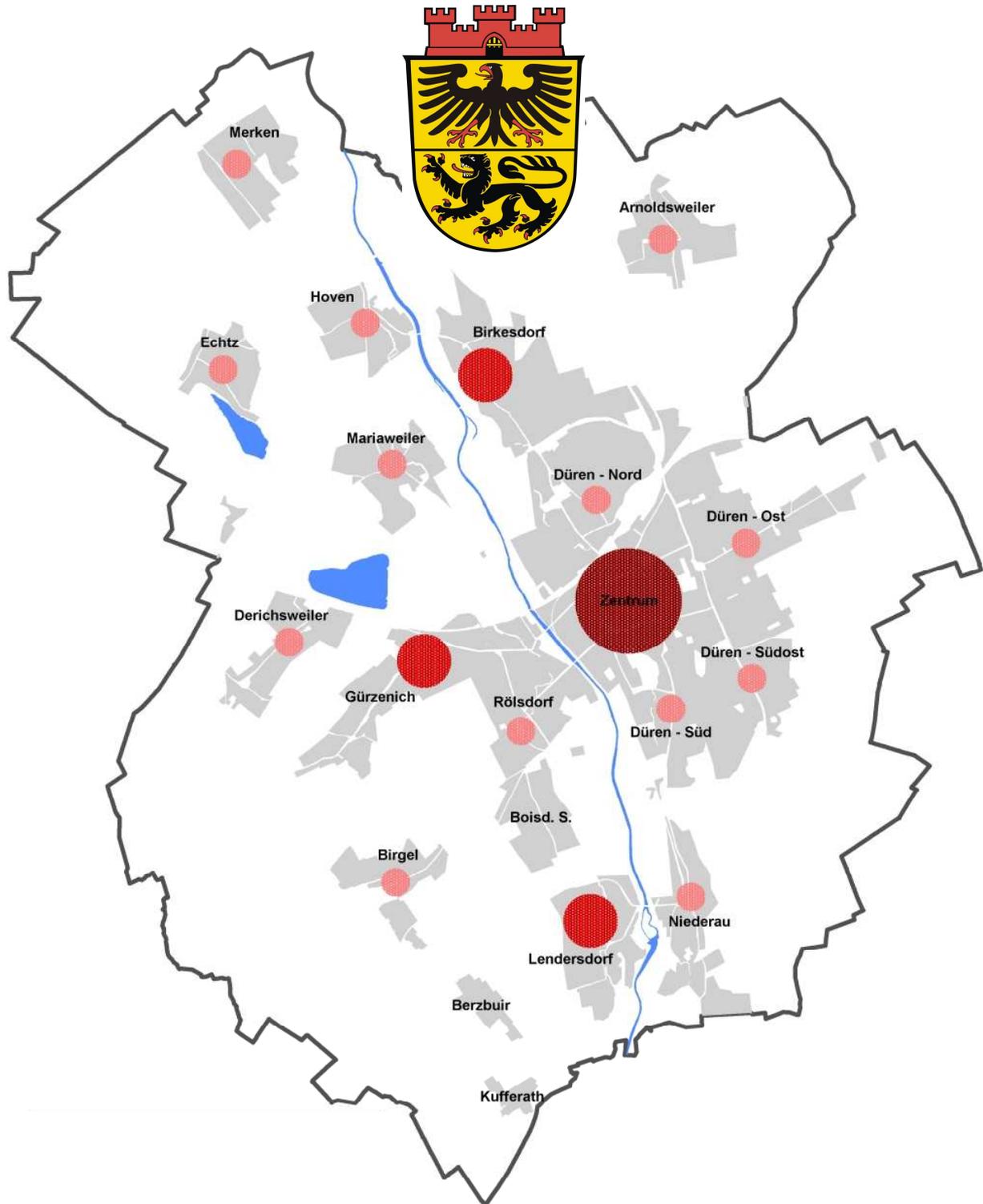


Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Düren



INHALTSVERZEICHNIS

1. Einführung	4
2. Rechtliche Grundlagen und Begriffe	5
2.1 Novellierung des Baugesetzbuches	5
2.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne der BauNVO	6
2.3 Aktualisierung des Gesetzes zur Landesentwicklung NRW (Landesentwicklungsprogramm – LEPro)	7
2.4 Zentrale Versorgungsbereiche	7
2.5 Sortimentsliste	8
3. Die Versorgungsstruktur im Stadtgebiet von Düren	10
3.1 Hauptgeschäftszentrum Innenstadt	11
3.2 Bestandserfassung Nahversorgung	12
3.3 Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt	13
3.3.1 Innenstadt/ City	14
3.3.2 Düren-Süd	14
3.3.3 Düren Südost	15
3.3.4 Düren-Ost	15
3.3.5 Düren-Nord	16
3.4 Nahversorgungsstruktur in den übrigen Stadtteilen	18
3.5 Sonderstandorte in nicht integrierter Lage	20
3.5.1 Sonderstandorte mit großflächigem Nahversorgungsangebot	20
3.5.2 Sonderstandorte mit großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Sortimenten	21
3.5.3 Weitere Standorte in Planung	21
4. Zentrenkonzept für die Stadt Düren	23
4.1 Festlegung der Zentrenhierarchie	23
4.2 Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche	25
4.2.1 Hauptzentrum – Innenstadt Düren	25
4.2.2 Nahversorgungszentren (NVZ)	26
4.2.2.1 NVZ Birkesdorf	27
4.2.2.2 NVZ Gürzenich	28
4.2.2.3 NVZ Lendersdorf	30
4.2.3 Zusammenfassung	32

5. Entwicklungsziele und -empfehlungen	34
5.1 Übergeordnete Entwicklungsziele für die Einzelhandelsentwicklung	34
5.2 Ansiedlungsgrundsätze	34
5.3 Handlungsempfehlungen	36
5.3.1 Hauptzentrum Innenstadt	36
5.3.2 Nahversorgungszentren	37
5.3.3 Nahversorgungsstandorte	39
5.3.4 Sonderstandorte mit großflächigem Nahversorgungsangebot	40
5.3.5 Sonderstandorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel	40
6. Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente („Dürener Liste“)	41
7. Schlussbetrachtung	44

ABBILDUNGEN

1. Verteilung der Discounter und Vollsortimenter im Stadtgebiet	12
2. Nahversorgungsquartiere und -bereiche in der Kernstadt	13
3. Versorgte und unterversorgte Standorte im Stadtgebiet	17
4. Zentrenhierarchie im Stadtgebiet von Düren	24
5. Zentrale Versorgungsbereich – Hauptzentrum Innenstadt	26
6. Zentraler Versorgungsbereich – NVZ Birkesdorf	27
7. Zentraler Versorgungsbereich – NVZ Gürzenich	29
8. Zentraler Versorgungsbereich – NVZ Lendersdorf	31
9. Nahversorgungszentren und Versorgungsbereiche	32
10. Zentrenkonzept für die Stadt Düren	33
11. Ergänzungsstandort Nahversorgungszentrum Lendersdorf	38

TABELLEN

1. Einwohnerstand und -verteilung, 31.1.2008	10
2. Unterversorgte Stadtteile und Einkaufsorientierung	20
3. Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten	21
4. Einwohner und Kaufkraft im Versorgungsbereich Nord	28
5. Einwohner und Kaufkraft im Versorgungsbereich West	30
6. Einwohner und Kaufkraft im Versorgungsbereich Süd	31
7. Liste der zentrenrelevanten Sortimente („Dürener Liste“)	42
8. Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente („Dürener Liste“)	43

1. Einführung

Der Einzelhandel hat nicht nur besondere Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung. Er prägt auch das Bild der Stadt und trägt maßgeblich zur Vitalität und zur Belebung der Innenstädte und der Stadtteilzentren bei. Doch wie in den meisten Städten, so unterliegt auch die Dürener Einzelhandelslandschaft seit Jahren einem erheblichem Veränderungsprozess. Kennzeichen und Folgen dieser bundesweit zu beobachtenden Dynamik sind

- 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 sowie
- die Ansiedlungsbegehren und der andauernde Ansiedlungsdruck auf nicht integrierte Standorte.

Die Veränderungen haben sowohl negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstadt als auch auf die Versorgung in den Stadtteilen. Aufgabe der Stadtentwicklung ist es, hier steuernd einzuwirken. Durch die Weiterentwicklung des planungsrechtlichen Instrumentariums steht den Kommunen zur Steuerung des großflächigen und zentrenrelevanten Einzelhandels im eigenen Gemeindegebiet mittlerweile ein erweitertes planungsrechtliches Instrumentarium zur Verfügung. Gleichzeitig werden ihnen auch verbesserte Abwehrrechte gegen „schädliche“ Entwicklungen in anderen Gemeinden an die Hand geben.

Voraussetzung für den wirksamen Einsatz dieser rechtlichen Instrumente ist das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Mit dem Konzept legt die Stadt Düren ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest. 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.

Mit der Aufstellung eines derartigen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB nimmt die Stadt Düren eine elementare Aufgabe im Rahmen ihrer Planungshoheit wahr. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist vorrangig als ein stadtplanerisches Instrument anzusehen. Es stellt die vorhandene Zentren- und Versorgungs-

struktur in Düren dar, legt die zentralen Versorgungsbereiche räumlich und inhaltlich fest und definiert die ortsspezifische Liste zentrenrelevanter 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.

2. Rechtliche Grundlagen und Begriffe

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen für das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept und die planungsrechtliche Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro NRW) und der Einzelhandels-erlass NRW in der jeweils aktuellen Fassung.

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 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 städtebaulichen Planung (Nr.11).*

2.1 Novellierung des Baugesetzbuches

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. Die Gemeinden haben nunmehr die Möglichkeit 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. Neben den zentralen Versorgungsbereichen soll ausdrücklich auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn zum Beispiel zu erwarten ist, dass kleinere Betriebe in der näheren Umgebung sich nicht mehr halten können oder die Erreichbarkeit für die nicht motorisierte Bevölkerung nicht mehr möglich ist.

Für die Steuerung des Einzelhandels in den **im Zusammenhang bebauten Ortsteilen** wurde zudem in § 34 BauGB mit dem neugefassten Absatz 3 eine neue Regelung aufgenommen, die sich unmittelbar auf die Zulässigkeit bestimmter Vorhaben (auch des Einzelhandels) auswirkt:

- *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.*

Auch zur effektiven Anwendung dieser planungsrechtlichen Regelung liefert das Vorliegen eines Einzelhandelskonzeptes die notwendige städtebauliche Rechtfertigung.

Nicht unerwähnt bleiben soll, dass mit der Einführung der Regelung des § 2 (2) Satz 2 BauGB den Kommunen nunmehr auch weitergehende Einflussmöglichkeit auf die Planungen der Nachbarkommunen eingeräumt wird (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.*

2.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne der BauNVO

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe gelten die besonderen Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche 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.

Ausnahmsweise dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden, wenn der Betreiber nachweist, dass keine schädlichen Auswirkungen von dem Betrieb ausgehen.

Umgekehrt kann die Gemeinde die Ansiedlung eines Betriebes (auch unter 800m²) ablehnen, wenn sie nachweist, dass von dieser schädliche Auswirkungen ausgehen (vgl. § 11 (3) BauNVO sowie Merkblatt der Bezirksregierung Köln).

2.3 Aktualisierung des Gesetzes zur Landesentwicklung NRW (Landesentwicklungsprogramm – LEPro)

Die Novellierung des Landesentwicklungsprogramms im Juni 2007 regelt die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels zum Schutz der Versorgungsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen. Gemäß § 24 a LEPro dürfen Kerngebiete (MK) sowie Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten künftig grundsätzlich nur noch in sogenannten zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden.

Zuständig für die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkreten Versorgungsfunktion ist die Gemeinde. Dies erfolgt in der Regel durch ein gemeindliches Einzelhandelskonzept.

Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) liegt und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² beträgt.

2.4 Zentrale Versorgungsbereiche

Gemäß § 24 a LEPro legt die Gemeinde die zentralen Versorgungsbereiche räumlich und funktional in einem abgestuften System als Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren fest.

Die zentralen Versorgungsbereiche zeichnen sich aus durch:

- *ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und*
- *eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und*
- *eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.*

Im Einzelhandelserlass NRW werden die Anforderungen zum Teil konkretisiert:

- *Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes und kompaktes, d.h. räumlich verdichtetes, Angebot an öffentlichen und privaten Nutzungen aus (u.a. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen).*

- *Diese Nutzungsmischung bildet sich sowohl in der Fläche (horizontale Gliederung) als auch in der Höhe (vertikale Gliederung).*
- *Zentrale Versorgungsbereiche müssen in einer städtebaulich integrierten Lage, d.h. in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang liegen.*

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist vorrangig von den tatsächlichen Verhältnissen auszugehen. Es können aber auch potenzielle und städtebaulich-funktional vertretbare Erweiterungsbereiche mit berücksichtigt werden.

Die Zentrenverträglichkeit der in Kern- und Sondergebieten geplanten Einzelhandelsnutzungen hängt vom Warenangebot (Art und Umfang) sowie dem jeweiligen Standort ab.

- *Befindet sich der Standort im Hauptzentrum einer Gemeinde, ist der zu erwartende Umsatz in den geplanten Sortimenten in Relation zur entsprechenden Kaufkraft der Bevölkerung des gesamten Gemeindegebietes zu setzen.*
- *Befindet sich der Standort in einem Stadtteil (Nebenzentrum) oder Nahversorgungszentrum, ist der zu erwartende Umsatz in den geplanten Sortimenten in Relation zur entsprechenden Kaufkraft der Bevölkerung in dem zu versorgenden Teilraum des Gemeindegebietes zu setzen.*

Sofern der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsnutzung die betreffende Kaufkraft der Bevölkerung nicht übersteigt, kann im Sinne einer Regelvermutung davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung vorliegt.

2.5 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. Das LEPro 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.

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.

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente werden von der Gemeinde in Abhängigkeit der Gemeindegröße und der örtlichen Gegebenheiten festgelegt (vgl. Kapitel 6).

3. Die Versorgungsstruktur im Stadtgebiet von Düren

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.

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 (je nach Zählweise bis zu 14) „Satelliten“ die übrigen rund 40.000 Einwohner verteilen.

Stadtteil	Einwohner absolut	Einwohner in %	Veränderung zu 2004	Veränderung in %
Düren (altes Stadtgebiet)	51.041	56,6 %	-929	-1,8 %
Arnoldsweiler	3.289	3,6 %	48	1,5 %
Berzbuir	504	0,6 %	-3	-0,6 %
Birgel	1.906	2,1 %	-79	-4,1 %
Birkesdorf	8.116	9,0 %	-4	0,0 %
Derichsweiler	2.749	3,0 %	-13	-0,5 %
Echtz – Konzendorf	2.196	2,4 %	-73	-3,3 %
Gürzenich	5.681	6,3 %	-147	-2,6 %
Hoven	1.854	2,1 %	-6	-0,3 %
Lendersdorf	3.810	4,2 %	35	0,9 %
Kufferath	349	0,4 %	14	4,0 %
Mariaweiler	2.603	2,9 %	106	4,1 %
Merken	3.269	3,6 %	-82	-2,5 %
Niederau – Krauthausen	2.808	3,1 %	14	0,5 %
Stadt Düren	90.175	100 %	-1.162	- 1,3 %

(Quelle: Stadt Düren)

Tab. 1: Einwohnerstand und -verteilung am 31.12.2008

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 133¹ belegt die hohe Bedeutung und Funktion Dürens als Einkaufsstandort in der Region.

¹ GfK GeoMarketing GmbH, 2008. Die Zentralitätskennziffer ist Indikator dafür, wie weit eine Stadt Kaufkraft aus dem Umland anzieht. Ein Wert von 133 bedeutet, dass per Saldo 33 % mehr Umsatz getätigt wird als Kaufkraft in der Stadt zur Verfügung steht.

Die Kaufkraftkennziffer in Düren liegt hingegen mit 94,3¹ unter dem Bundesdurchschnitt.

3.1 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 Hauptgeschäftsbereich befindet sich schwerpunktmäßig in Lagen innerhalb der ehemals befestigten mittelalterlichen Stadt (intra muros) sowie entlang einiger mit dieser verknüpften Hauptverkehrsstraßen. 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* und *Wehmeyer*.

Planerisch vorbereitet und inzwischen auch weitgehend realisiert ist die Erweiterung der Einkaufsstadt in nördlicher Richtung. Während sich in dem Bereich zwischen Innenstadt und Bahnhof schon historisch ein Funktionswandel vollzogen hat, hat dieser durch die 2005 erfolgte Ansiedlung eines Einkaufszentrums (‚StadtCenter‘) einen weiteren Entwicklungsschub erfahren. Damit hat sich die Verkaufsfläche in der Dürener Innenstadt um rund 15.000 m² auf fast 70.000 m² erhöht. Neben den Magnetbetrieben *H&M*, *Saturn* und *Mayersche Buchhandlung* befinden sich auf den zwei Geschossebenen zahlreiche Fachgeschäfte und Fachmärkte mit einem Angebotschwerpunkt bei Bekleidung und Schuhen.

Städtebauliches Entwicklungsziel ist es, den Bereich bis zur Fritz-Erler-Straße mit dem Haus der Stadt, dem Kinocenter und weiteren Einzelhandelsnutzungen stärker noch in den zentralen Innenstadtbereich einzubeziehen und somit eine Minderung der historischen Zäsur und des Imagegefälles zwischen der Innenstadt und Nord-Düren (ablesbar bereits in der nördlichen Josef-Schregel-Straße) zu erreichen.

Neben der vorherrschenden Einzelhandelsnutzung befinden sich in und im näheren Umfeld der Innenstadt weitere öffentliche, zentrenprägende Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, wie Schulen, Verwaltungen und Kultureinrichtungen, die das Mittelzentrum Düren und dessen Versorgungsfunktion ausmachen.

¹ GfK GeoMarketing GmbH, 2008. Die Kaufkraftkennziffer spiegelt die Konsumfähigkeit der ortsansässigen Bevölkerung wieder. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 100.

3.2 Bestandserfassung Nahversorgung

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 Düren¹ durchgeführt wurde. Die Erhebung wurde im Hinblick auf die mittlerweile den Großteil der Nahversorgung abdeckenden Vollsortimenter und Discounter aktualisiert.

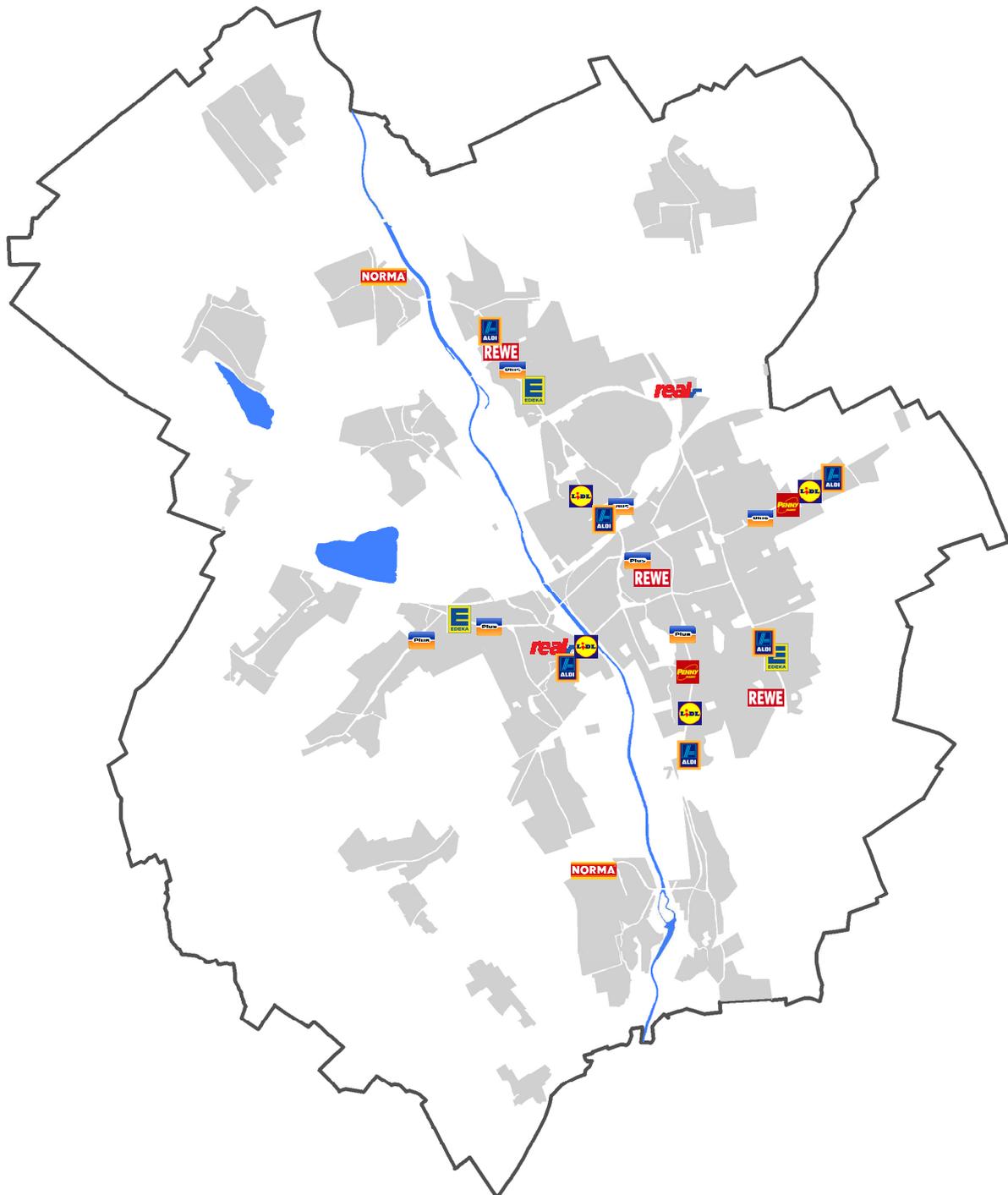


Abb. 1: Verteilung der Discounter und Vollsortimenter im Stadtgebiet

¹ Nahversorgungskonzept der Stadt Düren – Bestandsanalyse und Handlungsempfehlungen; 2006

3.3 Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt

Im Folgenden wird die Nahversorgungsstruktur innerhalb der Kernstadt, des sogenannten alten Stadtgebietes Düren, näher betrachtet. Hierfür wurden im Nahversorgungskonzept einzelne Nahversorgungsquartiere abgegrenzt (vgl. Abbildung 2).

