



Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Düren - Fortschreibung -

ENTWURF zur Offenlage



Bearbeitung

Amt für Stadtentwicklung

Kaiserplatz 2-4
52349 Düren

Tel. 02421-25-0
Fax. 02421 25-180-2500
stadtplanung@dueren.de
www.dueren.de



Inhalt

Inhalt	3
Abkürzungsverzeichnis	4
1 Einführung	5
2 Rechtliche Rahmenbedingungen und Begrifflichkeiten	8
2.1 Baugesetzbuch	8
2.2 Landesplanung	10
2.3 Begrifflichkeiten	14
2.4 Baurechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben	16
3 Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet von Düren	19
3.1 Regionale Einordnung	19
3.2 Bevölkerungsentwicklung	20
3.3 Allgemeine Einzelhandelsstruktur in Düren	21
4 Nahversorgungsstruktur	27
4.1 Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt	29
4.2 Nahversorgungsstruktur in den übrigen Nahversorgungsquartieren	34
5 Zentrenkonzept für die Stadt Düren	38
5.1 Allgemeine Zentrenhierarchie	39
6 Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen	57
6.1 Übergeordnete Entwicklungsziele für die Einzelhandelsentwicklung	57
6.2 Ansiedlungsgrundsätze	57
Zentrenrelevanter Einzelhandel	57
6.3 Handlungsempfehlungen	59
7 Dürener Sortimentsliste	65
8 Fazit	68
Anhang	69



Abkürzungsverzeichnis

Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
EG	Erdgeschoss
etc.	et cetera
e. V.	eingetragener Verein
EW	Einwohner
GE	Gewerbegebiet
GIB	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (Regional- plan)
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MIV	motorisierter Individualverkehr
OG.	Obergeschoss
OVG	Oberverwaltungsgericht
UG	Untergeschoss
VGH	Verwaltungsgerichtshof
VKF	Verkaufsfläche
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
WA	Allgemeines Wohngebiet
WB	besonderes Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
ZVB	Zentraler Versorgungsbereich



1 Einführung

Der Einzelhandel unterliegt auch in Düren seit Jahren einer deutlichen Dynamik, welche neben den raumstrukturellen Auswirkungen beispielsweise im Hinblick auf Verlagerung von Kaufkraftströmen auch eine wesentliche städtebauliche Komponente aufweist: Einzelhandelsbetriebe bestimmen nach wie vor das Gesicht einer Stadt und tragen damit einen ganz wesentlichen Beitrag zu ihrer Attraktivität bei. Im Umkehrschluss stellen strukturelle Schief lagen wie hohe Leerstandsquoten, unzureichende Nahversorgungsstrukturen sowie einseitige Angebotsstrukturen Herausforderungen für die Stadtentwicklung dar.

Veränderungsprozesse, die sich auch in der Dürener Einzelhandelslandschaft widerspiegeln sind insbesondere:

- die Aufgabe nicht mehr zeitgemäßer Angebotsformen,
- das Aufkommen neuer Betriebstypen,
- die Zunahme der Verkaufsflächen bei Discountern und Vollsortimentern in Verbindung mit einem zunehmenden Verdrängungswettbewerb,
- die sich stetig verändernden Standortanforderungen und eine lagemäßige Neupositionierung von Märkten,
- der Rückgang des individuellen und traditionellen Facheinzelhandels,
- die zunehmende Filialisierung und das verstärkte Aufkommen von „Billigläden“,
- die Konzentration auf die A-Lagen und der damit verbundene Rückzug aus den so genannten B-Lagen,
- die Ansiedlungsbegehren und der andauernde Ansiedlungsdruck auf nicht integrierte Standorte „auf der grünen Wiese“ sowie
- wachsende Konkurrenz durch Online Handel.

Die Veränderungen der Einzelhandelslandschaft stellen eine Herausforderung auch für die Stadt Düren dar. Dabei obliegt der Stadtentwicklung als hoheitliche Eingriffsmöglichkeit die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur. Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und die Bauleitplanung kann die öffentliche Hand Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen (siehe Kapitel 2).

Die rechtssichere Steuerung durch den Einsatz der planungsrechtlichen Instrumente bedarf einer intensiven Begründung, die die Zielsetzungen der Stadt klar herausarbeitet. Für einen



kohärenten und rechtssicheren Steuerungsprozess ist eine gesamtstädtische Entwicklungsstrategie i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB nicht nur ratsam, sondern auch für den Einsatz einiger planungsrechtlicher Instrumente durch den Gesetzgeber zwingend erforderlich.

Die Stadt Düren hat mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 eine solche gesamtstädtische Strategie erarbeitet und ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel formuliert. Der Sicherung und Weiterentwicklung der Innenstadt und der Stadt(teil)zentren kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Funktionsverlust, Trading-Down-Effekten und Leerständen soll entgegengewirkt und die Attraktivität der Innenstadt gesteigert werden. Ebenso zählt zu einer ausgewogenen Versorgungsstruktur auch die Sicherung und maßvolle Weiterentwicklung einer flächendeckenden, wohnungsnahen Grundversorgung sowie eine gezielte Fortentwicklung der Sonderstandorte für großflächige, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsangebote (wie bspw. Baumärkte und Möbelmärkte).

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Düren ist vorrangig als ein stadtplanerisches bzw. planungsrechtliches Steuerungsinstrument anzusehen. Es stellt die vorhandene Zentren- und Versorgungsstruktur in Düren dar, legt die Zentralen Versorgungsbereiche räumlich und inhaltlich fest und definiert die ortsspezifische Liste der zentrenrelevanten Sortimente („Dürener Liste“). Das Konzept dient als städtebauliche Rechtfertigung einer Bauleitplanung zur Steuerung des Einzelhandels. Doch bietet ein solches Konzept und dessen konsequente Anwendung auch Planungs- und Investitionssicherheit für den bereits ansässigen Einzelhandel, ansiedlungswillige Investoren sowie Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer.

Fortschreibungsbedarf

In der Zusammenschau war das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Düren von 2009 eine erfolgreiche Basis für die bauleitplanerische Steuerung von Einzelhandelsvorhaben. Fehlentwicklungen, die zu schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelssituation in Düren geführt hätten, konnten weitgehend vermieden werden.

Seit 2009 sind Veränderungen an manchen Versorgungsstandorten eingetreten oder gar neue Bereiche ausgewiesen, sodass es an der Zeit ist, das Einzelhandelskonzept Düren auf die aktuellen Rahmenbedingungen anzupassen und die Einzelhandelsbestandssituation, die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche, der Dürener-Sortimentsliste und der Entwicklungsziele zu überprüfen und zu aktualisieren.

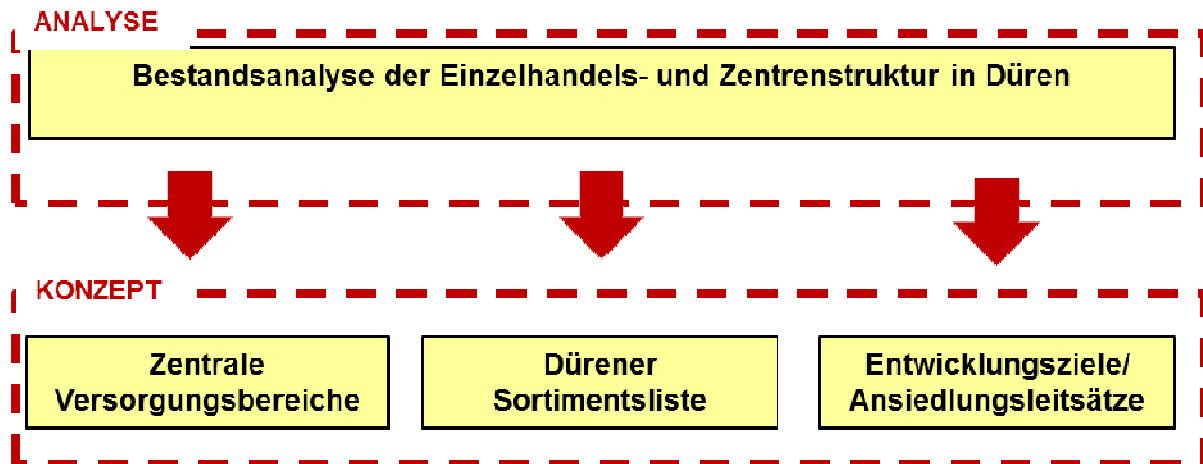
Dabei muss sich das Einzelhandels- und Zentrenkonzept den aktuellen Entwicklungen insbesondere im Rahmen der laufenden Fördermaßnahmen in der Innenstadt anpassen und neu ausrichten.

Für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Düren wurde flächendeckend für die Gesamtstadt die Einzelhandelsstruktur erfasst und als Grundlage für die Fortschreibung der konzeptionellen Bausteine herangezogen.



Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept baut sich aus folgenden Bausteinen zusammen:

Abbildung 1: Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes



Quelle: Eigene Darstellung



2 Rechtliche Rahmenbedingungen und Begrifflichkeiten

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz Zentraler Versorgungsbereiche gehört.

Rechtliche Grundlagen für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Düren sind die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des Landesentwicklungsplanes 2025 NRW, des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen sowie der aktuellen Rechtsprechung.

2.1 Baugesetzbuch

Die wesentliche rechtliche Grundlage für das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept und die planungsrechtliche Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel sind das Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Baugesetzbuch wird die Sicherung der Daseins- und Nahversorgung als planerisches Ziel mehrfach benannt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen als **besonderer Abwägungsbelang** insbesondere zu berücksichtigen

- *die [...] Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Nr. 4),*
- *die Belange der Versorgung [...] einschließlich der Versorgungssicherheit (Nr. 8),*
- *die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (Nr. 8a),*
- *die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (Nr. 9)*

sowie

- *die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (Nr.11).*

Die Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde, ist auch Ziel des mit der Novelle des Baugesetzbuches 2006 eingeführten § 9 Abs. 2a. Den Gemeinden wurde damit die Möglichkeit gegeben für im Zusammenhang bebauten Ortsteile (sog. § 34er-Gebiete) mittels einfacher Bebauungspläne folgende Regelungen zu treffen:



- *In einem Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der allgemein zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.*
- *Die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.*

Voraussetzung ist ein hierauf bezogenes gemeindliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. Die Stadt Düren hat dieses vom Gesetzgeber an die Hand gegebene planungsrechtliche Instrument auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bereits mehrfach erfolgreich angewendet.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit eines „klassischen“ Bebauungsplanes zur Steuerung des Einzelhandels. Im Rahmen eines Bebauungsplanes können detaillierte Festsetzungen bspw. zur zulässigen maximalen Verkaufsfläche, Sortimenten u.ä. getroffen werden.

Sofern kein Bebauungsplan vorliegt (sog. § 34 BauGB-Gebiete) und meist aufgrund eng gesetzter Fristen nicht die Möglichkeit besteht einen Bebauungsplan aufzustellen, bleibt lediglich eine Steuerung auf Vorhabenebene gem. § 34 Abs. 3 BauGB:

- *Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.*

Anders als bei der Steuerung des Einzelhandels im Rahmen eines formellen Bebauungsplanverfahrens werden im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB lediglich auf die tatsächlichen Gegebenheiten abgestellt. Entwicklungsziele, wie sie beispielsweise im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert sind, bleiben unberücksichtigt. Damit kommt dem § 34 Abs. 3 BauGB eine sehr eingeschränkte Steuerungswirkung zu. Für eine planerische Steuerung empfiehlt sich daher in jedem Fall einen Bebauungsplan aufzustellen. Inwieweit ein Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB oder ein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB zielführend ist, ist im Einzelfall zu entscheiden.

Nicht unerwähnt bleiben soll, dass über die oben genannten Instrumente hinaus die Regelung des § 2 Abs.2 Satz 2 BauGB den Kommunen die Möglichkeit bietet, auf die Planungen der Nachbarkommunen Einfluss zu nehmen (Gebot der interkommunalen Abstimmung und Rücksichtnahme):

- *Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.*

In diesem Kontext kommt dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine wesentliche Rolle zu, um Abwehransprüche und Entwicklungsinteressen zu formulieren.



Durch eine Novellierung des BauGB wurde zudem in § 5 Abs. 2 Nr. 2d die Möglichkeit geschaffen die Zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen des Flächennutzungsplans darzustellen: Diese Regelung hat allerdings lediglich einen klarstellenden Charakter, da die Darstellungsmöglichkeit gem. § 5 BauGB nicht abschließend ist und der planerische Spielraum eine Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche bereits vorher zuließ.

2.2 Landesplanung

Der am 14.12.2016 beschlossene Landesentwicklungsplan NRW enthält textliche Festlegungen mit zugeordneten Erläuterungen zur Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben. Die textlichen Festlegungen werden als "Ziele" und "Grundsätze" formuliert. Ziele sind verbindliche Vorgaben, die in der Bauleitplanung zu beachten sind und nicht durch Abwägung überwunden werden können. Dagegen sind Grundsätze Vorgaben, die zu berücksichtigen sind und damit grundsätzlich einer Abwägung zugänglich sind. Insbesondere bei der Entwicklung der Sortimentsliste und Formulierung der Ziele/Ansiedlungsleitsätze im Einzelhandels- und Zentrenkonzept, ist auf die Konformität mit den landesplanerischen Vorgaben zu achten, um keine offensichtlichen Umsetzungsdefizite zu verursachen.

Die Ziele und Grundsätze für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen lauten wie folgt:

1 Ziel: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

2 Ziel: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen.

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*



- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3 Ziel: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

5 Ziel: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente



Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

7 Ziel: Überplanung von vorhandenen Standorten

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

8 Ziel: Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

9 Grundsatz: Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

10 Ziel: Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen. (LEP NRW 2016, S. 45ff)



Anlage 1

- *Papier/Bürobedarf/Schreibwaren*
- *Bücher*
- *Bekleidung, Wäsche,*
- *Schuhe, Lederwaren,*
- *Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,*
- *Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik,*
- *Spielwaren,*
- *Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente, Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel und Sportgroßgeräte),*
- *Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)*
- *Uhren, Schmuck*
und
- *Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),*
- *Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).*

Einzelhandelserlass

Der Ministerialerlass zur "Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass)" vom 22.09.2008 bietet ebenfalls eine Entscheidungshilfe insbesondere bei der Ansiedlung von großflächigen Vorhaben. Der Einzelhandelserlass NRW verfolgt die Zielsetzung, lokale und regionale Versorgungsstrukturen zu erhalten und zu schaffen.

Es wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen

- den Einzelhandelsstandorten (Innenstadt/Nebenzentren, wohnortbezogene und dezentrale Lagen),
- den einzelnen Handelsbetriebsformen (Branchenmischung, Betriebsformenmischung) und
- den Angebotsstrukturen zwischen der Stadt und dem Umland angestrebt.

Da der Einzelhandelserlass noch Bezug nimmt auf das Landesentwicklungsprogramm - LEPro vom 19.06.2007, das inzwischen durch den Teilplan Großflächiger Einzelhandel (s.o.) ersetzt wurde, ist eine Überarbeitung des Erlasses erforderlich. Nichtsdestotrotz bietet er nach wie vor wichtige Hinweise zum Umgang mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben.



2.3 Begrifflichkeiten

Im Folgenden werden unterschiedliche Begrifflichkeiten erläutert, die im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes immer wieder verwendet werden. Darüber hinaus finden sich in den Fußnoten Erläuterungen zu weiteren Begriffen.

Zentraler Versorgungsbereich gem. BauGB

Der Begriff der Zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Sie stellen damit das Grundgerüst der Einzelhandelsversorgung in den Kommunen dar.

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind Zentrale Versorgungsbereiche (i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB) räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Sofern aufgrund der faktischen Situation noch kein Zentraler Versorgungsbereich vorliegt, kann dieser nichtsdestotrotz im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als solcher dargestellt werden, wenn die Kommune beabsichtigt einen solchen zu entwickeln (siehe hierzu auch Kapitel 5).

In der Regel wird bei der Ausweisung von Zentralen Versorgungsbereichen in unterschiedliche Typen, je nach Versorgungsfunktion, unterschieden bspw.:

Hauptzentrum: Größerer Einzugsbereich – in der Regel gesamtes Stadtgebiet und ggf. weiteres Umland. Regelmäßig breites Spektrum an Waren- und Dienstleistungsangeboten. Zentrentypische und ggf. auch nahversorgungsrelevante Sortimente; Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf.

Nebenzentrum: Mittlerer Einzugsbereich. In der Regel beschränkt auf bestimmte Bezirke größerer Städte. Regelmäßig größeres Spektrum an Waren- und Dienstleistungsangeboten. Zentrentypische und nahversorgungsrelevante Sortimente. Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf

Nahversorgungszentren: Kleiner Einzugsbereich. Auf bestimmte Quartiere größerer Städte beschränkt bzw. Zentren kleinerer Orte. Begrenztes Spektrum an Waren- und Dienstleistungsangeboten. Vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente. In begrenztem Umfang ggf. auch Waren für den mittelfristigen Bedarf. Zentrum kann auch auf die Sicherung der Grund- oder Nahversorgung beschränkt sein.



Großflächiger Einzelhandel gem. BauNVO

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe gelten die besonderen Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche¹ von über 800 m² überschreiten (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04). Diese Betriebe sind aufgrund der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen, die sie haben können, außer in Kerngebieten (MK) nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten (SO) zulässig. Mit Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind insbesondere Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt gemeint. In der Regel sind diese Auswirkungen ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen (sogenannte Regelvermutung).

Ausnahmsweise dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb von Kerngebieten (MK) oder dafür ausgewiesenen Sondergebieten zugelassen werden, wenn nachwiesen werden kann, dass es sich um einen atypischen Fall gem. § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO handelt und keine negativen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche und die flächendeckende Nahversorgung entstehen. Umgekehrt kann die Gemeinde die Ansiedlung eines Betriebes (auch unter 800 m² VKF) ablehnen, wenn sie nachweist, dass von dieser schädliche Auswirkungen ausgehen (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie Merkblatt der Bezirksregierung Köln).

Sortimentsliste

Allgemein wird zwischen zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden.

Die zentrenrelevanten Sortimente zeichnen sich u.a. dadurch aus, dass sie viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch haben, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und überwiegend ohne Pkw transportiert werden können. Der Landesentwicklungsplan NRW enthält eine Aufzählung so genannter Leitsortimente, die bei der Festlegung der ortsspezifischen zentrenrelevanten Sortimente zu beachten sind. Wenn zentrenrelevante Sortimente nicht an integrierten Standorten angesiedelt werden, so sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, vor allem auf die Innenstädte, zu erwarten.

¹ Die Verkaufsfläche ist die dem Kunden grundsätzlich zugängliche Fläche. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche sind auch diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt. Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums werden der Verkaufsfläche zugerechnet.



Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem Waren des täglichen Bedarfs, die insbesondere der Grundversorgung mit Lebensmitteln, Getränken sowie Drogerie- und Gesundheitsartikeln dienen. Die zuvor aufgeführten Merkmale für zentrenrelevante Sortimente treffen in der Regel auch auf nahversorgungsrelevante Sortimente zu. Folglich sind nahversorgungsrelevante Sortimente in der Regel auch zentrenrelevant.

Nicht zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich indes dadurch aus, dass sie einen hohen Flächenanteil aufweisen und überwiegend mit dem Pkw transportiert werden müssen (z.B. Baumarktsortimente, Möbel). Aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit sind sie meist für zentrale Lagen nicht geeignet und hierfür auch nicht prägend. Die Artikel werden oft in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen (z.B. Kfz-Handel) oder gewerblichen Nutzungen (z.B. Baustoffhandel, Büromöbelhandel) angeboten.

(Kuschnerus 2007: Der standortgerechte Einzelhandel)

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente werden von der Kommune in Abhängigkeit der Gemeindegröße und der örtlichen Gegebenheiten festgelegt (die Dürener Sortimentsliste siehe Kapitel 7).

2.4 Baurechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

In der nachfolgenden Abbildung wird dargestellt welche Einzelhandelsbetriebe in welchen Baugebieten gem. BauNVO² zulässig sind.

² BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl IS . 1057) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017



Abbildung 2: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Baugebietskategorien BauNVO 1990* <small>*siehe Fußnote 2</small>	Zulässigkeit von Einzelhandel
§ 2 Kleinsiedlungen	Allgemein zulässig sind Läden „die der Versorgung des Gebietes dienen“ (kleine Nahversorger, kl. Lebensmittelfachgeschäfte, kl. Drogeriemärkte u.ä.)
§ 3 Reines Wohngebiet	Ausnahmsweise zulässig sind Läden „zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes (Bäcker, Kiosk u.ä.)
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	Allgemein zulässig sind Läden „die der Versorgung des Gebietes dienen“ (kleine Nahversorger, kl. Lebensmittelfachgeschäfte, kl. Drogeriemärkte u.ä.)
§ 4a Besonderes Wohngebiet	Es sind Läden ohne Beschränkung auf die „Versorgung des Gebietes zulässig“. Auch großflächige Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO kern-/ sondergebietspflichtig sind
§ 5 Dorfgebiet	Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkung, sofern sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO kern-/ sondergebietspflichtig sind
§ 6 Mischgebiet	Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkung, sofern sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO kern-/ sondergebietspflichtig sind
§ 6a Urbanes Gebiet	Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkung, sofern sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO kern-/ sondergebietspflichtig sind
§ 7 Kerngebiet	Keine Beschränkung der Zulässigkeit. Grundsätzlich ist alles zulässig
§ 8 Gewerbegebiet/ § 9 Industriegebiet	Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkung, sofern sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO kern-/ sondergebietspflichtig sind
§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen	Regelmäßig kommen nur Einzelhandelsbetrieb in Betracht, die der Versorgung der sich dort – temporär – aufhaltenden Erholungssuchenden dienen
§ 11 Sonstige Sondergebiete	Einzelhandelsnutzungen können hier konkret gesteuert werden, etwa in Hinsicht der Branche, Sortimente, Verkaufsfläche etc.

Quelle: Eigene Darstellung nach Kuschnerus 2007: *Der standortgerechte Einzelhandel* (ergänzt durch das „Urbane Gebiet“ gem. § 6a BauNVO)



Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB

Für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für den sogenannten unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB muss in zwei Gruppen unterschieden werden:

Vorhaben, die gem. § 34 Abs. 2 BauGB bewertet werden

Lässt sich der Bereich, in dem das Vorhaben bzw. die Einzelhandelsnutzung realisiert werden soll und für den es keinen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB gibt, aufgrund seiner vorhandenen Strukturen in eine Gebietskategorie der BauNVO einordnen, ist die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung aus der aktuell geltenden Fassung der BauNVO abzuleiten (siehe oben).

Vorhaben, die gem. § 34 Abs. 1 BauGB bewertet werden

In den Fällen, in denen kein Bebauungsplan vorliegt und sich das Grundstück (für das ein Einzelhandelsvorhaben zur Genehmigung vorliegt) innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB befindet, ist eine Einzelhandelsnutzung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. In diesen heterogenen Gebieten ist für die Bestimmung der Eigenart die konkret vorhandene Bebauung ausschlaggebend. Bebauung, die die Umgebung nicht prägend beeinflusst, wird in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt. Eine Ausnahme hiervon bildet die Fremdkörperrechtsprechung, nach der eine vorhandene Nutzung wegen ihres Charakters als Fremdkörper wirkt und deshalb nicht in die prägende Bebauung einbezogen wird³. Ein wesentliches Kriterium für die Zulässigkeit ist die Vorprägung des Gebietes.

³ vgl. BVerwG Urteil vom 7. 12. 2006 Az. 4 C 11/05



3 Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet von Düren

Als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Düren wurde der Einzelhandelsbestand im Zeitraum Juli – September 2016 (und ergänzend Herbst 2017) flächendeckend für das Dürener Stadtgebiet erfasst. Darüber hinaus wurden in den zentralen Lagen Dürens und den Dürener Ortsteile die Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomiebetriebe erhoben, da diese als einzelhandelsergänzende Nutzung dienen und nicht unwesentliche städtebauliche Relevanz aufweisen. Darüber hinaus wurden leerstehende Ladenlokale erfasst, um möglicherweise strukturellen Leerstand im Stadtgebiet zu identifizieren. Im Sinne eines städtebaulichen Steuerungsinstrumentes wurde die Erhebung auf die Erdgeschossenebene bezogen.

Bevor im folgenden Kapitel auf die Einzelhandelsstruktur im Einzelnen eingegangen wird, wird kurz auf die räumlichen und bevölkerungsstrukturellen Rahmenbedingungen Dürens eingegangen.

3.1 Regionale Einordnung

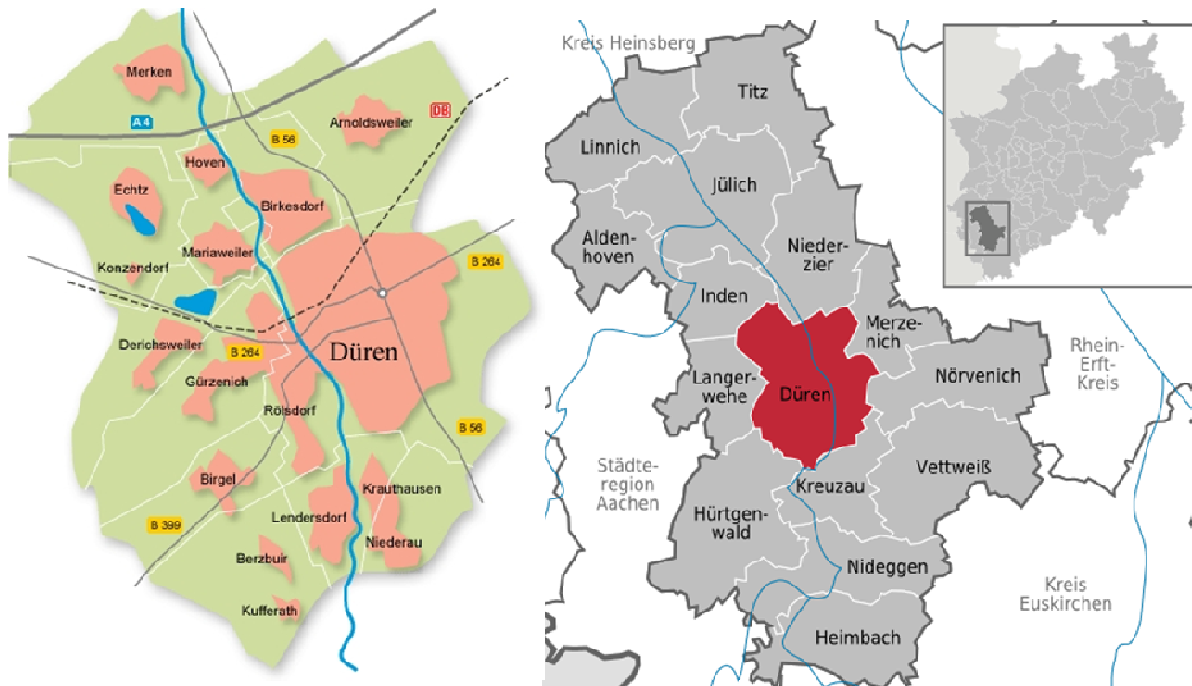
Die Stadt Düren liegt im regionalen Kontext im Dreieck zwischen den Städten Köln (östlich), Mönchengladbach (nördlich) und Aachen (westlich). Naturräumlich ist es eine Übergangslage zwischen Mittelgebirge (Eifel) und Niederrheinischer Bucht (Jülicher Börde), in die Düren einzuordnen ist. Somit ist die Stadt auch das Tor zur Nordeifel und bezieht gerade aus dieser Positionierung einen nicht unerheblichen regionalen Bedeutungsüberschuss.

Trotz der umliegenden Oberzentren übernimmt die Stadt Düren als klassisches Mittelzentrum und Kreisstadt eine wichtige Rolle für die Versorgung auch der umliegenden kleineren Kommunen. Unterstützt wird diese durch eine sehr gute Anbindung an das ÖPNV und MIV Netz.

Das heutige Stadtgebiet von Düren ist das Ergebnis von zwei Gemeindegebietsreformen. In den 1930er Jahren wurde Rölsdorf eingemeindet. 1972 folgten die Stadtteile Birkesdorf, Arnoldsweiler, Niederau - Krauthausen, Lendersdorf, Kufferath, Berzbuir, Birgel, Gürzenich, Derichsweiler, Konzendorf, Mariaweiler, Hoven, Echtz und Merken. Danach stellt sich Düren als ein monozentrischer, städtischer Siedlungskörper dar, der von mehr oder weniger dörflich geprägten (Wohn-) Siedlungen umgeben ist.



Abbildung 3: Gliederung des Dürener Stadtgebietes



Quelle: Eigene Darstellung

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Düren hat rund 90.000 Einwohner. Der städtisch geprägte schwerpunktmäßige Siedlungsbereich der Stadt, das sogenannte „alte Stadtgebiet“ ist zugleich auch der Ort, in dem mehr als die Hälfte der Dürener Bevölkerung wohnt: Mehr als 50.000 Einwohner leben in diesem zentralen Bereich, während sich auf die umliegenden Ortsteile die übrigen rund 40.000 Einwohner verteilen.

Abbildung 4: Einwohnerentwicklung

Stadtteil	Einwohner Stand 31.12.2017*	Einwohner in % Zur Gesamt- bevölkerung	Veränderung zu 2009	Veränderung in %
Düren (altes Stadtgebiet)	53.349	57,8 %	2.157	4,2
Arnoldsweiler	3.236	3,5 %	-50	-1,5
Berzbuir	508	0,6 %	5	-1
Birgel	1.759	1,9 %	-124	-6,6



Birkedorf	7.980	8,6 %	-108	-1,3
Derichsweiler	2.690	2,9 %	-63	-2,3
Echtz – Konzendorf	2.155	2,3 %	-52	-2,4
Gürzenich	5.980	6,5 %	310	5,5
Hoven	1.921	2,1 %	102	5,6
Lendersdorf	3.738	4,0 %	-71	-1,9
Kufferath	319	0,3 %	-32	-9,1
Mariaweiler	2.775	3,0%	159	6,1
Merken	3.015	3,3 %	-260	-7,9
Niederau – Krauthausen	2.890	3,1 %	54	1,9
Stadt Düren	92.315	100 %	2.027	2,2

Quelle: Stadt Düren

Die Landesplanung (LEP NRW) weist Düren als Mittelzentrum mit einem zu versorgenden Mittelbereich von über 150.000 Einwohnern aus. Damit übernimmt die Stadt wichtige Versorgungsfunktionen für die umliegenden kreisangehörigen Gemeinden. Eine Zentralitätskennziffer von 133,7 belegt die hohe Bedeutung und Funktion Dürens als Einkaufsstandort in der Region.

Die Kaufkraftkennziffer in Düren liegt hingegen mit 90,5 unter dem Bundesdurchschnitt⁴.

3.3 Allgemeine Einzelhandelsstruktur in Düren

Die Einzelhandelserhebung für das Stadtgebiet Dürens hat gezeigt, dass insgesamt rd. 700 Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet Düren angesiedelt sind. Davon befinden sich rd. 45 % in Zentralen Versorgungsbereichen und der überwiegende sonstige Anteil in siedlungsstrukturell integrierten Lagen. Das Angebot umfasst alle Sortimentsbereiche und nahezu alle gängigen Betriebstypen. Der Einzelhandelsbesatz erstreckt sich über das gesamte Stadtge-

⁴ Michael Bauer-Research GmbH (MB Research). 2018 – erhalten von Industrie und Handelskammer Aachen.



biet, wobei nach wie vor das Hauptgeschäftszentrum Innenstadt den klaren Schwerpunkt des Einzelhandelsbesatzes darstellt.

Hauptgeschäftszentrum Innenstadt

Im Zentrum der Stadt liegt der Bereich, in dem die meisten der Einrichtungen ansässig sind, die für die Erfüllung der Aufgaben eines großen Mittelzentrums, als das die Stadt Düren für ihre Bürger und darüber hinaus für ihr Umland (den sog. Mittelbereich) fungiert, erforderlich sind. Hier befinden sich öffentliche und private Einrichtungen wie Behörden, Bildungs- und Kulturinstitute, Dienstleister etwa im Gesundheits- und Freizeitbereich und insbesondere auch der Einzelhandel. Diese Einrichtungen, die insgesamt sogenannte Zentrale Versorgungsfunktionen wahrnehmen, haben innerhalb des Hauptzentrums Düren ihren Standort vornehmlich in zentralen, gut erreichbaren Lagen.

Der Hauptgeschäftsbesatz befindet sich schwerpunktmäßig in Lagen innerhalb der ehemals befestigten mittelalterlichen Stadt (intra muros) sowie entlang einiger mit dieser verknüpften Hauptverkehrsstraßen. Überdies wird nunmehr in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Entwicklung des Bahnhofsareals im Rahmen des Masterplanes Innenstadt 2014 berücksichtigt, sowie eine Entwicklungsperspektive für Düren-Nord.

In der Wirtelstraße ist die Konzentration des Einzelhandels am stärksten. Der Filialisierungsgrad in der 1a-Lage liegt mittlerweile bei über 70 Prozent. Damit folgt Düren dem allgemeinen Trend steigender Zahlen an Filialisten, der besonders in kleineren und mittleren Städten erkennbar ist. Zu den Magnetbetrieben in der Innenstadt zählen Galeria Kaufhof, C&A, Peek&Cloppenburg und das StadtCenter.

Während sich in dem Bereich zwischen Innenstadt und Bahnhof schon historisch ein Funktionswandel vollzogen hat, hat sich die Einzelhandelsnutzung in der Vergangenheit entlang der Wirteltorplatz/ Josef-Schregel-Straße entwickelt und durch die 2005 erfolgte Ansiedlung eines Einkaufszentrums (StadtCenter) am Max-Oppenheim-Platz einen weiteren Entwicklungsschub erfahren. Damit hat sich die Verkaufsfläche in der Dürener Innenstadt damals von rd. 15.000 m² auf fast 70.000 m² erhöht. Neben den Magnetbetrieben H&M, Saturn und dem Drogeriemarkt DM befinden sich auf den zwei Geschossebenen rd. 40 Fachgeschäfte und Fachmärkte mit einem Angebotsschwerpunkt bei Bekleidung und Schuhen sowie einige ergänzende Nutzungen wie Gastronomieeinrichtungen.

Neben der vorherrschenden Einzelhandelsnutzung im Hauptgeschäftszentrum, befinden sich in dem und um das nähere Umfeld der Innenstadt weitere öffentliche, zentrenprägende Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, wie Schulen, Verwaltungen und Kultureinrichtungen, die das Mittelzentrum Düren und dessen Versorgungsfunktion ausmachen und gleichermaßen als Publikums- und Kundenmagnet wirken.



Einzelhandelsstrukturen in den Ortsteilen

Außerhalb des Hauptgeschäftszentrums Innenstadt weisen die übrigen Ortsteile überwiegend Angebote der Nahversorgung auf. Lediglich die Ortsteile Birkesdorf, Gürzenich und Lendersdorf weisen einen Geschäftsbesatz auf, der einem Zentralen Versorgungsbereich i.S.d. BauGB entspricht (siehe Kapitel 5).

Sonderstandorte

Außerhalb der gewachsenen Zentrenstruktur befinden sich im Stadtgebiet mehrere Sonderstandorte in städtebaulich nicht integrierter Lage⁵. Bei den Sonderstandorten ist zwischen den Standorten mit überwiegend nahversorgungsrelevantem Angebot und den Sonderstandorten für nicht-zentrenrelevante Sortimente zu unterscheiden.

Sonderstandorte mit großflächigem Nahversorgungsangebot

Im Stadtgebiet befinden sich zwei Sonderstandorte mit großflächigem Nahversorgungsangebot. Beide Standorte befinden sich in nicht integrierter Lage. Dabei handelt es sich um SB-Warenhäuser in der Größenordnung von jeweils ca. 7.000 m² Verkaufsfläche, die bereits in den 1970er Jahren realisiert wurden.

Der heutige real-Markt (ehemals allkauf) am Heerweg wurde über § 34 BauGB genehmigt. Das SB-Warenhaus befindet sich in einer solitären Randlage am nördlichen Stadtausgang zwischen dem „Autobahnzubringer“ B 56 und der Bahnstrecke Düren-Jülich.

Ein weiterer real-Markt (ehemals extra) befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes an der Straße Am Ellernbusch. Die Lage ist als eine gewerblich geprägte innerörtliche Stadtteillage zu bewerten. Im Umfeld des dort gelegenen Verbrauchermarktes - zum Teil auf einer aufgegebenen Baumarktfäche - siedelten sich weitere Fachmärkte und Anbieter mit zum Teil zentrenrelevanten Sortimenten (Textilien, Schuhe, Drogerie) an. Der Einzelhandelsstandort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/142. Für das großflächige SB-Warenhaus wurde ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ausgewiesen. Im näheren Umfeld des Standortes, an der Monschauer Straße, haben sich zudem zwei Discounter (Aldi, Lidl) angesiedelt. Damit befinden sich am Sonderstandort Ellernbusch über 10.000 m² Verkaufsfläche mit nahversorgungs- und zum Teil auch zentrenrelevanten Sortimenten.

Beide Einzelhandelsstandorte haben gesamtstädtische Relevanz und einen Einzugsbereich, der über die Stadtgebietsgrenze hinausgeht. Innerhalb des Stadtgebietes konkurrieren die Standorte im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente in erster Linie mit den An-

⁵ Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. In der Regel trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.



bietern in den Nahversorgungszentren. Das zentrenrelevante Angebot am Standort Ellernbusch steht überwiegend in Konkurrenz zum Hauptzentrum, der Innenstadt Dürens.

Darüber hinaus befinden sich weitere z.T. großflächige Lebensmittelbetriebe in städtebaulich nicht integrierter Lage (siehe Kapitel 4).

Sonderstandorte mit großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Einzelhandelsanbieter mit großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (u.a. Bau- und Gartenmarkt, sonstige im wesentlichen baubezogene Fachmärkte, Möbelhaus) haben sich insbesondere in Gewerbegebieten außerhalb der Zentren angesiedelt. Es handelt sich hier entweder um die Angebote überregional tätiger Handelsketten oder aber um örtliche Entwicklungen, die aus handwerklichen Betrieben, Baustoffhandlungen oder ähnlichem hervorgegangen sind. Grundsätzlich sind diese nur im regionalplanerisch ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich zulässig.

Baukompetenzzentrum

Am 30.09.2009 hat der Rat der Stadt Düren den Bebauungsplan Nr. 13/358 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan schafft im Bereich zwischen B 56, Thomas-Mann-Straße und Rurtalbahn Planungsrecht für ein Baukompetenzzentrum. Das Plangebiet schließt südlich an das Gewebe- und Industriegebiet ‚Im Großen Tal‘ an und gliedert sich in zwei Teilbereiche:

SO 1: Sondergebiet „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ mit insgesamt 19.700 m² Verkaufsfläche, davon maximal 15.300 m² für den Bau- und Heimwerkermarkt und maximal 4.400 m² für den Gartenmarkt. Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind auf maximal 800 m² begrenzt.

SO 2: Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ mit nicht zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind auf 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Abweichungen gelten für einen Fachmarkt für Teppich-, Tapeten- und Einrichtungsbedarf.

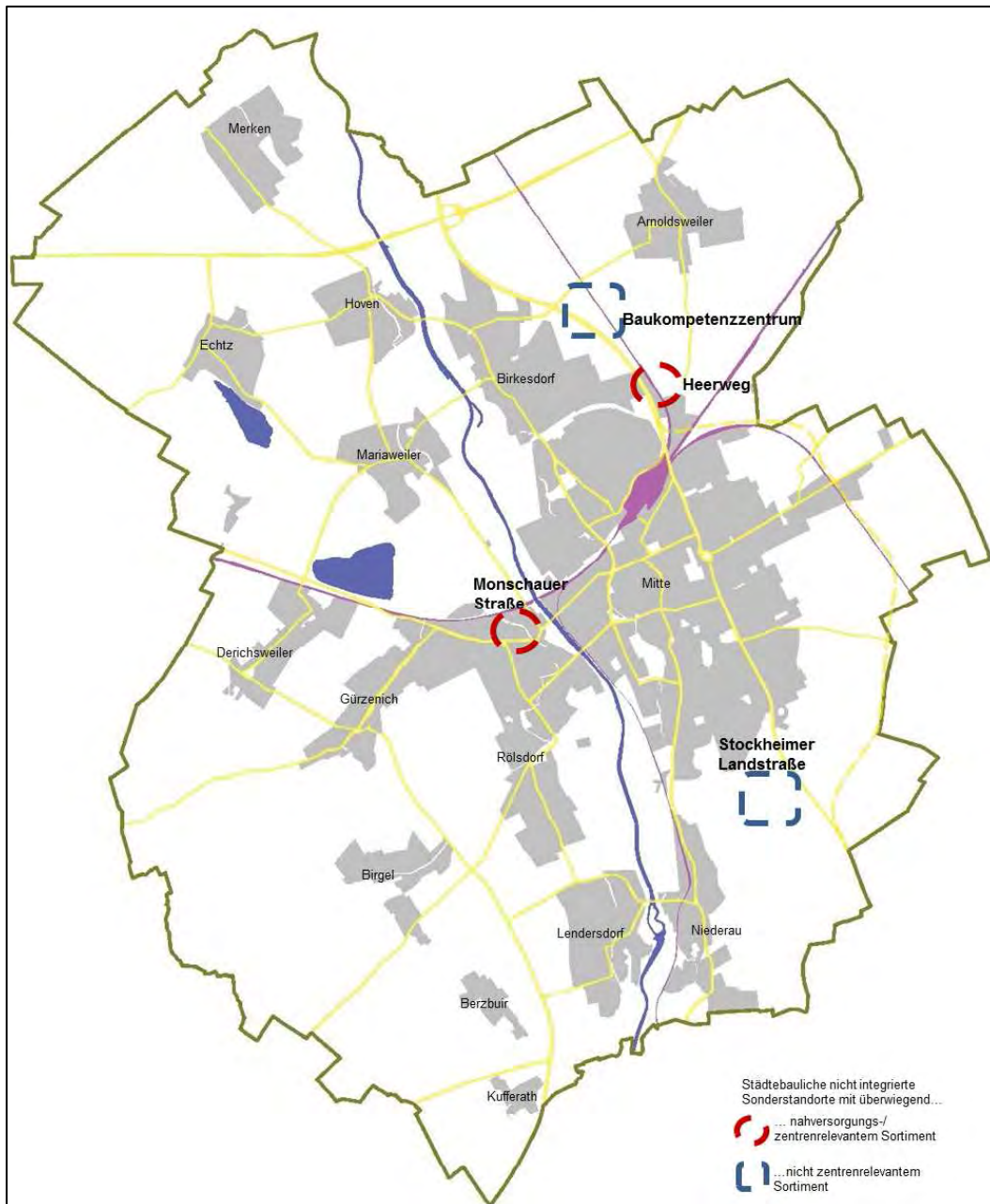
In Verbindung mit den vorhandenen Angeboten kommt es durch die Planung zu einer weiteren Konzentration und der Ausbildung eines Sonderstandortes mit nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten im Bereich des Gewerbegebietes ‚Im Großen Tal‘ mit über 40.000 m² Verkaufsfläche. Derzeit befinden sich ein Bauhaus, der Renovierungsdiscounter Tedox und das Dänische Bettenlager an dem Standort.

