

STÄDTEBAULICHE STUDIE LEVERKUSEN - SÜDLICH WÖHLERSTRASSE

DOKUMENTATION TEIL 1



IMPRESSUM

AUFTRAGGEBERINNEN

Stadt Leverkusen

Der Oberbürgermeister
vertreten durch

Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

in Abstimmung mit
CT Real Estate Partners GmbH & Co. KG
(für die Grundstückseigentümerin
HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH)
und
Union Investment Real Estate GmbH

ANSPRECHPARTNER

Stefan Karl
Fachbereichsleiter Stadtplanung

Burcu Karagülle
Abt. 613 Städtebauliche Planung
0214-406-6137
burcu.karaguelle@stadt.leverkusen.de

www.leverkusen.de

VERFAHRENSMANAGEMENT

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Friedrich-Ebert-Straße 8
40210 Düsseldorf
Tel: 0211 - 936 545 210

Dipl.-Ing. (FH) Claudia Dick
Stadtplanerin AKNW
dick@isr-planung.de

M.Sc. Anke Theis
theis@isr-planung.de

LAYOUT, KONZEPT, GRAFIKEN, FOTOS

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Ausschnitte aus den Plänen der Verfassenden

KARTENGRUNDLAGEN

GEOportal.NRW
GIS Leverkusen

ERGEBNISSE

Ausschnitte aus den Plänen der Verfassenden

TEXTFORM

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl und in vollem Umfang für beiderlei Geschlecht.

INHALT

DOKUMENTATION TEIL 1

01	DAS PLANGEBIET	4
02	DAS VERFAHREN	8
03	DIE AUFGABE	12
04	DIE AKTEURE	16
05	VORBESPRECHUNG BERATUNGSGREMIUM UND AUFTAKTKOLLOQUIUM	20
06	DAS ZWISCHENKOLLOQUIUM	22

DOKUMENTATION TEIL 2

07	DIE ARBEITEN	24
08	DIE ÜBERARBEITUNG	38
08	DAS ERGEBNIS	40

01



DAS PLANGEBIET

Legende



Vertiefungsbereich



Betrachtungsbereich



SCHEIDT & BACHMANN



Die kreisfreie Stadt Leverkusen besitzt 167.078 Einwohner (Stand 31.12.2020, Quelle: Statistikstelle Stadt Leverkusen). Sie grenzt von Norden beginnend im Uhrzeigersinn an die Städte Leichlingen, Burscheid, Odenthal, Bergisch-Gladbach, Köln, Monheim am Rhein und Langenfeld.

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Stadtteil Wiesdorf. Der Stadtteil weist eine Fläche von ca. 10 km² auf. Im Süden befindet sich der CHEMPARK (ehemals Bayerwerk), der sich über die Stadtgrenze hinaus bis nach Köln erstreckt.

Im Norden wird die Fläche durch die denkmalgeschützte Wohnsiedlung Kolonie II Anna begrenzt. Im Osten begrenzt das Gebäude des Kinos *Kinopolis*, im Süden der Gebäudekomplex bestehend aus Rathaus und Rathaus-Galerie und im Westen die Einkaufspassage, die Luminaden sowie der weitere Verlauf der Wöhlerstraße die Fläche.

Durch seine Lage besitzt das Plangebiet eine besondere Bedeutung als Eingangs- und Auftaktfläche für den innerstädtischen Bereich. Ziel der städtebaulichen Studie war es, eine qualitätsvolle städtebauliche und architektonische Umgestaltung für das Plangebiet zu finden und Ideen aufzuzeigen, welche eine nachhaltige und hochwertige Nutzungsperspektive für einen attraktiven Stadteingang sicherstellen. Es sollten Aufenthaltsqualitäten sowie innovative bauliche und nutzungsstrukturelle Ergänzungen der großformatigen architektonischen Strukturen geboten sowie eine sinnvolle Neuorganisation und -planung der Verkehrssituation umgesetzt werden.

Gesucht wurde eine städtebauliche Entwicklungsperspektive als Grundlage für das notwendige Bauleitplanverfahren sowie als verbindlicher Entwicklungsrahmen für die Stadt Leverkusen und die privaten Eigentümer.

02



DAS VERFAHREN

Union Investment Real Estate GmbH

- Bessere Ausnutzung der Liegenschaft
- Abriss des Deutsche Bank Gebäudes
- Prüfung Machbarkeit von Mixed-Use-Hochhaus mit 12 oder mehr Geschossen
- Einzelhandelsflächen im eingeschränkten Maß – Flächen flexibel nutzbar
- Ergänzend gastronomisches Angebot
- Hotelnutzung denkbar
- Berücksichtigung Anlieferung und Anfahrt Parkgarage







Das Verfahren

Die Auftraggeberinnen haben sich dazu entschlossen, eine städtebauliche Studie zur Findung einer qualitativen Lösung für das Plangebiet durchzuführen.

