

Einzelhandelskonzept der Gemeinde Titz

unter Berücksichtigung des Prüfschemas Einzelhandel der Bezirksregierung Köln

Stand: 02.03.2018

Inhalt

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Rahmenbedingungen	5
2.1.	Siedlungsstruktur und Verkehrsanbindung	5
2.2.	Demografische Entwicklung.....	6
3.	Datenerfassung gemäß dem Prüfschema	7
3.1.	Versorgungssituation der Landgemeinde Titz.....	7
3.2.	Versorgungsdefizite	10
3.3.	Fußläufige Erreichbarkeit	10
3.4.	Bewertung der Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes in Titz mit dem ÖPNV	11
4.	Städtebauliche Situation.....	13
4.1.	Geplanter zentraler Versorgungsbereich in Titz.....	13
5.	Handlungsempfehlungen	16
6.	Definition der nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimente (Titzer Liste)	22

1. Vorbemerkungen

Die Entwicklung des Einzelhandels ist ein wesentliches Gestaltungsfeld kommunaler Entwicklungsplanung. Sie ist maßgeblich durch die in Art. 28 Grundgesetz (GG) verankerte Selbstverwaltung der Gemeinden abgesichert. Die konkreten räumlichen, funktionalen und strukturellen Steuerungsmechanismen leiten sich aus den Befugnissen des Bau- und Planungsrechtes ab. Dieses bewegt sich in seinen Regelungen zwischen den rahmensetzenden Bedingungen der kommunalen Selbstverwaltung und den strikten Schutzbedürfnissen des privaten Eigentums, das im Art. 14 GG verankert ist.

Die maßgeblichen rechtlichen Instrumente sind dabei das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die dort verankerten Steuerungsempfehlungen haben Bezug zur Raumordnung auf bundesstaatlicher Ebene (Raumordnungsgesetz – ROG) sowie den jeweiligen Landesplanungsgesetzen.

Nach den landesplanerischen und städtebaulichen Vorgaben sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Sofern es sich um zentrenrelevante Sortimente handelt, dürfen diese nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden.

Aus Sicht der Landesplanung sollen kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte Vorschläge für die Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten entwickeln. Die Bezirksregierung Köln hat zusammen mit der IHK Aachen ein Prüfschema für kommunale Einzelhandelskonzepte entwickelt, welches gerade für kleinere Städte und Gemeinden als Hilfestellung dienen soll.

Es bestehen gemäß Landesentwicklungsplan NRW (bisher Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW, 2013) folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanung von den Kommunen beachtet (Ziele) bzw. in die Abwägung von Bauleitplänen einbezogen (Grundsätze) werden müssen:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ errichtet werden.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden.
- Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden über ortstypische Sortimentslisten. Bei der Festlegung der Liste sind so genannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ zu beachten.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen so dimensioniert werden, dass der zu erwartende Gesamtumsatz die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Gemeinde nicht überschreitet (Grundsatz).
- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrenrelevante Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche anbieten (Ziel), wobei zentrale Versorgungsbereiche durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen (Ziel). Der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments soll 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten (Grundsatz).

- Die Gemeinden werden veranlasst, vorhandene Standorte großflächiger Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen über Bebauungspläne auf den Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.
- Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Dabei ist eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden.
- Zwischen Kommunen durch förmliche Beschlüsse vereinbarte Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen zu berücksichtigen.
- Die Regelungen gelten auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

In Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest. Für die Landgemeinde Titz besteht die Zielsetzung in einer Beschreibung der aktuellen Situation der Nahversorgung der Bevölkerung im Gemeindegebiet, des Erhalts sowie einer moderaten Weiterentwicklung der vorhandenen Nahversorgungssituation, um die Grundversorgung zu sichern.

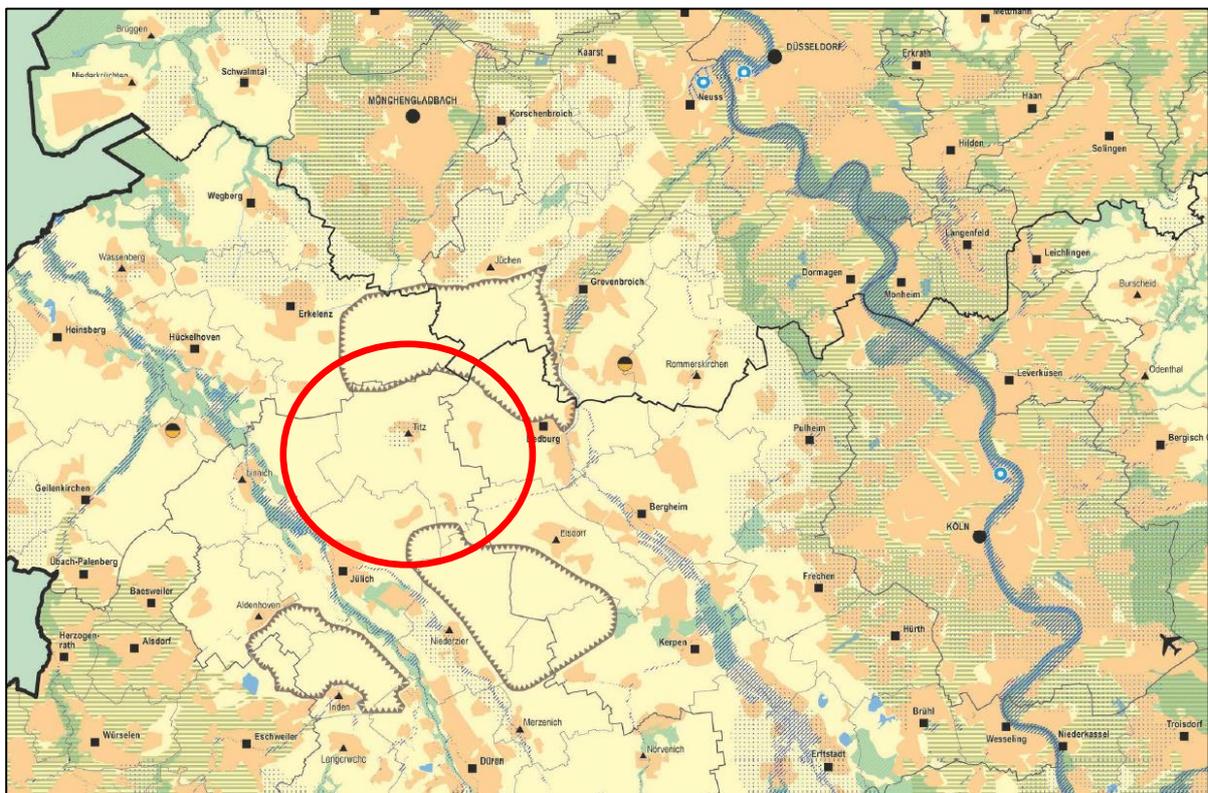
2. Rahmenbedingungen

2.1. Siedlungsstruktur und Verkehrsanbindung

Die Landgemeinde Titz ist dem Kreis Düren zugeordnet und umfasst insgesamt 16 Ortsteile. Die Orte verteilen sich auf einer Fläche von rd. 68,52 km². Damit gehört die Landgemeinde zu den flächenmäßig großen, in Relation zur Bevölkerungszahl, Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen.

