

5.3 Ziele der Steuerung

Die Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Düren erfolgt auf der Grundlage nachfolgender Ziele und Leitlinien.

1. **Die Nutzungsvielfalt in der Innenstadt sichern.**
Zur Nutzungsvielfalt der Innenstadt gehören auch Vergnügungsstätten. Zur Stärkung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt sollen sie hier jedoch nur dann zugelassen werden, wenn unter Beachtung der Bestandssituation negative Auswirkungen durch eine Häufung oder eine fehlende städtebauliche und gestalterische Integration ausgeschlossen sind.
2. **Das Straßen- und Stadtbild nicht beeinträchtigen.**
Häufig ist nicht die Existenz von Vergnügungsstätten das Problem, sondern vielmehr ihre Präsenz, ihre äußere Erscheinung und ihre Wirkung auf den öffentlichen Raum. Durch geschlossene, großflächig beklebte oder überdeckte Fenster und Glastüren werden die durchgängigen Schaufensterfronten in den einzelhandelsrelevanten Lagen der City unterbrochen. Vergnügungsstätten müssen sich städtebaulich und gestalterisch in das Straßen- und Stadtbild einfügen.
3. **Soziale und kulturelle Einrichtungen besonders schützen.**
Kulturelle, schulische und kirchliche Einrichtungen besitzen eine besondere Schutzwürdigkeit gegenüber dem Stör- und Konfliktpotenzial von Vergnügungsstätten. Die Kirchen und Museen sind prägende und identitätsstiftende Elemente in der Dürener Innenstadt. Ihr Umfeld darf nicht negativ durch Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden.
4. **Dem Trading-down entgegenwirken.**
In den Bereichen der Innenstadt, in denen erkennbar Trading-down-Effekte durch Vergnügungsstätten und in ihren Auswirkungen vergleichbare Nutzungen festzustellen sind, sollen zum Erhalt der Nutzungsvielfalt weitere Ansiedlungen von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.
5. **Das Wohnen vor negativen Beeinträchtigungen schützen.**
Städtebauliches Ziel ist es, das Wohnen in der Stadt, insbesondere auch in der Innenstadt, weiter zu fördern. Zum Schutz der Wohnfunktion sollen daher in den Wohngebieten und den überwiegend durch Wohnen geprägten Mischgebieten Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen werden.
6. **Das Projekt „Soziale Stadt“ nicht gefährden**
Im Zuge der Landesprogramms „Soziale Stadt“ werden umfangreiche Mittel aus dem kommunalen Haushalt und Fördermittel des Landes in die soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Düren-Nord investiert. Die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten steht dem Entwicklungsziel entgegen und soll daher generell ausgeschlossen werden.

7. **Die Funktionsfähigkeit der Nahversorgungszentren erhalten.**

Städtebauliches Entwicklungsziel ist es, die Funktionsfähigkeit der ausgewiesenen Nahversorgungszentren Birkesdorf, Gürzenich und Lendersdorf zu stabilisieren und zu sichern. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann diesem Ziel entgegenstehen, wenn hierdurch andere Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzungen verdrängt werden oder es zu Verschiebungen im Boden- und Mietpreisgefüge kommt. In den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen können nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten zugelassen werden, wenn unter Beachtung der Bestandssituation negative Auswirkungen durch eine Häufung oder eine fehlende städtebauliche und gestalterische Integration ausgeschlossen sind. In den Teilbereichen, die überwiegend durch Wohnen geprägt sind oder unmittelbar an störeffindliche Wohnnutzung heranreichen, sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

8. **Den dörflichen Charakter in den Stadtteilen bewahren.**

Die „eingemeindeten“ Stadtteile konnten bislang ihren noch weitgehend dörflich geprägten Charakter bewahren. Zur Erhaltung der dörflichen Strukturen und zum Schutz der in den Stadtteilen vorherrschenden Wohnfunktion sind Vergnügungsstätten hier städtebaulich unverträglich und generell auszuschließen.

9. **Die Zufahrten in die Stadt aufwerten.**

Die Hauptzufahrtsstraßen in die Stadt sollen städtebaulich aufgewertet werden, da ihnen als Stadteingang eine imagebildende Bedeutung zukommt. Diese Standorte werden aufgrund ihrer hohen Verkehrsfrequenz und der exponierten Lage verstärkt auch von Vergnügungsstätten nachgefragt. Mit einer auffallenden, bisweilen aufdringlichen Gestaltung stehen Vergnügungsstätten dem Ziel der Aufwertung und einer positiven städtebaulichen Imagebildung entgegen.

10. **Unbeplante Gemengelagen vor Abwertung schützen.**

Sind sie an anderer Stelle ausgeschlossen, so werden Vergnügungsstätten oftmals in unbeplante Bereiche gewerblicher Art, gewerblich geprägte Mischgebiete oder Gemengelagen verdrängt. Häufig weisen diese Gebiete bereits ohnehin eine städtebaulich problematische und instabile Struktur auf. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten darf hier, etwa durch eine Häufung oder durch Konflikte mit anderen Nutzungen, zu keinen weiteren bodenrechtlichen Spannungen führen.

11. **Gewerbeflächen dem „klassischen“ Gewerbe vorbehalten.**

Die klassischen Gewerbegebiete sollen in erster Linie arbeitsplatzschaffenden, produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten werden. Die Attraktivität der Gebiete wird maßgeblich durch ihre „Adresse“ bestimmt und dem hiermit verbundenen Image. Durch die Ansiedlungen von Vergnügungsstätten und andere artfremde Nutzungen droht der eigentliche Gebietscharakter der Gewerbegebiete verloren zu gehen. Zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung sollen daher Vergnügungsstätten hier in der Regel ausgeschlossen werden.

12. **Vergnügungsstätten stadtverträglich steuern.**

Gewerbegebiete können auch eine Auffangfunktion, insbesondere für kerngebietstypische Vergnügungsstätten, übernehmen. Mit dem Ziel der städtebaulichen Steuerung sollen Vergnügungsstätten nur in den hierfür explizit ausgewiesenen Bereichen zugelassen werden.

6. Handlungskonzept

Aus den in Kapitel 5 formulierten grundsätzlichen Zielen der Steuerung von Vergnügungsstätten in Düren leitet sich das nachfolgende Handlungskonzept ab. Es konkretisiert für die verschiedenen Stadtteile und Baugebiete die städtebaulichen Ziele und die sich hieraus ergebenden Empfehlungen im Hinblick auf die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Wo erforderlich, werden die Empfehlungen auch auf Nutzungsarten ausgeweitet, die in ihren städtebaulichen Auswirkungen, denen von Vergnügungsstätten vergleichbar sind (Erotik-Fachmärkte/ Sex-Shops, Bordelle und bordellartige Betriebe). Die Regelungsvorschläge und die Kriterien einer ausnahmsweisen Zulässigkeit sind Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung des Konzeptes im Rahmen der Bauleitplanung.

Das Handlungskonzept betrachtet räumlich differenziert

- die Kernstadt, den Bereich des „alten“ Stadtgebietes (Nr. 6.1),
- die Stadtteile (Nr. 6.2) sowie
- die Gewerbegebiete im Stadtgebiet (Nr. 6.3).

6.1 Kernstadt

6.1.1 Innenstadt

In der Dürener Innenstadt befinden sich die meisten Einrichtungen, die für die Erfüllung der Aufgaben eines „großen“ Mittelzentrums erforderlich sind. Als zentraler Einkaufsbereich hat die Innenstadt eine herausragende Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet und im Einzugsbereich der Kreisstadt. Darüber hinaus befinden sich hier zahlreiche öffentliche und private Einrichtungen wie Behörden, Bildungs- und Kulturinstitute sowie Dienstleister im Gesundheits- und Freizeitbereich. Die Innenstadt ist Zeugnis der Dürener Stadtgeschichte und Mittelpunkt gesellschaftlichen und urbanen Lebens in der Stadt.

Mit dem Ziel, die Innenstadt funktional und gestalterisch aufzuwerten und attraktiver zu machen, hat die Stadt Düren in Kooperation mit vielen anderen Innenstadtakteuren ein Entwicklungs- und Handlungskonzept für die Innenstadt erarbeitet. Seither sind umfangreiche Mittel aus dem kommunalen Haushalt in Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt investiert worden, z.B. in die Umgestaltung der Fußgängerzone. Ihre volle Wirkungskraft entfalten diese Maßnahmen aber nur, wenn sie weitere private Maßnahmen und Investitionen anstoßen. Nachweislich sind die Anreize für privates Engagement in einem städtebaulich ansprechendem und aufgewertetem Umfeld deutlich höher als an Standorten, die eine gegenläufige Entwicklung zeigen.

Vergnügungsstätten können insbesondere dann den Zielen der Innenstadtentwicklung entgegenstehen, wenn sie sich nicht ins Stadtbild einfügen und als Fremdkörper wirken oder wenn sie in Konzentration und Kombination mit anderen minderwertigen Nutzungen auftreten. Sie können zur Abwertung ihres Umfeldes beitragen, zu Verschiebungen im Boden- und Mietpreisgefüge führen und Hemmnis für private Investitionen in der Innenstadt sein.

Die Bestandsanalyse hat gezeigt, dass in der Dürener Innenstadt der derzeitige Besatz, die Verteilung und die Verträglichkeit von Vergnügungsstätten räumlich differenziert zu betrachten sind. In den zentralen Einkaufslagen im Bereich der Fußgängerzonen Wirtelstraße und Kölnstraße sind bislang noch keine Vergnügungsstätten anzutreffen. Die Verteilung der bestehenden Vergnügungsstätten in den übrigen Bereichen der Innenstadt zeigen - bis auf die Josef-Schregel-Straße - keine räumliche Konzentration. Dies kommt nicht von ungefähr, sondern ist Ergebnis der bereits praktizierten konsequenten bauleitplanerischen Steuerung von Vergnügungsstätten in der Dürener Innenstadt. Unabhängig davon zeigen aber auch einzelne Vergnügungsstätten aufgrund ihres Erscheinungsbildes oder der unmittelbaren Nähe zu besonders nutzungsempfindlichen Einrichtungen wie Kirchen oder Kulturstätten, dass sie städtebaulich unverträglich sind. Als bestehende Anlagen haben sie jedoch Bestandsschutz.

Die Nachfrage nach Standorten für Vergnügungsstätten in der Innenstadt ist ungebrochen. Während sich die Hauptgeschäftslagen in Düren bislang weitgehend stabil gegenüber dem Ansiedlungsdruck von Spielhallen und Wettbüros zeigen, bieten leerstehende und mindergenutzte Ladenlokale in den Innenstadtrandlagen den potenziellen Nährboden für die lukrativen Nachnutzungen. Gerade diese Bereiche gilt es besonders zu schützen.

Die negativen Auswirkungen einer Häufung von Spielhallen und Wettbüros, insbesondere wenn sie in Verbindung mit anderen Dienstleistungen wie Internet-Call-Shops, Imbissgastroonomie und „Billiganbietern“ auftreten, zeigen sich besonders im Bereich der Josef-Schregel-Straße. Zwingende Voraussetzung um dem andauernden Trading-down-Prozess hier entgegen zu steuern, ist der konsequente Ausschluss weiterer Vergnügungsstätten.

Im nördlichen Teil der Innenstadt an der Fritz-Erler-Straße befinden sich in einem überwiegend gewerblich geprägten Umfeld mit dem Comet-Cinema und der Kulturfabrik End-Art zwei großflächige Vergnügungsstätten. Hier liegt auch das Haus der Stadt. In dem kulturellen Mehrzweckbau sind der städtische Theatersaal, die Stadtbücherei und das Stadt- und Kreisarchiv untergebracht. Damit hat sich in Nähe des Bahnhofs ein kultureller und freizeitorientierter Schwerpunkt herausgebildet, der grundsätzlich auch das Potenzial für die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten hat. Steuerungsbedarf besteht vor allem im Hinblick auf Art und Anzahl der Vergnügungsstätten, die sich hier funktional einpassen und städtebaulich verträglich sein müssen.

In Kerngebieten (MK) sind Vergnügungsstätten nach allen Fassungen der Baunutzungsverordnung grundsätzlich allgemein zulässig. Zu den bereits vorhandenen Anlagen wären damit Ansiedlungen weiterer Spielhallen und Wettbüros in der Innenstadt nahezu uneingeschränkt möglich. Wie dargelegt, besteht jedoch im Bereich der gesamten Dürener Innenstadt erheblicher Steuerungsbedarf, der zu einer differenzierten Regelung führt:

- Aufgrund des bereits bestehenden Besatzes und der zu erwartenden negativen Auswirkungen bei weiteren Ansiedlungen wird für besonders empfindliche Teile der Innenstadt empfohlen, Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten als Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, gänzlich auszuschließen. Sonstige Vergnügungsstätten

(z.B. Diskothek, Tanzlokal) sind ausnahmsweise zulässig, sofern keine städtebaulich nachteiligen Auswirkungen von ihnen ausgehen.

- In den übrigen Bereichen soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den MK-Gebieten und den gewerblich geprägten Mischgebieten (MI) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise erfolgen, also an bestimmte städtebauliche Kriterien geknüpft werden. Dies entspricht weitgehend den bestehenden bauleitplanerischen Festsetzungen für diesen Bereich.
- In ausgewählten Bereichen, dort wo sie städtebaulich verträglich sind, erfolgt kein Ausschluss von Vergnügungsstätten.

In Anlehnung an die Baunutzungsverordnung besteht damit auch künftig die Möglichkeit, Spielhallen, Wettbüros und andere Vergnügungsstätten in der Dürener Innenstadt anzusiedeln. Über die bauleitplanerische Feinsteuerung kann aber dafür Sorge getragen werden, dass sich diese funktional und gestalterisch einfügen und nicht zu städtebaulich unverträglichen Auswirkungen führen.

Grundsätzliche städtebauliche Gründe für eine Versagung einer Vergnügungsstätte in der Innenstadt können unter anderem sein,

- dass hiervon negative Außenwirkung auf den Außenraum und die Umfeldsituation ausgehen (mangelnde gestalterische und funktionale Integration),
- dass sie zu relevanten Störungen und Belästigungen führen (Nachbarschaft zu Wohnen, Schulen, Kirchen, sozialen und kulturellen Einrichtungen) oder
- dass mit der Ansiedlung ein Trading-down-Effekt verbunden ist bzw. verstärkt wird (Einschränkung der Angebotsvielfalt, Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges).

Auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes für die Innenstadt und der Bestandssituation lassen sich unterschiedliche räumlich-funktionale Teilbereiche abgrenzen:

- Teilbereich A: City
- Teilbereich B: südliche Innenstadt mit den Bereichen Ahrweilerplatz/ Annakirche, Hoeschplatz/ Museum/ Marienkirche, Christuskirche/ evangelisches Gemeindezentrum
- Teilbereich C: Josef-Schregel-Straße/ Arnoldsweyer Straße
- Teilbereich D: Kino-Center an der Fritz-Erler-Straße
- sonstige MK-Gebiete in der Innenstadt

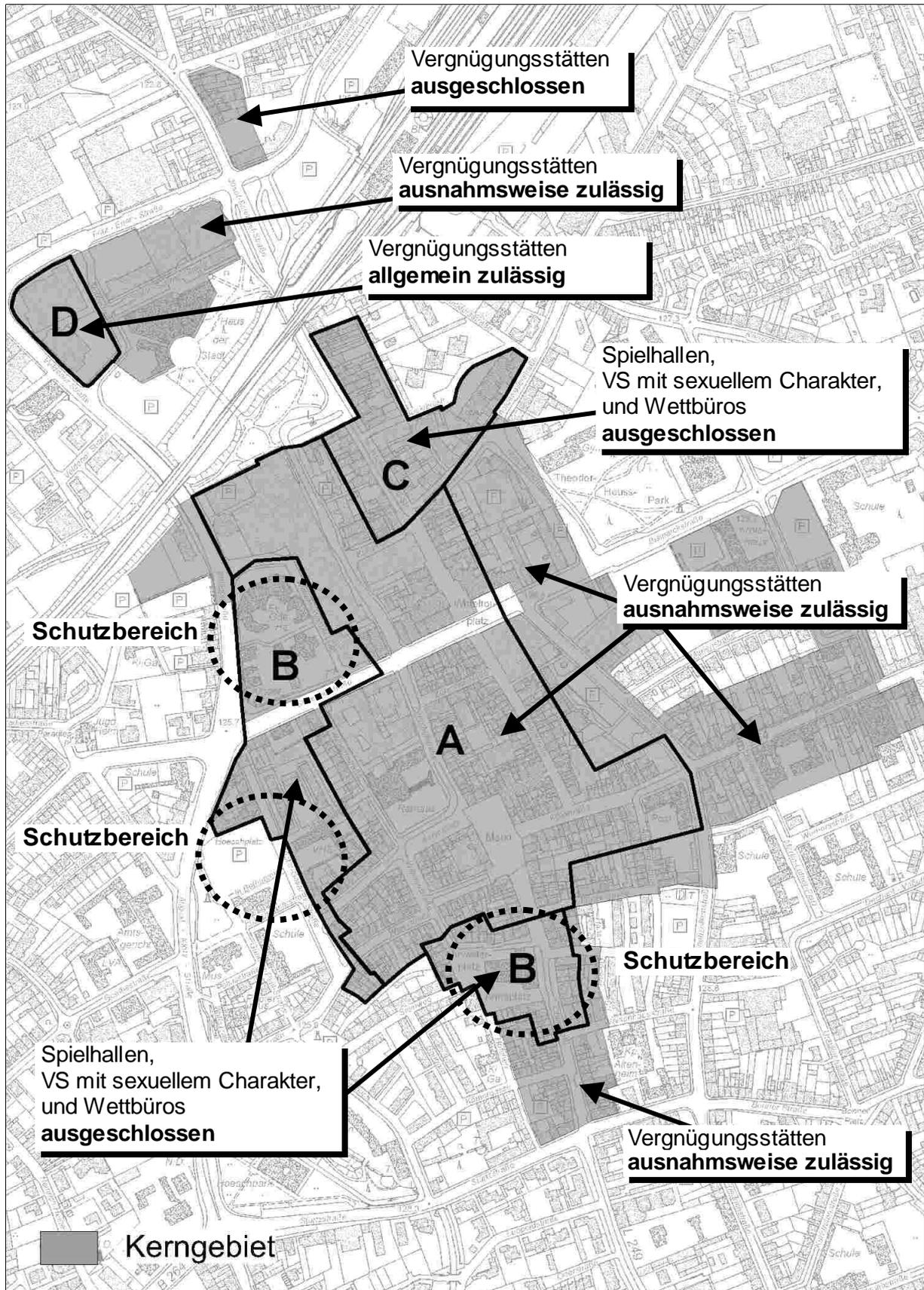


Abbildung 6: Handlungskonzept Innenstadt

Abgeleitet aus der Funktion und der städtebaulichen Zielsetzung für die jeweiligen Teilbereiche werden weitergehende Kriterien für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bzw. den Ausschluss von Vergnügungsstätten formuliert.

