



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2500/2013

Der Oberbürgermeister

V/61-2-str/STEK

Dezernat/Fachbereich/AZ

07.01.14

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	27.01.2014	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	04.02.2014	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	17.02.2014	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen (STEK Opladen)

Beschlussentwurf:

1. Der Rat der Stadt Leverkusen nimmt den Endbericht zum Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen (STEK Opladen) zur Kenntnis. Das Stadtteilentwicklungskonzept stellt eine von der Gemeinde beschlossene sonstige Planung gem. § 1 Abs. 6 BauGB Nr. 11 dar, die als ein Belang bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist.
2. Der Rat der Stadt Leverkusen beauftragt die Verwaltung, die im Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen dargestellten Maßnahmen- und Projektvorschläge inhaltlich, finanziell und bezogen auf mögliche Zuständigkeiten zu konkretisieren und zu priorisieren.
3. Der Rat der Stadt Leverkusen beauftragt die Verwaltung mit der Überarbeitung der Bebauungspläne im Zentrum von Opladen gemäß den Vorschlägen der Gutachter. Nach Möglichkeit sind daher diese Pläne im „Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2013 bis 2014“ (Vorlage Nr. 2013/2013) in die Prio II vorzuziehen (zurzeit noch Anlage 5 – zurückgestellte Verfahren).

gezeichnet:

Buchhorn

In Vertretung
Deppe

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2500/2013
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Frau Stramka / 61 / -6128

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss)

Begründung:

Als vordringliche Aufgabe der zukünftigen Stadtteilentwicklung bietet die Einbindung der Flächen im Bereich neue bahnhofsstadt opladen (nbso) in die Gesamtstruktur Opladens Chancen, die Wettbewerbsfähigkeit des Stadtbezirkszentrums als Ort komplexer urbaner Strukturen in seiner funktionalen Vielfalt deutlich zu stärken. Mit dem vorliegenden Stadtteilentwicklungskonzept wird nun ein räumliches und funktionales Leitbild für das Zentrum Opladens geschaffen.

Die Erarbeitung eines modular aufgebauten Konzeptes wurde am 16.02.2009 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen. Als Voraussetzung für den Beginn wurde eine Entscheidung zur Frage der Gütergleisverlegung genannt. Nachdem diese getroffen werden konnte, wurde mit der Erarbeitung des Stadtteilentwicklungskonzeptes gemäß der Entscheidung des Rates vom 17.10.2011 im Januar 2012 begonnen. Die Erarbeitung erfolgte durch die Planungs-büros CIMA GmbH und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (beide aus Köln).

Das Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen gliedert sich inhaltlich in vier Themenmodule, welche aufeinander abgestimmt sind und mit denen die wesentlichen Entwicklungsbereiche des Stadtteils abgedeckt werden:

1. Modul Einzelhandel, Büromarkt und Gewerbe: Positionsbestimmung der Innenstadt als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Bürostandort; Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven und Handlungsansätzen
2. Modul Wohnen: Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität für die Wohnbevölkerung
3. Modul Freizeit: Analyse der Freizeitinfrastruktur und Konzeptentwicklung zur Qualifizierung und Ergänzung der Freizeitangebote
4. Modul Städtebauliches Leitbild: Analyse der städtebaulichen Strukturen; Identifizierung von Maßnahmen zur städtebaulichen Attraktivierung der Innenstadt und Pflege des Stadtbildes; Entwicklungskonzept für die nbso-Westflächen

Das Stadtteilentwicklungskonzept ist angelegt als ein themenübergreifendes, integratives Handlungskonzept, welches insbesondere die Anforderungen an den Stadtteil als Einkaufs-, Arbeits-, Wohn- und Freizeitstandort in Einklang mit zukünftig zu verfolgenden, städtebaulichen Vorstellungen bringen soll. Gleichzeitig soll ein hohes Maß an tatsächlicher Umsetzbarkeit erreicht werden.

Auf Grundlage einer Stärken-Schwächen-Analyse für die wichtigsten Handlungsfelder ergibt sich im Stadtteilentwicklungskonzept schließlich eine detaillierte Zielvorstellung für die zukünftige Entwicklung Opladens sowie ein Handlungskonzept mit Empfehlungen bis hin zu Vorschlägen zu möglichen Einzelmaßnahmen und -projekten. Es wird somit ein Handlungsrahmen zur weiteren Ausfüllung gegeben und den beteiligten Akteuren inner- und außerhalb der Verwaltung weiterhin die Möglichkeit gegeben, sich entsprechend zu positionieren.

