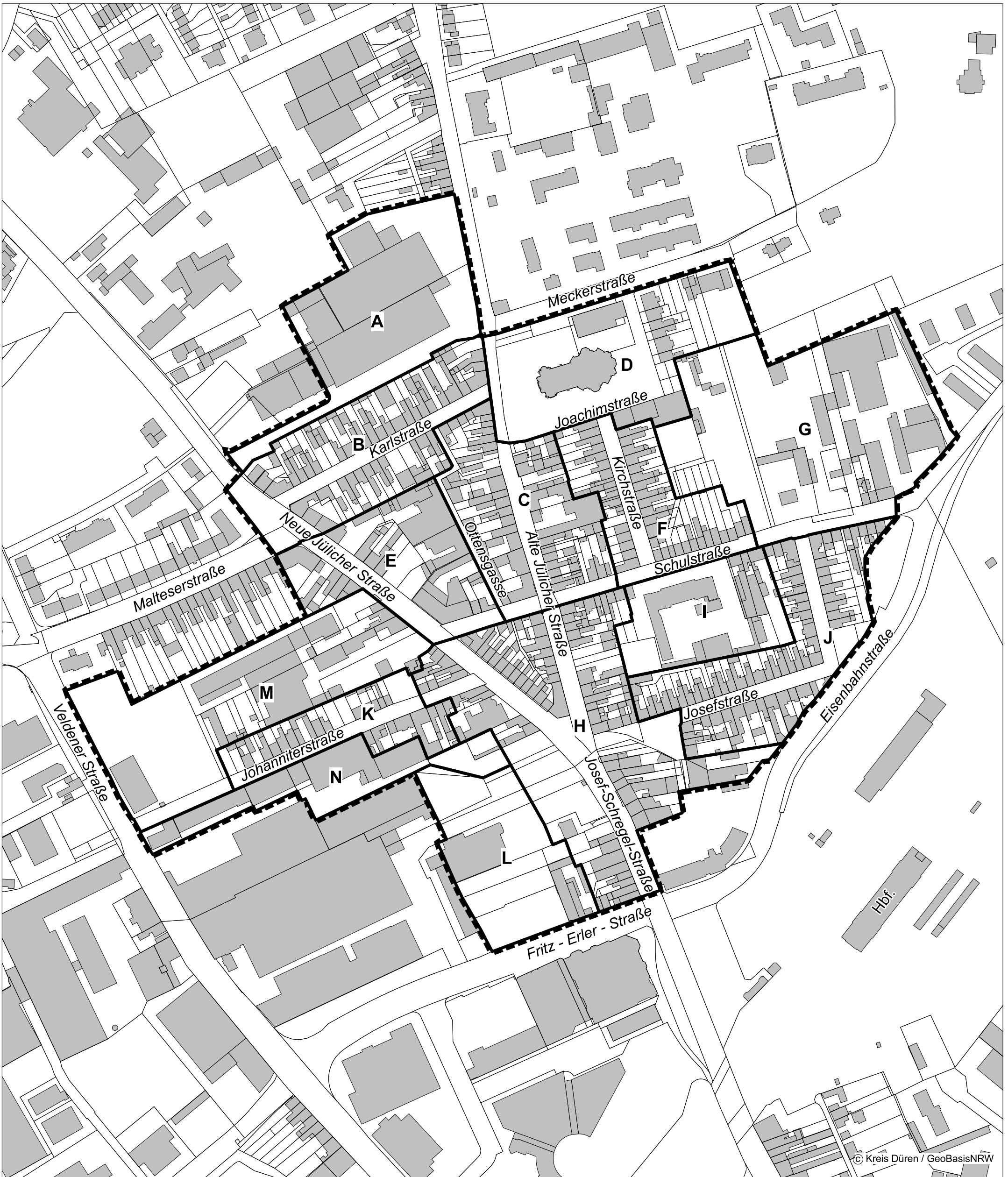


Konkretisierung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet "Nord-Düren"

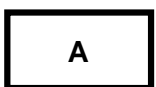
Abgrenzung der Teilbereiche



© Kreis Düren / GeoBasisNRW



Geltungsbereich B-Plan Nr. 1/410



Teilbereich (Beschreibung der einzelnen Teilbereiche s. Anlage 3)

ohne Maßstab

Sanierungsgebiet Nord-Düren

Konkretisierung der Sanierungsziele

Die konkretisierten Sanierungsziele beziehen sich auf abgegrenzte Teilbereiche (s. Plan –Plan Abgrenzung der Teilbereiche), die im Einzelnen näher beschrieben werden:

Fläche A (Gewerbefläche Alte Jülicher Straße Nord-West):

Für die gewerblich genutzte Fläche im Norden des Sanierungsgebiets an der Alten Jülicher Straße wird im Sinne der Innenentwicklung bei einer langfristig zu erwartenden betrieblichen Umstrukturierung und Aufgabe der gewerblichen Nutzung, Wohnungsneubau als Nachnutzungsperspektive sowie ein Grünausgleich vorgesehen. Der gewerbliche Betrieb wird damit auf den Bestand sowie auf mit den Sanierungszielen verträgliche Änderungen und Erweiterungen beschränkt.

