

„Auf in die Stadt!“
Stadt Drensteinfurt
Integriertes Handlungskonzept Innenstadt



Stadt Drensteinfurt
Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

Integriertes Handlungskonzept „Innenstadt Drensteinfurt“

ÜBERSICHT

1		
Motivation für das iHK „Innenstadt Drensteinfurt“	.....	4
2		
Rahmenbedingungen	.....	6
2.1 Das Untersuchungsgebiet „Innenstadt Drensteinfurt“	.....	8
2.2 Historische Entwicklung und Stadtsanierung	.....	10
2.3 Touristische Entwicklung	.....	11
2.4 Stadtmarketing in Drensteinfurt	.....	12
3		
Bestandsanalyse	.....	14
3.1 Innenstadtstruktur und städtebauliche Situation	.....	14
3.2 Verkehrliche Situation	.....	17
3.3 Demographische Entwicklung	.....	22
3.4 Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie	.....	25
3.5 Wohn-Situation	.....	29
4		
Das Integrierte Handlungskonzept „Innenstadt Drensteinfurt“	.....	31
4.1 Arbeits- und Beteiligungsprozess	.....	31
4.2 Qualitäten und Handlungsbedarfe	.....	34
Handlungsfeld I: Städtebau und Verkehr		
Handlungsfeld II: Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie		
Handlungsfeld III: Wohnstandort Innenstadt		
4.3 Ziele in den Handlungsfeldern	.....	39
Handlungsfeld I: Städtebau und Verkehr		
Handlungsfeld II: Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie		
Handlungsfeld III: Wohnstandort Innenstadt		

4.4 Maßnahmen in den Handlungsfeldern	43
<u>Handlungsfeld I: Städtebau und Verkehr</u>	
Umgestaltung des Marktplatzes	
Schlossallee	
Attraktivierung der Innenstadtstraßen	
Gestaltung durch Grünstrukturen	
Gassenkonzept (perspektivisch)	
<u>Handlungsfeld II: Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie</u>	
Einrichtung Citymanagement / Innenstadtkoordination	
Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) „Marktplatz / Wagenfeldstraße“	
Einrichtung eines Verfügungsfonds	
<u>Handlungsfeld III: Wohnstandort Innenstadt</u>	
Handlungskonzept Wohnen	
Durchführung von Informationsveranstaltungen	
5	
Kosten- und Finanzierungsplan	63
5.1 Einzelmaßnahmen	63
5.2 Gesamtübersicht	69
VERZEICHNISSE	70
Karten-, Abbildungs-, Tabellenverzeichnis	
Quellenverzeichnis, Abkürzungen, Redaktion	
Protokoll Ideenwerkstadt Hotel Zur Post, 17. Juni 2015	78

1 _ Motivation für das Integrierte Handlungskonzept Innenstadt

Die Stadt Drensteinfurt hat das vorliegende Integrierte Handlungskonzept für die Innenstadt mit dem grundsätzlichen Ziel erarbeitet, die zukünftige Entwicklung der Innenstadt vorausschauend und auf der Basis eines zwischen öffentlichen und privaten Partnern abgestimmten und verbindlichen Programms aktiv steuern zu können. Hierfür ist es notwendig, die Stärken und Schwächen der Innenstadt aufzuzeigen, tragfähige Perspektiven für die zukünftige Entwicklung zu erkennen und konkrete Strategien und Maßnahmen für die gemeinsame Innenstadtarbeit zu entwickeln und somit den komplexen Herausforderungen der zukünftigen Stadtentwicklung zu begegnen.

Das Konzept bildet die Basis zur mittel- und langfristigen Sicherung und Stärkung der Innenstadt als wichtigem Wirtschafts- und Lebensraum der Stadt Drensteinfurt. Konkrete Handlungsempfehlungen und Maßnahmen werden formuliert, um die weitere Entwicklung und Zukunft vorzubereiten. Darüber hinaus bildet das Konzept die Grundlage für die Einwerbung von Städtebaufördermitteln von Bund und Land. Durch den offenen Beteiligungsprozess ist das Konzept auf eine breite gesellschaftliche "Basis" gestellt worden.

In enger Kooperation von Politik und Verwaltung, Bürgerinnen und Bürgern, Unternehmen und Vereinen sollen im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt folgende Zielsetzungen erreicht werden:

- **Sicherung der Zukunftsfähigkeit einer attraktiven Innenstadt**
- **aktive Gestaltung einer positiven Entwicklung der Innenstadt**
- **eindeutige Positionierung im Standortwettbewerb**
- **Steigerung der Wertschätzung des Standortes Innenstadt Drensteinfurt**

Die in verschiedenen Formaten durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung leistete einen entscheidenden Beitrag zur Entstehung des Integrierten Handlungskonzeptes. Im Rahmen einer Befragung zur Marktplatzgestaltung, einer Auftaktveranstaltung, zahlreichen Arbeitskreissitzungen und der Abschlussvorstellung konnten die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Drensteinfurt am Konzept mitwirken.

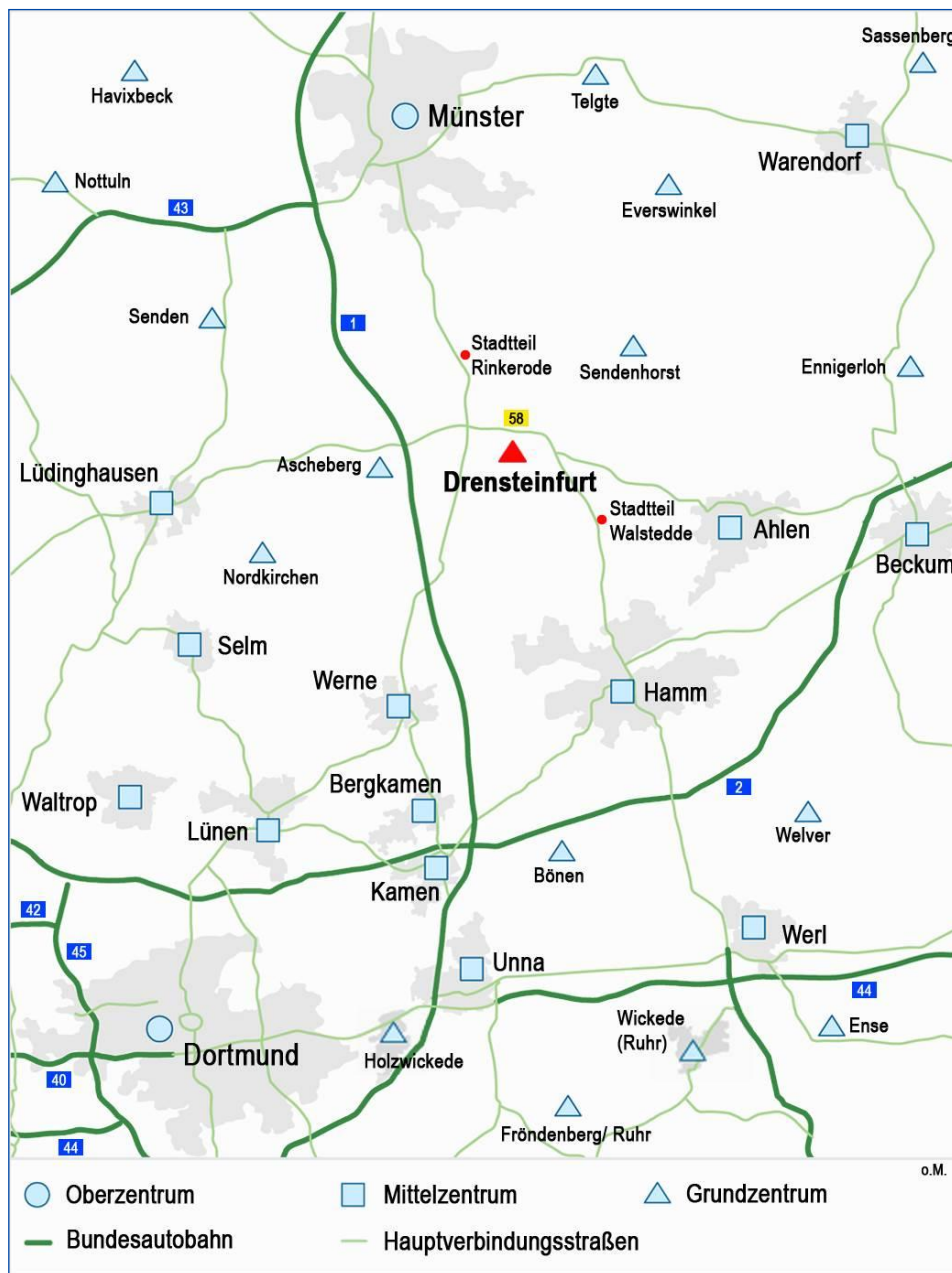
Die inhaltlichen Grundlagen wurden über die Auswertung bestehender Gutachten, statistischen Datenmaterials und Literaturrecherche erarbeitet. Die fachliche und politische Rückkopplung der Ergebnisse erfolgte im Konsensverfahren in Lenkungsreisrunden mit Vertretern der Parteien, Vertretern der Interessengemeinschaft Werbung für Drensteinfurt e.V. und der Verwaltung.

Beratend unterstützt wurde die Stadt Drensteinfurt durch das „Netzwerk Innenstadt NRW“, in dem die Stadt Mitglied ist. Der bürgerschaftliche Beteiligungsprozess wurde vom büro frauns kommunikation | planung | marketing aus Münster begleitet.

2 _ Rahmenbedingungen

Die Stadt Drensteinfurt ist im Münsterland gelegen, gehört dem Kreis Warendorf an und ist Teil des Regierungsbezirks Münster. Drensteinfurt grenzt im Norden an Münster, im Osten an Sendenhorst und Ahlen, im Süden an Hamm und im Westen an Ascheberg. Die Stadt umfasst ein Gemeindegebiet von 106,39 km² und gliedert sich in den Kernort Drensteinfurt und die beiden deutlich abgesetzten Ortsteile Rinkerode (Nordwesten) und Walstedde (Südosten). Die Einwohnerzahl der Gesamtstadt ist in den letzten Jahren auf rund 15.600 (Stand: 2014) gestiegen, wobei in Rinkerode ca. 24% und in Walstedde ca. 19% der Bevölkerung wohnen (Stand 2012).

Karte 1: Lage der Stadt Drensteinfurt im Raum



Quelle: Inhalt: Stadt + Handel, Landschaftsentwicklungsplan NRW; Darstellung: Lp+b

Drensteinfurt zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an die Autobahn A1 (Ruhrgebiet–Bremen) in 8 km Entfernung und die Autobahn A2 (Ruhrgebiet–Hannover) in 20 km Entfernung aus. Zudem bestehen in Drensteinfurt, Rinkerode und Mersch Haltepunkte der Deutschen Bahn auf der Strecke Hamm–Münster–Emden. Durch die Nähe zur Universitätsstadt Münster und den Großstädten Hamm und Dortmund im Ruhrgebiet, die als Wissenschaftsstandorte mit Innovationspotenzial und hochqualifizierten Arbeitskräften die Region prägen, bietet Drensteinfurt gute Rahmenbedingungen für unternehmerische Vorhaben. Die Wirtschaft in Drensteinfurt selbst zeichnet sich durch eine vielfältige sowie durch kleine und mittelständische Betriebe geprägte Branchenstruktur aus.

Drensteinfurt weist einen hohen Wohn-, Freizeit- und Erholungswert auf. Die Lebensqualität der Stadt basiert vor allem auf ihrer Familienfreundlichkeit mit attraktiven Neubaugebieten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in allen drei Ortsteilen und einem umfangreichen Kinderbetreuungs- und Freizeitangebot. In jedem Ortsteil gibt es eine Grundschule. Im Hinblick auf weiterführende Schulen bietet Drensteinfurt eine Hauptschule sowie eine Real- und Sekundarschule. Zudem sind die weiterführenden Schulen der Nachbarstädte aufgrund der guten Verkehrsanbindung sehr gut erreichbar. Die Landschaft rund um die Ortskerne und die Wohn- und Gewerbegebiete ist eine weitgehend offene Agrarlandschaft, die durch Hecken und Waldinseln gegliedert ist. Landschaftsprägend ist insbesondere der nordöstlich der Ortslage Drensteinfurt gelegene Auenbereich der Werse.

Klimaschutz hat in Drensteinfurt einen hohen Stellenwert – die Stadt geht mit gutem Beispiel voran und setzt neue Impulse. So wurde Drensteinfurt im Jahr 2013 mit dem European Energy Award in Silber ausgezeichnet. Insbesondere steht eine energieeffiziente und klimaschonende Bauleitplanung im Fokus, die durch einen von der Stadt entwickelten Leitfadens Anwendung findet.

Trotz einer hohen Kaufkraft der Drensteinfurter Bevölkerung (einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 104,3 %) weist das Grundzentrum nur eine geringe Einzelhandelszentralität von 65 % auf, da die guten Verkehrsverbindungen und die Nähe zu den Oberzentren Münster und Hamm hohe Auspendlerzahlen und einen Kaufkraftabfluss begünstigen (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2013). Darüber hinaus stellt der Strukturwandel des Einzelhandels, u.a. hervorgerufen durch ein verändertes Einkaufsverhalten der Verbraucher und das rasante Verkaufsflächenwachstum, Drensteinfurt – wie viele andere Kleinstädte auch – vor ernstzunehmende Herausforderungen. Nicht zuletzt durch die Insolvenz der Drogeriekette Schlecker und der daraus resultierenden Diskussion um Verlust von Frequenz, Leerstand und Attraktivität der Innenstadt gilt es, Lösungen für eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung zu finden.

In den letzten Jahren wurden daher verschiedene Konzepte zur strategischen Innenstadtentwicklung erarbeitet. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Ansiedlungen zu schaffen und gleichzeitig die räumliche Steuerung des Einzelhandels zu sichern, wurden 2009 und 2013 *Einzelhandelskonzepte* beauftragt und vom Rat der Stadt Drensteinfurt beschlossen. Mit großer Bürgerbeteiligung hat die Stadt in 2009 über 150 Maßnahmen erarbeitet, die in das *Stadtentwicklungskonzept 2020+* eingeflossen sind. Zahlreiche Maßnahmen aus diesem Konzept sind bereits umgesetzt worden und haben deutliche Akzente zur Attraktivitätssteigerung in der Innenstadt gesetzt, u.a. wurde eine einheitliche Innenstadtmöblierung aufgestellt und es wurde ein historischer Ortsrundgang ausgedeutet. Hinzu kommt eine Belebung des Einzelhandels durch verschiedene Veranstaltungsformate der äußerst aktiven Werbegemeinschaft „Interessengemeinschaft Werbung für Drensteinfurt e.V.“.

Mit dem Stadtentwicklungskonzept 2020+, den Einzelhandelsgutachten und einem Gestaltungskonzept stehen der Stadt Drensteinfurt umfangreiche Materialien zur Verfügung, um eine positive Entwicklung der Stadt voranzutreiben. Die genannten Konzepte stellen zudem eine solide Basis für das Integrierte Handlungskonzept Innenstadt dar.

2.1 Das Untersuchungsgebiet „Innenstadt Drensteinfurt“

Für die Steuerung des Diskussionsprozesses zur Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt wurde ein "Lenkungskreis" aus Vertretern der Ratsfraktionen, Vertretern der Kaufmannschaft, aus Gutachtern und der Verwaltung gebildet. Dieser Lenkungskreis hat die dargestellte Gebietskulisse in seiner ersten Sitzung am 20.8.2013 festgelegt. Der Lenkungskreis hat den laufenden Prozess begleitet und die einzelnen Schritte vorgeplant.

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Innenstadtzentrum von Drensteinfurt bestehend aus dem historischen Stadtkern im Süden, der Schlossanlage Haus Steinfurt im Nordosten und dem zum Schloss gehörenden Amtshof im Westen.

Das Zentrum des im Süden durch den Westwall begrenzten historischen Kerns bilden der Marktplatz und die anschließenden Einkaufsbereiche entlang der Wagenfeld- und der Mühlenstraße. In diesem typischen Mischgebiet befinden sich in den Erdgeschosslagen Einzelhandel und Dienstleistungen, die Obergeschosse sind durch Wohnnutzung geprägt. In den Randlagen befinden sich auch im Erdgeschoss vorwiegend Wohnungen.

Die an der Werse gelegene Schlossanlage Haus Steinfurt ist ein von Gräften umgebenes, münsterländisches Wasserschloss. Die Anlage setzt sich aus dem Herrenhaus, den beiden zugeordneten Nebengebäuden, zwei Torhäuschen rechts und links des Schlosshofes, einer Wassermühle und einer Remise sowie dem Schlosspark zusammen. Das Haus Steinfurt ist eine Zweiinselanlage, in deren Umgräfung der Flusslauf der Werse integriert wurde. Die Hauptinsel wird von den Gebäuden eingenommen, auf der nördlichen Insel befinden sich der Schlosspark und die direkt vor der verbindenden Gräftenbrücke stehende Wassermühle.

Karte 2: Das Untersuchungsgebiet „Innenstadt Drensteinfurt“ – Luftbilddarstellung



Quelle: Inhalt: Gnegel; Darstellung Lp+b

2.2 Historische Entwicklung und Stadtsanierung

Der im Mittelalter entstandene Ort Drensteinfurt präsentierte sich um 1800 als ausgeprägte Ackerbürgerstadt. Landwirtschaft und Handwerk bildeten die primäre wirtschaftliche Basis der Bewohner. Trotz des Baus der Eisenbahnlinie Münster–Hamm (1948) und Ansätzen der Industrialisierung im Zuge des Strontianitbergbaus (etwa 1875) blieb der kleinstädtische Charakter der Stadt erhalten. Städtebauliche Erweiterungen konzentrierten sich vor allem an den Ausfallstraßen und am Landsbergplatz. Erst mit dem Zuzug von Flüchtlingen nach dem Zweiten Weltkrieg setzte in Drensteinfurt ein physiognomischer und sozioökonomischer Wandlungsprozess ein, sodass aus der ehemaligen Ackerbürgerstadt ein Pendlerort wurde, der von der Nähe zu Münster, Hamm und Ahlen profitierte. 1968 schloss sich Drensteinfurt zunächst mit der Gemeinde Walstedde zusammen. Im Rahmen der kommunalen Gebietsreform im Jahr 1975 wurde das Dorf Rinkerode nach Drensteinfurt eingemeindet.

Im Zweiten Weltkrieg wurden erhebliche Teile der historischen Altstadt zerstört. Nach dem Wiederaufbau des inneren Stadtkerns wurde am 3. Mai 1965 durch die Gemeindevertretung eine Innenstadtsanierung beschlossen, die vier Bereiche umfasste: den Bereich Mühlenstraße, Kurze Straße und Wagenfeldstraße; den Bereich Kirchplatz, Mühlenstraße und Münsterstraße; den Bereich Martinstraße sowie den Bereich Markt, Hammer Straße und Südwall. Im Zuge der Sanierung wurde der größte Teil der alten Bausubstanz durch Neubauten, Parkplätze oder Grünflächen ersetzt und gleichzeitig wurden störende Gewerbebetriebe an den Stadtrand ausgelagert. Stadt und Heimatverein überprüften gemeinsam den Zustand der Gebäude und stuften von 558 Häusern lediglich 74 als in gutem Zustand befindlich und 166 als abbruchreif ein. Nur sieben Gebäude wurden als denkmalwürdig eingestuft. Die ehemalige Synagoge, die Alte Küsterei, das Haus Terwesten und der Westfälische Hof gehörten jedoch nicht dazu. Die beiden Erstgenannten blieben dennoch erhalten, während das Haus Pläster und das Wagenfeldhäuschen trotz der Einstufung als erhaltenswert letztendlich abgerissen wurden.

Abbildung 1: Blick auf den Marktplatz 1944
2013



Fotoalbum Dr. Janssen

Abbildung 2: Blick auf den Marktplatz



Foto: Stadt Drensteinfurt

Zwanzig Jahre später war die Stadtsanierung abgeschlossen, doch konnten die Verkehrsprobleme – die Bundesstraße 58 führte mitten durch die Stadt – dabei nur ansatzweise gelöst werden. Als verkehrsberuhigende Maßnahme wurde 1988 eine Umgehungsstraße fertiggestellt, über die der Durchgangsverkehr nördlich und östlich an der Stadt vorbeigeleitet wird. Durch die Schließung von drei höhengleichen Bahnübergängen im Zuge der Errichtung der Umgehungsstraße ist die Innenstadt zwar vom Hauptdurchgangsverkehr entlastet worden, allerdings hat die trennende Wirkung der Bahntrasse deutlich zugenommen.

Anfang der 1990er Jahre erfolgte eine Umgestaltung des Marktplatzes entsprechend der planerischen Idee, einen großen, einheitlich gestalteten Platz entstehen zu lassen, der von allen Verkehrsteilnehmern weitgehend gleichberechtigt genutzt werden kann. Aus diesem Grund wurde eine Tempo 20-Zone eingerichtet. Der Marktplatz eignet sich zwar ideal für große Veranstaltungen, wie Weihnachtsmarkt, Dreingaufest oder Public Viewing, doch ist die Aufenthaltsqualität verbesserungswürdig und zugleich wird vermehrt eine Erhöhung der Verkehrssicherheit gefordert. Aus den genannten Gründen wurde die Gestaltung des Marktplatzes bei der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes 2020+ intensiv in den Fokus genommen.

2.3 Touristische Entwicklung

In Nordrhein-Westfalen steigen die Gäste- und Übernachtungszahlen in den letzten Jahren fast kontinuierlich an. Zwischen 2005 und 2012 nahm die Übernachtungszahl um 18,2 Prozent zu und lag im Jahr 2012 damit bei 45,4 Millionen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste betrug zum gleichen Zeitpunkt 2,3 Tage (vgl. Statistik kompakt: Tourismus – ein Wirtschaftsfaktor in Nordrhein-Westfalen? S. 2).

Im Münsterland lag in 2012 die Zahl der Gästeübernachtungen bei 3,5 Millionen. Zwischen 2012 und 2013 ist im Vergleich zu den Zahlen für Nordrhein-Westfalen die Anzahl der Gäste mit 2% leicht unterdurchschnittlich gewachsen (NRW: 2,7%), während die Übernachtungszahl um 4,3% überdurchschnittlich gestiegen ist (NRW: 2,6%) (vgl. Statistik kompakt: Tourismus – ein Wirtschaftsfaktor in Nordrhein-Westfalen? S. 4, 6). Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste beträgt in 2013 2,3 Tage. 90% der Gäste stammen aus Deutschland, 3,5% aus den Niederlanden (vgl. Geschäftsbericht Münsterland e.V. 2013 S. 24).

Im Jahr 2013 beträgt die Zahl der Gästeübernachtungen im Kreis Warendorf etwa 384.000. Im Vergleich zu 2009 ist die Zahl um 47% gestiegen. Im gleichen Zeitraum hat sich die Aufenthaltsdauer der Touristen von 2,1 auf 2,5 Tage verlängert. Die Übernachtungsbetriebe im Kreis Warendorf konnten im Jahr 2013 46,3 Millionen Euro Umsatz erwirtschaften. Bezieht man in die Umsatzbetrachtung neben den Übernachtungsgästen auch die Tagesgäste mit ein, so erhöht sich die Zahl der Touristen auf ca. 5 Millionen und einen durch diese erwirtschafteten Umsatz von ca. 126 Millionen Euro.

Entsprechend der Entwicklung im Kreis Warendorf hat sich auch der Tourismus in Drensteinfurt in den letzten Jahren positiv entwickelt. Während im Zeitraum von 2008-2011 die Zahl der Gästeübernachtungen durchschnittlich bei 6.600 lag, hat sie sich im Jahr 2012 fast verdoppelt (11.500). Zwar ist die Übernachtungszahl in 2013 um etwa 600 Übernachtungen gesunken, doch bewegt sich die Zahl weiterhin auf hohem Niveau. Die Verweildauer der Touristen ist jedoch im Vergleich zum Kreis Warendorf und dem Münsterland mit nur 1,7 Tagen im Durchschnitt kurz (vgl. IT NRW Stand 9.10.2014).

Die touristische Infrastruktur in Drensteinfurt weist insgesamt vier Hotels (darunter ein 3-Sterne-Hotel) und vier Ferienwohnungen auf. Die Anzahl der angebotenen Betten liegt in 2013 bei 101 (eingerechnet sind dabei Beherbergungsbetriebe ab 10 Betten). Die Zahl der Gastronomiebetriebe beläuft sich auf 23 (Stand: Oktober 2014), wovon die Hälfte der Betriebe als Imbiss oder Kneipe einzuordnen sind.

In Drensteinfurt gibt es keine städtische Touristeninformation und ebenfalls kein eigenes Marketingmaterial. Anfragen zu Drensteinfurt als touristische Destination werden durch die Wirtschaftsförderung entgegengenommen. Eine touristische Vermarktung Drensteinfurts erfolgt über die TAG – Touristische Arbeitsgemeinschaft des Kreises Warendorf sowie die touristische Dachorganisation Münsterland e.V.

Wie im Münsterland insgesamt ist auch der Tourismus in Drensteinfurt von Radfahr- und Reitangeboten geprägt. Der im südlichen Kreis Warendorf verlaufende Werseradweg führt direkt durch den Drensteinfurter Stadtkern. Darüber hinaus liegt Drensteinfurt an der 100 Schlösser-Radrouten, die auf 960 km Gräftenhöfe, Wasserschlösser und Herrensitze des Münsterlandes miteinander verbindet. Der in 2008 eröffnete Jakobspilgerweg von Münster nach Herbern verläuft über Rinkerode und Drensteinfurt und bietet daher auch Wanderern ein Tourismuserlebnis. Zudem passiert die Münsterland-Reitroute im Abschnitt Kreis Warendorf-Süd die Stadt Drensteinfurt.

Neben der Einbindung in regionale Reit-, Rad- und Wanderrouten bietet Drensteinfurt verschiedene Sehenswürdigkeiten. In Drensteinfurt befindet sich ein Bienenmuseum, in Walstedde kann die Kornbrennerei Eckmann besichtigt werden und in Rinkerode gibt es ein Mühlen- und Gerätemuseum. Zudem gibt es vier Wasserschlösser bzw. Herrenhäuser: Haus Steinfurt, Haus Venne, Haus Borg und Haus Bisping. Durch einen mit 18 Informationstafeln beschilderten Stadtrundgang ist die Stadtentwicklung im historischen Kern Drensteinfurts erlebbar gemacht worden. Zudem werden Stadtführungen angeboten. Landschaftlich bietet Drensteinfurt die walddreiche Davert, den Fluss Werse und die Naturschutzgebiete „Kurricker Berg“ und „Hohe Ward“.

Da sich weder die touristischen Attraktionen noch die Übernachtungsinfrastruktur mit nur einem Hotel im Kernort Drensteinfurt konzentrieren, profitiert die Innenstadt und der Einzelhandel bis dato wenig vom Tourismus. Es gilt für die Zukunft Wege zu finden, das touristische Potenzial, das insbesondere die Radtouristen mitbringen, besser auszunutzen. Gerade die Zunahme des Radtourismus aufgrund der vermehrten Nutzung von E-Bikes legt dies nahe.

2.4 Stadtmarketing in Drensteinfurt

In Drensteinfurt ist das Stadtmarketing, ebenso wie die Touristeninformation, bei der Wirtschaftsförderung der Stadt angesiedelt. Wichtigster Akteur für das (Handels-)Marketing ist die „Interessengemeinschaft Werbung für Drensteinfurt e.V.“ (IGW), die in Kooperation mit der Stadt eine Vielzahl an Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Stadt durchführt. Primäres Ziel der Werbegemeinschaft ist, die Zukunftsfähigkeit Drensteinfurts als Handelsstandort zu sichern und gemeinsam für die Stadt zu werben. Die IGW besteht seit 1985 und hat derzeit 170 Mitglieder. Neben Einzelhändlern, Dienstleistern und Gastronomen sind auch Handwerks- und Industriebetriebe sowie Vereine und Privatpersonen Mitglied bei der IGW.