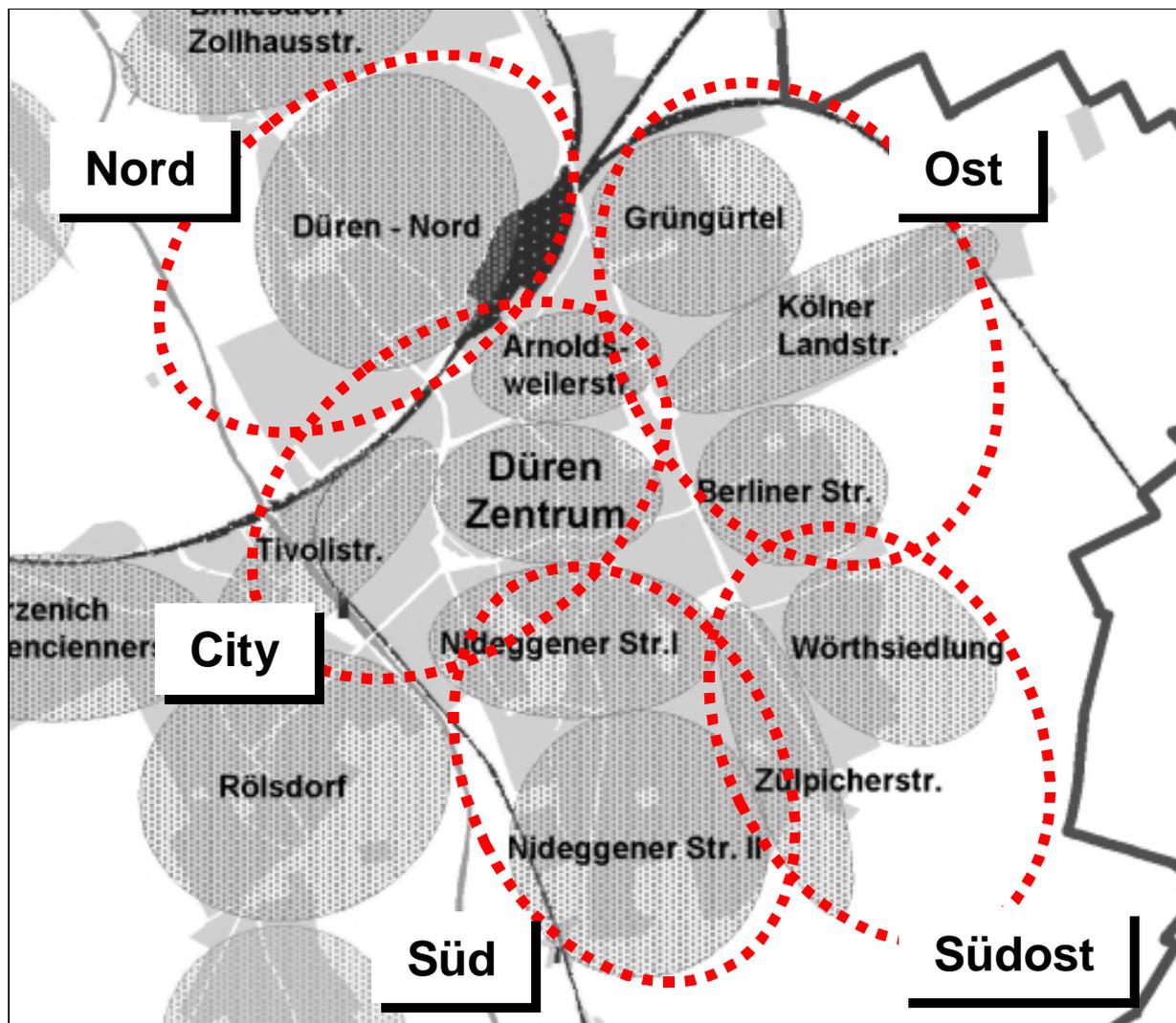


Abb. 2: Nahversorgungsquartiere und -bereiche in der Kernstadt

Die wichtigsten Kriterien dabei waren die bestehenden Wohnquartiere, die Standorte von Nahversorgungsanbietern sowie die fußläufige Erreichbarkeit. Die Nahversorgungsquartiere sind weitgehend sternförmig um die Innenstadt herum angeordnet und hinsichtlich ihrer Ausstattung mit Angeboten der Nahversorgung ausgesprochen heterogen. Sie sind in Abbildung 1 dargestellt. Für die weitere Betrachtung im Rahmen des Zentrenkonzeptes werden die kleinräumlichen Nahversorgungsquartiere in der Kernstadt zu fünf Bereichen (Nahversorgungsstandorte) zusammengefasst:

- Innenstadt/ City:** Düren Zentrum, Arnoldweilerstraße, Tivolistraße
- Düren-Süd:** Nideggener Straße I, Nideggener Straße II
- Düren-Südost:** Wörthsiedlung, Zulpicher Straße
- Düren-Ost:** Kölner Landstraße, Grüngürtel, Berliner Straße
- Düren-Nord:** Düren-Nord

3.3.1 Innenstadt/ 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. 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 auch eine wichtige Funktion für die Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich. Eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung haben hier vor allem der Vollsortimenter *Rewe* in der Wirtelstraße und der Discounter *Plus* in der kleinen Zehnthofstraße. Im Gegensatz zu den Standard-Discountern mit großen Geschäftsflächen und großzügigem Stellplatzangebot weisen die in integrierter Lage liegenden Standorte des Zentrums eher „kleine“ Geschäftsflächen und kaum bis keine Stellplätze auf. Auf dem ehemaligen Postgelände ist ein weiterer Vollsortimenter projektiert, der das Nahversorgungsangebot in der Innenstadt weiter verbessern wird. Die kompakte Bauweise im Stadtzentrum ermöglicht vielen Bewohnern gemäß dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ eine fußläufige Nahversorgung.

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

Der Einzugsbereich der Nahversorgungsangebote an der Arnoldsweilerstraße erstreckt sich beidseitig der Straße und wird räumlich von der Bismarckstraße, den Bahngleisen und der Schoellerstraße begrenzt. Die nahversorgungsrelevanten Einrichtungen befinden sich entlang der Arnoldsweilerstraße. Der nicht gewachsene Nahversorgungsstandort verfügt über einen spezialisierten Lebensmittelmarkt (*Mix-Markt*). In südwestlicher Richtung geht das Angebot fließend in das angrenzende Hauptzentrum über.

An der Tivolistraße hat sich das Nahversorgungsangebot bis auf einen *Schlecker*-Markt, dort ansässige Gastronomie und einige Dienstleister im Umfeld mittlerweile vollständig zurückgezogen. Das Einzugsgebiet, das sich im Norden bis zur Bahntrasse und zum Gewerbegebiet sowie im Westen bis Rur erstreckt, schließt im Osten an die Innenstadt. Die Versorgung im Einzugsbereich erfolgt weitgehend durch die benachbarten, meist jedoch nicht mehr fußläufig erreichbaren Versorgungsangebote.

Im Einzugsbereich der Innenstadt leben rund 12.000 Einwohner.

3.3.2 Düren-Süd

Der Nahversorgungsstandort Düren-Süd umfasst das Einzugsgebiet entlang der 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 vier Discounter sowie weitere Nahversorger wie Getränkemarkte, Bäckereien und Spezialanbieter. Allein die Umsatzerwartung der vier Discounter beträgt ein Mehrfaches der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich. Dem Einzugsbereich zuzuordnen sind ca. 8.000 Einwohner.

Insgesamt spiegelt sich hier die seit Jahren erkennbare Entwicklung der Discounter und Vollsortimenter zu größeren Verkaufsflächen und damit größeren notwendigen Einzugsgebieten wider. Dies führt in vielen Fällen zur Aufgabe integrierter Standorte. Verlagerungen und neue Betriebsansiedlungen erfolgen überwiegend an Hauptverkehrsstraßen, um auf die Weise größere Einzugsgebiete bedienen zu können.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das vorhandene Nahversorgungsangebot im Bereich Düren-Süd die dort vorhandene Kaufkraft mehrfach übersteigt.

3.3.3 Düren-Südost

Der Nahversorgungsstandort Düren-Südost besitzt keine auf ein Zentrum hin orientierte städtebauliche Struktur und umfasst die Einzugsbereiche entlang der 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. Bis vor etwa fünf Jahren herrschte in diesem Stadtteil reine Wohnnutzung ohne jede Nahversorgungseinrichtungen vor. Durch die Ansiedlung eines *Edeka*-Marktes mit integrierter Bäckerei und eines *Aldi*-Marktes an der Euskirchener Straße wurde die Versorgungslücke geschlossen, so dass 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 6.000 Einwohner leben.

3.3.4 Düren-Ost

Der Nahversorgungsstandort 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 vier Discountern, einem türkischen Lebensmittelmarkt, einem Kiosk, einem kleinen Getränkeshändler sowie zwei Bäckereien, wovon eine in den *Plus*-Markt integriert ist. Ergänzend befinden sich entlang der Kölner Landstraße noch Gastronomie und verschiedene Dienstleister.

Mit Ausnahme des *Plus*-Marktes befinden sich die Discounter *Penny*, *Lidl* und *Aldi* in Randlagen. Die Umsatzerwartung der Märkte übersteigt um ein Mehrfaches die nahversorgungsrelevante Kaufkraft im zugehörigen Einzugsbereich. Rund 13.000 Ein-

wohner sind dem Einzugsbereich zugeordnet. Die Märkte generieren ihren Umsatz im Wesentlichen durch die überörtliche Ausstrahlung in Richtung der Gemeinde Merzenich. Die Nahversorgungsrelevanz dieser drei Standorte in der Stadt Düren ist aufgrund der schlechten fußläufigen Anbindung als eher gering anzusehen. Ohne den integriert gelegenen *Plus*-Markt in der Girbelsrather Straße 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 *Frische-Markt* 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 Getränkemarkt, ein *Schlecker*-Markt, 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 nicht mehr. Neben der Nahversorgungsfunktion ist hier auch die soziale Komponente des Zentrums zu berücksichtigen. Das Zentrum bietet hier einen regelmäßigen sozialen Treffpunkt und wirkt auf diese Weise der Anonymität der Bebauung entgegen. So entstandene Nachbarschaftsnetze erzeugen ein gewisses Maß sozialer Kontrolle.

3.3.5 Düren-Nord

Der Nahversorgungsstandort Düren-Nord liegt in einem gewachsenen Stadtteil nördlich der Eisenbahntrasse Aachen-Köln. Rund 6.000 Einwohner sind dem Standort zuzuordnen. 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). Die Nahversorgung des Standortes wird durch zwei Discountmärkte in der Fritz-Erler-Straße sowie einen Discountmarkt am Standortrand an der Malteserstraße sichergestellt. 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.

Für den Bereich des Bretzelweges wird die fußläufige Nahversorgung durch den *Lidl*-Markt in der Malteserstraße und den *Edeka*-Markt in der Zollhausstraße (Birkesdorf) gewährleistet. Ansonsten befinden sich in diesem Gebiet außer einer Metzgerei in der Alten Jülicher Straße 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.

