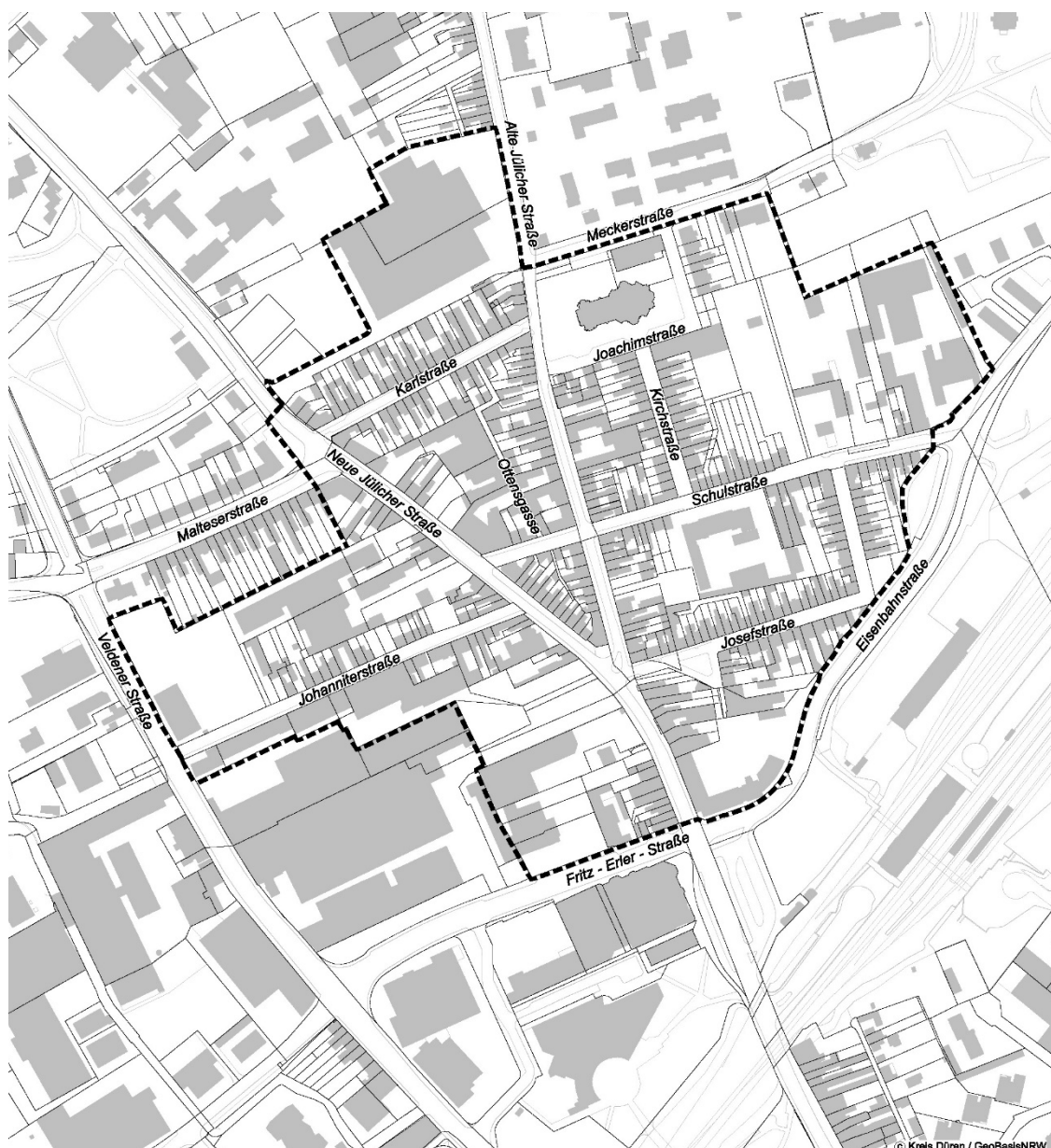


STADT DÜREN

Begründung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Nord-Düren



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Gebietsbeschreibung.....	3
1.1.	Anlass	3
1.2.	Gebietsbeschreibung und Ausgangssituation	3
2.	Zusammenfassung des Anfangsverdachts und der Untersuchungsergebnisse	4
2.1.	Vorliegen städtebaulicher Missstände	4
2.2.	Missstände Bauzustand, Wohnen und Wohnumfeld.....	5
2.3.	Missstände Einzelhandelsstruktur	6
2.4.	Missstände Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen	6
2.5.	Missstände soziale und kulturelle Infrastruktur.....	6
2.6.	Missstände Verkehrsinfrastruktur	6
2.7.	Fazit.....	7
3.	Sanierungsziele, Maßnahmen und sanierungsrechtliche Instrumente	8
3.1.	Sanierungsziele	8
3.2.	Maßnahmen und sanierungsrechtliche Instrumente	11
4.	Begründung für Auswahl des vereinfachten Verfahrens und der Einbeziehung der Genehmigungsvorbehalte.....	13
4.1.	Genehmigungspflichten gemäß § 144 BauGB	15
4.2.	Weitere rechtliche Instrumente	16
5.	Ablauf der Abwägung und Beteiligung gemäß § 137 und § 139 BauGB, sonstige abzuwägende Nachteile und Sozialplan	16
5.1.	Beteiligung Betroffener gemäß § 137 BauGB	16
5.2.	Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB.....	17
5.3.	Abwägung der Anregungen und Einwendungen.....	18
5.4.	Nachteilige Auswirkungen der Ziele und Maßnahmen für Mieter- und Eigentümerschaft	18
5.5.	Sozialplan	19
6.	Erfüllung der Voraussetzungen zur städtebaulichen Sanierung gemäß § 136 (1) BauGB.....	20
6.1.	Öffentliches Interesse.....	20
6.2.	Einheitliche Vorbereitung	20
6.3.	Zügige Durchführung	20
7.	Abgrenzung des Sanierungsgebiets.....	22
8.	Kosten- und Finanzierungsübersicht	24
9.	Fazit.....	25

1. Anlass und Gebietsbeschreibung

1.1. Anlass

Anlass für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 (4) BauGB im Stadtteil Nord-Düren sind erhebliche städtebauliche Missstände im historischen Kernbereich, die mit den städtebaulichen Instrumentarien des allgemeinen Städtebaurechts wie etwa Bebauungsplänen allein nicht zu lösen sind, sondern durch ein abgestimmtes Gesamtkonzept unter Einsatz von Instrumenten des besonderen Städtebaurechts angegangen und behoben werden müssen.

1.2. Gebietsbeschreibung und Ausgangssituation

Die Stadt Düren ist Kreisstadt des Kreises Düren und liegt ca. 40 km westlich von Köln inmitten des Städtedreiecks Aachen – Düsseldorf – Köln/Bonn in der flachen Zülpich-Jülicher Börde. Im Süden und Westen der Stadt schließt sich die Eifel mit ihren ausgedehnten Wald- und Wasserflächen und sehr bewegter Topografie an. In unmittelbarer Nähe nordwestlich und nordöstlich liegen die Braunkohletagebaue Inden und Hambach, die das Landschaftsbild nachhaltig verändert haben. Historisch war Düren Marktstadt, Papierstadt und Verwaltungszentrum. Entlang des Flusses Rur, die heute das grüne Rückgrat der Stadt Düren bildet, entwickelten sich große Gewerbebetriebe, die teilweise bereits über hundert Jahre an ihren Standorten bestehen. Darüber hinaus wird die Stadt durch verschiedene Bahntrassen gegliedert: in Ost-West-Richtung die Verbindung zwischen Aachen und Köln, in Nord-Süd-Richtung nach Jülich und Zülpich und nach Südwesten nach Heimbach im Nationalpark Eifel und zur Rurtalsperre (Rursee). Die Innenstadt Dürens entstand nach der umfassenden Zerstörung im Zweiten Weltkrieg an alter Stelle neu. Der Verlust alter Baukultur veränderte das Stadtbild nachhaltig.

