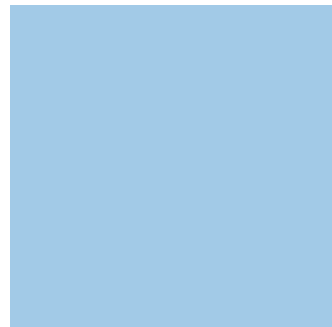




Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

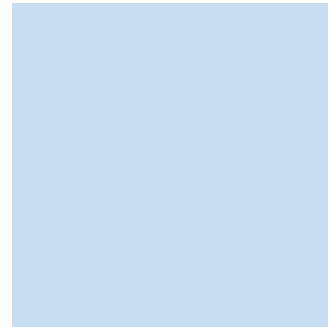
Anhang zur Sanierungssatzung: Anlage 1



Stadt Düren

Vorbereitende Untersuchungen mit Sozialplan für das
Sanierungsverdachtsgebiet Nord-Düren

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Dr. Bettina Lelong
M. Sc. Mathis Busch
Dipl.-Ing. M. Sc. Veronika Howe
Köln, März 2021



**Geschäftsführende
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

**Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	7
1.1	Planungsanlass	7
1.2	Aufgabenstellung und Zielsetzung	8
1.3	Bisherige Entwicklungsansätze	8
1.3.1	Sanierungssatzung (1974 – 1999)	8
1.3.2	Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Nord-Düren (2007 – 2015)	9
1.3.3	Task Force Problemimmobilien	12
1.3.4	Integriertes Handlungskonzept Problemimmobilien Nord-Düren (2018)	12
1.3.5	Vorstudie zur Anwendung von Instrumenten des besonderen Städtebaurechts	13
1.4	Zwischenfazit	15
2	Beschreibung des Untersuchungsgebiets	16
2.1	Gesamtstädtische Einordnung	16
2.2	Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen	16
2.3	Historische Entwicklung und architektonische Besonderheiten	17
2.4	Gliederung des Untersuchungsgebiets	18
2.5	Zwischenfazit	22
3	Planerische und sozioökonomische Rahmenbedingungen	23
3.1	Planungsvorgaben	23
3.1.1	Flächennutzungsplanung	23
3.1.2	Bebauungspläne	24
3.1.3	Denkmalschutz	25
3.2	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	27
3.2.1	Vorbemerkung	27
3.2.2	Bevölkerungsentwicklung	27
3.2.3	Zwischenfazit	31
4	Beteiligung und Mitwirkung gem. §§ 137 und 139 BauGB	32
4.1	Hintergrund und Zielsetzung der Beteiligung zur VU	32
4.2	Der Beteiligungsprozess in Nord-Düren	32
4.3	Auswertung der Fragebogenerhebung der Eigentümer*innen	35
5	Analyse städtebaulicher Missstände	44
5.1	Vorbemerkung	44
5.2	Substanzmängel	44
5.2.1	Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden (Bauzustandskartierung)	45
5.2.2	Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten	65
5.2.3	Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand	65

5.2.4	Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen	67
5.2.5	Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten	68
5.2.6	Zugänglichkeit der Grundstücke, vorhandene Erschließung	69
5.2.7	Energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung	69
5.3	Funktionsmängel	70
5.3.1	Wohnen	70
5.3.2	Einzelhandelsstruktur	72
5.3.3	Grün- und Freiflächen	75
5.3.4	Spielplätze	79
5.3.5	Soziale und kulturelle Einrichtungen	80
5.3.6	Verkehrsinfrastruktur	86
5.4	Bewertung der städtebaulichen Missstände	90

6 Entwicklungsleitbild und Sanierungsziele für Nord-Düren 95

7 Verfahren 99

7.1	Durchführung der Sanierung im klassischen (umfassenden) Verfahren	99
7.2	Das vereinfachte Sanierungsverfahren	100
7.3	Empfehlung zur Verfahrensart	100
7.4	Einblendung der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB	103
7.4.1	„Veränderungssperre“	103
7.4.2	Verfügungssperre	104
7.4.3	Empfehlung	105
7.5	Begründung des Erfordernisses der Sanierungsarbeit	105
7.5.1	Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme	105
7.5.2	Einheitliche Vorbereitung	105
7.5.3	Beurteilung der Durchführbarkeit	106
7.5.4	Nachteilige Auswirkungen der Sanierung	106
7.5.5	Sozialplan	106
7.5.6	Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB	107
7.6	Abgrenzung des Sanierungsgebiets	107

8 Maßnahmenkonzept 109

8.1	Neuordnung von Gewerbeflächen	109
8.2	Weitere Potenzialflächen	113
8.3	Entsiegelung, Entkernung und Baulückenschließungen	114
8.4	Maßnahmenübersicht	115
8.4.1	Sanierungsträger	115
8.4.2	Aktivierende Immobilienberatung – Quartiersarchitekt/in	115
8.4.3	Erwerb von Problemimmobilien	115
8.4.4	Modernisierung und Instandsetzung	115
8.4.5	Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm	116
8.4.6	Musterhaus	116



8.4.7	Potenzialfläche der Fa. Brück	116
8.4.8	Potenzialfläche Schulstraße	117
8.4.9	Potenzialfläche Alte Jülicher Straße 67	117
8.4.10	Potenzialfläche Ottensgasse	118
8.4.11	Neuordnung Areal Nordschule	118
8.4.12	Gestaltung Platz- und Grünanlage St. Joachim	118
8.4.13	Qualifizierung des Gebietsauftrags	118
8.5	Einschränkungen	119
8.6	Kosten- und Finanzierungsübersicht	119

9 Sozialplan 120

9.1	Inhalte und Ziele des Sozialplans	120
9.2	Sozialplanerische Maßnahmen und Rahmensetzungen	121
9.2.1	Zielsetzung	121
9.2.2	Zielgruppen	121
9.2.3	Nachteilige Auswirkungen/Grad der Betroffenheit	122
9.3	Umsetzung des Sozialplans	122
9.3.1	Milderung der negativen Auswirkungen für die von der Sanierung betroffene Einwohnerschaft (Mieter, Selbstnutzer)	123
9.3.2	Milderung der negativen Auswirkungen für die von der Sanierung betroffene Eigentümerschaft und Erörterung	124
9.3.3	Milderung der negativen Auswirkungen für die von der Sanierung betroffenen Gewerbebetreibenden, Vereine, Institutionen	124
9.3.4	Erörterungen mit besonders betroffenen Personengruppen	125
9.4	Maßnahmenprogramm zur Vermeidung und Milderung nachteiliger Auswirkungen auf die Betroffenen („Kostenerstattungskatalog“)	125
9.4.1	Erstattungsleistungen für Einwohner des Sanierungsgebiets	126
9.4.2	Erstattungsleistungen für Eigentümer*innen, Betriebe, Vereine, sonstige Institutionen und besonders betroffene Personengruppen	127
9.4.3	Härteausgleich gemäß § 181 BauGB	127
9.5	Fortschreibung des Sozialplans	128
9.6	Zusammenfassung der Sozialplanerfordernisse	128
9.7	Weiteres Vorgehen	128

10 Umsetzungsempfehlungen 129

10.1	Umsetzungsempfehlungen für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme	129
10.2	Organisationsstruktur	132
10.3	Entwurf für eine Sanierungssatzung	134

Wir verwenden in dem nachfolgenden Text eine gendersensible Sprache. Sollten keine genderneutralen Formulierungen verwendet werden können, nutzen wir das Gender-Sternchen*. Falls aus Versehen eine geschlechtsspezifische Formulierung in diesem Dokument verwendet sein sollte, bitten wir um Nachsicht. Selbstverständlich sind für uns alle Geschlechter, männlich, weiblich und divers gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit den Auftraggebern nichts anderes vereinbart ist. Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Aufgrund einer langen Historie sozioökonomischer und städtebaulicher Defizite steht der Stadtteil Nord-Düren bereits seit den 1970er Jahren im Fokus der Stadterneuerung. Ein zentrales stadtentwicklungs- und sozialpolitisches Ziel war und ist dabei die Revitalisierung des Stadtteils Nord-Düren unter Erhalt der bestehenden Gebäude- und Sozialstruktur. In der Vergangenheit wurden bereits verschiedene stadtentwicklungspolitische Fördermaßnahmen umgesetzt, um das einzige im baulichen Zusammenhang erhaltene Gründerzeitquartier der Stadt Düren nachhaltig aufzuwerten und zu stabilisieren. Einige der Projekte erzielten dabei zwar auch eine Aufwertung des Stadtbilds durch punktuelle Wohnumfeldverbesserungen. Die dringend notwendigen privaten Investitionen blieben jedoch weitgehend aus; in der Konsequenz verschärfen sich die offensichtlichen baulichen Missstände zunehmend an einer Vielzahl der bestehenden Gebäude.

Gegenwärtig finden sich v. a. in den gründerzeitlichen Gebäudebeständen im Kerngebiet Nord-Dürens immobilienwirtschaftliche Problemlagen, die durch eine hohe Leerstandsquote von Ladenlokalen, eine marode Bausubstanz und durch verwahrlosten Wohnraum charakterisiert sind. In jüngerer Vergangenheit ist verstärkend eine Bewirtschaftungspraxis hinzugetreten, die unter minimalen Instandhaltungskosten und einer Ausnutzung von Notlagen der Mieterschaft auf maximale Gewinne ausgerichtet ist. Diese Vermarktungsstrategien schlagen sich insbesondere im historischen Kernbereich von Nord-Düren in einer Manifestierung von sogenannten Problemimmobilien nieder. Aus soziodemographischer Sicht kann ein überdurchschnittlich hoher Anteil an nicht deutscher Bevölkerung und Empfängern von Bezügen nach SGB II und XII festgestellt werden. Besonders alarmierend ist in diesem Zusammenhang der hohe Anteil an Kindern und Jugendlichen, die in Bedarfsgemeinschaften mit SGB-II-Bezug aufwachsen und somit unmittelbar von Armut betroffen respektive bedroht sind.

Unter den skizzierten Entwicklungen leidet nicht nur das Gesamtimage dieses baukulturell wertvollen Stadtteils in zentraler Lage, sondern darüber hinausgehend werden auch wichtige Privatinvestitionen gehemmt. Werden die vorherrschenden Trends szenarisch weitergedacht, ist davon auszugehen, dass die sozialen, strukturellen und im Ergebnis auch die wohnungsmarktrelevanten sowie baulichen Faktoren und Defizite die schon heute erkennbaren Probleme im Quartier weiter verschärfen werden. In Anbetracht des evident erkennbaren Ausmaßes der vielschichtigen städtebaulichen Problemlagen ist davon auszugehen, dass die Defizite mit dem einfachen städtebaulichen Instrumentarium nicht abzubauen sind bzw. keine positive umfassende Entwicklung eingeleitet werden kann. Vielmehr ist erkennbar, dass die Probleme in Nord-Düren zusammenhängend auf der Grundlage eines abgestimmten Gesamtkonzepts angegangen werden müssen.

Abbildung 1: Gründerzeitliche Bebauung an der Alten Jülicher Straße



Angesichts der skizzierten Schwächen und Probleme hat der Rat der Stadt Düren am 12. Juli 2018 die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für Nord-Düren beschlossen. Damit wird die Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage geschaffen, ob die städtebauliche Sanierungsmaßnahme das geeignete Instrument ist, den substanziellen und funktionalen Mängeln im Gebiet zu begegnen.

1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben zur Aufgabe, die vorhandenen sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse von Nord-Düren und deren Zusammenhänge zu analysieren und bedarfsorientiert allgemeine Ziele und Zwecke einer Sanierung festzulegen sowie die Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erörtern. Die Vorbereitenden Untersuchungen erstrecken sich auch auf die nachteiligen Auswirkungen, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen umfassen im Einzelnen:

- Formulierung und Eingrenzung der planerischen Rahmenbedingungen
- Nachweis über städtebauliche Missstände im Gebiet
- Bürgerbeteiligung
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Städtebaulicher Rahmenplan sowie Handlungsfelder
- Vorschlag zur zweckmäßigen Abgrenzung des Sanierungsgebiets
- Begründung der Sanierungsmaßnahme und Beurteilung der Durchführbarkeit der Sanierung
- Formulierung der anzustrebenden Ziele der Sanierungsmaßnahme

1.3 Bisherige Entwicklungsansätze

Angesichts der seit Jahrzehnten anhaltenden negativen Entwicklungstrends in Nord-Düren und dem daraus folgenden schlechten Image des Stadtteils wurden seit den 1970er Jahren bereits mehrere Projekte durchgeführt, die eine Aufwertung Nord-Dürens zum Ziel hatten und haben:

- Sanierungssatzung (1974 – 1999)
- Soziale Stadt Nord-Düren (2007 – 2015)
- Integriertes Handlungskonzept Problemimmobilien Nord-Düren (seit 2018)

1.3.1 Sanierungssatzung (1974 – 1999)

Um den Erhalt und die Revitalisierung Nord-Dürens zu fördern, wurde 1974 erstmals eine Sanierungssatzung beschlossen, die im Jahr 1999 aufgehoben wurde.

Als Hauptprobleme des Sanierungsgebiets wurden in den 1970er Jahren die soziale und funktionale Barriere der Bahnlinie, die Lage und Ausdehnung der Industrie und der funktionale Gesamtzusammenhang des Altbaugesbiets Nord-Düren identifiziert. Der 1973 durchgeführte Ideenwettbewerb sah vor, durch Intensivierung und Ausdehnung des Stadtkernbereichs nach Norden die Barriere der Bahnlinie zu reduzieren. Die Schwerpunkte der Sanierungsmethoden waren die Aufwertung und Anpassung des Altbauviertels bei Erhaltung der Bausubstanz und ein Programm zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur. Der Strukturplan der ARGE Nord-Düren sah daher zusätzlich zum Erhalt der Altbausubstanz die Entwicklung einer Grünzug- und Fußwegverbindung vom Bahnhof über die Nordschule und die Joachimskirche in Richtung Blindenschule und Rheinisches Landeskrankenhaus vor. Diese Achse sollte im Zuge der Altbausanierung weiter ausgebaut werden.

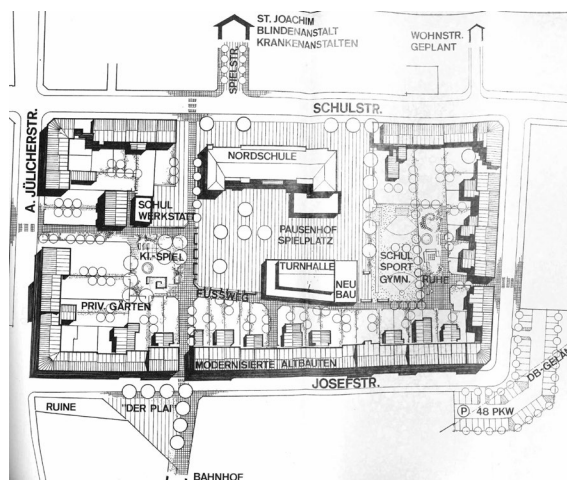
Typische Problemstellungen waren

- die Verlagerung von Großbetrieben und die Neuplanung der freiwerdenden Flächen,
- die Entkernung der Blockinnenbereiche und die Verlagerung zahlreicher Kleingewerbe,
- die Entkernung und Modernisierung der Wohnbebauung,
- die Erschließung der Innenbereiche,
- die Umsiedlung von Bewohnern sowie
- die Errichtung und der Ausbau sozialer Infrastrukturen.

Nach einer Abwägung von günstigen Ansatzmöglichkeiten, Lage und Signalwirkung sowie Arbeitsumfang wurde eine Vertiefende Untersuchung für den Block (XI) Südlich der Schulstraße, östlich der Alten Jülicher Straße sowie für die Blöcke (III und IV) entlang der Ottensgasse empfohlen. Darüber hinaus wurden im Zuge der ersten Sanierungsmaßnahme das Haus der Stadt südöstlich des Bahnhofs Düren errichtet und einige verkehrliche Maßnahmen im Kernbereich von Nord-Düren durchgeführt. Zu letz-

teren zählt insbesondere der Bau einer Mischverkehrsfläche östlich der Neuen Jülicher Straße mit Bordsteinabsenkungen, dem Einsatz von Kopfsteinpflaster für eine optische Gliederung und der Anpflanzung von Bäumen, die die entsprechenden Straßenzüge des Quartiers auch heute noch prägt.

Abbildung 2: Geplante Blocksanierung im Bereich Nordschule



Quelle: Blocksanierung Düren-Nord (1975)

Für Block (XI) wurde ein Gestaltungsplan erstellt. Die Planphasen sollten den sukzessiven Bau und Ausbau eines Fußwegs mit Grünachse vom Bahnhof zur Joachimskirche realisieren. Darüber hinaus sollte das Schulgelände geöffnet und ein Fußweg in Ost-West-Richtung geschaffen werden. Der Spielplatz Alte Jülicher Straße war im Kreuzungsbereich der Nord-Süd- und der Ost-West-Durchwegung vorgesehen. Die Entkernung des Blocks würde den hierfür nötigen Raum zur Verfügung stellen. Parallel zu den genannten Maßnahmen sollten Einzelmodernisierungen durchgeführt werden. Der Prozess zur Sanierung des Blocks (XI) wurde schlussendlich jedoch gestoppt, da die angestrebte Blocköffnung u.a. aus Gründen des Schulbetriebs nicht umgesetzt werden konnte.

1.3.2 Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Nord-Düren (2007 – 2015)

Der Stadtteil stand als „Stadtteilprojekt Soziale Stadt Nord-Düren“ von 2007 bis 2015 im Fokus der sozialen Stadtentwicklung. Dem Integrierten Handlungskonzept der Sozialen Stadt ging als Grundlage ein „Einstiegskonzept“ voraus, das ab 2005 umgesetzt wurde.

Ausgangspunkt für den Stadterneuerungsprozess waren evidente sozioökonomische und städtebauliche Defizite im Stadtteil. Im Jahr 2003 lag der Anteil der Sozialhilfeempfänger in Nord-Düren mit 16,8 % bspw. doppelt so hoch wie der Durchschnittswert der Gesamtstadt. Die Arbeitslosenquote im Stadtteil überstieg mit 9,3 % ebenfalls deutlich den städtischen Gesamtwert von 5,8 %. Zudem lag der Anteil der Bürger im Stadtteil mit einem nicht deutschen Pass im Jahr 2005 bei gut einem Drittel und somit etwa 2,5-mal höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt (13 %).

