

Integriertes Handlungskonzept Leverkusen Wiesdorf

Grundkonzept, Kostenübersicht, Maßnahmenblätter Stand November 2016



Stadt Leverkusen

scheuven + wachten plus
planungsgesellschaft mbh

+ Junker
Krusse
Stadtforschung
Planung

Integriertes Handlungskonzept Leverkusen Wiesdorf

Grundkonzept, Kostenübersicht, Maßnahmenblätter Stand November 2016

Im Auftrag der Stadt Leverkusen

Der Oberbürgermeister
vertreten durch den Fachbereich Stadtplanung

Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

Telefon: 0214- 406-6101

Email: 61@stadt.leverkusen.de



Junker + Kruse

Markt 5
44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0
www.junker-kruse.de
info@junker-kruse.de

scheuven + wachten plus

planungsgesellschaft mbh

Friedenstraße 18 D-44139 Dortmund

fon: +49.231 18 99 87-10 fax: +49.231 18 99 87-29

email: info@scheuven-wachten.de

www.scheuven-wachten.de

Dortmund, November 2016

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Einführung | 4 |
| Ausgangslage | 4 |
| Aufgabenstellung, Methodik..... | 5 |
| Kommunikation und Partizipation..... | 9 |
| Stadtentwicklung und Seveso Richtlinien..... | 11 |
| Geltungsbereich IHK – vorläufige Fördergebietsgrenzen..... | 13 |
| | |
| Bestandsanalyse Grundkonzept..... | 15 |
| Allgemeine Rahmenbedingungen, Stadtebene..... | 15 |
| Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf | 24 |
| | |
| Leitbild und Ziele | 37 |
| | |
| Projekt- und Kostenübersicht | 41 |
| Konzept Planungen | 44 |
| Instrumente | 69 |
| Infrastruktur Verkehr | 73 |
| Infrastruktur Gemeinbedarf | 91 |
| Städtebaulich gestalterische Projekte | 110 |
| Städtebau: Private Investitionen | 142 |

Einführung

Ausgangslage

Der Rat der Stadt Leverkusen hat im Februar 2015 die Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) für das Leverkusener Zentrum beschlossen. Neben dem zentralen Bereich der Fußgängerzone sollen gemäß Beschluss auch angrenzende Bereiche wie das Umfeld des Bahnhofes und des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) Bestandteil des Integrierten Handlungskonzeptes sein. So wurde Mitte 2016 beschlossen, auch das städtebauliche Rahmenkonzept „Bahnhof Leverkusen-Mitte“, welches einen umfassenden Erneuerungsprozess im Bereich östlich der Innenstadt (Forum bis Manforter Straße) markiert, in das noch aufzustellende IHK zu integrieren.

Entscheidend beschleunigt wird die Erarbeitung des IHK jedoch durch die Umbaumaßnahmen zur Gleiserweiterung des Rhein-Ruhr-Express (RRX) im Bereich des Bahnhof Leverkusen-Mitte. Der Rhein-Ruhr-Express (RRX), ein System beschleunigter, eng getakteter Regionalzüge für den Metropolraum Rhein-Ruhr, soll bis zum Jahr 2030 vollständig einsatzbereit sein. Er benötigt in Leverkusen ein zusätzliches Bahn-Gleis. Dies erfordert einen umfangreichen Eingriff in die Fläche des Zentralen Omnibusbahnhofes Wiesdorf, der neben dem Bahnhof Leverkusen-Mitte am Rand der Innenstadt liegt. Dabei wird das gesamte Areal umstrukturiert. Dieses präsentiert sich heute als abweisender Stadtraum, vom Verkehr geprägt und durch Verkehrsinfrastrukturen zerschnitten, eingerahmt im Norden durch das Forum und im Süden von mindergenutzten Gewerbeflächen.

Durch die geplanten Eingriffe bietet sich die einmalige Chance, den ÖPNV-Knoten als Mittelpunkt eines neuen, attraktiven Stadtquartiers auszubilden. Hierfür wurden in der Zwischenzeit das Rahmenkonzept „Bahnhof Leverkusen-Mitte“ und ein Wettbewerb zur Gestaltung des ZOB-Daches inklusive Umfeldflächen durchgeführt. Beide Planungen fließen in das IHK ein.

Der Umbau des ZOB soll zu einem großen Teil durch die „verursachenden“ Verkehrsträger Deutsche Bahn und NVR finanziert werden. Die Träger kommen jedoch nur für Kosten auf, die einen reibungslosen Ablauf des ÖPNV-Betriebs gewährleisten. Dabei spielt die Gestaltung ebenso wie die städtebauliche Integration nur eine untergeordnete Rolle. Das Entwicklungspotenzial für ein neues, attraktives Stadtquartier aus Forum, ZOB und Postareal sowie Synergien mit weiteren, angrenzenden Bereichen käme ohne zusätzliche Maßnahmen nicht zur Entfaltung. Daher soll der Umbau des ÖPNV-Knotens zusätzlich mit Städtebaufördermitteln ausgestattet werden, so dass das Projekt zu einem Impuls für die Stadtentwicklung in Wiesdorf wird.

Dieser Impuls ist dringend erforderlich! Noch immer bleibt die City Leverkusen weit hinter ihren Möglichkeiten zurück. Die Einschnürung durch Verkehrstrassen, der benachbarte Chempark als Hauptsitz des Bayer-Konzerns und Konkurrenzzentren erschweren eine attraktive Positionierung, trotz der Lage in einem prosperierenden Ballungsraum. Zudem leben in der Innenstadt überproportional viele Ausländer und Arbeitslose, die soziale Infrastruktur und die Großbauten

der 1960er Jahre weisen einen enormen Sanierungsstau auf.

Mithilfe eines Integrierten Handlungskonzeptes soll daher ein umfassender Stärkungsprozess eingeleitet und Fördermittel akquiriert werden. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Bereich des ZOB wird in Absprache mit den Fördergebern ein zweistufiges Konzept erarbeitet, das einen vorzeitigen Förderzugang ermöglicht:

- Die erste Stufe beinhaltet ein Grundkonzept und einen Grundförderantrag in 2016, im Wesentlichen für den Umbau des ZOB, der aufgrund zeitlicher Abhängigkeiten zur Gleiserweiterung des RRX ab 2017 vorgesehen ist. Ziel des Grundkonzeptes ist das Abbilden notwendiger Projekte und das Herausstellen des integrierten Handlungsansatzes.
- Die zweite Stufe bildet die nachfolgende Weiterbearbeitung des IHKs, bei der die Projekte, die in der ersten Stufe in Teilen nur grob umrissen werden, zu vertiefen und auszuarbeiten sind. Die Umsetzung dieser Maßnahmen soll bei Bewilligung des Förderantrages ab Herbst 2019 möglich sein.

Vordringliche Aufgabe ist es, das Zentrum Wiesdorf in seiner Vielfalt und in seiner Bedeutung als Stadtzentrum zu stärken und besser in den Stadtorganismus einzubetten. Ziel muss es sein, den Stadtteil in sozialer Hinsicht zu stabilisieren. Auf der Grundlage bereits erfolgter Planungen und bestehender Restriktionen sind Erkenntnisse über die Stärken und Schwächen des Stadtteiles zu gewinnen und Maßnahmen zu entwickeln, welche die Defizite minimieren, die Vernetzung des Stadtteiles fördern und zur Stärkung der Stadtidentität beitragen.

Darum hat der Rat der Stadt Leverkusen die Erarbeitung eines integrierten Handlungskonzeptes für das Zentrum Wiesdorf beschlossen.

Aufgabenstellung, Methodik

Im Integrierten Handlungskonzept sollen quartiers- und funktionsübergreifend Aussagen zu Zielen, Handlungserfordernissen und Maßnahmen getroffen werden. Es werden Kombinationsmöglichkeiten mit anderen Förderprogrammen aufgezeigt und Vorschläge zur Durchführung von geeigneten Planungsverfahren aufgezeigt, über die gestalterische und funktionale Lösungen für einzelne zu betrachtende Bereiche erarbeitet werden sollen. Insbesondere werden Antworten auf folgende Fragen gegeben:

- Wie soll die Nutzungs-/Funktionsstruktur im Stadtteil zukünftig aussehen?
- Wo sollen Nutzungen gestärkt, wo eingeschränkt, wo ergänzt werden?
- Für welche Maßnahmen kann lokaler Konsens und breite Akzeptanz gefunden werden?

Das Integrierte Handlungskonzept gliedert sich in sechs Module, wobei das Modul Grundkonzept, wie bereits dargestellt, eine zeitlich vorgelagerte, erste Stufe darstellt. Die Module decken die wesentlichen Entwicklungsbereiche ab und sind aufeinander abgestimmt.

Modul Grundkonzept

Das Modul Grundkonzept dient der Möglichkeit eines vorzeitigen Förderzuganges vor allem für den Bereich des Zentralen Omnibusbahnhofes, insbesondere für die Errichtung des ovalen Daches. Es umfasst im Wesentlichen:

- eine Grundanalyse der zur Verfügung gestellten Daten und der relevanten Projekte in unterschiedlichen Planungsstadien
- die Erarbeitung zusätzlicher Handlungsfelder und Projekte,
- einen groben Kostenrahmen sowie
- eine Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Darüber hinaus soll im Grundkonzept der Förderzugang für weitere Projekte bzw. Planungen erreicht werden, für die dringender Handlungsbedarf besteht.

Die Auftaktveranstaltung für die Öffentlichkeit wird Anfang 2017 stattfinden. Ab 2017 sollen die Projekte des Grundkonzepts vertieft werden. Dies soll im Rahmen der folgenden Module umgesetzt werden.

Modul Stadtbild und Städtebau

Neben der Konzeption zum Umgang mit den wenigen verbleibenden Innenentwicklungspotenzialen geht es in diesem Modul vor allem um den Umgang mit dem Bestand. Nach einer Analyse der städtebaulichen Strukturen und bereits vorhandener Planungen wird folgendes beachtet:

- Eine wesentliche Grundlage bisheriger städtischer Aktivität im Bereich des Wiesdorfer-Zentrums stellt das städtebauliche Gutachten „Integration City Leverkusen-Wiesdorf“ von Prof. Walter Ackers (2007) dar. Die im Gutachten formulierten Ziele und Handlungsfelder sollen geprüft, eingebunden und ergänzt werden.
- Die Rahmenkonzeption „Bahnhof Leverkusen-Mitte“ (Forum bis Manforter Straße), inklusive der Umgestaltung des Zentralen Omnibusbahnhofes (geplanter Maßnahmenbeginn 2017) sind in den vorliegenden Bericht eingearbeitet. Die Stadt prüft momentan, ob für die Planungen in diesem Bereich die Gründung einer eigenen Organisationseinheit sinnvoll ist.
- Auch die Umgestaltung/Revitalisierung des City-Centers (vorauss. Maßnahmenbeginn 2017) ist berücksichtigt. Das 1968/1969 errichtete City-Center, gelegen zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und dem Europaring (B8), leidet bereits seit Jahren unter Leerständen, u.a. bedingt durch seine teils mangelhafte bauliche Beschaffenheit und eine schwierige eigentumsrechtliche Struktur.
- Das gesamtstädtische Gutachten zur Seveso II Richtlinie bietet Grundlagen für die zukünftige Stadtentwicklung in Wiesdorf. Die Aussagen des Gutachtens sind zu beachten, es sind Strategien und passende Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.