Um Veranstaltungen und Aktionen zu planen und durchzuführen, hat die IGW sechs Arbeitsgruppen eingerichtet:

- AG Dreingaufest (Planung und Durchführung des Dreingaufestes)
- AG Gastro (Aktionen und Aktivitäten speziell für den Bereich Gastronomie, z.B. Kneipennacht)
- AG Netzwerk Innenstadt (Durchführung von Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt Drensteinfurt und Behebung von Missständen, z.B. neue Innenstadtmöblierung, Mitwirkung bei der inhaltlichen Gestaltung des Integrierten Handlungskonzeptes)
- AG Schaufenster (Organisation des Schaufensterwettbewerbs und weiterer Mottoaktionen)
- AG Sommer-Feeling (Planung und Durchführung des „Sommer-Feeling“)
- AG Verkaufsförderung (Entwicklung und Umsetzung verkaufsfördernder Maßnahmen in enger Kooperation mit der Wirtschaftsförderung, z.B. Stewwert-Taler)

Wichtige Säulen des Stadtmarketings sind die von der IWG veranstalteten Feste und Veranstaltungen, die lokal und regional auf die Stadt aufmerksam machen. Über die Jahre hinweg hat sich ein festes Veranstaltungsprogramm etabliert, das folgende Veranstaltungen umfasst:

- der seit 1985 jährlich stattfindende Weihnachtsmarkt,
- das seit 1990 alle zwei Jahre stattfindende Dreingaufest (Stadtfest),
- der seit 2003 jährlich stattfindende Frühlingsmarkt ‚Summer-Feeling‘,
- das seit 2007 jährlich stattfindende ‚Moonlight-Shopping‘,
- das seit 2009 alle zwei Jahre stattfindende Oktoberfest,
- die seit 2010 alle zwei Jahre stattfindende Stewwerter Kneipennacht.

Darüber hinaus werden auch aktuelle Anlässe aufgegriffen und in Drensteinfurt bespielt, wie z. B. Public-Viewing zur Fußball-WM.

Neben den Veranstaltungen werden verschiedene Projekte des Handelsmarketings durchgeführt. Diese Maßnahmen zielen auf einen länger anhaltenden Werbeeffect als Veranstaltungen ab, und sollen den Handelsstandort im alltäglichen Bewusstsein der Kunden und der Bevölkerung verankern. Die durchgeführten Projekte lassen sich durch Maßnahmen zur *Kundeninformation* (Darstellung der Leistungsfähigkeit) sowie zur *Kundenbindung* (besondere Aktionen und Wecken von Emotionen) unterteilen.

Hinsichtlich einer gezielten Information der Kunden über das Angebot und die Leistungen der Drensteinfurter Innenstadt wurden folgende Projekte umgesetzt:

- Branchenführer ‚Marktplatz Drensteinfurt‘, der an alle Haushalte verteilt wurde (2001)
- Gastronomie-Führer (2006)
- Imagebroschüre (2010)
- Stadtkarte ‚Unternehmerinnen in Drensteinfurt‘, eine aus der Unternehmerinneninitiative Drensteinfurt entstandenes Projekt (2012)

Zudem wurden verschiedene Kundenbindungsmaßnahmen durchgeführt, die einerseits auf ein schönes Ambiente in der Innenstadt abzielen oder andererseits besondere Leistungen darstellen:

- seit 1986 wird alle zwei Jahre ein Schaufensterwettbewerb durchgeführt
- in 2009 und 2013 wurden Einkaufstaschen und Brötchentüten bedruckt
- ‚Drensteinfurter Blickfänge‘ (Verschönerung von Stromkästen mit historischen Ansichten Drensteinfurts)
- ‚Toilette mit Herz‘ (Gastronomen und Einzelhändler stellen ihre Toilette der Öffentlichkeit kostenlos zur Verfügung)
- seit 2012 kann der ‚Stewwert-Taler‘ in ca. 40 teilnehmenden Drensteinfurter Unternehmen eingelöst werden, um mehr Kaufkraft in Drensteinfurt zu binden; zurzeit sind 1.000 Taler mit einem Gesamtwert von 19.000 Euro im Umlauf

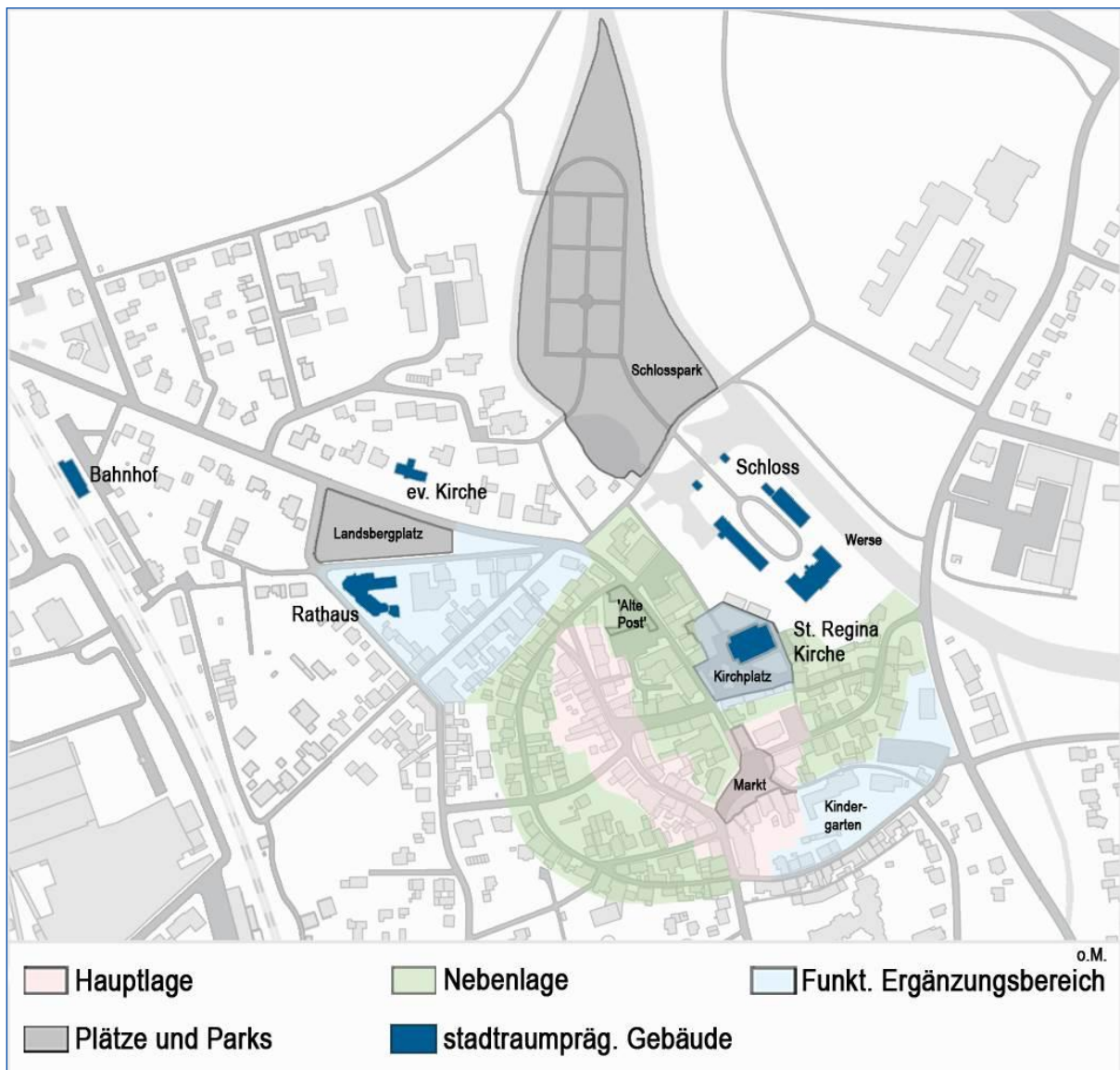
3 _ Bestandsanalyse

3.1. Innenstadtstruktur und städtebauliche Situation

Innenstadtstruktur

Die städtebauliche Struktur der Innenstadt von Drensteinfurt lässt noch heute ihre Entstehung von einer durch nur eine Hoflage begleiteten Furt über die Werse zu einer im Spätmittelalter befestigten Stadt erkennen. Der Halbkreis der Straßen Südwall und Westwall zeigt in diesem Sinne zusammen mit dem Schloss und dem Verlauf der Werse die ehemals durch eine Stadtgräfte umringte Stadt Drensteinfurt mit Markt und Kirchplatz (ehemals Kirchhof) als zentrale Plätze. Dieser Teil der Stadt bildet heute den zentralen Teil der Innenstadt, deren Straßen- und Platzräume sich somit weitestgehend innerhalb ihrer ehemaligen spätmittelalterlichen Grenzen befinden.

Karte 3: Innenstadtstruktur



Quelle: Inhalt: Gnegel; Darstellung Lp+b

Aus städtebaulicher und funktionaler Sicht werden in jüngerer Zeit auch der Bereich Landsbergplatz mit dem Gebäude der Stadtverwaltung (Landsbergplatz 7) sowie die östliche Bahnhofstraße mit den unmittelbar westlich des Schlossparks gelegenen Teilen der Stadt als Bereiche der Innenstadt empfunden, ebenso das nördlich der Werse gelegene Schulzentrum sowie der zwischen Werse und Südwall verlaufende Abschnitt der Sendenhorster Straße. Diese Erweiterungen der Innenstadt sind im Gegensatz zum spätmittelalterlichen Kern durch breitere, geradlinig verlaufende Straßenräume gekennzeichnet. Der Wechsel zwischen alter Innenstadt und neueren Erweiterungen ist damit allein über den Stadtgrundriss weiterhin nahezu intuitiv ablesbar, wenngleich dieser stadthistorisch bedeutsame Kontrast mittlerweile in Teilen durch die Bebauungsstruktur (siehe unten bei Städtebauliche Situation) verunklart wird.

Die spätmittelalterlich geprägten Teile des Stadtgrundrisses sind durch städtebaulich grundsätzlich attraktive, enge bis sehr enge Straßenräume gekennzeichnet (aufgrund ihrer Raumbreite verkehrlich in Teilen funktional eingeschränkt), die allein im Bereich des Marktes aufgeweitet werden. Der Kirchplatz ist im Gegensatz zum Markt von dem eigentlichen Straßennetz weitgehend abgesetzt und erst in zweiter Linie als räumliche Erweiterung des Stadtgrundrisses erkennbar. Diese Straßen- und Platzräume werden durch ein Netz aus rein fußläufig erschlossenen Gassen ergänzt.

Trotz der kleinteiligen Wegebeziehungen innerhalb der Innenstadt wirkt das Schloss abgesetzt und nicht angebunden, da der der Alten Post gegenüberliegende ehemalige Eingang heute allein als Erschließungs- und Anlieferbereich der seitlichen Gebäude dient und auch gestalterisch nur diese Funktion ausstrahlt. Darüber hinaus ist ein Zugang zur privat genutzten Schlossanlage von dort derzeit nicht möglich. Das historische Tor ist jedoch noch vorhanden. Die zum heutigen Zugang des Schlosses verlaufende Schlossallee ist dagegen als Hinführung zum Schloss, insbesondere für Ortsfremde, nicht sofort erkennbar und in erster Linie durch ihre Funktion als Schulweg zum Schulzentrum geprägt.

Schloss und Schlosspark sowie die nordöstlich der Werse parallel liegenden Grünflächen mit einem teilweise durch waldartiges Grün führenden Fußweg entlang des Ufers der Werse binden insbesondere von Norden bzw. Osten aus betrachtet einen fast landschaftlich geprägten Teil der Stadt in die Innenstadt ein. In seiner Fortsetzung als Grünfläche entlang des Erlbachs im Bereich Sendenhorster Straße werden zudem die östlich anschließenden Wohngebiete von der Innenstadt abgesetzt.

Städtebauliche Situation

Weite Teile der Innenstadt sind, analog zu dem kleinteiligen Stadtgrundriss, durch eine ebenso kleinteilige Bebauung geprägt, die über zahlreiche Vor- und Rücksprünge den Stadtgrundriss bereichert bzw. kleinräumige Erweiterungen definiert. Die Höhenentwicklung der Gebäude wechselt zwischen 1,5- und 2,5-, seltener 3,5-geschossigen Gebäuden und bildet keine durchgehend homogenen Traufkanten. Kubatur und Maßstäblichkeit (insbesondere Höhenentwicklung) stehen aber, von wenigen Ausnahmen wie z.B. in der Wagenfeldstraße, weiterhin in einem ausgewogenen Verhältnis zur Kleinteiligkeit des historischen Stadtgrundrisses.

Der Anteil historischer Gebäude innerhalb des Innenstadtkerns ist grundsätzlich hoch, wenngleich der Erhaltungszustand der historischen Strukturen vielfach stark eingeschränkt ist. So haben insbesondere Umbauten der jüngeren Vergangenheit in sehr vielen Fällen das ursprüngliche Erscheinungsbild stark verändert und in erster Linie bei den Fassaden zu einer Banalisierung des Materials und zu den Gebäuden entstellenden Fensterformaten geführt.

Neben der Alten Post und Teilen der Bebauung des Kirchplatzes als herausragenden Zeugen historischer Entwicklungen der Innenstadt ist insbesondere das Schloss hervorzuheben, das mit dem Herrenhaus und seinen Flügelbauten, dem Torhaus, einem Nebengebäude an der Synagogengasse und der dem heutigen Schlosseingang vis-a-vis gelegenen ehemaligen Mühle an der Schlossallee ein bedeutendes historisches Ensemble darstellt. Das Ensemble ist bisher nur wenig verändert worden und stellt sich in seinen äußeren Teilen in zufriedenstellendem Erhaltungszustand dar. Allein der Zustand der Gräfte und der sonstigen Freianlagen zeigt deutlichen Handlungsbedarf auf.

Ebenso problematisch sind, wie bereits angedeutet, die eingeschränkte Anbindung des Schlosses an die Innenstadt und die insgesamt sehr private Ausstrahlung des Ensembles, so dass das Schloss derzeit in nur sehr geringem Maße stadtbildprägend werden kann und auch die weiteren Stadtfunktionen, besonders in touristischer Hinsicht, aufgrund der derzeitigen Nutzung als reine Wohnstätte kaum ergänzt.

Der öffentliche Raum der Innenstadt ist im Bereich Mühlenstraße, Münsterstraße, Markt, Hammer Straße in den 1980er Jahren in einer städtebaulich den historisch geprägten Strukturen der Innenstadt angepassten Form neu gestaltet worden. Die Wagenfeldstraße als eine weitere Hauptachse der Innenstadt sowie die Kurze Straße zeigen dagegen noch die aus heutiger Sicht wenig angemessen erscheinenden Gestaltungsformen der 1970er Jahre.

Die weiteren Bereiche des öffentlichen Raums sind hinsichtlich ihrer Materialwahl weitestgehend unter rein zweckmäßigen Aspekten gestaltet. In vielen Bereichen des öffentlichen Raums der Innenstadt sind darüber hinaus teilweise erhebliche Beeinträchtigungen der Barrierefreiheit festzustellen. Sowohl aus stadtgestalterischer als auch aus funktionaler Sicht ist damit ein starker Handlungsbedarf zur Erneuerung dieser Teilräume der Innenstadt gegeben.

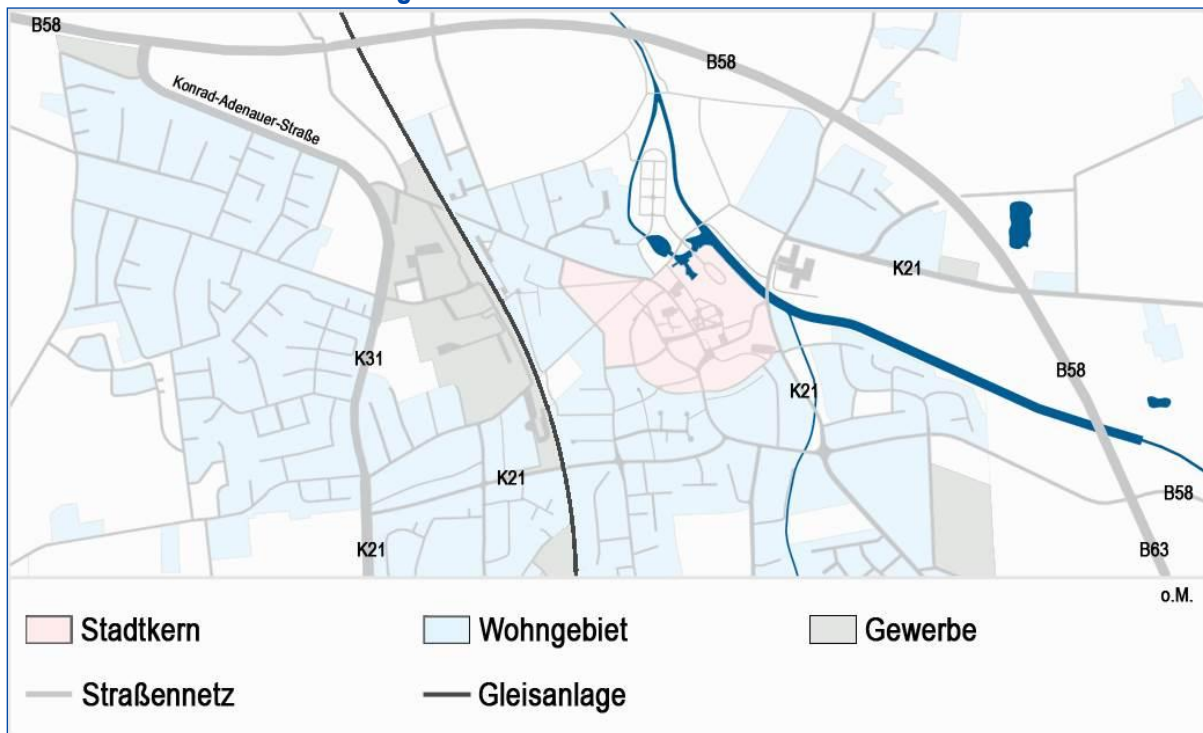
Analog zu den oben beschriebenen Bereichen unterschiedlicher Gestaltung stellt sich auch die Beleuchtung des öffentlichen Raums uneinheitlich dar und kann weder technisch noch gestalterisch derzeitige bzw. künftige Ansprüche erfüllen. Die Möblierung des öffentlichen Raums dagegen wurde in Bezug auf Bänke und mobiles Grün in jüngster Zeit überarbeitet und vereinheitlicht. Hinsichtlich der sonstigen Funktions- und Gestaltelemente wie Poller, Fahrradständer etc. steht eine vereinheitlichende Neugestaltung noch aus, so dass das inhomogene Stadtmobiliar die Uneinheitlichkeit der Gesamtgestaltung derzeit noch verstärkt.

Der benannte Handlungsbedarf betrifft auch zwei der Plätze der Innenstadt, den Marktplatz und den Kirchplatz. Zwar ist der Marktplatz als Teil des Umbaubereichs der 1980er Jahre gestalterisch ansprechend umgebaut worden, er zeigt aber mittlerweile starken Erneuerungsbedarf hinsichtlich der Befestigung sowie funktionalen und gestalterischen Ergänzungsbedarf in der Abwicklung des Verkehrs. Hinsichtlich des Kirchplatzes gilt es dagegen in erster Linie, Material und Mobiliar zu vereinheitlichen, um die Identität als Platzraum zu stärken.

3.2. Verkehrliche Situation

Das Straßennetz auf dem Gebiet der Stadt Drensteinfurt besteht aus den innerörtlichen Gemeindestraßen, Wirtschaftswegen im Außenbereich sowie den sog. qualifizierten Straßen (Kreis-, Land-, Bundesstraßen). Zu den qualifizierten Straßen im Ortsteil Drensteinfurt gehören der Ahlener Weg (K 21) und die Schützenstraße (K 21) als West-Ost-Ortsdurchfahrt, die Konrad-Adenauer-Straße (K 31) als westliche Ortstangente und die Sendenhorster Straße (K 21) im nord-östlichen Stadtgebiet. Zudem gibt es die B 63 / B 58 als nord-östliche Umgehungsstraße mit ausreichendem Abstand zum Ortsteil Drensteinfurt. Im Ortsteil Walstedde besteht das qualifizierte Straßennetz aus der Dorfstraße, Am Prillbach und dem Nordholter Weg (K 26). Im Ortsteil Rinkerode sind die Alte Dorfstraße (L 850) und die Albersloher Straße (L 850) qualifizierte Straßen. Da Drensteinfurt ein ländlich strukturiertes Gebiet ist, sind im Außenbereich Wirtschaftswege mit einer Gesamtlänge von 180 km angelegt. Diese Wege sind fast ausschließlich asphaltiert.

Karte 4: Verkehrliche Anbindung von Drensteinfurt



Quelle: Inhalt: Stadt Drensteinfurt; Darstellung Lp+b

Die Stadt Drensteinfurt betreibt seit vielen Jahren eine Verkehrspolitik, die auf die Förderung des schienegebundenen ÖPNV (aufwendiger Ausbau der drei Bahnhöfe), die Verkehrsberuhigung in den Stadtkernen und Wohngebieten sowie auf die Förderung des Radverkehrs abzielt. Die gesteckten Ziele sind zu einem erheblichen Teil erreicht oder stehen zumindest kurz davor.

Mit der Änderung der Straßenverkehrsordnung im Jahre 2001 wurde die Anordnung von Tempo-30-Zonen wesentlich erleichtert. Ab diesem Zeitpunkt wurde jährlich ein entsprechendes Budget bereitgestellt und in allen Ortsteilen sukzessive Tempo-30-Zonen eingerichtet. Im Jahr 2007 war das Projekt „T-30-Zonen“ abgeschlossen. Mit Ausnahme der qualifizierten Straßen, der Gemeindestraßen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie auf Gemeindestraßen, die überwiegend dem Durchgangsverkehr dienen und auf denen keine Geschwindigkeitsbeschränkung zulässig ist (z. B. Merscher Weg), sind auf allen städtischen Straßen Zonen-Geschwindigkeitsbegrenzungen oder verkehrsberuhigte Bereiche eingerichtet.

Im Innenstadtkern Drensteinfurt ist eine Tempo-20-Zone eingerichtet, die sich über den Bereich Markt, Bahnhofstraße, Mühlenstraße, Hammer Straße, Münsterstraße, Südwahl, Westwall, Wagenfeldstraße, Martinstraße und Honekamp erstreckt. Damit ist sichergestellt, dass sich die schwächeren Verkehrsteilnehmer (Fußgänger und Radfahrer) in einem sicheren Innenstadt-Verkehrsbereich bewegen können und gleichzeitig der Kraftfahrzeugverkehr eingeschränkt möglich ist.

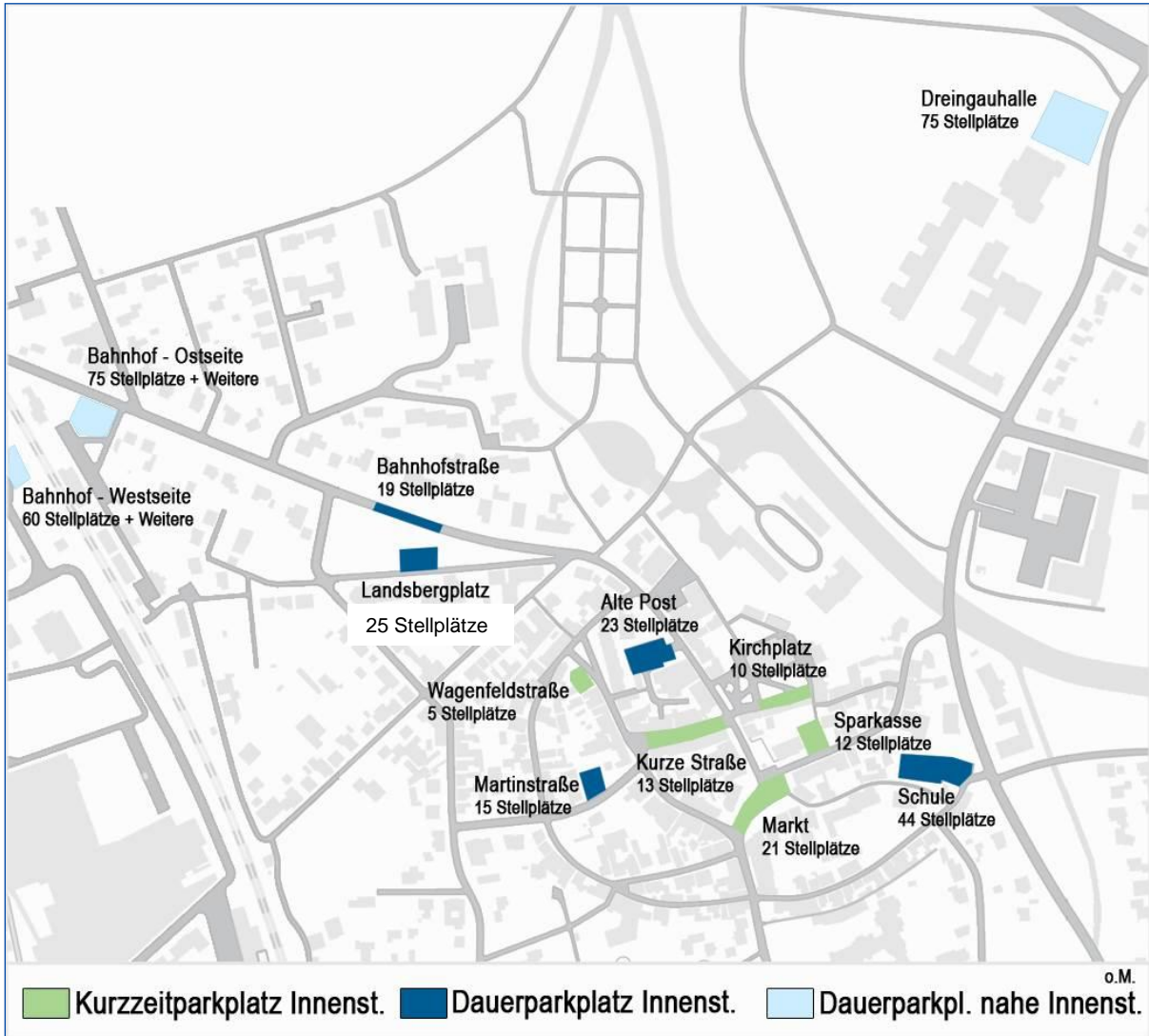
Im Innenstadtbereich sind 113 Dauerparkplätze und 61 Kurzzeitparkplätze (2 Std. / Mo.-Fr. 8.00-18.00 Uhr) für Pkw vorhanden. In unmittelbarer Nähe des Innenstadtbereichs (Fußweg 1-5 Minuten) stehen über 200 weitere Dauerparkplätze zur Verfügung.