Teilbereich A: City	
Abgrenzung	Die City-Lage umfasst den Bereich der Fußgängerzone und der Hauptgeschäftsstraßen in der Dürener Innenstadt: Wirtelstraße, Kölnstraße, Markt, Kaiserplatz, Wirteltorplatz, Kuhgasse, Zehnthofstraße, Hirschgasse sowie Teile der Oberstraße, der Wilhelmstraße und der Weierstraße
Funktion	Schwerpunktbereich des Einzelhandels
städtebauliches Ziel	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen • Erhalt und Weiterentwicklung von Angebotsvielfalt und -qualität • Schaffung möglichst attraktiver und durchgängiger Schaufensterfronten in den einzelhandelsrelevanten Laufwegen • Verbesserung und Attraktivierung des Straßenbildes und der Fassaden- und Schaufenstergestaltung
Gebietskategorie	MK - Kerngebiet
Regelungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none"> • Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben ⇒ Diese Nutzungen widersprechen dem städtebaulichen Ziel, die Angebotsvielfalt und -qualität zu verbessern und die Innenstadt attraktiver zu gestalten • Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Wettbüros
Kriterien für eine ausnahmsweisen Zulässigkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Ausnahmsweise Zulässigkeit sofern sich in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. in einem unmittelbaren Wahrnehmungsbereich keine weiteren Vergnügungsstätten etc. befinden: Negative städtebauliche Auswirkungen sind in der Regel nicht anzunehmen, wenn ein Vorhaben außerhalb eines Radius von 150 m um eine bestehende Vergnügungsstätte liegt. Eine städtebaulich unverträgliche Häufung liegt dann vor, wenn hiervon eine Prägung des Umfeldes ausgeht bzw. die Ansiedlung eine Prägung und Vorbildfunktion für weitere Vergnügungsstätten und in ihren städtebaulichen Auswirkungen vergleichbare Nutzungen befürchten lässt. ⇒ Verhinderung einer Häufung von Angeboten und Trading-down-Effekten; keine Verdrängung von Einzelhandelnutzungen; Erhalt des Miet- und Bodenpreisgefüges • Ausnahmsweise Zulässigkeit in den Ober- und Kellergeschossen. ⇒ Keine Unterbrechung der geschlossenen Schaufensterfronten im Erdgeschoss • Ausnahmsweise Zulässigkeit unter Beachtung der Regelungen der Gestaltungssatzung (Verzicht auf großflächiges Bekleben, Überdecken und Bemalen von Fenstern und Glasuren; dezente Gestaltung von Webeanlagen) ⇒ gestalterische Einbindung und Einfügen der Anlagen in das Stadtbild

Teilbereich B: südwestliche Innenstadt	
Abgrenzung	Die südwestliche Innenstadt umfasst die drei Bereiche um den Ahrweilerplatz mit der Annakirche, den Hoeschplatz mit Museum und Marienkirche sowie die Christuskirche mit dem evangelischen Gemeindezentrum
Funktion	Schwerpunktbereich für kulturelle, schulische und kirchliche Einrichtungen; hoher Anteil an Wohnnutzung
städtebauliches Ziel	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz der in diesem Teilbereich konzentrierten nutzungsempfindlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Museen und deren Umfeld • Attraktivierung des kulturellen Schwerpunktes in der Innenstadt um Annakirche, Hoesch-Museum, Papier-Museum, Marienkirche und Christuskirche • Erhalt und Schutz der innerstädtischen Wohnnutzung • Verbesserung/ Attraktivierung des Straßenbildes und der Umfeldgestaltung

Gebietskategorie	MK – Kerngebiet; MI – Mischgebiet, überwiegend durch Wohnen geprägt
Regelungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none"> • Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten als Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind ⇒ Aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit der kirchlichen und kulturellen Einrichtungen und deren Umfeldes ist das Konfliktpotenzial und Störpotenzial dieser Art von Vergnügungsstätten hier besonders hoch einzustufen. Derartige Anlagen sind mit den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich nicht vereinbar und werden daher im Nahbereich der schutzwürdigen Einrichtungen gänzlich ausgeschlossen. • Ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen Vergnügungsstätten ⇒ Andere Vergnügungsstätten wie eine Diskothek oder ein Tanzlokal können für die Innenstadt auch ein belebendes Element und ein Frequenzbringer sein. Sofern sie nicht stören, sollen sie ausnahmsweise zulässig sein. • Ausschluss von Erotik-Fachmärkten/ Sex-Shops, Bordellen und bordellartigen Betrieben ⇒ Diese Nutzungen sind städtebaulich unverträglich und mit dem Gebietscharakter, der vor allem durch die kulturellen, kirchlichen und schulischen Einrichtungen sowie innerstädtisches Wohnen geprägt ist, nicht vereinbar.

Teilbereich C: Josef-Schregel-Straße/ Arnoldsweilerstraße

Abgrenzung	Der Teilbereich umfasst beidseitig den Straßenabschnitt der Josef-Schregel-Straße zwischen Bahnüberführung und Arnoldsweilerstraße. Einbezogen ist im weiteren Verlauf der nördliche Teil der Arnoldsweilerstraße bis Bücklerstraße.
Funktion	Mischnutzung Einzelhandel/ Dienstleistungen und Wohnen; Verbindungsachse zwischen Bahnhof und City (Stadteingangs- und Torfunktion)
städtebauliches Ziel	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes sowie der Wohnnutzung; Verhinderung von weiterem Leerstand in EG und OG's • Einhaltung des erkennbaren Qualitätsabfalls und der Abwärtsentwicklung (Trading-down); Stabilisierung der Miet- und Bodenpreisentwicklung; Aufhebung des Investitionsstaus • Ausbau und Aufwertung der Straße durch Schaffung eines attraktiven Branchenmixes; Schaffung möglichst attraktiver, durchgängiger Schaufensterfronten im Erdgeschoss für Laufkundschaft zwischen Bahnhof und City • Gestalterische Aufwertung von Gebäuden und Umfeld, Verbesserung und Attraktivierung des Straßenbildes und der Fassaden- und Schaufenstergestaltung • Imageaufwertung
Gebietskategorie	MK - Kerngebiet
Regelungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none"> • Ausschluss Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten als Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, Erotik-Fachmärkten/ Sex-Shops, Bordellen und bordellartiger Betrieben ⇒ Der Teilbereich der Innenstadt verfügt über die höchste Konzentration von Spielhallen und Wettbüros. In Verbindung mit anderen minderwertigen Nutzungen und einem hohem Leerstand haben Trading-down-Effekte zu Investitionsstau und erheblichem gestalterischen Missständen geführt. Das Erscheinungsbild steht im Widerspruch zur Stadteingangsfunktion, die dem Straßenzug eigentlich zukommt. Die Ansiedlung weiterer derartiger Vergnügungsstätten und in ihren Auswirkungen vergleichbarer Nutzungen sind für den Standort städtebaulich unverträglich und würden allen Anstrengungen, den Bereich der Josef-Schregel-Straße wieder aufzuwerten, entgegenstehen. Von daher wird für diesen Bereich der vollständige Ausschluss empfohlen. Für die vorhandenen Einrichtungen besteht Bestandsschutz. • Ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen Vergnügungsstätten ⇒ Andere Vergnügungsstätten wie eine Diskothek oder ein Tanzlokal

	können für die Innenstadt auch ein belebendes Element und ein Frequenzbringer sein. Sofern sie nicht stören, sollen sie ausnahmsweise zulässig sein.
--	--

Teilbereich D: Kino-Center/ Fritz-Erler-Straße	
Abgrenzung	Der Bereich umfasst das Kino-Center an der Fritz-Erler-Straße mit dem zugehörigen Parkhaus.
Funktion	Schwerpunktbereich kultureller und freizeitorientierter Einrichtungen
städtebauliches Ziel	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen Freizeitangebotes • Attraktivierung des Umfeldes • Verbesserung der Anbindung an Bahnhof und die City
Gebietskategorie	MK - Kerngebiet
Regelungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ⇒ Mit dem Kino-Center hat dieser Bereich bereits eine Vorprägung für kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Städtebauliche negative Auswirkungen sind aufgrund der Lage zwischen Bahnlinie, Veldener Straße und Fritz-Erler-Straße nicht zu erwarten. • Ausschluss von Erotik-Fachmärkten/ Sex-Shops, Bordellen und bordellartigen Betrieben ⇒ Diese Nutzungen widersprechen dem städtebaulichen Ziel, auch in diesem Bereich der nördlichen Innenstadt ein qualitativ höherwertiges Angebot zu etablieren.

sonstige MK-Gebiete in der Innenstadt	
städtebauliches Ziel	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt bzw. Schaffung eines verträglichen Nutzungsmixes von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen sowie dem Wohnen • Verhinderung von Trading-down-Effekten, insbesondere in den Innenstadtrandlagen, deren Gebietsstrukturen unter dem Druck struktureller Veränderungen stehen (z.B. Rückzug des Einzelhandels; Verminderung der Angebotsqualität, Leerstand) • Verbesserung und Attraktivierung des Straßengebildes und der Fassaden- und Schaufenstergestaltung
Gebietskategorie	MK – Kerngebiet
Regelungsvorschlag	Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Erotik-Fachmärkte/ Sex-Shops, Bordellen und bordellartigen Betrieben
Kriterien für eine ausnahmsweisen Zulässigkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Ausnahmsweise Zulässigkeit sofern sich in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. in einem unmittelbaren Wahrnehmungsbereich keine weiteren Vergnügungsstätten etc. befinden: Negative städtebauliche Auswirkungen sind in der Regel nicht anzunehmen, wenn ein Vorhaben außerhalb eines Radius von 150 m um eine bestehende Vergnügungsstätte liegt. Eine städtebaulich unverträgliche Häufung liegt dann vor, wenn hiervon eine Prägung des Umfeldes ausgeht bzw. die Ansiedlung eine Prägung und Vorbildfunktion für weitere Vergnügungsstätten und in ihren städtebaulichen Auswirkungen vergleichbare Nutzungen befürchten lässt. ⇒ Verhinderung einer Häufung von Angeboten und Trading-down-Effekten; keine Verdrängung von Einzelhandelnutzungen; Erhalt des Miet- und Bodenpreisgefüges • Ausnahmsweise Zulässigkeit wenn das Umfeld nicht überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist und keine Störung der Wohnnutzung zu erwarten ist. ⇒ Erhalt und Stabilisierung der Wohnnutzung in der Innenstadt • Ausnahmsweise Zulässigkeit unter Beachtung des gestalterischen Einfügens; unzulässig sind großflächiges Bekleben, Überdecken und Bemalen von Fenstern und Glastüren; in ihrer Wirkung aufdringliche Webeanlagen ⇒ gestalterische Einbindung und Einfügen der Anlagen in das Stadtbild

6.1.2 Düren-Nord

Der Stadtteil Düren-Nord liegt nördlich der Eisenbahnlinie Aachen-Köln. Das Zentrum des Stadtteils, dessen Baubestand überwiegend aus der Vorkriegszeit stammt, befindet sich im Bereich des Dreiecks Karlstraße, Neue Jülicher Straße und Alte Jülicher Straße. Die Siedlungsstruktur ist durch eine kleinteilige Mischung von Wohnen, Läden, Gaststätten, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben sowie Kleingewerbe geprägt. Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund ist im Vergleich zu anderen Stadtteilen deutlich höher. Die Stadt Düren nimmt mit dem Stadtteil Nord seit 2008 am Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt NRW“ teil. Ziel ist die Verbesserung der siedlungsstrukturellen, der sozialen und der wirtschaftlichen Verhältnisse im Stadtteil sowie die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse für die dort lebende Bevölkerung.

Behördenkonferenz "Vereinslokale/Teestuben Nord-Düren", kooperativ an der Lösung der besonderen Problematik der in Nord-Düren in großer Zahl angesiedelten „Vereinslokale/Teestuben“. An der Behördenkonferenz sind neben den städtischen Ämtern vor allem die Kreispolizeibehörde sowie das Finanzamt und die Steuerfahndung beteiligt. In der überwiegenden Zahl der Lokalitäten finden illegale Nutzungen wie Sportwetten, Glücksspiel mit Karten und Würfeln sowie Glücksspiel an Geldspielgeräten statt. Zudem besteht der begründete Verdacht der gewerblichen Tätigkeit durch Verkauf von Getränken und Speisen unter dem Dach der Vereinstätigkeit. Diese illegalen Aktivitäten tragen erheblich zum negativen Image des Stadtteils bei. Die Ziele der Behördenkonferenz sind die Verhinderung einer weiteren Zunahme von „Vereinslokalen/Teestuben“ sowie die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen für den Betrieb von „Vereinslokalen/Teestuben“. Das koordinierte Vorgehen hat bereits einige Erfolge erzielt und wird weiter fortgesetzt.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Wettbüros lässt negative Auswirkungen auf das Wohnen und das Bodenpreisgefüge im Stadtteil befürchten und widerspricht grundsätzlich dem städtebaulichen Handlungskonzept und den laufenden Aktivitäten im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“.

Für den gesamten, als MI-Gebiet ausgewiesenen Kernbereich des Stadtteils erfolgte mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes 1/357 bereits ein genereller Ausschluss von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellung und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, von Spielhallen und von Wettbüros.

Entlang der östlichen Seite der Josef-Schregel-Straße ist im Bereich zwischen Eisenbahnstraße und Josefstraße eine Gebäudezeile als MK-Gebiet ausgewiesen. Auch hier ist ein genereller Ausschluss von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellung und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, von Spielhallen und von Wettbüros erfolgt.

An der Veldener Straße, im Norden des Stadtteils, liegt das Gewerbegebiet „Walzmühle“. Das kleinstrukturierte Gebiet dient vorrangig der Unterbringung von kleinen und mittleren Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Das Gebiet soll auch künftig für diese arbeitsplatzintensiven Gewerbenutzungen vorgehalten werden. Von daher sind artfremder Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, Bordelle oder bordellartige Betriebe, hier generell auszuschließen.

