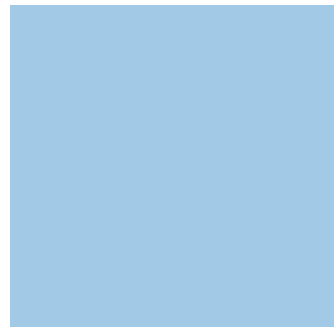




Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

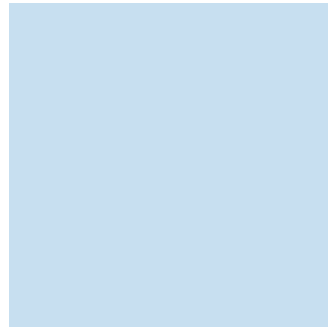
Anhang zur Sanierungssatzung: Anlage 7



Stadt Düren

Anhang Sanierungssatzung „Nord-Düren“
Rahmenplan mit städtebaulicher Konzeption
und Maßnahmenkatalog

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



**Geschäftsführende
Gesellschafter:**

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

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

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

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

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



Inhaltsverzeichnis

1	Maßnahmen- und Sanierungskonzept	5
2	Allgemeine, das gesamte Sanierungsgebiet betreffende Maßnahmen	6
2.1	Sanierungsträger (7.4.1a)	6
2.2	Erwerb von Problemimmobilien (7.2.1)	8
2.3	Aktivierende Immobilienberatung – Quartiersarchitekten (7.4.1b)	9
2.4	Modernisierung und Instandsetzung (7.3.1)	10
2.5	Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm (7.3.2)	11
3	Teilräumliche Maßnahmen	12
3.1	Musterhaus (7.3.3)	12
3.2	Potenzialfläche der Fa. Brück	13
3.3	Potenzialfläche Schulstraße	15
3.4	Potenzialfläche Alte Jülicher Straße 67	17
3.5	Potenzialfläche Ottensgasse	19
3.6	Neuordnung Areal Nordschule	21
3.7	Gestaltung Platz- und Grünanlage St. Joachim (7.2.2)	22
3.8	Qualifizierung des Gebietsauftakts/Ereğli-Platz	23

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

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



1 Maßnahmen- und Sanierungskonzept

Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet Nord-Düren erfolgt über eine Reihe von Maßnahmen. Sie sind im Folgenden gegliedert nach den allgemeinen, das ganze Sanierungsgebiet betreffenden, Maßnahmen (Kapitel 2) und den teilräumlichen Maßnahmen (Kapitel 3).

Parallel zur städtebaulichen Sanierung erfolgt in den Jahren bis 2027 auch die Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts „Problemimmobilien Nord-Düren“ (IHaKo). Insofern sind einige Maßnahmen, die Bestandteil des IHaKo sind, auch als Maßnahmen in die städtebauliche Sanierung übernommen worden.

2 Allgemeine, das gesamte Sanierungsgebiet betreffende Maßnahmen

Die in diesem Kapitel dargestellten Maßnahmen können grundsätzlich im gesamten Sanierungsgebiet zur Anwendung gelangen. Sie beziehen sich entweder auf den Einsatz von die Sanierungsmaßnahme unterstützendem Fachpersonal (Sanierungsträger, Quartiersarchitekten) oder Maßnahmen, die noch nicht vorab auf einzelne Immobilien festgelegt sind, sondern sich im Laufe der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme entwickeln (Hof- und Fassadenprogramm, Erwerb von Problemimmobilien, Modernisierung und Instandsetzung).

2.1 Sanierungsträger (7.4.1a)

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.

Die Aufgaben des Sanierungsträgers 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 eventuellen Neubauvorhaben und die Kooperation mit den Quartiersarchitekten. 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 Ge-

sellschaft 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.