Modul Soziales und Wohnen

Ziel dieses Moduls ist es, die Lebens- und Wohnqualität für die lokale Bevölkerung zu verbessern und dadurch den Wohnstandort Wiesdorf auch insgesamt zu stärken. Daher liegt neben Untersuchungen zu den Bereichen Bildung, Integration und Kultur ein Schwerpunkt der Untersuchung im Bereich Wohnen. Ansätze der Bearbeitung sind:

- Leverkusen ist eine wachsende Stadt, die Flächenpotenziale insbesondere im Bereich Wohnen (auch im Hinblick auf die Bestimmungen des Seveso-II-Konzeptes) sind jedoch begrenzt. Derzeitig bestehende Wohnbereiche im Untersuchungsgebiet finden sich überwiegend in der Altstadt und der Kolonie II. Eruiert werden Nachverdichtungspotenziale und -strategien zur Stärkung der Wohnfunktion im Zentrum.
- Der Anteil an ausländischen Mitbürger/innen im Untersuchungsgebiet ist überdurchschnittlich hoch. Negative Entwicklungen sowie eine Abschottung und Ausgrenzung dieser Bevölkerungsgruppen sind bereits erkennbar. Auch die Arbeitslosenquote im Untersuchungsgebiet ist überdurchschnittlich hoch.
- Mehrere städtische Gebäude im Stadtteil sind sanierungsbedürftig (z.B. Realschule Am Stadtpark, Falkenhaus, Tafel). Gleichzeitig suchen einige soziale Einrichtungen aufgrund ungeeigneter Räumlichkeiten nach neuen Standorten, wie z.B. die Jugendwerkstatt.

Modul Freizeit und Erholung

Der Stadtteil Wiesdorf ist von einem „Grünen Bogen“ mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten umgeben, der sich vom Rheinufer entlang der Autobahn in Richtung Osten zieht. Die City und ihre unmittelbare Umgebung hingegen weist ein Defizit an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten auf. Ansätze der Bearbeitung sind insbesondere:

- Ein bedeutender Bestandteil in diesem Modul widmet sich der Betrachtung von öffentlichen Räumen und Plätzen als wesentlicher Standortfaktor und Impulsgeber für die Stadt- und die Innenstadtentwicklung.
- Auch private Räume und Plätze wie der Erholungshauspark oder der Vorplatz der Herz-Jesu-Kirche zählen zum Raumgefüge und werden betrachtet. Ziel ist die Mobilisierung privaten Kapitals.
- Zudem sind das Aufzeigen/Sichtbarmachen von (Grün-)Verbindungen sowie Übergänge zwischen Siedlungs- und Freizeit-/Grünbereichen Bestandteil dieses Moduls. Angrenzende Nutzungen werden mitbetrachtet.

Modul Einzelhandel, Büromarkt und Gewerbe

In diesem Modul geht es um die Positionierung des Zentrums als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Bürostandort und das Aufzeigen von Schwerpunkt-Entwicklungsbereichen sowie Handlungsansätzen. Grundlagen der Bearbeitung sind insbesondere:

- Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept (vorauss. Fertigstellung Frühjahr 2017), welches eine Fortschreibung des Handlungsprogrammes Einzelhandel (2002) und des Nahver-

sorgungskonzeptes (2008) darstellt. Erste Ergebnisse der Erhebung liegen bereits vor und wurden im Grundkonzept aufgegriffen.

- Das Gewerbe- und Büromarktkonzept (Entwurfsfassung), mit Strategien für die zukünftige Gewerbeflächen- und Büromarktentwicklung in Leverkusen. Erste Erkenntnisse sind bereits in das Grundkonzeptes eingeflossen und werden im weiteren Prozess vertieft.
- Die Altstadt durch die starke Orientierung der City in Richtung Bahnhof zunehmend an Attraktivität. In den vergangenen Jahren haben insbesondere in der Haupt- und Breidenbachstraße viele sog. eigentümergeführte Geschäfte geschlossen. Ziel ist auch die Aktivierung/Einbindung der Nebenlagen.
- Der Einkaufskomplex „Die Luminaden“ weist aufgrund seiner schwierigen baulichen und eigentumsrechtlichen Struktur bereits ähnliche Herausforderungen wie das City-Center auf. Es müssen Entwicklungsperspektiven und -strategien aufgezeigt werden.
- Notwendige und sinnvolle Maßnahmen im Bereich Marketing und Standortprofilierung der Innenstadt als Handels- und Bürostandort z.B. in der Konkurrenz zum zunehmenden Onlinehandel.

Modul Verkehr

Neben der Betrachtung des Aspektes Verkehr in gestalterischer Hinsicht (z.B. Straßenraumgestaltung, Aufwertung zentraler Fuß- und Radwegeverbindungen), geht es im Modul Verkehr vor allem um die Prüfung der Funktionsfähigkeit vorhandener Infrastrukturen.

- Bestandteil ist eine Bestandsanalyse zum nicht-motorisierten und ruhenden Verkehr (öffentliche und allgemein zugängliche private Park-/Stellplätze).
- Eine Betrachtung des motorisierten Verkehrs erfolgt im Hinblick auf die Berücksichtigung vorhandener Planungen und über die Aufnahme gestalterischer Optimierungsvorschläge.

Folgende Rahmenbedingungen sind zu berücksichtigen:

- die Ergebnisse der Verkehrserhebungen im Rahmen der Planungen zum Umbau der „Innenstadt Ost“ (Grundlage der Rahmenkonzeption „Bahnhof Leverkusen-Mitte) und zur Umgestaltung des Europarings (B8),
- Berücksichtigung von Erkenntnissen zum Mobilitätsverhalten als Ergebnis durchgeführter Haushaltsbefragungen sowie von Zwischenergebnissen des laufenden Mobilitätskonzepts,
- Aktuelle Tendenzen zur Stärkung des Fahrradverkehrs sowie bereits bestehende Gestaltungsvorschläge z.B. zur Umgestaltung der Breidenbachstraße.

Kommunikation und Partizipation

Im Integrierten Handlungskonzept geht es nicht nur um gestalterische Aufgaben und das Aufzeigen von Handlungsoptionen, sondern auch um die Förderung des Bewusstseins, gemeinsam an der Profilierung der Innenstadt zu arbeiten und Maßnahmen zu formulieren. Das Handlungskonzept wird somit selbst zum Kommunikationsinstrument, das Rückkopplungen mit allen beteiligten Akteuren erfordert. Dies bedingt eine kontinuierliche Information und verschiedene Angebote zur Mitwirkung. Daher wurde ein umfangreiches Kommunikationsmodell entworfen, das auf die folgenden Bausteine setzt:

Verwaltungsrunden, Abstimmungstermine mit dem Auftraggeber

Hierzu wurde eine Steuerungsgruppe eingerichtet, die in Abhängigkeit zu anstehenden Themen durch einzelne Vertreter der Fachverwaltung ergänzt werden kann.

Präsentation in den politischen Gremien

Es gilt, die Zwischenstände der Planungen mit den politischen Gremien der Stadt abzustimmen. Darüber hinaus wurde ein Arbeitskreis gebildet, der Beratung im Rahmen der Konzepterarbeitung dient. Eine erste Arbeitsgruppensitzung zum Grundkonzept fand Ende Oktober statt. Im Ergebnis wurde das Grundkonzept grundsätzlich positiv zur Kenntnis genommen.

Expertengespräche

Die Gespräche werden mit Vertretern von Interessenverbänden geführt, mit Eigentümern, Einzelhändlern, potenziellen Investoren und weiteren relevanten Personen. Sie dienen der vertieften Analyse und der Konkretisierung von Projekten, sollen private Akteure informieren und in den Prozess einbinden. Im Idealfall entstehen privates Engagement und Investitionen.

Bürgerforum: Auftakt- und Abschlussveranstaltung

Die beiden Veranstaltungen finden für alle Bürger/innen zu Beginn und gegen Ende des Erarbeitungsprozesses statt. Neben Informationen über den Stand des Projektes sind thematische zu den Themen „Städtebau, Stadtbild und Wohnen“, „Einzelhandel, Freizeit und Kultur sowie Bildung und Soziales“ und „Grün- und Freiraum, Öffentlicher Raum und Mobilität“ geplant. Eine Auftaktveranstaltung soll insbesondere auch zur Teilnahme am Bearbeitungsprozess aufrufen und aktivieren. Sie wird voraussichtlich Anfang 2017 stattfinden.

Bürgerforen und Workshops

Diese Formate sind den Modulen zugeordnet. Nach einleitenden Impulsreferaten sollen mit den Akteuren die Themen des Abends vertieft werden. Dies soll über Diskussionen im Plenum, in Kleingruppen und Workshops erfolgen. Gruppenarbeit soll insbesondere für eine Vertiefung bestimmter Themen oder für einzelner Teilräume stattfinden. Dabei sollen Pläne, Skizzen, Modelle oder ähnliche Medien zum Einsatz kommen und für Abwechslung im Dialog sorgen.

Einladung zum Bürgerforum Leverkusen

An Leverkusen-Wiersdorf ...

gefällt mir ...

stört mich ...

sollte verbessert werden ...

Ihre Anregungen und Vorschläge interessieren uns!

Was ist das Integrierte Handlungskonzept?!

Für die Entwicklung des Leverkusener Stadtteils **WIERSDORF** wird ein Integriertes Handlungskonzept (IHK) erarbeitet.

Dieses soll den Handlungsrahmen für die Umsetzung einzelner Projekte und Maßnahmen in den kommenden 10 Jahren bilden.

Im Fokus steht die Frage, wie einzelne Bereiche künftig genutzt und das städtebauliche Umfeld gestärkt werden sollen. Die Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes soll nicht hinter verschlossener Tür stattfinden, sondern zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Leverkusen erarbeitet werden.

Wir möchten Ihre Anregungen bei der Erarbeitung der Maßnahmen berücksichtigen.

Stadt Leverkusen
EINLADUNG ZUM
**BÜRGER —
FORUM —**
Integriertes
Handlungskonzept
Leverkusen-Wiersdorf

**MACHEN
SIE MIT!
AM**

Quelle: Eigene Darstellung

Gemeinsame Ortsbegehung

Ein weiteres Element der Partizipation stellt eine gemeinsame Ortsbegehung dar, welche zu Fuß oder aufgrund der Größe des Plangebietes mit dem Fahrrad erfolgen kann. Hier können die fachliche Sicht auf die Themen und Teilgebiete erläutert werden und insbesondere das Verständnis für das IHK und den Erarbeitungs- sowie auch den Umsetzungsprozess geschärft werden. Ideen entstehen vor Ort, werden diskutiert, das Interesse wird größer.

Postkartenaktion

Dieses Instrument ermöglicht den Bürgerinnen und Bürgern auf eine einfache Weise sich mit dem Thema zu beschäftigen, sich zu informieren und zu beteiligen. Dabei sollen insbesondere auch diejenigen angesprochen werden, die mit dem Medium Internet nicht so vertraut sind.

Internet

Um eine hohe Transparenz zu gewährleisten, wird eine Internetplattform zum Projekt eingerichtet, die über das Projekt informiert und die Möglichkeit für eine direkte Beteiligung bietet.

Beteiligung über interaktive Karten im Internet

Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass die Bürger/innen auf einer interaktiven Seite im Internet Anregungen und Wünschen eingeben. Es können Punkte gesetzt und eigene Ideen lokalisiert eingebracht werden. Die Karte kann in den Beteiligungsprozess eingebaut werden und würde durch die Arbeitsgemeinschaft mitbetreut.

Projektzeitung

Eine Projektzeitung hilft Bürgerinnen und Bürger zu den Veranstaltungen einzuladen und über das Konzept zu informieren. Das Medium ermöglicht es, sich ohne technische Hilfsmittel mit

dem Thema zu befassen und bietet dabei hohe kommunikative Möglichkeiten.

Fortsetzung in der Umsetzungsphase

Darüber hinaus ist vorgesehen, die Öffentlichkeitsbeteiligung in der Umsetzungsphase des IHK fortzuführen. Hierfür dienen insbesondere die Instrumente und Planungen der Projektliste.