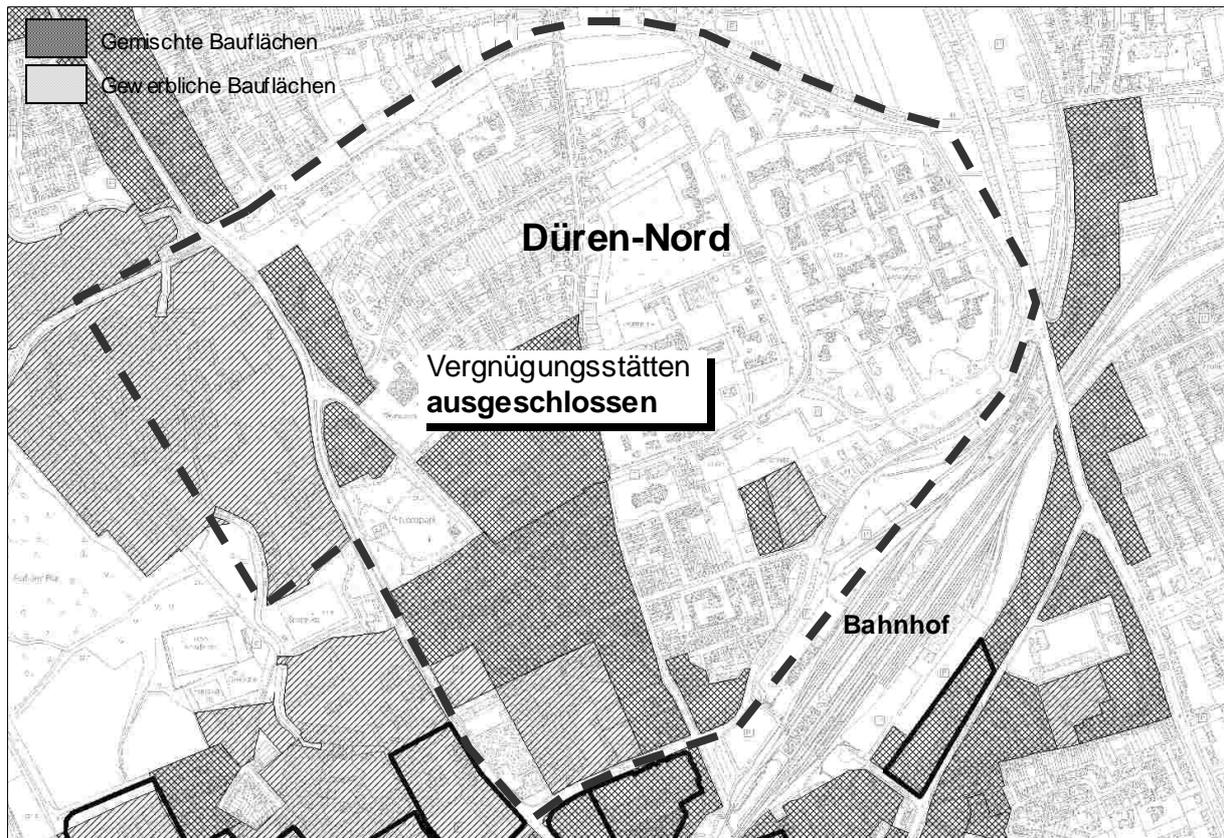


Abbildung 7: Handlungskonzept Bereich Düren-Nord

Kern- (MK), Misch- (MI) und Gewerbegebiete (GE) im Stadtteil Düren-Nord	
Abgrenzung	Der Bereich wird begrenzt durch die Fritz-Erler-Straße im Süden, die Veldener Straße im Westen, die Alte Jülicher Straße im Westen und reicht im Norden bis südlich der Lauscherstraße.
städtebauliches Ziel	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt bzw. Schaffung eines verträglichen Nutzungsmixes von Wohnen, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen • Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen der Soziale Stadt im Stadtteil • Verhinderung von Trading-down-Effekten in den Gebieten, die unter dem Druck struktureller Veränderungen stehen (z.B. Rückzug des Einzelhandels, Verminderung der Angebotsqualität, Leerstand) • Verbesserung und Attraktivierung des Straßenbildes und der Fassadengestaltung
Gebietskategorie	MK - Kerngebiet, MI - Mischgebiet ; GE - Gewerbegebiet; Gemengelagen
Regelungsvorschlag	Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Erotik-Fachmärkten/ Sex-Shops, Bordellen und bordellartigen Betrieben ⇒ Der Bereich liegt innerhalb des Programmgebietes der Sozialen Stadt. Die städtebaulichen Maßnahmen dienen der Stabilisierung und der Aufwertung des durch soziale Missstände benachteiligten Stadtteils. Die Vorhaben wirken den städtebaulichen Zielen für den Stadtteil negativ entgegen und sind daher städtebaulich unverträglich.

6.1.3 Bereich Nideggener Straße/ An der Garnbleiche/ Neumühle

Das Gebiet umfasst den Bereich zwischen Nideggener Straße im Osten, Nippesstraße im Norden und „An der Garnbleiche“ im Süden. Im Westen wird das Gebiet von der Bahnlinie begrenzt.

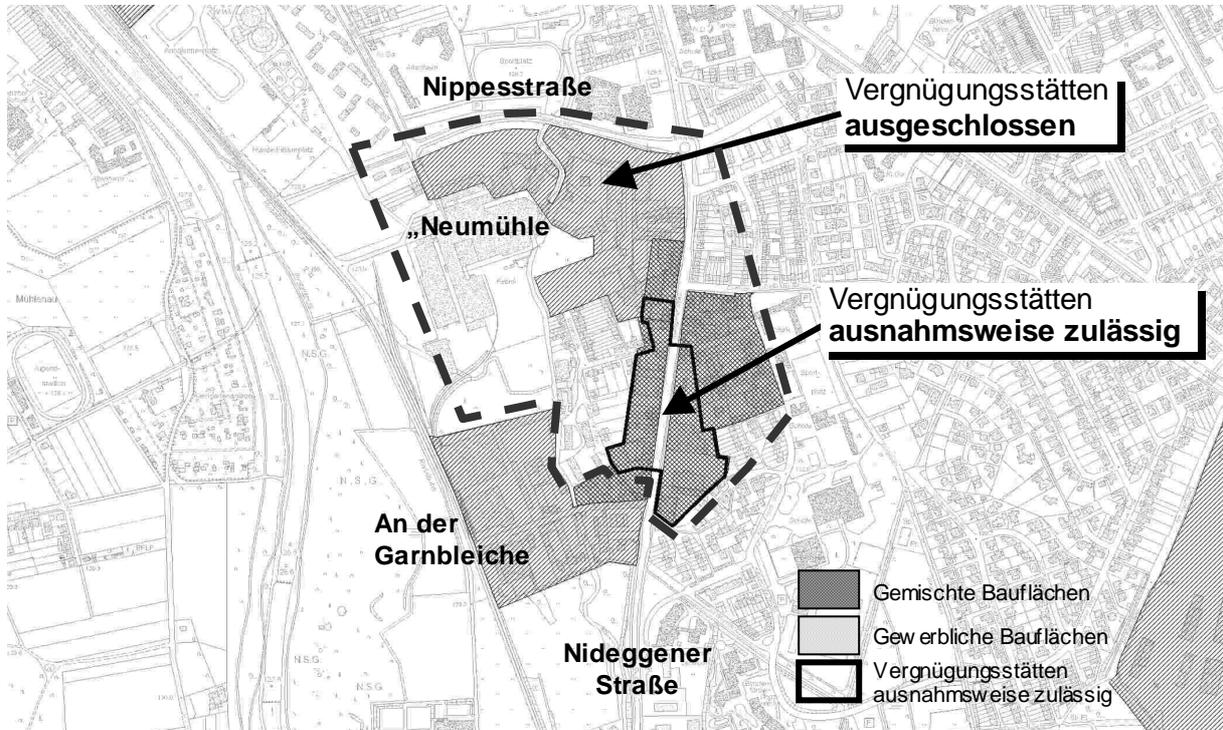


Abbildung 8: Handlungskonzept Bereich Nideggener Straße/ An der Garnbleiche/ Neumühle

Im nordwestlichen Bereich befindet sich die Papierfabrik Kanzan („Neumühle“). Das überwiegende Betriebsgelände ist als Industriegebiet festgesetzt, Vergnügungsstätten sind hier gemäß BauNVO generell unzulässig. Teilflächen des Betriebsgeländes, die aus Gründen des Immissionsschutzes als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt sind, scheiden ebenfalls als betriebszugehörige Flächen der Papierfabrik für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten generell aus.

Im Eckbereich Nippesstrasse/ Nideggener Straße befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit Getränkemarkt. Dieser Bereich ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund seiner exponierten Lage ist das Gebiet potenziell auch ein Standort für Vergnügungsstätten, insbesondere für Spielhallen oder Spielcenter. Diese sind hier aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung jedoch städtebaulich unverträglich. Zudem kommt dem Bereich mit dem Kreisverkehr „Europaplatz“, dem Hallenbad „Jesuitenhof“ und der „Arena Kreis Düren“ eine besondere Bedeutung als Stadteingang zu. Ziel ist es, diesen Bereich städtebaulich aufzuwerten. Die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte widerspricht diesem Ziel. Vergnügungsstätten sind an diesem Standort daher generell auszuschließen

Entlang der Nideggener Straße befindet sich ein überwiegend gewerblich geprägtes Mischgebiet (MI) mit zahlreichen Handelsnutzungen. Dem Straßenabschnitt fehlt es an städtebaulicher Qualität. Das Erscheinungsbild entspricht dem Bild vieler vergleichbarer Zufahrtsstra-

ßen in die Städte. Vergnügungsstätten sind hier nicht generell unverträglich, bedürfen jedoch einer Einzelfallsprüfung. Die Nähe zur Wohnbebauung ist dabei besonders zu beachten. Unzulässig sind jedoch kerngebietstypische, „große“ Vergnügungsstätten, die mit der Zweckbestimmung eines Mischgebietes nicht vereinbar sind. Städtebaulich unverträglich sind demnach auch Mehrfachspielhallen, die aus dem Nebeneinander mehrerer nicht-kerngebietstypischer Einzelkonzessionen bestehen, jedoch in ihren Auswirkungen kerngebietstypischen Vergnügungsstätten gleichkommen.

gewerbliche geprägtes Mischgebiet (MI) an der Nidegener Straße	
städtebauliches Ziel	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt bzw. Schaffung eines verträglichen Nutzungsmixes von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen sowie dem Wohnen • Verhinderung von Trading-down-Effekten • Verbesserung und Attraktivierung des Straßenbildes und Aufwertung der Stadeingangssituation
Gebietskategorie	MI – Mischgebiet; überwiegend durch Gewerbe geprägt
Regelungsvorschlag	Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, Wettbüros, Erotik-Fachmärkten/ Sex-Shops Bordelle und bordellartige Betriebe sind in Mischgebieten generell unzulässig.
Kriterien für eine ausnahmsweisen Zulässigkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Ausnahmsweise Zulässigkeit sofern sich in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. in einem unmittelbaren Wahrnehmungsbereich keine weiteren Vergnügungsstätten etc. befinden: Negative städtebauliche Auswirkungen sind in der Regel nicht anzunehmen, wenn ein Vorhaben außerhalb eines Radius von 150 m um eine bestehende Vergnügungsstätte liegt. Eine städtebaulich unverträgliche Häufung liegt dann vor, wenn hiervon eine Prägung des Umfeldes ausgeht bzw. die Ansiedlung eine Prägung und Vorbildfunktion für weitere Vergnügungsstätten und in ihren städtebaulichen Auswirkungen vergleichbare Nutzungen befürchten lässt. ⇒ Verhinderung einer Häufung von Angeboten und Trading-down-Effekten; keine Verdrängung von Einzelhandelnutzungen; Erhalt des Miet- und Bodenpreisgefüges • Ausnahmsweise Zulässigkeit wenn keine Störung der Wohnnutzung zu erwarten ist. ⇒ Erhalt und Schutz der Wohnnutzung • Ausnahmsweise Zulässigkeit unter Beachtung der gestalterischen Einfügens; unzulässig sind großflächiges Bekleben, Überdecken und Bemalen von Fenstern und Glastüren; in ihrer Wirkung aufdringliche Webeanlagen ⇒ gestalterische Einbindung und Einfügen der Anlagen in das Stadtbild

6.1.4 Sonstige Mischgebiete im Bereich der Kernstadt

Für alle übrigen Mischgebiete im Bereiche der Kernstadt werden abhängig von der Prägung folgende generellen Regelungen empfohlen:

gewerbliche geprägte Mischgebiete (MI) in der Innenstadt/ Innenstadttrandlagen	
Bereiche (siehe Abb. 23/24)	<ul style="list-style-type: none"> • Arnoldsweiler Straße • obere Kölnstraße • Friedrich-Ebert-Platz/ Kölner Landstraße • Aachener Straße • Tivolistraße
städtebauliches Ziel	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt bzw. Schaffung eines verträglichen Nutzungsmixes von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen sowie dem Wohnen

	<ul style="list-style-type: none"> • Verhinderung von Trading-down-Effekten, insbesondere in den Innenstadttrandlagen, deren Gebietsstrukturen unter dem Druck struktureller Veränderungen stehen (z.B. Rückzug des Einzelhandels, Verminderung der Angebotsqualität, Leerstand) • Verbesserung und Attraktivierung des Straßenbildes und der Fassaden- und Schaufenstergestaltung
Gebietskategorie	MI – Mischgebiet; überwiegend durch Gewerbe geprägt
Regelungsvorschlag	Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, Wettbüros, Erotik-Fachmärkten/ Sex-Shops Bordelle und bordellartige Betriebe sind in Mischgebieten generell unzulässig.
Kriterien für eine ausnahmsweisen Zulässigkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Ausnahmsweise Zulässigkeit sofern sich in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. in einem unmittelbaren Wahrnehmungsbereich keine weiteren Vergnügungsstätten etc. befinden: Negative städtebauliche Auswirkungen sind in der Regel nicht anzunehmen, wenn ein Vorhaben außerhalb eines Radius von 150 m um eine bestehende Vergnügungsstätte liegt. Eine städtebaulich unverträgliche Häufung liegt dann vor, wenn hiervon eine Prägung des Umfeldes ausgeht bzw. die Ansiedlung eine Prägung und Vorbildfunktion für weitere Vergnügungsstätten und in ihren städtebaulichen Auswirkungen vergleichbare Nutzungen befürchten lässt. ⇒ Verhinderung einer Häufung von Angeboten und Trading-down-Effekten; keine Verdrängung von Einzelhandelnutzungen; Erhalt des Miet- und Bodenpreisgefüges • Ausnahmsweise Zulässigkeit wenn das Umfeld nicht überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist und keine Störung der Wohnnutzung zu erwarten ist. ⇒ Erhalt und Stabilisierung der Wohnnutzung in der Innenstadt • Ausnahmsweise Zulässigkeit unter Beachtung des gestalterischen Einfügens; unzulässig sind großflächiges Bekleben, Überdecken und Bemalen von Fenstern und Glastüren; in ihrer Wirkung aufdringliche Webeanlagen ⇒ gestalterische Einbindung und Einfügen der Anlagen in das Stadtbild

durch Wohnen geprägte Mischgebiete (MI) in der Innenstadt/ Innenstadtrandlagen	
städtebauliches Ziel	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Schutz der innerstädtischen Wohnnutzung • Vermeidung von Konflikten mit sonstigen nutzungsempfindlichen Einrichtungen wie Altenheim, Schulen, kirchlichen und sozialen Einrichtungen
Gebietskategorie	MI – Mischgebiet; überwiegend durch Wohnen geprägt
Regelungsvorschlag	Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Erotik-Fachmärkten/ Sex-Shops ⇒ Von den Vorhaben gehen relevante Störungen oder Belästigungen auf die Wohnnutzung und die nutzungsempfindlichen Einrichtungen aus. Bordelle und bordellartige Betriebe sind in Mischgebieten generell unzulässig.

6.2 Stadtteile

6.2.1 Stadtteil Niederau mit Krauthausen

Die Mischgebiete in Niederau, entlang der Kreuzauer Straße und im historischen Ortskern, sind überwiegend durch Wohnen geprägt. Zum Schutz der Wohnfunktion und zum Erhalt der dörflichen Strukturen sind Vergnügungsstätten hier generell auszuschließen.

Die traditionellen Industrie- und Produktionsflächen in Krauthausen sind dauerhaft ausschließlich für eine gewerblich-industrielle Nutzungen vorzuhalten. Vergnügungsstätten stehen hierzu im Widerspruch, können zu Nutzungskonflikten führen und sind daher auszuschließen.

