

8 PLANUNGSRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN

8.1 Empfehlungen zur Abgrenzung eines Stadterneuerungsgebiets

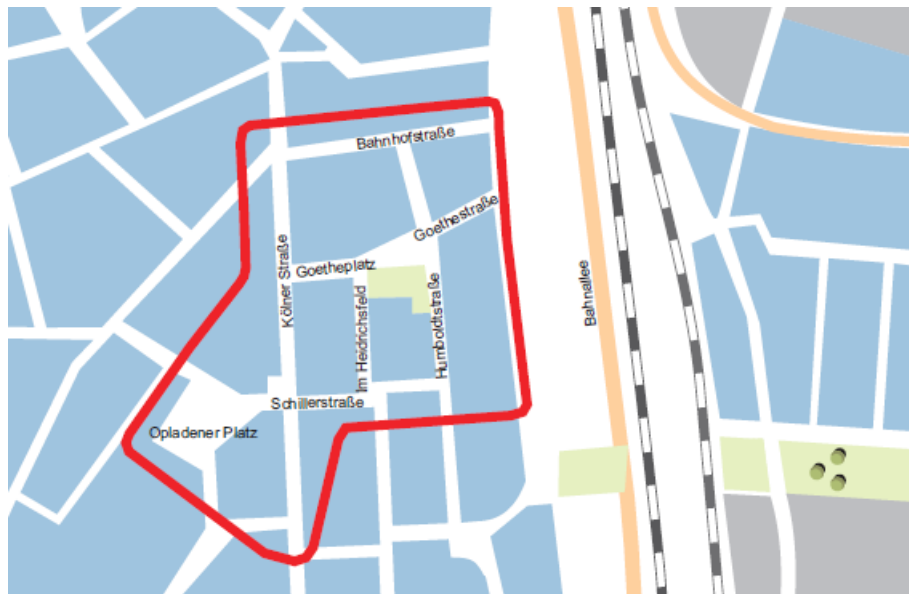
Im Rahmen des Diskussionsprozesses gemeinsam mit der nbso wurde beraten, ob die Projekte der Stadtteilentwicklung Opladen in den aktuellen Förderbereich der neuen bahnstadt integriert werden können oder ob eine ausreichende Begründung für ein separates Fördergebiet gesehen wird.

Für die Abgrenzung eines Stadterneuerungsgebiets ergeben sich daher verschiedene Möglichkeiten:

- Ausweisung eines neuen Stadterneuerungsgebietes zur Umsetzung der im Stadtteilentwicklungskonzept erarbeiteten Maßnahmen
- Ausweitung des bestehenden Stadterneuerungsgebietes Stadtumbau West der neuen bahnstadt opladen

Die Analyse der einzelnen untersuchten Module der Stadtentwicklung zeigen, dass der Schwerpunkt der erforderlichen Aktivitäten eindeutig im eigentlichen Innenstadtbereich von Opladen liegt. Alle anderen erarbeiteten Maßnahmen sind zwar von Bedeutung, begründen jedoch nicht die Ausweisung eines geförderten Stadterneuerungsgebietes mit einer eigenen Förderkulisse.

Abb. 104: Abgrenzungsvorschlag Erweiterung Stadtumbaugebiet



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Es wird empfohlen, den Innenstadtbereich zwischen Kölner Straße/Gerichtsstraße, Bahnhofstraße, Goethestraße bis zum Opladener Platz als funktionale Erweiterung des Stadtumbaugebietes neue bahnstadt opladen zu beantragen. Die Begründung liegt maßgeblich darin, dass die Entwicklungen am neuen Bahnhaltelpunkt im Rahmen der Kosten-Nutzen-Analyse Gütergleisverlagerung auch mit einer funktionalen Erneuerung und Stärkung des Innenstadtbereich Opladens einhergehen müssen. Wenn es im Rahmen der Baumaßnahme nicht gelingt, die Bahnhofstraße, die nördliche Kölner Straße und die Randbereiche der Einkaufszone so zu erneuern und die Eigentümer und Gewerbetreibenden so zu motivieren, dass sich die gesamte Innenstadt (einschließlich des neuen Einkaufscarrées) als attraktive Einheit präsentiert, besteht die Gefahr, dass die Gesamtzielsetzung nicht erreicht wird und Kunden und Besucher

von außen „nur“ ins Carrée fahren. Die Zielsetzung, die Opladener Innenstadt in ihrer Funktion als Stadtbezirkszentrum zu stärken, kann und soll im Rahmen einer Fördergebietsausweisung verfolgt werden. Dabei sind jedoch ebenso essenziell Eigentümer und Gewerbetreibende gefordert; ihnen muss deutlich gemacht werden, dass sie diese nicht wiederkehrende Chance nutzen müssen, um ihre Immobilie und ihr Geschäft neu zu etablieren. Das schlechte Image der Einkaufsstadt Opladen ist nur durch einen gemeinsamen Kraftakt zu wenden. Dazu braucht es für einen begrenzten Zeitraum die konzentrierte Aufmerksamkeit von Stadt, Wirtschaftsförderung und einem möglichen Stadtteilmanager, der die Anstrengungen bündelt und steuert.

8.2 Bauleitplanung

Als erste strategische Maßnahme kann die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Stadtteilentwicklung eingeleitet werden. Folgende rechtskräftige Bebauungspläne wurden im Hinblick auf die Aktualität und Zukunftsfähigkeit der Festsetzungen überprüft:

- Nr. 98/ II „Busbahnhof Opladen“
- Nr. 131/ II Kölner Str. / Düsseldorfer Straße
- Nr. 99/II „Schillerstraße“
- Nr. 76/ II „Schusterinsel“
- Nr. 79/ II „Kantstraße“

Im Folgenden werden auf Grundlage der vorliegenden Konzeption sowie auf Basis der faktischen Bestandssituation Empfehlungen zum zukünftigen Umgang mit der Bauleitplanung ausgesprochen.

8.2.1 Kerngebiete

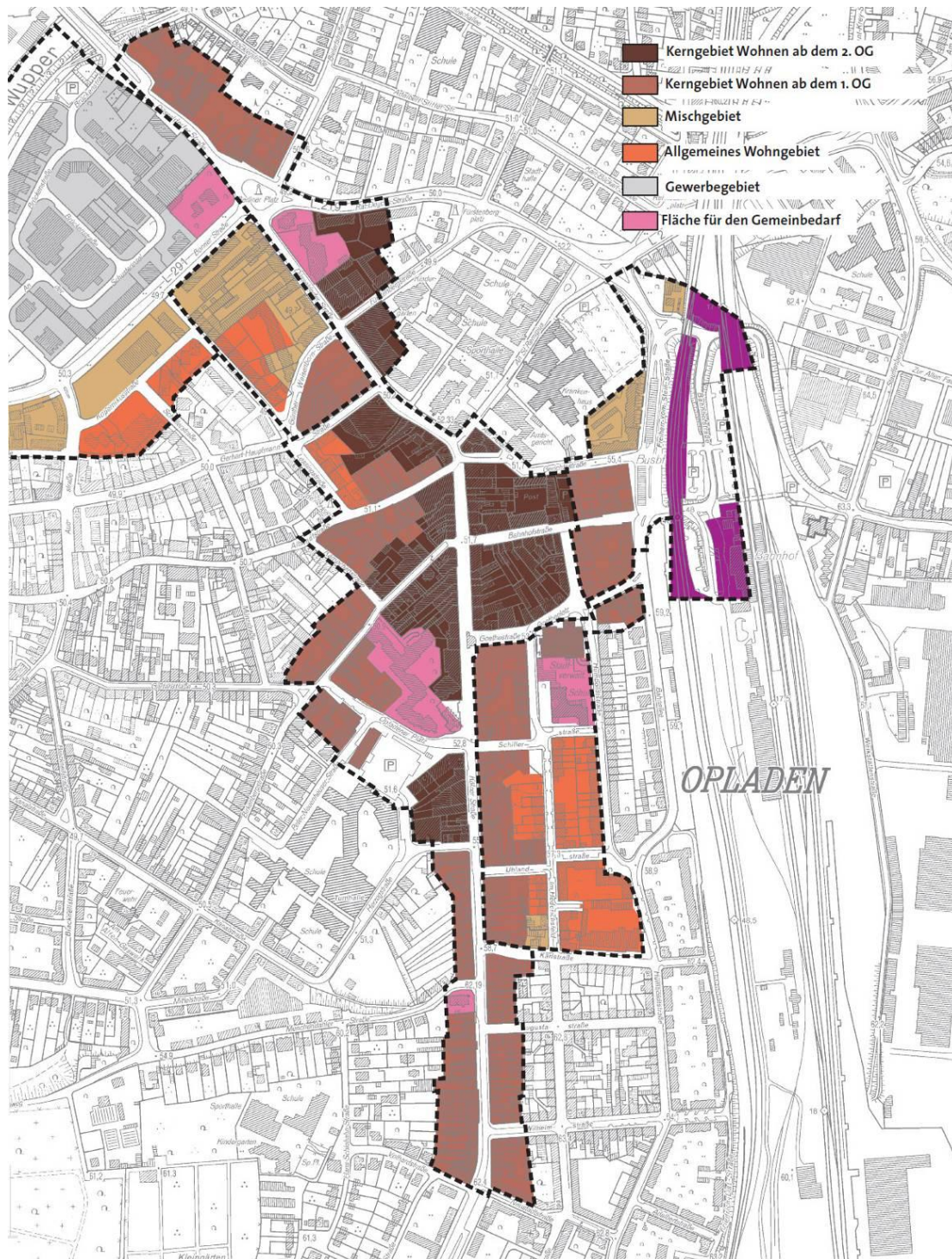
In den Bebauungsplänen Nr. 131/ II Kölner Str. / Düsseldorfer Straße und Nr. 99/ II „Schillerstraße“ sind umfangreiche Kernbiete ausgewiesen - differenziert nach der Zulässigkeit von Wohnnutzungen ab dem ersten sowie ab dem zweiten Obergeschoss.

Allgemein sind in Kerngebieten (MK) besondere Regelungen zur Gewährung von Wohnnutzung zu beachten. Die Wohnnutzung kann im MK zwar sichergestellt werden; allerdings mit der Einschränkung, dass z.B. in Anwendung des § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur in „Teilen eines Kerngebiets“ die (eigentliche) städtebauliche Funktion des Kerngebiets hinter dem Wohnen zurückstehend darf. Zu bedenken ist demnach auch, dass bei den Festsetzungen (ob nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 oder Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) der Gebietscharakter des MK-Gebiets im Sinne des § 7 Abs. 1 BauNVO stets gewahrt bleiben muss, d.h. die Wohnnutzung darf nicht zu weit ausgedehnt werden und die eigentliche kerngebietstypischen Nutzungen nicht überlagern.

Damit ist ein wesentlicher Aspekt für den Umgang mit der Änderung der Bebauungspläne genannt: Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnen ab dem 1. Obergeschoss in den vorliegenden Bebauungsplänen ist so weitgehend, dass die Möglichkeit besteht, dass die dominierende Nutzungsart überwiegend das Wohnen ist und damit die durch den Normgeber definierte Typik eines Kerngebiets durchbrochen wird.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass bei durchgehender Zulässigkeit des Wohnens ab dem ersten Obergeschoss eine Festsetzung als Kerngebiet nur sehr vereinzelt in Frage kommen kann. Dies ist in der vorliegenden Bauleitplanung nicht der Fall. Es handelt sich in den Gebietskategorien MK mit Zulässigkeit ab dem ersten Obergeschoss vielmehr um Gebiete mit typischem Mischgebietscharakter mit dominierender Wohnfunktion.