Tabelle 1: Parkplätze in der Innenstadt

Dauerparkplätze in der Innenstadt	Kurzzeitparkplätze in der Innenstadt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alte Post 23 Stellplätze ▪ Martinstraße 15 Stellplätze ▪ Sendenhorster Straße 44 Stellplätze ▪ Bahnhofstraße 19 Stellplätze ▪ Landsbergplatz 25 Stellplätze 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sparkasse 12 Stellplätze ▪ Markt 21 Stellplätze ▪ Kurze Straße 13 Stellplätze ▪ Wagenfeldstraße 5 Stellplätze ▪ Kirchplatz 10 Stellplätze
Innenstadtnahe Dauerparkplätze	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dreingauhalle 75 Stellplätze ▪ Bahnhof – Ostseite 75 Stellplätze + weitere am Straßenrand der Bahnhofstraße ▪ Bahnhof – Westseite 60 Stellplätze + weitere am Straßenrand Am Ladestrang (an der westlichen Seiten des Bahnhofes werden weitere Stellplätze eingerichtet) 	

Quelle: Inhalt: Stadt Drensteinfurt; Darstellung büro frauns

Karte 5: Stellplatzanlagen in der Innenstadt



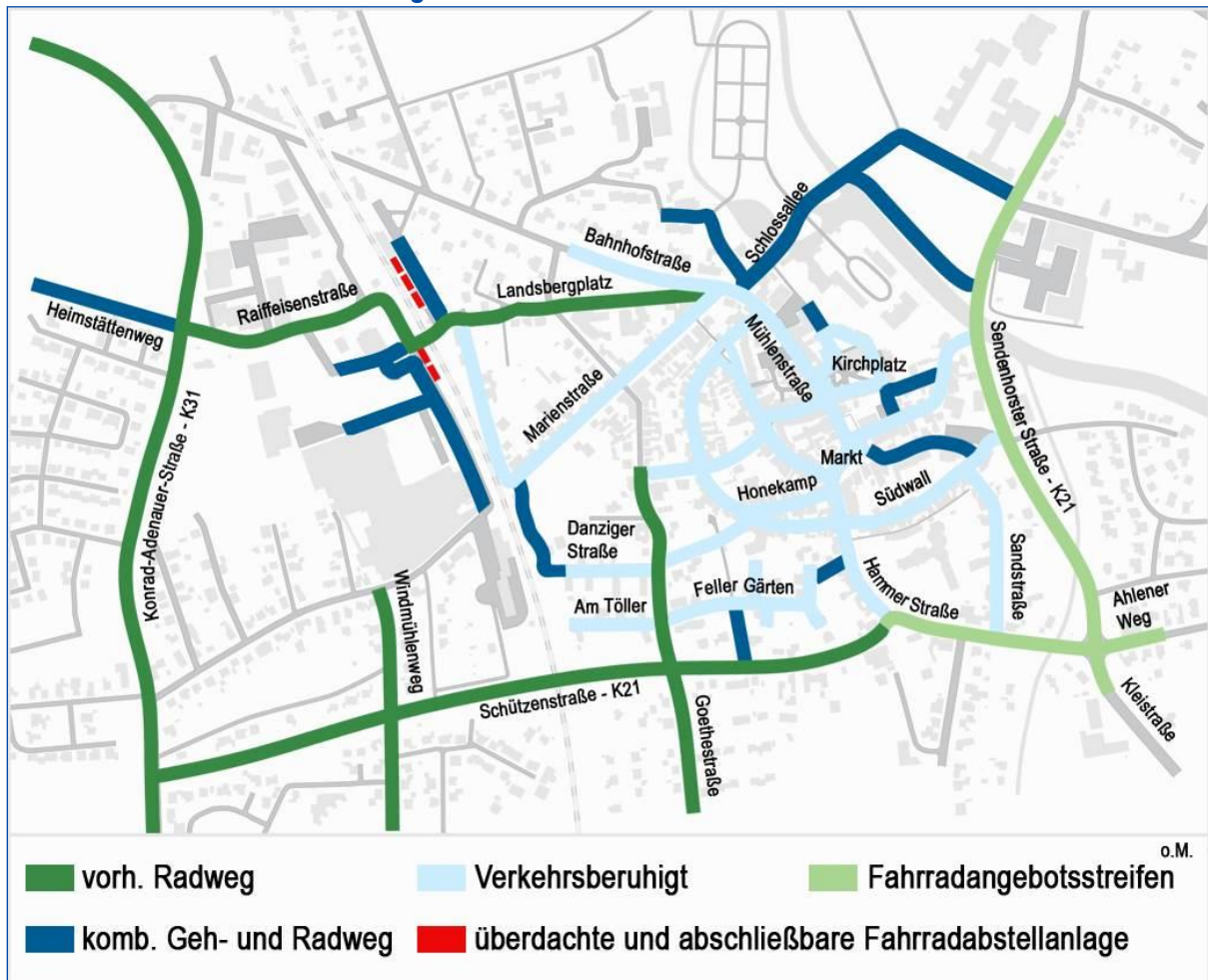
Quelle: Inhalt: Stadt Drensteinfurt; Darstellung Lp+b

Innerstädtisches Radwegenetz

In ländlich geprägten Regionen spielt bekannter Maßen das Fahrrad vor allem als Mittel der Freizeitgestaltung eine herausragende Rolle. Ausbaufähig ist die Bedeutung dieses Verkehrsmittels bei den alltäglichen Fahrten zum Einkaufen oder zur Arbeit. Hier sind die Entfernungen zu den Ober- und Mittelzentren, in denen die Arbeitsplätze und/oder Versorgungszentren angesiedelt sind, oft zu groß.

Die Stadt Drensteinfurt hat die regionalen und überregionalen Verbindungswege für den Fahrradverkehr gezielt ausgebaut, um den Fahrradverkehr zu fördern. Im Stadtkern selbst – um den es hier geht - wurden an den qualifizierten Straßen Radwege oder Fahrradangebotsstreifen angelegt, um die Sicherheit der Fahrradfahrer zu erhöhen. Es wurden zudem Radwege und kombinierte Fuß- und Radwege angelegt und Verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen, in denen alle Verkehrsteilnehmer gleiche Rechte genießen. Alle Einbahnstraßen im Stadtkern können von Radfahrern entgegen der vorgeschriebenen Fahrtrichtung befahren werden, um die Verbindungswege möglichst kurz zu halten.

Karte 6: Innerstädtisches Radwegenetz



Quelle: Inhalt: Gnegel, Stadt Drensteinfurt; Darstellung Lp+b

Ein besonderes Augenmerk im Radwegkonzept gilt den Verbindungen der Wohnquartiere zum ÖPNV-Verknüpfungspunkt Bahnhof Drensteinfurt, von dem aus täglich mehr als 120 Züge und vier Buslinien eine nahezu lückenlose Verbindung in die Nachbarstädte – vor allem Münster und Hamm – garantieren. An zentraler Stelle des Verknüpfungspunktes wurden beidseitig großzügige Fahrradabstellanlagen eingerichtet. In den mit 600 überdachten Fahrradständern ausgestatteten, in den eingefriedeten und zur Hälfte mit Türen verschlossenen Abteilen, lassen sich die Fahrräder trocken und diebstahlsicher abstellen. Für die geschlossenen Abteile sind bislang über 400 Schlüssel ausgegeben worden.

Die Fahrradabstellanlagen sind nicht mit den üblichen Drahtmatten aus Rundprofilen sondern mit Lichtgittern eingefriedet. Die waagrecht liegenden flachen Stäbe sind knapp drei Zentimeter breit und bieten damit einen gewissen Regenschutz ohne dass die Transparenz der Einfriedung gestört wäre.

Bei der Planung des Radwegnetzes ist der Verknüpfungspunkt Bahnhof Drensteinfurt das wichtigste Ziel. Er ist über zahlreiche Verbindungswege erreichbar und von dort aus sind alle innerstädtischen Ziele des Ortsteils Drensteinfurt ausgeschildert. Gäste der Stadt werden auf kürzestem Weg zu allen wichtigen Anlaufstellen der Stadt geleitet. Andererseits können alle Bewohnerinnen und Bewohner des Ortsteils Drensteinfurt auf kurzem Wege den Bahnhof bzw. den Busbahnhof erreichen, um von hier aus mit Bus oder Bahn in die Zentren zu reisen.

Ein weiterer Schwerpunkt des Radfahrkonzeptes ist das Schulzentrum an der Sendenhorster Straße. Es ist über verschiedene Strecken sicher erreichbar. Ausbaufähig sind die Geh- und Radfahrwege, die von der Schlossallee abzweigen. Diese Wege sind unbefestigt, sie sollen als wassergebundene Flächen gestaltet werden.

Im Stadtkern wurden im Rahmen des Möblierungskonzeptes seit 2009 sukzessive alle alten Fahrradständer gegen moderne Fahrradbügel ausgetauscht. Im Innenstadtbereich sind zusätzlich an allen wichtigen Plätzen, wie Marktplatz, und Einkaufsbereichen neue Fahrradbügel aufgestellt worden.

Abbildung 3: Impressionen der Fahrradabstellanlagen



alter Fahrradständer



moderne Fahrradbügel



Radfahrabstellanlage am Bahnhof



Fotos: Stadt Drensteinfurt



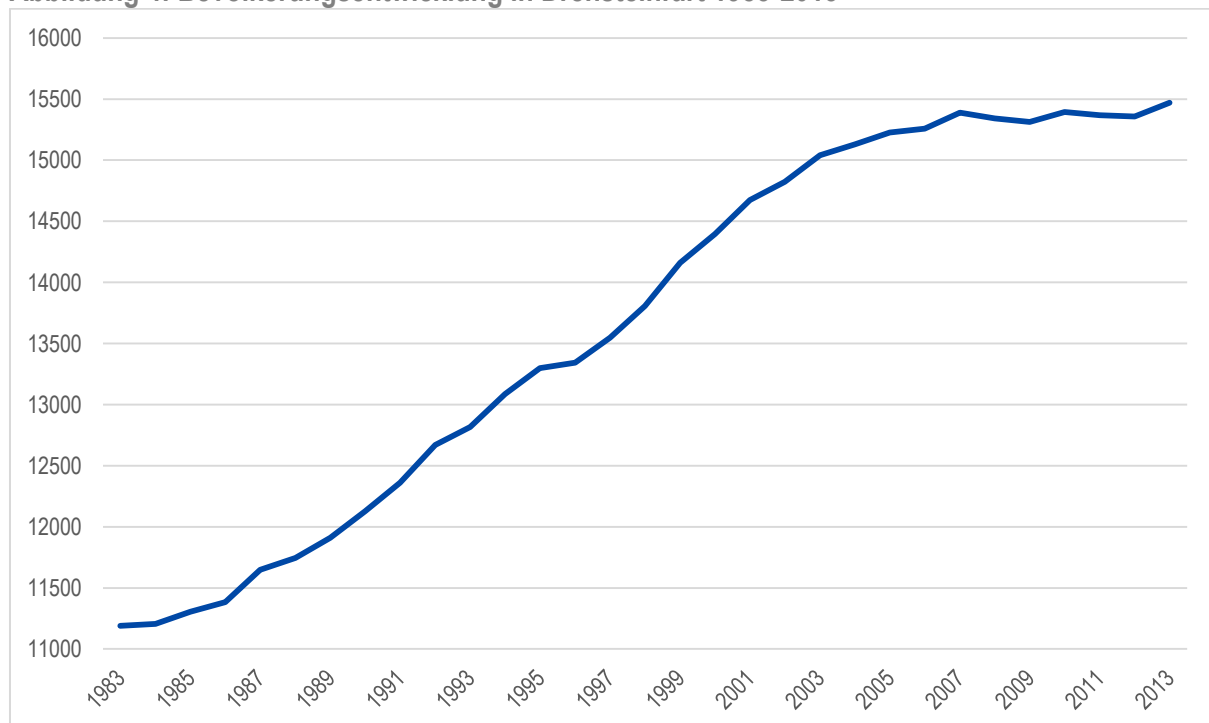
3.3 Demographische Entwicklung

Die Einwohnerzahl Drensteinfurts beträgt etwa 15.600 (Stand 01.01.2014). 57% der Einwohner leben im Kernort Drensteinfurt, 19% in Walstedde und 24% in Rinkerode. Seit 2007 ist die Verteilung der Bevölkerung auf die Ortsteile überwiegend konstant geblieben.

Allgemeine Bevölkerungsentwicklung

Seit den 1960er Jahren wächst die Einwohnerzahl Drensteinfurts kontinuierlich. Im Vergleich zu NRW ist Drensteinfurt bis in die 2000er Jahre überdurchschnittlich gewachsen. Im Jahr 2003 verzeichnete Drensteinfurt einen Bevölkerungszuwachs von knapp 35% gegenüber 1983. Seit Anfang der 2000er Jahre ist die Tendenz der Einwohnerzahl weiterhin steigend, jedoch mit deutlich geringeren Zuwachsraten als noch in den 1990er Jahren.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Drensteinfurt 1983-2013



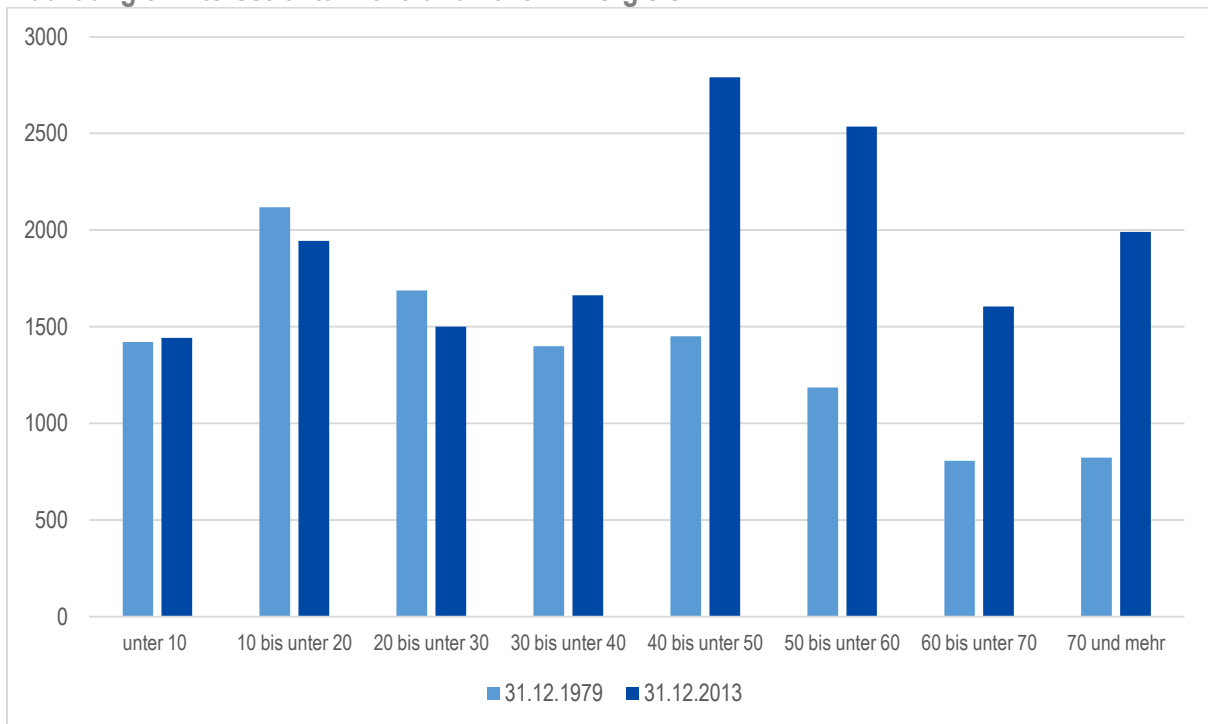
Quelle: Inhalt: IT.NRW 2014; Darstellung: büro frauns

Entwicklung der Altersstruktur

Im Jahr 2013 sind nach wie vor die meisten Einwohner Drensteinfurts der Gruppe der Erwerbsfähigen (18 - unter 65 Jahre) zuzurechnen. In Drensteinfurt sind dies 63,4% der Gesamtbevölkerung (NRW: 62,8%). Darauf folgt mit 19,5% die Gruppe der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren (NRW: 16,6%). Die Altersgruppe der Älteren über 65 Jahren weist einen Anteil von 17,2% auf (NRW: 20,5%). Die Stadt Drensteinfurt hat damit gegenüber dem Durchschnitt des Landes eine vergleichsweise junge Bevölkerung.

Aus der Gegenüberstellung der Jahre 1979 und 2013 wird jedoch deutlich, dass sich die prozentualen Anteile zugunsten der älteren Bevölkerungsgruppen, d.h. der Erwerbsfähigen im Alter von 40 bis unter 65 und der Älteren (65 Jahre und älter), verschieben. Mit der Veränderung des Altersaufbaus ist zudem ein Anstieg des Durchschnittsalters einhergegangen.

Abbildung 5: Altersstruktur 1979 und 2013 im Vergleich

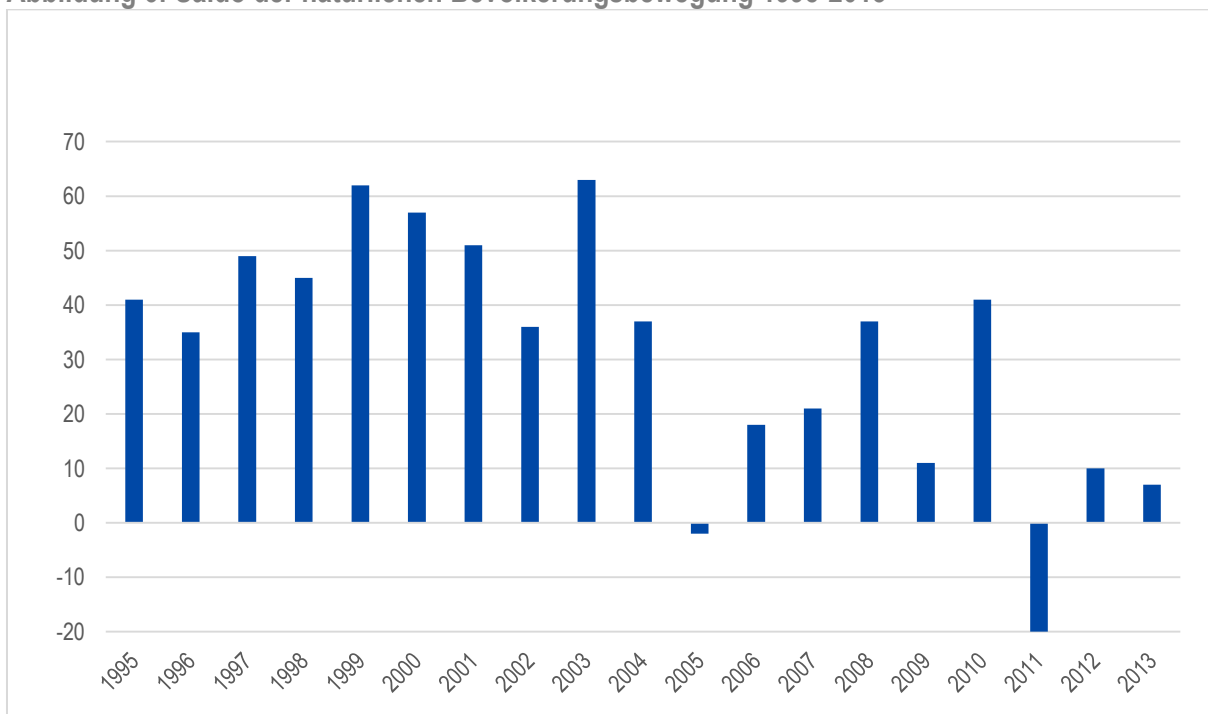


Quelle: Inhalt: IT.NRW 2014; Darstellung: büro frauns

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Seit Mitte der 2000er Jahre ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Trend rückläufig. Im Jahr 2011 ist der Saldo von Lebendgeborenen und Gestorbenen erstmals mit -20 Personen deutlich negativ. In den beiden darauf folgenden Jahren besteht jedoch wieder ein Geburtenüberschuss.

Abbildung 6: Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung 1995-2013

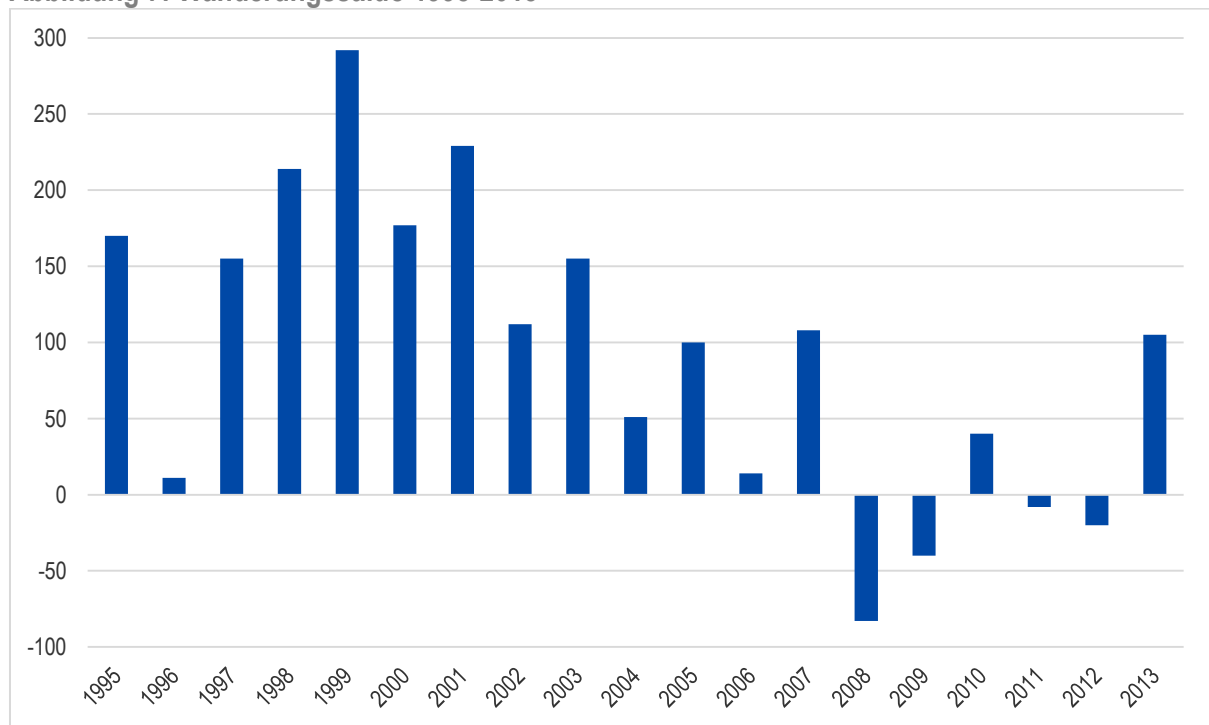


Quelle: Inhalt: IT.NRW 2014; Darstellung: büro frauns

Wanderungen

Seit den 2000er Jahren ist der Wanderungssaldo von Drensteinfurt rückläufig. In 2008 ist der Saldo mit einem Überschuss von 83 Fortgezogenen erstmals negativ. Bis 2012 ist der Wanderungssaldo überwiegend negativ, während er im Jahr 2013 mit einem Zuzugsüberschuss von 105 wieder deutlich positiv ist.

Abbildung 7: Wanderungssaldo 1995-2013



Quelle: Inhalt: IT.NRW 2014; Darstellung: büro frauns

Bei Betrachtung der unterschiedlichen Altersklassen hinsichtlich ihrem Wanderungsverhalten zeigt sich deutlich, dass die Fortzüge insbesondere auf die Altersklasse der 18-25 Jährigen fallen, die nach der Schule für Ausbildung oder Studium Drensteinfurt verlassen. Ziel der größten Fortwanderungsströme sind die Städte Münster, Hamm, Ahlen, Sendenhorst, Ascheberg und Dortmund. Die meisten Zuzüge entfallen auf die Altersklasse der 30-50 Jährigen und auf Kinder unter 18 Jahren und zeigen, dass Drensteinfurt insbesondere für junge Familien als Wohnstandort beliebt ist. Ursprung der größten Zuwanderungsströme sind ebenfalls Münster, Hamm, Ascheberg, Sendenhorst, Ahlen und Dortmund. Insgesamt zeigt sich dadurch eine hohe Bedeutung der Nahwanderungen hinsichtlich des Umfangs der Umzugsbewegungen.

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung

Laut der Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW im Jahr 2011 wird die Einwohnerzahl Drensteinfurts bis 2030 weiter ansteigen auf 16.173. Dies entspricht einem Wachstum um 5%. Das Wachstum wird dabei maßgeblich auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen sein.

3.4 Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie

Der Einzelhandel trägt entscheidend zur Vielfalt einer Gesamtstadt bei. Einzelhandelsbetriebe verschiedener Art und Größe gewährleisten nicht nur die regional nachfragewirksame Attraktivität des Innenstadtzentrums, sondern auch die wohnortnahe Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs. Eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur ist daher für die Lebensqualität innerhalb der Kommune, für die Ausstrahlung der Stadt in die Region und für die gesamtstädtischen künftigen Entwicklungsperspektiven unerlässlich. Um die Innenstadt Drensteinfurts als zentralen Versorgungsbereich zu stärken, wurde im Jahr 2010 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch das Büro Stadt + Handel erstellt und im Jahr 2013 aktualisiert und fortgeschrieben. Die folgende Darstellung der Einzelhandelssituation basiert auf den beiden Konzepten.

Die Zentrenstruktur von Drensteinfurt weist mit dem Innenstadtzentrum einen zentralen Versorgungsbereich auf. Daneben gibt es einen Sonderstandort an der Raiffeisenstraße und fünf Nahversorgungsstandorte (Rinkerode, Walstedde, Bahnhofstraße, Breemühle und Kleiststraße).

Tabelle 2: Vergleich des Verkaufsflächenbestands nach Lagebereichen 2007 und 2013

		Stadt + Handel 2007	Stadt + Handel 2013	Veränderung (innerhalb der Lagen)
Innenstadtzentrum	Verkaufsfläche (in m²)	2.500	2.100	-400
	Anteil	13%	10%	-19%
städtebaulich integrierte Lage (inkl. Breemühle, Bahnhofstr., Kleist- str.)	Verkaufsfläche (in m²)	12.380	13.150	+770
	Anteil	62%	64%	+5%
städtebaulich nicht integrierte Lage	Verkaufsfläche (in m²)	5.210	5.320	+110
	Anteil	27%	26%	+2%
Gesamt	Verkaufsfläche (in m²)	20.100	20.600	+500

Quelle: Inhalt: Stadt + Handel; Darstellung: büro frauns

Das Einzelhandelsangebot in Drensteinfurt umfasst in 2013 insgesamt 80 Betriebe. Im Vergleich zu 2007 ist die Anzahl der Betriebe um 6 gesunken während die Gesamtverkaufsfläche in Drensteinfurt von 20.100 m² auf 20.600 m² gestiegen ist. Damit entspricht die Entwicklung dem generellen Trend zur Konzentration der Strukturen im Einzelhandel. Zwar befindet sich der überwiegende Anteil des Verkaufsflächenangebots im Kernort Drensteinfurt, es sind jedoch nur ein Drittel der Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum angesiedelt. Zwei Drittel der Betriebe sind außerhalb verortet, wobei die beiden städtebaulich integrierten Standortbereiche Bahnhof und Breemühle, die in räumlicher Nähe zum Innenstadtzentrum liegen, einen Großteil der Verkaufsfläche auf sich vereinen und ihnen somit ebenfalls

ein gesamtstädtisches Gewicht zukommt. Der Verkaufsflächenanteil in der Innenstadt macht nur ca. 10 % aus und ist damit im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden vergleichbarer Größenordnung unterdurchschnittlich. Insgesamt betrachtet stellt sich das Einzelhandelsangebot im Innenstadtzentrum als schwach dar.

Die Entwicklungen zwischen 2007 und 2013 bestätigen dies: Die Verkaufsfläche im Innenstadtbereich hat sich um etwa 80 m² reduziert und die Anzahl der Leerstände hat sich auf drei erhöht, sodass die Entwicklung im Innenstadtzentrum als stagnierend zu bezeichnen ist. Die Verkaufsflächenbestände in den integrierten Streulagen (+ 660 m²) sowie an nicht integrierten Standorten (+ 110 m²) sind hingegen gestiegen.

Der Angebotsschwerpunkt im Innenstadtzentrum liegt auf dem kurzfristigen Bedarfsbereich. Im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich bestehen Sortimentslücken (z. B. Medien). Die Einzelhandelsstruktur ist sehr kleinteilig mit einer durchschnittlichen Ladenlokalgröße von etwa 90 m². Die Ladenlokalgrößen stehen somit dem wachsenden Flächenbedarf des Einzelhandels konträr gegenüber. Die im Februar 2013 drei ermittelten Leerstände sind auf immobilienbezogene Gründe zurückzuführen: Zuschnitt, Größe und Ausstattung werden den aktuellen Marktbedingungen nicht mehr gerecht.

