

Paul Larue  
Bürgermeister der Stadt Düren  
Markt 2  
52349 Düren

Bürgerinitiative „Initiative Am Wingert“  
vertreten durch Gereon Bründt  
Gürzenicher Straße 97  
52355 Düren

Düren, 27.9.2016

Offener Brief bezüglich der Bau-Entwurfpläne und des Bebauungsplans für das alte Sägewerksgrundstück inklusive der möglichen Innenraumerweiterung Am Wingert 17 in Düren-Gürzenich

In Kopie an:

- Städtisches Bauamt
- DüGü Projektentwicklungsgesellschaft und Gut Köttenich, Geschäftsführer Raoul Pöhler
- Fraktionsbüros der Stadtrats-Parteien (CDU, SPD, Bündnis 90/Die Grünen, AFD; Die Linke, FDP, Bürger für Düren, Allianz für Fortschritt und Aufbruch)
- Dürener Nachrichten, Dürener Zeitung, Redaktion Super Sonntag, Radio Rur

Sehr geehrter Herr Larue,

im Mai 2016 unterzeichneten Sie und Herr Zündorf die Beschlussvorlage 2016-0151, in der Sie den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6/388 Laverweg/Am Wingert in Düren Gürzenich fassen. Dabei nehmen Sie inhaltlich in weiten Teilen Bezug auf die Begründung der sgp (Anmerkung: Begründung zur Durchführung des Entwurfs der DÜGÜ Projektentwicklungsgesellschaft Aachen über das Bauvorhaben eines Seniorenwohncentrums mit mehreren Gebäuden vom 28.4.2016) und dem darin erwähnten städtebaulichen Konzept. Unbeantwortet bleibt darin z. B. die Frage nach der Geschossanzahl des Hauptgebäudes – lediglich bei den barrierefreien Wohnhäusern und beim betreuten Wohnen ist von eingeschossiger bzw. 2-3 geschossiger Bebauung die Rede.

In Ihrer Beschlussvorlage greifen Sie die Begründung der sgp auf, dass es „... derzeit für das Plangebiet keinen geltenden Bebauungsplan gibt, die Beurteilung von Vorhaben somit nach § 34 BauGB erfolgen müsste ...“ und weiter „... das geplante Projekt sich jedoch auf dieser Grundlage nicht realisieren lässt ...“ und „... daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.“

Da die Entwurfspläne bekannt sind, wird aus dieser Argumentation bereits deutlich, dass die Pläne (allein auf Basis der Geschosszahl) nicht zu der bestehenden umgebenen Bebauung – zweigeschossig, nicht dreigeschossig plus Staffelgeschoss – passt.

Wir, die Bürgerinitiative „Initiative Am Wingert“, bestehend aus Anwohnern des Plangebiets, haben uns zusammengefunden, da wir bei Umsetzung dieser Entwürfe eine grundsätzliche Störung unseres Viertels sehen und Ihnen mit diesem Schreiben weitreichende Argumente vortragen möchten, um Sie davon zu überzeugen, dass das Projekt an diesem Standort so nicht realisiert werden darf.

Als Bürgermeister sind Sie nicht nur oberster Dienstherr der Stadtverwaltung, sondern auch Vertreter der Interessen der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Düren.

Das größte Problem in der Umsetzung der Pläne besteht unserer Meinung nach in der für ein Objekt dieser Größe und den genannten Beschäftigten- und Bewohnerzahlen unzureichenden verkehrstechnischen Anbindung und deutlich zu wenigen Parkplätzen auf dem Gelände.

Derzeit sind zwei Zufahrten zum Gelände vorgesehen: über die Straßen Laverweg aus südlicher Richtung (Zufahrtsmöglichkeiten sind hier die Parkstraße und der Sonnenweg) und Am Wingert. Die genannten Straßen sind von Ihrem Charakter und der Kapazität gewachsene, schmale Anwohner- bzw. Wohnsammelstraßen, die den Anwohnern auch als dringend benötigte Abstellplätze für Fahrzeuge dienen und somit nur einspurig befahrbar sind.