Abb. 105: Übersicht der aktuellen planungsrechtlichen Festsetzungen



Quelle: Bauleitplanung und DGK 5 der Stadt Leverkusen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die durchgängige Zulässigkeit von Wohnen ab dem 1. Obergeschoss führt zwingend zu einer Änderung der Baugebietskategorie von Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zu Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO oder gar zu einem Allgemeinen bzw. Besonderen Wohngebiet gemäß § 4 bzw. § 4 a BauNVO. Empfohlen wird, die bis dato vorherrschende umfangreiche Kerngebietsausweisung differenzierter zu sehen und die Bauleitplanung steuernd einzusetzen. Folgende Maßgaben werden gesehen:

- Die Umwidmung von einem Kerngebiet zu einem Mischgebiet in der Fußgängerzone würde dem hier angestrebten und auch sinnvollen Charakter eines typischen Kerngebiets widersprechen. Die Fußgängerzone ist von ihrem Charakter her das Kerngebiet in Opladen schlechthin und sollte als solches aufrecht erhalten bleiben. Entsprechend wird empfohlen, die Kerngebietsfestsetzung und damit auch den Ausschluss von Wohnen im 1. OG aufrecht zu erhalten - und zwar in den Lagen, die direkt an der Fußgängerzone liegen.
- Anders verhält es sich im weiter südlichen Verlauf der Kölner Straße, entlang der Düsseldorfer Straße und in der zweiten Reihe jenseits der Fußgängerzone. Der Charakter entlang dieser Straßenzüge ist eher mischgebietstypisch und entsprechend sollten die Festsetzungen gestaltet sein. D.h. eine Zulässigkeit für das Wohnen ab dem ersten Obergeschoss kann und soll ermöglicht werden. Ggf. kann für das Umfeld der Birkenbergstraße und Altstadtstraße auch eine dezidierte Festsetzung als Besonderes Wohngebiet in Frage kommen.
- Entlang der Düsseldorfer Straße (zwischen Kölner Straße und Karnevalsfachmarkt Deiters) kann die Kerngebietsausweisung verbleiben, da hier großflächige Ladenlokale ermöglicht werden können.

Mit diesem Vorschlag zur Kerngebietsausweisung werden verschiedenen Ziele erreicht:

- Mit der Zulässigkeit von Wohnungen ab den 1. Obergeschossen in den künftig als Mischgebiet bzw. Besonderes Wohngebiet festgesetzten Flächen ist zu erwarten, dass sich der Büro- und Dienstleistungssektor „bewegt“ und langfristig die originären Handels- und Dienstleistungslagen (MK-Gebiet) nachfragen wird. Diese Bewegungen sollen in Richtung der Fußgängerzone gelenkt werden. Hier verbleiben die planungsrechtlichen Möglichkeiten in Form einer Festsetzung als Kerngebiet.
- Die Fußgängerzone und die hier vorhandenen Geschäftslagen werden gestärkt und verbleiben ihrem Charakter entsprechend als Kerngebiete festgesetzt
- In den weiteren Bereichen jenseits der Fußgängerzone wird bauplanungsrechtlich einer marktkonformen bereits heute eingetretenen bzw. nachgefragten Situation Rechnung getragen und Wohnen insgesamt in allen Obergeschossen ermöglicht.

8.2.2 Mischgebiete

Im Rahmen der bestehenden Bauleitplanung finden sich Mischgebietsausweisungen nur sehr rudimentär am Busbahnhof (Bebauungsplan Nr. 98/ II „Busbahnhof Opladen“) sowie an der Bonner Straße (Nr. 79/ II „Kantstraße“).

Bereits bei der Behandlung der Kerngebiete ist darauf verwiesen, dass ein großer Teil der heute als Kerngebiet ausgewiesenen Flächen faktisch vielmehr einem Mischgebiet entspricht. Auch ist nicht davon auszugehen, dass diese Gebiete künftig die Entwicklungschance in Richtung eines Kerngebietes haben. Vielmehr tendieren sie teilweise in Richtung Wohnen als Schwerpunktnutzung. In der Konsequenz sollten die Bebauungspläne (wie oben bereits ausgeführt) in Richtung von Mischgebietsausweisungen bzw. ggf. in Richtung Besondere Wohngebiete geändert werden.

Im Hinblick auf die jeweils unterschiedlich einzuhaltenden Abstandsflächen in Kern- und Mischgebieten (vgl. § 6 Abs. 5 BauONW) sowie die unterschiedlichen Obergrenzen des Maßes baulicher Nutzung (vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO) sollen im Rahmen der Bauleitplanung abweichende Festsetzungen getroffen werden. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation eines als ursprünglich als Kerngebiet vorgesehenen Gebiets können besondere städtebauliche Gründe gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO geltend gemacht werden. Auch waren die Gebiete zu dem in § 17 Abs. 3 BauNVO genannten Stichtag am 1. August 1962 bereits überwiegend bebaut, sodass auch diese Regelung als Begründung für die Überschreitung der Grenzwerte zum Tragen kommen kann.

Neue Mischgebietsausweisungen sind weiterhin im Rahmen der städtebaulichen Konzeption für die abschirmende Bebauung entlang der neuen Bahnallee vorgesehen. Dabei ist in aller Deutlichkeit darauf zu verweisen, dass diese Festsetzung nicht allein aufgrund der im Mischgebiet erhöhten schalltechnischen Grenzwerte erfolgen soll. Vielmehr gilt es, diese Gebäudefront so auszugestalten, dass sie sich in Richtung der Bahnallee und über die Bahnallee hinaus in Richtung der neuen bahnstadt „präsentiert“ und eine prominente Stadtkante formuliert. Eine, aufgrund der verkehrlichen Lärmsituation von der Bahnallee abgewandte allgemeine Wohnbebauung würde diesem Anspruch nicht genügen. Angestrebt ist eine vielfältige, von Geschäften, Büro, Dienstleistungen und Wohnen geprägte Stadtkante, die geeignet ist, dem Stadtteil Opladen ein wahrnehmbares Gesicht zu geben.

8.2.3 Sondergebiet „Einkaufszentrum“

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der neuen Einzelhandelslage an der zukünftigen Bahnstation Opladen (Carée) soll im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung mit der besonderen Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ erfolgen. Von der alternativen Möglichkeit, hier ein Kerngebiet festzusetzen wird dringend abgeraten. Hintergrund ist, dass nur in einem Sondergebiet dezidierte Festsetzungen zu Verkaufsflächen und Sortimenten vorgenommen werden können, in einem Kerngebiet jedoch nicht. Nachdem die neue Einkaufslage am Bahnhof Opladen nicht in Konkurrenz zur gewachsenen Innenstadtlage, vielmehr als Ergänzung vorgesehen ist, müssen Regelungen getroffen werden, die verhindern, dass hier Verkaufsflächengrößen entstehen und Sortimente angeboten werden, die die Kaufkraft aus der Fußgängerzone und den weiteren gewachsenen Einkaufslagen abziehen. Der neue Standort soll nicht gegen, vielmehr mit den Geschäftslagen entlang der Fußgängerzone agieren. Diese erforderlichen Festsetzungen können nur im Rahmen einer Sondergebietsausweisung vorgenommen werden.

8.2.4 Allgemeine Wohngebiete

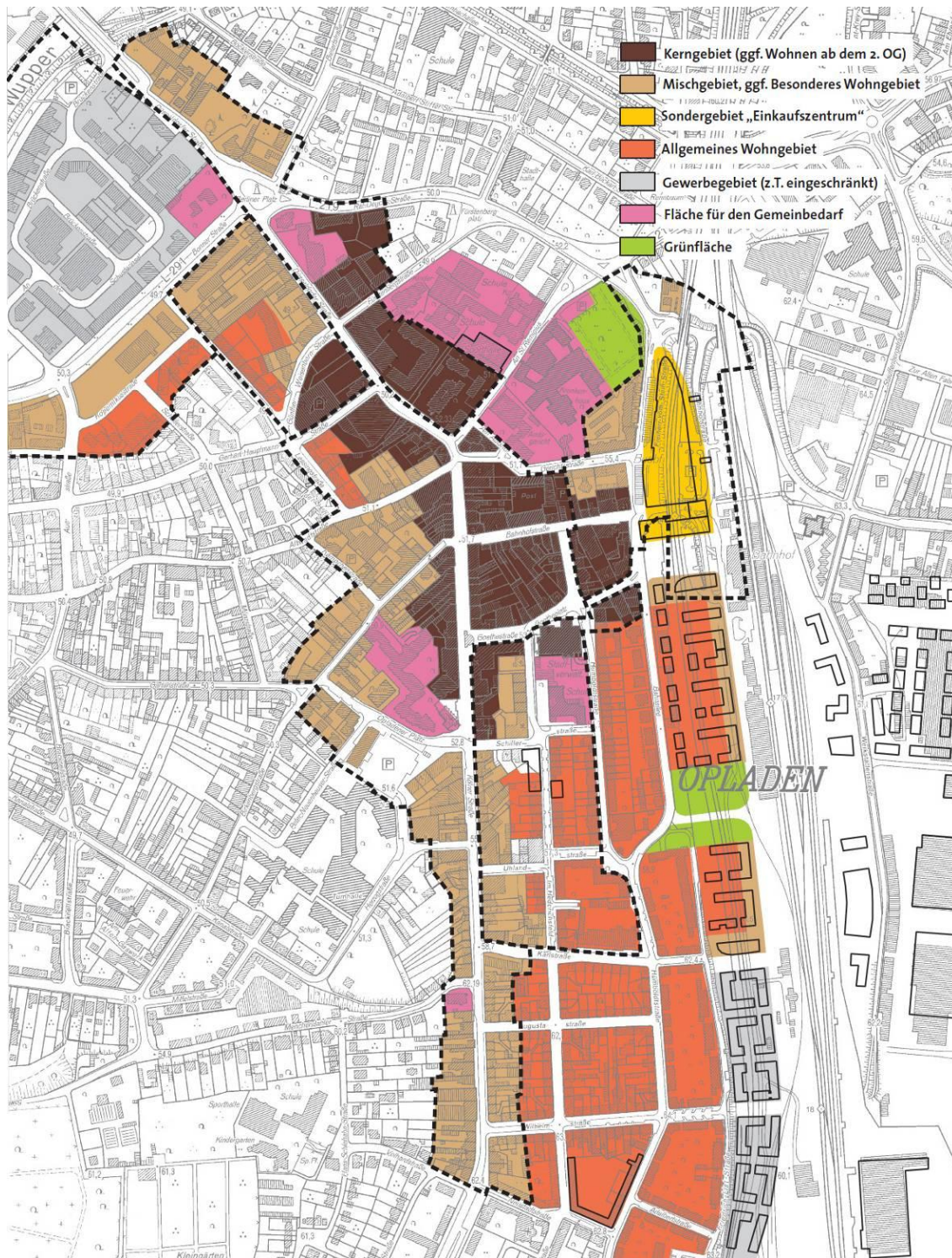
Die Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ soll entsprechend der tatsächlich vorherrschenden Nutzung des Wohnens ausgewiesen werden. Neue Wohngebietsausweisungen sollen im Rahmen der städtebaulichen Konzeption in zweiter Reihe hinter der abschirmenden Bebauung an der Bahnallee entstehen.