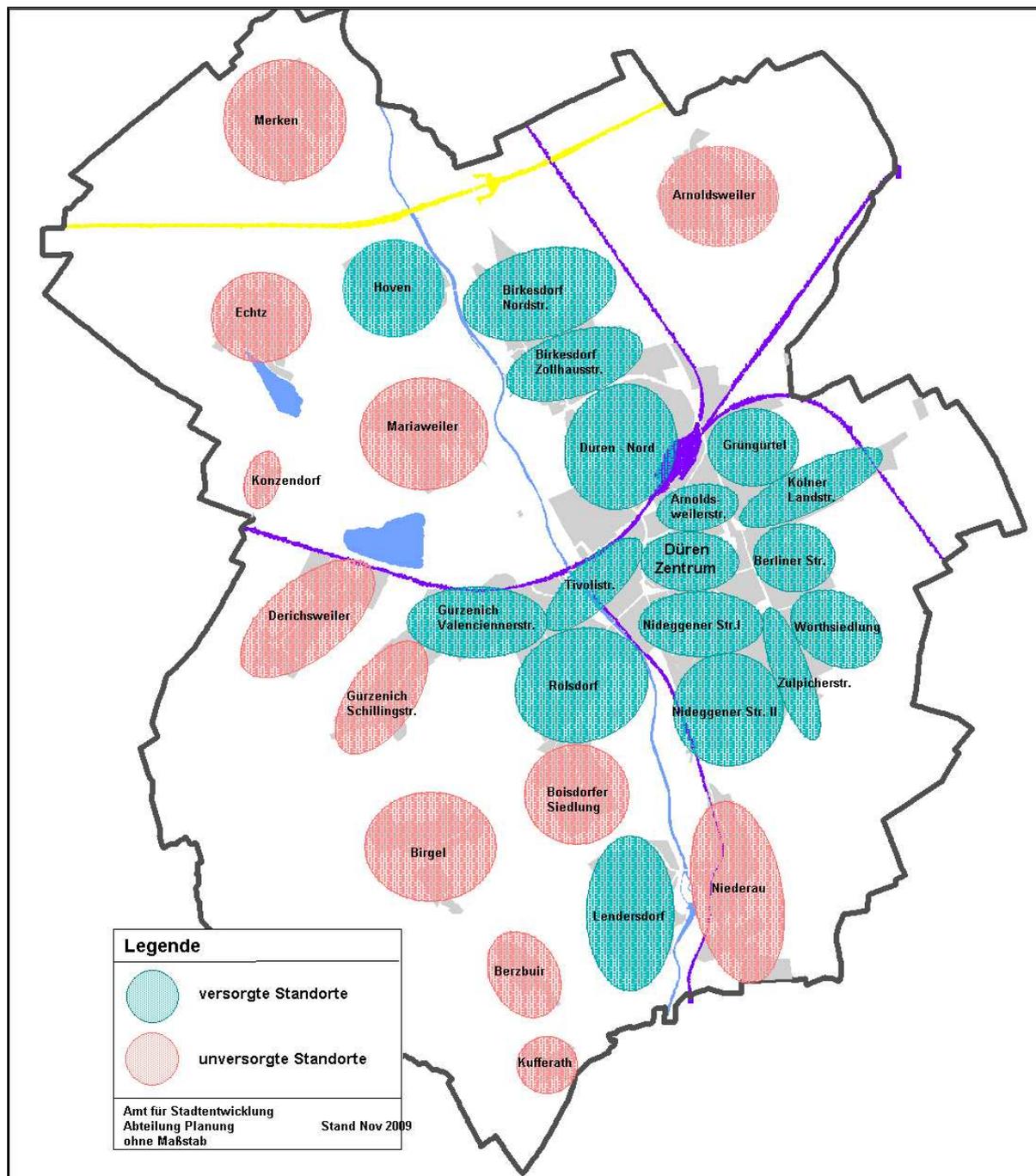


Abb. 3: Versorgte und unversorgte Standorte im Stadtgebiet

3.4 Nahversorgungsstruktur in den übrigen Stadtteilen

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 über 8.000.

Bezogen auf die ortsteilbezogene Versorgung ergibt sich ein gleichermaßen heterogenes Bild (vgl. Abbildung 3). 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 § 24a (2) LEPro auch großflächige Betriebsformen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten umfassen kann.

Der nach der Kernstadt mit über 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 und Merken, in denen es solche Angebote nicht gibt. 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.

Der Stadtteil **Gürzenich** hat rund 5.700 Einwohner. Die zentralen Versorgungseinrichtungen 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 mit *Edeka* und *Plus* zwei großflächige Neuansiedlungen an der verkehrsreichen Valenciener Straße erfolgten, 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 einem kleineren *Plus*-Markt sowie 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 dies Nahversorgungsangebote im Bereich der Valenciener Straße fußläufig nicht erreichbar. Insgesamt, bezogen auf die Verkaufsflächen, ist die Nahversorgung in Gürzenich aber gewährleistet.

In Rölsdorf leben rund 6.000 Einwohner; knapp ein Drittel davon in der Boisdorfer Siedlung. 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 Kap. 3.5.1). 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.

Der Versorgungsbereich 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 hat sich in einer leerstehenden Fabrik mit einem Getränkemarkt, einem *Schlecker*-Markt und einer Bäckerei ein weiterer integrierter Nahversorgungsstandort herausgebildet. Durch den Fortzug des *Norma*-Marktes an den nördlichen Ortsrand von Lendersdorf wurde dieser Standort jedoch spürbar geschwächt. Insgesamt ist die Nahversorgung in Lendersdorf, wenn auch mit einer zum Teil eingeschränkten Angebotstiefe, gewährleistet. Mit nahezu 4.000 Einwohnern und des Potentials der benachbarten Orte verfügt der Stadtteil über eine hinreichende Kaufkraft und Attraktivität als Nahversorgungsstandort.

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

Die Nahversorgung im Stadtteil **Arnoldsweiler** ist durch die vor Kurzem erfolgte Schließung des einzigen am Ort ansässigen Supermarktes deutlich geschwächt. Das Nahversorgungsangebot umfasst derzeit noch einen Drogeriemarkt sowie weitere kleinere Nahversorger wie Bäckerei, Metzgerei und Apotheke. Ergänzt wird dies durch mehrere Dienstleistungsunternehmen und Gastronomieangebote. Die Nahversorgungseinrichtungen befinden sich alle in integrierter Lage entlang der Arnoldusstraße und sind fußläufig gut erreichbar.

Am Beispiel Arnoldsweiler wird deutlich, dass sich die gesicherte Nahversorgung oft an einem einzelnen Betrieb festmachen lässt. Bei Aufgabe des Betriebes droht die örtliche Nahversorgung im Stadtteil zu „kippen“. Dieser Kategorie ist auch der Stadtteil **Hoven** zuzuordnen. Von daher sind die vorhandenen Versorgungsstrukturen hier besonders zu schützen und dauerhaft zu sichern.

Die Stadtteile **Birgel, Derichsweiler, Echtz, Mariaweiler, Merken** und **Niederau-Krauthausen** mit rd. 2.000 bis 3.000 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, Konzen-dorf** und **Kufferath**.

unterversorgte Stadtteile/ -quartiere	Einkaufsorientierung Nahversorgung
Birgel	Rölsdorf, Lendersdorf, Gürzenich
Berzbuir	Lendersdorf, Kreuzau
Boisdorfer Siedlung	Lendersdorf, Rölsdorf
Derichsweiler	Gürzenich, Langerwehe
Echtz	Hoven, Birkesdorf
Konzendorf	Hoven, Gürzenich, Langerwehe
Kufferath	Lendersdorf, Kreuzau
Mariaweiler	Hoven, Birkesdorf, Gürzenich
Merken	Hoven, Birkesdorf, Huchem-Stammeln
Niederau-Krauthausen	Düren-Süd, Lendersdorf, Kreuzau, Stockheim

Tab. 2: Unterversorgte Stadtteile und Einkaufsorientierung

3.5 Sonderstandorte in nicht integrierter Lage

Außerhalb der bisher beschriebenen Einzelhandelsstrukturen existieren im Stadtgebiet mehrere Sonderstandorte in nicht integrierter Lage. Bei den Sonderstandorten ist zwischen den Standorten mit überwiegend nahversorgungsrelevantem Angebot und den Sonderstandorten für nicht-zentrenrelevante Sortimente zu unterscheiden.

3.5.1 Sonderstandorte mit großflächigem Nahversorgungsangebot

Außerhalb der bisher beschriebenen Einzelhandelsstrukturen existieren im Stadtgebiet 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 Baumarkfläche, siedelten sich weitere Fachmärkte und Anbieter mit zum Teil zentrenrelevanten Sortimenten (Textilien, Schuhe) an. Der Einzelhandelsstandort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 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 rund 10.000 m² Verkaufsfläche mit nahversorgungs- und zum Teil auch zentrenrelevante 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 Anbietern in den Nahversorgungszentren. Das zentrenrelevante Angebot am Standort Ellernbusch steht überwiegend in Konkurrenz zum Hauptzentrum, der Innenstadt Dürens.

3.5.2 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 von 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.

Die Standorte dieser Anbieter verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Ein räumlicher Schwerpunkt hat sich lediglich im Bereich des Gewerbegebietes ‚Im Großen Tal‘ an der BAB Anschlussstelle Düren herausgebildet. Weitere großflächige Anbieter (ohne Spezialanbieter) befinden sich alle an Einzelstandorten, die über das Stadtgebiet verteilt sind:

Anbieter	Straße	Stadtteil
Praktiker-Baumarkt	‚Im Großen Tal‘	Birkesdorf
Amoflor Gartenmarkt	‚Im Großen Tal‘	Birkesdorf
Zweiradfachgeschäft Gothe	‚Im Großen Tal‘	Birkesdorf
Toom-Baumarkt	Bahnstraße	Rölsdorf
Möbel Decker	Hauptstraße	Lendersdorf
Möbel Boss	Veldener Straße	Düren-Nord
Schmitz Möbel	Mariaweilerstraße	Mariaweiler
Möbel Schäfer	Kreuzauer Straße	Niederau-Krauthausen

Tab. 3: Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Diese Fachmärkte umfassen insgesamt eine Verkaufsfläche von schätzungsweise 23.000m².

3.5.3 Weitere Standorte in Planung

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.

Außerdem wurde mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/318, Rechtskraft am 14.01.2009, im interkommunalen **Gewerbegebiet Düren-Kreuzau** Planungsrecht für einen **Bau- und Heimwerkermarkt** mit insgesamt 10.200 m² Verkaufsfläche geschaffen. Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind hier auf 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

4. Zentrenkonzept für die Stadt Düren

Das Zentrenkonzept definiert für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Düren ein Standortstrukturkonzept. Dies erfolgt in mehreren Stufen:

- *Festlegung einer Zentrenhierarchie für das Stadtgebiet von Düren*
- *Räumliche und inhaltliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche*
- *Formulierung von Entwicklungszielen und -empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche, die sonstigen Nahversorgungsstandorte und die Sonderstandorte*

4.1 Festlegung der Zentrenhierarchie

Gemäß § 24 a LEPro legt die Gemeinde die zentralen Versorgungsbereiche räumlich und funktional in einem abgestuften System als Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren fest. Das OVG NRW hat in seinem Urteil vom 11.12.2006 (7 A 964/05) Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentrum wie folgt voneinander abgegrenzt:

- Hauptzentrum (Innenstadt): *Es hat einen größeren Einzugsbereich (i.d.R. das Stadtgebiet) und bietet regelmäßig ein breites Spektrum an Waren- und Dienstleistungen an.*
- Nebenzentrum: *Es hat einen mittleren Einzugsbereich (i.d.R. Bezirke größerer Städte) und bietet regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren- und Dienstleistungen an.*
- Nahversorgungszentrum (Grundzentrum): *Sie haben einen kleineren Einzugsbereich (Quartiere größere Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren- und Dienstleistungen an.*

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

1. **Hauptzentrum:** Die Innenstadt 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. (vgl. Abb. 4)
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 8.500 und 20.000 Einwohnern. (vgl. Abb. 5-7)

Die Kriterien und Anforderungen 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. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen vor allem in der Innenstadt angesiedelt werden.

Daneben gibt es einzelne **Sonderstandorte** für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Hierzu zählen die beiden Standorte ‚Heerweg‘ und ‚Am Ellernbusch‘, die mit den vorhandenen SB-Warenhäusern überwiegend der Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs dienen. Zu den Sonderstandorten zählt auch das Gewerbegebiet ‚Im Großen Tal‘ mit dem projektierten Baukompetenzzentrum. Dieser Standort ist ausschließlich für nicht-zentrenrelevante Sortimente vorgesehen.

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 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.

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.