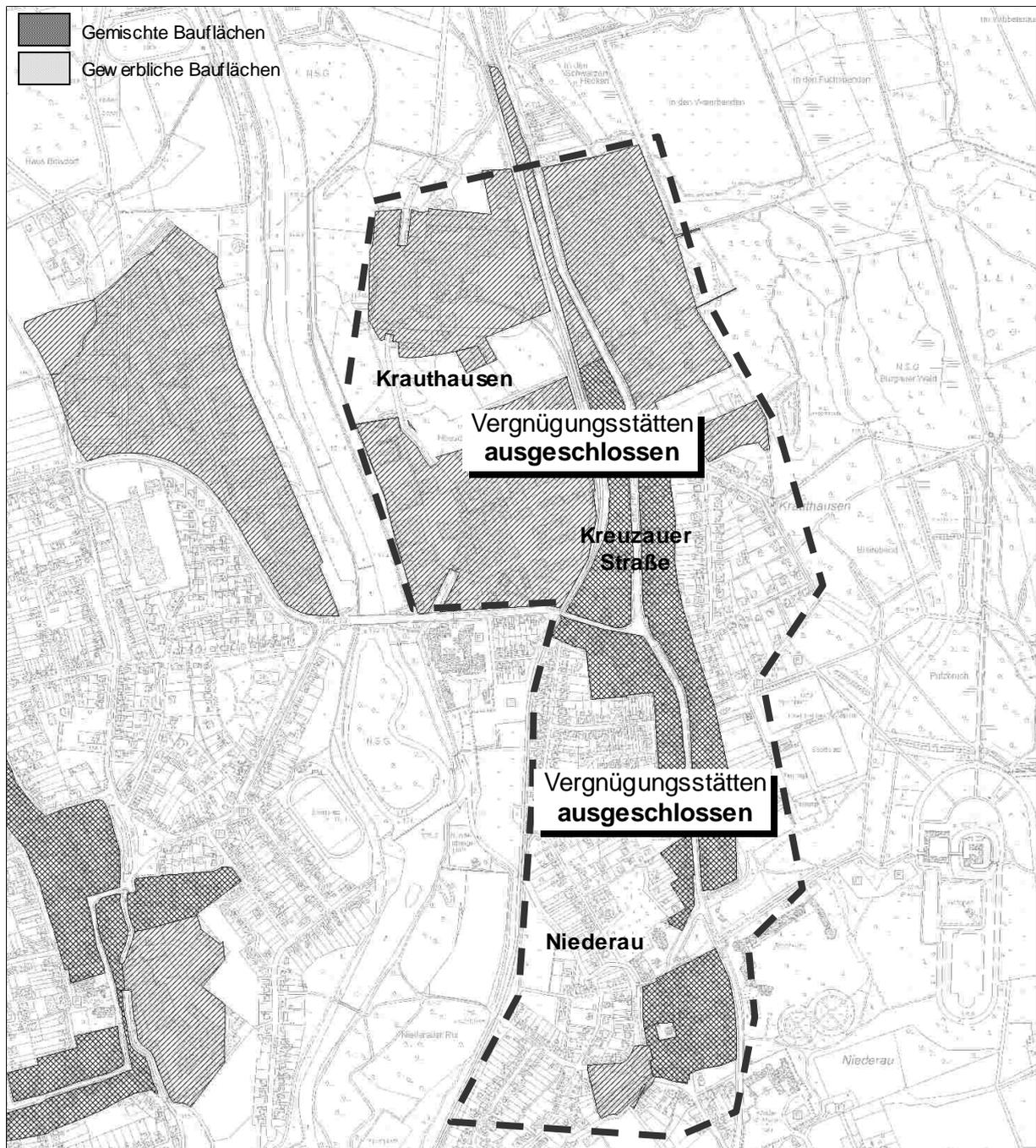


Abbildung 9: Handlungskonzept Stadtteil Niederau mit Krauthausen

Die Kreuzauer Straße ist durch das Nebeneinander von Industrie, Gewerbe und Wohnen geprägt. Diese Gemengelage an der viel befahrenen Hauptverkehrsstraße ist gerade für Vergnügungsstätten ein besonders interessanter und lukrativer Standort. Konkrete Bauanfragen belegen dies. Bislang sind hier keine Vergnügungsstätten vorhanden; es gibt keine Vorprägung und sie fügen sich demnach auch nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Insgesamt ist in diesem Bereich der Kreuzauer Straße, im Ortseingangsbereich des

Stadtteils Niederau-Krauthausen, auch durch Nutzungsaufgaben, Nutzungsänderungen und Leerstand, eine städtebaulich durchaus problematische Gemengelage entstanden. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind weitere bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu erwarten. Eine Veränderung der Gebietsstruktur und negative Auswirkungen auf die Umgebung, wie die Auslösung sogenannter Trading-down-Effekte, sind zu befürchten. Dies steht im Widerspruch zu dem Ziel, die Ortsdurchfahrten und Eingangssituationen zu den Stadtteilen städtebaulich aufzuwerten. Planungsrechtlich beachtlich ist auch das Störpotenzial, das von Vergnügungsstätten und vergleichbaren Anlagen auf die benachbarten Wohnnutzungen ausgeht (Öffnungszeiten, An- und Abgangsverkehr). Von daher sind Vergnügungsstätten, Wettbüros, Erotik-Fachmärkten, Sex-Shops, Bordelle und bordellartige Betriebe hier auszuschließen.

6.2.2 Stadtteil Lendersdorf

Der Zentrale Versorgungsbereich in Lendersdorf umfasst im Wesentlichen Teile der historischen Ortsmitte. **Der Bereich ist dörflich und überwiegend von Wohnen geprägt. Städtebauliche Ziele sind der Erhalt und der Schutz der vorherrschenden Wohnnutzung sowie des dörflich geprägten Charakters, der Erhalt und die Verbesserung des Ort- und Straßenbildes und die Vermeidung von Konflikten mit sonstigen nutzungsempfindlichen Einrichtungen wie Altenheim, Schulen, kirchlichen und sozialen Einrichtungen im Nahversorgungszentrum.**

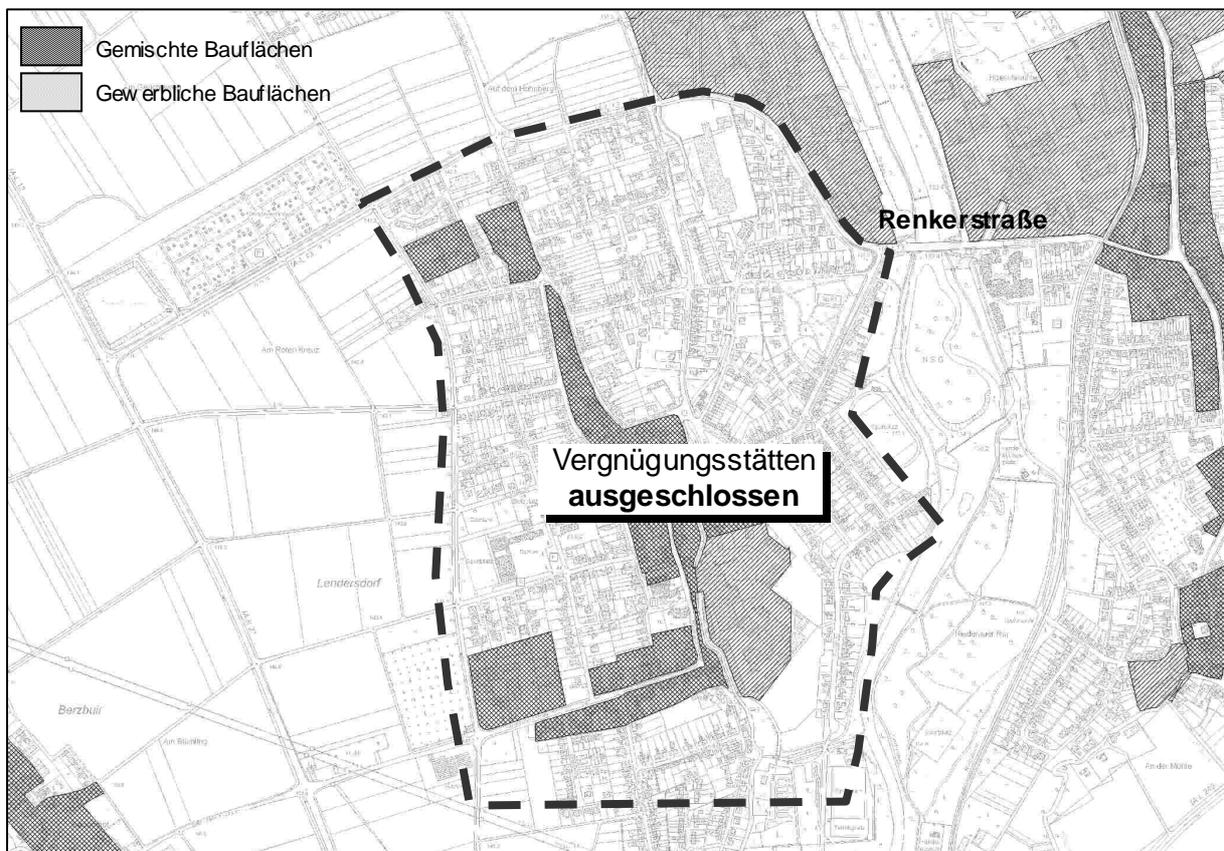


Abbildung 10: Handlungskonzept Stadtteil Lendersdorf

In den Mischgebieten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sollen Vergnügungsstätten daher ausgeschlossen werden. Von den Vorhaben gehen relevante Störungen oder Belästigungen auf die Wohnnutzung und die nutzungsempfindlichen Einrichtungen aus. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind städtebaulich unverträglich und mit der dörflich geprägten Gebietsstruktur nicht vereinbar. Große Teile des zentralen Versorgungsbereichs sind ohnehin als Wohngebiet (WA) einzustufen, Vergnügungsstätten sind hier gemäß BauNVO generell unzulässig.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in Lendersdorf sind Vergnügungsstätten zum Schutz der vorherrschenden Wohnnutzung und zum Erhalt des dörflich geprägten Charakters städtebaulich unverträglich und generell auszuschließen.

6.2.3 Stadtteil Rölsdorf

Der Stadtteil Rölsdorf ist sehr heterogen strukturiert. Relevante Gebiete für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind die Misch- und Gewerbegebiete im Stadtteil.

Die Monschauer Straße im Bereich des alten Ortskerns ist kleinteilig strukturiert. Hier befinden sich mehrere kleinere Nahversorgungsangebote ergänzt durch einige Dienstleister und gastronomische Angebote. Ansonsten herrscht hier das Wohnen vor. Der Durchgangsverkehr wird heute über die Bahnstraße am Ortskern vorbeigeführt. Zu den städtebaulichen Zielen zählen der Erhalt und Schutz der vorherrschenden Wohnnutzung, der Erhalt des dörflich geprägten Charakters sowie der Erhalt und die Verbesserung des Ort- und Straßenbildes. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Verbindung mit den hiervon ausgehenden Störungen und Belästigungen stehen diesen Zielen entgegen. Zur Vermeidung von Konflikten, auch mit sonstigen nutzungsempfindlichen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten oder kirchlichen und sozialen Einrichtungen, sind Vergnügungsstätten und sonstiger artverwandte Nutzungen im Ortskern von Rölsdorf auszuschließen.

Im weiteren Verlauf zwischen Bahnstraße und Rurbrücke hat die Monschauer Straße die Funktion einer wichtigen Hauptzufahrtsstraße in die Stadt. Im südlichen Teil ist sie überwiegend durch Wohnen, auf der nördlichen Seite überwiegend gewerblich geprägt. Als Stadteingang kommt der Monschauer Straße hier eine besondere Bedeutung zu. Bislang sind hier keine Vergnügungsstätten vorhanden; es gibt keine Vorprägung. Demnach fügen sie sich auch nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten steht im Widerspruch zu dem Ziel, die Ortsdurchfahrten und Stadteingänge städtebaulich aufzuwerten. Auch lassen Vergnügungsstätten Auswirkungen und Störungen auf die benachbarten Wohnnutzungen erwarten. Ziel der städtebaulichen Steuerung ist es daher, Vergnügungsstätten hier generell auszuschließen.

Eine Auffangfunktion für die im Ortskern von Rölsdorf ausgeschlossenen und unverträglichen Vergnügungsstätten übernehmen die räumlich angrenzenden Gewerbegebiete an der Bahnstraße und „Am Ellernbusch“ (siehe Kapitel 6.3.4).

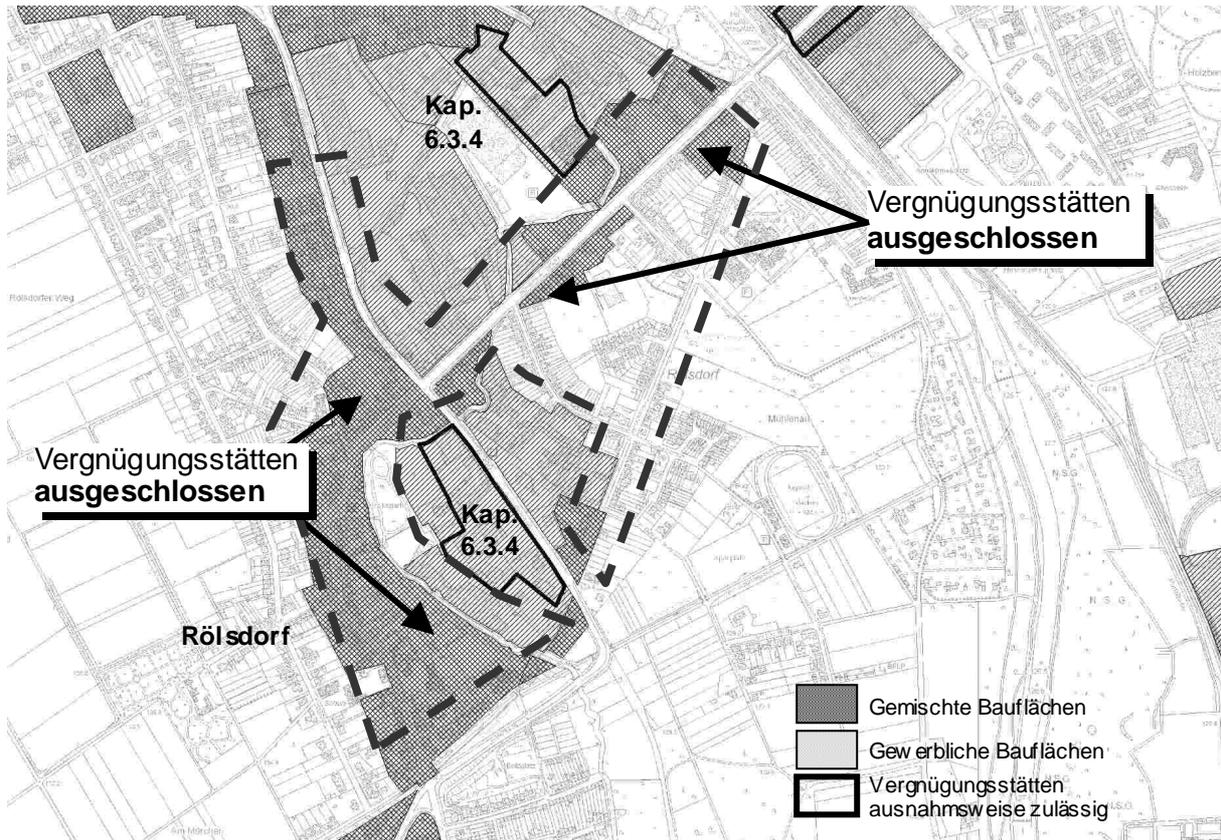


Abbildung 11: Handlungskonzept Stadtteil Rölsdorf

6.2.4 Stadtteil Gürzenich

Neben den Wohngebieten sollen Vergnügungsstätten und artverwandte Nutzungsarten aufgrund ihrer Störungen und Belästigungen auch in den durch Wohnen geprägten Mischgebieten im Stadtteil Gürzenich generell ausgeschlossen werden. Der Gebietscharakter und die kleinteiligen Strukturen in den überwiegend dörflich geprägten Bereichen des Stadtteils sollen erhalten bleiben.

Hierzu gehört der Bereich der Schillingstraße, der als Teil des zentralen Versorgungsbereichs ausgewiesen ist. Dieser umfasst im Wesentlichen die historische, dörflich geprägte Ortsmitte von Gürzenich. Neben einem kleinteiligen Mix aus Nahversorgern, Gastronomie und Dienstleistungen ist der Bereich überwiegend von Wohnen geprägt.

Die Mischgebiete an der Valenciener Straße sind **zum Teil** überwiegend gewerblich geprägt und Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs. Entlang der stark frequentierten B 264 befinden sich **mehrere** Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gewerbliche Nutzungen. Vergnügungsstätten sind hier städtebaulich nicht generell unverträglich, bedürfen jedoch der Prüfung im Einzelfall, insbesondere auch was die Nähe und Vereinbarkeit mit benachbarter Wohnnutzung betrifft. Unzulässig sind jedoch kerngebietstypische, „große“ Vergnügungsstätten, die mit der Zweckbestimmung eines Mischgebietes nicht vereinbar sind. Städtebaulich unverträglich sind demnach auch Mehrfachspielhallen, die aus dem Nebeneinander mehrerer nicht-kerngebietstypischer Einzelkonzessionen bestehen, jedoch in ihren Auswirkungen kerngebietstypischen Vergnügungsstätten gleichkommen.