Die Landgemeinde Titz ist im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Grundzentrum dargestellt. In der Nachbarschaft der Gemeinde Titz befinden sich die Mittelzentren Jülich, Erkelenz (Kreis Heinsberg), Bedburg (Rhein-Erft-Kreis) sowie die Grundzentren Linnich, Jüchen, Elsdorf (Rhein-Erft-Kreis) und Niederzier. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Mönchengladbach, Düsseldorf, Köln und Aachen.

Abbildung 1: Lage im Raum

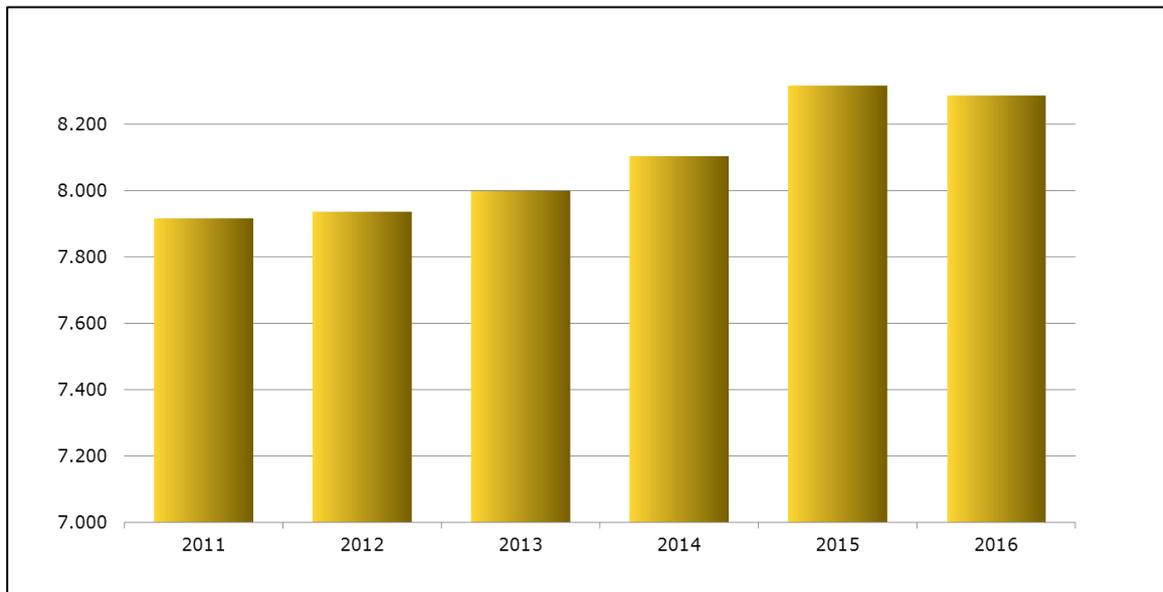


Quelle: Landesentwicklungsplanung NRW (Zeichnerische Festlegungen) (2016)

2.2. Demografische Entwicklung

Die Landgemeinde Titz weist aktuell 8.452 Einwohner (Stand 30.11.2017) auf, die sich auf die Ortschaft Titz mit ca. 30 %, Rödingen/Höllen/Bettenhoven mit ca. 22 %, Jackerath mit ca. 9 % und auf die weiteren Ortsteile mit ca. 39 % verteilen. Die im Allgemeinen disperse Siedlungsstruktur weist zwei Siedlungsschwerpunkte mit Titz im Norden und dem Dreifachort Rödingen im Süden des Gemeindegebietes auf.

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung in der Landgemeinde Titz (2011-2016)



Quelle: Gemeinde Titz (eigene Fortschreibung)

Tabelle 1: Einwohner der Landgemeinde Titz, verteilt auf die Ortschaften (Stand 31.12.2017)

Ortschaft	Einwohner	in %
Ameln	701	8,29
Bettenhoven	46	0,54
Gevelsdorf	326	3,86
Hasselsweiler	648	7,67
Höllen	476	5,63
Hompesch	154	1,82
Jackerath	780	9,23
Kalrath	149	1,76
Mündt	15	0,18
Müntz	572	6,77
Opherten	340	4,02
Ralshoven	122	1,44
Rödingen	1.353	16,01
Sevenich	17	0,20
Spiel	205	2,43
Titz	2.548	30,15
Gesamt	8.452	100

Quelle: Gemeinde Titz (eigene Fortschreibung, Hauptwohnsitz)

3. Datenerfassung gemäß dem Prüfschema

Die Landgemeinde Titz ist im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Grundzentrum dargestellt.

Grunddaten

Einwohner	8.452	Gemeinde Titz, eigene Fortschreibung, Stichtag 30.11.2017, Hauptwohnsitz
Kaufkraft insgesamt / Einwohner	6.832 €	MB Research GmbH
Kaufkraft Nahversorgung / Einwohner	3.040 €	Hinweis: Kaufkraft von Gesundheits- und Körperpflege wird nur zu 50% berücksichtigt, da hierin auch die Ausgaben für rezeptpflichtige Medikamente enthalten sind
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel	2.580 €	MB Research GmbH
Kaufkraft Gesundheits- und Körperpflege	919 €	MB Research GmbH
Kaufkraft Nahversorgung	25.690 Mio. €	

Quelle: Prüfschema Bez.Reg Köln Dez.35, IHK Aachen

3.1. Versorgungssituation der Landgemeinde Titz

Die Versorgungssituation in der Landgemeinde Titz wird gegenwärtig fast ausschließlich über das etablierte Nahversorgungszentrum im südlichen Teil des Ortes Titz abgedeckt. Dieser Standort versorgt das Gemeindegebiet mit den klassischen Sortimenten der Nahversorgung. Im Gemeindegebiet ist dies der einzige Standort mit großflächigem Einzelhandel. Hier befindet sich der Discounter Aldi Süd (ca. 950 qm Verkaufsfläche (VK)), ein Vollsortimenter Edeka (ca. 900 qm VK) mit einem integrierten Bäcker und ein Getränkemarkt (TOP-Getränke, ca. 900 qm VK). Dieser Standort ist überwiegend autoorientiert mit direkter Zufahrt auf die L12.