Die Auswahl der drei teilnehmenden Büros erfolgte vorab durch die Auftraggeberinnen.

Zu Beginn des Verfahrens tagte das Beratungsgremium zur Vorbesprechung der Aufgabenstellung und zur Klärung möglicher Rückfragen. Im Anschluss fand das Auftakt-kolloquium statt, in dem die Auftraggeberinnen den teilnehmenden Büros die wesentlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen der Aufgabenstellung erläuterten. Die Teilnehmenden hatten die Möglichkeit, Rückfragen zum Verfahren und zur Aufgabenstellung zu stellen.

Nach den Auftaktveranstaltungen begann die Entwurfsphase für die drei teilnehmenden Büros.

Im Rahmen einer Zwischenpräsentation erfolgte eine Vorstellung des Arbeitsstandes durch die teilnehmenden Büros im Sitzungssaal des Rathauses. Anschließend diskutierte das Beratungsgremium und formulierte Überarbeitungsvorschläge für die Weiterarbeit.

Demnach startete im Anschluss eine weitere Entwurfsphase. Hierbei optimierten die Teilnehmenden ihre Entwürfe auf Grundlage der Überarbeitungsempfehlungen.

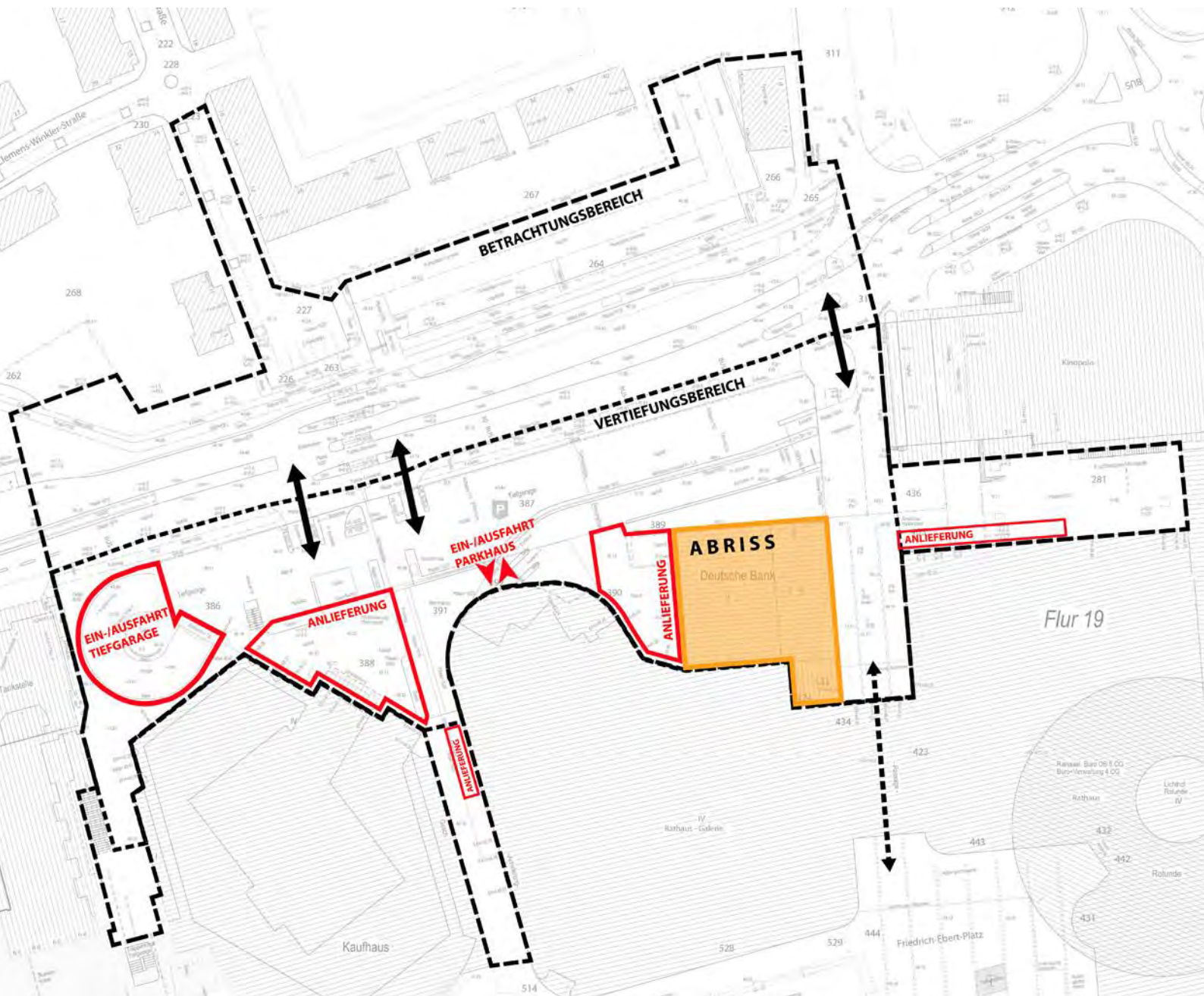
Im Mai erfolgte schließlich die Abschlusspräsentation der städtebaulichen Studie. Nach Besprechung des Beratungsgremiums informierten die Auftraggeberinnen die Teilnehmenden über das Ergebnis: Zwei Büros erhielten erneut die Möglichkeit zur Weiterarbeit und Konkretisierung der Entwurfsergebnisse. Im Juni wurden diese dem Beratungsgremium erneut vorgestellt und ein abschließendes Ergebnis formuliert.