Das Einstiegskonzept (2005)

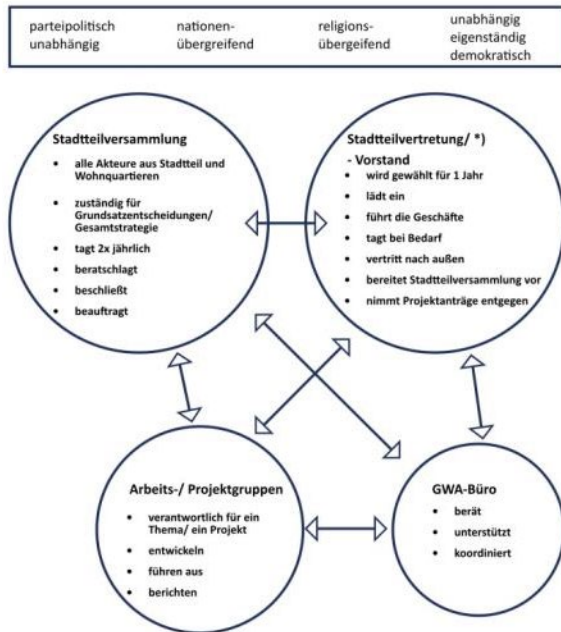
Das Einstiegskonzept wurde seit 2005 umgesetzt und diente als Grundlage für die Ziele und Maßnahmen im Integrierten Handlungskonzept „Soziale Stadt Nord-Düren“. Die Umsetzung des Einstiegskonzepts erfolgte auf Basis eines Kooperationsvertrags zwischen der Stadt Düren und der Evangelischen Gemeinde durch die verwaltungsinterne Projektgruppe „Soziale Stadtentwicklung Düren“ und durch das von der Stadt beauftragte und als Quartiersmanagement eingeforderte „Büro für Gemeinwesenarbeit“ (GWA-Büro).

Als wesentliches Ziel verfolgte das Einstiegskonzept den Anstoß von Stadterneuerungsprozessen. Dafür wurden neue Kooperationsstrukturen mit allen Akteursgruppen im Stadtteil geschaffen, die zusammen die Stadtteilvertretung Nord-Düren bildeten. Aufgabe der Stadtteilvertretung war die Entwicklung, Mitentscheidung und Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts.

Abbildung 3: Darstellung des Aufbaus der Stadtteilvertretung in Nord-Düren

Beschluss der Stadtteilversammlung vom 28.11.2006

Stadtteilvertretung für Nord-Düren



Quelle: Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Nord-Düren (2007), S. 55

Zur Erreichung der Ziele des Einstiegskonzepts formulierte die Stadtteilvertretung Ziele und Lösungsstrategien für den Anstoß des Stadterneuerungsprozesses und entwickelte für deren Umsetzung nahezu 100 Ideen für Projekte und Maßnahmen.

Stadtteilvertretung Nord-Düren

Die Stadtteilvertretung wurde im November 2006 ins Leben gerufen. Sie sollte eine Lobby für den Stadtteil bilden, die den negativen Entwicklungen entgegenwirken kann. Ziel war es, ein unabhängiges, demokratisches, parteipolitisch ungebundenes sowie nationen- und religionenübergreifendes Gremium zu gründen, das alle Akteure im Stadtteil umfassen kann.

Auf Grundlage dieser Auflage setzt sich die Stadtvertretung zusammen aus:

- Vier Personen aus deutschen Vereinen
- Vier Personen aus Migrantenvereinen
- Zwei Personen aus sozialen Einrichtungen
- Zwei Personen aus Institutionen

- Zwei Personen aus Kindergärten
- Zwei Personen aus Schulen
- Zwölf Personen aus Wohnquartieren
- Vier Personen der Gewerbetreibenden

Innerhalb der Stadtteilvertretung gibt es verschiedene Arbeitsgruppen, die sich mit folgenden thematischen Schwerpunkten auseinander setzen:

- Kinder und Jugendliche
- Zusammenleben
- Bauen und Wohnen
- Beschäftigung und Qualifizierung
- Öffentliche Ordnung und Verkehr
- Bewohnergruppen

Seit ihrer Gründung stellt die Stadtteilvertretung die wichtigste Instanz für die Erneuerungsprozesse auf Stadtteilebene dar. Darüber hinaus ist die Stadtteilvertretung ein wichtiges Auftrags- und Abstimmungsorgan. Das Quartiersmanagement (GWA-Büro) unterstützt hierbei die Verfahren und basisdemokratischen Abläufe.

Mit ihren entwickelten Zielen, Lösungsstrategien sowie entsprechenden Projekten und Maßnahmen lieferte die Stadtteilvertretung eine wichtige, im Konsens des Stadtteils verankerte Grundlage für die Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen für das „Integrierte Handlungskonzept Soziale Stadt Nord-Düren“ und eine Gesamtstrategie im Bereich der Problemimmobilien.

Seit dem Jahr 2012 ist die Stadtteilvertretung ein eingetragener Verein mit gegenwärtig mehr als 100 Mitgliedern. Laut Vereinssatzung verfolgt der Verein folgende Ziele:

- Aufbau nachhaltiger Kooperationsbeziehungen zwischen den im Stadtteil ansässigen deutschen Vereinen und Migrantenvereinen, Bewohnergruppen, Institutionen und Gewerbetreibenden
- Unterhaltung einer sozio-kulturellen Begegnungsstätte für Deutsche und Migranten (Haus für Alle)
- Kümmerer in Bezug auf kindergerechte Spielplätze und geeignete Treffpunkte für junge und ältere Menschen
- Durchführung von sozialen und kulturellen Veranstaltungen, die das Gemeinwohl fördern

(Stadtteilstefte, Kampagnen gegen Drogenmissbrauch und für ein sauberes Nord-Düren)

- Lobby- und Öffentlichkeitsarbeit im Stadtteil

Des Weiteren organisiert der Verein verschiedene Veranstaltungen und veröffentlicht eine Stadtteilzeitung.

Abbildung 4: Litfaßsäule der Stadtteilvertretung am Ereğli-Platz



Handlungsansätze der Sozialen Stadt Nord-Düren

Projekte und Maßnahmen der Sozialen Stadt fokussierten sich insbesondere auf die Weiterentwicklung und Umgestaltung der öffentlichen Räume, die Aufwertung der historischen Bausubstanz (Fassadenprogramm), sozialintegrative Maßnahmen, Aktivierung der Bürger und den Aufbau des gemeinnützigen Hauses „Haus für Alle“ (inkl. vereinsgetragenem Betreiberkonzept). Im Rahmen des Förderprogramms konnten vier maßgebliche Handlungsansätze formuliert werden:

- Aufbau von nachhaltigen Kooperationsstrukturen mit allen Akteursgruppen im Stadtteil
- Verbesserung des Stadtteilimages in der Innen- und Außenwahrnehmung
- Anerkennung der Integrationskraft im Stadtteil und Förderung politischer, ethnischer und sozialer Integration
- Mittel- und langfristige Aufwertung des Stadtteils mittels baulicher Maßnahmen durch öffentliche und private Investitionen

Abbildung 5: Neugestalteter öffentlicher Raum, Stadtteilmittelpunkt Ereğli-Platz



Maßnahmen der Sozialen Stadt Nord-Düren

Zur Erreichung der Ziele und Umsetzung der Handlungsansätze des Förderprogramms Soziale Stadt in Nord-Düren wurden verschiedene Maßnahmen entwickelt und größtenteils umgesetzt. Unter anderem waren dies folgende Maßnahmen:

- Einrichtung eines Fassaden- und Hofprogramms
- Beruhigung und Neuordnung des Verkehrs sowie Verbesserungen für den Fuß- und Radverkehr im Umfeld des Ereğli-Platzes
- Neugestaltung von öffentlichen Räumen für Kinder und Jugendliche durch z. B. die Neugestaltung des Nord Parks
- Allgemeine Verbesserung des Wohnumfelds in den Wohnquartieren
- Versuch der Verbesserung der sozialen Mischung im Stadtteil
- Verbesserung des Zusammenlebens durch z. B. das „Haus für Alle“
- Förderung der Beschäftigung und Qualifizierung durch die Förderung von lokaler Ökonomie durch z. B. Ausbildungs- und Beschäftigungsförderungen
- Vernetzung von sozialer und kultureller Infrastruktur und die Verbesserung von Lebenschancen für Kinder und Jugendliche durch z. B. Beratungsangebote
- Aufwertung des Stadtteilimages und Verbesserung des Zusammenhalts durch z. B. Stadtteilstefte

Abbildung 6: Haus für Alle am Nordpark



1.3.3 Task Force Problemimmobilien

Im Rahmen des „Stadtteilprojekt Soziale Stadt Nord-Düren“ konnten viele Verbesserungen im sozialen Bereich erreicht werden, wie z. B. die Aktivierung und Kooperation zwischen den lokalen Akteuren und der Bewohnerschaft. Auch die Wohnumfeldverbesserung und die Stadtbildpflege sind sichtbare Errungenschaften der Stadtteilarbeit.

Im privaten Immobiliensektor konnten jedoch nicht die erwünschten Effekte erreicht werden. Dadurch drohen die bereits erreichten Erfolge ihre Wirkung zu verlieren. Ausbleibende Modernisierungen und unzulängliche Instandsetzungen führen zu einer kontinuierlichen Verschlechterung des Immobilienbestands. Vor allem im vom Altbaubestand geprägten Kerngebiet Nord-Dürens manifestiert sich eine problematische Konzentration von stark instandsetzungsbedürftigen Altbaubeständen, die sich zunehmend negativ auf das Umfeld auswirken. In den sogenannten Problemimmobilien wohnen weitestgehend Transferleistungsbezieher, die zudem oft von sozialen Multiproblemlagen geprägt sind. Darüber hinaus ist in einigen Gebäuden eine Tendenz zur Ghattobildung bestimmter Migrantengruppen zu beobachten.

Die vorab beschriebenen Verwahrlosungen einiger Immobilien, die Tendenz zur Ghattobildung in einzelnen Gebäuden sowie die Gefahr einer negativen Ausstrahlung auf umliegende Stadtteile erforderten ein konzentriertes und zügiges Eingreifen der Stadt Düren. Daher wurde 2017 die Task Force „Problemimmobilien“ gegründet. Diese geht ordnungsbehördlich gegen Miet- und Investitionsgeboten vor, welches Mieter unzumutbaren Wohnverhältnissen aussetzt. Die Task Force überprüft Wohnverhältnis-

se auf ihre formale und materielle Legalität sowie Wohnraumqualitäten und -quantitäten. Außerdem werden Immobilien geprüft, die als Standort von Drogenhandel oder anderen kriminellen Tätigkeiten genutzt werden. Bei Gefahr in Verzug ist die Task Force dazu berechtigt, Räumungen oder Teilräumungen durchzuführen.

Im Rahmen der Task Force Problemimmobilien konnten seit 2017 zahlreiche Informationen zum Gebäudebestand gesammelt werden, die für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wertvolle Beurteilungsgrundlagen liefern.

1.3.4 Integriertes Handlungskonzept Problemimmobilien Nord-Düren (2018)

Das Integrierte Handlungskonzept Problemimmobilien Nord-Düren wurde im Frühjahr 2018 von der Stadt Düren erarbeitet, u.a. um gezielt gegen baulichen Missstände in Nord-Düren vorgehen zu können. Die Handlungsfelder, die die Stadt Düren im Umgang mit den Problemimmobilien verfolgt, streben neben der Beseitigung der städtebaulichen Missstände einen umfassenden Ansatz an, um langfristige Veränderungen im Stadtteil bewirken zu können.

Eigentümeraktivierung

Die Aktivierung von Eigentümer*innen von Problemimmobilien soll eine „Hilfe zur Selbsthilfe“ fördern und einen adäquaten Zustand der entsprechenden Immobilien generieren. Dabei erhalten die Eigentümer Informationen über Fördermittel, eine Vermittlung von Fördermitteln sowie eine erste kostenlose Bauberatung.

Aktives Handeln der Stadt Düren auf dem Immobilienmarkt

Die Stadt Düren wird auf dem Immobilienmarkt aktiv auftreten, wenn eine Aktivierung der Eigentümer*innen scheitert oder zu scheitern droht oder Verkaufsbereitschaft besteht. Wie nach Erwerb der Problemimmobilie mit dieser verfahren wird, wird im Einzelfall geprüft. Möglichkeiten dabei sind z. B.:

- Rückbau und Gestaltung einer Freifläche
- Rückbau für Neubau
- Rückbau auf Rohbauzustand und Veräußerung



- Zwischenerwerb von Immobilien mit dem Ziel der Weiterveräußerung an sanierungsbereite Interessenten
- Ankauf einer Problemimmobilie und Sanierung als Musterhaus, ggfs. unter Einbeziehung von Arbeitsmarktfördermitteln in Kooperation mit gemeinnützigen Ausbildungs- und Beschäftigungsträgern

Maßnahmen

Die Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzepts Problemimmobilien Nord-Düren unterteilen sich in „Vorbereitung der Gesamtmaßnahme“, „Ordnungsmaßnahmen“, „Baumaßnahmen“ sowie „Besondere städtebauliche Maßnahmen“.

Vorbereitung der Gesamtmaßnahme:

- Einrichtung eines förmlichen Sanierungsgebiets nach Vorbereitenden Untersuchungen
- Städtebaulicher Rahmenplan Nord-Düren Kernbereich
- Machbarkeitsstudie Nachfolgenutzungen St. Joachim
- Wertgutachten und Rechtsberatung

Ordnungsmaßnahmen:

- Erwerb von „Problemimmobilien“
- Umgestaltung der Platz- und Grünanlage St. Joachim
- Gestaltung Grünzug Nord-Düren/ehemalige Kreisbahntrasse
- Ergänzende Maßnahmen auf öffentlichen Flächen und Ideenwerkstätten

Baumaßnahmen:

- Förderung von Modernisierung und Instandsetzung
- Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm
- Pilotprojekt „Musterhaus“

Besondere städtebauliche Maßnahmen:

- Sanierungsträger
- Aktivierende Immobilienberatung – Quartiersarchitekt
- Verfügungsfonds/Aktive Mitwirkung der Beteiligten
- Quartiersmanagement
- Öffentlichkeitsarbeit

- Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts
- Evaluation

1.3.5 Vorstudie zur Anwendung von Instrumenten des besonderen Städtebaurechts

Das im Jahr 2018 verfasste Gutachten „Vorstudie zur Anwendung von Instrumenten des besonderen Städtebaurechts im Stadtteil Düren-Nord“ (2018) vom Institut für Bodenmanagement Dr.-Ing. Egbert Dransfeld dient einer vorgeschalteten Klärung der notwendigen Detailtiefe von Vorbereitenden Untersuchungen für ein mögliches Sanierungsgebiet in Nord-Düren.

Auf Basis einer Vor-Ort-Begehung und unter Rückgriff auf die Analyseergebnisse vorhandener Konzepte kommt die Vorstudie zu dem Ergebnis, dass die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung einer Sanierungsnotwendigkeit innerhalb des Untersuchungsgebiets angemessen erscheint. In diesem Zusammenhang wird insbesondere dem historischen Kernbereich von Nord-Düren ausdrücklich ein Sanierungsverdacht attestiert.

Nach gutachterlicher Einschätzung sind Stand 2018 zwar zu einigen Themenaspekten (z. B. Bau- und Sozialstruktur) bereits umfassende Beurteilungsgrundlagen vorhanden; für eine rechtssichere Durchführung einer potenziellen Sanierungsmaßnahme wird gutachterlich jedoch die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB empfohlen. Demnach fehlt es an grundlegenden Informationen zu verschiedenen Analyseaspekten wie Verkehrsinfrastruktur, Einzelhandelsstruktur und öffentlicher Raum. Zudem mangelt es bislang an einer hinreichenden Durchführung und Dokumentation der formalen Beteiligungsschritte gemäß §§ 137 und 139 BauGB. Weiterhin bedarf es einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB.

Im Ergebnis der Vorstudie wird deutlich, dass für die rechtssichere Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in Nord-Düren einige zentrale Beurteilungsgrundlagen noch zu erarbeiten sind.

Abbildung 7: Übersicht bisheriger Entwicklungsansätze in Nord-Düren



Quelle: Eigene Darstellung



1.4 Zwischenfazit

Angesichts der genannten Schwächen und Probleme in Nord-Düren hat sich die Stadt Düren für die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) entschieden. Mit den Vorbereitenden Untersuchungen wird eine Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage geschaffen, ob mithilfe einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in Ergänzung zu dem seit 2018 vorliegenden Integrierten Handlungskonzept „Problemimmobilien Nord-Düren“ (Aufnahme in das Städtebauförderprogramm im Jahr 2018) eine Handhabe zur Stabilisierung und Aufwertung des Stadtteils Nord-Düren gefunden werden kann.

In mehreren Jahrzehnten städtischen Engagements und städtebaulicher Förderung konnten große Erfolge im Bereich der sozialen Infrastruktur, der zivilgesellschaftlichen Aktivierung und der Gestaltung öffentlicher Räume in Nord-Düren erzielt werden. Investitionen in den privaten Immobilienbestand sind jedoch größtenteils ausgeblieben, sodass sich durch die stark instandsetzungsbedürftigen Altbaubestände städtebauliche und funktionale Missstände manifestieren, die eine verstärkte Gegensteuerung notwendig machen. Auch die unvollständige Umsetzung der ersten Sanierungssatzung für Nord-Düren im Zeitraum 1975 bis 1999 trägt zu den gegenwärtigen Umständen bei. So hätten bspw. vor allem die Konzepte zur Blocksanierung eine Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Quartier bewirken können.

Die Einsichten, die im Rahmen der Einsätze der Task Force Problemimmobilien bisher gewonnen wurden und die Vorstudie des Büros Dr. Dransfeld zeigen, dass die Voraussetzungen für die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebiets sehr wahrscheinlich gegeben sind. Nicht nur die bestehenden Missstände sollen beseitigt, sondern auch die weitere Verschlechterung der Bausubstanz und der Wohn- und Arbeitsbedingungen sollen verhindert werden.

Zentrale Aufgabe des vorliegenden Gutachtens ist es daher, die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen relevanten Untersuchungsaspekte zu bearbeiten, um auf dieser Basis ein förmliches Sanierungsgebiet festlegen zu können.