In den weiteren Ortsteilen der Gemeinde befinden sich kleinteilige Strukturen in Form von Bäckereien, Metzgereien und kleinere Dorfläden, die z.T. kioskähnlich ausgebaut sind.

Abbildung 3: Lage des Nahversorgungszentrums Titz



Quelle: Google Maps

Die Analyse der Nahversorgungssituation zeigt in der Landgemeinde Titz eine Kaufkraft im Bereich der Nahversorgung von ca. 25,69 Mio. Euro. Der aktuell getätigte Umsatz im Bereich der Nahversorgung liegt bei ca. 16,1 Mio. Euro, was einer Kaufkraftbindung von ca. 62,7 % entspricht (vgl. Abbildung 4). Die Quote von 62,7 % Kaufkraftbindung im Bereich der Nahversorgung zeigt auf, dass in der Landgemeinde Titz deutlich weniger Umsätze getätigt werden als Kaufkraft vorhanden ist. Die Kaufkraft fließt somit in die benachbarten Kommunen ab. Die verkehrliche Lagegunst der Landgemeinde und sieben Nachbarkommunen verstärken diesen Kaufkraftabfluss noch.

Abbildung 4: Analyse der Kaufkraftbindung im Bereich der Nahversorgung

<u>Nahversorgung (Lebensmittel und Drogeriewaren):</u>						
1) Ermittlung der vorhandenen Nahversorger:						
Discounter:		genehm. qm VK	Quelle:	Umsatz/qm VK	Quelle:	Umsatz in 1000 €
1.	Aldi Süd	950	Bauaufs.	10.760 €	statista.com	10.222
2.	unbekannt		Bauaufs.	6.000 €	statista.com	
3.	unbekannt		Bauaufs.	6.000 €	statista.com	
4.	unbekannt		Bauaufs.	6.000 €	statista.com	
5.	unbekannt		Bauaufs.	6.000 €	statista.com	
Vollsortimenter:		genehm. qm VK	Quelle:	Umsatz/qm VK	Quelle:	Umsatz in 1000 €
6.	E-aktiv /E-neukauf	900	Bauaufs.	4.170 €	statista.com	3.753
7.	unbekannt		Bauaufs.	4.000 €	statista.com	
8.	unbekannt		Bauaufs.	4.000 €	statista.com	
9.	unbekannt		Bauaufs.	4.000 €	statista.com	
10.	unbekannt		Bauaufs.	4.000 €	statista.com	
Drogeriemarkt:		genehm. qm VK	Quelle:	Umsatz/qm VK	Quelle:	Umsatz in 1000 €
11.	unbekannt		Bauaufs.	5.000 €	statista.com	
12.	unbekannt		Bauaufs.	5.000 €	statista.com	
13.	unbekannt		Bauaufs.	5.000 €	statista.com	
Anz.:	sonst. NV-Einzelhandelsgesch.	durchs. qm VK	Quelle:	Umsatz/qm VK	Quelle:	Umsatz in 1000 €
5	Bäcker	20	Bauaufs.	5.000 €	EHI, 2012	500
2	Metzger	20	Bauaufs.	7.300 €	EHI, 2012	292
1	Getränkemarkt	900	Bauaufs.	1.500 €	**	1.350
Umsatz Nahversorgung insg.						16.117
Kaufkraftbindung Nahversorgung in %						62,7

Quelle: Prüfschema Bez.Reg Köln Dez.35, IHK Aachen

3.2. Versorgungsdefizite

Die Einzelhandelsausstattung bezieht sich in erster Linie auf die wohnungsnah Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung. Wie vorstehend dargelegt, sind im Ortsteil Titz ein Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Bäckerei), ein Discounter und ein Getränkemarkt als kompaktes Nahversorgungszentrum ansässig. Darüber hinaus befindet sich keine vergleichbaren Angebote im Gemeindegebiet. Im Bereich der Nahversorgung sind noch drei Bäckereien (Rödingen (zwei) und Jackerath) und zwei Metzgereien (Müntz, mit einer kleinen Filiale in Ameln) im Gemeindegebiet vorhanden.

Es bestehen somit Defizite in den Branchen Lebensmittel, hier insbesondere auch Frischeprodukte und Drogeriewaren. Gerade im Bereich Drogeriefachmarkt besteht seit der Schließung der ehemaligen Schlecker-Filiale an der Linnicher Straße ein Defizit. Der nächste Drogeriefachmarkt ist 10,3 km entfernt in der Stadt Jülich.

An weiterem Einzelhandel sind in der Gemeinde mit folgenden Sortimenten vorhanden:

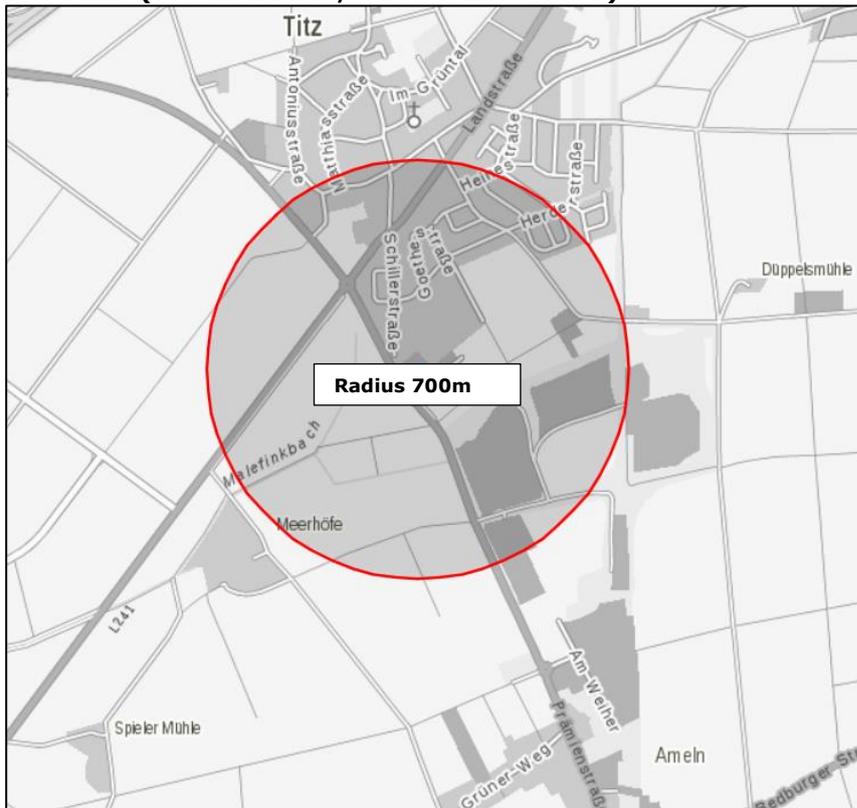
- Tiernahrung (Ameln),
- Fahrräder (Rödingen),
- Elektrokleingeräte (Rödingen),
- Floristik (Hasselsweiler, Rödingen, Ameln).