03



DIE AUFGABE





Es sollte eine qualitätsvolle städtebauliche und architektonische Umgestaltung für das Plangebiet im Leverkusener Stadtteil Wiesdorf gefunden werden, die eine nachhaltige und resiliente Nutzungsperspektive für einen attraktiven Stadteingang zur nördlichen City Wiesdorf sicherstellt und dabei eine geeignete Anbindung an die denkmalgeschützte Wohnkolonie schafft.

Die Neusortierung der Fläche sollte Aushängeschild für einen zeitgemäßen Städtebau mit deutlichen innovativen und smarten Akzenten sein und der Funktion als nördliche Eingangssituation zur City Wiesdorf gerecht werden. Modernes, ökologisches und klimagerechtes Bauen sollten hierbei im Vordergrund stehen.

Das Plangebiet wurde in einen Betrachtungs- und Vertiefungsbereich unterteilt. Der Schwerpunkt dieser Studie lag dabei auf dem Vertiefungsbereich, wobei der Betrachtungsraum als Verflechtung in die Umgebung in Bezug auf Freiraum und Verkehr beurteilt und entsprechend geplant werden sollte. Gemeinsam mit dem Vertiefungsbereich war es das Ziel, ein einheitliches und zusammenhängendes Erscheinungsbild zu erzeugen.

Der Großteil des Vertiefungsbereichs befindet sich im Eigentum zweier Grundstückseigentümer. Die Auftraggeberin Union Real Estate GmbH ist Eigentümerin der südöstlichen Flächen inklusive der Rathaus-Galerie und des Deutschen Bank-Gebäudes. Die Auftraggeberin HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH ist Eigentümerin der nördlichen und westlichen Grundstücksteile inkl. des Geschäftsgebäudes, das u.a. an die Einzelhandelsketten Peek und Cloppenburg, Rossmann und TK Maxx vermietet ist. Ziel der städtebaulichen Studie war es, eine gemeinsame Perspektive für die gesamten Grundstücksflächen zu entwickeln, die sowohl eine städtebauliche Aufwertung insgesamt, als auch individuelle Entwicklungsmöglichkeiten für die Einzeleigentümerinnen ermöglichen. Bestandteil der städtebaulichen Studie war die Überprüfung der Machbarkeit von baulichen Ergänzungen im Plangebiet. Die Konzepte

sollten darlegen, wie eine optimale Ausnutzung des Grundstückes erreicht werden kann, um der zentralen Lage des Plangebiets gerecht zu werden.

Von besonderer Wichtigkeit bei der Entwicklung war zudem eine sinnvolle Organisation der Verkehrsverhältnisse, der Tiefgaragenzu- und abfahrten sowie des oberirdischen Stellplatzangebots auf städtebaulicher Ebene. Die Erschließung aller Stellplatzflächen, die Zugänge zu den vorhandenen Parkmöglichkeiten sowie die Anlieferungen des Einzelhandels waren, dabei sicherzustellen. Die Integration freizugänglicher Fahrradstellplätze, war im Entwurf vorzusehen.

Das Nutzungsspektrum sowie das Maß der baulichen Nutzung sollte sich am Kerngebiet (MK) orientieren.

In den Erdgeschosszonen wurden schwerpunktmäßig gastronomische und kleinteilige belebende Angebote gewünscht. Neue Einzelhandelsnutzungen sollten zwecks negativer Auswirkungen auf den Geschäftsbestand der Rathaus-Galerie lediglich in eingeschränktem Maße geschaffen werden. Zudem war die flexible Nutzbarkeit der neu geschaffenen Flächen von besonderer Bedeutung. Weiterhin konnten im Bereich Wohnnutzungen vorgesehen werden.

Die Flächen waren für alle Nutzergruppen, öffentlich zugänglich und erreichbar zu gestalten. Insbesondere das Thema Blickbeziehungen zwischen der Wohnkolonie und dem City-Eingang sollte fokussiert werden.