2 Beschreibung des Untersuchungsgebiets

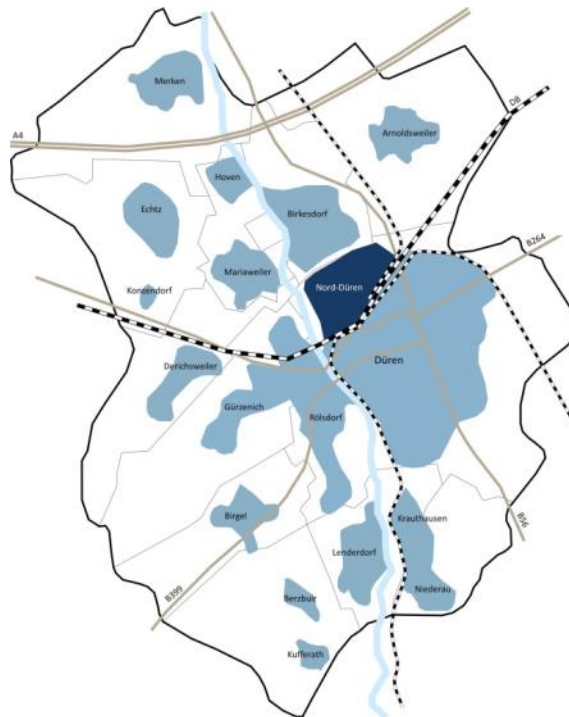
2.1 Gesamtstädtische Einordnung

Die Stadt Düren ist Kreisstadt des Kreises Düren und liegt ca. 40 km westlich von Köln inmitten des Städtedreiecks Aachen – Düsseldorf – Köln/Bonn in der flachen Zülpich-Jülicher Börde. Im Süden und Westen der Stadt schließt sich die Eifel mit ihren ausgedehnten Wald- und Wasserflächen und sehr bewegter Topografie an. In unmittelbarer Nähe nordwestlich und nordöstlich liegen die Braunkohletagebaue Inden und Hambach, die das Landschaftsbild nachhaltig verändert haben.

Historisch war Düren Marktstadt, Papierstadt und Verwaltungszentrum. Die Innenstadt entstand nach der umfassenden Zerstörung im Zweiten Weltkrieg an alter Stelle neu. Die Ruraue bildet das grüne Rückgrat der Stadt Düren. Ausgehend davon erstrecken sich grüne Finger bzw. Querachsen in den Stadtkörper hinein. Gleichzeitig liegen entlang der Rur historisch bedingt sehr große Gewerbebetriebe, die teilweise bereits über hundert Jahre an ihren Standorten bestehen. Darüber hinaus wird die Stadt durch verschiedene Bahntrassen gegliedert: in Ost-West-Richtung die Verbindung zwischen Aachen und Köln, in Nord-Süd-Richtung nach Jülich und Zülpich und nach Südwesten nach Heimbach im Nationalpark Eifel und zur Rurtalsperre (Rursee).

Der Stadtteil Nord-Düren profitiert mittelbar von dem Freiraumband entlang der Rur, das ca. 1 km entfernt liegt und zu Fuß gut erreichbar ist. Die ost-westliche Bahntrasse und der Hauptbahnhof liegen direkt am südlichen Kernbereich ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Nord-Düren besitzt also eine hervorragende Anbindung an den Regionalverkehr. Die Bahnlinie hat für den Stadtteil gleichzeitig aber auch eine trennende Wirkung als baulich-räumliche Zäsur zum Stadtzentrum Dürens, das sich südlich der Bahntrasse anschließt.

Abbildung 8: Lage Nord-Dürens im Stadtgebiet



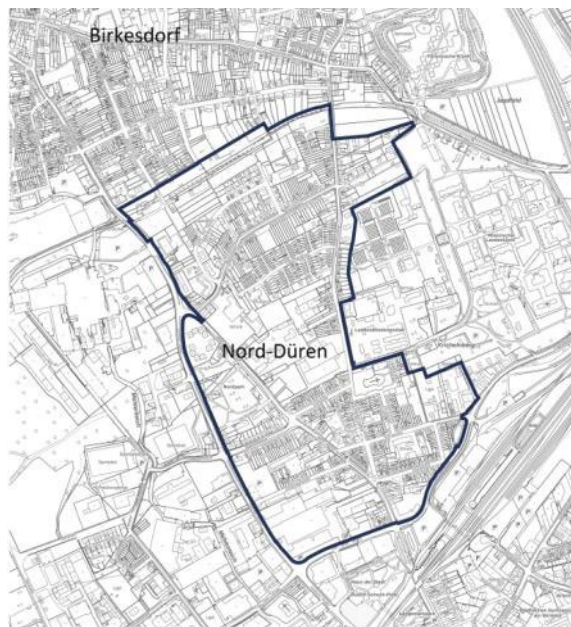
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, in Anlehnung an Thomas König (2007)

2.2 Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen

Der rund 67 ha große Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen umfasst den historischen Kernbereich von Nord-Düren sowie die nördlich anschließenden Wohngebiete zwischen Lauscherstraße und Laute-Dei-Straße bis zur Grenze des benachbarten Stadtteils Birkesdorf. Mit Ausnahme des weitläufigen Geländes der Rheinischen Landeskliniken und den gewerblich bzw. industriell genutzten Bereichen zwischen Rur und Veldener Straße deckt das Untersuchungsgebiet somit den gesamten Stadtteil Nord-Düren ab.

Die östliche Begrenzung des Geltungsbereichs verläuft entlang der sog. Eisenbahnsiedlung sowie entlang der weitläufigen Flächen der Rheinischen Landeslinik Düren. In südlicher Richtung grenzt der Untersuchungsraum unmittelbar an das BahnhofsaREAL und wird hier von dem Verlauf der Fritz-Erler-Straße und der Eisenbahnstraße begrenzt. Die östliche Grenze des Untersuchungsgebiets verläuft entlang der Veldener Straße.

Abbildung 9: Geltungsbereich für die Vorbereitenden Untersuchungen



Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

2.3 Historische Entwicklung und architektonische Besonderheiten

Die bauliche Substanz Nord-Dürens besitzt aufgrund der Entstehung des Stadtteils als klassischer Industriestandort des 19. Jahrhunderts einen großen bauhistorischen Wert. Bis zur Schließung und Verlagerung vieler Betriebe in den 1950er Jahren beherbergte Nord-Düren zahlreiche Fabriken. Dazu zählten Unternehmen der traditionell in Düren ansässigen Papierindustrie, aber auch Metall-, Teppich-, Glas- und Zuckerfabriken, die das Bild des Stadtteils nachhaltig beeinflusst haben.

Mit dem Bau der Eisenbahnstrecke Köln – Düren – Aachen im Jahr 1841 wurde die heutige Josef-Schregel-Straße als wichtige Verbindungsstraße zwischen dem Bahnhof und den nördlichen und südlichen Stadtteilen errichtet. Somit wurde der Stadtbezirk Nord-Düren ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt.

Abbildung 10: Preußische Uraufnahme 1836 bis 1850



Quelle: TIM Online 2.0

Anfänglich entwickelte sich der Stadtteil weitgehend ungeplant entlang der vorhandenen Straßen und Wege im Dreieck der Alten Jülicher Straße, der Neuen Jülicher Straße, der Karlstraße sowie der Johanniterstraße. Die Malteserstraße, die Kirchstraße, die Josefstraße und die Joachimstraße wurden auf der Grundlage einer städtischen Planung entwickelt, weshalb die Straßenzüge in diesem Bereich homogener wirken und stärker auf das städtebauliche Gesamtbild des Straßenraums ausgerichtet sind.

In der Regel wurden die Häuser der Wohngebiete im Stadtteil Nord-Düren von Handwerkern und Kaufleuten errichtet, welche die Gebäude auch selbst bewohnten, im Erdgeschoss Ladengeschäfte bzw. Werkstätten betrieben und die zusätzlichen Wohnungen an Industriearbeiter und Handwerker vermieteten. Gegen Anfang des 20. Jahrhunderts wurden zunehmend auch reine Mietobjekte errichtet. Mit dem Bau einer Schule, Pfarrkirche und weiterer wichtiger städtischer Einrichtungen war der Entstehungsprozess des Stadtteils abgeschlossen.

Die Bebauung entstand vorwiegend zwischen den Jahren 1865 und 1915 und zeigt entsprechend der Gründerzeit Stilmerkmale des Spätklassizismus und der Neorenaissance bis zum Historismus und Jugendstil.

Abbildung 11: Preußische Neuaufnahme 1891 bis 1912



Quelle: TIM Online 2.0

Eine der größten und zugleich ältesten Fabrikareale in Düren, das Reflex Werk, steht am Übergang von Nord-Düren nach Birkesdorf. Die alten Backsteingebäude der Papierfabrik und der hohe Schornstein prägen auch heute noch den nördlichen Abschnitt der Veldener Straße. Ein weiteres bedeutendes Unternehmen im Bereich der Papierherstellung ist heute die Voith Paper GmbH & Co. KG. Am Standort Düren ist Voith seit 1885 auf dem Betriebsgelände an der Veldener Straße angesiedelt.

Das größte Werk der Metallindustrie im Kreis Düren waren die Dürener Metallwerke AG. Die Schließung der Metallwerke erfolgte im Jahre 1976. In den teilweise noch erhaltenen ehemaligen Werksgebäuden im südlichen Abschnitt der Veldener Straße befinden sich unter anderem eine überregional bekannte Kultureinrichtung (Endart-Kulturfabrik)

und die Fatih-Moschee der Ditib. Auf dem Areal haben sich darüber hinaus weitere gewerbliche Nachnutzungen angesiedelt.

Während des 2. Weltkriegs wurde der Stadtteil Nord-Düren als einziger in Düren von großen Zerstörungen verschont und hat nach Kriegsende die Wohnraumversorgung der Stadt übernommen. Aufgrund der ausbleibenden Instandsetzung bzw. Modernisierung der erhaltenen Häuser verfiel die Bausubstanz jedoch zunehmend. Dies führte dazu, dass die Stadt Düren 1971 erste Vorbereitende Untersuchungen in Auftrag gab, um städtebauliche und funktionale Missstände nachzuweisen. Es erfolgte eine Flächensanierung im ausgewiesenen Sanierungsgebiet unmittelbar nördlich des Bahnhofs. Auf den freigewordenen Flächen ist das Ensemble von „Haus der Stadt“ und Kinocenter entstanden sowie der Busbahnhof und ein großer Parkplatz. Die Flächensanierung hat allerdings auch zu einer Zäsur im Stadtgebiet zwischen dem südlichen Nord-Düren und dem Bahnhof sowie der Innenstadt Dürens geführt bzw. funktional vergrößert.

Der südliche Kernbereich des Stadtteils Nord-Düren ist heute noch ein weitgehend authentisch erhaltenes sozialgeschichtliches Zeugnis für die Wohn- und Lebensverhältnisse der Industriearbeiter und des Kleinbürgertums in der Epoche der Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert. Dieses historische Erbe mit seinen einzigartigen Qualitäten gilt es zu bewahren und behutsam zu modernisieren.

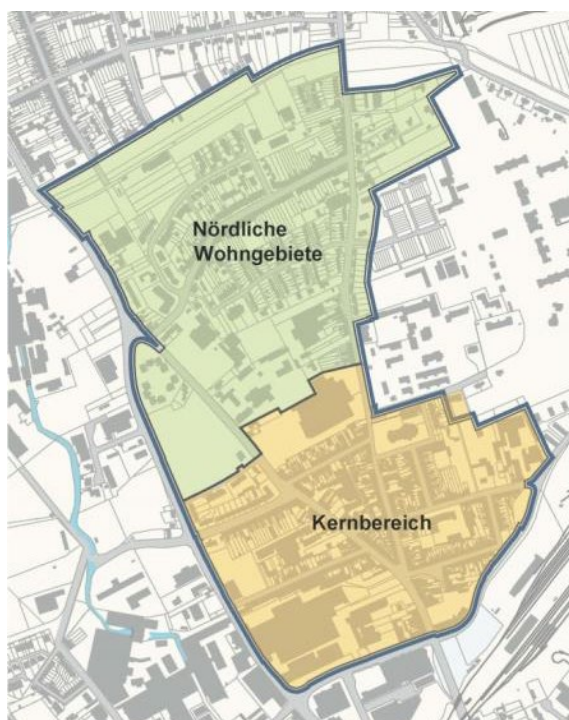
2.4 Gliederung des Untersuchungsgebiets

Im Zuge mehrerer Vor-Ort-Begehungen wurde das Untersuchungsgebiet zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen hinsichtlich kritischer Teilbereiche mit erhöhtem Handlungsbedarf analysiert. Die heterogene Gesamtstruktur sowie die vorherrschenden Nutzungen innerhalb des Untersuchungsgebiets lassen zu diesem Zweck eine Gliederung in zwei Teilbereiche zu. Im Gegensatz zu den nördlichen Straßenzügen des Untersuchungsgebiets mit einer dominierenden Wohnfunktion ist der Kernbereich Nord-Dürens um das historische Zentrum des Stadtteils durch einen hohen Anteil gründerzeitlicher Bausubstanz, eine dichte Blockrandbebauung sowie durch einen stellenweise ausgeprägten städtischen Nutzungsmix charakterisiert. Aus diesem

Grund erfolgt eine Zerteilung des Untersuchungsgebiets in den südlichen Kernbereich und die nördlich anschließenden Wohngebiete.

Die Grenze zwischen den beiden Teilräumen verläuft entlang der Straße Am Nordpark, knickt an der Einmündung in die Neue Jülicher Straße Richtung Norden ab und verläuft anschließend entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen des aktuell im Bau befindlichen Senioren-Parks Carpe Diem und des benachbarten Speditionsbetriebs an der Alten Jülicher Straße Nr. 67.

Abbildung 12: Teilräume des Untersuchungsgebiets



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster Kreis Düren

Nördliche Wohngebiete

Im nördlichen Abschnitt des Untersuchungsgebiets dominiert im Vergleich zur ausgeprägten urbanen Nutzungsmischung im Kernbereich von Nord-Düren die Wohnfunktion, wenngleich auch vereinzelte Gewerbebetriebe sowie städtische und kulturelle Einrichtungen (z. B. Städtische Realschule) in diesem Abschnitt liegen. Die Bebauungsstrukturen innerhalb der nördlichen Wohngebiete weisen bei einer durchschnittlichen Zwei- bis Viergeschossigkeit unterschiedliche Dichten auf.

Entlang der Alten Jülicher Straße und des Bretzelwegs besteht eine weitgehend geschlossene, stellenweise gründerzeitliche Mehrfamilienhausbebauung mit zum Teil tiefen historischen Grundstückspartzen und hohem Freiflächenanteil. Die überwiegend vorherrschende Wohnbebauung wird dabei insbesondere entlang der Alten Jülicher Straße durch gewerblich genutzte Gebäude und Hallen ergänzt. Demgegenüber besitzen die Bereiche um die Laute-Dei- und Lauscherstraße in weiten Teilen den Charakter ruhiger Wohnlagen. Neben vereinzelten gewerblichen Betrieben und kulturellen/öffentlichen Einrichtung wie der Grundschule St. Joachim sind diese Straßenzüge durch eine offene, aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt, die stellenweise durch Mehrfamilienhäuser ergänzt werden.

Abbildung 13: Bebauung entlang des Bretzelwegs



Im Kontrast zu den übrigen Straßenzügen des Teilbereichs weisen die Nutzungen entlang der Neuen Jülicher Straße eine äußerst heterogene Struktur auf. So liegt bspw. der Nordpark an der Straße, der im Zuge des „Stadtteilprojekts Soziale Stadt Nord-Düren“ von 2007 bis 2015 umfassend aufgewertet wurde und die zentrale Naherholungsfläche des Stadtteils darstellt. Unmittelbar nördlich des Parks schließt sich ein Großwohnkomplex aus den 1970er Jahren an, der aufgrund seiner Höhenentwicklung

eine weithin sichtbare städtebauliche Dominante bildet. Selbiges gilt für das Bürohochhaus der RWE Rhein-Ruhr Netzservice auf der gegenüberliegenden Straßenseite, das in Kombination mit dem nördlich anschließenden Schulhof und dem zurückversetzten Gebäudekomplex der städtischen Realschule ein diffuses Straßenbild erzeugt.

Abbildung 14: Realschule am Bretzelnweg



Im äußersten Norden des Untersuchungsgebiets erstrecken sich im Bereich der ehemaligen Kreisbahntrasse an der Grenze zum benachbarten Stadtteil Birkesdorf ausgedehnte Grün- und Freiflächen. Das stellenweise dicht bewachsene Gelände unterscheidet sich in struktureller Hinsicht deutlich von den übrigen Abschnitten des Teilbereichs: Neben einer Skateranlage befindet sich hier weitgehend ungeordnetes Gelände mit geringer Aufenthaltsqualität und niedrigem Freizeitwert. Der Handlungsbedarf in diesem Bereich wurde auch im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für Düren-Birkesdorf aufgegriffen. Mithilfe von Städtebaufördermitteln soll das Gelände zukünftig zu einem naturnahen, extensiv nutzbaren Grünzug entwickelt werden, der auch die beiden Stadtteile Birkesdorf und Nord-Düren stärker miteinander verbindet.

Kernbereich

Der Kernbereich umfasst das historische Zentrum Nord-Dürens im Süden des Untersuchungsgebiets. Das Zentrum von Nord-Düren ist geprägt durch eine kleinteilige Blockbaubebauung mit zwei- bis dreieinhalbgeschossigen Gebäuden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Bauten mit drei Fensterachsen („Drei-Fenster-Häuser“) mit seitlichem Hauseingang und den typischen rückwärtigen An-

bauten. Charakteristisches Gestaltungsmerkmal der Bebauung im Bereich von Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen ist das Abschrägen der Hausecken in der Breite einer Fensterachse. Das Blockinnere ist durch zahlreiche, bis heute oft gewerblich genutzte Bauten hoch verdichtet mit äußerst geringen Anteilen an privaten Freiflächen.

Abbildung 15: Blick in die Josefstraße



In der Nachkriegszeit wurden kriegsbedingt zerstörte Gebäude stellenweise ersetzt oder zum Teil weitreichende Umbaumaßnahmen am historischen Gebäudebestand vorgenommen, sodass sich an den heutigen Gebäudestrukturen und Fassaden der Einfluss unterschiedlicher Jahrzehnte ablesen lässt. Das grundsätzlich einheitliche Stadtbild wird darüber hinaus durch vorhandene Baulücken sowie unterschiedliche Bauhöhen insbesondere entlang der Alten Jülicher Straße, Johanniterstraße, Neue Jülicher Straße und Karlstraße stellenweise gestört. Eine weitere baustrukturelle Besonderheit der Grundstücke im Kernbereich bildet der hohe Versiegelungsgrad der rückwärtigen Innenhofbereiche, die zum Teil noch heute gewerblich genutzt werden. Ein Großteil der Parzellen ist im rückwärtigen Grundstücksbereich entweder überbaut oder durch befestigte Flächen vollständig versiegelt.