Fläche B (Karlstraße):

Ziele der Sanierung im Bereich der durch Wohnen und z.T. Kleingewerbe geprägten Karlstraße sind der Erhalt und die Stärkung der Wohnfunktion. Die Flächen sind durch die Mischnutzungen zum Teil hoch verdichtet. Zur Verbesserung der Wohnverhältnisse soll sich die bauliche Entwicklung auf die ursprüngliche Bausubstanz aus einem Haupthaus mit Anbau konzentrieren. Die rückwärtige Baugrenze soll geschärft werden, und bauliche Anlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich künftig nicht zulässig sein. Eine Aufwertung soll zusätzlich durch die Beseitigung von rückwärtigen Anbauten und Entsiegelung der Hofflächen erzielt werden. Eine rückwärtige Erschließung zur verbesserten Nutzbarkeit wird angestrebt. Um zukünftig eine fußläufige Anbindung der Potenzialfläche A an den Kernbereich Nord-Dürens zu entwickeln, soll die Wegeverbindung auf Höhe der Ottensgasse gesichert werden.

Fläche C (Alte Jülicher Straße Mitte):

Der Kernbereich der Alten Jülicher Straße zwischen Schulstraße und Karlstraße ist durch eine für Nord-Düren eher heterogene Bebauungsstruktur geprägt. Während Wohnnutzungen sich auch zunehmend in ehemalige Ladenlokale ausdehnen, sind Handwerk, Dienstleistung und Handel auf dem Rückzug. Neben einem vergleichsweise hohen Anteil an Nachkriegsbauten und einzelnen Gebäuden mit Denkmalqualität sind Baulücken vorhanden. Ziel ist sowohl der Substanzerhalt als auch die Ergänzung des Angebotes durch Neubau zum langfristigen Erhalt der prägenden Nutzungsstruktur mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen und einem kleinteiligen Gewerbebesatz sowie Wohnen in der Erdgeschosszone in verträglicher Nachbarschaft.

Eine Aufwertung der Wohnverhältnisse soll durch die Beseitigung von rückwärtigen Anbauten und Entsiegelung der Flächen erzielt werden.

Fläche D (Kirche St. Joachim):

Im Bereich des Kirchengeländes sind Schutz und Weiterentwicklung der Baustruktur und der Wohnnutzung durch Erhalt der Bausubstanz Ziel der Sanierung. Das Kirchengebäude soll mittelfristig mit der Sanierungsmaßnahme abgestimmte weitere Nutzungen aufnehmen können, die geeignet sind, die gemischte Struktur des Bereichs zu stärken und in Einklang mit den Zielen der örtlichen Gemeinde sind. Die Freiflächen sollen für den Naherholungsbedarf insbesondere der jungen Quartiersbevölkerung entwickelt werden.

Fläche E (Neue Jülicher Nord-Ost– u.a. Gelände Schreinerei- und Gebrauchtwagenhandel)

Der zentrale Bereich der Neuen Jülicher Straße ist geprägt durch eine heterogene Bebauungsstruktur aus Wohnen, Handwerk, Dienstleistung, Handel und Gastronomie. Ziel der Sanierung ist sowohl der Gebäudeerhalt als auch die Entwicklung von Neubauten zu

Wohnzwecken, insbesondere als Nachnutzungsperspektive für Gewerbeflächen. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche zur Ottensgasse sollen durch Wohnungsneubauten und öffentliche Flächen aufgewertet werden, um die Wohnfunktion mit einem breiteren Angebot zu stärken und die soziale Kontrolle im Innenblock sicher zu stellen. Zur Sicherung der Wohnqualität, insbesondere an der Neuen Jülicher Straße, sollen die Rahmenbedingungen für eine verträgliche Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe geschaffen werden. Dies betrifft insbesondere wohnverträgliche Öffnungszeiten (bspw. maximal 6:00 Uhr – 22:00 Uhr) und Angebotsausrichtungen der Gastronomie (Ausschluss von i.d.R. wohnunverträglichen Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros, Sexshops, Bordelle, Shisha-Bars etc.).

Fläche F (Kirchstraße / Schulstraße):

In der durch eine besonders homogene gründerzeitliche Wohnbebauung geprägten Kirchstraße ist der Erhalt der Gebäude- und Nutzungsstruktur Ziel der Sanierung, um das Gebiet als attraktiven Wohnstandort in Nord-Düren zu qualifizieren.

Ziel der städtebaulichen Sanierung in der Schulstraße ist der Erhalt der Gebäudesubstanz durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Bestand. Die Wohnnutzung soll durch diese Maßnahmen gestärkt werden.