Stadtentwicklung und Seveso Richtlinien

Die Stadt Leverkusen ist ein historisch gewachsener Chemie- und Wohnstandort. Wiesdorf ist in seiner Entwicklung seit der Ansiedlung des „Bayer-Werks“ (1860 verlegt Carl Leverkus seine Alizarinrotfabrik an den Rhein südlich von Wiesdorf) geprägt durch das Mit- und Nebeneinander verschiedenster städtischer Nutzungen und Industrie auf engstem Raum. Der Chempark Leverkusen nimmt heute alleine rund die Hälfte der Fläche des Stadtteils Wiesdorf ein. Er grenzt unmittelbar südlich an das Untersuchungsgebiet und steht in starkem Kontrast zu diesem innerstädtisch geprägten Bereich.

Eine solche städtebauliche Entwicklung ist nach heutigem Stand der Technik und aufgrund der aktuellen Rechtslage nicht mehr denkbar. Die Seveso II Richtlinie¹, als Ausgangspunkt für das in 2012 aufgelegte gesamtstädtische Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen, besagt, dass zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Störfallbetrieben (langfristig) ein angemessener Abstand einzuhalten ist. Als schutzbedürftige Nutzungen gelten u.a. Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete und – so weit wie möglich - Hauptverkehrswege. Der Chempark Leverkusen und die Dynamit Nobel GmbH lösen jedoch größere angemessene Abstände aus, die zahlreiche städtische Nutzungen überlagern. Da die Stadtentwicklung in diesen Bereichen jedoch nicht zum Erliegen kommen soll, bedarf es klarer Regelungen, welche Nutzungen zukünftig an welcher Stelle innerhalb des angemessenen Abstands zugelassen werden können. Ausgehend hiervon wurde im Rahmen der Konzepterstellung eine Gliederung des Stadtgebietes in Planungszonen vorgenommen:

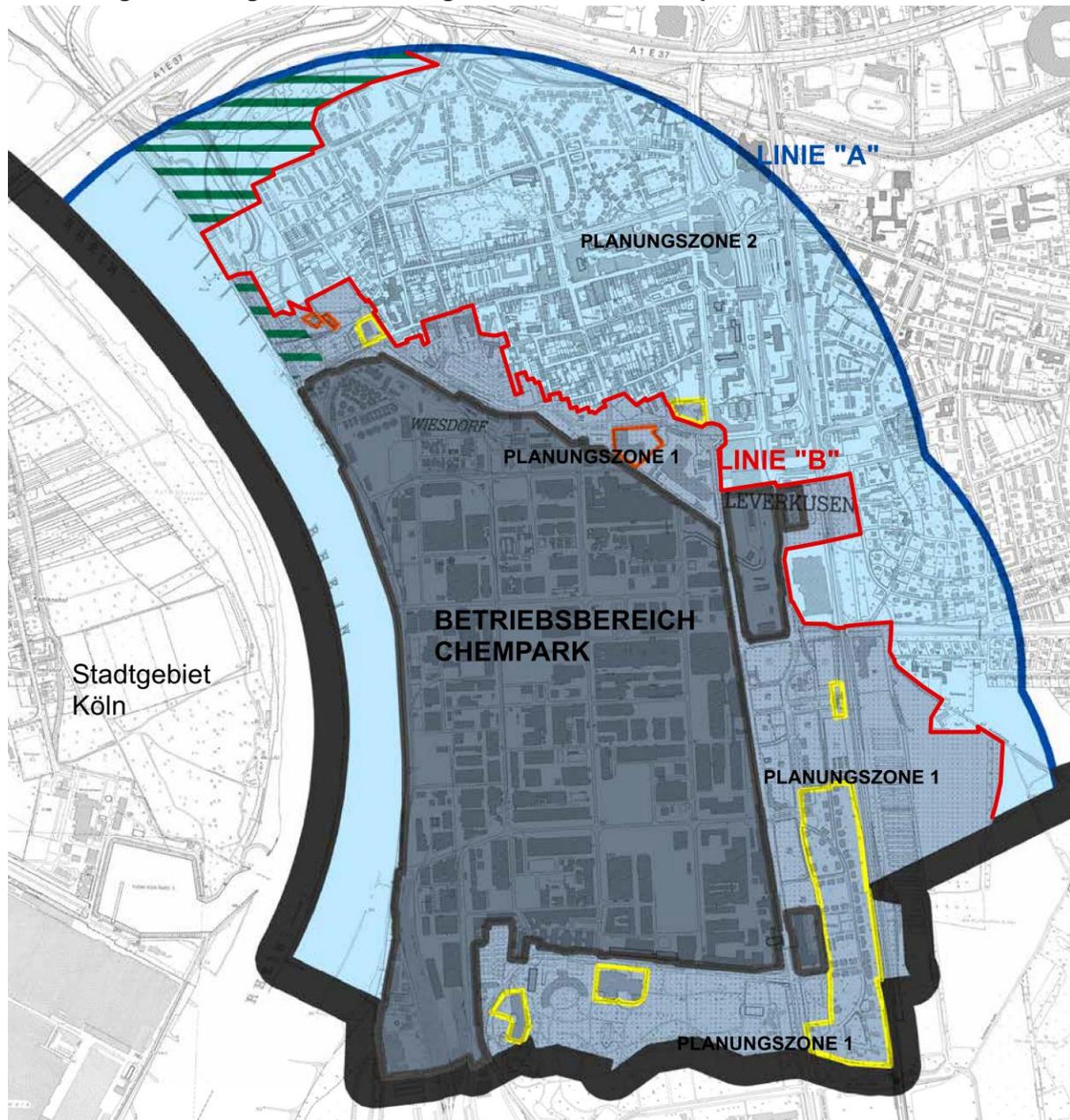
Planungszone1:

Hier ist die Entwicklung in Folge der „Seveso-Thematik“ nur noch eingeschränkt möglich, d.h.:

- eine Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen ist nicht zulässig,
- bestehende schutzbedürftige Nutzungen genießen Bestandsschutz und
- über Nutzungsänderungen oder Erweiterungen muss im Einzelfall entschieden werden. Je nach Lage in der Planungszone und Art des Vorhabens ergibt sich die Notwendigkeit vorhabenbezogener organisatorischer, technischer und/oder baulicher Schutzvorkehrungen.

¹ Infolge mehrerer Chemieunfälle mit (langfristigen) gravierenden Folgen für Mensch und Umwelt hat der Rat der Europäischen Gemeinschaft eine Richtlinie erlassen, die die Vermeidung schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen sowie die Begrenzung der Unfallfolgen zum Ziel hat. Umgangssprachlich wird die Richtlinie „Seveso-Richtlinie“ genannt, nach dem italienischen Ort Seveso, wo sich 1976 ein folgenschwerer Dioxin-Unfall ereignete. Die erste Seveso-Richtlinie von 1982 wurde im Februar 1997 durch die Seveso-II-Richtlinie abgelöst. Diese wiederum trat mit Wirkung vom 01.06.2015 außer Kraft und wurde durch die Seveso-III-Richtlinie ersetzt.

Gliederung des Stadtgebiets in Planungszonen um den Chempark Leverkusen



Legende

Planungszone 1

Planungszone 2

Linie "A"

Linie "B"



Betriebsbereiche



Schutzbedürftige Freiflächennutzungen



Schutzbedürftige betriebszugehörige Nutzungen



Schutzbedürftige Nutzungen mit Bestandschutz



Stadtgrenze

Quelle: Stadt Leverkusen

Wichtig ist, dass schutzbedürftige Nutzungen, wie Wohnen oder großflächiger Einzelhandel, nicht näher an die Betriebsbereiche heranrücken dürfen. Ziel ist hier die Wahrung des bestehenden Abstands zwischen Betriebsbereich und vorhandener schutzbedürftiger Bebauung, aber zugleich eine angemessene städtebauliche Entwicklung des Bereichs.

Planungszone 2:

In diesem Bereich gibt es weniger Einschränkungen für Neubauvorhaben als in Planungszone 1. Auch sind hier bereits (vielfältige) schutzbedürftige Nutzungen zu finden. Ziel ist es hier, den baulichen Bestand wie bisher weiterentwickeln zu können.

Aus der Gliederung des Stadtgebiets in Planungszone 2 lassen sich daher Aussagen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb des angemessenen Abstands ableiten. Auch bei grundsätzlich zulässiger Einstufung eines Vorhabens ist jedoch eine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Prüfung der tatsächlichen Zulässigkeit erforderlich. Auch bestehende rechtskräftige Bebauungspläne müssen geprüft und ggf. an die neue Rechtslage angepasst werden.

Das Seveso-II-Konzept stellt damit einen einschränkenden Faktor für die Stadtentwicklung innerhalb des Untersuchungsgebietes dar. Teils schon konkrete Planungen wie z.B. das Projekt „Stadtkante“ konnten hierüber nicht verwirklicht werden. Aufgrund der Lage innerhalb der Planungszone 1 konnte die ursprünglich vorgesehene Wohnnutzung an der Niederfeldstraße, trotz bereits rechtskräftigem Bebauungsplan, nicht umgesetzt werden. Demgegenüber stellt das gemeindliche Entwicklungskonzept jedoch ein Instrument dar, mit dem die Stadtentwicklung konkret vorangetrieben werden kann. So konnten z.B. für den Neubau der Pronova BKK (zurzeit in Umsetzung) klare Vorgaben entwickelt werden.

Geltungsbereich – vorläufige Fördergebietsgrenzen

Die Aufnahme in die Städtebauförderung ist an die Ausweisung eines Fördergebietes geknüpft. Es umfasst

- Der **Kernbereich** bildet den Schwerpunkt des Integrierten Handlungskonzeptes. Er umfasst die stark verdichteten Quartiere Wiesdorf „City“ und „Altstadt“.
- Den **Ergänzungsbereich 1** umfasst die Kolonie II „Anna“ dar, eine unter Denkmalschutzstehende Gartenstadtsiedlung.
- Innerhalb des **Ergänzungsbereiches 2** (zugehörig zum Quartier Bayer-Kolonie II) befinden sich verschiedene städtische Gebäude unterschiedlicher Nutzung: zwei Kitas, die Jugendwerkstatt und eine Sporthalle.
- Der **Ergänzungsbereich 3** zählt zum statistischen Bezirk Wiesdorf Ost, ist jedoch über den Stadteingang Rathenaustraße und fußläufige Beziehungen eng mit dem Stadtzentrum verknüpft. Darüber hinaus bilden die städtische Realschule Am Stadtpark, die Doktorsburg und der Stadtpark mit Sportplatz für die City wichtige Einrichtungen.

Wiesdorf West und Wiesdorf Ost, Abgrenzung Untersuchungsraum – vorläufige Fördergebietsgrenzen



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

Bestandsanalyse Grundkonzept

Im Folgenden Kapitel werden in einem ersten Schritt die Rahmenbedingungen der Stadt und im Untersuchungsraum analysiert. Die Bestandsanalyse Grundkonzept stellt eine erste Analyse dar, aus der sich die Handlungsfelder, die Ziele und das Leitbild sowie die Maßnahmen des Konzeptteils ableiten lassen. Das Kapitel wird in der zweiten Phase der Konzepterarbeitung noch partiell ergänzt.

Allgemeine Rahmenbedingungen, Stadtebene

Leverkusen in der Region

Die Stadt Leverkusen hat rund 166.000 Einwohner und liegt in der dicht bevölkerten Metropolregion Rhein-Ruhr, im Bereich der sogenannten Rheinschiene, nordöstlich von Köln. Die Rheinschiene ist gekennzeichnet durch gute wirtschaftliche Rahmendaten, ein konstantes Bevölkerungswachstum und zahlreiche Großstädte. Dabei ragen die Städte Köln mit circa 1.000.000 Einwohnern und Düsseldorf mit knapp 600.000 Einwohnern als überregional bekannte Destinationen besonders hervor. Die zentrale Lage Leverkusens geht einher mit einer außerordentlich guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, insbesondere des motorisierten Individualverkehrs. Auch eine sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz ist gegeben. So verbindet z.B. der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) sowie der benachbarte DB-Bahnhof (Haltepunkt Leverkusen-Mitte) das Zentrum Leverkusen eng getaktet mit allen anderen Stadtteilen sowie über den regionalen Schienenverkehr mit den Großstädten Köln und Düsseldorf.