Die Nachfragesituation in Drensteinfurt zeichnet sich in 2013 durch eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹ von 104,3 aus, die im Vergleich zu 2007 (100,0) relativ stark gestiegen ist. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt bei etwa 6.320 € je Einwohner und Jahr.

Gesamtstädtisch weist Drensteinfurt eine Einzelhandelszentralität² von 65 % auf, die als niedrig zu bewerten ist. Im kurzfristigen Bedarfsbereich weist Drensteinfurt eine hohe Eigenbindung der Kaufkraft auf, während im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich hohe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Trotz der grundzentralen Funktion ist die Kaufkraftbindung in diesem Bedarfsbereich ausbaufähig. Bedeutende Konkurrenzstandorte sind Münster, Hamm und Ahlen, die aufgrund der verkehrsgünstigen Lage Drensteinfurts den Kaufkraftabfluss begünstigen.

Struktur des Innenstadtzentrums

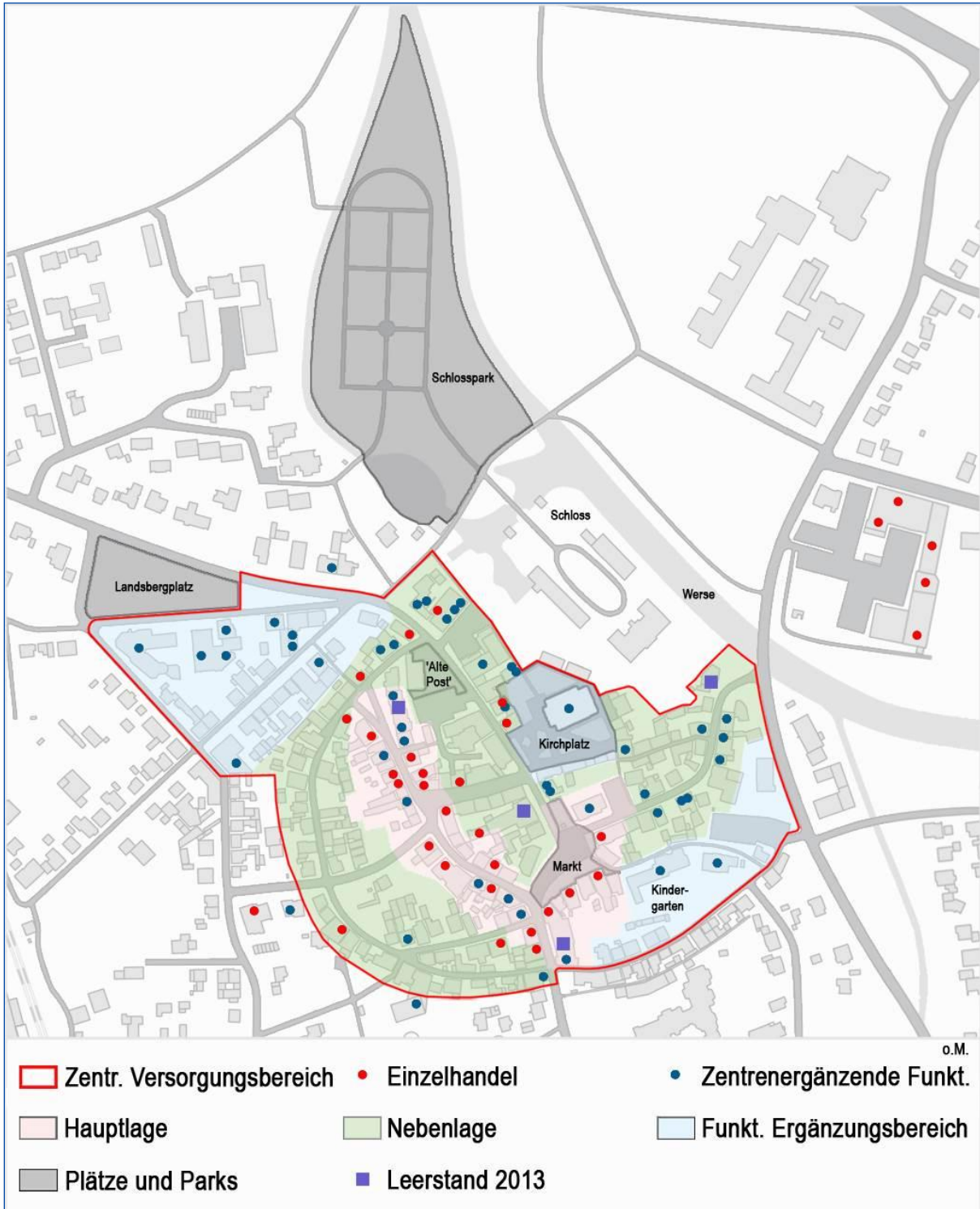
Der zentrale Versorgungsbereich des Innenstadtzentrums wird im Wesentlichen aus dem historischen Kern gebildet. Er umfasst die Wagenfeldstraße, Mühlenstraße, Markt, Landesbergplatz, Honekamp, West- und Südwall sowie Martin-, Münster- und Marienstraße. Das Innenstadtzentrum weist eine Verkaufsfläche von etwa 2.400 m² verteilt auf 27 Geschäfte auf.

Das Innenstadtzentrum lässt sich weiter differenzieren in eine Hauptlage, eine Nebenlage und einen funktionalen Ergänzungsbereich. Die Hauptlage bilden die Wagenfeldstraße, die Straße Markt, das westliche Ende der Münsterstraße und das nördliche Ende der Hammer Straße. Dort ist die überwiegende Zahl an Einzelhandelsbetrieben vorzufinden und sind wichtige Ankerbetriebe situiert. Die Nebenlage bilden die östliche Münsterstraße, die Straßen Honekamp und Westwall sowie die Mühlen- und Martinstraße. Dort ist der Einzelhandelsbesatz deutlich geringer und so wird die Nebenlage von weiteren Funktionen, wie Dienstleistungsfunktion, Gastronomie und auch der Wohnfunktion geprägt. Der funktionale Ergänzungsbereich trägt zum Funktionieren des Zentrums bei, zeichnet sich jedoch nicht durch Einzelhandelsbetriebe sondern durch Frequenzbringer wie die Volksbank und wichtige städtische Nutzungen und relevante Stellplatzanlagen aus.

¹ Kaufkraft im Einzelhandel eines Einwohners in Relation zum Bundesdurchschnitt (100)

² Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft

Karte 7: Versorgungs- und Angebotsstruktur in der Innenstadt



Quelle: Inhalt: Stadt + Handel; Darstellung Lp+b

Nahversorgungsstruktur

In Drensteinfurt sind vier Lebensmittelsupermärkte und drei Lebensmitteldiscounter ansässig. In jedem Ortsteil sind Lebensmittelmärkte vorhanden, aber es liegen trotzdem überall auch Wohnsiedlungsbereiche außerhalb einer fußläufigen Erreichbarkeit (700 m). In Drensteinfurt sind nordwestliche sowie südliche Bereiche betroffen, in Rinkerode westliche und in Walstedde nördliche Siedlungsgebiete. Insgesamt kann die räumliche Versorgung der Drensteinfurter Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln als angemessen bezeichnet werden. Aufgrund eines geringen Einwohnerpotenzials in den Ortsteilen Rinkerode und Walstedde scheint dort eine weitere Ansiedlung im Lebensmittelbereich unrealistisch. Im Kernort Drensteinfurt erschwert die Barrierewirkung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahntrasse die Problematik, da hierdurch das dort vorhandene Bevölkerungspotenzial nicht als Einheit gesehen werden kann.

Dienstleistungen und Gastronomie

Der Innenstadtbereich weist vereinzelte Dienstleistungsnutzungen auf, überwiegend befinden sich diese jedoch in den Randbereichen. Dabei handelt es sich zum größten Teil um kundenorientierte Dienstleistungen wie Friseure, Banken, Versicherungen, Ärzte und sonstige Praxen.

Im gesamten Stadtgebiet von Drensteinfurt gibt es 23 Gastronomiebetriebe³. 15 Betriebe befinden sich im Kernort Drensteinfurt. Die übrigen Betriebe verteilen sich auf Walstedde (3), Rinkerode (4) und Ameke (1). Von den Betrieben im Kernort befinden sich zehn im direkten Innenstadtbereich. Diese decken verschiedene Angebote vom Imbiss über Kneipen und Cafés bis Restaurants ab. Teilweise bieten die Betriebe auch Außengastronomie an. Auf dem Marktplatz fehlt ein außergastronomisches Angebot, ein solches ist jedoch zur Belebung des Platzes wünschenswert.

3.5 Wohn-Situation

Im Jahr 2005 hat die Stadt Drensteinfurt das Pestel Institut für Systemforschung e.V. beauftragt, Modellrechnungen zum Wohnungsbedarf und zur Baulandnachfrage in Drensteinfurt bis zum Jahr 2020 zu erarbeiten. Da keine aktuelleren Daten zu Wohnungsangebot und -nachfrage vorliegen, werden diese als Grundlage für die Beschreibung der Entwicklung der Wohn-Situation in Drensteinfurt genutzt. Zum Wohnungsbestand werden Daten des Zensus 2011 hinzugezogen.

Haushaltsentwicklung

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte ist einer der wichtigsten Einflussfaktoren auf den Wohnungsbedarf und die Wohnungsnachfrage.

In Drensteinfurt gibt es im Jahr 2004 6.055 Haushalte. Im Vergleich zu 1995 ist die Zahl der Haushalte um 23% relativ stark gestiegen – deutlich stärker als die Zahl der Erwachsenen (knapp 14%). Einhergehend mit dem Trend der Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, einer Reduktion der Erwachsenen pro Haushalt bei einer gleichzeitig steigenden Erwachsenenzahl (+16,6%) wird damals ein Anstieg der Haushalte bis 2020 um gut 1.200 (+20,4%) prognostiziert. Im Jahr 2011 gibt es 6.511 Haushalte in Drensteinfurt, was einem Anstieg von knapp 8% seit 2004 entspricht.

³ Stand: 2013

Wohnungsbau und Wohnungsbedarf

In 2011 sind gut 90% des Wohnungsbestands in Drensteinfurt freistehende Häuser und Doppelhäuser. Zwischen 1995 und 2004 überwiegt daher die Bautätigkeit für Einfamilienhäuser während der Geschosswohnungsbau stark rückläufig ist und in 2004 vollständig zum Erliegen kommt.

Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes setzt sich in 2004 wie folgt zusammen:

- 19% Altbaubestand (bis 1948)
- 19% Bestand der Wiederaufbauphase (1949-1968)
- 61% neuerer Wohnungsbestand (nach 1968)

Die Baualtersstruktur ist grundlegend für die zu erwartenden Wohnungsabgänge und die Attraktivität des Wohnens. Insbesondere Bestände aus der Wiederaufbauphase gelten als problematisch, da deren Bauqualität und die Wohnungszuschnitte nicht den gegenwärtigen Ansprüchen genügen. Die Abgangsrate der Wiederaufbauphase wird sich künftig weiter erhöhen und damit den Wohnungsabgang in Drensteinfurt bis 2020 maßgeblich bestimmen. Dieser ist über den Ersatzbedarf wiederum wesentlicher Bestandteil des Wohnungsbedarfs. Dabei ist davon auszugehen, dass vor allem Zusammenlegungen und nur in den wenigsten Fällen Abrisse Wohnungsabgänge ausmachen.

Der Wohnungsbedarf setzt sich aus zusätzlichen Haushalten und Wohnungsabgängen zusammen. In 2004 wird für den Zeithorizont 2020 ein Gesamtbedarf von 1.500 neuen Wohnungen⁴ prognostiziert. Rund 15% sind davon auf Ersatzbedarf zurückzuführen.

Zwischen 2005 und 2011 sind bereits 435 neue Wohnungen entstanden, überwiegend in Form von Einfamilienhäusern.

Wohnungsnachfrage

Die erstmalige Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern geht im Wesentlichen von Haushalten im Alter zwischen 30 und 45 Jahren aus. Zwischen 1995 und 2004 wurden in Drensteinfurt erheblich mehr Neubauten bezogen als freigezogene Gebäude aus dem Bestand. Im jährlichen Mittel (1995-2004) werden 41,4 Erstbezüge von Einfamilienhäusern pro 1.000 Personen der Altersgruppe 30-45 realisiert. Es wird davon ausgegangen, dass sich unabhängig vom Bestandsangebot 20% der Nachfrage auf Neubauten richten.

Schon in 2004 wird von einem deutlichen Rückgang des vermarktbareren Neubaus bis 2020 ausgegangen, da das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Bestand leicht zunimmt. Außerdem spricht der prognostizierte Rückgang der 30-45 Jährigen von gut 16% für einen Nachfragerückgang. Werden in 2004 noch 1.226 vermarktbarer Neubauten prognostiziert, ist aus heutiger Sicht von einer noch deutlich geringeren Nachfrage auszugehen, da die aktuelle Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2011 einen Rückgang der 30-45 Jährigen von 46% im Vergleich zu 2004 prognostiziert. Bei einer Zunahme überwiegend älterer Erwachsener ist dementsprechend davon auszugehen, dass der Bedarf an Geschosswohnungsbau hingegen deutlich höher sein wird als noch 2004 angenommen (315 WE).

⁴ Wird die aktuellste Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2011 zugrunde gelegt, so erfolgt zwischen 2004 und 2020 lediglich ein Wachstum von 3% anstelle von 11,5%. Dementsprechend wird die Zahl der zusätzlichen Haushalte geringer ausfallen, sodass der Wohnungsbedarf aus aktueller Sicht weniger als 1.500 Wohnungen betragen wird.

4 _ Das Integrierte Handlungskonzept „Innenstadt Drensteinfurt“

4.1 Arbeits- und Beteiligungsprozess

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Fördermittel aus dem Stadterneuerungsprogramm des Landes ist die Einbettung aller Konzepte in ein Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Drensteinfurt. Ziel dieses Integrierten Handlungskonzeptes ist es, die bestehende Situation detailliert zu untersuchen, Defizite zu identifizieren, positive Elemente und Strukturen zu ermitteln und Leitbilder und Planungsziele vor dem Hintergrund der angestrebten Innenstadtentwicklung zu formulieren. Abschließend wird ein Handlungs- und Maßnahmenkonzept aufgestellt.

Aufgaben eines Integrierten Handlungskonzeptes

- ganzheitliche Betrachtung der Innenstadt, Untersuchung der aktuellen Bestandssituation,
- Zusammenführung der Ergebnisse bisheriger Untersuchungen, Planungen und Prozesse,
- Definition von Zielen und Maßnahmen zur Sicherung und Stärkung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen,
- Formulierung konkreter Handlungsfelder und Maßnahmen für einen überschaubaren Zeitraum,
- Bildung der Grundlage für die Förderung von Maßnahmen der Stadtentwicklung /Stadterneuerung.

Das Zusammenwirken von öffentlichen und privaten Akteuren ist Ziel und Voraussetzung für die Förderung.

Konzepte, Gutachten und Planungen

Für die Stadt Drensteinfurt wurde in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Konzepten, Gutachten und Planungen erarbeitet. Diese Planungen wurden gebündelt und sind in das Integrierte Handlungskonzept eingeflossen.

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2010 erstellt, 2013 Teilfortschreibung, Stadt + Handel, Dortmund)
- Stadtentwicklungskonzept 2020+ und Vorschläge AK Stadtentwicklung (Herr Tewes)
- Gestaltungskonzept (Büro Neidhardt), Möblierungskonzept (Büro Neidhardt)
- Gestaltung Marktplatz (Büro Gnegel)
- Gestalterische Untersuchung ehemaliger Eingang Schloss (Büro Neidhardt)
- Befragung Marktplatz (Verkehrsführung)
- Gassenkonzept

Beteiligungsprozess

Das Integrierte Handlungskonzeptes Innenstadt Drensteinfurt wurde in einem kompakten und zielführenden Beteiligungsverfahren weiter qualifiziert und abgestimmt. Die nachfolgend dargestellten Beteiligungsangebote wurden durchgeführt:

Auftaktveranstaltung 09. September 2013

Schwerpunkte

QUALITÄTEN

Welche Qualitäten hat die Innenstadt von Drensteinfurt? _ *Was ist heute schon richtig gut?*

HANDLUNGSBEDARFE

Wo haben wir in der Innenstadt von Drensteinfurt Handlungsbedarf? _ *Wo müssen wir aktiv werden?*

IDEEN

Welche ersten Ideen haben Sie für die Innenstadt von Drensteinfurt? _ *Was müssen wir anpacken?*

Arbeitskreise

Städtebau Verkehr

04. November 2013
20. Januar 2014

Einzelhandel Dienstleistung Gastronomie

18. November 2013
23. Januar 2014
18. März 2014

Wohnen

09. Dezember 2013

Schwerpunkte

ZIELE

Was sind die grundsätzlichen Ziele für die Innenstadt von Drensteinfurt? _ *Was wollen wir erreichen?*

PROJEKTE

Was sind die konkreten Projekte für die Innenstadt von Drensteinfurt? _ *Was wollen wir anpacken?*

Abschlussveranstaltung 08. Mai 2014

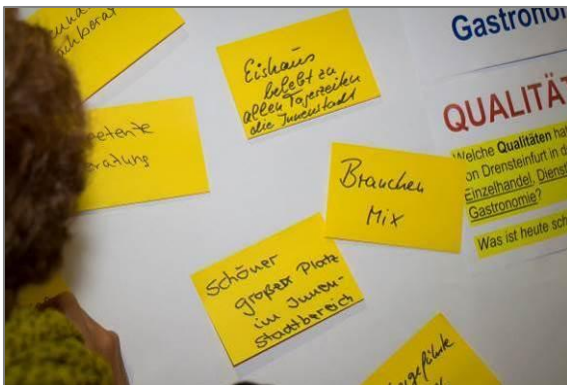
Schwerpunkte

Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse der gemeinsamen Arbeit in den drei Arbeitskreisen

Verständigung auf die Inhalte des Integrierten Handlungskonzeptes

Begleitet wurde der öffentliche Beteiligungsprozess von einer Lenkungsgruppe, der neben Vertreter/innen aus der Verwaltung die Fraktionen aus dem Rat der Stadt Drensteinfurt sowie Vertreter/innen der Interessengemeinschaft Werbung für Drensteinfurt e.V. angehörten.

Abbildung 8: Impressionen des Beteiligungsprozesses (Lenkungsgruppe, Auftakt- und Abschlussveranstaltung)



Fotos: Stadt Drensteinfurt, Martin Fels und büro frauns

4.2 Qualitäten und Handlungsbedarfe

Das Integrierte Handlungskonzept für die Innenstadt von Drensteinfurt konzentriert sich in der beschriebenen Gebietskulisse auf drei Handlungsfelder, in denen (zum Teil erhebliche) Entwicklungsnotwendigkeiten bestehen.

Handlungsfeld I

Städtebau und Verkehr

Handlungsfeld II

Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie

Handlungsfeld III

Wohnstandort Innenstadt

Für alle drei Handlungsfelder wurden im Rahmen der Auftaktveranstaltung die Qualitäten und Handlungsbedarfe aus Sicht der Drensteinfurter Bürgerschaft identifiziert.

Die Einschätzungen und Wahrnehmungen der Öffentlichkeit sind nachfolgend zusammengestellt.

QUALITÄTEN Städtebau und Verkehr	HANDLUNGSBEDARFE Städtebau und Verkehr
<p>Marktplatz</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Marktplatz: schöner, großer Platz 	<p>Marktplatz</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ unterschiedliche Aussagen zur zukünftigen Verkehrssituation auf dem Marktplatz: Marktplatz für Autos sperren – Einrichtung einer Einbahnstraße – Status Quo erhalten ▪ kein Verkehr auf Marktplatz (Platz vor dem Eishaus kann sich ausweiten - Raum zum Verweilen) ▪ Tiefgarage unter dem Marktplatz ▪ unklare Verkehrsführung am Marktplatz ▪ „lange Wege“ für Fußgänger am Marktplatz, Wege nur am Rand (schwieriges Überqueren des Marktplatzes für Fußgänger) ▪ Marktbrunnen gehört nicht an den Rand, mehr in die Mitte, dahin wo Maibaum steht ▪ geringe Aufenthaltsqualität durch zu viele Parkplätze am Marktplatz

QUALITÄTEN Städtebau und Verkehr	HANDLUNGSBEDARFE Städtebau und Verkehr
<p>Städtebau / Gestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ historische Substanz: Straße und Hochbau ▪ baulich geschlossenes Innenstadtbild ▪ kurze Wege 	<p>Städtebau / Gestaltung / Orientierung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ historische Bausubstanz erhalten und in Szene setzen (Stärkung des individuellen Gesichts der Stadt) ▪ sehr schöne Gassen, aber Beschilderung schlecht (außer bei „Nachthemdgasse“); Gassen sehen z.T. „gammelig“ aus ▪ fehlende bzw. unzulängliche Wegweisung an der Bahnstufunterführung (Ladestrang) zur Innenstadt (auswärtige Radler finden die Innenstadt nicht) ▪ optische Öffnung des Kirchplatzes St. Regina zur Mühlenstraße; Beseitigung des Brunnens aufgrund der Barrierewirkung ▪ gesamte Innenstadt gleich pflastern (Zusammengehörigkeit, auch Wagenfeldstr.)
<p>Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkscheibe 2 h ▪ kostenloses Parken (für Anwohner) ▪ Parkplätze vorhanden ▪ 20er Zone (verkehrsberuhigter Geschäftsbereich) ▪ Radfahrer überall frei (gegen Einbahnstraße) 	<p>Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ schlechte Pflasterung: Fußwege zu glatt! ▪ Fußgänger und Radfahrer werden in der Mühlenstraße durch Verkehrsführung an den Rand gedrängt (gefährlich für Kinder) ▪ Vorrang für Fußgänger und Radfahrer in der Innenstadt ▪ deutlich gekennzeichnete Radwege ▪ Stolperkanten für Radfahrer entfernen ▪ Wagenfeldstraße als Fußgängerzone ▪ Tempo-20-Zone gut, aber nur wenige halten sich dran ▪ Insg. zu wenig Parkplätze im Zentrum
	<p>Barrierefreiheit</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inklusion: Barrierefreiheit nicht vergessen
	<p>Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bürgerzentrum zur Belebung der Innenstadt über Geschäfte und Büros hinaus ▪ stärkere Einbeziehung und Vermarktung des Schlosses und Verbesserung der Zuwegung ▪ Spielplatz im Schlossgarten wieder zugänglich machen

QUALITÄTEN Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie	HANDLUNGSBEDARFE Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie
<p>Angebot / Branchen / Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ inhabergeführte Geschäfte ▪ kleine Fachgeschäfte mit persönlichem Charakter ▪ vorhandene Geschäfte gut und beliebt ▪ Branchenmix ▪ Mix von Gastronomie und Einzelhandel ▪ Nischenangebote ▪ Spezialisten vor Ort ▪ bei uns können auch Menschen mit großen Füßen Schuhe finden ▪ Ich kann mich komplett einkleiden! ▪ zuverlässige, kompetente Handwerker ▪ Wochenmarkt mit hoher Angebotsqualität ▪ Eishaus belebt zu allen Tageszeiten die Innenstadt ▪ freundliche und kompetente Fachberatung ▪ schöne, persönliche Atmosphäre 	<p>Angebot / Branchen / Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zu wenig Geschäfte, besonders am Marktplatz ▪ zu wenig Auswahl an Einzelhandelsgeschäften ▪ es fehlen „Magneten“ (Frequenzerzeuger) ▪ Agglomeration von vielen, kleinen, schönen Geschäften schaffen ▪ Bioladen fehlt⁵ ▪ Kleidung für Jugendliche fehlt ▪ mehr Geschäfte für junge Leute, damit die in Drensteinfurt einkaufen ▪ Ich kann mich nicht komplett einkleiden! ▪ Präsenz der Geschäftsleute im Internet ▪ gleiche Öffnungszeiten der Geschäfte ▪ Wochenmarkt zum Marktplatz ▪ zu wenig Außengastronomie ▪ keine/wenig Speiselokale ▪ fehlende (gemütliche) Gastronomie, z.B. Bäcker im Caféstil ▪ ein gutes Hotel fehlt (bzw. Unterkünfte insbesondere für die Radtouristen)
	<p>(Handels-) Immobilien</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschäftslokale in passenden Größen fehlen ▪ wenig Verkaufsfläche ▪ inhomogene Bausubstanz sowie Gestaltung der Gebäude und Fassaden ▪ Optik der Ladenflächen in Teilen nicht ansprechend ▪ Optik der Schaufenster in Teilen nicht ansprechend ▪ Umnutzung von ehemaligen Ladenflächen in Büro- und Praxenflächen bzw. Wohnraum („durchlöcherter Einzelhandelspräsenz“) ▪ Teile der Geschäftsbereiche sind nicht erkennbar

⁵ Bioladen „Bioinsel“ am 27.9.2014 eröffnet

QUALITÄTEN Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie	HANDLUNGSBEDARFE Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie
<p>Aufenthalts- / Verweilqualität</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ schöner großer Platz im Innenstadtbereich ▪ gute Verweilmöglichkeiten (aber nicht so attraktiv) 	<p>Aufenthalts- / Verweilqualität / Gestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Marktplatz lädt nicht zum Verweilen ein ▪ Verweilen auf dem Markt bieten ▪ Junggesellenbrunnen ist zu wuchtig bewachsen und verdeckt Geschäft ▪ Brunnen besser hervorheben ▪ alte Fachwerkhäuser erhalten, um damit Beziehungspunkte und Flair zu schaffen / zu lassen ▪ attraktive Gestaltung der Wagenfeldstraße und Zugehörigkeit zu Innenstadt sichtbar machen ▪ einheitlicher Auftritt bzw. Kennzeichnung der Innenstadt durch identische Pflasterung, Beleuchtung, Möblierung, etc.
<p>Erreichbarkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ alles mit Rad oder zu Fuß erreichbar (nicht zu weitläufig) ▪ Werseradweg führt über Mühlenstraße 	<p>Verkehr / Erreichbarkeit / Orientierung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ mehr Parkflächen ▪ deutlich mehr Parkplätze nötig ▪ Dauerparker Innenstadtbereich ▪ Einbahnstraße Marktplatz, um Platz zum Verweilen zu schaffen ▪ Verringerung der Parkplätze an der kurzen Straße (Erhöhung der Qualität für Fußgänger) ▪ Geschäfte sind für Außenstehende schwer zu finden, v.a. Wagenfeldstr. (Ausschilderung nötig) ▪ Innenstadtplan als Wegweiser mit Geschäftsstandorten an den Eingängen der Innenstadt, z.B. an den Stadttoren
<p>Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Drensteinfurt ist für Besucher (insbesondere Radtouristen) interessant (steigendes Potenzial) ▪ öffentliches Bücherregal 	<p>Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ was anderes bieten als Großstädte (Besonderheiten) ▪ Stärken herausstellen ▪ Museum zum Verweilen und als Anker ▪ Besichtigungsmöglichkeiten (bei schlechtem Wetter): Kirche, Synagoge, Alte Post sind geschlossen („Wo erfährt man Geschichte im Dorf?“) ▪ Schlossbesichtigungsmöglichkeit fehlt

QUALITÄTEN Wohnen	HANDLUNGSBEDARFE Wohnen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ gutes Wohnumfeld ▪ ruhiges Wohnen ▪ kurze Wege, gute Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Dienstleister und sozialen Einrichtungen ▪ Parkplätze sind vorhanden ▪ ÖPNV vorhanden (Bahn, Bus, Taxibus, Fahrradabstellanlagen, P&R) ▪ nahe Gastronomieangebote ▪ gute Infrastruktur: Altenheim, Kindergarten, Geschäfte ▪ Schlossgarten, Schlossumfeld, bronzenes Pferd des Rennverein Drensteinfurt e.V., Kinder spielen im Schlosspark, wird genutzt für Feste, Kultursommer, Schützenfeste 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Linne (Wegführung Südwall und Sandstraße) ▪ wenige Parkplätze in Wagenfeldstraße ▪ Anwohner an der Wagenfeldstraße suchen Stellplätze

4.3 Ziele in den Handlungsfeldern

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse sowie der identifizierten Qualitäten und Handlungsbedarfe in der Innenstadt von Drensteinfurt wurden im Beteiligungsprozess in den Handlungsfeldern die nachfolgend zusammengestellten Ziele priorisiert.