Elementare Aussagen des Stadtteilentwicklungskonzeptes sind zusammengefasst:

- Der urbane Charakter des Stadtteils soll gestärkt werden. Hierbei ist insbesondere die Aufwertung und die Attraktivierung der Einkaufsbereiche ein wichtiges Ziel für das gewachsene Opladen. Die Branchenmixoptimierung und die Schaffung marktkonformer Verkaufsflächenstrukturen stehen dabei im Vordergrund. Neue Einzelhandelsnutzungen auf den nbso Westflächen an der Bahnhofstation Opladen sollen die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen der Fußgängerzone ergänzen und stärken. Sowohl die angestrebte Aufwertung der Bahnhofstraße als Verbindungsachse und Entree zwischen nbso-Ostseite, Bahnstation und der gewachsenen Innenstadt als auch die mögliche Verlagerung des Opladener Busbahnhofes in die direkte Nähe des Bahnhaltdepotpunktes vervollständigen dieses Bild.
- Eine nachfragegerechte Steuerung des Generationenwandels im Wohnbestand soll erreicht werden und Investitionen in den privaten Wohnbestand forciert werden. Die Nutzung der Flächenpotentiale der nbso-Westflächen zur Schaffung neuer Wohnformen, der Ausbau geförderten Wohnungsbaus und ggf. die Sicherung der bestehenden Wohnquartiere durch Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotentiale stehen weiterhin auf der Agenda des Stadtteilentwicklungsprozesses.
- Der vorhandene hohe Erholungswert Opladens soll erhalten und weiter ausgebaut werden. Die Empfehlung, einen nbso und den gewachsenen Stadtteil verbindenden Stadtteilpark anzulegen, unterstreicht dies.
- Das städtebauliche Leitbild des Stadtteilentwicklungskonzeptes, welches schließlich als Resümee alle behandelten Themenmodule abbildet, orientiert sich an der Maßgabe eines Zusammenwachsens von Altem und Neuem (nbso). Verbindungen sollen geschaffen und belebt werden. Es beschreibt die Ziele und Handlungsfelder vom faktischen Zustand über die erkennbaren Veränderungstendenzen bis hin zur Vorstellung der angestrebten Ziele. Dieses Leitbild soll die zukünftigen Planungen maßgeblich begleiten. Es ist eine Leitlinie, die Akteure aus Politik, Verwaltung, Institutionen und Investoren, aber auch den Bürgern eine Orientierung auf den Weg in die Zukunft gibt.

Das Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen wurde in einem breit angelegten Diskussionsprozess mit Bürgern, der Fachöffentlichkeit und Entscheidungsträgern erarbeitet; u. a. sind folgende projektbegleitende Veranstaltungen und Fachgespräche zu nennen:

- themenspezifische Fachgespräche mit Experten und Bürgern zu den Themen Einzelhandel und Wohnen in Opladen
- umfangreiche, projektbegleitende Sitzungen einer Arbeitsgruppe zur Abstimmung der Zwischenergebnisse und der darauf aufbauenden Arbeitsschritte mit Vertretern der Stadt Leverkusen und den Konzeptentwicklern
- vier Sitzungen der prozessbegleitenden Projektgruppe mit Vertretern Verwaltung, der politischen Fraktionen und der Fachöffentlichkeit,

- drei Öffentlichkeitsveranstaltungen zur Information und Beteiligung der Bürgerschaft,
- die von den Konzeptentwicklern durchgeführten Expertengespräche und Ortsbegehungen während des gesamten Projektverlaufes

Die verkehrlichen Auswirkungen zukünftiger Planungen und Entwicklungen im Stadtteil Opladen waren nicht Bestandteil der Untersuchungen des Stadtteilentwicklungskonzeptes.

Die zukünftige Aufgabe der Verwaltung zur Umsetzung des Stadtteilentwicklungskonzeptes ist es, die im Endbericht dargestellten Maßnahmen- und Projektvorschläge inhaltlich, finanziell und bezogen auf mögliche Zuständigkeiten zu konkretisieren und zu priorisieren. Die Maßnahmenvorschläge der Konzeptentwickler sind hinsichtlich möglicher personeller und finanzieller Zuständigkeiten sowie bezogen auf eine Bewertung der notwendigen zeitliche Abfolge offen gehalten.

In weiteren Abstimmungsgesprächen mit Vertretern aus Verwaltung, Wirtschaft, Fachöffentlichkeit und Politik sind hierzu Vorschläge zu erarbeiten. In diesen sollen z.B. die Zuordnung von Zuständigkeiten, die Erarbeitung eines Umsetzungsplanes und die Ausgestaltung der Finanzierung für die im STEK Opladen vorgeschlagenen Maßnahmen benannt werden.

Diese abgestimmten und konkretisierten Maßnahmen werden dann dem Rat der Stadt Leverkusen zum Beschluss vorgelegt.

Anlage/n:

Stadtteilentwicklungskonzept Opladen Kap 1- 2

Stadtteilentwicklungskonzept Opladen Kap 3

Stadtteilentwicklungskonzept Opladen Kap 4

Stadtteilentwicklungskonzept Opladen Kap 5 - 7

Stadtteilentwicklungskonzept Opladen Kap 8 - 9