8.2.5 Verfahrensart

Die Änderungsverfahren können nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da mit der Änderung der Gebietskategorie die Grundzüge der Planung berührt sind. Auch das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB kann nicht in Frage kommen, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung je Bebauungsplan mehr als 20.000 m² beträgt.

Auch aus inhaltlicher Sicht sind das vereinfachte bzw. beschleunigte Verfahren nicht zu empfehlen: Mit der Umwidmung von MK auf MI bzw. WB werden zwar die Wohnmöglichkeiten in den Immobilien erweitert, im Hinblick auf weitere Nutzungen wie Einzelhandel oder Vergnügungsstätten aber Beschränkungen erfolgen. Insoweit können hier Widerstände seitens der Eigentümer auftreten. Es sollte im Rahmen eines vollständigen Bauleitplanverfahrens ausreichend Raum für den öffentlichen Diskurs gegeben werden. Immissionsschutzrechtliche Kriterien sind aufgrund der Verkehrszahlen in Verbindung mit Wohnen zu beachten. Fachgutachten zum Immissionsschutz werden zwingend einzuholen sein. Zusammenfassend wird die Änderung der Bebauungspläne entsprechend der folgenden Abbildung empfohlen.

Abb. 106: Übersicht der aktuellen planungsrechtlichen Festsetzungen



Quelle: DGK 5 der Stadt Leverkusen, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

9 PROJEKTE DES STADTTEILENTWICKLUNGSKONZEPTES FÜR DAS ZENTRUM VON OPLADEN

Das Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum von Opladen beinhaltet für die verschiedenen Themenfelder insgesamt 21 Projektvorschläge, die nachfolgend in tabellarischer Form vorgestellt werden.

PROJEKTE	STADT	DRITTE	GEMEINSCHAFTS-PROJEKT MIT HAUSEIGENTÜMER/UNERNEHMER/BÜRGER
Projekt 1: Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Kölner Straße	X		
Projekt 2: Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Bahnhofstrasse	X		
Projekt 3: Stadtteil Eingang Berliner Platz	X		
Projekt 4: Gestalterische Aufwertung Opladener Platz	X		
Projekt 5: Verbesserung der Wegeführung und Orientierung im Stadtteil	X		
Projekt 6: Grüner Brückenschlag – Grüne Mitte		X	
Projekt 7: Straßenraumgestaltung Opladener Altstadt und „grüne Trittsteine“ im Stadtteil	X		
Projekt 8: Qualifizierung des bestehenden Einzelhandels		X	X
Projekt 9: Geschäftsflächenmanagement		X	X
Projekt 10: Förderung marktgerechter Geschäftslokale		X	X
Projekt 11: Qualitätsoffensive Gastronomie in Opladen		X	X
Projekt 12: ISG Bahnhofstrasse		X	X
Projekt 13: Einkaufszentrum Opladen-Carrée auf den nbso-Westflächen		X	
Projekt 14: Arbeiten auf den nbso-Westflächen		X	
Projekt 15: Erhalt und Inwertsetzung der Bahnersiedlung		X	
Projekt 16: Innenentwicklung Baublock Bracknellstraße/ Gartenstraße/ Kanalstraße/ Birkenbergstraße	X		X
Projekt 17: Mehrgenerationenwohnen in Opladen	X		
Projekt 18: Studentisches Wohnen in Opladen	X		
Projekt 19: Ausbau des geförderten Wohnungsbaus	X		
Projekt 20: Wohnen auf den nbso-Westflächen		X	
Projekt 21: Stadtteilmanager	X		X

PROJEKT 1	GESTALTUNG UND FUNKTIONSAUFWERTUNG FUSSGÄNGERZONE KÖLNER STRASSE
Zielsetzung	- Die Gestaltung der Fußgängerzone wird punktuell vorgenommen. Es wird geprüft, wie unter Beibehaltung der 1995 geförderten Gestaltung (Pflaster, Baumstandorte und Bänke) der Gesamteindruck der Fußgängerzone - Alle Eingangsbereiche werden auf überflüssige und verwirrende Beschilderung zeitgemäß erneuert werden kann, ohne die Grundzüge der Förderung zu beeinträchtigen. Es wird die Zielsetzung verfolgt, zum Zeitpunkt der Eröffnung des neuen Einkaufscarrées am Bahnhof auch die Fußgängerzone neu und modern zu präsentieren, um den Kunden im gesamten Innenstadtbereich einen angenehmen und interessanten Aufenthalt zu bieten. Die gestalterische Veränderung als Signal für Erneuerung ist ebenso wichtig wie die Ergänzung und Verbesserung der Warensortimentsbreite und -qualität. - Mit der Neugestaltung und Aufwertung der Eingangsbereiche soll ein einladendes und freundliches Entree in die Fußgängerbereiche und in die Einkaufsstraßen geschaffen werden und zu erneuerndes Stadtmobiliar überprüft und durch eine zeitgemäße und aufeinander abgestimmte Gestaltungssprache erneuert. - Mit einer akzentuierten Gestaltung an ausgewählten Räumen wird die Fußgängerzone generationen- und familienfreundlich gestaltet; das geschieht durch kleinteilige, interessante und multifunktionale Aufenthalts-, Ruhe- und Spielstationen im Sinne einer inspirativen und bespielbaren Stadt.
Umsetzung	- Konzeptentwicklung „Erlebbarer und familiengerechter Innenstadt Opladen“: - Analyse von Erneuerungspotenzialen und Gestaltungsvorschläge für einen erneuerten und modernen Gesamteindruck mit neuen Highlights - Entwicklung von kleinteiligen Aufenthaltsbereichen, an denen Bewegung und Spaß für Kinder und Familien möglich ist - Erfassung von Bereichen, an denen Erholung und „Pausen“ möglich sind. Zu berücksichtigen sind sowohl die Feuerwehrezufahrten als auch die Veranstaltungsaufstellungspläne für die Fußgängerzone. - Gemäß unserer ersten Analyse sind für Spielorte Randbereiche der Fußgängerzone wie Goethestraße und Bahnhofstraße geeignet. Die Bereiche an der St. Aloysius-Kapelle und an dem Übergang von der Düsseldorfer Straße zur Kölner Straße sind in ihrer Entree Wirkung zu erneuern. Erste Umsetzungsideen: „Entrümpeln“ des Straßenraums, z. B. des Übergangs Kölner Straße zur Düsseldorfer Straße, Wegnahme überflüssiger Schilder, Willkommensschilder an den Eingangsbereichen, Gestaltung der Eingänge mit einheitlichem Stadtmobiliar als Wiedererkennungswert, Schaffen von multifunktionalen Orten, die sowohl Kinder zum Bewegen einladen als auch Sitzfunktionen für die Bürger bieten können.

	 	
Kosten	▪ Konzept: 35.000 € ▪ Umsetzung „Erlebbarer und bespielbarer Innenstadt Opladen“ 350.000 € ▪ Einzelne Elemente, wie z. B. Willkommensschilder, auch als Gemeinschaftsfinanzierung im Rahmen einer ISG möglich	
Förderung	▪ Städtebauförderung ▪ Verfügungsfonds ISG	
Zeitbedarf	▪ mittelfristig (2016 – 2018) ▪ Die Maßnahme ist zeitlich so einzuplanen, dass eine Fertigstellung zur Eröffnung des neuen Einkaufsmagneten am neuen DB-Haltepunkt zu erreichen ist. Damit soll die Planung 2016 beginnen und die Umsetzung bis spätestens 2018 abgeschlossen sein ▪ Maßnahmen der ISG sind ebenfalls so zu steuern und zu planen, dass sie im Rahmen der Gesamtmaßnahme umgesetzt werden können	

PROJEKT 2	GESTALTUNG UND FUNKTIONSAUFWERTUNG FUSSGÄNGERZONE BAHNHOFSTRASSE
Zielsetzung	■ Mit diesem Projekt wird eine der wichtigsten Zielsetzungen des Stadtteilentwicklungskonzeptes verfolgt: die neu entwickelten zentralen Angebote (Carrée) sollen raumfunktional eng mit den gewachsenen Einkaufslagen verbunden werden. Dies geschieht maßgeblich am direkten Übergang von Carrée zur Bahnhofstraße. Der Übergang muss so gestaltet sein, dass die Kunden des Carrées durch eine geschickte Wegführung und eine interessante Gestaltung in die Bahnhofstraße gelenkt werden. ■ Die Bahnhofstraße muss, unter gleichen Bedingungen wie das Projekt Fußgängerzone Kölner Straße, durch akzentuierte, neue Gestaltungselemente so ergänzt werden, dass ein neuer Gesamteindruck entsteht. Dieser soll eng auf die Gestaltung des Außenraums des Carrées abgestimmt sein, sodass ein einheitlicher und fließender Übergang entsteht. ■ Neben der Aufwertung der Gebäude und einer neuen Angebotsstruktur auf der Bahnhofstraße soll vor allem der Aufenthaltscharakter im Sinne der erlebbaren und beispielbaren Stadt gestärkt werden. ■ Sollte für die Bahnhofstraße eine ISG gegründet werden, sind in deren Rahmen private Maßnahmen zu planen und umzusetzen.
Umsetzung	■ Die Planung der Bahnhofstraße muss in enger Abstimmung mit der Planung der Außenbereiche des Carrées erfolgen. Wir empfehlen die Prüfung eines Wasserlaufs oder ebenerdigen Wasserspiels, welches den Verlauf der Bahnhofstraße mit ihrem Gefälle zur Kölner Straße hin betont. Zudem sollen in den mittleren Bereich der Bahnhofstraße einzelne beispielbare Elemente in das Wasserspiel integriert werden. So wäre ein Mittelband auf der Bahnhofstraße wünschenswert, das aus zwei Wasser-Bereichen und dazwischen beispielbaren Elementen besteht. ■ Weitere Gestaltungselemente sind aus jetziger Perspektive eine einheitliche Bepflanzung vor den Geschäften sowie attraktive und hochwertig gestaltete Außengastronomiebereiche.