Handlungsfeld I

Städtebau und Verkehr

ZIELE _ STÄDTEBAU

Inwertsetzung des Marktplatzes (insb. im Hinblick auf Gestaltung und Funktionen)

Erhalt und Herausstellung der historischen Bausubstanz

Erhalt und Herausstellung der Innenstadtstruktur (insb. der Gassen)

Schaffung eines baulich und gestalterisch geschlossenen Innenstadtbildes (insb. Pflasterung)

Erhalt, Pflege und Weiterentwicklung der Blumen, Pflanzbeete und des Baumbestandes

Weiterentwicklung einer barrierefreien Innenstadt

Weiterentwicklung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt insgesamt
(damit auch Verlängerung der Verweildauer und Förderung des Wohlfühlens)

Überprüfung und Ergänzung der Innenstadtmöblierung

ZIELE _ VERKEHR

Flüssigen und „defensiven“ Verkehr in der Innenstadt ermöglichen.

Die Innenstadt muss mit dem **Auto erreichbar bleiben**.

Erreichbarkeit der Innenstadt für **alle Verkehrsteilnehmer/innen** sicherstellen.

Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer/innen ermöglichen.

Parkplätze für Autos und Fahrräder in der Innenstadt vorhalten.

Aufenthaltsqualität in der Innenstadt durch die **Verkehrsführung** verbessern.

Barrierefreie Innenstadt: höhengleicher Ausbau des Straßenraums.

Innenstadt durch **einheitliche Pflasterung** erkennbar machen.

Orientierung und **Wegweisung** in der Innenstadt verbessern.

Handlungsfeld II

Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie

Im Handlungsfeld Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie wurde zunächst ein Profil für den Handelsstandort Innenstadt Drensteinfurt erarbeitet, das sich an folgenden Merkmalen orientieren soll:

QUALITÄT

_ bei Beratung, Service und Produkten

INDIVIDUALITÄT

_ bei Produkten und Sortimenten

SPEZIALISIERUNGEN

_ das gibt es „nur“ in Drensteinfurt

DRENSTEINFURTER VIELFALT

_ Besonderheiten und „Normalos“

Ziele **_ IMMOBILIEN**

Bild / Optik

- Erscheinungsbild der Immobilien insgesamt verbessern
- Erscheinungsbild der Schaufenster optimieren
- Erscheinungsbild der Ladenflächen verändern
- Erkennbarkeit des Handelsbereiches verbessern

Flächen

- Flächen schaffen: potenzielle Handelsflächen im Bestand aufspüren und qualifizieren
- bestehende Flächen optimal nutzen
- bestehende Handelsflächen in der Innenstadt nicht „fremd“ umnutzen

Eigentümer

- Immobilienwerte steigern
- Eigentümer von (gewerblich genutzten) Immobilien vernetzen
- Eigentümer von (gewerblich genutzten) Immobilien beraten

Ziele _ BRANCHENMIX

Grundsätzlich

- Kundenfrequenz in der Innenstadt deutlich steigern

Nutzungen insgesamt

- attraktive und funktionierende Nutzungen etablieren
- Branchen und Sortimente identifizieren, die das Handelsprofil der Innenstadt ergänzen und abrunden

Nutzungen und Gebäude

- die richtigen Nutzungen für Flächen aufspüren (Was eignet sich für welche Immobilie?)
- Gebäude / Flächen für Nachfrager anpassen (zeitgemäße Ladenflächen anbieten können)
- temporäre Ansiedlungen forcieren (z.B. auch beim Umgang mit Leerstand)

Ziele _ MARKETING

Grundsätzlich

- dem Handelsstandort „Innenstadt Drensteinfurt“ ein Gesicht geben
- Temperament zeigen
- Leistungsfähigkeit der Unternehmen und des Standortes unterstreichen
- gemeinsam auftreten

Zielgruppe: Bürger, Kunden / Touristen

- Aufmerksamkeit erzeugen und wahrnehmbar werden
- als eine „Adresse“ auftreten
- den Handelsstandort „Innenstadt Drensteinfurt“ emotionalisieren
- Kunden binden und neue Kunden gewinnen

Zielgruppe: Unternehmen und Investoren

- aktiv in die Unternehmensakquisition einsteigen
- den Investitionsstandort „Innenstadt Drensteinfurt“ bekannt machen
- ökonomische Perspektiven für Unternehmen aufzeigen

Handlungsfeld III

Wohnstandort Innenstadt

WOHNEN _ THEMEN, mit denen sich Drensteinfurt beschäftigen muss

Im Beteiligungsprozess ist deutlich geworden, dass beim Thema „Zukunft des Wohnens in der Innenstadt“ bei vielen Bürgerinnen und Bürgern noch kein ganz dringender Handlungsbedarf gesehen wird. Es wurden jedoch Themen diskutiert, die zumindest mit einer mittelfristigen Perspektive für die Innenstadt bearbeitet werden müssen. Dazu gehören:

- die Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in der Innenstadt von Drensteinfurt
- die Entwicklung von Wohnbedarfen (quantitativ) und Wohnansprüchen (qualitativ, finanziell)
- die Veränderung von Wohnformen (demografischer Wandel, vielfältige Lebensstile, Flexibilität, ...)
- die Berücksichtigung von Baustilen, die dem Bild und der Gestalt der Innenstadt gerecht werden
- das Aufspüren von Wohnbauflächen / Potenzialflächen (in der Innenstadt und im Bestand)
- der Umgang mit Wohnungsneubau
- der Umgang mit Wohnungen im Bestand (Modernisierungen, Umbau, Leerstände)
- das Angebot von wohnbegleitenden (Dienst)Leistungen
- die Weiterentwicklung der Infrastruktur (verkehrlich, sozial, medizinisch, ...)
- die perspektivische Notwendigkeit eines Wohnstandortmarketings, das die Qualitäten des Wohnens in der Innenstadt von Drensteinfurt kommuniziert

Als perspektivisch notwendig wird die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes „Wohnen in Drensteinfurt“, mit dem Schwerpunkt Innenstadt, als notwendig erachtet. Gleichzeitig wurde der Wunsch geäußert, (Beratungs-) Veranstaltungen für Immobilieneigentümer durchzuführen, um diese für das Thema „Zukunft des Wohnens“ in der Innenstadt von Drensteinfurt zu sensibilisieren.

4.4 Maßnahmen in den Handlungsfeldern

Um die gemeinsam vereinbarten Ziele für die Innenstadt von Drensteinfurt zu erreichen, sind für alle drei Handlungsfelder konkrete Projekte und Maßnahmen entwickelt worden, welche die Entwicklung des Stadtzentrums in den nächsten Jahren bestimmen sollen. Diese werden im Folgenden ausführlich vorgestellt. Eine tabellarische Projektübersicht inklusive Kostenschätzung, Finanzierung und geplantem Realisierungszeitraum befindet sich in Kapitel 5.

Handlungsfeld I

Städtebau und Verkehr

Im Handlungsfeld I sind sechs städtebauliche bzw. verkehrliche Maßnahmen vorgesehen, die verschiedene Teilbereiche des Innenstadtgebiets betreffen:

- Umgestaltung des Marktplatzes
- Schlossallee
- Attraktivierung der Innenstadtstraßen
- Gestaltung durch Grünstrukturen
- Gassenkonzept (perspektivisch)

Umgestaltung des Marktplatzes

In den 1980er Jahren ist der Marktplatz als zentraler Teil der Umbaumaßnahmen in der Drensteinfurter Innenstadt ansprechend umgebaut worden. Die Befestigung aus dem mit dem Ausbau ausgewählten Naturstein hat sich jedoch im Laufe der Jahre als zunehmend unzuverlässig erwiesen; die jährlich immer wieder auftretenden Schäden durch die Wintermonate haben einen Umfang angenommen, der einen Kompletttausch der Befestigung zwingend notwendig macht.

Darüber hinaus besteht seitens der Bevölkerung bereits seit längerem der Wunsch, die im damaligen Entwurfskonzept bewusst sehr offen gehaltene Verkehrsführung im zentralen Platzbereich wesentlich deutlicher zu definieren. In diesem Zusammenhang haben in den vergangenen Jahren mehrere Bürgerbeteiligungsverfahren (Marktplatz-Umfragen 2009 und 2013, Diskussionen und Vorschläge im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2012) stattgefunden, stets mit dem Ziel, die Vor- und Nachteile zwischen offenen und restriktiven Verkehrsführungen zu diskutieren und eine für die Stadt Drensteinfurt bzw. den Marktplatz angemessene Lösung zu finden. Ein weiteres Ergebnis dieser Beteiligungsverfahren ist der Wunsch nach einer klar herausgearbeiteten Aufenthaltszone innerhalb des Platzes, ggf. unter Neuplatzierung des Marktbrunnens.

Abbildung 9: Impressionen des Marktplatzes (inkl. Marktplatz-Umfrage 2013)

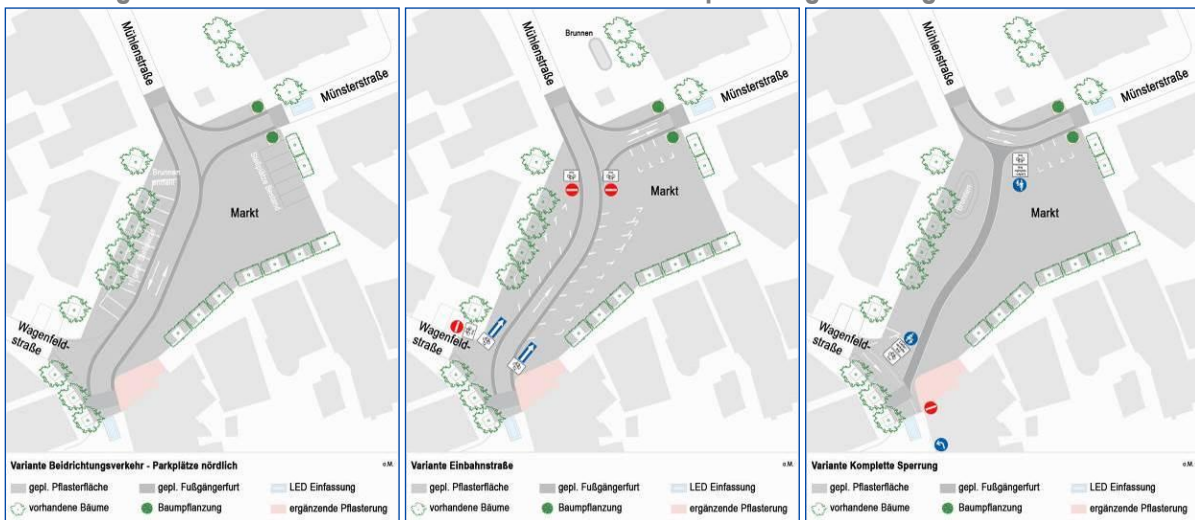


Fotos: Stadt Drensteinfurt

Ebenfalls als konkrete Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen wurden in den Zufahrten Hammer Straße und Mühlenstraße bereits zwei Furten angelegt, um den in Richtung Marktplatz rollenden Autoverkehr zu sensibilisieren sowie die Querungen für Fußgänger und Radfahrer in diesen Bereichen durch die Anlage von Aufstell- und Sichtbereichen zu verbessern.

Auf Grundlage der letzten Bürgerbeteiligung wurden drei Vorentwürfe zur künftigen Gestaltung des Marktplatzes erstellt. Allen Varianten gemeinsam ist die Erneuerung des kompletten Oberbaus des Marktplatzes. Aus Kostengründen soll diese nicht aus Naturstein, sondern aus Betonstein erfolgen. Hinsichtlich der Verkehrsführung variieren die Vorentwürfe. Zwei der Vorentwürfe favorisieren eine künftig klar eingefasste Fahrbahn niveaugleich zu den angrenzenden Platzbereichen, die den Fahrverkehr auf kürzestem Weg über den Platz leitet und, je nach Variante, einen Einbahn- bzw. Zweibahnverkehr zulässt. Eine dritte Variante nimmt den Marktplatz komplett aus dem Verkehrsnetz und leitet die Verkehre über andere Straßen in die Innenstadt.

Abbildung 10: Überblick über die Varianten für die Marktplatzumgestaltung



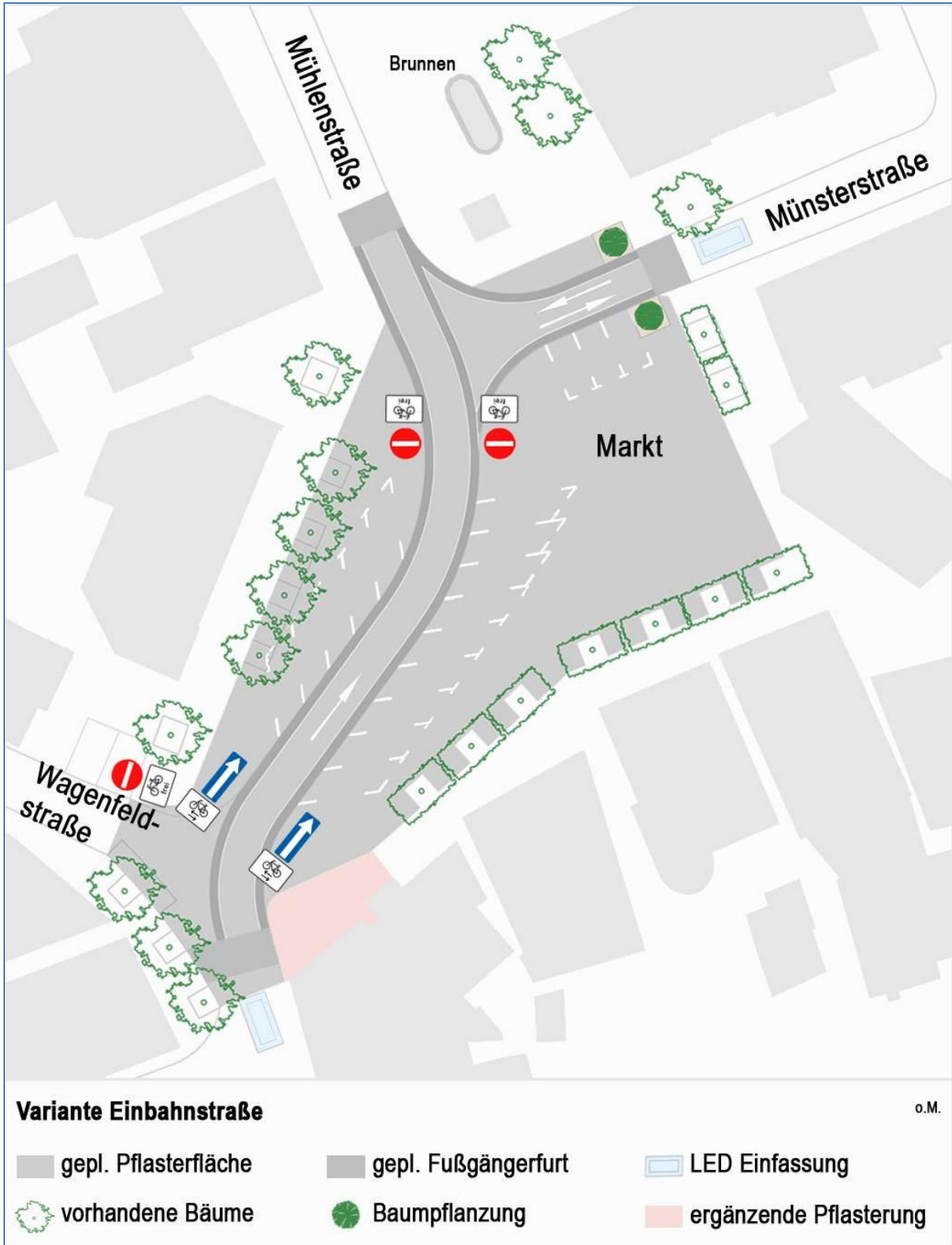
Quelle: Inhalt: Gnegel; Darstellung Lp+b (große Kartendarstellungen befinden sich auf den folgenden Seiten)

Karte 8: Marktplatzumgestaltung – Variante 1



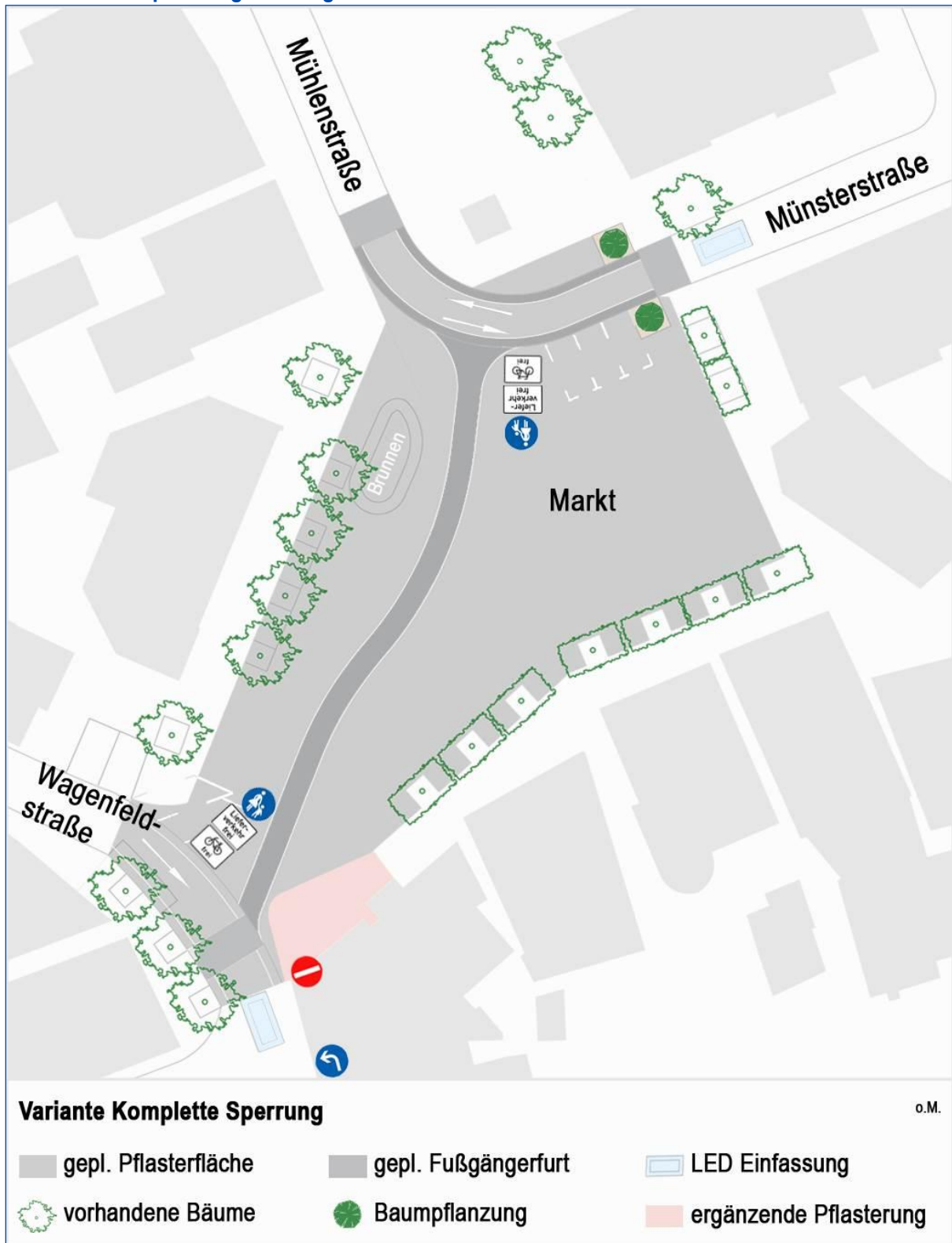
Quelle: Inhalt: Gnegel; Darstellung Lp+b

Karte 9: Marktplatzumgestaltung – Variante 2



Quelle: Inhalt: Gnegel; Darstellung Lp+b

Karte 10: Marktplatzumgestaltung – Variante 3



Quelle: Inhalt: Gnegel; Darstellung Lp+b

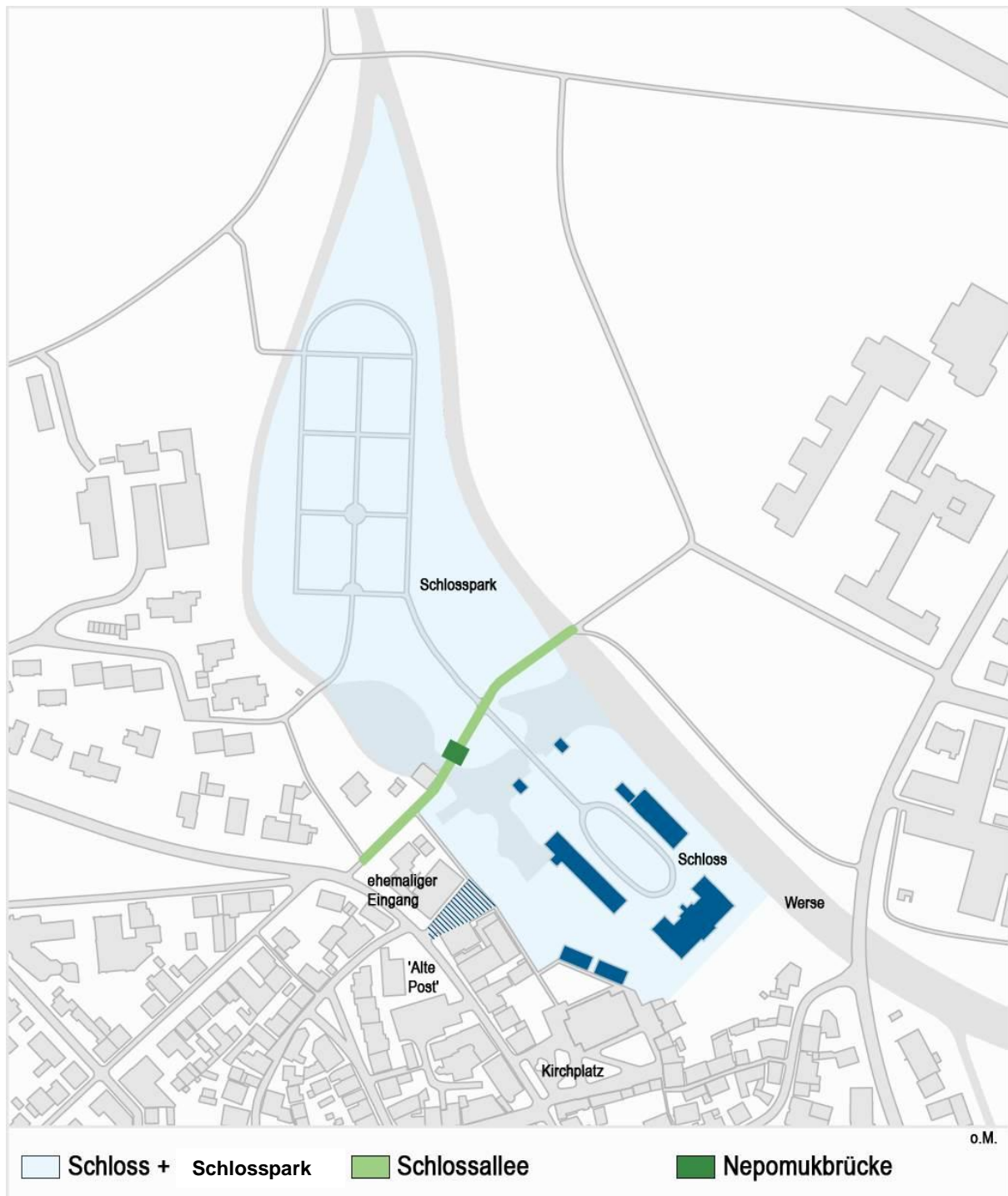
Der derzeitige Stand der Prüfung und weiteren Abstimmung favorisiert eine Beibehaltung des Zweibahnverkehrs auf einer zwar niveaugleich zu den angrenzenden Bereichen geführten, gestalterisch jedoch klar abgesetzten Fahrbahn mit ergänzender Führung des Fahrradverkehrs innerhalb der wie ein Fahrradweg gestalteten Randeinfassungen der Fahrbahnen (Variante 1). Die auf dem Markt befindlichen Stellplätze sollen dabei neu positioniert werden, um eine eindeutige Zuordnung zur Fahrbahn zu erreichen und dauerhaft als Aufenthalts- und Veranstaltungsbereich zu gewinnen. Der Marktbrunnen steht in dieser Variante zur Disposition, ein neuer Aufstellort ist im weiteren Planungsprozess zu definieren.

Im August 2014 wurde der Marktplatz probeweise für eine Woche für den Autoverkehr gesperrt. Durch einen Stadtstrand, viele Aktionen und eine pilothafte Verlegung des Wochenmarktes auf den Marktplatz entstand ein lebendiges Zentrum in der Innenstadt. Nach sehr positiven Erfahrungen mit dieser temporären Komplettsperre des Marktplatzes soll diese Variante zwar nicht als dauerhafte Lösung in Betracht gezogen werden, doch soll die Möglichkeit bestehen, den Marktplatz künftig häufiger für Veranstaltungszwecke zu sperren. Im Zuge der Erneuerung des Oberbaus soll daher eine entsprechende unterirdische Infrastruktur installiert werden, die es dem Marktplatz ermöglicht, die Rolle des zentralen Veranstaltungsplatzes in der Innenstadt angemessen auszufüllen.

Schlossallee

Die Schlossallee verbindet das historische Zentrum Drensteinfurts mit dem nördlich des Hauses Steinfurt gelegenen Schulzentrum. Dabei quert sie die Umgräfung des Schlosses auf der Nepomukbrücke und führt weiter durch den Schlosspark bis sie auf die Straße Autermanngraben trifft. Diese Verbindung wird insbesondere von Schülern stark frequentiert. Außerdem dient die Schlossallee als Verbindungsweg zum Schlossgarten.

Karte 11: Lage der Schlossallee



Quelle: Inhalt: Stadt Drensteinfurt; Darstellung Lp+b

Die Schlossallee befindet sich im Privatbesitz der Gräfin Meran (Eigentümerin des Hauses Steinfurt), es ist jedoch vertraglich ein Wegerecht für Schulkinder und Spaziergänger und in Teilen auch für Fahrräder vereinbart worden. Der Schlosspark ist ebenfalls Privatbesitz, doch hat die Stadt Drensteinfurt diesen gepachtet. Bei Veranstaltungen im Schlossgarten wird die Schlossallee daher auch als Zuwegung genutzt.

Eine Sanierung der Schlossallee und der Nepomukbrücke erscheint sinnvoll. In enger Abstimmung mit der Verpächterin kann das Abfräsen der Asphaltfahrbahn vorgenommen werden und mit einer neuen Asphalttrag- und Deckschicht versehen werden. Zudem bietet sich der Einbau einer Fahrbahntwässerung an.