Eine Auffangfunktion für die in weiten Teilen im Ortskern von Gürzenich ausgeschlossenen und unverträglichen Vergnügungsstätten übernimmt das räumlich angrenzende Gewerbegebiet an der Bahnstraße (siehe Kapitel 6.3.5).

durch Wohnen geprägte Mischgebiete (MI) in Gürzenich	
städtebauliches Ziel	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Schutz der vorherrschenden Wohnnutzung • Erhalt des dörflich geprägten Charakters • Erhalt und Verbesserung des Ort- und Straßenbildes • Vermeidung von Konflikten mit sonstigen nutzungsempfindlichen Einrichtungen wie Altenheim, Schulen, kirchlichen und sozialen Einrichtungen in den Nahversorgungszentren • Verhinderung von Trading-down-Effekten, in den Bereichen deren Gebietsstrukturen unter dem Druck struktureller Veränderungen stehen (z.B. Rückzug des Einzelhandels, Verminderung der Angebotsqualität, Leerstand)
Gebietskategorie	MI – Mischgebiet; überwiegend durch Wohnen geprägt
Regelungsvorschlag	<p>Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Erotik-Fachmärkten/ Sex-Shops</p> <p>⇒ Von den Vorhaben gehen relevante Störungen oder Belästigungen auf die Wohnnutzung und die nutzungsempfindlichen Einrichtungen aus. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind städtebaulich unverträglich und mit der dörflich geprägten Gebietsstruktur nicht vereinbar.</p> <p>Bordelle und bordellartige Betriebe sind in Mischgebieten generell unzulässig.</p>

gewerblich geprägte Mischgebiete (MI) in Gürzenich	
städtebauliches Ziel	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt bzw. Schaffung eines verträglichen Nutzungsmixes von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen sowie dem Wohnen • Verhinderung von Trading-down-Effekten, in den Bereichen deren Gebietsstrukturen unter dem Druck struktureller Veränderungen stehen (z.B. Rückzug des Einzelhandels, Verminderung der Angebotsqualität, Leerstand) • Verbesserung und Attraktivierung des Orts- und Straßenbildes
Gebietskategorie	MI – Mischgebiet; überwiegend durch Gewerbe geprägt
Regelungsvorschlag	<p>Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, Wettbüros, Erotik-Fachmärkten/ Sex-Shops</p> <p>Bordelle und bordellartige Betriebe sind in Mischgebieten generell unzulässig.</p>
Kriterien für eine ausnahmsweisen Zulässigkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Ausnahmsweise Zulässigkeit sofern sich in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. in einem unmittelbaren Wahrnehmungsbereich keine weiteren Vergnügungsstätten etc. befinden: Negative städtebauliche Auswirkungen sind in der Regel nicht anzunehmen, wenn ein Vorhaben außerhalb eines Radius von 150 m um eine bestehende Vergnügungsstätte liegt. Eine städtebaulich unverträgliche Häufung liegt dann vor, wenn hiervon eine Prägung des Umfeldes ausgeht bzw. die Ansiedlung eine Prägung und Vorbildfunktion für weitere Vergnügungsstätten und in ihren städtebaulichen Auswirkungen vergleichbare Nutzungen befürchten lässt. ⇒ Verhinderung einer Häufung von Angeboten und Trading-down-Effekten; keine Verdrängung von Einzelhandelnutzungen; Erhalt des Miet- und Bodenpreisgefüges • Ausnahmsweise Zulässigkeit wenn keine Störung der Wohnnutzung zu erwarten ist. ⇒ Erhalt und Schutz der Wohnnutzung • Ausnahmsweise Zulässigkeit unter Beachtung des gestalterischen Einfügens; unzulässig sind großflächiges Bekleben, Überdecken und Bemalen von Fenstern und Glastüren; in ihrer Wirkung aufdringliche Webeanlagen. ⇒ gestalterische Einbindung und Einfügen der Anlagen in das Stadtbild

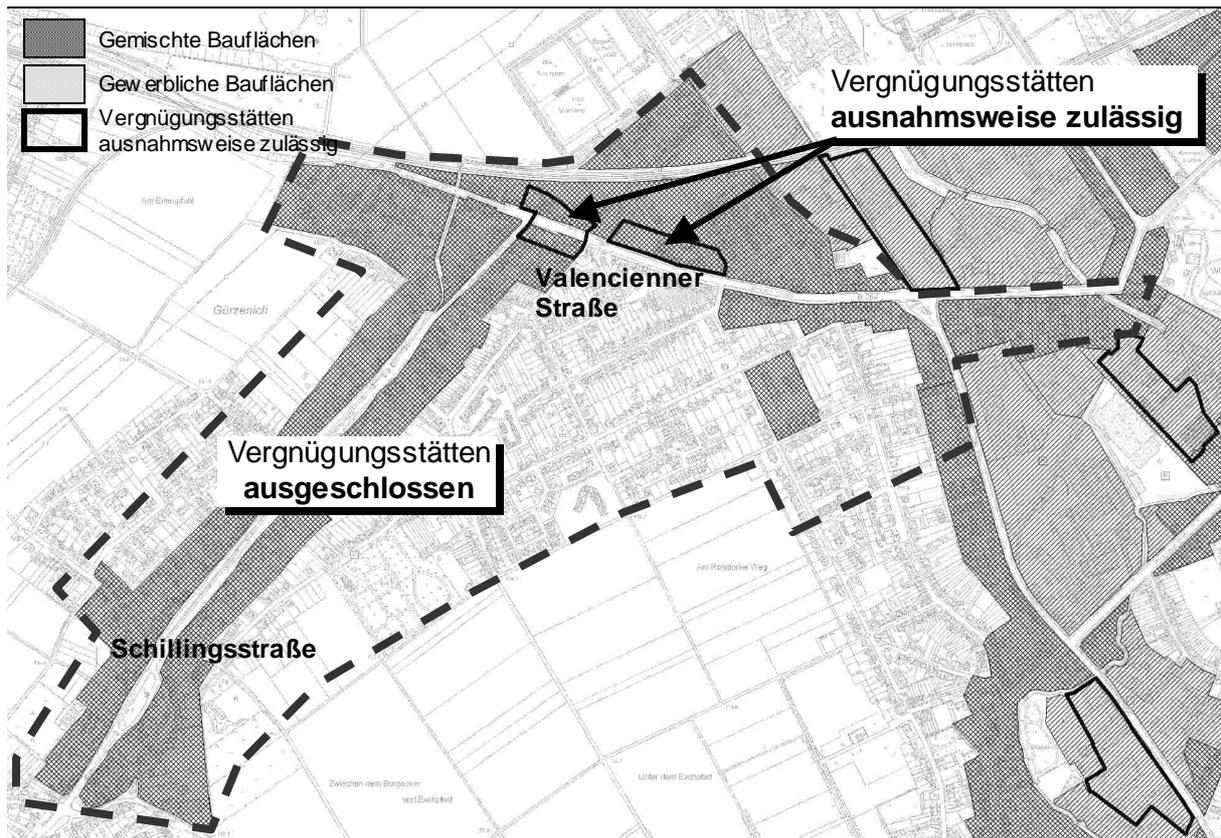


Abbildung 12: Handlungskonzept Stadtteil Gürzenich

6.2.5 Stadtteil Birkesdorf

Neben der Innenstadt, dem Hauptversorgungszentrum, sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Düren drei Nahversorgungszentren definiert. Das größte hiervon ist Birkesdorf. Es erstreckt sich entlang des örtlichen Hauptstraßenzuges Zollhausstraße/ Nordstraße über eine Länge von etwa 1 km. Der zentrale Versorgungsbereich lässt sich in folgende drei Teilbereiche unterteilen:

- in einen nördlichen, mischgenutzten Bereich zwischen Kopernikusstr. und Schüllsmühle, der überwiegend gewerblich und von Einzelhandelsnutzungen geprägt ist,
- in einen zentralen, mischgenutzten Bereich zwischen Schüllsmühle und Effertzgasse, in dem die Wohnnutzung überwiegt, und
- in einen südlichen, mischgenutzten Bereich zwischen Effertzgasse und Berta-Timmermannstraße, der durch kleinteiligere Einzelhandels- und Gewerbenutzungen geprägt ist.

Die Zollhausstraße zwischen Schüllsmühle und Effertzgasse bildet gemeinsam mit der Dorfstraße und der Effertzgasse den historischen Ortskern von Birkesdorf, der sich durch eine kleinteilige Siedlungsstruktur auszeichnet. Hier befindet sich unter anderem das ehemalige Rathaus von Birkesdorf, in dem heute das städtische Tiefbauamt untergebracht ist. Die Versorgungsfunktion droht in diesem Bereich immer mehr abzubrechen. Nutzungen wie Spielhallen, Videotheken, ein Tattoo-Laden sowie leere Ladenlokale sind Ausdruck dieser Entwicklung. Umso größer ist die Gefahr, dass gerade in diesen Bereichen das ohnehin sensible Bodenpreisgefüge weiter gestört wird und es zu Trading-Down-Effekten kommt. Spielhal-

len oder Wettbüros sind grundsätzlich in der Lage, höhere Mieten oder Bodenpreise zu zahlen und haben somit gegenüber anderen Nutzungen eine potenziell verdrängende Wirkung. Das Mischgebiet ist im starken Maße auch durch Wohnnutzungen geprägt. In Teilen reichen angrenzende Wohngebiete bis auf eine Grundstückstiefe von ca. 25 m an das Mischgebiet heran. Um einem weiteren Trading-Down und den Nutzungskonflikten mit dem Wohnen entgegen zu wirken, sind weitere Vergnügungsstätten hier unverträglich und auszuschließen. Dies gilt im gleichen Maße auch für die Mischgebiete im Bereich der Dorfstraße und der Efertzgasse.

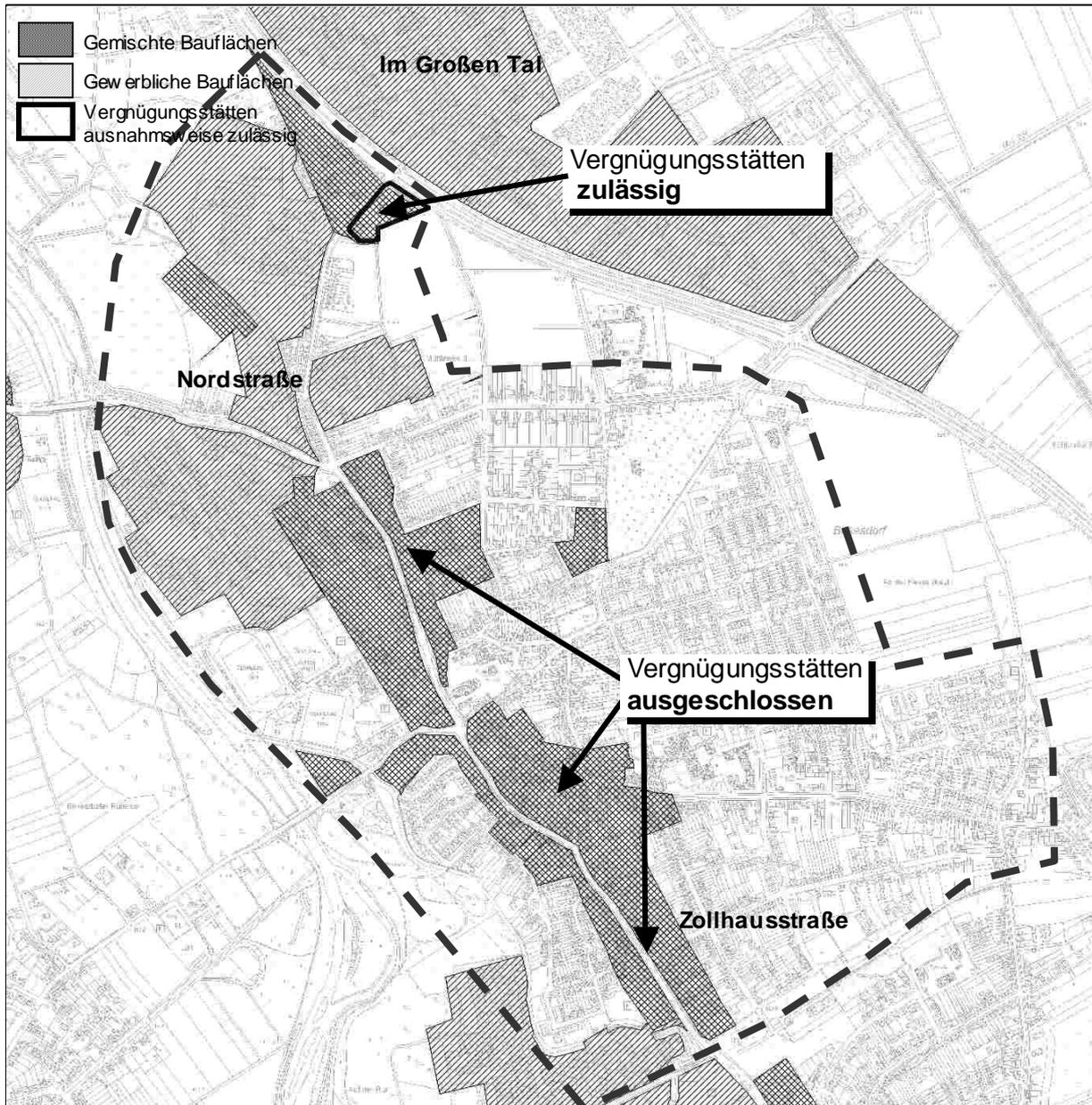


Abbildung 13: Handlungskonzept Stadtteil Birkesdorf

Im nördlichen Bereich an der Nordstraße liegen die frequenzstarken Nahversorgungs- und Fachmärkte REWE, Aldi, Netto, KIK und Tedi. Im südlichen Bereich befindet sich neben dem Frequenzbringer EDEKA eine größere Anzahl kleinteiligere Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsangebote. Beide Bereiche sind weitgehend als überwiegend gewerblich ge-

prägt einzustufen. Der Ortskern von Birkesdorf ist heute durch das vorhandene Verkehrsaufkommen erheblich belastet und in seiner Funktionsfähigkeit als zentraler Versorgungsbereich deutlich eingeschränkt. Dies wirkt sich vor allem auf die Aufenthaltsfunktion und das Orts- und Straßenbild entlang der Hauptverkehrsachse aus. Verkehrliches Entwicklungsziel ist es daher, den Ortskern zu entlasten und vor zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu schützen. Städtebauliches Ziel ist es vor allem, innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs einen verträglichen und für den Ortskern attraktiven Mix von Einzelhandel, Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen sowie dem Wohnen zu erhalten bzw. zu schaffen. Teile des Versorgungsbereichs stehen bereits heute unter dem Druck struktureller Veränderungen, z.B. durch den Rückzug des Einzelhandels, durch die Verminderung der Angebotsqualität oder Leerstand. Die Gefahr des Trading-Downs beschränkt sich somit nicht allein auf den historischen Bereich von Birkesdorf, sondern droht sich auch die gewerblich geprägten Bereiche an der Nordstraße und der südlichen Zollhausstraße zu erfassen.

Aus den vorstehenden Gründen sollen Vergnügungsstätten, Wettbüros, Erotikfachmärkte und Sex-Shops im gesamten Ortskern von Birkesdorf generell ausgeschlossen werden. Anstelle dessen sollen Vergnügungsstätten an anderer Stelle im Stadtteil Birkesdorf, auf einer als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche am nördlichen Ortseingang, zugelassen werden. Diese Fläche liegt an der B 56 in verkehrsgünstiger Lage. Hier befindet sich Autozubehöribetrieb, eine Systemgastronomie und eine Tankstelle. In Abwägung zu den verfolgten städtebaulichen Zielen für den Ortskern von Birkesdorf sind Vergnügungsstätten an diesem Standort städtebaulich verträglicher einzustufen. Von daher soll dieser Standort eine Auffangfunktion für die im Ortskern ausgeschlossen Vergnügungsstätten übernehmen.

6.2.6 übrige Stadtteile

Die Stadtteile Berzbuir, Kufferath, Birgel, Derichweiler, Mariaweyer, Hoven, Echtz, Merken und Arnoldsweiler haben ihren weitgehend dörflich geprägten Charakter bewahrt. Zur Erhaltung der dörflichen Strukturen und zum Schutz der in den Stadtteilen vorherrschenden Wohnfunktion sind Vergnügungsstätten hier städtebaulich unverträglich und daher generell auszuschließen.

Die Gewerbeflächen in den Stadtteilen sind den ortsansässigen Industrie- und Gewerbebetrieben vorzuhalten, von daher sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe hier auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Die Diskothek in Merken (Roermonder Straße) hat Bestandsschutz.

6.3 Gewerbegebiete

6.3.1 Gewerbegebiet Talbenden-Rurbenden

Das interkommunale Gewerbegebiet liegt nördlich der Anschlussstelle der A 4. Es ist als regional bedeutsamer angebotsorientierter Gewerbepark konzipiert und mit Städtebaufördermitteln erschlossen worden. In den Nebenbestimmungen zum Förderbescheid werden unter anderem großflächige Freizeitbetriebe, Spielhallen und Diskotheken ausgeschlossen. Die Ansiedlung dieser freizeitorientierten Nutzungen widerspricht der städtebaulichen Zielsetzung und dem Förderziel, in Anbetracht knapp werdender Reserven neue Gewerbegrundstücke in Düren und Niederzier anzubieten. Von daher sind Vergnügungsstätten, aber auch Bordelle und bordellartige Betriebe hier ausgeschlossen bzw. auszuschließen.

6.3.2 Gewerbegebiet „Im Großen Tal“

Das Gebiet „Im Großen Tal“ gliedert sich in einen rückwärtigen Bereich, der als Industriegebiet (GI) festgesetzt ist, und einen Bereich parallel zur B 56, der als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt ist. In Industriegebieten sind Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen. Eine Änderung des Gebietscharakters ist nicht beabsichtigt. Der rechtskräftige Bebauungsplan schließt auch für den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich Vergnügungsstätten generell aus.