Stockheimer Landstraße

Außerdem wurde durch Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 1/318, Rechtskraft am 14.01.2009, im interkommunalen Gewerbegebiet Düren-Kreuzau Planungsrecht für einen Bau- und Heimwerkermarkt sowie einen Möbelmarkt geschaffen. Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind hier auf 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Derzeit befinden sich entsprechend ein Obi-Markt, ein Poco-Möbelmarkt und einige Autohändler und Einzelhändler mit KfZ-Zubehör an dem Standort.



Abbildung 5: Sonderstandorte in städtebaulich nicht integrierter Lage



Quelle: Eigene Darstellung

Weitere großflächige Anbieter (ohne Spezialanbieter) befinden sich alle an Einzelstandorten, die über das Stadtgebiet verteilt sind (siehe Abbildung 6).



Abbildung 6: Weitere solitäre Sonderstandorte mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment

Anbieter	Straße	Stadtteil
Toom-Baumarkt/ Fressnapf/ Equiva Reitsport	Bahnstraße	Rölsdorf
Möbel Decker (Im ZVB Lendersdorf)	Hauptstraße	Lendersdorf
Möbel Boss	Veldener Straße	Nord-Düren
Möbel Schmitz	Mariaweilerstraße	Mariaweiler
Möbel Schäfer	Kreuzauer Straße	Niederau-Krauthausen



4 Nahversorgungsstruktur

Grundlage für die Bewertung der Versorgungssituation ist eine Erhebung aller bestehenden Einzelhandelsbetriebe aus dem Jahr 2006, die im Rahmen der Erarbeitung des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Düren⁶ durchgeführt wurde. Die Erhebung wurde im Hinblick auf die mittlerweile den Großteil der Nahversorgung abdeckenden Vollsortimenter und Discounter 2009 und 2016/2017 überprüft und aktualisiert. Die Struktur der Nahversorgungsquartiere hat nach wie vor noch Bestand, wenngleich sich aufgrund der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung leichte Veränderungen in der Bevölkerungszahl ergeben haben, was sich auf die Nachfragestruktur auswirkt. Positiv zu bewerten, ist, dass es gelungen ist im Stadtteil Niederau und Mariaweiler einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln und so eine ortsnahe Nahversorgung zu gewährleisten.

Insgesamt befinden sich im Stadtgebiet Düren

- 20 Lebensmitteldiscounter
- 8 Lebensmittelvollsortimenter
- 2 Verbrauchermärkte
- Weitere kleinteilige Lebensmittelbetriebe (Biomarkt, Getränkemärkte, türkische Lebensmittelmärkte, Lebensmittelhandwerksbetriebe, Feinkostbetriebe etc.)

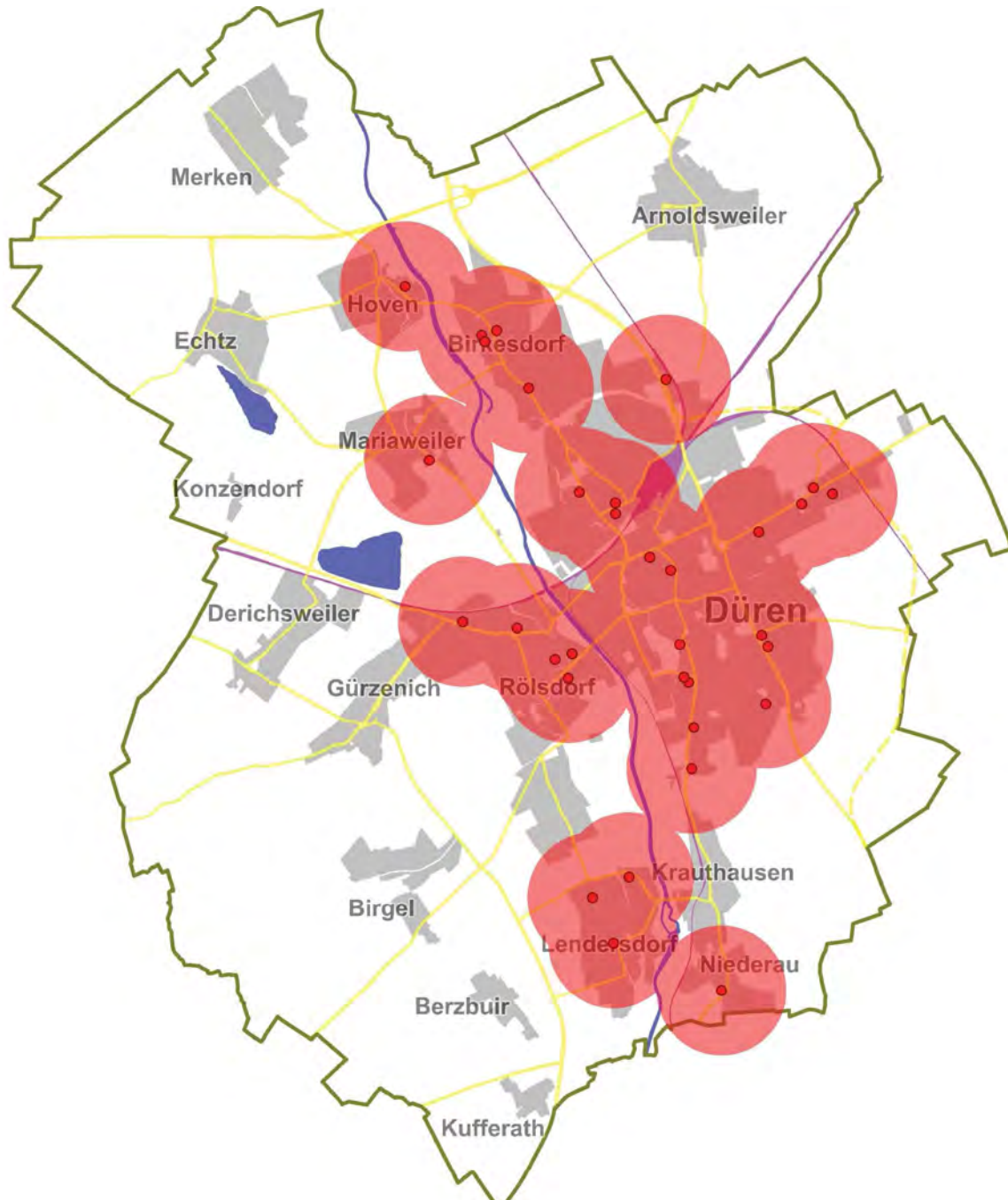
Räumlich verteilen sich die Anbieter vergleichsweise ausgeglichen über das Stadtgebiet und in siedlungsstrukturell integrierter Lage, sodass bei einem Ansatz von 700 m fußläufiger Erreichbarkeit des Lebensmittelangebotes, große Teile des Dürener Stadtgebiets über eine fußläufige Nahversorgung verfügen. Eine Unterversorgung ist vor allem in den Ortsteilen am Rande des Dürener Stadtgebietes zu verzeichnen (siehe Abbildung 7).

Wie sich die Nahversorgung in der Kernstadt und den einzelnen Ortsteilen darstellt wird im folgenden Kapiteln 4.1 und 4.2 dargestellt.

⁶ Nahversorgungskonzept der Stadt Düren – Bestandsanalyse und Handlungsempfehlungen; 2006



Abbildung 7: Räumliche Nahversorgungsstruktur (Radius 700m)⁷



Eigene Darstellung

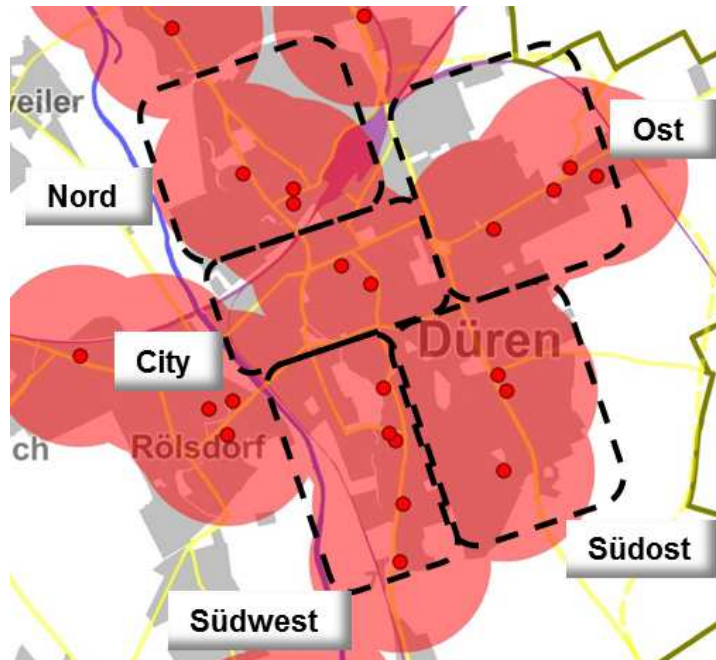
⁷ Dargestellt sind alle Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Verbrauchermärkte. Zudem wurden ein Biolebensmittelmarkt (Neumühle) und ein Nahkauf (Lendersdorf) berücksichtigt. Kleinteilige Lebensmittelangebote werden nicht dargestellt, wenngleich diese eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernehmen, allerdings keine Vollversorgung gewährleisten.



4.1 Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt

Im Folgenden wird die Nahversorgungsstruktur innerhalb der Kernstadt näher betrachtet. Hierfür wurden im Nahversorgungskonzept einzelne Nahversorgungsquartiere abgegrenzt, die auch heute noch als solche bestehen (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Nahversorgungsbereiche der Kernstadt



Eigene Darstellung

Die wichtigsten Kriterien dabei waren die bestehenden Wohnquartiere, die Standorte von Nahversorgungsanbietern sowie die fußläufige Erreichbarkeit. An der grundsätzlichen siedlungsstrukturellen Nahversorgung hat sich im Vergleich zum Nahversorgungskonzept von 2006 nichts Grundlegendes geändert, sodass diese nach wie vor für die Darstellung der Nahversorgungsstruktur der Kernstadt herangezogen werden kann.

Die Nahversorgungsquartiere sind weitgehend sternförmig um die Innenstadt herum angeordnet und hinsichtlich ihrer Ausstattung mit Angeboten der Nahversorgung ausgesprochen heterogen. Für die weitere Betrachtung im Rahmen des Zentrenkonzeptes werden die kleinräumlichen Nahversorgungsquartiere in der Kernstadt zu fünf Nahversorgungsbereichen zusammengefasst:

<u>City:</u>	Düren Zentrum, Arnoldswilerstraße, Tivolistraße
<u>Südwest:</u>	Nideggener Straße I, Nideggener Straße II
<u>Südost:</u>	Wörthsiedlung, Zülpicher Straße
<u>Ost:</u>	Kölner Landstraße, Grüngürtel, Berliner Straße
<u>Nord:</u>	Nord-Düren



City

Die Innenstadt, der zentrale Einkaufsbereich der Stadt Düren, hat neben der Zentralen Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und den überörtlichen Einzugsbereich auch eine wesentliche Bedeutung als Nahversorgungsstandort. Diese Rolle wird durch das 2014 beschlossene „Integrierte Handlungskonzept Innenstadt“ bestärkt. Unter dem Leitbild „Düren 2025 – Lebensraum Innenstadt“ wird der Innenstadt unter anderem auch eine wichtige Funktion als Wohnstandort beigemessen (Stadt Düren 2014. Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Düren). In diesem Zusammenhang ist eine funktionierende und ausgewogene Nahversorgungsstruktur unabdingbar.

Neben den zentrenrelevanten Sortimenten verfügt die Dürener Innenstadt über ein breites und ebenso tiefes Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten aller Art (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Parfüm- und Kosmetikartikel u.a.). Damit übernimmt die Innenstadt eine wichtige Funktion für die Grundversorgung der Bevölkerung innerhalb der Innenstadt und den darüber hinausgehenden Nahbereich. Eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung haben hier vor allem der Vollsortimenter Rewe auf dem ehem. Postgelände und der Discounter Netto in der „kleinen“ Zehnthofstraße. Darüber hinaus weist die Innenstadt ein breites Angebot an Lebensmittelfachgeschäften auf, die in Verbindung mit dem Angebot des Wochenmarktes zu einem attraktiven Nahversorgungsangebot beitragen. Der Wochenmarkt ist überdies ein wichtiger Frequenzbringer für die Innenstadt.

Dem erweiterten Bereich der Innenstadt zuzurechnen sind auch die Nahversorgungsangebote im Bereich der Arnoldsweilerstraße und der Tivolistraße.

An der Arnoldsweilerstraße befindet sich in einer nicht gewachsenen Nahversorgungslage ein spezialisierter Lebensmittelmarkt (*Mix-Markt*). In südwestlicher Richtung geht das Angebot fließend in das angrenzende Hauptzentrum über.

An der Tivolistraße hat sich das Nahversorgungsangebot bis auf einige Dienstleister im Umfeld mittlerweile nahezu vollständig zurückgezogen.

Im Nahversorgungsquartier City leben rund 13.000 Einwohner (Quelle: Einwohnermeldedaten der Stadt Düren Stand 2017 – ohne Rölsdorf).

Im Vergleich zur hohen Bevölkerungszahl im nahversorgungsrelevanten Einzugsbereich der City, deckt das Nahversorgungsangebot innerhalb der City mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einem nur fußläufig erreichbaren Lebensmitteldiscounter nicht den Bedarf, sodass das Nahversorgungsangebot im Nahversorgungsbereich Nord-Düren eine nicht unwesentliche Mitversorgungsfunktion insb. für den nördlichen Teil der Citylage hat (siehe Kapitel 5). Darüber hinaus übernehmen die Nahversorgungsangebote im direkten Umfeld der City derzeit eine Mitversorgungsfunktion.



Südwest

Das Nahversorgungsquartier Düren-Südwest umfasst die Achse der Nidegger Straße. Es handelt sich um keinen gewachsenen Standort. Die Nahversorgungsangebote reihen sich linear entlang der Hauptverkehrsstraße (L 249). Auf dem ca. 1,5 km langen Abschnitt der Nidegger Straße, von der Kreuzung Zülpicher Straße/ Oberstraße bis zum südlichen Stadtausgang, liegen mehrere Discounter sowie weitere Nahversorger wie Getränkemarkte, Bäckereien und Spezialanbieter. Nicht direkt an der Nidegger Straße aber im räumlichen Kontext hat an der Nippesstraße bzw. Neumühle ein Biolebensmittelmarkt als weiterer Spezialanbieter eröffnet. Allein die Umsatzerwartung der Discounter beträgt ein Mehrfaches der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich. Im Nahversorgungsquartier Südwest leben ca. 8.000 Einwohner (Quelle: Einwohnermeldedaten der Stadt Düren Stand 2017).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das vorhandene Nahversorgungsangebot im Bereich Düren-Süd die dort vorhandene Kaufkraft mehrfach übersteigt und eine Versorgungsfunktion darüber hinaus – insbesondere für die südliche Citylage – einnimmt aber auch ein hoher „Streuumsatz“ durch die verkehrsgünstige Lage zu erwarten ist. Für den Nahversorgungsbe- reich Düren-Südwest ist dementsprechend eine gute Versorgungssituation mit Nahversorgungsangeboten in allen marktüblichen Angebotsformen festzuhalten.

Südost

Das Nahversorgungsquartier Düren-Südost besitzt keine auf ein Zentrum hin orientierte städtebauliche Struktur und umfasst im Wesentlichen die Achse der Euskirchener Straße (Wörthsiedlung, Zülpicher Straße). Auch hier befinden sich die wichtigsten Nahversorgungseinrichtungen entlang der Hauptverkehrsstraße, der Bundesstraße 56.

Die Wörthsiedlung, ein sehr bevölkerungsreicher Stadtteil im Südosten der Stadt Düren, ist nahezu monofunktional strukturiert. Durch die Ansiedlung eines Edeka-Marktes mit integrierter Bäckerei und eines Aldi-Marktes an der Euskirchener Straße wurde die Versorgungslücke geschlossen, sodass nun eine fußläufige Nahversorgung für das gesamte Quartier gewährleistet ist. Gleichzeitig werden auch angrenzende Wohnquartiere im Bereich Zülpicher Straße und Berliner Straße mit versorgt.

Abgerundet wird das Nahversorgungsangebot in Düren-Südost durch einen Rewe-Markt an der Zülpicher Straße sowie kleinere Nahversorgungsangebote im Bereich der Eberhard-Hoesch-Straße.

Insgesamt besteht mit den beiden Vollsortimentern und dem Discounter ein gutes und auch qualitativ differenziertes Nahversorgungsangebot in diesem Teil der Stadt, in dem rund 13.000 Einwohner leben (Quelle: Einwohnermeldedaten der Stadt Düren Stand 2017).



Ost

Das Nahversorgungsquartier Düren-Ost umfasst die Wohnquartiere entlang der Achse der Kölner Landstraße einschließlich der Quartiere Grüngürtel und Berliner Straße. Die Kölner Landstraße liegt zwischen den beiden Quartieren und stellt als Ausfallstraße (B264) die Grenze zwischen beiden gewachsenen Standorten dar.

Die Nahversorgungseinrichtungen in diesem Bereich bestehen aus drei Discountern, einem kleinen Lebensmittelvollsortimenter und einem türkischen Lebensmittelmarkt sowie kleineren Lebensmittelfachgeschäften. Ergänzend befinden sich entlang der Kölner Landstraße noch Gastronomie und verschiedene Dienstleister. Der frühere kleine Lebensmittelvollsortimenter wird durch einen marktüblichen Lebensmittelvollsortimenter ersetzt (in Bau befindlich). Zugleich soll die fußläufige Erreichbarkeit durch eine fußläufige Anbindung an die Arndstraße gewährleistet werden, damit der Markt seiner Nahversorgungsfunktion als integrierter Standort gerecht werden kann.

Mit Ausnahme des Netto-Marktes und des in Bau befindlichen Vollsorbitimenters befinden sich die beiden Discounter Lidl und Aldi in Randlagen bzw. nicht integrierter Lage. Die Umsatzerwartung der Märkte übersteigt um ein Mehrfaches die nahversorgungsrelevante Kaufkraft im zugehörigen Einzugsbereich, sodass davon auszugehen ist, dass die Märkte einen nicht unwesentlichen Teil ihres Umsatzes von außerhalb des Naheinzugsbereiches generieren. Die Nahversorgungsrelevanz der beiden Discounter ist aufgrund der schlechten fußläufigen Anbindung als eher gering anzusehen und aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ein hoher Anteil an „Streuumsatz“ anzunehmen.

Ohne den integriert gelegenen Netto-Markt in der Girelsrather Straße und den in Bau befindlichen marktüblichen Lebensmittelvollsortimenter wäre eine fußläufige Nahversorgung für die Bevölkerung der Kölner Landstraße (wie auch weite Teile des Standortes Berliner Straße) nicht gewährleistet.