Das Erscheinungsbild des Quartiers weist insgesamt einen ausgeprägten städtischen Funktionsmix aus Wohngebäuden, Arbeitsstätten, sozialen sowie kulturellen Einrichtungen auf. In nutzungsstruktu-

reller Hinsicht bilden insbesondere die Straßenzüge Josef-Schregel-Straße, Neue Jülicher Straße sowie der südliche Abschnitt der Alten Jülicher Straße ein gemischtes urbanes Quartier. Hier ist der Geschäftsbesatz mit Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs in der Erdgeschosszone am höchsten, und auch in den oberen Geschossen sind neben Wohnnutzungen zum Teil gewerbliche Nutzungen wie bspw. Praxen oder sonstige Dienstleistungsangebote ansässig. Die Randlagen dieser zentralen Straßenzüge wie bspw. die Malteserstraße, die Josefstraße oder die Kirchstraße sind hingegen mit zunehmender Entfernung durch reine Wohngebäude geprägt.

Abbildung 16: Blick in die Alte Jülicher Straße



Der historischen Bedeutung von Nord-Düren als Industrie- bzw. Produktionsstandort entsprechend ist das Stadtbild des Kernbereichs stark durch gewachsene Gemengelagen von Wohnnutzungen und (großflächigen) Gewerbestandorten charakterisiert. Zusammenhängende Gewerbeflächen mit großen Hallenkomplexen liegen dabei zum einen in den Randlagen des Kernbereichs wie entlang der Veldener Straße im Südwesten (u. a. Fa. Brück und Voith), entlang der Schulstraße im Osten oder nördlich der Karlstraße. Zum anderen werden auch die rückwärtigen Grundstücksbereiche in zentraler Lage mitunter durch größere Gewerbebetriebe genutzt. So belegt bspw. die Fa. Brück einen Großteil der rückwärtigen Grundstücksbereiche östlich der Neuen Jülicher Straße, und auch der Blockinnenbereich des „Dreiecks“ Karlstraße/Alte Jülicher Straße/Neue Jülicher Straße ist zum Großteil gewerblich genutzt.

Abbildung 17: Gewerbehallen an der Veldener Straße



Die verdichtete Bebauung im südlichen Kerngebiet Nord-Dürems wird kontrastiert durch das weitläufige landschaftsparkähnliche Gelände des Landschaftsverbands, das östlich an das Untersuchungsgebiet anschließt und in das die einzelnen Klinik- bzw. Schulbauten eingebettet sind. Damit unterscheidet sich der Bereich der LVR-Klinik maßgeblich von den Teilbereichen des Untersuchungsgebiets. Er bildet sozusagen das grüne Rückgrat im Osten. Erschlossen wird die Einrichtung über die Meckerstraße.

Obwohl der Kernbereich grundsätzlich einen attraktiven, gemischt genutzten städtischen Raum darstellt, ist im historischen Zentrum von Nord Düren ein negativer Entwicklungstrend klar erkennbar: Besonders deutlich spiegelt sich diese Entwicklung im Stadtbild wider. Zahlreiche Gebäude, leider auch charakteristische und stadtbildprägende gründerzeitliche Bebauung, wirken stark vernachlässigt und lassen darauf schließen, dass notwendige Investitionen in Instandhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen von vielen Eigentümern nicht geleistet werden. Für diese negative Entwicklung sind auch ein hoher Anteil an leerstehenden Geschäften und ein zum Teil niedrigpreisiges Warenangebot symptomatisch. Erschwerend kommen Müllablagerungen oder sonstige Verschmutzungen im öffentlichen Raum hinzu, sodass die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier aktuell massiv eingeschränkt ist.

2.5 Zwischenfazit

Im Rahmen einer vorgeschalteten Grobanalyse wurde das Untersuchungsgebiet im Hinblick auf besonders kritische Bereiche mit erhöhtem Handlungsbedarf untersucht. Insgesamt betrachtet deuten die gepflegten Straßenräume sowie die augenscheinlich weitgehend intakte (Wohn)Bebauung (überwiegend ab den 1950er-Jahren entstanden) klar darauf hin, dass der nördliche Teilbereich des Untersuchungsgebiets im Ergebnis eine weitgehend intakte Wohnlage ohne akuten Handlungsbedarf darstellt.

Ungeachtet der grundsätzlichen Attraktivität des Kernbereichs von Nord-Düren mit einem hohen Anteil historischer Bausubstanz ist in diesem Teilbereich des Untersuchungsgebiet dringender Handlungsbedarf erkennbar: Besonders deutlich spiegelt sich dies in den zum Teil schwerwiegenden baulichen Mängeln wider: Zahlreiche Gebäude, leider auch charakteristische und stadtbildprägende gründerzeitliche Bebauung, wirken stark vernachlässigt und lassen auf deutlichen Investitionsstau schließen. Die erkennbare negative Entwicklung ist auch durch einen hohen Anteil leerstehender Ladenlokale, ein zum Teil niedrigpreisiges Warenangebot sowie durch Müllablagerungen im öffentlichen Raum belegt. Im Ergebnis sind die Attraktivität des Kernbereichs als Wohnstandort, die Erlebbarkeit der Einzelhandelslage sowie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum insgesamt beeinträchtigt. Angesichts des klar erkennbaren Handlungsbedarfs im Kernbereich wird dieser Abschnitt des Untersuchungsgebiets im Zuge der (städtebaulichen) Analyse von Nord-Düren besonders in den Fokus gestellt.

3 Planerische und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Vorbereitenden Untersuchungen für Nord-Düren bauen auf einer Reihe bestehender Gutachten, Konzepte und Studien auf, die zum Zeitpunkt der Erarbeitung bereits vorliegen. Die verschiedenen Konzepte und Planungen wurden gesichtet und auf ihre Relevanz für die Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen geprüft. Die Zielvorgaben der untersuchungsrelevanten sektoralen Konzepte fließen dabei in die Analyse der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet ein (s. Kapitel 5).

Darüber hinaus ist das Untersuchungsgebiet in einen normativen Rahmen eingebunden, den es bei den Vorbereitenden Untersuchungen zu berücksichtigen gilt. Entsprechend werden im Folgenden zunächst die planerischen Aussagen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie die Vorgaben sonstiger städtebaulicher Satzungen zusammenfassend dargestellt.

3.1 Planungsvorgaben

3.1.1 Flächennutzungsplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) ist 1999 in Kraft getreten und aktuell bis September 2018 mit Änderungen und Anpassungen ergänzt worden. Die Stadt Düren hat 2017 eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der neue Flächennutzungsplan liegt derzeit als Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor.

Das Untersuchungsgebiet lässt sich grob in drei Bereiche einteilen: Im Norden befindet sich eine großflächige Wohnbaufläche, an die Flächen für Gemeinbedarf (Grundschule St. Joachim und Städtische Realschule am Bretzelnweg) angrenzen. Einen Übergang zum westlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Gewerbegebiet bildet eine schmale gemischte Baufläche östlich der Veldener Straße.

Im südwestlichen Bereich erstreckt sich eine gemischte Baufläche entlang der Alten und Neuen Jülicher Straße sowie entlang der Josef-Schregel-

Straße und der Malteserstraße. Südlich der Johannerstraße liegt zudem eine gewerbliche Baufläche. Der dritte Bereich befindet sich östlich der Alten Jülicher Straße und südlich der LVR-Kliniken. Die Planung sieht dort hauptsächlich Wohnbauflächen vor. Die Kirche St. Joachim sowie das Gebiet der ehemaligen Nordschule ergänzen den Bereich als Flächen für Gemeinbedarf.

Abbildung 18: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Düren (Ausschnitt)



Quelle: Stadt Düren

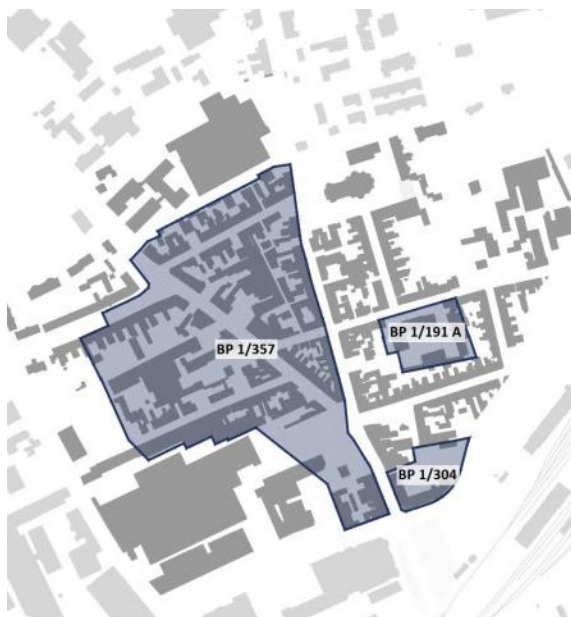
Der Anteil an Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ist im gesamten Untersuchungsgebiet nahezu ausgeglichen. Ergänzt werden die Bauflächen durch die Parkanlage „Nordpark“ zwischen Veldener Straße und die Neue Jülicher Straße sowie durch die Grünfläche entlang der ehemaligen Kreisbahntrasse an der nördlichen Gebietsgrenze.

Durchzogen wird das gesamte Untersuchungsgebiet hauptsächlich durch die Alte und Neue Jülicher Straße, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Die Neue Jülicher Straße und die das Gebiet westlich begrenzende Veldener Straße sind nach rechtskräftigem FNP als örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Im Vorentwurf des neuen FNPs betrifft dies nur die Veldener Straße.

3.1.2 Bebauungspläne

Anhand der folgenden Übersicht der drei rechtskräftigen Bebauungspläne ist zu erkennen, dass nur für einen geringen Teil des Untersuchungsgebiets eine verbindliche Bauleitplanung besteht. Diese Pläne beziehen sich vor allem auf den historischen Kernbereich im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets.

Abbildung 19: Rechtskräftige Bebauungspläne im Kernbereich von Nord-Düren



Quelle: Stadt Düren, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bebauungsplan Nr. 1/304

Der im Jahr 1995 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 1/304 – Bereich nördlich der Eisenbahnstraße und östlich der Josef-Schregel-Straße – erstreckt sich zwischen Eisenbahnstraße und Josef-Schregel-Straße und schuf die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung des bestehenden Verwaltungsgebäudes des Wasserverbandes Eifel-Rur. Das Plangebiet ist im östlichen Bereich als Mischgebiet mit einer dreigeschossigen Bebauung im nördlichen Bereich und einer vier- bzw. fünfgeschossigen Bebauung im südlichen Bereich festgesetzt. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen zur Josef-Schregel-Straße hin sind als Kerngebiet mit geschlossener viergeschossiger Bebauung vorgesehen. Die beiden Bauflächen werden durch einen Weg mit Geh- und Fahrrecht getrennt, der zum runden Wendehammer der Josefstraße führt.

Abbildung 20: Bebauungsplan Nr. 1/304 (Ausschnitt)



Quelle: Stadt Düren

Die erste Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2004 bezieht sich auf den südlichen Teil des Plangebiets und legt für die Bebauung an der Ecke Josef-Schregel-Straße/Eisenbahnstraße eine fünfgeschossige Bebauung mit Flachdach fest. Die 2007 in Kraft getretene zweite Änderung des Bebauungsplans verbietet Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind. Diese waren laut Bebauungsplan von 1995 als Ausnahme gestattet.

Innerhalb des Plangebiets ist der nordöstliche Teil als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet; diese ist nach erster Änderung wesentlich verkleinert und betrifft nur noch eine Grünfläche nahe dem Wendehammer.

Bebauungsplan Nr. 1/357

Der seit 2007 rechtskräftige einfache Bebauungsplan Nr. 1/357 – Kernbereich Düren Nord – umfasst den Bereich zwischen Neue Jülicher Straße und Alte Jülicher Straße bis zur Bebauung entlang der Karlstraße sowie die Bereiche westlich von Josef-Schregel-Straße und Neue Jülicher Straße, teilweise entlang der Johanniterstraße und südlich der Malteserstraße. Das gesamte Plangebiet ist dabei, abgesehen von den Verkehrsflächen, als Mischgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan beschränkt sich auf Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung sowie zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Abbildung 21: Bebauungsplan Nr. 1/357 (Ausschnitt)



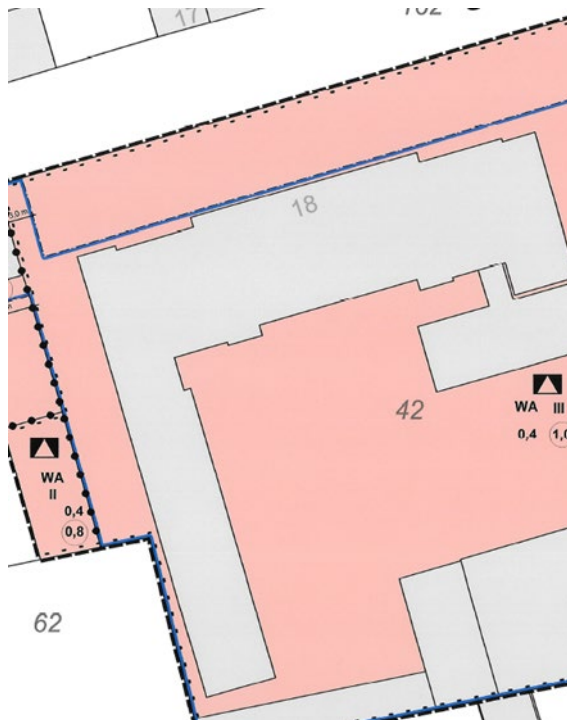
Quelle: Stadt Düren

Textlich festgesetzt ist der Ausschluss von Vergnü-
gungsstätten in Form von Spielhallen, Wettbüros
sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck
auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem
Charakter ausgerichtet sind. Im Plangebiet verteilt
sind verschiedene Flächen mit Altlastenverdacht
gekennzeichnet. Diese beziehen sich vorwiegend
auf großflächige gewerblich genutzte Bereiche.

Bebauungsplan Nr. 1/191 A, 3. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 1/191 A wurde anlässlich
der Sanierung „Block XI“ (vgl. Kapitel 1.3.1) als
Maßnahme der ersten Sanierungssatzung 1974 –
1999 aufgestellt. Die 3. Änderung des Bebauungs-
plans Nr. 1/191 A – Alte Jülicher Straße, Schulstra-
ße, Josefstraße – ist 2016 in Kraft getreten. Das
Plangebiet liegt südlich der Schulstraße und umfasst
das Grundstück der ehemaligen Schule sowie zwei
westlich angrenzende kleinere Grundstücke. Das
gesamte Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet
festgesetzt, der Großteil davon aber auch als Fläche
für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung
Schule/Kindertagesstätte. Auf der Gemeinbedarfs-
fläche sind ausnahmsweise Nutzungsarten wie
Wohnnutzung, nicht störende Gewerbebetriebe
etc. zugelassen, sofern die Zweckbestimmung der
Gemeinbedarfsfläche gewahrt bleibt.

Abbildung 22: Bebauungsplan Nr. 1/191 A, 3. Änderung (Ausschnitt)



Quelle: Stadt Düren

3.1.3 Denkmalschutz

Mit insgesamt sieben Baudenkmälern ist der Anteil
der denkmalrechtlich geschützten Objekte ange-
sichts des hohen Anteils gründerzeitlicher Bebau-
ung im Kernbereich von Nord-Düren noch verhält-
nismäßig gering. Der Vorgang der Erfassung und
Unterschutzstellung ist noch nicht abgeschlossen,
es soll zukünftig eine wesentlich größere Anzahl von
Gebäuden unter Denkmalschutz gestellt werden.
Die bereits denkmalgeschützten Objekte sind dabei
relativ weit über das Gebiet verstreut und umfassen
neben der Kirche St. Joachim sowie einer histori-
schen Gewerbehalle an der Veldener Straße Nr. 54
insbesondere historische Wohn- und Geschäftshäu-
ser im Kernbereich.

Tabelle 1: Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet

Lage		Objektbeschreibung
Alte Jülicher Straße	11	Wohn-/Geschäftshaus
Alte Jülicher Straße	54	Kirche St. Joachim
Karlstraße	46	Wohn-/Geschäftshaus
Kirchstraße	4	Wohn-/Geschäftshaus
Malteserstraße	9	Wohnhaus
Neue Jülicher Straße	39	Wohn-/Geschäftshaus
Veldener Straße	54	Gewerbehalle

Quelle: Stadt Düren

Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland empfiehlt in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu dieser VU eine Bestandsanalyse, um die Einzelbauten im Hinblick auf ihre Bedeutung für den Denkmalsbereich zu bewerten. Dies würde die Umsetzung der Denkmalsbereichssatzung für Nord-Düren unterstützen.

Die Erfassung des denkmalwerten Bestands ist aus Sicht des Amtes noch nicht abgeschlossen, weitere Objekte werden voraussichtlich nach § 3 DSchG NRW in die Denkmalliste eingetragen. Dies bedeutet Steuerabschreibungs- und Förderungsmöglichkeiten für die Eigentümer*innen.

Entwurf Denkmalsbereichssatzung (2013)

Das Gutachten „Denkmalsbereich Düren-Nord“ des Landschaftsverbands Rheinland vom 13.02.2013 beschreibt den Stadtteil Nord-Düren als schützenswertes Zeugnis der Geschichte.

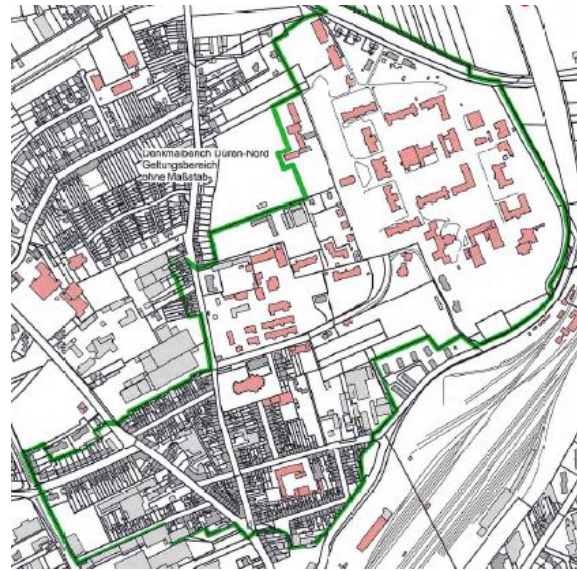
Für den Erhalt sprechen aus gutachterlicher Sicht:

- Ortsgeschichtliche Gründe bezogen auf die Ortsentwicklung des 19. und frühen 20. Jahrhunderts
- Städtebauliche und architekturgeschichtliche Gründe, insbesondere die Struktur des Stadtteils mit einerseits Straßenführung und Platzbildung im öffentlichen Bereich und der geschlossenen Bauweise mit stuckierten Schmuckfassaden und andererseits der Park-/Waldparkanlage der Rheinischen Klinik mit ihren Solitärbauten
- Sozialgeschichtliche Gründe: der Stadtteil als Zeugnis der Wohn- und Lebensverhältnisse in der Nähe von Industrie und Klinik im ausgehenden 19. und im beginnenden 20. Jahrhundert

Eine auf das Gutachten aufbauende Denkmalsbereichssatzung soll das historisch überlieferte Erscheinungsbild des Stadtteils schützen. Der Satzungsentwurf enthält in Anlage 4 die beabsichtigte Abgrenzung des Denkmalsbereichs nach § 5 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW). Es ist beabsichtigt, Teile der Veldener Straße, die nördliche Randbebauung der Malteserstraße, die nördliche Randbebauung der Karlstraße, Teile der Alten Jülicher Straße, die Außengrenze der Rheinischen Kliniken ohne das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1/24 „Klimaschutz-

siedlung Düren“, den Heerweg, die Eisenbahnstraße, die Neue Jülicher Straße und die Johanniterstraße unter Schutz zu stellen.