Lage im Raum

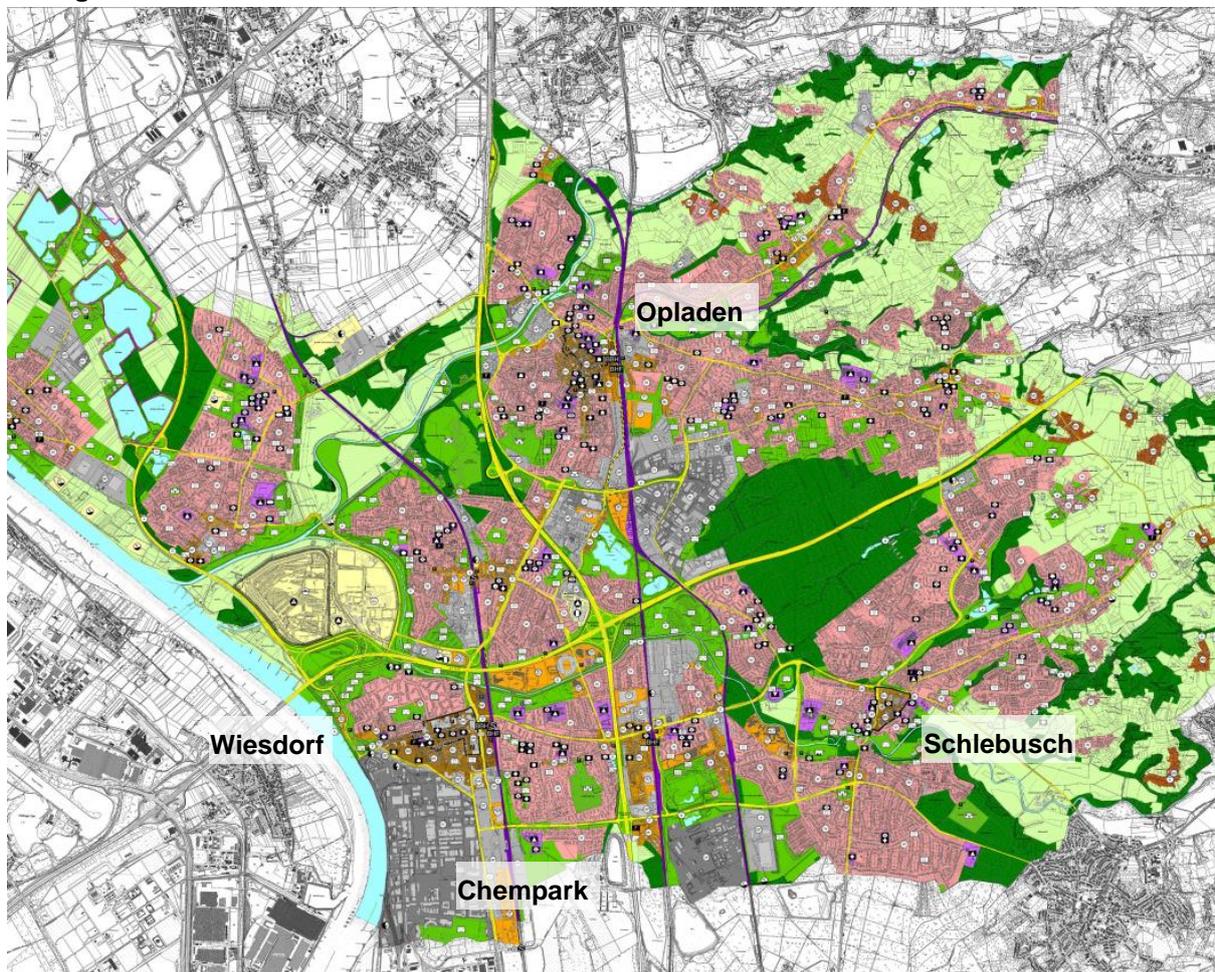


Quelle: Eigene Darstellung

Im Verhältnis zu den großen, benachbarten Städten der Rheinschiene ist Leverkusen eher als klein zu bezeichnen und sieht sich einer starken Konkurrenzsituation ausgesetzt. Die Stadt ist vor allem als Sitz des Bayer-Konzerns bekannt, der die Stadtgeschichte prägt und im Stadtbild präsent ist. Werksflächen sind u.a. in Wiesdorf zu finden, an das Untersuchungsgebiet angrenzend, aber auch in benachbarten Städten wie Monheim. Weitere industrielle Schwerpunkte bilden der Maschinenbau und die Autozulieferung. Leverkusen gilt dementsprechend als Arbeiterstadt.

Dennoch ist Leverkusen nicht nur eine Industriestadt zwischen Köln und Düsseldorf, sondern auch eine wachsende Stadt im Wandel mit einem hohen Freizeitwert am Rande des Bergischen Landes. Zudem zeichnet Leverkusen ein reichhaltiges Angebot im kulturellen Bereich und im Spitzen- und Breitensport aus.

Stadtgebiet Leverkusen



Quelle: Stadt Leverkusen, FNP

Das Mit- und Nebeneinander von verschiedensten städtischen Nutzungen und Industrie auf engstem Raum haben eine jahrzehntelange Tradition. Entstanden ist die Stadt ab 1860 als Werksiedlung um die von Dr. Carl Leverkus in der damaligen Gemeinde Wiesdorf angesiedelte Ultramarinfabrik, aus der sich der heutige Chempark mit seinem Wahrzeichen, dem Bayer-Kreuz, entwickelt hat. Im Laufe der Zeit wurde die Stadt Leverkusen durch Zusammenschlüsse, Eingemeindungen und die kommunale Gebietsreform größer. Neben weiteren Industriegebieten

entwickelten sich Wohngebiete, Einzelhandel, wichtige Verkehrsstrassen sowie Freizeit- und Erholungsgebiete.

Der Stadtteil Wiesdorf

Wiesdorf liegt im Süden des Stadtgebietes. Im Westen und Süden bilden der Rhein und der Chempark, der Stammsitz der Bayer-AG klare Grenzen, im Norden die A1, der der Neulandpark vorgelagert ist. Im Osten trennen die Trassen der B8 und der Bahn Wiesdorf-West von Wiesdorf-Ost. Aufgrund dieser Grenzen und Zäsuren befindet sich Wiesdorf, insbesondere Wiesdorf-West in einer leicht isolierten Lage mit oft schwachen Verbindungen in angrenzende Quartiere und Erholungsgebiete.

Luftbild Wiesdorf, im Vordergrund Wiesdorf Ost, Bahnlinie und Postareal, Stand ca. 1996



Quelle: Stadt Leverkusen

In den vergangenen Jahren und Jahrzehnten wurden einige großflächige Projekte umgesetzt, die die regionale Bedeutung des Stadtteils als City und Freizeitstandort gestärkt haben. Beispielhaft hierfür steht die Entwicklung des Neuland-Parks als Abschluss der Altlastsanierung Dhünnau. Seit seiner Eröffnung im Rahmen der Landesgartenschau 2005 bietet er vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und schafft einen Zugang zum Rhein.

Auch die Errichtung der Rathausgalerie am Standort des ehemaligen Rathauses hat entscheidend zur Entwicklung der neuen Stadtmitte beigetragen. Dennoch konnten diese Projekte nicht verhindern, dass Wiesdorf immer noch mit zahlreichen Problemen behaftet ist und im Vergleich zu den Zentren der Region eher schwach aufgestellt ist. Mitunter schufen diese Projekte sogar

eine gewisse Schieflage in der Einzelhandelsstruktur Wiesdorfs, bei der die ursprüngliche Einkaufsstraße an Gewicht verlor.

Die BayArena, das Stadion des Fußballclubs Bayer 04 Leverkusen und Aushängeschild der Sportstadt Leverkusen und des Bayer-Konzerns grenzt unmittelbar an den Stadtteil Wiesdorf Ost.

Wiesdorf teilt sich in zwei statistische Bezirke, Wiesdorf-West und Wiesdorf-Ost. Das Stadtzentrum Leverkusens liegt unmittelbar westlich der Bahnlinie in Wiesdorf-West. Zentrale städtische Einrichtungen wie das Rathaus, die Stadtbibliothek, das Forum oder die Musikschule sind hier verortet. Die City (eines von insgesamt fünf Quartieren Wiesdorf-Wests) ist zentraler Versorgungsbereich sowohl für den Stadtbezirk als auch für die Gesamtstadt, mit Ausstrahlungskraft in angrenzende Kommunen. Der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) sowie der benachbarte DB-Bahnhof im Übergang zwischen Wiesdorf-West und Ost (Haltepunkt Leverkusen-Mitte) verbinden das Zentrum mit allen anderen Stadtteilen sowie über den regionalen Schienenverkehr mit den Großstädten Köln und Düsseldorf.

Demografische Entwicklung in Leverkusen

In den vergangenen 25 Jahren wies Leverkusen stabile Bevölkerungszahlen zwischen rund 161.000 und 163.000 Einwohnern² auf. Die jüngere Vergangenheit zeigte eine positive Bevölkerungsentwicklung. So liegt die Bevölkerungszahl derzeit bei rund 166.000 und ist damit gegenüber dem Jahr 2013 um rund 2% gestiegen. Dabei ist der Zuwachs im Jahr 2015 insbesondere auf Flüchtlingszuwanderungen zurückzuführen.

IT.NRW prognostiziert bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs auf rund 170.500 Einwohner. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 3% der heutigen Bevölkerungszahl. Aufgrund einer prognostizierten Zunahme der Zuwanderung jüngerer Jahrgänge, ist davon auszugehen, dass der demografische Wandel langsamer voranschreiten wird. Dennoch wird neben der Zunahme jüngerer Jahrgänge auch die Zahl der 65-jährigen und Älteren deutlich zunehmen.

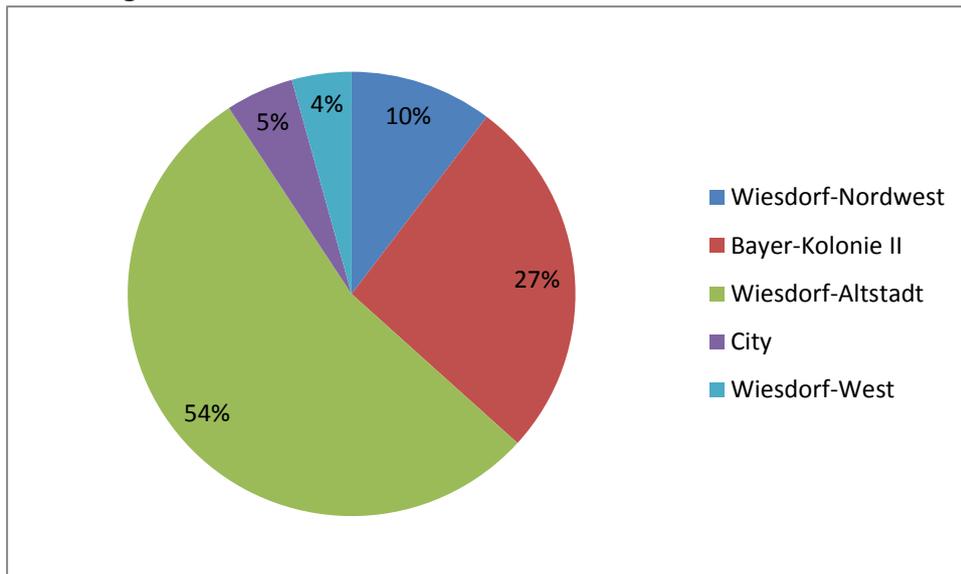
Die positive Bevölkerungsentwicklung sowie der prognostizierte anhaltende Bevölkerungszuwachs ziehen einen steigenden Bedarf an Wohnraum nach sich.