Hervorzuheben sind die Stadtteilquartiere Grüngürtel und Berliner Straße. Die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte markieren hier gleichzeitig das Quartierszentrum und erfüllen so neben ihrer Versorgungsfunktion auch wichtige soziale Funktionen.

Das Zentrum des Stadtteils Grüngürtel liegt im Bereich der Kirche. Hier befinden sich mit dem kleinteiligen DORV-Nahversorger mit integrierter Metzgerei, einer Bäckerei, einem Kiosk mit angeschlossenem Hermes Logistik Service und einer Apotheke sowie einem Frisör nahezu alle Versorgungseinrichtungen des Stadtteils. Dieser Kern des als Denkmalsbereich geschützten Stadtteils dient neben der Funktion der Nahversorgung auch als sozialer Treffpunkt. Dem kleinen Zentrum kommt hier eine wichtige Bedeutung zu, da ohne ihn keine fußläufige Nahversorgung für die ansässige Bevölkerung gewährleistet wäre.

Der Nahversorgungsstandort der Berliner Straße ist durch sozialen Wohnungsbau mit hoher Bevölkerungsdichte gekennzeichnet. In städtebaulich integrierter Lage befinden sich ein Ge-



tränkemarkt, eine Apotheke und ein Kiosk. Sinnvoll ergänzt wird die Nahversorgung durch Gastronomie und Dienstleister. Ein Angebot im Bereich Lebensmittel besteht seit Aufgabe und Verlagerung des früheren Edeka-Marktes lediglich durch ein türkisches Lebensmittel-fachgeschäft und den Getränkemarkt. Neben der Nahversorgungsfunktion ist hier auch die soziale Komponente des Bereichs zu berücksichtigen. Dieser bietet einen regelmäßigen sozialen Treffpunkt und wirkt auf diese Weise der Anonymität der Bebauung entgegen. So entstandene Nachbarschaftsnetze erzeugen ein gewisses Maß sozialer Kontrolle.

Im Nahversorgungsquartier Ost leben rund 11.000 Einwohner (Quelle: Einwohnermeldedaten der Stadt Düren Stand 2017).

Nord-Düren

Das Nahversorgungsquartier Nord-Düren liegt in einem gewachsenen Stadtteil nördlich der Eisenbahntrasse Aachen-Köln. Das Zentrum des alten Stadtteils, dessen Baubestand aus der Vorkriegszeit stammt, befindet sich im Bereich des Dreiecks Karlstraße (Nord), Neuer (West) und Alter Jülicher Straße (Ost). Das Nahversorgungsangebot wird durch zwei Discountmärkte in der Fritz-Erler-Straße sowie einen Discountmarkt am Standortrand an der Malteserstraße geprägt.

Im Zentrum des o.g. Dreiecks befinden sich mehrere Bäckereien und südländische Lebensmittelläden. Die herausragende wirtschaftliche und soziale Bedeutung dieses Bereiches für den Stadtteil wird durch eine Vielzahl unterschiedlicher Dienstleister und gastronomischer Einrichtungen unterstrichen. Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund in diesem Stadtteil ist im Vergleich zu anderen Stadtteilen der Stadt bedeutend höher. Der alte Kern mit seiner hohen Bevölkerungsdichte, kleingliedriger Struktur und Funktionsmischung weist ein hohes Maß urbaner Atmosphäre auf, welche in Düren außerhalb der Fußgängerzone sonst nicht vorzufinden ist. Dies stellt eine wichtige Ergänzung zur City dar.

Für den Bereich des Bretzelweges wird die fußläufige Nahversorgung durch den Discounter in der Malteserstraße und den Edeka-Markt in der Zollhausstraße (Birkesdorf) gewährleistet. Ansonsten befinden sich in diesem Gebiet keine nahversorgungsrelevanten Einrichtungen.

Die fußläufige Nahversorgung des südlichen Bereichs des Standortes wird durch die Discountmärkte in der Fritz-Erler-Straße sowie ein großes Angebot kleiner nahversorgungsrelevanter Einrichtungen mehrfach und auf unterschiedlichste Weise gewährleistet.

Im Nahversorgungsquartier Nord leben rund 6.000 Einwohner (Quelle: Einwohnermeldedaten der Stadt Düren Stand 2017).



4.2 Nahversorgungsstruktur in den übrigen Nahversorgungsquartieren

Die übrigen Stadtteile, die die Kernstadt Dürens umgeben, sind ausgesprochen heterogen. Sowohl hinsichtlich ihrer Struktur (eher dörflich oder städtisch) als auch ihrer Größenordnung weisen sie große Unterschiede auf. Die Spannweite bei den Einwohnern reicht von wenigen hundert bis zu rd. 8.000 Einwohnern.

Bezogen auf die ortsteilbezogene Versorgung ergibt sich ein gleichermaßen heterogenes Bild. Während die kleineren Stadtteile über keinerlei Versorgungsansätze verfügen (hier sind allenfalls eher zufällig einzelne wohnsitzbezogene Ansätze privater Dienstleister zu verzeichnen), gibt es gerade in den größeren Stadtteilen ein mehr oder weniger ausgebildetes Angebot stadtteilbezogener Versorgung, das nach diesem Konzept in Verbindung mit dem Landesentwicklungsplan NRW (Ziele und Grundsätze 6.5) auch großflächige Betriebsformen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten umfassen kann.

Der nach der Kernstadt mit knapp 8.000 Einwohnern größte Dürener Stadtteil **Birkesdorf** verfügt nach den Entwicklungen der letzten Jahre nicht nur über ein breites Angebot mit Sortimenten der Nahversorgung, sondern darüber hinaus auch über Ansätze einer stadtteilgemäßen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des mittelfristigen, aperiodischen Bedarfs (nicht-großflächige Angebotsformen). Mit zwei Vollsortimentern und zwei Discountern hat Birkesdorf ein ausgewogenes und bezogen auf die Verkaufsfläche überdurchschnittliches Nahversorgungsangebot. Komplettiert wird die Nahversorgung durch mehrere Bäckereien, Metzgereien und einen Drogeriemarkt. Damit übernimmt der Stadtteil auch wesentliche Versorgungsfunktion für benachbarte Stadtteile wie Hoven, Arnoldsweiler und Merken, in denen es solche Angebote nicht gibt. Teilweise übernimmt das Nahversorgungsangebot in Birkesdorf auch eine Versorgungsfunktion für die nördlichen Siedlungsbereiche Nord-Dürens (Bretzelnweg). Die großflächigen Angebotsformen befinden sich alle in städtebaulich integrierter Lage. Die Nahversorgung ist bis auf wenige Randbereiche flächendeckend und für die Bevölkerung angemessen fußläufig erreichbar.

Die zentralen Versorgungseinrichtungen des Stadtteils **Gürzenich** reihen sich über eine große Entfernung entlang des Straßenzuges Schillingsstraße und Valenciener Straße. Dabei ergibt sich zwischen der historischen Ortsmitte im Bereich der Schillingsstraße und dem Bereich der Valenciener Straße ein zweigeteiltes Bild. Während sich mit dem Edeka-Markt und dem Netto-Markt zwei großflächige Angebotsstrukturen an der verkehrsreichen Valenciener Straße befinden, zieht sich der nahversorgungsrelevante Einzelhandel aus der Schillingsstraße, der historischen, zentralen Achse des Straßendorfes, mehr und mehr zurück. Weite Teile der Ortslage sind abgesehen von Anbietern des Lebensmittelhandwerks (Metzger, Hofladen, Bäcker) fußläufig nicht mehr versorgt. Der Schwerpunkt der großflächigen Nahversorgung im Stadtteil hat sich damit weitgehend an die Ortsdurchfahrt (B 264) verlagert, begründet vor allem durch die bessere Erreichbarkeit mit dem Pkw und die verfügbaren Flächen. Für den Großteil der Bewohner der südlichen Ortslage sind die



Nahversorgungsangebote im Bereich der Valencienner Straße fußläufig nicht erreichbar. Insgesamt, bezogen auf die Verkaufsflächen, ist die Nahversorgung in Gürzenich aber gewährleistet.

Das Nahversorgungsquartier Rölsdorf ist zwar kein eigener Stadtteil, allerdings als Siedlungsstruktur am Rand der Kernstadt zwischen den Stadtteilen Lendersdorf und Gürzenich deutlich erkennbar. Auch in **Rölsdorf** zeigt sich das Versorgungsangebot räumlich zweigeteilt. Im alten Ortskern, im Bereich des „Volkspark“, befinden sich mehrere kleinere Nahversorgungsangebote (Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, Kiosk) ergänzt durch einige Dienstleister und gastronomische Angebote. Großflächige Nahversorgungsangebote befinden sich außerhalb der alten Ortsmitte. Sie liegen in nicht integrierter Lage, an der östlichen Monschauer Straße/ Am Ellernbusch im Umfeld des schon seit längerer Zeit am Standort befindlichen SB-Warenhauses (vgl. hierzu Kapitel 3.3). Die Nahversorgung des Stadtteils Rölsdorf ist unter Einbeziehung der Angebote im Bereich der östlichen Monschauer Straße/ Am Ellernbusch zwar insgesamt gewährleistet, aufgrund der großen Distanz sind diese Angebote für große Teile der Bevölkerung im Stadtteil fußläufig aber nicht erreichbar.

Die Versorgungsstruktur im Stadtteil **Lendersdorf** erstreckt sich entlang der Hauptstraße/ Rölsdorfer Straße. Im historisch gewachsenen Ortskern, im Bereich nördlich der Kirche, befinden sich ein kleiner Supermarkt, einige Ladenlokale (Bäckerei, Apotheke) sowie kleinere Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Im weiteren Verlauf des Straßenzugs in Richtung Rölsdorf befindet sich in einem Teilbereich einer leerstehenden Fabrik ein Getränkemarkt. Inwieweit der Standort des Getränkemarktes langfristig gesichert ist oder eine andere Nutzung (bspw. Wohnnutzung) für das gesamte historische Fabrikgebäude mittel- bis langfristig projektiert wird ist aktuell offen. Durch die Verlagerung des Norma-Marktes an die Rölsdorfer Straße und die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Renkerstraße konnte zwar zum einen ein großflächiges Nahversorgungsangebot für Lendersdorf gesichert werden, zum anderen hat sich der Nahversorgungsschwerpunkt an den nördlichen Ortsrand von Lendersdorf verschoben, sodass bezogen auf die Nahversorgung eine zweigliedrige Struktur entstanden ist: Der historisch gewachsene Ortskern mit wichtigen kleinteiligen Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten und die verkehrlich gut angebundenen Nahversorgungsstandorte im nördlichen Teil Lendersdorfs, die einer Mitversorgungsfunktion der umliegenden kleinen Ortsteile nachkommen. Derzeit gibt es Pläne an dem „ergänzenden Nahversorgungsstandort“ an der Renkerstraße einen weiteren kleinflächigen Drogeriemarkt und einen Getränkemarkt anzusiedeln, um die Versorgungslücke insbesondere im Drogeriesegment zu schließen. Eine kleinteilige Nutzung durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistung, Gastronomie etc. soll ausgeschlossen werden, um keine Konkurrenz zum historischen Ortskern zu schaffen.

Im Nahversorgungsquartier Lendersdorf leben mehr als 9.000 Einwohner (Quelle: Einwohnermeldedaten der Stadt Düren Stand 2017).



Der Stadtteil **Hoven**, mit weniger als 2.000 Einwohnern, verfügt mit einem Discounter mit angegliedertem Getränkemarkt, sowie kleinteilige Lebensmittelfachgeschäfte ebenfalls über ein gutes Nahversorgungsangebot innerhalb der Ortslage. Der Stadtteil übernimmt damit auch Versorgungsfunktion für benachbarte Stadtteile.

Für den bislang unterversorgten Ortsteil **Niederau-Krauthausen** konnte ein Betreiber für einen Lebensmittelmarkt gewonnen und im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag am Standort Cyriakusstraße/ Kreuzauer Straße planungsrechtlich gesichert werden.

Die Stadtteile **Arnoldsweiler, Birgel, Derichweiler, Echtz** und **Merken** mit rd. 2.000 bis rd. 3.500 Einwohnern verfügen derzeit über keine ausreichende Nahversorgung vor Ort. Hier befinden sich zwar einzelne Grundversorgungsangebote wie Bäckerei, Metzgerei, zum Teil auch Apotheke, Kiosk und Drogeriemarkt, die jedoch die Nahversorgung im Stadtteil insgesamt nicht sicherstellen können. Das Einkaufsverhalten bzw. die Kaufkraft der Nahversorgung orientiert sich daher auf benachbarte Stadtteile oder auch auf Versorgungsangebote in Nachbargemeinden.

Dies gilt insbesondere für die kleineren Ortslagen mit deutlich unter 1.000 Einwohnern. Diese verfügen schon seit längerem über keine eigene Nahversorgung bzw. haben entsprechende Einrichtungen nie gehabt. Hierzu zählen **Berzbuir, Konzendorf** und **Kufferath**.

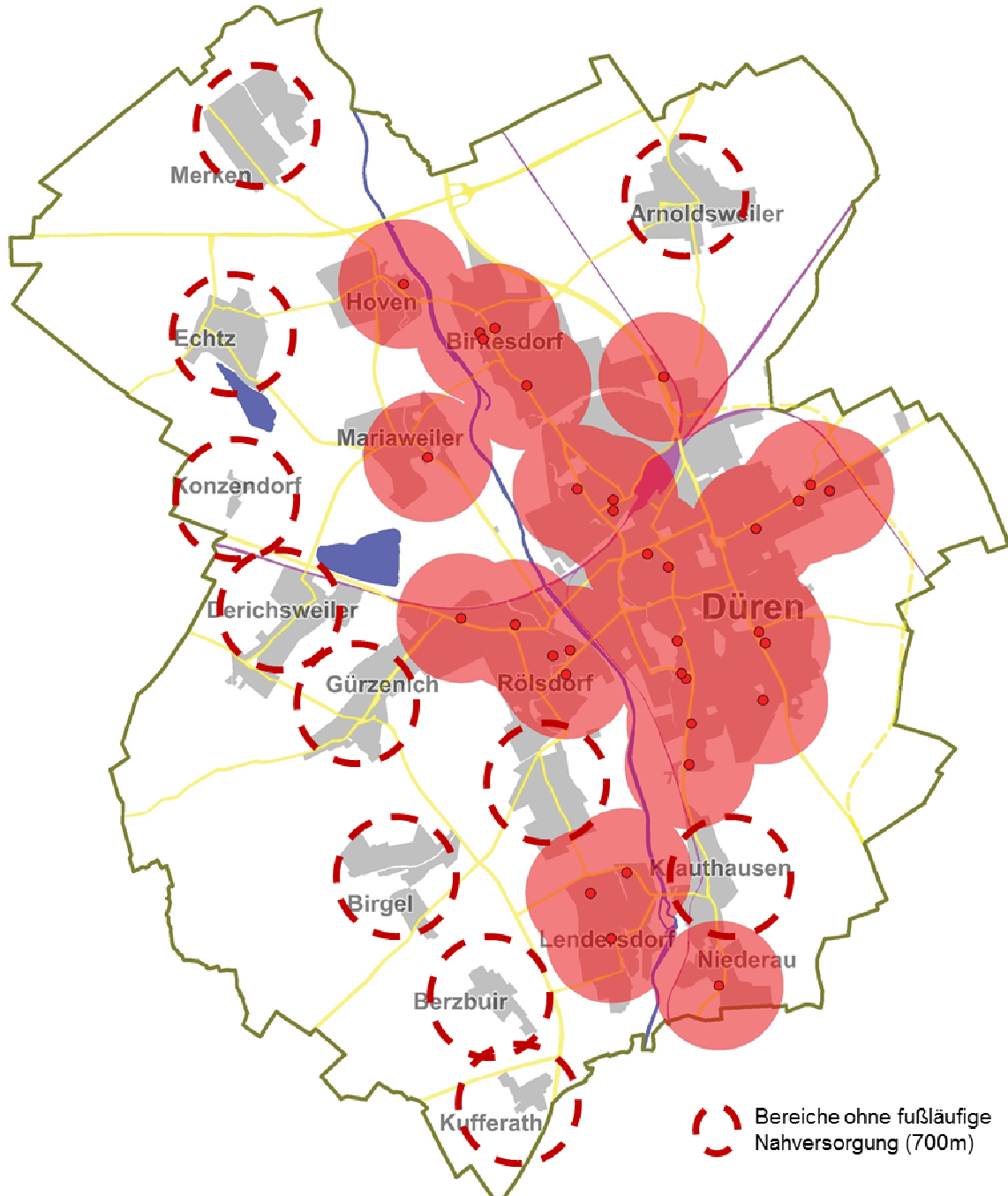
Abbildung 9: Mitzuversorgende Stadtteile/ Quartiere

Mitzuversorgende Stadtteile/ Quartiere	Einwohner	Einkaufsorientierung/
Arnoldsweiler	3.236	Birkesdorf, Niederzier
Birgel	1.759	Rölsdorf, Lendersdorf, Gürzenich
Berzbuir	508	Lendersdorf, Kreuzau
Boisdorfer Siedlung	k.A.	Lendersdorf, Rölsdorf
Derichweiler	2.690	Gürzenich, Langerwehe
Echtz/ Konzendorf	2.155	Hoven, Birkesdorf
Kufferath	319	Lendersdorf, Kreuzau
Merken	3.015	Hoven, Birkesdorf, Huchem-Stammeln (Gemeinde Niederzier)

Eigene Darstellung auf Grundlage der Bevölkerungsdaten der Stadt Düren vom 31.12.2017



Abbildung 10: Bereiche/ Ortsteile ohne eine fußläufige Nahversorgung (Radius 700m)



Eigene Darstellung



5 Zentrenkonzept für die Stadt Düren

Wie die Analyse der Einzelhandelsstruktur Dürens gezeigt hat, ist der Einzelhandelsbesatz nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, sondern hat sich in einzelnen Lagen die sich aus der siedlungsstrukturellen Entwicklung Dürens ergeben entwickelt. Die Bündelung von Einzelhandelsbesatz in einigen Lagen ist von besonderer Bedeutung für die Einzelhandelsstruktur einer Stadt, denn i.d.R. kann nur die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ausreichende Anziehungskraft entwickeln, um sich langfristig am Markt zu positionieren. Dies betrifft im Besonderen kleinere Betriebe wie Lebensmittelfachgeschäfte, inhabergeführte Fachgeschäfte, spezialisierte Fachgeschäfte etc. - sprich all die Einzelhandelsbetriebe, die den Unterschied machen. Zudem sind die gewachsenen Einzelhandelslagen i.d.R. eingebettet in eine Siedlungsstruktur (städtebaulich integrierte Lage), so dass sie einen wichtigen Beitrag zu einer fußläufigen Versorgungsstruktur beitragen – was gerade vor dem Hintergrund einer älter werdenden Bevölkerung an Bedeutung zunimmt.

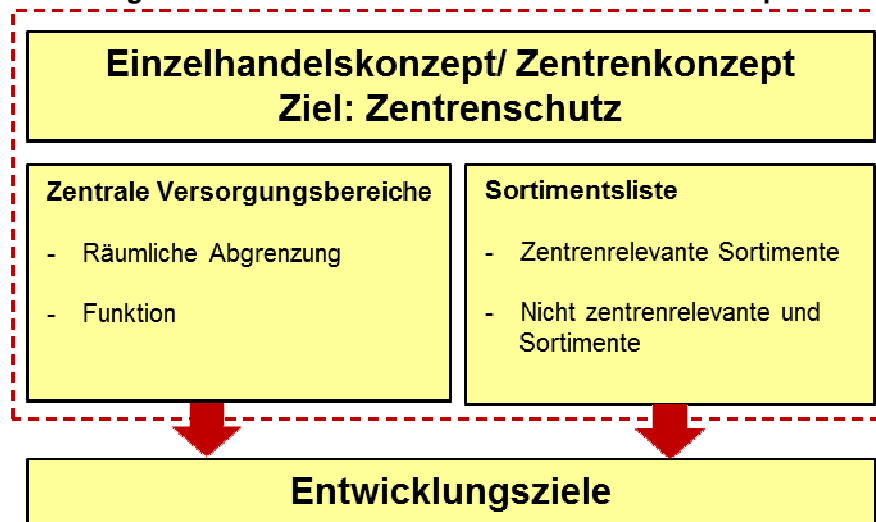
Diesem Gedanken ist auch der Gesetzgeber nachgekommen, indem er den Begriff der Zentralen Versorgungsbereiche in das BauGB als baurechtlich schutzwürdiges Gut aufgenommen hat. Zentrale Versorgungsbereiche sind diese gewachsenen Strukturen, die es laut Gesetzgeber zu erhalten und vor negativen Auswirkungen wie bspw. durch Entwicklungen auf der „Grünen Wiese“ zu schützen gilt.

