



5.2.1 Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden (Bauzustandskartierung)

Anhand mehrerer Ortsbegehungen im Zeitraum September bis Oktober 2019 wurde über eine flächendeckende Kartierung des Zustands eines jeden einsehbaren Gebäudes im Untersuchungsgebiet ein Eindruck der baulichen Substanz gewonnen. Hierbei wurden alle vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Wohngebäude, öffentliche Gebäude sowie gewerblich genutzte Gebäude anhand folgender Kriterien betrachtet und klassifiziert:

- Dach (Eindeckung, Spenglerarbeiten etc.)
- Fassade (Zustand Anstrich, Putz, Klinker, Fugen, Feuchtigkeit, Risse Mauerwerk etc.)
- Fenster und Türen (Alter und Zustand inklusive Rollläden, Einfach-/Doppelverglasung, Rahmen usw.)
- Sonstige Bauelemente (z. B. Balkone, Erker, Vordächer, Durchfahrtstore)

Die vorgenommene Analyse erfolgte auf Basis einer Einschätzung der aktuellen Situation des baulichen Zustands durch Inaugenscheinnahme aus dem Straßenraum. Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass der bauliche Zustand der rückwärtigen Gebäudeseiten bzw. des Gebäudeinneren bestenfalls dem Zustand der straßenseitigen Gebäudehülle entspricht.

Als ergänzende Quelle zur Belegung der städtebaulichen Missstände fließen die bisherigen Erkenntnisse aus der Task Force Problemimmobilien in die Bewertung ein. Die Task Force überprüft Wohnverhältnisse auf ihre formale Legalität und Wohnraumqualitäten und -quantitäten. Außerdem werden Immobilien geprüft, die als Standort für Drogenhandel oder andere kriminelle Tätigkeiten genutzt werden. Bei Gefahr im 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. Die Task Force hat bis einschließlich November 2020 elf Immobilien begangen, außerdem wurden über 50 Begehungen im Rahmen der Vorkaufsrechtssatzung durchgeführt. Es liegen zusätzlich sieben Verkehrswertgutachten vor. Die meisten der Eigentümer*innen der begangenen Objekte haben nicht an der Eigentümerbeteiligung teilgenommen, d. h. zeigten wenig Mitwirkungsbereitschaft.

Tabelle 3: Bewertungsschema Bauzustandskartierung

Kategorie	Bedeutung	Fazit
1	Neubauten der vergangenen 15 Jahre	Kein Handlungsbedarf
2	In jüngster Zeit grundlegend sanierte oder sehr gepflegte Objekte	Augenscheinlich kein Handlungsbedarf
3	Gebäude in passablem Zustand, einzelne Aufwertungsmaßnahmen sichtbar	Kein akuter Handlungsbedarf
4	Bis zu zwei der vier Elemente (Dach, Fassade, Fenster/Türen, sonstige Bauelemente) sind grundsätzlich sanierungsbedürftig	Kurzfristiger Handlungsbedarf
5	Drei oder mehr Elemente lassen auf hohen Modernisierungsbedarf schließen	Dringender Handlungsbedarf
6	Gebäude in ruinösem Zustand (z. B. zerfallene Fenster, Schäden an der Fassade)	Akuter Handlungsbedarf

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Aus den Begehungen der Task Force Problemimmobilien, den Begehungen zur Prüfung des Vorkaufsrechts und den Gutachten zum Erwerb von Problemimmobilien ergab sich, dass die Gründerzeitgebäude im historischen Kern häufig nicht über ein eigenes Bad verfügen, z. T. mehrere Parteien sich sanitäre Einrichtungen teilen. Es fehlen auch zeitgemäße Küchenanschlüsse oder eine Zentralheizung. Teilweise weisen die Wohnungen noch Einzelöfen auf oder haben gar keine Heizung. Die Gebäude entsprechen teilweise nicht den aktuellen Anforderungen an den Brandschutz, der gerade in den Gründerzeitgebäuden mit ihrem hohen Anteil an Holzeinbauten (u. a. Treppenhaus) besonders wichtig ist. Teilweise wurde eine Überbelegung festgestellt. Die eng bebauten und hoch versiegelten Liegenschaften entsprechen auch nicht den allgemeinen Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung. Die Anbauten sind zudem häufig nicht genehmigt bzw. genehmigungsfähig.

Die Ortsbegehungen im Vorfeld haben gezeigt, dass sich Funktionsschwächen und bausubstanzuelle Mängel im Kerngebiet von Nord-Düren fokussieren. Dies wurde unter anderem durch eine Häufung leerstehender Ladenlokale, augenscheinliche Baumängel an einer Vielzahl der Gebäude sowie durch eine auffällige Verschmutzung des öffentlichen Raums im Kerngebiet deutlich. Da diese Mängel in den nördlichen Wohngebieten nicht bzw. in einem deutlich geringeren Maße beobachtet werden konnten, wurde für die detaillierte Bauzustandskartierung ein abgestuftes Vorgehen gewählt.

Nördliche Wohngebiete

Eine objektbezogene Analyse der Gebäude für diesen Teilbereich erscheint nicht erforderlich. Das Gebiet ist neben einem Senioren-Park, einem größeren Bürokomplex und der Realschule entlang der Neuen Jülicher Straße, der Grundschule in der Laute-Dei-Straße sowie kleineren Gewerbeeinheiten insbesondere entlang der Alten Jülicher Straße überwiegend durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in überwiegend gutem baulichen Zustand charakterisiert. Insgesamt betrachtet deuten die gepflegten Straßenräume sowie die augenscheinlich weitgehend gut erhaltene (Wohn-) Be-

bauung klar darauf hin, dass der nördliche Teilbereich des Untersuchungsgebiets im Ergebnis eine weitgehend intakte Wohnlage ohne akuten Handlungsbedarf darstellt.

Im äußersten Norden an der Grenze zum Stadtteil Birkesdorf erstreckt sich eine weitläufige, ungeordnete Grünfläche 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.

Insgesamt machen die nördlichen Wohngebiete ungeachtet vereinzelter kritischer Immobilien einen gepflegten Gesamteindruck. Aufgrund des intakten Umfelds mit der städtischen Realschule, dem Nordpark und weiteren einzelnen Grünflächen, den ruhigen Straßen und dem gepflegten öffentlichen Raum ist kein dringender Handlungsbedarf erkennbar. Gepaart mit der überwiegend aufgelockerten Bauweise und der in der Gesamtbetrachtung unkritischen Gebäudezustände kann für diesen Abschnitt des Untersuchungsgebiets kein dringender Verdacht auf Substanz- und Funktionsmängel konstatiert werden.

Kerngebiet

Im Rahmen der Bauzustandsanalyse wurde deutlich, dass sich die Teilräume mit einem augenscheinlichen (bausubstanzuellen) Sanierungsverdacht auf den südlichen Kernbereich im historischen Zentrum von Nord-Düren konzentrieren. Entsprechend gilt es, vor allem diesen Abschnitt des Untersuchungsgebiets genauer zu betrachten. Zur Bewertung der baulichen Mängel erfolgt für diese Abschnitte daher eine detaillierte straßenbezogene Beschreibung der baulichen Zustände. Da eine Beschreibung und Bewertung des Stadt- und Straßenbilds nicht von der Bausubstanz losgelöst erfolgen kann, werden dabei nicht nur die Erhebungsergebnisse zum baulichen Zustand der Gebäude dargestellt, sondern auch die aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht hervorzuhebenden Besonderheiten.

Abschnitt Joachimstraße



Straßenzüge

- Joachimstraße



Bauzustand

Die Gebäude in der Joachimstraße sind überwiegend auf die Gründerzeit zu datieren. Die Häuser weisen keinen Leerstand auf; Fenster, Türen sowie Fassaden und Dächer befinden sich überwiegend in gutem Zustand. Im Ergebnis können keine oder nur geringe augenscheinliche bausubstanzielle Mängel festgestellt werden.



Stadtbeeld

Die Joachimstraße weist eine relativ einheitliche Baustruktur auf. Die Straße ist durch das gepflegte und prägnante Erscheinungsbild der Kirche St. Joachim und die umgebende Grünfläche geprägt. Östlich der St. Joachimskirche dominieren gründerzeitliche Wohnhäuser mit großen Baumbeständen in den Vorgärten das Stadtbild. Südlich von diesen Häusern befindet sich ein Flachbau mit einer Wagenhalle sowie einem angrenzenden Hochbau. Die Gebäude werden vom Malteser Hilfsdienst u. a. als Schulungsräume genutzt. Insgesamt macht der Straßenzug einen gepflegten Gesamteindruck ohne dringenden Handlungsbedarf.



Aus dem Rahmen fällt hingegen das Pfarrheim der St. Joachimskirche. Es kann zwar kein dringender Sanierungsbedarf konstatiert werden, aber es erweckt den Eindruck, als würde es nur wenig genutzt und kaum gereinigt. Es ist zu prüfen, wie das Gebäude und sein direktes Umfeld besser genutzt und gewartet werden können. Dasselbe gilt für die Grünfläche rund um die Kirche, die teilweise als unattraktiv empfunden wird (u. a. Hundekot) und Potenziale für eine standortgerechte Aufwertung offenbart.

Abschnitt Schulstraße



Straßenzüge

- Schulstraße



Bauzustand

Die Schulstraße weist sowohl Gründerzeitgebäude als auch Gebäude aus den 1950er und 1960er Jahren auf. Vereinzelt stehen Wohnungen und Ladenlokale leer. Ein Großteil der Gebäude in der Schulstraße ist bestenfalls in einem moderaten baulichen Zustand (Kategorie 3), Gebäude ohne augenscheinlichen Handlungsbedarf konnten nur vereinzelt – bspw. im direkten Umfeld der ehemaligen Nordschule – dokumentiert werden. Auch die Ergebnisse der Task Force Problemimmobilien dokumentieren sowohl bestehende Problemimmobilien als auch Objekte mit einem Verdacht auf Problemimmobilie.

Die Gebäude auf den Gewerbeflächen in Richtung Eisenbahnstraße sind größtenteils sanierungsbedürftig und stehen teilweise leer.

Stadtbild

Der Bereich um die Schulstraße ist von heterogener Bebauung geprägt. Von der Alten Jülicher Straße ausgehend finden sich Wohnhäuser und vereinzelt Läden im Erdgeschoss, wohingegen sich Richtung Eisenbahnstraße große Gewerbegrundstücke erstrecken. Diese sind teilweise sehr verwinkelt strukturiert mit einer Vielzahl von Gebäuden unterschiedlicher Höhen und Baumaterialien. Sie beherbergen eine große Zahl unterschiedlicher Mieter, darunter auch Wohnungen und Vereine, und bilden in städtebaulicher Hinsicht eine Zäsur zur weitgehend straßenseitig geschlossenen Bebauung in den übrigen Bereichen der Schulstraße.

Ein prägnantes Bauwerk bildet die ehemalige Nordschule im Einmündungsbereich zur Kirchstraße. Hier besteht kein Handlungsbedarf, der gute Bauzustand und die Nutzung als Kita und Pflegeschule sind für das Quartier ein stabilisierender Faktor.

Abschnitt Josefstraße



Straßenzüge

- Josefstraße



Bauzustand

Bei den Häusern in der Josefstraße handelt es sich überwiegend um Gründerzeithäuser, die im Hinblick auf den Bauzustand ein ambivalentes Bild ergeben. Im Rahmen der Städtebauförderung „Soziale Stadt“ wurden einige Gebäude mit Mitteln des Hof- und Fassadenprogramms aufgewertet. Dementsprechend befindet sich bei dem Großteil der Gebäude die Fassade in einem guten Zustand.

Im westlichen, der Josef-Schregel-Straße zugewandten Straßenabschnitt häufen sich Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf. Hier stehen einige Gebäude, die große baubsubstanzielle Mängel aufweisen und zum Teil in einem ruinösen Zustand sind. Die Fassaden der gründerzeitlichen Objekte sind in diesen Fällen überformt und weisen teilweise zugemauerte Fenster und andere Mängel auf, z. B. kaputte Rollläden. Auch im Einmündungsbereich zur Schulstraße stehen einige Gebäude, die mittelfristigen Handlungsbedarf (Kategorie 4) erkennen lassen. In beiden Straßenabschnitten besteht ein deutlicher Investitionsstau. Unterstützt wird dieser Eindruck durch Erkenntnisse aus der Task Force-Arbeit, die Problemimmobilien für den Straßenzug belegt.

Stadtbild

Der südliche Teil der Josefstraße ist geprägt von gründerzeitlichen Wohngebäuden und alleearartigem Baumbestand. Die gut erhaltenen, in der Straßenflucht vollständig erhalten gebliebenen Gründerzeitgebäude geben der Straße einen hohen bauhistorischen Wert. Von der Josef-Schregel-Straße ausgehend befindet sich am Beginn der Josefstraße auf einer dreiecksförmigen Ausbuchtung ein kleiner „Quartiersplatz“ mit einem Kinderspielfeld, der teilweise jedoch vermüllt ist und die grundsätzlich positive Wirkung des öffentlichen Raums mindert.

Abschnitt Kirchstraße



Straßenzüge

- Kirchstraße



Bauzustand

Bei den Gebäuden in der Kirchstraße handelt es sich überwiegend um gründerzeitliche Wohnhäuser mit drei bis vier Vollgeschossen und überwiegend geringen bis moderaten baulichen Mängeln. Einzelne Immobilien weisen auch größere bausubstanzuelle Mängel wie brüchige Stuckleisten, fehlenden Putz oder eine improvisierte Haustür auf.

In einigen Immobilien der Kirchstraße stehen einzelne Wohneinheiten leer. Trotz der überwiegend nur geringen bis moderaten augenscheinlichen bausubstanzuellen Mängel hat die Stadt Düren auf Basis der Ergebnisse aus der Task Force Problemimmobilien bei zwei Häusern den Verdacht, dass es sich um Problemimmobilien handelt. Eine Immobilie wird gar als verwaorlost eingestuft. Ausgehend von der äußerst attraktiven städtebaulichen Situation ist ein Handlungsbedarf erkennbar, um dem Entstehen weiterer Problemimmobilien entgegenzuwirken.

Stadtbild

Das Bild der Kirchstraße ist von dem Zusammenspiel mit der imposanten Kirche St. Joachim geprägt, die eine weithin sichtbare Landmarke innerhalb des Stadtteils markiert. Das Ensemble aus einer nahezu homogenen Gründerzeitbebauung mit dem neogotischen Backsteinbau ist von großem bauhistorischem Wert und bestimmt in Kombination mit der Kirche St. Joachim als zentraler Ankerpunkt der Sichtachse das äußerst attraktive Stadtbild. Die niedrigkronigen Bäume an beiden Straßenseiten verstärken die Attraktivität dieses Teilabschnittes zusätzlich.

Abschnitt Alte Jülicher Straße



Straßenzüge

- Alte Jülicher Straße bis Hausnummer 54/67



Bauzustand

Bei den Gebäuden im Teilabschnitt der Alten Jülicher Straße bis zu den Hausnummern 63 – 75 handelt es sich überwiegend um gründerzeitliche Gebäude sowie Nachkriegsbauten der 1950er und 1960er Jahre. Vereinzelt Gebäude wurden in den 1970er Jahren errichtet.

Baualtersklasse und Bauzustand sind in diesem Teilabschnitt sehr heterogen. An der Ecke Alte Jülicher Straße/Josefstraße befinden sich zwei Immobilien, die in jüngerer Vergangenheit saniert wurden. Insgesamt dominieren jedoch vermüllte Innenhöfe, kaputte Eingangstüren, marode Fassaden und überfüllte Briefkästen das Straßenbild. Auch die Ergebnisse der Task-Force Problemimmobilien dokumentieren eine Konzentration problematischer Objekte in dieser Straße.

Vereinzelt weisen die Bauten nur moderate Substanzmängel auf, größtenteils liegen jedoch gravierende bauliche Mängel mit kurzfristigem bis dringendem Handlungsbedarf vor. Auffällig ist zudem die Häufung von Gebäuden, die z. B. aufgrund von Brandeinwirkungen in einem ruinösen Zustand sind und akuten Handlungsbedarf erkennen lassen. Insgesamt kann ein erheblicher Investitionsstau an den Gebäuden beobachtet werden, der die Wohnqualität in diesem Straßenabschnitt deutlich beeinträchtigt.

	Stadtbild Dieser Teilabschnitt der Alten Jülicher Straße ist geprägt von mehrgeschossigen Wohnhäusern in geschlossener Bauweise, teilweise mit gewerblicher Nutzung bzw. Ladenlokalen im Erdgeschoss. Die Ladenlokale befinden sich hauptsächlich im Teilabschnitt zwischen den Kreuzungen Josefstraße und Schulstraße. Hier kann eine auffällige Konzentration von Leerständen beobachtet werden, die auf die historische Bedeutung der Straße als Einkaufsstraße hindeutet. Der verbliebene Geschäftsbesatz besteht größtenteils aus Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels. Die erheblichen baulichen Mängel sowie die auffälligen Lücken im Geschäftsbesatz führen im Ergebnis zu einer deutlichen Beeinträchtigung des Stadtbilds und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.
--	---

Abschnitt Neue Jülicher Straße



Straßenzüge

- Neue Jülicher Straße bis Hausnummer 56/47

Bauzustand



Dieser Teilabschnitt der Neuen Jülicher Straße ist durch einen dichten drei- bis viergeschossigen gründerzeitlichen Gebäudebestand geprägt, der stellenweise durch Nachkriegsbauten der 1950er und 1960er Jahre ergänzt wird. Nördlich der Karlstraße wird gegenwärtig der Seniorenpark Carpe Diem an der östlichen Straßenseite errichtet. Der Seniorenpark bildet nicht nur eine sinnvolle funktionale Ergänzung der sozialen Infrastruktur in Nord-Düren, sondern schließt auch eine städtebaulich markante Baulücke auf der gegenüberliegenden Seite des Nordparks.

Ähnlich wie in der Alten Jülicher Straße weisen die meisten Gebäude bausubstanzielle Mängel auf. Der Großteil der Gebäude ist bestenfalls im moderaten Zustand (Kategorie 3), und der Anteil der Objekte mit mittelfristigem bis dringendem Handlungsbedarf ist analog zur Alten Jülicher Straße deutlich erhöht. Die Substanzmängel der Gebäude zeigen sich mit kaputten Fenstern, offenen Wohnungstüren, abbröckelndem Putz sowie zugemauerten Dachfenstern. Zudem liegen in der Straße zwei Immobilien, die auf Basis der Erkenntnisse der Task Force Problemimmobilien als verwahrlost eingestuft werden.

Insgesamt wirkt dieser Abschnitt des Untersuchungsgebiets stark vernachlässigt und weist eine deutliche Trading-Down-Tendenz auf.

	Stadtbild Charakteristisch für diesen Straßenabschnitt ist ein ausgeprägter städtischer Funktionsmix aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben. Die Einzelhandelslage ist durch eine Konzentration von Anbietern aus dem Niedrigpreissegment sowie durch eine hohe Anzahl von Leerständen geprägt, die sich insbesondere im südlichen Straßenabschnitt konzentrieren. Im Kontrast zur östlich verlaufenden Alten Jülicher Straße wird die einheitliche Bauflucht entlang der Straße durch einige Baulücken sowie durch unmaßstäbliche eingeschossige Zweckbauten unterbrochen. Die Kombination aus baulichen Mängeln, einer wiederholten Unterbrechung der Straßenflucht, der hohen Leerstandsquote im Einzelhandel sowie der hohen Verkehrsbelastung beeinträchtigt massiv das Stadtbild und die Einkaufsatmosphäre dieser wichtigen Versorgungslage. Hinzu kommen architektonische Überformungen an einigen (historischen) Gebäuden und stellenweise überdimensionierte Werbeanlagen, wodurch die stadtbildprägende Wirkung vieler gründerzeitlicher Gebäude und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zusätzlich negativ beeinflusst werden.
--	--

Abschnitt Karlstraße



Straßenzüge

- Karlstraße



Bauzustand

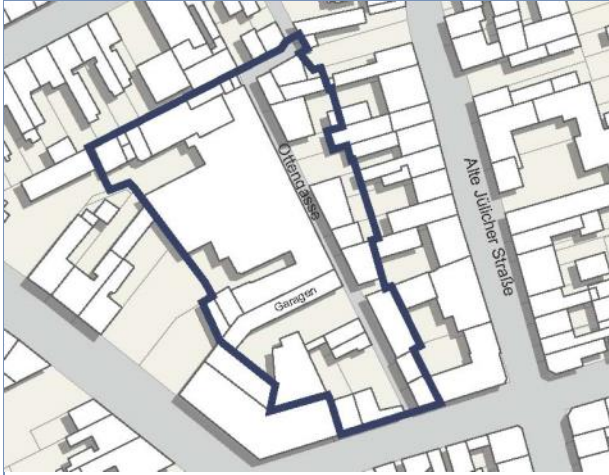
Die Karlstraße wird beidseitig von einer gründerzeitlichen Wohnbebauung mit teilweise gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss bzw. in den rückwärtigen Grundstücksbereichen gesäumt. Die Straße weist je nach Mikrolage moderate bis erhebliche bausubstanzuelle Mängel auf: So konzentrieren sich im östlichen Straßenbereich mehrere Wohngebäude mit dringendem Handlungsbedarf (Kategorie 5). Abgenutzte und überklebte Briefkästen weisen hier zudem auf eine fluktuierende und erhöhte Belegung einzelner Immobilien hin. Kaputte Eingangstüren und Fenster, bröckelnder Putz, offenstehende Eingangstüren, vermüllte Innenhöfe sowie Leerstände von Wohneinheiten untermauern den dringenden Handlungsbedarf.

Darüber hinaus liegen in der Straße mehrere Objekte, die im Rahmen von Ortsbegehungen der Task Force Problemimmobilien als verwahrlost eingestuft wurden. Hier besteht der Verdacht auf Problemimmobilien. Insgesamt ist qualifizierter Handlungsbedarf erkennbar, um eine Stabilisierung dieser potenziell attraktiven Wohnlage unweit der Kirche St. Joachim erreichen zu können.

Stadtbild

Die Karlstraße ist geprägt durch die gründerzeitliche Bebauung mit stadtbildprägender Wirkung. Jedoch bedingen auffällige Leerstände und die bausubstanzuellen Mängel der Häuser einen schlechten und verwahrlosten Gesamteindruck der Straße. Die Ladenlokale einiger Immobilien sind durch Wohneinheiten ersetzt worden, wobei eine Überformung der eigentlichen Bausubstanz erfolgt ist, die dem bauhistorischen Wert der Gebäude nicht entspricht. Dies unterstreicht den vernachlässigten Eindruck der Straße.

Abschnitt Ottensgasse



Straßenzüge

- Ottensgasse



Bauzustand

Die Ottensgasse wird von Hinterhöfen gründerzeitlicher Bebauung, Backsteingewerbeshallen, Nachkriegsbauten der 1950er und 1960er Jahre sowie Mauern zur Grundstückseinfriedung gesäumt. Die Bausubstanz der überwiegenden Zahl der Gebäude erfordert einen kurzfristigen bis akuten Handlungsbedarf. Dies zeigt sich in zugemauerten Fenstern, brüchigen und instabilen Mauern sowie in mehreren ruinösen Immobilien.

Die rückwärtige Lage der Gasse, die leerstehenden Ruinen, zugemauerte Fenster und zahlreiche Garagen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke entlang der Alten und Neuen Jülicher Straße sorgen dafür, dass die Gasse einer mangelhaften sozialen Kontrolle unterliegt. Sie wird daher auch für Müllablagerungen genutzt.



Stadtbild

Die Ottensgasse ist ein Verbindungsweg zwischen der Schulstraße und Karlstraße. Es handelt sich dabei um eine schmale Gasse, die nur – von der Neuen Jülicher Straße ausgehend – im ersten Drittel bis zu einem Garagenstellplatz auf der linken Seite mit einem Pkw befahrbar ist. Aufgrund der zum Teil ruinösen Bausubstanz, des schmalen Zuschnitts der Gasse, den heruntergekommenen Häusern mit teils zugemauerten Fenstern und einer besonders prägnanten Hausruine hinterlässt die Ottensgasse als nicht vollständig erschlossene öffentliche Straße einen sehr negativen und verwahrlosten Gesamteindruck. Hier ist akuter Handlungsbedarf offensichtlich.



Abschnitt Josef-Schregel-Straße



Straßenzüge

- Josef-Schregel-Straße Hausnr. 60 – 70/39 – 61



Bauzustand

Die Josef-Schregel-Straße von der Fritz-Erler-Straße bis zur Kreuzung der Straßen Alte Jülicher Straße/Neue Jülicher Straße ist von drei- bis viergeschossigen, gemischt genutzten Nachkriegsbauten dominiert, die vereinzelt durch gründerzeitliche Objekte und Gebäude aus den 1980er und 1990er Jahren ergänzt werden. Die Bausubstanz der Gebäude weist größtenteils keinen akuten Handlungsbedarf auf und ist in einem guten bis moderaten baulichen Zustand (Kategorie 3).



An der Einmündung in die Eisenbahnstraße steht darüber hinaus mit dem städtebaulich prägnanten Verwaltungsgebäude des Wasserverbands Eifel-Rur aus den 2000er Jahren eines der wenigen neueren Gebäude von Nord-Düren in der Josef-Schregel-Straße.



Stadtbild

Die Straße bildet den südlichen Eingangsbereich des Stadtteils und weist ein heterogenes Stadtbild auf. An der Ecke Josef-Schregel-Straße/Fritz-Erler-Straße steht ein großer, markanter Bürokomplex aus den 2000er Jahren, der den Gebietsauftakt in städtebaulicher Hinsicht prägt. Im weiteren Straßenverlauf liegt auf der westlichen Straßenseite, über Parkplätze abgerückt, eine große gewerblich genutzte Fläche. Die hier ansässigen Einzelhandelsbetriebe fallen aufgrund ihrer deutlich zurückgesetzten Lage und ihrer baulichen Ausführung als eingeschossige Zweckbauten klar aus dem städtebaulichen Rahmen des näheren Umfelds, der größtenteils durch drei- bis viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser geprägt ist.

An der Ecke Josefstraße/Josef-Schregel-Straße befindet sich der Ereğli-Platz, der als eine Art Zentrum für den Stadtteil fungieren könnte, jedoch zu wenig Aufenthaltsqualität aufweist. Dies liegt zum einen an einer fehlenden Außengastronomie der angrenzenden Cafés oder Bäckereien, zum anderen an den Spuren, die bspw. Autofahrer an den Betonwürfeln hinterlassen, die den Platz abgrenzen. Der insgesamt wenig pflegliche Umgang mit der freiraumplanerischen Gestaltung des Platzes und der starke und unübersichtliche Verkehr verhindern, dass sich hier ein zentraler, identitätsstiftender Platz entwickeln kann. Auf der gegenüberliegenden Seite wird die Josef-Schregel-Straße zudem von einfachen Mauern gesäumt, die dahinter liegende gewerbliche Brachflächen einfassen und die einheitliche Bauflucht entlang der Straße unterbrechen. Hier mangelt es an einer städtebaulichen, konturgebenden Fassung des Straßenraums. Trotz dieser städtebaulichen Defizite ist der Platz belebt, und viele Fußgänger queren in diesem Bereich die Josef-Schregel-Straße, um zu den Einzelhandelsgeschäften beiderseits der Straße zu gelangen.

Abschnitt Am Nordpark und Malteserstraße



Straßenzüge

- Am Nordpark
- Malteserstraße

Bauzustand

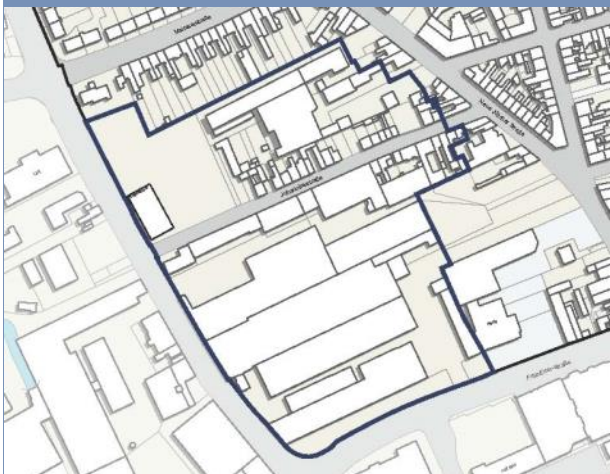
Die Malteserstraße und die Straße Am Nordpark sind von Wohngebäuden geprägt. Vereinzelt finden sich gewerbliche Nutzungen. Die Bausubstanz der Häuser befindet sich in einem moderaten bis guten Zustand. Jedoch stehen in der Malteserstraße einige Wohneinheiten leer.

Während die Gebäude auf der Südseite der Malteserstraße überwiegend aus der Gründerzeit stammen, wurde die Wohnbebauung auf der Nordseite vermutlich in den Nachkriegsjahren errichtet und in jüngerer Vergangenheit umfassend modernisiert. Der überwiegend gute bauliche Zustand und die sichtbaren Modernisierungsarbeiten an einer Vielzahl der Bestände lassen auf eine intakte Wohnlage ohne akuten Handlungsbedarf schließen.



	Stadtbild Die Straßenzüge der Malteserstraße und der Straße Am Nordpark sind von gründerzeitlichen Bauten, Nachkriegsbauten sowie Bauten der 1970er Jahre geprägt. Insbesondere der zweigeschossige historische Gebäudebestand mit tiefen Grundstückspartzen und Privatgärten auf der Südseite der Malteserstraße bildet eine attraktive, stadtbildprägende Bebauung. Auf der nördlichen Seite der Malteserstraße säumen Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise mit Gärten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen den Straßenraum. Richtung Nordpark lockert sich die Bebauungsstruktur zunehmend auf. Entlang der Straße Am Nordpark stehen zwei sechsgeschossige Mehrfamilienhäuser mit großzügigen Frei- bzw. Grünflächen. Die Malteserstraße und die Straße Am Nordpark hinterlassen insgesamt einen ordentlichen und gepflegten Gesamteindruck. Allerdings ist der Straßenraum der Malteserstraße überdimensioniert, sodass sie als Verbindungsstraße zwischen der Veldeener Straße und der Neuen Jülicher Straße relativ stark befahren ist.
--	---

Abschnitt Johanniterstraße/Veldener Straße



Straßenzüge

- Johanniterstraße
- Veldener Straße Hausnr. 52 – 56



Bauzustand

Dieser Teilabschnitt weist eine heterogene Struktur im Hinblick auf Bauzustand und städtebauliche Struktur auf. Die Bausubstanz einiger Gebäude in der Johanniterstraße ist in einem schlechten Zustand. Zwei Gebäude weisen Brandschäden und Leerstände auf und lassen einen akuten Handlungsbedarf erkennen (Kategorie 6). Teilweise sind die Eingangsbereiche der Häuser stark verschmutzt, Türen stehen offen, und Briefkästen sind überfüllt. Für mehrere Immobilien besteht kurzfristiger Handlungsbedarf.



Auch die Bebauung im Blockinnenbereich Malteserstraße/ Neue Jülicher Straße/Johanniterstraße/Veldener Straße weist mitunter deutliche bauliche Mängel auf. Dies trifft in besonderem Maße auf die großflächigen gewerblich genutzten Hallen zu. Für diese Lage besteht dringender Handlungsbedarf.



Entlang der Fritz-Erler- und Veldener Straße erstrecken sich großflächige, mitunter denkmalgeschützte gewerbliche Hallenkomplexe der ansässigen produzierenden Gewerbebetriebe. Zwar lassen hier vereinzelte Gebäude mittelfristigen Handlungsbedarf erkennen. Insgesamt sind die Gewerbeimmobilien in diesem Bereich jedoch in einem guten bis moderaten baulichen Zustand. Dringender Handlungsbedarf ist hier nicht erkennbar.

	Stadtbild Die Johanniterstraße weist eine heterogene Baustruktur auf. Bei dem überwiegenden Teil der Häuser handelt es sich um gründerzeitliche Bauten. Ein Teil der Gebäude besteht aus Nachkriegsbauten der 1950er und 1960er Jahre. Im Nahbereich der Neuen Jülicher Straße dominieren beiderseits der Straße Wohngebäude, deren Erdgeschosszonen zum Teil gewerblich genutzt werden. Im weiteren Verlauf der Straße in Richtung Veldener Straße werden diese auf südlicher Seite von teilweise leerstehenden Gewerbeimmobilien abgelöst. Im Blockinnenbereich zwischen Malteserstraße/Neue Jülicher Straße/Johanniterstraße/Veldener Straße liegen ein großes gewerblich genutztes Areal sowie ein weitläufiger, größtenteils ungenutzter Parkplatz eines ansässigen Betriebs. Mehrere Baulücken unterbrechen die straßenbegleitende Bauflucht und werden als Stellplätze oder zum An- und Verkauf von Automobilen genutzt. Aufgrund der teilweise schwerwiegenden bausubstanziellen Mängel, der Leerstände sowie der Müllablagerungen im Straßenraum ist das Straßenbild der Johanniterstraße deutlich negativ geprägt.
--	---

Zwischenfazit

Bereits im Rahmen erster Vor-Ort-Begehungen wurde deutlich, dass sich die Teilräume mit einem dringenden Sanierungsverdacht auf den Kernbereich von Nord-Düren konzentrieren. Dieser erste Eindruck wird durch die Erkenntnisse aus der Bauzustandskartierung untermauert: Im Ergebnis häufen sich Gebäude mit deutlichen bis schwerwiegenden baubsubstanziellen Mängeln im gesamten Kernbereich, wobei insbesondere das „Dreieck“ Karlstraße/Alte Jülicher Straße/Neue Jülicher Straße negativ hervortritt. Ein weiterer Schwerpunkt sanierungsbedürftiger Gebäude kristallisiert sich in der Johanniterstraße, der Schulstraße sowie in Teilbereichen der Josefstraße heraus (s. Abb. 46). Ein hoher Anteil der Gebäude mit mittelfristigem (Kategorie 4) und dringendem Handlungsbedarf (Kategorie 5) entfällt dabei auf historische, gründerzeitliche Bausubstanz mit stadtbildprägender Wirkung. Lediglich einzelne Mikrolagen wie bspw. die Bebauung entlang der Malteserstraße oder der Straße Am Nordpark lassen keinen qualifizierten Handlungsbedarf erkennen.

Der oftmals schlechte bauliche Zustand betrifft nicht nur die straßenseitigen Hauptgebäude; auch an den Haupt- und Nebengebäuden in den stark versiegelten Blockinnenbereichen sind zum Teil deutliche Mängel erkennbar. Entlang der Ottensgasse ist die rückwärtige Bebauung der Alten Jülicher Straße bspw. zum Teil in einem ruinösen, abbruchreifen Zustand. Aber auch andere Straßenzüge wie z. B. Karlstraße oder Neue Jülicher Straße weisen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Haupt- und Nebengebäude mit erheblichen Baumängeln auf. Dies betrifft z. B. die großflächigen Gewerbehallen der Fa. Brück nördlich Johanniterstraße/östlich Neue Jülicher Straße. Der schlechte Bauzustand der Nebenanlagen bzw. -gebäude geht dabei zumeist mit dem baulichen Zustand der Hauptgebäude einher.

Die gutachterliche Einschätzung auf Basis der Bauzustandskartierung ist darüber hinaus durch die Erkenntnisse der Task Force Problemimmobilien belegt. In zahlreichen, als kritische Bereiche identifizierten Straßenzügen liegen Objekte, die als Problemimmobilien eingestuft werden und damit die Qualität des gesamten Wohnumfelds herabsetzen.

Abbildung 46: Bauruine in der Ottensgasse

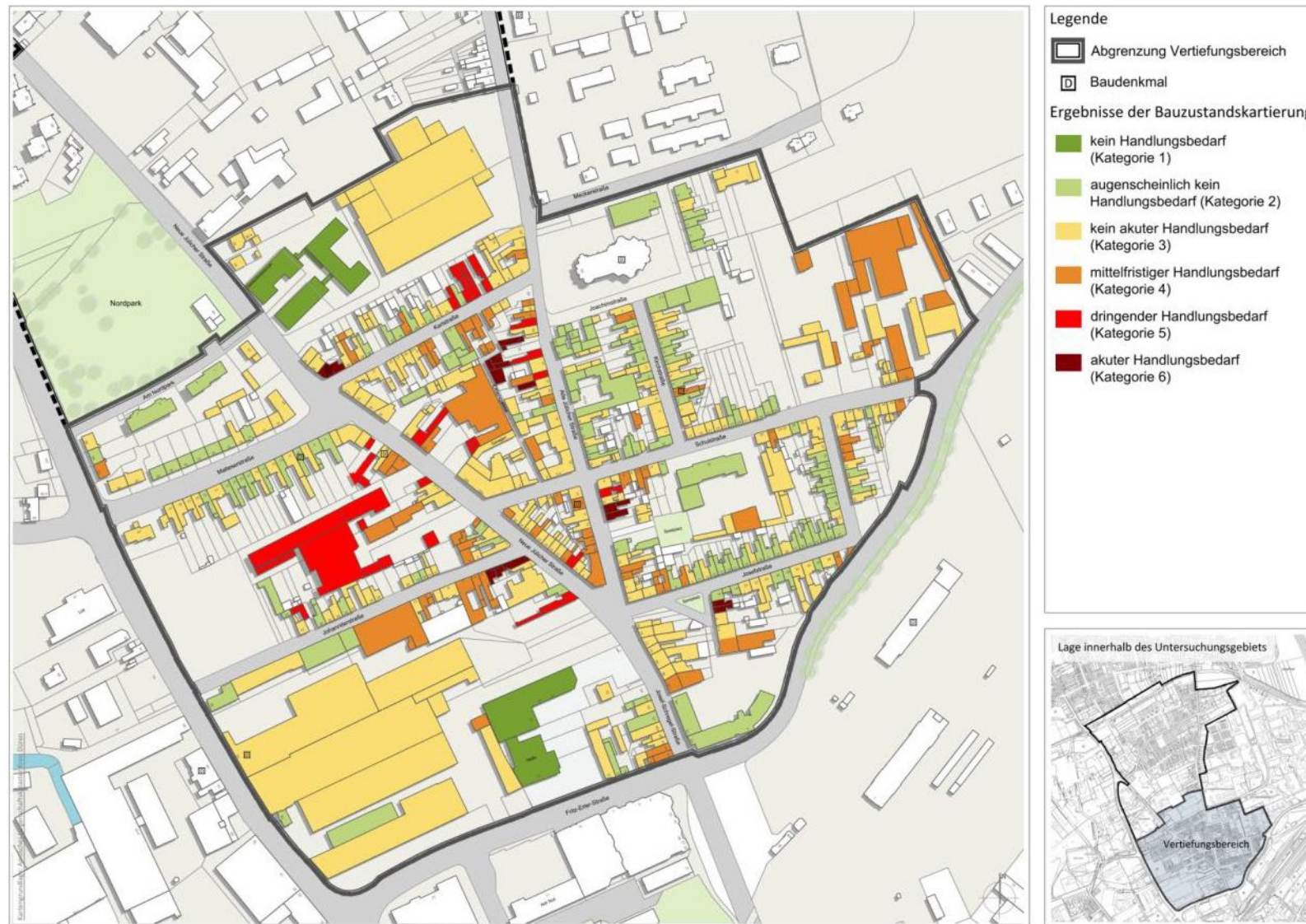


Unterlassene Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an einem Großteil des Gebäudebestands im Kernbereich werten das Erscheinungsbild Nord-Dürens in aller Konsequenz stark ab. Nicht nur aus Gründen der Stadtbildpflege, sondern auch zur Sicherung der Wohnfunktion, der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Stadtteil ist die Aufwertung der sanierungsbedürftigen (historischen) Bausubstanz in den identifizierten Problembereichen zur nachhaltigen Sicherung des innerstädtischen Wohnstandorts Nord-Düren dringend notwendig.

Anders als im Kernbereich ist der bauliche Zustand der Gebäude in den nördlichen Wohngebieten deutlich besser. Abgesehen von einzelnen Gebäuden bzw. Mikrolagen überwiegen hier eindeutig Immobilien mit geringen baubsubstanziellen Mängeln. Dieser Abschnitt hat überwiegend den Charakter einer intakten, ruhigen Wohnlage mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau, was sich auch in dem erheblich besseren baulichen Zustand der Gebäude widerspiegelt.

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über den baulichen Zustand der Gebäude im detaillierter betrachteten Kernbereich.

Abbildung 47: Ergebnisse der Bauzustandskartierung nach äußerem Erscheinungsbild



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster Kreis Düren, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



5.2.2 Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten

Paragraph 136 Abs. 3 Nr. 1d zielt auf schädliche bzw. negative Auswirkungen ab, die sich durch das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ergeben. In beplanten Bereichen nach § 30 BauGB und im sogenannten unbeplanten Innenbereich mit einheitlicher Gebietsstruktur nach § 34 Abs. 2 BauGB sind die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) maßgeblich.

Einzelhandelsbetriebe, zentrenergänzende Nutzungen sowie sonstige Gewerbebetriebe sind im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich in Ladenzeilen im Erdgeschoss verortet. Versicherungen, Arztpraxen, soziale Einrichtungen etc. befinden sich auch in den Obergeschossen. Mehrheitlich dominiert in den Obergeschossen jedoch die Wohnnutzung. Eine Ausnahme bilden die gewerblichen Strukturen im östlichen Abschnitt der Schulstraße sowie südlich der Johanniterstraße. Ausgenommen von einzelnen, vermutlich betrieblichen Wohngebäuden sind hier nahezu ausschließlich gewerbliche Betriebe angesiedelt.

Eine Mischung von Wohnnutzung und Arbeitsstätten kommt insbesondere in der Josef-Schregel-Straße, der Alten/Neuen Jülicher Straße sowie in der Johanniterstraße zum Tragen. Entlang der Josef-Schregel-Straße und dem südlichen Abschnitt der Neuen Jülicher Straße besteht ein stellenweise dichter Besatz an Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden (gastronomischen) Nutzungen in den vorhandenen Ladenlokalen. Darüber hinaus befinden sich in vielen Blockinnenbereichen des Kernbereichs gewerblich genutzte Höfe (Kleingewerbe).

Entsprechend der historischen Bedeutung von Nord-Düren als Produktionsstandort ist das Untersuchungsgebiet darüber hinaus auch durch ein Nebeneinander von Wohnnutzungen und produzierenden Gewerbebetrieben geprägt. Dies betrifft insbesondere die Wohn- und Mischbebauung entlang der Neuen Jülicher Straße und der Johanniterstraße. Speziell das gewerblich genutzte Areal entlang der Fritz-Erler- und Veldener Straße im Südwesten des Untersuchungsgebiets wird dabei auch von emittierenden Betrieben belegt. Von einem unverhältnismäßigen Störgrad im Sinne schädlicher

Umwelteinwirkungen ist nach Lage der Dinge jedoch nicht auszugehen. Die emittierenden Betriebsbereiche liegen größtenteils in einiger Entfernung zu den Wohnnutzungen und sind im Übrigen zum Teil durch Bürogebäude (z. B. im westlichen Abschnitt der Johanniterstraße) von den schutzbedürftigen Nutzungen abgeschirmt. Die betroffenen Wohnnutzungen liegen darüber hinausgehend in Bereichen, die im Bebauungsplan Nr. 1/357 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt sind und dementsprechend einen geringeren Schutzniveau als bspw. reine Wohngebiete besitzen.