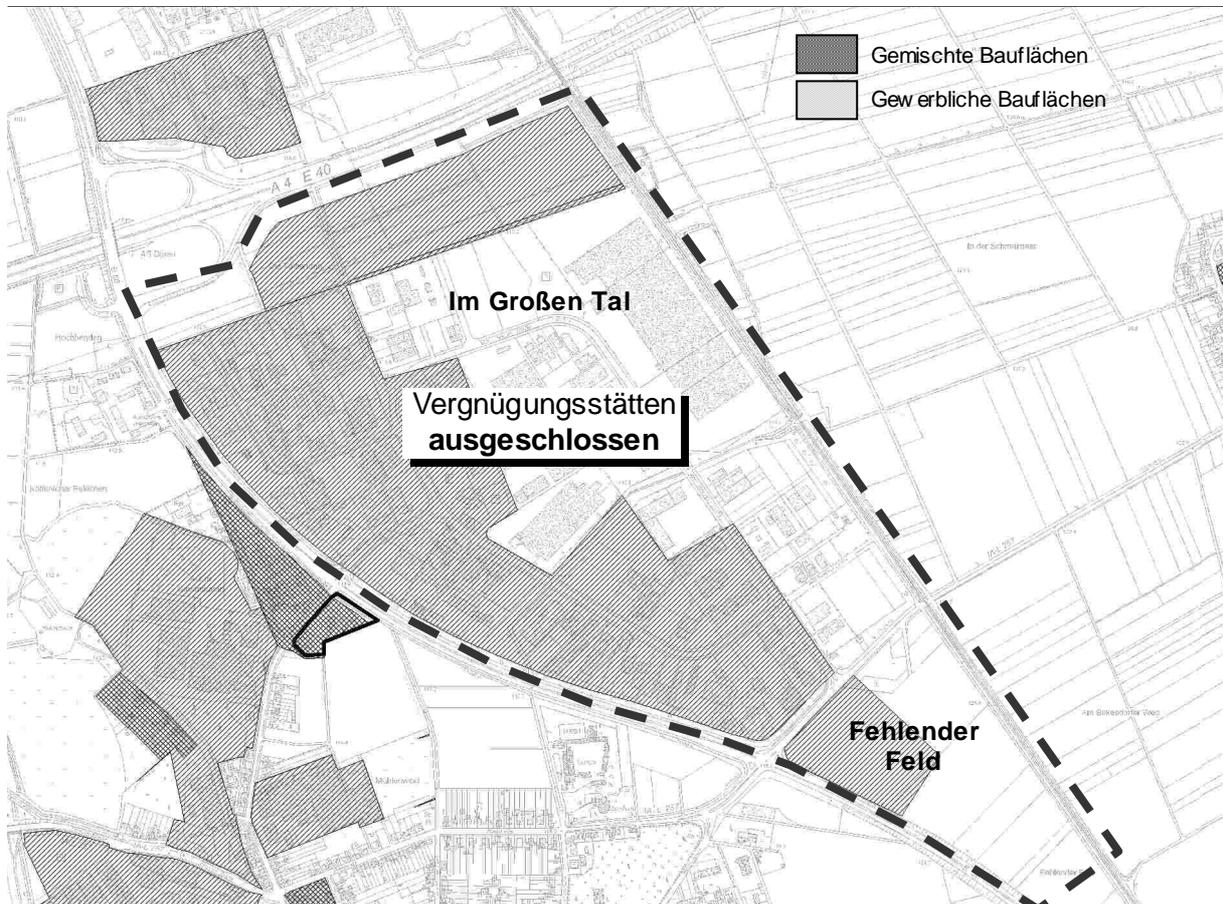


Abbildung 14: Handlungskonzept Gewerbegebiet Talbenden-Rurbenden / „Im Großen Tal“

Das Gewerbegebiet „Im Großen Tal“ wurde in den 1980er Jahren entwickelt. Es ist nicht nur das flächenmäßig größte Gewerbegebiet in Düren, sondern aufgrund seiner Lage in Nähe zur A 4, seiner bedarfsgerechten inneren Erschließung und seiner großzügigen Grundstückszuschneide mit der attraktivste Gewerbestandort im Stadtgebiet. Das Gewerbegebiet ist bis auf wenige Rest- oder Optionsgrundstücke weitgehend belegt. Trotz einiger nicht-zentrenrelevanter Handelsnutzungen (u.a. Baumarkt, Blumenmarkt, Gartencenter, Fahrradmarkt) sowie einer Tankstelle und einer Schnellgastronomie an der Kreuzung B 56/ Im Großen Tal ist die Eigenart der Gebietes entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung überwiegend durch arbeitsplatzintensive Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe geprägt. Diese vorrangige Funktion soll das Gewerbegebiet „Im Großen Tal“ auch künftig beibehalten. Durch die Ansiedlung artfremder Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartiger Betriebe, verliert das Gewerbegebiet an Profilierung. Auch droht die „gute Adresse“ des größten Dürener Gewerbe- und Industriegebietes damit verloren zu gehen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind zu befürchten.

Das Gewerbegebiet „Im Großen Tal“ soll keine Auffangfunktion für Vergnügungsstätten übernehmen, sie sind daher aus den oben genannten Gründen generell auszuschließen.

6.3.3 Gewerbegebiet Paradiesbenden/ Paradiesstraße/ Rurstraße

Bei den Gewerbenutzungen an Rurstraße, Glashüttenstraße, Paradiesstraße und Paradiesbenden handelt es sich um kein „klassisches“ Gewerbegebiet, sondern um einen historisch gewachsenen Industriestandort, dessen Ursprünge mit der ehemaligen Zuckerfabrik, der Glashütte Peill & Putzler, den Dürener Metallwerken und dem Dürener Schlachthof bis ins 19. Jahrhundert zurückreichen. Der Standort ist seit Mitte der 1980er erheblichen strukturellen Veränderungen ausgesetzt. Die Zuckerfabrik hat ihren Betrieb aufgegeben, die Glas- und Metallproduktion wurden eingestellt. Mit dem Dürener Servicebetrieb hat sich mittlerweile eine Folgenutzung auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik etabliert. Gebäude und Flächen der ehemaligen Dürener Metallwerke wurden anderen gewerblichen Nutzungen zugeführt. Die ehemalige Glashütte Peill & Putzler befindet sich in einem Umnutzungsprozess, der noch nicht abgeschlossen ist. Mit dem Neubau der B 399n, die in Verlängerung der Fritz-Erler-Straße das Gebiet künftig queren und damit verkehrlich besser anbinden wird, wird der Standort sich weiter entwickeln. Aufgrund der vornutzungsbedingten Restriktionen (z.B. Altlasten) oder der vorhandenen, z.T. denkmalgeschützten Bausubstanz stellt die Umnutzung dieses Areals eine besondere städtebauliche Herausforderung dar. Bis auf einen Teilbereich an der Veldener Straße gibt es für den größten Teil des Areals derzeit keinen Bebauungsplan.

Vergnügungsstätten sind hier aufgrund der gewerblich-industriellen Vorprägung städtebaulich nicht grundsätzlich unverträglich; auch ist das Konflikt- und Störpotenzial in Bezug auf Wohnnutzungen **in vielen Bereichen** eher gering einzustufen. Mit der Kulturfabrik End-Art befindet sich in ehemaligen Räumlichkeiten der Dürener Metallwerke bereits eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist hier jedoch differenziert zu betrachten, z.B. hinsichtlich der Art der Vergnügungsstätten. Der Begriff der Vergnügungsstätte umfasst nicht

ausschließlich Spielhallen, sondern auch Diskotheken, Veranstaltungshallen oder auch Freizeit-Center, deren Angebot sich nicht ausschließlich auf Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten beschränkt. Generell können freizeitorientierte Nutzungen, ob sie unter den Rechtsbegriff der Vergnügungsstätten oder andere Nutzungsarten fallen (z.B. Anlagen für kulturelle oder sportliche Zwecke, Gastronomie), auch ein belebendes und aktivierendes Element für einen solchen Umstrukturierungs- und Entwicklungsprozess in diesem Bereich sein. Durch die Nähe zur Innenstadt und zum Bahnhof kann das Areal eine Auffangfunktion für derartige Nutzungen übernehmen, die in der Innenstadt aufgrund ihrer Größenordnung oder des von ihnen ausgehenden Störpotenzials nicht untergebracht werden können.

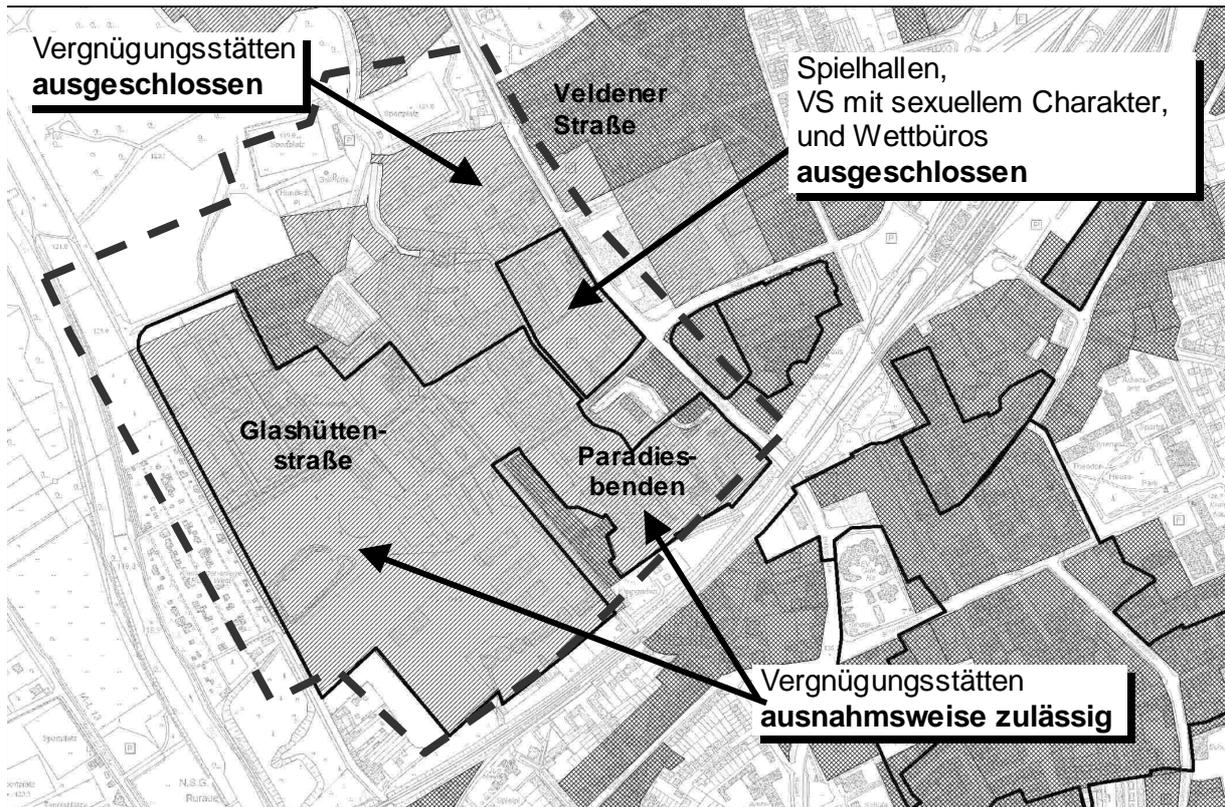


Abbildung 15: Handlungskonzept Gewerbegebiet Paradiesbenden/ Paradiesstr./ Rurstraße

Vergnügungsstätten können in dem bislang schwach strukturierten Gebiet **aber** auch zu einer gegenläufigen und damit städtebaulich unverträglichen Entwicklung führen. Zum Beispiel lassen Spielhallen oder Entertainment-Center, wenn sie sich ausschließlich auf ein Angebot mit Geldspielgeräten beschränken, keine positiven, belebenden Effekte auf das Gebiet insgesamt erwarten. Sie können, vor allem dann, wenn sie gehäuft oder in Verbindung mit sogenannten „Rotlicht-Angeboten“ auftreten, zu „Trading-down-Effekten“ führen. Derartige Einrichtungen lassen in der Regel bei einem eher geringen Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinne erwarten. Sie stehen in unmittelbarer Konkurrenz zu anderen gewerblichen Nutzungen, die mit deutlich höherem Investitionsbedarf über eine geringere Ertragsstärke verfügen. Eine Häufung von Spielhallen, Spielcentern und „Rotlicht-Angeboten“ lässt auch negative städtebauliche Auswirkungen erwarten, wenn sich das ohnehin durch die industrielle Vornutzung schwierige „Image“ des Standortes hierdurch weiter verschlechtert und der angestrebten städtebaulichen Aufwertung entgegensteht.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen, Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter und Wettbüros, ist auch im Hinblick auf die Nähe zum Stadtteil Düren-Nord und das Programmgebiet der „Soziellen Stadt“ differenziert zu betrachten. In den Bereichen des Gewerbegebietes entlang der Veldener Straße, die an den Stadtteil Nord-Düren grenzen bzw. in dessen Einwirkungsbereich liegen und damit negative Auswirkungen auf den Stadtteil erwarten lassen, werden diese Arten von Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen. Hiermit wird auch Rücksicht auf dort vorhandene kirchliche und kulturelle Einrichtungen genommen. Vergnügungsstätten, wie zum Beispiel eine Diskothek, sollen weiterhin ausnahmsweise zulässig sein. Dort, wo Wohnen angrenzt, werden Vergnügungsstätten aufgrund ihres Störpotenzials jedoch allgemein ausgeschlossen.

Gewerbegebiet (GE) Rurstraße/ Paradiesstraße/ Paradiesbenden	
Teilbereich Veldener Straße	
Abgrenzung	Der Teilbereich umfasst die Flächen entlang der Veldener Straße zwischen der Moschee und Fritz-Erler-Straße; rückwärtig bis zum Mühlenteich
städtebauliches Ziel	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der Ziele aus dem Handlungskonzept für Düren-Nord im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ • Schutz nutzungsempfindlichen kirchlicher und kultureller Einrichtungen • Städtebauliche Entwicklung, „Revitalisierung“ und Aufwertung des Gewerbebestandes unter Berücksichtigung der Vormutzung (u.a. Denkmalschutz, Altlasten) und der geplanten Verkehrsanbindung durch die B 399n • Sicherung erhaltenswerter Bausubstanz durch Umnutzung • Verhinderung von Trading-down-Effekten, in den Bereichen, deren Gebietsstrukturen unter dem Druck struktureller Veränderungen stehen (z.B. Leerstand) • Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten hinsichtlich Art und Anzahl mit dem Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung des Gebietes sind zu verhindern
Gebietskategorie	GE Gewerbegebiet
Regelungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none"> • Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten als Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind ⇒ Derartige Anlagen sind mit den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich nicht vereinbar und werden daher gänzlich ausgeschlossen. • Ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen Vergnügungsstätten ⇒ Andere Vergnügungsstätten wie eine Diskothek oder ein Tanzlokal können für den Standort auch ein belebendes Element sein. Mit der EndArt befindet sich hier bereits eine derartige Einrichtung. Sofern sie nicht stören, sollen sie ausnahmsweise zulässig sein. • Ausschluss von Erotik-Fachmärkten/ Sex-Shops, Bordellen und bordellartigen Betrieben ⇒ Diese Nutzungen sind städtebaulich unverträglich und sind mit den o.g. städtebaulichen Zielen nicht vereinbar.
Kriterien für eine ausnahmsweisen Zulässigkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Ausnahmsweise Zulässigkeit unter Beachtung des gestalterischen Einfügens ⇒ auch im Gewerbegebiet muss sich insbesondere Werbung in das Umgebungsmaß einfügen • Ausnahmsweise Zulässigkeit unter Rücksichtnahme auf schutzwürdige Nutzungen (kirchliche, kulturelle Einrichtungen) • Ausnahmsweise Zulässigkeit, sofern keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Zielsetzung des Stadtteilprojektes Düren-Nord zu befürchten sind