Der Kernbereich Nord-Dürens umfasst das einzige im baulichen Zusammenhang erhaltene Gründerzeitquartier der Stadt Düren. Die geschlossene bauliche Substanz, die von der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg und größeren städtebaulichen Veränderungen danach weitgehend verschont geblieben ist, besitzt aufgrund ihrer Einzigartigkeit für Düren und als Beispiel eines Stadtteils als klassischer Industriestandort des 19. Jahrhunderts einen großen bauhistorischen Wert. Bis zur Schließung und Verlagerung vieler Betriebe in den 1950er Jahren beherbergte Nord-Düren zahlreiche Fabriken, darunter Unternehmen der traditionell in Düren ansässigen Papierindustrie, aber auch Metall-, Teppich-, Glas- und Zuckerfabriken, die das Bild des Stadtteils nachhaltig beeinflusst haben.

Der Hauptbahnhof liegt direkt am südlichen Kernbereich ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Nord-Düren besitzt also eine hervorragende Anbindung an den Regionalverkehr. Die Bahnlinie hat für den Stadtteil gleichzeitig aber auch eine trennende Wirkung als baulich-räumliche Zäsur zum Stadtzentrum Dürens, das sich südlich der Bahntrasse anschließt.

Aufgrund einer langen Historie sozioökonomischer und städtebaulicher Defizite steht der Stadtteil Nord-Düren bereits seit den 1970er Jahren im Fokus der Stadterneuerung. Ein zentrales stadtentwicklungs- und sozialpolitisches Ziel war und ist dabei die Revitalisierung des Stadtteils unter Erhalt der bestehenden Gebäude- und Sozialstruktur. In der Vergangenheit wurden bereits verschiedene stadtentwicklungspolitische Fördermaßnahmen umgesetzt, um das Gründerzeitquartier nachhaltig aufzuwerten und zu stabilisieren. Einige der Projekte erzielten dabei zwar auch eine Aufwertung des Stadtbilds durch punktuelle

Wohnumfeldverbesserungen. Die dringend notwendigen privaten Investitionen blieben jedoch weitgehend aus; in der Konsequenz verschärfen sich die offensichtlichen baulichen Missstände zunehmend an einer Vielzahl der bestehenden Gebäude.

Gegenwärtig finden sich v. a. in den gründerzeitlichen Gebäudebeständen im Kerngebiet Nord-Dürens immobilienwirtschaftliche Problemlagen, die durch eine hohe Leerstandsquote von Ladenlokalen, eine marode Bausubstanz und durch verwahrlosten Wohnraum charakterisiert sind. In jüngerer Vergangenheit ist verstärkend eine Bewirtschaftungspraxis hinzugetreten, die unter minimalen Instandhaltungskosten und einer Ausnutzung von Notlagen der Mieterschaft auf maximale Gewinne ausgerichtet ist. Diese Vermarktungsstrategien schlagen sich insbesondere im historischen Kernbereich von Nord-Düren in einer Manifestierung von sogenannten Problemimmobilien nieder.

2. Zusammenfassung des Anfangsverdachts und der Untersuchungsergebnisse

Aufgrund der Entwicklung des Stadtteils in den letzten Jahren und Jahrzehnten kann davon ausgegangen werden, dass die sozialen, strukturellen und im Ergebnis auch die wohnungsmarktrelevanten sowie baulichen Faktoren und Defizite die schon heute erkennbaren Probleme im Quartier weiter verschärfen werden. In Anbetracht des evident erkennbaren Ausmaßes der vielschichtigen städtebaulichen Problemlagen ist davon auszugehen, dass die Defizite mit dem einfachen städtebaulichen Instrumentarium nicht abzubauen sind bzw. keine positive umfassende Entwicklung eingeleitet werden kann. Vielmehr ist erkennbar, dass die Probleme in Nord-Düren zusammenhängend auf der Grundlage eines abgestimmten Gesamtkonzepts angegangen werden müssen. Dazu gehört auch ein aktives Handeln der Stadt Düren auf dem Immobilienmarkt und erhöhte Steuerungsmöglichkeiten, um die Immobilieneigentümerschaft zu den dringend erforderlichen Modernisierungen zu aktivieren.

Angesichts der skizzierten Schwächen und Probleme hat der Rat der Stadt Düren im Zusammenhang mit der Beantragung zur Aufnahme in das Land/Bund Förderprogramm „Modellvorhaben Problemimmobilien“ und auf Grundlage der entsprechenden Empfehlung einer Voruntersuchung durch das Institut für Bodenmanagement im Juli 2018 die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das Sanierungsverdachtsgebiet Nord-Düren beschlossen. Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen die Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage dafür schaffen, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme das geeignete Instrument ist, den substanziellen und funktionalen Mängeln im Gebiet zu begegnen.

2.1. Vorliegen städtebaulicher Missstände

Vorlage für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Untersuchungsraum. Der Begriff des städtebaulichen Missstands wird in §136 Abs. 2 Bau GB gesetzlich bestimmt: „Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn 1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der

Klimaanpassung nicht entspricht oder 2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen“. Unter 1. werden sogenannte Substanzmängel und unter 2. sogenannte Funktionsmängel beschrieben.

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. Dieser umfasst grob beschrieben die Gründerzeitbebauung zwischen Malteserstraße/Karlstraße/Meckerstraße im Norden und Fritz-Erler-Straße/Eisenbahnstraße im Süden. Mit eingeschlossen sind mehrere bisher gewerblich genutzte Areale, die offensichtlich nicht mehr in ihrer ursprünglichen Funktion genutzt werden.

Nahezu im gesamten Kernbereich treffen beide Grundfälle städtebaulicher Missstände zusammen; sowohl Kriterien der Substanzmängel als auch Aspekte der Funktionsmängel sind eindeutig erfüllt (siehe folgende Abschnitte). 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.

2.2. Missstände Bauzustand, Wohnen und Wohnumfeld

Die objektspezifische Analyse des Bauzustands der Bestandsgebäude hat bestätigt, dass sich Gebäude mit deutlichen bis schwerwiegenden bausubstanziellen 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 Johanniterstraße, der Schulstraße sowie in Teilbereichen der Josefstraße und Kirchstraße heraus. Ein hoher Anteil der Gebäude mit mittelfristigem und dringendem Handlungsbedarf 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 Problemimmobilien innerhalb der vergangenen drei Jahre haben zudem insbesondere in gründerzeitlichen Gebäuden mehrfach rechtswidrige Wohnverhältnisse offenbart, die den im Baugesetzbuch verankerten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eindeutig widersprechen. So haben Begehungen regelmäßig bauordnungsrechtliche Mängel (fehlender Brandschutz, fehlender zweiter Rettungsweg), dramatisch unzeitgemäße Ausstattungsstandards (Kohle-Einzelöfen, fehlende Heizung, außerhalb der Wohnung befindliche sanitäre Einrichtungen) sowie zum Teil massive Überbelegungen und die missbräuchliche Zweckentfremdung der Wohneinheiten als Sammelunterkunft offenbart.

Der Gebäudebestand innerhalb des Kernbereichs entstammt überwiegend der Gründerzeit und vereinzelt aus den 1950er bis 1970er Jahren. Die vorgefundenen Zustände liegen nach Erkenntnissen der vorbereitenden Untersuchungen in zahlreichen Gebäude vor. Die Befragung der Eigentümer ergab zudem, dass auch von deren Seite ein erheblicher

Sanierungsbedarf gesehen wird. Weiterhin besitzen die rückwärtigen Grundstücksbereiche im Kernbereich aufgrund der starken Versiegelung lediglich eingeschränkten Nutzwert für die Bewohner. Sie wirken als Hitzeinseln und stellen damit einen Mangel in Bezug auf die nötige Klimaanpassung dar. Ein Ausgleich durch öffentliche Grünflächen ist in vielen Straßenzügen des Kernbereichs nicht gegeben. In Kombination mit dem stellenweise stark verschmutzten öffentlichen Raum sowie zweckentfremdeten Spielplätzen sind die Wohnumfeldqualitäten in vielen Straßenzügen massiv beeinträchtigt. Das Untersuchungsgebiet kann damit seine zentrale Aufgabe als innerstädtischer Wohnstandort nicht der Funktion angemessen wahrnehmen.

2.3. Missstände 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. 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.

2.4. Missstände 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. Einige Spielplätze im Quartier werden gegenwärtig zweckentfremdet. Dies äußert sich in einer Verunreinigung z. B. durch Glasflaschen oder auch Spritzen. 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.