	- Der PKW-Durchgangsverkehr in der Bahnhofstraße muss unterbunden werden. Er entsteht nicht unwesentlich durch auf dem Vorplatz des Bunkers geparkte Fahrzeuge. - Für den Bunker sind in der Vergangenheit verschiedene Lösungswege geprüft worden. Allerdings ist eine Beseitigung des Bunkers mit erheblichen Kosten verbunden. Je nach Entwicklung des Innenstadtbereichs von Opladen wird eine Nachfolgenutzung des Bunkers angestrebt. Dazu soll eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben werden. Zumindest muss eine temporäre Nutzung für den Vorplatz des Bunkers gefunden werden. Diese könnte z. B. auch ein Spielplatz sein.
Kosten	- Die Gestaltungselemente des Carrée-Außenbereichs bis zum Eingang der Bahnhofstraße müssen vertraglich dem Investor zugeschrieben werden. Es muss ebenso vertraglich gesichert werden, dass die Gestaltung der Bahnhofstraße mit dem Außenbereich Carrée gestalterisch verbunden sein muss. - Für die Planung und Gestaltung der Bahnhofstraße sind Kosten in Höhe von 450.000 € einzuplanen. - Durch die Gestaltung der Geschäftsvorbereiche und der Außengastronomie entstehen Kosten, die von den Gewerbetreibenden und Eigentümern zu tragen sind. - Machbarkeitsstudie Bunker (Erarbeitung von umsetzungsorientierten Alternativen 50.000 €), eine Umsetzung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu bestimmen.
Förderung	- Kosten für die Gestaltung der Außenflächen sind der Städtebauförderung zuzuordnen. - Maßnahmen im Rahmen des ISG sind durch den Verfügungsfonds und durch privaten Invest zu finanzieren.
Zeitbedarf	- mittelfristig (2016 – 2018) - Die Maßnahme ist so zeitlich einzuplanen, dass eine Fertigstellung zur Eröffnung des neuen Einkaufsmagneten am neuen DB-Haltepunkt gesichert ist. Die Planungen und die Zusammenarbeit sowie die Abstimmung mit Investor und Eigentümern sollten 2016 beginnen, die Umsetzung bis spätestens 2018 abgeschlossen sein. - Maßnahmen der Gewerbetreibenden sind ebenfalls so zu steuern und zu planen, dass sie im Rahmen der Gesamtmaßnahme umgesetzt werden können.

PROJEKT 3	STADTTEILEINGANG BERLINER PLATZ
Zielsetzung	Optimierung des Stadtteileingangs am Berliner Platz durch Einfassung der Ränder, künstlerische Interventionen zur Verbesserung des Entrees in den Einkaufsbereich Opladens, Schaffung eines Eingangstors zur Düsseldorfer Straße.
Umsetzung	- Am neu gestalteten Kreisverkehr Berliner Platz ist die Eingangssituation zum Einkaufsbereich in der Düsseldorfer Straße nicht prominent hervorgehoben. Lediglich für Ortskundige ist klar, dass in der Düsseldorfer Straße der Einkaufsbereich beginnt. Eine Maßnahme ist daher, ein Willkommens- und Eingangstor zu Beginn der Düsseldorfer Straße zu schaffen, an dem Hinweise auf Geschäfte und Funktionen angebracht sind. Gemeinsam mit den Anliegern der Düsseldorfer Straße sind die Gestaltung und Finanzierung zu diskutieren. - Es ist weiter das Nachverdichtungspotenzial direkt am Berliner Platz als auch entlang der Düsseldorfer Straße zu prüfen, um den urbanen Charakter zu stärken. So ist von Seiten der GBO bereits projektiert, die Fläche neben dem Parkhaus Kantstraße mit einem Geschäfts- und Wohnhaus u. a. mit einem Vollsortimenter zu bebauen. Dieses Angebot würde den Standort Düsseldorfer Straße stärken. Auch eine verdichtete Bebauung am Berliner Platz und die Sanierung der anliegenden Gebäude würden den urbanen Eingangscharakter der Straße verbessern. - Es ist zu prüfen, ob an der Schieferwand des mehrgeschossigen Gebäudes der GBO ggf. eine bedruckte Leinwand (z. B. mit einem Bild bzw. Bildern von den vielen architektonischen Highlights, die sich im Stadtteil „verstecken“) angebracht werden kann. Das könnte Signalwirkung dafür sein, an verschiedenen anderen Eingangsbereichen ebenfalls Bilder mit einem Willkommensgruß aufzuspannen bzw. auszustellen.
Kosten	noch offen
Förderung	keine
Zeitbedarf	kurzfristig (bis Ende 2015), jederzeit umzusetzen

PROJEKT 4	GESTALTERISCHE AUFWERTUNG OPLADENER PLATZ
Zielsetzung	- Der Opladener Platz ist ein zentraler Platz mitten in der Innenstadt Opladens, der eine große Bedeutung als zentraler, bewirtschafteter Parkplatz innehat. An den Randbereichen haben sich verschiedene gastronomische Angebote etabliert. Die Außenbereiche sind durch Hecken von den Parkflächen abgegrenzt. Ziel ist, die Freiflächen und die Abgrenzungen optisch und gestalterisch aufzuwerten. Auch die Bereiche zum Straßenraum sollen aufgewertet werden. - Falls der Bedarf, diese Fläche als Parkplatz zu nutzen z. B. durch neue Parkplatzangebote am Carrée nachlassen sollte und sich Optionen ergeben, die Anzahl der Stellplätze zu reduzieren, sollte die partielle Gestaltung des Opladener Platzes zu einem Stadtplatz mit urbanem Flair geprüft werden. In einem solchen Rahmen könnte der Gastronomie weiterer Raum für Außengastronomie zur Verfügung gestellt werden.
Umsetzung	- Erstellung eines stufenförmig umzusetzenden Konzeptes zur Gestaltung des Opladener Platzes: Erste Stufe Aufwertung der Randbereiche zur Optimierung der gastronomischen Außenbereiche, Gestaltung der Übergangsbereiche zur Straße Opladener Platz, Gestaltung durch neue Bepflanzung und künstlerische Interventionen - In weiteren Planungsschritten könnten die Außengastronomiebereiche erweitert oder Teile des Platzes einer multifunktionalen Nutzung im Sinne eines „Shared Space“ entwickelt werden. Dann wäre neben der Parkplatzfunktion auch die Nutzung als Veranstaltungs- und Aufenthaltsraum möglich.
Kosten	- Stufenförmiges Umnutzungskonzept (Teile der Planung Fußgängerzone) - Umsetzung (1. Stufe): 50.000 €
Förderung	- Das Gestaltungskonzept für den Opladener Platz in der ersten Stufe (randliche Aufwertung) sollte zusammen mit dem Gestaltungskonzept Fußgängerzone bearbeitet werden. - Die Umsetzung der ersten Stufe sollte ebenfalls im Rahmen der Städtebauförderung einbezogen werden.
Zeitbedarf	- kurz- (bis Ende 2015) oder mittelfristig (2016 – 2017) - Zeitnah zum Umbau der Fußgängerzone, zuvor oder parallel.

PROJEKT 5	VERBESSERUNG DER WEGEFÜHRUNG UND ORIENTIERUNG IM STADTTEIL
Zielsetzung	Für Besucher und Externe ist eine Orientierung im Stadtteil schwierig. Zudem ist die Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer an vielen Stellen nicht optimal. Im Rahmen der Umsetzung des Stadtteilentwicklungskonzepts sollten die Orientierung und innerstädtische Wegeverbindungen als auch die überörtlichen Anbindungen verbessert werden.
Umsetzung	- Mit einer extern zu vergebenden Analyse sollen die Möglichkeiten der optimierten Fuß- und Radwegeführung im Stadtteil und der Anbindung an die Balkantrasse und die überörtlichen Naherholungsangebote wie die Silberseen etc. untersucht werden. - Dabei soll auch eine neue Wegweisung entwickelt werden, welche nach örtlichen Zielen (auch für die PKW-Wegweisung) als auch für innerörtliche Ziele (Fußgänger und Radfahrer) unterscheidet und aufeinander abgestimmt ist. Für den ganzen Stadtteil ist eine einheitliche Beschilderung zu wählen. Sollten auf den Flächen der neuen bahnstadt opladen bereits Formate ausgewählt sein, ist zu prüfen, ob sie auch für den gewachsenen Stadtteil genutzt werden können.
Kosten	- Noch offen - Die innerstädtische Wegweisung kann im Rahmen einer ISG kofinanziert werden.
Förderung	noch offen
Zeitbedarf	kurz- (bis Ende 2015) oder mittelfristig (2016 – 2017)

PROJEKT 6	PROJEKT GRÜNER BRÜCKENSCHLAG - GRÜNE MITTE
Zielsetzung	■ Neben der Scharnierfunktion des Carrées zwischen dem gewachsenen Einkaufsbereich und der neuen bahnstadt opladen sieht die erste Baumassenstudie für die neuen Entwicklungsflächen nach der Gütergleisverlegung (Westflächen) als Projekt auch eine „grüne“ Verbindung über die Bahngleise hinweg vor. Die „Grüne Mitte“ der neuen bahnstadt opladen soll zum gewachsenen Stadtteil westlich der Gleise „gedanklich“ verlängert werden. Nördlich der Campusbrücke soll ein neuer urbaner Stadtteilpark entstehen bzw. die Brücke wird in den Stadtteilpark integriert. Damit kann das Defizit an innerstädtischen öffentlichen Erhol- und Grünflächen ausgeglichen und Attraktivität des neuen Wohnangebots erhöht werden. Die Fläche sollte eine Minimalgröße von 0,5 ha haben (wie derzeit in der Baumassenstudie dargestellt). Um die unterschiedlichen, bereits identifizierten Ansprüche unterzubringen, sollte dieses Areal, sofern möglich, durch Erweiterung der Flächen südlich der Campusbrücke 1 ha groß sein. Das könnte ermöglicht werden, wenn die in der Baumassenstudie dargestellte Erschließungsstraße entfällt, die Brücke in den Park integriert wird und die Fläche des Parks auf Areale südlich der Brücke ausgeweitet werden. ■ Der Stadtteilpark soll folgende Nutzungen beherbergen: Innovative Bewegungs- und Spielstationen für unterschiedliche Altersgruppen, Grünfläche/ Wiese zum Picknicken und Erholen, Flächen und Mobiliar für Jugendliche zum „Chillen“, möglicherweise eine Parcours-Anlage unter der Brücke, ein Ausgangspunkt für eine innerstädtische Jogging - und Walkingstrecke über die gesamte neue Erschließungsfläche. Mit diesem Spektrum wären Angebote für alle Altersgruppen vorhanden. Die Angebote sollen so miteinander vernetzt sein, dass ein Aufenthalt für die ganze Familie interessant ist. ■ Neben den Aktivitäten soll der Park sowohl für die Angestellten der neuen Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für Studenten, für die Zielgruppen der Wohnungen als auch für den ganzen Stadtteil Kommunikations- und Erholungsfläche von der Mittagspause bis zum Abendspaziergang sein. ■ In den Randbereichen könnten gastronomische Betriebe angesiedelt werden, die den Park auch für ihre Außengastronomie nutzen können und den Park beleben. ■ Es sollten auch multifunktionale Flächen vorgesehen werden, auf denen möglicherweise auch spontane künstlerische Aktionen stattfinden können, wie z. B. ein Straßentheater oder Musik im Freien.
Umsetzung	■ Die Planung des Parks sollte vor oder parallel zu der Entwicklung der Baufelder zwischen Park und Carrée erfolgen. Die Planung ist extern zu vergeben; aufgrund der hohen Ansprüche an den Park ist es empfehlenswert, einen Wettbewerb auszuloben oder ein Gutachterverfahren durchzuführen.