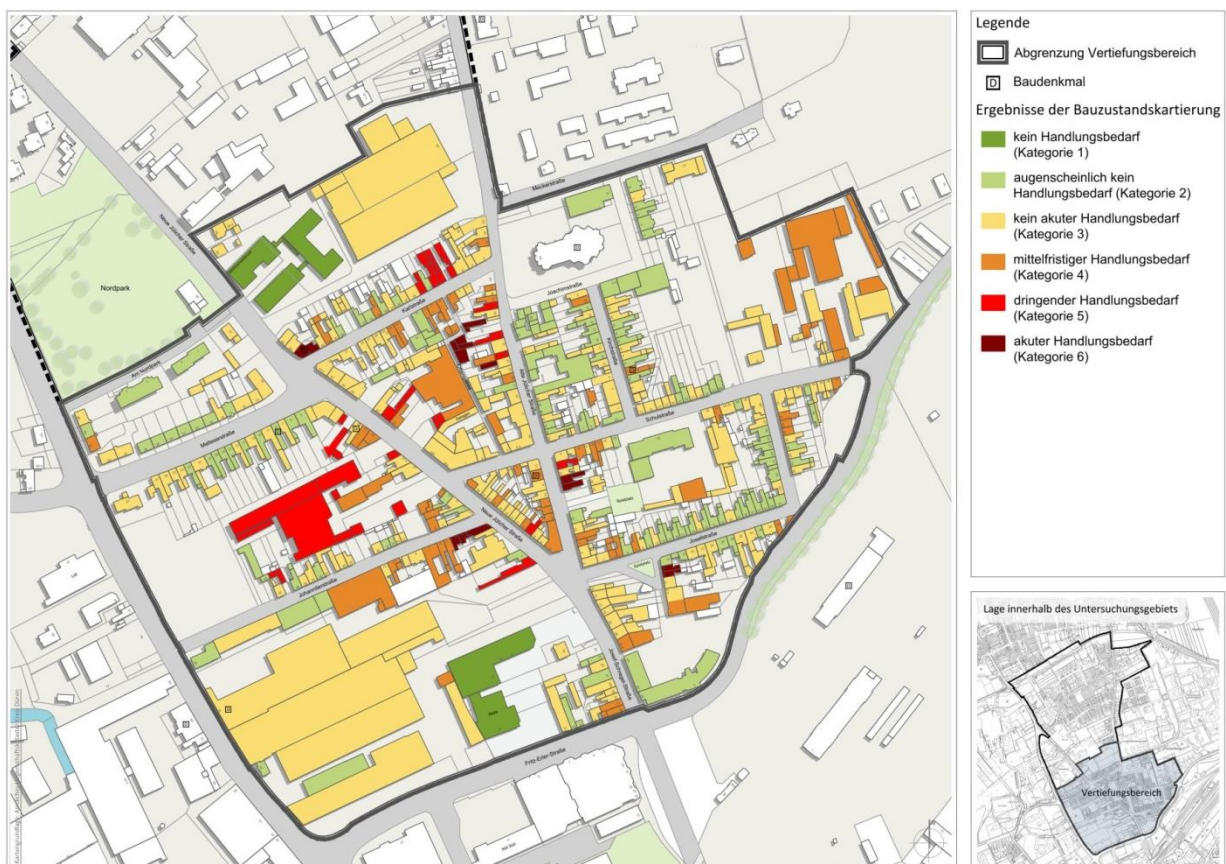
Die sozialverträgliche Entmietung und Sanierung einzelner Immobilien könnte idealerweise ein sozialer Beschäftigungsträger übernehmen, sodass der Umbauprozess den Menschen in Düren zugutekommt, die besondere Unterstützung benötigen.

2.2 Erwerb von Problemimmobilien (7.2.1)

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 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. sanierungsfähigen Rohbaustandes.

Es liegt ein Gesamttestat für die Förderung des Erwerbs von 10 Immobilien und einer Immobilie zur Verwendung als Musterhaus vor. Durch aktive Erwerbsverhandlungen, versucht die Stadt Düren gezielt die im Pool enthaltenen Objekte anzukaufen. Notfalls ist auch die Ausübung von Vorkaufsrecht möglich. Da das Sanierungsgebiet weitaus mehr Immobilien mit akutem und dringendem Handlungsbedarf aufweist als mit dem Fördermittelgeber abgestimmt, ist der begründete Wechsel bei den zu erwerbenden Immobilien mit dem Fördermittelgeber vereinbart.

Abbildung 1: Ergebnisse der Bauzustandskartierung nach äußerem Erscheinungsbild



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



2.3 Aktivierende Immobilienberatung – Quartiersarchitekten (7.4.1b)

Eine weitere Maßnahme zur Behebung städtebaulicher Missstände ist die aktivierende Immobilienberatung durch die Quartiersarchitekten, deren Aufgaben bereits im IHaKo Problemimmobilien beschrieben und mit Kosten hinterlegt sind (7.4.1b). Die Beratung wird in einem eigenen Quartiersbüro zentral vor Ort durchgeführt, das im Ladenlokal des durch die Stadt Düren erworbenen Objekts Neue Jülicher Straße 5 eingerichtet wird. Das Sanierungsbüro soll auch von den Mitarbeitenden des Sanierungsträgers genutzt werden.

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.