Zwischenfazit

Insgesamt betrachtet führt die vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten nach den Maßgaben der Baunutzungsverordnung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der im Untersuchungsraum wohnhaften und arbeitenden Personen und geht auch konform mit den planungsrechtlichen Festsetzungen. Die an die Standorte produzierender Unternehmen angrenzenden Grundstücke sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/357 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Es ist zwar davon auszugehen, dass die ansässigen Betriebe auf Grund des Lieferverkehrs und durch Produktionsmechanismen störend auf die Wohnnutzung wirken können, ein akuter Handlungsbedarf aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist aber nicht erkennbar, solange das Nutzungsgefüge nicht verändert wird. Bei Neubau- und Umnutzungsprojekten (insbesondere an der Neuen Jülicher Straße und der Johanniterstraße) müssen jedoch Lösungen zur Konfliktvermeidung gefunden werden.

5.2.3 Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand

Im Kernbereich besteht eine in weiten Teilen geschlossene, meist drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung, die sich bis auf wenige Ausnahmen hinsichtlich der Höhenentwicklung und der baulichen Dichte von den nördlichen Wohngebieten abhebt. 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, die teilweise noch historische Zuschnitte aufweisen, ist im rückwärtigen Grundstücksbereich entweder überbaut

oder versiegelt. In vielen Fällen wird hierbei eine misch- bzw. kerngebietstypische Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 1,0 erreicht. Aufgrund der hohen Verdichtung haben die Blockinnenbereiche im Kernbereich in vielen Fällen keinen bzw. einen äußerst geringen Freizeit- und Nutzwert für die Bewohner.

Im Kontrast zum Kernbereich sind die Grundstücke in den nördlichen Wohngebieten deutlich weniger versiegelt. Entsprechend ihrer überwiegenden Wohnfunktion ist der Anteil privat nutzbarer Freiflächen in diesen Bereichen höher. So verfügt bspw. die Wohnbebauung entlang der Lauscherstraße über großzügige Grün- und Spielflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Potenzialflächen

Trotz der hohen baulichen Dichte weist der Kernbereich von Nord-Düren einige städtebauliche Potenzialflächen auf, deren standortgerechte Neuordnung erhebliche Impulswirkung für eine Aufwertung des Stadtteils haben kann (s. Abb. 47).

Abbildung 48: Größere städtebauliche Potenzialflächen im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster Kreis Düren, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Blockinnenbereich der Malteserstraße/Neuen Jülicher Straße/Johanniterstraße/Veldener Straße liegt der Altstandort der Fa. Brück. Während ein Großteil der Produktion bereits an den Standort Veldener Straße verlegt worden ist, befinden sich Verwaltung und Schweißerei noch am alten Standort an der Neuen Jülicher Straße. Perspektivisch

plant das Unternehmen jedoch die Aufgabe des Altstandorts und eine vollständige Umsiedlung an die Veldener Straße. Damit ergeben sich auf dem derzeit gewerblich genutzten Areal bedeutende Potenziale für eine Neuordnung, die auch hinsichtlich ihres Emissionsgrads besser auf die umliegende Wohn- und Mischbebauung abgestimmt ist.

Auf der Gewerbefläche Alte Jülicher Straße 67 ist derzeit ein großflächiger Logistikbetrieb mit Lager- und Kühlhalle untergebracht. Die derzeitige Bebauung stellt nicht nur eine städtebauliche Zäsur zur geschlossenen Bebauung entlang der Alten Jülicher Straße dar. Auch die rein gewerbliche Nutzung der Fläche durch einen Logistik- bzw. Speditionsbetrieb unmittelbar angrenzend an den Seniorenpark Carpe Diem und die Wohnbebauung entlang der Karlstraße stellt vor dem Hintergrund des Trennungssatzes aus § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) eine nicht zielführende Lösung dar. Im Zuge der Maßnahmenkonzeption sollte daher die Möglichkeit einer Neuordnung des Geländes in den Blick genommen werden.

Der östliche Abschnitt der Schulstraße bildet mit seinen ungeordneten gewerblichen Strukturen einen klaren Bruch zum einheitlichen Straßenbild im Quartier und offenbart Potenziale für eine städtebauliche Neuordnung. Analog zur vorab beschriebenen Potenzialfläche an der Alten Jülicher Straße stellen die ansässigen gewerblichen Betriebe in direkter Nachbarschaft zur Wohnnutzung keine standortgerechte Lösung dar, und auch der schlechte Bauzustand einer Vielzahl der vorhandenen Gebäude untermauert den Bedarf einer städtebaulichen Umstrukturierung.

Der Straßenraum der Josef-Schregel-Straße bildet den Gebietsauftakt des historischen Zentrums von Nord-Düren. Die fehlende räumliche Fassung und die gestalterische Vernachlässigung der westlichen Straßenseite beeinträchtigen das urbane Zentrum des Stadtteils. Mit der belebten Ostseite offenbart der Raum deutlich ein ungenutztes städtebauliches Potenzial. Zukünftig sollte der Gebietsauftakt daher eine bauliche Fassung an der Westseite erhalten und in diesem Zuge ein Konzept zur funktionalen Ergänzung des Quartierszentrums ausgearbeitet werden.

Zwischenfazit

Die Innenhöfe der straßenbegleitenden Bebauung im Kernbereich sind oftmals stark versiegelt und erreichen nicht selten eine kerngebietstypische Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 1,0. Aufgrund der hohen Versiegelung der rückwärtigen Grundstücksbereiche und dem damit einhergehenden geringen Freiflächenanteil verfügen viele Grundstücke im Kernbereich lediglich über einen geringen Freizeitwert für die Wohnbevölkerung. Dieser Umstand ist angesichts der wichtigen Bedeutung von Nord-Düren als innerstädtischer Wohnstandort kritisch zu sehen und offenbart Handlungsbedarf.

Für einige Grundstücke im Untersuchungsraum, die zurzeit unbebaut sind oder aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung als städtebaulich unangemessen angesehen und als Potenzialflächen benannt werden, sollten die Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung weiterverfolgt werden.

5.2.4 Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen

Verkehrsbedingte Emissionen

Gemäß des städtischen Lärmaktionsplans und des städtischen Luftreinhalteplans ist für das Untersuchungsgebiet nicht von verkehrlich bedingten Grenzwertüberschreitungen für Lärm- und Luftschadstoffe auszugehen.

Feinstaub (PM 10 und PM 2,5) und etwaige gesetzliche Grenzwertüberschreitungen sind gemäß Luftreinhalteplan im Stadtgebiet nicht im Grenzwert überschreitendem Umfang vorhanden. Die ehemalige Grenzwertüberschreitung bzgl. Stickstoffdioxiden (NO_x) am einzigen Dürener Hotspot in der Euskirchener Straße ist nach den getroffenen Infrastrukturmaßnahmen seit 2019 nicht mehr existent. Grenzwertüberschreitungen können gemäß der o. g. Pläne sowie der Berechnungen und Messungen durch das zuständige Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW in Düren demnach ausgeschlossen werden.

Im Lärmaktionsplan sind nur klassifizierte Straßen ab ca. 8.000 Fzge/d enthalten, bei 50 km/d liegen dann in der Regel Überschreitungen vor. Da die Straßen nicht klassifiziert sind, liegen hier keine konkreten Werte vor. Da die Verkehrsbelastungen

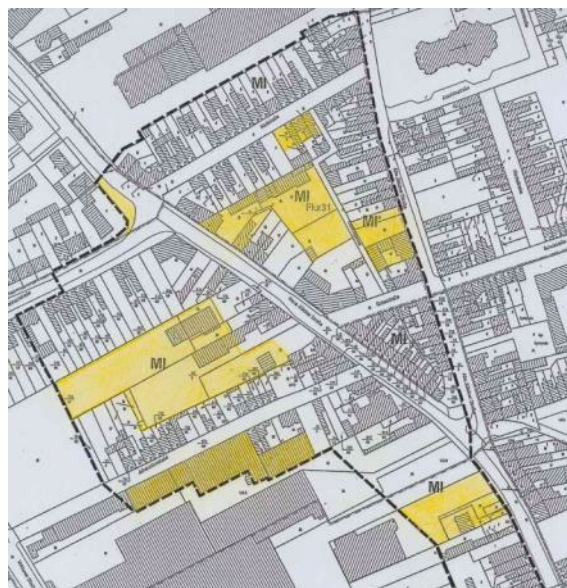
mit ca. 3.000 Fzge/d nördlich und 6.400 Fzge/d südlich des Ereğli-Platzes deutlich unterhalb dieser Schwelle liegen, ist nicht von einer Überschreitung auszugehen.

Altlasten, Bodenschutz Wasserwirtschaft, und Artenschutz

Im Untersuchungsgebiet liegen zahlreiche Altstandorte mit Verdacht auf Altlasten (siehe Altlastenverdachtskataster), außerdem bodenbelastungsrelevante aktuelle Betriebe. Vor dem Kauf von Immobilien durch die Stadt Düren sollte eine Altlastenanfrage bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren und beim Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Umwelt, der Stadt Düren gestellt werden.

Dies betrifft unter anderem die gewerblich genutzten Grundstücke im westlichen Abschnitt der Johanniterstraße und den historischen Betriebsstandort der Fa. Brück im Blockinnenbereich Maltestersstraße/Neue Jülicher Straße/Johanniterstraße/Veldener Straße. Darüber hinaus sind einige Grundstücke an der Josef-Schregel-Straße und der Neuen Jülicher Straße als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Auch im Blockinnenbereich Karlstraße/Alte Jülicher Straße/Neue Jülicher Straße besteht für drei – zum Teil zu Wohnzwecken genutzte – Grundstücke eine entsprechende Kennzeichnung.

Abbildung 49: Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Untersuchungsgebiets (gelb markiert)



Quelle: Stadt Düren

Auf den Altlastenverdachtsflächen sind im Zuge einer etwaigen Neubebauung der Grundstücke detaillierte Bodenuntersuchungen und ggf. Bodensanierungen vorzunehmen.

Bei der Umsetzung von Neubauvorhaben im Untersuchungsgebiet müssen ggf. wasserwirtschaftliche Belange, wie z. B. teilweise flurnaher Grundwasserstand und Niederschlagswasserbeseitigung, beachtet werden.

Bei konkreten Sanierungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet sind die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz zu beachten, die u. a. für alle europäisch geschützten Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Einwirkungen von Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden insgesamt zwei Vergnügungsstätten (Spielotheken, Wettbüros) dokumentiert, die entlang der Josef-Schregel-Straße und Neuen Jülicher Straße liegen. Mikrolagen mit einer Konzentration von Vergnügungsstätten konnten nicht festgestellt werden. Um der Gefahr von „Trading-down-Effekten“ mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Funktion des näheren Umfelds entgegenzuwirken, hat die Stadt Düren im Jahr 2007 den bereits erwähnten Bebauungsplan Nr. 1/357 aufgestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, textlich festgesetzt.

Zwischenfazit

Das überwiegende Tempolimit von 50 km/h entlang der Neuen Jülicher Straße sorgt in den eng bebauten und stark von Fußgänger*innen frequentierten Bereichen für Konfliktsituationen. Zur Steigerung

der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sollten hier Möglichkeiten zur Verkehrsberuhigung in Betracht gezogen werden, z. B. die durchgängige Ausweisung von Tempo 30 auf der Josef-Schregel-Straße und der Neuen Jülicher Straße innerhalb des Sanierungsgebiets.

5.2.5 Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten

Aufgrund der Größe des Untersuchungsgebiets und der Erhebungsmethode lassen sich lediglich Annahmen hinsichtlich der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten treffen. Es ist davon auszugehen, dass sich in den stark überbauten Bereichen mit rückwärtigen Nebenhäusern im Kernbereich von Nord-Düren die Bebauung gegenseitig verschattet. So ist bspw. im Bereich der Karlstraße offensichtlich, dass die Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen teilweise eine schlechte Belichtungssituation aufweist.

Zur Beurteilung der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen bedarf es einer detaillierteren Betrachtung der einzelnen Gebäude sowie einer konkreten Eigentümer- und Mieteransprache. Handlungsbedarfe lassen sich daher nicht nennen.

Ergebnisse der Task Force Problemimmobilien

Wie bereits erwähnt, ist die im Jahr 2017 gegründete Task Force Problemimmobilien in begründeten Fällen dazu ermächtigt, ordnungsbehördlich gegen Miet- und Investitionsgebaren vorzugehen, welches Mieter unzumutbaren Wohnverhältnissen aussetzt. Die Task Force überprüft Wohnverhältnisse auf ihre formale Legalität sowie Wohnraumqualitäten und -quantitäten.

Die Hausbegehungen der Task Force innerhalb der vergangenen drei Jahre haben mehrfach rechtswidrige Wohnverhältnisse offenbart, die den im Baugesetzbuch verankerten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eindeutig widersprechen. So haben Begehungen in der Alten Jülicher Straße, der Neuen Jülicher Straße, der Karlstraße, der Schulstraße, der Josefstraße und der Kirchstraße wiederholt bauordnungsrechtliche Mängel (u. a. fehlender Brandschutz, fehlender zweiter Rettungsweg) sowie zum Teil eine massive Überbelegung der Wohneinheiten offenbart. Die Ergebnisse belegen die eingangs beschriebene Be-

wirtschaftungspraxis in einigen Mikrolagen des historischen Kernbereichs und verdeutlichen den akuten Handlungsbedarf im Hinblick auf das Thema Problemimmobilien.

5.2.6 Zugänglichkeit der Grundstücke, vorhandene Erschließung

Die Grundstücke innerhalb des Untersuchungsraums sind durch die klare Erschließungsstruktur gut über die öffentlichen Straßen erschlossen. Sowohl im Kernbereich als auch in den nördlichen Wohngebieten ist die Erschließung der Grundstücke über Haupt- und Nebenstraßen sowie ergänzende Wohnwege überwiegend gesichert.

Eine Ausnahme hiervon bildet die derzeitige Ausgestaltung der Ottensgasse. Diese stellt nicht nur einen problematischen, unkontrollierten Sozialraum dar (s. Kapitel 5.3.3). In ihrer aktuellen baulichen Ausführung von rund 4,4 m Breite ist die Straße nach aktuell gültigen Standards darüber hinausgehend für eine Erschließung der anliegenden Wohngebäude und Garagen nicht ausreichend dimensioniert.

5.2.7 Energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung

Seit der sog. Innenentwicklungsnovelle des BauGB aus dem Jahr 2013 sind als zusätzliche Kriterien für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets die energetische Beschaffenheit sowie die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu berücksichtigen. Der Wortlaut „allgemeine Anforderungen“ meint in diesem Zusammenhang, dass bei der Bewertung ermittelter Mängel die einschlägigen Vorschriften bspw. das Energiefachrecht zugrunde zu legen sind.

Statistische Daten zur energetischen Beschaffenheit bzw. Gesamtenergieeffizienz des Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet liegen im Rahmen der Projektbearbeitung nicht vor. Daher lassen sich auf Basis der durchgeführten Ortsbegehungen sowie auf Grundlage der Eigentümerbefragung lediglich Annahmen zur energetischen Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz treffen.

Im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen wurde ersichtlich, dass an Teilen des Gebäudebestands in jüngerer Vergangenheit Fassadendämmungen vorgenommen wurden. Dies betrifft vereinzelte Immobilien entlang der Josefstraße und im besonderen Maße jüngst sanierte Bestände auf der Nordseite der Malteserstraße. Aus der Eigentümerbefragung geht weiterhin hervor, dass mit rund 73 % die Investitionsquote im Kernbereich in Vergangenheit deutlich höher ausgefallen ist 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. 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.

Da keine Objektbegehungen durchgeführt wurden, können keine Aussagen zum Zustand der Heizungsanlagen bzw. Innendämmung der Dächer oder Fassaden des Gebäudebestands getroffen werden. Vor dem Hintergrund der festgestellten augenscheinlichen Baumängel bzw. dem offensichtlichen Investitionsstau an vielen Gebäuden im besonders problematischen Kernbereich ist nach Lage der Dinge jedoch davon auszugehen, dass speziell die Gebäude in diesem Teilraum des Untersuchungsgebiets mehrheitlich nicht die allgemeinen Anforderungen an die energetische Beschaffenheit bzw. Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden erfüllen.

Zwischenfazit

Zur Ermittlung der energetischen Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz des Gebäudebestands wurden keine statistischen Daten ausgewertet. Für eine dezidierte Beurteilung dieser Kriterien bedarf es daher einer detaillierteren Betrachtung einzelner Gebäude. Aufgrund der festgestellten baulichen Mängel im Kernbereich besteht jedoch Grund zu der Annahme, dass speziell in diesem Teilbereich ein größerer Handlungsbedarf herrscht als in den restlichen Abschnitten des Untersuchungsgebiets. Hierbei muss jedoch einschränkend berücksichtigt werden, dass insbesondere die Dämmung der Außenhülle von (denkmalgeschützten) historischen Gründerzeitgebäuden oftmals mit großem Aufwand verbunden ist und ggf. denkmalrechtlichen Belangen entgegensteht.

5.3 Funktionsmängel

5.3.1 Wohnen

Das Büro Schulten Stadt- und Raumentwicklung hat 2014 das Kommunale Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Düren aufgestellt. Das Konzept ist ein Steuerungsinstrument der Wohnungs-politik, das als Grundlage für den zielgerichteten Einsatz von Fördermitteln dient. Ziel des Handlungskonzepts ist es, den aktuellen Veränderungen auf dem Dürener Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Aus der Analyse der Bevölkerungsstruktur sowie des Wohnungsmarkts ergeben sich u. a. folgende Chancen für die Stadt Düren:

- Vielfältige Infrastrukturangebote, gute Lagequalitäten
- Langfristig stabile Nachfrage
- Angebotsmix, vielfältige Siedlungsstruktur

Die Analyse ergab für die Stadt Düren u. a. folgende Herausforderungen:

- Gebäudebestand weist Sanierungsbedarf auf
- Angebotsdefizite: kleine und innovative Wohnangebote
- Fehlende Investitionsanreize

Aus den Ergebnissen der Analyse ergeben sich drei wesentliche Ziele:

- Wohnqualität und Versorgungssicherheit erhalten
- Selbstständige Lebensführung sichern
- Private Akteure mobilisieren

Zur Erfüllung dieser Ziele wurden u. a. die nachstehenden Maßnahmen und Projekte vorgeschlagen:

- Ausbau mobiler Versorgungsangebote
- Quartierskonzepte und Quartiersmanagement
- Begleitung von Generationenwechseln durch Förderprogramme

Ergebnisse der städtebaulichen Analyse

Entsprechend der zentralen und verkehrsgünstigen Lage, dem umliegenden Nahversorgungsangebot sowie der vorhandenen sozialen Infrastruktur erfüllt das Untersuchungsgebiet Nord-Düren eine bedeutende Funktion als innerstädtischer Wohnstandort. An den Kernbereich grenzen die nördlichen Wohngebiete, und auch das historische Zentrum selbst ist

– mit Ausnahme einer ausgeprägten Mischnutzung entlang der Josef-Schregel-Straße und Neuen Jülicher Straße – in besonderem Maße durch drei- bis viergeschossige Wohnhäuser in dichter Blockrandbebauung geprägt. Die Gebäude mit ausschließlicher oder überwiegender Wohnnutzung sind nach augenscheinlicher Einschätzung im Rahmen der Bestandserhebung überwiegend in der Vorkriegszeit sowie den 1950er bis 1970er Jahren erbaut worden.

Die Ergebnisse der Bauzustandskartierung und der Task Force Problemimmobilien verdeutlichen, dass viele Gebäude ihrer Wohnfunktion aktuell nicht gerecht werden. Mit Ausnahme der Malteserstraße sowie der Straße am Nordpark weisen alle Straßenzüge des Kernbereichs zumindest abschnittsweise problematische Mikrolagen auf. So konnte eine Vielzahl an Gebäuden mit dringendem bis akutem Handlungsbedarf festgestellt werden, die zum Teil massive bauliche Mängel aufweisen. Die Erkenntnisse der Task Force weisen zudem klar auf bestehende Problemimmobilien im Quartier hin, die unter anderem durch Überbelegung oder erhebliche bauordnungsrechtliche Mängel charakterisiert sind.

Die historisch gewachsene Gemengelage von Wohnen und Gewerbe sorgt für eine gegenseitige Störung von Wohn- wie auch Gewerbefunktion. Das zeigt sich unter anderem auch an den leergefallenen oder untergenutzten Gewerbearealen im Untersuchungsgebiet.

Das Nachtleben am Ereğli-Platz verursacht bei der Bewohnerschaft ein Gefühl mangelnder Sicherheit am Wohnstandort. Dies belastet den Eingangsbereich in das Wohnquartier für Nachbarschaft und Gäste.

Der Innenblock Ottensgasse weist ebenfalls Sicherheitsmängel auf: hier fehlt jegliche soziale Kontrolle (fast nur Garagen oder Gebäuderückseiten ohne Fenster).

Insgesamt sind die Grundstücke häufig hoch verdichtet und versiegelt, aber dennoch nicht angemessen ausgenutzt. In Baulücken oder auf minder genutzten Gewerbegrundstücken hat sich eine auffällig hohe Anzahl an Gebrauchtwagenhändlern oder privaten Kfz-Abstellflächen angesiedelt (Johanniterstraße, Neue Jülicher Straße, Schulstraße).

Abbildung 50: Zerschlagene Eingangstür



Hinsichtlich der Wohnumfeldqualität bestehen im Untersuchungsgebiet deutliche Disparitäten. Während bspw. die Malteserstraße oder auch Teile der Josefstraße intakte Wohnlagen mit gepflegten Straßenräumen darstellen, weist das Wohnumfeld der übrigen Bereiche mitunter deutliche Defizite auf. Neben der erhöhten Verkehrsbelastung insbesondere entlang der Neuen Jülicher Straße wirkt der öffentliche Raum (Wege, öffentliche Plätze, Spielplätze) in weiten Teilen deutlich vernachlässigt. So häufen sich an vielen Stellen Müllablagerungen, und einige öffentliche Räume – wie z. B. der bestehende Spielplatz an der Alten Jülicher Straße – werden als Konsumplatz für Drogen missbraucht. Zudem sind auch die Blockinnenbereiche oftmals stark versiegelt und besitzen daher keinen bzw. bestenfalls eingeschränkten Freizeit- und Nutzwert für die Bewohner. In Kombination mit den augenscheinlichen bausubstanziellen Mängeln an zum Teil ruinösen Wohngebäuden ist die Wohnqualität im Quartier erheblich beeinträchtigt.

Neben ausreichenden Infrastrukturen für Kinder und Jugendliche gewinnen Infrastrukturen für Senioren aufgrund des demographischen Wandels auch im Untersuchungsgebiet Nord-Düren zunehmend

an Bedeutung. Bereits in zehn Jahren wird die Zahl der über 80-Jährigen im Stadtteil deutlich höher liegen. Aufgrund der kompakten baulichen Strukturen und dem bestehenden Nahversorgungsangebot verfügt insbesondere der historische Kernbereich grundsätzlich über gute Voraussetzungen, auch bei altersbedingt eingeschränkter Mobilität relativ unkompliziert am öffentlichen Stadtteilleben teilzunehmen. Aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur ist insgesamt jedoch davon auszugehen, dass der größte Teil der Wohnungen im Bestand nicht über eine altengerechte bzw. barrierefreie Ausstattung verfügt. Dementsprechend ist die baldige Fertigstellung der Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung Carpe Diem ein wichtiger infrastruktureller Baustein für den Stadtteil.

Zwischenfazit

Der Gebäudebestand innerhalb des Kernbereichs entstammt überwiegend der Gründerzeit und den 1950er bis 1970er Jahren. Aufgrund des Alters vieler Gebäude ist davon auszugehen, dass der Wohnungsbestand zum Großteil nicht altersgerecht ausgebaut ist. Der dokumentierte bauliche Zustand vieler Gebäude sowie die Erkenntnisse der Task Force Problemimmobilien deuten darüber hinaus klar darauf hin, dass viele Wohngebäude im historischen Zentrum Nord-Dürems aktuell nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht werden.

Darüber hinaus besitzen die rückwärtigen Grundstücksbereiche im Kernbereich aufgrund der starken Versiegelung lediglich eingeschränkten Nutzwert für die Bewohner. In Kombination mit dem stellenweise stark verschmutzten öffentlichen Raum sind die Wohnumfeldqualitäten in vielen Straßenzügen und im Ergebnis die zentrale Aufgabe des Untersuchungsgebiets als innerstädtischer Wohnstandort massiv beeinträchtigt.

5.3.2 Einzelhandelsstruktur

Der § 136 Abs. 3 Nr. 2b BauGB spricht einen wichtigen Aspekt der Funktionsmängelsanierung an. Gemäß Entwurf des städtischen Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2019 ist die Einzelhandelslage entlang der Josef-Schregel-Straße, der Neuen Jülicher Straße sowie der Alten Jülicher Straße bis auf Höhe der Schulstraße zukünftig Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Innenstadt. Damit erfüllt das Angebot im historischen Zentrum Nord-Dürems eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil und die umliegenden Siedlungsbereiche.

Obwohl die Einzelhandelslage Nord-Düren einen anderen Charakter als die Innenstadt aufweist, wird sie in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts dem Hauptzentrum zugeordnet. Das geschieht insbesondere vor dem Hintergrund einer geplanten Neustrukturierung des Bahnhofsareals. Durch die Einbeziehung soll zukünftig eine stärkere Verknüpfung zwischen der Innenstadt und Nord-Düren erfolgen. Gleichzeitig kann Nord-Düren durch die damit einhergehende sehr gute ÖPNV-Anbindung eine wichtige Versorgungsfunktion im gesamtstädtischen Kontext übernehmen.

Angebotsstruktur

Der Einzelhandelsstandort Nord-Düren zeichnet sich durch seine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ein gutes ergänzendes Infrastrukturangebot, die zentrale Lage im Stadtgebiet sowie durch vielfältige Angebote des täglichen Bedarfs aus. Dabei prägen der dm-Drogeriemarkt, KIK-Bekleidung und Netto-Markendiscount im Fachmarktzentrum an der Josef-Schregel-Straße das Einzelhandelsangebot. Abgesehen davon ist das Versorgungsangebot überwiegend kleinteilig gegliedert und unterscheidet sich vom restlichen Hauptzentrum in der Dürener Innenstadt. Die Angebotsstruktur wird insgesamt durch nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe aus den Branchen Lebensmittel sowie Drogerie. Ergänzend sind einzelne Betriebe des mittelfristigen Bedarfs (z. B. Bekleidungsfachmarkt KIK) sowie zentrenergänzende Nutzungen zu verzeichnen.

Defizite des Geschäftsbereichs

Deutliche Schwächen des Geschäftsbereichs sind die zahlreichen Leerstände sowie eine Konzentration von Filialisten und Läden im Niedrigpreisseg-

ment. Höherwertige Einzelhandelsangebote sind nicht zu finden. Werden die Erkenntnisse zum Bauzustand und den leerstehenden Ladenlokalen verschnitten, ist festzustellen, dass Leerstände sowohl in Gebäude ohne akuten Handlungsbedarf als auch in Gebäuden mit deutlichen bis schweren baulichen Mängeln auftreten. Entsprechend kann keine deutliche Korrelation zwischen dem Bauzustand und Leerständen im Einzelhandel abgeleitet werden. Hinsichtlich der übrigen Nutzung der Gebäude zeigen sich gewisse Abhängigkeiten – Leerstände treten zumeist in Gebäuden auf, die nicht allein zu Wohnzwecken genutzt werden, sondern in denen auch Dienstleistungen und/oder Gewerbe vorzufinden ist. Darüber hinaus mangelt es an attraktiven zentrenergänzenden (z. B. gastronomischen) Nutzungen am Gebietsauftakt im Umfeld des Ereğli-Platzes, die das urbane Zentrum Nord-Dürens funktional aufwerten würden.

Abbildung 51: Leerstand in der Neuen Jülicher Straße

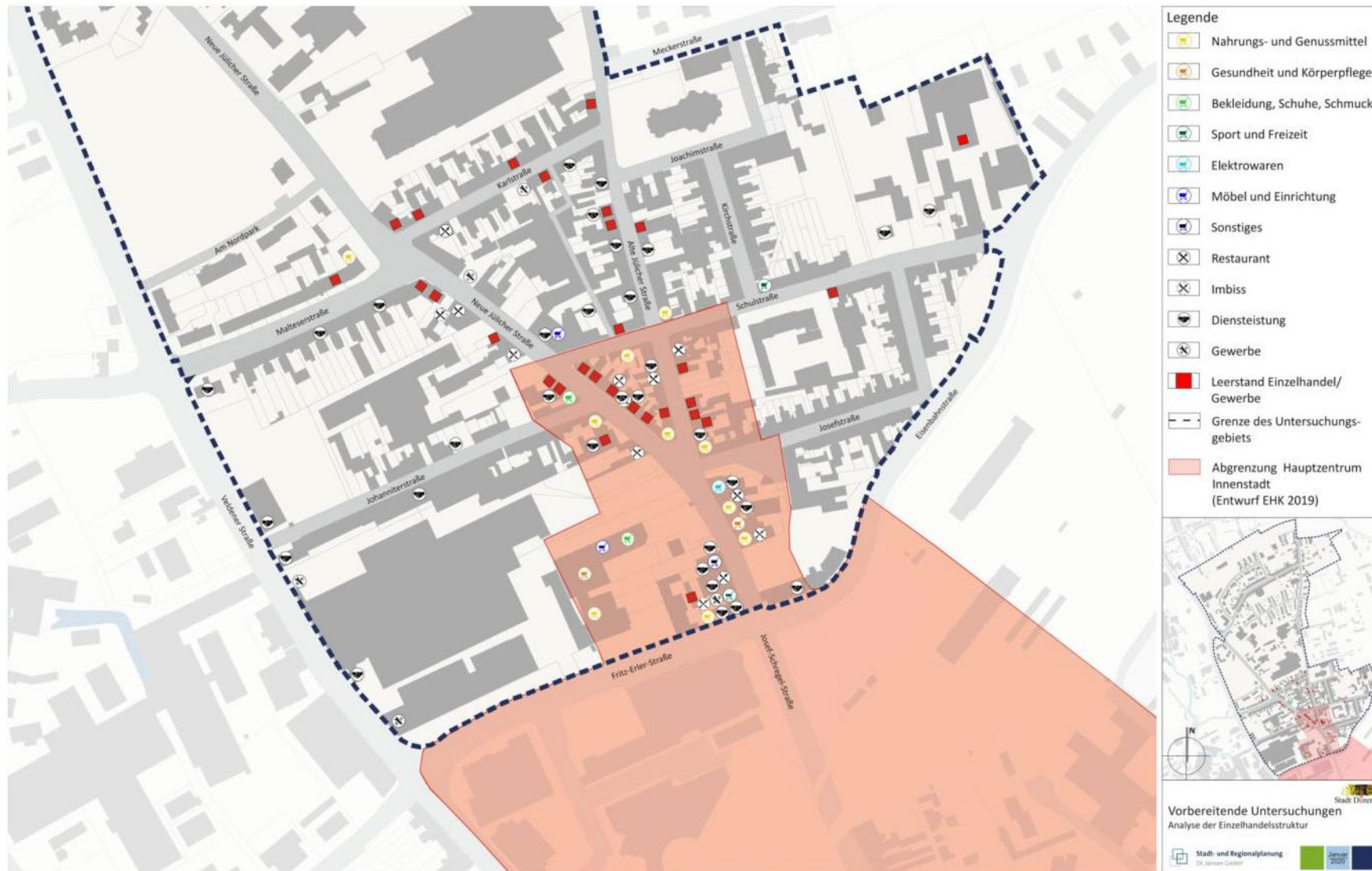


Im Rahmen der Vor-Ort-Begehung wurden vor allem im perspektivischen zentralen Versorgungsbe- reich vermehrt Leerstände in den Wohn- und Ge- schäftshäusern festgestellt. Leerstehende Ladenlo- kale konzentrieren sich auf das südliche Zentrum des Kernbereichs entlang der Neuen Jülicher Straße sowie der Alten Jülicher Straße bis auf Höhe der Karlstraße sowie in der Karlstraße selbst. Die vor- handenen Leerstände beeinträchtigen nicht nur das Straßenbild und die Aufenthaltsqualität im öffentli- chen Raum, sondern mindern in Kombination mit der vielfach sanierungsbedürftigen Bausubstanz und mitunter überdimensionierten Werbeanlagen auch die Einkaufsatmosphäre sowie die Attraktivität des Einzelhandelsstandorts Nord-Düren insgesamt.

Zwischenfazit

Der Einzelhandelsstandort Nord-Düren zeichnet sich durch eine kompakte städtebauliche Struktur, die gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie durch ein ausgeprägtes Nahversorgungsangebot aus. Die Häufung von Leerständen im Einzelhandel und das überwiegend geringwertige Warenangebot sind jedoch klare Anzeichen eines Trading-down Prozes- ses, mit dem eine sinkende Attraktivität und eine Schwächung der Versorgungsfunktion für das Ge- biet einhergeht. Perspektivisch besteht die Gefahr zunehmender Leerstände im historischen Zentrum des Untersuchungsgebiets und einer damit einher- gehenden sinkenden Attraktivität von Nord-Düren als Einkaufs- und – angesichts der zunehmenden Bedeutung fußläufig erreichbarer Einkaufslagen – auch als Wohnstandort.

Abbildung 52: Darstellung der leerstehenden Ladenlokale sowie des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots im Untersuchungsgebiet



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

5.3.3 Grün- und Freiflächen

Die Ausstattung eines Gebiets mit öffentlichen Plätzen, Grün- und Erholungsanlagen, Sport- und Freizeitstätten und Kinderspielplätzen ist essentiell für ein funktionierendes Stadtquartier. Einrichtungen dieser Art sorgen für ein gesundes Wohnklima und befriedigen die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner an die Sozialinfrastruktur. Öffentliche Räume und Plätze wirken darüber hinaus identitätsstiftend und ermöglichen die Teilhabe am Stadtleben. Ihre qualitätsvolle Gestaltung bildet daher ein wichtiges städtebauliches Fundament für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung. Die Sicherung und Weiterentwicklung von Grünflächen ist dabei insbesondere auch angesichts der steigenden Bedeutung als klimatische Ausgleichsräume maßgeblich.

Öffentlicher Raum

An der Ecke Josefstraße/Josef-Schregel-Straße befindet sich mit dem Eregli-Platz ein zentraler öffentlicher Platz im Kernbereich von Nord-Düren, der als eine Art Zentrum für den Stadtteil fungieren könnte. Aktuell ist die Aufenthaltsqualität jedoch erheblich beeinträchtigt, was zum einen an einer fehlenden Außengastronomie der angrenzenden Cafés oder Bäckereien zur Bespielung des Platzes liegt. Zum anderen liegt der Platz an einem verkehrlichen Kreuzungsbereich und weist dementsprechend einige Abnutzungsspuren und Schäden auf, die bspw. Autofahrer an den begrenzenden Betonwänden hinterlassen haben. Der insgesamt wenig pflegliche Umgang mit der freiraumplanerischen Gestaltung des Platzes sowie die unübersichtliche Verkehrssituation verhindern, dass sich hier ein zentraler, identitätsstiftender Platz entwickeln kann.

Abbildung 53: Eregli-Platz



Insgesamt hinterlässt der öffentliche Raum im Kernbereich an vielen Stellen einen stark vernachlässigten Eindruck mit entsprechend negativer Auswirkung auf die Attraktivität der umliegenden Wohnbebauung. Im Straßenraum der Ottensgasse mangelt es in der heutigen Ausprägung bspw. an ausreichender sozialer Kontrolle, die negativen Verhaltensformen an diesem Ort entgegenwirken und der Kriminalprävention dienen könnten. Das hat z. B. regelmäßige Müllablagerungen in der Gasse und die Entstehung eines Angstraums zur Folge. Eine andere private Gasse in einem Innenblock im Quartier musste zwischenzeitlich bereits mit einem Tor abgeschlossen werden, da dort Drogenhandel, Prostitution und Müllablagerungen aufgetreten waren. Auch im Umfeld des Fachmarktzentrums an der Josef-Schregel-Straße konnte im Rahmen der Vor-Ort-Begehung vermehrt Drogen- und Alkoholkonsum im öffentlichen Raum beobachtet werden.

Grundsätzlich leidet das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums im gesamten Kernbereich massiv unter illegalen Müllablagerungen. Im Zuge der Vor-Ort-Begehungen konnten diesbezüglich neben der Ottensgasse verschiedene Problembereiche identifiziert werden:

- Spielplatz Josefstraße
- Bereiche der Neuen Jülicher Straße
- Bereiche der Karlstraße
- Containerstandort Meckerstraße
- Containerstandort Neue Jülicher Straße

Abbildung 54: Müllablagerung im öffentlichen Raum



Die Problematik illegaler Müllablagerungen ist dem für die Abfallentsorgung zuständigen Dürener Service Betrieb bekannt. Durch eine Anpassung der Mindestvolumen vorhandener Abfallbehälter und häufige Kontrollgänge im öffentlichen Raum konnten so in jüngerer Vergangenheit bereits Verbesserungen erzielt werden. Insgesamt ist im Kernbereich an einigen Stellen jedoch nach wie vor dringender Handlungsbedarf erkennbar, um einerseits das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums aufzuwerten und andererseits auch kriminalpräventiv negativen Entwicklungen vorzubeugen.

Öffentliche Grünflächen

Entsprechend der hohen baulichen Verdichtung vor allem im historischen Zentrum von Nord-Düren liegen innerhalb des Untersuchungsgebiets nur wenige öffentlich zugängliche Grünflächen. Die bedeutendste Naherholungsfläche des Stadtteils bildet in diesem Zusammenhang der rund 2,5 ha große Nordpark, der im Zuge des Stadtteilprojekts „Soziale Stadt Nord-Düren“ von 2007 bis 2015 umfassend aufgewertet wurde. Unmittelbar östlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend befinden sich darüber hinaus in unmittelbarer Nähe zum Nordpark zwei großzügig dimensionierte Sportplätze, die für die Bewohner Nord-Dürens eine weitere wichtige Sport- bzw. Naherholungsmöglichkeit darstellen.

Abbildung 55: Nordpark



Im Norden des Untersuchungsgebiets befindet sich im Bereich der ehemaligen Kreisbahntrasse die bereits erwähnte Grün- und Freiflächen. Neben einer Skateranlage befindet sich hier weitgehend ungeordnetes Gelände mit geringer Aufenthaltsqualität und niedrigem Freizeitwert. Der Handlungsbedarf in diesem Bereich wurde auch im Rah-

men des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für Düren-Birkesdorf aufgegriffen. Hier soll ein extensiv nutzbarer Grünzug entwickelt werden, der die beiden Stadtteile Birkesdorf und Nord-Düren zukünftig stärker verknüpft.

Die Grünfläche um die Kirche St. Joachim, geprägt von großen Bäumen, weist einige Defizite auf. Anwohner kritisieren den Pflegezustand, Hundekot und die Vermüllung der Grünfläche sowie des angrenzenden Spielplatzes. Dazu trägt auch das Nutzerverhalten mancher Bewohnerinnen und Bewohner bei, die der Pflege des öffentlichen Raums nur wenig Beachtung zu schenken scheinen. Darüber hinaus ist die Grünfläche wenig gestaltet, was ihrer Bedeutung an der Kirche und in einem dicht bebauten Altstadtquartier nicht gerecht wird. Hier ist ein Handlungsbedarf zur Qualifizierung der einzigen größeren öffentlichen Grünfläche innerhalb des historischen Ortskerns von Nord-Düren erkennbar.

Abbildung 56: Grünfläche St. Joachim



Innerhalb des historischen Kernbereichs ist darüber hinaus ein insgesamt geringer Baumbestand im öffentlichen Straßenraum auffallend. Während einzelne Straßenzüge wie bspw. die Josefstraße oder Kirchstraße beiderseitig mit straßenbegleitenden Bäumen bepflanzt sind, fehlt eine entsprechende Begrünung in der Johanniter- oder Karlstraße gänzlich. Auch wenn die Straßenquerschnitte allgemein relativ knapp bemessen sind, sollten vor dem Hintergrund der positiven Wirkung auf das Stadtbild und auf das Wohnumfeld zukünftig die Möglichkeit einer stärkeren Begrünung des öffentlichen (Straßen-) Raums geprüft werden.



Private Grünflächen, Versiegelung und Mikroklima

Die Karte zur Grün- und Freiflächenstruktur innerhalb des Untersuchungsgebiets verdeutlicht die bereits erwähnte ungleiche Verteilung privat nutzbarer Freiflächen im Stadtteil Nord-Düren (s. Abb. 56). Entsprechend der aufgelockerten Bebauungsstruktur mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern verfügen die Grundstücke in den nördlichen Wohngebieten überwiegend über privat nutzbare Gärten. Demgegenüber sind die rückwärtigen Blockinnenbereiche innerhalb des Kernbereichs entweder durch (gewerblich genutzte) Hinter- oder Nebengebäude bebaut oder aber anderweitig versiegelt, sodass lediglich einzelne Straßenzüge über privat nutzbare rückwärtige Freiflächen mit Freizeit- bzw. Erholungswert verfügen. Dieser Umstand wiegt umso schwerer angesichts der vorhandenen Defizite im öffentlichen Raum bzw. der allgemein geringen Wohnumfeldqualität im historischen Zentrum Nord-Dürens.

Die hohe Verdichtung und Versiegelung im historischen Zentrum reduziert aber nicht nur die Aufenthaltsqualität, sondern belastet auch das Mikroklima im Untersuchungsgebiet. Die dichte Baustruktur und versiegelte Böden heizen sich tagsüber unter der Sonneneinstrahlung im Sommer besonders stark auf. Die Temperaturen kühlen sich auch nachts nur wenig ab, da die Baukörper und Flächen die Hitze weiter abstrahlen. Dies kann zu einer Überhitzung und entsprechenden gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Bewohnerschaft führen.