Im Bereich der Dienstleistungen befinden sich in der Gemeinde Titz an drei Standorten Banken/Sparkassen (Titz, Jackerath) und Postdienstleistungen (Titz, Rödingen). Die ärztliche Versorgung ist für den ländlichen Bereich mit vier Praxen (Müntz/Titz, Rödingen und Ameln) als gut zu bezeichnen.

3.3. Fußläufige Erreichbarkeit

Die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums ist aktuell durch einen relativ schmalen Weg in der Verlängerung der Schillerstraße gegeben. Gleichwohl wird festgehalten, dass der Standort aktuell im Wesentlichen autoorientiert ist. Die Verwaltung befindet sich in intensiven Planungen, diesen Standort in die Ortslage Titz städtebaulich zu integrieren und damit auch eine wesentliche Verbesserung für die Erreichbarkeit im nichtmotorisierten Verkehr zu erreichen. In einem 700 m Radius leben aktuell ca. 800 Einwohner (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Fußläufige Erreichbarkeit Einwohner um das bestehende Nahversorgungszentrums (700 m Radius; ca. 800 Einwohner)



Quelle: <https://www.einwohner.nrw.de/>

3.4. Bewertung der Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes in Titz mit dem ÖPNV

Das Nahversorgungszentrum ist über die direkte Bushaltestelle „Heinrich-Gossen-Straße“ an den ÖPNV angebunden. Darüber hinaus erfährt das Nahversorgungszentrum durch die Nähe des Schulzentrums Anbindung an nachfolgende Linien, die bis in die Abendstunden die Ortsteile im Stundentakt verbinden. So verbindet die Linie 284 die Ortsteile im Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung, die Linie 270 in nord-südwestlicher Richtung und die Linie 287 in Ost-West-Richtung:

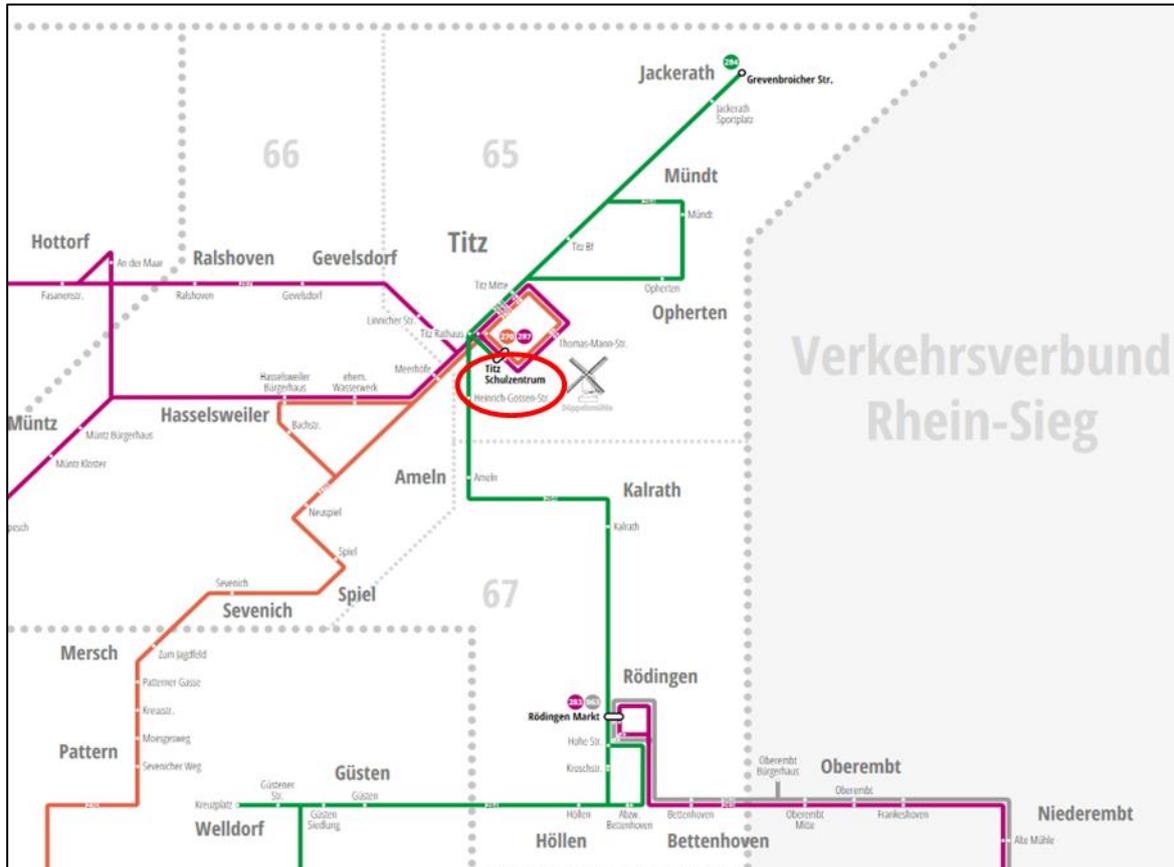
- 284 Jackerath - Heinrich-Gossen-Str. - Ameln - Kalrath - Rödingen - Jülich
- 270 Titz - Hasselsweiler - Spiel/Sevenich -Jülich
- 287 Titz - Gevelsdorf- Ralshoven - Linnich

Die Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes durch ÖPNV-Nutzer aus den Ortsteilen der Gemeinde ist somit in vollem Umfang sichergestellt, wobei durch die disperse Siedlungsstruktur des Gemeindegebietes teilweise längere Fahrzeiten in Kauf genommen werden müssen. Bei einer Überplanung des Standortes mit dem Ziel einer verbesserten städtebaulichen Integration des Nahverkehrsstandortes ist ebenfalls eine optimierte Linienführung des Busverkehrs vorstellbar.