Die Lage des Sanierungsbüros im Musterhaus Neue Jülicher Straße 5 eröffnet die Möglichkeit, den Immobilieneigentümer*innen direkt vor Ort Beispiele für eine bautechnisch und gestalterisch angemessene Sanierung vorzuführen.

2.4 Modernisierung und Instandsetzung (7.3.1)

Die Stadt Düren bietet im Rahmen der Eigentümeraktivierung Immobilieneigentümer*innen finanzielle Anreize, damit diese ihre Häuser instand setzen 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 Sanierungsgebiet investieren. Damit können Substanzschwächen behoben werden.



2.5 Fassaden- und Hoferneuerungsprogramm (7.3.2)

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 Sanierungsgebiet 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.

Entsiegelung und Entkernung

Der Rückbau von Hofgebäuden ist vor allem in den dicht bebauten rückwärtigen Bereichen zwischen Alte/Neue Jülicher Straße und Karlstraße zu prüfen. 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 Sanierungsgebiet von Bedeutung.

Auch über diese Maßnahmen kann Substanz- oder Funktionsschwächen entgegen gewirkt werden.

3 Teilräumliche Maßnahmen

Auf den folgenden Seiten werden alle Maßnahmen aufgelistet, die einen festgelegten räumlichen Impuls vorsehen – vom punktuellen Eingriff wie der Einrichtung des Musterhauses, über kleinräumigere Ansätze wie die Qualifizierung des Gebietsauftrags (Ereğli-Platz) bis hin zu großflächigen Gewerbearealen, die umgenutzt werden sollen. Die Umsetzung der Maßnahmen auf den Potenzialflächen ist für die Erfüllung der Sanierungsziele nicht in dem Maße zentral, dass die öffentliche Hand dies zwingend übernehmen muss. Aufgrund der aus der VU vorliegenden Erkenntnisse über die Initiativen der Eigentümerschaft ist jedoch eine Steuerung im Rahmen des Sanierungsprozesses erforderlich.

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

3.1 Musterhaus (7.3.3)

Zur Veranschaulichung und zur Dokumentation der Machbarkeit und baulichen wie auch wirtschaftlichen Attraktivität entsteht ein ‚Musterhaus‘ für eine erfolgreiche Sanierung in dem ehemals als Problemimmobilie eingestuften Objekt Neue Jülicher Straße 5. Die Immobilie wurde von der Stadt Düren im Rahmen des Modellvorhabens Problemimmobilien erworben (7.3.3).

Das ‚Musterhaus‘ wird 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 der Quartiersarchitekten
- 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, Ausstellung von Best-Practices, 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 IHaKo kann das Musterhaus verkauft werden oder im städtischen Gebäudebestand bewirtschaftet werden. Die für die Nutzungszeit als Gemeinbedarfsanlage entstehenden unrentierlichen Kosten der Erstherstellung und -ausstattung sowie der Bewirtschaftung sind förderfähig. Von dem Musterhaus sollen vielfältige Impulse an Bauherren zur selbstständigen Substanzverbesserung ausgehen.

Abbildung 2: Umbau der ehemaligen Problemimmobilie Neue Jülicher Straße 5 zum Musterhaus



Quelle: Stadt Düren mit bswarchitekten Aachen 2020

3.2 Potenzialfläche der Fa. 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.

Grundzüge der Planung

- Entsiegelung und Durchgrünung
- Schließung der Raumkanten, Einbeziehung von Baulücken entlang Johanniterstraße und Neue Jülicher Straße
- Verkehrsarmes Innenblockquartier mit eigener Identität durch eine abgestimmte klar strukturierte Gestaltung, Vernetzung von Stadträumen für Fuß- und Radverkehr.
- Wohnraumangebote für versch. Zielgruppen
- Nichtstörende gewerbliche Nutzungen an der Veldener Straße

Für die Potenzialfläche ist eine Wohnbaumaßnahme im Blockinnenbereich vorgesehen, die sich aus Geschosswohnungsbau 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.

Abbildung 3: Strukturkonzept Potenzialfläche Fa. Brück, 1. Bauabschnitt



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.).

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.

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.

Die Erweiterung der Potenzialfläche durch Einbeziehung weiterer Liegenschaften ist möglich (2. Bauabschnitt).

Abbildung 4: Strukturkonzept Potenzialfläche Fa. Brück, 2. Bauabschnitt





3.3 Potenzialfläche Schulstraße

Die Entwicklung der Gewerbeflächen an der Schulstraße (nördlich der Schulstraße, westlich Eisenbahnstraße) dient ebenfalls der Stärkung der Wohnfunktion innerhalb des Quartiers. Die auf mehrere Gewerbeflächen verteilten Grundstücke 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.

