Sollte gemäß Einzelhandelskonzept die Ansiedlung von weiterem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel als funktionales Verbindungsglied zwischen FOC und Innenstadt auf diesen Flächen möglich sein, sollte eine Verknüpfung mit Parkplatzangeboten auf der Fläche geprüft werden. Denkbar wären Stellplätze auf der Dachebene, in Tiefgaragen oder im rückwärtigen Bereich. Ist die Anlage von Stellplätzen für das FOC in dem Bereich nördlich der Laurenzstraße nicht möglich, sollte bei alternativen Standorten für weitere Stellplätze geprüft werden, dass eine fußläufige Erreichbarkeit der nördlichen Innenstadt sichergestellt ist. Der Besuch des FOC sollte sich mit einem Besuch der Ochtruper Innenstadt verbinden lassen, ohne dass für auswärtige Besucher die Notwendigkeit besteht, das Fahrzeug umzuparken.

In Bezug auf die Parksuchverkehre ergibt sich durch die Konzentration der Stellplätze auf einen zentralen Parkplatz ein Vorteil der Verkehrsführung. Die Anbindung der großflächigen Stellplatzanlage würde über die Gellenbeckstraße erfolgen, deren Kreuzungsbereich zur

Laurenzstraße im Hinblick auf die Verkehrsabwicklung mit Hilfe der Verkehrssimulation untersucht wird.

Die verträgliche Abwicklung der zusätzlichen Kundenströme setzt neben dem dafür erforderlichen Infrastrukturausbau auch eine bewusste Verkehrssteuerung voraus. Dies bezieht sich nicht nur auf die Lenkung der Parksuchverkehre bei der Anfahrt zum FOC, sondern im Hinblick auf eine Verknüpfung auch auf das Steuern der Verkehrsströme vom FOC zu den Stellplätzen der Innenstadt, sollten diese nach dem FOC-Besuch noch mit dem Pkw angefahren werden.

Derzeit wird bereits vom FOC-Investor über die Einführung einer elektronischen Steuerung der Parksuchverkehre zum FOC nachgedacht. Es ist dabei in jedem Fall sinnvoll, ein gesamtstädtisches Parkleitsystem für die Besucherströme einzurichten, das auch den vorhandenen Parkring ausweist und hervorhebt. Der Parkring ist im Bereich des K&K-Parkplatzes derzeit nicht als solcher erkennbar. Hier wird auch eine alternative Verkehrsführung östlich am K&K-Parkplatz vorbei mit einem Zugang zur Bahnhofstraße auf dem im Süden angrenzenden Grundstück des Verbrauchermarktes empfohlen. Für Besucher und auch Bewohner der Stadt Ochtrup ist eine übersichtliche und eindeutige Verkehrsführung zu den Stellplätzen der Innenstadt sehr bedeutsam.

4.2 Städtebauliche Schwerpunktbereiche

Laurenzstraße

D-Orientierung der EOC – Stellplätze Richtung Innenstadt (Alt)

1. Verlagerung von großflächigem Einzelhandel (Edeka, Lidl, ggf. Aldi, Expert)
2. Schaffung einer Hauptstellplatzanlage des EOC nördlich der Laurenzstraße in zweiter Reihe
3. Schaffung von Stichwegen zur fußläufigen Erschließung der Stellplatzanlage über die Laurenzstraße

D-Orientierung der EOC – Stellplätze Richtung Innenstadt (Neu)

1. Verlagerung von großflächigem Einzelhandel (Edeka, Lidl, ggf. Aldi, Expert)
2. Schaffung einer Hauptstellplatzanlage des FOC nördlich der Laurenzstraße in zweiter Reihe und bei hoher Flächennachfrage im nicht zentrenrelevanten Einzelhandel eine Kopplung von Stellplätzen auf der -1 oder +1 Ebene oder an einem anderen fußläufigen Standort nördlich der Innenstadt
3. Schaffung von Stichwegen zur fußläufigen Erschließung der Stellplatzanlage über die Laurenzstraße

Weinerstraße

C-Schaffung von Anreizen für Investitionen und Ladenöffnungen (Alt)

1. Einrichtung eines Leerstandsmanagements
2. Temporäre Gestaltung von Schaufensterbereichen; Öffnung der Lokale für Kunstinstallationen
3. Tag des offenen Leerstandes
4. Einführung eines mietfreien ersten Jahres
5. Aussetzung der Stellplatzabläse in der Weinerstraße und Berg-/Bültstraße befristet für zwei Jahre

C-Schaffung von Anreizen für Investitionen und Ladenöffnungen (Neu)

1. Einrichtung eines Leerstands- und Ladenflächenmanagements
2. Temporäre Gestaltung von Schaufensterbereichen; Öffnung der Lokale für Kunstinstallationen
3. Tag des offenen Leerstandes
4. Einführung eines mietfreien ersten Jahres
5. Aussetzung der Stellplatzabläse in der Weinerstraße und Berg-/Bültstraße befristet für zwei Jahre

Zusatz:

Zur Optimierung des Verkehrsflusses im Zusammenhang mit dem FOC und dessen Optimierung hinsichtlich der Anforderungen zur Stärkung der Innenstadt wird empfohlen, die Anlage zum Stadtentwicklungskonzept "Handlungsfeld Verkehr" vom Juni 2011 verkehrsgutachterlich zu aktualisieren. In diesem Zusammenhang sind erneute Verkehrszählungen erforderlich und die Simulationsergebnisse zu überprüfen. Dies sollte zu einem Zeitpunkt geschehen, wenn sich der Verkehr der "Erstbesucherwelle" im Zusammenhang mit der Eröffnung der Erweiterung des FOC stabilisiert hat.