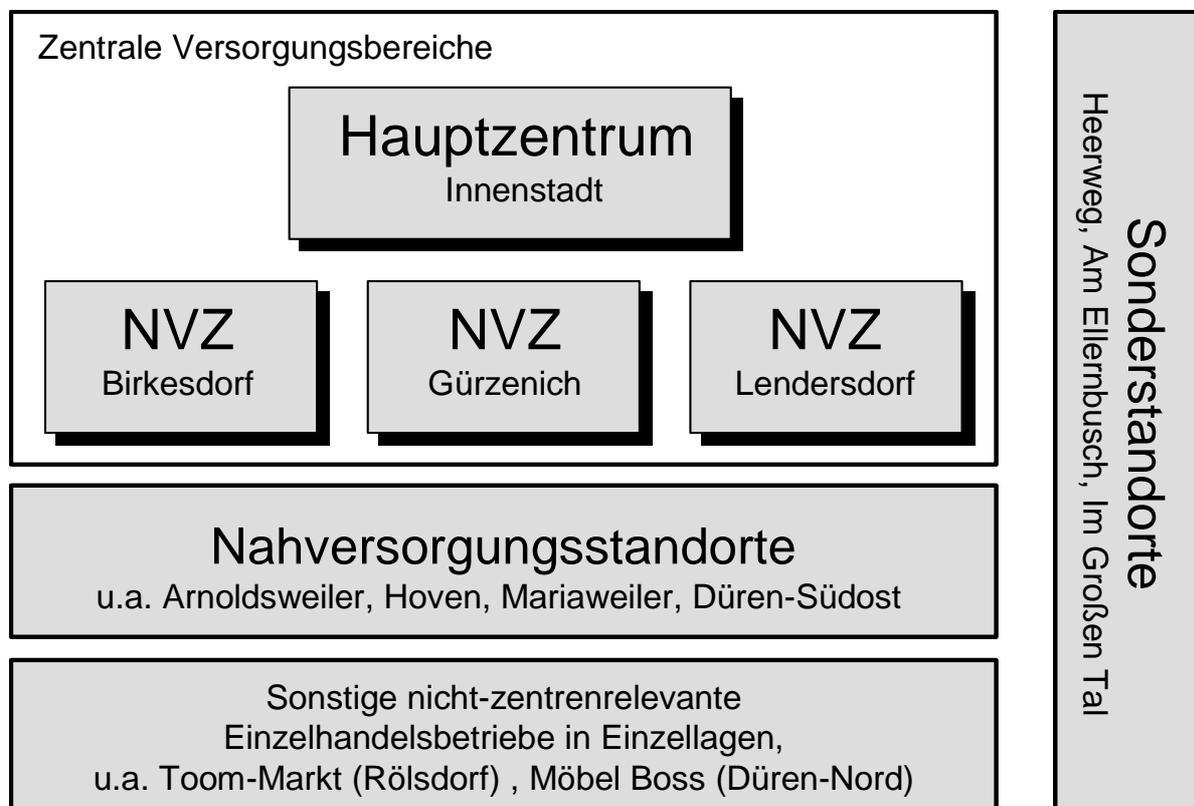


Abb. 4: Zentrenhierarchie im Stadtgebiet von Düren

4.2 Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

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. Die Anforderungen und Kriterien hierfür sind im LEPro und im Einzelhandelserlass NRW beschrieben (vgl. Kap. 2.4). Die Festlegung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Düren erfolgt 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.

4.2.1 Hauptzentrum – Innenstadt Düren

Das Hauptzentrum der Stadt Düren, die Innenstadt, umfasst weite Teile der historischen Altstadt. In nördlicher Richtung bezieht das Zentrum über die ehemals befestigte mittelalterliche Stadt hinaus auch den Bereich bis zur Bahntrasse mit Josef-Schregel-Straße und Gutenbergstraße/ Max-Oppenheim-Platz in den zentralen Versorgungsbereich mit ein. Angestrebte städtebauliche Entwicklung ist es, auch die Flächen nördlich der Bahntrasse mit dem Haus der Stadt, der Stadtbibliothek und dem Kino-Center stärker noch an die Innenstadt anzubinden.

Auf der Basis der tatsächlichen Verhältnisse und künftig angestrebten Entwicklung wird der zentrale Versorgungsbereich wie folgt begrenzt: Im Süden erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich beidseitig der Oberstraße bis zur Stützstraße. Im Kernbereich werden weite Teile der ehemals befestigten mittelalterlichen Stadt einbezogen, die im Westen von der Victor-Gollancz-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 bis hin zur Fritz-Erler-Straße; er wird westlich durch die Philippstraße / Veldener Straße und östlich durch die Josef-Schregel-Straße bzw. die Hans-Brückmann-Straße begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Hauptzentrums ist der Abbildung 5 zu entnehmen.

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 bei. Im unmittelbaren nahversorgungsrelevanten Einzugsbereich der Innenstadt leben rund 12.000 Einwohner; innerhalb des mittelzentralen Einzugsbereichs des Hauptzentrums sind es rund 200.000 Einwohner.

Der gesamte Bereich des Hauptzentrum ist durch Bebauungspläne mit entsprechender Festsetzung (MK) abgedeckt.

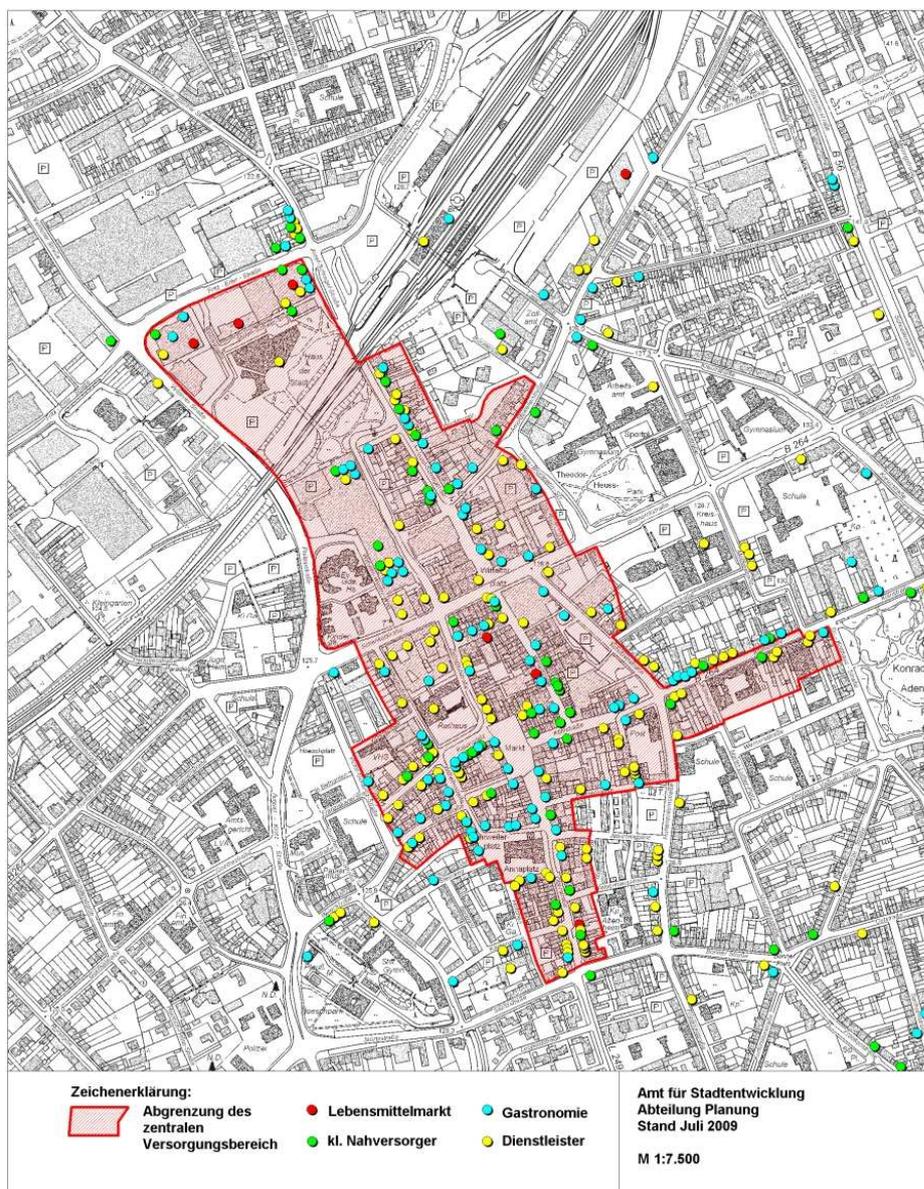


Abb. 5: Zentraler Versorgungsbereich – Hauptzentrum Innenstadt

4.2.2 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 Versorgungsbe-

reiche zuzuordnen. Das grundsätzliche Ziel, auch in den unterversorgten Stadtteilen eine Grundversorgung zu sichern oder zu schaffen, bleibt hiervon unbenommen.

4.2.2.1 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 6).

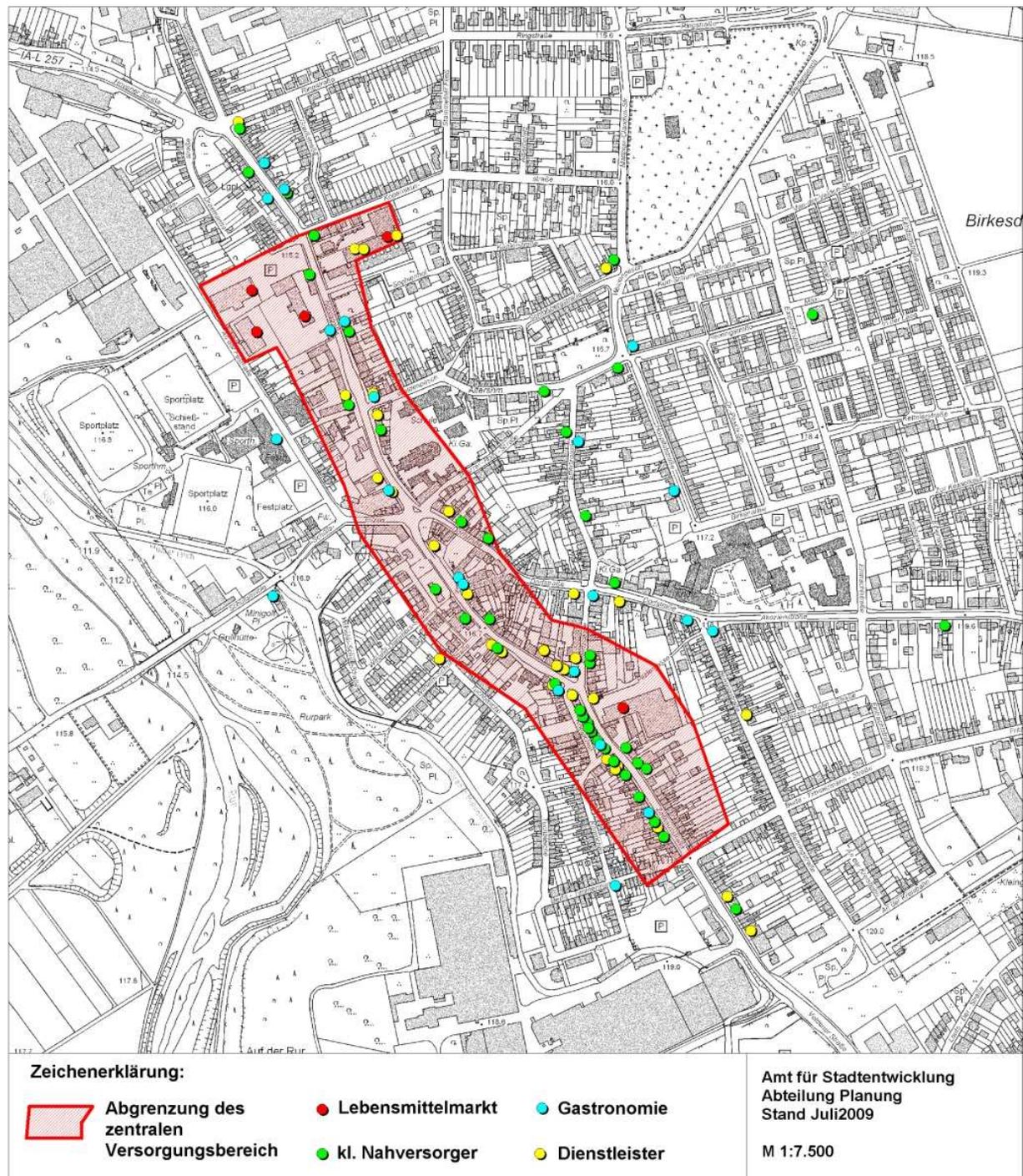


Abb. 6: Zentraler Versorgungsbereich NVZ Birkesdorf

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. Hinzu kommen Apotheken und Arztpraxen sowie mehrere Dienstleister aus unterschiedlichen Branchen. Das Nahversorgungszentrum Birkesdorf beinhaltet sowohl aufgrund seiner hier vorgehaltenen Angebote als auch nach seiner Lage und Ausdehnung eine gute, dem Stadtteil voll entsprechende Versorgung. Darüber hinaus übernimmt es eine Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs für die umliegenden Stadtteile, die unterversorgt sind.