Das Areal sollte mit einem integrierten Konzept entwickelt werden, welches einen Eigentumsübergang von Grundstücksflächen anstrebt, da es sich im Besitz mehrerer privater Eigentümer befindet.

Grundzüge der Planung

- Durchgrünung und Durchwegung
- Vernetzung mit Mecker-/Joachimstraße, System von grünen Verbindungen
- Verknüpfung mit den umliegenden Wohnquartieren, u.a. Quartiersplatz zur Anbindung der Wohnsiedlung Eisenbahnstraße
- Wohnraumangebote für unterschiedliche Zielgruppen
- Flächen für Büronutzung und Dienstleistungen in Gebäude an der Eisenbahnstraße, Abschirmung des Gebiets von den Belastungen der Eisenbahntrasse und der Bundesstraße

Es ist ein Wohnquartier mit einer Mischung aus Geschosswohnungsbau und Eigenheimen geplant. Im nördlichen Teil sollen angrenzend an den bestehenden Bolzplatz vor allem Reihenhäuser zum Kauf und zur Miete entstehen, 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 verbindenden Spiel-/Quartiersplatz zu schaffen und eine fußläufige Verbindung zum Bolzplatz an der Me-

ckerstraße und den Wohnungsbauten des Bauvereins an der Eisenbahnstraße anzulegen.

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. Die bauliche Freimachung umfasst den Abbruch der bestehenden Gewerbegebäude, die Entsiegelung und ggf. Altlastenbeseitigung. Auf einem der Grundstücke liegt der Nachweis einer Altlast bereits vor. Die vorhandenen Nutzungen sollten möglichst adäquate alternative Nutzflächen erhalten.

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.

VU Nord-Düren
 Strukturkonzept Schulstraße
 "Wohnen und Arbeiten an der Schulstraße"

Größe = 2,48 ha
 BGF = 1.051 m² (42.9%)
 VGF = 0,57 ha (22%)
 GGF = 0,73 ha (29%)
 Anzahl Wohnmehrwohnen = 123 ME, Anzahl Einzelplätze = 77 Plätze