2.5. Missstände 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. Eine verstärkte Kommunikation zu und mit denjenigen Institutionen im Stadtteil, die noch nicht ausreichend eingebunden sind, erscheint jedoch erforderlich. Dazu zählen die unterschiedlichen Moscheevereine, die teilweise sehr unterschiedliche Teile der Bewohnerschaft in Düren ansprechen (aufgrund von Herkunft, Sprache, etc.). Im Stadtteil befinden sich mehrere kulturelle Einrichtungen und Veranstaltungsorte. Diese bilden Ansätze einer Kreativ- und Kulturszene, die eine wichtige Ressource für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils bilden kann. Gegenwärtig ist jedoch nicht absehbar, dass sich der Stadtteil ohne steuernde Unterstützung der Stadt zum Kultur- und Kreativstandort weiterentwickeln wird.

2.6. Missstände 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: Nicht berücksichtigte Geschwindigkeitsbegrenzungen, ein zum Teil rücksichtsloses Verkehrsverhalten sowie die unübersichtliche Kreuzungs- bzw. Einmündungssituation tragen zur Verunsicherung aller Verkehrsteilnehmer bei. Fehlende Querungshilfen trotz hoher Fußgängerfrequenzen zwischen den Einzelhandelsgeschäften beiderseits der Josef-Schregel-Straße beeinträchtigen die Funktionalität dieses Quartiersauftrakts, der mit den Versorgungseinrichtungen zugleich auch Quartiersmittelpunkt ist.

2.7. Fazit

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Untersuchungsgebiet Nord-Düren im historischen Kernbereich den zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen funktional, substanziell und stadtgestalterisch nicht entspricht. Die Erfüllung der Aufgaben des Kernbereichs als innerstädtischer Wohnstandort, Arbeits- und Versorgungsbereich sind deutlich beeinträchtigt. 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. Besonders gravierend stellt sich die Lage im „Dreieck“ Karlstraße/ Alte Jülicher Straße/Neue Jülicher Straße sowie im Umfeld der Johanniterstraße und Teilen der Josefstraße und Kirchstraße dar. Aber auch in den übrigen Straßen des Kernbereichs wird in der Bebauung aus der Gründerzeit bei Zutrittsmöglichkeit häufig ein erheblicher Modernisierungsrückstand vorgefunden, was einen großflächigen Umgriff des Sanierungsgebietes erfordert. 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. Für eine nachhaltige Sanierung des Quartiers sollten auch die vorhandenen Flächenpotenziale für eine städtebauliche und funktionale Aufwertung aktiviert 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 derzeit 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. 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. Die umfassende Analyse und Darstellung der städtebaulichen Missstände ist den Vorbereitenden Untersuchungen zum Stadtteil Nord Düren zu entnehmen.

3. Sanierungsziele, Maßnahmen und sanierungsrechtliche Instrumente

3.1. Sanierungsziele

Nach § 140 Nr. 3 BauGB umfassen die Vorbereitenden Untersuchungen die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung. Diese wurden aus dem Integrierten Handlungskonzept Problemimmobilien Nord-Düren (2018) abgeleitet und auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchungen weiterentwickelt und konkretisiert. Das übergeordnete Ziel besteht darin, die festgestellten städtebaulichen Missstände in ihrer Ursache zu beheben.

Das übergeordnete Entwicklungsleitbild für Nord-Düren kann dabei wie folgt zusammengefasst werden:

„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 Gewerbestrukturen werden als Chance begriffen, den Altbaubestand um moderne Wohnquartiere mit Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen zu ergänzen“ (siehe Vorbereitende Untersuchungen für das Sanierungsverdachtsgebiet Nord Düren).

Die Sanierungsziele sind in die nachfolgenden Themenfelder gegliedert:

Städtebauliche Entwicklung und Denkmalschutz

- Schaffung eines attraktiven innenstadtnahen Wohnquartiers, 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 Stadtteilauftrakts/-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
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, Beschluss und Umsetzung der Denkmalbereichssatzung
- 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 (direkt südlich des Untersuchungsgebiets)

Wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Entwicklung

- Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion
- Aufwertung der gründerzeitlichen Gebäudebestände
- Aufwertung des Gebäudebestandes durch zielgruppenspezifische und dem historischen Kontext entsprechende Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen
- Modernisierung- und Instandsetzung historischer Gebäude zur Schaffung nachhaltig attraktiver Wohnraumangebote für eine ausgewogene soziale Mischung
- Behebung des Modernisierungstaus u.a. bei strukturell auftretenden Mängeln wie 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
- 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
- Schaffung von Anreizen für die Sanierung und Modernisierung der Wohnimmobilien durch die private Eigentümerschaft, z. B. steuerliche Abschreibungen für Maßnahmen im Sinne der Sanierungsziele (§§ 7h und 10f EStG)
- Beratung und finanzielle Unterstützung der Immobilieneigentümer bei der Bewirtschaftung und Modernisierung ihrer Immobilien
- Umsetzung Pilotprojekt „Musterhaus“
- Verbesserung des subjektiven Sicherheitsgefühls und des Beheimatet-Seins durch Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen
- Angemessene Sicherung der Erholungsfunktion des Wohnumfeldes für die den Standort prägende Wohnnutzung, u.a. durch Entsiegelung und Begrünung der Innenhöfe

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 Leerstandes 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, Physiotherapie, Fitness, etc.)
- Förderung neuer attraktiver gastronomischer und kultureller Angebote im Stadtteil
- Vermittlung verfügbarer Räume an Kreative und Künstler zur Unterstützung der Stiftung einer positiv besetzten Quartiersidentität
- Abstimmung von Öffnungszeiten und Nutzungsintensität der Gastronomie mit den Bedürfnissen der Wohnnutzung
- Vermeidung weiterer Trading-Down-Prozesse z. B. durch Verhinderung der Ansiedlung von Nutzungen mit Störpotential, wie bspw. überwiegend nachaktive Vergnügungsstätten
- Imageaufwertung des Standortes

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 Neubürgern 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 insbesondere für Pflegeberufe

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, bzw. Ertüchtigung von Spiel- und Sportmöglichkeiten
- Beseitigung von Altlasten
- Entsiegelung versiegelter Flächen

- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse und nutzbarer Freiflächen für die Bewohnerschaft durch Entkernung 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

Verkehrsentwicklung und öffentlicher Raum

- Rückbau von städtebaulichen Missständen zugunsten von nutzbaren öffentlichen Räumen (Ottensgasse)
- Verbesserung der Funktionalität und Gestaltung der Quartierseingangssituation am 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 Querungsmöglichkeiten
- Sichere Fahrradwege
- Neuordnung des Parkens
- Formulierung von Gestaltleitlinien für Werbeanlagen und Warenpräsentation im öffentlichen Raum

3.2. Maßnahmen und sanierungsrechtliche Instrumente

Zur Zielerreichung wurden sowohl im Integrierten Handlungskonzept Problemimmobilien Nord-Düren (2018) als auch in den Vorbereitenden Untersuchungen Maßnahmen entwickelt. Die Maßnahmen werden durch die städtebaulichen Instrumente des allgemeinen und besonderen Städtebaurechtes flankiert werden, um eine bessere Zielerreichung zu gewährleisten. Dies umfasst auch die Entwicklung identifizierter Potenzialflächen im historischen Kernbereich.

Maßnahmen des Städtebauförderprogramms

Folgende Maßnahmen aus dem Integrierten Handlungskonzept Problemimmobilien Nord-Düren (2018) und den Vorbereitenden Untersuchungen werden bereits über die Städtebauförderung finanziert bzw. sind für eine Förderung vorgesehen:

- Sanierungsträger
- Aktivierende Immobilienberatung – Quartiersarchitekten
- Musterhaus
- Modernisierung und Instandsetzung
- Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm

- Erwerb von Problemimmobilien und Rückbau u.a. auf einen sanierungsfähigen Zustand
- Umgestaltung Platz- und Grünanlage St. Joachim

Diese Maßnahmen dienen vor allem dazu, die Immobilieneigentümerschaft zu aktivieren und sie zur Investition in ihre Gebäude anzuregen oder dies indirekt durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes im Umfeld zu unterstützen. Der Erwerb von Problemimmobilien ermöglicht es der Stadt Düren, selber aktiv punktuell einzugreifen, wenn Immobilien auf Grund ihrer exponierten Lage, der besonders schützenswerten Gebäudesubstanz bzw. erheblicher negativer Ausstrahlung auf das Umfeld im Erneuerungsprozess priorisiert bearbeitet werden müssen.