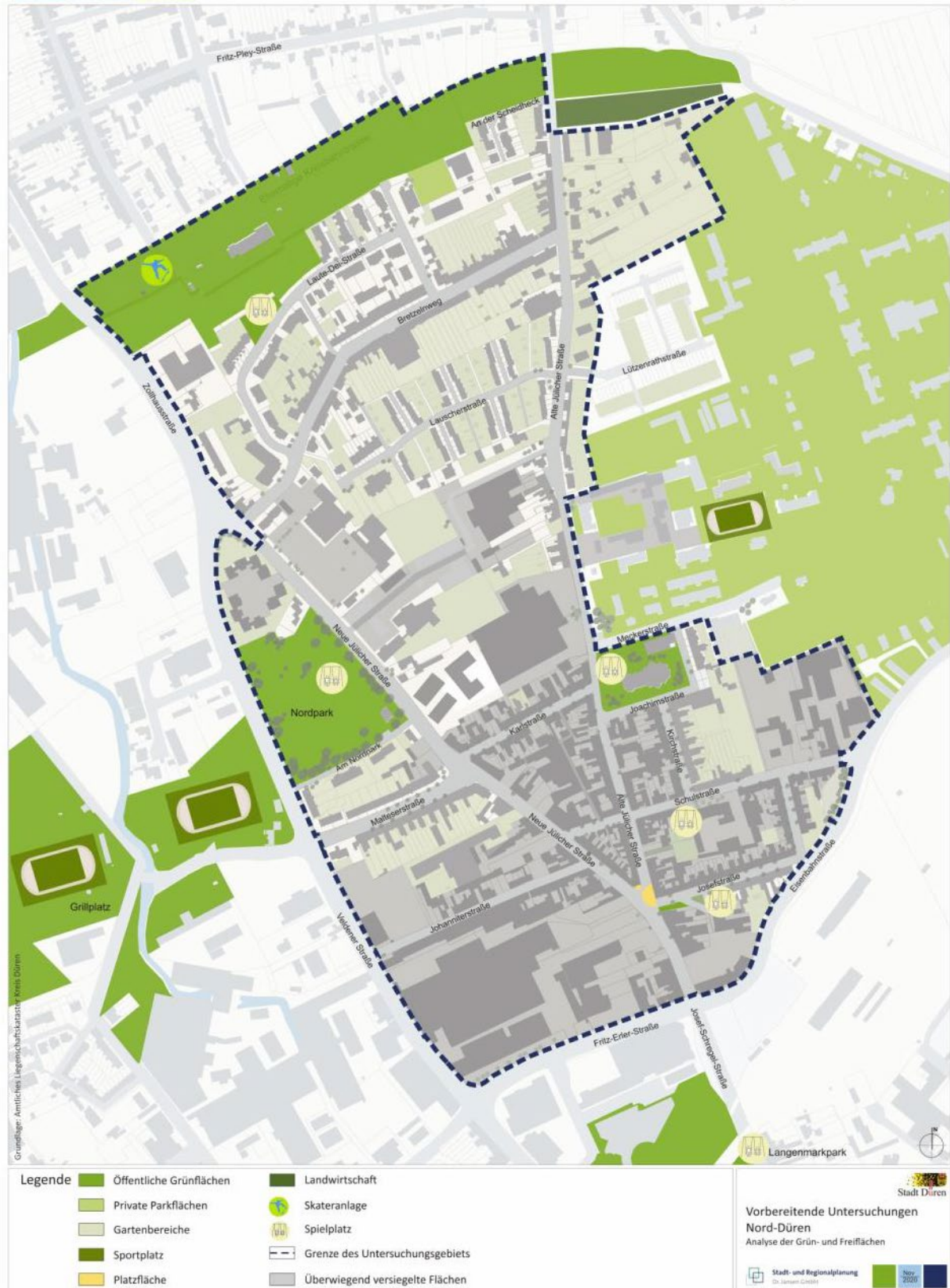
Zwischenfazit

Der öffentliche Raum im Kernbereich offenbart an vielen Stellen deutlichen Handlungsbedarf, was sich insbesondere in verstärkten Müllablagerungen, der Entstehung von Angsträumen oder starken Abnutzungserscheinungen freiraumplanerischer Elemente äußert. In der Konsequenz strahlen die Defizite im öffentlichen Raum negativ auf die umgrenzenden Wohngebiete aus und beeinträchtigen darüber hinausgehend die Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre der Einzelhandelslage Nord-Düren.

Angesichts der insgesamt hohen Verdichtung im Stadtteil ist der Anteil öffentlicher Grünflächen relativ gering. Eine wichtige Erholungsfunktion übernimmt in diesem Zusammenhang der zentral gelegene Nordpark, der dank umfassender Umgestaltungsmaßnahmen im Rahmen des Soziale-Stadt-Prozesses über eine zeitgemäße Ausstattung mit Spielgeräten verfügt. Die Grünfläche um die Kirche St. Joachim bildet die einzige größere Freifläche innerhalb des historischen Zentrums Nord-Dürens und wird dieser Bedeutung aktuell nicht gerecht. Hier ist ein Handlungsbedarf zur Qualifizierung dieser wichtigen Freifläche erkennbar.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Defizite im öffentlichen Raum und dem geringen Anteil öffentlicher Grünflächen wiegt die starke Versiegelung und der damit einhergehende Verlust privat nutzbarer Freiflächen innerhalb vieler Baublöcke des Kernbereichs besonders schwer. Im Zuge der Maßnahmenkonzeption sollten daher Möglichkeiten zur Flächenentsiegelung in den Blick genommen werden. Diese sind vor allem auch im Rahmen der Klimawandelanpassung dringend notwendig, um mehr Kaltluftinseln und Versickerungsflächen zu schaffen und eine Überhitzung der hoch verdichteten und versiegelten Bereiche zu verhindern und einer gesundheitlichen Beeinträchtigung zuvorzukommen.

Abbildung 57: Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet



Quelle: Eigene Erhebung; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



5.3.4 Spielplätze

Innerhalb und angrenzend an das Untersuchungsgebiet liegen verschiedene Spielplätze für unterschiedliche Altersstufen, deren Einzugsbereiche das gesamte Untersuchungsgebiet abdecken.

Josefstraße

Der kleine Spielplatz an der Josefstraße liegt im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets. Er wurde während der ersten Phase des Förderprogramms Soziale Stadt in einer dreiecksförmigen Aufweitung der Josefstraße eingerichtet und ist in angemessenem Zustand. Der Spielplatz ist von Bäumen beschattet und mit weichen Matten ausgelegt. Das Spielangebot richtet sich an Vorschulkinder bis sechs Jahre. Der Spielplatz befindet sich in unattraktiver Insellage in einer stark von ruhendem Verkehr geprägten Mischfläche und ist sehr klein. Die Dürener Servicebetriebe vermerken für den Spielplatz größere Ansammlungen von Müll, denen mit verstärkten Reinigungen begegnet wird. Für den Spielplatz wird momentan ein Spielplatzpate gesucht.

Alte Jülicher Straße (Nordschule)

An der Alten Jülicher Straße liegt der Spielplatz Nordschule. Das Spielangebot ist für Vorschulkinder und Schulkinder vorgesehen. Auf dem Platz wurde vor kurzer Zeit ein neues Gerüst aufgestellt. Der Spielplatz ist in angemessenem Zustand, seine schlecht einsehbare Lage im Blockinneren und die sackgassenförmige Zuwegung von der Alten Jülicher Straße aus führten in der Vergangenheit zur Zweckentfremdung für Drogenhandel, Drogenkonsum und Prostitution. Als Gegenmaßnahme wurde eine kontrollierte Öffnung durch die Kita Lollypop und Anwohner sichergestellt. Der Platz ist nun nur nachmittags geöffnet; nachts und vormittags ist er geschlossen.

Alte Jülicher Straße/St. Joachim

Neben der Kirche St. Joachim liegt ein Spielplatz mit einem Spielangebot für Vorschulkinder und Schulkinder. Der Spielplatz wurde 2018 grundlegend renoviert. Eine Expertin hebt das tolle Verfahren zur Auswahl der Spielgeräte hervor, welches im Vorfeld der Renovierung durchgeführt wurde. Der sehr attraktive Spielplatz wird jedoch laut Expert*innen häufig vermüllt, auch werde er zum Drogenkonsum aufgesucht. Um den Spielplatz kümmern sich Spielplatzpaten.

Bolzplatz Meckerstraße

Der Bolzplatz mit Wiese und zwei Fußballtoren liegt versteckt zwischen der Meckerstraße und den Gewerbeflächen an der Schulstraße. Der Platz ist in angemessenem Zustand. Er wird von der nördlich gelegenen Meckerstraße über einen Gehweg erschlossen, der an der Grenze der Kita St. Joachim entlang führt. Der beleuchtete Gehweg verläuft parallel zur Wiese und mündet in den rückwärtigen Bereich der Eisenbahnsiedlung.

Beleuchtung und Verknüpfung der Wegebeziehung haben den Bolzplatz öffentlicher gemacht; das verwilderte Grundstück der LVR-Klinik, das an den Bolzplatz angrenzt und mit Büschen und Bäumen bestanden ist, wird laut einer Expertin jedoch als Treffpunkt für Drogenhandel und für illegale Müllablagerungen genutzt. Als Reaktion darauf hat die Kita St. Joachim einen Sichtschutz an ihrem Zaun angebracht. Perspektivisch kann der Bolzplatz in die städtebauliche Entwicklung Schulstraße einbezogen werden.

Nordpark

Innerhalb des Nordparks besteht ein gutes Spielangebot für Kinder und Jugendliche aller Altersklassen. Der Spielplatz wird viel genutzt, auch die Kitas gehen mit ihren Gruppen dorthin. Der Spielplatz hat einen Spielplatzpaten.

Laute-Dei-Straße

Der Spielplatz Laute-Dei-Straße weist ein gutes Spielangebot für Vorschulkinder und Schulkinder auf. Das Kleinspielfeld zieht viele fußballbegeisterte Kinder an. Kinder der Grundschule St. Joachim äußerten im Expertengespräch den Bedarf nach einem größeren Fußballfeld mit größeren Toren. Der Spielplatz hat einen Spielplatzpaten.

An der Kreisbahn – Skateranlage

Die Skateranlage ist ein Treffpunkt für Schulkinder und Jugendliche. Die Ausstattungsqualität ist vielfältig und gut. Eine alte Lok ist ein besonderer Anziehungspunkt. Allerdings ist die Anlage in die Jahre gekommen. Viele Geräte weisen starke Gebrauchsspuren auf. Die Ausstattung ist ebenfalls nicht mehr zeitgemäß, sodass die Anlage im Rahmen der Entwicklung der Freiflächen an der Kreisbahntrasse erneuert werden soll.

Zwischenfazit

Der Stadtteil ist gut versorgt mit Spiel- und Bolzplätzen, die vorwiegend in gutem Zustand sind und von Paten betreut werden. In den Gesprächen mit Expertinnen und Experten in Nord-Düren wurde jedoch deutlich, dass die Spielplätze zwar erneuert sind und damit für Familien und Kindertageseinrichtungen ein gutes Angebot bieten, aber regelmäßig durch andere Nutzer zweckentfremdet werden. Dies äußert sich dann in einer Verunreinigung mit Glasflaschen oder auch Spritzen, die Kinder gefährden. Es sei, so die Expertinnen und Experten, daher bei den meisten Spielplätzen erst eine sorgfältige Prüfung des Spielplatzes nötig, bevor man Kinder darauf spielen lassen könne. Aber auch manche Eltern würden leider nicht darauf achten, den Platz sauber zu hinterlassen.

Die Spielflächen in Nord-Düren müssen gut einsehbar angeordnet und verkehrssicher erreichbar sein sowie unter ausreichender sozialer Kontrolle stehen, um ihre Funktionalität zu gewährleisten. Trotz der eng getakteten Reinigung der Spielplätze durch die Dürener Servicebetriebe dominieren jedoch Müllansammlungen und zweckentfremdende Verhaltensweisen auf einigen Spielplätzen. Hier wäre eine Strategie prüfenswert, Spielflächen in problematischer Lage ohne soziale Kontrolle kleinräumlich zu verlagern und Spielflächen in gut angenommener Lage auszuweiten und in ihrer Ausstattung aufzuwerten und zu stärken.

5.3.5 Soziale und kulturelle Einrichtungen

Düren Nord ist ein junger und multikulturell geprägter Stadtteil mit einem hohen Anteil an Einwohnerinnen und Einwohnern ohne deutsche Staatsangehörigkeit. Dies bedeutet, dass ein gutes Angebot an Kindertagesstätten und Grundschulen gewährleistet sein sollte. Kinder von Eltern mit Migrationshintergrund müssen häufiger sprachliche Probleme meistern und benötigen oft besonders intensive Förderung. Eine entsprechende Infrastruktur legt den ersten Baustein für eine gerechte Teilhabe an Bildungs- und Arbeitsmarktchancen. Bildung kann die Arbeitslosigkeit im Stadtteil reduzieren und eine soziale Stabilisierung des Stadtteils unterstützen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere Schulen, Kindertagesstätten und soziale Einrichtungen. Zu den Religionsgemeinschaften gehören die katholische Kirche mit der Kirche St. Joachim und mehrere Moscheevereine. Der Nachbarschaftstreff Düren-Nord und das Haus für Alle im Nordpark übernehmen quartiersbezogene soziale Aufgaben.

Kindertageseinrichtungen

Die drei Kindertagesstätten im Untersuchungsgebiet bilden zusammen mit der Erziehungsberatungsstelle des Sozialdiensts Katholischer Frauen und der KiTa „Nordstadtpiraten“ das Familienzentrum Düren Nord.

Die Kita St. Joachim in der Meckerstraße ist eine dreigruppige Einrichtung mit einem interkulturellen Siegel. Die Glaubensrichtung oder die Konfession sind kein Aufnahmekriterium in der Kita, daher besuchen sie auch Kinder aus konservativen muslimischen Familien. Die Einrichtung ist eine „plus-Kita“, d. h. sie kann eine zusätzliche Halbtagskraft beschäftigen. Die Kapazität der Kita ist auf rund 55 Kinder beschränkt. Die Leiterin der Kita arbeitet seit 43 Jahren im Stadtteil und ist auch in der Stadtteilvertretung aktiv.

Die Einrichtung AWO Kita Lollypop besuchen circa 90 Kinder, die in fünf Gruppen betreut werden. Die Kita nimmt am Bundesprogramm Frühe Chance „Sprach Kita“ teil. Außerdem ist die Kita eine Bewegungskita, was sich in der Gestaltung und Ausstattung der Räumlichkeiten widerspiegelt. Seit 2017 befindet sich die Kita in der Schulstraße im Erdgeschoss der ehemaligen Realschule Nord.

Die Kindertagesstätte „Pustebume“ ist eine inklusive und heilpädagogische Kita mit einer heilpädagogischen Gruppe, zwei inklusiven Gruppen sowie einer Regelgruppe. Es können 68 Kinder betreut werden. Da die Kindertagesstätte viele Kinder mit besonderem Unterstützungsbedarf des Bildungsprozesses betreut, wurde sie in die Jugendhilfeplanung „plusKita“ aufgenommen, um die Bildungschancen der Kinder langfristig zu verbessern.

Schulen

In der Laute-Dei-Straße im Norden des Stadtviertels liegt die städtische katholische Grundschule St. Joachim. Die seit 1968 bestehende Ganztagschule verzeichnet aktuell circa 180 Schüler aus vielen Nationen und Konfessionen, die in zweizügigen Jahrgängen unterrichtet werden. Fast alle Schülerinnen und Schüler wohnen in Nord-Düren. Ca. 80 % der Kinder haben einen Migrationshintergrund. In letzter Zeit werden vermehrt Kinder an der Schule angemeldet, die aus Ost- oder Südosteuropa stammen und keine Deutschkenntnisse haben. Die Sprachförderung dieser Kinder bringt besondere Herausforderungen mit sich, denen aufgrund des Fachkräftemangels nicht mit mehr Lehrenden begegnet werden kann. Im baulichen Bereich wird kein Handlungsbedarf gesehen.

Die städtische Realschule Bretzelnweg vermittelt aktuelle Bildungsinhalte über zeitgemäße Lernmethoden und mit moderner Technik. Eine gezielte Berufswahlvorbereitung und die Förderung vielseitiger sozialer Kompetenzen bilden ihren Schwerpunkt. Außerdem haben Schülerinnen und Schüler sechs Jahre Zeit, um sich auf den Wechsel in die gymnasiale Oberstufe vorzubereiten. Dies gelingt bei über 50 % der Absolvent*innen. Das Schulgebäude an der Neuen Jülicher Straße wurde 1967 errichtet und zwischen 2010 und 2012 komplett saniert. Zu dieser Komplettsanierung gehörten die Dämmung der Außenwände sowie der Dach- und Deckenflächen, neue Fenster, eine zentrale Anlagentechnik mit neuer Heizung in Form eines Blockkraftheizwerks, die Erneuerung der Lüftung und des kompletten Rohrleistungssystems. Damit hat die Schule Passivhausstandard erreicht.

Religionsgemeinschaften

St. Joachim ist eine eindrucksvolle Backsteinbasilika im Baustil der Neuromanik mit einem etwa 43 m hohen Glockenturm. Nach einem Schmelbrand 2010/11, der die Innenausstattung zerstört hatte, wurde die Kirche 2011/2012 komplett restauriert.

Abbildung 58: Kirche St. Joachim



In der Kirche St. Joachim finden wöchentlich Wortgottesdienste, einmal im Monat eine Heilige Messe an einem Werktag und einmal im Monat eine Heilige Messe am Wochenende statt, außerdem auch Beerdigungen. Die Kirche St. Joachim ist seit dem Zusammenschluss mit der Kirchengemeinde St. Peter in Birkesdorf nur noch Filialkirche. Die Kirche wird auch von den griechisch-orthodoxen Gläubigen für den Gottesdienst genutzt.

Seit 2015 muss die Kirchengemeinde St. Joachim und St. Peter die sehr hohen Instandhaltungskosten von St. Joachim selbst tragen, ohne Unterstützung des Bistums Aachen. Dies war das Ergebnis des Prozesses Kirchliches Immobilienmanagement (KIM), das aus den Einsparungsmaßnahmen des Bistums resultierte. Derzeit sucht die Kirchengemeinde nach einer tragfähigen Nutzungsperspektive des Kirchengebäudes und der unmittelbaren Umgebung (Gemeindehaus mit ehemaligem Jugendheim, Platzanlage).

Im Integrierten Handlungskonzept Problemimmobilien ist als unterstützende Maßnahme eine Machbarkeitsstudie für eine perspektivische Teilumnutzung St. Joachim vorgesehen.

Innerhalb und direkt anschließend an das Untersuchungsgebiet befinden sich fünf Moscheegemeinden. Die Ditib Fatih-Moschee steht an der Veldener Straße und ist eine der größten Moscheen in Düren. Sie gehört zur Türkisch-Islamischen Union der Anstalt für Religion e. V.

Abbildung 59: Ditib Moschee



Der Gebetsraum und die Büroräume des Moscheevereins sind in einem historischen Gewerbebau der ehemaligen Dürener Metallwerke AG untergebracht. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig und steht unter Denkmalschutz. Der Verein selbst besitzt wenig finanzielle Eigenmittel, um das Gebäude und weitere Hallen auf dem Areal instand zu halten.

Der Gebetsruf des Muezzins ist im südlichen Bereich des Stadtteils hörbar und erfolgt u.a. zum Mittagsgebet. Zu den hohen Feiertagen/Festen besuchen zahlreiche Gläubige aus Düren und Umgebung die Moschee, was teilweise zu Parkplatzproblemen führt. An allen anderen Tagen erscheinen die Parkplätze auf dem Gelände ausreichend.

Die arabisch geprägte (marokkanische) Al-Muhisin-Moschee in der Josefstraße 4 gehört zu der Islamischen Gemeinde Düren e. V.. Sie umfasst einen Frauen- sowie einen Männerbereich und bietet u. a. Unterricht für Frauen sowie für Männer an. Täglich werden fünf Gebete angeboten, die Freitagspredigt erfolgt auf Arabisch. Die Angebote der Moschee werden vorwiegend von Menschen marokkanischer Abstammung wahrgenommen.

Die Moschee befindet sich im Erdgeschoss eines ehemaligen Gewerbebaus aus der Jahrhundertwende mit mittelfristigem Sanierungsbedarf.

Abbildung 60: Gebäude der Al-Muhisin-Moschee in der Josefstraße



Der Islamische Bildungsverein Düren in der Schulstraße 51 wurde im Jahr 2005 gegründet. Er bietet verschiedene Aktivitäten und Dienstleistungen an, darunter Beratung in religiösen Angelegenheiten. Der Verein hat sich zum Ziel gesetzt, über die Verbreitung vertieften Wissens über die islamische Religion dafür zu sorgen, dass sich destruktives Gedankengut unter dem Deckmantel des Islams nicht weiterverbreitet. Er bezeichnet sich als moderat-traditionell.

Die meisten Mitglieder des Vereins gehören der sunnitischen Glaubensrichtung an und haben zur Hälfte einen türkischen Hintergrund. Andere haben einen syrischen, pakistanischen und bulgarischen Migrationshintergrund. Ungefähr die Hälfte der Besucherinnen und Besucher kommt (zu Fuß) aus Nord-Düren zu den Freitagsgebeten, der Rest eher aus dem Stadtgebiet Düren (mit dem Auto). Die Finanzierung des Vereins erfolgt einzig über Spenden.



Der Verein hat mehrere Räume auf der Gewerbefläche Schulstraße 51 angemietet, die sich auf zwei unterschiedliche Gebäude direkt am Eingang zu dem Areal verteilen. Da die Mitgliederzahlen in den letzten Jahren stark angestiegen sind, hat der Verein Erweiterungsbedarf. Es werden ein ausreichend großer Versammlungsraum, Schulungs- und Büroräume benötigt. Der derzeitige Standort an der Einfahrt in das Gewerbegebiet ist ungünstig, der Verkehr auch am Wochenende beeinträchtigt die Sicherheit der Kinder, die mit ihren Eltern zu den Veranstaltungen kommen und draußen spielen.

Die Albanische Moschee befindet sich ebenfalls auf dem Grundstück Schulstraße 51, von der Straße zurückgesetzt in der Mitte des Grundstücks in einem Gebäude an der westlichen Grundstücksgrenze. Die Moschee besteht seit 2015. Der Imam der Moschee lebt ebenfalls auf dem Gewerbegrundstück schräg gegenüber der Moschee. Die Angebote der Moschee richten sich vorwiegend an albanischstämmige Personen.

Die As-Salam Moschee befindet sich im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets im Bretzelweg. Bei der Moschee handelt es sich um eine freie Moschee, die keinem Dachverband angehört.

Sonstige soziale und kulturelle Einrichtungen

Die Evangelische Gemeinde zu Düren richtete 1982 den Stadtteilladen „Nachbarschaftstreff“ in der Neuen Jülicher Straße 22 ein, um vor allem Integrationsarbeit und Elternbildungsarbeit zu fördern. Der Nachbarschaftstreff bietet Hausaufgabenhilfe, Einzelförderung, Freizeitangebote und Ferienspiele an. Er unterstützt Familien durch Eltern-Kind-Gruppen, Elterntreffs, Infoveranstaltungen, Freizeitgruppen und Exkursionen. Er fördert Integration durch Sprach- und Orientierungskurse und unterstützt nachbarschaftliche Aktivitäten durch Netzwerkarbeit im Stadtteil. Der Nachbarschaftstreff betreibt zudem einen Nachbarschaftsgarten.

Mit dem Haus der Stadt unweit des Dürener Bahnhofs liegt eine bedeutende städtische soziale Einrichtung in direkter Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet Nord-Düren. Neben dem Gemeindeamt der Stadt Düren sind hier das Theater Düren sowie die Düren Kultur Stadtbücherei untergebracht.

Auch das Jugendzentrum MultiKulti der Evangelischen Gemeinde zu Düren befindet sich seit 1992 im Haus der Stadt und ist eine offene Kinder- und Jugendeinrichtung. Das Zentrum steht Kindern und Jugendlichen im Alter von sechs bis 21 Jahren offen. Unterschiedliche Freizeitangebote im kreativen, sportlichen, künstlerischen, musikalischen und medialen Bereich werden im Jugendzentrum offeriert. Zusätzlich werden die Kinder und Jugendlichen bei den Hausaufgaben, Bewerbungsschreiben und der Praktikumssuche unterstützt. Die meisten jüngeren Kinder, die das MultiKulti besuchen, kommen aus Nord-Düren, ältere Jugendliche auch aus anderen Stadtteilen. Aus den Erzählungen einiger Kinder und Jugendlichen, die aus dem südlichen Kerngebiet Dürens kommen, so die Mitarbeiter*innen des MultiKulti, geht hervor, dass sie in sehr schlechten Wohnsituationen leben (u. a. Rattenplage, die zum Umzug geführt hat).

Zum Familienzentrum Nord-Düren gehört neben den Kindertagesstätten im Stadtteil auch eine Beratungsstelle, die der SKF – Sozialdienst Katholischer Frauen e. V. betreibt. Die Beratungsstelle, bisher Joachimstraße 2a, wird zukünftig in ein Gebäude des SKF an der Bonner Straße umziehen. Die Beratungsstelle hält vielfältige Unterstützungsangebote für Familien vor, die gerade für Zuwandererfamilien eine wichtige Hilfestellung bei ihrem Einstieg in das Leben in Deutschland darstellen. Die Verlagerung der Beratungsstelle an die Bonner Straße kann für wenig mobile Familien ein Hinderungsgrund sein, diese Angebote in Zukunft wahrzunehmen.

Das Büro für Gemeinwesenarbeit der Evangelischen Gemeinde zu Düren ist ein wesentlicher Akteur im Stadtteil Nord-Düren. Mehrere Mitarbeitende kümmern sich im Auftrag der Stadt Düren als Quartiersmanager*innen um die stadtteilbezogene Aktivierung und den Aufbau von Kooperationsstrukturen. Das Quartiersmanagement berät und setzt Projekte um. Weitere Aufgabe der Quartiersmanager*innen ist die Unterstützung der Stadtteilvertretung und der Betrieb des Hauses für Alle.

Die Schützenbruderschaft hat in Nord-Düren eine lange Tradition. 250 Mitglieder aus allen Altersgruppen nehmen an Veranstaltungen und Treffen teil. Die Hälfte der Mitglieder ist in Nord-Düren wohnhaft. Die Mitglieder sind so genannte gesellschaftliche Schützen, d. h. das Zusammensein hat

für die Schützenbruderschaft eine höhere Bedeutung als der Schießsport. Traditionell besteht eine starke Bindung der Bruderschaft zur katholischen Kirche, es steht jedoch auch Muslimen frei, Mitglied im Schützenverein zu werden. Die Bruderschaft veranstaltet regelmäßig das traditionelle Schützenfest im Nordpark, ein beliebtes jährliches Ereignis im Stadtteil mit zahlreichen Angeboten für Kinder.

Im Stadtteil befinden sich mehrere kulturelle Einrichtungen und Veranstaltungsorte: der Club Endart, Ausstellungsbereiche auf dem LVR-Gelände (und das Vorhaben für ein Museum für Klinikgeschichte) sowie als Veranstaltungseinrichtungen die Kirche St. Joachim für Orgelkonzerte wie auch die Ditib-Moschee (u. a. bereits genutzt für Comedy-Veranstaltungen). Dies sind Ansätze einer Kreativ- und Kulturszene und damit eine wichtige Ressource für die zukünftige Entwicklung des innenstadtnahen Stadtteils.

Außerdem bestehen Entwicklungsstrategien der Stadt, den bisher fehlenden Hochschulstandort in Düren zu etablieren. Auch die Rheinischen Landeskliniken und soziale Beschäftigungsträger vor Ort wollen ihre Bildungsangebote ausweiten bzw. qualifizieren. Mit diesem Prozess einher geht auch ein erhöhter Bedarf an günstigen und kleinteiligen Wohnraumangeboten für Studierende mit einer auf Studierende ausgerichteten Infrastruktur. In Nord-Düren liegen durch Lage und Infrastrukturausstattung (Bahnhof, gute Versorgung, preisgünstiges Wohnraumangebot, Naherholung) gute Rahmenbedingungen vor. Eine Weiterentwicklung des kulturellen und gastronomischen Angebots würde hier wichtige Impulse liefern.

Das im Sanierungsgebiet befindliche „Musterhaus“, eine Maßnahme des Integrierten Handlungskonzepts Problemimmobilien und derzeit in Vorbereitung, übernimmt die Vermittlung eines auf die historische Gebäudesubstanz angepassten Bauhandwerks. Es soll als „Work-Shop“ für Ingenieursdisziplinen der Hochschulen von Aachen und Köln ebenfalls einen Bildungsauftrag erhalten. Das Musterhaus wird zudem zukünftig Botschafter für die Vermittlung der kulturellen Bedeutung der historischen Bausubstanz in Nord-Düren sein und das baukulturelle Erbe der Stadt Düren präsentieren. Das Musterhaus soll zu einer Art kostenlos begehbarem Freilichtmuseum transformiert werden.

Zwischenfazit

Die Versorgung Nord-Dürens mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur kann als sehr gut bezeichnet werden. Die vergangenen Jahre der Städtebauförderung und des besonderen Engagements der Stadt Düren haben sich deutlich auszahlt. Es besteht ein vielfältiges Angebot an Aktivitäten und Unterstützungsmöglichkeiten für die Bewohnerschaft. Der Stadtteil ist gut vernetzt und über die Stadtteilvertretung Nord-Düren können die Bürgerinnen und Bürger ihre Anliegen wirkungsvoll vertreten.

Auch der bauliche Zustand der Schulen und Kindertagesstätten ist sehr gut. Hier besteht kein Handlungsbedarf. Allerdings sieht die Stadt Düren den Bedarf nach weiteren Kita-Plätzen im Stadtteil.

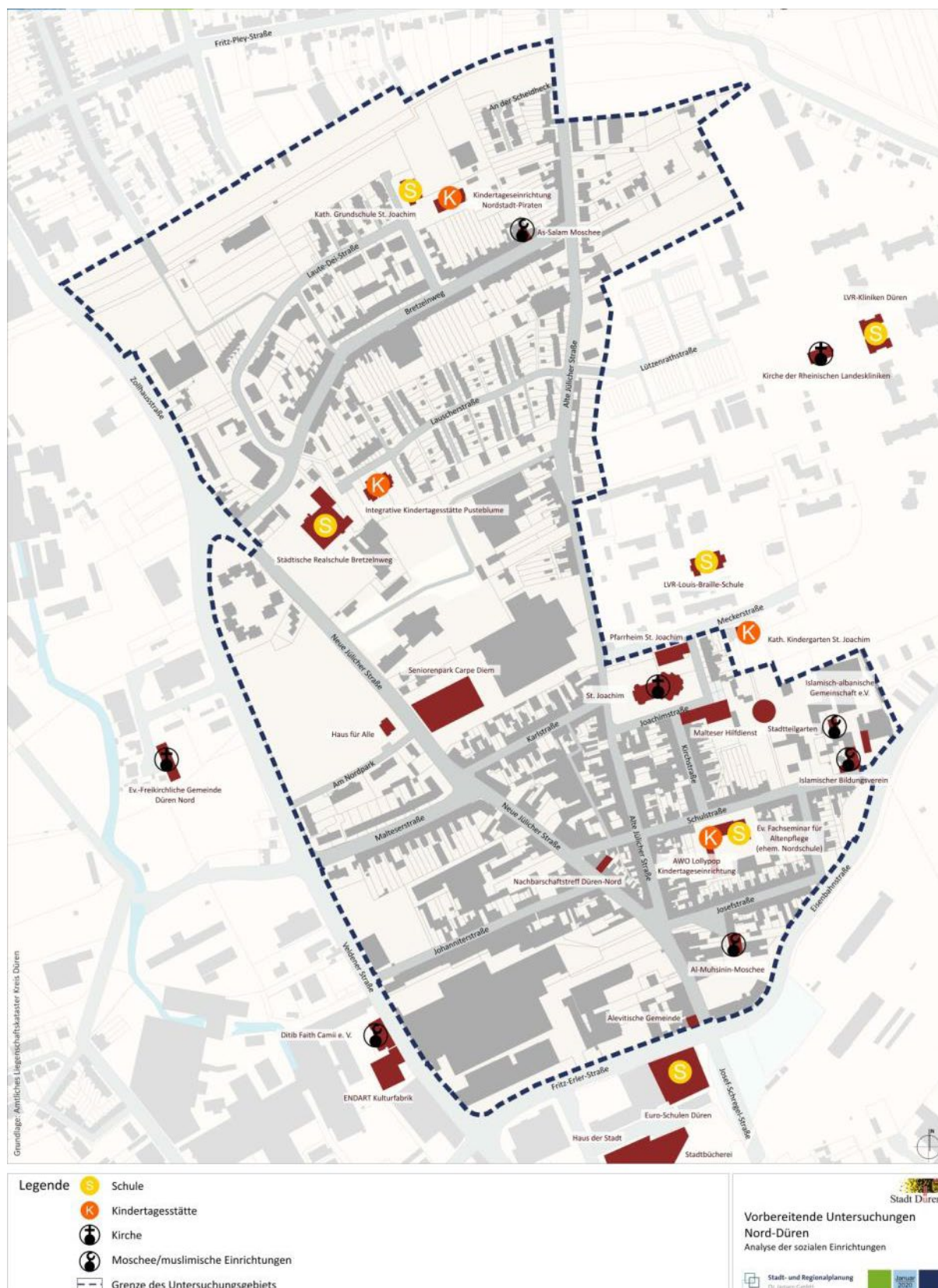
Der Umzug der Beratungsstelle des SKF könnte für einige immobile Familien von Nachteil sein. Dies sollte beobachtet und ggf. gegengesteuert werden.

Die Gespräche mit den Expertinnen und Experten haben gezeigt, dass die Vernetzung nicht überall gleichermaßen gut ist. So zeigte sich im Bereich der Religionsgemeinschaften, dass die unterschiedlichen Moscheevereine nicht viel voneinander wissen und teilweise kein Kontakt besteht. Es zeigt sich auch eine Verunsicherung hinsichtlich der Ausrichtung der Gemeinden und der damit verbundenen Konsequenzen.

Der bauliche Zustand der Immobilien, die die Moscheevereine besitzen oder in denen sie ihre Räume angemietet haben, ist größtenteils schlecht. Dies liegt an der mangelnden finanziellen Ausstattung der Vereine, die sich über Spenden finanzieren. Auch die Ditib hat Schwierigkeiten, ihr repräsentatives denkmalgeschütztes Gebäude an der Veldener Straße zu modernisieren.

Insgesamt erscheint es sinnvoll, eine verstärkte Kommunikation zu denjenigen Institutionen im Stadtteil zu suchen, die noch nicht ausreichend eingebunden sind, aber eine große Zahl an Menschen im Stadtteil erreichen. Die Moscheevereine sollten dabei unterstützt werden, ihre bauliche Situation zu verbessern. Dies ist nicht zuletzt ein Aushängeschild sowohl nach innen in die Gemeinden hinein als auch nach außen in die Stadtgesellschaft.

Abbildung 61: Soziale Einrichtungen im Untersuchungsgebiet



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

5.3.6 Verkehrsinfrastruktur

Das Untersuchungsgebiet Nord-Düren ist in verkehrlicher Hinsicht hervorragend angebunden. Unmittelbar südlich des historischen Kernbereichs liegt unweit der Dürener Innenstadt der Bahnhof Düren mit direktem Anschluss an das regionale Schienennetz. Darüber hinaus besteht über die Eisenbahnstraße direkter Anschluss an die Bundesstraße 56, die den Stadtteil wiederum an das überregionale Autobahnnetz (Autobahn 4) anschließt. Die hohe verkehrliche Lagegunst bildet somit in Kombination mit der innenstädtischen Lage einen wesentlichen positiven Standortfaktor von Nord-Düren.

Innergemeindlich wird das Untersuchungsgebiet im Süden durch die stark befahrene Fritz-Erler-Straße sowie im Westen durch die ebenfalls hoch frequentierte Veldener Straße begrenzt. Diese stellen neben der Josef-Schregel- bzw. der Neuen Jülicher Straße die wichtigsten äußeren Erschließungsstraßen des Untersuchungsgebiets dar und haben mit einem Tempolimit von überwiegend 50 km/h die geringste Geschwindigkeitsbegrenzung. In den übrigen Bereichen des Untersuchungsgebiets besteht ein kleinteiliges Straßen- und Wegenetz aus weniger frequentierten oder verkehrsberuhigten Bereichen.

Das Umfeld des Ereğli-Platzes markiert den Gebietsauftakt des Untersuchungsgebiets und das urbane Zentrum des Kernbereichs von Nord-Düren. In Anbetracht des vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots entsteht hier ein belebter öffentlicher Raum mit einem hohen Fußgängeraufkommen. Problematisch gestaltet sich in diesem Zusammenhang die unübersichtliche verkehrliche Situation: Während auf Höhe des Ereğli-Platzes auf der Josef-Schregel- und Neuen Jülicher Straße eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h besteht, gilt für die übrigen Abschnitte der Straßen ein Tempolimit von 50 km/h. Die Verkehrssituation wird durch die unübersichtliche Kreuzungssituation mit der Alten Jülicher Straße, geparkte Pkw sowie zahlreiche querende Fußgänger zusätzlich verschärft. Im Ergebnis entsteht so ein konflikträchtiger öffentlicher Raum, der im Rahmen der öffentlichen Informationsveranstaltung auch von vielen Bürgerinnen und Bürgern als Gefahrenquelle eingestuft wurde. Hier besteht Handlungsbedarf für eine verkehrliche Neuordnung des Bereichs.

Im weiteren Straßenverlauf nördlich des Ereğli-Platzes bildet die Neue Jülicher Straße aufgrund der höheren Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h und aufgrund des relativ hohen Verkehrsaufkommens eine städtebauliche Barriere, die vor allem die Erlebbarkeit der Einzelhandelslage sowie die Wohnqualität in den Obergeschossen der straßenbegleitenden Mehrfamilienhausbebauung beeinträchtigt. Über verkehrsberuhigende Maßnahmen könnten nicht nur die verkehrsbedingten Emissionen reduziert, sondern auch die Einkaufsatmosphäre sowie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum insgesamt gesteigert werden.

Der Nordpark zwischen Veldener Straße und Neue Jülicher Straße ist die wichtigste öffentliche Grün- bzw. Freizeitfläche im Quartier. Auf Höhe des Nordparks besteht aktuell keine Querungshilfe für Fußgänger im Bereich der Neuen Jülicher Straße. Um die Erreichbarkeit dieser wichtigen Grünanlage zu verbessern, sollten daher – auch angesichts der baldigen Öffnung des benachbarten Seniorenparks Carpe Diem sowie der angrenzenden Realschule – die Möglichkeiten für zusätzliche Querungsstellen geprüft werden.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Kernbereichs prägt ein großer Stellplatz an der Josef-Schregel-Straße den Bereich des Fachmarktzentrums, der überwiegend für Kunden der ansässigen Einzelhandelsbetriebe vorgesehen ist. Eine weitere großflächige Stellplatzfläche liegt an der Ecke Johanniterstraße/Veldener Straße im äußersten Westen des Kernbereichs. Das rund 7.800 m² große Grundstück ist im Eigentum der Fa. Voith, die auf der südlich angrenzenden Gewerbefläche einen Produktionsstandort betreibt. Der Stellplatz ist aktuell deutlich unterbelegt und wirkt angesichts der dichten Bebauungsstruktur in den übrigen Abschnitten des Kernbereichs wie ein Fremdkörper im städtischen Gefüge.

Mit dem Park- & Ride-Parkplatz des Bahnhofs, dem Stellplatz eines ansässigen Lebensmitteldiscounters an der Fritz-Erler-Straße sowie dem Parkhaus des Lumen Filmtheaters Düren liegen darüber hinaus weitere größere Stellplatzanlagen in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet Nord-Düren.

Abbildung 62: Parkplatz Johanniterstraße/Veldener Straße



Abgesehen von den oben genannten Stellplatzflächen wird das Anwohner- und Besucherparken im Quartier überwiegend über straßenbegleitende Stellplätze geregelt. Im Rahmen der öffentlichen Informationsveranstaltung im Januar 2020 wurde in diesem Zusammenhang mehrfach auf das rücksichtslose Verhalten einiger Verkehrsteilnehmer hingewiesen. Im Detail wurden dabei vor allem folgende Punkte bemängelt:

- Parken in zweiter Reihe
- Ordnungswidriges Parken im öffentlichen Raum
- Illegales Abstellen abgemeldeter Fahrzeuge
- Illegale Benutzung von Anwohnerparkplätzen

Die beschriebenen Probleme sind der Stadt Düren bekannt und werden entsprechend geahndet. In diesem Zusammenhang darf jedoch nicht unerwähnt bleiben, dass die beschriebenen Probleme universeller Natur sind und nicht nur in der Stadt Düren auftreten. Gleichwohl sollte selbstverständlich auch zukünftig ordnungsbehördlich gegen derartiges Fehlverhalten vorgegangen werden.

Planung B 399n

Zur besseren Anbindung der Dürener Stadtteile nordwestlich der Rur an den Fernverkehr ist zurzeit der Ausbau der Fritz-Erler-Straße als Teil der B 399n in Planung. Nach jetzigem Planungsstand soll die neue Spange parallel zur Eisenbahnstraße verlaufen und diese abgekoppelt werden. Hier muss im weiteren Planungsverlauf eine Auseinandersetzung mit dem Schallschutz zur Wohnbebauung der Schulstraße und der Eisenbahnstraße wie auch mit der östlichen Erschließung in den Stadtteil Nord-Düren erfolgen.

Für die B 399n gelten laut § 9 (4) Bundesfernstraßengesetz -FStrG- sämtliche Beschränkungen gem. § 9 (1) und (2) FStrG. Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/oder textlich auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB).

Öffentlicher Personennahverkehr

Wie eingangs bereits erwähnt, liegt das Untersuchungsgebiet Nord-Düren in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Düren mit Anschluss an den schienengebundenen Nah- und Regionalverkehr. Von dort verkehren S-Bahnen sowie verschiedene Regionalbahnen in Richtung Aachen, Köln, Jülich und Eifel.

Darüber hinaus ist das Untersuchungsgebiet an das Busliniennetz des Aachener Verkehrsverbunds angeschlossen. Entsprechende Haltestellen konzentrieren sich in regelmäßigen Abständen entlang der Neuen Jülicher Straße sowie der Alten Jülicher Straße und werden teilweise im 15-Minutentakt von mehreren Buslinien bedient.

Aus Sicht des Liniennetzbetreibers Rurtalbus GmbH besteht im Hinblick auf den Linienverkehr Optimierungsbedarf. So komme es an der Haltestelle „Karlstraße“ auf der Neuen Jülicher Straße im Bereich der ansässigen Geschäfte und Dienstleister regelmäßig zu Behinderungen des Linienverkehrs durch im Haltestellenbereich parkende Pkw, sodass eine ordnungsgemäße Bedienung der Haltestellen nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich sei. Insbesondere mobilitätseingeschränkte Fahrgäste würden hierdurch beim Ein- und Ausstieg zusätzlich beeinträchtigt, da der Bus häufig nicht an den Bordstein heranfahren könne. Die stadteinwärts liegende Haltestelle ist zudem aufgrund der baulichen Gegebenheiten in ihrer Länge beschränkt. Nicht zuletzt vor dem Aspekt eines möglichen barrierefreien Ausbaus wäre hier aus Sicht des Linienverkehrs eine Neuordnung der Haltestellensituation wünschenswert.