Zur weiteren Verbesserung der ÖPNV-Situation und der nahezu vollständigen Umsetzung des Nahverkehrsplans im Kreis Düren in einem großen Linienbündel ist die Einrichtung von Mobilstationen/Mobilpunkte geplant. Insbesondere die zukünftigen Schnellbuslinien des Kreises Düren (z.B. Titz - Jülich) basieren auf einem entsprechenden Zulauf durch die Verknüpfung der unterschiedlichen Verkehrssysteme. Aus diesem Grunde plant der Kreis Düren zusammen mit der Gemeinde Titz

Mobilstationen/Mobilpunkte im Gemeindegebiet. Nach aktuellen Planungen ist im unmittelbaren Umfeld des Nahversorgungszentrum eine Mobilstation am Rathaus und ein Mobilpunkt an der Bushaltestelle „Heinrich-Gossen-Straße“ geplant.

Abbildung 6: Anbindung des Nahversorgungszentrums an den ÖPNV



Quelle: AVV (2017) Liniennetzplan

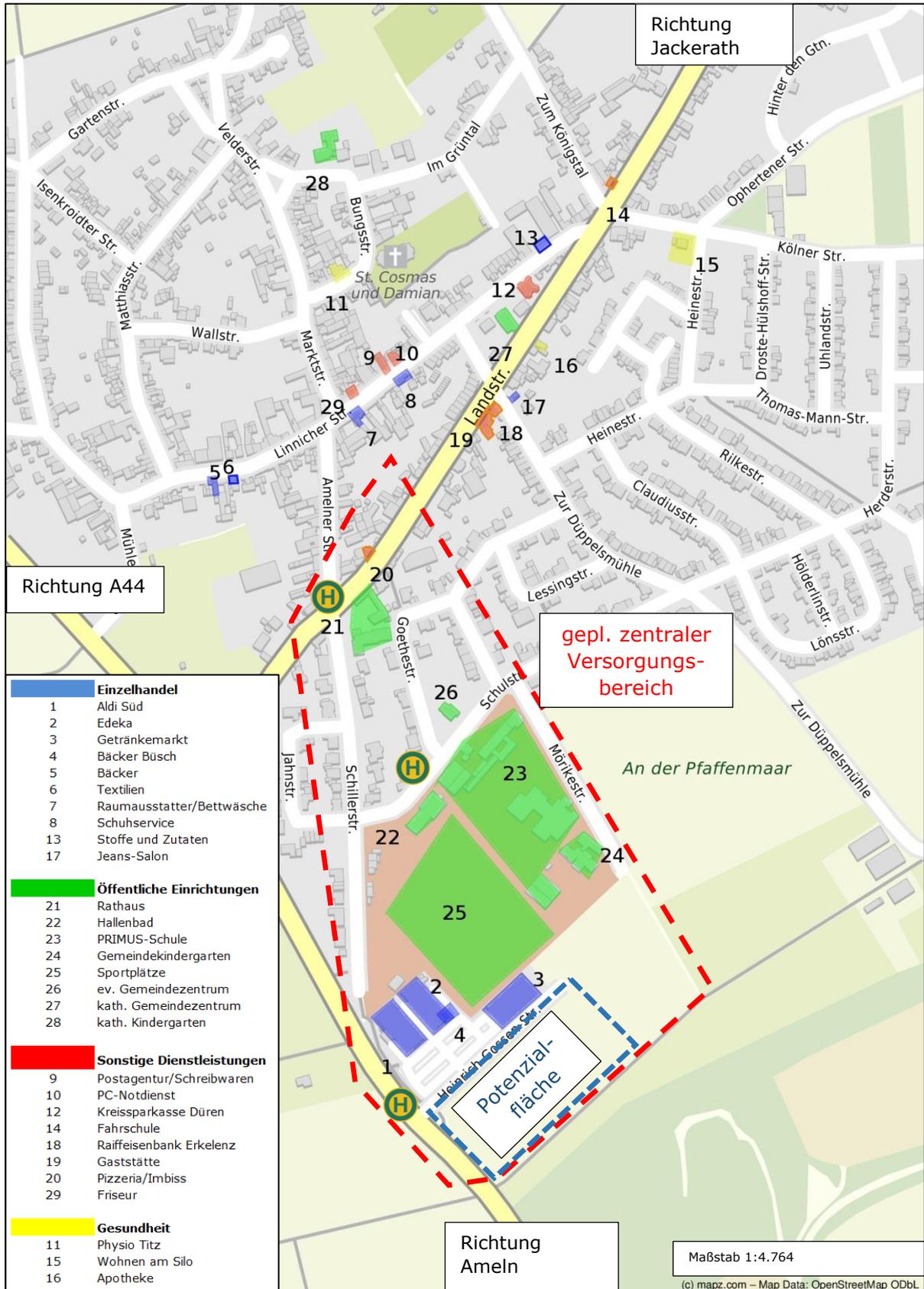
4. Städtebauliche Situation

4.1. Geplanter zentraler Versorgungsbereich in Titz

Der historische Ortskern von Titz bildet innerhalb der Gemeinde den ehemaligen Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt, der kleinteilig und dörflich strukturiert ist. Eine Entwicklungsoption ist wegen fehlender Flächenverfügbarkeit und der Kleinteiligkeit der Grundstückszuschnitte nicht gegeben.

Das etablierte Nahversorgungszentrum im südlichen Teil des Ortes Titz stellt sich, wie bereits erwähnt, gegenwärtig als primär autoorientierter Standort dar. In unmittelbarer Nachbarschaft des Nahversorgungszentrums liegen darüber hinaus das Schul- und Sportzentrum der Gemeinde sowie der Gemeindekindergarten, das Hallenbad, das evangelische Gemeindezentrum und das Rathaus.