Potenzialflächen und Maßnahmen als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden Potenzialflächen identifiziert, die aktuell von leerstehenden oder mindergenutzten Gewerbestrukturen geprägt sind bzw. auf denen die gewerbliche Nutzung in absehbarer Zeit aufgegeben werden soll. Diese Potenzialflächen werden zu unterschiedlichen Phasen der städtebaulichen Sanierung für eine Umnutzung zur Verfügung stehen. Hier bietet sich die besondere Gelegenheit, innenstadtnah und in Nachbarschaft zum Bahnhof Düren Flächen zur Entwicklung von neuen Wohnquartieren in zentraler Lage zu nutzen.

Es handelt sich um die

- Potenzialfläche der Fa. Brück: Das Gelände der Firma Brück im Blockinnenbereich der Neuen Jülicher Straße, der Veldener Straße, der Johanniterstraße und der Malteserstraße soll neu geordnet werden. Es ist künftig eine ergänzende Wohnbebauung im Blockinnenbereich angedacht. Um eine den Sanierungszielen entsprechende Neuordnung des Areals zu ermöglichen, ist für die Potenzialfläche die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.
- Potenzialfläche Schulstraße: Die Umnutzung der Gewerbeflächen an der Schulstraße (nördlich der Schulstraße, westlich Eisenbahnstraße) soll zukünftig ebenfalls der Stärkung der Wohnfunktion innerhalb des Quartiers dienen. Für eine Neuordnung des gesamten Gebiets muss der Flächennutzungsplan in Teilen geändert werden. Außerdem muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die Sanierungsziele zu sichern und Planungssicherheit zu gewährleisten
- Potenzialfläche Alte Jülicher Straße 67: Auf der Gewerbefläche Alte Jülicher Straße 67 kann für den Fall der Verlagerung des bestehenden Logistikbetriebs ebenfalls ein Wohnquartier entwickelt werden. Eine Neuordnung des Gebiets in Richtung Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO würde 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.
- Potenzialfläche Ottensgasse: Dem Straßenraum der Ottensgasse fehlt in seiner heutigen Ausprägung eine ausreichende soziale Kontrolle, die negativen Verhaltensformen an diesem Ort entgegenwirken und der Kriminalprävention dienen könnte. Daher soll die Ottensgasse zu einem lebendigen und einsehbareren Straßenraum umstrukturiert werden. Im Blockinnenbereich sollen Wohngebäude mit

Geschosswohnungen und Zugängen sowie ggf. Balkonen zur Gasse errichtet werden. Im Zuge der Projektkonkretisierung sollte 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.

- Neuordnung Areal Nordschule: Auf dem Areal der ehemaligen Nordschule möchte die Eigentümerin die vorhandenen Bildungseinrichtungen erweitern.

Eine Darstellung der identifizierten Potenzialflächen ist der Vorbereitenden Untersuchung zu entnehmen (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2021: Vorbereitende Untersuchungen Nord-Düren, S. 112).

Während der Vorbereitenden Untersuchungen stellte sich zudem ein erhöhter Handlungsbedarf im Bereich des Gebietsauftakts heraus (Umfeld des Ereğli-Platzes). Dieser soll qualifiziert werden, um seine Funktionalität als Versorgungszentrum und Quartierszentrum zu gewährleisten. Vor allem die Sicherheit der querenden Fußgänger soll erhöht werden, der Gebietsauftakt aber auch baulich wirksamer gefasst werden. Eine verkehrliche Neuordnung dieses Bereichs – unter Berücksichtigung der Bindefrist der bisherigen Fördermaßnahmen – ist erforderlich. Es sollen unterschiedliche Maßnahmen der Verkehrsberuhigung geprüft werden, die die Situation am Ereğli-Platz entspannen können.

Um auf Grundlage eines Orientierungsrahmens die städtebauliche Entwicklung im Sanierungsgebiet Nord-Düren auf den Potenzialbereichen vorantreiben zu können, wurde vom Planungsbüro Dr. Jansen Stadt- und Regionalplanung GmbH eine städtebauliche Konzeption mit anschaulichen Gestaltungsvarianten in Form von Testentwürfen erarbeitet. Hiermit liegen für die jeweilige Fläche, dem Umfeld und der Nutzungsart und -intensität angemessene Vorschläge für die Erschließung und Nutzung und bauliche Verdichtung vor, die im jeweiligen Einzelfall weiterentwickelt werden sollen.

Der Rahmenplan mit städtebaulicher Konzeption ist wie die Begründung fachliche Grundlage der Sanierungssatzung und Anlage zur Beschlussvorlage.

Sanierungsrechtliche Instrumente

Neben den direkten Fördermöglichkeiten dienen die Genehmigungsvorbehalte gemäß § 144 BauGB der erweiterten Handlungsmöglichkeit der Stadt Düren und der Steuerung der Entwicklung im Sanierungsgebiet zur Erfüllung der Sanierungsziele (siehe Kap. 4.1). Auch die weiteren rechtlichen Wirkungen ermöglichen eine verbesserte Steuerungsmöglichkeit. Dazu zählt vor allem das Vorkaufsrecht nach § 24 (1) Nr. 3 BauGB, die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen nach §§ 182 – 186 BauGB und der Sozialplan mit Härteausgleich nach § 181 BauGB (siehe Kapitel 4.2).

4. Begründung für Auswahl des vereinfachten Verfahrens und der Einbeziehung der Genehmigungsvorbehalte

Die Kommune hat bei ihrer Entscheidung über die Durchführung der Sanierung im klassischen oder vereinfachten Sanierungsverfahren bestimmte gesetzliche Voraussetzungen zu beachten. Sie hat bei der Wahl des Verfahrens also keinen

Ermessensspielraum. Das bedeutet, die Kommune ist verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen gemäß §§ 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 nach § 142 (4) BauGB. 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 ohne diese voraussichtlich nicht erschwert wird.

Mit Bodenwertsteigerungen, welche den erheblichen organisatorischen und finanziellen Aufwand kompensieren können, der regelmäßig durch die bei Sanierungen im klassischen Verfahren anfallenden Verwaltungsarbeiten entsteht, ist im Sanierungsgebiet Nord-Düren nicht zu rechnen (ausführliche Begründung siehe VU Kap. 7). 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. 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. Bei der Entwicklung der ehemals gewerblichen Potenzialflächen mit Wohnungsneubau steht eine Entwicklung im Sinne der Sanierungsziele im Fokus. Zum einen sehen die Sanierungsziele eine ausgewogene soziale Mischung vor, zum anderen ist nach aktuellem Erkenntnisstand nicht davon auszugehen, dass sich das Mietpreinsniveau in Nord-Düren durch die Sanierungsmaßnahme nennenswert erhöht, sondern vielmehr stabilisiert wird.

Die Sanierung kann durch Bodenwertsteigerungen auch erschwert werden, wenn dadurch der für Ordnungsmaßnahmen erforderliche Grunderwerb erschwert wird. Diese Gefahr besteht im Falle des Sanierungskonzeptes für Nord-Düren nicht, da kein Bodenerwerb für Infrastruktur durch die Stadt Düren erforderlich ist. Für die Potenzialflächen im Gebiet gilt, dass im Falle einer Entwicklung diese gesteuert und abgestimmt werden soll, und dass die Umsetzung der städtebaulichen Ziele insgesamt von der Entwicklung der Konversionsflächen nicht abhängig ist, d.h. die Sanierungsmaßnahmen auch ohne Grunderwerb umgesetzt werden können.

Eine Erschwerung der Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist eher durch zusätzliche Lasten wie Ausgleichszahlungen zu erwarten, da von den Eigentümern zur Instandsetzung und Modernisierung eine hohe Investitionsbereitschaft erforderlich und auch eingefordert wird, bei einer begrenzten Renditeerwartung. Das gestiegene Interesse an Immobilien und die Verkaufsbereitschaft in Nord-Düren erhöhen auf Grund der Vorkaufsrechtssatzung aktuell die Handlungsfähigkeit der Kommune und deren Steuerungsmöglichkeiten. Dieses Interesse sollte nach Möglichkeit nicht gedämpft werden.