Abbildung 23: Denkmalsbereich Düren-Nord (Entwurf)



Quelle: Stadt Düren

In dem festgesetzten Denkmalsbereich bedürfen die folgenden Maßnahmen bei Errichtung, Erweiterung, Instandhaltung, Änderung oder Abriss von Objekten der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde nach § 9 DSchG NRW:

- Änderungen an straßenseitigen und seitlichen Fassaden und an deren Öffnungen
- Änderungen und Eingriffe an Dächern einschließlich ihrer Dachaufbauten zu öffentlichen Flächen und Straßen
- Änderungen an Grundstückseinfriedigungen zu öffentlichen Flächen und Straßen
- Änderungen der räumlichen Abgrenzung des öffentlichen Straßenraums, der Platzbildung und der vorhandenen öffentlichen Frei- und Grünflächen in Gestalt, Material und Nutzung

3.2 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

3.2.1 Vorbemerkung

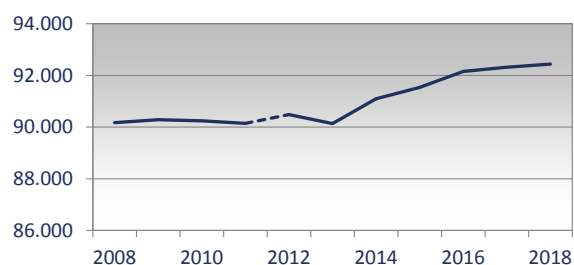
Das folgende Kapitel enthält einen Überblick über die demografische Entwicklung und sozioökonomische Indikatoren innerhalb des Untersuchungsgebiets Nord-Düren. Die Aussagen beziehen sich soweit möglich auf den abgegrenzten Untersuchungsraum und greifen dabei auf die Daten der städtischen Demografiemonitore aus den Jahren 2018 und 2019 zurück. Sofern statistische Daten auf kleinräumiger Ebene nicht vorliegen, wird bedarfsweise Rückgriff auf gesamtstädtische Daten des Demografiemonitors bzw. des statistischen Landesbetriebs (IT.NRW) genommen.

Der Demografiemonitor der Stadt Düren wurde erstmals im Jahr 2019 veröffentlicht und bildet seither eine wichtige Grundlage zur Ableitung von Handlungsoptionen für nahezu alle Fachbereiche der Stadtverwaltung. Als gesamtstädtische Übersicht über die demografische Entwicklung enthält der Analysebericht detaillierte Beschreibungen zu den 27 statistischen Unterbezirken, den sog. Wohnplätzen. Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen liegt innerhalb der Wohnplätze Stadtkern-Nordwest (71) sowie Stadtkern-Nordost (72) und bildet dabei einen Großteil dieser statistischen Unterbezirke ab. Sofern im Folgenden kleinräumige, auf das Untersuchungsgebiet Nord-Düren bezogene Daten aufgeführt werden, beziehen sich diese somit auf die Wohnplätze Stadtkern-Nordwest (71) und Stadtkern-Nordost (72).

3.2.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Düren zählt Stand 31. Dezember 2018 etwa 92.400 Einwohner. Die Entwicklung der Bevölkerungszahl in Düren stellt sich in den vergangenen Jahren durchweg positiv dar und ist seit dem Jahr 2011 von rund 90.000 Einwohnern um rund 2,5 % auf den aktuellen Stand gestiegen. Laut aktuellem Demografiemonitor wird die Bevölkerungsstruktur im Hinblick auf die Nationalität stetig heterogener, was auch durch den aktuellen Wanderungssaldo belegt ist: Die insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung liegt demnach in einem konstant positiven Wanderungssaldo von Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft begründet, während der Anteil der Bevölkerung mit deutscher Staatsangehörigkeit kontinuierlich abnimmt.

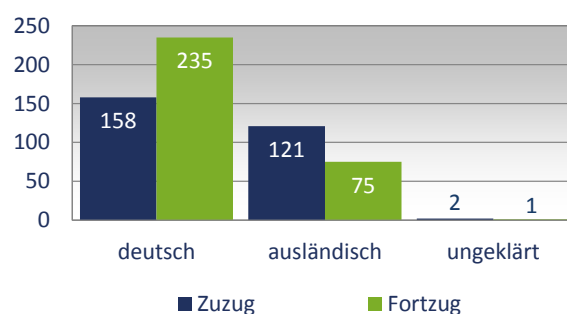
Abbildung 24: Bevölkerungsentwicklung Stadt Düren 2008 – 2018 in absoluten Zahlen



Quelle: Demografiemonitor Stadt Düren 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Untersuchungsgebiet Nord-Düren leben zum 31. Dezember 2018 rund 5.900 Menschen, was einem Anteil von ca. 6,4 % an der Gesamtbevölkerung Dürens entspricht. Anders als in der Gesamtstadt sowie im Land NRW kam es im Untersuchungsraum zwischen 2017 und 2018 zu einer leichten Abnahme der Einwohnerzahl um 109 Personen. Ein Blick auf den Wanderungssaldo für das Jahr 2018 offenbart in diesem Zusammenhang, dass – analog zum gesamtstädtischen Trend – in Nord-Düren der Anteil der Bevölkerung ohne deutsche Staatsangehörigkeit steigt.

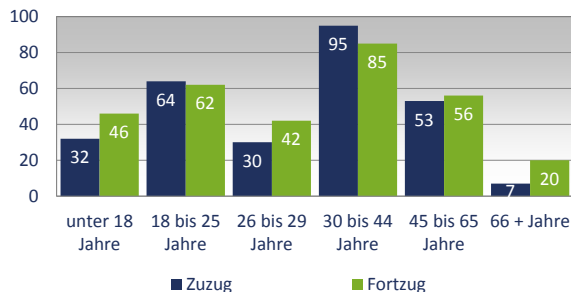
Abbildung 25: Zuzüge und Fortzüge in Nord-Düren im Jahr 2018 nach Staatsbürgerschaft



Quelle: Demografiemonitor 2019 Stadt Düren, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bei einer Betrachtung der Wanderbewegungen nach Altersgruppen wird deutlich, dass die Fluktuationsraten in der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen in Düren und Nord-Düren am höchsten sind. Die Altersgruppe mit der zweithöchsten Fluktuation ist jeweils die Gruppe der 18- bis 25-Jährigen.

Abbildung 26: Zuzüge und Fortzüge in Nord-Düren im Jahr 2018, unterteilt nach Altersgruppen

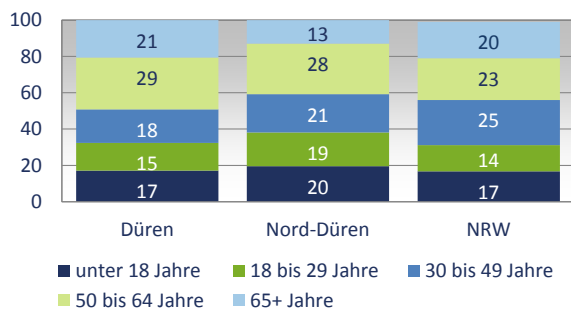


Quelle: Demografiemonitor 2019 Stadt Düren, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Altersstruktur und Bevölkerungsprognose

Die Daten zur Altersstruktur im Untersuchungsgebiet und in ausgewählten Vergleichsräumen zum Zeitpunkt Dezember 2018 verdeutlichen, dass im Projektbereich ein vergleichsweise hoher Anteil an Kindern und jungen Erwachsenen bzw. Personen mittleren Alters lebt (vgl. Abbildung 26). Mit rund 20 % liegt der Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren deutlich über dem gesamtstädtischen (17,0 %) sowie dem landesweiten Durchschnitt (17,0 %). Während die Altersklasse der „Erwerbsfähigen“ von 30 bis 64 Jahren im Vergleich zur Gesamtstadt und zum Land Nordrhein-Westfalen deutlich höher liegt, fällt der Anteil an Personen in einem höheren bzw. hohen Alter von über 65 Jahren mit ca. 13 % signifikant geringer aus als in den Vergleichsräumen.

Abbildung 27: Prozentuale Verteilung der Altersklassen im Jahr 2018 in Düren, Nord-Düren und NRW



Quelle: Demografiemonitor 2019 Stadt Düren und IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die vorab genannten Zahlen verdeutlichen, dass Nord-Düren sowohl im gesamtstädtischen als auch im landesweiten Vergleich einen äußerst jungen Stadtteil darstellt: Während das Durchschnittsalter in Düren insgesamt bei rund 43 Jahren liegt, beträgt der Wert im Untersuchungsgebiet etwa 38,5 Jahre.

Analog zur positiven Bevölkerungsentwicklung der jüngeren Vergangenheit wird im aktuellen Demografiemonitor bis zum Jahr 2039 gesamtstädtisch ein Anstieg der Bevölkerung um rund 2 % auf ca. 94.000 Einwohner prognostiziert. In diesem Zusammenhang wird von einem Anstieg des Durchschnittsalters auf 46 Jahre und einer deutlichen Zunahme von Personen in einem hohen und sehr hohen Alter gerechnet.

Abbildung 28: Bevölkerungspyramide Stadt Düren 2039



Quelle: Demografiemonitor 2019 Stadt Düren, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Auch für das Untersuchungsgebiet Nord-Düren wird im aktuellen Demografiemonitor ein deutlicher Anstieg der Bevölkerung bis zum Jahr 2039 prognostiziert, der mit rund 10 % nochmals deutlich höher ausfällt als in Düren insgesamt. Analog zur Gesamtstadt und bundesweiten demografischen Entwicklungstrends wird darüber hinaus für das Untersuchungsgebiet mit einer deutlichen Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen gerechnet.



Tabelle 2: Bevölkerungsprognose für Nord-Düren

Nord-Düren	2018	Prognose 2039	Veränderung
Gesamtbevölkerung	5876	6484	+ 10 %
Männer	3284	3560	+ 8 %
Frauen	2592	2924	+ 13 %
Durchschnittsalter	38,5	45,5	+ 18 %
Median-Alter	38,5	45	+ 17 %
Jugendquotient	34	31,5	- 7 %
Altenquotient	20	42	+ 110 %

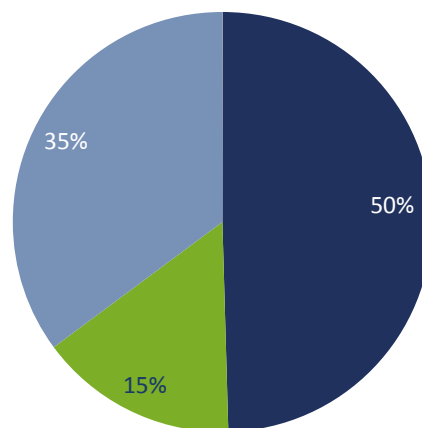
Quelle: Demografiemonitor 2019 Stadt Düren, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zwar sind insbesondere kleinräumige Bevölkerungsprognosen stets mit einer gewissen Deutungsunsicherheit verknüpft. Dennoch spiegelt die prognostizierte Zunahme der Einwohnerzahl von Nord-Düren die attraktive, zentrale räumliche Lage des Untersuchungsgebiets mit hervorragender Verkehrsanbindung wider und untermauert die grundsätzliche Attraktivität von Nord-Düren als innerstädtischer Wohnstandort.

Staatszugehörigkeit

Laut Daten des aktuellen städtischen Demografiemonitors hat Stand Dezember 2018 rund die Hälfte der Einwohner des Untersuchungsgebiets einen Migrationshintergrund (ca. 35 %) bzw. keine deutsche Staatsangehörigkeit (ca. 15 %). Diese Werte liegen deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt: In Düren insgesamt liegt der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund bei ca. 30 % und somit 20 % unter dem Durchschnitt im Untersuchungsgebiet Nord-Düren. Im Jahr 2018 sind die fünf am stärksten vertretenen nicht-deutschen Ethnien in Nord-Düren türkischer, rumänischer, polnischer, syrischer und irakischer Herkunft (siehe nachfolgende Abbildung). Innerhalb dieser Gruppe stellen die Personen mit türkischen Wurzeln mit ca. 53 % den größten Anteil dar, gefolgt von rumänischen Staatsbürgern mit einem Anteil von rund 17 %.

Abbildung 29: Migrationsstruktur in Nord-Düren im Jahr 2018



■ ohne Migrationshintergrund

■ Deutsche mit zusätzlicher Staatsbürgerschaft

■ Keine deutsche Staatsbürgerschaft

Quelle: Demografiemonitor 2019 Stadt Düren, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die beobachtete Wanderungsdynamik innerhalb des Stadtteils belegt, dass die beobachtete Bevölkerungszusammensetzung in einem verstärkten Zuzug von Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit bei gleichzeitigem Fortzug von Bewohnern mit deutscher Staatsbürgerschaft begründet liegt. Dieser Umstand unterstützt die Vermutung, dass der Stadtteil Nord-Düren zumindest in der jüngeren Vergangenheit einen „Ankommensstadtteil“ für Migranten bzw. Geflüchtete darstellt.

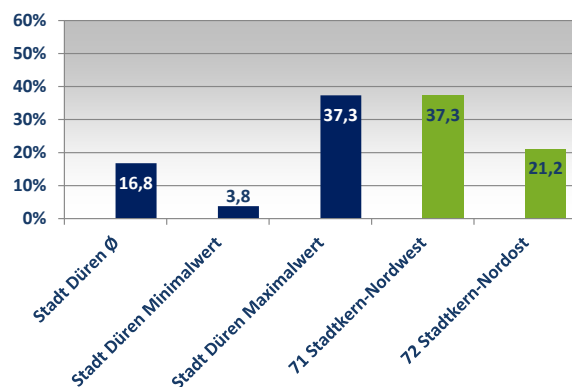
Arbeitsmarkt

Für die Stadt Düren ist seit einigen Jahren eine abnehmende Arbeitslosenquote zu konstatieren. Betrug die Arbeitslosenquote aus SGB II- und SGB XII-Empfängern bspw. Ende 2017 noch 6,7 %, liegt sie im Dezember 2018 nur noch bei 6,3 % (4,9 % im Bundesdurchschnitt). Diese Entwicklung spiegelt den bundesweiten Trend einer wachsenden Beschäftigungsquote wider, wobei die etwaigen Auswirkungen der seit Frühjahr 2020 anhaltenden „Coronakrise“ zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht abgeschätzt werden können.

Da unterhalb der gesamtstädtischen Ebene von der Bundesagentur für Arbeit keine Arbeitslosenquoten ermittelt werden, bedarf es für eine Bewertung der sozialen Lage im Untersuchungsgebiet einer Betrachtung alternativer Kontextindikatoren. Eine geeignete Beurteilungsgrundlage zur Einschätzung der Lebensqualität und Lebenschancen der Bewohner in Nord-Düren bildet in diesem Zusammenhang der Anteil der Personen mit Leistungsbezug nach SGB II und SGB XII.

Der Anteil der Personen mit Leistungsbezug nach SGB II und SGB XII beträgt laut städtischen Angaben vom 31. Dezember 2018 aktuell rund 16,8 %. Der im städtischen Vergleich höchste Anteil von rund 37,3 % wird dabei innerhalb des statistischen Unterbezirks 71 (Stadtkern-Nordwest) erreicht, der das historische Zentrum von Nord-Düren abdeckt und auf einen großen Handlungsbedarf im südlichen Kernbereich des Untersuchungsgebiets deutet. In den restlichen Bereichen des Untersuchungsgebiets (Stadtkern-Nordost) liegt die entsprechende Quote mit ca. 21,2 % deutlich niedriger, wenn auch noch klar über dem städtischen Durchschnitt.

Abbildung 30: SGB II-/SGB XII-Quoten in Düren

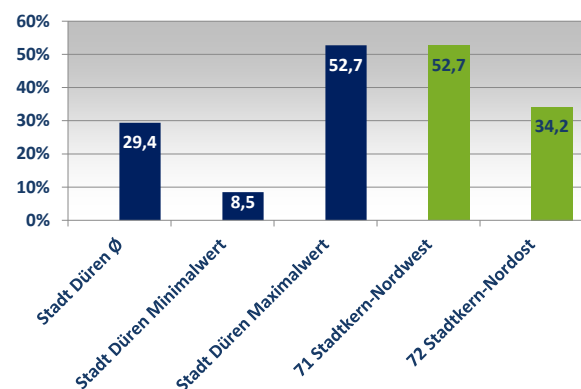


Quelle: jobcom Kreis Düren i. V. m. Einwohnerdaten Demografiemonitor 2018, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Besonders alarmierend ist in diesem Zusammenhang der hohe Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren, die in Bedarfsgemeinschaften mit SGB II- bzw. SGB XII-Bezug aufwachsen. Mehr als die Hälfte (ca. 52,7 %) aller Kinder und Jugendlichen im Kernbereich von Nord-Düren wächst in entsprechenden Verhältnissen auf, was abermals den mit Abstand höchsten Wert im gesamtstädtischen Vergleich markiert und rund 23,3 % über dem städtischen

Durchschnitt liegt. Analog zur Gesamtquote von Personen mit Leistungsbezug nach SGB II und SGB XII liegt die entsprechende Quote bei den 0- bis 17-Jährigen mit rund 34,2 % in den übrigen Teilbereichen des Untersuchungsgebiets unterhalb des Werts im Kernbereich, jedoch deutlich über dem städtischen Durchschnitt.

Abbildung 31: SGB II-/SGB XII-Quoten 0- bis 17-Jährige



Quelle: jobcom Kreis Düren i. V. m. Einwohnerdaten Demografiemonitor 2018, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die dargestellten Zahlen zu Personen mit Leistungsbezug nach SGB II und SGB XII zeigen klar auf, dass im Stadtteil Nord-Düren bzw. im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen erhebliche Herausforderungen bezüglich der Bekämpfung von Armut bestehen, was im besonderen Maße auch Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren betrifft.