Die Bushaltestelle „Haas“ in der Alten Jülicher Straße südlich der Kirche St. Joachim ist aus Sicht des Liniennetzbetreibers darüber hinaus nur bedingt als bustauglich anzusehen, da sowohl der vordere als auch der hintere Bereich nicht vollumfänglich zum Anfahren der Haltebucht genutzt werden könne. Auf der hier verkehrenden Linie werden daher planmäßig nur Solobusse von insgesamt 12 m Länge eingesetzt. Im Bereich zwischen der Einmündung Josef-Schregel-Straße/Alte Jülicher Straße und der Haltestelle „Haas“ komme es außerdem aufgrund des geringeren Straßenquerschnitts regelmäßig zu Verzögerungen und Beeinträchtigungen durch parkende Pkw.

Radwegenetz

Das Untersuchungsgebiet ist grundsätzlich gut an das städtische Radwegenetz angebunden. So besitzen die Fritz-Erler-Straße und die Veldener Straße sowie die Josef-Schregel- und Neue Jülicher Straße in den Abschnitten mit einem Tempolimit von 50 km/h beiderseitig straßenbegleitende Fahrradwege. Unübersichtliche, mitunter gefährliche Situationen für Radfahrer können indes aufgrund der beschriebenen Probleme im Umfeld des Ereğli-Platzes auftreten. Die bereits erwähnte verkehrliche Neuordnung würde auch die Situation der Fahrradfahrenden verbessern, die im Tempo-30-Bereich auf der Fahrbahn bzw. im Mischverkehr geführt werden. Der häufige Wechsel der Geschwindigkeiten auf kurzen Streckenabschnitten bewirkt mitunter, dass Kfz-Teilnehmer*innen die Geschwindigkeitsdrosselung wegen des kurzen Teilstücks am Ereğli-Platz gar nicht erst umsetzen. Zusammen mit dem auffällig rücksichtslosen Parkverhalten birgt die Kreuzung erhöhte Unfallgefahren für Radfahrer*innen und Fußgänger*innen.

Derzeit erstellt die Stadt Düren ein Rad-Vorrang-Routen-Konzept, in dem Routen in die Innenstadt oder zu anderen wichtigen Zielen des Alltagsradverkehrs ausgewiesen werden, auf denen der Radverkehr schnell und komfortabel unterwegs sein kann

und damit eine Alternative zum Auto bietet. Dafür soll auf den Streckenabschnitten möglichst eine Separation und Bevorrechtigung des Radverkehrs vorgesehen werden. Die Josef-Schregel-Straße und die Neue Jülicher Straße sind im Entwurf enthalten, damit Radfahrende schnell nach Birkesdorf und weitere nördlich gelegene Stadtteile gelangen können. Vor diesem Hintergrund ist die Neuordnung des Verkehrs am problematischen Abschnitt rund um den Ereğli-Platz umso bedeutungsvoller.

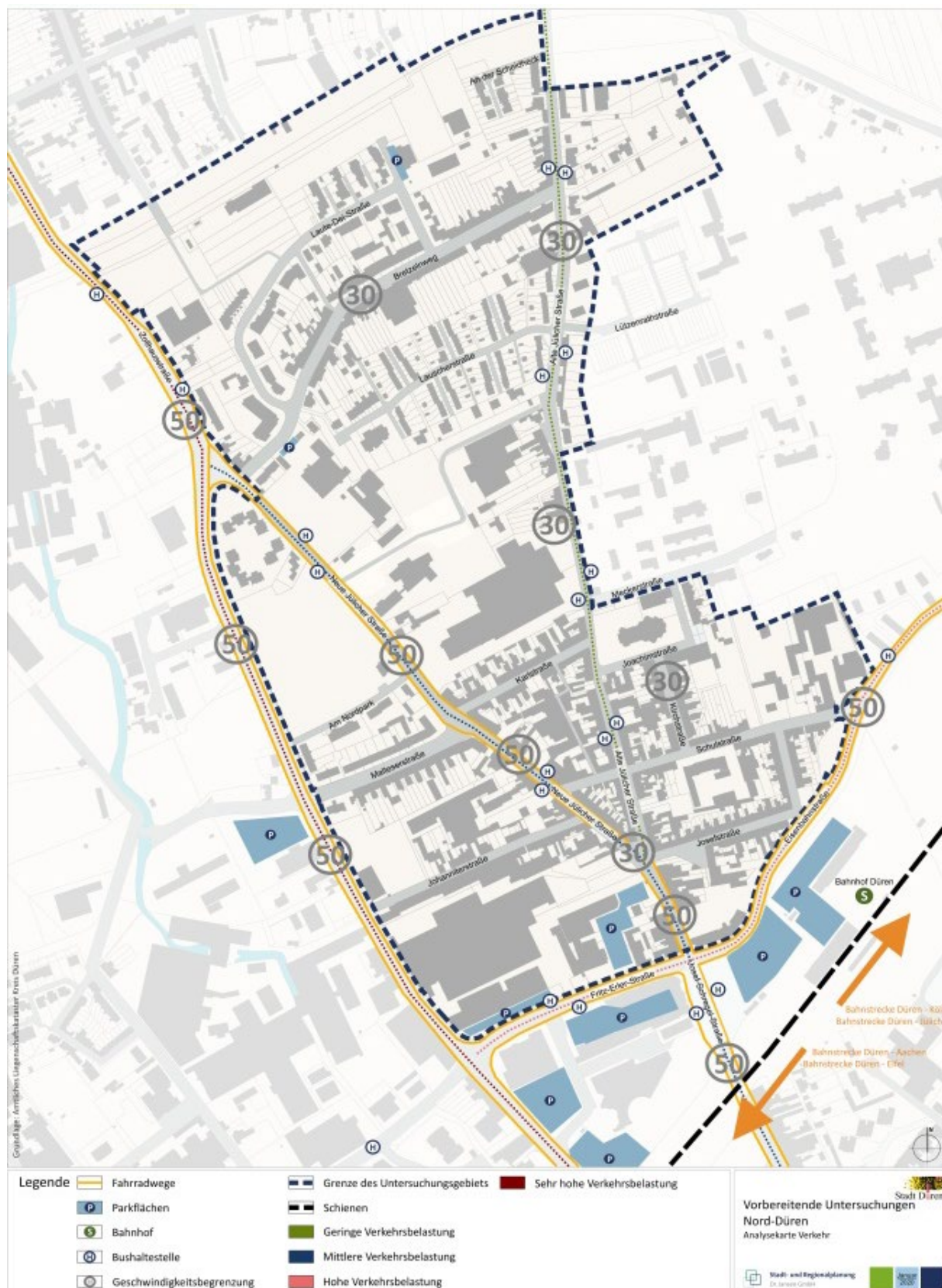
Zwischenfazit

Im Rahmen der Bestandsanalyse konnten einige Defizite der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur festgestellt werden und bestehenden Handlungsbedarf offenbaren: So birgt die aktuelle verkehrliche Situation im Umfeld des Ereğli-Platzes im urbanen Zentrum von Nord-Düren einige Konfliktpotenziale: Zu schnelles Fahren, ein zum Teil rücksichtsloses Parkverhalten sowie die unübersichtliche Kreuzungssituation von Josef-Schregel-Straße/Josefstraße/Alte Jülicher Straße/Neue Jülicher Straße tragen zur Verunsicherung aller Verkehrsteilnehmer bei und beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Im weiteren nördlichen Verlauf bildet die Jülicher Straße aufgrund des Tempolimits von 50 km/h und der relativ hohen Verkehrsbelastung eine städtebauliche Barriere, die sowohl die Erlebbarkeit der Einzelhandelslage als auch die Wohnqualität in den angrenzenden Bereichen beeinträchtigt. Außerdem mangelt es hier an Querungshilfen für Fußgänger, um bspw. eine bessere Erreichbarkeit des Nordparks zu gewährleisten.

Nach Einschätzung der Rurtalbus GmbH als Betreiber des Busliniennetzes besteht darüber hinaus Handlungsbedarf zur Neuordnung der Haltestellen sowie zur Verhinderung von Beeinträchtigungen des Fahrflusses in der Alten und Neuen Jülicher Straße.

Abbildung 63: Darstellung der Verkehrssituation im Untersuchungsgebiet



Quelle: Eigene Erhebung; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

5.4 Bewertung der städtebaulichen Missstände

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse zeigen, dass im Untersuchungsgebiet sowohl Substanzmängel als auch Funktionsmängel vorliegen. Dabei zeigt sich eine deutliche Konzentration auf den historischen Kernbereich von Nord-Düren. Lediglich einzelne Mikrolagen wie bspw.

- die Bebauung entlang der Malteserstraße und Straße Am Nordpark,
- die großflächigen gewerblich genutzten Areale entlang der Fritz-Erler-Straße/Veldener Straße sowie
- der nördliche Abschnitt der Neuen Jülicher Straße im Umfeld des entstehenden Seniorenparks Carpe Diem

lassen keinen qualifizierten Handlungsbedarf erkennen. Nahezu im gesamten Kernbereich treffen beide Grundfälle städtebaulicher Missstände zusammen; sowohl Kriterien der Substanzmängel als auch Aspekte der Funktionsmängel sind eindeutig erfüllt. Der Handlungsbedarf liegt in den Bereichen Stadtgestalt, Gebäudesubstanz, Aufenthaltsqualität/Spiel- und Bewegungsräume, Freiflächen und Begrünung, Wohnen und Wohnumfeld sowie Einzelhandel und Leerstände.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Funktionen des Kernbereichs wiegen die dokumentierten Missstände umso schwerer: Das historische Zentrum markiert nicht nur einen bedeutenden innerstädtischen Wohnstandort von besonderem baukulturellen Wert. Teile des Kernbereichs sind darüber hinaus zukünftig Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum und haben dementsprechend eine hohe versorgungsstrukturelle Bedeutung für Nord-Düren und die umliegenden Bereiche.

Bauzustand und Flächenpotenziale

Die objektspezifische Analyse des Bauzustands der Bestandsgebäude hat bestätigt, dass sich Gebäude mit deutlichen bis schwerwiegenden bausubstanzialen Mängeln im gesamten Kernbereich konzentrieren, wobei insbesondere das „Dreieck“ Karlstraße/Alte Jülicher Straße/Neue Jülicher Straße negativ hervortritt. Ein weiterer Schwerpunkt sanierungsbedürftiger Gebäude kristallisiert sich in der Johannerstraße, der Schulstraße sowie in Teilbereichen

der Josefstraße heraus. Ein hoher Anteil der Gebäude mit mittelfristigem (Kategorie 4) und dringendem Handlungsbedarf (Kategorie 5) entfällt dabei auf historische, gründerzeitliche Bausubstanz mit stadtbildprägender Wirkung. Die Bauschäden und Instandsetzungsmängel beeinträchtigen nicht nur die Wohnqualitäten massiv; auch die Quartiersqualitäten sowie das Stadtbild insgesamt erfahren hierdurch eine deutliche Abwertung.

Die Hausbegehungen der Task Force innerhalb der vergangenen drei Jahre haben mehrfach rechtswidrige Wohnverhältnisse offenbart, die den im Baugesetzbuch verankerten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eindeutig widersprechen. So haben Begehungen in der Alten Jülicher Straße, der Neuen Jülicher Straße, der Johannerstraße, der Schulstraße, der Karlstraße oder der Kirchstraße wiederholt bauordnungsrechtliche Mängel (fehlender Brandschutz, fehlender zweiter Rettungsweg) sowie zum Teil massive Überbelegungen der Wohneinheiten offenbart. Die Ergebnisse belegen die eingangs beschriebene Bewirtschaftungspraxis in einigen Mikrolagen des historischen Kernbereichs und verdeutlichen den akuten Handlungsbedarf im Hinblick auf das Thema Problemimmobilien.

Innerhalb des Kernbereichs von Nord-Düren bestehen einige untergenutzte städtebauliche Potenzialflächen. Im besonderen Maße gilt dies für derzeit gewerblich genutzte Grundstücke im Umfeld der Alten und Neuen Jülicher Straße sowie im östlichen Abschnitt der Schulstraße, aber auch für den Gebietsauftakt des historischen Zentrums auf Höhe des Ereği-Platzes. Im Sinne einer Stabilisierung, Aufwertung und Weiterentwicklung des Wohn- und Versorgungsstandorts Nord-Düren sollten für diese Flächen die Möglichkeiten einer städtebaulichen Neuordnung weiterverfolgt werden.

Wohnen und Wohnumfeld

Der Gebäudebestand innerhalb des Kernbereichs entstammt überwiegend der Gründerzeit und den 1950er bis 1970er Jahren. Aufgrund des Alters vieler Gebäude ist davon auszugehen, dass der Wohnungsbestand zum Großteil nicht altersgerecht ausgebaut ist. Der dokumentierte bauliche Zustand vieler Gebäude sowie die Erkenntnisse der Task Force Problemimmobilien deuten darüber hinaus

klar darauf hin, dass viele Wohngebäude im historischen Zentrum Nord-Dürens aktuell nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen gerecht werden.

Zudem besitzen die rückwärtigen Grundstücksbereiche im Kernbereich aufgrund der starken Versiegelung lediglich eingeschränkten Nutzwert für die Bewohner. Ein Ausgleich zum privaten Wohnumfeld durch öffentliche Grünflächen ist in vielen Straßenzügen des Kernbereichs nicht gegeben, da diese faktisch fehlen. Einzige größere Grün- und Erholungsflächen im Quartier sind der Nordpark sowie die Grünfläche um die Kirche St. Joachim, die derzeit jedoch lediglich einen eingeschränkten Freizeit- und Nutzwert hat. In Kombination mit dem stellenweise stark verschmutzten öffentlichen Raum sind die Wohnumfeldqualitäten in vielen Straßenzügen und im Ergebnis die zentrale Aufgabe des Untersuchungsgebiets als innerstädtischer Wohnstandort massiv beeinträchtigt.

Einzelhandelsstruktur

Die Einzelhandelslage Nord-Düren weist deutliche Funktionsschwächen auf. Zwar besteht in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein breites Angebot. Das Warenangebot konzentriert sich jedoch überwiegend auf Anbieter aus dem Niedrigpreissegment und birgt Potenziale zur Ergänzung der Angebotsstruktur. Darüber hinaus mangelt es an attraktiven zentrenergänzenden Nutzungen am Gebietsauftakt im Umfeld des Ereßli-Platzes, die das urbane Zentrum Nord-Dürens funktional aufwerten würden. Die Leerstände im Hauptgeschäftsbereich wirken sich im Zusammenspiel mit den festgestellten baulichen Mängeln sowie der Barrierewirkung der Josef-Schregel- und Neuen Jülicher Straße negativ auf das Straßenbild und die Einkaufsatmosphäre aus und sind neben weiteren Faktoren (wie z. B. Angebotsqualität) Anzeichen einer Abwärtsspirale, die es insbesondere angesichts der zukünftigen Funktion als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt aufzuhalten gilt.

Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen

Der öffentliche Raum im Kernbereich offenbart an vielen Stellen deutlichen Handlungsbedarf, was sich insbesondere in verstärkten Müllablagerungen, der Entstehung von Angsträumen oder starken Abnutzungserscheinungen freiraumplanerischer Elemente

äußert. In der Konsequenz strahlen die Defizite im öffentlichen Raum negativ auf die umgrenzenden Wohngebiete aus und beeinträchtigen darüber hinaus die Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre der Einzelhandelslage Nord-Düren.

Angesichts der insgesamt hohen Verdichtung im Stadtteil ist der Anteil öffentlicher Grünflächen relativ gering. Eine wichtige Erholungsfunktion übernimmt in diesem Zusammenhang der zentral gelegene Nordpark, der dank umfassender Umgestaltungsmaßnahmen im Rahmen des Soziale-Stadt-Prozesses über eine zeitgemäße Ausstattung mit Spielgeräten verfügt. Die Grünfläche um die Kirche St. Joachim bildet die einzige größere Freifläche innerhalb des historischen Zentrums Nord-Dürens und wird dieser Bedeutung aktuell nicht gerecht. Hier ist ein Handlungsbedarf zur Qualifizierung dieser wichtigen Freifläche erkennbar. Vor dem Hintergrund der beschriebenen Defizite im öffentlichen Raum und dem geringen Anteil öffentlicher Grünflächen wiegt die starke Versiegelung und der damit einhergehende Verlust privat nutzbarer Freiflächen innerhalb vieler Baublocke des Kernbereichs besonders schwer. Im Zuge der Maßnahmenkonzeption sollten daher Möglichkeiten zur Flächenentsiegelung in den Blick genommen werden.

Einige Spielplätze im Quartier werden gegenwärtig zweckentfremdet. Dies äußert sich in einer Verunreinigung z. B. durch Glasflaschen oder auch Spritzen, sodass oftmals vor einer Benutzung durch Kinder erst eine sorgfältige Säuberung des Spielplatzes nötig wird. Auch manche Eltern achten laut Aussage der Experten nicht darauf, die vorhandenen Spielplätze sauber zu hinterlassen. Insgesamt wird deutlich, wie die Investitionen der Stadt Düren der vergangenen Jahre nur teilweise Wirkung zeigen, wenn die Spielplätze nicht ungefährdet genutzt werden können. Hier ist ein deutlicher Funktionsmangel erkennbar.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Der Stadtteil Nord-Düren weist eine gute Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur auf. Es besteht ein vielfältiges Angebot an Aktivitäten und Unterstützungsmöglichkeiten für die Bewohnerschaft. Der Stadtteil ist gut vernetzt, und über die Stadtteilvertretung Nord-Düren können die Bürgerinnen und Bürger ihre Anliegen wirkungsvoll vertreten.

Die Gespräche mit den Expertinnen und Experten haben gezeigt, dass die Vernetzung der sozialen und kulturellen Institutionen nicht überall gleichermaßen gut ist. So zeigte sich im Bereich der Religionsgemeinschaften, dass die unterschiedlichen Moscheevereine nicht viel voneinander wissen und teilweise keine Kontakte bestehen. Es zeigt sich auch eine Verunsicherung hinsichtlich der inhaltlichen Ausrichtung der Gemeinden und der damit verbundenen Konsequenzen. Insgesamt erscheint es sinnvoll, eine verstärkte Kommunikation zu denjenigen Institutionen im Stadtteil zu suchen, die noch nicht ausreichend eingebunden sind, aber eine große Zahl an Menschen im Stadtteil erreichen. Die Moscheevereine sollten dabei unterstützt werden.

Darüber hinaus sieht die Stadt Düren den Bedarf für weitere Kita-Plätze im Stadtteil, der kurzfristig mit zwei zusätzlichen Gruppen auf dem Areal der Nordschule gedeckt werden soll. Im Zuge einer zukünftigen Maßnahmenkonzeption für die städtebaulichen Potenzialflächen im Quartier ist daher die potenzielle Notwendigkeit eines neuen Kita-Standorts zu berücksichtigen.

Im Stadtteil befinden sich mehrere kulturelle Einrichtungen und Veranstaltungsorte: der Club Endart, Ausstellungsbereiche auf dem LVR-Gelände (und das Vorhaben für ein Museum für Klinikgeschichte) sowie als Veranstaltungseinrichtungen die Kirche St. Joachim für Orgelkonzerte wie auch die Ditib-Moschee (u. a. bereits genutzt für Comedy-Veranstaltungen). Dies sind Ansätze einer Kreativ- und Kulturszene und damit eine wichtige Ressource für zukünftige Entwicklung des innenstadtnahen Stadtteils.

Verkehrsinfrastruktur

Bei der Bewertung der verkehrlichen Situation zeigt sich, dass aktuell im Umfeld des Ereğli-Platzes im urbanen Zentrum von Nord-Düren ein Konfliktpotenzial besteht: Geschwindigkeitsübertretungen und ein unangemessenes Verkehrsverhalten sowie die unübersichtliche Kreuzungs- bzw. Einmündungssituation tragen zur Verunsicherung aller Verkehrsteilnehmer bei. Im weiteren nördlichen Verlauf bildet die Jülicher Straße aufgrund des Tempolimits von 50 km/h und der relativ hohen Verkehrsbelastung eine städtebauliche Barriere, die sowohl die Erlebbarkeit der Einzelhandelslage als auch die

Wohnqualität in den angrenzenden Bereichen beeinträchtigt. Außerdem mangelt es hier an Querungshilfen für Fußgänger, um bspw. eine bessere Erreichbarkeit des Nordparks zu gewährleisten.

Nach Einschätzung der Rurtalbus GmbH als Betreiberin des Busliniennetzes besteht darüber hinaus Handlungsbedarf zur Neuordnung der Haltestellen sowie zur Verhinderung von Beeinträchtigungen des Fahrflusses in der Alten und Neuen Jülicher Straße.

Fazit

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Untersuchungsgebiet Nord-Düren im historischen Kernbereich den zeitgemäßen Anforderungen funktional und stadtgestalterisch nicht entspricht. Die Erfüllung der Aufgaben des Kernbereichs als innerstädtischer Wohnstandort, Arbeits- und Versorgungsbereich sind deutlich beeinträchtigt. Eine szenarische Fortschreibung der vorherrschenden Trends weist zudem klar in Richtung einer Verschärfung der bestehenden Probleme. In Anbetracht des Ausmaßes der städtebaulichen Missstände ist davon auszugehen, dass die Entwicklungshemmnisse mit dem einfachen städtebaulichen Instrumentarium nicht abzubauen sind bzw. keine positive Entwicklung eingeleitet werden kann. Vielmehr ist erkennbar, dass die Probleme in Nord-Düren einer umfassenden, gleichzeitig passgenauen Strategie im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bedürfen.

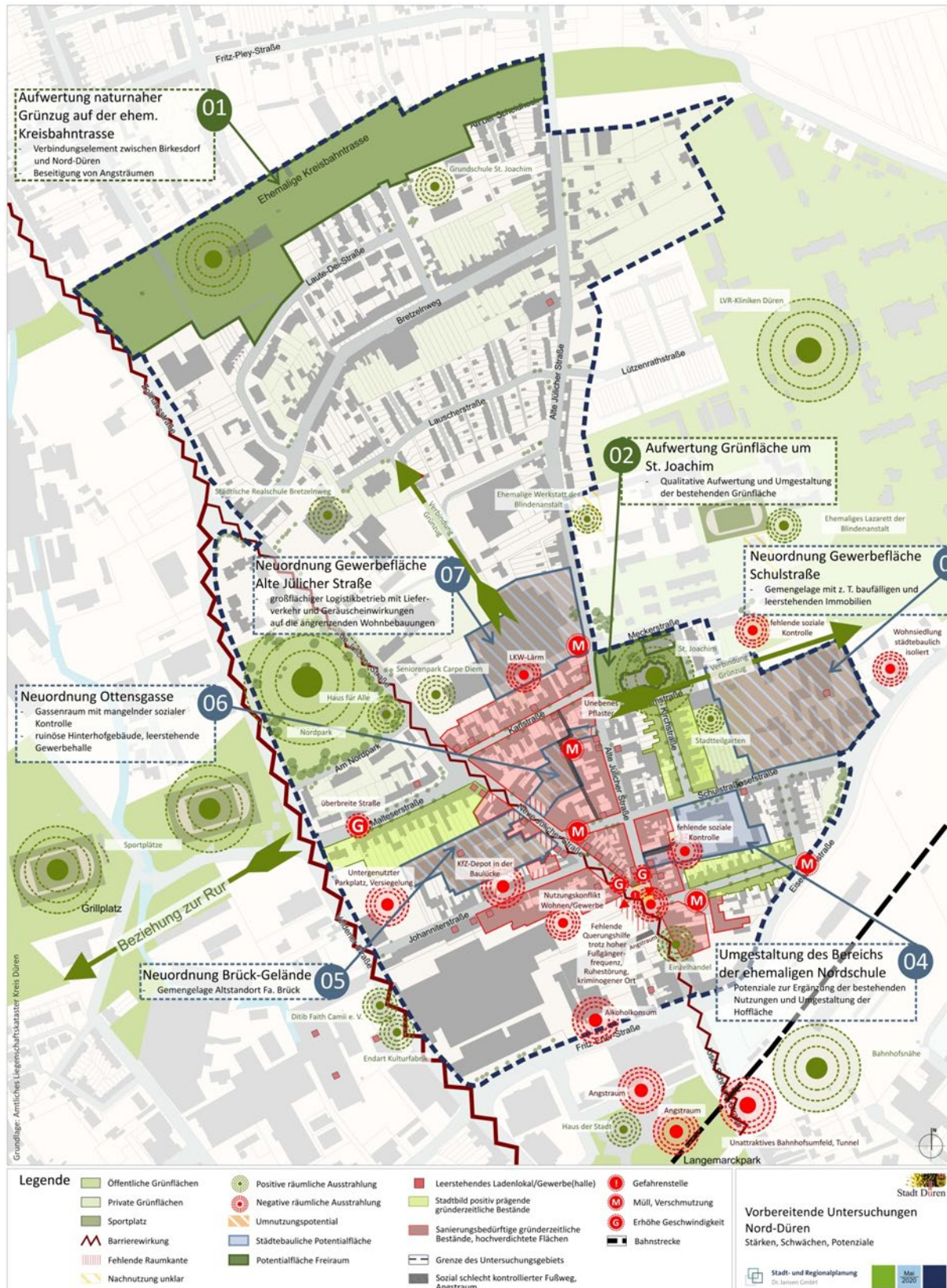
Die Strategie zur Behebung der städtebaulichen Missstände sollte auf den historischen Kernbereich von Nord-Düren fokussiert werden, da hier die Überlagerung von Substanz- und Funktionsmängeln angesichts der zugewiesenen Funktionen besonders stark ins Gewicht fällt (s. Abb. 63). Besonders gravierend stellt sich die Lage im „Dreieck“ Karlstraße/ Alte Jülicher Straße/Neue Jülicher Straße sowie im Umfeld der Johanniterstraße und Teilen der Josefstraße dar. Hier ist ein Bündel von Maßnahmen erforderlich, um die wichtige Funktion als innerstädtischer Wohn- und Versorgungsstandort und somit die Attraktivität von Nord-Düren nachhaltig zu steigern. Neben einer Beseitigung der zum Teil schwerwiegenden baulichen Mängel zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollten für eine nachhaltige Sanierung des Quartiers die vorhandenen Flächenpotenziale für eine städtebauli-



che und funktionale Aufwertung aktiviert und der öffentliche Raum zugunsten einer gesteigerten Aufenthaltsqualität für Fußgänger umgestaltet werden.

Außerdem sollten die ersten Ansätze einer Kreativ- und Kulturszene unterstützt und die weitere Ansiedlung von kreativen und kulturellen Nutzungen angestrebt und gefördert werden. Für leerstehende Ladenlokale in Gebäuden der Gründerzeit, aber auch für historische Gewerbehallen werden passende, substanzschonende Nachnutzungen gesucht. Hier erweitern kulturelle und kreative Einrichtungen das Spektrum an Möglichkeiten. Kulturelle und kreative Einrichtungen und Funktionen sind im Einzelfall als vermittelnde Nutzungen zwischen Wohnen und Gewerbe geeignet und können Beiträge zu einer nutzungskonfliktarmen Koexistenz leisten. Die Morphologie des Quartiers mit dem Nebeneinander von historischen Wohn- und Gewerbegebäuden wie auch die bunte Kleinteiligkeit der Nutzungen erinnern an Szeneviertel wie Köln-Ehrenfeld. Eine konsequente Entwicklung des Quartiers in diese Richtung könnte sich auf den Lagevorteil Hauptbahnhof und die attraktive Altbausubstanz stützen und damit Nord-Düren zu einem Kreativquartier mit regionaler Strahlkraft machen.

Abbildung 64: Chancen-Mängel-Plan



Quelle: Eigene Erhebung; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



6 Entwicklungsleitbild und Sanierungsziele für Nord-Düren

Der Stadtteil Nord-Düren besitzt aufgrund seiner günstigen Lage und seinem für Düren einzigartigen Gründerzeitbestand viele Potenziale für einen attraktiven Wohnstandort, aber auch für die Ansiedlung von kreativen Nutzungen. Allerdings verhindern der derzeitige desolate Zustand vieler Gebäude, die mangelnde Investitionsbereitschaft und zweifelhafte Geschäftsmodelle einiger Eigentümerinnen und Eigentümer, dass die Qualität des Stadtteils sich entfalten kann. Zusätzlich befindet sich der historisch gewachsene Produktionsstandort Nord-Düren im Umbruch: Auf mehreren gewerblichen Liegenschaften drückt sich diese Entwicklung in leerstehenden Gewerbeimmobilien, Brachflächen oder untergenutzten Grundstücksbereichen und Gebäuden aus. Diese leerfallenden oder mindernutzten Areale tragen zusätzlich zum vernachlässigten Erscheinungsbild des Stadtteils bei und beherbergen teilweise unüberschaubare Miet- und Nutzungsverhältnisse.

Nord-Düren ist daher vergleichbar mit einem „Rohdiamanten“, in den viel Arbeit investiert werden muss, um den negativen Trend umzukehren, bei dem sich die aufwändige und zeitzehrende städtebauliche Bearbeitung aber lohnt. Nord-Düren ist „anders“ und wird auch in Zukunft kein gewöhnlicher Wohnort sein. Das derzeit negativ wahrgenommene „Anders“ kann aber zu einem positiven „Anders“ gedreht werden, wenn die Ressourcen des Stadtteils konsequent genutzt und ausgebaut werden.

Altbaufair und neues Wohnen mit Platz für Kreativität im Herzen Dürens

Das übergeordnete Entwicklungsleitbild für Nord-Düren lautet: Erneuerung des Stadtteils hin zu einem attraktiven, stadtzentralen und gut ausgestatteten Kreativ- und Wohnstandort mit einer stabilen, durchmischten Nachbarschaft und sanierter Bausubstanz. Neben der offensiven Steuerung der behutsamen Modernisierung und Instandsetzung der historischen Bestände wird ein wesentlicher Bestandteil dabei die Umnutzung mehrerer untergenutzter oder leergefallener Gewerbeareale im Sanierungsgebiet sein. Die leerfallenden Gewerbe-

strukturen werden als Chance begriffen, den Altbaubestand um moderne Wohnquartiere mit Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen zu ergänzen.

Ziel aller Maßnahmen ist die Behebung der städtebaulichen Missstände, die in einer Kombination zwischen Funktions- und massiven Substanzmängeln auftreten. Dazu zählen die Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen und der Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner vor unzumutbaren Wohnverhältnissen. Zusätzlich sollen Neubauvorhaben im Stadtteil das Wohnungsangebot ausdifferenzieren, sodass eine ausgewogene Mischung der Bewohnerschaft erreicht werden kann. Im Vordergrund steht daher die Aufwertung vor allem der von gründerzeitlicher Bebauung geprägten Bestandsgebiete sowie die städtebauliche Weiterentwicklung und Umnutzung ehemaliger oder untergenutzter Gewerbeflächen.

Die Sanierungsziele für Nord-Düren basieren auf den im Handlungskonzept Problemimmobilien Nord-Düren aufgeführten Prinzipien. Sie sind nach folgenden Themenfeldern gegliedert:

Städtebauliche Entwicklung und Denkmalschutz

- Schaffung eines attraktiven innenstadtnahen Stadtquartiers, das sich durch seinen Reichtum an Gründerzeitgebäuden und seine ansprechende Ergänzung um Neubauvorhaben auszeichnet
- Fortschreibung der charakteristischen Blockstruktur durch Sanierung von stadtbildprägenden Bauten oder ggf. Ersatz durch Neubauten
- Umnutzung und städtebauliche Entwicklung untergenutzter Gewerbeflächen
- Schließung von Baulücken
- Stärkung des Stadtteilauftakts/-mittelpunkts
- Aufwertung von öffentlichen Räumen und Freiflächen
- Entsiegelung und teilweise Entkernung der hoch verdichteten Innenblockbereiche
- Aufwertung und Belebung oder ggf. Schließung der Gassen in den Blockinnenbereichen
- In Einzelfällen Abriss und ggf. Neubau von Wohnraum
- Städtebauliche Lösungen zur Reduktion der Emissionsprobleme zwischen Wohnen und Gewerbe

- Verbesserte und attraktivere Anbindung des Stadtteils an das Bahnhofsumfeld und die Innenstadt (außerhalb der Gebietskulisse)
- Verbesserung der Sicherheitslage rund um das Haus der Stadt (unmittelbar südlich des Untersuchungsgebiets)

Das Themenfeld umfasst alle Maßnahmen, die zur städtebaulichen Entwicklung und einer Verbesserung des Stadtbilds in Nord-Düren beitragen.

Wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Entwicklung

- Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion
- Aufwertung des Gebäudebestands durch zielgruppenspezifische und dem historischen Kontext entsprechende Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen
- Vergrößerung des Angebots an unterschiedlichen Wohnformen durch Neubau und Sanierung der Bestände
- Förderung von Wohnraumangeboten für unterschiedliche Nutzergruppen (Familien, Studierende, bewegungseingeschränkte Personen ...) zugunsten von Vielfalt und Durchmischung im Quartier und zur Förderung stabiler Nachbarschaften
- Schaffung von Anreizen für den Wohnungsneubau
- Sicherung und Förderung günstiger Wohnraumangebote und von sozialem Wohnungsbau
- Aufwertung der gründerzeitlichen Gebäudebestände
- Modernisierung und Instandsetzung historischer Gebäude zur Schaffung nachhaltig attraktiver Wohnraumangebote für eine ausgewogene soziale Mischung
- Behebung des Modernisierungsstaus, u. a. bei strukturell auftretenden Mängeln, z. B. fehlende Bäder und Küchenanschlüsse, nicht abgeschlossene Wohneinheiten und Durchgangszimmer, Brandschutzmängel, mangelhaftes Heizungssystem. Das Sanierungsziel Modernisierung umfasst daher u. a. die Schaffung von abgeschlossenen Wohneinheiten mit Bädern und Küchenanschlüssen, Grundrissänderungen zur Vermeidung von Durchgangszimmern, die Behebung der Brandschutzmängel und die Bereitstellung einer Zentralheizung.
- Verbesserung der Wohnraumqualität und -vermarktbarkeit durch Modernisierung, Behebung von Ausstattungsdefiziten in den Wohnungen (insbesondere fehlende Bäder/Küchen, fehlender Brandschutz) und nachfragegerechte Veränderung von Wohnungszuschnitten durch Umbaumaßnahmen
- Schaffung von Anreizen für die Sanierung und Modernisierung der Wohnimmobilien durch die private Eigentümerschaft, z. B. steuerliche Abschreibungen für Maßnahmen im Sinne der Sanierungsziele
- Beratung und finanzielle Unterstützung der Immobilieneigentümer*innen bei der Bewirtschaftung und Modernisierung ihrer Immobilien
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, Beschluss und Umsetzung der Denkmalsbereichssatzung
- Pilotprojekt „Musterhaus“
- Verbesserung des subjektiven Sicherheitsgefühls und des Beheimatet-Seins durch Wohnumfeldmaßnahmen
- Angemessene Sicherung der Erholungsfunktion des Wohnumfelds für die den Standort prägende Wohnnutzung, u. a. durch Entsiegelung und Begrünung der Innenhöfe

Ziel der Maßnahmen ist das Aufhalten und Umkehren der negativen wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Entwicklungen innerhalb des Quartiers und das Schaffen von Anreizen für Neubau, um mehr Wohnoptionen gewährleisten zu können. Zudem fallen in dieses Handlungsfeld Maßnahmen, die den Erhalt und die Pflege des bauhistorischen Erbes fördern.

Entwicklung der lokalen Ökonomie und der Kreativwirtschaft

- Stärkung und Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbebetriebe und Einrichtungen mit stabilisierender Wirkung
- Sicherung des Nahversorgungsstandorts
- Stärkung der Einzelhandelsfunktion im Geltungsbereich des Einzelhandelskonzepts (südlicher Kernbereich)
- Beseitigung der Leerstände insbesondere in den gewerblich genutzten Gebäudeteilen (Ladenlokale) durch neue, wirtschaftlich tragfähige Nutzungskonzepte



- Verringerung des gewerblichen Leerstands durch Gewinnung neuer Nachfragegruppen von außerhalb durch zielgerichtetes Standortmarketing
- Vorübergehende Beseitigung von Leerstand durch Unterstützung von Zwischennutzungen, insbesondere im imagebildenden Segment der Kreativwirtschaft
- Gezieltes Anwerben von Gewerbetreibenden, insbesondere aus dem Bereich der Kreativwirtschaft sowie Gewerbe des Gesundheitswesens (Ärzte, Apotheken, Physio, Fitness ...)
- Förderung neuer attraktiver gastronomischer und kultureller Angebote im Stadtteil
- Vermittlung verfügbarer Räume an Kreative und Künstler*innen zur Steigerung der Attraktivität des Quartiers
- Abstimmung von Öffnungszeiten und Nutzungsintensität der Gastronomie mit den Bedürfnissen der Wohnnutzung
- Vermeidung weiterer Trading-down-Prozesse, z. B. durch Verhinderung von Ansiedlungen von Gewerbebetrieben mit Störpotenzial, wie bspw. Vergnügungsstätten
- Imageaufwertung des Standorts

Für die Lebensqualität der Bewohner*innen im Stadtteil ist aber auch ein angemessenes Sicherheitsgefühl erforderlich. Öffnungszeiten und Nutzungsintensität der Gastronomie müssen an die Ruhebedürfnisse der Anwohner*innen angepasst werden.

Soziale Entwicklung und Bildung

- Erreichen einer ausgewogenen Mischung der Bewohnerschaft
- Förderung einer ausgewogenen sozialen Mischung der Bewohnerschaft bei Sicherung günstiger Wohnraumangebote
- Unterstützung und Ausbau sozialer Infrastruktureinrichtungen (privat, städtisch), v. a. Unterstützung bei der räumlichen Implementierung von sozialer Infrastruktur mit Angebotsmangel (hier insbesondere Kitas)
- Förderung des Zusammenlebens verschiedener Kulturen im Stadtteil
- Hilfe zur Integration von Neubürger*innen in die Nachbarschaft Nord-Düren, inklusive beruflicher Qualifikation

- Unterstützung der bildungspolitischen Zielsetzung der Stadt Düren und zugleich der lokalen Gesundheitsökonomie (LVR, soziale Beschäftigungsträger) zur Ansiedlung von Hochschul- und sonstigen Bildungseinrichtungen für Pflegeberufe

Es gilt, die sozialen und kulturellen Infrastrukturen innerhalb des Quartiers zu unterstützen und zu stabilisieren sowie nachbarschaftliche Bezüge zu stärken. Dabei sind alle Ansätze gebündelt, die eine soziale und kulturelle Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen fördern und das bürgerliche Engagement weiterentwickeln.

Freiraumentwicklung, Klima und Stadtökologie

- Stärkung der Innenentwicklung durch Wiedernutzung brachgefallener Liegenschaften sowie ungenutzter Gebäude
- Verbesserung des Stadtklimas und Berücksichtigung von Umweltschutzaspekten
- Aufwertung der vorhandenen Grün- und Freiflächen im Kernbereich
- Herstellung von Grünflächen mit attraktiven Wegeverbindungen zur stärkeren räumlichen Vernetzung von Eisenbahnstraße, Freifläche St. Joachim, LVR-Klinikgelände, Nordpark, Kreisbahntrasse, Ruraue
- Schaffung neuer Spiel- und Sportmöglichkeiten
- Beseitigung von Altlasten
- Entsiegelung versiegelter Flächen
- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse und nutzbarer Freiflächen für die Bewohnerschaft durch Abbruch, Entkernung von Nebengebäuden sowie Entsiegelung und Begrünung von Hofflächen
- Stärkere Durchgrünung zur Verbesserung des Stadtklimas (z. B. weitere Straßenbäume, Realisierung eines hohen Grünanteils in den Potenzialbereichen)
- Moderate bauliche Dichte und geringe Versiegelung bei Neubauvorhaben
- Maßnahmen für Bodenschutz und Mikroklima bei Neubauvorhaben (z. B. Gründächer)
- Energetische Gebäudehüllen unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung in den Potenzialbereichen und im Bestand, u. a. für die Versorgung der Vegetation in Trockenperioden und den Umgang mit Starkregenereignissen

Hierunter fallen Maßnahmen, die die Freiraumentwicklung des Quartiers betreffen. Diese Maßnahmen unterstützen die Gestaltung, die Stadtökologie sowie die sozioökologische Entwicklung (Umweltgerechtigkeit) der Grün- und Freiraumflächen in Nord-Düren. Die hohe Verdichtung und Versiegelung im historischen Kern wirken sich negativ auf das Mikroklima im Untersuchungsgebiet aus, sodass es ein Ziel der Sanierung ist, den Anteil der versiegelten Flächen zu senken und den Grünanteil, v. a. in den Potenzialbereichen, deutlich zu steigern.

Verkehrsentwicklung und öffentlicher Raum

- Rückbau städtebaulichen Missständen zugunsten von öffentlich nutzbaren Räumen
- Verbesserung der Funktionalität und Gestaltung der Quartierseingangssituation Ereğli-Platz
- Attraktive Gestaltung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, insbesondere der Neuen Jülicher Straße und der Alten Jülicher Straße
- Umsetzung von Maßnahmen zur Reduzierung von Verkehrslärmbelastungen
- Verkehrsberuhigung im Kernbereich
- Sichere Quermöglichkeiten
- Sichere Fahrradwege
- Neuordnung des Parkens
- Formulierung von Gestaltleitlinien für Werbeanlagen und Warenpräsentation im öffentlichen Raum

Hierunter fallen Maßnahmen, die sich mit der verkehrlichen Entwicklung des Stadtquartiers und dem Erscheinungsbild des öffentlichen Raums beschäftigen. Dies beinhaltet u. a. Maßnahmen, die die Parkplatzsituation sowie die Anbindung von Radwegen betreffen. Darüber hinaus sollen neue Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen formuliert werden, da diese die Gestaltqualität des öffentlichen Raums entscheidend mitprägen und sich die vorhandenen gestalterischen Mängel negativ auf das Ortsbild auswirken. Durch Herausstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten soll langfristig die Aufenthaltsqualität für Eigentümer, Bewohner und Besucher Nord-Dürems gesteigert und so die Identifikation mit dem Stadtteil gefördert werden.



7 Verfahren

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verfolgen das Ziel, städtebauliche Missstände zu beheben, das baulich-historische Erbe zu bewahren, soweit es erhaltenswert ist, die Wohn- und Arbeitsbedingungen zu verbessern und gegebenenfalls den Strukturwandel der gewerblichen Wirtschaft durch städtebauliche Maßnahmen zu unterstützen. Sie sind nach § 136 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) Maßnahmen, durch die ein bereits bebauter Bereich aufgewertet und verbessert werden soll.

Im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist zwischen dem klassischen (umfassenden) Verfahren und dem vereinfachten Sanierungsverfahren sowie mehreren Möglichkeiten des Genehmigungsvorbehalts nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB zu unterscheiden. Die Rechtmäßigkeit städtebaulicher Gebote richtet sich nach den gesetzlichen Normen der §§ 172 ff. BauGB. Die Begründung für den Einsatz städtebaulicher Gebote soll aus dem Ziel und Zweck der Sanierung abgeleitet und begründet werden.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- § 27 Abs. 1 Satz 2 über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers
- § 87 Abs. 3 Satz 3 über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers
- § 88 Satz 2 über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen
- § 89 über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat
- § 144 und 145 über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen; hier ist jedoch zu beachten, dass die Gemeinde

im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann

- §§ 180 und 181 über den Sozialplan und den Härteausgleich
- §§ 182 – 186 über Miet- und Pachtverhältnisse
- §§ 164 a, 164 b über den Einsatz von Städtebaufördermitteln

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde.