Gleichwohl ist darauf zu verweisen, dass die Stadt Düren, sollten sich spekulative Tendenzen o. ä. abzeichnen, prüfen muss, ob das Verfahren im Sanierungsgebiet unter Berücksichtigung aller Sachverhalte vom einfachen zum umfassenden Verfahren zu ändern ist. Ein Wechsel kann notwendig sein, wenn in den kommenden Jahren des Sanierungsprozesses ein wesentlich die Prognose übersteigender Bodenwertzuwachs eintritt, wovon derzeit jedoch nicht ausgegangen werden kann.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren unterscheidet sich vom klassischen (umfassenden) Verfahren dadurch, 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. Etwaige Kosten für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach §127 Abs. 2 BauGB werden nach BauGB und KAG als Erschließungsbeiträge von den Eigentümern erhoben.

4.1. Genehmigungspflichten gemäß § 144 BauGB

Im vereinfachten Verfahren können die Genehmigungsvorbehalte gemäß § 144 BauGB teilweise oder vollständig ausgeschlossen werden. Der genannte Paragraph regelt, welche Vorhaben und Rechtsvorgänge im Sanierungsgebiet genehmigungspflichtig sind (bauliche Vorhaben, die sonst nicht genehmigungsbedürftig wären oder die genehmigt werden müssten, rechtswirksame Vereinbarungen zwischen Grundstückseigentümern, Veräußerungen, Teilungen usw.). In Anbetracht der städtebaulichen und sozialen Lage im Stadtteil, wird der § 144 BauGB im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens insgesamt zur Anwendung gebracht. 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 letzten Jahre haben gezeigt, wie wichtig für die Stadt Düren eine genaue Kenntnis der Vorgänge im Stadtteil ist. Diese Informationen ermöglichen es der Stadt, aktiv auf Eigentümerschaft und Mieterschaft zuzugehen, um Entwicklungen entgegenzusteuern, die den Sanierungszielen widersprechen oder um die Sanierungsziele fördernde Entwicklungen zu unterstützen. Die Genehmigungsvorbehalte sind daher nicht nur ein hoheitlicher Eingriff, sondern dienen dazu, frühzeitig im Sinne der Sanierungsziele Einfluss zu nehmen. Dies hat sich bereits bei der Anwendung der Vorkaufsrechtsatzung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen bewährt. Da diese nur im Verkaufsfall greift, sind die Genehmigungsvorbehalte erforderlich, um auch ohne Eigentumsübergang bauliche und vertragliche Veränderungsvorhaben auf die Zielerreichung hin zu überprüfen.

Im Ergebnis der Befragung zur Mitwirkungsbereitschaft ist erkennbar, dass diese bei der derzeitigen Eigentümerschaft nur eingeschränkt gegeben ist. Eine Identifikation mit den aus öffentlicher Sicht dringend erforderlichen und städtebaulich begründeten Sanierungszielen (Erhalt, Modernisierung und Instandsetzung) konnte insbesondere von dem Personenkreis, der nicht der Auskunftspflicht nachgekommen ist, nicht festgestellt werden. Insoweit ist nicht auszuschließen, dass Vorhaben, Nutzungsänderungen, schuldrechtliche Vertragsverhältnisse, Rechtsgeschäfte, Baulasten, Teilungen oder weitere Maßnahmen vorgenommen werden, die den Sanierungszielen zuwiderlaufen und für die daher so keine Genehmigung erteilt werden kann.

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

Folglich wird für alle Grundstücke wird nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen.

4.2. Weitere rechtliche Instrumente

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften, können im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Nord-Düren weitere Vorschriften flankierend zur Anwendung kommen, die allerdings z.T. auch unabhängig von der förmlichen Festsetzung eines Sanierungsgebietes gelten:

- Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen gemäß §§ 182 – 186 BauGB
- Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 (1) Nr. 3 BauGB
- Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen gemäß § 88 BauGB
- Sozialplan gemäß § 180 BauGB mit Härteausgleich nach § 181 BauGB
- Erhebung von Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz
- Städtebauliche Gebote gemäß §§ 175 – 179 BauGB

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist im vereinfachten Verfahren ausgeschlossen, so dass die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen nicht möglich ist. Die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen und Enteignungen sind für die Sanierungsmaßnahme in Nord-Düren nur in begründeten Ausnahmefällen vorgesehen. Ein Sozialplan wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen entwickelt (siehe Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2021: Vorbereitende Untersuchungen Nord-Düren, Kapitel 9). Ein Vorkaufsrecht kann bereits heute auf Grundlage einer Vorkaufsrechtsatzung gem. § 25 BauGB (1) Satz 2 ausgeübt werden. Sollte es im Verlauf der Sanierungsmaßnahme zu Straßenumbauten kommen, so wird die Stadt Düren entsprechende Straßenbaubeiträge erheben.

Städtebauliche Gebote können zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ausgesprochen werden.

5. Ablauf der Abwägung und Beteiligung gemäß § 137 und § 139 BauGB, sonstige abzuwägende Nachteile und Sozialplan

Die Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen fand unter Einbeziehung der Eigentümer- und Anwohnerschaft, der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

5.1. Beteiligung Betroffener gemäß § 137 BauGB

Die interessierte Öffentlichkeit, die Eigentümerschaft, die Mieter*innen und alle weiteren Betroffenen des möglichen Sanierungsgebiets wurden im Rahmen von 18 Schlüsselgesprächen, über zwei Ausgaben der Stadtteilzeitung (Wurfsendung an alle Haushalte) und in zwei Informations-Veranstaltungen über den Fortschritt des Projekts informiert und haben die Möglichkeiten genutzt, sich aktiv in den Prozess einzubringen. Zudem wurde über Prozess und Maßnahmen auf der Webpage der Stadt Düren informiert.

Im Januar 2020 konnte sich die breite Öffentlichkeit auf der ersten Informationsveranstaltung vor Ort im „Haus für Alle“ über den Prozess und die Ziele der vorbereitenden Untersuchungen, die erweiterten Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Düren in einem

zukünftigen Sanierungsgebiet und die Konsequenzen und Chancen für alle Betroffenen im Sanierungsgebiet informieren. Zusammen mit der Einladung in der, kostenlos an alle Haushalte ausgeteilten Stadtteilzeitung wurden Informationen zu diesem Stadterneuerungsprozess mitgeteilt. Die Ausgabe der Stadtteilzeitung vom Februar 2021 unterrichtete über den Sachstand nach der Offenlage, die geplanten Maßnahmen und die weitere Vorgehensweise. Eine zweite Informationsveranstaltung zum Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und zur Information über den weiteren Sanierungsprozess fand im März 2021 als offenes digitales Format statt, die von der Stadtteilvertretung Nord-Düren e.V. als Stadtteilforum initiiert worden war. Nach Satzungsbeschluss soll eine weitere Präsenz-Informationsveranstaltung zum Sanierungsgebiet stattfinden.

Der Stadtteilvertretung Nord-Düren e.V. (ein wichtiges Sprachrohr der Stadtteilgesellschaft, hervorgegangen aus der vorangegangenen Phase des lokalen Stadterneuerungsprozesses) wurden die grundlegenden Informationen zu den vorbereitenden Untersuchungen bei einer Vorstandssitzung im Oktober 2019 vorgestellt. Die Ergebnisse der Bestandsanalyse und Erkenntnisse aus der Eigentümerbefragung wurden in einem zweiten Termin im Februar 2020 präsentiert.

Außerdem fand eine schriftliche Eigentümerbefragung nach § 141 BauGB im Zeitraum von November 2019 bis April 2020 in zwei Phasen statt. Die ca. 600 Eigentümer*innen, die Immobilien im Untersuchungsgebiet besitzen, wurden postalisch angeschrieben, über den Prozess der vorbereitenden Untersuchungen informiert und gebeten, einen umfassenden Fragebogen zu ihrer Immobilie auszufüllen und zurückzusenden. Alternativ konnte der Fragebogen online von der Website der Stadt Düren heruntergeladen und per Mail versandt werden. Um die Akzeptanz bei dem großen Anteil der türkisch stämmigen Eigentümerschaft zu erhöhen, standen die Unterlagen auch in türkischer Sprache zur Verfügung. Im Zusammenhang mit der Befragung kam es zu zahlreichen Kontakten zwischen Eigentümerschaft und Verwaltung, die das Interesse eines Teils der Eigentümerschaft in Nord-Düren deutlich machten. Zahlreiche Eigentümer*innen nutzten das Angebot, sich den Fragebogen telefonisch oder persönlich erläutern zu lassen. Ungefähr die Hälfte aller in Nord-Düren angeschriebenen Eigentümer*innen zeigte kein Mitwirkungsinteresse (insgesamt 48%; bezogen auf den historischen Kernbereich war der Rücklauf mit 42% noch etwas geringer).