	    
Kosten	- Planung und Wettbewerb: 80.000 € - Umsetzung: 850.000 € (bei altlastenfreiem Boden)
Förderung	Städtebauförderung
Zeitbedarf	mittel- (2016 – 2017) bis langfristig (2018 – 2020)

PROJEKT 7	STRASSENRAUMGESTALTUNG OPLADENER ALTSTADT UND GRÜNE TRITTSTEINE IM STADTTEIL
Zielsetzung	■ In der Opladener Altstadt ist im Gegensatz zu den anderen Quartieren des Stadtteils der Straßenraum wenig begrünt. Auch die Straßenraumaufteilung (Fahrbahn, Parken bzw., private und öffentliche Flächen) ist nicht immer eindeutig. Diese Struktur sollte verbessert werden. Da in diesem Bereich Kanalarbeiten anstehen, sollte in dieser Maßnahme die partielle Neustrukturierung des Straßenraumes angestrebt werden. Darunter fällt maßgeblich die raumstrukturierende Eingliederung von Baumstandorten. ■ Zudem sind im Stadtteil viele kleine „grüne Restflächen“ verteilt. Diese sollen konzeptionell einheitlich bearbeitet werden. Als Idee wurde die Kette aus grünen Trittsteinen entwickelt, die für den Stadtteil die Anpflanzung von heimischen Obstbäumen oder Wildblumen vorsieht. Über die grünen Trittsteine kommen Fußgänger aus dem Stadtteil in die grünen Erholungsbereiche um den Stadtteil herum. ■ Ein weiterer Ansatz zur Stärkung der Wohnfunktion in der Opladener Altstadt ist, den Rhein-Wupper-Platz zu einem kommunikativen Quartiersplatz umzubauen. Hier könnten einzelne Stellplätze zurückgebaut und auch im Sinne der Nahmobilität Kommunikations- und Erholungsflächen angeboten werden.
Umsetzung und Kosten	■ Die Maßnahmen sollten im Rahmen der regelmäßigen Instandhaltung und Pflege erfolgen. Baumscheiben sollen im Rahmen der Straßenbaumaßnahme realisiert werden. ■ Optimal wäre eine zeitliche Einplanung der Grünen Trittsteine im Zuge der Erneuerung der Innenstadt von Opladen, um zeitgleich den Erneuerungsimpuls zu stärken. ■ Ein möglicher Umbau des Rhein-Wupper-Platzes ist noch offen.
Zeitbedarf	■ mittel- (2016 – 2017) bis langfristig (2018 – 2020)

PROJEKT 8	QUALIFIZIERUNG DES BESTEHENDEN EINZELHANDELS
Zielsetzung	■ Ziel des Projektes ist die Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der ansässigen Unternehmen und die Verbesserung des Branchenmixes in den verschiedenen Geschäftslagen der Opladener Innenstadt entsprechend der vorgeschlagenen unterschiedlichen Profilierungsrichtungen. ■ Die Federführung für das Projekt könnte die WFL Leverkusen GmbH in Zusammenarbeit mit der örtlichen Werbegemeinschaft AGO übernehmen. ■ Zu Verbesserung des Marktauftritts der Unternehmen werden vorgeschlagen: ■ die Vermittlung von Betriebsberatern ■ die Durchführung von Informationsveranstaltungen und Schulungskursen ■ die Auszeichnung von innovativen Konzepten ■ die Auflage eines kommunalen Förderprogramms „Einzelhandel“ ■ Industrie- und Handelskammern und Einzelhandelsverbände bieten bzw. vermitteln häufig Betriebsberatungen im Einzelhandel. ■ Über den Einzelbetrieb hinaus ist der Ansatz „Geschäftslagenprofilierung“ durch „Runde Tische“ in einzelnen Lagen mit den örtlichen Akteuren zu diskutieren; Konsequenzen für die betriebliche Marketing-/ Angebotspolitik sind aufzuzeigen. <i>verbesserungsfähige Warenpräsentation in Opladen</i>
Umsetzung	■ Projektinitiierung (Gespräche zwischen WFL und AGO; Verständigung über Einzelschritte, Zeitplan, Öffentlichkeitsarbeit, Aufgabenverteilung, Gewinnung von Betriebsberatern) ■ Kick-Off-Veranstaltung ■ „Runde Tische“ in einzelnen Geschäftslagen ■ Umsetzung der Einzelbausteine
Kosten	■ 2.500 – 7.500 €/ Jahr Sachkosten (Werbung, Veranstaltungen etc.) ■ Betriebsberatungen werden über Eigenbeitrag der Unternehmen und entsprechende Förderprogramme finanziert
Förderung	■ Als Finanzierungshilfe für kleine und mittelständische Betriebe fördert u.a. das Regionale Wirtschaftsförderungsprogramm (RWP) Beratungen hinsichtlich der Neuausrichtung der Finanzstruktur, einer grundlegenden Umstrukturierung, die Erschließung neuer Absatzmärkte oder die Nachfolgeregelung ■ Ergänzend fördert der Mittelstandskredit mit einer Ausfallbürgschaft (bis zu 80 % der Kreditsumme) durch die Bürgschaftsbank NRW z. B. Erwerb von Grundstücken und Gebäuden, Anschaffung und/oder Herstellung von Betriebs- und Geschäftsausstattung etc.
Zeitbedarf	■ kurzfristig (bis Ende 2015)

PROJEKT 9	GESCHÄFTSFLÄCHENMANAGEMENT														
Zielsetzung	- Während Bestandsaufnahme wurden 28 leer stehende Ladenlokale in der Innenstadt erfasst, die zu städtebaulichen Defiziten und Funktionsverlusten führen. - Das Projekt „Geschäftsflächenmanagements“ geht über die Erfassung leer stehender Ladenlokale in der Opladener Innenstadt hinaus und schließt die aktive und zielgerichtete Vermarktung und Revitalisierung der Leerstände ein: <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Kernelemente eines aktiven Geschäftsflächenmanagements</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erfassung freier Ladenlokale</td><td>Größe und Zustand der Objekte – Verfügbarkeit - Mietpreis</td></tr> <tr> <td>Kontakt Eigentümer</td><td>Beratung (Vermarktungsstrategie, Mietkonditionen, Investitionen in das Ladenlokal, alternative Nutzungen)</td></tr> <tr> <td>Eigeninitiative zur Flächenoptimierung</td><td>Zusammenführung von Eigentümern und Fachexperten, Klärung von Auflagen</td></tr> <tr> <td>Ansprache potenzieller Mieter</td><td>Erstellung von Suchprofilen Ansprache potenzieller Mieter Persönliche Kontakte</td></tr> <tr> <td>Zwischennutzungen</td><td>Kunstaktionen, Pop-Up-Lokale, Dekorationen etc.</td></tr> <tr> <td>Fördermittelberatung</td><td>Finanzielle Förderung von Umbaumaßnahmen bzw. Ansiedlungen</td></tr> </tbody> </table> Quelle: CIMA GmbH 2013 - Die WFL Leverkusen GmbH ist bereits im Bereich Geschäftsflächenmanagement aktiv (u.a. WFL-Projekt „Zwischennutzungsmanagement“, mit dem leer stehende Ladenlokale an interessierte Unternehmen, Künstler und soziale Einrichtungen vermittelt werden). Die dort vorliegenden Erfahrungen sollten für das Projekt „Geschäftsflächenmanagement Innenstadt Opladen“ genutzt werden und die Federführung auf die WFL Leverkusen übertragen werden. - Eine enge Abstimmung des Projektes mit dem Projekt 3 „Förderung marktgerechter Geschäftslokale“ wird empfohlen.  <i>vorhandene Ladenleerstände in der Opladener Innenstadt</i>	Kernelemente eines aktiven Geschäftsflächenmanagements		Erfassung freier Ladenlokale	Größe und Zustand der Objekte – Verfügbarkeit - Mietpreis	Kontakt Eigentümer	Beratung (Vermarktungsstrategie, Mietkonditionen, Investitionen in das Ladenlokal, alternative Nutzungen)	Eigeninitiative zur Flächenoptimierung	Zusammenführung von Eigentümern und Fachexperten, Klärung von Auflagen	Ansprache potenzieller Mieter	Erstellung von Suchprofilen Ansprache potenzieller Mieter Persönliche Kontakte	Zwischennutzungen	Kunstaktionen, Pop-Up-Lokale, Dekorationen etc.	Fördermittelberatung	Finanzielle Förderung von Umbaumaßnahmen bzw. Ansiedlungen
Kernelemente eines aktiven Geschäftsflächenmanagements															
Erfassung freier Ladenlokale	Größe und Zustand der Objekte – Verfügbarkeit - Mietpreis														
Kontakt Eigentümer	Beratung (Vermarktungsstrategie, Mietkonditionen, Investitionen in das Ladenlokal, alternative Nutzungen)														
Eigeninitiative zur Flächenoptimierung	Zusammenführung von Eigentümern und Fachexperten, Klärung von Auflagen														
Ansprache potenzieller Mieter	Erstellung von Suchprofilen Ansprache potenzieller Mieter Persönliche Kontakte														
Zwischennutzungen	Kunstaktionen, Pop-Up-Lokale, Dekorationen etc.														
Fördermittelberatung	Finanzielle Förderung von Umbaumaßnahmen bzw. Ansiedlungen														
Umsetzung	- Systematische Erfassung der Leerstände - Aufbau persönlicher Kontakte zu Hauseigentümern - Durchführung objektübergreifender Maßnahmen (Kunstaktionen etc.) - Durchführung objektbezogener Maßnahmen (Eigentümerberatung etc.)														
Kosten	Budget für Geschäftsflächenmanagement bei externer Vergabe: ca. 30.000 €, Laufzeit: 1 – 1,5 Jahre														
Förderung	Eine Landesförderung des Geschäftsflächenmanagement ist im Rahmen der Stadterneuerung möglich (Aktive Stadtzentren); Voraussetzung ist jedoch die Aufnahme der Innenstadt Opladen in das Programm														
Zeitbedarf	kurz- (bis Ende 2015) bis mittelfristig (2016 – 2017)														

PROJEKT 10	FÖRDERUNG MARKTGERECHTER GESCHÄFTSLOKALE
Zielsetzung	- Die Analyse der Fußgängerzone ergab als eine zentrale Strukturschwäche der 1 A-Geschäftslage die geringe durchschnittliche Größe der vorhandenen Ladenlokale. - Mit der Förderung marktkonformer Verkaufsflächen durch das Zusammenlegen benachbarter kleinflächiger Ladenlokale oder die Erweiterung bestehender Objekte soll ein Beitrag zur langfristigen Wettbewerbsfähigkeit der Fußgängerzone geleistet werden. Ein Beispiel hierfür könnten zwei benachbarte Geschäftsimmobilien in der Kölner Straße sein, die heute mehrere kleinteilige Ladenlokale beherbergen. Sowohl in der Kölner Straße 29 als auch der Kölner Straße 31 könnten durch das Zusammenlegen der kleinen Ladenlokale marktgerechte und moderne Geschäftsräume mit einer Verkaufsfläche zwischen 150 m² und 200 m² geschaffen werden.  Ladenzeile an der Kölner Straße Geschäftshaus Kölner Str. 29: - zwei Ladenlokale mit je ca. 45 m² Verkaufsfläche (zzgl. Lager- und Sozialräume je Ladenlokal) Geschäftshaus Kölner Str. 31: - vier Ladenlokale zwischen 20 und 50 m² Verkaufsfläche (zzgl. Lager- und Sozialräume je Ladenlokal)  <u>Potenzial für zwei größere Ladenlokale</u> - Der Anstoß für einen gezielten Umbau einzelner Objekte kann durch eine kostengünstige Erstberatung der Eigentümer über einen Quartiersarchitekten – unter Umständen in Verbindung mit einem Immobilienmakler – erfolgen. - Die Verbindung der Eigentümerberatung mit einer Bezuschussung von Sanierungsmaßnahmen über ein kommunales Förderprogramm ist zu prüfen.
Umsetzung	- Klärung der organisatorischen Grundlagen (Projekträger, Auswahl des Quartiersarchitekten etc.) - Prüfung der Auflage eines Förderprogramms für Sanierungsmaßnahmen - Erstinformation relevanter Hauseigentümer - Beratung interessierter Hauseigentümer durch den Quartiersarchitekten - Modernisierung und Instandsetzung
Kosten	derzeit nicht bestimmbar
Förderung	Die Beratung von Hauseigentümern kann aus Mitteln der Städtebauförderung gefördert werden; ebenso besteht die Möglichkeit über Mittel der Städtebauförderung ein Förderprogramm zur Fassadensanierungen etc. aufzulegen.
Zeitbedarf	kurz- (bis Ende 2015) bis mittelfristig (2016 – 2017)

Abb. 107: Beispiel für Fassadenprogramm (Stadt Bad Lippspringe)

Zuschussfähig sind die von der Stadt Bad Lippspringe als förderfähig anerkannten Kosten.