Schon jetzt ist das Verkehrsaufkommen dort sehr hoch und die Sicherheit auf den Gehwegen und Straßen, die von Schul- und Kindergartenkindern (KGS Gürzenich und KiTas Am Sonnenweg, Spatzennest, Maria Frieden) genutzt bzw. überquert werden, ist bei weiter zunehmendem Verkehr nicht mehr sichergestellt. Von einer dritten Zufahrt war zwar auch seitens des Investors die Rede, doch wo diese sein könnte, ohne dass diese wiederum nur über die genannten Straßen zu erreichen wäre, ist völlig unklar.

Bei den von der DÜGÜ/Gut Köttenich genannten Bewohner- und Arbeitsplatz-Zahlen sehen wir eine hohe Gefährdung des Verkehrsflusses und der Sicherheit. Eine funktionierende An- und Abienung stellen wir in Frage. Bereits vor mehreren Jahren haben sich Anwohner um eine Verkehrsberuhigung bemüht; die leider nicht erreichten Ziele würden bei einer Umsetzung der Baupläne konterkariert.

Durch die Besonderheiten einer Seniorenwohnstätte in Verbindung mit Gastronomie und „Essen auf Rädern“ ist mit einem hohen Verkehrs- und Parkaufkommen durch PKW, Lieferwagen und LKW zu rechnen (für Angestellte im Schichtdienst, bei denen zwei Schichten ihre Fahrzeuge zeitüberlappend abstellen müssen, Reha- und Physiomaßnahmen durch externe Dienstleister, Besucher, Kranken- und Rettungsfahrten, Reinigungskräfte, An- und Auslieferverkehr usw.). Bislang finden diese Umstände kaum Berücksichtigung und lassen sich auch mit vorhandenen Stellplatzschlüsseln nicht abbilden. Durch die geplante Innenraumerweiterung und dadurch möglicherweise zusätzlich entstehende Bewohnerplätze, weitere Angestellte und Dienstleister werden diese Probleme noch verschärft.

Auch die reine Bauhöhe bereitet den Anwohnern Sorge. Dass baurechtlich eine dreigeschossige Bauweise auch ein viertes, als Staffelgeschoss errichtetes Stockwerk ermöglicht, bedeutet, dass alle umgebenden Baukörper weit überragt werden. Dies würde unweigerlich zu einer Verschattung von Wohnraum und Grundstücken Am Wingert führen.

Wenig beruhigend sind hierzu auch die Aussagen, die wir vom Amt für Stadtentwicklung erhalten haben: Es handele sich dabei ja nur um Entwurfspläne des Investors, die nicht unbedingt so ausgeführt werden müssten.

Das lässt alle Anwohner im hinteren Teil des Grundstücks und der möglichen Erweiterungsflächen aufschrecken, die nach den bisher bekannt gewordenen „Entwurfsplänen“ davon ausgehen, dass nur eingeschossige, barrierefreie Gebäude zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Wenn die entsprechenden Grenzabstände eingehalten werden, könnte auch in Richtung Parkstraße, Laverweg und Gürzenicher Straße faktisch viergeschossig (also baurechtlich dreigeschossig mit zusätzlichem Staffelgeschoss) gebaut werden, wenn ein dreigeschossiger Bebauungsplan beschlossen würde.

In den angrenzenden Flächen des Plangebiets mit ähnlicher Bebauung gibt es bereits gültige Bebauungspläne, die eine Zweigeschossigkeit festlegen. Warum soll in diesem Fall anders entschieden werden?

Wir fordern Sie daher auf:

1. Das Amt für Stadtplanung- und Entwicklung einen Bebauungsplan ausarbeiten zu lassen, der eine maximal zweigeschossige Bauweise Am Wingert und eine Eingeschossigkeit zu den derzeitigen und – bei Erweiterung – späteren Grundstücksgrenzen vorschreibt.
2. Ein realistisches, unabhängiges Verkehrsgutachten zum derzeitigen und zum erwarteten Verkehrsaufkommen auf allen angrenzenden Straßen unter Beibehaltung der Parkmöglichkeiten der Anwohner zu erstellen; dabei auch mögliche Zufahrten und die geplante Innenraumerweiterung zu berücksichtigen. Ohne ein schlüssiges Verkehrskonzept darf der Bau nicht genehmigt werden.
3. Der Betreiber muss ausreichend, d. h. weit mehr als die bisher eingezeichneten Stellplätze – auch unter Berücksichtigung der Erweiterungspläne – vorsehen. Der Bau einer Tiefgarage sollte dem Investor auferlegt werden, damit Besucher und Angestellte nicht mit den Anwohnern um die wenigen verfügbaren Parkplätze konkurrieren.
4. Ein schlüssiges Entwässerungskonzept für Regen- und Abwasser muss erstellt werden. Kosten, die für Kanalausbau und ggf. die Erschließung/Änderung/Wiederherstellung der Straßen und Wege entstehen, dürfen nicht den übrigen Anwohnern anteilmäßig angelastet werden, sondern sollten vollständig zu Lasten des Projektbetreibers gehen.
5. Beachten Sie vor der Unterstützung des DÜGÜ-Projekts am Wingert den tatsächlichen Bedarf an Betreuungs- und Pflegeplätzen in unserem Ortsteil unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Angebote (z. B. ansässige Pflegedienste, das AWO-Seniorenzentrum). Die Pflegeberatungsstelle der Stadt Düren hat hierzu bereits Daten zur Bedarfsermittlung von Senioren- und Pflegeplätzen nach § 7 APG NRW erhoben. Das auch Ihnen bekannte Ergebnis des auswertenden Gutachtens (nachvollziehbar durch die von Ihnen am 9.6.2016 unterzeichnete Mitteilungsvorlage 2016-0226 zum Thema Pflegebedarfsplanung) stellt fest, dass es in Düren ein Überangebot an vollstationären Pflegeplätzen gibt. Pflegeplätze sollen gedeckelt und stattdessen die ambulante Pflege ausgebaut werden. Ein zusätzliches Angebot an Plätzen in Gürzenich ist daher nicht sinnvoll und würde zu einer Überalterung des Gebiets und zu wirtschaftlichen Nachteilen für den Einzelhandel führen.

Wir sind ausdrücklich nicht gegen die Nutzung des Grundstücks zur Seniorenbetreuung, halten im Gegenteil sogar die Errichtung der barrierefreien, eingeschossigen Wohnhäuser und Angebote für betreutes Wohnen für eine gute Idee. Die Gebäudehöhen erachten wir jedoch als unpassend und störend, sie werden das Ortsbild maßgeblich und nachhaltig negativ verändern.

Das nahe AWO-Wohnheim ist derzeit nicht voll ausgelastet und selbst bei großzügiger und längerfristiger Hochrechnung und der Experten-Annahme, dass in den kommenden 15 Jahren der Pflegebedarf um 25 % zunehmen wird, führen die Platzzahlen, die der Investor anstrebt, zu einem deutlichen Überangebot. Statt die Pflegeplätze weiter hochzuschrauben, bietet sich die Fläche vielmehr für eine extensive, qualitativ hochwertige Nutzung mit kleinen und niedrigen Wohneinheiten an, die dann auch weit besser ins Ortsbild passen würden. Für eine Anlage mit den genannten Ausmaßen gibt es keinen Bedarf und im Zweifelsfall wesentlich geeignetere und verkehrstechnisch besser erschlossene Grundstücke (z. B. das Hannemangelände an der Bahnstraße oder Freiflächen in Richtung Dürener Badeseel)

Eine störungsfreie Anbindung, die für alle Anwohner, Schul- und Kindergartenkinder sicher und ohne Einschränkungen bleibt, kann derzeit nicht gewährleistet werden. Schon jetzt sind die angrenzenden Straßen durch Rettungsfahrten mit Martinshorn – auch für das bereits genannte nur 400 m entfernte AWO-Seniorenzentrum – durch die direkte Verbindung zum Lendersdorfer Krankenhaus stark belastet und vertragen keine weiteren Störungen. Planungsfehler und unzureichende Auflagen, die jetzt begangen werden, lassen sich kaum noch rückgängig machen und müssten von den Anwohnern

in Zukunft dauerhaft in Kauf genommen werden.

Grundsätzlich sind wir der Meinung, dass – sollten die Entwürfe trotz allem in dieser Form umgesetzt werden – in mehrfacher Hinsicht gegen § 34 BauGB (*Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*) verstoßen wird. Dieser besagt, dass „ ... innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden ...“ und weiter „ ... keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind ...“.