3.2.3 Zwischenfazit

Aus den zuvor dargestellten statistischen Daten zur sozio-demografischen Situation lassen sich vorläufig die folgenden Aussagen ableiten:

- Bis zum Jahr 2039 wird für das Untersuchungsgebiet Nord-Düren ein Bevölkerungsanstieg um etwa 10 % auf rund 6.500 Personen prognostiziert.

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich aktuell durch einen hohen Anteil von Minderjährigen und Menschen unter 30 Jahren aus. Der Anteil älterer Bevölkerungsgruppen von über 65 Jahren liegt demgegenüber deutlich unter dem städtischen und landesweiten Durchschnitt. Aufgrund der allgemeinen demografischen Entwicklungstendenzen und der aktuellen Bevölkerungsprognose des städtischen Demografiemonitors kann zukünftig jedoch mit einer stetigen Zunahme älterer Bewohner im Quartier gerechnet werden.

Im Untersuchungsgebiet Nord-Düren ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung im gesamtstädtischen Vergleich überproportional hoch. Dies lässt die Vermutung zu, dass der Stadtteil Nord-Düren insbesondere auch innerhalb der letzten Jahre eine wichtige Bedeutung als Wohnstandort für Migranten bzw. Geflüchtete gewonnen hat. Aufgrund der zum Teil prekären sozialen/finanziellen Lage Geflüchteter und dem gestiegenen Anteil an Armutsmigration aus dem südosteuropäischen Raum ist diese jüngere Entwicklung angesichts der ohnehin vorhandenen strukturellen Probleme im Untersuchungsgebiet kritisch zu sehen.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets ist im gesamtstädtischen Vergleich die Quote von Personen mit Leistungsbezug nach SGB II und SGB XII mit Abstand am höchsten, wobei sich die Situation im historischen Kernbereich von Nord-Düren (statistischer Unterbezirk Stadtkern-Nordwest) abermals erheblich kritischer als in den übrigen Abschnitten des Untersuchungsgebiets darstellt. Besonders kritisch ist in diesem Zusammenhang der eklatant hohe Anteil an Kindern und Jugendlichen, die in Bedarfsgemeinschaften mit SGB II-/SGB XII-Bezug aufwachsen und somit unmittelbar von Armut betroffen respektive bedroht sind.

Die dargestellte soziodemografische Situation weist vor allem im historischen Kernbereich von Nord-Düren deutlich in Richtung einer fortschreitend problematischen sozialen Disposition der Bevölkerung. Werden die bestehenden Trends szenarisch weitergedacht, ist davon auszugehen, dass die sozialen, strukturellen und im Ergebnis auch die wohnungsmarktrelevanten sowie baulichen Faktoren die schon heute erkennbaren Probleme im Quartier weiter verschärfen werden. Diese Umstände untermauern die Notwendigkeit einer integrierten städtebaulichen Gesamtmaßnahme und zeigen deutlich auf, dass der Stadtteil Nord-Düren auch zukünftig im besonderen Fokus der Stadtentwicklung stehen muss.

4 Beteiligung und Mitwirkung gem. §§ 137 und 139 BauGB

4.1 Hintergrund und Zielsetzung der Beteiligung zur VU

Aus verfahrensrechtlicher Sicht ist es sinnvoll und zielführend, bei der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen eine intensive Beteiligung vorzunehmen. Insbesondere werden die Personen angesprochen, die als „Betroffene“ Eigentum im Untersuchungsbereich haben. Der Gesetzgeber regelt im Rahmen der Allgemeinen Vorschriften einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme mit den §§ 137 und 139 BauGB die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.

Im Folgenden wird dargelegt, auf welche Weise die Beteiligung gemäß den gesetzlichen Vorgaben und darüber hinaus umgesetzt wurde und welche Ergebnisse erzielt wurden.

4.2 Der Beteiligungsprozess in Nord-Düren

Der Planungs- und Beteiligungsprozess für die Stadtentwicklung in Nord-Düren beinhaltet die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) mit der Zielsetzung, ein städtebauliches Sanierungsgebiet auszuweisen. Durchgeführt wurden folgende Schritte der Beteiligung:

Expertengespräche

Im Zeitraum November 2019 bis Januar 2020 wurden insgesamt 18 Schlüsselgespräche mit Akteur*innen aus dem Stadtteil geführt. Dazu gehörten Vertreter*innen von

- Kindertagesstätten,
- Grundschule,
- Einzelhandelsgeschäften,
- Unternehmen,
- Kirchen,
- Moscheevereinen,
- Wohlfahrtsverbänden,
- Beschäftigungsträgern,
- Jugendeinrichtungen,
- kulturellen Einrichtungen,
- der Stadtteilvertretung Nord-Düren e. V.,
- dem GWA-Büro sowie
- Vereinen und der Schützenbruderschaft.

Die Ergebnisse der Gespräche sind in die Analyse eingeflossen. Sie zeigten unter anderem die Wahrnehmung des Stadtteils, wie sie im Untersuchungsgebiet arbeitende Akteure haben. Teilweise leben diese selbst im Stadtteil, teilweise fahren sie von außerhalb werktags dorthin. Die Perspektive der Expertinnen und Experten ergänzten die Angaben der Verwaltung, die Auswertung der Konzepte und Statistiken und die Begehungen des begutachtenden Büros.

Befragung der Eigentümerschaft

Mit Schreiben vom 13. November 2019 hat die Stadt Düren die Immobilieneigentümerschaft im Untersuchungsgebiet über die Vorbereitenden Untersuchungen für eine Sanierungsmaßnahme in Nord-Düren informiert und um ihre aktive Mitwirkung gebeten. Hierzu wurde ein Fragebogen zur Grundlagenenerhebung entwickelt und in zwei Phasen gestaffelt an die betroffenen Eigentümer versandt. Es wurde gebeten, diesen Fragebogen ausgefüllt bis zum 15. bzw. 22. Dezember 2019 an die Stadt Düren zurückzusenden. Zusätzlich wurden mit Fokus auf den Kernbereich nochmals Fragebögen im März und April 2020 an Eigentümer versendet, die im Zuge des ersten Befragungszeitraums nicht an der Umfrage teilgenommen haben. Hierbei betrug die Frist für das Zurücksenden 14 Tage. Insgesamt konnten dadurch weitere 13 ausgefüllte Fragebögen für die Auswertung gewonnen werden (vgl. Kapitel 4.3 für Auswertungsergebnisse).

Das Anschreiben und der Fragebogen wurden auch ins Türkische übersetzt und an Personen mit türkischstämmigem Hintergrund geschickt, um etwaigen sprachlichen Hindernissen bei der Befragung zu begegnen.

Information der Stadtteilvertretung

Die grundlegenden Informationen zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurden der Stadtteilvertretung Nord-Düren bei der Vorstandssitzung am 30. Oktober 2019 vorgestellt.

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse und Erkenntnisse aus der Eigentümerbefragung wurden der Stadtteilvertretung in einem zweiten Termin am 12. Februar 2020 im Haus für Alle präsentiert.

Erste Informationsveranstaltung am 21. Januar 2020

Auf der ersten Informationsveranstaltung konnte sich die breite Öffentlichkeit über den Prozess und die Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen, die erweiterten Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Düren in einem zukünftigen Sanierungsgebiet und die Konsequenzen und Chancen für alle Betroffenen im Sanierungsgebiet informieren.

Im Vorfeld wurde die Veranstaltung in der Stadtteilzeitung für Nord-Düren von Januar 2020 auf einer Doppelseite beworben, wobei auch Zweck und Aufgabe einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie die Ansprechpartner des Verfahrens genannt wurden. Bei der Stadtteilzeitung handelt es sich um eine Wurfsendung an alle Haushalte, sodass auch alle Mieter*innen im Quartier informiert wurden, die nicht persönlich auf der Informationsveranstaltung erschienen sind.

Abbildung 32: Erste Informationsveranstaltung im Haus für Alle



Die rund 100 anwesenden Bürgerinnen und Bürger wurden über das Planverfahren der Vorbereitenden Untersuchungen bzw. einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie über mögliche Sanierungsziele und mögliche Instrumente der Sanierung informiert. Anschließend konnten die Bürgerinnen und Bürger an Themenständen- und -tischen ihre Sicht der Stärken und Schwächen des Untersuchungsraums darstellen sowie eigene Ideen, Anregungen und Wünsche einbringen. Der Flyer „Nord-Düren: Ein Stadtteil im Aufbruch“ fasste die wesentlichen Aspekte der Vorbereitenden Untersuchungen und der städtebaulichen Sanierung zusammen und konnte von den Bürger*innen mitgenommen werden.

Am Thementisch 1 konnte sich die Eigentümerschaft über verschiedene Angebote informieren, mit denen Eigentümer*innen im Untersuchungsgebiet bereits jetzt oder künftig unterstützt werden können. Es wurde u. a. Beratung zum Hof- und Fassadenprogramm angeboten. Zusätzlich wurden Informationen über Verbesserungen in der Hausverwaltung ausgetauscht. Interessenten an einer ausführlichen Beratung zu den genannten Themen konnten sich in eine Kontaktliste eintragen.

Der Thementisch 2 beinhaltete Angebote für Mieter und Mieterinnen, die vom Quartiersmanagement (Büro für Gemeinwesenarbeit) koordiniert werden.

Abbildung 33: Informationsveranstaltung am 21. Januar 2020



Am Thementisch 3 konnten die Bürgerinnen und Bürger auf Luftbildern des Gebiets mit Post-Its und farblichen Punkten Stärken, Schwächen, Mängel und weitere Anregungen notieren. Außerdem konnten die Teilnehmenden Anregungen zu den Analyseplänen zu den Themen Grün-/Freiraum, Verkehr, soziale Infrastruktur und Einzelhandel notieren. Die Analysepläne wurden auf Stellwänden ausgestellt, an die auch die Anmerkungen angeheftet werden konnten.

Zusammenfassend wurden von den Bürgerinnen und Bürgern vorwiegend folgende Handlungsbedarfe für das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen genannt:



Themenfeld Parken und Verkehr

- Fehlerhaftes Parkverhalten (Parken in zweiter Reihe, Parken im Bereich von Bushaltestellen und Einfahrten, unerlaubte Benutzung von Anwohnerparkplätzen)
- Geschwindigkeitsübertretungen als Gefahrenquelle
- Problematische Querungssituation im Ortskern von Nord-Düren im Bereiche Alte Jülicher Straße/Neue Jülicher Straße/Josef-Schregel-Straße



Themenfeld Gebäude

- Reduzierung des Gebäudeleerstands (Ladenlokale)
- Umsetzung der Denkmalbereichssatzung
- Punktueller Rückbau von Gebäuden zugunsten neuer Grünflächen
- Aufwertung der Gebäudesubstanz



Themenfeld öffentlicher Raum und Grünflächen

- Fehlende Sitzbänke (u.a. für ältere Menschen)
- Bedarf an weiteren Mülleimern und Beleuchtung
- Illegale Müllablagerungen
- Drogenkonsum im öffentlichen Raum, zum Teil auch auf Kinderspielflächen



Themenfeld soziales Miteinander

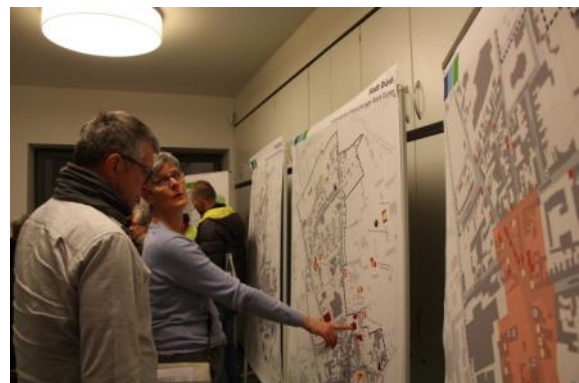
- Verstärkte Mitarbeit in der Projektgruppe „Bauen und Wohnen“ der Stadtteilvertretung Nord-Düren
- Schaffung von Angeboten für obdachlose Menschen im Stadtteil



Themenfeld Sicherheit

- Verbesserung der allgemeinen Sicherheit im Stadtteil wünschenswert
- Drogen-Problematik im Umfeld von Josefstraße und Josef-Schregel-Straße
- Verstärkte Polizeipräsenz in den Abendstunden wünschenswert

Abbildung 34: Diskussion an den Analyseplänen



Am Ende der Veranstaltung wurden in einer gemeinsamen Plenarrunde noch offene Fragen diskutiert und ein erstes Fazit zu den Entwicklungschancen des Stadtteils gezogen.

Abbildung 35: Flyer „Nord-Düren: Ein Stadtteil im Aufbruch“



Zweite Informationsveranstaltung, Stadtteilzeitung, digitale Informationsveranstaltung

Im Rahmen des Gesamtprozesses war eine zweite Informationsveranstaltung vorgesehen, um der interessierten Öffentlichkeit insbesondere Sanierungsziele und -konzept vorzustellen. Dieser Beteiligungsschritt ist aufgrund der aktuellen Pandemielage in Form einer schriftlichen Information und einer digitalen Veranstaltung im Internet durchgeführt



worden. In der Ausgabe der Stadtteilzeitung im Februar 2021 wurden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, die Sanierungsziele, der weitere Prozess und seine Auswirkungen, aber auch die Vorteile für Eigentümerschaft und Bewohnerschaft dargestellt. Die Zeitung wird als Wurfsendung an alle Haushalte und Gewerbetreibenden im Stadtteil verteilt und erreicht eine breite Öffentlichkeit.

Die Stadtteilvertretung Nord-Düren lud außerdem zu einer digitalen Informationsveranstaltung am 16. März ein. Auch hier wurden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, die Sanierungsziele, das weitere Vorgehen und die vorteiligen sowie einschränkenden Auswirkungen auf Eigentümerschaft und Bewohnerschaft vorgestellt.

Als weitere Informationsmöglichkeit ist im Jahr 2021 ist noch eine Präsenzveranstaltung vorgesehen, sobald es die Pandemie ermöglicht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 139 BauGB sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Bei der Beteiligung der Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden die im Rahmen der Bauleitplanung geltenden Vorgaben der §§ 4 Abs. 2, 4a Abs. 1 bis 4 und Abs. 6 BauGB sinngemäß angewandt. Der Beschluss für diesen Beteiligungsschritt erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Düren am 25. August 2020.

Vom 17.09.2020 bis 31.10.2020 war der Entwurf der Vorbereitenden Untersuchungen Nord-Düren öffentlich einsehbar auf der Website der Stadt Düren; es wurden außerdem alle nach Kenntnisstand zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Die Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zu den Zielen und Zwecken der Sanierung wurden nach Abschluss dieses Beteiligungsschritts abgewogen und sind in den weiteren Bearbeitungsprozess eingeflossen. Einige Hinweise wurden an die entsprechenden Ämter der Stadt Düren weitergeleitet. Die meisten Stellungnahmen sahen keine Einwände vor. Einige Stellungnahmen verwiesen auf Abstimmungsbedarf bei der weiteren Konkretisierung der Planung.

Alle Stellungnahmen mit Abwägung siehe Tabelle im Anhang.

4.3 Auswertung der Fragebogenerhebung der Eigentümer*innen

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Eigentümerbefragung von November/Dezember 2019 sowie von der Nacherhebung im März/April 2020 zusammenfassend dargestellt. Die Daten aus den Fragebögen werden gemäß § 138 Abs. 2 BauGB nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets gelöscht.

Ungefähr 70 % der Eigentümer*innen sind in Düren wohnhaft, ca. 20 % sind in der Region und weitere ca. 10 % außerhalb der Region beheimatet.

Von insgesamt 882 angeschriebenen Eigentümer*innen sowie Hausverwaltungen im Untersuchungsgebiet erhielt die Stadt Düren 3 % Rücksendungen aufgrund falscher Adressangaben bzw. aufgrund zwischenzeitlich getätigter Liegenschaftsverkäufe, die zum Erhebungszeitpunkt noch nicht im Eigentumskataster der Stadt Düren verzeichnet waren. Soweit aktuelle Adressen ermittelt werden konnten, wurden die Fragebögen erneut versandt. In 26 % der Fälle handelt es sich im gesamten Untersuchungsgebiet um Wohnungseigentum in einer Wohnungseigentümergeinschaft oder Wohnungs- bzw. Teileigentümer. Von den 882 Immobilien in Nord-Düren liegen 486 Immobilien im vorab definierten Kernbereich und 396 Immobilien im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets. Für die Auswertung der Eigentümerbefragung lässt sich der Kernbereich anhand von zwölf Straßen abgrenzen:

- Alte Jülicher Straße bis Hausnummer 67
- Fritz-Erler-Straße
- Joachimstraße
- Johanniterstraße
- Josefstraße
- Josef-Schregel-Straße
- Karlstraße
- Kirchstraße
- Malteserstraße
- Neue Jülicher Straße bis Hausnummer 56
- Schulstraße
- Veldener Straße bis Hausnummer 86

Die übrigen Straßen innerhalb des Untersuchungsgebiets werden dem nördlichen Teilbereich zugeordnet, worunter folgende Straßenzüge fallen:

- Alte Jülicher Straße ab Hausnummer 67
- Am Nordpark
- An der Scheidheck
- Bretzelnweg
- Lauscherstraße
- Laute-Dei-Straße
- Neue Jülicher Straße ab Hausnummer 56
- Ottensgasse
- Veldener Straße ab Hausnummer 86
- An der Kreisbahn

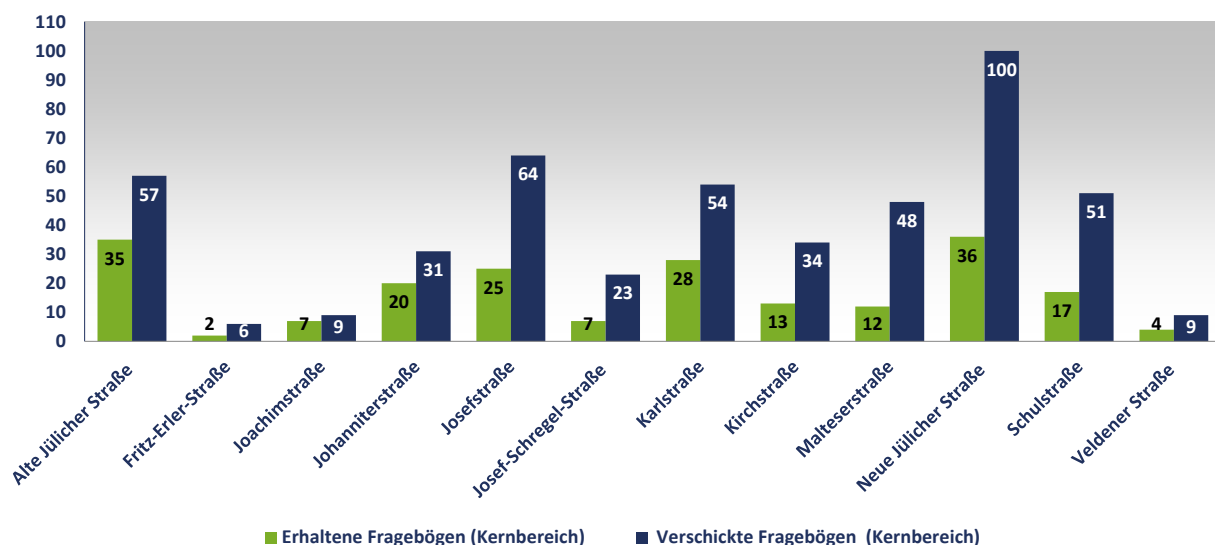
Rücklauf

Insgesamt sind 422 ausgefüllte Fragebögen für eine anschließende Auswertung bei der Stadt Düren eingegangen. Die Rücklaufquote beträgt somit, ausgehend von 882 versandten Fragebögen, rund 48 %. Davon sind 206 Fragebögen bzw. 49 % aus dem Kernbereich und 216 Fragebögen bzw. 51 % aus dem nördlichen Bereich eingegangen. Im Kernbereich fällt die Rücklaufquote mit 42 % im Verhältnis zu den verschickten Fragebögen niedriger aus als im nördlichen Bereich mit einem Rücklauf von 55 % aller verschickten Fragebögen.