Abbildung 7: geplanter zentraler Versorgungsbereich in Titz



Quelle: Eigene Darstellung (Kartengrundlage mapz.com – Map Data: OpenStreetMap ODbL)

Liste zur Erfassung der Ausstattung eines zentralen Versorgungsbereichs

Gemeinde:	Titz	
geplanter zentraler Versorgungsbereich:	Ortsteil Titz	
Einzelhandel nach Sparte	vorhanden X	ggf. Anzahl der Betriebe
Lebensmittel-Vollsortimenter > 800 qm VK	X	1
Lebensmittel-Vollsortimenter < 800 qm VK		
Lebensmittel-Discounter > 800 qm VK	X	1
Lebensmittel-Discounter < 800 qm VK		
Drogeriemarkt		
Getränkemarkt	X	1
Bäcker	X	2
Metzger		
sonst. Lebensmittel-Einzelhandel. (z.B. Obst ...)		
Wochenmarkt		
Drogist, Kosmetik		
Apotheke	X	1
Zeitungen, Zeitschriften		
Papier, Schreibwaren, Bürobedarf		
Tabakwaren		
Tiernahrung, Tiere, Zooartikel		
Bücher		
Spielwaren		
medizinisch, orthopädische Artikel		
Optiker		
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik		
Bekleidung, Wäsche	X	1
Schuhe, Lederwaren		
Sportartikel, Sport- u. Outdoorbekleidung, Fahrräder		
Elektrokleingeräte, Medien, Computer	X	1
Foto		
Leuchten		
Uhren, Schmuck		
Floristik		
Dienstleistungen, Gastronomie		
Bank, Sparkasse	X	2
Post, Postagentur	X	1
Versicherung		
Friseur	X	1
Reisebüro		
Reinigung		
Schuhreparatur		
Schlüsseldienst		
Lottoannahme		
Café, Eiscafé		
Gaststätte	X	1
Gemeinschaftspraxis, Physiotherapie	X	1
Imbiss	X	1

soziale Einrichtungen		
kommunale Verwaltung	X	1
Bürgerhaus		
Bücherei		
Kirche, Gemeindezentrum	X	2
Kindergarten	X	2

5. Handlungsempfehlungen

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelsentwicklungskonzepts werden für die künftige Bauleitplanung zusammengefasst folgende Handlungsempfehlungen unter Berücksichtigung der Ziele des LEP NRW ausgesprochen:

6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

Der Regionalplan Teilabschnitt Region Aachen, Regierungsbezirk Köln, aus dem Jahre 2003 weist für die Ortsteile Titz und Rödingen (inkl. Höllen) „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ aus.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

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

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

Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur innerhalb des abgegrenzten geplanten zentralen Versorgungsbereichs im Ortsteil Titz möglich bzw. geplant.

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente regelt die Titzer Liste.

Die Ausweisung weiterer Sondergebiete im Sinne des § 11 BauNVO ist nicht geplant. Einzelhandelsagglomerationen außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) soll entgegen gewirkt werden (Ziel 8: Einzelhandelsagglomerationen). Gleichwohl bietet der zweite Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde mit den Ortsteilen Rödingen, Höllen und Bettenhoven mit rund 1.950 Einwohnern aktuell nach wie vor Potenzial für kleinere Betriebe der Nahversorgung (Metzgerei, Bäckerei, Gemischtwaren sowie einen Nahversorger mit max. 800 qm VK).

Grundsätzlich sollen die kleineren Ortsteile der Landgemeinde Titz für eine kleinteilige Versorgungsstruktur (z.B. Metzgerei, Bäcker, Gemischtwaren) offen bleiben, dies gilt insbesondere für die Ortsteile mit über 500 Einwohnern (Ameln, Hasselsweiler, Jackerath und Müntz).

Potenzialfläche in der Ortschaft Titz

Wie weiter oben dargelegt, lassen sich die Versorgungsdefizite nicht im historischen Kern der Ortschaft Titz, vorwiegend entlang der Linnicher Straße, beheben. Zur Deckung dieser Versorgungslücke ist eine maßvolle Erhöhung der Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung geplant. Als Potenzialfläche für die Ansiedlung solcher Einrichtungen sind Flächen im südlichen Bereich des bestehenden Nahversorgungszentrums geeignet. Insgesamt wird eine Verkaufsfläche von rund 5.700 qm nicht überschritten. Angestrebt werden eine Vergrößerung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarkts und eine Vergrößerung des bestehenden Vollsortimenters sowie zusätzlich die Ansiedlung eines Fachmarktes (Drogeriemarkt), ggf. zweier Non-Food-Discountmärkte sowie einer Tankstelle (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Aufstellung der Verkaufsfächen im zentralen Versorgungsbereich

Verkaufseinheit	Bestand	Planung
ALDI Süd	950 qm	1.350 qm
Edeka	900 qm	1.500 qm
Getränkemarkt	900 qm	900 qm
Drogeriemarkt	n.v.	750 qm
Non-Food-Discountmarkt*	n.v.	450 qm
Non-Food-Discountmarkt*	n.v.	750 qm
Tankstelle*	n.V.	n.b.
Summen	2.750 qm	5.700 qm

Quelle: Planung des Investors (* nicht nahversorgungsrelevant)

Die Analyse der Nahversorgungssituation zeigt in der Landgemeinde Titz aktuell eine Kaufkraft im Bereich der Nahversorgung von ca. 25,69 Mio. Euro. Der berechnete Umsatz im Bereich der Nahversorgung in dem Planungsszenario liegt bei ca. 26,67 Mio. Euro (aktuell 16,1 Mio. Euro), was einer Kaufkraftbindung von ca. 103,8 % (aktuell 62,7 %) entspricht (vgl. Abbildung 9). Die Quote einer bei ca. 103,8 % liegenden Kaufkraftbindung im Bereich der Nahversorgung zeigt auf, dass in der Landgemeinde Titz im Planungsszenario (des zentralen Versorgungsbereiches) eine leicht erhöhte, aber ohne Nachbarkommunen zu sehr belastende, Kaufkraftbindung im Bereich der Nahversorgung erreicht wird. Diese leicht erhöhte Kaufkraftbindung ist jedoch vor dem Hintergrund des relativ hohen Durchschnittseinkommen der Titzer Bevölkerung (vgl. Abbildung 10), der derzeit erhöhten Baulandnachfrage und der dieser Nachfrage folgenden Ausweisung neuer Baugebiete, insbesondere auch in der Nähe des Nahversorgungszentrums, vertretbar.