Fläche G (Gewerbe Schulstraße):

Für die gewerblich genutzte Fläche im Nordosten des Sanierungsgebiets an der Schulstraße wird im Sinne der Innenentwicklung bei einer langfristig zu erwartenden betrieblichen Umstrukturierung und Aufgabe der gewerblichen Nutzung, Wohnungsneubau mit Grünausgleich als Nachnutzungsperspektive vorgesehen. Der gewerbliche Betrieb wird damit auf den Bestand sowie auf mit den Sanierungszielen verträgliche Änderungen und Erweiterungen beschränkt und in der Perspektive eine Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet.

Fläche H (Alte Jülicher Straße Süd, Quartiersmitte Nord-Düren)

Der Quartiersmitte Nord-Dürens rund um den Eregli-Platz ist geprägt durch seine gemischt genutzte Struktur aus Wohnen, Gewerbe, Handel, Dienstleistung, Gemeinbedarfseinrichtungen und Gastronomie. Durch Modernisierung und Instandsetzung soll die Gebäudesubstanz erhalten und durch straßenbegleitende Neubebauung sollen Brüche in Raumkanten geheilt werden. Eine Aufwertung der Wohnverhältnisse soll durch die Beseitigung von rückwärtigen Anbauten und Entsiegelung der Flächen erzielt werden. Ergänzt durch Aufwertungen im öffentlichen Raum (insbesondere am Eregli-Platz und Spielplatz an der Josefstraße) soll das Zentrum Nord-Dürens auch hinsichtlich der Freiraumstruktur attraktiver werden. Ziel der städtebaulichen Sanierung ist es, die Mischnutzung zu erhalten, um so zum einen den lebendigen Ortskern zu bewahren und zum anderen die Nahversorgung und Infrastruktur im Nahraum zu sichern und zu stärken. Gleichwohl müssen Rahmenbedingungen für eine verträgliche Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe geschaffen werden. Dies betrifft insbesondere wohnverträgliche Öffnungszeiten (bspw. maximal 6:00 Uhr – 22:00 Uhr) und Angebotsausrichtungen der Gastronomie im Kernbereich Nord-Dürens (Ausschluss von i.d.R. wohnunverträglichen Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros, Sexshops, Bordelle, Shisha-Bars etc.).

Fläche I (Ehem. Nordschule):

Der Bereich des ehemaligen Schulgebäudes und angrenzende Grundstücke sollen durch gemeinbedarfsorientierte oder verträgliche gewerblichen Nutzungen nachgenutzt werden. Hierzu soll die bestehende Gebäudesubstanz verwendet werden. Angrenzende Freiräume sollen weitgehend öffentlich bzw. für Gemeinbedarfseinrichtungen genutzt werden können.

Fläche J (Josefstraße):

Ziel der städtebaulichen Sanierung in der Josefstraße ist der Erhalt der sehr homogenen gründerzeitlichen Wohngebäudesubstanz durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Bestand. Die Wohnnutzung soll durch diese Maßnahmen gesichert und gestärkt werden. Eine rückwärtige Erschließung zur verbesserten Nutzbarkeit wird angestrebt.

Fläche K (Johanniterstraße):

Ziel der städtebaulichen Sanierung in der Johanniterstraße ist der Erhalt der Gebäudesubstanz durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Bestand, ergänzt durch Neubebauung. Die Wohnnutzung soll durch diese Maßnahmen gesichert und gestärkt werden. Ziel ist weiterhin die Heilung der Raumkanten zur Beruhigung des hier eher heterogenen Stadtbildes.

Fläche L (Gewerbefläche Fritz-Erler-Straße / Josef-Schregel-Straße):

Die Gewerbefläche an der Fritz-Erler-Straße und im rückwärtigen Bereich der Josef-Schregel-Straße dient als Potenzialfläche für zukünftige Gewerbeansiedlungen. Diese sollen den Versorgungsstandort stärken wie auch als vermittelndes Zwischenglied zu den angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen dienen.

Fläche M (Gewerbefläche Veldener Straße / Neue Jülicher Straße):

Für die gewerblich genutzte Fläche im Osten des Sanierungsgebiets zwischen Veldener Straße und Neue Jülicher wird im Sinne der Innenentwicklung bei einer langfristig zu erwartenden betrieblichen Umstrukturierung und Aufgabe der gewerblichen Nutzung, Wohnungsneubau als Nachnutzungsperspektive vorgesehen. Der gewerbliche Betrieb wird damit auf den Bestand sowie auf mit den Sanierungszielen verträgliche Änderungen und Erweiterungen beschränkt.

An der Neuen Jülicher Straße sollen im Zuge der Erschließung des Innenblocks die Raumkanten geheilt werden. Außerdem müssen dort Rahmenbedingungen für eine verträgliche Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe geschaffen werden. Dies betrifft insbesondere wohnverträgliche Öffnungszeiten und Angebotsausrichtungen der Gastronomie.

Fläche N (Gewerbe Johanniterstraße):

Die zum Teil historischen Gewerbegebäude an der Johanniterstraße sollen mit wohnverträglichen Nutzungen als vermittelndes Zwischenglied zur angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzung dienen.