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

NVZ Birkesdorf Versorgungsbereich Nord	Einwohner	Kaufkraft pro Kopf/Jahr*
Birkesdorf	8.116	17.043.600 €
Arnoldsweiler	3.289	6.906.900 €
Merken	3.269	6.864.900 €
Hoven	1.854	3.893.400 €
Echtz	2.000	4.200.000 €
Mariaweiler (z.T.)	1.300	2.730.000 €
gesamt	19.828	41.638.800 €

* einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf/ Jahr für Nahversorgung von 2.100 € in Anlehnung an Merkblatt der Bezirksregierung Köln¹

Tab. 4: Einwohner und Kaufkraft im Versorgungsbereich Nord

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

Der Süden des Ortsteils entbehrt dagegen eines vollständigen Nahversorgungsangebotes. Hier befinden sich mit Ausnahme eines Discounters keine Lebensmittelge-

¹ Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. § 11 (3) BauNVO - Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze; Merkblatt der Bezirksregierung Köln, Stand November 2008

schäfte mehr, die eine fußläufige Nahversorgung sicherstellen könnten. Lediglich Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Metzger, Hofladen, Bäcker) sowie ein Droge-riemarkt sind hier vorhanden.

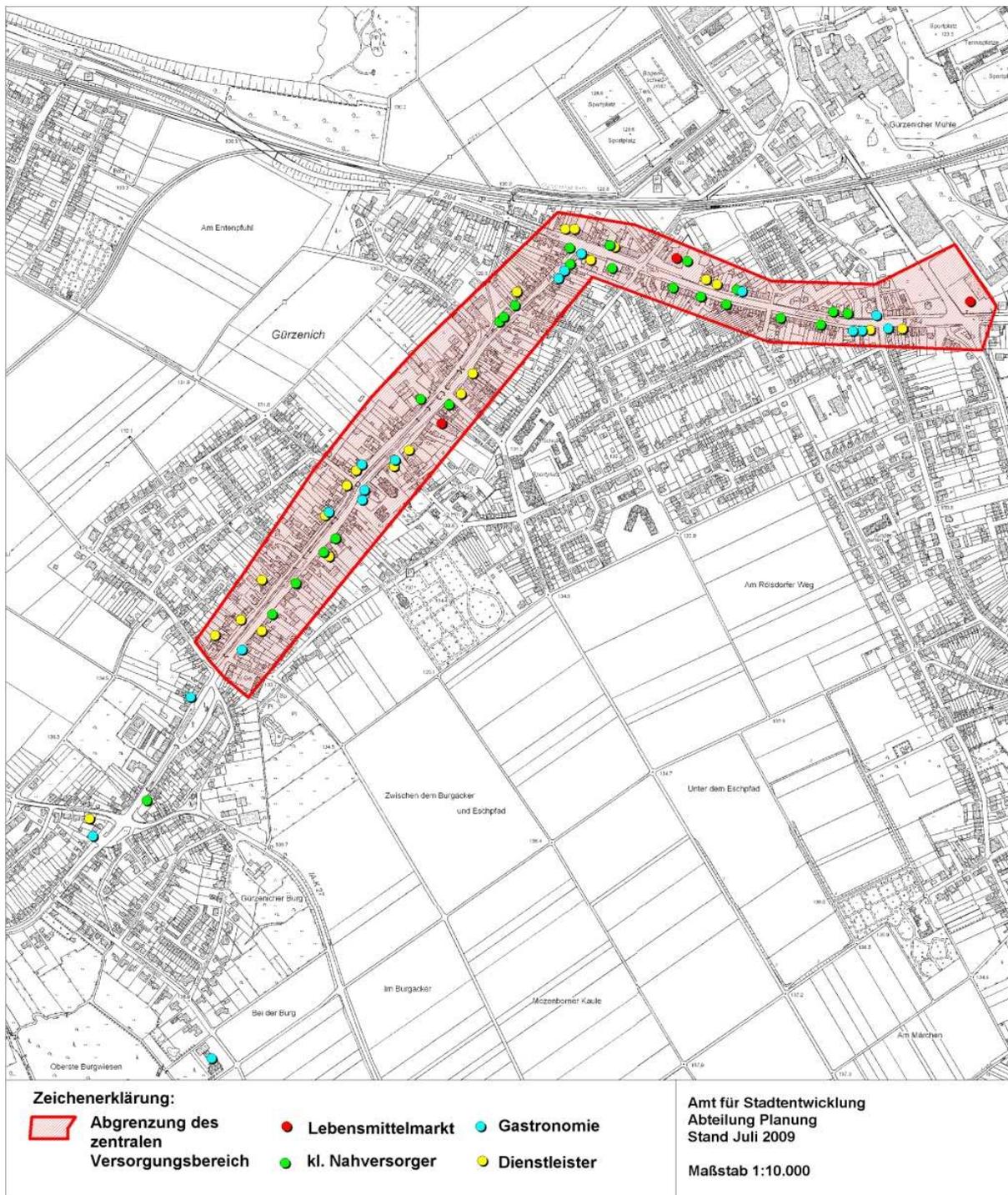


Abb. 7: Zentraler Versorgungsbereich NVZ Gürzenich

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs berücksichtigt sowohl die historische Ortsmitte als auch die Entwicklungen der letzten Jahre, die einen Schwerpunkt auf der Valencienner 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 7).

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.

NVZ Gürzenich Versorgungsbereich West	Einwohner	Kaufkraft pro Kopf/Jahr*
Gürzenich	5.681	11.930.100 €
Derichweiler	2.749	5.772.900 €
Konzendorf	196	411.600 €
Birgel (z.T.)	906	1.902.600 €
Rölsdorf (z.T.)	1.500	3.150.000 €
Mariaweiler (z.T.)	1.303	2.736.300 €
gesamt	12.335	25.903.500 €

* einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf/ Jahr für Nahversorgung von 2.100 € in Anlehnung an Merkblatt der Bezirksregierung Köln

Tab. 5: Einwohner und Kaufkraft im Versorgungsbereich West

4.2.2.3 NVZ Lendersdorf

Im Stadtteil Lendersdorf verläuft der zentrale Versorgungsbereich entlang des Straßenzuges Rölsdorfer Straße / Hauptstraße (vgl. Abbildung 8). 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.

Am nördlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs, Ecke Renkerstraße/ Rölsdorfer Straße, hat sich ein Discountmarkt angesiedelt. Dabei handelt sich um eine Verlagerung innerhalb des Versorgungsbereichs.

Als zentraler Versorgungsbereich kommt Lendersdorf neben der Versorgungsfunktion des eigenen Stadtteils mit Gütern des täglichen Bedarfs auch eine Versorgungsfunktion der umliegenden unterversorgten Stadtteile zu. Dem Nahversorgungszentrum Lendersdorf ist der Versorgungsbereich Süd zugeordnet.

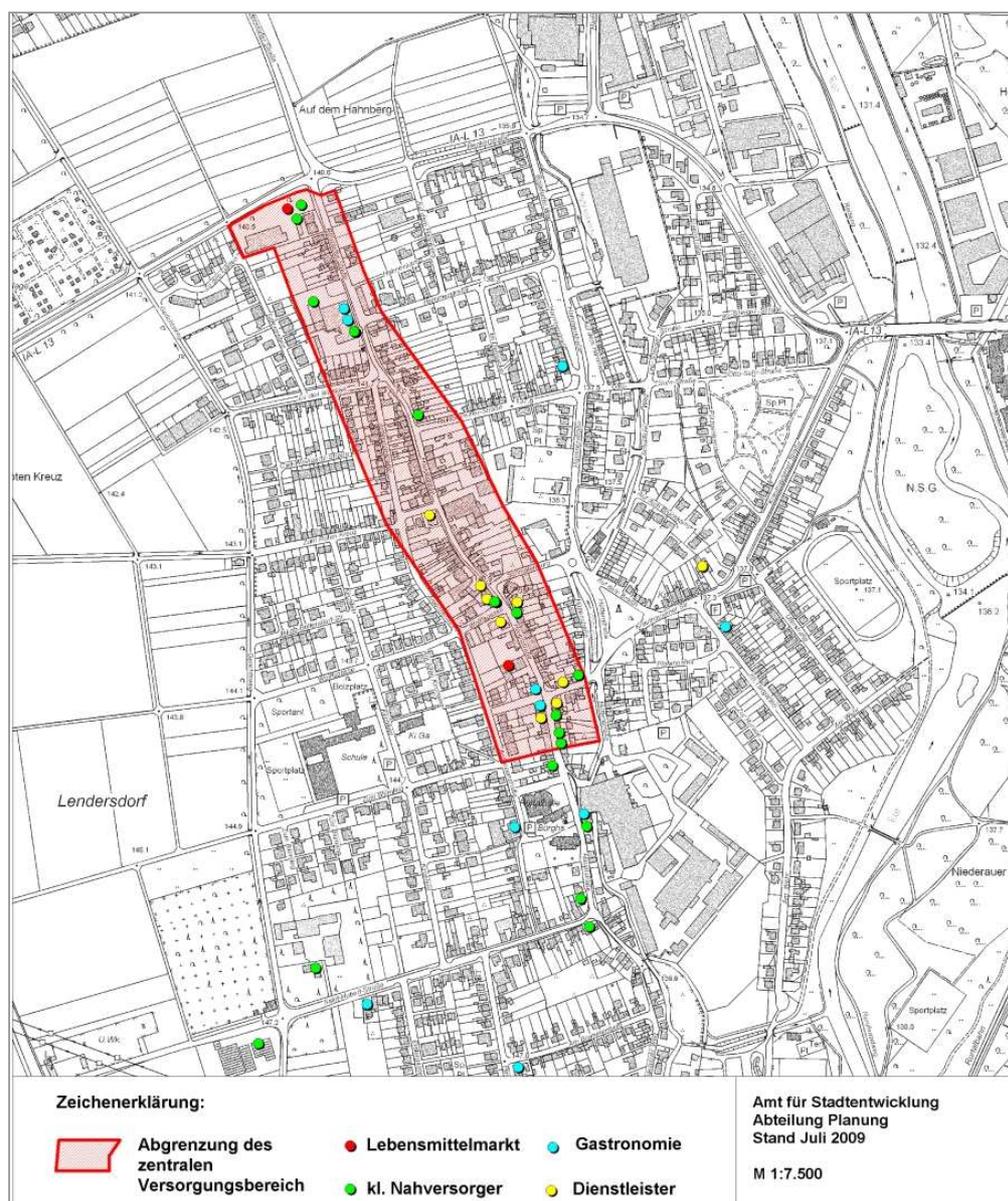


Abb. 8: Zentraler Versorgungsbereich Lendersdorf

NVZ Lendersdorf Versorgungsbereich Süd	Einwohner	Kaufkraft pro Kopf/Jahr*
Lendersdorf	3.810	8.001.000 €
Niederau-Krauthausen	2.808	5.896.800 €
Berzbuir	504	1.058.400 €
Kufferath	349	732.900 €
Birgel (z.T.)	1.000	2.100.000 €
Boisdorfer Siedlung (z.T.)	1.000	2.100.000 €
gesamt	9.471	19.889.100 €

* einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf/ Jahr für Nahversorgung von 2.100 € in Anlehnung an Merkblatt der Bezirksregierung Köln

Tab. 6: Einwohner und Kaufkraft im Versorgungsbereich Süd

4.2.3 Zusammenfassung

Die Zentrenstruktur im Stadtgebiet gliedert sich in ein Hauptzentrum (die Innenstadt) 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 zu.