Die Erreichbarkeit des Standortes für motorisierte Kunden ist ebenso positiv zu bewerten wie die Lage zu den umliegenden Wohngebieten und die Nähe zu den zentralen Haltestellen im Ortskern von Titz und in direkter Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum. Die Fläche liegt im geplanten zentralen Versorgungsbereich (ZVB) von Titz in städtebaulich integrierter Lage. In fußläufiger Erreichbarkeit (700 m Radius) leben aktuell rd. 800 Einwohner. Durch die Überplanung des gesamten Quartieres und der Entwicklung des neuen Baugebietes an der Mörickestraße (vgl. Seite 19ff.) wird die Einwohnerzahl im 700-Radius perspektivisch steigen (vorsichtig geschätzt auf rund 1.500 Einwohner).

Die planungsrechtliche Grundlage für die angestrebte Entwicklung soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplans geschaffen werden. Geplant ist die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie eines Mischgebietes im Bereich der jetztigen Sportflächen. Die Festsetzung eines Mischgebietes ist von zentraler Bedeutung, um den geplanten zentralen Versorgungsbereich in seinen gesetzlichen festgelegten Qualitäten zu erreichen (eine

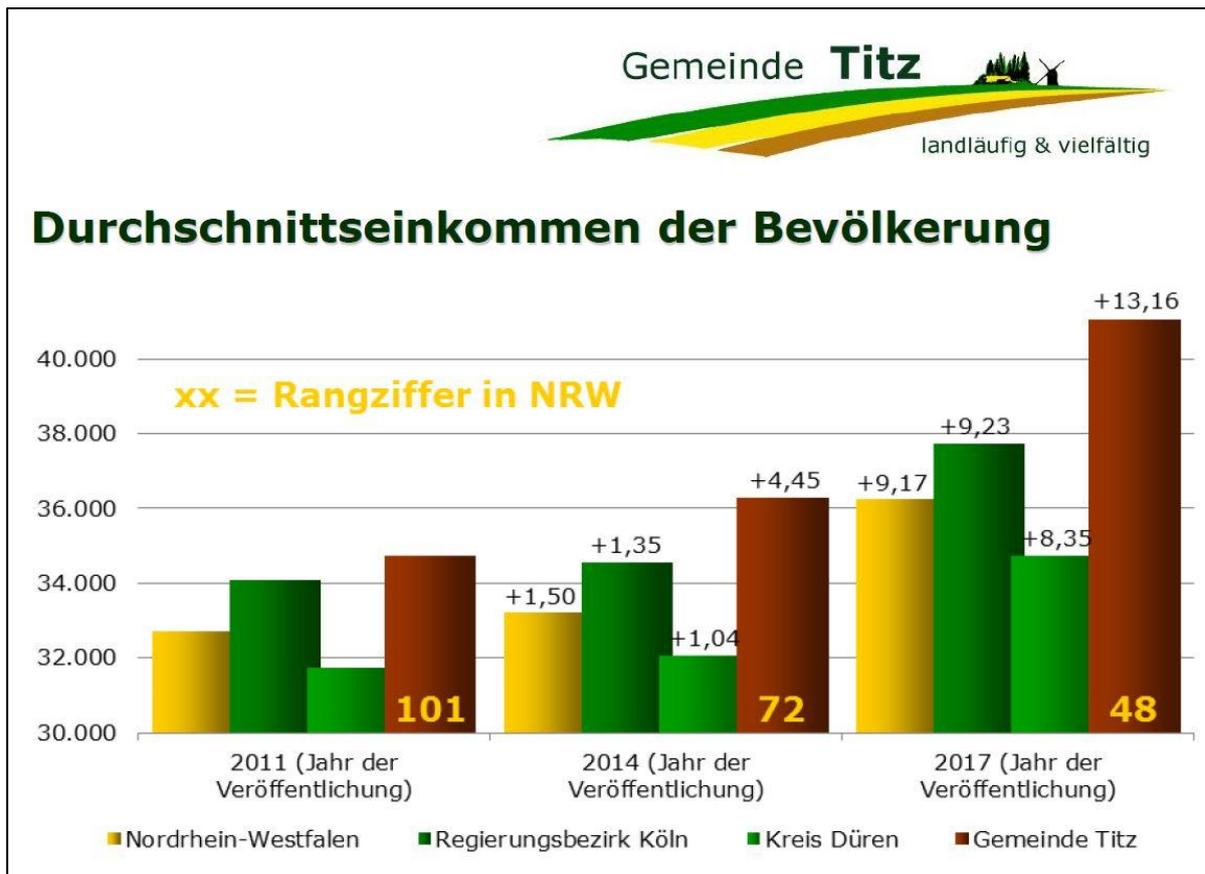
kritische Massen an Betrieben, breiteres Angebotsspektrum, ergänzt um Dienstleistungen und evtl. ein gastronomisches Angebot). Neben einer maßvollen Vergrößerung der Verkaufsfläche für die wohnortnahe Nahversorgung, wird mit einer Überplanung des gesamten Quartieres eine verbesserte städtebauliche Integration sowie eine optimierte verkehrliche Erreichbarkeit (insbesondere für den nicht motorisierten Verkehr und den ÖPNV) erzielt.

Abbildung 9: Analyse der Kaufkraftbindung im Bereich der Nahversorgung

<u>Nahversorgung (Lebensmittel und Drogeriewaren):</u>						
1) Planungsszenario:						
Discounter:		genehm. qm VK	Quelle:	Umsatz/qm VK	Quelle:	Umsatz in 1000 €
1.	Aldi Süd	1.350	Bauaufs.	10.760 €	statista.com	14.526
2.	unbekannt		Bauaufs.	6.000 €	statista.com	
3.	unbekannt		Bauaufs.	6.000 €	statista.com	
4.	unbekannt		Bauaufs.	6.000 €	statista.com	
5.	unbekannt		Bauaufs.	6.000 €	statista.com	
Vollsortimenter:		genehm. qm VK	Quelle:	Umsatz/qm VK	Quelle:	Umsatz in 1000 €
6.	E-aktiv /E-neukauf	1.500	Bauaufs.	4.170 €	statista.com	6.255
7.	unbekannt		Bauaufs.	4.000 €	statista.com	
8.	unbekannt		Bauaufs.	4.000 €	statista.com	
9.	unbekannt		Bauaufs.	4.000 €	statista.com	
10.	unbekannt		Bauaufs.	4.000 €	statista.com	
Drogeriemarkt:		genehm. qm VK	Quelle:	Umsatz/qm VK	Quelle:	Umsatz in 1000 €
11.	unbekannt	750	Bauaufs.	5.000 €	statista.com	3.750
12.	unbekannt		Bauaufs.	5.000 €	statista.com	
13.	unbekannt		Bauaufs.	5.000 €	statista.com	
Anz.:	sonst. NV-Einzelhandelsgesch.	durchs. qm VK	Quelle:	Umsatz/qm VK	Quelle:	Umsatz in 1000 €
5	Bäcker	20	Bauaufs.	5.000 € EHI, 2012		500
2	Metzger	20	Bauaufs.	7.300 € EHI, 2012		292
1	Getränkemarkt	900	Bauaufs.	1.500 € **		1.350
Umsatz Nahversorgung insg.						26.673
Kaufkraftbindung Nahversorgung in %						103,8