Der Zuschuss beträgt 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten. Diese betragen höchstens 60,- Euro pro Quadratmeter umgestalteter Fassade. Pro Gebäude wird ein maximaler Zuschuss von 10.000,- Euro gewährt.

Zuwendungen werden nur gewährt, wenn

- ✓ mit den beantragten Maßnahmen noch nicht begonnen worden ist;
- ✓ die Maßnahmen zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes beitragen;
- ✓ die für das Gebäude getroffene Farbwahl mit deren Umgebung im Einklang steht, so dass sie das Straßenbild nicht verunstaltet oder dessen Gestaltung stört;
- ✓ das Gebäude mindestens 10 Jahre alt ist;
- ✓ das gesamte Auftragsvolumen mindestens 5.000,- Euro beträgt;
- ✓ keine Förderungen nach anderen Programmen in Anspruch genommen werden;
- ✓ die Maßnahme nicht aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung durchgeführt wird.

Ihre Ansprechpartner:

Karin Falke
Innenstadtmanagerin

Friedrich-Wilhelm-Weber-Platz 1
33175 Bad Lippspringe

Fon 0 52 52 - 26 125
stadtmanagement@bad-lippspringe.de

Markus Schmidt

Friedrich-Wilhelm-Weber-Platz 1
33175 Bad Lippspringe

Fon 0 52 52 - 26 172
markus.schmidt@bad-lippspringe.de

Fassadenprogramm

Ein Leitfaden
für Interessierte
Renovierungswillige

Kosten:	500.000 €; 5 Jahre á 100.000 €		
Laufzeit:	2010 - 2014		
Kostenaufteilung:	Städtebauförderung	175.000 €	
	Stadt Bad Lippspringe	75.000 €	
	private Gebäudeeigentümer	250.000 €	

Quelle: www.bad-lippspringe.de

PROJEKT 11	QUALITÄTSSOFFENSIVE GASTRONOMIE IN OPLADEN
Zielsetzung	- Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Gastronomie in Opladen zeigt einen geringen Besatz an individuellen, qualitätsorientierten gastronomischen Angeboten in der Opladener Innenstadt. - Der Projektvorschlag dient einer stärkeren Qualifizierung und Positionierung der vorhandenen Gastronomiebetriebe, auch für spezielle Zielgruppen (Berufstätige, Senioren etc.) - Begleitend zu den Aktivitäten zur Attraktivitätssteigerung des gastronomischen Angebotes auf der einzelbetrieblichen Ebene ist das gastronomische Angebot in gemeinsamen Aktionen aktiv zu vermarkten.
Umsetzung	Sensibilisierungsphase: - Bildung einer Projektgruppe (AGO, Gastronomen, Hoteliers, weitere relevante Institutionen) - Verständigung über die Projektdefinition und Ablauf
	Planungsphase: - Handlungskatalog mit Qualifizierungsmaßnahmen und Projekten - Initiierung einer Betriebsberatung
	Realisierungsphase: - Durchführung von einzelbetrieblichen Qualifizierungsmaßnahmen - Durchführung von betriebsübergreifenden Qualifizierungsmaßnahmen (z.B. Standorte und Erscheinungsbild der Außengastronomie) - Durchführung von Marketingaktionen (z.B. „Opladener Kneipennacht mit Livemusik“)
Kosten	derzeit nicht bestimmbar; abhängig vom Handlungskatalog
Förderung	ggfs. über Verfügungsfonds
Zeitbedarf	kurzfristig (bis Ende 2015)

PROJEKT 12	IMMOBILIEN- UND STANDORTGEMEINSCHAFT BAHNHOFSTRASSE
Zielsetzung	▪ Mit der Initiierung einer ISG Bahnhofstraße kann einerseits das Interesse der Hauseigentümer und Gewerbetreibenden in der Bahnhofstraße an dem Standort geweckt und andererseits privaten Mittel zur Umsetzung und Realisierung von Maßnahmen und Projekten zur Standortaufwertung gewonnen werden.
Umsetzung	Sensibilisierungsphase: ▪ Bildung einer informellen Initiativgruppe (WFL Leverkusen GmbH, Stadt Leverkusen, AGO, Hauseigentümer und Gewerbetreibende in der Bahnhofstraße, engagierte Bürger) ▪ Information interessierter Bürger und möglicher Projektpartner über die Projektidee (Informationsveranstaltung, Flyer, Besuch vergleichbarer Projekte) ▪ Erstellung einer ersten Projektskizze Konzeptphase: ▪ Intensiver Prozess der Eigentümermobilisierung ▪ Erstellung Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ▪ Abgrenzung und Definition des Projektgebietes ▪ Klärung der Organisationsform (e.V. oder sonstige Vereinigung) ▪ Antragstellung zur Gründung der ISG Bahnhofstraße Realisierungsphase: ▪ Installation der gesetzlichen ISG Bahnhofstraße ▪ Umsetzung der Maßnahmen und Projekte zur Attraktivitätssteigerung der Bahnhofstraße
Kosten	▪ ca. 35 – 40.000 € für die externe Begleitung der Sensibilisierungs- und Konzeptphase
Förderung	▪ Ein spezielles Förderprogramm zur Initiierung von Immobilien- und Standortgemeinschaften existiert nicht. ▪ In der Umsetzungsphase können in Stadterneuerungsgebieten über sogenannte Verfügungsfonds Projekte über Mittel der Stadterneuerung vom Land Nordrhein-Westfalen gefördert werden.
Zeitbedarf	▪ Sensibilisierungsphase und Konzeptphase: bis Ende 2015 ▪ Realisierungsphase: 2016 - 2020

Abb. 108: Was ist eine Immobilien- und Standortgemeinschaft?

Eine Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) ist ein Zusammenschluss der Hauseigentümer und allen anderen an der Zukunftsentwicklung einer Innenstadt oder eines Stadtteilzentrums interessierten Personen, Unternehmen und Institutionen. Die Initiative geht dabei von den lokalen Akteuren aus, die gemeinsam für einen fixierten Zeitraum von bis zu fünf Jahren ein Maßnahmen- und Finanzierungsplan zur Attraktivitätssteigerung des Quartiers entwickeln. Das Gebiet der ISG ist dabei grundstücksgenau festzulegen. Das Spektrum der zulässigen Maßnahmen ist vom Gesetzgeber nicht eingeschränkt worden; jede Maßnahme muss nur der Attraktivitätssteigerung des Quartiers dienen. Bestehende ISG-Projekte decken mit ihrem Maßnahmenkonzept regelmäßig die Bereiche Werbung, Veranstaltungen, Sicherheit/Sauberkeit, Service für Hauseigentümer und Angebotsverbesserung ab.

Die jeweilige Kommune prüft auf Antrag der lokalen Initiative das Konzept auf seine Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen für das Quartier und unterrichtet alle betroffenen Grundeigentümer und Erbbauberechtigten schriftlich über die Initiative. Diese können der beabsichtigten ISG-Gründung widersprechen. Dieses Widerspruchsrecht wurde geschaffen, da ein wesentliches Merkmal der Immobilien- und Standortgemeinschaften eine Abgabepflicht der Grundeigentümer bzw. der Erbbauberechtigten ist. Widersprechen mehr als 25 % der Eigentümer der im ISG-Gebiet gelegenen Grundstücksflächen darf die ISG nicht eingerichtet werden.

Für die jährliche Abgabe wird ein fester Verteilungsmaßstab gewählt. Als Maßstäbe zulässig sind der Einheitswert des Grundstücks, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksfläche oder die Grundstückslänge entlang der Erschließungsanlage; die Maßstäbe können auch kombiniert werden. Die Laufzeit der ISG ist auf maximal fünf Jahre beschränkt. Nach Ablauf der Laufzeit kann ein zweites ISG-Projekt gestartet werden, das notwendige Verfahren entspricht dem dargestellten Ablauf.

Grundlage für die Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft ist in Nordrhein-Westfalen das 2008 in Kraft getretene Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW).

Quelle: CIMA GmbH 2013

Abb. 109: Referenzprojekt Immobilien- und Standortgemeinschaft Kalker Hauptstraße in Köln

Immobilien- und Standortgemeinschaft Kalker Hauptstraße in Köln

Kalk gehört zu den Kölner Stadtteilen, die sich seit Jahren im Umbruch befinden. Die Ansiedlung der Köln Arcaden stellte dabei für den örtlichen Einzelhandel die größte Herausforderung dar. Mit dem Verein StandortGemeinschaft Kalk e.V. hat sich eine lokale Gruppe formiert, die sich in den vergangenen Jahren bereits engagiert für eine Attraktivitätssteigerung der Kalker Hauptstraße eingesetzt hat. Die Stadt Köln und die StandortGemeinschaft Kalk haben gemeinsam 2011 eine Initiative zur Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft auf gesetzlicher Basis gestartet. Die CIMA wurde mit der Konzeptentwicklung und der Betreuung des ISG-Verfahrens mit einer regelmäßigen Arbeit vor Ort beauftragt.

In einem Prozess von ca. 1,5 Jahren wurde in enger Abstimmung mit den Hauseigentümern und den ansässigen Unternehmern sowie weiteren Akteursgruppen ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept erarbeitet. Das auf drei Jahre angelegte Projekt umfasst ein Budget von 310.900 € und beinhaltet die folgenden Maßnahmen:

Service & Marketing		Koordination & Quartiersentwicklung	
Service	Marketing	Koordination	Quartiersentwicklung
Quartiershausmeister	Weihnachtsbeleuchtung	Mitwirkung Umgestaltung Kalker Hauptstraße	Förderung Außengastronomie
Hauseigentümerberatung	Marketingkampagne Kunde – König – Kalk		Gestaltung der Eingangstore nach Kalk
ISG-Mitglieder-sonderrabatte	Öffentlichkeitsarbeit/ PR für die Kalker Hauptstraße		Open-Air Kino

Quelle: CIMA GmbH 2013

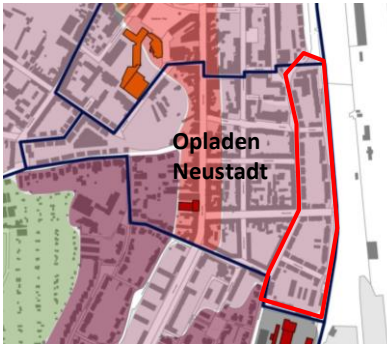
Der StandortGemeinschaft Kalk e.V. hat im Oktober 2012 bei der Stadt Köln den Antrag auf Erlass der Satzung zur Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gestellt. Die gesetzlich vorgeschriebene Abstimmung unter den Hauseigentümern wurde in der ersten Jahreshälfte 2013 durchgeführt. Während nach Anzahl der Hauseigentümer gerechnet die Abstimmung erfolgreich waren, widersprachen nach der Grundstücksfläche gemessen knapp 28 % der Eigentümer. Die Initiative ist daher an der im ISGG NRW festgelegten 25 %-Hürde gescheitert und wird als freiwillige Vereinigung weiterarbeiten.