Damit lässt sich das Stadtgebiet in insgesamt vier Versorgungsbereiche aufteilen (vgl. Abbildung 9): Neben der Kernstadt mit rund 49.000 Einwohnern im Nahversorgungsbereich und einer nahversorgungsrelevanten Kaufkraft von über 100 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 85 Mio. €.

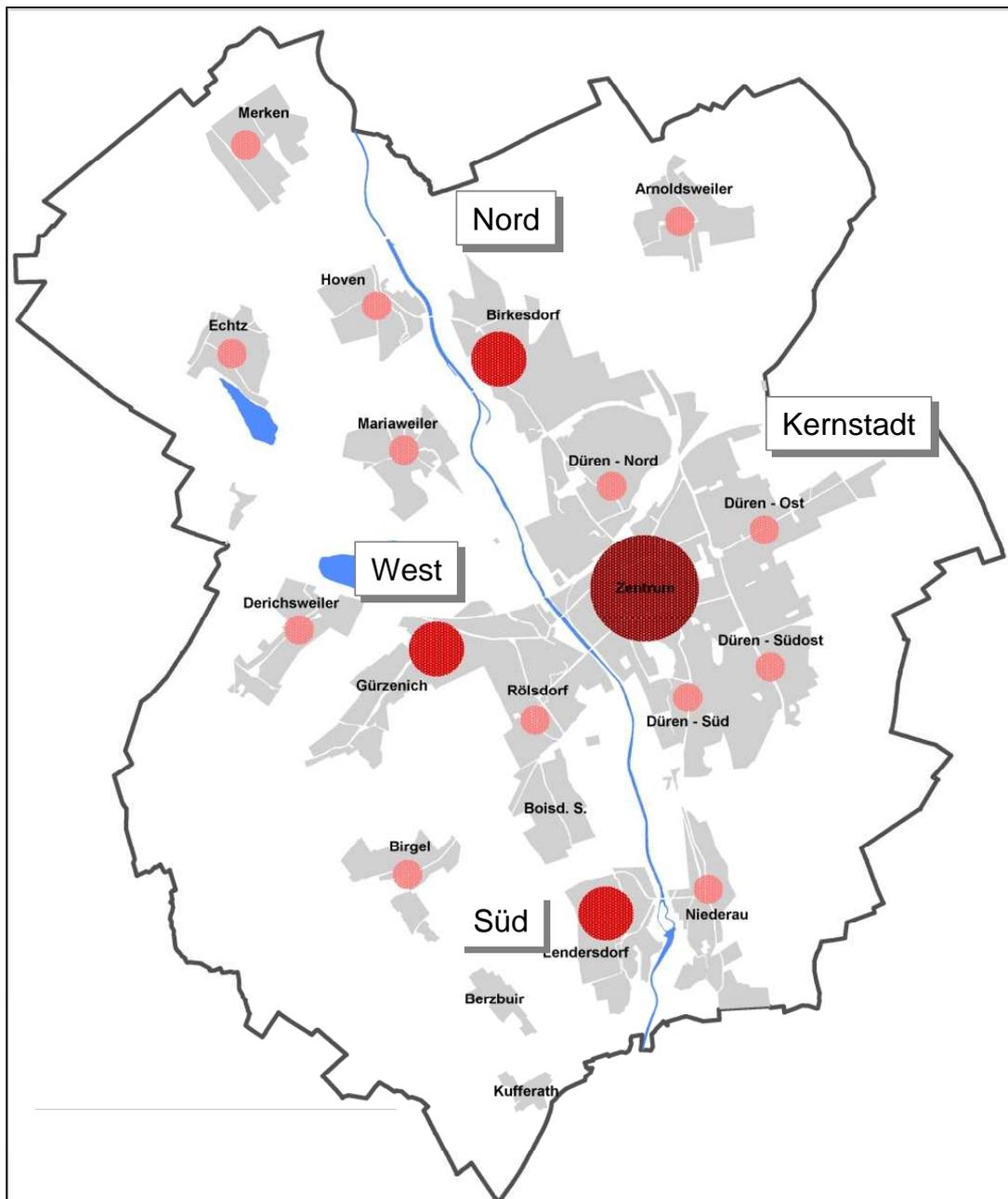


Abb. 9: Nahversorgungszentren und Versorgungsbereiche

Daneben gibt es über das gesamte Stadtgebiet verteilt weitere Nahversorgungsstandorte, die im Wesentlichen die wohnortnahe Grundversorgung abdecken.

Der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Stadtgebiet von rund 185 Mio. € steht ein Angebot (u.a. Lebensmittel-Discounter, Vollsortimenter, SB-Märkte, sonstige Läden mit Nahversorgungsrelevanten Sortimenten) von insgesamt rund 30.000 m² Verkaufsfläche gegenüber.

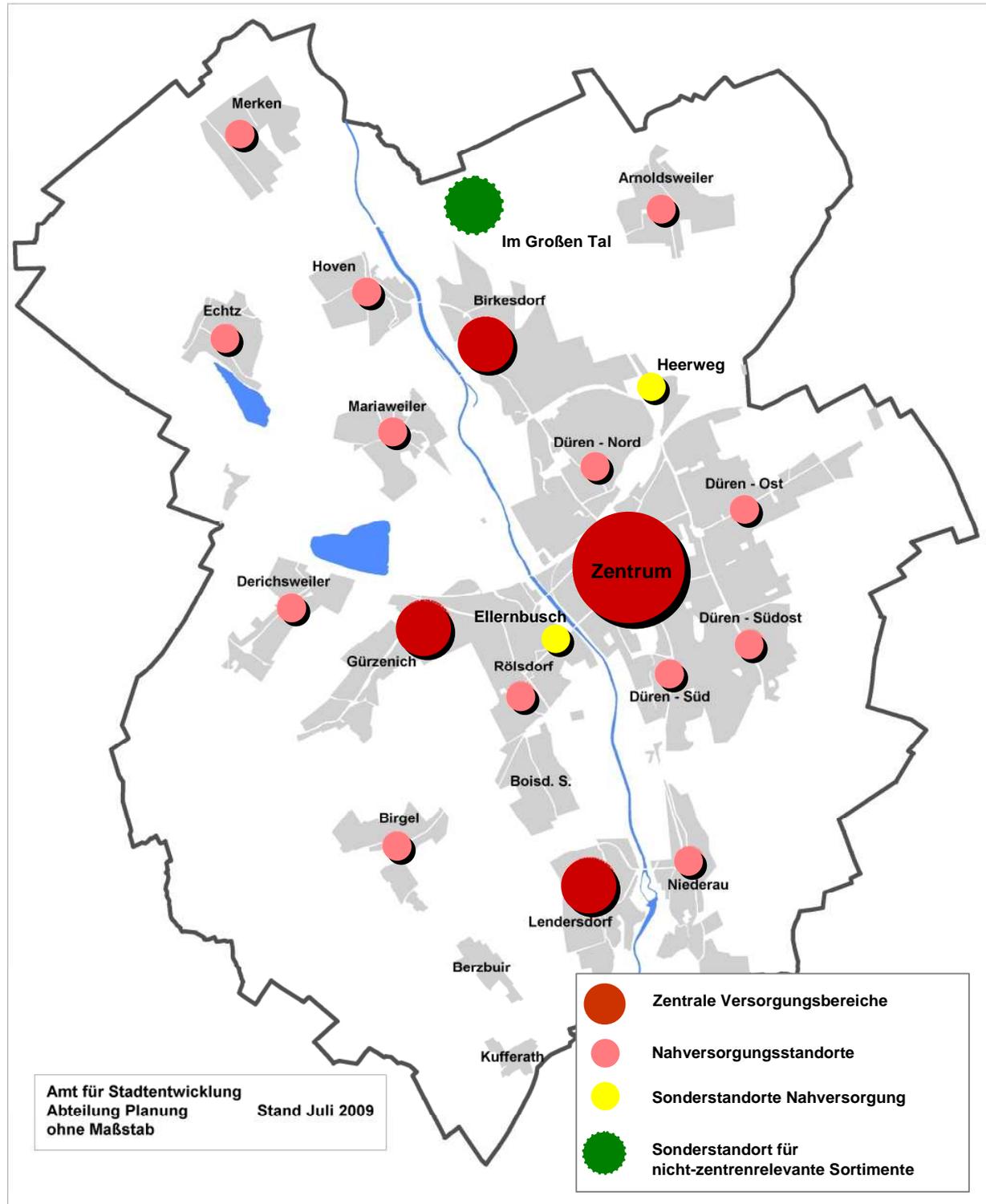


Abb. 10: Zentrenkonzept für die Stadt Düren

5. Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

5.1 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 zentralem Versorgungsbereich und Hauptgeschäftszentrum mit mittelzentraler Versorgungsfunktion.*
2. *Sicherung und maßvolle Weiterentwicklung der flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet.*
3. *Gezielte Fortentwicklung der Sonderstandorte für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.*

5.2 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.*

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 sehr begrenzt und in sonstigen integrierten Lagen nur ausnahmsweise zulässig.*

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 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 LEPro NRW nur begrenzt bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 2.500 m² Verkaufsfläche zulässig. 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. Um den zentralen Versorgungsbereich 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. Gegebenfalls ergeben sich hieraus für die Randsortimente auch Verkaufsflächenbegrenzungen unterhalb der genannten Grenzen.

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 darf 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 dienend*
- *ausreichende Kaufkraft im Einzugsbereich*
- *keine negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche*
- *Verkaufsflächenobergrenze von 800 m²*

Für Lebensmittelmärkte bis 400 m² Verkaufsfläche, kleinere Nahversorgungsäden oder das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäckerei, Metzgerei) innerhalb der Siedlungsbereiche 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 nahe der Großflächigkeit. 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.

5.3 Handlungsempfehlungen

5.3.1 Hauptzentrum Innenstadt

Das primär zu beachtende Ziel bei allen einzelhandelsbezogenen Maßnahmen und Planungen ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität der Dürener Innenstadt 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 Entwicklungs- und Handlungskonzept für die Innenstadt 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.*
- *Sicherung und Stärkung der bedeutenden Nahversorgungsfunktion der Innenstadt.*
- *Stärkere Vernetzung der Innenstadt mit der Nord-Stadt auch durch Einzelhandelsentwicklung.*

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. Grundlage ist das von den Akteuren gemeinsam erarbeitete Entwicklungs- und Handlungskonzept für die Innenstadt von 2002.

5.3.2 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. Die Ansiedlungsgrundsätze sind in Kapitel 5.2 dargestellt.

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.

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 so umfasst auch der zentrale Versorgungsbereich in **Lendersdorf** im Wesentlichen Teile der historischen Ortsmitte. Die vorhandenen Nahversorgungsangebote mit einem kleineren Lebensmittelmarkt und einem Discounter stellen 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 aber eine Unterversorgung bzw. ein zusätzlicher Bedarf festzustellen, insbesondere was das Angebot eines größeren und qualitativ breit aufgestellten Vollsortimenters betrifft.