Da hier nach unserer Darlegung kein übergeordnetes gesellschaftliches Interesse im Stadtteil besteht und der Betreiber privatwirtschaftliche Interessen verfolgt, gibt es unserer Meinung nach keinen Grund, das Projekt im vom Investor gewünschten Ausmaß zu genehmigen oder dem Vorhaben mit einem entsprechenden Bebauungsplan den Weg zu ebnen. Es geht nicht um eine Abwägung zwischen gesamtgesellschaftlichen und Anwohnerinteressen, sondern darum, ob man profitorientierte Pläne eines privatwirtschaftlich agierenden Unternehmens über die Belange der Anwohner und das Gemeinwohl stellt.

Wir Anwohner befürchten eine inakzeptable Veränderung unseres Viertels, verbunden mit der Herabsetzung der Wohn- und Lebensqualität im Umfeld, dem Wertverlust unseres Eigentums und Problemen bei der Vermietung von Wohnungen.

Wir sind sicher, dass ein Bebauungsplan mit den beschriebenen Rahmenbedingungen dem Betreiber Tür und Tor öffnet, das Maximum an Plätzen herauszuholen. Die Anwohner werden dabei das Nachsehen haben.

Lassen Sie sich nicht zum Erfüllungsgehilfen von Investorenplänen machen, indem Sie die berechtigten Anliegen der Anwohner übergehen. Verhalten Sie sich so, wie es Ihr Amt verlangt: Als Vertreter der Interessen der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Düren.

In Erwartung Ihrer Stellungnahme, – in einem persönlichen Gespräch oder schriftlich (nehmen Sie in beiden Fällen bitte stellvertretend Kontakt mit dem Erstunterzeichner auf) –, verbleiben wir

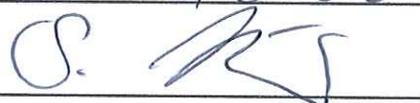
mit freundlichen Grüßen

*Ihre Initiative Am Wingert*

1. Gereon Bründt, Gürzenicher Straße 97, 52355 Düren

Unterschrift: 

2. SIMONE MARTIN, GÜRZENICHER STR. 97

Unterschrift: 

3. POUL E. CHRISTENSEN

Unterschrift: Poul Christensen

4. Hannelise Schmitz

Unterschrift: Schmitz

5. Cobut Shirley

Unterschrift: M.C. Cobut

6. SCHULTZ, HANNE

Unterschrift: Schultz

7. Schultz, Hant

Unterschrift: Schultz

8. Nafton/oll Kl. Hant

Unterschrift: Nafton

9. Karin Krumbach

Unterschrift: K. Krumbach

10. GERD HAMACHER

Unterschrift: Gerd Hamacher

11. ROLF ERCKER

Unterschrift: R. Ercker

12. Carsten Benedix

Unterschrift: Benedix

13. Alice Benedix

Unterschrift: i.A. Benedix

14. Inngard Korten

Unterschrift: I. Korten

15. A. Pomke robert\_bomke@unitybox.de

Unterschrift: Monika Viß

16. Erich Breden

Unterschrift: Er. Bred

17. Susanne Grof

Unterschrift: S. Grof

18. B. Biedl am Winger 28

Unterschrift: Biedl

19. Vrene Wolfen Franzenheim Waldstr. 7  
Eigentümer Winger 26

Unterschrift: V. Wolfen

20. Dr. Petra Heinen Valencienerstr. 139  
Eigentümer Winger 26

Unterschrift: Heinen

21. Mia Heinen Sonnenweg 15

Unterschrift: Heinen

22. Albert Heinen Sonnenweg 15

Unterschrift: A. Heinen

23. Ch. Oepa, DN Parkstr 11

Unterschrift: Oepa

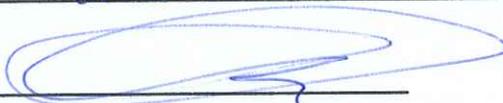
24. Helga u. Karl-Heinz Stupp

Unterschrift: Stupp

25. H. Bötz 52355 Güren Am Wingert 28

Unterschrift: H. Bötz

26. Heinz Schmitz Am Wingert 26

Unterschrift: 