Kommunen sind entsprechend gehalten, im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Da nicht jede Form von Einzelhandelsbetrieben schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche hat, ist darüber hinaus eine Definition notwendig, welche Betriebe unter das Regelungsregime gefasst werden sollen. Einige Betriebe sind durchaus auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche möglich und sinnvoll, da von diesen keine schädliche Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu erwarten sind – flächenintensive Einzelhandelsbetriebe, die auto-kundenorientiert sind und auch planerisch nicht in Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen (bspw. Baumärkte, große Möbelmärkte etc.). Eine solche Definition sollte über eine ortstypische Sortimentsliste vorgenommen werden, die auf die örtlichen Besonderheiten eingeht.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2009 basiert entsprechend i.S.d. Baugesetzbuches auf folgenden Säulen:



Abbildung 11: Bausteine des Einzelhandels-/ Zentrenkonzeptes



Eigene Darstellung

Auf Grundlage der aktualisierten Bestandsdaten, neuen Entwicklungsansätzen aus dem „Integrierten Handlungskonzept Innenstadt 2014“ und geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen werden die oben genannten Säulen überprüft und bei Bedarf angepasst.

5.1 Allgemeine Zentrenhierarchie

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe auch Kapitel 2.3). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die Zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortssystem.

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind Zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07⁸).

Entscheidend für die Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Er-

⁸ Die Rechtsprechung des BVerwG bezieht sich auf die Bewertung i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB. Dabei wird auf die faktische Situation und umfasst keine planerischen Absichten der Kommunen.



schließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines Zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen (vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ 4 B 50.06).

Die Funktionszuweisung eines Zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen Zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Neben der faktischen Situation, spielt bei städtebaulichen Konzepten die planerische Entwicklung von Zentralen Versorgungsbereichen eine wesentliche Rolle. Die Kommunen können allerdings nicht beliebig Zentrale Versorgungsbereiche ausweisen. Vielmehr muss hinreichend belegt sein, dass in dem dafür vorgesehenen Raum die Entwicklung eines Zentralen Versorgungsbereichs in absehbarer Zeit über die theoretische Möglichkeit hinaus wahrscheinlich ist bzw. durch Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint (vgl. OVG Ur7 teil vom 15. Februar 2012 – AZ 10 D 32/11.NE). Bei der Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen können im Umkehrschluss auch entsprechende Potenzialflächen einbezogen werden, sofern diese einer Weiter-/entwicklung dieser dienlich sind.

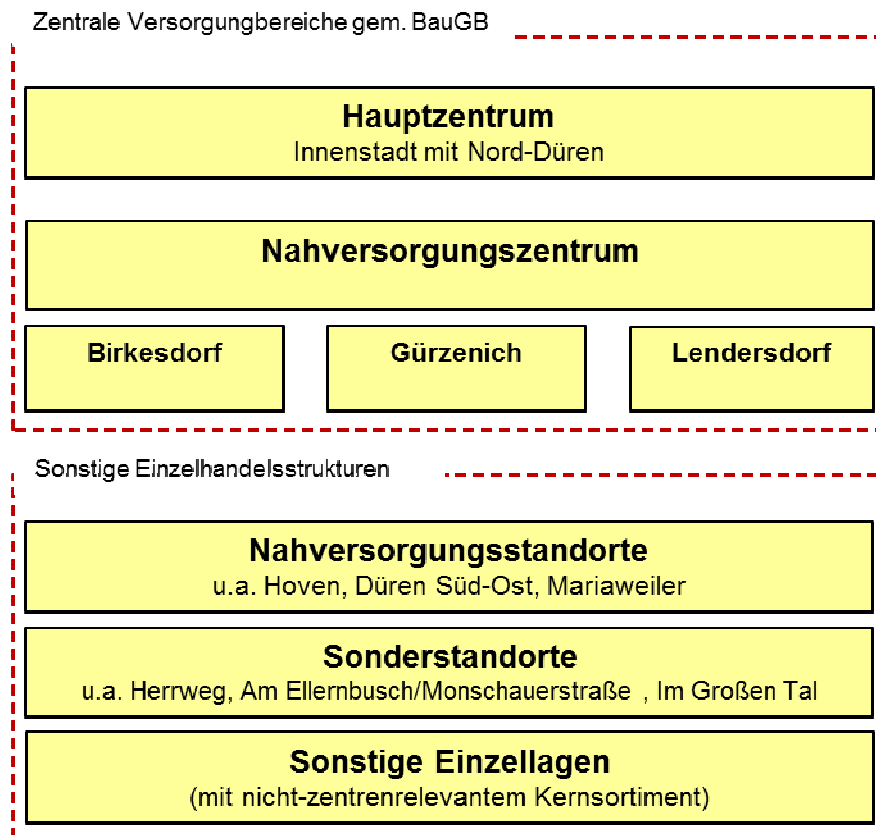
Vor dem Hintergrund dieser Abgrenzungen ergeben sich für das Stadtgebiet von Düren de facto zwei Typen von Zentralen Versorgungsbereichen:

1. **Hauptzentrum:** Die Innenstadt mit Nord-Düren bildet das Hauptzentrum der Stadt Düren. Der Versorgungsbereich umfasst das gesamte Stadtgebiet sowie den mittelzentralen Einzugsbereich. Das Angebot umfasst ein breites Spektrum an privaten und öffentlichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit und des Einzelhandels.
2. **Nahversorgungszentrum (Grundzentrum):** Die Ortszentren der Stadtteile Birkesdorf, Gürzenich, und Lendersdorf erfüllen die Kriterien eines Zentralen Versorgungsbereichs. Das Versorgungsangebot ist überwiegend auf den periodischen, kurzfristigen Bedarf ausgerichtet. In der Zentrenhierarchie übernehmen sie die Funktion von Nahversorgungszentren. Ihr Versorgungsbereich liegt zwischen 8.000 und 20.000 Einwohnern.

Die Kriterien und Anforderungen (siehe Kapitel 5). an ein **Nebenzentrum** werden von keinem der Stadtteile erfüllt. Von daher wird auf die Ausweisung eines Nebenzentrums in Düren verzichtet. Dies würde auch der generellen Zielsetzung der Stadtentwicklung, die Innenstadt als dem Zentralen Versorgungsbereich in Düren zu sichern und zu stärken, widersprechen. Aus diesem Grund sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten vor allem in der Innenstadt angesiedelt werden.



Abbildung 12: Zentrenhierarchie und Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet Düren



Eigene Darstellung

Neben den Zentralen Versorgungsbereichen gibt es einzelne **Sonderstandorte** für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Hierzu zählen u.a. die beiden Standorte „Heerweg“ und „Am Ellernbusch/ Monschauerstraße“, die mit den vorhandenen SB-Warenhäusern überwiegend der Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs dienen (siehe auch Kapitel 3).

Alle übrigen Stadtteile, die (kleinteilige) Nahversorgungsfunktionen aufweisen, werden im Folgenden als Nahversorgungsstandorte bezeichnet. Sie erfüllen zwar nicht die Kriterien und Anforderungen eines Zentralen Versorgungsbereichs, sind jedoch für die wohnortnahe Grundversorgung und die Nahversorgung im näheren Einzugsbereich (700 m Radius) von Bedeutung. Die einzelnen Anbieter innerhalb eines Nahversorgungsstandortes müssen dabei nicht räumlich konzentriert liegen, sondern können, wie vielfach der Fall, sich flächendeckend über den Nahversorgungsstandort verteilen.

Zu den Sonderstandorten mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment zählen u.a. das Gewerbegebiet „Im Großen Tal“ mit dem Baukompetenzzentrum und das Gewerbegebiet „Stockheimer Landstraße“ mit dem Baumarkt und Möbelmarkt. Diese Standorte sind ausschließlich für nicht-zentrenrelevante Sortimente vorgesehen, regionalplanerisch als



Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen und stellen eine Ergänzung des Angebotes in den Zentralen Versorgungsbereichen dar.

Darüber hinaus gibt es noch eine Reihe sonstiger nicht-zentrenrelevanter Einzelbetriebe in Einzellagen, wie den *Toom*-Markt in Rölsdorf oder *Möbel Boss* an der Veldener Straße und weitere großflächige Möbelmärkte bzw. Fachgeschäfte in zum Teil städtebaulich integrierter und nicht integrierter Lage. Grundsätzlich sind diese nur im regionalplanerisch ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich zulässig.

Die Vorgabe des § 1 (6) Nr. 4 BauGB, mit der die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche als ein in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigender Belang herausgestellt wird, erfordert eine nähere Bestimmung und räumliche Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche gemäß den oben genannten Anforderungen und Kriterien.

Die Festlegung und Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Düren erfolgte bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2009 auf Grundlage der durchgeführten Bestandserhebung und mehrerer Ortsbegehungen durch Vertreter der Stadt Düren, der Bezirksregierung Köln sowie der Industrie- und Handelskammer.

Neben der tatsächlichen Bestandssituation sind bei der Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche auch die Zielsetzungen der künftigen Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Fortschreibung wird die Abgrenzung der einzelnen Versorgungsbereiche auf Grundlage der aktualisierten Bestandsaufnahme überprüft und entsprechend den aktuellen Entwicklungen angepasst.

Hauptzentrum – Innenstadt Düren

Das Hauptzentrum der Stadt Düren ist geprägt durch einen dichten Einzelhandelsbesatz aller Bedarfsbereiche. Gleichzeitig befinden sich in der Innenstadt weitere zentrale Einrichtungen aus Verwaltung, Dienstleistung, Kultur und Bildung.

Künftig soll auch die Einzelhandelslage in Nord-Düren in den Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt mit einbezogen werden. Nord-Düren zeichnet sich durch einen Vergleichsweise hohen Anteil gründerzeitlicher Baustruktur und einer entsprechend hohen Bevölkerungsdichte aus. Trotz der zentralen Lage, der guten Erreichbarkeit, dem guten Infrastrukturangebot und den Angeboten des täglichen Bedarfs kann Nord-Düren sein Potenzial als wichtiger Wohn- und Einzelhandelsstandort in der Stadt Düren nicht ausschöpfen. Vielmehr wird der Bereich nach wie vor als „Insel“ im innerstädtischen Gefüge wahrgenommen. Durch die Einbeziehung der Einzelhandelslage von Nord-Düren in das Hauptzentrum können auch für Nord-Düren wichtige Impulse ausgehen und eine Entwicklungsperspektive geboten werden.

Das Hauptzentrum übernimmt eine zentrale Versorgungsfunktion für die Bevölkerung des gesamten Stadtgebietes mit Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Für die umliegenden Wohnquartiere hat die Innenstadt zudem eine wichtige Nahversorgungsfunktion.



Im Unterschied zu den Nahversorgungszentren verfügt das Hauptzentrum über ein vielfältiges Angebot an Versorgungseinrichtungen und Einzelhandelsangeboten. Somit kommt dem Hauptzentrum eine hohe städtebauliche Bedeutung zu. Die Versorgungs- und Erlebnisfunktion der Innenstadt mit einem vielfältigen Einzelhandelsangebot und einem großen Einzugsgebiet trägt wesentlich zur Profilierung der Stadt Düren bei.

Das Einzelhandelsangebot in Nord-Düren setzt sich aus einem relativ dichten Einzelhandelsbesatz, der sich im Kernbereich (Fritz-Erler-Straße, Neue Jülicher Straße, Alte Jülicher Straße) konzentriert, zusammen. Das Einzelhandelsangebot besteht überwiegend aus Nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben. Die größten und das Angebot prägenden Einzelhandelsbetriebe sind der DM-Drogeriemarkt, KIK-Bekleidung und Netto-Markendiscount an der Fritz-Erler-Straße. Ergänzt wird das Angebot durch kleinteilige Lebensmittelbetriebe (türkischer Supermarkt, Bäcker) und ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Wenngleich die Einzelhandelslage Nord-Düren einen anderen Charakter als die Innenstadt aufweist, wird diese in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, insbesondere auch im Hinblick auf die Neustrukturierung des Bahnhofareals, als Bestandteil des Hauptzentrums bewertet. Mit der sehr guten ÖPNV(Bus)-Anbindung an die Ortsteile kann gerade der Einzelhandelsbesatz in Nord-Düren eine wichtige Funktion im gesamtstädtischen Kontext einnehmen.

Insgesamt ist die Stadt Düren bestrebt, den Stadtteil Nord-Düren aufzuwerten und die sozialen und baulichen Missstände, die sich über Jahre eingestellt haben unter Zuhilfenahme von Städtebaufördermitteln zu verbessern. Im Juli 2018 wurde das Integrierte Handlungskonzept Nord-Düren – Schwerpunkt Problemimmobilien als städtebauliches Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Rat der Stadt Düren beschlossen. Ziel ist es, den Stadtteil Nord-Düren im Rahmen eines integrativen städtebaulichen Entwicklungsansatzes mit Mitteln der Städtebauförderung insbesondere bezogen auf die bauliche Struktur aufzuwerten.

Im Gesamtkontext ist die Einbeziehung Nord-Dürens in den Zentralen Versorgungsbereich ein wichtiger Impuls, um die gute Versorgungsstruktur im Stadtteil zu erhalten und spielt eine nicht unwesentliche Rolle in der Versorgungsstruktur auch für den nördlichen Kernstadtbereich.

Im unmittelbaren nahversorgungsrelevanten Einzugsbereich der Innenstadt mit Nord-Düren leben rund 19.000 Einwohner; innerhalb des mittelzentralen Einzugsbereichs des Hauptzentrums sind es rund 200.000 Einwohner.

Die Innenstadt besteht aus unterschiedlichen Lagebereichen, die jeweils für sich eine wichtige innerstädtische Funktion erfüllen und als Frequenzbringer Bedeutung für die Kundenströme haben.

Hauptlage: Die Hauptlage umfasst im Wesentlichen die Fußgängerzone mit der Kölnstraße, Wirtelstraße, Zehnthofstraße und die zentralen innerstädtischen Plätze Marktplatz, Kaiserplatz, Ahrweilerplatz, Wirteltorplatz. Hier befindet sich eine Vielzahl von



Einzelhandelsbetrieben, Dienstleister und Verwaltungseinrichtungen. Mit dem 3-mal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt auf dem Marktplatz befindet sich ein weiterer wichtiger Frequenzbringer inmitten der „klassischen Fußgängerzonenlage“ Dürens und trägt zur Belebung bei. Ergänzt wird die Fußgängerzone durch das 2005 am Max-Oppenheim-Platz eröffnete Stadt-Center mit einem Besatz von rd. 50 Einzelhandelsbetrieben auf rd. 17.000 m². Das Stadt-Center trägt einen erheblichen Teil zum Einzelhandelsangebot in Düren bei und stärkt die überörtliche Anziehungskraft der Dürener Innenstadt.

Nord-Düren: Die Einzelhandelslage Nord-Düren weist nochmal einen anderen Charakter als die übrigen Einzelhandelslagen im Hauptgeschäftszentrum auf. Nord-Düren ist ein eigenes Quartier bzw. gewachsener Stadtteil nördlich der Eisenbahntrasse Aachen-Köln. Das Zentrum des alten Stadtteils, dessen Baubestand aus der Vorkriegszeit stammt, befindet sich im Bereich des Dreiecks Karlstraße (Nord), Neuer (West) und Alter Jülicher Straße (Ost). Hier befindet sich das überwiegende Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot.

Der alte Kern mit den in Düren seltenen gründerzeitlichen Baustrukturen, der hohen Bevölkerungsdichte, den kleingliedrigen Struktur und der Funktionsmischung weist eine urbane Atmosphäre mit Entwicklungspotenzial auf. Damit stellt Nord-Düren eine wichtige Ergänzung zur City dar. Aktuell ist Nord-Düren im Fokus der Stadtentwicklungspolitik und im Stadtentwicklungsprogramm der des Landes NRW als Fördergebiet aufgenommen. Zurzeit laufen die vorbereitenden Untersuchungen für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes. Ziel ist es das städtebauliche Potenzial, welches der Stadtteil zweifelsohne hat, auszuschöpfen. In diesem Sinne ist die Integration des dargestellten Kernbereichs in den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum auch im Hinblick auf das Entwicklungspotenzial ein wichtiger Bestandteil, um den Stadtteil städtebaulich besser zu integrieren.

Nebenlage: Jede Innenstadt ist geprägt von Bereichen, die noch einen nennenswerten Einzelhandelsbesatz aufweisen, allerdings aufgrund des Fehlens von frequenzerzeugenden „Magnetbetrieben“ eine geringere Attraktivität als die Hauptlage ausstrahlen. Nichtsdestotrotz haben diese sogenannten Nebenlagen eine wichtige Funktion im innerstädtischen Kontext, da dort oftmals kleinteilige Fachgeschäfte angesiedelt sind und/oder sie eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen den unterschiedlichen Einzelhandelslagen haben. Anders als die Hauptlagen sind Nebenlagen i.d.R. anfälliger im Hinblick auf „Trading-Down-Prozesse“, was unter anderem mit dem niedrigeren Mietpreisniveau und der höheren Fluktuation als in der Hauptlage zusammenhängt. Diese zu stabilisieren ist eine prioritäre planerische Aufgabe.

Nebenlagen im oben genannten Kontext sind in Düren im Wesentlichen die Randbereiche der Fußgängerzone zu nennen. Insbesondere die Josef-Schregel-Straße, die Oberstraße und die obere Kölnstraße sind klassische Nebenlagen, die zudem wichtige Eingangspunkte in die Innenstadt darstellen.

Ergänzungsbereiche/ Potenzialflächen: Neben der Hauptlage und Nebenlage befinden sich in der Innenstadt Düren weitere Lagen, die eine wichtige Funktion für die Innenstadt



aufweisen oder als Potenzialflächen eine wichtige Rolle für eine künftige Weiterentwicklung der Innenstadt aufweisen. Hier ist insbesondere der Bereich nördlich der Bahntrasse zu nennen, der mit dem Haus der Stadt und den dort lokalisierten Dienstleistern/ Gastronomen eine wichtige „Scharnierfunktion“ zwischen der Innenstadt und Nord-Düren einnimmt. Darüber hinaus stellt der gesamte Bahnhofsbereich ein wichtiges innerstädtisches Potenzial dar, das bereits im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes der Innenstadt Düren 2014 benannt wurde und Maßnahmenentwürfe abgeleitet wurden. Dabei sind gerade die innenstadtnahen wichtigen Bereiche, um das innerstädtische Angebot zu ergänzen und so zu einer Belebung der Innenstadt beizutragen.

Exkurs: Entwicklungsperspektive Bahnhofsumfeld: Im Zusammenhang mit dem Integrierten Handlungskonzept der Innenstadt Düren aus 2014 wurde das gesamte Bahnhofsgelände in einem integrierten städtebaulichen Planungsansatz betrachtet und Entwicklungsszenarien erarbeitet.

Das gesamte Bahnhofsumfeld hat eine bedeutende Funktion als Eingangsbereich in die Stadt Düren und ist ein wichtiges „städtebauliches Scharnier“ zwischen der Innenstadt und Nord-Düren. Aktuell wird der Bereich dieser Funktion nicht gerecht. Das Gelände ist z.T. sehr unstrukturiert, weist Trading-Down-Erscheinungen und minder genutzte Flächen auf. Grundsätzliches Ziel, das mit einem integrierten Planungsansatz verfolgt wird, ist es, das gesamte Bahnhofsumfeld zu attraktiveren und einen innerstädtischen Nutzungsmix aus Büronutzung, Wohnnutzung, Gastronomienutzung und das Innenstadtangebot ergänzenden Einzelhandelsnutzungen in einem attraktiven städtebaulichen Umfeld zu schaffen. Damit nimmt der gesamte Bereich auch im Zusammenspiel mit dem derzeitigen Hauptzentrum Düren eine zentrale Rolle ein. Insbesondere die Laufwege zwischen dem Bahnhof Düren und der Innenstadt sollen in diesem Zusammenhang gestärkt werden. Gleichzeitig stellt der Bereich auch ein wesentliches Element in der Verknüpfung zwischen den beiden Einzelhandelslagen der Innenstadt und Nord-Düren dar (siehe Abbildung 13).