Gewerbegebiet (GE) Rurstraße/ Paradiesstraße/ Paradiesbenden	
Teilbereich Rurstraße/Paradiesstraße/ Paradiesbenden	
Abgrenzung	Im Westen durch die Rurstraße, im Norden durch Rurstraße und Malteser Straße, im Süden durch den Verlauf der Bahnlinie, im Osten durch den Verlauf des Mühlenteichs bzw. die Veldener Straße; ausgenommen sind die GI-Flächen zwischen Veldener Straße und Paradiesstraße, sowie die WA und MI-Flächen (Dr. Antonie-Krebs-Straße, Liebigstraße, Kolpingstraße, Paradiesstraße)
städtebauliches Ziel	<ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliche Entwicklung, „Revitalisierung“ und Aufwertung des Gewerbebestandes unter Berücksichtigung der Vornutzung (u.a. Denkmalschutz, Altlasten) und der geplanten Verkehrsanbindung durch die B 399n • Sicherung erhaltenswerter Bausubstanz durch Umnutzung • Verhinderung von Trading-down-Effekten, in den Bereichen, deren Gebietsstrukturen unter dem Druck struktureller Veränderungen stehen (z.B. Leerstand) • Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten hinsichtlich Art und Anzahl mit dem Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklung des Gebietes sind zu verhindern
Gebietskategorie	GE – Gewerbegebiet; überwiegend nach § 34 BauGB zu beurteilen
Regelungsvorschlag	<p>Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.</p> <p>Ausschluss von Erotik-Fachmärkten/ Sex-Shops, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Vergnügungsstätten als Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind</p> <p>⇒ Diese Nutzungen stehen dem städtebaulichen Ziel entgegen, das in den vergangenen Jahren von erheblichen strukturellen Veränderungen betroffene Gebiet, städtebaulich zu entwickeln und aufzuwerten. Neben den zu befürchtenden „Trading-down-Effekten“ lässt auch das negative „Image“, das mit derartigen Nutzungen in der Regel verbunden ist, negative Auswirkungen auf die Ansiedlungsinteressen anderer Gewerbenutzungen erwarten.</p>
Kriterien für eine ausnahmsweisen Zulässigkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros sofern sich in unmittelbarer Nachbarschaft keine vergleichbaren Vergnügungsstätte befinden ⇒ Spielhallen und Wettbüros haben bei vergleichsweise geringem, Investitionsbedarf eine sehr hohe Ertragserwartung. Deren Ansiedlung kann daher bei einer Häufung und Konzentration zu nachteiligen Veränderungen im Bodenpreisgefüge führen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung des Gebietes negativ auswirken. • Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten als Freizeit-Center mit Unterhaltungsspielgeräten, Billard, Dart und sonstigen manuellen Spielgeräten; Voraussetzung hierfür ist, dass Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeiten in Zahl und Fläche den manuellen Geschicklichkeitsspielgeräten untergeordnet sind. ⇒ Mit dem Kino und dem benachbarten Kulturfabrik End Art ist in diesem Bereich bereits eine Vorprägung in verkehrsgünstiger Lage vorhanden; Vergnügungsstätten können hier ein weiteres belebendes Element und Frequenzbringer sein, sofern sie nicht ausschließlich Geldspielautomaten haben. • Ausnahmsweise Zulässigkeit unter Beachtung des gestalterischen Einfügens ⇒ auch im Gewerbegebiet muss sich insbesondere Werbung in das Umgebungsmaß einfügen • Ausnahmsweise Zulässigkeit wenn keine Störung der Wohnnutzung zu erwarten ist. ⇒ Erhalt und Schutz der Wohnnutzung (u.a. WA Kolping- und Liebigstraße) • Ausnahmsweise Zulässigkeit unter Rücksichtnahme auf schutzwürdige Nutzungen (kirchliche, kulturelle Einrichtungen) • Ausnahmsweise Zulässigkeit, sofern keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Zielsetzung des Stadtteilprojektes Düren-Nord zu befürchten sind

6.3.4 Gewerbegebiete „Am Ellernbusch“ und Bahnstraße in Rölsdorf

Der Bereich „Am Ellernbusch“ zwischen Monschauer Straße, Bahnstraße und Valenciener Straße ist gewerblich geprägt. Die Bereiche, die von Gewerbebetrieben, auch produzierendem Gewerbe, genutzt werden, sollen auch weiterhin für diese Nutzungen vorgehalten werden. Der Gebietscharakter soll erhalten bleiben.

An der Straße „Am Ellernbusch“ ist jedoch die gewerbliche Nutzung weitgehend von Einzelhandel verdrängt worden, so dass sich der Gebietscharakter hier mittlerweile zu einem reinen Einzelhandelsstandort ohne besondere städtebauliche Qualität gewandelt hat. Im unmittelbaren Umfeld ist keine empfindliche Wohnnutzung vorhanden. Negative städtebauliche Auswirkungen, die einen Ausschluss von Vergnügungsstätten begründen würden, sind nicht zu erwarten. Von daher wird vorgeschlagen, Vergnügungsstätten hier planungsrechtlich allgemein zuzulassen. Damit übernimmt dieses Gebiet eine Auffangfunktion für den historischen Ortskern von Rölsdorf und umliegende Bereiche, wo Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen werden sollen.

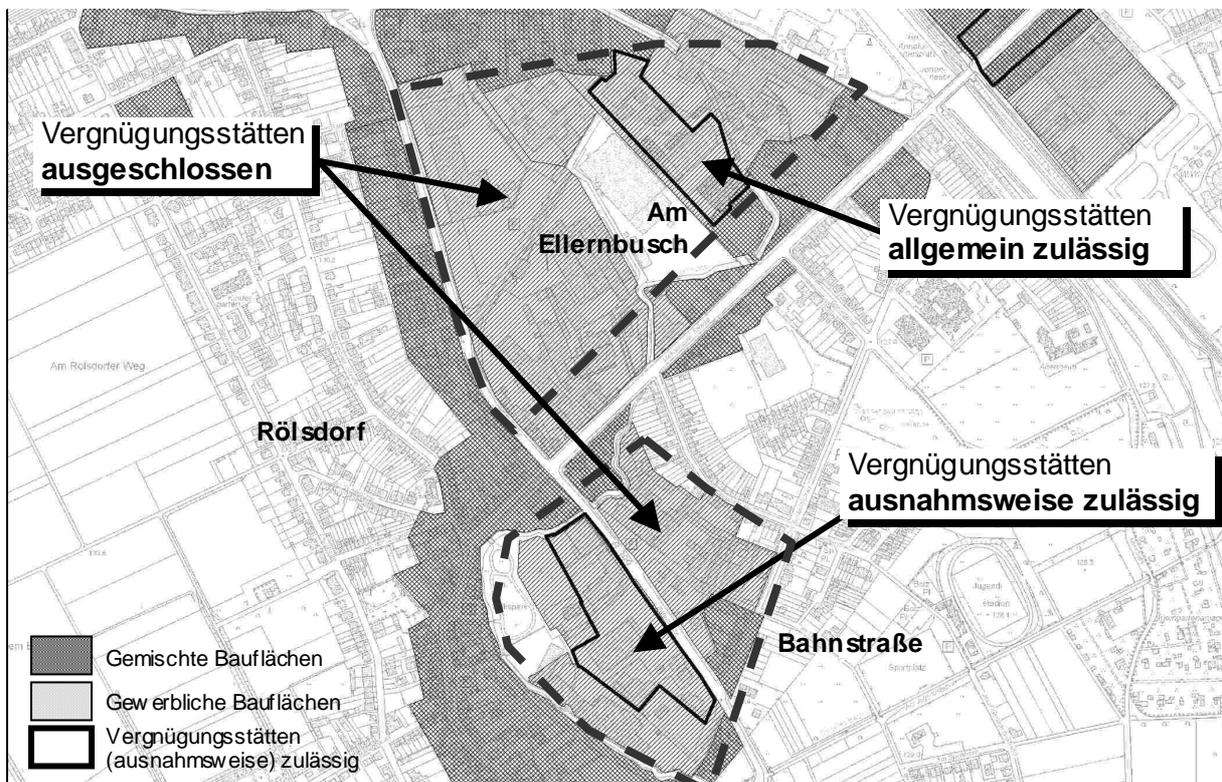


Abbildung 16: Handlungskonzept Gewerbegebiet „Am Ellernbusch“ und Bahnstr. in Rölsdorf

Eine weitere Gewerbefläche im Stadtteil Rölsdorf befindet sich im Bereich der Bahnstraße. In den Bereichen, in denen die „klassische“ Gewerbenutzung noch vorherrscht, sollen Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen werden. Dies sind vor allem die Flächen östlich der Bahnstraße (Am Mühlengraben, Neumann-Neander-Straße). In dem Teil des Gewerbegebietes, der heute bereits überwiegend durch Einzelhandel genutzt ist, kann indes nicht von einer generellen Standortunverträglichkeit von Vergnügungsstätten ausgegangen werden. Hier ist jedoch eine Einzelfallprüfung erforderlich. Die Nähe zur Wohnbebauung ist besonders zu beachten.

Gewerbegebiete (GE) Bahnstraße	
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> • Bahnstraße im Abschnitt zw. Monschauer Straße und In der Mühlenau
städtebauliches Ziel	<ul style="list-style-type: none"> • keine weitere Ausweitung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Handelsnutzungen • keine unverträgliche Häufung und Agglomeration von Vergnügungsstätten • Sicherung und Vorhaltung der Flächen mit „klassischer“ Gewerbenutzung • Verhinderung von Trading-down-Effekten, in den Bereichen, deren Gebietsstrukturen unter dem Druck struktureller Veränderungen stehen (z.B. Leerstand) • Verbesserung des Straßenbildes
Gebietskategorie	GE – Gewerbegebiet
Regelungsvorschlag	<p><u>Bereiche mit „klassischer“ Gewerbenutzung:</u> Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Erotik-Fachmärkten/ Sex-Shops, Bordellen und bordellartigen Betrieben ⇒ Zur Sicherung des Gebietscharakters und zur Vorhaltung der Fläche für „klassische“ Gewerbenutzungen werden diese für ein Gewerbegebiet artfremden Nutzungsarten ausgeschlossen.</p> <p><u>Bereiche mit überwiegend Handelsnutzungen:</u> Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Erotik-Fachmärkten/ Sex-Shops; Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben ⇒ Bordelle und bordellartige Betriebe sind in dem durch Einzelhandelsnutzungen und hohe Kundenfrequenz geprägten Gebiet unverträglich</p>
Kriterien für eine ausnahmsweisen Zulässigkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Ausnahmsweise Zulässigkeit sofern sich in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. in einem unmittelbaren Wahrnehmungsbereich keine weiteren Vergnügungsstätten etc. befinden: Negative städtebauliche Auswirkungen sind in der Regel nicht anzunehmen, wenn ein Vorhaben außerhalb eines Radius von 150 m um eine bestehende Vergnügungsstätte liegt. Eine städtebaulich unverträgliche Häufung liegt dann vor, wenn hiervon eine Prägung des Umfeldes ausgeht bzw. die Ansiedlung eine Prägung und Vorbildfunktion für weitere Vergnügungsstätten und in ihren städtebaulichen Auswirkungen vergleichbare Nutzungen befürchten lässt. ⇒ Verhinderung einer Häufung von Angeboten und Trading-down-Effekten; keine Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen; Erhalt des Miet- und Bodenpreisgefüges • Ausnahmsweise Zulässigkeit unter Beachtung der gestalterischen Einfügung. ⇒ auch im Gewerbegebiet muss sich insbesondere Werbung in das Umgebungsmaß einfügen

6.3.5 Gewerbeflächen zwischen Valencienner Straße, Bahnstraße und Mariaweilerstraße/ Gewerbegebiet Nickepütz

Die Gewerbeflächen zwischen Bahnstraße, Valencienner Straße, Mariaweilerstraße sowie das nördlich der Bahnlinie gelegene Gewerbegebiet Nickepütz sollen der dort vorherrschenden „klassischen“ Gewerbenutzung vorbehalten werden.

Vergnügungsstätten sollen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, jedoch auf einen Bereich östlich der Bahnstraße/ südlich der Bahnlinie beschränkt werden, der heute zum Teil mit Einzelhandel bereits artfremd genutzt wird. Vergnügungsstätten sind hier städtebaulich nicht grundsätzlich unverträglich. Negative städtebauliche Auswirkungen, die einen Ausschluss von Vergnügungsstätten begründen würden, sind nicht zu erwarten, sofern die gesetzlichen

Schutzansprüche (u.a. Lärmimmissionen) gewahrt bleiben. Von daher wird vorgeschlagen, Vergnügungsstätten hier planungsrechtlich allgemein zuzulassen. Damit übernimmt dieses Gebiet eine Auffangfunktion für den Ortskern von Gürzenich, wo Vergnügungsstätten in weiten Teilen generell ausgeschlossen werden sollen.

Gewerbegebiete (GE) in Gürzenich	
Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbeflächen im Gebiet zwischen Monschauer Straße, Bahnstraße und Valenciener Straße • Gewerbegebiet Nickepütz
städtebauliches Ziel	<ul style="list-style-type: none"> • Vorhalten der Gewerbefläche für das produzierende und „klassische“ Gewerbe; zur Sicherung von Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft • keine weitere Ausweitung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Handelsnutzungen • Verhinderung von Trading-down-Effekten, in den Bereichen, deren Gebietsstrukturen unter dem Druck struktureller Veränderungen stehen (z.B. Leerstand) • Verbesserung des Straßenbildes • Steuerung und Beschränkung der Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten auf räumliche Teilbereiche
Gebietskategorie	GE – Gewerbegebiet; Gewerbegebiet Nickepütz ist überwiegend GI; nur Teilbereich an der Bahnstraße ist GE
Regelungsvorschlag	<p>Bereiche mit „klassischer“ Gewerbenutzung: Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Erotik-Fachmärkten/ Sex-Shops, Bordellen und bordellartigen Betrieben ⇒ Zur Sicherung des Gebietscharakters und zur Vorhaltung der Fläche für „klassische“ Gewerbenutzungen werden diese für ein Gewerbegebiet artfremden Nutzungsarten ausgeschlossen.</p> <p><u>Teilbereich östliche Bahnstraße:</u> allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten Ausschluss von Erotik-Fachmärkten/ Sex-Shops, Bordellen und bordellartigen Betrieben ⇒ Die Nutzungen sind in dem durch Einzelhandelsnutzungen und hohe Kundenfrequenz geprägten Gebiet unverträglich.</p>

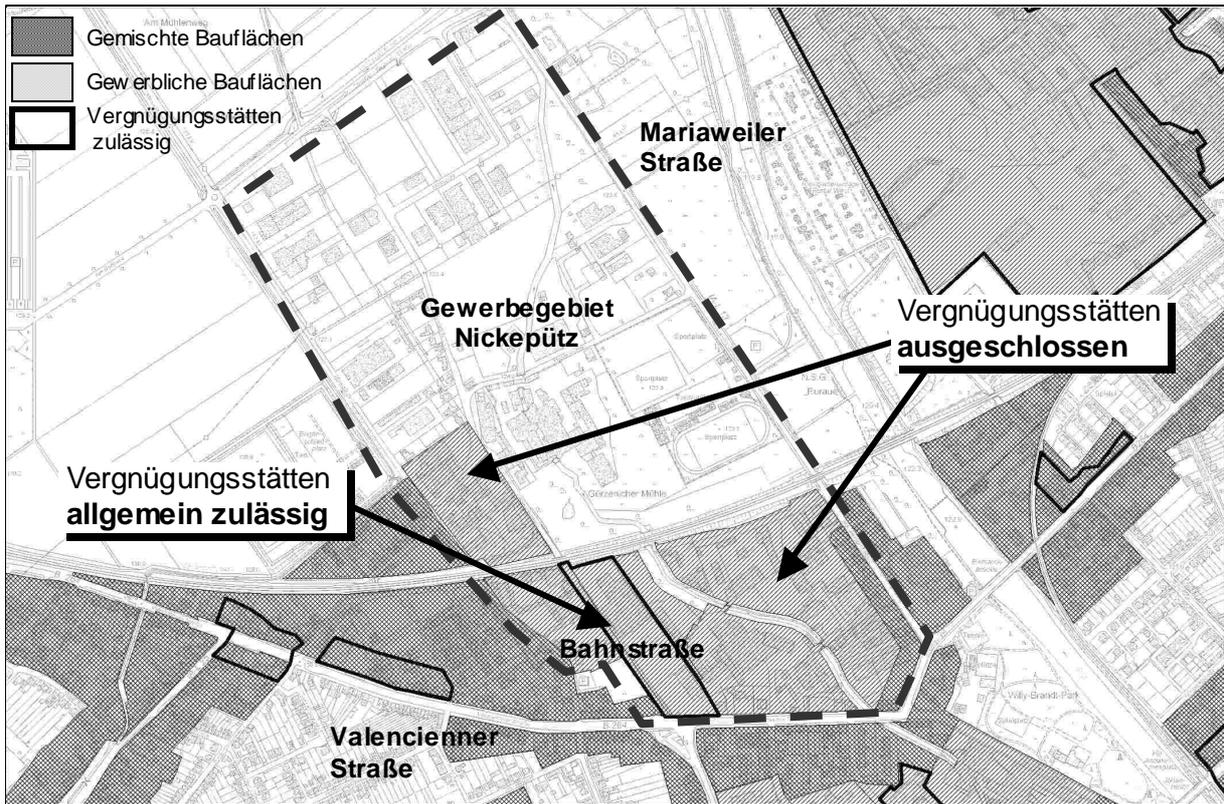


Abbildung 17: Handlungskonzept Gewerbeflächen zwischen Valenciener Straße, Bahnstraße und Mariaweyerstraße/ Gewerbegebiet Nickepütz

6.3.6 Gewerbegebiet Distelrather Straße

Das Gewerbegebiet entstand Ende der 1980er Jahre und dient vorrangig der Unterbringung von kleinen und mittleren Gewerbe- und Handwerksbetrieben. Das derzeit verfügbare Angebot an „klassischen“ Gewerbeflächen im Osten der Stadtgebietes ist gering, so dass die Flächen in dem relativ kleinen Gewerbegebiet auch künftig für diese arbeitsplatzintensiven Gewerbenutzungen vorgehalten werden sollen. Von daher sind artfremde Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, Bordelle oder bordellartige Betriebe, hier generell auszuschließen.