Bevölkerungsentwicklung in Wiesdorf

Neben städtebaulichen Herausforderungen hat Wiesdorf seit Jahren auch mit strukturellen Problemen sozial- und demografiebedingten Ursprungs zu kämpfen. Es handelt sich insgesamt um einen sehr durchmischten Stadtteil. Einerseits wohnen aufgrund des Bayer-Konzerns viele Arbeitnehmer mit einem guten bis sehr guten Verdienst in Wiesdorf. Andererseits existieren erhebliche soziale Problemlagen, geprägt unter anderem durch Arbeitslosigkeit sowie einen hohen Anteil an ausländischen Mitbürger/innen und deren erschwerte Integration.

² Quelle: Angaben Stadt Leverkusen, Kommunalen Wohnungsmarktbericht 2015, Stand: März 2016

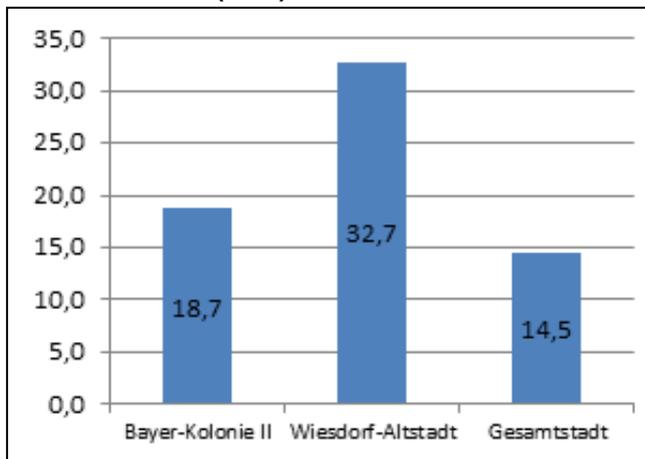
Verteilung der Einwohner in Wiesdorf-West



Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Stadt Leverkusen, Bevölkerungs- und Sozialstruktur nach Quartieren, Stand 31.12.2015

Den größten Anteil an der Bevölkerung in Wiesdorf-West (9.025 Einwohner) weisen die Quartiere Bayer-Kolonie II (27%) und Wiesdorf Altstadt (56%) auf. Während in der Kolonie II „Anna“ vor allem Arbeitnehmer des Bayer-Konzerns mit gutem Verdienst wohnen, sind in der Altstadt eher Schichten mit geringeren Einkommen zu finden.

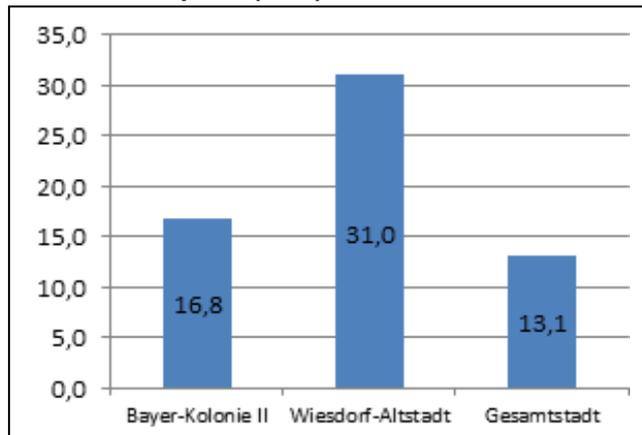
Ausländeranteil (in %)



Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Stadt Leverkusen, Bevölkerungs- und Sozialstruktur nach Quartieren, Stand 31.12.2015

Mit einem Ausländeranteil von rund 27 % in Wiesdorf liegt der Ausländeranteil deutlich über dem gesamtstädtischen Schnitt von 14%. Im Quartier Wiesdorf Altstadt wird der Unterschied noch deutlicher: hier leben mit rund 33 % mehr als doppelt so viele Einwohner ausländischer Herkunft als in der Gesamtstadt. Auch im Quartier Bayer-Kolonie II ist der Anteil an Einwohnern ausländischer Herkunft mit rund 18% höher als auf gesamtstädtischer Ebene.

Arbeitslosenquote (in %)

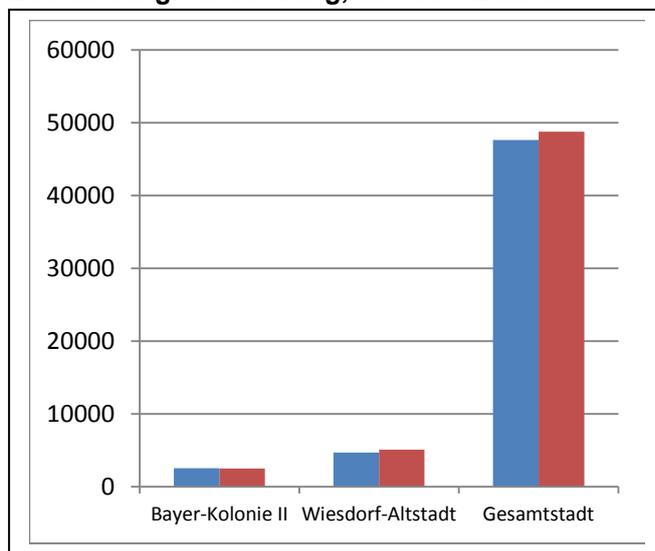


Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Stadt Leverkusen, Bevölkerungs- und Sozialstruktur nach Quartieren, Stand 31.12.2015

Der Anteil an Arbeitslosen in Wiesdorf-West (21%) ist im Vergleich zur Gesamtstadt Leverkusen (13%) ebenfalls sehr hoch. Auch hier ist ein deutlicher Unterschied zwischen den Quartieren Bayer-Kolonie II (16,8%) und Wiesdorf-Altstadt (31%) zu erkennen. Besonders auffällig ist hier der Anteil an Kindern unter 15 Jahren, welche als Leistungsempfänger gemäß SGB II gelten. In Wiesdorf-West liegt deren Anteil mit 42 % deutlich über dem der Gesamtstadt (22%).

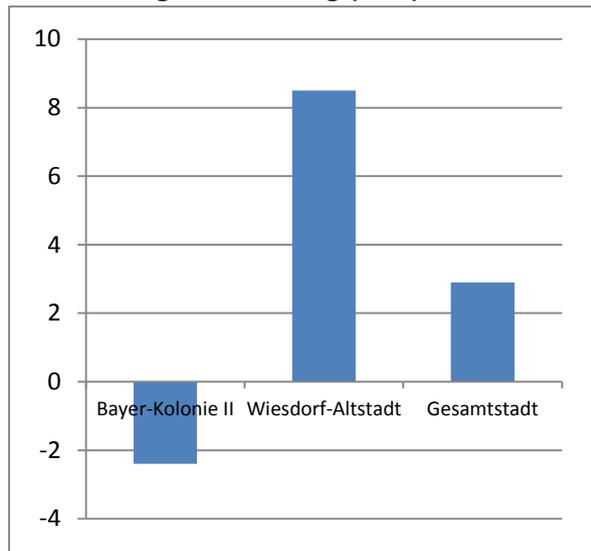
In dem Quartier Bayer-Kolonie II liegt der Anteil bei 31,9 % und im Quartier Wiesdorf-Altstadt gelten fast 50% der Kinder unter 15 Jahren als Leistungsempfänger gemäß SGB II.

Bevölkerungsentwicklung, absolute Zahlen



Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Stadt Leverkusen, Bevölkerungs- und Sozialstruktur nach Quartieren, Stand: 31.12.2015, Leverkusener Statistik im Fokus, Heft 10

Bevölkerungsentwicklung (in %)



Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Stadt Leverkusen, Bevölkerungs- und Sozialstruktur nach Quartieren, Stand: 31.12.2015, Leverkusener Statistik im Fokus, Heft 10

Die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2010 und 2015 zeigt einen überdurchschnittlichen Anstieg der Bevölkerung in Wiesdorf-West (+4,5%) im Vergleich zur Gesamtstadt Leverkusen (+2,9%). Vor allem das Quartier Wiesdorf-Altstadt wächst sehr stark (+ 8,5%) wo hingegen das Quartier Bayer Kolonie II an Bewohnern verliert (-2,4%).

Zusammenfassend weist der Bezirk Wiesdorf-West im Vergleich zur Gesamtstadt bzgl. der Zusammensetzung und Entwicklung der Bevölkerung gravierende Defizite auf. Innerhalb Wiesdorf-West verschärft sich die aufgezeigte Schieflage nochmal erheblich zu Ungunsten der Altstadt. Darüber hinaus wird deutlich: die schwachen Quartiere wachsen stärker und stellen den Bezirk Wiesdorf-West auch in Zukunft vor weitere Herausforderungen.

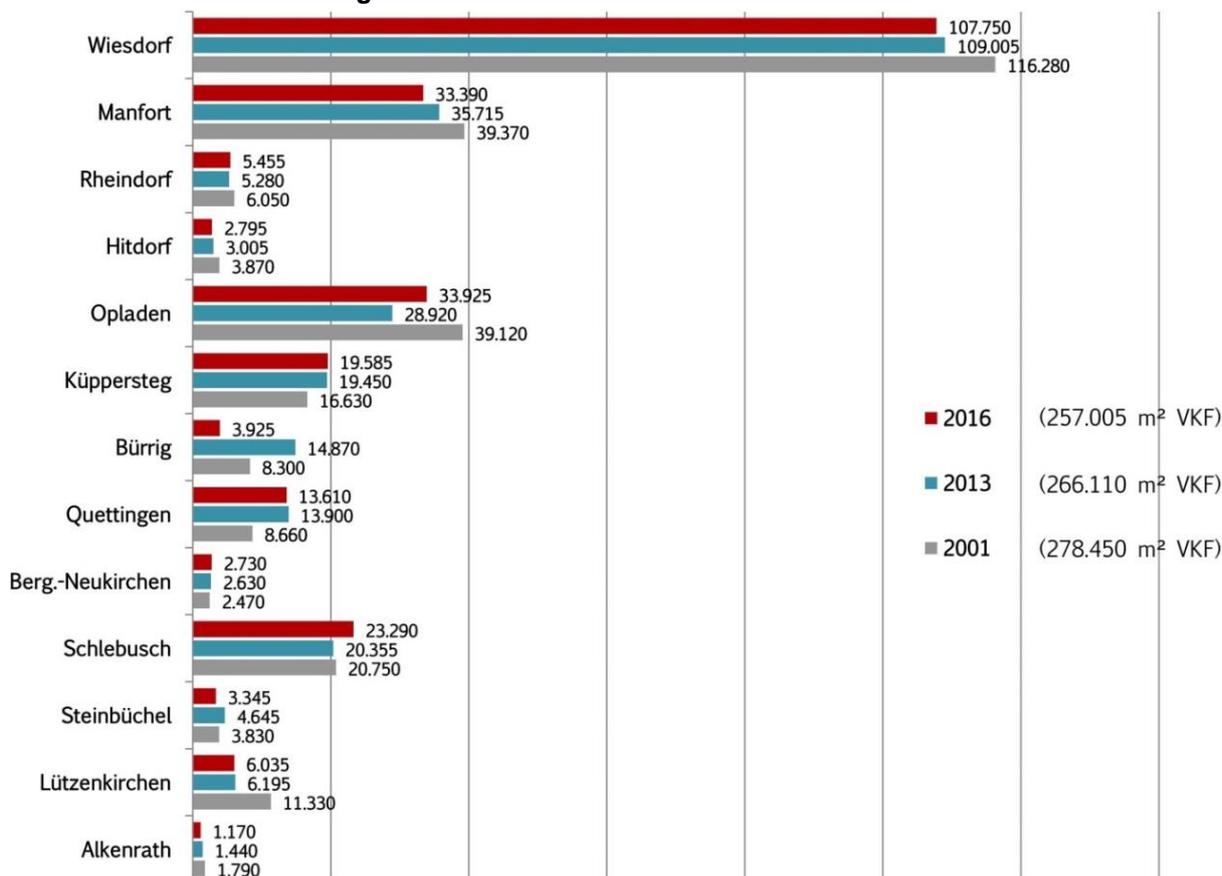
Rahmenbedingungen Einzelhandel

Das Zentrum von Wiesdorf bildet den wichtigsten Standort für den Einzelhandel und für Dienstleistungen im Leverkusener Stadtgebiet. Im Rahmen der Erarbeitung des Handlungsprogramms Einzelhandel (2002) ist für die Stadt Leverkusen eine dreistufige Zentrenhierarchisierung festgesetzt worden. Leverkusen-City stellt mit einem gesamtstädtischen Einzugsbereich das Hauptversorgungszentrum („Hauptzentrum“) der Stadt dar, das ein vielseitiges Einzelhandelsangebot aus allen Bedarfsstufen bereithält. Die zweite Stufe bilden die Stadtbezirkszentren (SBZ) Schlebusch und Opladen, die eine Versorgungsfunktion für den jeweiligen Stadtbezirk übernehmen und deren Angebotsschwerpunkt eindeutig auf Waren der kurz- bis mittelfristigen Bedarfsstufe liegt. Als dritte Stufe der Zentrenhierarchie bestehen darüber hinaus insgesamt 15 Nahversorgungszentren, die eine Versorgungsfunktion für den unmittelbaren Nahbereich mit Waren des kurzfristigen Bedarfs übernehmen.