7.1 Durchführung der Sanierung im klassischen (umfassenden) Verfahren

Die Durchführung einer klassischen Sanierungsmaßnahme in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet richtet sich nach den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierungsmaßnahme abschöpfen kann. Die Ermittlung der Ausgleichsbeträge richtet sich nach sanierungsbedingten Erhöhungen des Bodenwerts des jeweiligen Grundstücks; diese sind in den §§ 152 bis 156 BauGB geregelt.

Der Inhalt lautet im Wesentlichen, dass Werterhöhungen von Grundstücken, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch deren Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, von den Grundstückseigentümern auszugleichen sind. Diese Ausgleichsbeträge werden von der Kommune nach Abschluss der Sanierung durch Bescheid angefordert. Beim klassischen Verfahren können jedoch zusätzlich keine Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB mehr erhoben werden. Hierfür werden die Ausgleichsbeträge herangezogen, die ausnahmslos der Finanzierung der Sanierung dienen.

7.2 Das vereinfachte Sanierungsverfahren

Das vereinfachte Sanierungsverfahren unterscheidet sich vom klassischen (umfassenden) Verfahren, dass die Vorschriften des besonderen Sanierungsrechts der §§ 152 bis 156 BauGB nicht anwendbar sind, d.h. eine Abschöpfung des sanierungsbedingten Mehrwerts der Grundstücke nach Abschluss des Sanierungsverfahrens erfolgt nicht. Kosten für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB werden nach BauGB und KAG als Erschließungsbeiträge erhoben von den Eigentümern erhoben. Im vereinfachten Verfahren können weiterhin die Genehmigungsvorbehalte gemäß § 144 BauGB teilweise oder vollständig ausgeschlossen werden. Wird bei einem vereinfachten Sanierungsverfahren § 144 Abs. 2 BauGB eingeschlossen, wird ein Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen.

7.3 Empfehlung zur Verfahrensart

Die Kommune hat bei ihrer Entscheidung über die Durchführung der Sanierung im klassischen oder vereinfachten Sanierungsverfahren bestimmte gesetzliche Voraussetzungen zu beachten; „es handelt sich um eine rechtlich gebundene Entscheidung ohne Ermessensspielraum“ (vgl. Ernst-Zinkhahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Band III. § 142, S. 20, Rdnr. 23).

Das bedeutet, die Kommune ist verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen gem. §§ 152 ff. BauGB (klassisches Verfahren) anzuwenden, wenn sie für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich erschwert wird. Dieselbe Aussage gilt im Umkehrschluss entsprechend für das vereinfachte Sanierungsverfahren. Die Kommune darf die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen nicht einsetzen, wenn ihre Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Mit dem Argument der Erschwernis ist der Grundsatz der Erforderlichkeit an die Kriterien der zügigen Durchführung gebunden. Hierfür ist die zu erwartende Entwicklung der Bodenpreise ein zentrales Argument. Sind sanierungsbedingte Bodenwertstei-

gerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB in der Regel erforderlich,

- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen,
- um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben und
- um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern.

Inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, ist anhand der konkreten städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und auf Grundlage der festgelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung zu beurteilen. Ist die grundlegende Umstrukturierung eines Gebiets beabsichtigt, kann von erheblichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ausgegangen werden. Hat die Sanierung dagegen im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel, sind erhebliche Bodenwertsteigerungen nur dann zu erwarten, wenn die allgemeine Prosperität der Stadt und des Stadtteils so positiv zu werten ist, dass die Grundstückswerte über die Eigeninvestitionen hinausgehend einen Wertzuwachs erfahren.

Der Mietspiegel für die Stadt Düren kategorisiert den Kernbereich von Nord-Düren als „einfache Lage“ und ermittelt für die Bestandswohnungen in Gebäuden der Baujahresgruppen bis 1948 eine Miete von 3,40 bis 4,00 €/m². Berücksichtigt man den gesetzlich geregelten Kostendeckel von 15 % bei Verbesserung der Ausstattung, so bleibt die Refinanzierung über Mieterhöhungen unverhältnismäßig unattraktiv. Eine Verbesserung ohne Einsatz von Fördermitteln erscheint im Untersuchungsraum unwahrscheinlich (vgl. Mietspiegel 2020: 2 ff).

Für das Erreichen der Sanierungsziele in Nord-Düren stehen für den Bereich der Gründerzeitbestände mit Wohnnutzung nicht die grundlegende Umstrukturierung, vielmehr der Erhalt, die Instandsetzung sowie die Modernisierung im Fokus.

Darüber hinausgehend werden Teilbereiche des Sanierungsgebiets für eine Umstrukturierung vorgeschlagen. Dies sind leer- oder brachgefallene Gewerbegrundstücke sowie unter- bzw. mindergenutzte Gewerbeflächen. Es ist vorgesehen, hier die gewerbliche und nicht mehr standortkonforme Nutzung aufzugeben und Wohnflächen zu entwickeln.

Dabei ist jedoch nicht an eine hochpreisige Entwicklung zu denken. Zum einen sehen die Sanierungsziele eine ausgewogene soziale Mischung vor, zum anderen ist das Untersuchungsgebiet aktuell sehr stigmatisiert und mittelfristig ist nicht davon auszugehen, dass sich hier hochpreisige Wohnangebote realisieren lassen. Die schleppende Vermarktung der Klimasiedlung, einer Reihenhaussiedlung im benachbarten nördlichen Nord-Düren in direkter Nachbarschaft zum aufgelockerten, parkartigen LVR-Klinikgelände, hat gezeigt, dass bereits im mittelpreisigen Segment aktuell wenig Nachfrage besteht. Die Wohnungsneubauten im Kernbereich von Nord-Düren werden zwar in Bezug auf die Anbindung an den ÖV in sehr guter Lage entstehen, dafür aber teilweise in Blockinnenbereichen mit beengtem räumlichen Kontext.

Mit den neuen Wohngebietsentwicklungen werden nur bedingt hohe Renditeerwartungen einhergehen, da das schwierige Umfeld, die nötigen Abstandsflächen sowie die Altlastensituation der gewerblich geprägten Gemengelagen eine wirtschaftlich rentierliche Entwicklung erschweren.

Für die bis dato gewerblich genutzten Flächen ist neben privatwirtschaftlichem Engagement der freihändige Erwerb seitens der Stadt Düren zu prüfen. Der Einsatz des besonderen sanierungsrechtlichen Instrumentariums ist hier voraussichtlich nicht erforderlich.

Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte im Bereich des Sanierungsgebiets sind in den letzten vier Jahren moderat gestiegen, nachdem sie fünf Jahre auf dem gleichen Niveau verblieben waren. Diese Steigerung der Bodenrichtwerte betrifft jedoch die Stadt Düren insgesamt und beruht auf der allgemeinen Steigerung der Bodenpreise in der Region, die von den starken Steigerungen und Verdrängungsprozessen in den

Ballungsräumen Köln und Aachen geprägt ist. Der Bereich des Sanierungsgebiets wies im Jahr 2020 im mehrgeschossigen Segment mit zwei weiteren Gebieten in Düren den niedrigsten Bodenrichtwert auf.

Da von einer sanierungsbedingten positiven Prosperität nicht auszugehen ist, ist ein erster und wichtiger Anhaltspunkt gegeben, von den Regelungen des §§ 152 bis 156 BauGB Abstand zu nehmen.

„Selbst wenn die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung sich nur in der Weise ausgewirkt hat, dass die Bodenwertsteigerung geringer ausgefallen ist, als dies ohne diese negative Entwicklung der Fall gewesen wäre, liegt darin eine abschöpfungsgeeignete relative Bodenwertsteigerung“ (vgl. Verwaltungsgericht Braunschweig, Urteil vom 12. Dez. 2007 – 2 A 480/06, BeckRS 2008, 35981). Das heißt, dass sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen immer relative Bodenwertsteigerungen sind, mithin ist es unerheblich, ob die allgemeine Bodenwertentwicklung positiv oder negativ ist. Entsprechend kann, unabhängig von der allgemeinen Bodenwertentwicklung, davon ausgegangen werden, dass nach Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erhoben werden können.

In Nord-Düren wird es sich jedoch angesichts der instabilen Lage, in der sich der Kernbereich befindet, und der drohenden Abwärtsspirale im Zuge des Verfahrens schwer vermitteln lassen, dass der Ausgleichsbetrag, den die Eigentümerinnen und Eigentümer im Sanierungsgebiet zahlen müssen, mit einem nicht entstandenen Werteverlust begründet wird. Auch hat die Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer gezeigt, dass viele mit dem Verweis auf die Schwierigkeiten im Quartier zum Verkauf ihrer Immobilien bereit sind. Genannt wurden Probleme mit Mieterinnen und Mietern in Multiproblemlagen oder der allgemeine Niedergang des Quartiers.

Es kann davon ausgegangen werden, dass Spekulationen in nennenswerter Höhe auf steigende Grundstücks- und Immobilienpreise aufgrund öffentlich verursachter Wertsteigerungen in diesem städtebaulichen Umfeld nicht zu erwarten sein werden. Von zu erwartenden Wertsteigerungen kann in Anbetracht der vielfältigen Problemlagen im

Stadtteil keine Rede sein. Ein Hemmnis unter dem Gesichtspunkt möglicher Spekulationen auf Bodenwertsteigerungen durch einzelne Akteure und Akteurinnen ist demnach nicht erkennbar. Die Eigentümerschaft wird die Bodenwertsteigerungen vorwiegend in Eigenregie und mit Eigenfinanzierung erzielen. So hoch der Anteil öffentlicher Mittel zur Stabilisierung des städtebaulichen Umfelds auch sein mag, er wird voraussichtlich in keinem Verhältnis zu den wertsteigernden Maßnahmen der privaten Immobilieneigentümerschaft stehen. Dies wird besonders deutlich an der Umnutzung der Gewerbeareale (Potenzialflächen), die von privaten Eigentümern voraussichtlich veräußert und dann von Investoren entwickelt werden. Die intensive, belebende Nutzung dieser Flächen mit Wohnen wird einen ausgeprägten Einfluss auf die Ausstrahlung des Stadtteils haben.

Der hoheitliche Ankauf von Grundstücken durch die Stadt Düren im Rahmen einer geförderten Maßnahme des Integrierten Handlungskonzepts Problemimmobilien wird sich dagegen auf mehrere kleine Standorte verteilen. Die der Stadt Düren zur Verfügung stehende Gesamtsumme ist in Anbetracht der Vielzahl modernisierungsbedürftiger Immobilien im Quartier eher gering einzuschätzen. Darüber hinaus wird die Stadt Düren nur in kleinem Umfang Gebäude zurückbauen, Umlegungen vornehmen oder neue Erschließungsanlagen errichten (Ottensgasse). Auch plant die Stadt Düren keine Straßenumbaumaßnahmen und nur geringe Investitionen in den öffentlichen Raum. Die Abschöpfung eines sanierungsbedingten Mehrwerts aus öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen ist daher nicht zu erwarten, zumal die Stadt Düren im vereinfachten Verfahren auch die Einnahmen zur Finanzierung durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. nach dem Kommunalabgabengesetz erzielen kann.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die künftigen Preisentwicklungen mit Unsicherheiten behaftet sind.

Das Erfordernis der Kommune, sanierungsbedingte Wertsteigerungen abzuschöpfen, ist zwar grundsätzlich möglich, aber nicht erforderlich, da sanierungsbedingte relative Wertsteigerungen zwar erkennbar sein werden, aber ein spekulativ motiviertes Entwicklungshemmnis diesbezüglich nicht zu

erwarten ist. Auch werden die Wertgewinne in erster Linie auf Eigeninitiative der Eigentümer zurückzuführen sein. Auf eine kurze Formel gebracht heißt dies: Werterhalt ja, Wertsteigerung nein.

Im vereinfachten Verfahren wird dementsprechend keine Erschwernis gegeben sein, Maßnahmen für Ziele und Zwecke der Sanierung unbeeinflusst von sanierungsbedingten Werterhöhungen umzusetzen.

Insgesamt empfiehlt sich daher für das zukünftige Sanierungsgebiet Nord-Düren das vereinfachte Verfahren. Dies weicht von der Einschätzung des Gutachtens „Vorstudie zur Anwendung von Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts im Stadtteil Düren Nord“ ab, in welchem für den südlichen Bereich das umfassende Verfahren vorgeschlagen wird (Dransfeld 2018: 42).

Dessen Vorschlag gründet auf dem hoheitlichen Grunderwerb und Bodenordnungsverfahren gemäß § 45 ff. BauGB. Dieser wird aber, wie vorab beschrieben, nur einen sehr geringen Anteil der Maßnahmen umfassen und daher nur geringe Auswirkung auf die Entwicklung im Stadtteil haben.

Ferner wird im genannten Gutachten die Empfehlung zum „umfassenden Verfahren“ aus der Annahme von „signifikanten Bodenpreissteigerungen“ abgeleitet. Im Verlauf der Vorbereitenden Untersuchungen hat sich in Anbetracht des allgemeinen Preisgefüges sowie der absehbaren Entwicklungen allerdings gezeigt, dass diese eher nicht zu erwarten sind.

Das umfassende Sanierungsverfahren hätte auch zur Konsequenz, dass die Eigentümer*innen über Ausgleichsbeträge an den Kosten der Sanierung zu beteiligen wären. Insgesamt werden aber weniger die öffentlichen Investitionen in die Straßen- und Erschließungsräume (vgl. Sanierungskonzept), sondern vielmehr die privaten Investitionen in die Immobilien die Grundstückspreise und Wertigkeiten maßgeblich beeinflussen. Ein Abschöpfen eines (voraussichtlich sehr geringen) allein durch die öffentliche Sanierungsmaßnahme generierten Mehrwerts erscheint vor diesem Hintergrund unverhältnismäßig und dürfte eher zur Erschwernis der Maßnahme insgesamt führen. Die Grundstückseigentümer werden durch ihre Investitionen den Grundstückswert aus eigener Kraft erhöhen.

Grundsätzlich wurde die Einschätzung des Gutachters der Vorstudie unter Vorbehalt der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen getroffen (Dransfeld 2018: 55).

Gleichwohl ist darauf zu verweisen, dass, sollten sich spekulative Tendenzen o. ä. abzeichnen, prinzipiell das Erfordernis besteht, das Verfahren im Sanierungsgebiet unter Berücksichtigung aller Sachverhalte vom einfachen zum umfassenden Verfahren zu ändern. Ein Wechsel in das umfassende Verfahren verschafft der Kommune einen größeren Handlungsspielraum, um im Sanierungszeitraum im Sinne der Sanierungsziele auf Entwicklungen reagieren zu können. Ein Wechsel kann notwendig sein, wenn in den kommenden Jahren des Sanierungsprozesses ein wesentlich die Prognose übersteigender Bodenwertzuwachs eintritt. In diesem Fall werden die Bodenrichtwerte zu einem bestimmten Stichtag „eingefroren“, und zwar zum Tag vor dem Bekanntwerden der Sanierungsabsicht in der Öffentlichkeit. Dies ist hier der Tag vor dem Beschluss des Rates der Stadt Düren zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen, welcher am 12. Juli 2018 getroffen wurde. Stichtag wäre also der 11. Juli 2018, falls der Wechsel in das Vollverfahren erforderlich wird.

7.4 Einblendung der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB

Gemäß § 142 Abs. 4 Halbsatz 2 BauGB ist im vereinfachten Verfahren die Möglichkeit gegeben, auf § 144 BauGB insgesamt oder nur hinsichtlich Absatz 1 oder Absatz 2 zu verzichten. Ein Verzicht auf einzelne Fallgruppen (Nummern) dieser Absätze ist dagegen unzulässig. § 144 Abs. 1 BauGB wird allgemein als sanierungsrechtliche „Veränderungssperre“, § 144 Abs. 2 als sanierungsrechtliche „Verfügungssperre“ bezeichnet.

7.4.1 „Veränderungssperre“

§ 144 Abs. 1 BauGB regelt, dass im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedürfen. Das sind zum einen

1. die in § 14 Absatz 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen; d. h.
 - die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Auf-

schüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten sowie das Beseitigen baulicher Anlagen (§ 29 BauGB) und

- dies gilt für erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind sowie
2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

Jede Änderung nach § 29 Abs. 1 BauGB muss also genehmigt werden, auch wenn sie außerhalb des Sanierungsgebiets nicht genehmigungspflichtig wäre.

Die erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken können auf, über oder unter dem Grundstück erfolgen, dauernd oder nur vorübergehend sein. Nicht relevant ist, ob die Veränderungen sich auf die Planungsabsichten der Gemeinde positiv oder negativ auswirken können.

Bei erheblichen Veränderungen ist nicht ausschlaggebend, ob die Veränderung wertsteigernd oder wertmindernd ist. Beispiele für erhebliche Veränderungen, ohne dass sie wertsteigernd sein müssen: Abgrabungen, Zuschütten eines Teichs oder eines größeren Grabens, Abholzen eines Waldes.

Eine unerhebliche Veränderung eines Grundstücks muss genehmigt werden, wenn sie wesentlich wertsteigernd ist. Beispiele für wesentlich wertsteigernde Veränderungen: vollständige Neugestaltung eines Gartens, neue Befestigung von Hofflächen, Auftragen von Mutterboden, Beseitigung einer Altlast, Anlegen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.

Die erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderung von baulichen Anlagen betrifft vor allem Modernisierungsmaßnahmen, aber auch Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Sie kann beispielsweise einen neuen Anstrich oder

Verputz einer Fassade, Veränderungen an Fenstern und Türen, Erneuerung von Bädern, die Erneuerung der Dacheindeckung, der Einbau einer neuen Elektroanlage oder Heizungsanlage umfassen. Übliche Unterhaltungs- sowie Reparaturmaßnahmen zählen nicht zu wertsteigernden Veränderungen, sodass diese ohne eine Genehmigung durchgeführt werden können.

Vereinbarungen über die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils entsprechen den Miet- und Pachtverträgen. Dabei müssen nur neu abgeschlossene Miet- und Pachtverträge von mehr als einem Jahr oder Verlängerungen von mehr als einem Jahr von der Stadt Düren genehmigt werden.

7.4.2 Verfügungssperre

§ 144 Abs. 2 BauGB regelt, dass in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Vorgänge der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedürfen:

1. Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
 - das heißt genehmigungspflichtig sind der Verkauf von Grundstücken und das Vergeben eines Erbbaurechts auf ein Grundstück (Erbbaurecht-Geber) sowie der Verkauf des Erbbaurechts (Erbbaurecht-Nehmer). Nicht genehmigungspflichtig sind alle Formen des gesetzlichen Erwerbs (siehe §§ 937 bis 984 BGB), z.B. im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens (ausgenommen über freihändige Versteigerung).
2. Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Absatz 2 im Zusammenhang steht;
 - das heißt zum Beispiel die Belastung eines Grundstücks mit einer Hypothek, Grunddienstbarkeiten, Grundschulden oder Nießbrauchrechte. Ausgenommen sind Belastungen, die aufgenommen werden, um eine Modernisierung oder Instandsetzung durchzuführen, Neubebauung und Ersatzbauten, Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben und

Errichtung oder Erweiterung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

3. Ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt; genehmigungspflichtig ist der Vertrag zwischen einem Gläubiger und einem Schuldner, infolgedessen die Eigentumsübertragung von Grundstücken und Erbbaurechten sowie die Hypothekenbelastung erfolgt. Die Art des Vertrags ist dabei offen (es muss sich nicht nur um Kauf oder Miete handeln, denkbar sind z. B. Schenkungsverträge, Tauschverträge, Darlehensverträge). Die Kaufverträge werden hinsichtlich des vereinbarten Preises geprüft, dazu gehören neben dem Barpreis auch Nebenleistungen wie bspw. Stundungen. Die Preisprüfung erfolgt nach § 153 und § 145 BauGB. Außerdem müssen die Bestimmungen im Vertrag sanierungskonform sein, d. h. zum Beispiel, dass im Vertrag nicht der Abriss von Gebäuden festgelegt werden darf, wenn die Sanierungsziele den Erhalt dieser Gebäude vorsehen.
4. Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast; das heißt zum Beispiel die Erteilung eines Wegerechts (Erschließungsbaulast) oder die Übernahme einer Abstandsflächenbaulast.
5. Die Teilung eines Grundstücks.

Mit dem Einsatz des § 144 Abs. 2 BauGB erfolgt die Eintragung eines Sanierungsvermerks in die Grundbücher aller Grundstücke im Sanierungsgebiet. Der Sanierungsvermerk ist dann obligatorisch, wenn ein volles Verfahren durchgeführt wird oder im vereinfachten Verfahren die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB zum Einsatz kommt. Gemäß § 143 BauGB teilt die Stadt Düren dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung und die Festlegung des Sanierungsgebiets mit, in der die betroffenen Grundstücke einzeln aufgeführt sind. Das Grundbuchamt trägt daraufhin in den betroffenen Grundbüchern den Sanierungsvermerk ein.

7.4.3 Empfehlung

Im Hinblick auf die Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB nennt das BauGB keine konkreten Voraussetzungen, unter denen § 144 insgesamt oder teilweise ausgeschlossen werden kann. In Anbetracht der städtebaulichen und sozialen Lage im Stadtteil wird aber dringend empfohlen, den § 144 BauGB im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens insgesamt zur Anwendung zu bringen. Folgende Gründe kommen hierfür zum Tragen:

- Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt hat den Zweck, das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen durch Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge abzusichern und der Stadt Düren einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung ihrer Ziele und Zwecke der Sanierung einzuräumen. Die Stadt kann gezielt überprüfen, ob Veränderungsvorhaben an Grundstücken oder Immobilien im Sanierungsgebiet den Sanierungszielen dienen oder ihnen entgegenstehen oder ihre Umsetzung erheblich erschweren.
- Im Ergebnis der Befragung zur Mitwirkungsbereitschaft ist erkennbar, dass diese nur eingeschränkt gegeben ist. Eine Identifikation mit den aus öffentlicher Sicht dringend erforderlichen und städtebaulich begründeten Sanierungszielen (Erhalt, Modernisierung und Instandsetzung) ist von einem Teil der Immobilieneigentümer (die z. B. nicht ihrer Auskunftspflicht nachgekommen sind) nicht zu erwarten. Insoweit ist davon auszugehen, dass Vorhaben, Nutzungsänderungen, schuldrechtliche Vertragsverhältnisse, Rechtsgeschäfte, Baulasten, Teilungen oder weitere Maßnahmen vorgenommen werden, die den Sanierungszielen zuwider laufen.

Das Sanierungsrecht ist auf die aktive und zügige Umgestaltung eines Sanierungsgebiets ausgerichtet. Im Sinne einer zügigen Durchführung der Sanierung wird dringend empfohlen, dass die Prüfung, ob Maßnahmen nach § 144 BauGB den Zielen der Sanierung entsprechen oder ihr zuwider laufen, im Rahmen des öffentlichen Interesses durch die Stadt Düren vorgenommen wird. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn Maßnahmen nach § 144 BauGB den Zielen und dem Zweck der Sanierung zuwider laufen.

Nach § 145 Abs. 2 BauGB besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung, wenn die dort genannten Versagungsgründe nicht vorliegen. Dies sind Vorgänge, die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden. Hierfür ist jeweils eine Prüfung des Einzelfalles erforderlich.

7.5 Begründung des Erfordernisses der Sanierungsarbeit

Neben den aufgezeigten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet ist für eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet die Erfüllung weiterer Merkmale erforderlich. Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind die einheitliche Vorbereitung und die zügige Durchführung sowie das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses weitere Grundvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

7.5.1 Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme

Die Behebung der städtebaulichen Missstände in Nord-Düren ist eine Aufgabe, die ein hohes öffentliches Interesse, d. h. ein qualifiziertes städtebauliches Interesse, begründet. Von der Aufwertung profitieren der gesamte Stadtteil Nord-Düren sowie angrenzende Stadtteile, da die heutigen Probleme im Untersuchungsraum umfassend auf die Stadt Düren ausstrahlen mit der bestehenden Gefahr, auf benachbarte Stadtteile übergreifen (z. B. Birkesdorf).

Die Vielzahl der vorangegangenen Programme und Projekte sowie die Stärken-Schwächen-Analyse haben gezeigt, dass Nord-Düren mit vielfältigen städtebaulichen und sozialen Problemen behaftet ist, die nur im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu lösen sind.

7.5.2 Einheitliche Vorbereitung

Die Voraussetzungen einer Sanierungsmaßnahme als städtebauliche Gesamtmaßnahme liegen gem. § 136 Abs. 1 BauGB in der einheitlichen Vorbereitung. Das heißt, dass die Maßnahmen für ein Gebiet insgesamt in Angriff genommen werden müssen. Die einheitliche Vorbereitung beinhaltet die Erarbeitung der Ziele und Zwecke der Sanierung sowie die städtebauliche Planung für das Sanierungsgebiet und die Finanzierungsplanung.

Die einheitliche Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme ist gewährleistet, da mit den vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen ein, große Teile des Stadtteils Nord-Düren umfassendes, Untersuchungsgebiet betrachtet, analysiert und bewertet wurde. Außerdem liegen mit dem Rahmenplan für das künftige Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwürfen für die Potenzialbereiche entsprechende Plankonzepte vor. Darüber hinaus ist eine Übersicht der Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten Bestandteil dieses Berichts.

7.5.3 Beurteilung der Durchführbarkeit

Es ist zu befürchten, dass sich die soziale und städtebauliche Situation in Nord-Düren weiter verschärfen wird. In Anbetracht des Ausmaßes der Probleme ist davon auszugehen, dass die Entwicklungshemmnisse mit dem einfachen städtebaulichen Instrumentarium nicht abzubauen sind bzw. keine positive umfassende Entwicklung eingeleitet werden kann. Vielmehr ist erkennbar, dass die Probleme des Stadtteils zusammenhängend auf der Grundlage eines abgestimmten Gesamtkonzepts angegangen werden müssen.

Die zügige Durchführung ist ebenfalls Voraussetzung für die Anwendung einer Sanierungsmaßnahme, da mit der zeitlichen Dauer der Anwendung des Sanierungsrechts Beschränkungen und Verpflichtungen der Betroffenen einhergehen, die nicht länger aufrecht gehalten werden dürfen, als es zur ordnungsgemäßen Verwirklichung der Sanierungsziele erforderlich ist.

Die Durchführung der Sanierung soll einem Sanierungsträger übertragen werden, der eng mit der Verwaltung, dem Quartiersarchitekten, den Eigentümern und den Mietern kooperieren soll.

Zur Veranschaulichung und zur Dokumentation der Machbarkeit und wirtschaftlichen wie auch baulichen Attraktivität soll ein Musterhaus entstehen, das für eine erfolgreiche Sanierung einer typischen Bestandsimmobilie steht.

7.5.4 Nachteilige Auswirkungen der Sanierung

Gem. § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen auch die negativen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung auf die hiervon unmittelbar Betroffenen zu ermitteln.

Angestrebt ist, die Marktpreise für Immobilien und Mieten zu stabilisieren. Mittel- bis langfristige Preisstabilität kann aber nur über die Modernisierung und Instandsetzung und die Schaffung gesunder Wohn- und Lebensbedingungen erreicht werden. Die löst im Einzelfall entsprechende Mietpreiserhöhungen aus, die für einzelne Mieter durchaus eine Härte darstellen können, die aber hinzunehmen sind. Dies gilt umso mehr, da die Wohnungsmarktsituation in Düren im Vergleich noch relativ entspannt ist, sodass ausreichend bezahlbarer Wohnraum auch für sozial schwache Mieter vorhanden ist. Die langfristige Zielsetzung eines stabilen Stadtteils Nord-Düren überwiegt deutlich die persönlichen Lebensumstände Einzelner. Im Rahmen eines Sozialplans können im Falle von besonderen Härten Unterstützungsleistungen gewährt werden.

Die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht abschließend oder im Einzelnen benannt werden.

7.5.5 Sozialplan

Die Erarbeitung oder Fortschreibung eines Sozialplans ist gemäß § 140 Nr. 6 BauGB Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen. Konkrete Anforderungen an einen Sozialplan ergeben sich aus dem § 180 BauGB. Der Sozialplan dient zum Ausgleich sozialer und wirtschaftlicher Belastungen, die durch Erneuerungs-, Anpassungs- und Umbaumaßnahmen eintreten können. Der Sozialplan beschreibt die Konzepte der Stadt Düren zur Vermeidung oder Milderung der Auswirkungen, die die persönlichen Lebensumstände oder wirtschaftlichen Bedingungen der im Sanierungsgebiet lebenden oder arbeitenden Menschen nachteilig verändern.

Für das Untersuchungsgebiet wird in erster Linie eine (Bausubstanz-) erhaltende Sanierung projektiert. Tiefgreifende Umstrukturierungen sind nicht vorgesehen. Nach heutigem Stand werden die aus den definierten Zielen resultierenden Maßnahmen in den öffentlichen sowie privaten Bereichen voraussichtlich nur vereinzelt nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen haben. Die Zielsetzungen für den Untersuchungsraum machen z. B. keinen Umzug eines größeren Teils der Bewohner erforderlich.



Werden im Verlauf der Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen erkennbar, werden zusammen mit den Betroffenen Maßnahmen erörtert, wie die nachteiligen Auswirkungen vermieden bzw. reduziert werden können.

Der in Kapitel 9 skizzierte Sozialplan soll während der Umsetzung laufend fortgeschrieben werden. Ziel des Sozialplans ist es nicht, die Betroffenen von jeglichen finanziellen und sonstigen Lasten freizustellen, sondern angemessene sozialverträgliche Lösungsansätze insbesondere für Mieter anzubieten, um Beeinträchtigungen der individuellen Lebenssituation zu minimieren.

7.5.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB

Die Gemeinde hat nach dem Stand der Planung zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. In der Vorbereitungsphase gibt sie Aufschluss über die voraussichtlichen Kosten und deren mögliche Finanzierung. Sie dient auch zur Einschätzung des denkbaren zeitlichen Ablaufs der Sanierung.

7.6 Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Das Sanierungsgebiet entspricht in seiner Ausdehnung dem historischen Kernbereich von Nord-Düren.

Die Grenze verläuft im Süden entlang der nördlichen Seite der Fritz-Erler-Straße vom Flurstück 131 (derzeit genutzt durch einen Discounter) bis zur Kreuzung Josef-Schlegel-Straße. Östlich anschließend verläuft die Grenze entlang der nördlichen Seite der Eisenbahnstraße bis einschließlich zum Flurstück 136 (derzeit Gewerbegrundstück Schulstraße Nr. 51). Im Nordosten wird das Gebiet von den östlichen Grundstücksgrenzen der Gewerbegrundstücke Schulstraße Nr. 51 (Flurstücke 136, 163), Nr. 45 (Flurstück 121) und Nr. 43 (Flurstück 181) und der östlichen Grundstücksgrenze des Kindergartens St. Joachim (Flurstück 108) begrenzt. Im Norden verläuft die Grenze zunächst an der Südseite der Meckerstraße bis zur Kreuzung mit der Alte Jülicher Straße. Sie folgt dann der Westseite der Alten Jülicher Straße nach Norden bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 182 (derzeit Gewerbegrundstück Alte Jülicher Straße 67). Von dort folgt sie der Außengrenze des Grundstücks Alte Jülicher

Straße 67 (Flurstücke 182 und 205), indem sie nach Westen abknickt bis zum Flurstück 195. Dort verläuft sie weiter rechtwinklig nach Süden und weiter entlang der Außengrenzen der Flurstücke 182 und 205. Am Flurstück 208 (derzeit Seniorenwohnheim) biegt sie wieder nach Süden ab, folgt anschließend der südlichen Grenze der Flurstücke 208 und 206 bis zur Neue Jülicher Straße. Sie verläuft an deren Ostseite nach Süden bis zur nördlichen Grenze des Grundstücks Neue Jülicher Straße Nr. 46 (Flurstück 165).

Dort quert die Grenze des Sanierungsgebiets die Neue Jülicher Straße und trifft auf die Grenze der Flurstücke 89 und 49 (Neue Jülicher Straße Nr. 45). Von dort verläuft die Grenze auf der westlichen Seite der Neue Jülicher Straße nach Süden bis zur Grenze zwischen den Grundstücken Malteserstraße Nr. 1 und Nr. 3. Sie verläuft auf der Grenze zwischen den beiden Grundstücken nach Süden und knickt am Ende des Grundstücks Malteserstraße Nr. 3 nach Westen, um entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Malteserstraße Nr. 3 bis Nr. 43 nach Westen zu verlaufen. Am Grundstück Malteserstraße Nr. 41 verspringt sie an die nördliche Grenze des Flurstücks 897 (derzeit Parkplatz).

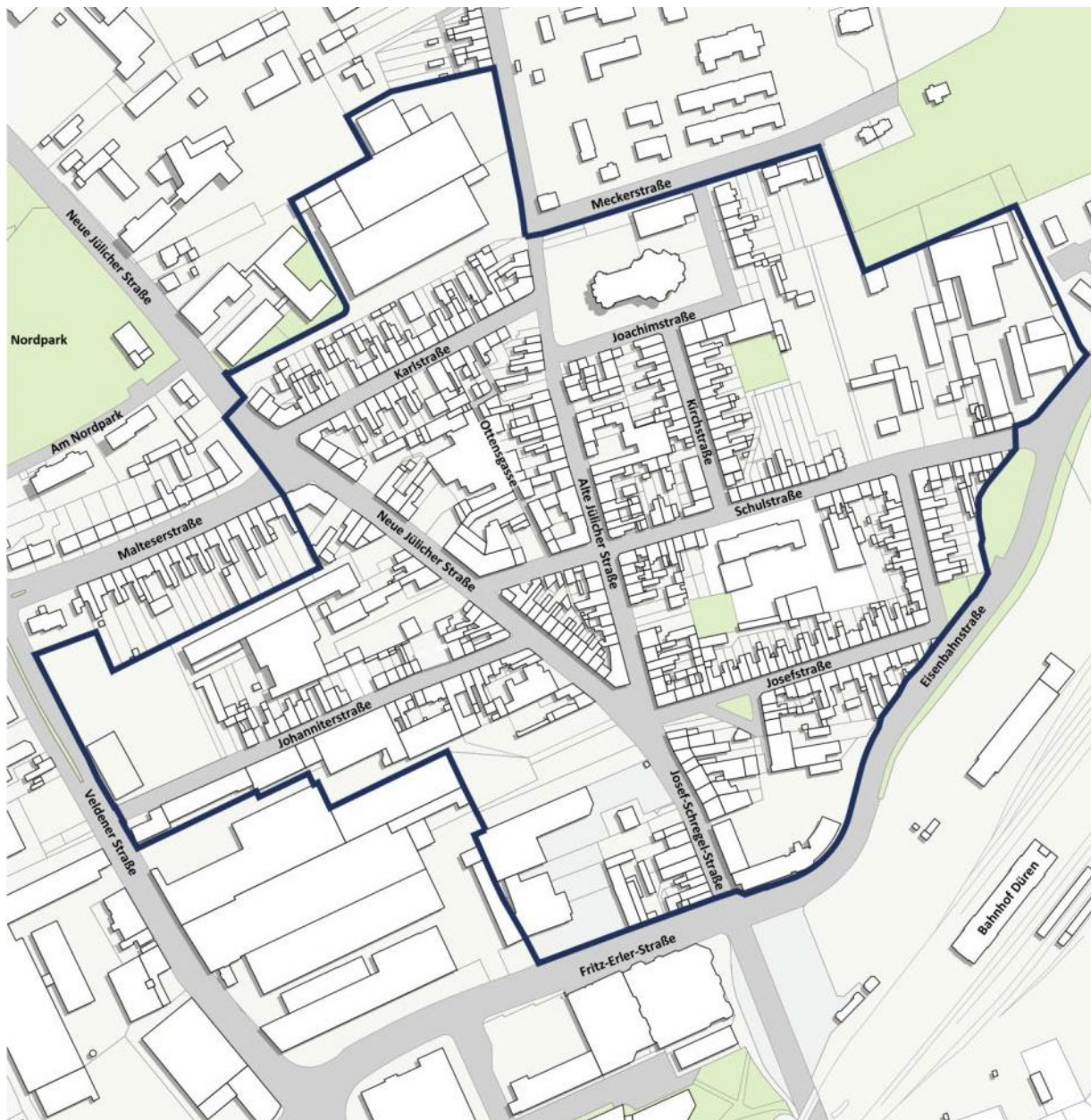
Sie verläuft im Weiteren entlang der östlichen Veldener Straße bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 916 (Grundstück Veldener Straße Nr. 56). Dort knickt sie nach Osten ab und verläuft entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 916, 917, 929, 918, 919 (Grundstücke südliche Johanniterstraße). An der westlichen Grenze des Flurstücks 915 verläuft die Sanierungsgebietsgrenze nach Süden, teilt das Flurstück 281 und verläuft an der nördlichen Grenze des Flurstücks 280 nach Westen. Entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 282 sowie 251/250 verläuft sie wieder nach Süden und stößt senkrecht auf die Fritz-Erler-Straße.

Die Teilung des Flurstücks 281 lässt sich damit begründen, dass das große Gewerbeflurstück an der Stelle, an dem es von der Sanierungsgebietsgrenze durchschnitten wird, einen streifenförmigen Fortsatz aufweist, der bis zur Josef-Schlegel-Straße reicht. Dieser Teil des Flurstücks, der ca. 12 m breit ist, ist sinnvollerweise ein Teil des Sanierungsgebiets, da sich hier keine Gebäude, sondern Lagerstätten befinden und die Nutzung nicht ausgelastet

ist. Der andere Teil des Flurstücks ist von den Gewerbehallen und Verwaltungsbauten eines produzierenden Unternehmens belegt, das den Standort weiter nutzen möchte. Die Flurstücke im Eigentum

mehrerer Unternehmen, die in Richtung der Josef-Schregel-Straße liegen, sind dagegen gewerblich nicht mehr optimal nutzbar und erfordern ggf. eine Weiterentwicklung.

Abbildung 65: Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet Nord-Düren



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



8 Maßnahmenkonzept

Zeitlich parallel zu der Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Handlungsfeld „Problemimmobilien“ findet eine städtebauliche Weiterentwicklung des südlichen Kernbereichs von Nord-Düren statt. Dies erfolgt mittels eines städtebaulichen Sanierungsrahmenplans und eines Maßnahmenkonzepts, das Einzelmaßnahmen sowie eine Kosten- und Finanzübersicht enthält. Eine zusammenhängende Entwicklung der unterschiedlichen Nutzungen und neu zu ordnenden Flächen steht hierbei im Fokus.

Im Sanierungsgebiet befinden sich drei größere Gewerbestandorte, die bereits heute unter- oder mindergenutzt sind oder deren Nutzung sich nicht dauerhaft mit den angestrebten Zielen der Sanierung verträgt. Diese Areale bieten eine hervorragende Grundlage für eine Weiterentwicklung des Stadtteils. Hier können neue Wohnquartiere entstehen, die den Wohnungsbestand um moderne Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen ergänzen. Darüber lässt sich auch die soziale Mischung im Sanierungsgebiet beeinflussen hin zu einem ausgewogeneren Verhältnis von niedrigen und mittleren Einkommen. Im Neubaubereich soll jedoch auch öffentlich geförderter Wohnungsbau berücksichtigt werden, damit die Bewohnerinnen und Bewohner, die aufgrund der Modernisierung ihrer Wohnungen im Bestand umziehen müssen, hier temporär oder dauerhaft eine Bleibe finden können und den Stadtteil nicht verlassen müssen. Im südlichen Kernbereich Nord-Dürens soll eine ausgewogene soziale Mischung der Bewohnerschaft erreicht werden bei einer gleichzeitigen Sicherung günstiger Wohnraumangebote.

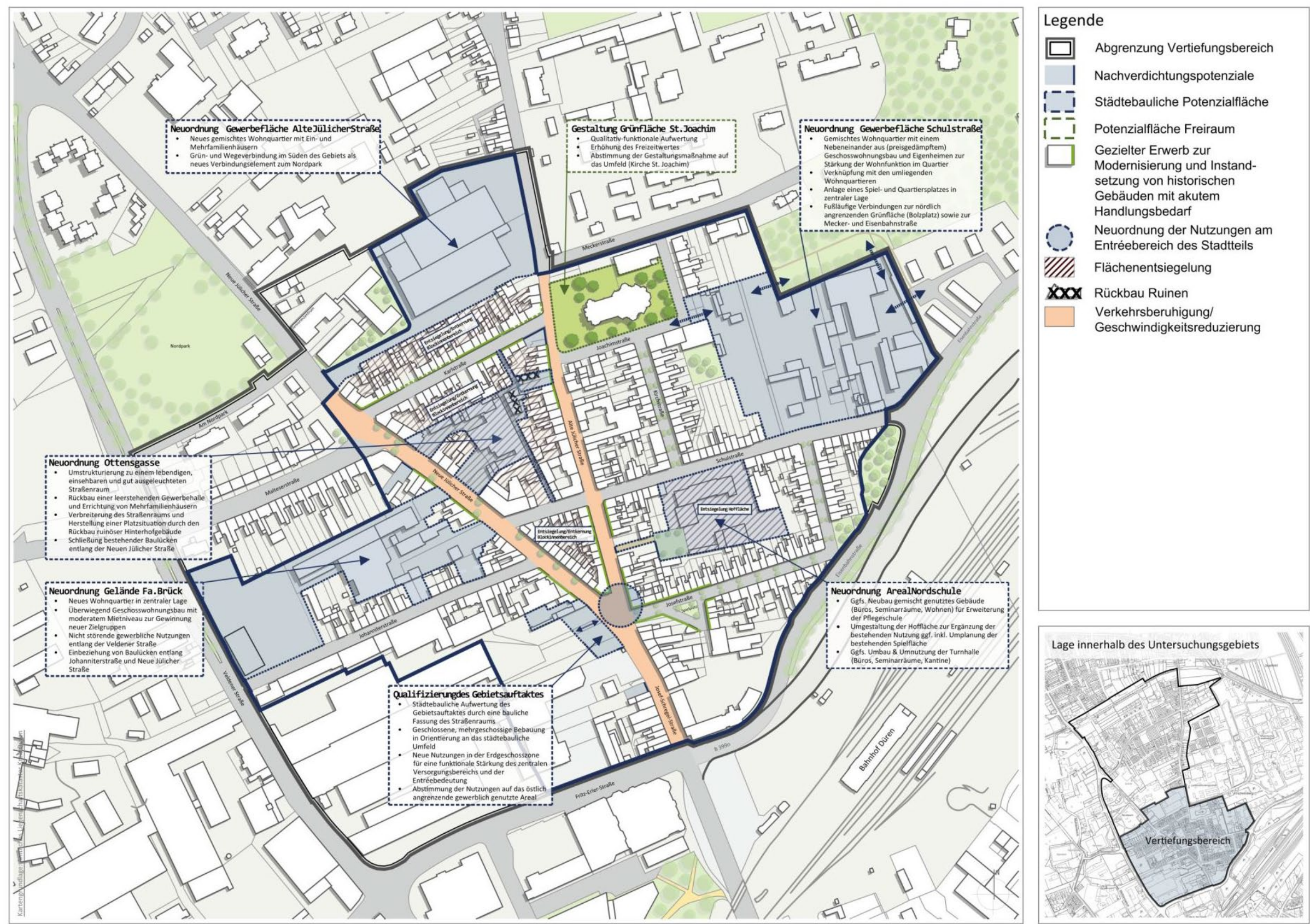
Drei weitere kleinere Flächen befinden sich ebenfalls im Umbruch bzw. sollen im Rahmen der Sanierung qualifiziert werden. Im Folgenden werden alle Potenzialflächen näher beschrieben.