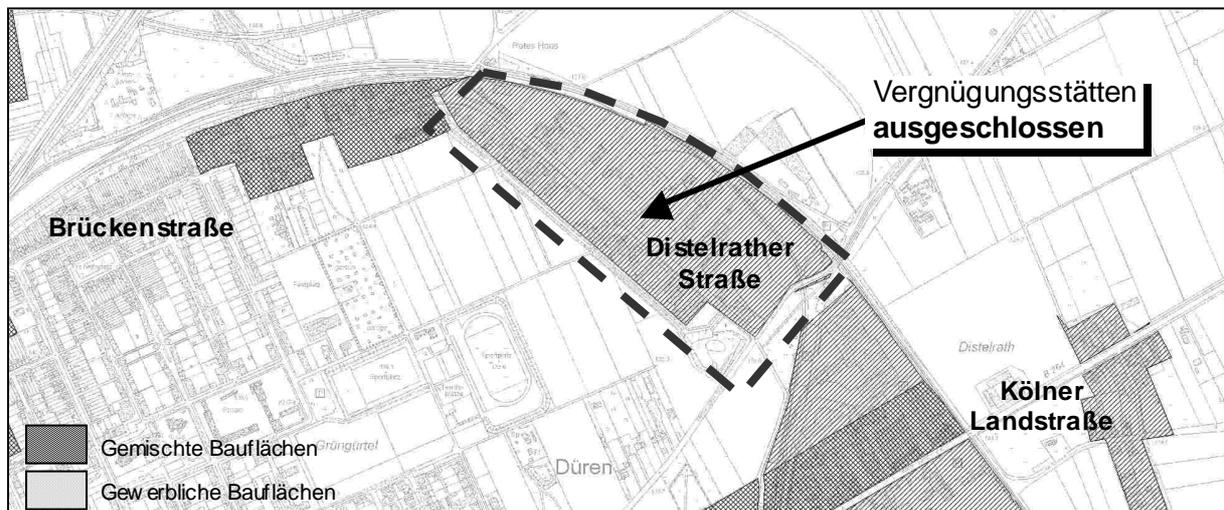


Abbildung 18: Handlungskonzept Gewerbegebiet Distelrather Straße

6.3.7 Gewerbeflächen Kölner Landstraße

Der Standort Kölner Landstraße wird in Zukunft durch den Bau der Umgehungsstraße B 56 n an Erreichbarkeit und damit an Attraktivität für Gewerbeansiedlungen gewinnen. Der Flächennutzungsplan stellt hier zusätzliche gewerbliche Bauflächen dar, die eine Entwicklungsoption für die Stadt Düren sind. Die Ausweisung neuer Flächen kann hier jedoch nicht losgelöst, sondern nur im Zusammenhang mit einer Aufwertung und möglichen Umnutzung vorhandener gewerblicher Nutzungen entlang der Kölner Landstraße gesehen werden. Dieser städtebaulichen Zielsetzung würde die Ansiedlung von Vergnügungsstätten entgegenstehen, da hierdurch in der gewerblich geprägten Gemengelage weitere bodenrechtlichen Spannungen zu befürchten sind. Von daher sind Vergnügungsstätten hier generell auszuschließen. Außerdem bildet die Kölner Landstraße ein wichtigen Stadteingang von Düren. Städtebauliches Ziel ist es, die Hauptverkehrsstraßen, die in die Stadt führen, entsprechend ihrer Funktion attraktiver zu gestalten und aufzuwerten.

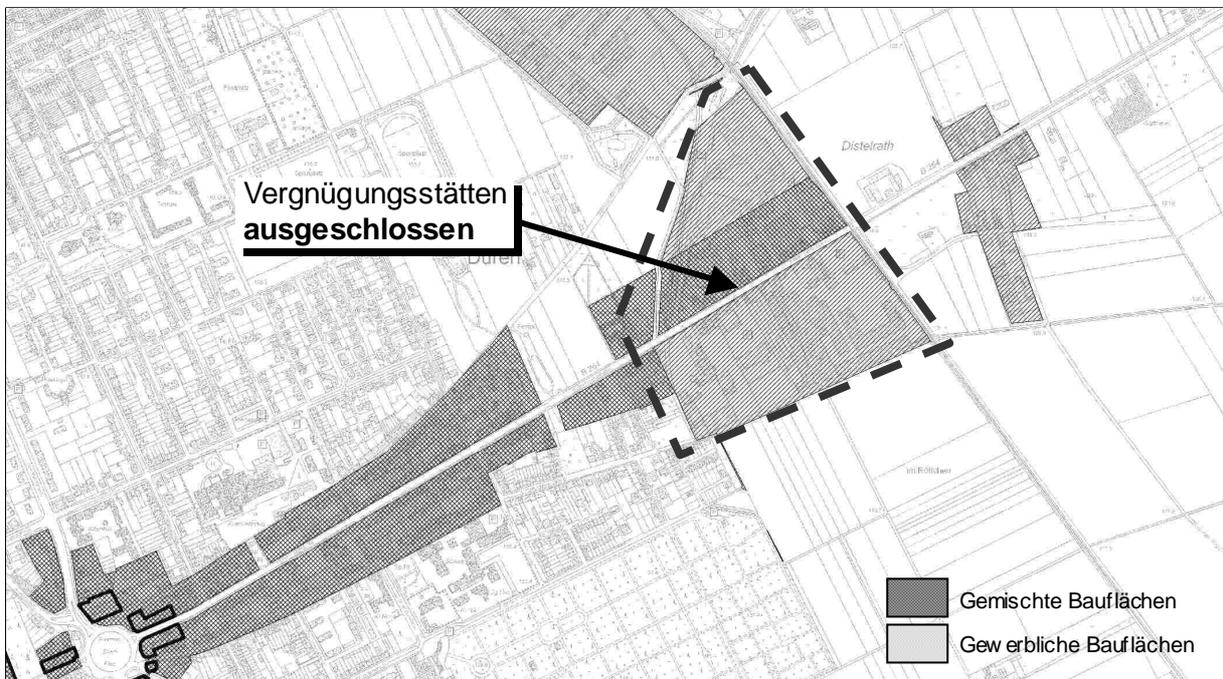


Abbildung 19: Handlungskonzept Gewerbeflächen Kölner Landstraße

6.3.8 Gewerbegebiet Stockheimer Landstraße

Mit der Konversion des ehemaligen Bundeswehrgeländes an der Stockheimer Landstraße wurde zunächst der nördliche Teil der eigentlichen Panzerkaserne einer Gewerbegebietsnutzung zugeführt. Südlich angrenzend entstand Anfang 2000 das interkommunale Gewerbegebiet „Stockheimer Landstraße“.

Unter dem Label „Automeile“ wurden in dem neuen Gewerbegebiet eine Vielzahl von Unternehmen des Kfz-Handels und branchenverwandter Firmen angesiedelt. Die ansprechende Architektur und Gestaltung der Autohäuser entlang der B 56 geben dem Gewerbegebiet Gesicht und Adresse. Vergnügungsstätten, Bordelle oder bordellartige Betriebe widersprechen dem Image des Gewerbegebietes und der beabsichtigten hochwertigen Qualität des Stand-

ortes. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten lässt negative städtebauliche Auswirkungen auf die weitere Entwicklung und die Qualität des Standortes befürchten. Aus diesem Grund sind Vergnügungsstätten in den rechtskräftigen Bebauungsplänen bereits ausgeschlossen. An dieser Regelung ist auch künftig festzuhalten.

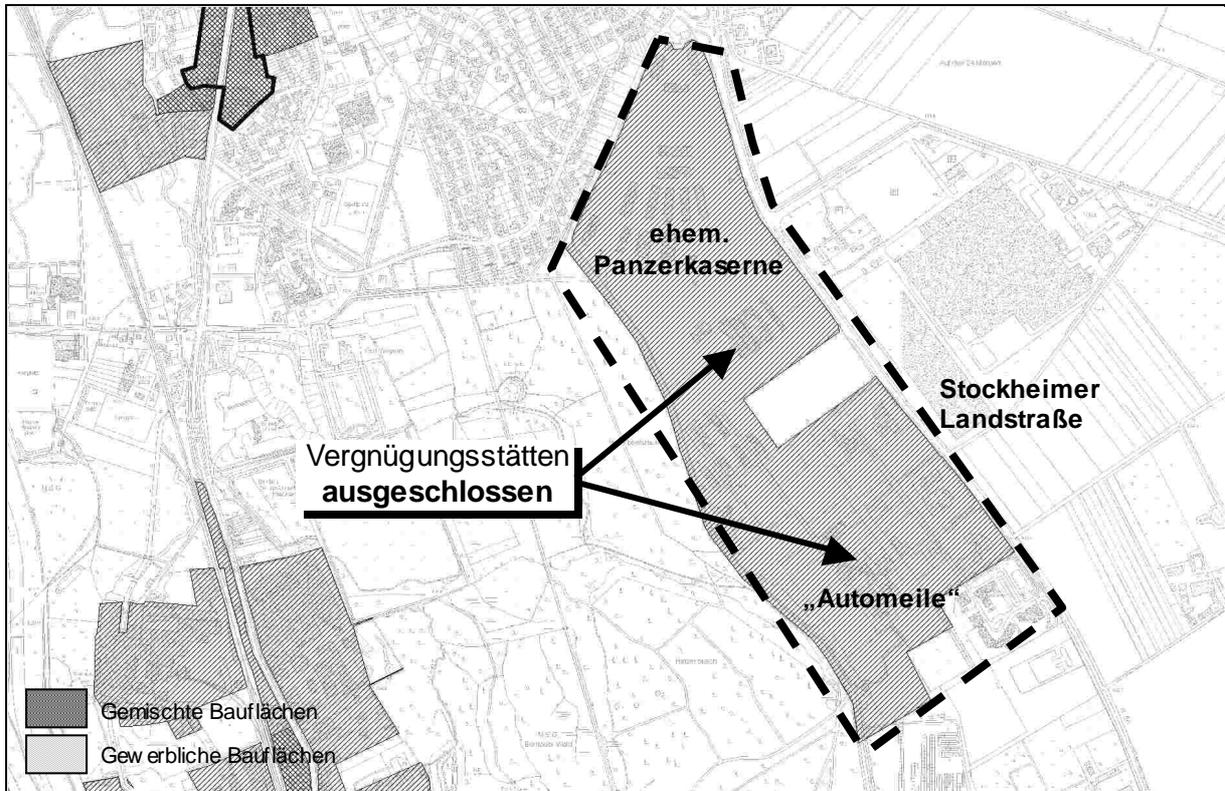


Abbildung 20: Handlungskonzept Gewerbegebiet „Stockheimer Landstraße“

6.3.9 Gewerbegebiet „An der Garnbleiche“

Im Süden liegt das Gewerbegebiet „An der Garnbleiche“. Das kleinstrukturierte Gebiet dient vorrangig der Unterbringung von kleinen und mittleren Gewerbe- und Handwerksbetrieben. Das Gebiet soll auch künftig für diese arbeitsplatzintensiven Gewerbenutzungen vorgehalten werden. Von daher sind artfremde Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, Bordelle oder bordellartige Betriebe, hier generell auszuschließen.

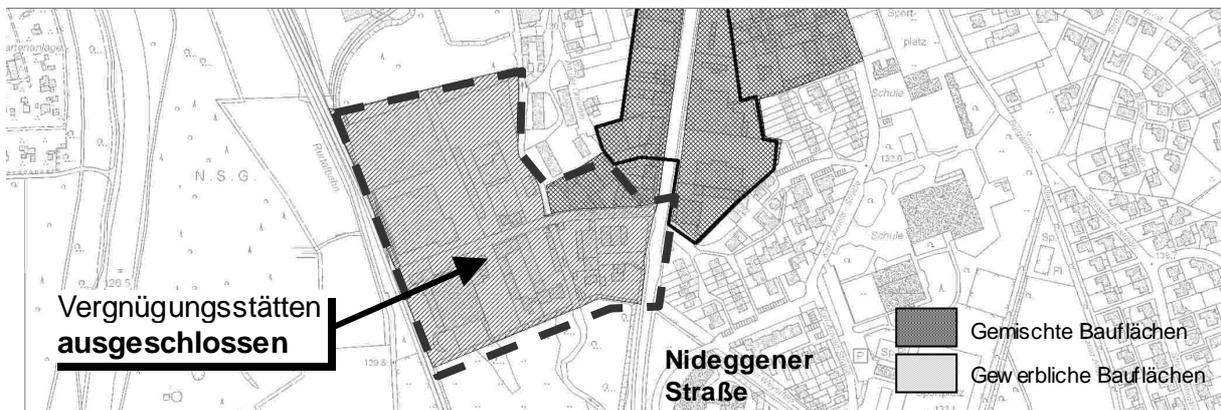


Abbildung 21: Handlungskonzept Gewerbegebiet „An der Garnbleiche“

6.3.10 Gewerbegebiet Industriestraße/ Hammerbenden in Lendersdorf

Das Gewerbegebiet Industriestraße/ Hammerbenden soll in erster Linie arbeitsplatzschaffenden, produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten werden. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Wettbüros, Erotik-Fachmärkten, Sex-Shops, Bordellen und bordellartigen Betrieben droht der eigentliche Gebietscharakter des Gewerbegebietes verloren zu gehen. Zur Sicherung und zur Förderung der gewerblichen Nutzung sind die aufgeführten artfremden Nutzungen hier generell auszuschließen.

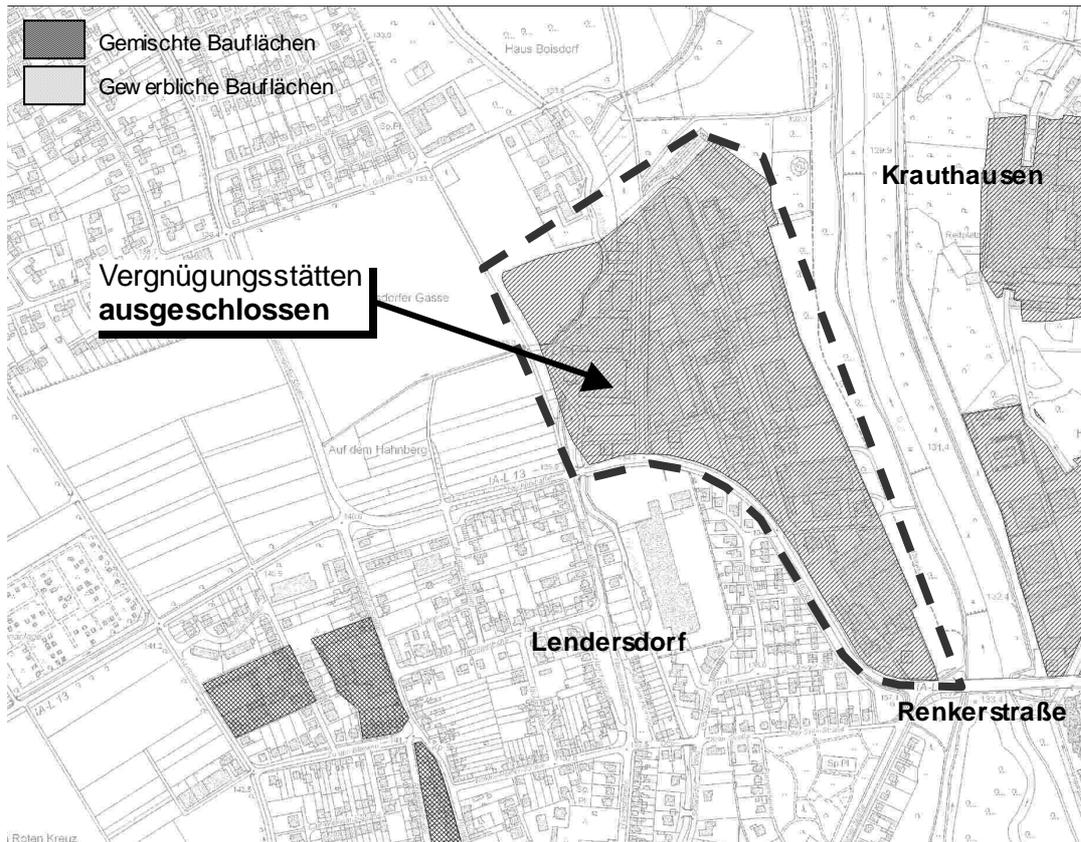


Abbildung 22: Handlungskonzept Gewerbegebiet Industriestraße/ Hammerbenden

6.4 Bahnhofsareal

Die im Zuge der Umstrukturierung der Betriebseinrichtungen bei der Deutschen brach liegenden und freiwerdenden Flächen im Umfeld des Dürener Bahnhofs stellen ein erhebliches Potenzial für die Stadtentwicklung dar. Die Stadt Düren hat für das gesamte Areal in 2005 eine Rahmenplanung durch die Planungsgruppe MWM in Aachen erarbeiten lassen. Bislang ist es jedoch noch nicht zur Realisierung dieser Planung gekommen.

Grundsätzlich stellen auch Vergnügungsstätten eine Nutzungsoption im Bereich des Bahnhofsareals dar. Der Standort verfügt über eine gute Erreichbarkeit und lässt ein weitgehend geringes Störpotenzial erwarten. Letztlich muss die Eignung und Verträglichkeit von Vergnügungsstätten hier aber im Rahmen der Gesamtentwicklung und der konkreten Nutzungen beurteilt und geprüft werden.