Außerdem waren Maßnahmen zur Reduzierung von Überhitzung und Überflutung durch Starkregenereignisse aufzuzeigen, beispielsweise durch die Reduzierung der Flächenversiegelung, die Ausrichtung der Baukörper, die Vernetzung von Freiräumen, Begrünungsmaßnahmen (Bepflanzung, Dach- und Fassadenbegrünung) oder eine offene, naturnahe Entwässerung.

Eine Fassadenbegrünung war für den Entwurf gefordert. Die Prinzipien der Schwammstadt waren zu beachten und umzusetzen.



DIE AKTEURE





Beratungsgremium

Stimmberechtigte Mitglieder

- Andrea Deppe, Beigeordnete, Stadt Leverkusen
- Marius Strehle, CT Real Estate Partners GmbH & Co. KG
- Gerd Wilhelmus, in Vertretung für Union Investment Real Estate GmbH
- Ina Biermann-Tannenberger, CDU
- Lena-Marie Pütz, SPD
- Christoph Kühl, BÜNDNIS 90 / Die GRÜNEN
- Uwe Bartels, FDP
- Markus Pott, Opladen Plus
- Prof. Karin Damrau, Architektin, Köln
- Frank Flor, Landschaftsarchitekt, Köln

Stellvertretende Mitglieder

- Stefan Karl, Leiter Fachbereich Stadtplanung, Stadt Leverkusen
- Vincent Frommel, CT Real Estate Partners GmbH & Co. KG
- Florian Strang, CT Real Estate Partners GmbH & Co. KG
- Norman Naehrig, Union Investment Real Estate GmbH
- Michaela Di Padova, CDU
- Julian Frohloff, SPD
- Roswitha Arnold, BÜNDNIS 90 / Die GRÜNEN
- Jörg Berghöfer, FDP
- Oliver Faber, Opladen Plus
- Harald Wennemar, Architekt, Düsseldorf
- Hubertus Schäfer, Landschaftsarchitekt, Köln

Beratung und Vorprüfung

- Jan Möhring, Dezernat V - Planen und Bauen
- Petra Nordhorn, FB Bauaufsicht, Abteilungsleitung
- Jochen Simon, FB Bauaufsicht, Untere Denkmalbehörde
- Burcu Karagülle, FB Stadtplanung
- Christian Melchert, FB Mobilität und Klimaschutz
- Anke Theis, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Teilnehmende Büros

Folgende drei Büros wurden von den Auftraggeberinnen in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Leverkusen zur Teilnahme an der städtebaulichen Studie ausgewählt:

- HPP Architekten mit +grün Landschaftsarchitektur, Düsseldorf
- Rotterdam Dakowski mit planungsgemeinschaft LANT Graser, Leverkusen/Langenfeld
- Wienstroer Architekten Stadtplaner mit studio grüngrau Landschaftsarchitektur, Neuss/Düsseldorf



05



VORBESPRECHUNG BERATUNGSGREMIUM UND AUFTAKTKOLLOQUIUM

Am 18.01.2023 fand im Ratssaal des Rathauses der Stadt Leverkusen die Vorbesprechung des Beratungsgremiums statt. Im Anschluss an eine Begrüßung wurden die Ziele der städtebaulichen Studie vorgestellt sowie die vorab eingereichten Rückfragen der Teilnehmenden besprochen und diskutiert.

Nach der Vorbesprechung fand eine gemeinsame Ortsbegehung mit den teilnehmenden Teams und dem Beratungsgremium statt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde die Möglichkeit gegeben, erste Eindrücke des Gebiets zu sammeln.

Im anschließenden Auftaktkolloquium wurden die eingereichten Rückfragen der Teams durch die Stadt Leverkusen sowie das Beratungsgremium beantwortet. Anpassungen der Aufgabenstellung sowie des Verfahrens wurden ebenfalls vermittelt.





DAS ZWISCHENKOLLOQUIUM

Am 02.03.2023 fand im Rathaus der Stadt Leverkusen das Zwischenkolloquium statt. Im Namen der Stadt Leverkusen und der Eigentümerinnen begrüßte Frau Andrea Deppe alle Anwesenden. Auf Vorschlag von Frau Deppe wurde Frau Prof. Karin Damrau einstimmig - bei eigener Enthaltung - zur Vorsitzenden des Gremiums gewählt.

Nacheinander stellten die drei teilnehmenden Teams ihre Präsentationen vor. Im Anschluss daran gab es für die Gremiumsmitglieder die Möglichkeit, Rückfragen zu den Entwurfszwischenständen zu stellen.

Nach Verabschiedung der Teams diskutierte das Gremium intensiv über die Entwürfe und formulierte Empfehlungen zur weiteren Ausarbeitung in der zweiten Phase.