The plan shows a residential and commercial development along Schulstraße. Key features include:
 - **Streets:** Joachimstraße, Kirchstraße, Schulstraße, Planstraße A, Planstraße B, Eisenbahnstraße.
 - **Buildings:** Labeled with codes like M101 IV, M102 IV, M103 IV, M104 IV, M105 IV, M106 IV, M107 IV, M108 IV, M109 IV, M110 IV, M111 IV, M112 IV, M113 IV, M114 IV, M115 IV, M116 IV, M117 IV, M118 IV, M119 IV, M120 IV, M121 IV, M122 IV, M123 IV, M124 IV, M125 IV, M126 IV, M127 IV, M128 IV, M129 IV, M130 IV, M131 IV, M132 IV, M133 IV, M134 IV, M135 IV, M136 IV, M137 IV, M138 IV, M139 IV, M140 IV, M141 IV, M142 IV, M143 IV, M144 IV, M145 IV, M146 IV, M147 IV, M148 IV, M149 IV, M150 IV, M151 IV, M152 IV, M153 IV, M154 IV, M155 IV, M156 IV, M157 IV, M158 IV, M159 IV, M160 IV, M161 IV, M162 IV, M163 IV, M164 IV, M165 IV, M166 IV, M167 IV, M168 IV, M169 IV, M170 IV, M171 IV, M172 IV, M173 IV, M174 IV, M175 IV, M176 IV, M177 IV, M178 IV, M179 IV, M180 IV, M181 IV, M182 IV, M183 IV, M184 IV, M185 IV, M186 IV, M187 IV, M188 IV, M189 IV, M190 IV, M191 IV, M192 IV, M193 IV, M194 IV, M195 IV, M196 IV, M197 IV, M198 IV, M199 IV, M200 IV, M201 IV, M202 IV, M203 IV, M204 IV, M205 IV, M206 IV, M207 IV, M208 IV, M209 IV, M210 IV, M211 IV, M212 IV, M213 IV, M214 IV, M215 IV, M216 IV, M217 IV, M218 IV, M219 IV, M220 IV, M221 IV, M222 IV, M223 IV, M224 IV, M225 IV, M226 IV, M227 IV, M228 IV, M229 IV, M230 IV, M231 IV, M232 IV, M233 IV, M234 IV, M235 IV, M236 IV, M237 IV, M238 IV, M239 IV, M240 IV, M241 IV, M242 IV, M243 IV, M244 IV, M245 IV, M246 IV, M247 IV, M248 IV, M249 IV, M250 IV, M251 IV, M252 IV, M253 IV, M254 IV, M255 IV, M256 IV, M257 IV, M258 IV, M259 IV, M260 IV, M261 IV, M262 IV, M263 IV, M264 IV, M265 IV, M266 IV, M267 IV, M268 IV, M269 IV, M270 IV, M271 IV, M272 IV, M273 IV, M274 IV, M275 IV, M276 IV, M277 IV, M278 IV, M279 IV, M280 IV, M281 IV, M282 IV, M283 IV, M284 IV, M285 IV, M286 IV, M287 IV, M288 IV, M289 IV, M290 IV, M291 IV, M292 IV, M293 IV, M294 IV, M295 IV, M296 IV, M297 IV, M298 IV, M299 IV, M300 IV, M301 IV, M302 IV, M303 IV, M304 IV, M305 IV, M306 IV, M307 IV, M308 IV, M309 IV, M310 IV, M311 IV, M312 IV, M313 IV, M314 IV, M315 IV, M316 IV, M317 IV, M318 IV, M319 IV, M320 IV, M321 IV, M322 IV, M323 IV, M324 IV, M325 IV, M326 IV, M327 IV, M328 IV, M329 IV, M330 IV, M331 IV, M332 IV, M333 IV, M334 IV, M335 IV, M336 IV, M337 IV, M338 IV, M339 IV, M340 IV, M341 IV, M342 IV, M343 IV, M344 IV, M345 IV, M346 IV, M347 IV, M348 IV, M349 IV, M350 IV, M351 IV, M352 IV, M353 IV, M354 IV, M355 IV, M356 IV, M357 IV, M358 IV, M359 IV, M360 IV, M361 IV, M362 IV, M363 IV, M364 IV, M365 IV, M366 IV, M367 IV, M368 IV, M369 IV, M370 IV, M371 IV, M372 IV, M373 IV, M374 IV, M375 IV, M376 IV, M377 IV, M378 IV, M379 IV, M380 IV, M381 IV, M382 IV, M383 IV, M384 IV, M385 IV, M386 IV, M387 IV, M388 IV, M389 IV, M390 IV, M391 IV, M392 IV, M393 IV, M394 IV, M395 IV, M396 IV, M397 IV, M398 IV, M399 IV, M400 IV, M401 IV, M402 IV, M403 IV, M404 IV, M405 IV, M406 IV, M407 IV, M408 IV, M409 IV, M410 IV, M411 IV, M412 IV, M413 IV, M414 IV, M415 IV, M416 IV, M417 IV, M418 IV, M419 IV, M420 IV, M421 IV, M422 IV, M423 IV, M424 IV, M425 IV, M426 IV, M427 IV, M428 IV, M429 IV, M430 IV, M431 IV, M432 IV, M433 IV, M434 IV, M435 IV, M436 IV, M437 IV, M438 IV, M439 IV, M440 IV, M441 IV, M442 IV, M443 IV, M444 IV, M445 IV, M446 IV, M447 IV, M448 IV, M449 IV, M450 IV, M451 IV, M452 IV, M453 IV, M454 IV, M455 IV, M456 IV, M457 IV, M458 IV, M459 IV, M460 IV, M461 IV, M462 IV, M463 IV, M464 IV, M465 IV, M466 IV, M467 IV, M468 IV, M469 IV, M470 IV, M471 IV, M472 IV, M473 IV, M474 IV, M475 IV, M476 IV, M477 IV, M478 IV, M479 IV, M480 IV, M481 IV, M482 IV, M483 IV, M484 IV, M485 IV, M486 IV, M487 IV, M488 IV, M489 IV, M490 IV, M491 IV, M492 IV, M493 IV, M494 IV, M495 IV, M496 IV, M497 IV, M498 IV, M499 IV, M500 IV, M501 IV, M502 IV, M503 IV, M504 IV, M505 IV, M506 IV, M507 IV, M508 IV, M509 IV, M510 IV, M511 IV, M512 IV, M513 IV, M514 IV, M515 IV, M516 IV, M517 IV, M518 IV, M519 IV, M520 IV, M521 IV, M522 IV, M523 IV, M524 IV, M525 IV, M526 IV, M527 IV, M528 IV, M529 IV, M530 IV, M531 IV, M532 IV, M533 IV, M534 IV, M535 IV, M536 IV, M537 IV, M538 IV, M539 IV, M540 IV, M541 IV, M542 IV, M543 IV, M544 IV, M545 IV, M546 IV, M547 IV, M548 IV, M549 IV, M550 IV, M551 IV, M552 IV, M553 IV, M554 IV, M555 IV, M556 IV, M557 IV, M558 IV, M559 IV, M560 IV, M561 IV, M562 IV, M563 IV, M564 IV, M565 IV, M566 IV, M567 IV, M568 IV, M569 IV, M570 IV, M571 IV, M572 IV, M573 IV, M574 IV, M575 IV, M576 IV, M577 IV, M578 IV, M579 IV, M580 IV, M581 IV, M582 IV, M583 IV, M584 IV, M585 IV, M586 IV, M587 IV, M588 IV, M589 IV, M590 IV, M591 IV, M592 IV, M593 IV, M594 IV, M595 IV, M596 IV, M597 IV, M598 IV, M599 IV, M600 IV, M601 IV, M602 IV, M603 IV, M604 IV, M605 IV, M606 IV, M607 IV, M608 IV, M609 IV, M610 IV, M611 IV, M612 IV, M613 IV, M614 IV, M615 IV, M616 IV, M617 IV, M618 IV, M619 IV, M620 IV, M621 IV, M622 IV, M623 IV, M624 IV, M625 IV, M626 IV, M627 IV, M628 IV, M629 IV, M630 IV, M631 IV, M632 IV, M633 IV, M634 IV, M635 IV, M636 IV, M637 IV, M638 IV, M639 IV, M640 IV, M641 IV, M642 IV, M643 IV, M644 IV, M645 IV, M646 IV, M647 IV, M648 IV, M649 IV, M650 IV, M651 IV, M652 IV, M653 IV, M654 IV, M655 IV, M656 IV, M657 IV, M658 IV, M659 IV, M660 IV, M661 IV, M662 IV, M663 IV, M664 IV, M665 IV, M666 IV, M667 IV, M668 IV, M669 IV, M670 IV, M671 IV, M672 IV, M673 IV, M674 IV, M675 IV, M676 IV, M677 IV, M678 IV, M679 IV, M680 IV, M681 IV, M682 IV, M683 IV, M684 IV, M685 IV, M686 IV, M687 IV, M688 IV, M689 IV, M690 IV, M691 IV, M692 IV, M693 IV, M694 IV, M695 IV, M696 IV, M697 IV, M698 IV, M699 IV, M700 IV, M701 IV, M702 IV, M703 IV, M704 IV, M705 IV, M706 IV, M707 IV, M708 IV, M709 IV, M710 IV, M711 IV, M712 IV, M713 IV, M714 IV, M715 IV, M716 IV, M717 IV, M718 IV, M719 IV, M720 IV, M721 IV, M722 IV, M723 IV, M724 IV, M725 IV, M726 IV, M727 IV, M728 IV, M729 IV, M730 IV, M731 IV, M732 IV, M733 IV, M734 IV, M735 IV, M736 IV, M737 IV, M738 IV, M739 IV, M740 IV, M741 IV, M742 IV, M743 IV, M744