Der anhaltende Strukturwandel im Einzelhandel, neue gesetzliche Rahmenbedingungen auf Bundes- und Länderebene sowie Veränderungen in der Verteilung des Einzelhandelsangebotes im Stadtgebiet veranlassten die Stadt Leverkusen im Frühjahr 2016, das Handlungsprogramm Einzelhandel (2002) sowie das Nahversorgungskonzept (2008) in einem gesamtstädtischen

Einzelhandelskonzept fortzuschreiben. Mit der Fortschreibung ist das Gutachterbüro CIMA Beratung + Management GmbH aus Köln beauftragt worden, die Fertigstellung des Konzeptes wird für Frühjahr 2017 erwartet. Die Ergebnisse fließen in die weitere Bearbeitung des IHKs ein.

Verkaufsflächenentwicklung 2001-2016



Quelle: Einzelhandelskonzept Leverkusen, 2. Arbeitssitzung 08/2016, CIMA Beratung + Management GmbH

Im Zeitraum März / April 2016 wurden im Rahmen einer gesamtstädtischen Bestandsaufnahme die Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe nach Sortimenten erfasst. Im Untersuchungsgebiet des IHK Wiesdorf bestehen insgesamt 251 Einzelhandelsbetriebe, davon liegen 225 Betriebe im räumlichen Bereich, der für Wiesdorf als Hauptzentrum (Handlungsprogramm Einzelhandel, 2002) abgegrenzt ist. Dieser umfasst die Haupteinkaufslagen zwischen Rathaus und Teilen der Hauptstraße sowie den Bereich zwischen Wöhlerstraße und Dönhoffstraße. Teile der Breidenbachstraße als Verbindung zu bestehenden Einzelhandelsstandorten in Wiesdorf-Süd (Ludwig-Erhard-Platz / Peschstraße) fallen ebenso in die Abgrenzung des Hauptzentrums. Eine aktualisierte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich derzeit noch in Erarbeitung.

Die Verkaufsfläche des Hauptzentrums beläuft sich auf rund 63.435 m², insgesamt wird ein Einzelhandelsumsatz von 235,1 Mio. € erwirtschaftet. Dieser Umsatz stellt für das Hauptgeschäftszentrum eines Mittelzentrums eine gewöhnliche Größenordnung dar, ist jedoch noch ausbaufähig. Die Verkaufsfläche im Untersuchungsgebiet des IHKs liegt bei rund 105.000 m². Hinsichtlich der Quantität der Verkaufsflächenentwicklung ist in den Jahren 2001 bis 2016 eine leicht rückläufige Tendenz zu erkennen.

Der Angebotsschwerpunkt liegt auf Waren der mittel- bis langfristigen Bedarfsstufe (insbes. Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Sportartikel). Zum Erhebungszeitpunkt standen im Untersuchungsgebiet insgesamt 44 Ladenlokale mit einer Nutzfläche von fast 7.500 m² leer. Ein Großteil dieser Leerstände konzentriert sich auf den Bereich Luminaden sowie auf das City Center. Etwa ein Drittel der erfassten Leerfläche wird voraussichtlich umgebaut und wiedergenutzt.

Wohnungsmarkt Leverkusen

„Der Wohnungsmarkt in Leverkusen ist ausgewogen bis angespannt“, so der Leverkusener Wohnungsmarktbericht 2015. Die Stadt hat auf der einen Seite den demografischen Wandel zu verarbeiten, profitiert aber auf der anderen Seite deutlich von der Lage im prosperierenden Ballungsraum. Der Wohnungsmarkt lässt sich im Rahmen dieses Spannungsverhältnisses wie folgt charakterisieren:

- Die Einwohnerzahl von aktuell knapp 166.000 ist in den letzten beiden Jahren um über 3.000 gestiegen. Dabei wächst der Anteil der älteren Personen überproportional.
- Nach Leverkusen ziehen mehr Menschen als aus der Stadt wegziehen. Das Wanderungsplus resultiert zum einen aus dem benachbarten Köln, zum anderen aus dem Ausland, beeinflusst auch von Flüchtlingen.
- Die Zahl der Haushalte steigt an. Der Trend zu kleineren Haushalten wurde in 2014 gestoppt. Die Haushaltsgröße hat sich auf 1,98 Personen je Wohnung eingependelt, ein Beleg für den hohen Nachfragedruck auf den Wohnungsmarkt.
- Auf Stadtebene steigt die Zahl der Arbeitslosen auf 8,8% an (Landesdurchschnitt: 7,8%). Entsprechend steigt auch die Zahl der Bedarfshaushalte. In Wiesdorf stellt sich die Situation wie bereits dargelegt wesentlich gravierender dar.
- Den Wohnungsmarkt prägt weiterhin eine unverändert hohe Bautätigkeit bei einer gleichzeitig äußerst niedrigen Leerstandsquote.
- Eigentumswohnungen und Eigenheime erfreuen sich einer wachsenden Nachfrage, die Immobilienpreise steigen, für Eigenheime besonders deutlich.
- Das Volumen an Immobilien- und Mietangeboten ist leicht rückläufig. Bei den Mietangeboten dominieren bei steigenden Preisen nach wie vor Zwei- und Dreizimmerwohnungen.

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Leverkusen ist im Moment in allen Teilmärkten nur noch ausgewogen. Er entwickelt sich immer stärker von einem Angebots- zu einem Nachfragemarkt und auch die Leerstandsquote liegt unterhalb der empfohlenen Leerstandsquote von 2%. Die Veränderung der Bevölkerungsstruktur bedingt eine Veränderung der Wohnungsnachfrage. Durch die schrumpfende Anzahl an Sozialwohnungen benötigt die Wohnungspolitik Handlungsoptionen, um gezielt den Bedarf für spezielle Nachfragegruppen abdecken zu können. Dies kann der Gebäudebestand häufig nicht leisten.

Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf

Städtebau

Die **City** ist zentraler Versorgungsbereich des Stadtbezirkes und der Gesamtstadt. In den 1960er/70er Jahren erbaut, besteht die „Neue Stadtmitte“ Leverkusens überwiegend aus Großstrukturen und Einkaufszentren. Diese Strukturen, drei großformatige Bauformen mit Hochhäusern, wurden L-förmig um die Altstadt gelegt und prägen das Stadtbild und den Eindruck der Innenstadt maßgeblich. Neben Ladenlokalen und Einkaufszentren finden sich zahlreiche private und öffentliche Dienstleistungsangebote und in den Hochhäusern Wohnnutzungen. Während das mittlere Element der Großstrukturen u.a. ein modernes Einkaufszentrum, ein Großkino und das Rathaus beherbergt, steht die Sanierung des City Centers, auch City C genannt, noch an. Die Planungen für eine Sanierung befinden sich aktuell in einem sehr konkreten Stadium. Der dritte Baustein, die Luminaden im Nordwesten weist ebenfalls Leerstände in den gewerblichen Immobilienanteilen auf.

Im Osten grenzt ein Band von **Verkehrsinfrastruktur** an die City. Die B8 in Troglage, der Busbahnhof und die DB-Bahntrasse bilden dabei eine Zäsur und einen stark verkehrsgeprägten Stadtraum, der im Wesentlichen auf die Bedürfnisse des motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet ist. Mit den Umbauplanungen für den RRX steht aktuell eine vollständige Neustrukturierung dieses Bereiches an. Diese umfasst langfristig auch angrenzende Bereiche des Forums, das kulturelle Aushängeschild der Stadt und das südlich angrenzende Postareal, das als Verteilzentrum heute mindergenutzt ist. Die querenden Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen City und Wiesdorf Ost bzw. dem Stadtpark sind weitgehend unattraktiv.

Die Luminaden, geringe Besucherfrequenzen



Quelle: Eigene Darstellung

Östlich angrenzend, in Wiesdorf-Ost, befindet sich der **Stadtpark**, mit der Realschule Am Stadtpark, der Doktorsburg und einem Sportplatz. Für das Zentrum stellen diese Einrichtungen einen wichtigen Baustein dar, der stark frequentiert ist. Es besteht ein reger Austausch, der allerdings durch die oben beschriebene Zäsurwirkung sowie durch schwach ausgeprägte Verbindungen massiv beeinträchtigt wird und verbesserungsbedürftig ist.

Südlich und westlich der City, im Bereich Hauptstraße, Breidenbach- und Dönhoffstraße befindet sich die **Altstadt**. Diese ist durch Baublöcke des frühen 20. Jahrhunderts und Mischnutzungen geprägt. Teils prägen Dienstleistungsstandorte, wie z.B. der Bayer AG oder der Stadtverwaltung das Straßenbild. Am Süden der Breidenbachstraße wird zurzeit ein größerer Bürostandort entwickelt. Der Bereich Wiesdorfer Platz ist als Fußgängerzone ausgebildet und gehört mit den Großstrukturen zum Geschäftszentrum mit teils dichtem Einzelhandelsbesatz. In Richtung Bahnhof verliert die Altstadt an Attraktivität. In Richtung Westen dominieren zunehmend Wohnnutzungen, die in der Nähe des Rheins auch hochwertigen Charakter aufweisen können. Teils prägen aber auch noch fast dörflich wirkende Strukturen die Szenerie, insbesondere um die Kirche St. Antonius.

Kleinteilige Altstadt mit Blick auf das City-Center



Quelle: Eigene Darstellung

Der **öffentliche Raum** weist einen in der Regel einfachen aber grundsätzlich tragfähigen Standard auf. Besonders schwach ausgeprägt sind die Verbindungen in die angrenzenden Quartiere. Bezüglich der Bausubstanz ist für zahlreiche Altbauten ein eher einfacher Erhaltungszustand zu konstatieren, nicht zuletzt als Ausdruck der sozialen Probleme im Quartier und des angrenzenden Bayer-Werkes. Hier gilt es gegenzusteuern.

Die denkmalgeschützte **Wohnsiedlung Kolonie II „Anna“** ist eine ab 1899 im Stil des Gartenstadtgedankens errichtete Bayer-Kolonie. Als Zeugnis der engen Verbindung aus Industrie und Wohnen stellt sie einen wichtigen Identifikationspunkt dar. Ihre durchgrüneten Strukturen kontrastieren zu der städtischen Prägung der südlichen Hälfte Wiesdorfs. Zu dem Flächendenkmal gehört auch der Erholungshauspark mit dem Bayer-Kulturhaus (ehem. Erholungshaus), in dem regelmäßig Veranstaltungen stattfinden. Der Park ist mittlerweile stark in die Jahre gekommen. Westlich an die Gartenstadt grenzen verdichtete Wohnzeilen an. Für den öffentlichen Raum gilt auch hier ein eher einfacher Standard in Bezug auf die Erschließung der Grün- und Freiraumqualitäten im Quartier sowie der angrenzenden Freizeit- und Erholungsbereiche.