Eine detaillierte Betrachtung der Rücklaufquote innerhalb des Kernbereichs offenbart deutliche Unterschiede im Hinblick auf die verschiedenen Straßenzüge.

Während bspw. in der Alten Jülicher Straße, der Johanniterstraße oder auch in der Karlstraße verhältnismäßig hohe Rückläufe erzielt werden konnten, fällt die Resonanz in einigen, zum Teil bereits vorab als potenzielle Problembereiche identifizierten Straßenzügen geringer aus. So beträgt die Rücklaufquote bspw. in der Neuen Jülicher Straße als Hauptgeschäftstraße mit dichtem Geschäftsbesatz in der Erdgeschosszone lediglich 36 % und auch in der Schul- und Josefstraße fallen die Rückläufe mit rund 33 % bzw. 39 % verhältnismäßig gering aus.

Abbildung 36: Rücklauf im Kernbereich



Quelle: Eigentümerbefragung VU Nord-Düren, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

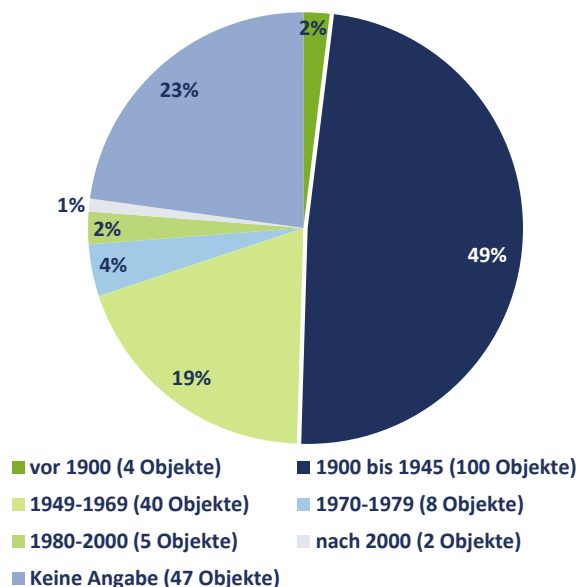
Baualtersklassen

Die Kategorisierung der Baualtersklassen basiert auf zwei Datengrundlagen: Der südliche Kernbereich von Nord-Düren wurde bereits im Rahmen der vorgeschalteten Grobanalyse als Fokusbereich mit erhöhtem Handlungsbedarf identifiziert. Aus diesem Grund wurde für diesen Teilabschnitt eine objektbezogene Bauzustandskartierung durchgeführt (s. Kapitel 5.2.1), in deren Rahmen auch das Alter der einzelnen Gebäude klassifiziert wurde. Für diesen Abschnitt liegt somit ein nahezu flächendeckender Datenbestand vor, der für die nachfolgende Auswertung herangezogen wird. Da eine solche gebäudebezogene Kartierung in den nördlichen Wohngebieten nicht vorgenommen wurde, basieren die Zahlen für den nördlichen Teilabschnitt des Untersuchungsgebiets ausschließlich auf den Angaben in den Eigentümerfragebögen. Angesichts der recht hohen Rücklaufquote von über 50 % dürften auch diese Zahlen ein realitätsnahes Bild der örtlichen Verhältnisse zeichnen.

Die historische Bausubstanz konzentriert sich vor allem im südlichen Kernbereich bzw. um das historische Zentrum von Nord-Düren. Über die Hälfte aller erfassten Gebäude in diesem Teilabschnitt des Untersuchungsgebiets stammt aus der Vorkriegszeit. Gerade dieser hohe Anteil historischer Bausubstanz aus der Gründerzeit ist von großem baukulturellem Wert und im gesamtstädtischen Vergleich ein bedeutendes Alleinstellungsmerkmal von Nord-Düren. Der oftmals schlechte bauliche Zustand dieser Gebäude reduziert jedoch unverkennbar ihre grundsätzlich positive Wirkung auf das Stadtbild.

Den zweithöchsten Anteil am Gebäudebestand im Kernbereich machen Objekte aus den 1950er/1960er Jahren aus, während die Neubauaktivitäten in jüngerer Vergangenheit mit rund 1 % äußerst gering ausfielen.

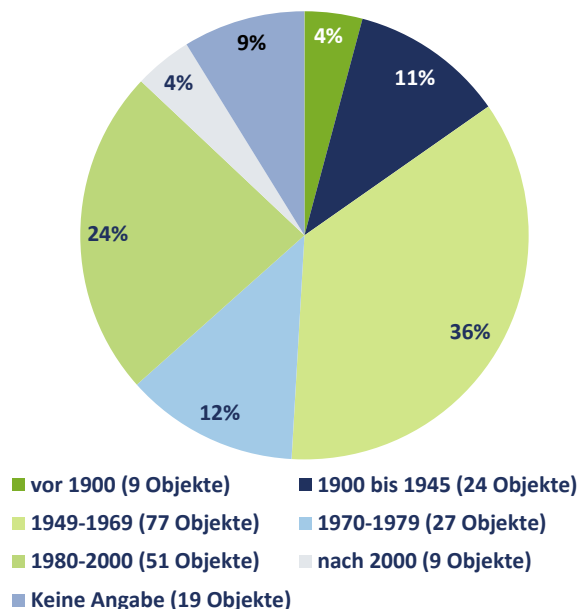
Abbildung 37: Baualtersklassen im südlichen Kernbereich



Quelle: Eigentümerbefragung VU Nord-Düren und Bauzustandskartierung, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Eine Betrachtung der Befragungsergebnisse zum nördlichen Teilabschnitt des Untersuchungsgebiets verdeutlicht, dass der Gebäudebestand insgesamt heterogener strukturiert ist und dabei deutlich jünger ist. Im Kontrast zum Kernbereich stammen hier lediglich 15 % aller Gebäude aus der Vorkriegszeit. Der größte Anteil am Gesamtbestand fällt hier auf Objekte der 1950er/1960er Jahre (36 %), gefolgt von Gebäuden aus den 1980er/1990er Jahren mit einem Anteil von rund 24 %. Darüber hinaus wird deutlich, dass die Neubautätigkeit in den nördlichen Wohngebieten geringfügig höher auszufallen scheint: Hier wurden insgesamt neun Immobilien (ca. 4 %) nach dem Jahr 2000 errichtet gegenüber zwei Objekten im südlichen Kernbereich.

Abbildung 38: Baualtersklassen in den nördlichen Wohngebieten



Quelle: Eigentümerbefragung VU Nord-Düren, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zustand der Gebäude

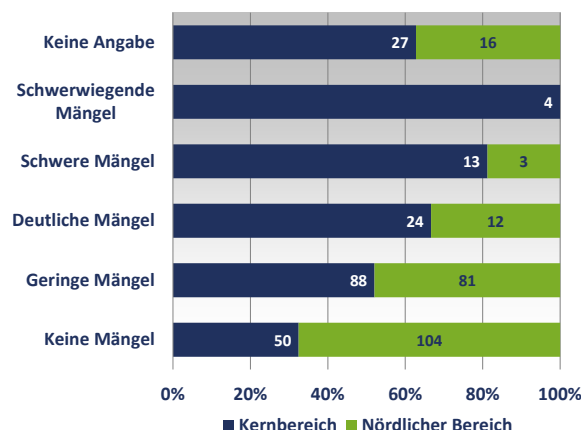
Zum Zustand der Gebäude haben sich 379 der 422 Eigentümer geäußert, die einen ausgefüllten Fragebogen eingereicht haben. In dem Fragebogen wurden „keine Mängel“ als Gebäude, die vergleichbar mit einem Neubau sind, „geringe Mängel“ als Gebäude, die mit geringem Aufwand zu modernisieren sind, sowie „deutliche Mängel“ als Gebäude, welche mit einem erhöhten, aber vertretbaren Aufwand zu modernisieren sind, definiert. Gebäude mit „schweren Mängeln“ beschreiben solche, die nur mit hohem Aufwand modernisiert werden können, langfristig aber rentierbar sind und maximal bis 70 % der Kosten eines vergleichbaren Neubaus, wohingegen ein „schwerwiegender Mangel“ unter Umständen nach einem überhöhten Modernisierungsaufwand nicht rentabel ist.

154 Eigentümer beschreiben den baulichen Zustand ihrer Gebäude gemäß den vorgegebenen Antwortmöglichkeiten mit „keine Mängel“. Differenziert nach dem nördlichen Bereich und Kernbereich liegen davon 104 Immobilien im nördlichen Bereich und 50 Immobilien im Kernbereich. Somit sind 48 % der Immobilien im nördlichen Bereich mit „keine Mängel“ bewertet worden, wohingegen im Kernbereich lediglich 24 % aller Immobilien mit „keine

Mängel“ bewertet wurden. Weitere 169 Befragte nannten „geringe Mängel“, wovon 81 Befragte im nördlichen Bereich Immobilien besitzen und 88 im Kernbereich. 24 Eigentümer im Kernbereich (ca. 13 %) weisen auf „deutliche Mängel“ an ihrer Immobilie hin. Demgegenüber stehen lediglich zwölf Eigentümer im nördlichen Bereich. 13 Eigentümer im Kernbereich und drei Eigentümer im nördlichen Bereich deuten auf schwere Mängel hin.

„Schwerwiegende Mängel“ werden im nördlichen Bereich gar nicht angegeben, wohingegen vier Immobilieneigentümer im Kernbereich auf schwerwiegende Mängel an den Objekten hinweisen. Eine Verschnidung der Zustandsbewertung mit dem ermittelten Baualter offenbart in diesem Zusammenhang, dass die schlecht bewerteten Objekte oftmals aus der Vorkriegszeit stammen. Die Ergebnisse bestätigen insofern die gutachterliche Beobachtung, dass es sich bei den Gebäuden mit schweren oder schwerwiegenden Mängeln oftmals um historische Bausubstanz mit hohem baukulturellem Wert handelt.

Abbildung 39: Bewertung des Immobilienzustands nach Teilbereichen



Quelle: Eigentümerbefragung VU Nord-Düren, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

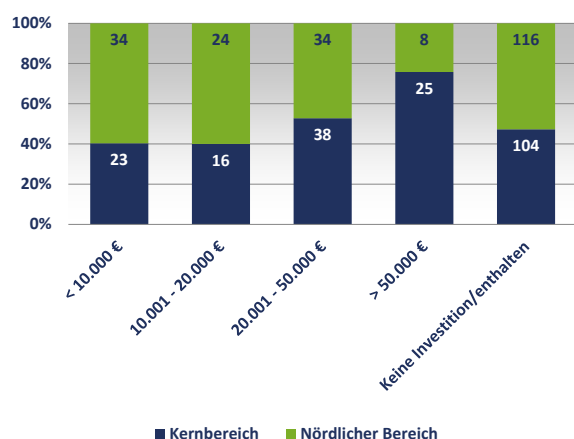
Insgesamt spiegeln die Befragungsergebnisse zum Gebäudezustand nur teilweise den im Rahmen der Bestandsanalyse gewonnenen Eindruck vom Untersuchungsgebiet wider: Zwar wird ersichtlich, dass die baulichen Mängel von den Eigentümern im Kernbereich deutlich schlechter eingeschätzt werden. Unter dem Aspekt Bauzustand wird der Zustand der Liegenschaften aus Sicht des Gutachters

der VU im Kernbereich jedoch insgesamt schlechter eingeschätzt. Diese Aussage beruht auf der Bestandsaufnahme vor Ort, bei der der bauliche Zustand der Gebäude überschläglich von außen ermittelt wurde (s. Kapitel 5.2.1). Zudem wurde von einem Teil der Eigentümer der Immobilien, die im Rahmen der Bestandserhebung mit deutlichen oder schweren Mängeln eingestuft wurden, kein Antwortbogen eingereicht.

Investitionen der Eigentümer

289 der insgesamt 422 Teilnehmenden (ca. 68 %) haben innerhalb der letzten zehn Jahre Investitionen in ihre Immobilien getätigt. Mit rund 73 % fällt die Investitionsquote im Kernbereich deutlich höher aus als in den nördlichen Wohngebieten (ca. 64 %), was vor allem in dem höheren Durchschnittsalter der Immobilien im Kernbereich und dem damit einhergehenden größeren Handlungsbedarf begründet sein dürfte. In diesem Zusammenhang fällt auf, dass das Investitionsvolumen in den nördlichen Wohngebieten insgesamt höher ausfällt.

Abbildung 40: Investitionsvolumen in den vergangenen zehn Jahren nach Teilbereichen



Quelle: Eigentümerbefragung VU Nord-Düren, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

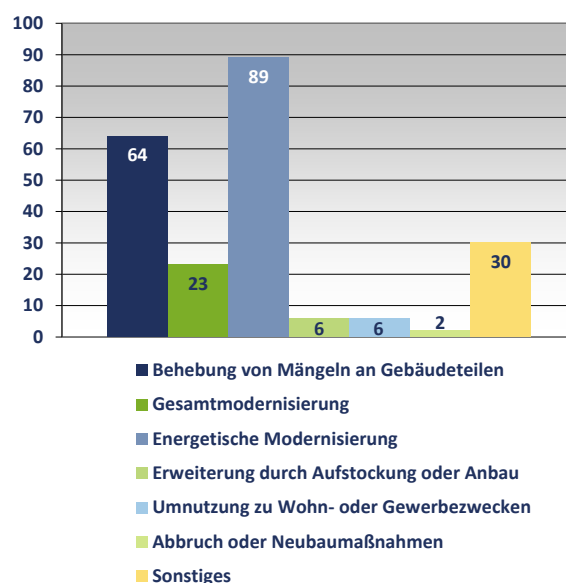
Während innerhalb des Kernbereichs offenbar vor allem kleine Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen wurden, ist der Anteil höherer Investitionen von über 50.000 Euro im nördlichen Abschnitt des Untersuchungsgebiets deutlich größer.

Im Zuge der getätigten Investitionsmaßnahmen wurden am häufigsten die Ver- und Entsorgungsleitungen (212 Nennungen) sowie die Fenster und

Fassaden an den Immobilien erneuert (jeweils 199 Nennungen). Auch die Instandsetzung bzw. Modernisierung der Dächer und Fußböden spielte mit 157 respektive 135 Nennungen eine wichtige Rolle bei den Investitionen in die Immobilien des Untersuchungsgebiets. Verhältnismäßig wenige Gelder wurden hingegen in den barrierefreien Ausbau des Gebäudebestands investiert (elf Nennungen).

Die Frage nach einer zukünftigen Investitionsbereitschaft haben 335 der insgesamt 422, die einen Fragebogen zurückgeschickt haben, beantwortet (ca. 84 %). In diesem Zusammenhang fällt auf, dass die Bereitschaft zu künftigen Investitionen im Kernbereich höher ausfällt als in den nördlichen Wohngebieten, was angesichts der Häufung von Gebäuden mit schweren bis schwerwiegenden baulichen Mängeln ein durchaus positives Signal ist: Bei einer Enthaltung von 13 % gaben 41 % der Teilnehmenden (85 Personen) an, zukünftig in die eigene Immobilie investieren zu wollen, während ca. 46 % (94 Personen) zukünftige Maßnahmen ausschließen. Am häufigsten sind Maßnahmen zur energetischen Modernisierung des Gebäudebestands (89 Nennungen) sowie Investitionen zur Behebung baulicher Mängel an Gebäudeteilen vorgesehen (64 Nennungen). Auch die Gesamtmodernisierung von Immobilien ist in 23 Fällen vorgesehen.

Abbildung 41: Art der geplanten Investitionen



Quelle: Eigentümerbefragung VU Nord-Düren, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

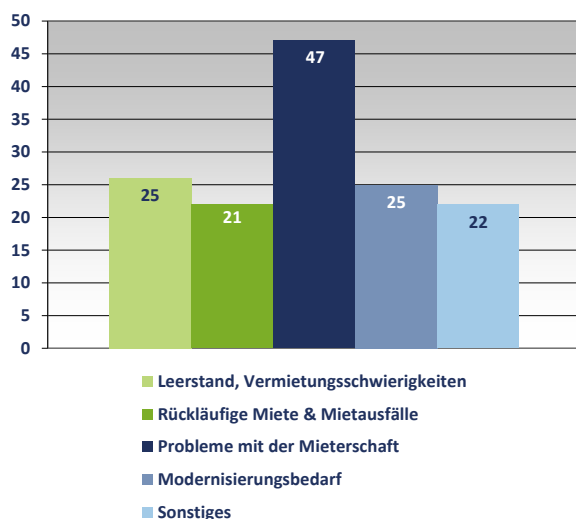
Probleme mit der Immobilie

Die Frage, ob innerhalb der letzten Jahre Probleme im Zusammenhang mit der Immobilie aufgetreten sind, haben insgesamt 366 der 422 Befragten, die einen Fragebogen zurückgesendet haben, beantwortet. Differenziert nach Kernbereich und dem nördlichen Bereich, haben mehr Befragte im Kernbereich auf Probleme hingewiesen. Im Kernbereich haben 70 Eigentümer (rund 34 %) mit „Ja“ geantwortet, während im nördlichen Bereich lediglich 13 % der Befragten (29 Eigentümer) entsprechende Erfahrungen gemacht haben. Die häufigsten Probleme erfuhren die befragten Eigentümer in diesem Zusammenhang mit der Mieterschaft (47 Nennungen), während die restlichen Probleme

- Leerstand und Vermietungsschwierigkeiten,
- rückläufige Mieten und Mietausfälle,
- Modernisierungsbedarf sowie
- sonstige Probleme

in ungefähr gleichem Maße auftraten.