Abbildung 11: Impressionen der Schlossallee



Fotos: Gnegel

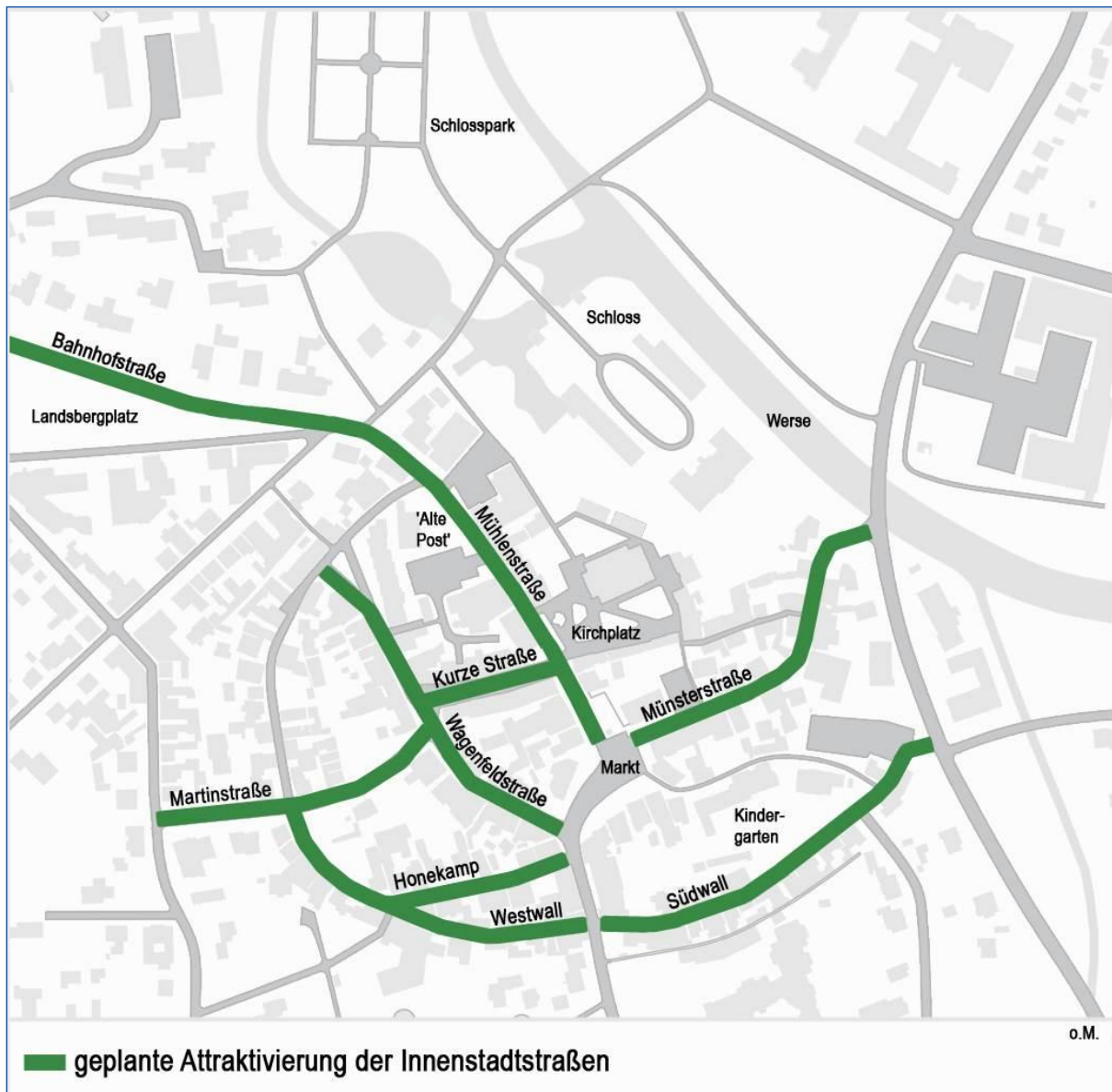
Attraktivierung der Innenstadtstraßen

Um neben dem Marktplatz auch die weiteren Straßen der Drensteinfurter Innenstadt in Wert zu setzen und ein baulich sowie gestalterisch geschlossenes Innenstadtbild mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu schaffen, ist die Attraktivierung von folgenden fünf Straßenzügen vorgesehen:

- Wagenfeldstraße
- Westwall / Honekamp / Südwall
- Kurze Straße
- Mühlenstraße / Bahnhofstraße bis Landsbergplatz
- Münsterstraße

Bei den Umbaumaßnahmen steht ebenfalls die Verbesserung der Barrierefreiheit im Fokus.

Karte 12: Geplante Attraktivierung der Innenstadtstraßen



Quelle: Inhalt: Stadt Drensteinfurt; Darstellung Lp+b

Die Umbaumaßnahmen sehen für alle genannten Straßen eine Erneuerung als verkehrsberuhigten Geschäftsbereich im höhengleichen Ausbau zur besseren Nutzung für Fußgänger und Radfahrer vor. Zudem wird das Umfeld so gestaltet, dass sich eine intensivere Nutzung durch Handelsangebote anbietet. Aus Kostengründen soll die Befestigung nicht in Naturstein, sondern in Betonstein erfolgen. In den Umbauabschnitten Westwall / Honekamp / Südwall und Mühlenstraße / Bahnhofstraße bis Landsbergplatz werden zudem jeweils ein Spielpunkt geschaffen, um die Aufenthaltsqualität zu steigern.

Abbildung 12: Impressionen der Innenstadtstraßen



Bahnhofstraße



Honekamp



Kurze Straße



Landsbergplatz



Mühlenstraße



Münsterstraße



Südwall



Wagenfeldstraße



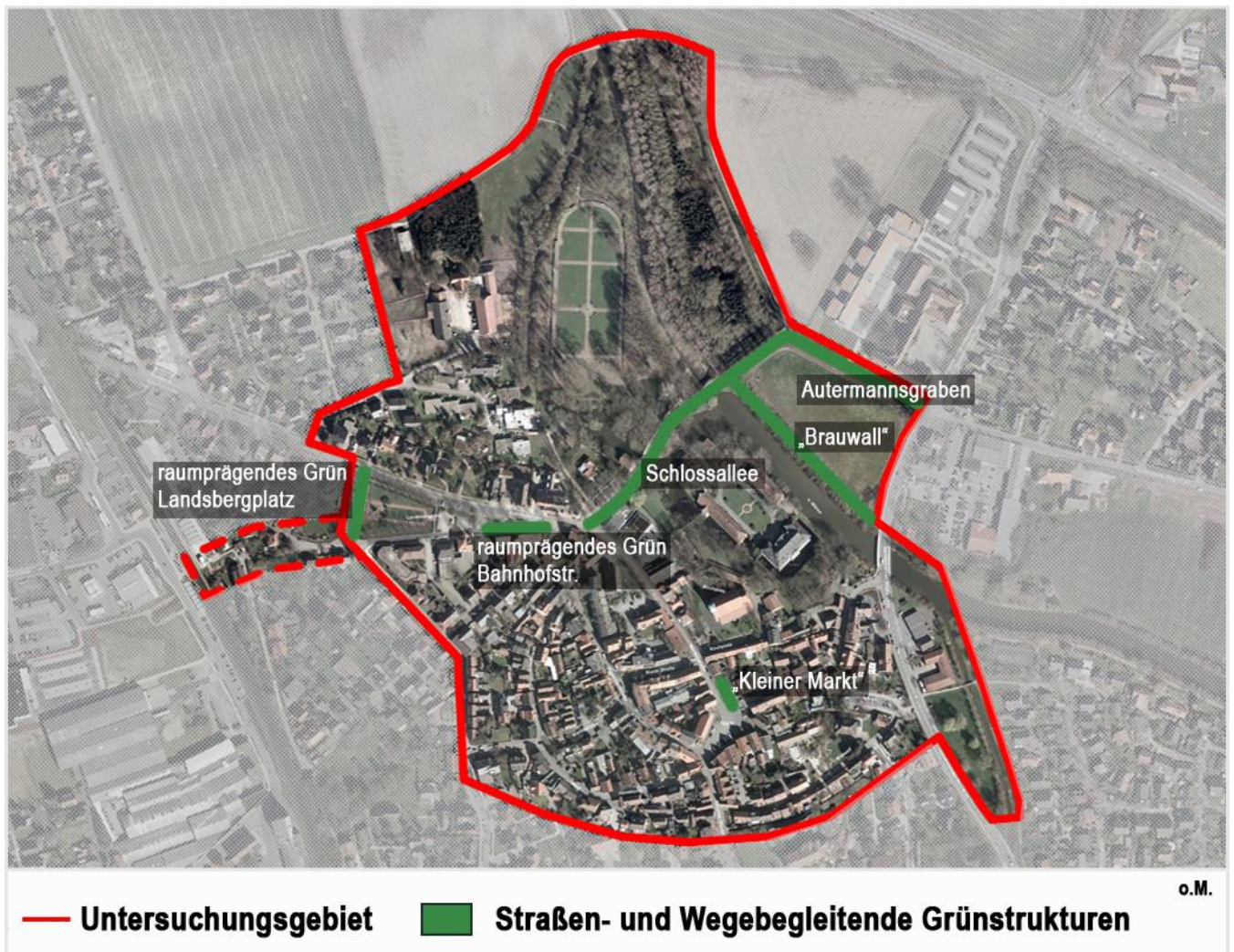
Westwall

Gestaltung durch Grünstrukturen

Grünstrukturen leisten einen großen Beitrag zur Aufenthalts- und Lebensqualität in einer Stadt. In diesem Sinne soll ein Grünkonzept zur Schaffung ökologisch sowie gestalterisch wertvoller Strukturen in der Drensteinfurter Innenstadt umgesetzt werden. An folgenden Standorten sind Maßnahmen geplant:

- „Brauwall“
- Schlossallee
- Autermannsgraben
- „kleiner Markt“
- Bahnhofstraße
- Josefstraße
- Sendenhorster Straße

Karte 13: Gestaltung der Innenstadt durch Grünstrukturen



Quelle: Inhalt: Stadt Drensteinfurt; Darstellung Lp+b

„Brauwall“

Der historische Gebäudekomplex des Hauses Steinfurt ist nur von einer Brücke aus zu sehen, die von Westen her die Anlage erschließt. Im Süden und Osten verhindern die Bebauung und ein sehr alter Baumbestand den freien Blick auf das Ensemble. Im Norden verschwindet das Haus Steinfurt hinter der Uferbepflanzung der Werse, die hier bis zu einer Breite von rund 70 m angestaut ist.

Am Nordufer der Werse verläuft zwischen der Schlossallee und der Sendenhorster Straße ein rund 180 m langer Fuß- und Radweg, der sog. „Brauwall“. Dieser im Privatbesitz befindliche Weg verbindet die westlichen Stadtteile mit dem Einkaufszentrum Breemühle, er wird daher von vielen Fußgängern und Fahrradfahrern intensiv genutzt. Gleichzeitig nutzen ihn die Bewohner des östlichen Stadtgebietes als Spazierweg zum Schlosspark – der insbesondere für alte Menschen ein beliebtes Ziel darstellt. Aufgrund der hohen Frequentierung und der Bedeutung dieses Weges hat die Stadt die Absicht, diesen Weg zu pachten und seine derzeit nur unzureichend befestigte Oberfläche durch eine wassergebundene Decke zu sanieren.

Gleichzeitig soll die derzeit unvorteilhafte Eingrünung des Weges mit halbhohen Hybridpappeln an der der Werse abgewandten Seite und wild aufgeschlagenen Pioniergehölzen zur Werse hin weitgehend gerodet und durch standortgerechte Gehölze ersetzt werden. Vorgesehen ist eine bewusst lückenhafte Bepflanzung, die den Wegnutzern immer wieder den Blick auf das Wasserschloss frei gibt. Als Bäume kommen Linden oder Eichen in Betracht, als Sträucher Hasel Schlehen, Faulbaum oder Feldahorn.

Schlossallee

Die Schlossallee, früher Lindenallee, verbindet die Mühlenstraße mit dem Schulzentrum an der Sendenhorster Straße. Sie wird heute vorwiegend von Schülern als Schulweg genutzt. Der Zustand der Oberfläche dieses Weges soll in einem Abschnitt verbessert werden, die relativ alten Linden sollen auf ihre Standsicherheit überprüft werden und einen Kronenschnitt erhalten. Lücken in der Allee sollen durch Nachpflanzungen geschlossen werden.

Der Geh- und Radweg entlang Autermannsgraben ist auf der Südseite mit einem Wegeseitengraben versehen und mit Linden bepflanzt. Die Baumreihe ist nicht vollständig, sie soll ergänzt werden, außerdem ist eine Aufastung der vorhandenen relativ jungen Bäume geplant.

„kleiner Markt“

Auf dem sog. „kleinen Markt“ sind neben einem Fahrgastunterstand (Metall-/Glaskonstruktion) zwei Kinderspielgeräte und mehrere Sitzbänke installiert. Bei der Konzeption der Anlage vor rund 20 Jahren wurden an deren Rand 9 Linden gepflanzt. Aufgrund des geringen Pflanzabstandes sind die Bäume relativ schmalkronig „in die Höhe“ gewachsen. Geplant ist, die Linden zu fällen und durch breitkronig gezogene Bäume zu ersetzen. Für die Nachpflanzung sind mittelhohe Bäume wie Baumhasel oder Feldahorn vorgesehen, die bei einem gärtnerisch sinnvollen Pflanzabstand diese Fläche in relativ kurzer Zeit vollständig beschatten und im Sommer entsprechend kühlen. Dadurch wird ein Platz mit hohem Aufenthaltswert geschaffen, der die eigene Bevölkerung wie die durchfahrenden Fahrradtouristen zum Verweilen einlädt und somit die Innenstadt entscheidend belebt.

Bahnhofstraße

Im östlichen Abschnitt der Bahnhofstraße stehen mehrere alte, relativ große Platanen auf Grünflächen, die einen Parkplatz und einen Fahrgastunterstand umgeben. Hier sollen zwei Bäume gefällt und ein großer Teil der vorhandenen Sträucher stark eingekürzt werden, um in diesem Bereich einen übersichtlichen Platzcharakter zu schaffen.

Josefstraße

Eine alte, teils abgängige Kastanienreihe (5 Bäume) an der Josefstraße zwischen der Bahnhofstraße und dem Landsbergplatz soll durch Baumhasel ersetzt werden. Weiterhin sollen zwei Baumscheiben auf der Landsbergstraße mit Baumhasel bepflanzt werden.

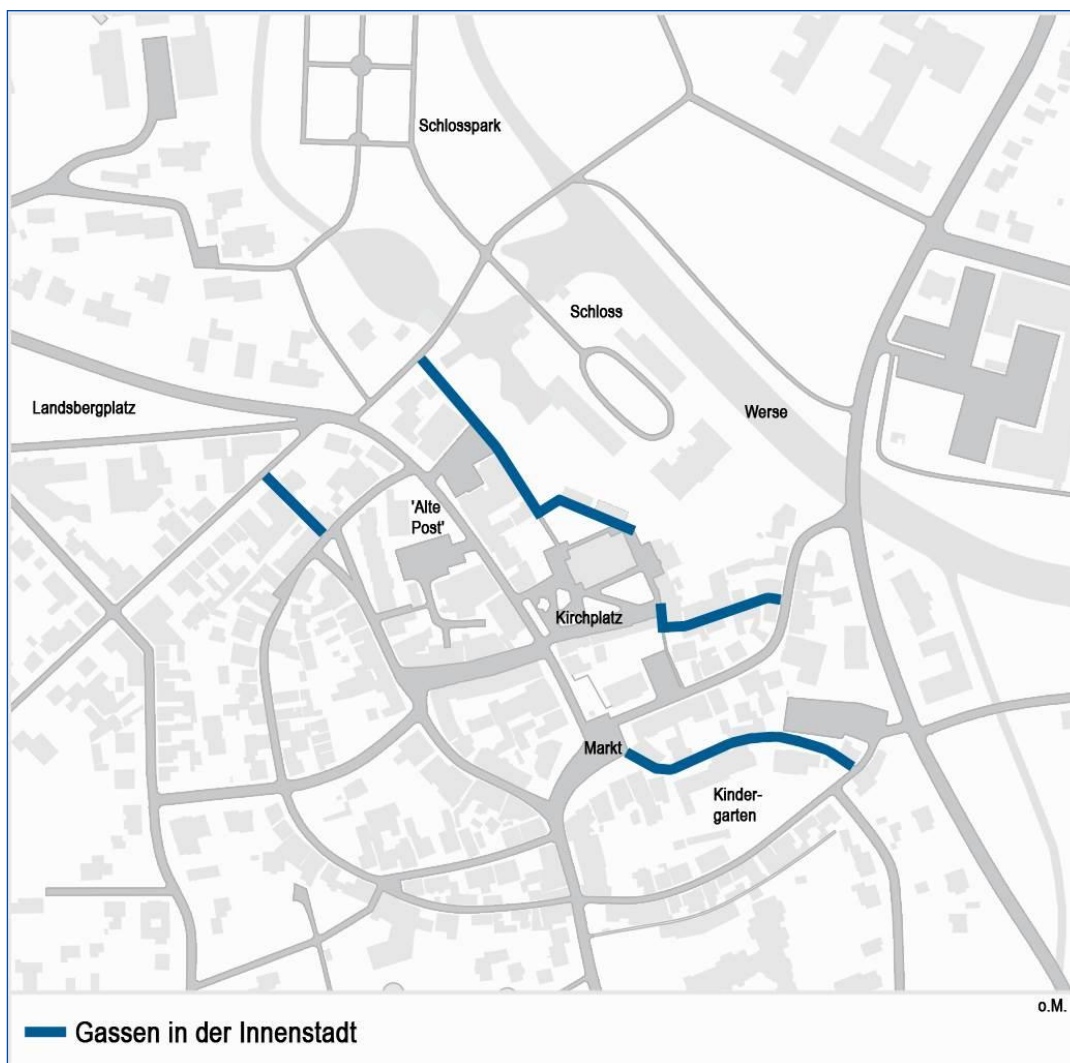
Sendenhorster Straße

An der Sendenhorster Straße soll die Eingrünung des Schulhofes erneuert werden. Hier hat es durch Krankheit der Bäume – insbesondere der Kastanien - Ausfälle gegeben, die ausgeglichen werden sollen.

Gassenkonzept (perspektivisch)

Die im Innenstadtbereich der Stadt Drensteinfurt gelegenen Gassen bilden aufgrund der Lage abseits der Verkehrsstraßen ein attraktives Fußwegenetz. Durch deren verwinkelte Führung und ihrer Fassung durch historische Gebäude wird die Chance gesehen, diese Stadträume sowohl bei Anwohnern als auch bei Besuchern als Alleinstellungsmerkmal der Stadt zu etablieren, welches die Funktionen der Innenstadt ergänzen kann.

Karte 14: Lage der Gassen in der Innenstadt



Quelle: Inhalt: Stadt Drensteinfurt; Darstellung Lp+b

Die Gestaltung der Gassen stellt sich derzeit uneinheitlich dar. In Einzelfällen, wie dem Beginn der Synagogengasse an der Schlossallee, ist der Gassenbereich nicht als öffentlicher Raum erkennbar und erscheint als bloße Restfläche entlang einer privaten Stellplatzanlage. Um das Wegenetz der Gassen insgesamt aufzuwerten und stärker mit den sonstigen Stadtfunktionen zu vernetzen, soll ein gassenübergreifendes Gestaltungskonzept erstellt werden.

In der Vergangenheit sind bereits einige der historischen Gebäude entlang der Gassen in einen entsprechenden Rundweg aufgenommen worden. Im Weiteren ist geplant, die Gassen als Stadträume eigener Qualität und Identität behutsam neu zu ordnen und dabei Belagsmaterial und Beleuchtung zu erneuern. Die Beleuchtung verfolgt dabei zwei Ziele: Zum einen sollen die Besonderheiten der Gassen atmosphärisch mittels LED-Lichtlinien und Bodenscheinwerfern inszeniert werden, andererseits soll jede Form von Angsträumen beseitigt werden.

Das Gassenkonzept kann deutlich zur Attraktivierung der Drensteinfurter Innenstadt beitragen, den zuvor genannten städtebaulichen Projekten wird allerdings eine höhere Priorität beigemessen. Um das Gassenkonzept langfristig auf die Agenda zu setzen, findet es Eingang in das Integrierte Handlungskonzept, auch wenn es zunächst zurückgestellt und nicht in den Kosten- und Finanzierungsplan bezogen ist.

Abbildung 16: Impressionen der Gassen und des Beleuchtungskonzepts



Fotos: Lp+b

Handlungsfeld II

Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie

Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie sind maßgebliche Träger der Funktionen einer Innenstadt und sorgen insbesondere für Frequenz und ein lebendiges Stadtzentrum. Um auch für die Zukunft eine funktionsfähige Innenstadt Drensteinfurt zu erhalten, sind drei Maßnahmen vorgesehen: die Einrichtung eines Citymanagements / Innenstadtkoordination, die Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft sowie die Einrichtung eines Verfügungsfonds.

Einrichtung Citymanagement / Innenstadtkoordination

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses zur Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt Drensteinfurt ist deutlich geworden, dass das Management und die Vermarktung der Innenstadt, und hier insbesondere als Handelsstandort, einer professionellen Begleitung bedarf. Aus diesem Grund soll ein Citymanagement, verstanden als Innenstadtkoordination, für einen Zeitraum von fünf Jahren eingerichtet werden. Zu den Aufgaben des Citymanagements gehören u.a.:

Eigentümergebiet / Flächenmanagement

- Einrichtung eines Einzelhandelsflächenmanagements (u.a. Steuerung eines für die Innenstadt von Drensteinfurt funktionierenden Branchenmixes)
- intensive Kommunikation und stärkere Vernetzung der Eigentümer und Makler vor Ort
- Nutzung der Kontakte als „Frühwarnsystem“
- Ideen-, Wissens- und Erfahrungsaustausch, Entwickeln von Nutzungsmöglichkeiten und gemeinsamen Projektideen für leer stehende Ladenlokale und aufwertungsbedürftige Objekte, Schaffung größerer Verkaufsflächen im Bestand, z.B. durch Zusammenlegung von Ladenflächen
- aktives Zugehen auf die entsprechenden Eigentümer
- Verankerung des Standortes Innenstadt Drensteinfurt im Bewusstsein und in Netzwerken lokal und regional tätiger Makler
- verstärkte Kommunikation, Erfahrungsaustausch, Entwicklung eines Gespürs für die Belange der jeweils „anderen Seite“, Sensibilisierung zum Branchenmix
- Organisation und Umsetzung von Zwischen- bzw. Alternativnutzungen für leer stehende Flächen
- Entwicklung einer Ansiedlungsstrategie für Unternehmen in der Innenstadt

Service-Offensive Innenstadt

- Einrichtung eines Arbeitskreises Einzelhandel zu den Themen Öffnungszeiten
- Weiterentwicklung von Service-Angeboten (insbesondere vor dem Hintergrund der älter werdenden Bevölkerung)
- Entwicklung geschäftsübergreifender Maßnahmen zur Kundenbindung und Neukundengewinnung

Koordination der Maßnahmen aus dem Verfügungsfonds

- Projektplanung siehe „Einrichtung eines Verfügungsfonds“

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) "Marktplatz / Wagenfeldstraße"

Für den Kernbereich der Innenstadt ist vorgesehen, im Bereich „Marktplatz / Wagenfeldstraße“ eine Immobilien- und Standortgemeinschaft aufzubauen. Wesentliches Ziel muss es sein, diesen zentralen Unternehmensstandort dauerhaft zu sichern und mit Maßnahmen im Immobilien- und Unternehmensbereich konsequent weiter zu entwickeln.

Einrichtung eines Verfügungsfonds

Zur Stimulation und Unterstützung von investitionsvorbereitenden und investiven Maßnahmen, die durch die Unternehmen und Immobilieneigentümer im Innenstadtbereich umgesetzt werden, ist die Einrichtung eines Verfügungsfonds vorgesehen (geplant für einen Zeitraum von fünf Jahren). Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Integrierten Handlungskonzept Innenstadt Drensteinfurt sind die geplanten Maßnahmen im Rahmen des Verfügungsfonds bereits vereinbart worden.

Investive / investitionsvorbereitende Maßnahmen	Nicht-investive Maßnahmen
<p>Flächenkataster</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen aufspüren / Flächen schaffen <p>Branchenprofil Innenstadt</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Was fehlt am Standort? Was funktioniert am Standort? <p>Immobilien-Analysen / Ladenlokal-Check</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Förderung der Vermietbarkeit <p>Immobilien-Newsletter</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktuelles und Wissenswertes rund um Immobilien Themen in der Drensteinfurter Innenstadt ▪ Herausgabe: 2 Mal jährlich <p>Eigentümer-Kontakt (jährliches Anschreiben)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kontakt halten und Frühwarnsystem <p>Beratungsangebote für Immobilieneigentümer</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufbau eines Beraterpools (Architekten, Innenarchitekten, Projektentwickler Einzelhandel, Immobilienfachwirte, Sanierungsexperten, Finanzierer) ▪ Hinweise auf Fördermöglichkeiten für Renovierung und Modernisierung <p>Fassadenwettbewerb</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung eines Anreizes zu Investitionen in den Bestand ▪ Erarbeitung von Kriterien zur Fassadengestaltung ▪ Auszeichnung und Kennzeichnung gelungener Fassaden (mit entsprechendem Schild an den Gebäu- 	<p>Verlässliche, garantierte Kernöffnungszeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aussage: „Zu diesen Zeiten sind wir garantiert alle für Sie da!“ <p>Schaufenster-Schulung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ geschäftsübergreifende, gemeinsame Schulungen zur Verbesserung des Erscheinungsbildes der Schaufenster <p>Themenwoche / Thementage zur Kundenbindung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Drensteinfurt-Woche / Der Drensteinfurt-Tag <p>Weihnachtswunschzettel-Fenster</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ temporäre Schaufenstergestaltung in leer stehenden Ladenlokalen – Geschenkanregungen aus Drensteinfurt <p>Einkaufsführer Drensteinfurt / Drensteinfurt-Magazin</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Unternehmen | Produkte | Köpfe | Leistungen ▪ ergänzt um ein Produktmagazin und die Neuauflage des Gastronomieführers <p>Image-Kampagne: Produkte und Köpfe</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ungewöhnliche Plakataktion – Gesichter zeigen – Persönlichkeit unterstreichen <p>52-Wochen-Kampagne</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Menschen (bekannte und unbekante) bekennen sich zum Handelsstandort Innenstadt Drensteinfurt (Ich kaufe in Drensteinfurt, weil ...)

<p>den)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kommunizieren guter Beispiele (im Internet) <p>Standortexposee Innenstadt</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermarktungsmaterial für den Immobilien- und Handelsstandort ▪ Hilfestellung für Immobilieneigentümer <p>Investoren-Tag</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einladung von gezielt ausgesuchten Unternehmen nach Drensteinfurt zur Vorstellung des Investitionsstandortes Innenstadt zum persönlichen Aufbau von Kontakten <p>Zwischennutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ gebündelte Darstellung der Produktvielfalt der Innenstadt durch mehrere Unternehmen (showroom) ▪ Alternative: Unternehmen aus der Innenstadt nutzen leer stehende Schaufenster als eigenen showroom <p>Stadtfenster</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ (einheitliche) Gestaltung leer stehender Ladenlokale mittels Fotofolie oder Plakaten (z.B. Stadtansichten), wenn diese nicht anders zwischengenutzt werden können <p>Info-Stelen (incl. Parken)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufstellen von attraktiven und zum Stadtbild passenden Informations-Stelen (Innenstadt und Handelsbereich erkennbar machen) 	<p>Alternativen: Plakat, Internet, Kooperation mit einer Tageszeitung</p> <p>Temporäre Kundenbindungsaktionen wie</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Adventskalender ▪ Postkarten
<p>Summe: 40.000 Euro</p>	<p>Summe: 40.000 Euro</p>

Handlungsfeld III

Wohnstandort Innenstadt

Bis 2030 wird für die Stadt Drensteinfurt weiterhin ein Bevölkerungswachstum prognostiziert, sodass das Handlungsfeld „Wohnstandort Innenstadt“ im Vergleich zu den Handlungsfeldern I und II bis dato eine untergeordnete Rolle spielt. Für die langfristige Entwicklung der Drensteinfurter Innenstadt stellt das Handlungsfeld allerdings ein wesentliches Element dar. Daher werden schon heute zwei Maßnahmen in das integrierte Handlungskonzept aufgenommen: die Erstellung eines Handlungskonzepts Wohnen sowie die Durchführung von Veranstaltungen zur Sensibilisierung von Bürgern und Immobilieneigentümern für das Thema Wohnen.