5.2. Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB

Gemäß § 139 BauGB sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Dabei werden die im Rahmen der Bauleitplanung geltenden Vorgaben der §§ 3 Abs. 2 sowie 4 Abs. 2, 4a Abs. 1 bis 4 und Abs. 6 BauGB sinngemäß angewandt. Dieser Beteiligungsschritt wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Düren am 25. August 2020 beschlossen. Zu dem Entwurf des VU-Berichts des Büros Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen wurden nach interner Prüfung der Verwaltung in der Zeit vom 17.09.2020 bis 31.10.2020 eine schriftliche Beteiligung der Ämter und sonstigen Träger der öffentlichen Belange durchgeführt. Der Berichtsentwurf der vorbereitenden Untersuchungen war öffentlich einsehbar auf der Website der Stadt Düren; es wurden außerdem alle nach derzeitigem Kenntnisstand relevanten Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Auch die Öffentlichkeit konnte Stellung zum Berichtsentwurf der VU beziehen.

5.3. Abwägung der Anregungen und Einwendungen

Die Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zu den Zielen und Zwecken der Sanierung wurden nach Abschluss dieses Beteiligungsschrittes abgewogen und sind in den weiteren Bearbeitungsprozess eingeflossen. Einige Hinweise wurden an die entsprechenden Ämter der Stadt Düren weitergeleitet. Aus den Stellungnahmen gingen keine Einwände hervor. Einige Stellungnahmen verwiesen auf Abstimmungsbedarf bei der weiteren Konkretisierung der Planung. Andere hatten kleine Änderungen im Bericht zur Folge. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 2 zur Beschlussvorlage tabellarisch zusammengefasst und jeweils mit einem Abwägungsvorschlag bzw. Verwertungshinweis versehen.

In Gesprächen mit sogenannten Schlüsselakteuren wurden die Probleme, Zielsetzungen und Maßnahmen für das Sanierungsverdachtsgebiet Nord-Düren benannt und Anregungen wie auch Bedenken entgegengenommen. So konnten die Informationen zu Umnutzungs- bzw. Veräußerungswünschen einiger Gewerbebetriebe und sonstiger Institutionen wie z.B. der Kirchengemeinde in die Planung aufgenommen werden, wie auch das Ziel, Gewerbe zu sichern und planerisch mit Wohnnutzungen abzustimmen.

Die Befragung der Eigentümerschaft hat deutlich gemacht, dass auch von dieser Seite ein erhebliches Handlungserfordernis gesehen wird. Neben dem auch von der Eigentümerschaft als hoch eingeschätzten Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf bei den gründerzeitlichen Gebäuden, wird insbesondere in Bezug auf Stadtbild, Aufenthaltsqualität, Image und Sicherheitsgefühl dringend eine Verbesserung der Situation gewünscht (vgl. VU Kap. 4.3). Hierzu sind entsprechende städtebauliche Ziele formuliert worden. Der Eigentümerschaft standen durch die Befragung Kontaktdaten zur Verfügung, von denen für weitere Informationen während der vorbereitenden Untersuchung stets Gebrauch gemacht werden konnte. Es sind keine Anregungen oder Einwände eingegangen.

Auch der breiten Öffentlichkeit wurde in der Offenlage der Entwurf des Berichtes der VU zur Verfügung gestellt. Es sind keine Anregungen aus der Offenlage eingegangen. Die Stadtteilvertretung Nord-Düren e.V. ist als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. Deren Anregungen bezogen sich nicht auf das Sanierungsvorhaben an sich, sondern auf das Förderprojekt Nord-Düren und das Umsetzungsmanagement bzw. die Ressourcen. Fragen und Anregungen wurden im Rahmen des Beteiligungsschrittes bearbeitet und sind in der Abwägungstabelle, die Teil des Beschlusses ist mit einem Abwägungsvorschlag versehen, bzw. beantwortet worden.

5.4. Nachteilige Auswirkungen der Ziele und Maßnahmen für Mieter- und Eigentümerschaft

Angestrebt ist u.a., 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. Diese kann im Einzelfall Mietpreiserhöhungen auslösen, die für einzelne Mieter durchaus eine Härte darstellen können, die aber im Hinblick auf die dringend erforderliche Substanzsicherung und -verbesserung und Stabilisierung des Stadtteils in Kauf zu nehmen sind. Die langfristige Zielsetzung eines stabilen Stadtteils Nord-Düren überwiegt hier im Einzelfall möglicherweise die Beeinflussung der persönlichen Lebensumstände. Dies gilt umso mehr, da die

Wohnungsmarktsituation in Düren im regionalen Vergleich relativ entspannt ist, sodass ausreichend bezahlbarer Wohnraum für alle Bedarfe verfügbar ist. Mit dem Ziel, vor Ort sozialen Wohnungsbau zu fördern, will die Stadt Düren zudem das Angebot an preisgünstigem Wohnraum verbessern. Um nachteilige Folgen im Einzelfall abzumildern, hat die Stadt Düren zusammen mit der Sanierungssatzung einen Sozialplan entwickelt. Im Rahmen des Sozialplans werden Unterstützungsleistungen und Beratung / Begleitung angeboten. Im Falle von besonderen Härten können auch Unterstützungsleistungen gewährt werden (vgl. VU Kap. 9 zum Sozialplan).

Für die Eigentümerschaft stellen insbesondere die Genehmigungsvorbehalte einen Eingriff in deren Nutzungsinteressen dar. Vorbehalte sind zu erwarten, wenn Kaufpreise erheblich überhöht sind und eine erforderliche Gebäudesanierung dadurch unmöglich gemacht wird, aber auch wenn Nutzungen und Vorhaben oder Rechtsgeschäfte in Bezug auf Grundstücke dem Ziel der Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen widersprechen, bzw. die Verwirklichung der Ziele erheblich erschweren oder unmöglich machen oder sich dadurch städtebauliche Missstände manifestieren. Diese Eingriffe in Nutzungsinteressen dienen der Steuerung und Sicherung der Umsetzung von städtebaulichen Zielen, die nicht nur der Allgemeinheit dienen, sondern insbesondere auch für die Eigentümerschaft selber durch Werterhalt ihres Eigentums von Interesse sind und deren Formulierung von großen Teilen der Eigentümerschaft in der Befragung gefordert wurde (VU Kap. 4.3).

Auch ein Erwerb von für den Sanierungsprozess erforderlichen Immobilien durch die Stadt im Rahmen des Vorkaufsrechts schränkt die Nutzungsfreiheit für Veräußerer und Erwerber ein. Der Erwerb dient hierbei ausschließlich dem Zweck der Behebung städtebaulicher Missstände und ist vorgesehen, wenn nicht erkennbar ist, dass der Erwerber willens bzw. in der Lage ist, die städtebaulichen Mängel auf der Liegenschaft zu beseitigen und damit die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele erschwert.

5.5. Sozialplan

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 den Vorbereitenden Untersuchungen 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.

6. Erfüllung der Voraussetzungen zur städtebaulichen Sanierung gemäß § 136 (1) BauGB

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.

6.1. Öffentliches Interesse

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 überzugreifen (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.

6.2. 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. Weitere flankierende Komponenten der einheitlichen Vorbereitung sind die Aufnahme in das Förderprogramm „Modellvorhaben Problemimmobilien“ und die parallel agierende Task Force Problemimmobilien.

6.3. Zügige Durchführung

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 zeitnah mit der Verabschiedung der Sanierungssatzung durch den Rat einem Sanierungsträger übertragen werden, der eng mit der Verwaltung, den Quartiersarchitekten, der Eigentümerschaft und den Mieter*innen kooperieren und damit eine effiziente Umsetzung der Sanierung garantieren soll. Der Sanierungsträger 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 des Sanierungsträgers mit der Stadtverwaltung erfolgen.