3.4 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.

Grundzüge der Planung

- Durchgrünung und Klimaanpassung
- Wohnraumangebote für unterschiedliche Zielgruppen als verkehrsarmes Quartier mit eigener Identität durch eine abgestimmte Gestaltung
- Fußläufige Anbindung an die Neue Jülicher Straße mit Zusatzfunktion Feuerwehrezufahrt
- Quartiers-/Spielplatz im nördlichen Bereich, Option Durchwegung Fuß- und Radverkehr bis Grünzug der ehemaligen Kreisbahntrasse

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 der ehemaligen Kreisbahntrasse abseits der verkehrsreichen Haupterschließung als Entwicklungsoption offen hält.

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.).

Abbildung 6: Strukturkonzept Potenzialfläche Alte Jülicher Straße 67



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.

3.5 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.

Grundzüge der Planung

- Durchgrünung und Klimaanpassung
- Belebung und soziale Kontrolle in der Ottensgasse mittels Quartiersplatz und belebter Raumkante (Eingänge des Wohnungsneubaus)
- Gut ausgeleuchteter Straßenraum
- Kleinteiliges Wohnen bzw. moderater Geschosswohnungsbau im Innenbereich
- Schließung bestehender Baulücken an der Neuen Jülicher Straße (inkl. Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen)

Die Ottensgasse kann nur 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 Lagerfläche genutzt werden.

Abbildung 7: Strukturkonzept Variante 1 Potenzialfläche Ottensgasse



Die Baulücken sollten mit Geschosswohnungen bebaut und die rückwärtigen Bereiche qualitativ und im Zusammenhang mit dem Wohnungsneubau entlang der Ottensgasse geplant werden.