Vorrangiges Ziel ist es, einen solchen Markt in Lendersdorf innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs anzusiedeln. An freien Baugrundstücken fehlt es jedoch im gewachsenen Ortskern. Ein potenzieller Standort könnte das Grundstück der ehemaligen Farbenfabrik *Ludwig* an der Rölsdorfer Straße sein. Als Nachfolgenutzung haben sich hier bereits Einzelhandelsnutzungen etabliert. Trotz mehrfacher Interessensbekundungen ist es hier bislang zu keiner Ansiedlung eines Vollsortimenters gekommen.

Abweichend soll daher unter Beachtung der Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. § 11 (3) BauNVO¹ und unter ganz bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs die Ansiedlung eines Vollsortimenters in Lendersdorf möglich sein.

Dabei gelten die in Kapitel 5.2 formulierten Ansiedlungsgrundsätzen :

- *Das Angebot muss der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dienen. Das heißt, es muss eine Unterversorgung bestehen und die Kaufkraft muss sich aus dem Versorgungsbereich ableiten.*
- *Der Standort muss sich in integrierter Lage befinden und sich städtebaulich einfügen.*
- *Durch die Ansiedlung dürfen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich entstehen.*
- *Darüber hinaus sollte sich der Standort auch in zentraler und verkehrlich gut erreichbarer Lage innerhalb des Versorgungsbereichs befinden.*

Unter dem Aspekt der verkehrlichen Erreichbarkeit kommt für einen solchen Standort der in Abbildung 11 skizzierte Suchraum in Betracht. In diesem Bereich der Renkerstraße befand sich bereits früher ein Lebensmittelmarkt.

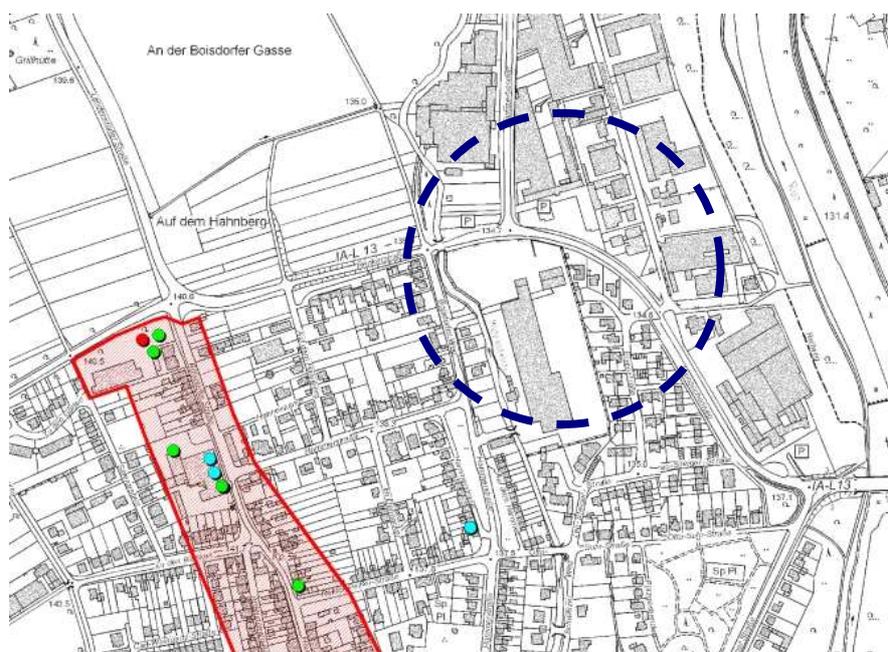


Abbildung 11:
Suchraum
Ergänzungsstandort

¹ Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. § 11 (3) BauNVO - Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze; Merkblatt der Bezirksregierung Köln, Stand November 2008

Der Bereich ist baulich vorgeplant und befindet sich in siedlungsräumlich integrierter Lage. Die konkrete Standortplanung hat unter besonderer Berücksichtigung der Anbindung an angrenzende Wohnquartiere zu erfolgen. Um keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich entstehen zu lassen, ist das Angebot bauleitplanerisch auf einen Betrieb und auf die konkrete Betriebsart mit Verkaufsflächenobergrenze zu beschränken. Der Standort ist als Ergänzung der Angebote im zentralen Versorgungsbereich zu sehen und darf kein Konkurrenzstandort werden. Eine Agglomeration weiteren Einzelhandels ist daher auszuschließen. Eine Prüfung des Einzelfalls ist erforderlich.

Im Übrigen gilt auch für Lendersdorf, künftig die weitere Einzelhandelsentwicklung auf den zentralen Versorgungsbereich zu fokussieren und Ansiedlungen außerhalb möglichst zu vermeiden.

5.3.3 Nahversorgungsstandorte

Für die übrigen Nahversorgungsstandorte gelten die unter 5.2 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 700 m) darstellen lassen. Dem widersprechen reine autoorientierte Standorte an Hauptverkehrsstraßen, die ausschließlich darauf abzielen, Durchgangsverkehre als Kundenpotenzial „abzuschöpfen“. Wie an der Nidegger Straße oder an der Kölner Landstraße übersteigt das Angebot an diesen Standorten die Kaufkraft und den Bedarf im fußläufigen Einzugsbereich mehrfach. 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.

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.

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, in Niederau 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.

5.3.4 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 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.

5.3.5 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 auch diese Betriebe sich auf wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte fokussieren, statt sich über das gesamte Stadtgebiet verstreut zu verteilen. 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.

6. Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente („Dürener Liste“)

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 5.2 formulierten Ansiedlungsgrundsätze in der Regel nur im Hauptzentrum (Innenstadt) ansiedeln.

Bei Anbietern mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist zwischen großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelbetrieben 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 5.2.

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 2003 (WZ 2003¹). Hierdurch sind die Sortimente eindeutig bestimmt. Üblicherweise findet diese Zuordnung auch bei Regelungen in der Bauleitplanung Anwendung.

¹ Da die WZ-Klassifikation von 2003 bereits in Bebauungsplänen der Stadt Düren Anwendung gefunden hat, wird diese auch weiterhin zugrundegelegt und auf eine Umstellung auf die WZ 2008 verzichtet.

Tab. 7: „Dürener Liste“ - Liste der zentrenrelevanten Sortimente

Nr.	Kurzbezeichnung	WZ 2003 Kode	Bezeichnung nach WZ 2003
1. Bücher/ Papier/ Schreibwaren			
1.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- u. Büroartikel	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (ohne Büromöbel)
1.2	Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeit- schriften (<u>nur</u> Bücher)
2. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe			
2.1	Bekleidung	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
2.2	Schuhe und Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
3. Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik/ Computer, Elektrohaushaltskleingeräte			
3.1	Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsge- räten und elektronischen Erzeugnissen anderweitig nicht genannt (ohne Haushaltsgroßgeräte wie Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke u.ä., Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschi- nen, sowie auch ohne anderweitig nicht genannte elektrotechnische Erzeugnisse wie Fassungen, Abzweigdosen, Elektroroh- re, Kabel u. Leitungen, Elektromotoren u.ä.)
3.2	Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhal- tungselektronik und Zubehör
3.3	Musikinstrumente und Musi- kalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
3.4	Computer (PC-Hardware und Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computertei- len, peripheren Einheiten und Software
3.5	Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsgerä- ten und Mobiltelefonen
4. Foto/ Optik			
4.1	Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
4.2	Foto- und optische Erzeug- nisse	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Er- zeugnissen (ohne Augenoptiker)
5. Einrichtungszubehör			
5.1	Haushaltstextilien	52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien, ohne Bettwaren und Matratzen
5.2	Kurzwaren, Schneiderei- bedarf, Handarbeit, Meterware	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneiderei- bedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
5.3	Heimtextilien	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
5.4	Beleuchtungsartikel	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
5.5	Haushaltsgegenstände	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, <u>ohne</u> Kohle-, Gas- und Ölöfen und -herde; Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping
5.6	Glas/ Porzellan/ Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren

6. Uhren/ Schmuck, Kunstgegenstände und Geschenkartikel			
6.1	Kunstgegenstände, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
6.2	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
7. Spielwaren und Sportartikel			
7.1	Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
7.2	Sportartikel	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (<u>ohne</u> Campingmöbel, Zelte, Sport und Freizeitboote, Großgeräte für den Fitness- und Reha-Bereich)
8 Einzelhandel mit o.g. Sortimenten als Gebrauchtwaren			

Tab. 8: „Dürener Liste“ - Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Nr.	Kurzbezeichnung	WZ 2003 Kode	Bezeichnung nach WZ 2003
1. Lebensmittel, Getränke			
1.1	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	52.11 52.2	Einzelhandel Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt Einzelhandel Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
2. pharmazeutische Artikel, Kosmetik, Drogerieartikel			
2.1	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31	Apotheken
2.2	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	52.33.1	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (ohne Drogerieartikel)
2.3	Drogerieartikel	52.33.2	Einzelhandel mit Drogerieartikeln
2.4	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel	aus 52.49.9	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 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (<u>nur</u> Blumen)
3.2	Zeitungen/ Zeitschriften	52.47.3 aus 52.47.2	Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (<u>nur</u> Fachzeitschriften)

7. Schlussbetrachtung

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept steht der Stadt Düren ein wichtiges Instrument zur Steuerung des Einzelhandels und der Nahversorgung zur Verfügung. Mit dem Beschluss durch den Rat ist es in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Eine unmittelbar bindende Wirkung oder ein Rechtsanspruch für Dritte leitet sich hieraus aber nicht ab. Maßgebend ist und bleibt das konkrete Baurecht und die sich hieraus ergebenden Zulässigkeiten nach den §§ 30 bis 35 BauGB. Von daher ist es erforderlich, das Entwicklungskonzept im Weiteren in verbindliches Bauplanungsrecht umzusetzen.

Im Rahmen der Baurechtanalyse sind zunächst Bebauungspläne von vor 1977 (entscheidend ist hier die geltende BauNVO) sowie die im Zusammenhang bebauten Gebiete (§ 34 BauGB) daraufhin zu prüfen, ob diese mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes übereinstimmen. Aufgrund der „alten“ Rechtslage bestehen hier unter Umständen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe noch planungsrechtliche „Schlupflöcher“.

In einem zweiten Schritt ist zu prüfen, ob die übrigen Bebauungspläne mit den Zielen und Bestimmungen dieses Einzelhandelskonzeptes grundsätzlich übereinstimmen bzw. ob sich Planungserfordernisse ableiten lassen. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Konzeptes bietet das Baugesetzbuch verschiedene Handlungsmöglichkeiten, die in Kapitel 2 aufgezeigt werden.

Ebenso besteht die Möglichkeit, anlassbezogen auf ungewollte Entwicklungen, die dem Konzept entgegenstehen (z.B. bei einem konkreten Baugesuch) mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes in Verbindung mit einer Veränderungssperre oder einer Rückstellung zu reagieren. Ein solches planungsrechtliches Vorgehen lässt sich u.a. durch das vorliegende Einzelhandelskonzept entsprechend begründen.

Mit der Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten wird für alle Beteiligte Planungs- und Investitionssicherheit im Bereich des großflächigen Einzelhandels geschaffen. Auch für die Nahversorgung werden klare Zielsetzungen benannt.

Eine wirksame Einzelhandelssteuerung innerhalb des eigenen Stadtgebietes erfordert jedoch immer auch eine regional und mit den Nachbargemeinden abgestimmte Entwicklung. Auch hierfür bildet das Konzept die Grundlage.

Das Einzelhandelskonzept kann jedoch immer nur Baustein einer zielgerichteten Gesamtstrategie sein, die durch weitere Maßnahmen (z.B. City-Marketing, Wirtschaftsförderung) zur Attraktivierung der zentralen Versorgungsbereiche ergänzt werden müssen. Auch ist das Einzelhandelskonzept kein statisches Konzept. Es muss ständig überprüft, fortgeschrieben und gegebenenfalls auch veränderten Realitäten angepasst werden.