Handlungskonzept Wohnen

Die künftige demographische Entwicklung mit einem starken Anstieg der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung sowie einer Zunahme von allein stehenden Personen werfen Fragen zum Thema Wohnen auf, mit denen sich Drensteinfurt auseinandersetzen muss:

- Wie verändern sich Wohnbedarfe (quantitativ) und Wohnansprüche (qualitativ, z. B. Wohnungszuschnitt, Barrierefreiheit, und finanziell)?
- Welche Wohnformen sind künftig wünschenswert (Mehrfamilienhäuser, Mehrgenerationen-Wohnprojekte)?
- Wie können Bestandsimmobilien der geänderten Nachfrage angepasst werden (Umbau, Sanierung, Modernisierung)?
- Wo gibt es Potenziale zur Nachverdichtung und Baulückenschließung?
- Wo gibt es potenzielle Flächen für Wohnungsbau?
- Welche wohnbegleitende Infrastruktur (verkehrlich, sozial, medizinisch,...) ist erforderlich?
- Wie kann ein Wohnstandortmarketing für die Drensteinfurter Innenstadt aussehen?

Um die genannten Fragestellungen frühzeitig zu thematisieren, sich systematisch mit den Entwicklungen der Zukunft auseinanderzusetzen und für Drensteinfurt abgestimmte Maßnahmen zu entwickeln, soll langfristig ein Handlungskonzept Wohnen aufgestellt werden.

Durchführung von Informationsveranstaltungen

Wie sich im Beteiligungsverfahren zeigte, sieht ein Großteil der Bevölkerung bisher keinen Handlungsbedarf am Wohnstandort Innenstadt. Um die Bürger für die mit den demographischen Entwicklungen einhergehenden künftigen Veränderungen rundum das Thema Wohnen stärker zu sensibilisieren, sollen in den kommenden Jahren regelmäßig Informationsveranstaltungen (ca. 2 pro Jahr) durchgeführt werden. Ziel ist es, mit einem niederschweligen Informationsangebot auf einsetzende Trends und vorhandene Möglichkeiten frühzeitig aufmerksam zu machen. Folgende Punkte sollen dabei u.a. thematisiert werden:

- Information über die künftige demographische Entwicklung in Drensteinfurt und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt
- Vorstellung neuer Wohnformen
- Information über barrierefreies Wohnen
- Vorstellung von Möglichkeiten zu Umbau und Sanierung von Bestandsgebäuden

5 _ Kosten- und Finanzierungsplan

5.1 Einzelmaßnahmen

Im Folgenden sind die zuvor beschriebenen Maßnahmen für die drei Handlungsfelder zusammengefasst und mit Angaben zum geplanten Realisierungszeitraum, den geschätzten Kosten und der beabsichtigten Finanzierung ergänzt. In Kapitel 5.2 sind in einer tabellarischen Übersicht ausschließlich die Maßnahmenkosten aller Handlungsfelder dargestellt.

Handlungsfeld I

Städtebau und Verkehr

Projekttitlel	Umgestaltung des Marktplatzes		
Zeitraum	Planungen 2016, bauliche Umsetzung 2017		
Kosten	Geschätzte Gesamtkosten	Zuwendung	Eigenanteil Kommune
	1.000.000 €	500.000 €	500.000 €
Projektbeschreibung	<p>Vorhandene Schäden auf dem Marktplatz machen einen Kompletttausch der Befestigung zwingend erforderlich. In diesem Zuge wird auch die bisher sehr offen gehaltene Verkehrsführung auf dem Marktplatz entsprechend dem Wunsch aus der Bevölkerung wesentlich deutlicher definiert.</p> <p>Von drei vorliegenden Entwürfen zur künftigen Gestaltung des Marktplatzes wird nach derzeitigem Stand der Prüfung folgende Variante favorisiert:</p> <p>Zentral ist die Erneuerung des kompletten Oberbaus des Marktplatzes. Aus Kostengründen soll diese nicht aus Naturstein, sondern aus Betonstein erfolgen. Hinsichtlich der Verkehrsführung wird eine Beibehaltung des Zweibahnverkehrs auf einer zwar niveaugleich zu den angrenzenden Bereichen geführten, gestalterisch jedoch klar abgesetzten Fahrbahn mit ergänzender Führung des Fahrradverkehrs innerhalb der wie ein Fahrradweg gestalteten Randeinfassungen der Fahrbahnen favorisiert. Die auf dem Markt befindlichen Stellplätze sollen dabei neu positioniert werden, um eine eindeutige Zuordnung zur Fahrbahn zu erreichen und den nordöstlichen Platzbereich dauerhaft als Aufenthalts- und Veranstaltungsbereich zu gewinnen. Der Marktbrunnen steht in dieser Variante zur Disposition, ein neuer Aufstellort ist im weiteren Planungsprozess zu definieren.</p> <p>Im Zuge der Erneuerung des Oberbaus soll zudem eine entsprechende unterirdische Infrastruktur installiert werden, sodass der Marktplatz als zentrale Veranstaltungsfläche in der Innenstadt genutzt werden kann. Zu diesem Zweck sollen temporär auch komplette Sperrungen des Marktplatzes möglich sein.</p>		

Projekttitlel	Schlossallee		
Zeitraum	2018		
Kosten	Geschätzte Gesamtkosten	Zuwendung	Eigenanteil Kommune
	400.000 €	200.000 €	200.000 €
Projektbeschreibung	<p>Die Schlossallee verbindet das historische Zentrum Drensteinfurts mit dem nördlich des Haus Steinfurt gelegenen Schulkomplexes Autermannsgraben und führt dabei über die Nepomukbrücke durch den Schlossgarten zur Straße Autermannsgraben. Eine Sanierung der sich im Privatbesitz befindlichen Schlossallee und der Nepomukbrücke ist daher sinnvoll. In enger Abstimmung mit der Verpächterin soll das Abfräsen der Asphaltfahrbahn vorgenommen werden und durch eine neue Asphalttrag- und Deckschicht ersetzt werden. Gleichzeitig bietet sich der Einbau einer Fahrbahntwässerung an.</p>		

Projekttitlel	Attraktivierung der Innenstadtstraßen		
Zeitraum	2019-2020		
Kosten	Geschätzte Gesamtkosten	Zuwendung	Eigenanteil Kommune
	3.000.000 €	1.500.000 €	1.500.000 €
Projektbeschreibung	<p>Um ein gestalterisch geschlossenes Innenstadtbild zu schaffen und zur Verbesserung der Barrierefreiheit, ist die Attraktivierung von fünf Straßenzügen vorgesehen (Wagenfeldstraße, Westwall / Honekamp / Südwall, Kurze Straße, Mühlenstraße / Bahnhofstraße bis Landsbergplatz sowie Münsterstraße). Die Umbaumaßnahmen sehen eine Erneuerung als verkehrsberuhigten Geschäftsbereich im höhengleichen Ausbau zur besseren Nutzung für Fußgänger und Radfahrer vor. Zudem wird das Umfeld so gestaltet, dass sich eine intensivere Nutzung durch Handelsangebote anbietet. Aus Kostengründen soll die Befestigung nicht in Naturstein, sondern in Betonstein erfolgen. In den Umbauabschnitten Westwall / Honekamp / Südwall und Mühlenstraße / Bahnhofstraße bis Landsbergplatz werden zudem jeweils ein Spielpunkt geschaffen.</p>		

Projekttitlel	Gestaltung durch Grünstrukturen		
Zeitraum	2019-2020		
Kosten	Geschätzte Gesamtkosten	Zuwendung	Eigenanteil Kommune
	29.500 €	4.750 €	14.750 €
Projektbeschreibung	<p>Grünstrukturen leisten einen großen Beitrag zur Aufenthalts- und Lebensqualität in einer Stadt. In diesem Sinne soll ein Grünkonzept zur Schaffung ökologisch sowie gestalterisch wertvoller Strukturen in der Drensteinfurter Innenstadt umgesetzt werden. Dabei sind an sieben Standorten Maßnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Am Nordufer der Werse verläuft zwischen der Schlossallee und der Sendenhorster Straße ein rund 180 m langer Fuß- und Radweg, der sog. „<u>Brauwall</u>“. Dieser im Privatbesitz befindliche Weg verbindet die westlichen Stadtteile mit dem Einkaufszentrum Breemühle. Er wird daher von vielen Fußgängern und Fahrradfahrern intensiv genutzt. Aufgrund der hohen Frequentierung und der Bedeutung dieses Weges hat die Stadt die Absicht, diesen Weg zu pachten und seine derzeit nur unzureichend befestigte Oberfläche durch eine wassergebundene Decke zu sanieren. Gleichzeitig soll die derzeit unvorteilhafte Eingrünung des Weges weitgehend gerodet und durch standortgerechte Gehölze bewusst lückenhaft, um Sichtbeziehungen zu ermöglichen, ersetzt werden. ▪ Die Oberfläche der heute vorwiegend von Schülern als Schulweg genutzten <u>Schlossallee</u> soll in einem Abschnitt verbessert werden. Die relativ alten Linden sollen auf ihre Standsicherheit überprüft werden und einen Kronenschnitt erhalten. Lücken in der Allee sollen durch Nachpflanzungen geschlossen werden. ▪ Die unvollständige Baumreihe entlang <u>Autermannsgraben</u> soll ergänzt werden, außerdem ist eine Aufastung der vorhandenen relativ jungen Bäume geplant. ▪ Au dem sog. „<u>kleinen Markt</u>“ sind aufgrund des geringen Pflanzabstandes die Bäume relativ schmalkronig „in die Höhe“ gewachsen. Diese sollen durch breitkronig gezogene Bäume ersetzt werden, um den vorhandenen Fahrgastunterstand (Metall-/Glaskonstruktion), zwei Kinderspielgeräte und mehrere Sitzbänke in relativ kurzer Zeit vollständig zu beschatten und im Sommer zu kühlen. Dadurch wird ein Platz mit hohem Aufenthaltswert geschaffen, der die eigene Bevölkerung wie die durchfahrenden Fahrradtouristen zum Verweilen einlädt und somit die Innenstadt entscheidend belebt. ▪ Im östlichen Abschnitt der <u>Bahnhofstraße</u> stehen mehrere alte, relativ große Platanen auf Grünflächen, die einen Parkplatz und einen Fahrgastunterstand umgeben. Hier sollen zwei Bäume gefällt und ein großer Teil der vorhandenen Sträucher stark eingekürzt werden, um in diesem Bereich einen übersichtlichen Platzcharakter zu schaffen. ▪ Eine alte, teils abgängige Kastanienreihe (5 Bäume) an der <u>Josefstraße</u> zwischen der Bahnhofstraße und dem Landsbergplatz soll durch Baumhasel ersetzt werden. Weiterhin sollen zwei Baumscheiben auf der Landsbergstraße mit Baumhasel bepflanzt werden. ▪ An der <u>Sendenhorster Straße</u> soll die Eingrünung des Schulhofes erneuert werden. Hier hat es durch Krankheit der Bäume – insbesondere der Kastanien – Ausfälle gegeben, die ausgeglichen werden sollen. 		

Handlungsfeld II

Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie

Projekttitlel	Einrichtung Citymanagement / Innenstadtkoordination		
Zeitraum	2016 - 2020		
Kosten	Geschätzte Gesamtkosten	Zuwendung	Eigenanteil Kommune
	150.000 € (für 5 Jahre)	75.000 €	75.000 €
Projektbeschreibung	<p>Das Management und die Vermarktung der Innenstadt – insbesondere als Handelsstandort – bedarf einer professionellen Begleitung. Aus diesem Grund soll ein Citymanagement, verstanden als Innenstadtkoordination, für einen Zeitraum von fünf Jahren eingerichtet werden. Zu den Aufgaben des Citymanagements gehören u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigentümerarbeit / Flächenmanagement ▪ Service-Offensive Innenstadt ▪ Koordination der Maßnahmen aus dem Verfügungsfonds 		

Projekttitlel	Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) „Marktplatz / Wagenfeldstraße“		
Zeitraum	2016 - 2020		
Kosten	Geschätzte Gesamtkosten	Zuwendung	Eigenanteil Kommune
	30.000 € (Aufbau und Anfangsbegleitung)	15.000 €	15.000 €
Projektbeschreibung	<p>Für den Kernbereich der Innenstadt ist vorgesehen, im Bereich „Marktplatz / Wagenfeldstraße“ eine Immobilien- und Standortgemeinschaft aufzubauen. Wesentliches Ziel muss es sein, diesen zentralen Unternehmensstandort dauerhaft zu sichern und mit Maßnahmen im Immobilien- und Unternehmensbereich konsequent weiter zu entwickeln.</p>		

Projekttitlel	Einrichtung eines Verfügungsfonds		
Zeitraum	2016 - 2020		
Kosten	Geschätzte Gesamtkosten	Zuwendung	Eigenanteil Kommune
	80.000 € (für 5 Jahre)	40.000 €	40.000 €
Projektbeschreibung	<p>Zur Stimulation und Unterstützung von investitionsvorbereitenden und investiven Maßnahmen, die durch die Unternehmen und Immobilieneigentümer im Innenstadtbereich umgesetzt werden, ist die Einrichtung eines Verfügungsfonds vorgesehen (geplant für einen Zeitraum von fünf Jahren). Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Integrierten Handlungskonzept Innenstadt Drensteinfurt sind die geplanten Maßnahmen im Rahmen des Verfügungsfonds bereits vereinbart worden.</p> <p><u>Investive / investitionsvorbereitende Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächenkataster ▪ Branchenprofil Innenstadt ▪ Immobilien-Analysen / Ladenlokal-Check ▪ Immobilien-Newsletter ▪ Eigentümer-Kontakt (jährliches Anschreiben) ▪ Beratungsangebote für Immobilieneigentümer ▪ Fassadenwettbewerb ▪ Standortexposee Innenstadt ▪ Investoren-Tag ▪ Zwischennutzung ▪ Stadtfenster ▪ Info-Stelen (incl. Parken) <p><u>Nicht-investive Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlässliche, garantierte Kernöffnungszeiten ▪ Schaufenster-Schulung ▪ Themenwoche / Thementage zur Kundenbindung ▪ Weihnachtswunschzettel-Fenster ▪ Einkaufsführer Drensteinfurt / Drensteinfurt-Magazin ▪ Image-Kampagne: Produkte und Köpfe ▪ 52-Wochen-Kampagne ▪ Temporäre Kundenbindungsaktionen 		

Handlungsfeld III

Wohnstandort Innenstadt

Projekttitlel	Handlungskonzept Wohnen		
Zeitraum	2016 - 2020		
Kosten	Geschätzte Gesamtkosten	Zuwendung	Eigenanteil Kommune
	30.000 €	15.000 €	15.000 €
Projektbeschreibung	<p>Um den bisher zwar noch nicht deutlich spürbaren Auswirkungen der demographischen Veränderungen in Drensteinfurt auf den Wohnungsmarkt frühzeitig zu begegnen, soll ein Handlungskonzept aufgestellt werden. Ziel ist es dabei insbesondere, entsprechende Fragestellungen frühzeitig zu thematisieren, sich systematisch mit den Entwicklungen der Zukunft auseinanderzusetzen und für Drensteinfurt abgestimmte Maßnahmen zu entwickeln. Zu behandelnde Fragestellungen sind u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wie verändern sich Wohnbedarfe (quantitativ) und Wohnansprüche (qualitativ, z. B. Wohnungszuschnitt, Barrierefreiheit, und finanziell)? ▪ Welche Wohnformen sind künftig wünschenswert (Mehrfamilienhäuser, Mehrgenerationen-Wohnprojekte)? ▪ Wie können Bestandsimmobilien der geänderten Nachfrage angepasst werden (Umbau, Sanierung, Modernisierung)? ▪ Wo gibt es Potenziale zur Nachverdichtung und Baulückenschließung? ▪ Wo gibt es potenzielle Flächen für Wohnungsbau? ▪ Welche wohnbegleitende Infrastruktur (verkehrlich, sozial, medizinisch,...) ist erforderlich? ▪ Wie kann ein Wohnstandortmarketing für die Drensteinfurter Innenstadt aussehen? 		

Projekttitlel	Durchführung von Informationsveranstaltungen		
Zeitraum	2016 - 2020		
Kosten	Geschätzte Gesamtkosten	Zuwendung	Eigenanteil Kommune
	10.000 €	5.000 €	5.000 €
Projektbeschreibung	<p>Um die Bürger für die mit den demographischen Entwicklungen einhergehenden künftigen Veränderungen rundum das Thema Wohnen stärker zu sensibilisieren, sollen in den kommenden Jahren regelmäßig Informationsveranstaltungen (ca. 2 pro Jahr) durchgeführt werden. Ziel ist es, mit einem niederschweligen Informationsangebot auf einsetzende Trends und vorhandene Möglichkeiten frühzeitig aufmerksam zu machen. Folgende Punkte sollen dabei u.a. thematisiert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Information über die künftige demographische Entwicklung in Drensteinfurt und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt ▪ Vorstellung neuer Wohnformen ▪ Information über barrierefreies Wohnen ▪ Vorstellung von Möglichkeiten zu Umbau und Sanierung von Bestandsgebäuden 		

5.2 Gesamtübersicht Maßnahmenkosten

Handlungsfelder I-III und Hotel zur Post

	Titel der Maßnahme	Geschätzte Gesamtkosten	Anteil Privater
Handlungsfeld I	Umgestaltung des Marktplatzes	1.000.000 €	200.000 €
	Schlossallee	400.000 €	100.000 €
	Attraktivierung der Innenstadtstraßen	3.000.000 €	750.000 €
	Gestaltung durch Grünstrukturen	29.500 €	0 €
	Summe	4.429.500 €	1.050.000 €
Handlungsfeld II	Einrichtung Citymanagement / Innenstadtkoordination	150.000 €	15.000 €
	Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) „Marktplatz / Wagenfeldstraße“	30.000 €	3.000 €
	Einrichtung eines Verfügungsfonds	80.000 €	40.000 €
	Summe	260.000 €	58.000 €
Handlungsfeld III	Handlungskonzept Wohnen	30.000 €	0 €
	Durchführung von Informationsveranstaltungen	10.000 €	0 €
	Summe	40.000 €	0 €
	Zwischensumme	4.729.500 €	1.108.000 €
	Hotel zur Post	2.500.000 €	0 €
	Gesamtsumme	7.229.500 €	1.108.000 €

VERZEICHNISSE

Kartenverzeichnis

- Karte 1: Lage der Stadt Drensteinfurt im Raum
- Karte 2: Das Untersuchungsgebiet „Innenstadt Drensteinfurt“ - Luftbilddarstellung
- Karte 3: Innenstadtstruktur
- Karte 4: Verkehrliche Anbindung von Drensteinfurt
- Karte 5: Stellplatzanlagen in der Innenstadt
- Karte 6: Innerstädtisches Radwegenetz
- Karte 7: Versorgungs- und Angebotsstruktur in der Innenstadt
- Karte 8: Marktplatzumgestaltung – Variante 1
- Karte 9: Marktplatzumgestaltung – Variante 2
- Karte 10: Marktplatzumgestaltung – Variante 3
- Karte 11: Lage der Schlossallee
- Karte 12: Geplante Attraktivierung der Innenstadtstraßen
- Karte 13: Gestaltung der Innenstadt durch Grünstrukturen
- Karte 14: Lage der Gassen in der Innenstadt

Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Blick auf den Marktplatz 1944
- Abbildung 2: Blick auf den Marktplatz 2013
- Abbildung 3: Impressionen der Fahrradabstellanlagen
- Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Drensteinfurt 1983-2013
- Abbildung 5: Altersstruktur 1979 und 2013 im Vergleich
- Abbildung 6: Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung 1995-2013
- Abbildung 7: Wanderungssaldo 1995-2013
- Abbildung 8: Impressionen des Beteiligungsprozesses
- Abbildung 9: Impressionen des Marktplatzes
- Abbildung 10: Überblick über die Varianten für die Marktplatzumgestaltung
- Abbildung 11: Impressionen der Schlossallee
- Abbildung 12: Impressionen der Innenstadtstraßen
- Abbildung 13: Impressionen der Gassen und des Beleuchtungskonzepts

Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1: Parkplätze in der Innenstadt
- Tabelle 2: Vergleich des Verkaufsflächenbestands nach Lagebereichen 2007 und 2013

Quellenverzeichnis

- Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) (Hg) 2013:
Statistik kompakt: Tourismus – ein Wirtschaftsfaktor in Nordrhein-Westfalen?
- Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hg) (IT.NRW) 2014:
Kommunalprofil Drensteinfurt

Münsterland e.V. Verein zur Förderung des Münsterlandes (Hg.) 2013:
Zukunftsweisend. Geschäftsbericht

Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR (Hg.) 2010:
Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Drensteinfurt. Endbericht

Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR (Hg.) 2013:
Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Drensteinfurt. Endbericht

Abkürzungen in den Quellenangaben

büro frauns	büro frauns kommunikation | planung | marketing, Münster
Gnegel	Gnegel GmbH, Sendenhorst
IT.NRW	Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen
Lp+b	Landschaft planen + bauen NRW GmbH, Dortmund
Stadt + Handel	Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR, Dortmund

Redaktion: Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes für die Innenstadt von Drensteinfurt

Elke Frauns, Anna Heuck
büro frauns kommunikation | planung | marketing
Schorlemerstraße 4 _ 48143 Münster
Tel. 0251.53487-0 _ Fax. 0251.53487-20
info@buerofrauns.de



Drensteinfurt _ Hotel Zur Post IDEENWERKSTATT

17. Juni 2015

Gebäudebesichtigung

Vor Beginn der Ideenwerkstatt haben die Teilnehmer/innen die Möglichkeit, den begehbaren Teil des Hotels Zur Post zu besichtigen.

Begrüßung und Einführung

Bürgermeister Carsten Grawunder freut sich über die große Anzahl an Teilnehmer/innen und heißt diese herzlich Willkommen zur Ideenwerkstatt. Er stellt Elke Frauns und Anna Heuck vom büro frauns vor, die die Veranstaltung begleiten, sowie die beiden städtischen Mitarbeiter Anke Steinkamp und Dr. Ralf Klötzer, die eine inhaltliche Einführung zum Gebäude vorbereitet haben. Im Mittelpunkt der Veranstaltung steht die Entwicklung verschiedener Ideen für eine Nachnutzung des Hotels Zur Post. Sofern bei der Umsetzung auf Fördermittel des Landes zurückgegriffen werden soll, ist zu beachten, dass eine gewerbliche Nutzung von maximal 20% möglich ist.

Elke Frauns begrüßt die Teilnehmer/innen, stellt den Ablauf der Veranstaltung vor und kündigt an, dass die Ergebnisse der Ideenwerkstatt dokumentiert werden.

Historie und Zukunft _ Daten, Fakten, Rahmenbedingungen

Zum Einstieg referiert Dr. Ralf Klötzer zur historischen Bedeutung des Hotels Zur Post:

Bis in das frühe 19. Jahrhundert gab es in Drensteinfurt vier Wirte. Deren Gasthöfe lagen zentral zwischen Marktplatz und Kirche. Die hohe Zahl nah benachbarter Wirte dokumentiert die Bedeutung des Ortes, der für Kaufleute jeweils in Tagesentfernung von Münster und Hamm lag. In Drensteinfurt konnten die Kaufleute, die von Münster oder Hamm, von Lüdinghausen oder Beckum kamen, mit Wagen und Pferden übernachten.

Die vier Wirte gehörten zu den bedeutendsten Drensteinfurter Bürgern und hatten große Anwesen mit Nebengebäuden zur Unterbringung von Menschen, Pferden und Wagen.

Nach den Taxierungen für die Gebäudeversicherung des 18. Jahrhunderts gehörten ihre Gasthöfe zu den zehn größten Häusern in Drensteinfurt. Alle vier Anwesen sind in einem Stadtplan des Vikars Johann Edmund Wiesmann aus dem Jahr 1800 mit ihren Brandkatasternummern (BK-Nummern) verzeichnet.

- Renvert, BK 85, Mühlenstraße 9 / Ecke Sackstraße, heute Kurze Straße
- Kock, BK 100, Sackstraße, heute Kurze Straße 2 (heutiger Bau kurz nach 1800)
- Bösendorp, BK 22, Ecke Mühlenstraße / Münsterstraße („Westfälischer Hof“, Abriss um 1970)

– Keller, BK 79, Mühlenstraße 1, am 23.3.1944 durch Bomben zerstört

Alle vier lagen zwar im Zentrum, aber am jeweiligen Beginn der vier Ausfallstraßen zu den Stadttoren Münstertor, Hammer Tor, Westtor, Mühlentor. Die herausragende Größe der Anwesen wird zum Beispiel dadurch dokumentiert, dass Kocks Gasthof im Jahr 1612 auf drei Hausgrundstücken erbaut war (Dre A Loc. 7, Nr. 10). Die soziale Stellung der Inhaber wird zum Beispiel darin deutlich, dass Johann Henrich Renvert im Jahr 1760 einer der beiden Bürgermeister in Drensteinfurt war (Dre A Loc. 12, Nr. 8).

Die Wirte Renvert in Drensteinfurt stammten wahrscheinlich von dem Hof Renvert in der Bauerschaft Rieth, damals Bauerschaft Langenhövel (Dre A, Loc. 18, Nr. 14). Johann Renvert war 1611–1636 Notar und Gerichtsschreiber in Drensteinfurt (Dre A, Loc. 19, Nr. 25). Um 1670 wurde ein Verbrecher – wegen Landstraßenraubs – an fünf Orten in Drensteinfurt, unter anderem gegenüber von Renverts Stall, also gegenüber dem Zugang zum Kirchplatz, ausgepeitscht (Dre A, Loc. 22, Nr. 10). Dies unterstreicht wiederum die zentrale Lage des Gasthofs Renvert.

In des Wirts Wiedemann genannt Renvert Haus wurden 1739 zum Kriegsdienst ausgehobene Mannschaften festgehalten, die gemäß fürstbischöflichem Befehl nach Sendenhorst gebracht werden sollten (Dre A Loc. 22, Nr. 27.2). Inhaber der Drensteinfurter Gasthöfe sind in unterschiedlichen Jahren Drensteinfurter Bürgermeister gewesen. Bürgermeister namens Renvert waren:

Diederich Renvert, Bürgermeister 1641–1653	= 13 Jahre
Diederich Renvert, Bürgermeister 1672–1679	= 8 Jahre
Johan Renvert, Bürgermeister 1688–1718	= 31 Jahre
Johan Henrich Renvert, Bürgermeister 1757–1762	= 6 Jahre, alle vier gesamt 58 Jahre

Beim Neubau von Haus Steinfurt ab 1706 wohnten die Maurer bei Wirt Renvert (Dre A Loc. 54, Nr. 8). Das gegenüberliegende Haus Ecke Mühlenstraße / Sackstraße (Münsterländer Hof) war im Zeitraum 1802 bis 1851 im Besitz der Familie Samson und war damals die Post. Diese wurde danach, 1851 bis 1917 im Gebäude der heutigen Alten Post weitergeführt. Es ist anzunehmen, dass der Name des Gasthofs zur alten Post (Mühlenstraße 9) Bezug nimmt auf das gegenüberliegende Gebäude Mühlenstraße 8, das der Sprachgebrauch vermutlich ab 1851 als „Alte Post“ bezeichnet haben dürfte.

Der ehemalige Gasthof zur alten Post, Mühlenstraße 9, hat insofern eine besondere, vielschichtige Stellung in der Drensteinfurter Stadtgeschichte.