27. Grugard u. Ulrich Bergner Sonnenweg 11

Unterschrift: Bergner

28. Christian Eilker-Zilken, Am Wingert 29

Unterschrift: Chr. Eilker-Zilken

29. Inge Cheres-Kaiser, Monschau + Aindriem Laverweg 1-5

Unterschrift: I. Cheres-Kaiser

30. Herwig Zilken, Am Wingert 29

Unterschrift: H. Zilken

31. KATRIN HOFFMANN, HUBERTUSSTR. 46, DN

Unterschrift: Hoffmann

32. Michael Hoffmann, Hubertusstr. 46, Düren

Unterschrift: Hoffmann

33. Elke Weitz, Gürzenicher Str. 91

Unterschrift: E. Weitz

34. Marbus Weitz, Gürzenicher Str. 91

Unterschrift: M. Weitz

35. ~~S. Schmidt~~ Sparsbrodt

Unterschrift: \_\_\_\_\_

36. Andre Förster Am Wingert 52

Unterschrift: A. Förster

37. Dagmar Wink Am Wingert 41

Unterschrift: D. Wink

38. Lolita Förster Am Wingert 52

Unterschrift: L. Förster

39. CHRISTINA GRUNDMANNS

Unterschrift: Christina Grundmanns

40. Siegfried Grundmanns Am Wingert 52

Unterschrift: S. Grundmanns

41. ANITA RULAND, AM WINGERT 42A

Unterschrift: Anita Ruland

42. Helga Schmitz Am Wingert 50

Unterschrift: H. Schmitz

43. Renate Haensel Sonnenweg 37

Unterschrift: R Haensel

44. Renate Selter, Parkstr. 19, 52355 Düren

Unterschrift: R. Selter

45. (i.R.) Egon Selter, Parkstr. 19, 52355 Düren

Unterschrift: R. Selter

46. Johann Dienstkreutz, Parkstr 21, 52355 Düren

Unterschrift: J. Dienstkreutz

47. Rolf Hille, Sonnenweg 35

Unterschrift: R. Hille

48. Linda Placke, Gürzenicher Straße 144

Unterschrift: ~~L. Placke~~ Linda Placke

49. Am Wingert 26 52355 Düren

Unterschrift: N. W. B.

50. AM WINGERT 26 52355 DÜREN

Unterschrift: H. Röde

51. Parkstr. 20 52355 Düren

Unterschrift: U. W. B.

52. Parkstr. 20 52355 Düren

Unterschrift: S. B.

53. Souj's Pongrate, Am Wingert 3, 52355 Dieren

Unterschrift: Souj's Pongrate

54. Thomas Trocha, Am Wingert 50, 52355 DN

Unterschrift: Trocha

55. GEORGI TROCHA, Am Wingert 50, 52355 DN

Unterschrift: G. Trocha

56. Kampelmann, Bahnstr. 95 52355 DN

Unterschrift: Kampelmann ferbi + 162 fer

57. Bill, Friedhelm, Am Wingert 26

Unterschrift: Bill

58. Braun, Günter, Laverweg 20

Unterschrift: ←

59. Kathke Hans-Georg und Norbert, Laverweg 26

Unterschrift: Kathke

60. Weyerhans, Harald + Gelinde, Sonnenweg 33

Unterschrift: Weyerhans

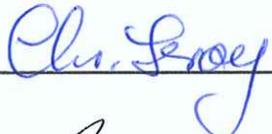
61. Reiner Scholl, Am Wingert 27

Unterschrift: Scholl

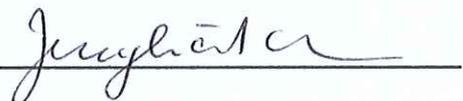
62. LEO NEUSTRASSEN, SONNENWEG 34

Unterschrift: Leo

63. Leroy Axel Sonnenweg 23; 52355 DN  
Unterschrift: 

64. Leroy Christa Sonnenweg 23 52355 DN  
Unterschrift: 

65. Placke, Anne Gürzenicher Str. 144 52355 DN  
Unterschrift: 

66. JUNGHÄRTCHEN INGEBOURG GÜRZENICHER-STR. 101  
52355 DÜREN  
Unterschrift: 

67. GROß, Annika Gürzenicher Str. 89 52355 Düren  
Unterschrift: 

68. \_\_\_\_\_  
Unterschrift: \_\_\_\_\_

69. \_\_\_\_\_  
Unterschrift: \_\_\_\_\_

70. \_\_\_\_\_  
Unterschrift: \_\_\_\_\_

71. \_\_\_\_\_  
Unterschrift: \_\_\_\_\_

72. \_\_\_\_\_  
Unterschrift: \_\_\_\_\_