Abbildung 42: Art der Probleme mit der Immobilie



Quelle: Eigentümerbefragung VU Nord-Düren, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

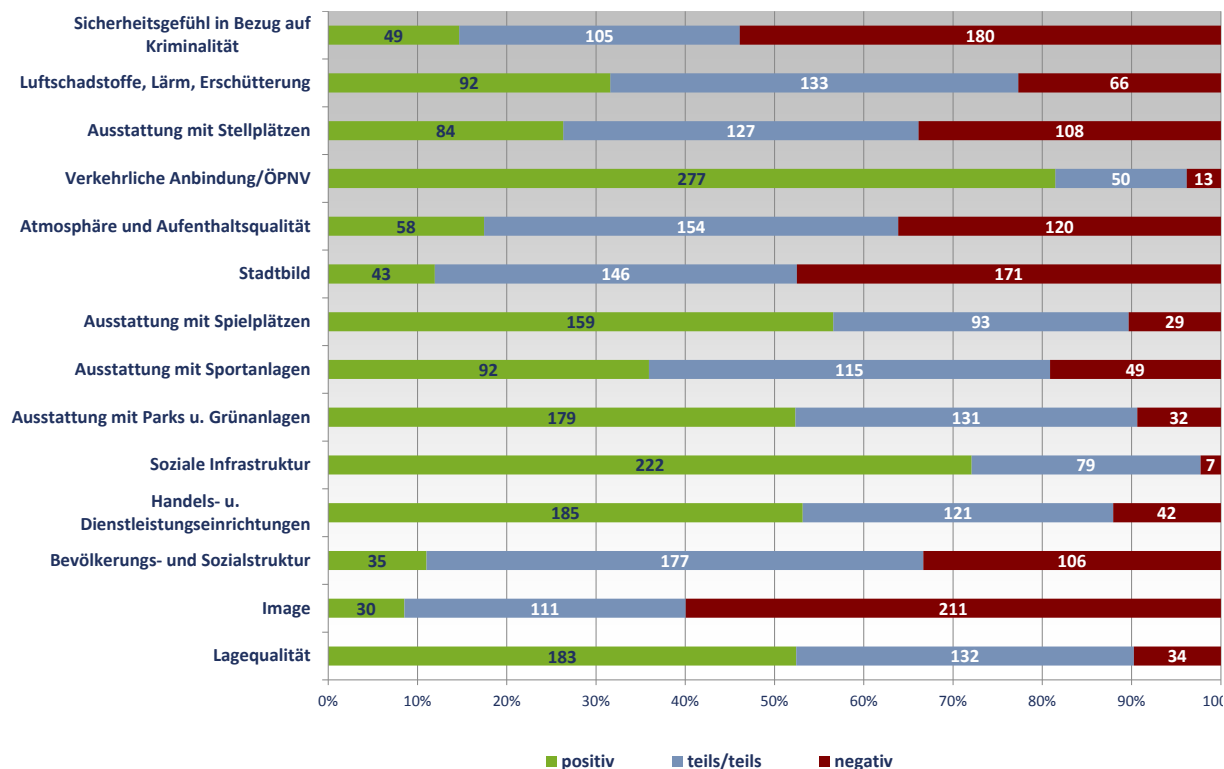
Bewertung des Stadtteils

Im Rahmen der Befragung wurden die Eigentümer gebeten, den Stadtteil Nord-Düren hinsichtlich verschiedener Aspekte zu bewerten. Diese spezielle Frage soll dazu dienen, die Ergebnisse der gutachterlichen Analyse des Untersuchungsgebiets zu validieren und den Blick zusätzlich auf darüber hinausgehende Aspekte zu lenken.

Im Rahmen der Frage „Wie bewerten Sie den Stadtteil Nord-Düren?“ waren 14 Standortkriterien vorgegeben, die mit „positiv“, „negativ“, „teils/teils“ und „will oder kann ich nicht beantworten“ bewertet werden konnten. Die meisten Äußerungen und positive Bewertungen von über 80 % erzielte das Standortkriterium „Verkehrliche Anbindung/ÖPNV“. 380 Befragte haben sich zu diesem Kriterium geäußert, wovon 277 positive Bewertungen sind. Die gute Bewertung untermauert die hohe Bedeutung dieses positiven Standortfaktors von Nord-Düren.

Die zweithöchste positive Bewertung mit knapp über 70 % Zustimmung erreicht die Ausstattung des Gebiets mit sozialer Infrastruktur. Die „Lagequalität“, „Handels- und Dienstleistungseinrichtungen“, „Ausstattung mit Parks und Grünanlagen“ und die „Ausstattung mit Spielplätzen“ wurde von den Befragten mit über 50 % als positiv bewertet und mit ca. 10 % als negativ. Das Standortkriterium „Image“ wurde hingegen von 211 Befragten (ca. 60 %) als negativ bewertet und ist mit 60 % das am schlechtesten bewertete Kriterium. Das „Stadtbild“ sowie das „Sicherheitsgefühl in Bezug auf Kriminalität“ wurde von ca. 50 % der Befragten negativ bewertet und zu 30 bis 40 % mit teils/teils beantwortet. Neben den genannten Kriterien konnten die Befragten noch sonstige bzw. eigene Aspekte nennen und diese bewerten. Dabei wurden mit zehn negativen Bewertungen Begriffe zum Thema Müllverschmutzung genannt. Zwei ebenfalls negative Bewertungen wurden zum Thema Parken gegeben, welches die Befragten mit „Parken in 2. Reihe“ und „Blockierte Stellplätze“ beschreiben.

Abbildung 43: Bewertung des Stadtteils Nord-Düren



Quelle: Eigentümerbefragung VU Nord-Düren, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

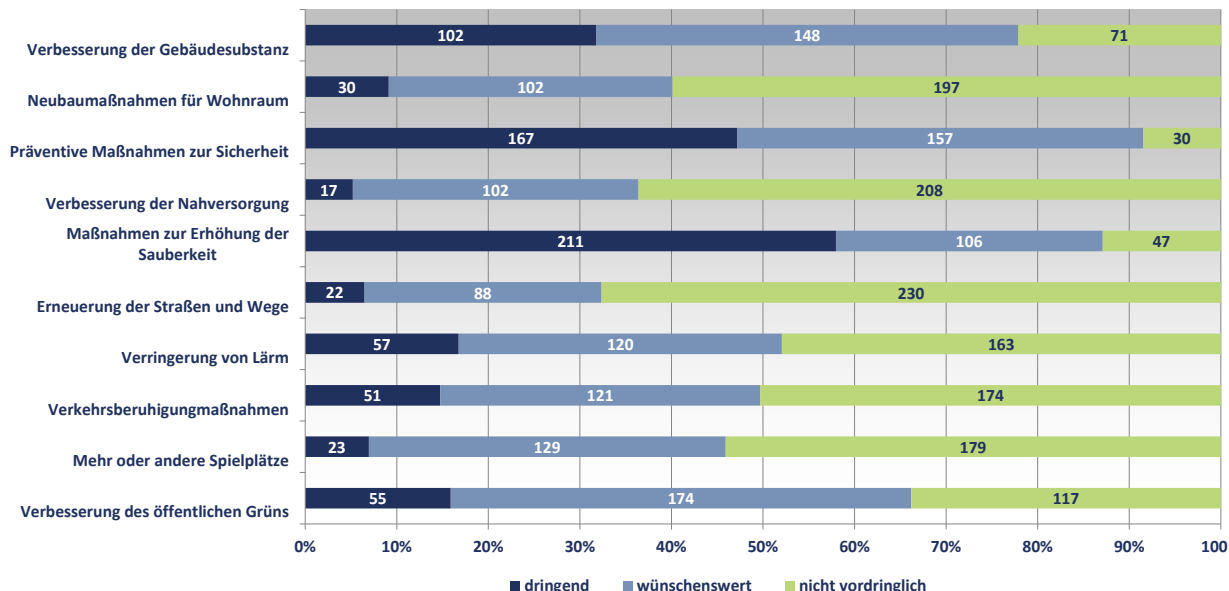
Im Ergebnis wird deutlich, dass insbesondere die hohe (verkehrliche) Lagegunst, die vorhandene soziale Infrastruktur sowie die Ausstattung mit Spielplätzen, Sport- und Grünanlagen positiv bewertet werden und eine Stärke des Stadtteils darstellen. Letztere Aspekte waren Schwerpunktthemen des Sozialen Stadt-Prozesses 2007 bis 2015 und untermauern die positive Wirkung der umgesetzten Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds. Gleichwohl zeigen die negativen und zum Teil ambivalenten Bewertungen anderer Aspekte deutlich den bestehenden Handlungsbedarf in anderen Bereichen auf: Sicherheitsgefühl, die Atmosphäre und Aufenthaltsqualität sowie die Sozialstruktur werden von vielen Befragten mehrheitlich negativ bewertet. Selbiges gilt in Bezug auf das Stadtbild; hier wird die grundsätzlich positive Wirkung der historischen Gebäude durch den schlechten Zustand vieler Objekte beeinträchtigt, was sich wiederum in der Bewertung widerspiegelt. Die negativen Aspekte führen in der Summe wiederum zu einem negativen Image des Stadtteils Nord-Düren und untermauern den Handlungsbedarf im Quartier.

Anregungen und Wünsche

Die Frage nach Anregungen und Wünschen für zukünftige Maßnahmen im Quartier ist inhaltlich eng mit der Frage nach der Bewertung des Stadtteils Nord-Düren verknüpft. Hierzu wurden wiederum zehn Standortkriterien vorgegeben, die mit „dringend“, „wünschenswert“ und „nicht vordringlich“ bewertet werden konnten. Am dringlichsten mit knapp 60 % respektive 50 % bewerteten die Befragten die „Erhöhung der Sauberkeit“ sowie präventive Maßnahmen zur Sicherheit.

Auch die Verbesserung der Gebäudesubstanz wird von vielen Eigentümern als wichtige zukünftige Maßnahme gewertet. Über 80 % der Befragten (250 Personen) sehen entsprechende Maßnahmen als dringend bzw. wünschenswert an, um den Stadtteil nachhaltig aufzuwerten. Auch eine Verbesserung des öffentlichen Grüns wird von knapp 65 % der Eigentümer als dringend oder wünschenswert eingeschätzt. Als weitere wünschenswerte Maßnahmen werden der Neu- oder Umbau vorhandener Spielplätze sowie Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung genannt.

Abbildung 44: Vorschläge für Maßnahmen in Nord-Düren



Quelle: Eigentümerbefragung VU Nord-Düren, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Neben den vorgegebenen Antwortkategorien konnten die Befragten darüber hinaus auch eigene Vorschläge für Maßnahmen vorbringen. In diesem Zusammenhang wurden unter anderem die Verbesserung der Müllentsorgung und Drogenproblematik, die Errichtung hellerer Straßenlaternen sowie der Rückbau einzelner Gebäude angeregt.

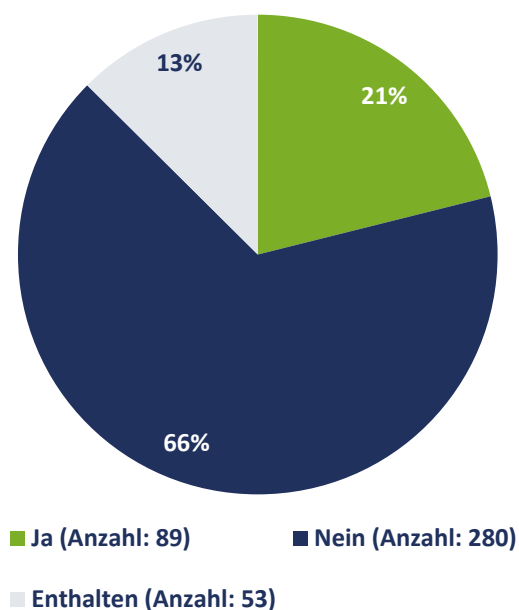
Mitwirkungsinteresse

Im Rahmen der Eigentümerbefragung wurde keine konkrete Frage nach der Mitwirkungsbereitschaft an einer etwaigen Sanierungsmaßnahme in Nord-Düren gestellt. Anhand der Angaben zu den beabsichtigten Investitionen in näherer Zukunft lässt sich jedoch ableiten, inwiefern Interesse an einer Sanierung des Immobilienbestands besteht. Innerhalb des Kernbereichs von Nord-Düren, für den vorab bereits ein erhöhter Handlungsbedarf festgestellt wurde, sehen demnach rund 41 % der befragten Eigentümer zukünftig investive Maßnahmen zur Modernisierung oder Instandsetzung des Gebäudebestands vor. Eine grundsätzliche Investitionsbereitschaft ist somit bei den Eigentümern im Quartier durchaus vorhanden.

Die Frage, ob im Zuge einer möglichen Sanierungsmaßnahme individuelle Beratungsangebote gewünscht sind, haben 369 der 422 befragten Eigentümer beantwortet. Den Wunsch nach einer indi-

duellen Beratung haben demnach rund 21 % der Eigentümer (89 Personen), wohingegen gut 66 % von derartigen Angeboten keinen Gebrauch machen möchten (280 Befragte).

Abbildung 45: Wunsch nach individueller Beratung



Quelle: Eigentümerbefragung VU Nord-Düren, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Fazit der Eigentümerbefragung

Als wesentliches Ergebnis der Eigentümerbefragung kann zusammengefasst werden, dass aufgrund der Eigentumssituation keine Gründe erkennbar sind, die der Durchführung einer Sanierung entgegenstehen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Angaben der Eigentümer*innen bezüglich des Sanierungsbedarfs größtenteils mit der Einschätzung aus der Vor-Ort-Begehung und Bewertung übereinstimmen und der große Handlungsbedarf im Kernbereich von Nord-Düren bestätigt wird. Rund 40 % der Eigentümer*innen im besonders kritisch eingestuften Kernbereich, die einen Fragebogen zurückgesandt haben, wollen auch zukünftig in Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ihrer Immobilie investieren. Die Angaben der Eigentümer*innen, im Schwerpunkt größere Maßnahmen („Energetische Modernisierung“, „Gesamtmmodernisierung“) umsetzen zu wollen, decken sich auch mit der Bestandsanalyse vor Ort bzgl. des Bauzustands. Aus Sicht des Gutachters sind in Nord-Düren umfassende Anstrengungen der Eigentümer*innen nötig, um den überalterten Gebäudebestand aufzuwerten.

Die teilnehmenden Eigentümer*innen sehen den Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet. Dieser liegt gemäß den eingegangenen Antworten in besonderem Maße auf den Themenfeldern Sauberkeit und Sicherheit, Gebäudezustand und Stadtbild sowie Image des Stadtteils. Am dringlichsten bewerten die Befragten die „Erhöhung der Sauberkeit“ sowie präventive Maßnahmen zur Sicherheit. Die Verbesserung der Gebäudesubstanz wird von knapp 80% der Teilnehmenden als dringend oder wünschenswert eingestuft. Erst im nachgeordneten Maße wird eine Verbesserung des öffentlichen Grüns sowie der Neu- oder Umbau vorhandener Spielplätze und Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung als wünschenswert beurteilt.

Hinsichtlich der Mitwirkung der Eigentümer*innen ist insgesamt erkennbar, dass es durchaus eine Investitionsbereitschaft gibt, die grundsätzlich auch eine positive Grundstimmung gegenüber einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erwarten lässt. Ausschlaggebend dürften hierfür die mit der Sanierungsmaßnahme einhergehenden steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Investitionen sein.

Mit den vielfältigen Anregungen der Eigentümerschaft werden sowohl Substanzmängel als auch funktionale Missstände in Nord-Düren umschrieben, die im folgenden Kapitel 5 „Analyse städtebaulicher Missstände“ auch aus gutachterlicher Sicht identifiziert und beschrieben werden.

Im Rahmen der Abwägung sprechen die Ergebnisse für die Umsetzung einer Sanierungsmaßnahme in Nord-Düren:

- Es wurde im Rahmen der Befragung keine Kritik bezüglich einer Sanierungsmaßnahme geäußert.
- Der allgemeine Handlungsbedarf im Stadtteil wird von der Eigentümerschaft anerkannt.
- Rund 80% der Teilnehmenden bewerten eine Verbesserung der Gebäudesubstanz als dringend oder wünschenswert.
- 41 % der Teilnehmenden möchten zukünftig in ihre Immobilien investieren.
- Rund 90 Eigentümer*innen wünschen eine Unterstützung (21 %).

5 Analyse städtebaulicher Missstände

5.1 Vorbemerkung

Zentrale Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen ist die Analyse der städtebaulichen Situation. Werden städtebauliche Missstände nachgewiesen, die nur als Gesamtmaßnahme behoben werden können, ist dies ein maßgebliches Kriterium für die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebiets nach § 142 Abs. 1 BauGB.

Gemäß § 136 Abs. 2 BauGB werden zwei Grundfälle städtebaulicher Missstände unterschieden. Ein Grundtatbestand der Sanierung besteht in der Beseitigung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschließlich der Beseitigung von Gefahren für die Sicherheit (Substanzmängel); den zweiten Tatbestand beschreibt das Gesetz allgemein dadurch, dass ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist (Funktionsmängel).

Substanzmängel überschneiden sich dabei häufig mit Funktionsschwächen und umgekehrt. Für das Untersuchungsgebiet Nord-Düren ist aus dem Gesamtprozess angesichts der in den ersten Kapiteln skizzierten städtebaulichen Ausgangssituation davon auszugehen, dass beide Grundfälle städtebaulicher Missstände zusammentreffen. Die Ergebnisse der Bestandsanalyse werden im Folgenden zunächst getrennt nach den zwei Grundfällen städtebaulicher Missstände dargestellt. Zum Abschluss des Kapitels erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets samt Feststellung und Bewertung der städtebaulichen Missstände.

5.2 Substanzmängel

Substanzmängel/Zustandsmängel liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich aus den allgemein anerkannten Grundsätzen; sie müssen im Einzelfall ermittelt werden und liegen insbesondere dann vor, wenn bauliche Anlagen in ihrer derzeitigen Beschaffenheit nicht den Anforderungen der Landesbauordnung, des Arbeitsstättenrechts, des Immissionsschutzrechts oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften entsprechen.

Der Gesetzgeber stellt mit dem § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB einen Kriterienkatalog zur Verfügung, anhand dessen das Vorliegen von Substanzmängeln bemessen werden kann. Als Beurteilungsgrundlagen gelten im Einzelnen:

- Die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- Die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- Die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen; insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen
- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- Die Zugänglichkeit der Grundstücke
- Die vorhandene Erschließung
- Die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung