

Vorläufige Sanierungsziele

Die Vorbereitenden Untersuchungen knüpfen an die vorangegangenen Untersuchungen des Integrierten Handlungskonzeptes Problemimmobilien Nord-Düren aus dem Jahr 2018 an. Auf der Grundlage der bisherigen Analysen und Erkenntnisse ergeben sich unter anderem folgende vorläufige Sanierungsziele, die im weiteren Bearbeitungsverlauf aufgegriffen werden:

- Stabilisierung, Sanierung und Weiterentwicklung der Wohnnutzungen in Nord-Düren, insbesondere in den von gründerzeitlicher Bebauung geprägten Bereichen
- der Funktion des Stadtteils angemessene Nutzungsänderungen in den gewerblich geprägten Teilbereichen von Nord-Düren
- Städtebauliche Aufwertung des Wohnquartiers und Schaffung von Wohnumfeldqualitäten

Erste Maßnahmenansätze

Im Integrierten Handlungskonzept sind bereits verschiedene Projekt- bzw. Maßnahmenansätze vorgeschlagen worden, die Anknüpfungspunkte für eine konkretere Ausarbeitung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen liefern. Dazu gehören unter anderem:

- Konzept zur Neugestaltung des Bereichs um den Spielplatz an der Alten Jülicher Straße/Nordschule
- Reaktivierung (gewerblicher) Brachflächen in Nord-Düren
- Umstrukturierung bestehender Gewerbestandorte und Entwicklung neuer Nutzungskonzepte

Im weiteren Verlauf der Vorbereitenden Untersuchungen werden diese Maßnahmenansätze aufgegriffen und vor dem Hintergrund der konkreten Sanierungsziele geprüft. Ergänzend können auch weitere, über die Vorschläge des Handlungskonzeptes hinausgehende Maßnahmen entwickelt werden.



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Was folgt nach den Vorbereitenden Untersuchungen?

Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen ist die Grundlage für die Entscheidung des Rates der Stadt Düren, ob der Untersuchungsbereich förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt wird. Der Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen wird den baulichen Zustand und das Ausmaß der städtebaulichen Missstände aufzeigen.

Es werden konkrete Maßnahmen empfohlen, ein Vorschlag für die Gebietsabgrenzung sowie für die Wahl der Art des Sanierungsverfahrens abgegeben.

Daraufhin wird die Stadt Düren über den weiteren Verfahrensablauf entscheiden und Sie informieren.

Haben Sie Fragen? Kontakt bei der Stadt Düren:

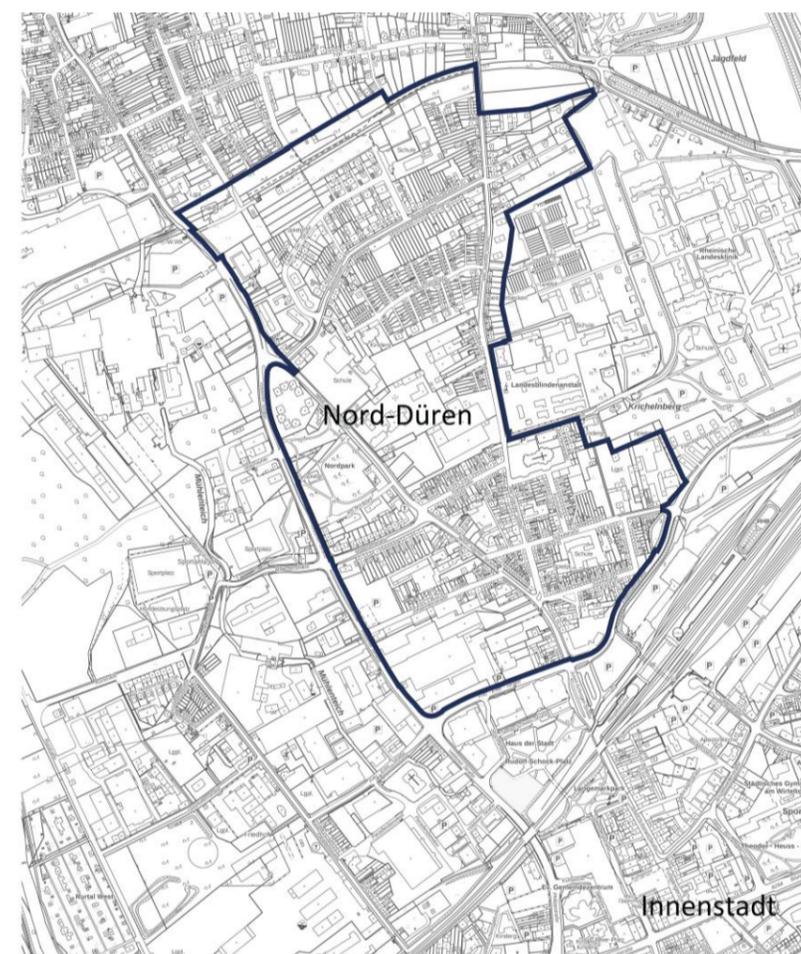
Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Planung,
im Rathaus, Kaiserplatz 2-4, 52349 Düren

Frau Dr. Inken Tintemann

Tel.: 02421/252434

E-Mail: nord-dueren@dueren.de

Das Untersuchungsgebiet



Quelle: Stadt Düren, überarbeitet Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Nord-Düren – Ein Stadtteil im Aufbruch

Informationen zu den „Vorbereitenden Untersuchungen“ für ein Sanierungsgebiet in Nord-Düren



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Düren, Januar 2020

Stadterneuerung in Nord-Düren

Die Stadt Düren hat mit Vorbereitenden Untersuchungen für ein mögliches Sanierungsgebiet in Nord-Düren begonnen. Übergeordnetes Ziel ist die Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen im Stadtteil. Viele historische Häuser prägen die Straßen Nord-Dürens. Die engagierten Bewohnerinnen und Bewohner haben in den letzten Jahren viel erreicht, um das Stadtbild und das Leben im Stadtteil zu verbessern. Aber die auskömmliche, substanzgerechte Bewirtschaftung der Gebäude stellt die Eigentümerschaft vor große Herausforderungen. Immer noch sind viele Gebäude und Wohnungen in einem sehr schlechten Zustand. Zahlreiche Geschäfte stehen leer.

Hier setzt die Stadt Düren nun mit einer Gesamtstrategie an, dem Integrierten Handlungskonzept Nord-Düren. Eine zentrale Maßnahme ist die Ausweisung eines städtebaulichen Sanierungsgebietes. Dieses ermöglicht es der Stadt, die bauliche Entwicklung im Stadtteil gezielter zu steuern. Die Eigentümerschaft würde von steuerlichen Vorteilen profitieren. Um die Notwendigkeit einer Sanierung beurteilen zu können, müssen vorher sogenannte Vorbereitende Untersuchungen (VU) durchgeführt werden. Die Stadt Düren hat das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen mit der Durchführung der VU beauftragt.



Quelle: Stadt Düren



Städtebauliche Sanierung und vorbereitende Untersuchungen – Was bedeutet das?

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verfolgen das Ziel, das baulich-historische Erbe zu bewahren, soweit es erhaltenswert ist, die Wohn- und Arbeitsbedingungen zu verbessern und den Strukturwandel der gewerblichen Wirtschaft durch städtebauliche Maßnahmen zu unterstützen.

Sie sind nach § 136 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) Maßnahmen, durch die ein bereits bebauter Bereich aufgewertet und verbessert werden soll. Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände in dem betreffenden Gebiet.

Es gibt grundsätzlich zwei Formen städtebaulicher Missstände, die als Substanz- und Funktionsschwächen bezeichnet werden:

Substanzschwächen liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht (mehr) entspricht.

Funktionsschwächen liegen vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. In der Praxis überlagern sich oftmals beide Missstandsformen in demselben Gebiet.

Behebung städtebaulicher Missstände

Die Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände sind die sogenannten Ordnungs- und Baumaßnahmen. Diese werden in dem mehrjährigen Sanierungsverfahren von der Gemeinde oder den Grundstückseigentümern durchgeführt oder veranlasst. Typische Maßnahmen zur Behebung von Missständen sind:

- Die Herstellung, Erweiterung oder Umgestaltung von Erschließungsanlagen (z. B. Straßen, Plätze, Wege oder Grünflächen)
- Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- Die Bebauung noch unbebauter Flächen
- Ggfs. die Beseitigung baulicher Anlagen
- Die Nutzungsgerechte Aufbereitung von Flächen sowie
- Die Verlagerung von Betrieben

Die Unterteilung der Maßnahmen in Ordnungs- und Baumaßnahmen ist insofern von Bedeutung, da in der Regel die Ordnungsmaßnahmen (z. B. Bodenordnung, Grunderwerb, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) Aufgaben der Kommune sind. Die Baumaßnahmen (z. B. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Verlagerung oder Änderung von Betrieben) obliegen in der Regel privaten Eigentümern.

Die vorbereitenden Untersuchungen

Der Gesetzgeber sieht vor, dass durch Vorbereitende Untersuchungen die Notwendigkeit einer Sanierungsmaßnahme nachgewiesen wird. Mit Ratsbeschluss vom 12. Juli 2018 werden diese Untersuchungen für Nord-Düren derzeit durchgeführt. Ziel der Untersuchungen ist es, die konkreten Mängel zu beschreiben, Maßnahmen zur Behebung zu benennen und den Zeit- und Kostenrahmen zu ermitteln. Die Maßnahmen, die zur Behebung der städtebaulichen Missstände vorgesehen sind, werden zum Schluss der Vorbereitenden Untersuchungen in einem städtebaulichen Rahmenplan festgehalten.

Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen sind:

1. Nachweis über städtebauliche Missstände im Gebiet (§ 136 Abs. 3 BauGB)
2. Begründung, dass die Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt, erforderlich ist und zügig durchgeführt werden kann
3. Vorschlag zur zweckmäßigen Abgrenzung des Sanierungsgebietes
4. Formulierung der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung

Die Gemeinde klärt also im Laufe der Vorbereitenden Untersuchungen, welche städtebaulichen Ziele mit der Sanierung erreicht werden sollen, mit welchen Auswirkungen Bewohnerschaft, Gewerbetreibenden und Grundeigentümerschaft rechnen müssen und was die Sanierung ungefähr kosten wird. Auch über die voraussichtliche Dauer der Sanierung bekommt man so eine Vorstellung. Ein Aspekt der vorbereitenden Untersuchungen ist auch die an die Eigentümerschaft gerichtete Befragungsaktion. Die Befragung dient u. a. dazu, auf weitere Probleme aufmerksam zu werden und etwas über die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen zu erfahren.

Die Bürgerinnen und Bürger haben an zwei öffentlichen Veranstaltungen die Möglichkeit, sich aktiv in den Prozess mit einzubringen. Am 21. Januar 2020 lädt die Stadt Düren alle Interessierten zu einer ersten Informationsveranstaltung über Inhalte und Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen sowie deren Vorteile und Konsequenzen ein. Außerdem gibt es die Gelegenheit, konkrete Wünsche und Ideen für die Zukunft von Nord-Düren, aber auch Sorgen und Bedenken mitzuteilen.

Die Ergebnisse der ersten Informationsveranstaltung werden in die Analyse des Untersuchungsgebiets sowie in die Ziel- und Maßnahmenkonzeption mit einfließen. Auf einer zweiten Öffentlichkeitsveranstaltung im Frühjahr 2020 sollen unter anderem die zwischenzeitlich erarbeiteten Maßnahmenvorschläge diskutiert und absehbare Auswirkungen der Sanierungsmaßnahme erörtert werden.



Quelle: Stadt Düren