Abbildung 13: Visualisierung Bahnhofsumfeld (Entwurfsstand Integriertes Handlungskonzept)



Quelle: Planungen „Südlich Bahn“ HJP-Planer 2019 (auf Kartengrundlage © BLOM)

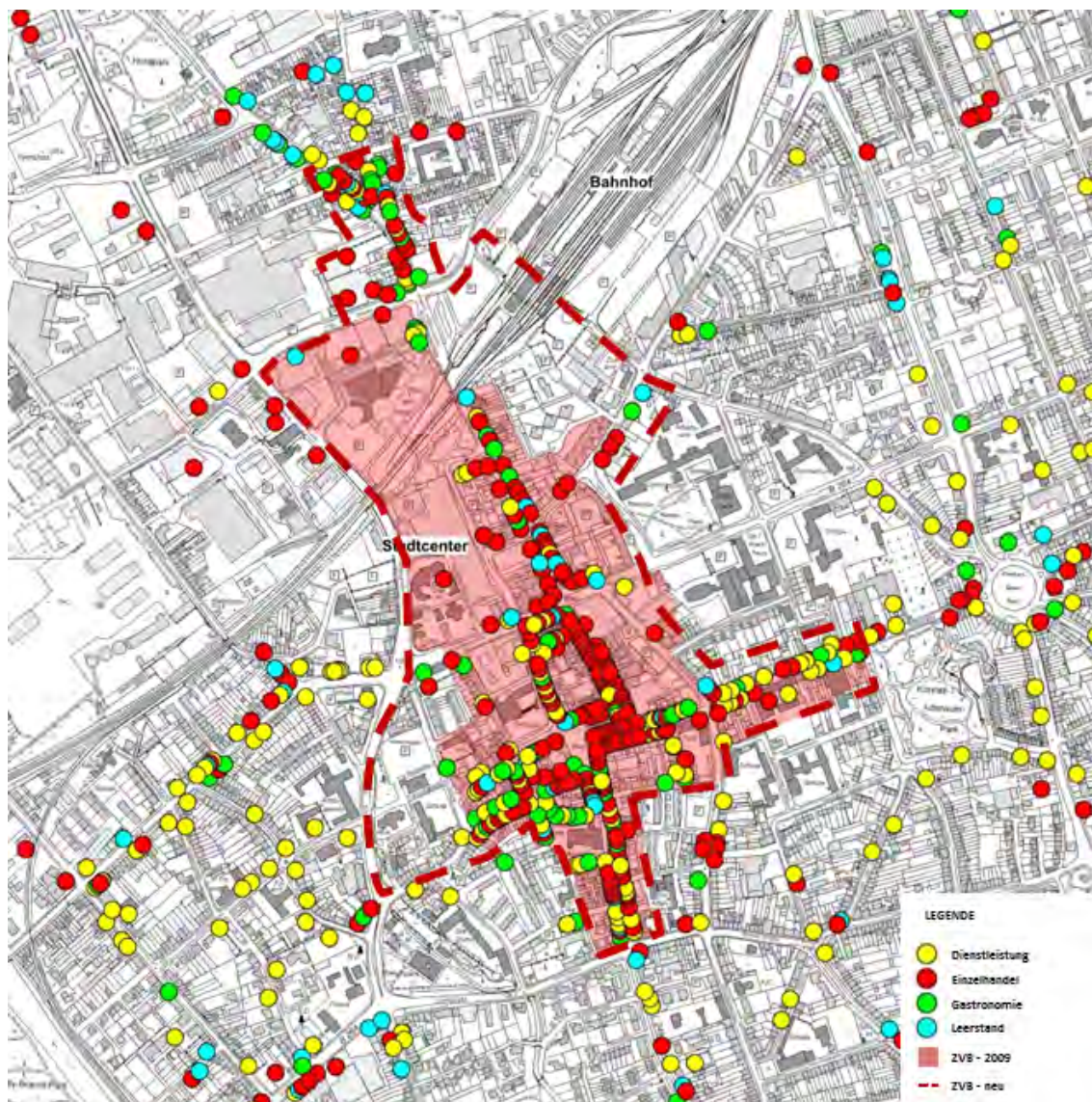
Auf der Basis der tatsächlichen Verhältnisse und künftig angestrebten Entwicklung wird der Zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Düren wie folgt begrenzt:

Im Süden erstreckt sich der Zentrale Versorgungsbereich beidseitig der Oberstraße bis zur Stürtzstraße. Im Kernbereich werden weite Teile der ehemals befestigten mittelalterlichen Stadt einbezogen, die im Westen von der Victor-Gollancz-Straße/ August-Klotz-Straße und im Osten durch die Hohenzollern- und die Schützenstraße begrenzt werden. Ein Teilbereich der Kölnstraße westlich der Hohenzollernstraße ist ebenfalls noch in den Zentralen Versorgungsbereich mit einbezogen. In nördlicher Richtung reicht der Zentrale Versorgungsbereich über die Bahnlinie entlang der Alten und Neuen Jülicher Straße bis hin zur Schulstraße. Darüber hinaus umfasst der Zentrale Versorgungsbereich die städtebaulich bedeutsame innerstädtische Potenzialfläche des heutigen Busbahnhofes und des Bahnhofsparkplatzes an der Josef-Schregel-Straße/ Eisenbahnstraße, sowie den Bereich zwischen der Josef-



Schregel-Straße und der Lagerstraße. Beide Flächen sind Bestandteil des Masterplanes Innenstadt (2014) und spielen eine wesentliche Rolle für die Stärkung der „Scharnierfunktion“ des gesamten Bahnhofsbereiches zwischen der Innenstadt Düren und Nord-Düren. Überdies werden Bereiche des innerstädtischen Gefüges aufgenommen, die zwar keinen nennenswerten Einzelhandelsbesatz aufweisen allerdings gesamtstädtisch bedeutsame kulturelle Einrichtungen aufweisen (bspw. Leopold-Hoesch-Museum, Papiermuseum, Marienkirche, Hoeschplatz), die eine wichtige Rolle für das Hauptzentrum spielen und Laufwege innerhalb dieser prägen. Die Abgrenzung des Hauptzentrums stellt sich wie folgt dar (siehe Abbildung 15):

Abbildung 14: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt



Eigene Darstellung



Nahversorgungszentren (NVZ)

Neben dem Hauptversorgungszentrum erfüllen im Stadtgebiet von Düren die drei Nahversorgungszentren Birkesdorf, Gürzenich und Lendersdorf die Kriterien und Anforderungen eines Zentralen Versorgungsbereichs.

Wie in Kapitel 4.1 dargestellt, werden für Düren keine Nebenzentren ausgewiesen. Auch wird mit der Ausweisung von Nahversorgungszentren bewusst sparsam umgegangen, um den Einzelhandel im Stadtgebiet strategisch zu steuern und negative Auswirkungen zu verhindern. Das Ziel einer flächenhaften, bestenfalls fußläufig erreichbaren Versorgung kann für alle Stadtteile und -quartiere nicht gleichermaßen gewährleistet werden. Von daher baut die Zentrenstruktur darauf auf, dass die ausgewiesenen Nahversorgungszentren umliegende, unterversorgte Stadtteile mitversorgen. Somit sind den drei Nahversorgungszentren entsprechende Versorgungsbereiche zuzuordnen. Das grundsätzliche Ziel, auch in den unterversorgten Stadtteilen eine Grundversorgung zu sichern oder zu schaffen, bleibt hiervon unbenommen.

NVZ Birkesdorf

Für den Stadtteil Birkesdorf leitet sich anhand der tatsächlichen Verhältnisse ein Zentraler Versorgungsbereich ab, der sich entlang des örtlichen Hauptstraßenzuges Nordstraße / Zollhausstraße über eine Länge von etwa 1 km erstreckt und zwar in nördlicher Richtung bis zur Kopernikusstraße, in südlicher Richtung bis zur Berta-Timmermann-Straße (vgl. Abbildung 15).



Abbildung 15: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Birkesdorf



Eigene Darstellung

Innerhalb des abgegrenzten Versorgungsbereichs besteht ein breites Angebot insbesondere im Bereich der Nahversorgung, das durch zwei Vollsortimenter, zwei Discounter, einen Drogeriemarkt und mehrere Fachgeschäfte des Lebensmittelhandwerks sehr gut ausdifferenziert ist. Neben dem breiten Angebot mit Sortimenten der Nahversorgung verfügt Birkesdorf auch über Ansätze einer stadteilgemäßen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des mittelfristigen, aperiodischen Bedarfs.

Die großflächigen Angebotsformen befinden sich alle in städtebaulich integrierter Lage. Die Nahversorgung ist bis auf wenige Randbereiche flächendeckend und für die Bevölkerung in einer angemessenen Entfernung auch fußläufig erreichbar. Das Nahversorgungszentrum Birkesdorf beinhaltet sowohl aufgrund seiner hier vorgehaltenen Angebote als auch nach



seiner Lage und Ausdehnung eine gute, dem Stadtteil voll entsprechender Versorgung. Darüber hinaus übernimmt es eine Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs für die umliegenden Stadtteile, die unterversorgt sind. Innerhalb des Untersuchungsbereiches hat sich im Laufe der Zeit eine Art „Knochenstruktur“ mit zwei Einzelhandelsschwerpunkten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches herausgebildet. Der nördliche Schwerpunkt im Bereich Nordstraße / Kopernikusstraße wird durch Rewe, Aldi, Netto, KIK und Tedi gebildet, der südlichen Schwerpunkt im Bereich Zollhausstraße / Effertzgasse durch den Edeka - Markt.

Dem Nahversorgungszentrum Birkesdorf wird der Versorgungsbereich Nord zugeordnet. Der Versorgungsbereich umfasst fast 20.000 Einwohner.

Abbildung 16: Einwohner und nahversorgungsrelevante Kaufkraft im Versorgungsbereich Nord⁹

NVZ Birkesdorf Versorgungsbereich Nord	Einwohner	Kaufkraft pro Kopf/Jahr*
Birkesdorf	7.980	21.945.000 €
Arnoldsweiler	3.240	8.910.000 €
Merken	3.020	8.305.000 €
Hoven	1.920	5.280.000 €
Echtz	1.980	5.445.000 €
Mariaweiler (z.T.)	1.350	3.713.000 €
gesamt	19.490	53.598.000 €

Quelle: Eigene Darstellung aus der Bevölkerungsstatistik der Stadt Düren (Stand 31.12.2017) und Daten der MBH Research GmbH 2017

NVZ Gürzenich

Der Stadtteil Gürzenich stellt sich zum einen als ein Straßendorf dar, das auf die von Nordost nach Südwest verlaufende örtliche Hauptachse der Schillingsstraße ausgerichtet ist. Zum anderen ist eine zunehmende Orientierung auf die den Norden des Ortes durchquerende Ortsdurchfahrt der B 264, die Valenciener Straße, festzustellen.

Während historisch Einzelhandel an beiden Straßen vorzufinden war, hat es in den letzten Jahren eine immer stärkere Ausrichtung des Handels auf den Bereich der Valenciener Straße gegeben. Dabei profitiert dieser Standort im starken Maße auch von seiner verkehrlichen Lagegunst. So haben sich hier ein Vollsortimenter und ein Discountmarkt etabliert, die neben weiteren Geschäften, z. T. mit zentrenrelevanten Sortimenten (Elektroartikel) und

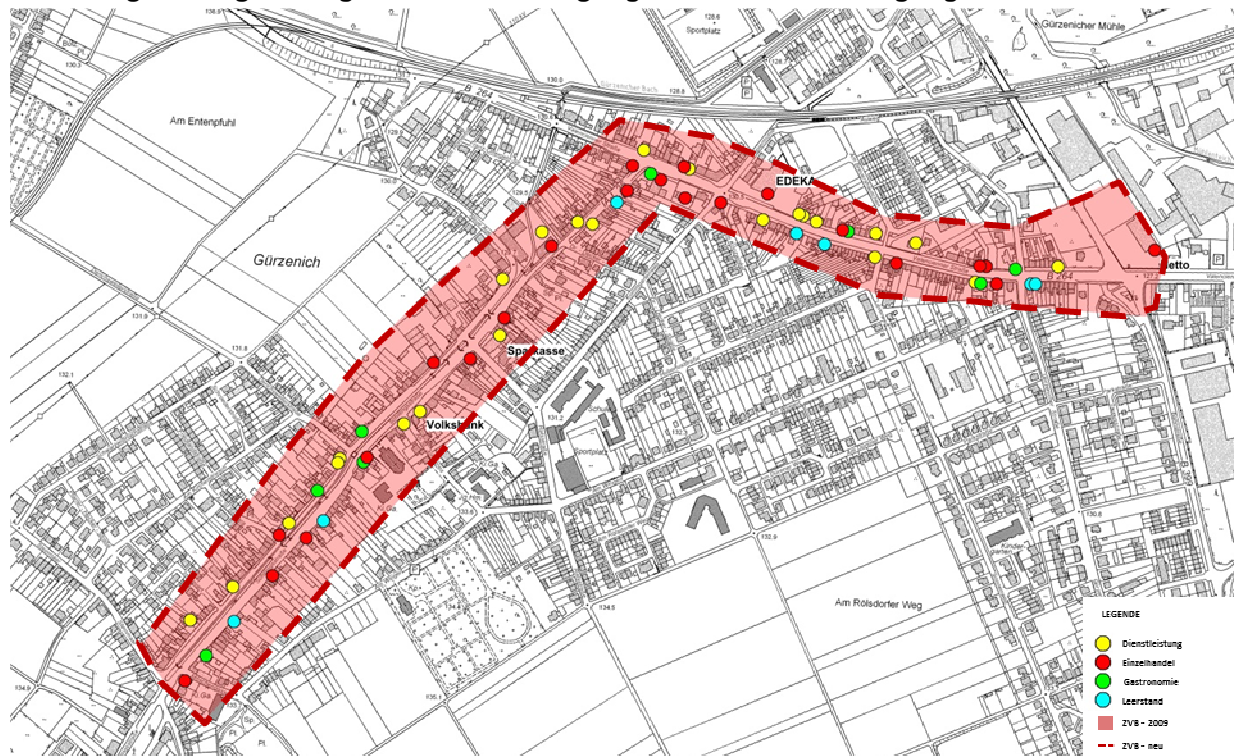
⁹ Die Nahversorgungsrelevante Kaufkraft für Düren beträgt rd. 2.750€ und umfasst die Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel sowie anteilig zu 50 % Gesundheit- und Körperpflege (ohne Apotheken/ Arzneimittel)



Dienstleistern die örtliche Nahversorgung, jedenfalls für den nördlichen Teil Gürzenichs, sicherstellen.

Der Süden des Ortsteils entbehrt dagegen eines vollständigen Nahversorgungsangebotes. Hier befinden sich keine großflächigen Lebensmittelgeschäfte mehr, die eine fußläufige Nahversorgung sicherstellen könnten. Lediglich Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Metzger, Hofladen, Bäcker) sind hier vorhanden. Darüber hinaus befinden sich im südlichen Teil kleinere Fachgeschäfte sowie die örtliche Sparkasse und Volksbank, die eine wichtige Funktion für das Nahversorgungszentrum aufweisen.

Abbildung 17: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Gürzenich



Eigene Darstellung

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs berücksichtigt sowohl die historische Ortsmitte als auch die Entwicklungen der letzten Jahre, die einen Schwerpunkt auf der Valenciener Straße erkennen lassen. Damit wird auf der einen Seite dem Ziel Rechnung getragen, die Versorgungsfunktion zumindest in einem Teilbereich der Schillingsstraße, dauerhaft zu erhalten. Auf der anderen Seite werden aber vor allem dem großflächigeren Einzelhandel im Bereich der Valenciener Straße ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten gegeben, damit Gürzenich seiner Versorgungsfunktion auch für angrenzende Stadtteile gerecht wird.

Der Zentrale Versorgungsbereich Gürzenich erstreckt sich somit entlang der Valenciener Straße ab der Bahnstraße bis zur Einmündung Schillingsstraße sowie im weiteren Verlauf



der Schillingsstraße bis zur Einmündung der Straße ‚Steinmaar‘. Die künftige Entwicklung des Einzelhandels soll sich auf diesen Bereich konzentrieren (vgl. Abbildung 17).

Das Nahversorgungszentrum Gürzenich übernimmt einerseits die Versorgungsfunktion des Stadtteils Gürzenich mit Gütern des täglichen Bedarfs. Andererseits versorgt Gürzenich die Einwohner der umliegenden unterversorgten Stadtteile.

Dem Nahversorgungszentrum Gürzenich ist der Versorgungsbereich West mit insgesamt rund 12.000 Einwohnern zugeordnet.

Abbildung 18: Einwohner und nahversorgungsrelevante Kaufkraft im Versorgungsbereich West

NVZ Gürzenich Versorgungsbereich West	Einwohner	Kaufkraft pro Kopf/Jahr*
Gürzenich	5.980	16.445.000 €
Derichsweiler	2.690	7.398.000 €
Konzendorf	170	468.000 €
Birgel (z.T.)	900	2.475.000 €
Rölsdorf (z.T.)	1.500	4.125.000 €
Mariaweiler (z.T.)	1.350	3.713.000 €
gesamt	12.590	34.623.000 €

Quelle: Eigene Darstellung aus der Bevölkerungsstatistik der Stadt Düren (Stand 31.12.2017) und Daten der MBH Research GmbH 2017

NVZ Lendersdorf

Ähnlich wie der für den Stadtteil Gürzenich hat sich auch in Lendersdorf eine gegliederte Einzelhandelsstruktur ausgebildet. Der baulich kleinteilig strukturierte historische Dorfkern weist nach wie vor, mit einem kleinflächigen Lebensmittelbetrieb, Dienstleistern und Lebensmittelgeschäft, ein nahversorgungsrelevantes Angebot auf und hat als Dorfkern nach wie vor auch eine wichtige soziale Funktion. Am nördlichen Rand des Zentralen Versorgungsbereichs, Ecke Renkerstraße/ Rölsdorfer Straße, hat sich ein Discountmarkt angesiedelt. Dabei handelt sich um eine Verlagerung innerhalb des Versorgungsbereichs.

Der Funktion einer „Mitversorgung“ der umliegenden nicht mit einem adäquaten bzw. vollumfänglichen Nahversorgungsangebot ausgestatteten Ortsteile Niederau-Krauthausen, Berzbuir, Kufferath, Birgel und der Boisdorfer Siedlung konnte Lendersdorf sowohl angebotsstrukturell als auch städtebaulich/ verkehrlich nicht gerecht werden. Aus diesem Grund wurde in den letzten Jahren der Edeka-Markt auf der Brachfläche „Eberhardshammer“ an der Renkerstraße angesiedelt, um zumindest die Angebotslücke im Bereich der Lebensmittelvollsortimenter zu schließen. Derzeit bestehen Planungen den Standort „Eberhardshammer“ als Ergänzungsstandort für den Versorgungsbereich des Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lendersdorf auszubauen. Dabei soll vor allem



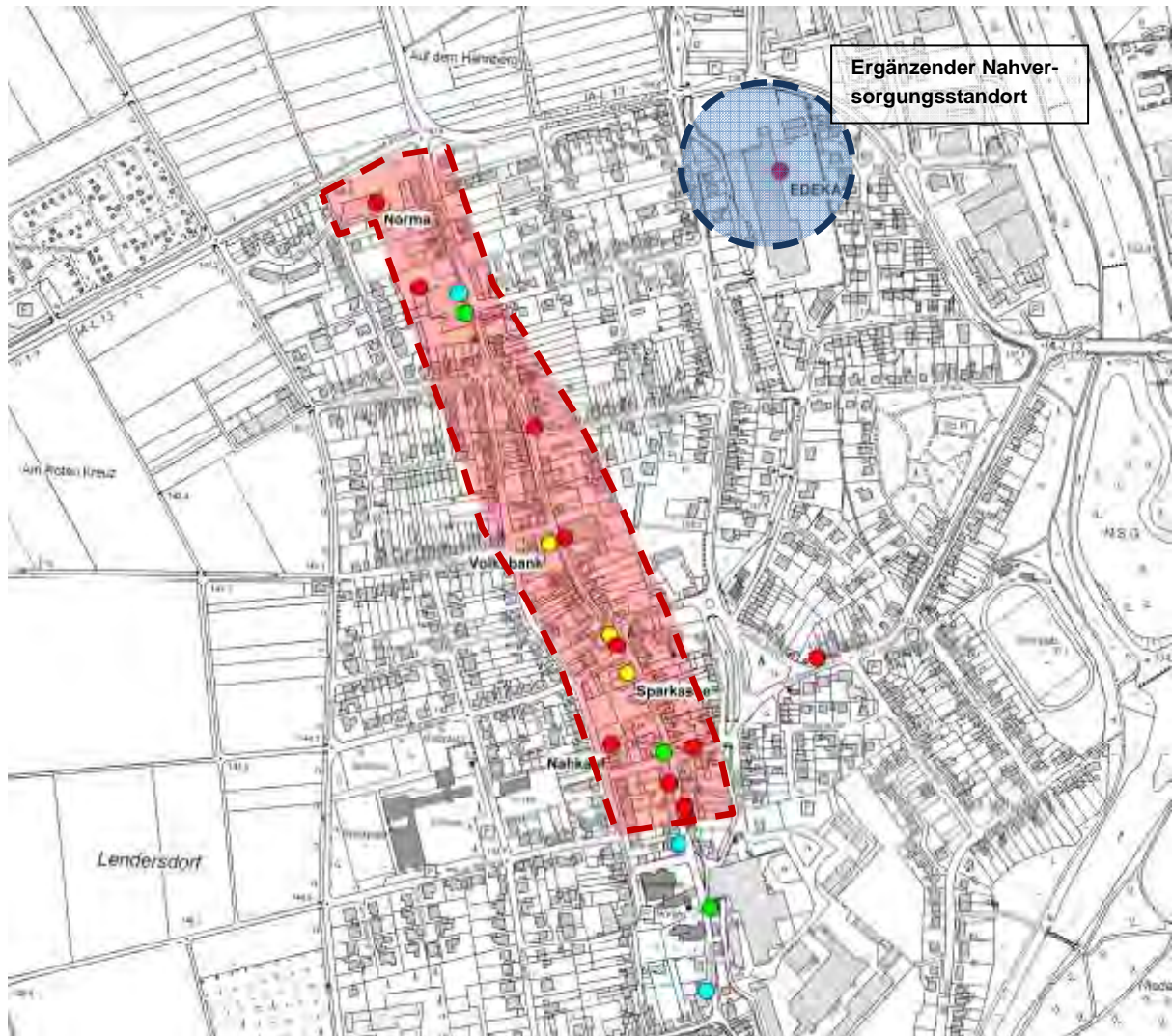
eine Angebotsstruktur angesiedelt werden, welche im historisch gewachsenen Zentralen Versorgungsbereich keinen Raum findet. Der Zentrale Versorgungsbereich soll weiterhin der fußläufigen Nahversorgung im kleinteiligen Lebensmittel- und Dienstleistungsangebot dienen und so auch seiner sozialen Funktion nachkommen.