Weitere Informationen finden sich unter: www.koeln-kalk.de.

PROJEKT 13	EINKAUFSZENTRUM OPLADEN-CARRÉE AUF DEN NBSO-WESTFLÄCHEN
Zielsetzung	■ Das Projekt „Einkaufszentrum Opladen-Carrée“ beinhaltet die Entwicklung eines Einkaufszentrums mit Magnetfunktion für die gesamte Innenstadt von Opladen auf dem nördlichen Teil der nbso-Westflächen. ■ Das bestehende Einzelhandelsangebot in der Opladener Innenstadt ist maßgeblich durch den Facheinzelhandel geprägt. Zudem sind die Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt mehrheitlich von kleinteiligen Ladenlokalen dominiert. ■ In Bezug auf die Realisierung von weiteren Einzelhandelsflächen auf den westlichen Bahnflächen ist es daher einerseits von Bedeutung den bestehenden Facheinzelhandel durch moderne Filialisten und Fachmarktkonzepte zu ergänzen und andererseits marktgerechte Verkaufsflächenstrukturen zu schaffen. ■ Um die positiven Synergien zwischen den Einzelhandelsflächen des Opladen-Carrée und den bestehenden Betrieben in der Kölner Straße/ Düsseldorf Straße möglichst vollständig ausschöpfen zu können, sollte die Entwicklung von qualitätsorientiertem und innenstadtrelevantem Einzelhandel unmittelbar an die Bahnhofstraße andocken. ■ Das Opladen-Carrée sollte eine zusammenhängende Gesamtverkaufsfläche zwischen 6.000 und 7.000 m² in Erdgeschosslage erreichen, um die notwendige Attraktivität für den Kunden entfalten zu können. Gleichzeitig ist bei dieser Verkaufsflächendimensionierung nicht davon auszugehen, dass ein deutliches Ungleichgewicht unter den Einzelhandelslagen entsteht, das mit wesentlichen Frequenzverlagerungen aus den traditionellen Einzelhandelslagen an den Standort des Opladen-Carrée verbunden ist. ■ Auf Basis der Einzelhandelsbestandsanalyse sowie der Potenzial- und Branchenmixanalyse empfehlen wir folgende Verkaufsflächenstruktur: - Lebensmittelverbrauchermarkt: 1.600 - 1.800 m² VKF - 1 - 2 Magnetbetriebe: je 1.200 - 1.400 m² VKF aus den Branchen Bekleidung und Unterhaltungselektronik (insgesamt 2.600 - 2.800 m² VKF) - 2 - 3 ergänzende Einzelhandelsmagneten mittlerer Größe (je 400 - 700 m² VKF; insgesamt 1.100 - 1.650 m² VKF) aus den Branchen Bekleidung, Schuhe, Drogerie etc. - 4 - 5 ergänzende kleinere Shops (je 150 - 200 m² VKF; insgesamt 700 - 1.000 m² VKF) aus den Branchen Schuhe, Bekleidung, Geschenkartikel, Bücher etc. - Für Einzelhandelsflächen in dieser Größenordnung sollten rd. 330 Parkplätze²⁴ geschaffen werden.
Umsetzung	■ Nutzungskonzept für das Opladen-Carrée auf den westlichen Flächen der nbso ■ Qualifizierungsverfahren (Investorenwettbewerb) ■ Schaffung des Planungsrechts ■ Baumaßnahmen zur Entwicklung des Opladen-Carrée
Kosten	■ private Maßnahme ■ Planung über Qualifizierungsverfahren (Investorenwettbewerb)
Förderung	■ keine Fördermöglichkeiten bekannt
Zeitbedarf	■ langfristig (2018 – 2020)

²⁴ Grundlage Stellplatzberechnung: VVBauO NW
Verkaufsflächen bis 700 m²: 1 Stellplatz je 30 - 50 m² Verkaufsfläche
Verkaufsflächen ab 700 m²: 1 Stellplatz je 10 - 30 m² Verkaufsfläche

PROJEKT 14	ARBEITEN AUF DEN NBSO-WESTFLÄCHEN
Zielsetzung	- Die Westflächen der nbso sollen sich zu einem urbanen Stadtquartier mit einer Funktionsmischung entwickeln und gleichzeitig marktkonforme Angebote für die Nachfrage nach Büro-/ Verwaltungsflächen und Gewerbegrundstücke bieten. - Die innenstadttypischen Büronutzungen konzentrieren sich auf den nördlichen Abschnitt der Westflächen. Sie ergänzen die geplanten Einzelhandelsnutzungen, profitieren von den Standortvorteilen der Innenstadt und der Nähe zu Bus und Bahn. - In die Flächenentwicklung einbezogen wird die Option zur räumlichen Konzentration einer noch festzulegenden Anzahl von Fachstellen der städtischen Verwaltung. - Mit einer abschnittsweisen und nachfrageorientierten Entwicklung der übrigen Büroflächen wird der Marktnachfrage entsprochen, eine Flächenkonkurrenz zu den östlichen Bahnflächen wird vermieden. - Im südlichen Abschnitt der Westflächen bietet sich die Chance, insgesamt ca. 14.800 m² Gewerbegrundstücke für gewerbliche Nutzer vorzuhalten, die mit der angrenzenden Wohnbebauung verträglich sind. Hierzu zählen u.a. bestimmte Handwerker, ausgewählte produzierende Betriebe und produktionsnahe Dienstleister. Es ist von einer Vermarktung dieser Flächen in einem Zeitraum von 2 – 3 Jahren auszugehen. Neben Handwerkerhöfen mit entsprechenden Mietangeboten sind auch Einzelobjekte mit einer Kombination von Büroeinheiten und Lager-, Ausstellungs-, Labor- bzw. Werkstattflächen vorgesehen.
Umsetzung	- Integration der vorgeschlagenen Nutzungen in die Planungen für die Entwicklung des Opladen-Carrée bzw. die städtebauliche Rahmenplanung für die Westflächen - Schaffung des Planungsrechts - Herrichtung und Vermarktung der Flächen
Kosten	private Maßnahme
Förderung	keine Fördermöglichkeiten bekannt
Zeitbedarf	langfristig (2018 – 2020)

PROJEKT 15	ERHALT UND INWERTSETZUNG DER BAHNERSIEDLUNG
	 
Zielsetzung	- Das Projekt „Erhalt und Inwertsetzung der Bahnersiedlung“ verfolgt das Ziel, die Attraktivität eines bestehenden Wohnquartiers wiederherzustellen und einem drohenden „Trading-Down“ entgegenzuwirken. - Die bereits begonnene abschnittsweise Sanierung der Wohnungen in der Bahnersiedlung, die mit einer Inwertsetzung der begrünten Innenbereiche einhergehen sollte, ist weiter fortzusetzen. Die Wohnungen verfügen z.T. über großzügige Grundrisse und sind daher auch für Familien und studentische Wohngemeinschaften geeignet. - Die Bahnersiedlung zeichnet sich durch ihre Nähe zu den öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Innenstadt Opladen) aus; dies macht die Bahnersiedlung für viele Zielgruppen attraktiv. - Mittelfristig wird die Bahnersiedlung das Scharnier zwischen der gründerzeitlichen Neustadt und den neuen Wohnquartieren auf den unmittelbar angrenzenden Westflächen der nbso darstellen.
Umsetzung	- Sanierungsplanung, einschließlich geeigneter Maßnahmen zur energetischen Optimierung, Modernisierung und Instandsetzung - Inwertsetzung der Innenbereiche als vielfältig nutzbare Aufenthaltsräume für die Bewohner - abschnittsweise Realisierung
Kosten	Kostenermittlung nicht möglich; private Maßnahme
Förderung	ggfs. Städtebauförderung oder spezielle Wohnungsbauförderprogramme
Zeitbedarf	mittelfristig (2016 – 2018)

PROJEKT 16	INNENENTWICKLUNG BAUBLOCK BRACKNELL-STRASSE/ GARTENSTRASSE/ KANALSTRASSE/ BIRKENBERGSTRASSE
	
Zielsetzung	- Das Projekt „Innenentwicklung Baublock Bracknellstraße/ Gartenstraße/ Kanalstraße/ Birkenbergstraße“ verfolgt das Ziel der Verbesserung des Wohnumfeldes eines bestehenden Wohngebietes bei gleichzeitig behutsamer Nachverdichtung in Form einer ergänzenden Bebauung. - Das Projekt schließt einen intensiven Dialogprozess mit den Anwohnern und Grundstückseigentümern ein.
Umsetzung	- Auftaktveranstaltung zur Information der Eigentümer und Anwohner über die Ziele des Projektes - städtebauliche und funktionale Bestandsaufnahme - Durchführung von Planungswerkstätten mit den Akteuren vor Ort - Erarbeitung und Diskussion von alternativen Szenarien - Erarbeitung eines Rahmenplans und eines Maßnahmenkonzeptes - schrittweise Umsetzung des Rahmenplans
Kosten	Kosten für die Moderation und den Planungsprozess: ca. 15 - 20.000 €
Förderung	keine Fördermöglichkeiten bekannt
Zeitbedarf	mittelfristig (2016 – 2018)

PROJEKT 17	MEHRGENERATIONENWOHNEN IN OPLADEN
Zielsetzung	▪ Mit einem Projekt „Mehrgenerationenwohnen in Opladen“ soll ein Wohnraumangebot geschaffen, dass für Bürger verschiedener Altersgruppen unterschiedlichste Wohnraumangebote bietet; neben der eigenen Wohnung/ dem eigenen Haus werden auch gemeinsame Wohn- bzw. Aufenthaltsbereiche geschaffen. ▪ Gemeinsames Interesse aller Bewohner sind die intensiven sozialen Kontakte innerhalb der Wohnanlage; die Bewohner organisieren sich nach der Initiierungsphase in Eigenregie.
Umsetzung	Sensibilisierungsphase: ▪ Bildung einer informellen Initiativgruppe (Stadt Leverkusen, engagierte Bürger, relevante Institutionen) ▪ Information interessierter Bürger und möglicher Projektpartner über die Projektidee (Informationsveranstaltung, Flyer, Besuch vergleichbarer Projekte) ▪ Erstellung einer ersten Projektskizze Planungsphase: ▪ Suche eines geeigneten Grundstückes ▪ Klärung der Organisationsform ▪ Beauftragung der Architektenleistungen ▪ Erstellung Finanzierungskonzept Realisierungsphase: ▪ Abschluss der erforderlichen Verträge ▪ Durchführung des Bauvorhabens
Kosten	▪ ca. 6.000 – 10.000 € für die Sensibilisierungsphase (Informationsarbeit, Moderation, Beratung)
Förderung	Vorbereitung ▪ Stadterneuerung - FRL 9 Vorbereitung: Städtebauliche Planung - FRL 12 Vergütungen an Beauftragte ▪ Sofern das Projekt mit generationsübergreifenden, ehrenamtlichen Tätigkeiten und Aufgabe im Rahmen einer „Nachbarschaftshilfe“ kombiniert (flexible Kinderbetreuung, Betreuung von Demenzkranken, etc.) wird, greift das Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend in Zusammenarbeit mit dem ESF (Europäischer Sozialfond): Für die Dauer von fünf Jahren erhält jedes Mehrgenerationenhaus jährlich 40.000 €. ▪ nähere Informationen siehe: www.mehrgenerationenhaeuser.de
Zeitbedarf	▪ kurz- und mittelfristig - Sensibilisierungsphase und Planungsphase: bis Ende 2015 - Realisierungsphase: 2016 - 2017