8.1 Neuordnung von Gewerbeflächen

In Nord-Düren bietet sich die besondere Gelegenheit, innenstadtnah und in Nachbarschaft zum Bahnhof Düren Flächen zur Entwicklung von neuen Wohnquartieren in zentraler Lage zu nutzen. Die Verlagerung von Gewerbenutzungen in den drei Arealen zwischen der Neuen Jülicher Straße und Veldener Straße (Gelände Fa. Brück), dem Gebiet angrenzend an die Alte Jülicher Straße 67 (Gewerbefläche Alte Jülicher Straße) sowie im Areal nördlich der Schulstraße/westlich Eisenbahnstraße ermöglicht die Entwicklung von zusammenhängenden Wohnquartieren, die gleichzeitig in die bestehende Stadtstruktur eingebettet sind. Die modernen Wohnungen können den Bewohnerinnen und Bewohnern aus dem Sanierungsgebiet als potenzieller Wohnraum angeboten werden, wenn ihre Wohnungen im Rahmen einer Modernisierung leergezogen werden müssen. Außerdem können neue Zielgruppen für Nord-Düren gewonnen werden, die bisher den Stadtteil nicht als möglichen Wohnstandort betrachtet haben. Schließlich kann die zentrale Lage in der Nähe des Bahnhofs auch für diejenigen interessant sein, die sich in Richtung Aachen oder Köln orientieren, dort aber keinen geeigneten Wohnraum finden können (z. B. Studierende).

Die vertiefende Bearbeitung im Rahmen des städtebaulichen Rahmenplans zielt darauf ab, die Potenziale der Flächen aufzuzeigen und die städtebaulichen Ziele zu konkretisieren, die als Grundlage für künftige Projektentwicklungen und Investitionen dienen.

Abbildung 66: Maßnahmenkonzept



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

Neuordnung Gelände Fa. Brück

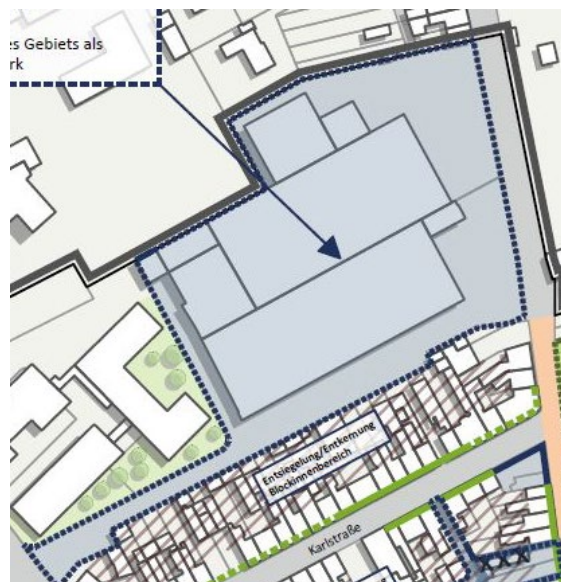
Abbildung 67: Potenzialfläche Firma Brück



Das Gelände der Firma Brück im Blockinnenbereich der Neuen Jülicher Straße, der Veldener, der Johanniterstraße und der Malteserstraße soll neu geordnet werden. Die Eigentümerin benötigt die Flächen nicht mehr für ihren Betrieb und strebt eine vollständige Verlagerung an den Produktionsstandort Veldener Straße an. Für die Potenzialfläche ist eine Wohnbaumaßnahmen im Blockinnenbereich vorgesehen, die sich aus Geschosswohnungsbau mit moderatem Mietniveau, sowie Reihen- und Doppelhäuser zusammensetzt. In dem neuen Wohngebiet ist zudem ein Spiel-/Quartiersplatz projektiert; auch ein möglicher neuer Standort für eine Kita ist bei Bedarf denkbar. Der ruhende Verkehr könnte über oberirdische Stellplätze oder über eine Tiefgarage unter den Geschosswohnungsbauten organisiert werden. Die Durchwegung sollte für den Rad- und Fußverkehr die Anbindung in benachbarte Stadträume ermöglichen. Entlang der Veldener Straße bietet sich als Abschirmung zu den angrenzenden Produktionsstandorten und der hoch frequentierten Veldener Straße die Realisierung nicht störender gewerblicher Nutzungen an. Die Baulücken entlang der Johanniterstraße und der Neuen Jülicher Straße sollen in die Entwicklung des Geländes einbezogen und geschlossen werden.

Neuordnung Gewerbefläche Alte Jülicher Straße

Abbildung 68: Potenzialfläche Alte Jülicher Straße 67



Auf der Gewerbefläche Alte Jülicher Straße 67 kann für den Fall der Verlagerung des bestehenden Logistikbetriebs ein Wohnquartier mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern bzw. Geschosswohnungsbauten entwickelt werden. In diesem Zuge könnte eine neue Grün- und Wegeverbindung im Süden der Fläche als neues Verbindungselement zwischen den bestehenden Wohnquartieren in Nord-Düren und dem nahegelegenen Nordpark entstehen. Im nördlichen Bereich könnte ein neuer Spiel- und Bewegungspark geschaffen werden, der für alle Generationen attraktiv ist, bestehende Nachbarschaften mit neuen Anwohner*innen verbindet und die fußläufige Erreichbarkeit bis zum Grünzug abseits der verkehrsreichen Haupteerschließung als Entwicklungsoption offen hält.

Neuordnung Gewerbefläche Schulstraße

Abbildung 69: Potenzialflächen Schulstraße



Die Entwicklung der Gewerbeflächen an der Schulstraße (nördlich der Schulstraße, westlich Eisenbahnstraße) dient ebenfalls der Stärkung der Wohnfunktion innerhalb des Quartiers. Das Areal sollte mit einem integrierten Konzept entwickelt werden, welches einen Eigentumsübergang von Grundstücksflächen erforderlich macht, da es sich im Besitz mehrerer privater Eigentümer befindet. Es ist ein Wohnquartier mit einer Mischung aus (preisgedämpftem) Geschosswohnungsbau und Eigenheimen geplant. Im nördlichen Teil sollen angrenzend an den bestehenden Bolzplatz vor allem Reihenhäuser zum Kauf und zur Miete entstehen (niedrig bis mittelpreisig), während im südlichen Abschnitt Geschosswohnungsbauten geplant sind. Entlang der Eisenbahnstraße ist zudem die Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben denkbar.

Das Areal könnte von mehreren neuen Straßen erschlossen werden, die in die Schulstraße und die Eisenbahnstraße münden. Außerdem soll eine Anbindung an die Joachimstraße im nordwestlichen Bereich entstehen. Es ist vorgesehen, einen Spiel-/Quartiersplatz in zentraler Lage zu schaffen und eine fußläufige Verbindung zum Bolzplatz an der Meckerstraße und den Wohnungsbauten des Bauvereins an der Eisenbahnstraße anzulegen.

Neuordnung Ottensgasse

Abbildung 70: Potenzialfläche Ottensgasse



Dem Straßenraum der Ottensgasse fehlt in seiner heutigen Ausprägung eine ausreichende soziale Kontrolle, die negativen Verhaltensformen an diesem Ort entgegen wirken und der Kriminalprävention dienen könnte. Dies hat z. B. regelmäßige Müllablagerungen in der Gasse und das Entstehen eines Angstraums zur Folge. Eine andere private Gasse im Quartier musste mit einem Tor geschlossen werden, da dort Drogenhandel und Prostitution aufgetreten waren. Um kriminalpräventiv solchen Entwicklungen vorzubeugen, soll die Ottensgasse zu einem lebendigen und einsehbareren Straßenraum umstrukturiert werden. Zu diesem Zweck könnten bspw. Teile der bestehenden Gewerbehallen im Blockinnenbereich zurückgebaut und an ihrer Stelle Wohngebäude mit Geschosswohnungen und Zugängen sowie Balkonen zur Gasse errichtet werden. Die Parkplätze des Neubaus könnten im zur Neuen Jülicher Straße hin orientierten Blockinnenbereich angeordnet werden.

Die Ottensgasse kann als Einbahnstraße befahren werden. An der Biegung der Ottensgasse im nördlichen Bereich zur Karlstraße hin befinden sich mehrere ruinöse Hinterhofgebäude auf Grundstücken der Alten Jülicher Straße. Diese sollten zurückgebaut und der gewonnene Raum als Platz gestaltet werden, der die Enge der Ottensgasse aufrichtet. Außerdem sollte die Gasse sehr gut ausgeleuchtet werden, vor allem an der engen Einmündung in die Karlstraße. Dazu muss geprüft werden, ob die Ottensgasse zu einer voll erschlossenen Straße ausgebaut werden muss.

In die Neuordnung der Ottensgasse einbezogen werden sollten auch die Baulücken an der Neuen Jülicher Straße, die derzeit als Abstellplatz für Automobile dienen. Die Baulücken sollten mit Geschosswohnungen bebaut und die rückwärtigen Bereiche qualitativ und im Zusammenhang mit dem Wohnungsneubau entlang der Ottensgasse geplant werden (z. B. Mietergärten).

8.2 Weitere Potenzialflächen

Neben den großen Gewerbeflächen und der Ottensgasse liegen drei weitere Teilbereiche im Fokus der zukünftigen Entwicklung. Der belebte Gebietsauftakt am Ereğli-Platz, die Nordschule inklusive Spielplatz an der Alten Jülicher Straße und das Umfeld der Kirche St. Joachim.

Qualifizierung des Gebietsauftakts

Abbildung 71: Qualifizierung des Gebietsauftakts



Der Straßenraum der Josef-Schregel-Straße bildet das Entree in das Untersuchungsgebiet. In der ersten Hälfte des kurzen Teilstücks der Straße ist der Raum beiderseits von straßenbegleitender, mehrgeschossiger Bebauung gefasst. Auf der zweiten Hälfte wird der Straßenraum auf der östlichen Seite durch gut frequentierte Geschäfte des täglichen Bedarfs und gastronomische Nutzungen in den Ladenlokalen der Erdgeschosse bespielt. Der Raum weitet sich am Ereğli-Platz auf. Es herrscht ein urbanes, dem zentralen Versorgungsbereich angemessenes Stadtbild. Auf der westlichen Straßenseite hingegen bricht die Raumkante ab und wird von einem zurückgesetzten Einfamilienhaus und Parkplätzen des räumlich zurückversetzten Fachmarktzentrums abgelöst. Im weiteren Verlauf bilden geschlossene Mauern und Tore sowie die dahinterliegenden Brachflächen die westliche Raumkante des Gebietsauftakts.

Die fehlende räumliche Fassung und gestalterische Vernachlässigung beeinträchtigen das urbane Zentrum des Stadtteils. Mit der belebten Ostseite und den häufigen Querungen von Fußgänger*innen zwischen den Einzelhandelslagen östlich und westlich der Straße offenbart der Raum deutlich ein ungenutztes städtebauliches Potenzial. Zukünftig sollte daher der Gebietsauftakt eine bauliche Fassung an der Westseite erhalten mit entsprechend belebenden Nutzungen in der Erdgeschosszone. Die Höhe und Art der Bebauung sollte sich an ihrem Umfeld orientieren. Die Nutzungen sind dabei auf das westlich angrenzende gewerblich genutzte Areal abzustimmen, um Nutzungskonflikten vorzubeugen und genehmigte Betriebsabläufe nicht einzuschränken.

Die unübersichtliche Verkehrssituation mit geparkten Pkw, die andere Verkehrsteilnehmer behindern, sowie zahlreichen querenden Fußgänger*innen, die die Straßenseiten der Josef-Schregel-Straße wechseln, sorgt für einen konfliktträchtigen öffentlichen Raum am Ereğli-Platz. Daher ist eine verkehrliche Neuordnung dieses Bereichs – unter Berücksichtigung der Bindefrist der bisherigen Fördermaßnahmen – erforderlich. Es sollten unterschiedliche Maßnahmen der Verkehrsberuhigung geprüft werden, die die Situation am Ereğli-Platz entspannen können. Neben einer Querungshilfe für Fußgänger*innen könnte dies bspw. weitere Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung beinhalten, die auch Teile der Neuen Jülicher Straße umfassen. Dies würde auch die Situation der Fahrradfahrenden verbessern. Die wenig rücksichtvolle Fahrweise der Autofahrenden, das zum Teil rücksichtslose Parkverhalten auf den Fahrradwegen sowie die unübersichtliche verkehrliche Situation (auf Höhe des Ereğli-Platzes auf der Josef-Schregel- und Neue Jülicher Straße 30 km/h, übrige Abschnitte der Neue Jülicher Straße 50 km/h) tragen zur Verunsicherung aller Verkehrsteilnehmer bei.

Um die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs zu stärken, sollte außerdem die Gastronomie im Bereich des Gebietsauftakts zur Einrichtung von Außengastronomie aktiviert werden (z. B. am Ereğli-Platz). In den beengten Straßenräumen kann die Schaffung von außergastronomischen Angeboten z. B. durch Umwidmung eines oder mehrerer Parkplätze unterstützt werden. Beispiele in anderen Kommunen zeigen die Wirksamkeit dieser Maßnahmen.

Neuordnung Areal Nordschule

Abbildung 72: Potenzialfläche Nordschule



Das Areal der Nordschule weist ebenfalls Weiterentwicklungspotenziale auf. Die Eigentümerin möchte hier die vorhandenen Bildungseinrichtungen erweitern. Dafür soll unter anderem die ehemalige Turnhalle umgenutzt werden, wenn dies bautechnisch machbar ist. Auf dem Bereich der ehemaligen Toilettenanlagen wird derzeit eine mögliche Neubebauung geprüft. Es sollen Büros, Seminar- und Wohnräume geschaffen werden.

Der aktuell noch versiegelte Innenhof soll entsiegelt und begrünt werden. Außerdem ist eine Erweiterung der Kita Lollypop, die sich im Erdgeschoss der Nordschule befindet, geplant. Es sollen zwei weitere Gruppen auf dem Areal der Nordschule untergebracht werden, um den Bedarf an Kitaplätzen in Nord-Düren zu decken.

Der Spielplatz an der Alten Jülicher Straße, der an das Areal der Nordschule angrenzt, ist eine weitere Potenzialfläche. Der Platz liegt im Blockinnenbereich und ist nur über eine schmale Wegeverbindung von der Alten Jülicher Straße aus erreichbar. In den letzten Jahren wurde der Spielplatz vermehrt als Treffpunkt zum Drogenhandel und -konsum genutzt. Auch Prostitution wurde beobachtet. Eine Neuordnung und ggf. Umnutzung der Flächen des Spielplatzes ist daher notwendig. Alternativ könnte in direkter Nachbarschaft vor der Nordschule ein Spielplatz eingerichtet werden. Weiterhin könnte die Einrichtung eines Spielpunkts auf der Grünfläche an der Josefstraße, Ecke Josef-Schregel-Straße, geprüft werden. Die Flächen des Spielplatz Alte Jülicher Straße könnten stattdessen beispielsweise für eine Erweiterung der Funktionen in der ehemaligen Nordschule genutzt werden.

Gestaltung Grünfläche St. Joachim

Abbildung 73: Gestaltung Grünfläche St. Joachim



Die Grünfläche St. Joachim, geprägt von großen Bäumen, der neoromanischen Kirche und Rasenflächen, weist einige Defizite auf. Anwohner kritisieren den Pflegezustand, Hundekot und die Vermüllung der Grünfläche sowie des angrenzenden Spielplatzes. Dazu trägt auch das Nutzerverhalten mancher Bewohnerinnen und Bewohner bei, die der Pflege des öffentlichen Raums nur wenig Beachtung zu schenken scheinen. Hier sollte über eine geeignete Ansprache versucht werden, eine Verhaltensänderung zu erreichen.

Darüber hinaus ist die Grünfläche wenig gestaltet, was ihrer Bedeutung an der Kirche und in einem dicht bebauten Altstadtquartier nicht gerecht wird. Hier sollte ein abgestimmtes Nutzungskonzept zur Aufwertung der Flächen erfolgen, um die Aufenthaltsqualität und den Freizeitwert zu erhöhen.

8.3 Entsiegelung, Entkernung und Baulückenschließungen

Entsiegelung und Entkernung

Der Rückbau von Hofgebäuden oder Seitenflügeln sollte vor allem in den dicht bebauten rückwärtigen Bereichen zwischen Alte/Neue Jülicher Straße und Karlstraße in Erwägung gezogen werden. Die Entsiegelung von Blockinnenbereichen erhöht die Qualität der Wohnungen im Kernbereich und dient der Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse insbesondere über eine Verbesserung der Belichtung und die Schaffung neuer privater Freiflächen. Besonders stark versiegelt sind die Hofflächen der Nordschule und das Dreieck von Karlstraße, Neue Jülicher Straße und Alte Jülicher Straße. Eine Entsiegelung von Flächen wäre darüber hinaus für ein klimaangepasstes Nord-Düren von Bedeutung.



Baulückenschließungen

Das Sanierungsgebiet weist vereinzelte Baulücken an der Alten und Neuen Jülicher Straße sowie entlang der Johanniterstraße auf. Die Schließung dieser Baulücken ermöglicht zum einen die Schaffung von modernen Wohn- und Büroflächen, zum anderen wertet sie vor allem im Bereich der Neuen Jülicher Straße und der Johanniterstraße über die Schaffung einheitlicher Baufluchten das Stadtbild auf. Hier stören Mindernutzungen (Brachen, Autohandel, Imbiss in einer Baracke) und Brandwände das Straßenbild und sorgen für einen vernachlässigten Eindruck.

Im südlichen Bereich der Neuen Jülicher Straße im Übergang zur Josef-Schregel-Straße bietet sich die Möglichkeit, die untergenutzten Gewerbegrundstücke, die derzeit mit Mauern und Toren das Straßenbild prägen, durch eine straßenbegleitende Bebauung zu ersetzen und damit dem Stadtteileingang und funktionalen Mittelpunkt des Stadtteils rund um den Ereßli-Platz eine westliche Raumkante zu verleihen. Dies würde den Bereich erheblich aufwerten und zu einer Belebung des Platzes sowie zu einer besseren sozialen Kontrolle führen.

8.4 Maßnahmenübersicht

Die Stadt Düren hat nach dem Stand der Planung zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gibt diese Aufschluss über die voraussichtlichen Kosten und deren mögliche Finanzierung. Sie dient aber auch zur Einschätzung des denkbaren zeitlichen Ablaufs der Sanierungsmaßnahme.

Im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts „Problemimmobilien Nord-Düren“ wurden bereits Kosten für zentrale Maßnahmen der Sanierung ermittelt. Weitere Maßnahmen und Kosten ergeben sich durch das vorliegende Sanierungskonzept als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen. In den folgenden Abschnitten werden die einzelnen Maßnahmen, die für die Sanierung empfohlen werden, vorgestellt. Sie sind gegliedert nach den allgemeinen, das ganze Sanierungsgebiet betreffenden Maßnahmen und den teilräumlichen Potenzialflächen.

8.4.1 Sanierungsträger

Eine Schlüsselmaßnahme ist die Beauftragung eines Sanierungsträgers, wie sie schon im IHaKo Problemimmobilien beschrieben und mit Kosten hinterlegt ist (7.4.1a). Der Sanierungsträger ist die zentrale Koordinationseinheit bei der Umsetzung der städtebaulichen Sanierung. Er übernimmt eine Vielzahl von interdisziplinären Aufgaben (siehe Kapitel 10.1 Umsetzungsempfehlungen).

8.4.2 Aktivierende Immobilienberatung – Quartiersarchitekt/in

Eine weitere Maßnahme ist die aktivierende Immobilienberatung durch eine/Einen Quartiersarchitekt*in, deren Aufgaben bereits im IHaKo Problemimmobilien beschrieben und mit Kosten hinterlegt sind (7.4.1b). Diese wird in einem eigenen Quartiersbüro zentral vor Ort durchgeführt.

8.4.3 Erwerb von Problemimmobilien

Die Stadt Düren hat im IHaKo Problemimmobilien bereits den Kauf von ca. zehn Problemimmobilien beschlossen (7.2.1), um der Negativentwicklung und der Verfestigung städtebaulicher Missstände entgegenzuwirken. Der Grundstückskauf wird zielgerichtet an den Stellen im südlichen Kernbereich bzw. im zukünftigen Sanierungsgebiet vorgenommen, die von der Bausubstanz und Auffälligkeit als Problemimmobilie her einen akuten Handlungsbedarf erfordern oder von besonderer städtebaulicher Relevanz sind. In den Kosten enthalten sind neben dem Kauf auch die etwaigen Umzugskosten für betroffene Mieter*innen, ein möglicher Abbruch, die Sicherung sowie die Herstellung der Baureife eines Grundstücks bzw. Rohbaus.

8.4.4 Modernisierung und Instandsetzung

Die Stadt Düren wird im Rahmen der Eigentümeraktivierung Immobilieneigentümer*innen finanzielle Anreize bieten, damit diese ihre Häuser instandsetzen und an heutige Wohnstandards anpassen. Aufgrund der zahlreichen finanziell schwachen Haushalte im Kernbereich können nicht alle Eigentümer*innen die Modernisierung vollständig über eine Mieterhöhung gegenfinanzieren, was die Investitionsbereitschaft im Stadtteil herabsetzt und sogar zu einer überhöhten Miete in vernachlässigten Immobilien führt. Im Rahmen der Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung, die im IHaKo Problemimmobilien (7.3.1) bereits vorgesehen ist,

können Eigentümer*innen einen Zuschuss erhalten, wenn sie im südlichen Kernbereich Nord-Düreus investieren.

8.4.5 Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm

Im Rahmen des Fassaden- und Hoferneuerungsprogramms, festgelegt im IHaKo Problemimmobilien (7.3.2), können Eigentümer*innen und Mieter*innen Förderung für Aufwertungsmaßnahmen an der Fassade ihres Hauses und der Innenhofbereiche erhalten. Im Kernbereich sind viele Grundstücke stark überbaut und versiegelt, was die Wohnqualität herabsetzt. Der Zuschuss zur Hoferneuerung soll Eigentümer*innen dazu aktivieren, Entsiegelungsmaßnahmen oder den Rückbau von Nebengebäuden vorzunehmen. Im Einverständnis mit dem/der Eigentümer*in können auch Mieter*innen die Beantragung übernehmen.

8.4.6 Musterhaus

Zur Veranschaulichung und zur Dokumentation der Machbarkeit und baulichen wie auch wirtschaftlichen Attraktivität soll ein ‚Musterhaus‘ für eine erfolgreiche Sanierung einer typischen Bestandsimmobilie entstehen. Die Immobilie wurde von der Stadt Düren im Rahmen des Modellvorhabens Problemimmobilien erworben. Das ‚Musterhaus‘ (Neue Jülicher Straße 5) soll für die Dauer der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes Problemimmobilien und der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme die folgenden Aufgaben erfüllen:

- Beispielhafte Modernisierung nach unterschiedlichen Standards
- Beispielhafte Fassadenneugestaltung und Hoferneuerung
- Büro des Quartiersarchitekten / Quartiersmanagers
- Ort der Beratung zu Modernisierungsvorhaben und der Abwicklung von Anträgen zum Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm
- Veranstaltungs- und Präsentationsort für begleitende Öffentlichkeitsarbeit: Durchführung von Immobilienbörsen, Präsentation beispielhafter Modernisierungen sowie Neugestaltungen von Fassaden und Hofbereichen, Ausstellungen Best-Practice, Workshops
- Präsentation des lokalen Bauhandwerks, Beratung durch Bauhandwerk

- Ausbildungs- und Konferenzort in Kooperation mit den Hochschulen der Region (Köln, Aachen und Düsseldorf)

Mit Auslaufen der Zweckbindungsfrist des Stadtteilprojektes kann das Musterhaus verkauft werden oder im städtischen Gebäudebestand bewirtschaftet werden. Die für die Nutzungszeit als Gemeinbedarfsanlage entstehenden unrentierlichen Kosten der Ersterstellung und -ausstattung sowie der Bewirtschaftung sind förderfähig.

8.4.7 Potenzialfläche der Fa. Brück

Die Potenzialfläche auf dem Gelände der Fa. Brück ist analog zu den restlichen Bereichen entlang der Alten/Neuen Jülicher Straße im geltenden Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Eine Neuordnung des Areals in Richtung Wohnnutzung ist grundsätzlich möglich, da die Grundzüge der Planung gewahrt bleiben.

Das Areal liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/357, der als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen (Mischgebiet nach § 6 BauNVO) sowie zum Ausschluss von Vergnügungsstätten trifft. Um eine den Sanierungszielen entsprechende Neuordnung des Areals zu ermöglichen, ist für die Potenzialfläche voraussichtlich die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. In diesem Zuge ist auch die Beauftragung und Vergütung von entsprechenden Fachgutachten zu berücksichtigen (Vermesser, Artenschutz, Altlastenuntersuchung etc.).

Für die Entwicklung wird voraussichtlich die Eigentümerschaft wechseln, es sei denn, die Firma Brück möchte selbst entwickeln. Dann erfolgt die Freimachung des Areals, d. h. der Abbruch der bestehenden Gewerbegebäude, die Entsiegelung und ggf. Altlastenbeseitigung. Nach Baureifmachung erfolgt die Erschließung des Areals. Wird für die Entwicklung ein Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich (§ 12 BauGB), trägt in diesem Fall der Investor die Planungs- und Erschließungskosten teilweise oder ganz.

Für den Fall, dass die Stadt Düren das Gelände entwickelt (z. B. über eine Stadtentwicklungsgesellschaft), muss sie sämtliche Maßnahmen vom

Grundstückserwerb bis zur Baureifmachung vorfinanzieren. Anschließend können die erschlossenen Grundstücke veräußert werden. Es fallen außerdem Kosten für die Anlage eines Spielplatzes an.

Zur Sicherung der Sanierungsziele sollten qualifizierende Verfahren wie Wettbewerbe, Werkstattverfahren, Mehrfachbeauftragungen, o.ä., sowie Einbindung von Investoren über Städtebauliche Verträge und Vorhaben- und Erschließungspläne gem. § 12 BauGB erfolgen.

8.4.8 Potenzialfläche Schulstraße

Die Gewerbeflächen mehrerer Grundstücke auf der nördlichen Seite der Schulstraße werden nicht mehr adäquat gewerblich genutzt, die Gebäude stehen teilweise leer oder werden von Vereinen und für gewerbefremde Zwecke genutzt. Die Mindernutzung der Flächen, u. a. für Schrottablagerungen und Fahrzeuge, entspricht nicht den Potenzialen, die eine derart zentrale Fläche bietet. Der Flächennutzungsplan stellt im westlichen Bereich Wohn- und Mischbauflächen, im östlichen Bereich eine gewerbliche Baufläche dar. Für eine Neuordnung des gesamten Gebiets in Richtung Wohnnutzung müsste daher der Flächennutzungsplan in Teilen geändert werden (siehe Kapitel 10.1 Umsetzungsempfehlungen). Um die Sanierungsziele zu sichern und Planungssicherheit zu gewährleisten, muss außerdem ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dafür ist auch die Beauftragung und Vergütung von entsprechenden Fachgutachten zu berücksichtigen (Vermesser, Artenschutz, Altlastenuntersuchung etc.).

Für eine Entwicklung auf allen drei Gewerbegrundstücken sollten die Grundstücke von den jeweiligen Eigentümer*innen vereinigt erworben werden. Es ist aber auch eine schrittweise Entwicklung der einzelnen Grundstücke in mehreren Bauabschnitten vorstellbar. Außerdem werden für einen Anschluss an die Joachimstraße mehrere kleine Grundstücke benötigt, die erworben werden müssen. Analog zur Entwicklung des Brück-Geländes umfasst die bauliche Freimachung den Abbruch der bestehenden Gewerbegebäude, die Entsiegelung und ggf. Altlastenbeseitigung. Auf einem der Grundstücke liegt der Nachweis einer Altlast bereits vor.

Nach Baureifmachung erfolgt die Erschließung des Areals mit öffentlichen Straßen. Wird für die Entwicklung ein Vorhaben- und Erschließungsplan

gewählt (§ 12 BauGB), trägt in diesem Fall der Investor die Planungs- und Erschließungskosten teilweise oder ganz. Es fallen außerdem Kosten für die Anlage eines Spielplatzes an.

Zur Sicherung der Sanierungsziele sollten qualifizierende Verfahren wie Wettbewerbe, Werkstattverfahren, Mehrfachbeauftragungen o.ä. sowie Einbindung von Investor*innen über Städtebauliche Verträge und Vorhaben- und Erschließungspläne gem. § 12 BauGB erfolgen.

8.4.9 Potenzialfläche Alte Jülicher Straße 67

Für die Gewerbefläche Alte Jülicher Straße 67 sieht der Flächennutzungsplan eine Mischnutzung vor. Analog zur Potenzialfläche der Fa. Brück würde eine Neuordnung des Gebiets in Richtung Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO angesichts des untergeordneten Anteils an der Gesamtdarstellung dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB genügen. Um die Sanierungsziele zu sichern und Planungssicherheit zu gewährleisten, ist jedoch auch für diese Potenzialfläche die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich. Dafür ist die Beauftragung und Vergütung von entsprechenden Fachgutachten zu berücksichtigen (Vermessung, Artenschutz, Altlastenuntersuchung, etc.).

Wie bei den beiden vorangegangenen Flächen umfasst die bauliche Freimachung des Areals den Abbruch der bestehenden Gewerbegebäude, die Entsiegelung und ggf. Altlastenbeseitigung.

Nach Baureifmachung erfolgt die Erschließung des Areals mit öffentlichen Straßen. Wird für die Entwicklung ein Vorhaben- und Erschließungsplan gewählt (§ 12 BauGB), trägt in diesem Fall der Investor die Planungs- und Erschließungskosten teilweise oder ganz.

Es fallen außerdem ggf. Kosten für die Anlage eines Spielplatzes sowie für eine Grün- und Wegeverbindung im Süden des Gebiets als neues Verbindungselement zum Nordpark an.

Zur Sicherung der Sanierungsziele sollten qualifizierende Verfahren wie Wettbewerbe, Werkstattverfahren, Mehrfachbeauftragungen o.ä. sowie Einbindung von Investor*innen über Städtebauliche Verträge und Vorhaben- und Erschließungspläne gem. § 12 BauGB erfolgen.

8.4.10 Potenzialfläche Ottensgasse

Die Ottensgasse und angrenzende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 1/357, der lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zum Ausschluss von Vergnügungsstätten trifft. Im Zuge der Projektkonkretisierung sollte daher geprüft werden, ob für eine etwaige Neubebauung die Genehmigungsmöglichkeit nach § 34 BauGB besteht. Sollte diese Option nicht in Betracht kommen, wird für die Projektrealisierung ebenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Auch hier ist die Vergütung von entsprechenden Fachgutachten (Vermessung, Altlastenuntersuchung etc.) einzukalkulieren.

Bei einer zusammenhängenden Entwicklung der Potenzialfläche müssen Grundstücke von mehreren Eigentümer*innen erworben werden (an der Neuen Jülicher Straße, an der Ottensgasse). Die Entwicklung von Wohngebäuden entlang der Ottensgasse sollte in jedem Fall mit dem Erwerb der ruinösen Bestandsgebäude am nördlichen Ende der Ottensgasse einhergehen. Hier sollte eine Platzfläche geschaffen werden, die den engen Gassenraum aufweitet und damit eine höhere räumliche Qualität und bessere soziale Kontrolle ermöglicht.

Die Projektumsetzung erfordert den Abbruch von Bestandsgebäuden sowie die Entsiegelung weiterer Grundstücksbereiche. Weiterhin müssen ggf. Altlasten beseitigt werden. Darüber hinaus fallen Erschließungskosten an, da in der Ottensgasse keine Abwasser-, Wasser- und Stromleitungen verlegt sind. Zudem entstehen Kosten für die Anlage des Platzes im nördlichen Bereich der Gasse.

Zur Sicherung der Sanierungsziele sollten qualifizierende Verfahren wie Wettbewerbe, Werkstattverfahren, Mehrfachbeauftragungen, o.ä. sowie Einbindung von Investor*innen über Städtebauliche Verträge und Vorhaben und Erschließungspläne gem. § 12 BauGB erfolgen.

8.4.11 Neuordnung Areal Nordschule

Die Umsetzung der Maßnahmen auf dem Areal der Nordschule obliegt der privaten Eigentümerin. Geplant sind der Umbau eines Bestandsgebäudes und Neubebauung sowie die Entsiegelung von Hofflächen.

Die Stadt Düren prüft derzeit die Einrichtung zweier zusätzlicher Gruppen am Kitastandort in der Nordschule, um die Bedarfe im Stadtteil aufzunehmen.

In diesem Rahmen wird geprüft, ob der Spielplatz im rückwärtigen Bereich der Alten Jülicher Straße (an der Nordschule) an eine andere Stelle verlegt werden kann, da die aktuelle Lage keine soziale Kontrolle ermöglicht und zu einer Zweckentfremdung des Spielplatzes führt.

8.4.12 Gestaltung Platz- und Grünanlage St. Joachim

Die qualitativ-funktionale Aufwertung der Platz- und Grünanlage ist Bestandteil des IHaKo Problemimmobilien (7.2.2). Ziel ist eine Erhöhung des Freizeitwerts. Die Maßnahme muss mit der Kirchengemeinde abgestimmt und an die Weiterentwicklung des Kirchengebäudes angelehnt werden.

Mit der Entwicklung der Potenzialflächen steigt der Anteil von Wohnflächen im Untersuchungsgebiet. Flächenpotenziale für daraus resultierende neue Gemeinbedarfseinrichtungen wie beispielsweise eine Kita sind in Nord-Düren ausreichend vorhanden.

8.4.13 Qualifizierung des Gebietsauftrags

Bei der Aufwertung des Gebietsauftrags rund um den Ereğli-Platz müssen die Bindungsfristen aus vorangegangenen Förderprogrammen beachtet werden. Es sollte geprüft werden, inwieweit unter den gegebenen Bedingungen eine weitere Aufwertung des öffentlichen Raums umsetzbar ist (Weiterentwicklung Ereğli-Platz, Querungshilfe sowie sonstige Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung). Für die Belebung der funktionalen Mitte ist außerdem die Aktivierung und Unterstützung der ansässigen Gastronomen zur Einrichtung von Angeboten der Außengastronomie zu prüfen. Zur Qualifizierung des Gebietsauftrags gehört auch die Aufwertung und Sicherung der Funktionalität der Bushaltestellen Karlstraße (Neue Jülicher Straße) und Haas (Alte Jülicher Straße).

Die Nahmobilität soll sicherer gemacht werden, indem auf der Neuen Jülicher Straße durchgehend Tempo 30 eingerichtet wird.

Die Qualifizierung des Gebietsauftrags beinhaltet die Schließung vorhandener Baulücken auf der Ostseite der Neuen Jülicher Straße gegenüber dem Ereğli-Platz. Auch diese Flächen liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 1/357. Ziel ist die Errichtung einer mehrgeschossigen, auf das städtebauliche Umfeld angepassten Bebauung. Angesichts der Prägung des näheren Umfelds im Hinblick auf Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise besteht hierfür voraussichtlich kein qualifizierter Planungsbedarf. Die bestehende Mischgebietsfestsetzung eröffnet darüber hinausgehend ausreichende Optionen für die Unterbringung von Nutzungen, die zum einen den Gebietsauftrag funktional aufwerten und zum anderen auf die angrenzenden emittierenden gewerblichen Nutzungen abgestimmt sind.

8.5 Einschränkungen

Im Untersuchungsgebiet verlaufen aktive Richtfunkstrecken der Vodafone GmbH. Es besteht grundsätzlich Konfliktpotenzial von Seiten der Vodafone GmbH, Sicherheitsabstände müssen berücksichtigt werden.

8.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht vereint zwei Ausgabenschwerpunkte. Zum einen werden im Rahmen des Sanierungsgebietes die innerhalb des Modellvorhabens Problemimmobilien bereits als förderwürdig beschiedenen und kalkulierten Maßnahmen durchgeführt. Die Kosten der Maßnahmen sind demnach Teil der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Vorbereitenden Untersuchungen.

Zum anderen haben die Vorbereitenden Untersuchungen das Erfordernis ergänzender Maßnahmen herausgearbeitet und diese im Maßnahmenkonzept benannt und auch hierzu eine Kalkulation vorgenommen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die bauliche Aufwertung und Erschließung der Ottensgasse sowie um größere Gewerbeflächenareale, für die eine Umnutzung in Wohnquartiere angestrebt wird. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen sind ggf. weitere Förderzugänge zu erschließen. Außerdem müssen auch hierfür Eigenmittel wie auch private Investitionsmittel aufgebracht und dargestellt werden.

Da die Umsetzung der in den Vorbereitenden Untersuchungen zusammengefassten Maßnahmen über den Förderzeitraum hinaus andauern wird, ist als Strategie der Mittelbeantragung hinsichtlich der Fördermittel des Modellvorhabens ein möglichst weiter Auslauf für eine kontinuierliche Fortsetzung des Sanierungsprozesses und einen störungsfreien Übergang zu möglichen weiteren Förderzugängen vorgesehen.

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht sind alle geplanten bzw. absehbaren Maßnahmen zu erfassen. Im Zuge der konkreten Sanierungsplanung ist der Maßnahmenkatalog zu vervollständigen und die Kosten- und Finanzierungsübersicht laufend zu aktualisieren. Der genaue Kostenaufwand sowie die unrentierlichen Kosten können demnach erst im weiteren Sanierungsverfahren ermittelt werden. Grundsätzlich beteiligen sich der Bund und das Land NRW an der Finanzierung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

9 Sozialplan

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Stadtteil Nord-Düren sind nachteilige Auswirkungen für die innerhalb des Satzungsgebiets arbeitende und lebende Bevölkerung sowie die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht auszuschließen, da die Umsetzung der Planung beispielsweise durch Baumaßnahmen zur Modernisierung von Wohnraum und Gewerbeeinheiten zu temporären Nutzungseinschränkungen und zur Verlagerung von Gewerbebetrieben führen kann. Zu nachteiligen Auswirkungen werden zum Beispiel Umzug und Mieterhöhung, der Verlust des Arbeitsplatzes, die Störung der nachbarschaftlichen Kontakte oder ein vorübergehender Umzug während der Maßnahmen gezählt. Im Juli 2019 beauftragte die Stadt Düren, vertreten durch das Amt für Stadtentwicklung, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH u. a. mit der Erstellung eines fortschreibungsfähigen Sozialplans gem. § 140 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 180 Baugesetzbuch zur Sanierung eines Untersuchungsgebiets im Stadtteil Nord-Düren gemäß dem Stand der Sanierungsplanung.

Dazu gehören

- die Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die Betroffenen in schriftlicher Form, ggf. mit kartographischer Unterstützung,
- die Darstellung, wie negative Auswirkungen vermieden oder zumindest abgemildert werden können,
- die besondere Berücksichtigung des Migrationshintergrunds bei Teilen der Bevölkerung, um im Weiteren spezifische und abgestimmte Maßnahmen entwickeln und Sprachbarrieren überwinden zu können,
- die Erstellung eines Katalogs und eines Fragebogens für die Erhebung der nötigen Daten sowie
- ein Konzeptbaustein, wie insbesondere die Beschaffung von Ersatzwohnraum erfolgen kann, beispielsweise über gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften.

9.1 Inhalte und Ziele des Sozialplans

Im Zuge der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme Nord-Düren soll die Stadt Düren nach Besonderem Städtebaurecht des Baugesetzbuchs gemäß § 180 BauGB einen „Sozialplan“ aufstellen. Der § 180 BauGB „Sozialplan“ bestimmt die Anforderungen zur Aufstellung und Fortschreibung wie folgt:

- (1) „Wirken sich (...) städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (...) voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus, soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Die Gemeinde hat den Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern, zu helfen, insbesondere beim Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel sowie beim Umzug von Betrieben; soweit öffentliche Leistungen in Betracht kommen können, soll die Gemeinde hierauf hinweisen. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat die Gemeinde geeignete Maßnahmen zu prüfen.“
- (2) Das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen nach Absatz 1 sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung sind schriftlich darzustellen (Sozialplan).
- (3) Steht die Verwirklichung einer Durchführungsmaßnahme durch einen anderen als die Gemeinde bevor, kann die Gemeinde verlangen, dass der andere im Einvernehmen mit ihr die sich aus Absatz 1 ergebenden Aufgaben übernimmt. Die Gemeinde kann diese Aufgaben ganz oder teilweise auch selbst übernehmen und dem anderen die Kosten auferlegen.“

Die in § 180 BauGB vorgegebenen Verpflichtungen der Stadt Düren sind nach dem Nutzungskonzept, welches das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen ist, zu bearbeiten. Damit sind jedoch die Sanierungsplanung und das Sanierungskonzept



noch nicht soweit konkretisiert, dass die zu erwartenden Auswirkungen, insbesondere die für den Sozialplan maßgeblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Betroffenen im Sanierungsgebiet, bereits voll umfänglich feststehen bzw. umfassend abgeschätzt werden können. Werden im Verlauf der Durchführung der Sanierung nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen konkret, sind mit diesen Maßnahmen zu erörtern, wie die nachteiligen Auswirkungen vermieden oder gemildert werden können. Der Sozialplan kann dabei nicht leisten, dass die Betroffenen von jeglichen finanziellen und sonstigen Lasten freigestellt werden, jedoch sollen die in Betracht zu ziehenden Maßnahmen und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung dargestellt werden. Sollten in Einzelfällen Zielkonflikte auftreten, hat eine Abwägung der unterschiedlichen Interessen unter Beachtung der Sanierungsziele und der Erörterung mit den Betroffenen zu erfolgen. Grundsätzlich gelten die Transparenz des Verfahrens und die umfassende Information der Betroffenen in allen Umsetzungsschritten als wichtige Instrumente, um die zügige Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen zu erreichen. Während der Umsetzung der Sanierung wird der Sozialplan nach Bedarf fortgeschrieben.

Der Sozialplan dient somit als Grundlage und als Arbeitsprogramm, das die weitere sozialplanbezogene Durchführung der Sanierungsmaßnahme strukturiert. Er ist insoweit im Verlauf des weiteren Verfahrens jeweils zu ergänzen und fortzuschreiben.

Ein Rechtsanspruch eines Betroffenen auf bestimmte Maßnahmen besteht jedoch nicht.