Der gewachsene Zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lendersdorf verläuft entlang des Straßenzuges Rölsdorfer Straße / Hauptstraße (vgl. Abbildung 21). In südlicher Richtung reicht er bis etwa zur Rurtalhalle, in nördlicher Richtung bis zur Renkerstraße, dem nördlichen Ortseingang. Innerhalb dieses Zentralen Versorgungsbereichs befinden sich neben einem kleineren Lebensmittelmarkt eines örtlichen Anbieters Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Dienstleister.

Dem Nahversorgungszentrum Lendersdorf und dem Ergänzungsstandort ist der Versorgungsbereich Süd mit insgesamt rund 9.000 Einwohnern zugeordnet.



Abbildung 19: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lendersdorf



Eigene Darstellung



Abbildung 20: Einwohner und nahversorgungsrelevante Kaufkraft im Versorgungsbereich Süd

NVZ Lendersdorf Versorgungsbereich Süd	Einwohner	Kaufkraft pro Kopf/Jahr*
Lendersdorf	3.740	10.285.000 €
Niederrau-Krauthausen	2.890	7.948.000 €
Berzbuir	510	1.403.000 €
Kufferath	320	880.000 €
Birgel (z.T.)	900	2.475.000 €
Boisdorfer Siedlung (z.T.)	1.000	2.750.000 €
gesamt	9.360	25.740.000 €

Quelle: Eigene Darstellung aus der Bevölkerungsstatistik der Stadt Düren (Stand 31.12.2017) und Daten der MBH Research GmbH 2017

Zusammenfassung

Die Zentrenstruktur im Stadtgebiet gliedert sich in ein Hauptzentrum und drei Nahversorgungszentren (Birkesdorf, Gürzenich und Lendersdorf). Das Hauptzentrum übernimmt Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt mit rund 90.000 Einwohnern und den mittelzentralen Versorgungsbereich mit rund 200.000 Einwohnern. Gleichzeitig kommt ihm auch Bedeutung für die Nahversorgung des Citybereiches zu, wobei große Teile der in der City lebenden Bevölkerung (Insbesondere im Kernbereich Innenstadt) durch die umliegenden Nahversorgungsstrukturen versorgt werden.

Damit lässt sich das Stadtgebiet in insgesamt vier Versorgungsbereiche aufteilen (vgl. Abbildung 21): Neben der Kernstadt mit rund 51.000 Einwohnern im Nahversorgungsbereich und einer nahversorgungsrelevanten Kaufkraft von an die 140 Mio. € pro Jahr sind dies die Versorgungsbereiche Nord, West und Süd mit den Nahversorgungszentren Birkesdorf, Gürzenich und Lendersdorf. Insgesamt leben hier rund 41.000 Einwohner mit einer nahversorgungsrelevanten Kaufkraft von rund 112 Mio. €. Nord-Düren übernimmt in dem Nahversorgungsgefüge eine wichtige Rolle für die Versorgung des nördlichen Kernstadtgebietes, da das Nahversorgungsangebot im Hauptzentrum diesem Auftrag nur bedingt gerecht werden kann.

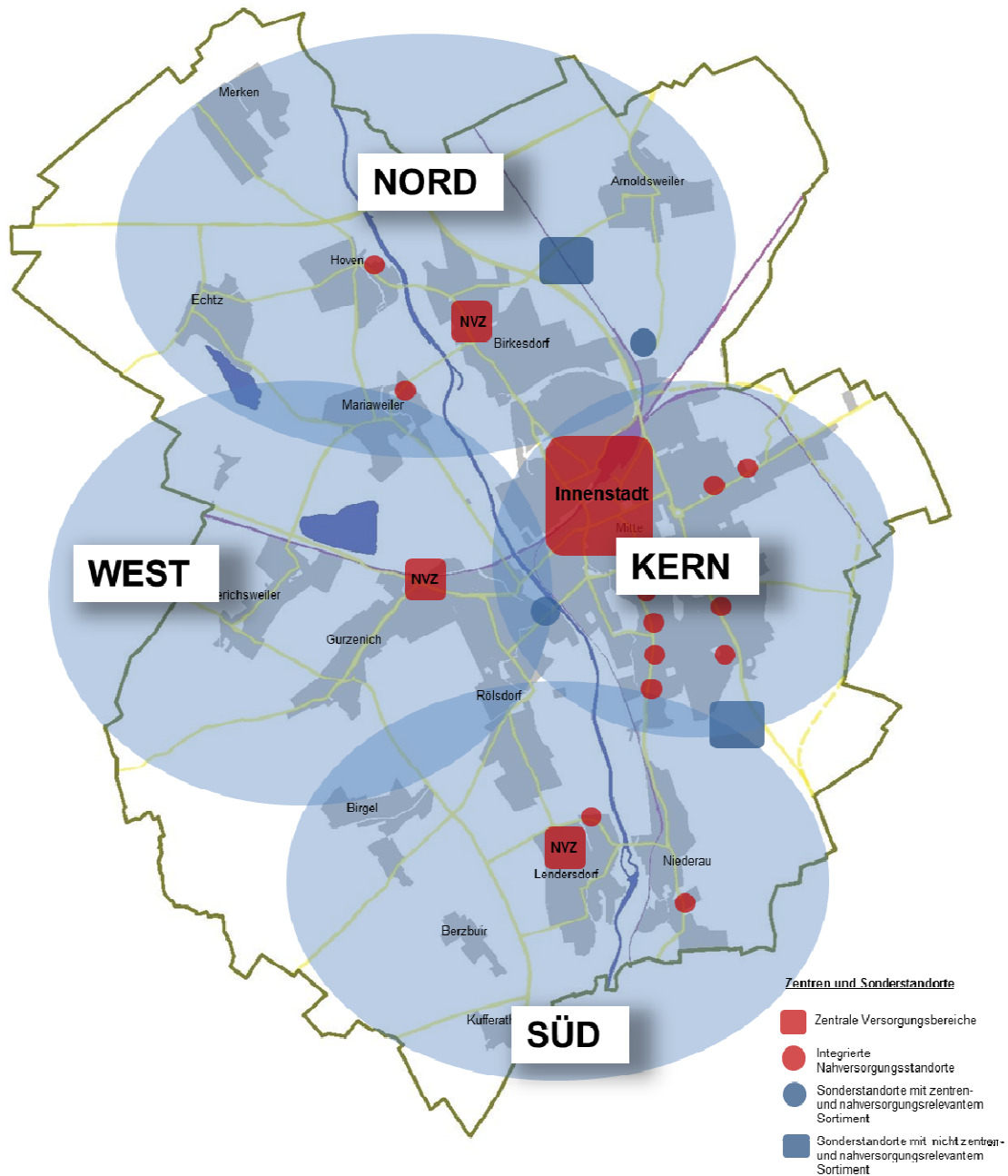
Neben den Nahversorgungszentren gibt es über das gesamte Stadtgebiet verteilt weitere Nahversorgungsstandorte, die im Wesentlichen die wohnortnahe Grundversorgung abdecken und so einen wichtigen Beitrag leisten.

Der gesamten nahversorgungsrelevanten Kaufkraft von rd. 250 Mio. € steht folgendes nahversorgungsrelevante Angebot an „großflächigen“ bzw. nahversorgungsstrukturprägenden Betrieben gegenüber:

- 20 Lebensmitteldiscounter
- 8 Lebensmittelvollsortimenter

- 2 Verbrauchermärkte
- Weitere kleinteilige Spezialanbieter (Biomarkt, Nahkauf, türkische Lebensmittelbetriebe, Betriebe des Lebensmittelhandwerkes).

Abbildung 21: Nahversorgungsbereiche sowie Nahversorgungs- und Zentrenstruktur (schematische Darstellung der marktprägenden Nahversorgungsbetriebe)



Eigene Darstellung



6 Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2009 wurden Entwicklungsziele, Ansiedlungsleitsätze und Handlungsempfehlungen für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur formuliert. Der Großteil hat an Aktualität und Relevanz nicht verloren und muss lediglich an geänderte rechtliche Rahmenbedingungen und aktuelle Entwicklungen in der Stadt Düren angepasst werden.

6.1 Übergeordnete Entwicklungsziele für die Einzelhandelsentwicklung

Für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Düren lassen sich folgende übergeordnete Ziele formulieren:

1. Stärkung und Weiterentwicklung der Dürener Innenstadt als Zentralen Versorgungsbereich und Hauptgeschäftszentrum mit mittelzentraler Versorgungsfunktion.
2. Sicherung und maßvolle Weiterentwicklung der flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet.
3. Gezielte Fortentwicklung und Bündelung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten an den Sonderstandorten, die regionalplanerisch als Allgemeine Siedlungsbereiche ausgewiesen sind.

6.2 Ansiedlungsgrundsätze

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Ziele und der Zentrenstruktur werden für die jeweiligen Sortimentsgruppen folgende Grundsätze empfohlen:

Zentrenrelevanter Einzelhandel

- Zentrenrelevanter Einzelhandel ist als Hauptsortiment in der Innenstadt (Hauptzentrum) unbegrenzt zulässig.
- Sind innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Hauptgeschäftszentrum keine Flächen/ Immobilien verfügbar, sind Standorte im direkten räumlichen Zusammenhang auf Ihre Eignung zu prüfen, sofern dadurch das Einzelhandelsangebot des Hauptgeschäftszentrums ergänzt wird und keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Sofern dies großflächige Betriebe (> 800 m² VKF) betrifft ist eine Änderung des Zentralenversorgungsbereich in Abstimmung mit der Bezirksregierung erforderlich.

Sofern landesplanerische oder städtebauliche Gründe im Einzelfall nicht dagegen sprechen, wird auf die Festlegung absatzwirtschaftlicher Grenzen verzichtet. Die Entwicklungsmöglichkeiten im Hauptzentrum sollen nicht eingeschränkt werden.

- Zentrenrelevanter Einzelhandel ist als Hauptsortiment in den Nahversorgungszentren nur kleinflächig (< 800m² VKF) und in sonstigen integrierten



Lagen nur ausnahmsweise zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen sich grundsätzlich auf die Innenstadt konzentrieren. Gleichwohl sollen kleinere, quartiersbezogene Fachgeschäfte, die in den Nahversorgungszentren oder auch an verschiedenen anderen Standorten bereits vorhanden sind, nicht in ihrer Existenz gefährdet und weiterhin zulässig sein. Ausgeschlossen werden soll aber, dass hier Fachmärkte oder sonstige Einzelhandelsbetriebe entstehen, die sich auf die Innenstadt nachteilig auswirken. Voraussetzung ist, dass sich das Angebot auf die Versorgung des näheren Gebietes (Quartier/ Stadtteil) beschränkt. Der zu erwartende Umsatz darf die Kaufkraft der Bevölkerung im zugeordneten Versorgungsbereich nicht überschreiten.

- Zentrenrelevanter Einzelhandel ist als Randsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Landesentwicklungsplan NRW (Ziel 6.5-5) nur begrenzt bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Dabei soll eine Verkaufsfläche von 2.500 m² nicht überschritten werden. Randsortimente müssen dem Hauptsortiment zugeordnet sein.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment (z.B. Möbelmarkt) ergänzen ihr Angebot um sogenannte Randsortimente, die häufig zentrenrelevant sind und je nach Größenordnung zur Gefährdung der Innenstadt führen können. Um die Zentralen Versorgungsbereiche vor unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen und die Ansiedlungspotenziale für die Dürener Innenstadt nicht zu verringern, werden die Randsortimente begrenzt. Sie werden aber nicht gänzlich ausgeschlossen, um die Betriebe in der marktüblichen Wettbewerbssituation nicht unverhältnismäßig zu benachteiligen. Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs ist im Rahmen der Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO ein Einzelnachweis der Unschädlichkeit zu leisten. Daraus können sich Verkaufsflächenobergrenzen ergeben, die unterhalb der genannten Grenzen liegen.

Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

- Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist als Hauptsortiment in den Zentralen Versorgungsbereichen generell zulässig und vorzugsweise hier anzusiedeln.

Grundsätzlich sollen auch nahversorgungsrelevante Sortimente auf die Zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden. Gerade für die Nahversorgungszentren haben sie eine hohe Bedeutung für die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Zentren. Dabei sind auch großflächige Betriebe über 800 m² Verkaufsfläche möglich. Die Kaufkraft der jeweils zugeordneten Versorgungsbereiche soll dabei nicht überschritten werden.



- Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann zur wohnortnahen Grundversorgung auch in den Nahversorgungsstandorten außerhalb der Zentralen Versorgungszentren angesiedelt werden.

Entsprechend dem übergeordneten Ziel Nr. 2 soll die fußläufig erreichbare und wohnortnahe Nahversorgung gesichert und maßvoll weiterentwickelt werden. Von daher ist auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig. Entsprechend diesem Ziel sind im Zentrenkonzept neben den Nahversorgungszentren so genannte Nahversorgungsstandorte ausgewiesen.

Für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel außerhalb der Zentralen Versorgungszentren gelten folgende Kriterien:

- Integrierte Lage
- Der Versorgung des Gebietes (Quartier/ Stadtteil) dienend
- Ausreichende Kaufkraft im Einzugsbereich
- Keine negative Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur
- Ein Nachweis der Atypik i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO oder die Erfüllung der Ausnahmetatbestände des Ziels 6.5.2 Landesentwicklungsplan NRW (siehe Kapitel 2.2)

Für Lebensmittelmärkte bis 400 m² Verkaufsfläche, kleinere Nahversorgungsäden oder das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäckerei, Metzgerei) innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen kann generell davon ausgegangen werden, dass die Kriterien erfüllt sind. Vielmehr ist sogar gewünscht, dass hier ein möglichst flächendeckendes Angebot besteht. Zu prüfen sind die Kriterien vor allem bei der Ansiedlung von Discountern und Vollsortimentern. Diese Anbieter sollen vorzugsweise in den Zentralen Versorgungsbereichen oder an integrierten Standorten, die auch der wohnungsnahen Versorgung dienen, angesiedelt werden. Reine autoorientierte Standorte ohne Bezug zu den Wohnquartieren widersprechen dem Zentrenkonzept und den Zielen der Einzelhandelsentwicklung.

6.3 Handlungsempfehlungen

Hauptzentrum Innenstadt

Das primär zu beachtende Ziel bei allen einzelhandelsbezogenen Maßnahmen und Planungen ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität der Dürener Innenstadt inkl. des alten Kernes Nord-Dürems als den Ort des Einkaufes sowohl für die Einwohner im Stadtgebiet als auch die Kunden und Besucher aus dem Umland. Die allgemeinen Leitlinien für die



Innenstadt sind im Masterplan Innenstadt (2014) formuliert. Darauf aufbauend lassen sich nachfolgende Handlungsempfehlungen ableiten:

- Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität der Dürener Innenstadt durch Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt.
- Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes, insbesondere an aperiodischen und höherwertigen Bedarfsgütern, durch die Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe und der bestehenden Vielfalt an kleineren, individuellen Fachgeschäften in der Innenstadt.
- Weiterentwicklung und Ergänzung des Einzelhandelsangebotes im Hauptzentrum auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und großflächigen Einzelhandelsangeboten durch Mobilisierung notwendiger Flächenpotenziale im Zentralen Versorgungsbereich oder bei fehlender Flächenverfügbarkeit im direkten räumlichen Zusammenhang.
- Sicherung und Stärkung der bedeutenden Nahversorgungsfunktion der Innenstadt durch den Erhalt bzw. Schaffung eines Angebotsmix insbesondere im nördlichen Teilbereich.
- Stärkere Vernetzung der Innenstadt mit Nord-Düren auch durch Einzelhandelsentwicklungen auf innerstädtischen/ zentralen Potenzialflächen und der Einbeziehung Nord-Dürens in den Zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“.

Alle Maßnahmen und Anstrengungen sind darauf auszurichten, die Umsetzung dieser Ziele zu unterstützen, um somit die zentralörtliche Funktion Dürens als großes Mittelzentrum weiter auszubauen. Umgekehrt bedeutet dies aber auch, den vorgenannten Zielen entgegenlaufenden Entwicklungen konsequent entgegenzuwirken. Hierzu dient das Einzelhandelskonzept. Als planerisches Instrument unterstützt es die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, z.B. bei Ansiedlungsbegehren an nicht integrierten Standorten, bei der lagemäßigen Neupositionierung von Märkten und bei Verkaufsflächenerweiterungen.

Über die stadtplanerische Steuerung hinaus gibt es in der Dürener Innenstadt wie in den meisten Zentren des Landes auch weitergehende Handlungserfordernisse, die über ein Einzelhandelskonzept nur bedingt beeinflussbar sind. Hierzu zählen zum Beispiel die Aufgabe nicht mehr zeitgemäßer Angebotsformen, der Rückgang des individuellen Facheinzelhandels, die zunehmende Filialisierung, die Konzentration auf die A-Lagen verbunden mit dem Rückzug aus Randlagen oder das verstärkte Aufkommen von „Billigläden“.

Nur mit einem gemeinschaftlichen und kooperativen Handeln aller Innenstadtakteure kann diesen Entwicklungen begegnet werden. Die Stadt Düren betreibt daher seit einigen Jahren ein aktives City-Marketing, dessen Aufgabe es ist, in Zusammenarbeit mit Politik, Stadtverwaltung, den Einzelhändlern sowie den Eigentümern der innerstädtischen Immobilien



Strategien im Umgang mit diesen Herausforderungen zu entwickeln. Auch im Rahmen des Förderprojektes „Masterplan Innenstadt“ werden die Projekte des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt konsequent umgesetzt und tragen einen Teil dazu bei, die Innenstadt Dürens auch im regionalen Wettbewerb zu positionieren und zukunftsfähig aufzustellen. Besondere Bedeutung hat dabei der öffentliche Raum aber auch die bauliche Weiterentwicklung bspw. im Bereich des Bahngeländes als zentrale innerstädtische Potenzialflächen.

Nord-Düren wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstmals als ein Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen und in das Hauptzentrum Innenstadt eingebunden. Nord-Düren weist eine Einzelhandelsstruktur auf, die die Einbeziehung bereits hierdurch rechtfertigt. Desweiteren hat der Bereich allerdings auch einen Versorgungsauftrag, der darin besteht das Nahversorgungsquartier Nord-Düren aber auch Teile des nördlichen Citybereichs zu versorgen. Durch die gute ÖPNV-Anbindung kann er überdies auch eine Versorgungsfunktion insbesondere von Bevölkerungsgruppen wahrnehmen die auf den ÖPNV angewiesen sind. Ziel der Stadt Düren ist es, das sozial und strukturell benachteiligte Stadtquartier mittel- bis langfristig aufzuwerten. Ein „Integriertes Handlungskonzept – Problemimmobilien Nord-Düren“ zeigt Handlungsfelder und Maßnahmenpakete auf, die in den nächsten Jahren sukzessive umgesetzt werden sollen. Die Integration Nord-Dürens in den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt kann in diesem Zusammenhang einen weiteren wichtigen Impuls setzen, um auch die Bedeutung des Quartiers für die Stadt Düren hervorzuheben. Ergänzende Einzelhandelsangebote insbesondere im nahversorgungsrelevanten Bereich sind durchaus gewünscht.

Nahversorgungszentren

Wesentliches Ziel für die Nahversorgungszentren ist es, deren Funktionsfähigkeit zu stabilisieren und weiterzuentwickeln. Sie sind Schwerpunkte der Nahversorgung und übernehmen damit auch Versorgungsfunktion für andere, unterversorgte Stadtteile. In den Nahversorgungszentren Birkesdorf, Gürzenich und Lendersdorf sollen vorhandene Einzelhandelsbetriebe gesichert werden und neue Betriebe mit ergänzendem Sortiment im Zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden (siehe oben).