Quelle: Prüfschema Bez.Reg Köln Dez.35, IHK Aachen

Abbildung 10: Durchschnittseinkommen der Bevölkerung im Zeitverlauf



Quelle: Daten von IT.NRW (eigene Darstellung)

In Verbindung mit den genannten weiteren öffentlichen Einrichtungen und einer städtebaulichen attraktiven Lösung, evtl. durch eine Platzgestaltung mit einer gewissen Aufenthaltsqualität, kann eine maßvolle und durch die dargestellte Kaufkraft der Bevölkerung inhaltlich begründbare Erhöhung der Verkaufsfläche im Bereich der Nahversorgung sowie eine städtebauliche und verkehrliche Optimierung realisiert werden (vgl. Handlungsempfehlungen). Weiter bestehen Überlegungen, das Quartier als einen potenziellen Standort (in Teilen) für öffentlich-geförderten Wohnungsbau vorzuschlagen. Eine Prüfung mittels eines Standortchecks von NRW.URBAN wird aktuell durchgeführt.

Zwei erste Varianten (Entwürfe) sind aktuell in der Bearbeitung, eine politische Beratung hat noch nicht stattgefunden. Beide Varianten sehen eine Überplanung der kommunalen Sportflächen und eine Verlagerung eines Sportplatzes vor.

Variante I

Variante I lässt die Einzelhandelsnutzung an den Ort „heran entwickeln“, d.h. auf den bisherigen kommunalen Sportplätzen (Rasen- und Ascheplatz) wird die Erweiterung des Nahversorgungszentrums stattfinden. Als Ersatz für die beiden Sportanlagen wird zukünftig mit einem Kunstrasenplatz (südöstlich des Gemeindekindergartens) geplant. Durch die angedachte Wohnnutzung südlich des Nahversorgungszentrums wird die Einzelhandelsnutzung komplett umschlossen. Darüber hinaus plant die Gemeinde gerade das nächste Wohngebiet östlich des Schulzentrums. Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan hat der Rat der Gemeinde Titz am 5. Oktober 2017 gefasst.

Abbildung 11: Variante I für eine Erweiterung des Nahversorgungszentrums inkl. einer verbesserten städtebaulichen Integration



Quelle: Büro Heinz Jahnen Pflüger

Variante II

Variante II lässt die Wohnnutzung, also den Ort an die Einzelhandelsnutzung „heran entwickeln“. Diese Wohnnutzung wird in gestaffelter Form vom Ortskern zur Einzelhandelsnutzung möglich sein, so wird auch eine signifikante Anzahl von Geschosswohnungsbau realisierbar sein. Eine Wohnform, die bisher im Gemeindegebiet eher unterrepräsentiert ist. Ein Ausbau in diesem Bereich ist aus mehreren Gründen anzustreben. Diese Wohnform ist als ein Angebot für die steigenden Zuzüge aus den Oberzentren und deren Umland von Mönchengladbach, Düsseldorf, Aachen und Köln zu verstehen sowie als ein Angebot an die älter werdende Bevölkerung, die sich ggf. in der Wohnfläche „verkleinern“ möchte. Bauleitplanerisch ist die Ausweisung als Mischgebiet geplant, um so eine Funktionsdurchmischung zu erreichen. Neben der Wohnfunktion besteht so die Ansiedlungsoption für Dienstleister und Gastronomie. Darüber hinaus plant die Gemeinde gerade das nächste Wohngebiet östlich des Schulzentrums. Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan hat der Rat der Gemeinde Titz am 5. Oktober 2017 gefasst.

Abbildung 12: Variante II für eine Erweiterung des Nahversorgungszentrums inkl. einer verbesserten städtebaulichen Integration



Quelle: Büro Heinz Jahn Pflüger

Abwägung der beiden Varianten

In der Abwägung der beiden Varianten sieht die Verwaltung in der Variante II deutliche Vorteile:

- Verbesserter Übergang der Wohnnutzung zur Einzelhandelsnutzung, d.h. gestaffelter Übergang von Einfamilienhäusern über den Geschosswohnungsbau zum Einzelhandel;
- Verbesserte Möglichkeiten den geplanten zentralen Versorgungsbereich durch Nutzungsmischungen in einem geplanten Mischgebiet auf den jetztigen gemeindlichen Sportflächen qualitativ zu stärken;
- Potenzieller Standort für öffentlich-geförderten Wohnungsbau (eine Prüfung über einen Standortcheck von NRW.URBAN wird aktuell durchgeführt);
- Trennung der Verkehrsströme zur Wohnnutzung, zur PRIMUS-Schule, zum Gemeindecindergarten und zur Einzelhandelsnutzung mit Sportplatz;
- Verbesserte Aufenthaltsqualität über eine attraktive Platzgestaltung der eine Relais/Scharnier-Funktion ausüben kann (dieser Platz kann auch als Kirmes- und Schützenplatz genutzt werden);
- U.a. über die Platzgestaltung wird eine verbesserte Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für den nicht-motorisierten Verkehr erreicht;
- Die Wohnnutzung in der Variante I südlich des Nahversorgungszentrums, d.h. in Randlage der Ortslage Titz mit der „Barriere“ Einzelhandel, wird als weniger attraktiv angesehen.

6. Definition der nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimente (Titzer Liste)

Im Folgenden werden die für die Landgemeinde Titz zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, bestehend aus den Sortimenten der Anlage 1 des LEP NRW, definiert:

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig zentrenrelevant):

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel.

Zentrenrelevante Sortimente:

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

Die Nahversorgung soll im Wesentlichen durch die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel sichergestellt werden.

Im definierten zentralen Versorgungsbereich in Titz sind die Angebote in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel konzentriert. Alle sonstigen nicht aufgeführten Sortimente werden für die Landgemeinde Titz als nicht zentrenrelevant bewertet.