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 Entwick-

lung 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 gegebenenfalls 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.

Abbildung 8: Strukturkonzept Variante 2 Potenzialfläche Ottensgasse



3.6 Neuordnung Areal Nordschule

Das Areal der Nordschule weist Weiterentwicklungspotenziale auf. Die Eigentümerin möchte hier die vorhandenen Bildungseinrichtungen erweitern.

Grundzüge der Planung

- Stärkung des Bildungsstandorts
- Klimaangepasste Weiterentwicklung der Freiflächen
- Umnutzung leerstehender Gebäude oder Neubau zur Erweiterung der Bildungseinrichtung
- Lösung der Problematik des Spielplatzes Alte Jülicher Straße (Fehlende soziale Kontrolle)

Abbildung 9: Potenzialfläche Nordschule



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 zu prüfen. Alternativ 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.

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.

3.7 Gestaltung Platz- und Grünanlage St. Joachim (7.2.2)

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.

Abbildung 10: Gestaltung Grünfläche St. Joachim



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.

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.

Grundzüge der Planung

- Qualitativ-funktionale Aufwertung
- Erhöhung des Freizeitwertes
- Abstimmung der Gestaltungsmaßnahme auf das Umfeld (Kirche St. Joachim)

3.8 Qualifizierung des Gebietsauftakts/Ereğli-Platz

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, vor. 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. Und wird auch dem Anspruch eines Quartiersauftaktes nicht gerecht.

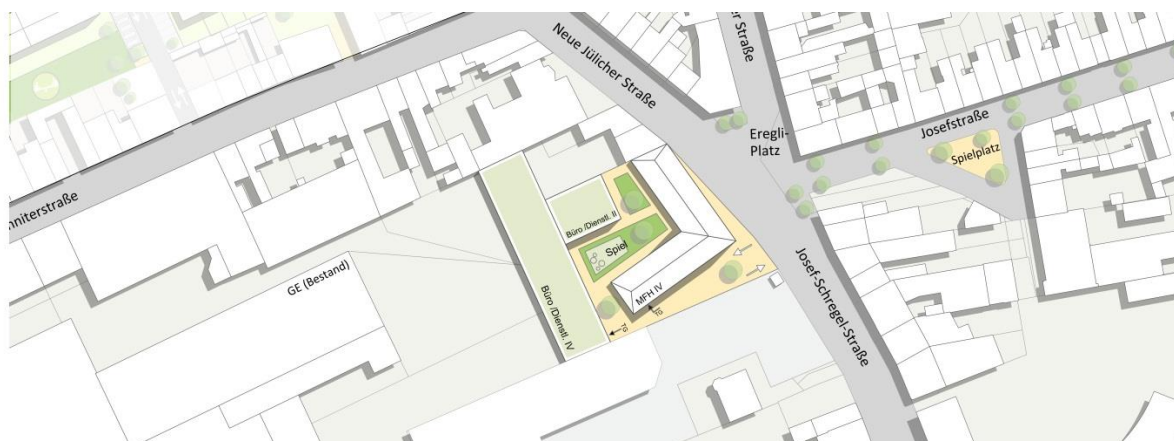
Mit der belebten Ostseite und den häufigen Querungen von Fußgänger*innen zwischen den Einzelhandelslagen östlich und westlich der Straße offenbart der Raum deutlich ein ungenutztes städtebauliches Potenzial.

Grundzüge der Planung

- Integrierte, abgestimmte Entwicklung der verschiedenen Grundstücke westliche des Ereğli-Platzes
- Schließung der Raumkante zur Fassung des Ereğli-Platzes, Ansichten von Brandwänden sollten zugunsten der Aufwertung des Ortsbildes am Ereğli-Platz vermieden werden
- Bauformen und Nutzungen, die der angemessenen Nutzung des Ereğli-Platzes wie auch dem Schutz vor Immissionen der angrenzenden Gewerbenutzung dienen
- Schaffung eines großzügigeren öffentlichen Raums, insbesondere zur fußläufigen Erschließung
- Aufwertung des öffentlichen Raums

Zukünftig sollte daher der Gebietsauftakt eine abgestimmte, 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 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.

Abbildung 11: Strukturkonzept Variante 1 Qualifizierung des Gebietsauftakts/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. Bei der Aufwertung des Gebietsauftakts rund um den Ereğli-Platz müssen die Zweckbindungsfristen 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 Gebietsauftakts 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.