Die Quartiersarchitekten haben bereits ihre Arbeit im Stadtteil aufgenommen. Sie werden über verschiedene Wege die Eigentümerschaft aktiv ansprechen, über die verschiedenen Förderprogramme informieren sowie über die erweiterten Steuerabschreibungen im Sanierungsgebiet. Zur Dokumentation der Machbarkeit und wirtschaftlichen wie auch baulichen Attraktivität wird beispielhaft ein Musterhaus saniert, das die Umbaumaßnahmen einer typischen Bestandsimmobilie für die Öffentlichkeit veranschaulicht. Die entsprechende Immobilie wurde bereits von der Stadt Düren erworben, die Planungen für den Umbau werden aktuell erarbeitet. Ein Quartiersbüro soll von dort aus die Öffentlichkeitsarbeit mit Sanierungsbezug steuern.

Diese Maßnahmen sind Teil des Förderprogramms.

Ein Quartiersmanagement ist seit dem vorangegangenen Förderprogramm vor Ort tätig und arbeitet eng mit der Stadtteilvertretung Nord-Düren e.V. zusammen. Damit sind weitere Bausteine der zur Umsetzung notwendigen Organisationsstruktur bereits vorhanden. Außerdem sind durch Aktivitäten der Task Force Problemimmobilien, das integrierte Handlungskonzept Problemimmobilien und die Eigentümerbefragung während der vorbereitenden Untersuchungen wie auch durch die sorgfältige Prüfung des Vorkaufsrechts durch die Stadt Düren bereits erste positive Auswirkungen des Stadterneuerungsprozesses im Stadtteil wahrnehmbar. Das Investitionsinteresse wie auch die Verkaufsbereitschaft unter der Immobilieneigentümerschaft hat deutlich zugenommen, Interessenten mit Modernisierungsplänen sind aktiv geworden. Das Interesse an einer Vernetzung oder an Beratung u.a. zu den Förderprogrammen steigt. Außerdem haben sich im Bereich der Potenzialflächen bereits mehrere Investoren bei der Stadt Düren gemeldet und ihr Interesse an der Entwicklung einer der Flächen angemeldet. Der Veränderungsprozess ist bereits in Gang gekommen.

Insgesamt liegt der Handlungsschwerpunkt für das Sanierungsgebiet im Bereich der Eigentümermobilisierung und nicht bei Investitionen durch die öffentliche Hand. Neben sehr umfassenden Vorhaben auf Konversionsflächen ist eine Vielzahl kleiner aber komplexer Maßnahmen in die Bestandsgebäude erforderlich. Die Umsetzung von Maßnahmen ist hier in hohem Maße von Freiwilligkeit und privatwirtschaftlichem Engagement geprägt, das vielfältigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unterliegt. Um hier die erforderliche langfristige Begleitung und Steuerung sicherstellen zu können, wird eine Frist von bis zu 15 Jahren als erforderlich eingeschätzt.

Insbesondere die Eigentümerschaft und Pächter werden damit bereits ein zweites Mal für längere Zeit mit Sanierungsrecht belastet. Dies ist damit zu rechtfertigen, dass sich mit den aufgetretenen städtebaulichen Missständen und einer veränderten sozialen Lage ein neuer Handlungsbedarf ergeben hat. Auf Grund des Handlungsschwerpunktes der Eigentümermobilisierung und –förderung sind diesmal Eingriffe in das Eigentum aber nur sehr untergeordnet vorgesehen und haben z.B. in Form von Genehmigungsvorbehalten eine

steuernde Funktion. Sie dienen insbesondere auch der Stabilisierung der Wohnlage und sind damit ein ureigenes Interesse der Eigentümerschaft. Für Ordnungs- wie Baumaßnahmen sind Konsens orientierte Prozesse vorgesehen. Die steuerlichen Erleichterungen, die die Lage im Sanierungsgebiet bei Investitionen in den Gebäudebestand mit sich bringt, sollen umfänglich genutzt werden können.

7. Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Das Sanierungsgebiet ist gemäß § 142 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. So wurden Siedlungsbestandteile, wo Eingriffe und Regulierungen erforderlich scheinen bzw. sich Entwicklungen abzeichnen einbezogen, Teilbereiche ohne identifizierten Erneuerungsbedarf aus dem Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen ausgegrenzt. Die eindeutige Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus dem beiliegenden Übersichtsplan, welcher Bestandteil der Satzung wird.

In das Sanierungsgebiet einbezogen wurden Flächen, wo städtebauliche Missstände bereits identifiziert worden sind sowie Flächen, wo sich auf Grund ihrer Morphologie, des Bauzeitalters der Bebauung und der vergleichbaren Rahmenbedingungen städtebauliche Missstände anbahnen bzw. vermutet werden müssen (z.B. Bewirtschaftungsprobleme wegen fehlender Modernisierung). Weiterhin wurden Flächen einbezogen, für die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen bereits ein Umnutzungsinteresse durch die Eigentümer bekundet wurde und wo es zweckmäßig ist, diese Entwicklungen auf die sonstigen Maßnahmen im Sanierungsgebiet abzustimmen, damit die Durchführung der Sanierung insgesamt nicht erschwert wird und die Funktionsschwächen des Wohnstandortes nachhaltig und umfassend behoben werden können.

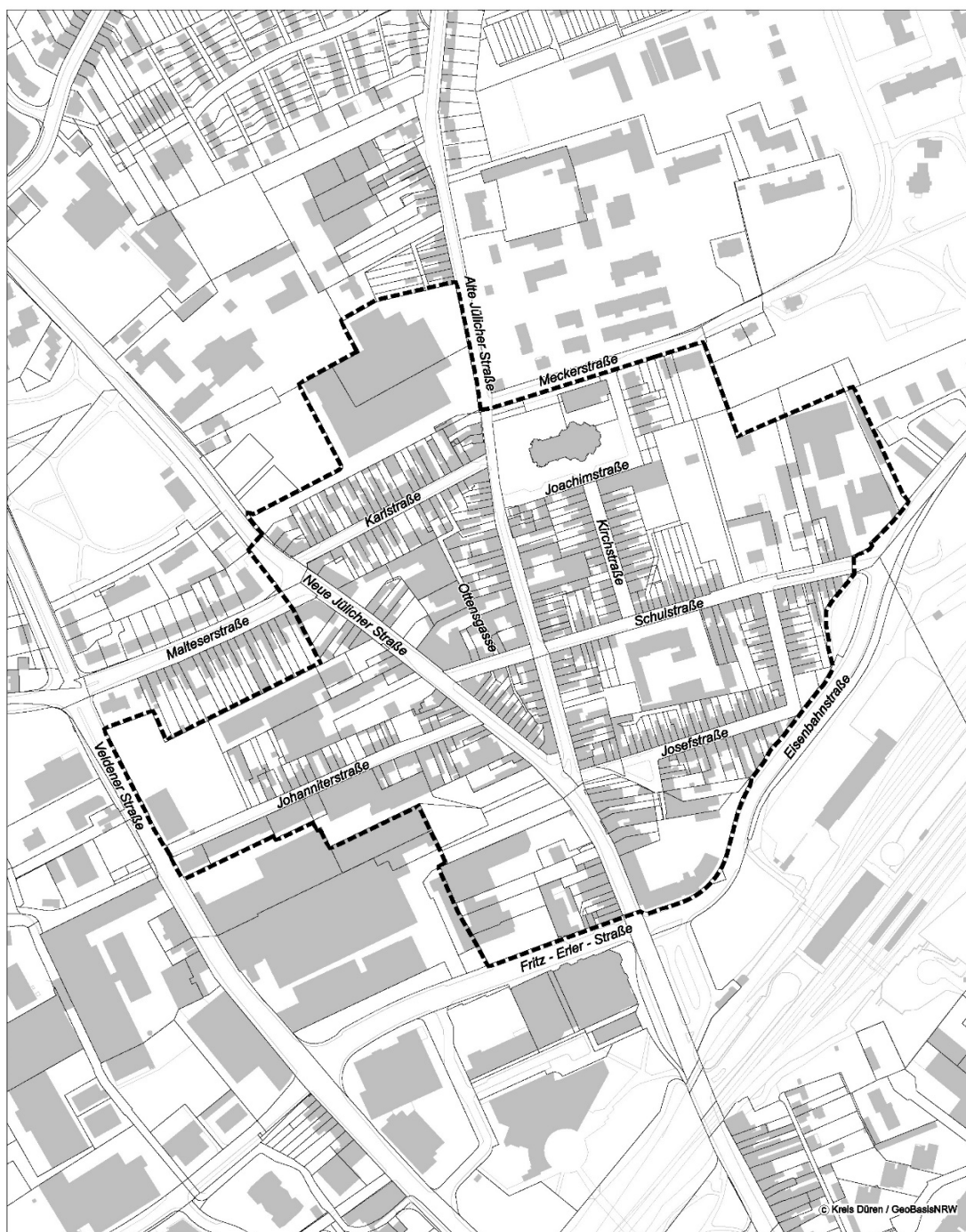
Außerdem wurden Flächen einbezogen, deren Funktionsschwächen erhebliche negative Ausstrahlungseffekte auf weite Teile des Quartiers haben (z.B. störende Nachtaktivität am Eregliplatz) bzw. wo, durch einen sich abzeichnenden Wandel erhöhter Steuerungs- und Abstimmungsbedarf besteht (St.Joachim).