9.2 Sozialplanerische Maßnahmen und Rahmensetzungen

9.2.1 Zielsetzung

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Stadtteil Nord-Düren sind nachteilige Auswirkungen für die betroffenen Wohnungsmieter, Grundeigentümer und Gewerbetreibenden zu erwarten. Der nachfolgende Sozialplan erläutert, wie die nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der betroffenen Personen gemildert oder möglichst vermieden werden können. Die in Betracht zu ziehenden Maßnahmen und

die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung sind in diesem Sozialplan schriftlich dargestellt. Er soll die Gleichbehandlung der Betroffenen gewährleisten.

Eine Milderung der nachteiligen Auswirkungen bedeutet z. B. für Wohnungsmieter, dass sich ein Umzug sozialverträglich gestalten und (auf Wunsch) der neue Wohnort – temporär für die Zeit der Modernisierung des Gebäudes oder endgültig – möglichst nahe zur bisherigen Wohnung liegen soll. Für Grundeigentümer bedeutet dies beispielsweise, dass ihnen im Zusammenhang mit gewünschten Stadterneuerungsmaßnahmen keine unzumutbaren materiellen Nachteile entstehen sollen. Gewerbebetriebe sollen in ihrer Existenz nicht gefährdet werden.

Bei allen anstehenden Aktivitäten, wie z. B. bei der Suche nach neuem Wohnraum bzw. nach neuen Gewerbestandorten, hat die Eigeninitiative der von der Sanierung Betroffenen Vorrang. Sie gilt es zu unterstützen.

Der vorliegende Sozialplan kann zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Vorbereitenden Untersuchungen noch keine individuellen Lösungen für einzelne Betroffene liefern. Dies wird erst in der Umsetzung der konkreten Planung und in Einzelsprache der Betroffenen erfolgen können. Der Sozialplan gibt vielmehr den allgemeinen Rahmen vor, innerhalb dessen die Einzelmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Jeweils auftretende Probleme sind im Einzelfall und individuell zu lösen.

9.2.2 Zielgruppen

Zielgruppen des Sozialplans sind die Einwohnerinnen und Einwohner, die Eigentümerinnen und Eigentümer, die Gewerbetreibenden sowie die Vereine und Institutionen innerhalb des Sanierungsgebiets.

Als Einwohner*in bzw. Haushalte im Sinne des Sozialplans gelten alle Betroffenen, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Sanierungssatzung ihren Hauptwohnsitz innerhalb des durch die Sanierungssatzung beschriebenen Gebiets haben. Zu den Haushalten gehören die Personen, die miteinander eine Haushalts- und Wohngemeinschaft führen.

Die Einwohner*innen und Haushalte werden unterschieden nach

- Einwohner*innen und Haushalten, deren Immobilie eine grundlegende Modernisierung bzw. Instandsetzung erfährt und die aus diesem Grund temporär oder abschließend Ersatzwohnraum benötigen.
- Einwohner*innen und Haushalten, deren Immobilie keine grundlegende Modernisierung/ Instandsetzung erfährt und die insoweit im Sanierungsgebiet verbleiben können (und von den Sanierungsmaßnahmen ggf. durch ein verbessertes Wohnumfeld profitieren).

Für Betriebe, Vereine und sonstige Institutionen wird eine Unterscheidung nach überplant und nicht überplant vorgenommen:

- Betriebe, Vereine und Institutionen, deren Immobilie eine Überplanung erfährt, d. h. deren Immobilie zurückgebaut wird und die demnach direkt veranlasst sind, im Zuge der Realisierung der Sanierungsmaßnahme umzuziehen.
- Betriebe, Vereine und Institutionen, deren Immobilien nicht überplant werden und keine grundlegende Sanierung/Instandsetzung erfahren und die insoweit im Sanierungsgebiet verbleiben können (und von den Sanierungsmaßnahmen ggf. durch ein verbessertes Umfeld profitieren).

Als Betriebe im Sinne des Sozialplans gelten alle betroffenen Betriebe, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Sanierungssatzung ihren Betriebsitz innerhalb des Sanierungsgebiets haben.

9.2.3 Nachteilige Auswirkungen/Grad der Betroffenheit

Der vorliegende Sozialplan befasst sich zunächst mit denjenigen Personen und Haushalten, Eigentümer*innen, Betrieben, Vereinen und Institutionen, deren Immobilien bzw. Grundstücke überplant sind bzw. deren Immobilien grundlegend instandgesetzt bzw. modernisiert werden und die demnach veranlasst sind, umzuziehen bzw. zu verlagern (stark betroffen).

Weitere Maßnahmen in Bezug auf mittelbar nachteilige Auswirkungen für diejenigen Personen, Betriebe, Vereine und Institutionen, die in ihren Immobilien im Sanierungsgebiet verbleiben, werden – so sie erkennbar sind – zum Zeitpunkt der Betroffenheit koordiniert.

9.3 Umsetzung des Sozialplans

Grundsätzlich gelten die Transparenz des Verfahrens und die umfassende Information und Beteiligung der Betroffenen in allen Arbeitsschritten als wichtige Instrumente, um eine zügige und möglichst reibungslose Umsetzung der Sanierungsziele zu erreichen. Dabei sollen die Einwohnerschaft, die Betriebe, Vereine und Institutionen und die im Stadtteil wesentlichen Akteure regelmäßig informiert werden. Wichtiges Bindeglied zwischen Politik, Verwaltung und dem Stadtteil ist dabei die Stadtteilvertretung Nord-Düren. Gegebenenfalls kann innerhalb der bestehenden Struktur die Projektgruppe „Bauen und Wohnen“ in Planung und Umsetzung der Sanierung einbezogen werden.

Stadtverwaltung

Die Federführung bei der Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme liegt beim Amt für Stadtentwicklung der Stadt Düren. Um den vielfältigen thematischen Anforderungen der Sanierungsmaßnahme Rechnung tragen zu können, sind die entsprechenden Fachdienststellen in das Verfahren kontinuierlich eingebunden, z. B. Sozialamt (u.a. Abteilung Wohnungsaufsicht), Soziale Dienste, Amt für Kinder, Jugendliche und Familien, Amt für Finanzen, Abteilung Liegenschaften, Amt für Gebäudemanagement, Stabsstelle Integration, Amt für Tiefbau und Grünflächen.

Sanierungsträger

Der von der Stadt Düren beauftragte Sanierungsträger entlastet die Stadt Düren und wird die Umsetzung des Sozialplans übernehmen. Die Stadt Düren sucht hierfür einen Träger, der nach Möglichkeit sowohl den Zwischenerwerb von Immobilien abwickeln, die sozialverträgliche Entmietung und Sanierung einzelner Immobilien übernehmen als auch die sozialen Belange während der Sanierung koordinieren kann („Kümmerer“). Bei dieser Aufgabe ist die enge Zusammenarbeit mit den lokalen Wohlfahrts-trägern und den Ämtern der Stadt Düren unerlässlich.



Gegebenenfalls wird ein Sanierungsbüro im Sanierungsgebiet eingerichtet, vorzugsweise in den Räumlichkeiten des/der Quartiersarchitekten*in. Im Sanierungsbüro können u. a. offene Sprechstunden für die Belange der Betroffenen angeboten werden. Zudem werden im Rahmen der Beratungstätigkeit mit den Einwohnern, Gewerbetreibenden und Eigentümern einzelne Vorgespräche geführt, die je nach Situation im Sanierungsbüro, im Rathaus oder auch in den Räumlichkeiten der Betroffenen stattfinden können.

9.3.1 Milderung der negativen Auswirkungen für die von der Sanierung betroffene Einwohnerschaft (Mieter, Selbstnutzer)

Die betroffenen Wohnimmobilien im Sanierungsgebiet sind im Eigentum unterschiedlicher Personen und Institutionen. In der Ansprache und Beratung ist zu differenzieren zwischen

- Eigentümer*innen, die ihr Wohneigentum selbst nutzen,
- Mieter*innen, die in Objekten unterschiedlicher Eigentümer wohnen.

In Nord-Düren sind im Einzelfall negative Auswirkungen auf die Anwohner*innen zu erwarten. Die Aufgabe von Wohnungen wird nur vereinzelt auftreten, zum Beispiel in dicht bebauten Blockinnerbereichen (Neue und Alte Jülicher Straße, Karlstraße). Dazu kommen Wohnungen, die teilweise ungenutzt in untergenutzten Gewerbearealen eingerichtet wurden. Ein großer Teil der Bewohner*innen wird eher von einer Modernisierung ihrer Immobilien betroffen sein, sodass folgende Fragen für die Einwohner*innen im Vordergrund stehen:

- Kann ich während der Modernisierung in meiner Wohnung wohnen bleiben?
- Wenn nein, zu welchem Zeitpunkt ergibt sich aus der Sanierung die Notwendigkeit zum (temporären) Auszug aus meiner Wohnung?
- Wo finde ich adäquaten neuen Wohnraum unter Berücksichtigung meiner persönlichen Verhältnisse wie Einkommen, gewohntes Umfeld oder gesundheitliches Befinden?
- Wie kann mein Umzug möglichst reibungslos organisiert werden?

- Unter welchen Bedingungen kann ich in meine alte Wohnung zurückkehren und wenn ja, wann?

Können Bewohner*innen während der Modernisierung in ihrer Wohnung bleiben, ist zu prüfen, ob ggf. eine vorübergehende Mietminderung in Frage kommt Grundsätzlich wird die Suche der Einwohner*innen nach geeignetem neuem Wohnraum durch die o. g. Akteure intensiv unterstützt.

Ersatzwohnraum kann entsprechend dem Stand der Planung im Sanierungsgebiet grundsätzlich zur Verfügung gestellt werden, da in erheblichem Umfang neue Wohnbauflächen geplant sind. Es ist vorgesehen, einen wesentlichen Anteil des Wohnungsneubaus im Sanierungsgebiet als öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Außerdem beabsichtigt die Stadt Düren, in den Immobilien, die sie im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen im Zwischenerwerb hält, temporäre Wohnmöglichkeiten anzubieten und sie Mieter*innen zur Verfügung zu stellen, die im Rahmen der Sanierung ausziehen müssen.

Primär ist vorgesehen, den Einwohner*innen in bestehenden und neu entstehenden Wohnlagen adäquate Wohnungen anzubieten, sodass sie in ihrem gewohnten Umfeld verbleiben können. Außerdem kann mit den lokalen Wohnungsbaugesellschaften vereinbart werden, dass den Einwohner*innen Wohnungen an anderen Orten angeboten werden. Auf Wunsch ist dies bis zur Fertigstellung der neuen Wohnungsangebote im Sanierungsgebiet als intermediäre Lösung zu verstehen bis zu dem Zeitpunkt, an dem die neuen Wohnungen im Sanierungsgebiet fertig gestellt sind. Das heißt, auch zur ggf. erforderlichen intermediären Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass städtischer Wohnraum in ausreichendem Maße im Stadtgebiet für die begrenzte Anzahl Betroffener, verteilt über eine längere Zeitspanne, zur Verfügung steht.

Wird von der Stadt Düren bzw. einer Gesellschaft/Genossenschaft oder einem anderen Bauträger neuer Wohnraum angeboten, so geschieht dies unter Berücksichtigung der individuellen Bedürfnisse und wirtschaftlichen Gegebenheiten. Es wird darauf geachtet, dass zuziehende Haushalte sich in die bestehenden Hausgemeinschaften einfügen können. Weiterhin ist darauf hinzuwirken, dass dem

Bedarf nach barrierefreien Ersatzwohnungen oder besonderen Wohnformen entsprochen werden kann.

Erörterung mit den Einwohner*innen

Zunächst ist vorgesehen, über objektbezogene Mieterversammlungen die Zielsetzungen und Rahmenbedingungen der Sanierungsmaßnahme zu erläutern. In diesem Rahmen wird über die Unterstützung bei der Organisation der Umzüge sowie die Erstattung unzumutbarer Kosten informiert. Das Sozialplanverfahren insgesamt wird vorgestellt. In der Folge sind Einzelgespräche mit den einzelnen Haushalten zu führen, um die genauen Anforderungen und Möglichkeiten der Wohnraumbeschaffung und -bereitstellung zu analysieren. Hier wird geklärt, wo welcher Haushalt selbständig aktiv wird und wo und in welcher Form Haushalte Unterstützung brauchen. Die genaue Art der Unterstützung wird festgehalten. Die Einwohner*innen werden zu allen Fragen des Umzugs und der Leistungen des Sozialplans beraten.

Neben der Beratung und der Bestandsaufnahme des benötigten Wohnraums stehen die Mitarbeiter*innen des Sanierungsträgers der Einwohnerschaft mit einem umfassenden Angebot zu allen wesentlichen Fragestellungen zur Verfügung. Hierzu können u. a. gehören:

- Beratung hinsichtlich der Größe der neuen Wohnung (Fläche, Zimmer, bei SGB II-/XII-Empfängern auch hinsichtlich der Kostenübernahme)
- Möglichkeiten der Kinderbetreuung (Kita-/ OGTS-Platz)
- Möglichkeit der Betreuung von Senioren (u. a. Tagespflege, Pflegedienste)
- Organisation des Umzugs
- Formalitäten wie Wechsel Telefonanbieter, Mitteilung der Adressänderung an Dritte etc.
- Behördenangelegenheiten (Ummeldung, Beantragung von Unterstützungsleistungen etc.)

Die Einwohner*innen erhalten Unterstützung bei den durch den Umzug notwendig gewordenen Formalitäten, sofern sie nicht in der Lage sind, diese Formalitäten eigenständig zu erledigen.

9.3.2 Milderung der negativen Auswirkungen für die von der Sanierung betroffene Eigentümerschaft und Erörterung

Die Eigentümer*innen im Untersuchungsgebiet wurden bereits in einer Informationsveranstaltung und mittels eines Fragebogens zu ihren Immobilien über die bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen informiert. Über die Rücksendung des Fragebogens und daraufhin aufgenommene persönliche Kontakte hat die Stadt Düren einen guten Überblick über verkaufsbereite Eigentümer*innen erhalten.

Die Stadt Düren hat bereits mehrere Gespräche geführt mit dem Ziel, einzelne Immobilien im Sanierungsgebiet im Rahmen des Handlungskonzepts Problemimmobilien Nord-Düren zu erwerben.

Die Eigentümerschaft der großen gewerblichen Flächen, die zur Disposition stehen und zukünftig für eine Wohnnutzung entwickelt werden können, steht dem Verkauf ihrer Flächen überwiegend interessiert gegenüber. Grundsätzlich ist die einvernehmliche Entwicklung sämtlicher überplanter Grundstücke angestrebt. Enteignungsverfahren sind zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Vorbereitenden Untersuchungen nicht vorgesehen, aber auch nicht ausgeschlossen.

9.3.3 Milderung der negativen Auswirkungen für die von der Sanierung betroffenen Gewerbebetreibenden, Vereine, Institutionen

Soweit mit der Umsetzung der Sanierung neue adäquate Gewerbe-/Büroeinheiten zur Verfügung stehen, sollen sie zunächst an gewerbliche Mieter aus dem Sanierungsgebiet vermittelt werden. Neben einem Logistikunternehmen, einem Stahlhandel und Handwerksbetrieben, für die auch zukünftig ein größerer Flächenanspruch zu erwarten ist, sind damit insbesondere die derzeit in den teilweise untergenutzten Gewerbearealen ansässigen Vereine (Sportvereine, Moscheevereine) angesprochen.

Betroffen sind vor allem Betriebe und Vereine auf dem Areal der Gewerbegrundstücke Schulstraße und des Gewerbegrundstücks Alte Jülicher Straße 67.

Die Betriebe und Institutionen werden bei der Suche nach geeigneten Grundstücken im Stadtgebiet unterstützt.



Erörterung mit den Gewerbebetrieben, Vereinen und Institutionen

Die Stadt Düren steht bereits seit geraumer Zeit in Abstimmungsgesprächen mit einzelnen Gewerbebetrieben des geplanten Sanierungsgebiets, um deren betriebliche Perspektiven zu erörtern und die Belange bezüglich einer Betriebsverlagerung im Detail zu klären. Die Ansprache und Erörterung der Gewerbebetriebe erfolgt individuell. Entsprechendes gilt für Vereine und Institutionen.

9.3.4 Erörterungen mit besonders betroffenen Personengruppen

Personengruppen, die im besonderen Maße betroffen sein können, sind:

- Kinderreiche Familien
- Alte Menschen
- Menschen mit Migrationshintergrund und ohne Deutschkenntnisse
- Menschen in Multiproblemlagen
- Wirtschaftlich schwache Gewerbetreibende und Vereine, die im Fall einer Verlagerung wirtschaftlich in Schieflage geraten können

Hier gilt es, eine intensivere Betreuung und Hilfestellung zu gewährleisten. Insbesondere Personen, die aus mehreren der o. g. Gründe betroffen sind, können von der Sanierung überfordert werden. Im Fall der Stadt Düren wird von einer besonders hohen Zahl von Menschen mit Migrationshintergrund ausgegangen.

Aus diesem Grund wird empfohlen, die betroffenen Personen auf unterschiedlichen Ebenen anzusprechen:

- Der zukünftige Sanierungsträger sollte zusätzliche Erfahrungen mit den Bedarfen von Menschen mit Migrationshintergrund vorweisen und/oder Übersetzer/Sprachmittler zur Unterstützung beschäftigen.
- Vereine sollten auf besonders betroffene Personengruppen aufmerksam gemacht und nach Möglichkeit zur Unterstützung aktiviert werden.
- Die Nachbarschaften sollten um freiwillige Hilfe gebeten werden.

Für die Beratungsintensität der besonders betroffenen Personen sollte grundsätzlich mehr Zeit eingeplant werden. Insbesondere eine Sprachbarriere ist bei einer weiteren Wohnungssuche hinderlich und führt i. d. R. zu Schwierigkeiten bei der Wohnungsfindung.

Besonders betroffene Personen sollten bei dem Einzug in den Ersatzwohnraum von den bestehenden Hausgemeinschaften/Nachbarschaften unterstützt werden.

Umgang mit Konflikten

Etwaig auftretende Interessenskonflikte, z. B. zwischen Eigentümer*innen/Vermieter*innen und Mieter*innen sind in Abstimmung mit den betroffenen Personen zu lösen. Die Vertreter der Stadt Düren bzw. der Sanierungsträger vermitteln in Konfliktsituationen und gewährleisten die Kontrolle bei der Einhaltung der Vereinbarungen. Sollten in Einzelfällen Zielkonflikte auftauchen, erfolgt eine Abwägung der unterschiedlichen Interessen unter Beachtung des Projektziels und der Erörterung mit den Betroffenen.

Dokumentation der Arbeitsschritte

Zum Zwecke einer späteren Evaluation des Sanierungsprozesses werden während der Umsetzung die einzelnen Arbeitsschritte und Ergebnisse dokumentiert. Dies ermöglicht Transparenz nach innen und außen und erleichtert das Nachsteuern.

9.4 Maßnahmenprogramm zur Vermeidung und Milderung nachteiliger Auswirkungen auf die Betroffenen („Kostenerstattungskatalog“)

Bei der Verlagerung von Einwohner*innen, Haushalten und Betrieben, die durch die Umsetzung der Sanierungsziele der Stadt Düren herbeigeführt wird, entstehen Kosten unterschiedlicher Art. Der Sozialplan gem. § 180 BauGB zur Sanierungsmaßnahme Nord-Düren soll dabei helfen, dass den Betroffenen keine unmittelbaren materiellen Nachteile entstehen. Ein Kostenerstattungskatalog hält fest, welche Ansprüche geltend gemacht werden können.

Eine Erstattung wird nur bewilligt, wenn anderweitig keine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung gewährt oder die Betroffenheit nicht durch sonstige

Maßnahmen ausgeglichen oder gemildert werden kann. Eine Erstattung wird nicht gewährt, soweit der Betroffene es unterlassen hat und unterlässt, den wirtschaftlichen Nachteil durch zumutbare Maßnahmen, insbesondere unter Einsatz eigener oder fremder Mittel, abzuwenden (Subsidiaritätsklausel). Erzielte oder erzielbare Unterstützungen Dritter haben Vorrang. Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit sind die besonderen Umstände der betroffenen Einwohner angemessen zu berücksichtigen.

9.4.1 Erstattungsleistungen für Einwohner des Sanierungsgebiets

Grundsätzlich erstattungsfähig sind in Anlehnung an die Förderrichtlinien des Landes zur Stadterneuerung 2008 folgende nachgewiesene Aufwendungen:

- Umzug durch einen Umzugsunternehmer
- Umzug in Eigenregie, z. B. für Fahrzeugmiete oder für Hilfskräfte
- Maklerkosten, soweit der Einsatz eines Maklers notwendig ist
- Kosten für eine Anzeige für die Wohnungssuche, sofern notwendig
- Kosten des Neuanschlusses für Telefon, Internet oder ähnliche Infrastruktur
- Entschädigungen für Einbauten, die in der neuen Wohnung nicht mehr verwendet werden können (z. B. eine festverbaute, nicht transportable Küche, Rollos, Gardinen, Bodenbeläge o. Ä.)
- Entschädigungen für unvermeidbare doppelte Mietzahlungen
- Kautionen, soweit keine Rückflüsse aus vorherigen Kautionen zur Verfügung stehen
- Kosten für Renovierungen der neuen Wohnung
- Kosten für notwendige alters- oder behindertengerechte Ein- oder Umbauten

Kosten können bis zu den folgenden Maßgaben erstattet werden:

Tabelle 4: Maximale Kostenerstattungen für Haushalte bei Umzug (Erstattungskategorien nach Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008, Förderhöhe Stadt Düren gemäß IHaKo Problemimmobilien Nord-Düren)

Maximaler Erstattungsbetrag pro Haushalt und Wohnung	2.000 € (netto)
Zusammengesetzt aus:	
Erstattung für den/die ersten Einwohner*in des Haushalts	400 €/Haushaltsvorstand
Erstattung für jede/n weitere/n Einwohner*in des Haushalts	100 €/Einwohner/in
Zusätzlich: Erstattung nach Anzahl der Räume*	250 €/Raum

Quelle: Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008, IHaKo Problemimmobilien Stadt Düren 2018; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

**Hinweis: Als erstattungsfähige Räume gelten Küche, Bad, Diele sowie jeder weitere Wohnraum (Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer)*

Für die Aufwendungen ist jeweils ein Nachweis (z. B. Rechnungslegung) zu erbringen. Der Kostenerstattungskatalog ist Bestandteil des Sozialplans und soll auch in finanzieller Hinsicht die Gleichbehandlung der Betroffenen gewährleisten.

Hilfen für Wohnungsmieter*innen können nur gewährt werden, wenn

- der modernisierungsbedingte Umzug feststeht,
- der/die Eigentümer*in sich verpflichtet, die Mieträume während der Modernisierung des Gebäudes nicht wieder zu belegen.

Ersatzwohnraum

Es wird versucht, angemessenen Ersatzwohnraum zur endgültigen oder zur Zwischenunterbringung zu zumutbaren Bedingungen für alle Mieter*innen, die im Sanierungsgebiet mit gültigem Mietvertrag als Hauptmieter*innen wohnen und bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen an ihrem Gebäude die Wohnung räumen müssen, bereitzustellen.

Der Ersatzwohnraum wird gestellt, soweit die Mieter*innen selbst nicht in der Lage sind, sich geeigneten Ersatzwohnraum zu beschaffen und soweit nicht Verpflichtungen Dritter zur Stellung von Ersatzwohnraum bestehen.



Bei der Zuweisung von Ersatzwohnraum soll auf die individuellen Bedürfnisse sowie auf die besonderen familiären, beruflichen oder sonstigen sozialen Bindungen Rücksicht genommen werden.

9.4.2 Erstattungsleistungen für Eigentümer*innen, Betriebe, Vereine, sonstige Institutionen und besonders betroffene Personengruppen

Nach Maßgabe der Regelungen des Besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches kann – soweit die Billigkeit es erfordert – zur Vermeidung wirtschaftlicher und sozialer Schäden bei auf Verlangen der Stadt freigehaltenen bzw. freigezogenen Wohnungen, erforderlichen Umzügen oder Betriebsverlagerungen im Rahmen der Umsetzung des Sozialplans die Erstattung von Kosten auf Antrag geprüft werden wie auch bei der Suche nach Ersatzgrundstücken unterstützt werden. Dies kann von der Gemeinde auch von Dritten verlangt werden, die im Sanierungsgebiet eine Maßnahme durchführen.

9.4.3 Härteausgleich gemäß § 181 BauGB

Ein Härteausgleich entsprechend § 181 BauGB soll zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile – auch im sozialen Bereich – beitragen. Erstattungsfähig sind zunächst die Kosten entsprechend den Maßgaben im Kostenerstattungskatalog. In besonderen Härtefällen können höhere Beträge erforderlich sein. Der Härteausgleich wird nur insoweit gewährt, als die Gewährung der Billigkeit entspricht. Er ist flexibel zu handhaben und muss geeignet sein, die Härten zu vermeiden, zu mildern oder zu beseitigen. Der Härteausgleich kann unzureichende Entschädigungsleistungen ergänzen bzw. erhalten oder zustehende Vorteile berücksichtigen.

Ein Härteausgleich kann insbesondere in Frage kommen für Personen, die nicht in der Lage sind, die bei einem Umzug üblichen anfallenden Arbeiten zu leisten oder den Umzug zu organisieren. Diese Personen können erhöhte finanzielle oder personelle Unterstützungsleistungen erhalten.

Folgende Personengruppen können hier insbesondere in Frage kommen:

- Alleinstehende schwangere Frauen
- Menschen über 65 Jahre
- Geh-, seh- oder ansonsten körperbehinderte Menschen
- Kranke Personen

Im Baugesetzbuch sind konkrete Aussagen zu möglichen Härteausgleichen formuliert, die bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme und der Anwendung des Sozialplans von Relevanz sind:

§ 181 (1) BauGB: „Soweit es die Billigkeit erfordert, soll die Gemeinde bei der Durchführung dieses Gesetzbuchs zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile – auch im sozialen Bereich – auf Antrag einen Härteausgleich in Geld gewähren

1. einem Mieter oder Pächter, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis mit Rücksicht auf die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen aufgehoben oder enteignet worden ist;

2. einer gekündigten Vertragspartei, wenn die Kündigung zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen erforderlich ist; dies gilt entsprechend, wenn ein Miet- oder Pachtverhältnis vorzeitig durch Vereinbarung der Beteiligten beendet wird; die Gemeinde hat zu bestätigen, dass die Beendigung des Rechtsverhältnisses im Hinblick auf die alsbaldige Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen geboten ist;

3. einer Vertragspartei, wenn ohne Beendigung des Rechtsverhältnisses die vermieteten oder verpachteten Räume ganz oder teilweise vorübergehend unbenutzbar sind und die Gemeinde bestätigt hat, dass dies durch die alsbaldige Durchführung städtebaulicher Maßnahmen bedingt ist;

4. einem Mieter oder Pächter für die Umzugskosten, die dadurch entstehen, dass er nach der Räumung seiner Wohnung vorübergehend anderweitig untergebracht worden ist und später ein neues Miet- oder Pachtverhältnis in dem Gebiet begründet wird, sofern dies im Sozialplan vorgesehen ist.

Voraussetzung ist, dass der Nachteil für den Betroffenen in seinen persönlichen Lebensumständen eine besondere Härte bedeutet, eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung nicht zu gewähren ist und auch ein Ausgleich durch sonstige Maßnahmen nicht erfolgt.

(2) Absatz 1 ist entsprechend anzuwenden auf andere Vertragsverhältnisse, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils oder einer sonstigen baulichen Einrichtung berechtigen.

(3) Ein Härteausgleich wird nicht gewährt, soweit der Antragsteller es unterlassen hat und unterlässt, den wirtschaftlichen Nachteil durch zumutbare Maßnahmen, insbesondere unter Einsatz eigener oder fremder Mittel, abzuwenden.

9.5 Fortschreibung des Sozialplans

Der hier vorliegende Sozialplan setzt den Rahmen, innerhalb dessen alle weiterführenden Maßnahmen durchzuführen bzw. zu koordinieren sein werden. Mit der zunehmenden Konkretisierung und Umsetzung der Maßnahmen werden weitergehende individuelle Betroffenheiten erkennbar sein, die auch weitergehende Setzungen im Rahmen der Sozialplanung erforderlich machen. Der vorliegende Sozialplan ist insoweit nicht als Endfassung zu verstehen, vielmehr als fortschreibungsfähiges Dokument, in das alle weitergehenden Maßnahmen und Angebote an die von der Sanierung betroffenen Personen und Betriebe weiterhin Eingang finden werden.

9.6 Zusammenfassung der Sozialplanerfordernisse

Die Anzahl der von den sozialplanrelevanten Maßnahmen voraussichtlich betroffenen Mieter*innen und Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften von Wohngrundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abschließend ermittelt werden und ist im Zuge der Konkretisierung des Sozialplans zu ermitteln

Sozialplanrelevante Maßnahmen werden voraussichtlich und in erster Linie die Mieter*innen betreffen, deren Immobilien modernisiert/saniert werden sollen. Im geringen Umfang können Wohneinheiten im Rahmen von Entkernung in den dicht bebauten Innenblockbereichen bzw. den tiefen Grundstücken der Gründerzeitbebauung entfallen. Außerdem sind mehrere Gewerbetreibende und Vereine im Teilbereich Schulstraße sowie im Bereich Alte Jülicher Straße 67 betroffen. Ersatzwohnraum kann in Zusammenarbeit mit den lokalen Wohnungsbaugesellschaften und in den neu entstehenden Wohn-

einheiten auf den überplanten Bereichen umfassend angeboten werden. Der Rahmen für die eventuelle finanzielle Unterstützung ist im vorliegenden Sozialplan definiert.

Für die Gewerbebetriebe werden nach Möglichkeit Ersatzgrundstücke zur Verfügung gestellt. Gewerbetreibenden und Vereinen mit büroartiger Nutzung im Gebiet wird – soweit sie es wünschen und die Rahmenbedingungen es ermöglichen – eine adäquate Büroeinheit nach Umsetzung der Sanierung im Sanierungsgebiet angeboten.

9.7 Weiteres Vorgehen

Zunächst werden die von der Sanierung betroffenen Einwohner*innen (Mieter*innen), Betriebe, Vereine und Eigentümer*innen individuell über die Maßgaben des vorliegenden Sozialplans informiert. Die Form der Information ist nicht abschließend definiert. Dies kann entweder über Postsendung oder über eine oder mehrere Veranstaltungen erfolgen.

Mit zunehmender Konkretisierung der Sanierungsmaßnahme konkretisiert sich auch der Sozialplan in der individuellen Ansprache mit den von der Sanierung Betroffenen.

Mit den Gewerbetreibenden im Gebiet werden rechtzeitig (mindestens ein Jahr) vor der Freiziehung der überplanten Gebäude individuelle Gespräche geführt. Beratungsleistungen und Unterstützungen nach Maßgabe des Sozialplans werden den Betrieben gegeben; über die Inhalte des Sozialplans wird individuell informiert.

Gleichermaßen wird mit den von Gebäudemodernisierung betroffenen Mieter*innen über ihre Wohnpräferenzen sowie die persönlichen Lebensumstände und Betroffenheit gesprochen. Entsprechende Aussagen werden, bezogen auf die einzelnen Haushalte, dokumentiert, und eine Einschätzung der konkreten Unterstützungsleistung wird erarbeitet.

In den Verhandlungen mit Eigentümer*innen beim Erwerb von Immobilien wird auf die Maßgaben des Sozialplans hingewiesen.

10 Umsetzungsempfehlungen

Der Erlass der Sanierungssatzung markiert den Übergang von der Vorbereitung zur Durchführung der Sanierung. Die städtebauliche Sanierung ist eine Gesamtmaßnahme, die aus mehreren Einzelmaßnahmen besteht. Dazu gehören Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie ein Sozialplan.

Um die Sanierungsmaßnahme nach Maßgabe der Ziele und Zwecke zügig durchzuführen, muss insbesondere geklärt werden, wer die Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen nach §§ 146 ff. BauGB übernimmt und wie die Bearbeitung der Genehmigungsvorbehalte nach §§ 144 ff. BauGB abgewickelt werden kann. Hier müssen unterschiedliche Disziplinen eingebunden und eine passende Organisationsstruktur geschaffen werden.

Innerhalb der Verwaltung, mit städtischen Gesellschaften oder von einem externen Sanierungsträger müssen vor allem Leistungen erbracht werden, die einen systematischen Erwerb bzw. die den Sanierungszielen entsprechende Vermittlung von Immobilien, eine entsprechende Beratung, im Einzelfall die Sanierung und Bewirtschaftung im Auftrag der Stadt und vor allem die Versorgung der Bewohnerschaft aus freizuziehenden Objekten mit Wohnraum sicherstellen.

Hierfür ist ein Kooperationskonstrukt erforderlich, das aufeinander abgestimmte Vorgehensweisen entsprechend den Zielen der Sanierungsmaßnahme ermöglicht. Hierbei muss eruiert werden, welche Verwaltungsabteilungen für die Umsetzung zwingend eingebunden werden müssen und welche Prozesse über einen Sanierungsträger bzw. eine städtische Gesellschaft abgewickelt werden können bzw. müssen.

10.1 Umsetzungsempfehlungen für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme

Für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen dürfen nach derzeitiger Rechtslage nicht mehr als 15 Jahre vorgesehen werden (vgl. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB). Nach erfolgter Sanierung ist die Sanierungssatzung gemäß § 162 BauGB wieder aufzuheben.

Verabschiedung der Sanierungssatzung

Mit dem Erlass der Sanierungssatzung beginnt der Umsetzungszeitraum. In der Satzung wird das Sanierungsgebiet gekennzeichnet. Bei der Begrenzung des Gebiets ist darauf zu achten, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 BauGB). Dabei können auch Flächen innerhalb des Gebiets ausgenommen und ausnahmsweise Flächen außerhalb in Anspruch genommen werden, wenn sie für die Durchführung der Sanierung notwendig sind (z. B. Ersatzbauten zur Unterbringung von Bewohner*innen, Gemeinbedarfseinrichtungen).

Ordnungs- und Baumaßnahmen

§146 Abs. 1 BauGB gliedert die Durchführungsmaßnahmen in zwei Arten auf, in Ordnungs- und Baumaßnahmen. Die Ordnungsmaßnahmen liegen v. a. in der Zuständigkeit der Gemeinde (§ 147 BauGB), die Baumaßnahmen sind vornehmlich Aufgabe der privaten Eigentümer*innen im Gebiet (§ 148 BauGB). Baumaßnahmen der Gemeinde sind Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie Maßnahmen auf kommunalen Grundstücken.

Bauleitplanung

Um die unter Kapitel 6 beschriebenen Sanierungsziele zu erreichen, muss zunächst die bauleitplanerische Basis gelegt werden, die eine geänderte Entwicklung des Sanierungsgebiets erlaubt.

Für die Umnutzung der Potenzialflächen Brück-Gelände, Schulstraße und Alte Jülicher Straße 67 ist die Aufstellung von qualifizierten Bebauungsplänen erforderlich, um die Ziele der Sanierung bauleitplanerisch zu sichern. Für die Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich der Ottensgasse sowie im Umfeld des Gebietsauftakts sollten zunächst die Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen von § 34 BauGB geprüft werden. Im Zuge der Bauleitplan- bzw. Genehmigungsverfahren sind die erforderlichen Fachgutachten zu verschiedenen Themen wie Umwelt- bzw. Artenschutz, Altlasten, Vermessung, Verkehr, Lärmimmissionen etc. einzuholen sowie die entsprechenden Beteiligungsschritte durchzuführen.

Im Sinne einer zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme sollte grundsätzlich für jede Potenzialfläche die Möglichkeit zur Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach

§ 13a BauGB und der damit einhergehenden Möglichkeit zur redaktionellen Berichtigung etwaiger notwendiger Anpassungen des Flächennutzungsplans geprüft werden.

Erschließung der Potenzialflächen

Der Erwerb der Grundstücke, die Baureifmachung und die Erschließung der Potenzialflächen können über einen privaten Entwickler erfolgen, der in Absprache mit der Stadt Düren auch das städtebauliche Konzept und den Bebauungsplan erarbeiten lässt. Der Investor kann anschließend die Grundstücke weiterveräußern an private Bauträger, die den Bau der Immobilien übernehmen. Das notwendige Baurecht könnte hierbei bspw. über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 2 BauGB geschaffen werden, womit für die Stadt Düren einige Vorteile gegenüber gewöhnlichen Bebauungsplanverfahren einhergingen:

- Aufgrund der Befreiung vom Festsetzungskatalog des § 9 BauGB können detailliertere Festsetzungen zur Erreichung der Sanierungsziele vereinbart werden.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur fristgerechten Umsetzung des Vorhabens sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.
- Die Planungshoheit der Stadt Düren und somit die inhaltliche Steuerung des Verfahrens bleiben unberührt.

Eine weitere Option ist die Entwicklung der Potenzialflächen über die Stadt Düren selbst, indem sie bspw. eine Entwicklungsgesellschaft gründet. Diese übernimmt vom Erwerb der Grundstücke bis zur Baureifmachung alle Entwicklungsschritte. Es wäre auch denkbar, dass die städtische Wohnungsgesellschaft anschließend (teilweise) den Bau der Immobilien übernimmt.

Zwischenerwerb von Immobilien im Sanierungsgebiet

Die Stadt Düren hat mit dem Zwischenerwerb von Immobilien im südlichen Kernbereich begonnen. Sie nutzt u.a. das Vorkaufsrecht, um städtebauliche Problempunkte und Potenzialflächen zu entwickeln. Angesichts der Verkaufsbereitschaft der Eigentümerschaft im Sanierungsgebiet bieten sich der Stadt Düren gute Chancen, gezielt Immobilien zu erwerben,

die bislang als Problemimmobilien negativ auf den Stadtteil eingewirkt haben oder mit denen sich städtebauliche Neuordnungen erreichen lassen, wie beispielsweise an der Ottensgasse. Auch kann über den Zwischenerwerb versucht werden, auf die Nutzung des Erdgeschosses Einfluss zu nehmen, indem etwa ruhestörende oder Unsicherheit auslösende Nutzungen unterbunden werden. Damit kann die städtebauliche Funktion eines Orts maßgeblich verbessert werden. Mit dem Zwischenerwerb eines Wohnhauses kann die Stadt Düren außerdem auf die Zusammensetzung der Einwohnerschaft Einfluss nehmen. Damit kann die soziale Mischung gezielter ausgeglichen werden. Nachdem ein Sanierungsträger bestellt ist, wird dieser den Zwischenerwerb für die Stadt Düren treuhänderisch übernehmen.

Umsetzung des Sozialplans

Bei der Umsetzung des Sozialplans ist eine frühzeitige Information und Beratung der Einwohner*innen, der Eigentümer*innen und Gewerbetreibenden, Vereine und Institutionen essentiell. Die Betroffenen sollten über das Besondere Städtebaurecht, das Sanierungsrecht und seine Implikationen (Rechte, Pflichten, Genehmigungsvorbehalte, ...) informiert werden.

Bei der Umsetzung des Sozialplans ist auf eine enge Zusammenarbeit von Sanierungsträger, lokalen Wohlfahrtsträgern, dem Quartiersmanagement, der Task Force Problemimmobilien und den jeweiligen Ämtern der Stadt Düren zu achten.

Sanierungsträger

Der Sanierungsträger oder die Sanierungsstelle in der Verwaltung ist die zentrale Koordinationseinheit bei der Umsetzung der städtebaulichen Sanierung. Die Aufgaben des Sanierungsträgers/der Sanierungsstelle sind der Erwerb und die Verwaltung von Grundstücken und Liegenschaften, die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen nach § 146 BauGB wie Abbruch, Sicherung nach Abbruch, Herstellung der Baureife des freigelegten Grundstücks, Beauftragung der Baumaßnahmen und die Abwicklung des erforderlichen Umzugs von Bewohner*innen. Außerdem übernimmt er Projektentwicklung und -steuerung bei Neubauvorhaben und die Kooperation mit dem/der Quartiersarchitekt*in. Der Sanierungsträger darf keine hoheitlichen Aufgaben der Kommune übernehmen.

Der Fördermittelgeber verlangt die Beauftragung eines Dritten, wenn er die Kosten des Sanierungsträgers anteilig übernehmen soll. Es bieten sich hier zwei Möglichkeiten: Entweder, die Stadt Düren beauftragt ein bereits existierendes Unternehmen/einen Träger mit der Aufgabe, oder sie gründet eine eigene Gesellschaft. Letzteres beließe Kontrolle und Handlungsmöglichkeit gänzlich bei der Stadt, würde jedoch auch Kräfte aus der Verwaltung binden bzw. Kosten für die Gründung und den Betrieb der Gesellschaft bedeuten. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung müssen umfassende Aufgaben im rechtlichen, sozialen, wirtschaftlichen und technischen Bereich bearbeitet werden. Hierzu müssen passende Fachkräfte akquiriert werden. Die Gründung einer städtischen Gesellschaft kann ggf. einen längeren Zeitraum einnehmen als die Bestellung eines externen Sanierungsträgers, was sich ungünstig auf die Dynamik des Sanierungsprozesses auswirken kann.

Die Beauftragung eines externen Sanierungsträgers wird in den §§ 158 bis 159 BauGB und die Regelung zum Treuhandvermögen in den §§ 160 bis 161 BauGB geregelt. Bei der Beauftragung des Sanierungsträgers entscheidet sich die Kommune zwischen einem Treuhänder- oder einem Unternehmerträgermodell. In der Praxis ist das Treuhändermodell üblich.

Bei der Auswahl des geeigneten Sanierungsträgers ist darauf zu achten, dass das Unternehmen selbst oder in Kooperation mit anderen ein breites interdisziplinäres Profil aufweist. Zum einen muss es klassische Sanierungsaufgaben übernehmen wie das Prüfen der Baugenehmigungen, die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts, die Prüfung aller Genehmigungsfälle im Sanierungsgebiet, das Aufsetzen von Immobilienkaufverträgen, die Liegenschaftsverwaltung, die treuhänderische Kassenführung, die Verwaltung der Fördermittel, das proaktive Vorgehen gegenüber Eigentümer*innen sowie die Ansprache und das Vermitteln von Investoren. Zum anderen sollte der Sanierungsträger der „Kümmerer“ für alle sozialen Belange sein, die im Sozialplan festgelegt sind. In erster Linie ist das die sozialverträgliche Entmietung von Gebäuden, die dauerhaft entfallen (Entkernung, Potenzialflächen) oder die während der Modernisierung nicht bewohnt werden können. Daher wird vor allem die Suche nach

Ausweichwohnraum, dauerhaft oder temporär, eine relevante Aufgabe sein. Aber auch die Belegung der modernisierten Bestandsgebäude sollte behutsam und im Sinne der Sanierungsziele gesteuert werden. Dafür arbeitet der Sanierungsträger eng mit allen lokalen Wohlfahrtsträgern, dem Quartiersmanagement, der Task Force Problemimmobilien und den Ämtern der Stadt Düren zusammen und bietet innovative Lösungen für die Bedarfe der unterschiedlichen Personen im Sanierungsgebiet an.