PROJEKT 18	STUDENTISCHES WOHNEN IN OPLADEN
Zielsetzung	▪ Mit einem Projekt „Studentisches Wohnen in Opladen“ sollen zusätzliche Wohnraumangebote für die Studenten des Campus Leverkusen geschaffen werden. ▪ Für das Projektgebiet Opladen ist bereits kurzfristig eine signifikante Nachfrage studentisches Wohnen zu erwarten. Insbesondere die gründerzeitliche Neustadt und die Bahnersiedlung verfügen z.T. über große Wohnungen, die sich für studentische Wohngruppen anbieten. ▪ Ergänzend stehen langfristig die westlichen Entwicklungsflächen der nbso auch für studentisches Wohnen zur Verfügung; die räumliche Nähe zum Campus Leverkusen ist dabei der besondere Standortvorteile dieser Flächen.
Umsetzung	▪ Initiierung eines regelmäßigen Austauschs zwischen der Stadt Leverkusen, Vertreter der FH Köln/ Campus Leverkusen, Studentenwerk, nbso, weitere relevante Institutionen) zur Förderung des Wohnraumangebotes für Studenten in Opladen ▪ Einbringen des Bedarfs für studentisches Wohnen in die relevanten Planungen (z.B. Westflächen der neuen bahnstadt opladen) ▪ Kampagne zur Mobilisierung vorhandener Wohnraumreserven für Studenten („Opladener vermieten unter!“) ▪ Bauberatung privater Investoren für studentische Wohnraumangebote
Kosten	▪ Kostenermittlung nicht möglich; private Maßnahme
Förderung	▪ Sowohl den Studentenwerken als auch Wohnungsunternehmen und privaten Investoren steht ein zinsgünstiges Förderdarlehen des Landes Nordrhein-Westfalen zur Verfügung, das die Realisierung von preiswertem studentischem Wohnraum fördert (nähere Informationen siehe: www.miwf.nrw.de).
Zeitbedarf	▪ kurz-/ mittel-/ langfristig

PROJEKT 19	AUSBAU DES GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAUS
Zielsetzung	▪ Das Projekt „Ausbau des geförderten Wohnungsbau“ hat die Zielsetzung, das Angebot an preiswerten Wohnraum in Opladen gezielt auszubauen. ▪ Das Projekt soll dem stark rückläufigen Bestand an öffentlich geförderten Wohnungsbau im Stadtgebiet Leverkusen entgegenwirken (2010 sind im gesamten Stadtgebiet nur 42 geförderte Wohnungen neu entstanden). ▪ Das Projekt erfordert – zunächst unabhängig von der konkreten Wohnraumsituation in Opladen - eine grundsätzliche Verständigung über die zukünftige Wohnbaulandpolitik in Leverkusen. ▪ Dabei sind die verschiedenen Maßnahmen zur Förderung von preiswertem Wohnraum auf den Prüfstand zu stellen und die Handlungsmöglichkeiten der Kommune zu prüfen, u.a.: - Quoten-Festlegung für den Bau von geförderten Mietwohnungen auf Bauflächen für den Geschosswohnungsbau - bevorzugte Mobilisierung von Brachflächen und Baulücken sowie Entwicklung von Baugebieten für den Neubau von geförderten Wohnungen - aktive Wohnraumpolitik über die städtische Wohnungsbaugesellschaft ▪ Für die gesamtstädtische Wohnraumvorsorge im Bereich des preiswerten Wohnungsbaus bedeutsam sind die westlichen Flächen der neuen bahnstadt opladen: sie stellen das einzige größere zusammenhängende Flächenpotenzial für den Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet dar. Ein noch festzulegender Anteil an geförderten Wohnungen, der im Einklang steht zur verfolgten Gesamtentwicklung der Westflächen, sollte Bestandteil der weiteren Planung sein.
Umsetzung	▪ Erarbeitung eines Grundlagenpapiers zur Förderung preiswerten Wohnraums in Leverkusen und Verabschiedung durch den Rat der Leverkusen ▪ Ableitung von Schlussfolgerungen aus dem Grundlagenpapier für die Wohnbauentwicklung in Opladen (Werkstattgespräche mit Vertretern der Stadt Leverkusen, der nbso und der Wohnungsbaugesellschaften) ▪ Umsetzung der abgeleiteten Maßnahmen
Kosten	▪ Kostenermittlung nicht möglich
Förderung	▪ Wohnraumförderungsprogramm NRW
Zeitbedarf	▪ kurz-/ mittel- und langfristig

PROJEKT 20	WOHNEN AUF DEN NBso-WESTFLÄCHEN
Zielsetzung	■ Zur Förderung des innerstädtischen Wohnens in Opladen und zur Deckung der auch langfristig erwarteten Nachfrage nach Mehrgeschosswohnungen in Leverkusen wird die Entwicklung des mittleren Abschnitts der westlichen nbso-Bahnflächen als Wohnbaufläche vorgeschlagen. ■ Der Standort vereinigt die Vorteile und Anreize innerstädtischen Wohnens mit der Chance ein durch verschiedene Wohnformen und Wohnungsgrößen gekennzeichnetes urbanes Quartier zu entwickeln. ■ Die nbso-Westflächen leisten damit einen wichtigen Beitrag zu der in Leverkusen verfolgten Wohnungsbaupolitik, u.a. bieten sie die Möglichkeit des geförderten Wohnungsbaus und der Etablierung von bislang in Opladen nicht vorhandenen Wohnformen. ■ Mit der Wohnnutzung werden auch die angrenzenden Wohnbereiche der Nordstadt aufgewertet und gesichert.
Umsetzung	■ Die Baumassenstudie des Stadtteilentwicklungskonzeptes (Variante1) sieht rd. 300 Wohneinheiten im mittleren Abschnitt der westlichen Bahnflächen vor. Diese Variante wird gutachterlich empfohlen. In der Variante 2 sind Mischnutzungen aus Wohnen und Büro/Dienstleistungen bzw. nicht störendem Gewerbe vorgesehen. ■ Die Sicherstellung der gewünschten Wohnqualität und einer städtebaulich anspruchsvollen Gestaltung der nbso-Westflächen wird durch die Schaffung von Grünbereichen im Inneren der Baublöcke und die Orientierung der lärmempfindlichen Nutzungen zu den bahnabgewandten Seiten erreicht. ■ Die weitere Qualifizierung der Planung ist im Rahmen der Gesamtplanung für die nbso-Westflächen sicherzustellen. ■ Eine abschnittsweise Realisierung der Wohnbauflächen bietet sich an.
Kosten	■ Kostenermittlung nicht möglich; nbso-Maßnahme
Förderung	■ Die Aufbereitung der Bahnflächen wird mit Mitteln der Städtebauförderung finanziell unterstützt; für spezielle Wohnformen und den preisgünstigen Wohnungsbau sind spezielle Förderprogramme zu prüfen.
Zeitbedarf	■ langfristig (2018 – 2020)

PROJEKT 21	STADTTEILMANAGER OPLADEN
Zielsetzung	- Ein zentrales Anliegen des Konzeptes ist, die Entwicklung des Stadtteils parallel zur Entwicklung der neuen bahnstadt opladen zu steuern und einem Ungleichgewicht zwischen Alt und Neu entgegenzuwirken. Mit dem Stadtteilentwicklungskonzept sind zentrale Themen wie Wohnen, Einzelhandel und weiche Standortfaktoren untersucht worden. Das hier vorliegende Paket setzt auch mit Blick auf die begrenzten finanziellen Möglichkeiten den Fokus auf die wichtigsten Maßnahmen. Mit diesen Maßnahmen sollen Entwicklungsimpulse gesetzt werden, so dass sich zum einen der gewachsenen Stadtteil Opladen erneuert und zum anderen die Impulse der Stadteilerweiterung durch die neue bahnstadt opladen auch zu einer Erneuerung und Stärkung der gewachsenen Strukturen führen. - Um die im Maßnahmenpaket aufgeführten Aktivitäten zu initiieren, zu steuern und zu begleiten, soll für eine begrenzte Zeit ein Stadtteilmanager einen besonderen Entwicklungsimpuls in den Stadtteil geben. Der zeitliche Schwerpunkt seines Einsatzes wird dann gesehen, wenn neue Strukturen, vor allem das Carrée, geplant und umgesetzt werden sowie für die erste Zeit danach, wenn die neuen Einzelhandelsangebote eröffnet haben. Um das gut vorzubereiten, ist ein Start der Arbeit mindestens 3 Jahre vor der geplanten Eröffnung des Carrées wünschenswert. Der Einsatz sollte bis zwei Jahre nach der Eröffnung dauern, um die erste Phase der geplanten neuen Situation in Opladen zu begleiten.
Umsetzung	Die Aufgaben des Stadtteilmanagers beziehen sich maßgeblich auf die Bereiche Einkaufen und Innenstadt sowie Wohnen und Wohnumfeld, u.a.: - Kontaktaufnahme zu Eigentümern, Wohnungsgesellschaften und Eigentümergemeinschaften bei sanierungsbedürftigen Gebäudestrukturen, Initiierung von modellhaften Erneuerungsbereichen z. B. im direkten Übergang zu den neuen Entwicklungsflächen, Organisation von Informationsveranstaltungen - Begleitung und Steuerung der gestalterischen Erneuerungsmaßnahmen auf der Kölner Straße und der Bahnhofstraße - Unterstützung der Wirtschaftsförderung bei den Gesprächen mit den Gewerbetreibenden und Eigentümern im zentralen Einkaufsbereich - Image- und Öffentlichkeitsarbeit zur Unterstützung des Veränderungsprozesses - Teilnahme an Sitzungen der AGO und der nbso-Abstimmungsgremien - Bei der Umsetzung ist eine sehr enge Zusammenarbeit mit der Stadt, der Wirtschaftsförderung Leverkusen als auch mit der nbso erforderlich. Es wird empfohlen, die Projektgruppe des Stadtteilentwicklungskonzeptes auch nach Abschluss weiter zu führen, um einen Informationsaustausch sicherzustellen.
Kosten	Kosten für fünf bis sechs Jahre mind. 500.000 €, inkl. Sach- und Ausstattungskosten
Förderung	Städtebauförderung
Zeitbedarf	kurz- (bis Ende 2015) und mittelfristig (2016 – 2017)