Die Grenze des Sanierungsgebiets 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 Gewerbe-grundstück 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 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 großes Gewerbeflurstück an der Stelle, an dem es von der Sanierungsgebietsgrenze durchschnitten wird, einen streifenförmigen Fortsatz aufweist, der bis zur Josef-Schregel-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 das Nutzungspotenzial damit nicht ausgeschöpft ist. Der andere Teil des Flurstücks ist von den Gewerbehallen und Verwaltungsbauten eines produzierenden Unternehmens belegt, welches den Standort weiter nutzen möchte. Die Flurstücke im Eigentum des Unternehmens, die in Richtung der Josef-Schregel-Straße liegen, sind dagegen gewerblich nicht mehr optimal nutzbar und erfordern ggf. eine Prüfung für eine Weiterentwicklung.

Der Sanierungssatzung ist ein Lageplan mit dem Geltungsbereich im Format DIN A3 unter Angabe des Maßstabs 1:2500 M beigelegt. Der Begründung ist zur Information eine verkleinerte Darstellung ohne Maßstab beigelegt.



Geltungsbereich

ohne Maßstab

8. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Gemeinde hat gemäß § 149 BauGB nach dem Stand der Planung zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. In der Vorbereitungsphase gibt diese Aufschluss über die voraussichtlichen Kosten und deren mögliche Finanzierung. Sie dient auch zur Einschätzung des denkbaren zeitlichen Ablaufs der Sanierung. Es 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.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht des Sanierungsgebiets Nord-Düren vereint zwei Ausgabenschwerpunkte. Zum einen sind dies die bereits als förderwürdig beschiedenen und kalkulierten Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzepts Problemimmobilien Nord-Düren, die in das Sanierungsgebiet fallen. Die Kosten dieser Maßnahmen sind demnach Teil der Kosten- und Finanzierungsübersicht der vorbereitenden Untersuchungen. Gemäß der Bescheide sind Eigenanteile im städtischen Haushalt eingestellt. Bei den Kosten für den Immobilienerwerb werden die unrentierlichen Kosten gefördert (überwiegend Zwischenerwerb). Die erste Kostenschätzung erfolgte auf Grundlage einer Mittelwertermittlung. Für die genauen Erwerbskosten werden Verkehrswertgutachten erstellt. 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 um die Qualifizierung des Gebietsauftrags, die bauliche Aufwertung und Erschließung der Ottensgasse sowie um größere Gewerbeflächenareale (Potenzialflächen), für die eine Umnutzung in Wohnquartiere angestrebt wird wie auch um Kosten, die im Rahmen der Umsetzung des Sozialplans entstehen. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen sind weitere Förderzugänge zu erschließen und Eigenanteile in den Haushalt einzustellen. Insbesondere müssen hierfür private Investitionsmittel aufgebracht und dargestellt werden. Es wird aber davon ausgegangen, dass der Investitionsansub nach Auslaufen des Förderprogramms 2027 einen ausreichend starken Effekt für eine selbständige Fortsetzung der Folgeinvestitionen erzielt, die einem Rückzug der öffentlichen Hand auf Steuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet ermöglicht. Bei vollständiger Umsetzung aller Maßnahmen im Sanierungsgebiet Nord-Düren über einen Zeitraum von 2021 bis 2036 (15 Jahre) können bis zu 100 Mio. Euro Folgeinvestitionen ausgelöst werden. Etwa 7,5 Mio. Euro sind als zuwendungsfähige Ausgaben einzustufen. Zur Finanzierung der Maßnahmen ist ein Eigenanteil der Stadt Düren von bis zu 1,5 Mio. Euro (bei 20% Förderquote) vorgesehen. Eine tabellarische Übersicht kann dem Anhang entnommen werden (Anlage 6 der Beschlussvorlage).

9. Fazit

Als abschließendes Ergebnis kann festgehalten werden, dass eine Ausweisung des Sanierungsgebiets Nord-Düren erforderlich ist und somit der Bereich förmlich per Satzung als Sanierungsgebiet festzulegen ist. Die Sanierung soll, wie in dieser Begründung zur Satzung dargelegt, im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Voraussetzungen für das umfassende Verfahren nicht begründbar vorliegen. Die zügige Durchführung der Maßnahme ist nach jetzigem Planungsstand gesichert.

Darstellung der Erfüllung der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit

Das vereinfachte Verfahren zieht keine Ausgleichszahlungen für die Eigentümerschaft nach sich. Diese würden nur anfallen, falls es im Umsetzungszeitraum der Sanierung aufgrund von erheblichen, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen notwendig sein sollte, auf das klassische Verfahren zu wechseln und den sanierungsbedingten Mehrwert abzuschöpfen.

Im Sanierungsgebiet sind nur zu sehr geringem Anteil Maßnahmen geplant, für die Kosten für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach §127 Abs. 2 BauGB erhoben werden können (Erschließungsbeiträge, ggf. Ottensgasse und Eregliplatz).

Vorrangiges Ziel der Sanierungsmaßnahme ist es, die ausgebliebene Instandsetzung und Modernisierung der Gebäudesubstanz nachzuholen, um eine Abwärtsspirale der Lage zu verhindern. Sanierungsmaßnahmen auf der eigenen wie auch auf den umgebenden Liegenschaften dienen dabei der Wertsicherung des Eigentums. Durch die Genehmigungsvorbehalte gemäß § 144 BauGB und den grundbuchrechtlichen Eintrag des Sanierungsvermerkes ergeben sich hier zwar direkte Auswirkungen für die Eigentümer innerhalb des Sanierungsgebietes. Allerdings ist davon auszugehen, dass in den wenigsten Fällen eine Genehmigung abschließend versagt wird. Vielmehr stellen die Genehmigungsvorbehalte sicher, dass die Stadt Düren Erkenntnisse zum Stadtteil und dessen Entwicklung gewinnt, umso auch die Zielerreichung der Sanierung zu überprüfen. Darüber hinaus sind die Genehmigungsvorbehalte gemäß § 144 BauGB eine wichtige Grundlage, um die Eigentümerschaft in einer frühen Planungsphase zu beraten und zu fördern, um die Planungen im Sinne der Sanierungsziele zu optimieren. Nur als letztes Mittel ist eine sanierungsrechtliche Genehmigung zu versagen, um weitere Fehlentwicklung im Stadtteil zu vermeiden. Auf diesem Weg wird auch gewährleistet, dass die Immobilien, die sich im Eigentum von sanierungskonform handelnden Eigentümer*innen befinden, nicht negativen Entwicklungen und damit verbundenen Wertminderungen ausgesetzt werden.

Zur Unterstützung der Eigentümerschaft werden Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung im unrentierlichen Bereich zudem gefördert.

In der Zusammenschau sind die Eingriffe durch die Sanierung verhältnismäßig und zur Zielerreichung erforderlich.

Düren, den

(Frank Peter Ullrich)

Der Bürgermeister