Das Nahversorgungszentrum Birkesdorf verfügt über ein gut ausgestattetes und vielfältiges Nahversorgungsangebot. Um die Attraktivität des Standortes zu stärken sollten weitere Ansiedlungen vorrangig innerhalb des abgegrenzten Versorgungsbereichs erfolgen. Eine weitere Ausdehnung der heutigen „Knochenstruktur“ soll weitgehend vermieden werden, um die Einzelhandels/ Dienstleistungsstruktur zwischen den beiden Hauptpolen zu erhalten und sichern (siehe auch den Rahmenplan Birkesdorf 2016). Um das Nahversorgungszentrum Birkesdorf zu stärken und dessen Gesamtattraktivität zu steigern, sind integrierte städtebauliche Interventionen erforderlich. Aktuell wird von Seiten der Stadt Düren zusammen mit den lokalen Akteuren ein Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, welches Maßnahmen zur Attraktivierung Birkesdorf vorbereiten soll.



Die Bereiche Schillingsstraße und Valenciener Straße im Nahversorgungszentrum Gürzenich sind für die künftige Einzelhandelsentwicklung nicht als konkurrierende sondern als sich ergänzende Standorte zu betrachten. Nur so kann das Nahversorgungszentrum Gürzenich die ihm insgesamt zukommende Versorgungsfunktion sowohl für die Wohnbevölkerung im Stadtteil selber als auch für den zugeordneten Versorgungsbereich übernehmen. Dabei kommt dem historischen Ortskern, der Schillingsstraße, mit dem kleinteiligen Mix aus Nahversorgern, Gastronomie und Dienstleistungen vorrangig die Ortsmittelpunktfunktion zu. Diese gilt es auch in Zukunft im Bereich der Schillingsstraße zu bewahren und wenn möglich noch zu stärken. Die Valenciener Straße übernimmt hierzu eine ergänzende Funktion, insbesondere als Standort für großflächigere Nahversorgungsanbieter, für die in der Schillingsstraße keine Flächen zur Verfügung stehen. Auch verlagern sich die hiermit verbundenen verkehrlichen Auswirkungen im Wesentlichen auf den Bereich der Valenciener Straße. Um die Attraktivität des Nahversorgungszentrums zu stärken, sollten generell auch in Gürzenich weitere Ansiedlungen vorrangig innerhalb des abgegrenzten Versorgungsbereichs erfolgen.

Ähnlich wie in Gürzenich umfasst auch das Nahversorgungszentrum Lendersdorf im Wesentlichen Teile der historischen Ortsmitte. Das vorhandene Nahversorgungsangebot mit einem kleineren Lebensmittelmarkt und einem Discounter am nördlichen Rand des Zentralen Versorgungsbereiches stellt zusammen mit den übrigen Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten weitgehend die Grundversorgung für den Stadtteil sicher. Bezogen auf den gesamten Versorgungsbereich Süd (Niederau-Krauthausen, Berzbuir, Kufferath, z.T. Birgel und Boisdorfer Siedlung) mit über 9.000 Einwohnern ist jedoch der Ergänzungsstandort an der Renkerstraße von zentraler Bedeutung.

Abweichend soll daher unter Beachtung der Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. § 11 (3) BauNVO und unter ganz bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs die Ansiedlung von ergänzendem nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (Getränkemarkt < 800m² VKF, Drogeriemarkt < 800 m² VKF) in Lendersdorf möglich sein. Diese soll sich im Bereich des Ergänzungsstandortes an der Renkerstraße konzentrieren und nicht in Konkurrenz mit den kleinteiligen Angeboten im historisch gewachsenen Ortskern treten.

Dabei gelten die in Kapitel 6.2 formulierten Ansiedlungsgrundsätze.

Nahversorgungsstandorte

Für die übrigen Nahversorgungsstandorte gelten die unter 6.2 formulierten Ansiedlungsgrundsätze. Insbesondere in den unterversorgten Stadtteilen bleibt die Sicherstellung der Grundversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit weiterhin Ziel. Eine Stabilisierung der Nahversorgungssituation wird jedoch insbesondere in den kleineren Stadtteilen mit den heutzutage üblichen Standardlösungen im Discount- oder Vollsortimentsbereich nicht zu erreichen sein, da die wirtschaftlich erforderliche Tragfähigkeit nicht gegeben ist. Hier greift der Planungsansatz der Versorgungsschwerpunkte. Alternativ lassen sich in den unterversorgten Stadtteilen



ggf. auch neue Angebots- und Bedienungsformen initiieren. Da sich die Wirtschaftlichkeit solcher Angebote in der Regel schwer darstellen lässt, beruhen diese oft auf einem hohen Maß an bürgerschaftlichem Engagement und Eigeninitiative (z.B. Lieferservice).

Für die Ansiedlung weiterer Discounter, Vollversorger und andere Nahversorger (Getränkemarkt, Drogeriefachmarkt) im Stadtgebiet gelten die zuvor formulierten Anforderungen. Der Umsatz dieser Betriebe muss sich in der Regel aus der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Einzugsbereich (Radius von rd. 700m – 1.000m – je nach räumlichen Rahmenbedingungen) darstellen lassen.

Dem widersprechen reine autoorientierte Standorte an Hauptverkehrsstraßen, die ausschließlich darauf abzielen, Durchgangsverkehre als Kundenpotenzial „abzuschöpfen“. Das Beispiel an der Euskirchener Straße zeigt, dass sich Stadtentwicklung und Standortwahlverhalten von Discountern nicht grundsätzlich widersprechen müssen. Obwohl der Standort an der Hauptverkehrsstraße liegt, ist die Lage als integriert zu bezeichnen. Vor allem konnte damit aber ein vorhandenes Versorgungsdefizit in den umgebenden Wohnquartieren beseitigt werden. Dies gilt z.T. auch für andere Standorte an den Hauptausfahrtstraßen.

Zur städtebaulichen Integration zählt vor allem auch die fußläufige Anbindung der Märkte an die Wohnquartiere. Dies gilt nicht nur für neue Standorte. Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation sollte auch bei vorhandenen Märkten versucht werden, diese fußläufig besser an die Wohnquartiere anzubinden, z.B. an der Kölner Landstraße oder der Monschauer Straße. Überdies sollte die die ÖPNV-Anbindung auf die Nahversorgungsstruktur abgestellt werden. Insbesondere kleine Ortsteile ohne nennenswerte Nahversorgung sollten im Rahmen des ÖPNV-Netzes an die Zentralen Versorgungsbereiche oder die städtebaulich integrierten Nahversorgungsmärkte angebunden werden. Das Busnetz in Düren ist zentral auf die Innenstadt (den ZOB Düren) ausgerichtet, sodass der insbesondre vor diesem Hintergrund die Innenstadt eine Versorgungsfunktion vor allem für die Bürgerinnen und Bürger hat, die auf die öffentlichen Verkehrsmittel angewiesen sind.

Zu sichern und besonders zu schützen sind die kleineren Zentren wie im Grüngürtel und an der Berliner Straße, die nicht nur wegen der Nahversorgung, sondern vor allem auch wegen ihrer sozialen Funktion eine wichtige quartiersbildende Bedeutung haben. Zu sichern sind auch die vorhandenen Nahversorgungsangebote in den bislang versorgten Stadtteilen, z.B. in Hoven. Aber auch in den unterversorgten Stadtteilen westlich der Rur und in Arnoldweiler sind vorhandene Grundversorgungsangebote zu sichern und, wenn möglich, zu verbessern.

Demgegenüber besteht in den eher städtisch geprägten Bereichen östlich der Rur kein zusätzlicher Versorgungsbedarf, wenn auch, wie an der Nideggener Straße ein ausgewogeneres und differenzierteres Angebot, wünschenswert wäre.



Sonderstandorte mit großflächigem Nahversorgungsangebot

Allein an den Standorten „Heerweg“ und „Am Ellernbusch“ befinden sich rund 17.000 m² nahversorgungs- und zentrenrelevante Verkaufsfläche. Einerseits haben die Standorte insbesondere durch die beiden SB-Warenhäuser einen Einzugsbereich, der über das Stadtge-
Stadtgebiet von Düren hinausreicht. Andererseits konkurrieren sie in starkem Maße sowohl mit den Anbietern in den benachbarten Stadtteilen als auch mit den Angeboten in der Innenstadt. Dies trifft vor allem auf den Sonderstandort „Am Ellernbusch“ zu, wo sich im Umfeld des SB-Warenhauses weiterer nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel (zwei Lebensmitteldiscounter, zwei Schuhfachmärkte, ein Textilfachmarkt) angesiedelt hat. Die beiden nicht integrierten Sonderstandorte sollen zwar in ihrem Bestand (Verkaufsfläche, Sortimente) gesichert werden, ein weiterer Zuwachs an Verkaufsfläche ist hier jedoch auszuschließen.

Sonderstandorte für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel

Grundsätzliches Ziel sollte es sein, auch nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe stärker in der Innenstadt oder in räumlicher Nähe hierzu zu konzentrieren. Auch sie tragen zur Angebotsvielfalt der Innenstadt bei.

Ansonsten sollten sich auch diese Betriebe auf wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte fokussieren, anstelle sich über das gesamte Stadtgebiet zu verstreuen. Beispiele sind die „Automeile“ an der Stockheimer Landstraße oder das projektierte „Baukompetenzzentrum“ im Großen Tal. Dies ist nicht nur für die Kunden attraktiver, sondern dient an anderer Stelle in Gewerbegebieten auch der Standortsicherung produzierender Betriebe oder Handwerksbetriebe.

Voraussetzung ist jedoch, dass es durch die Einzelhandelsentwicklung an den Sonderstandorten zu keiner Gefährdung der Innenstadt und der Nahversorgungsstruktur im Stadtgebiet kommt. Hierbei kommt der Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente eine besondere Bedeutung zu.

Perspektivisch ist die Ausbildung eines weiteren Sonderstandortes im Bereich der Stockheimer Landstraße denkbar. Ansatz ist der planungsrechtlich bereits ausgewiesene Standort für einen Baumarkt. Im Zuge der militärischen Folgenutzung stehen hier weitere reaktivierbare Flächenpotenziale zur Verfügung. Mit der B 56 n, der Dürener Ostumgehung, wird sich die verkehrliche Lagegunst noch erhöhen. Der Standort könnte damit einen Gegenpol zum nördlich gelegenen Standort „Im Großen Tal“ bilden.



7 Dürener Sortimentsliste

Die „Dürener Liste“ definiert die in Düren zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Mit der Sortimentsliste wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im gesamten Stadtgebiet gesteuert. Betriebe, die Waren aus der zentrenrelevanten Sortimentsliste anbieten, dürfen sich gemäß der in Kapitel 6.2 formulierten Ansiedlungsgrundsätze in der Regel nur im Hauptzentrum ansiedeln.

Bei Anbietern mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist zwischen großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu unterscheiden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in den definierten Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Nahversorger unter 800m² sind auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die rechtlichen Anforderungen (z.B. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht) erfüllt sind. Es gelten die Ansiedlungsgrundsätze aus Kapitel 6.2.

Die Sortimentsliste für Düren leitet sich sowohl aus der Bestandsstruktur als auch der Zielplanung für Düren ab. Die Benennung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgt auf Grundlage der Zuordnung entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008). Hierdurch sind die Sortimente eindeutig bestimmt. Üblicherweise findet diese Zuordnung auch bei Regelungen in der Bauleitplanung Anwendung.

„Dürener Liste“ - Liste der zentrenrelevanten Sortimente

Nr.	Kurzbezeichnung	WZ 2008 Kode	Bezeichnung nach WZ 2008
1. Bücher/ Papier/ Schreibwaren			
1.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- u. Büroartikel	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (ohne Büromöbel)
1.2	Bücher	47.61.0	Einzelhandel mit Büchern
2. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe			
2.1	Bekleidung	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
2.2	Schuhe und Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren und Reisegepäck
3. Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik/ Computer, Elektrohaushaltskleingeräte			
3.1	Elektrokleingeräte	47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (ohne Haushaltsgroßgeräte wie Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke u.ä., Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, sowie auch ohne anderweitig nicht genannte elektrotechnische Erzeugnisse wie Fassungen, Abzweigdosen, Elektrorohre, Kabel u. Leitungen, Elektromotoren u.ä.)



3.2	Unterhaltungselektronik	47.52.3	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (ohne bespielte und unbespielte Ton- und Bildträger)
3.3	Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
3.4	Computer (PC-Hardware und Software)	47.41.0	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
3.5	Telekommunikationsartikel	47.42.0	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
4. Foto/ Optik			
4.1	Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
4.2	Foto- und optische Erzeugnisse	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
5. Einrichtungszubehör			
5.1	Haushaltstextilien	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien
5.2	Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeit, Meterware	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien
5.3	Heimtextilien	47.53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten
5.4	Beleuchtungsartikel	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt
5.5	Haushaltsgegenstände	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt
5.6	Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
6. Uhren/ Schmuck, Kunstgegenstände und Geschenkartikel			
6.1	Kunstgegenstände, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
6.2	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	aus 47.77	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
7. Spielwaren und Sportartikel			
7.1	Spielwaren	47.65.0	Einzelhandel mit Spielwaren
7.2	Sportartikel	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln inkl. Bekleidung (ohne Campingmöbel, Zelte, Sport und Freizeitboote, Großgeräte für den Fitness- und Reha-Bereich) und (ohne Teilsortimente Angelartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
8 Einzelhandel mit o.g. Sortimenten als Gebrauchtwaren			



„Dürener Liste“ - Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente (diese sind gleichzeitig zentrenrelevant)

Nr.	Kurzbezeichnung	WZ 2008 Kode	Bezeichnung nach WZ 2008
1. Lebensmittel, Getränke			
1.1	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	47.11	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
2. medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel, Kosmetik, Drogerieartikel			
2.1	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
2.2	Medizinische und orthopädische Artikel	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
2.3	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
2.4	Drogerieartikel	47.75	Einzelhandel mit Drogerieartikeln
2.5	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (in Verkaufsräumen) insb. Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren, Haushaltskernseifen, Geschirrspülmittel, Reinigungs- und Pflegemittel für Fußböden, Möbel und Teppiche, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Kerzen, Haushaltsbürsten und -besen
3. sonstige Sortimente			
3.1	Blumen (Schnittblumen)	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (<u>nur</u> Blumen)
3.2	Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen



8 Fazit

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Düren dient der Aktualisierung des aus dem Jahr 2009 beschlossenen Konzeptes und der Anpassung auf die geänderten Rahmenbedingungen, sowohl bezogen auf die Einzelhandelsentwicklung als auch im Hinblick auf aktuelle Rechtsprechung und landesplanerischer Vorgaben. Einzelhandelskonzepte und vor allem auch die Ausweisung von Zentralen Versorgungsbereichen wurden mittlerweile mehrfach höchstrichterlich geprüft. Darüber hinaus wurden auf Ebene der Landesplanung durch den neuen Landesentwicklungsplan NRW neue landesplanerische Ziele verabschiedet, die es im Rahmen der planungsrechtlichen Steuerung von Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen gilt.

Grundsätzlich zeigt die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Düren, dass die Grundstruktur des Einzelhandels weitgehend unverändert ist. Der Einzelhandelsschwerpunkt ist nach wie vor die Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum, wobei gerade im Hinblick auf die städtebaulichen Planungen im Bahnhofsumfeld und der Rolle und Funktion der Einzelhandelslage Nord-Düren das Hauptzentrum um diesen Bereich ergänzt wurde.

Daneben gibt es die auf die Nahversorgung ausgerichteten Nahversorgungszentren (NVZ) Birkesdorf, Lendersdorf und Gürzenich.

Wenngleich die Zentrenstruktur weitgehend stabil ist, sind diese einem stetigen Wandel ausgesetzt. Insbesondere die Hauptversorgungszentren - die Innenstädte – kämpfen unter dem Konkurrenzdruck des Onlinehandels. Um Konkurrenzfähig zu sein, müssen sich die Innenstädte und dies betrifft auch die Dürener Innenstadt neu positionieren und ein interessantes Angebot in einem attraktiven und belebten Umfeld bieten. Mit dem Masterplanprozess entwickelt die Stadt Düren die Innenstadt hin zu einer moderneren und belebten (städtebaulichen) Struktur. Zudem müssen aber auch weitere Angebote, innovative Ideen und Konzepte entwickelt und implementiert werden, um die Innenstadt zukunftsfest aufzustellen. Mit dem Masterplanprozess ist die Stadt Düren hier auf einem guten Weg, der fortgeführt und verstetigt werden muss.

Die Nahversorgungszentren sind ein wichtiger Bestandteil einer fußläufigen und für alle erreichbaren Nahversorgungsstruktur. Diese Struktur gilt es, zu bewahren und vor allem vor negativen Auswirkungen durch die Ansiedlung von bspw. Nahversorgungsbetrieben in städtebaulich nicht integrierten Lagen zu schützen.



Anhang

Literatur- und Quellenverzeichnis

Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V. (2010): Angebotsstruktur der Spielhallen und Geldspielgeräte in Deutschland (Stand 01.01.2010). Unna

Brandenburg, Christoph/ Brunner, Tanja (2010): Die Steuerung von Spielhallenansiedlungen. In BauR 11/ 2011. Neuwied

Bunzel; Finkeldei, Engel; Beicher, Klinge, Wecker: Baurecht. Carl Linke Verlag. Neuwied

Fickert, Fieseler (2008): Baunutzungsverordnung - Kommentierung 11. Auflage. Kohlhammer Verlag. Stuttgart

Jeromin, Dr. Curt M. (1988): Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gemeinde Gebiet 1988. Ohne Ort

Klinge (2011): In: Bleicher/Bunzel/Engel/Finkeldei/Wecker, Baurecht, § 4a Ziff. 22.34a, Carl Link Kommunalverlag, Loseblattsammlung, 10.9.2011. Köln

Kreis Höxter (ohne Datum): Wirtschaftsstandort mit Zukunft. Höxter

Stadt + Handel 2011: Einzelhandelskonzept für die Stadt Beverungen – im Entwurf. Dortmund

Stüer, Bernhard (2006): Der Bebauungsplan – Städtebaurecht in der Praxis, 3. Auflage. München

Weidmann (2011): Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten – Vortrag beim vhw Seminar in Dortmund

Sonstige Quellen

Website Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V. (2010), abgerufen 26.07.2011: www.ak-spielsucht.de. Ohne Ort

Website Automaten Weichbrodt (2011), abgerufen 12.08.2011: www.automaten-weichbrodt.de. Ohne Ort

Website Extra Games Entertainment GmbH – Novomatic Group of Companies (2011), abgerufen 12.08.2011. Pfullendorf

Website Expansionskurs (2011), abgerufen 12.08.2011: www.expansionskurs.de. Ohne Ort



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes _____	7
Abbildung 2:	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben _____	17
Abbildung 3:	Gliederung des Dürener Stadtgebietes _____	20
Abbildung 4:	Einwohnerentwicklung _____	20
Abbildung 5:	Sonderstandorte in städtebaulich nicht integrierter Lage _____	25
Abbildung 6:	Weitere solitäre Sonderstandorte mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment _____	26
Abbildung 7:	Räumliche Nahversorgungsstruktur (Radius 700m) _____	28
Abbildung 8:	Nahversorgungsbereiche der Kernstadt _____	29
Abbildung 9:	Mitzuversorgende Stadtteile/ Quartiere _____	36
Abbildung 10:	Bereiche/ Ortsteile ohne eine fußläufige Nahversorgung (Radius 700m) _____	37
Abbildung 11:	Bausteine des Einzelhandels-/ Zentrenkonzeptes _____	39
Abbildung 12:	Zentrenhierarchie und Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet Düren	41
Abbildung 13:	Visualisierung Bahnhofsumfeld (Entwurfsstand Integriertes Handlungskonzept) _____	46
Abbildung 15:	Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt _____	47
Abbildung 15:	Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Birkesdorf _____	49
Abbildung 16:	Einwohner und nahversorgungsrelevante Kaufkraft im Versorgungsbereich Nord _____	50
Abbildung 17:	Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Gürzenich _____	51



-
- Abbildung 18: Einwohner und nahversorgungsrelevante Kaufkraft im _____
Versorgungsbereich West _____ 52
- Abbildung 19: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich _____
Nahversorgungszentrum _____ 54
- Abbildung 20: Einwohner und nahversorgungsrelevante Kaufkraft im _____
Versorgungsbereich Süd _____ 55
- Abbildung 21: Nahversorgungsbereiche sowie Nahversorgungs- und _____
Zentrenstruktur (schematische Darstellung der _____
marktprägenden Nahversorgungsbetriebe) _____ 56