In Drensteinfurt gab es vor 1800 je zwei Bürgermeister, jedoch kein Rat- oder Verwaltungshaus. Besprechungen fanden in den Privathäusern der Bürgermeister oder bei den Wirten statt. Ein Ratsgremium gab es nicht, wohl aber einen Bürgerausschuss von acht bis zwölf Männer, der die Jahresrechnungen der Bürgermeister prüfte.

Für das Haus Mühlenstraße 9 wurde das Baujahr 1632 dendrochronologisch festgestellt. Die Jahresringe der verwendeten Eichenstämmen geben an, in welchem Jahr das Holz gefällt wurde. Baujahr war jeweils das folgende Jahr. Im Winter wurde gefällt, und Holz musste frisch verarbeitet werden, denn Eichenholz ist in trockenem Zustand für die Handverarbeitung zu hart.

Im Dreißigjährigen Krieg (1618–1648) einen so großen Bau zu beginnen und zu vollenden, war nicht unmöglich. Bis Mitte der 1630er Jahre war der Dreißigjährige Krieg noch nicht sehr stark spürbar. Die schwierigsten Jahre folgten dem Neubau von 1632. Und als einige Jahre später der Westfälische Friedenskongress in Münster und in Osnabrück tagte (1643–1648), wurde wieder gebaut. Die Alte Post,

Mühlenstraße 13, hat man 1645 als Getreidelager möglicherweise für die Versorgung der Stadt Münster gebaut (aufgestockt 1647).

Ein Gasthaus wie Mühlenstraße 9 aus der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts, das bis ins 21. Jahrhundert Gasthaus blieb, wenn es auch in diesen langen Zeiträumen vielfach verändert wurde, hat in Westfalen Seltenheitswert. Von den damals vier Gasthäusern in Drensteinfurt ist es als letztes noch erhalten.

Anschließend stellt Anke Steinkamp den aktuellen Zustand des Gebäudes unter dem Titel „Neue Nutzung in einem alten Gebäude“ vor.



Das Gebäude „Hotel zur Post“ ist auch heute noch ein Mittelpunkt des Stadtkerns Drensteinfurt, es befindet sich auf der Ecke Kurze Straße / Mühlenstraße und gegenüber dem Zugang zum Kirchplatz. Die Mühlenstraße galt lange Zeit als die Hauptverkehrsader der Innenstadt und hat auch heute noch eine verkehrstechnisch herausragende Funktion innerhalb des Stadtkerns. Damit verfügt das Gebäude über eine gute innerstädtische Verkehrsanbindung und ist auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar.



Das Gebäude ist Teil des Bebauungsplanes 1.11, Stadtmitte. Der Bebauungsplan weist dieses Gebiet als Mischgebiet aus. Dieser Begriff stammt aus der Baunutzungsverordnung und gibt Auskunft darüber, welche Art der Gebäudenutzung in diesem Gebiet möglich ist.

In der Baunutzungsverordnung heißt es:

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. etc.



Nicht jede Nutzung passt in jedes Baudenkmal. Weder für den Investor noch für den Denkmalschutz ist es hilfreich, eine bestimmte Nutzung um jeden Preis in ein Denkmal zu pressen. Erfolg verspricht dagegen ein anderer Weg: die ergebnisoffene Untersuchung, welche Nutzung in ein denkmalgeschütztes Gebäude passt. Was kann das historische Gebäude leisten und verkraften? Und andererseits: Welche Nutzungen sind für den Gesamterfolg des Projektes denkbar? Dabei müssen vorab einige Fragen beantwortet werden:

Wie weit darf ein denkmalgeschütztes Haus verändert werden?

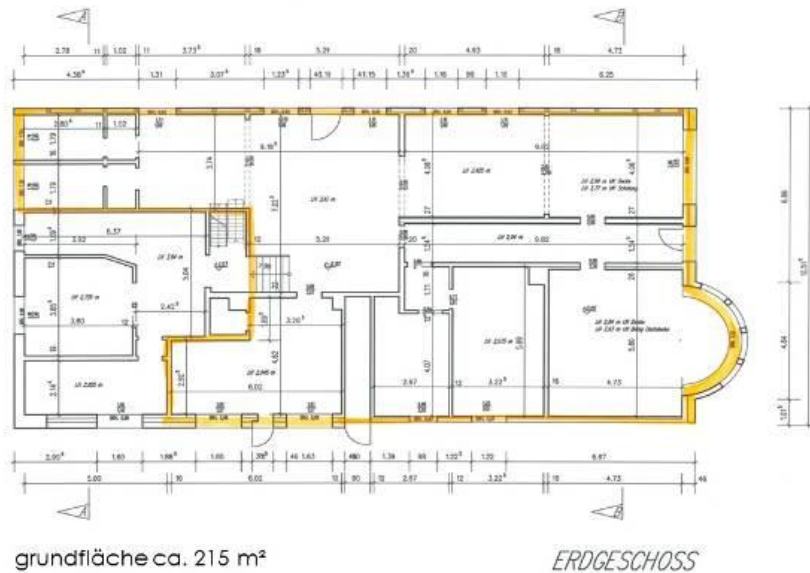
Veränderungen sind möglich und oft sogar notwendig, denn die Eigentümerin, in diesem Falle die Stadt, ist verpflichtet, im Rahmen des Zumutbaren das Denkmal zu erhalten. Allerdings gilt der Grundsatz, dass dabei immer der ursprüngliche Charakter des Gebäudes beibehalten werden muss. Das bedeutet auch, dass alle Veränderungen mit der Denkmalschutzbehörde abgeklärt werden müssen.

Welche Bereiche sind besonders sensibel?

Unproblematisch sind meist Modernisierungen, die das Innere des Hauses betreffen, wie etwa die Installation einer Zentralheizung. Vorsicht ist immer dann geboten, wenn das äußere Erscheinungsbild verändert werden soll. Dies betrifft insbesondere die Umgestaltung der Fassade, die Vergrößerung von Fensterflächen, Aufstockung oder Anbauten sowie das Anbringen zusätzlicher Dachfenster oder Guben.

Stichworte für alle weiteren Überlegungen sind:

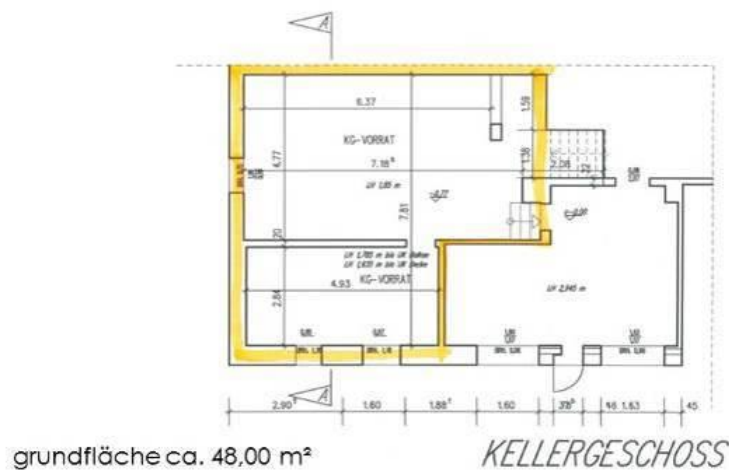
- behutsamer Umgang / möglichst geringe Eingriffe in die historische Bausubstanz
- das Gebäude muss energetisch auf einen akzeptablen Stand gebracht werden und
- klare Trennung zwischen Alt und Neu



Erdgeschoss:

Sie haben alle eine Kopie der Grundrisse vor sich liegen, die sie bei ihrer Ideenfindung unterstützen sollen. Ich möchte diese Grundrisse kurz erläutern.

Bei der Besichtigung konnten wir das Erdgeschoss begehen. Das Erdgeschoss befindet sich in dem gelb markierten Bereich innerhalb des Gebäudes. Es ist ebenerdig erschließbar, was auch gerade im Zuge der Inklusion sehr wichtig ist und hat eine Grundfläche von ca. 215 m². In dem ausgenommenen Bereich befindet sich der Keller mit einer Grundfläche von ca. 48 m².

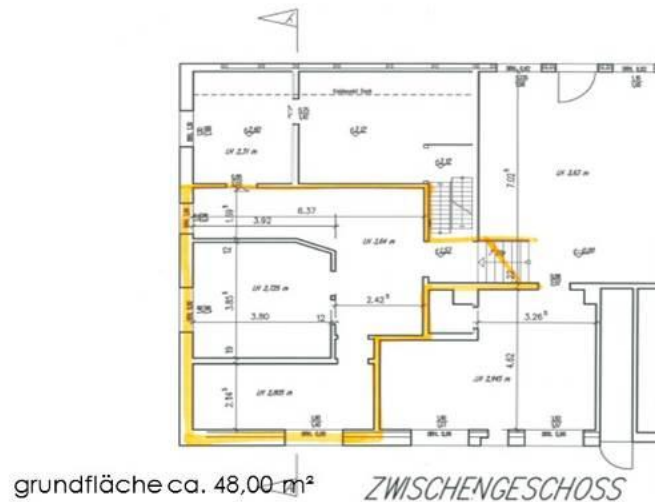


Kellergeschoss:

Der Keller liegt 77cm unter dem Niveau des Erdgeschosses und hat eine lichte Höhe von 1.73 – 1.93 m. Das ist sehr wichtig bei der weiteren Planung, denn diese Räume sind in der derzeitigen Höhe nicht als Aufenthaltsräume nutzbar.

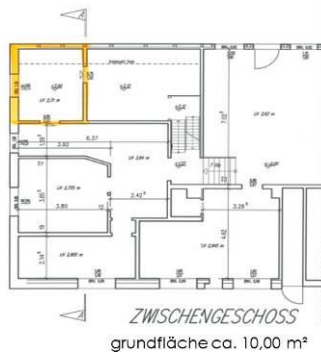


Die Pläne sind nach einem Aufmaß erstellt worden. Das bedeutet, man geht durch das entsprechende Gebäude, misst alle Wände und Decken, Fenster und Türen und aus den gesammelten Daten wird so ein Plan erstellt. Das bedeutet auch, es ist zum größten Teil noch nicht ersichtlich, was sich hinter den Tapeten und den abgehängten Decken verbirgt.



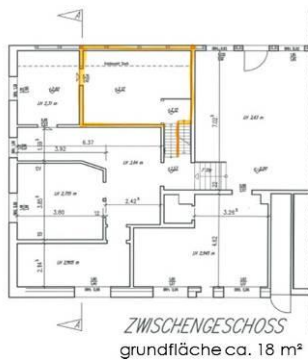
Zwischengeschoss I:

Wenn wir jetzt die kleine Treppe hinauf gehen, kommen wir ins Zwischengeschoss. Direkt nach Betreten der ersten Ebene befindet sich noch eine Räucherammer. Das Zwischengeschoss verteilt sich auf drei Ebenen. Die erste Ebene liegt auf 1,53 m. Grundfläche ca. 48 m².



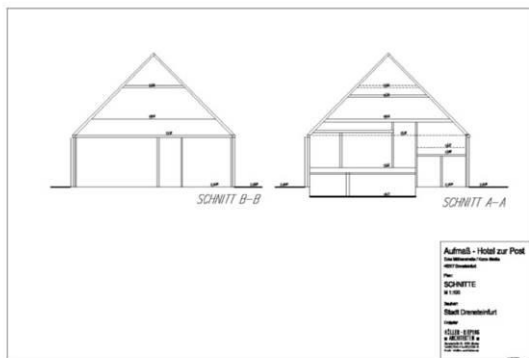
Zwischengeschoss II:

Zweite Ebene liegt auf einer Höhe von 2.60 m und damit 107 cm höher als das erste Zwischengeschoss. Grundfläche ca. 10 m².



Zwischengeschoss III:

Über eine ca. 60 cm breite Stiege gelangt man auf die dritte Ebene. Sie liegt auf 3,12 m; Grundfläche ca. 18 m² Von dort geht es wieder über eine sehr schmale Treppe in das Dachgeschoss.



Schnitt:

Vom Dachgeschoss habe ich leider keinen Grundriss, aber einen Schnitt durch das Gebäude. Vielleicht kann ich ihnen anhand der Fotos (siehe Anlage) einen kleinen Eindruck verschaffen. Das Dachgeschoss erstreckt sich über den gesamten Grundriss und ist auf zwei Ebenen mit einer Höhendifferenz von ca. 1.33 m verteilt.

Rückfragen aus dem Publikum

Im Anschluss an den Vortrag von Anke Steinkamp erfolgen Rückfragen seitens der Teilnehmer/innen. Diese sind im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

- *Aus welchem Grund wurden die verschiedenen Zwischengeschosse in das Gebäude eingezogen?*
Die Zwischengeschosse wurden eingezogen, um eine zweite Etage zu schaffen. Vermutlich befanden sich die Sanitäreinrichtungen unter den erhöhten Zimmern.
- *Werden die bereits vorhandenen Planungen eines Architekturbüros weiter verfolgt?*
Die Planung des Architekturbüros konnte nicht umgesetzt werden, weil kein dritter externer Investor für das Projekt gefunden wurde. Es sind nun neue Planungen mit einer ergebnisoffenen Herangehensweise nötig. Dies bedeutet jedoch nicht, dass Ideen aus dem Konzept nicht wieder aufgegriffen werden können.

- *Welche konkreten Restriktionen sind im LWL-Gutachten enthalten und stellen somit die Rahmenbedingungen für alle weiteren Planungen dar?*

In der Ideenwerkstatt geht es vor allem um ein Brainstorming zu möglichen neuen Nutzungen. Wie diese Nutzungen im Detail umgesetzt werden können und welche Restriktionen der Denkmalschutz dabei stellt, soll im Nachhinein geprüft werden. Es geht darum, ergebnisoffen zu planen. Für ein gutes Konzept wird sich auch eine Umsetzungsmöglichkeit finden.

Elke Frauns schlägt der Stadt Drensteinfurt vor, das LWL-Gutachten für alle Interessierten zu veröffentlichen – eventuell auch zusammengefasst und in einfacher Sprache.

Kreative Gruppenarbeit an Plänen

Die Teilnehmer/innen arbeiten in vier Gruppen. Jeder Gruppe stehen ein Lageplan, der Schnitt des Gebäudes Hotel Zur Post, die Grundrisse von Erdgeschoss, Kellergeschoss und Zwischengeschossen sowie Arbeitsmaterial (Stifte, Skizzenpapier etc.) zur Verfügung.

Die Aufgabe besteht darin, Nutzungsideen für das Gebäude Hotel Zur Post zu entwickeln. Dabei muss nicht zwangsläufig ein einziges Szenario entwickelt werden, es können auch Nutzungs- und Gestaltungsvarianten überlegt werden. Wie konkret die Nutzungen im Gebäude schon jetzt verortet werden könnten, bleibt den einzelnen Gruppen selbst überlassen.

Zur Orientierung werden jeder Gruppe folgende Arbeitsfragen an die Hand gegeben:

IDEE(N)

_ Wie kann das Gebäude Hotel Zur Post aus Ihrer Sicht genutzt werden?

BEGRÜNDUNG

_ Warum ist das aus Ihrer Sicht die richtige Nutzung?

WIRKUNG + KONSEQUENZEN

_ Welche Effekte kann Ihre Idee für das direkte Umfeld und Drensteinfurt insgesamt haben?

UMSETZUNG

_ Wie kann Ihre Idee umgesetzt werden und wer kann Ihre Idee umsetzen?

Ergebnisse der Gruppenarbeit

_ Gemeinsamkeiten, Unterschiede, Widersprüche

Im Anschluss an die Arbeitsphase stellt jede Gruppe ihre Nutzungs- und Gestaltungsideen im Plenum vor. Die Ergebnisse, die von Gruppe zu Gruppe einen unterschiedlich hohen Konkretisierungsgrad aufweisen, sind im Folgenden dargestellt:

GRUPPE 1 _ ERGEBNISSE

Teilnehmer/innen:

Berstermann-Kowalke, Sonja
Bregenhorn, Franz-Josef
Gröne, Ilona
Habicht, Resi
Schäpers, Ulrich
Volkmar, Ute
Volkmar, Thomas

ZIELSETZUNG

- Nutzung mit sozialem / kulturellen Nutzen

IDEEN FÜR DIE KÜNFTIGE NUTZUNG

- Erdgeschoss (gewerblich genutzt):
 - von Alexianern betriebenes Café
 - Baguetterie, Bäckerei mit Café
 - Secondhandgeschäft (für Kinder)
 - Blumenladen
 - Dekoladen
 - Verkauf von Ware aus der Werkstatt der Alexianer
 - Shop in Shop: Untervermietung an kleine Geschäfte oder Existenzgründer
- Dachgeschoss:
 - Wohnen
 - Büros
 - Hotelzimmer
 - Tagespflegeeinrichtung
- Zwischengeschosse:
 - Café
 - Büroraum
 - Konferenz- / Seminarräume
 - Ausstellungen (z.B. Heimatverein)
 - Touristeninformation

GESTALTUNG

- Charme der Zwischengeschosse erhalten
- Aufzug anbauen
- Dachgauben zur Beleuchtung des Obergeschosses einbauen
- Fenster vergrößern
- vorhandenen Erker durch einen neuen Glasanbau ersetzen und optisch aufwerten, z.B. für Gastronomie
- alternativ: Decken entfernen und „Kulturscheune“ mit städtischer Nutzung einrichten

GRUPPE 2 _ ERGEBNISSE

Teilnehmer/innen:

Austermann; Renate
Blanke, Ursula
Gröne, Walter
Koch, Günter
Martsch, Holger
Muesmann, J.
Naber, Franz-Josef
Röling, Norbert
Rücker, Ursula
Schmitz, Kurt
Schmitz, Liane
Winterscheid, Helmut

IDEEN FÜR DIE KÜNFTIGE NUTZUNG

- Erdgeschoss + Zwischengeschosse:
 - Schwerpunktnutzung Restaurationsbetrieb: Museumscafé mit wechselnden Ausstellungen (z.B. Exponate der Drensteinfurter Stadtgeschichte) / Kulturcafé (z.B. mit Musikabenden, Vorträgen)
 - Touristeninformation (z.B. speziell für Radfahrer)
 - Angliederung eines kleinen Hotelbetriebs mit historisch eingerichteten Zimmern (z.B. mit Alkoven) und Ausrichtung auf Radtouristen (Fahrradabstellmöglichkeiten und Ladestation für E-Bikes)
 - Dokumentationsstelle für die Renovierung historischer Gebäude
- Obergeschoss:
 - Tagespflegeeinrichtung, z.B. für Demenzkranke
 - Wohnraum im Spitzboden

BEGRÜNDUNG

- Geschichte des Hauses wird lebendig gehalten: Hervorhebung der Bedeutung Drensteinfurts als historische Stadt der Gasthäuser an einer Handelsstraße

WIRKUNG + KONSEQUENZEN

- touristische Attraktivität wird gesteigert
- identitätsstiftende Wirkung
- historisches Stadtbild wird erhalten
- zukunftsweisend durch vernünftigen Umgang mit Ressourcen

UMSETZUNG

- Sanierung unter Einbeziehung von Freiwilligen, sozial Schwachen, Behinderten und mit Unterstützung einer Stiftung bzw. eines Fördervereins (Bsp. Minimalrenovierung Bahnhof Hilstrup)

GRUPPE 3 _ ERGEBNISSE

Teilnehmer/innen:

Bünnigmann, Frauke
Bünnigmann, Reinhard
Döring, Wolfgang
Schouwstra, Erika
Silling, Margarete
Storck, Klaus
Töns, Heinrich
Waldmann, Josef

IDEEN FÜR DIE KÜNFTIGE NUTZUNG

- Erdgeschoss:
 - Gastronomie
 - Ladenlokal
 - Kunstgewerbe
- Zwischengeschoss (Upkammerräume):
 - Ausstellungsbereiche
 - Galerie
 - Sozialräume
 - kleine Gruppenräume
 - Archivräume
 - Küferwerkstatt
- Dachgeschoss:
 - soziale Einrichtungen

GESTALTUNG

- Einzug einer Obergeschosshöhe per Betondecke
- barrierefreie Zuwegung zum Obergeschoss durch einen Glasaufzug von außen
- Entkernung des oberen Bereichs und Verglasung mit Blickbeziehung zum Markt
- Gastronomie im vorderen Bereich des Erdgeschosses
- transparente Gestaltung, um Blickbeziehung zwischen Gastronomie und dem Archiv- / Museumsbereich in den Zwischengeschossen herzustellen
- Abgrenzung weiterer Bereiche (s. Ideen) neben Gastronomie und Museumsbereich ist möglich
- Übergangsbereiche sind ebenfalls denkbar

BEGRÜNDUNG

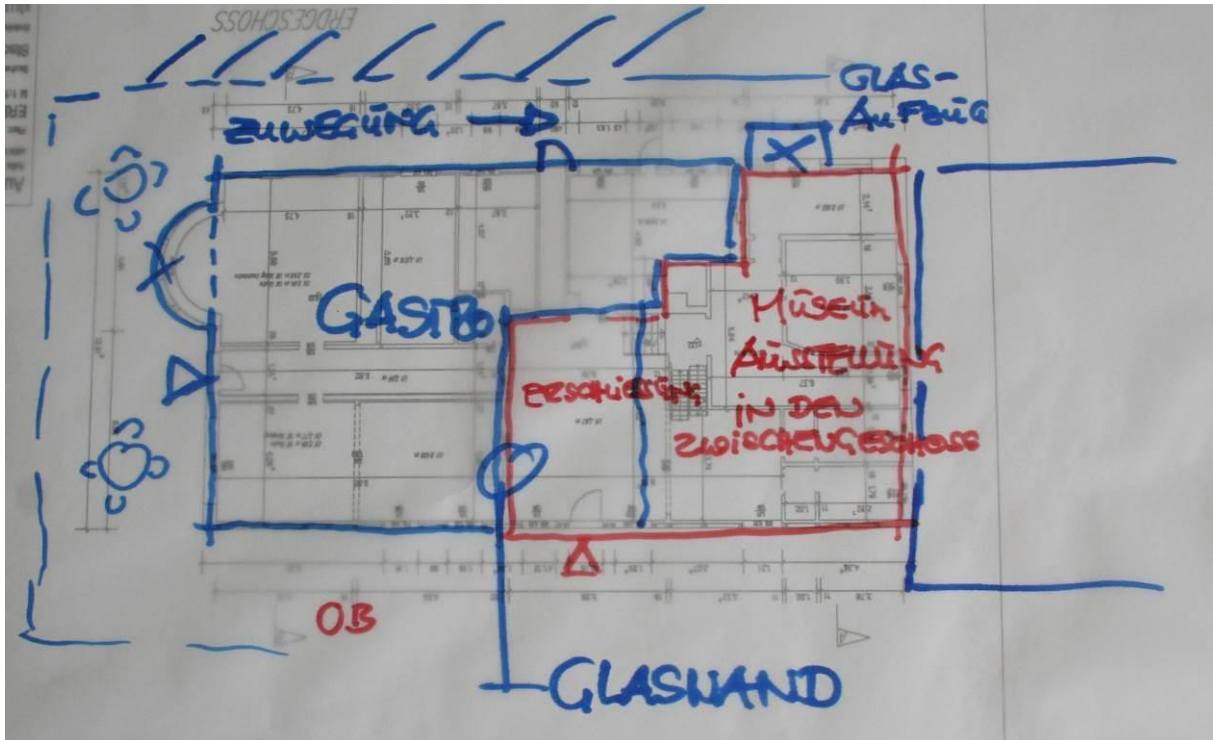
- Anknüpfen an Historie des Gebäudes

WIRKUNG + KONSEQUENZEN

- touristische Attraktivität
- flexibles, kein geschlossenes Publikum

UMSETZUNG

- Investoren
- Unterstützung durch Denkmalbehörde
- max. 20% Gastronomie, um finanzielle Unterstützung der oberen Behörden Land (LWL), Bund, EU zu erhalten



Plandarstellung Gruppe 3

GRUPPE 4 _ ERGEBNISSE

Teilnehmer/innen:

Havers, Martin
Havers, Christiane
Homann, Theo
Lenz, Stefanie
Stude, Ingo
Zache, Dirk

ZIELSETZUNG

- Ergänzung fehlender Funktionen in Drensteinfurt

IDEEN FÜR DIE KÜNFTIGE NUTZUNG

- Tourismus
 - Fahrrad-Hotel
 - Jugendherberge (low-budget)
 - Touristeninformation
- Gastronomie
 - Brauhaus
 - Spezialitäten: Wein, Tabak, Tapas, Schokolade
 - Rösterei, Café
 - Bistro, Bar
- Kulturelles
 - Raum für Literatur und Lesungen
 - Heimat-Stube
 - Museum
- Weiteres
 - Jugendhaus
 - Ladenlokale für Existenzgründer und Kleingewerbe (Vermietung durch die Stadt)
 - Bürgerbüro

BEGRÜNDUNG

- gastronomische Nutzung als Fortführung der Historie
- Ergänzung der Gastronomie durch weitere kulturelle Nutzungen
- die zentrale Lage in Drensteinfurt macht das Gebäude zum (touristischen) Treffpunkt

ZUSAMMENFASSUNG _ ERGEBNISSE

Jede Gruppe hat eine Grundphilosophie des Gebäudes entworfen und entsprechend passende Nutzungen zusammengetragen. Dabei ist die grundsätzliche Idee in allen vier Gruppen relativ ähnlich:

Im **Erdgeschoss** soll die historische Nutzung als Gasthaus durch einen Restaurationsbetrieb fortgeführt werden. Die gastronomische Nutzung soll zudem mit wechselnden, kulturellen Angeboten ergänzt werden, um immer wieder neue Besuchsanlässe zu schaffen. Auf diese Weise können die den Charakter des Gebäudes bestimmenden Zwischengeschosse einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Außerdem bietet sich durch die zentrale Lage in Drensteinfurt die Einrichtung einer Touristeninformation an. Insbesondere soll diese auf die Zielgruppe der Fahrradtouristen und deren Bedürfnisse ausgerichtet sein.

Für das **Obergeschoss** sind unterschiedliche Nutzungen denkbar. Mehrfach werden Tagespflegeeinrichtungen benannt. Daneben sind eine Nutzung als Hotelbetrieb, Büroraum oder auch Wohnen denkbar.

Allen Szenarien ist gemeinsam, dass das Hotel Zur Post ein für jedermann offener Treffpunkt werden soll und kein Angebot für einen geschlossenen Personenkreis.

Verabschiedung und Ausblick

Bürgermeister Carsten Grawunder resümiert die Ideenwerkstatt und schildert das weitere Vorgehen. Die Verwaltung wird die Nutzungs- und Gestaltungsideen der Bürger/innen auf ihre grundsätzliche Realisierbarkeit überprüfen. Sofern im Nachgang der Veranstaltung weitere Ideen aufkommen, lädt Bürgermeister Grawunder die Teilnehmer/innen ein, diese nachträglich per E-Mail an die Verwaltung zu schicken.

Noch in diesem Jahr wird zu entscheiden sein, ob die Umnutzung des Hotels Zur Post als Projekt in das Integrierte Handlungskonzept der Stadt Drensteinfurt aufgenommen werden soll, um entsprechende Städtebaufördermittel zu akquirieren. Alternativ kann die Stadt eigenständig versuchen, Investoren für das Gebäude zu finden.

Bürgermeister Grawunder betont, dass das Hotel Zur Post ein wichtiger Ort für Drensteinfurt und die Region sei und daher alle – auch die Denkmalschutzbehörde – an einer guten Lösung der Nachnutzungsfrage interessiert seien. Mit einem vernünftigen Konzept wird eine sinnvolle Nachnutzung, trotz Denkmalschutzauflagen, möglich sein.

Abschließend bedankt er sich für die tatkräftige Unterstützung bei den Teilnehmer/innen, den städtischen Mitarbeitern und dem büro frauns.

Protokoll:

Elke Frauns, Anna Heuck

büro frauns kommunikation | planung | marketing, Münster

Anlage: Bilder zum Vortrag „Neue Nutzung in einem alten Gebäude“ von Anke Steinkamp