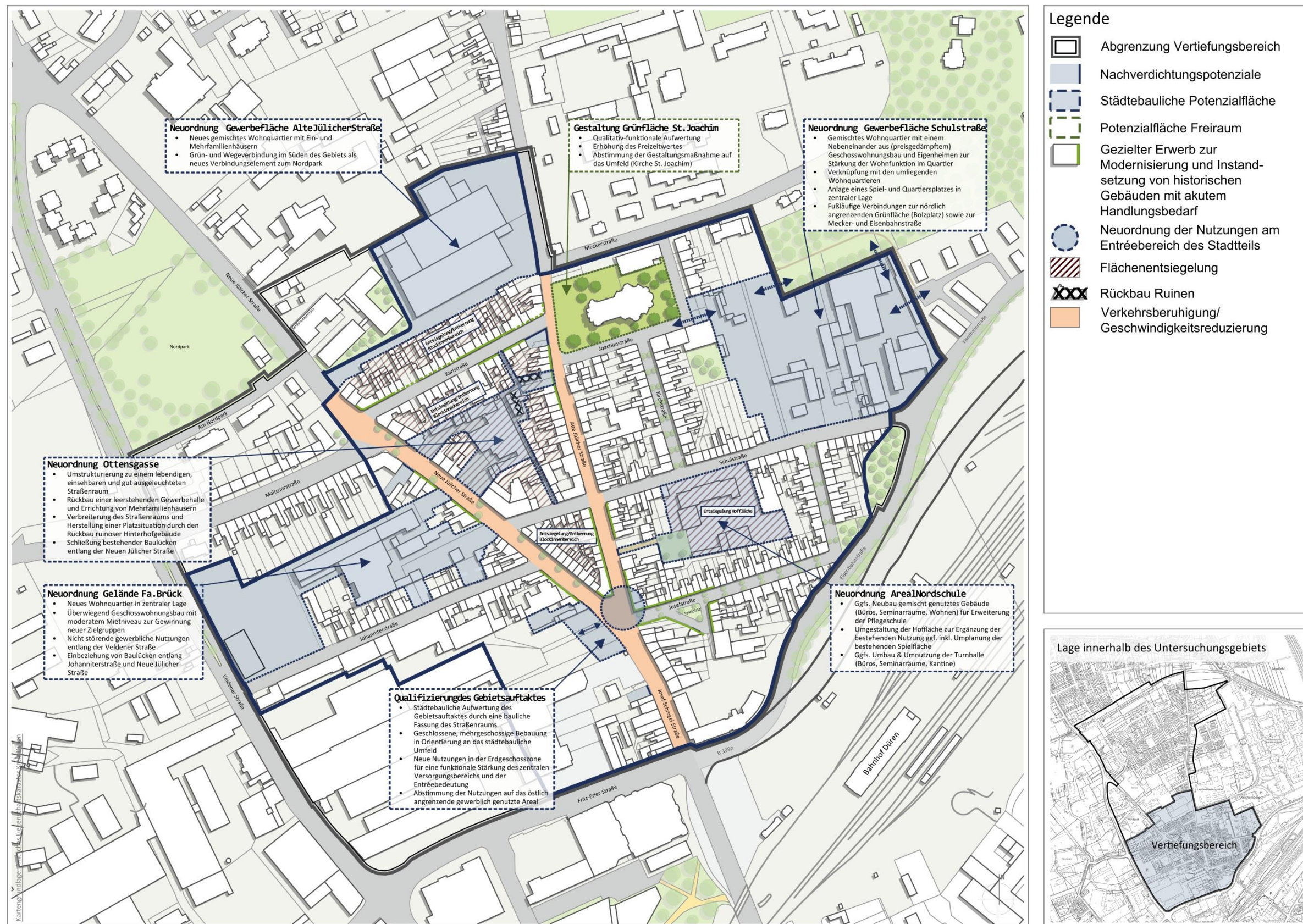
Die Qualifizierung des Gebietsauftakts beinhaltet die Schließung vorhandener Baulücken auf der Ostseite der Neuen Jülicher Straße gegenüber dem Ereğli-Platz. Auch diese Flächen liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 1/357. Ziel ist die Errichtung einer mehrgeschossigen, auf das städtebauliche 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 Gebietsauftakt funktional aufwerten und zum anderen auf die angrenzenden emittierenden gewerblichen Nutzungen abgestimmt sind. Die Entwicklung soll im kooperativen Verfahren erfolgen.

Abbildung 12: Strukturkonzept Variante 2 Qualifizierung des Gebietsauftakts/Ereğli-Platz





Abbildung 13: Maßnahmenkonzept, Übersicht



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