Besonderes Augenmerk sollte auf der Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement liegen. Hiermit können frühzeitig Problemlagen benannt und auf kurzem Wege an einer Lösung gearbeitet werden. Außerdem ist das Quartiersmanagement eine Schnittstelle zwischen allen Beteiligten des Sanierungsprozesses wie Verwaltung, Sanierungsträger, Stadtteilvertretung und Einwohnerschaft.

Die sozialverträgliche Entmietung und Sanierung einzelner Immobilien könnte idealerweise ein sozialer Beschäftigungsträger übernehmen, sodass der Umbauprozess den Menschen in Düren zugutekommt, die besondere Unterstützung benötigen.

Die Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft für Düren wird im politischen Raum und der Verwaltung zurzeit diskutiert. Im Grundsatz ist die Einbeziehung einer derartigen Gesellschaft gut geeignet um Ordnungs- und Baumaßnahmen in Sanierungsgebieten umzusetzen. Deren Gründung ist jedoch mit erheblichem Vorbereitungsaufwand sowie einer zu der Aufgabenstellung passenden geeigneten personellen und finanziellen Ausstattung verbunden. Der benötigte zeitliche Vorlauf kann sich negativ für das Sanierungsverfahren auswirken, welches mit dem Ratsbeschluss - voraussichtlich im Mai 2021 - beginnt. Es ist nicht wahrscheinlich, dass eine Stadtentwicklungsgesellschaft vor 2022 ihre Aufgabe aufnehmen könnte. Auch ist nicht garantiert, dass eine Stadtentwicklungsgesellschaft am wirkungsvollsten und reibungslosesten die Entwicklung des Stadtteils vorantreiben würde, wie Beispiele von eher trägen Organisationen in anderen Kommunen zeigen.

Für Düren-Nord steht aktuell ein Förderbudget für einen Sanierungsträger zur Verfügung, das für eine städtische Gesellschaft nicht eingesetzt werden kann. Viele der in der Stellungnahme aufgeführten Aufgaben wird der Sanierungsträger übernehmen. Es ist daher sinnvoll, zunächst kurzfristig mit einem externen Sanierungsträger zu starten. Sollte sich abzeichnen, dass die Stadt Düren die Entwicklung der derzeit noch gewerblich genutzten Potenzialflächen selbst übernimmt, indem sie die entsprechenden Grundstücke kauft und vermarktet, ist die Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft sinnvoll. Sie kann prinzipiell jederzeit in den Sanierungsprozess einbezogen werden.

Sanierungsbüro und Quartiersarchitekten

Die Quartiersarchitekten sind Ansprechpersonen vor Ort für alle Fragen der Sanierungsplanung, der Bewirtschaftung und der Fördermittelabwicklung. Sie beraten die Eigentümer*innen zur baulich-technischen und finanziellen Machbarkeit ihrer Vorhaben, unterstützt bei der Beantragung von Zuschüssen zum Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm und schließt Verträge des Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramms ab. Sie kooperieren eng mit dem Sanierungsträger und dem Quartiersmanagement.

Für die Quartiersarchitekten wird ein Sanierungsbüro zentral vor Ort eingerichtet. Dieses soll auch von den Mitarbeitenden des Sanierungsträgers genutzt werden.

Task Force Problemimmobilien

Die Task Force Problemimmobilien wurde im Mai 2017 gegründet, um ein konzertiertes und schnelles Eingreifen bei Problemimmobilien zu ermöglichen, in denen sich der Verdacht auf ungesunde Wohnverhältnisse oder einen kriminellen Möglichkeitsraum verhärtet hat. In der Task Force werden unter der Leitung des Ordnungsdezernats alle relevanten Fachämter gebündelt (Bauordnungsamt, Bürgerbüro, Jugendamt, Feuerwehr, Sozialamt, Wohnungsaufsicht, Job-Com etc.). Die Polizei Düren wie auch der Zoll unterstützen die Objektprüfungen. Die Task Force kann kurzfristig und mit dem Einsatz des rechtlichen Instrumentariums WAG, BauGB, LBO-NRW sowie Ordnungs- und Polizeirecht den Missständen wirkungsvoll begegnen. Sie agiert unabhängig vom Untersuchungsgebiet stadtweit.

10.2 Organisationsstruktur

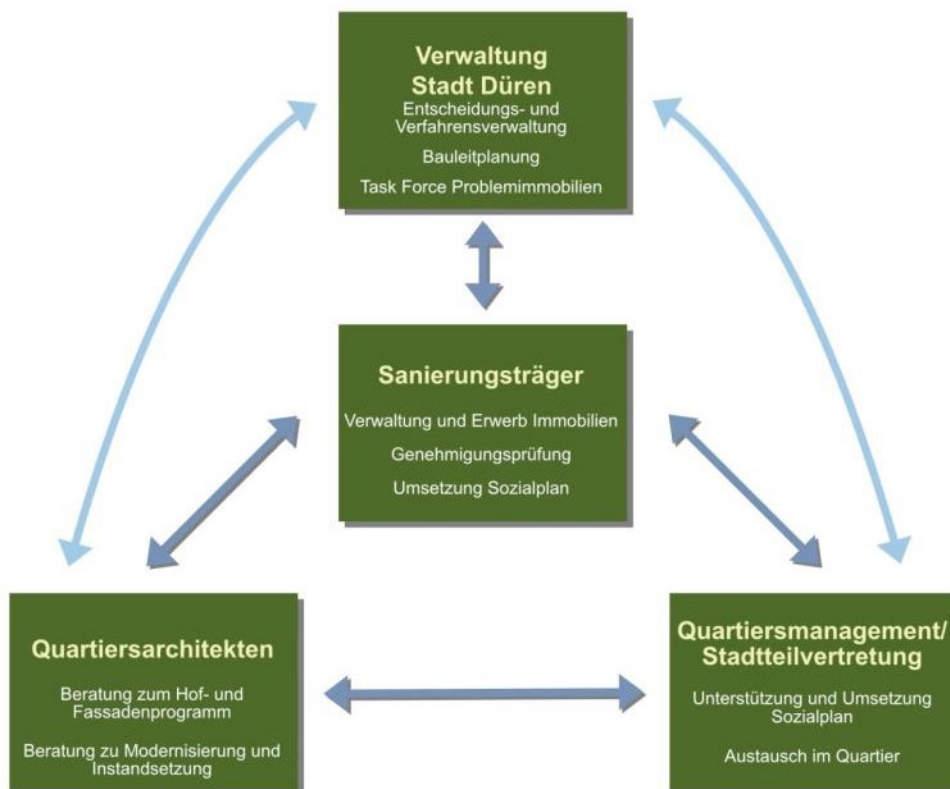
Für eine zügige und effiziente Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird die Beauftragung eines Sanierungsträgers empfohlen. Dieser kann gebündelt alle wichtigen Aufgaben übernehmen, die die Stadt Düren abgeben darf. Hoheitliche Aufgaben kann er nicht übernehmen. So wird die Stadt Düren die Bauleitplanung für die Potenzialflächen im Untersuchungsgebiet übernehmen. Auch bei Anträgen auf Genehmigungen nach § 144 BauGB muss eine Kooperation mit der Stadtverwaltung erfolgen.

Der Sanierungsträger übernimmt u. a. alle Aufgaben, die den (Zwischen-) Erwerb von Immobilien inklusive deren Verwaltung betreffen, die Verwaltung der Fördermittel, das proaktive Vorgehen gegenüber Eigentümer*innen, die Ansprache und das Vermitteln von Investoren sowie die Abwicklung aller Vorgänge im Bereich des Sozialplans. Dies erfolgt in regelmäßiger Abstimmung mit der Verwaltung.

Der Sanierungsträger steht in engem Kontakt mit den Quartiersarchitekten, welche die Eigentümerschaft bei der Antragstellung für das Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm und bei der Modernisierung und Instandsetzung unterstützen. Beide Akteure tauschen sich über Entwicklungen in der Eigentümerschaft aus und verweisen jeweils Interessierte weiter. Das Quartiersmanagement hat alle sozialen Aspekte im Stadtteil im Blick und ist Ansprechpartner für die Belange der Mieter*innen. Es weist auf Problemlagen hin und erarbeitet zusammen mit dem Sanierungsträger, Wohlfahrtsträgern und Wohnungsgesellschaften bzw. Eigentümerschaft an entsprechenden Lösungen. Auch die Stadtteilvertretung Nord-Düren ist zwischen den Akteuren Sanierungsträger, Quartiersarchitekten und Quartiersmanagement in den Sanierungsprozess eingebettet.

Ein wichtiger Ort des Sanierungsprozesses soll das Musterhaus in zentraler Lage von Nord-Düren sein. Hier werden typische Probleme der Altbausanierung aufgezeigt und wirtschaftlich vertretbare sowie praktikable Lösungsansätze entwickelt. Das Musterhaus soll Anlaufstelle sein für Beratungsangebote, Ausstellungen und Events und ein positives Zeichen für den Aufbruch im Quartier darstellen. Der Sanierungsträger soll hierbei die Aufgabe des Kümmerers und Managers übernehmen.

Abbildung 74: Organisationsstruktur der städtebaulichen Sanierung



Quelle: Eigene Darstellung

10.3 Entwurf für eine Sanierungssatzung

Satzung

der Stadt Düren über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nord-Düren“

vom 05. Mai 2021

Der Rat der Stadt Düren hat in seiner Sitzung am 05. Mai 2021 aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit dem § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S. 23), in Kraft getreten am 1. Januar 2019 (Absatz 1) und 1. Januar 2021 (Absatz 2), folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung und Abgrenzung des Sanierungsgebiets

1. In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Der Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Auf die Ausführungen der vorbereitenden Untersuchungen „Nord-Düren“ und auf die Begründung sowie die städtebauliche Konzeption wird hingewiesen. Die Ziele der Sanierung sind auch in der Begründung zur Satzung zusammengefasst.

Das in Absatz 2 und 3 näher bezeichnete Gebiet mit insgesamt rund 22 ha wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Nord-Düren“.

2. Das Sanierungsgebiet liegt im Bereich der Gemarkung Düren. Die Grenze des Sanierungsgebiets verläuft wie folgt:

Die Grenze verläuft im Süden entlang der nördlichen Seite der Fritz-Erler-Straße vom Flurstück 131 (derzeit genutzt durch einen Discounter) bis zur Kreuzung Josef-Schlegel-Straße. Östlich anschließend verläuft die Grenze entlang der nördlichen Seite der Eisenbahnstraße bis einschließlich zum Flurstück 136 (derzeit Gewerbegrundstück Schulstraße Nr. 51). Im Nord-Osten wird das Gebiet von den östlichen Grundstücksgrenzen der Gewerbegrundstücke Schulstraße Nr. 51 (Flurstücke 136, 163), Nr. 45 (Flurstück 121) und Nr. 43 (Flurstück 181) und der östlichen Grundstücksgrenze des Kindergartens St. Joachim (Flurstück 108) begrenzt. Im Norden verläuft die Grenze zunächst an der Südseite der Meckerstraße bis zur Kreuzung mit der Alte Jülicher Straße. Sie folgt dann der Westseite der Alten Jülicher Straße nach Norden bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 182 (derzeit Gewerbegrundstück Alte Jülicher Straße 67). Von dort folgt sie der Außengrenze des Grundstücks Alte Jülicher Straße 67 (Flurstücke 182 und 205), indem sie nach Westen abknickt bis zum Flurstück 195. Dort verläuft sie weiter rechtwinklig nach Süden und weiter entlang der Außengrenzen der Flurstücke 182 und 205. Am Flurstück 208 (derzeit Seniorenwohnheim) biegt sie wieder nach Süden ab, folgt anschließend der südlichen Grenze der Flurstücke 208 und 206 bis zur Neue Jülicher Straße. Sie verläuft an deren Ostseite nach Süden bis zur nördlichen Grenze des Grundstücks Neue Jülicher Straße Nr. 46 (Flurstück 165). Dort quert die Grenze des Sanierungsgebiets die Neue Jülicher Straße und trifft auf die Grenze der Flurstücke 89 und 49 (Neue Jülicher Straße Nr. 45). Von dort verläuft die Grenze auf der westlichen Seite der Neue Jülicher Straße nach Süden bis zur Grenze zwischen den Grundstücken Malteserstraße Nr. 1 und Nr. 3. Sie verläuft auf der Grenze zwischen den beiden Grundstücken nach Süden und knickt am Ende des Grundstücks Malteserstraße Nr. 3 nach Westen, um entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Malteserstraße Nr. 3 bis Nr. 43 nach Westen zu verlaufen.



Am Grundstück Malteserstraße Nr. 41 verspringt sie an die nördliche Grenze des Flurstücks 897 (derzeit Parkplatz). Sie verläuft im Weiteren entlang der östlichen Veldener Straße bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 916 (Grundstück Veldener Straße Nr. 56). Dort knickt sie nach Osten ab und verläuft entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 916, 917, 929, 918, 919 (Grundstücke südliche Johanniterstraße). An der westlichen Grenze des Flurstücks 915 verläuft die Sanierungsgebietsgrenze nach Süden, teilt das Flurstück 281 und verläuft an der nördlichen Grenze des Flurstücks 280 nach Westen. Entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 282 sowie 251/250 verläuft sie wieder nach Süden und stößt senkrecht auf die Fritz-Erler-Straße.

3. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile, die im als Anlage beigefügten Lageplan (im Maßstab 1:2500 vom 27.01.2020) des Amtes für Stadtentwicklung durch eine Geltungsbereichslinie umfasst sind. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich allein aus der Abgrenzung des Sanierungsgebiets gemäß Lageplan in der Anlage dieser Satzung.

Folgende Aufzählung dient lediglich zur Erläuterung der Satzung.

Das Sanierungsgebiet umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung soweit aktenkundig
Düren	30	32	
Düren	30	12	
Düren	30	161	
Düren	30	176	
Düren	30	177	
Düren	30	28	Alte Jülicher Straße 28
Düren	30	29	Alte Jülicher Straße 28
Düren	30	27	Alte Jülicher Straße 30
Düren	30	31	Alte Jülicher Straße 30
Düren	30	30	
Düren	30	26	Alte Jülicher Straße 32
Düren	30	24	Alte Jülicher Straße 34
Düren	30	23	Alte Jülicher Straße 36
Düren	30	20	
Düren	30	21	
Düren	30	22	
Düren	30	19	Alte Jülicher Straße 38
Düren	30	18	Alte Jülicher Straße 44
Düren	30	17	Alte Jülicher Straße 44a
Düren	30	16	Alte Jülicher Straße 46
Düren	30	15	Alte Jülicher Straße 48
Düren	30	9	Alte Jülicher Straße 50
Düren	30	14	Alte Jülicher Straße 50
Düren	30	13	

Düren	30	8	Alte Jülicher Straße 50a
Düren	30	11	
Düren	30	10	
Düren	30	5	Alte Jülicher Straße 54
Düren	30	136	
Düren	30	4	
Düren	30	133	
Düren	30	134	
Düren	30	146	
Düren	30	147	
Düren	30	148	
Düren	30	149	
Düren	30	56	Joachimstraße 2
Düren	30	150	Joachimstraße 2a
Düren	30	98	Joachimstraße 3
Düren	30	99	Joachimstraße 4
Düren	30	100	Joachimstraße 5
Düren	30	101	Joachimstraße 6
Düren	30	102	Joachimstraße 7
Düren	30	103	Joachimstraße 8
Düren	30	46	Kichstraße 13
Düren	30	72	
Düren	30	73	
Düren	30	48	
Düren	30	43	
Düren	30	40	Kirchstraße 1
Düren	30	41	
Düren	30	64	Kirchstraße 10
Düren	30	63	Kirchstraße 12
Düren	30	45	
Düren	30	62	Kirchstraße 14
Düren	30	47	Kirchstraße 15
Düren	30	61	Kirchstraße 16
Düren	30	49	Kirchstraße 17
Düren	30	60	Kirchstraße 18
Düren	30	50	Kirchstraße 19
Düren	30	75	Kirchstraße 2
Düren	30	59	Kirchstraße 20
Düren	30	51	Kirchstraße 21
Düren	30	58	Kirchstraße 22



Düren	30	52	Kirchstraße 23
Düren	30	53	Kirchstraße 25
Düren	30	54	Kirchstraße 27
Düren	30	55	Kirchstraße 29
Düren	30	70	Kirchstraße 2a
Düren	30	42	Kirchstraße 3
Düren	30	69	Kirchstraße 4
Düren	30	67	Kirchstraße 6
Düren	30	66	Kirchstraße 8
Düren	30	44	
Düren	30	1	
Düren	30	2	
Düren	30	104	
Düren	30	132	
Düren	30	178	
Düren	30	179	
Düren	30	106	Meckerstraße 12
Düren	30	107	Meckerstraße 12
Düren	30	108	Meckerstraße 12
Düren	30	65	
Düren	30	68	
Düren	30	71	
Düren	30	74	
Düren	30	87	
Düren	30	89	
Düren	30	96	
Düren	30	97	
Düren	30	119	
Düren	30	122	
Düren	30	162	
Düren	30	181	
Düren	30	81	
Düren	30	37	Schulstraße 11
Düren	30	39	Schulstraße 15
Düren	30	138	Schulstraße 17
Düren	30	139	Schulstraße 19
Düren	30	140	Schulstraße 19
Düren	30	79	Schulstraße 21
Düren	30	80	Schulstraße 23
Düren	30	82	Schulstraße 25

Düren	30	86	Schulstraße 27
Düren	30	88	Schulstraße 29
Düren	30	90	Schulstraße 31
Düren	30	91	Schulstraße 33
Düren	30	145	Schulstraße 35
Düren	30	93	Schulstraße 37
Düren	30	94	Schulstraße 39 a
Düren	30	182	Schulstraße 41
Düren	30	174	Schulstraße 43
Düren	30	121	Schulstraße 45
Düren	30	123	Schulstraße 47
Düren	30	124	Schulstraße 49
Düren	30	163	Schulstraße 51
Düren	30	33	Schulstraße 7
Düren	30	34	Schulstraße 7
Düren	30	35	Schulstraße 9
Düren	30	36	Schulstraße 9
Düren	31	171	
Düren	31	43	
Düren	31	45	
Düren	31	48	
Düren	31	49	
Düren	31	134	
Düren	31	182	
Düren	31	118	Alte Jülicher Straße 15
Düren	31	117	Alte Jülicher Straße 17
Düren	31	116	Alte Jülicher Straße 19
Düren	31	115	Alte Jülicher Straße 21
Düren	31	114	Alte Jülicher Straße 23
Düren	31	140	Alte Jülicher Straße 25
Düren	31	112	Alte Jülicher Straße 27
Düren	31	110	Alte Jülicher Straße 29
Düren	31	202	Alte Jülicher Straße 31
Düren	31	203	Alte Jülicher Straße 31
Düren	31	108	Alte Jülicher Straße 33
Düren	31	107	Alte Jülicher Straße 35
Düren	31	106	Alte Jülicher Straße 37
Düren	31	105	Alte Jülicher Straße 39
Düren	31	104	Alte Jülicher Straße 41
Düren	31	103	Alte Jülicher Straße 43



Düren	31	102	Alte Jülicher Straße 45
Düren	31	101	Alte Jülicher Straße 47
Düren	31	100	Alte Jülicher Straße 49
Düren	31	50	Alte Jülicher Straße 51
Düren	31	157	Alte Jülicher Straße 53
Düren	31	44	
Düren	31	46	
Düren	31	136	
Düren	31	149	
Düren	31	63	
Düren	31	77	
Düren	31	93	
Düren	31	175	
Düren	31	56	Karlstraße 10
Düren	31	95	Karlstraße 11
Düren	31	57	Karlstraße 12
Düren	31	148	Karlstraße 13
Düren	31	58	Karlstraße 14
Düren	31	92	Karlstraße 15,17,19,21
Düren	31	59	Karlstraße 16
Düren	31	60	Karlstraße 18
Düren	31	51	Karlstraße 2
Düren	31	61	Karlstraße 20
Düren	31	62	Karlstraße 22
Düren	31	91	Karlstraße 23
Düren	31	64	Karlstraße 24
Düren	31	90	Karlstraße 25
Düren	31	65	Karlstraße 26
Düren	31	89	Karlstraße 27
Düren	31	66	Karlstraße 28
Düren	31	88	Karlstraße 29
Düren	31	99	Karlstraße 3
Düren	31	67	Karlstraße 30
Düren	31	87	Karlstraße 31
Düren	31	68	Karlstraße 32
Düren	31	86	Karlstraße 33
Düren	31	69	Karlstraße 34
Düren	31	85	Karlstraße 35
Düren	31	70	Karlstraße 36
Düren	31	169	Karlstraße 37

Düren	31	71	Karlstraße 38
Düren	31	52	Karlstraße 4
Düren	31	53	Karlstraße 4
Düren	31	156	Karlstraße 4
Düren	31	72	Karlstraße 40
Düren	31	73	Karlstraße 42
Düren	31	74	Karlstraße 44
Düren	31	76	Karlstraße 46
Düren	31	78	Karlstraße 46
Düren	31	98	Karlstraße 5
Düren	31	174	Karlstraße 6
Düren	31	97	Karlstraße 7
Düren	31	55	Karlstraße 8
Düren	31	138	
Düren	31	79	
Düren	31	132	
Düren	31	146	
Düren	31	147	
Düren	31	154	
Düren	31	184	
Düren	31	185	
Düren	31	186	
Düren	31	187(teilweise)	
Düren	31	205	
Düren	31	125	Neue Jülicher Straße 26a, 26b, Schulstraße 1
Düren	31	128	Neue Jülicher Straße 28
Düren	31	129	Neue Jülicher Straße 30
Düren	31	130	Neue Jülicher Straße 32
Düren	31	183	Neue Jülicher Straße 38
Düren	31	155	Neue Jülicher Straße 40,42
Düren	31	165	Neue Jülicher Straße 46
Düren	31	111	
Düren	31	126	
Düren	31	141	
Düren	31	189	Ottensgasse 9
Düren	31	190	Ottensgasse 9c
Düren	31	188	Ottensgasse 9d
Düren	31	121	
Düren	31	124	Schulstraße 3



Düren	31	123	Schulstraße 3a
Düren	31	119	Schulstraße 5
Düren	36	133	
Düren	36	11	Fritz-Erler-Straße 14
Düren	36	110	Fritz-Erler-Straße 14
Düren	36	131	Fritz-Erler-Straße 14
Düren	36	20	Fritz-Erler-Straße 4
Düren	36	270	Fritz-Erler-Straße 4
Düren	36	13	Fritz-Erler-Straße 8
Düren	36	6	
Düren	36	8	
Düren	36	106	
Düren	36	107	
Düren	36	111	
Düren	36	149	
Düren	36	197	
Düren	36	198	
Düren	36	274	
Düren	36	19	Josef-Schregel-Straße 39
Düren	36	271	Josef-Schregel-Straße 41
Düren	36	275	Josef-Schregel-Straße 43
Düren	36	16	Josef-Schregel-Straße 45
Düren	36	15	Josef-Schregel-Straße 45a
Düren	36	14	Josef-Schregel-Straße 47
Düren	36	9	Josef-Schregel-Straße 49
Düren	36	199	Josef-Schregel-Straße 55
Düren	36	280	Josef-Schregel-Straße 57,59,61
Düren	36	7	Josef-Schregel-Straße 61
Düren	36	281 (teilweise)	
Düren	39	765/57	
Düren	39	55/4	
Düren	39	510/55	Alte Jülicher Straße 11
Düren	39	509/55	Alte Jülicher Straße 13
Düren	39	55/3	Alte Jülicher Straße 3, 3a
Düren	39	55/2	Alte Jülicher Straße 5
Düren	39	848	Alte Jülicher Straße 7
Düren	39	700/55	Alte Jülicher Straße 7a
Düren	39	300/55	Alte Jülicher Straße 9
Düren	39	917	

Düren	39	918	
Düren	39	919	
Düren	39	181/60	
Düren	39	766/59	
Düren	39	235/60	
Düren	39	674/60	
Düren	39	865	
Düren	39	867	
Düren	39	868	
Düren	39	870	Johanniterstraße 11
Düren	39	266/60	Johanniterstraße 12
Düren	39	869	Johanniterstraße 13
Düren	39	267/60	Johanniterstraße 14
Düren	39	296/60	Johanniterstraße 16
Düren	39	297/60	Johanniterstraße 18
Düren	39	470/62	Johanniterstraße 1a
Düren	39	471/62	Johanniterstraße 1b
Düren	39	214/60	Johanniterstraße 2
Düren	39	326/60	Johanniterstraße 20
Düren	39	649/60	Johanniterstraße 26
Düren	39	648/60	Johanniterstraße 28
Düren	39	343/62	Johanniterstraße 3
Düren	39	183/60	Johanniterstraße 30
Düren	39	294/60	Johanniterstraße 32
Düren	39	295/60	Johanniterstraße 34
Düren	39	186/60	Johanniterstraße 36
Düren	39	866	Johanniterstraße 38
Düren	39	215/60	Johanniterstraße 4
Düren	39	752/60	Johanniterstraße 40
Düren	39	751/60	Johanniterstraße 42
Düren	39	864	Johanniterstraße 44
Düren	39	59/3	Johanniterstraße 44a
Düren	39	342/62	Johanniterstraße 5
Düren	39	62/1	Johanniterstraße 7
Düren	39	871	Johanniterstraße 9
Düren	39	862	Malteserstraße 1, Neue Jülicher Straße 43a, 43
Düren	39	892 (teilweise)	
Düren	39	856	
Düren	39	899	



Düren	39	900	
Düren	39	901	
Düren	39	902	
Düren	39	913	
Düren	39	914	
Düren	39	915 (teilweise)	
Düren	39	412/57	
Düren	39	54/9	
Düren	39	58/2	
Düren	39	231/55	Neue Jülicher Straße 10
Düren	39	232/55	Neue Jülicher Straße 12
Düren	39	233/55	Neue Jülicher Straße 14
Düren	39	436/60	Neue Jülicher Straße 15
Düren	39	234/55	Neue Jülicher Straße 16
Düren	39	922	Neue Jülicher Straße 17
Düren	39	437/60	Neue Jülicher Straße 17
Düren	39	258/55	Neue Jülicher Straße 18
Düren	39	469/62	Neue Jülicher Straße 19
Düren	39	903	Neue Jülicher Straße 19,21
Düren	39	395/55	Neue Jülicher Straße 2
Düren	39	259/55	Neue Jülicher Straße 20
Düren	39	261/55	Neue Jülicher Straße 22
Düren	39	710/55	Neue Jülicher Straße 22
Düren	39	782/55	Neue Jülicher Straße 24
Düren	39	58/1	Neue Jülicher Straße 27
Düren	39	857	Neue Jülicher Straße 27a
Düren	39	431/57	Neue Jülicher Straße 29
Düren	39	556/56	Neue Jülicher Straße 35
Düren	39	557/56	Neue Jülicher Straße 37
Düren	39	610/56	Neue Jülicher Straße 39
Düren	39	168/55	Neue Jülicher Straße 4
Düren	39	863	Neue Jülicher Straße 41
Düren	39	167/55	Neue Jülicher Straße 6
Düren	39	646/62	Neue Jülicher Straße 7
Düren	39	647/62	Neue Jülicher Straße 7
Düren	39	403/55	Neue Jülicher Straße 8
Düren	39	62/2	Neue Jülicher Straße 9
Düren	39	331/55	
Düren	39	698/55	
Düren	39	508/55	Schulstraße 2

Düren	39	55/1	Schulstraße 2a
Düren	39	897	
Düren	39	910	
Düren	39	920	Veldener Straße 54
Düren	39	916	Veldener Straße 56
Düren	66	348 (teilweise)	
Düren	66	47	
Düren	66	48	
Düren	90	81	
Düren	90	62	
Düren	90	63	
Düren	90	66	
Düren	90	77	Alte Jülicher Straße 10
Düren	90	76	Alte Jülicher Straße 12
Düren	90	75	Alte Jülicher Straße 16
Düren	90	74	Alte Jülicher Straße 18
Düren	90	86	Alte Jülicher Straße 2
Düren	90	73	Alte Jülicher Straße 20
Düren	90	72	Alte Jülicher Straße 22
Düren	90	71	Alte Jülicher Straße 24
Düren	90	85	Alte Jülicher Straße 4
Düren	90	79	Alte Jülicher Straße 6
Düren	90	80	Alte Jülicher Straße 6
Düren	90	78	Alte Jülicher Straße 8
Düren	90	148	
Düren	90	166	Eisenbahnstraße 5
Düren	90	108	
Düren	90	109	
Düren	90	115	
Düren	90	153	
Düren	90	154	
Düren	90	155	
Düren	90	156	
Düren	90	157	
Düren	90	158	
Düren	90	159	
Düren	90	118	Josef-Schregel-Straße 64d
Düren	90	117	Josef-Schregel-Straße 66
Düren	90	116	Josef-Schregel-Straße 68
Düren	90	162	Josef-Schregel-Straße 70



Düren	90	161	Josef-Schregel-Straße 72
Düren	90	160	Josef-Schregel-Straße 74
Düren	90	110	Josef-Schregel-Straße 76
Düren	90	21	
Düren	90	52	
Düren	90	87	
Düren	90	99	
Düren	90	105	
Düren	90	106	
Düren	90	16	
Düren	90	20	
Düren	90	84	Josefstraße 1
Düren	90	102	Josefstraße 10
Düren	90	58	Josefstraße 11
Düren	90	101	Josefstraße 12
Düren	90	57	Josefstraße 13
Düren	90	100	Josefstraße 14
Düren	90	56	Josefstraße 15
Düren	90	98	Josefstraße 16
Düren	90	55	Josefstraße 17
Düren	90	54	Josefstraße 19
Düren	90	83	Josefstraße 1a
Düren	90	97	Josefstraße 20
Düren	90	53	Josefstraße 21
Düren	90	96	Josefstraße 22
Düren	90	95	Josefstraße 24
Düren	90	51	Josefstraße 25
Düren	90	94	Josefstraße 26
Düren	90	50	Josefstraße 27
Düren	90	93	Josefstraße 28
Düren	90	49	Josefstraße 29
Düren	90	82	Josefstraße 3
Düren	90	92	Josefstraße 30
Düren	90	48	Josefstraße 31
Düren	90	91	Josefstraße 32
Düren	90	47	Josefstraße 33
Düren	90	46	Josefstraße 35
Düren	90	90	Josefstraße 36
Düren	90	45	Josefstraße 37
Düren	90	89	Josefstraße 38

Düren	90	44	Josefstraße 39
Düren	90	88	Josefstraße 40
Düren	90	43	Josefstraße 41
Düren	90	38	Josefstraße 43
Düren	90	37	Josefstraße 45
Düren	90	61	Josefstraße 5
Düren	90	35	Josefstraße 51
Düren	90	33	Josefstraße 53
Düren	90	34	Josefstraße 53
Düren	90	32	Josefstraße 55
Düren	90	19	Josefstraße 56
Düren	90	31	Josefstraße 57
Düren	90	18	Josefstraße 58
Düren	90	30	Josefstraße 59
Düren	90	165	Josefstraße 6,8
Düren	90	17	Josefstraße 60
Düren	90	29	Josefstraße 61
Düren	90	15	Josefstraße 62
Düren	90	28	Josefstraße 63
Düren	90	14	Josefstraße 64
Düren	90	27	Josefstraße 65
Düren	90	13	Josefstraße 66
Düren	90	26	Josefstraße 67
Düren	90	12	Josefstraße 68
Düren	90	22	Josefstraße 69
Düren	90	60	Josefstraße 7
Düren	90	11	Josefstraße 70
Düren	90	10	Josefstraße 72
Düren	90	59	Josefstraße 9
Düren	90	67	Schulstraße 10
Düren	90	65	Schulstraße 12
Düren	90	64	Schulstraße 14
Düren	90	42	Schulstraße 18
Düren	90	40	Schulstraße 20
Düren	90	41	Schulstraße 20
Düren	90	39	Schulstraße 22
Düren	90	36	Schulstraße 24,26
Düren	90	25	Schulstraße 28
Düren	90	23	Schulstraße 30
Düren	90	24	Schulstraße 30



Düren	90	9	Schulstraße 34
Düren	90	8	Schulstraße 36
Düren	90	5	Schulstraße 38
Düren	90	70	Schulstraße 4
Düren	90	6	Schulstraße 40
Düren	90	7	Schulstraße 40
Düren	90	4	Schulstraße 42
Düren	90	3	Schulstraße 44
Düren	90	2	Schulstraße 46
Düren	90	1	Schulstraße 48
Düren	90	69	Schulstraße 6
Düren	90	68	Schulstraße 8

4. Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Für das in § 1 näher bezeichnete Sanierungsgebiet „Nord-Düren“ wird die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts des Baugesetzbuches (§§ 152 - 156a BauGB) wird ausgeschlossen, da sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

§ 3

Genehmigungspflichten

Für die in § 1 näher bezeichneten Bereiche finden die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge Anwendung.

§ 4

Durchführungsfrist

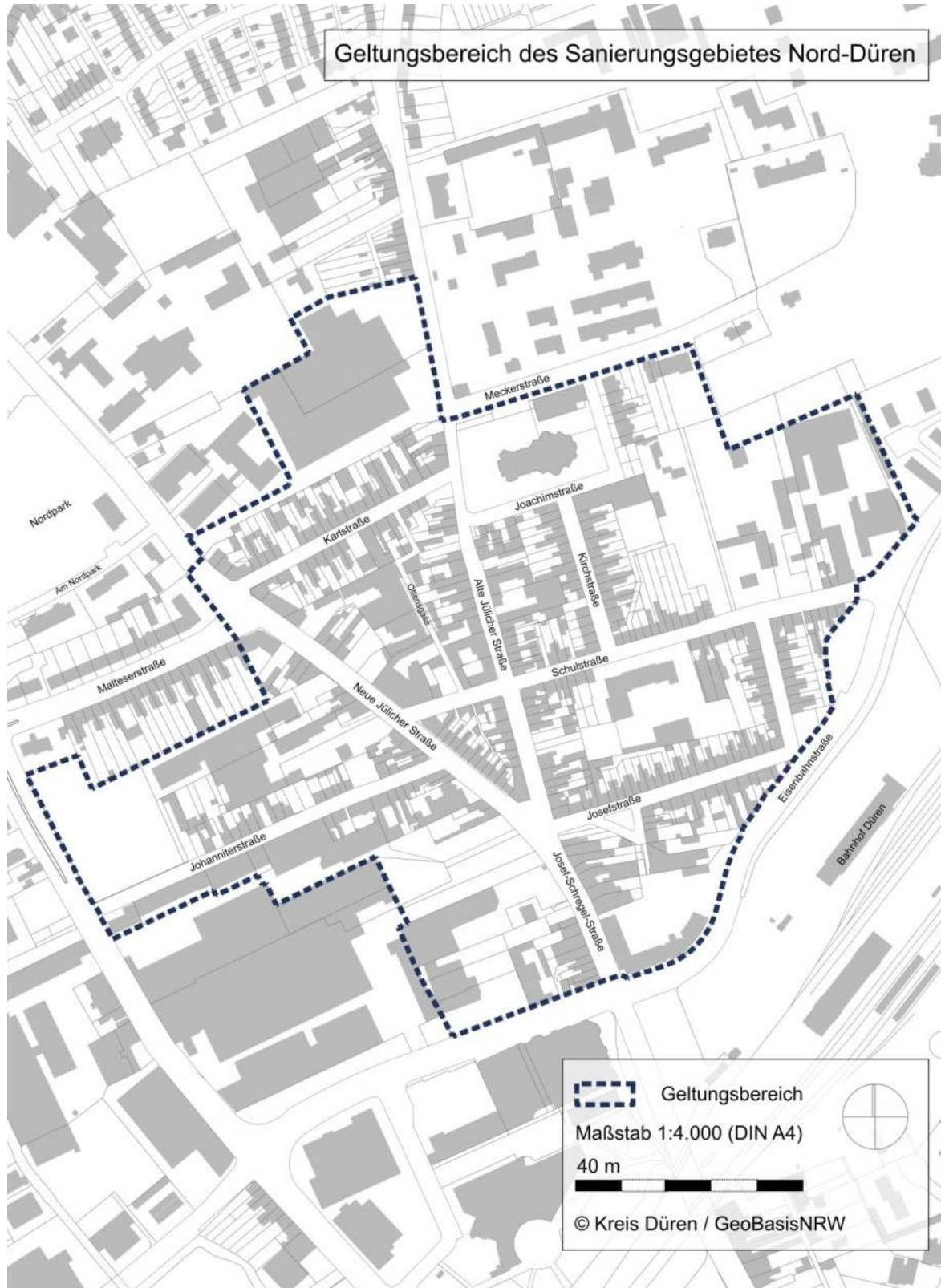
Hier wird auf den Satzungsbeschluss verwiesen.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB nach Ratsbeschluss mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage: Lageplan mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Nord-Düren“





Abbildungen

Abbildung 1: Gründerzeitliche Bebauung an der Alten Jülicher Straße	7
Abbildung 2: Geplante Blocksanierung im Bereich Nordschule	9
Abbildung 3: Darstellung des Aufbaus der Stadtteilvertretung in Nord-Düren	10
Abbildung 4: Litfaßsäule der Stadtteilvertretung am Ereğli-Platz	11
Abbildung 5: Neugestalteter öffentlicher Raum, Stadtteilmittelpunkt Ereğli-Platz	11
Abbildung 6: Haus für Alle am Nordpark	12
Abbildung 7: Übersicht bisheriger Entwicklungsansätze in Nord-Düren	14
Abbildung 8: Lage Nord-Dürens im Stadtgebiet	16
Abbildung 9: Geltungsbereich für die Vorbereitenden Untersuchungen	17
Abbildung 10: Preußische Uraufnahme 1836 bis 1850	17
Abbildung 11: Preußische Neuaufnahme 1891 bis 1912	18
Abbildung 12: Teilräume des Untersuchungsgebiets	19
Abbildung 13: Bebauung entlang des Bretzelwegs	19
Abbildung 14: Realschule am Bretzelweg	20
Abbildung 15: Blick in die Josefstraße	20
Abbildung 16: Blick in die Alte Jülicher Straße	21
Abbildung 17: Gewerbehallen an der Veldener Straße	21
Abbildung 18: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Düren (Ausschnitt)	23
Abbildung 19: Rechtskräftige Bebauungspläne im Kernbereich von Nord-Düren	24
Abbildung 20: Bebauungsplan Nr. 1/304 (Ausschnitt)	24
Abbildung 21: Bebauungsplan Nr. 1/357 (Ausschnitt)	25

Abbildung 22: Bebauungsplan Nr. 1/191 A, 3. Änderung (Ausschnitt)	25
Abbildung 23: Denkmalbereich Düren-Nord (Entwurf)	26
Abbildung 24: Bevölkerungsentwicklung Stadt Düren 2008 – 2018 in absoluten Zahlen	27
Abbildung 25: Zuzüge und Fortzüge in Nord-Düren im Jahr 2018 nach Staatsbürgerschaft	27
Abbildung 26: Zuzüge und Fortzüge in Nord-Düren im Jahr 2018, unterteilt nach Altersgruppen	28
Abbildung 27: Prozentuale Verteilung der Altersklassen im Jahr 2018 in Düren, Nord-Düren und NRW	28
Abbildung 28: Bevölkerungspyramide Stadt Düren 2039	28
Abbildung 29: Migrationsstruktur in Nord-Düren im Jahr 2018	29
Abbildung 30: SGB II-/SGB XII-Quoten in Düren	30
Abbildung 31: SGB II-/SGB XII-Quoten 0- bis 17-Jährige	30
Abbildung 32: Erste Informationsveranstaltung im Haus für Alle	33
Abbildung 33: Informationsveranstaltung am 21. Januar 2020	33
Abbildung 34: Diskussion an den Analyseplänen	34
Abbildung 35: Flyer „Nord-Düren: Ein Stadtteil im Aufbruch“	34
Abbildung 36: Rücklauf im Kernbereich	36
Abbildung 37: Baualtersklassen im südlichen Kernbereich	37
Abbildung 38: Baualtersklassen in den nördlichen Wohngebieten	38
Abbildung 39: Bewertung des Immobilienzustands nach Teilbereichen	38
Abbildung 40: Investitionsvolumen in den vergangenen zehn Jahren nach Teilbereichen	39
Abbildung 41: Art der geplanten Investitionen	39
Abbildung 42: Art der Probleme mit der Immobilie	40
Abbildung 43: Bewertung des Stadtteils Nord-Düren	41



Abbildung 44: Vorschläge für Maßnahmen in Nord-Düren	42
Abbildung 45: Wunsch nach individueller Beratung	42
Abbildung 46: Bauruine in der Ottensgasse	63
Abbildung 47: Ergebnisse der Bauzustandskartierung nach äußerem Erscheinungsbild	64
Abbildung 48: Größere städtebauliche Potenzialflächen im Untersuchungsgebiet	66
Abbildung 49: Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Untersuchungsgebiets (gelb markiert)	67
Abbildung 50: Zerschlagene Eingangstür	71
Abbildung 51: Leerstand in der Neuen Jülicher Straße	73
Abbildung 52: Darstellung der leerstehenden Ladenlokale sowie des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots im Untersuchungsgebiet	74
Abbildung 53: Ereğli-Platz	75
Abbildung 54: Müllablagerung im öffentlichen Raum	75
Abbildung 55: Nordpark	76
Abbildung 56: Grünfläche St. Joachim	76
Abbildung 57: Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet	78
Abbildung 58: Kirche St. Joachim	81
Abbildung 59: Ditib Moschee	82
Abbildung 60: Gebäude der Al-Muhisin-Moschee in der Josefstraße	82
Abbildung 61: Soziale Einrichtungen im Untersuchungsgebiet	85
Abbildung 62: Parkplatz Johanniterstraße/Veldener Straße	87
Abbildung 63: Darstellung der Verkehrssituation im Untersuchungsgebiet	89
Abbildung 64: Chancen-Mängel-Plan	94

Abbildung 65: Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet Nord-Düren	108
Abbildung 66: Maßnahmenkonzept	110
Abbildung 67: Potenzialfläche Firma Brück	111
Abbildung 68: Potenzialfläche Alte Jülicher Straße 67	111
Abbildung 69: Potenzialflächen Schulstraße	112
Abbildung 70: Potenzialfläche Ottensgasse	112
Abbildung 71: Qualifizierung des Gebietsauftakts	113
Abbildung 72: Potenzialfläche Nordschule	114
Abbildung 73: Gestaltung Grünfläche St. Joachim	114
Abbildung 74: Organisationsstruktur der städtebaulichen Sanierung	133



Tabellen

Tabelle 1: Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet	25
Tabelle 2: Bevölkerungsprognose für Nord-Düren	29
Tabelle 3: Bewertungsschema Bauzustandskartierung	45
Tabelle 4: Maximale Kostenerstattungen für Haushalte bei Umzug (Erstattungskategorien nach Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008, Förderhöhe Stadt Düren gemäß IHaKo Problemimmobilien Nord-Düren)	126