Planungen zum ZOB Wiesdorf

Der Rhein-Ruhr-Express (RRX) ist ein System beschleunigter Regionalzüge, die den Metropolraum Rhein-Ruhr im Viertelstundentakt bedienen sollen. Die Züge sollen das bestehende Angebot im Nahverkehr deutlich verbessern. Der Rhein-Ruhr-Express Projekt soll ab 2020 mit neuen Fahrzeugen verkehren und bis zum Jahr 2030 vollständig einsatzbereit sein, so die aktuellen Planungen. Für die Inbetriebnahme wird ein zusätzliches S-Bahn-Gleis im Bereich Leverkusen benötigt. Dies erfordert einen umfangreichen Eingriff in die Fläche des heutigen ZOB Wiesdorf, neben dem Bahnhof Leverkusen-Mitte im Übergang zur Innenstadt gelegen. Das gesamte Areal soll umstrukturiert werden. Die Bauarbeiten der DB in Wiesdorf sind für Anfang 2019 vorgesehen.

Busbahnhof Leverkusen



Quelle: Eigene Darstellung

Die Umgestaltung des Areals wird anteilig durch die Deutsche Bahn als Verursacherin der Gesamtmaßnahme finanziert. Darüber hinaus sollen GVFG-Mittel (Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz), Mittel des NVR (Zweckverband Nahverkehr Rheinland) und der Nahmobilität in den Umbau fließen. Die Gestaltung der Oberflächen, der Ausstattung und des Witterungsschutzes kann zu den Förderkonditionen der oben genannten Fördergeber nur mit Standardmaterialien erfolgen. Für die Stadt Leverkusen hat die Maßnahme jedoch eine große Bedeutung für die Innenstadt. Der Bereich markiert den zentralen Eingangsbereich ins Zentrum von Wiesdorf und bestimmt den Eindruck vom Zentrum entscheidend, insbesondere den ersten Eindruck der von am Bahnhof Leverkusen-Mitte ankommenden Besucher. Die Bedeutung der Fläche muss sich daher nach Ansicht der Stadt Leverkusen auch in einer entsprechenden Gestaltung und Ausstattung widerspiegeln.

Es soll neben dem modernen ÖPNV-Knoten ein attraktiver Stadtbaustein entstehen, von dem Impulse auf die Innenstadt und die Stadtentwicklung in Wiesdorf ausgehen. Hierfür wurden auf der Grundlage erforderlicher Verkehrsplanungen ein Rahmenplan „Bahnhof Leverkusen-Mitte“ und darauf aufbauend, ein Wettbewerb zur Gestaltung des ZOB-Daches inklusive Umfeld Flächen durchgeführt. Das Preisgericht tagte Anfang Juli 2016. Die Ergebnisse der aufgeführten Planungen und Verfahren sind in das IHK eingeflossen.

Rahmenplan Bahnhof Leverkusen-Mitte



Quelle: Ausschnitt Rahmenplan Bahnhof Leverkusen-Mitte, HJP planer

Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme erfolgt in drei Bauphasen bzw. Bauabschnitten.

Im **1. Bauabschnitt** wird der Busbahnhof nach Westen verschoben, um Platz für das zusätzliche DB-Gleis zu schaffen. Dabei wird die Platzfläche in Richtung Norden auf einer schiefen Ebene auf das Niveau der die Bahn unterquerenden Rathenaustraße abgesenkt. Die Bushaltestellen für den Nah- und Regionalverkehr werden um einen zentralen, ellipsenförmigen Bussteig angeordnet die Haltestellen für den Fernverkehr im Osten des zentralen Omnibusbahnhofes. Der neue zentrale Bussteig steht für einen besseren betrieblichen Ablauf und mehr Fahrgastfreundlichkeit, da Fahrbahnquerungen während des Umsteigens entfallen. Die Erschließung erfolgt über einen Kreisverkehr an der Rathenaustraße. Vorhandene Rampen und Brückenbauwerke können teilweise entfallen, da die Betriebskosten durch kürzere Wege für die Busse gesenkt werden. Der

zentrale, elliptische Bussteig wird anschließend mit einem großzügigen Dach überspannt, das als Wahrzeichen des neuen Stadtbausteins dient.

Perspektive Dach Busbahnhof



Quelle: Wettbewerbsbeitrag Pahl + Weber-Pahl Architekten, Katja König Landschaftsarchitektin, osd Ingenieure

Nach der Verlegung des Busbahnhofes können in der **2. Bauphase** die Gleisanlagen für den RRX erweitert werden. Das zusätzliche Gleis schließt im Westen an den Bestand an.

Im **3. Bauabschnitt** werden dann die Verbindungen zwischen dem Bahnhof Leverkusen-Mitte und dem ZOB hergestellt sowie die Vorflächen des DB-Haltepunkts erneuert. Dabei werden Fahrradabstellanlagen und Wartezonen errichtet. Darüber hinaus ist es vorgesehen, das Bahnhofsgebäude, das den Umbaumaßnahmen weichen muss, durch ein neues, mehrgeschossiges Gebäude zu ersetzen. Geplant ist die Errichtung des Gebäudes durch einen privaten Investor.

Bildung, Schulen, Kindergärten, Soziales

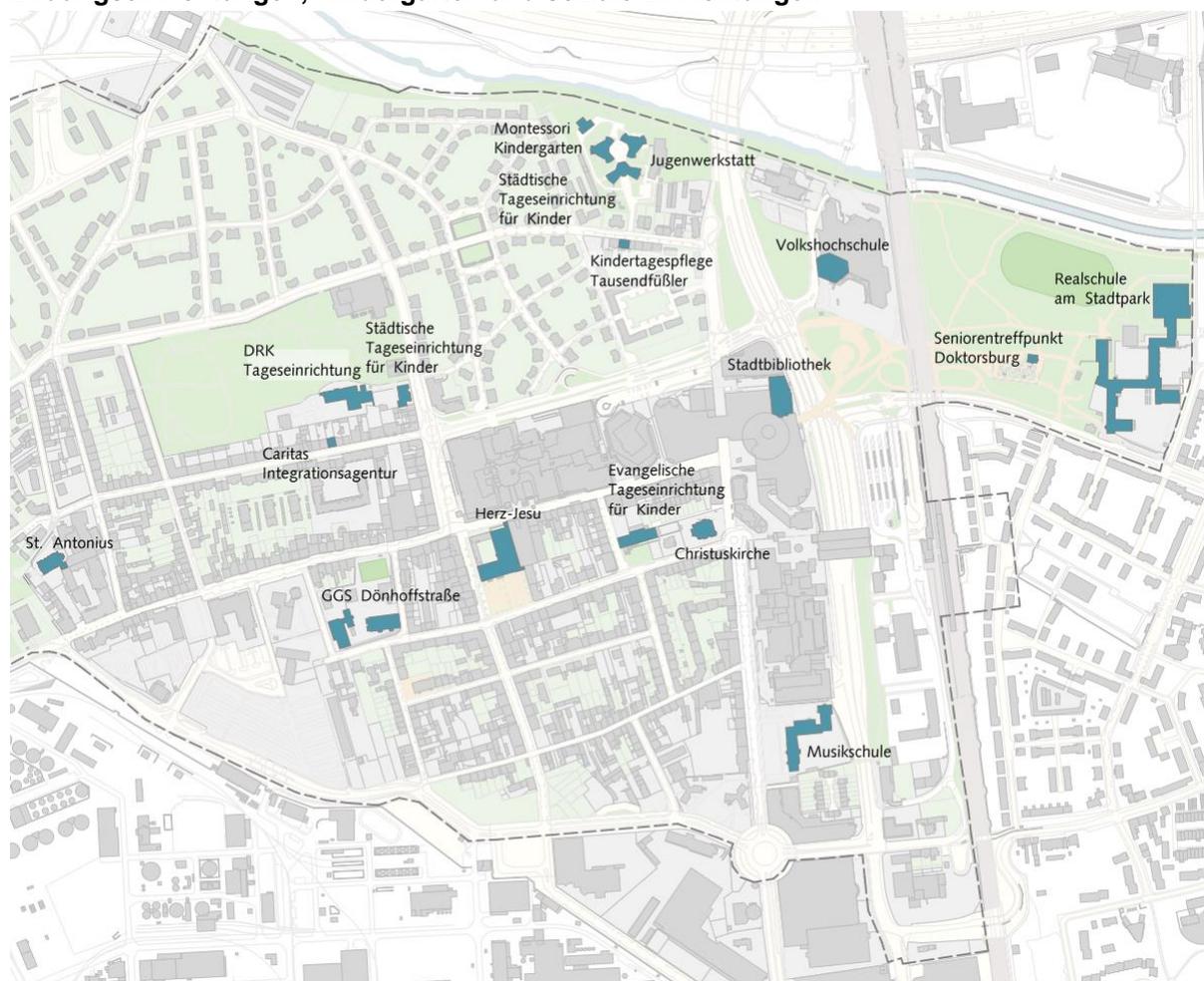
In Wiesdorf-West befinden sich zwei Schulen und sechs Kindertageseinrichtungen. Neben der Realschule Am Stadtpark ist die Gemeinschaftsgrundschule Dönhoffstraße die zweite Schule im Bezirk. Mitten in der Altstadt liegend, steht sie stellvertretend für die einerseits bunte Mischung der Bevölkerung (über 90% der Schüler haben einen Migrationshintergrund), andererseits aber auch für die erhebliche demografische Schieflage. Auch die Realschule Am Stadtpark mit ca. 1.100 Schülern weist einen Anteil von 70% an Schülern mit Migrationshintergrund auf.

Die Kindertageseinrichtungen werden von unterschiedlichen Betreibern initiiert. Hierbei finden sich neben städtischen und kirchlichen Einrichtungen auch freie Träger wie das Deutsche Rote Kreuz (DRK).

Außerdem befinden sich noch diverse soziale Einrichtungen in Wiesdorf-West. Vor allem die Jugendwerkstatt ist ein wichtiger Bestandteil der Unterstützung von Jugendlichen auf ihrem Weg in ein Beschäftigungsverhältnis. In dieser Werkstatt werden berufsorientierte Maßnahmen mit pädagogischer Begleitung unter der Trägerschaft der Stadt Leverkusen durchgeführt. Auch die Caritas Integrationsagentur hilft in Wiesdorf-West mit ihren Programmen und Projekten die

Mischung der Bevölkerung zu stärken und Integration aktiv durch bürgerschaftliches Engagement zu fördern. Für die älteren Bewohner Wiesdorfs, deren Anteil aufgrund des demographischen Wandels beständig wächst, stehen Angebote im Treffpunkt für Senioren in der Doktorsburg zur Verfügung.

Bildungseinrichtungen, Kindergärten und soziale Einrichtungen



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

Die Musikschule der Stadt Leverkusen ist eine Bildungseinrichtung, die sich an Kinder Jugendliche und Erwachsene richtet. Sie befindet sich an der Friedrich-Ebert-Straße und beherbergt auch Unterrichtsräume der Volkshochschule. Im Untersuchungsgebiet ist letztere mit ihrem Hauptsitz im Forum und einer weiteren Nebenstelle im Citypoint zu finden. Ein wichtiges, städtisches Angebot stellt die Stadtbibliothek in der Rathaus-Galerie dar. Darüber hinaus liegen drei Kirchen in Wiesdorf-West, die teilweise auch soziokulturelle Angebote anbieten. Hier ist insbesondere die Herz-Jesu-Kirche am Wiesdorfer Platz zu erwähnen.

Grundschule im Quartier: Gemeinschaftsgrundschule Dönhoffstraße



Quelle: Eigene Darstellung

Wie bereits erläutert ist Wiesdorf-West geprägt von einem sehr hohen Arbeitslosen- und Ausländeranteil. Der Anteil an sozialmittelabhängigen Kindern und Jugendlichen ist im Bezirk Wiesdorf-Altstadt mit fast 50% eklatant hoch. Gerade in einem solch sozial schwachen Stadtteil sind Bildung und die Förderung von Kindern und Jugendlichen sehr wichtig. Schulen, Kindergärten und andere soziale Einrichtungen sind entsprechend vorzuhalten und mit einem breiten und leistungsfähigen Angebot auszustatten.

Der Einzelhandel in der City Leverkusen

Im zentralen Versorgungsbereich der City Leverkusen befindet sich auch das Haupteinzelhandelszentrum der Stadt mit allen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen des gehobenen, episodischen und langfristigen Bedarfs. In der City konzentrieren sich nahezu sämtliche filialisierte regionale, bundesweite, aber auch internationale Einzelhandelsunternehmen mit den klassischen innenstadtrelevanten Sortimenten aus den Bereichen Mode, Textil, Schuhe, Unterhaltungselektronik, sowie Glas, Keramik und Porzellan. Ergänzt wird das Angebot durch inhabergeführte Einzelhandelsangebote und einzelhandelsnahe Dienstleistungen, sowie Nahversorgungseinrichtungen zur wohnungsnahen Versorgung der Bewohner der City im westlichen Teil Wiesdorfs, die sich zumeist in den Randlagen der City befinden.

Die Hochfrequenzlage des Einzelhandels befindet sich entlang der Fußgängerzone Wiesdorfer Platz vom Friedrich-Ebert-Platz mit dem Rathaus und dem Kreuzungsbereich Wiesdorfer Platz/Hauptstraße/Nobelstraße und Breidenbachstraße. Die östliche Begrenzung dieser so-

nannten A-Lage bildet das im März 2010 eröffnete Einkaufszentrum „Rathaus-Galerie“ am Friedrich-Ebert-Platz mit rund 22.000 qm Verkaufs- und Gastronomieflächen. Im Westen endet die Hauptauflage am Warenhaus „Galeria Kaufhof“. Südöstlich der Rathaus-Galerie verläuft eine weitere Starkfrequenzlage vom Friedrich-Ebert-Platz über den sogenannten „Rialto Boulevard“ bis hin zum Busbahnhof und Bahnhof Leverkusen-Mitte. Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ist hier kleinteiliger, vorwiegend inhabergeführt mit erkennbaren Defiziten in der Wertigkeit und Nachhaltigkeit des Angebotes und der Außenpräsentation. Der Rialto Boulevard beherbergt zahlreiche reiseaffine Nutzungen und übernimmt damit Funktionen eines Bahnhofsgebäudes.

Wochenmarkt in der Fußgängerzone



Quelle: Eigene Darstellung

Den westlichen Teil der City bilden die Einzelhandels- und Dienstleistungslagen in der Hauptstraße, Nobelstraße und Breidenbachstraße, an der sich auch der Wiesdorfer Marktplatz befindet. Diese Lagen galten historisch betrachtet als Hauptlagen des Wiesdorfer Einzelhandels, geprägt durch zahlreiche traditionelle inhabergeführte Geschäfte. Durch die räumliche Konzentration der Hauptlagen im Einzelhandel haben sich diese Straßen in den letzten Jahren und Jahrzehnten zu Randlagen entwickelt. Dieses ist durch die deutlich abnehmenden Laufradien der Kunden und der allgemeine Rückgang inhabergeführter Geschäfte, verbunden mit der zunehmenden Filialisierung im Einzelhandel zu erklären. Dieses führte zur Verringerung der Passantenfrequenz, zu einer wachsenden Anzahl von Leerständen und Trading-down-Effekten durch geringwertige Nutzungen, z.B. durch Vergnügungstätten in diesen Lagen. Verstärkt wurde der Effekt zudem durch eine z.T. überzogen negative Wahrnehmung dieser Entwicklung. Allerdings

ist in den vergangenen vier Jahren in der Hauptstraße eine positive Entwicklung erkennbar. Hier haben sich mehrere Unternehmen aus den Bereichen Gesundheit, Sport und Fitness angesiedelt und etablieren die Hauptstraße zunehmend als Facheinzelhandelslage. Positiv geprägt ist der westliche Teil der Hauptstraße in Richtung Rhein traditioneller Weise weiterhin durch ein differenziertes, beständiges und in der Bevölkerung beliebtes Gastronomieangebot.

Die südliche Breidenbachstraße vom Marktplatz bis zur Peschstraße und der Marktplatz selbst weisen nach wie vor deutliche Nutzungs- und Gestaltungsdefizite auf. Zur besseren Frequentierung hat sich der Markt mittlerweile vom Marktplatz in die Hauptdurchgangslage der Fußgängerzone verschoben. Hier könnte die Ansiedlung von 600 Arbeitsplätzen durch den Neubau der Hauptzentrale der Pronova Betriebskrankenkasse an der Peschstraße zu neuen Entwicklungsimpulsen führen.

Durch die Eröffnung der Rathaus-Galerie hat die City Leverkusen insgesamt erkennbar an Attraktivität gewonnen. Der gestiegene Einzelhandelsumsatz und der Anstieg der Einzelhandelszentralität zeigen dieses auf. Durch die Rathaus-Galerie haben sich neue, hauptsächlich filialierte Einzelhandelsunternehmen mit hoher Kundenanziehungskraft niedergelassen. Einige Einzelhandelsunternehmen haben nach Eröffnung einer Filiale in dem Einkaufszentrum mittelfristig ihre bestehende Filiale in der Fußgängerzone geschlossen. Auch wenn viele freigezogene Ladenlokale weitgehend adäquat neuvermietet werden konnten, hat sich durch die Rathaus-Galerie der Laufradius der Kunden in der City noch einmal verringert. Den erwarteten Umbrüchen in der räumlichen Einzelhandelsstruktur begegnete die Werbegemeinschaft City Leverkusen mit mehreren standortstärkenden Projekten durch Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft aus Einzelhändlern und Ladeninhabern.

Negativ geprägt ist die City Leverkusen jedoch durch die markanten städtebaulichen Strukturen der sogenannten „City A“ (auch als „Die Luminaden“ bekannt) am westlichen Ende des Hauptlage Wiesdorfer Platz und der „City C“ (auch „City Center“ genannt), die einst das südöstliche Ende der Haupteinkaufslage der City bildete. Bei diesen beiden Standorten handelt es sich um zwei Einkaufspassagen mit zusätzlichen Wohn- und Büronutzungen im städtebaulichen Kontext der späten 1960- und frühen 1970-Jahren. Beide Standorte sind geprägt durch großflächige, strukturelle Ladenleerstände, verursacht durch komplexe Bau- und Eigentumsstrukturen, die eine Modernisierung der Komplexe in den vergangenen 40 Jahren immer wieder auf ein Mindestmaß reduzierte. Während sich für den Standort City C in den kommenden 5 Jahren Lösungsansätze für eine zukunftsweisende bauliche, rechtliche und funktionale Entwicklung abzeichnen, bleibt die Problemlage in der City A weiterhin bestehen. Hier bilden die Galeria Kaufhof als Magnetbetreiber und die Überdachung der Passage als innerstädtischer Veranstaltungsort und Standort für Tagesgastronomie derzeit noch die einzigen Eckpunkte für eine Belebung des Standortes. Durch den abgeschlossenen Umbau des ehemaligen Textilkaufhauses „Wehmeyer“ als Teil des Komplexes City A in der Hauptfußgängerzone zeichnet sich aber eine partielle Wiederbelebung dieses Teilbereichs der Luminaden ab.

Die City Leverkusen als Bürostandort

Die City ist insbesondere der Standort für größere Büroeinheiten z.B. des Banken- und Versicherungsgewerbes. Die Büronutzungen konzentrieren sich zum einen auf die Obergeschosse der Fußgängerzone, des Friedrich-Ebert-Platzes im Umfeld des Einkaufszentrums Rathaus-Galerie und des Bereiches Wiesdorfer Platz sowie auf die Einfahrtsstraßen in die Innenstadt, vor allem die Friedrich-Ebert-Straße und die Wöhlerstraße, teilweise auch entlang des Europarings (Quelle: Büromarktentwicklung in Leverkusen, BGS - Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung, Dortmund/Entwurfssfassung: Stand September 2016).

Der Stadtteil Wiesdorf beherbergt eine Vielzahl von Dienstleistungsbetrieben, die häufig in einer geschäftlichen Beziehung zu den Unternehmen im Chempark stehen. Teils handelt es sich dabei um Geschäftsbereiche mit hohem Publikumsverkehr, die aus dem Chempark Leverkusen ausgegliedert wurden.

Die City bzw. der Stadtteil Wiesdorf bieten darüber hinaus Flächenreserven, die einer gewerblichen Nutzung, vorzugsweise aus dem Bereich Dienstleistung zugeführt werden können. Diese Flächen befinden sich überwiegend angrenzend an den Chempark im südlichen Bereich von Wiesdorf und sind im Besitz eines Haupteigentümers, der damit zu einem wichtigen Akteur der Stadtentwicklung wird. Eine Büronutzung an diesen Standorten bietet sich sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch vor dem Hintergrund der Seveso-II-Thematik an. Insbesondere bei den derzeit entwicklungsbedürftigen Flächen des Ganser-Areals inklusive südlich angrenzender Flächen und der im städtischen Eigentum befindlichen voll erschlossenen Grundstücke östlich der Niederfeldstraße (Stadtkante) soll über eine geeignete Nutzung nachgedacht werden. Ein Nachfrageüberhang an Büroflächen, bei gleichzeitig geringem Büroflächenangebot, erhöht die Wahrscheinlichkeit für weitere Bautätigkeiten in Wiesdorf. Zudem wird der Standort nach Einschätzung der Wirtschaftsförderung Leverkusen durch den Neubau der pronova BKK zunehmend von regional agierenden Projektentwicklern und Investoren wahrgenommen.

Der Kölner Büroflächenmarkt ist zumindest in den attraktiven Lagen ausgereizt, bestimmte Standorte mit erheblichem Flächenpotenzial weisen eine nur begrenzte Attraktivität auf und sind allenfalls für bestimmte Branchen von Interesse (z.B. Köln-Mülheim und der Kreativbereich), zumal treffen auch in Köln die Standortkonkurrenzen unterschiedlicher Nutzungen (v.a. Wohnen, aber auch Gewerbe und Logistik) massiv aufeinander. Dies bietet Chancen für attraktive Standorte im Umland (Quelle: Büromarktentwicklung in Leverkusen, BGS - Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung, Dortmund/Entwurfssfassung: Stand September 2016).

Die Standortkampagne der WfL GmbH, die das Ziel verfolgt Unternehmen aus der Dienstleistungsbranche - insbesondere aus dem Umland - auf den Wirtschaftsstandort Leverkusen mit seinen Potenzialen aufmerksam zu machen, greift hier an. Zu den in der Kampagne beworbenen sogenannten cLEVeren Standorten, die klar definierte hohe Standortqualitäten aufweisen, gehört auch die City Leverkusen. Neben der Werbung für die cLEVeren Standorte und deren besonderen Qualitäten im Stadtgebiet, verfolgt die Kampagne das Ziel die Standortqualitäten vom Wirtschaftsstandort Leverkusen hervorzuheben. Die erfreulichen Büroflächenumsätze im Jahr 2015, die sich auch im Jahr 2016 fortgesetzt haben, zeigen erste Früchte der Kampagne und der damit verbundenen Ansprache von Investoren, Projektentwicklern und potentiellen Nutzern.

Gewerbestandorte in der City Leverkusen

Neben eher kleineren Gewerbestandorten im Süden (z.B. Chemiewerk der Firma Kronos) befinden sich keine klassischen Gewerbestandorte innerhalb des Untersuchungsgebietes. Südlich angrenzend an die City Wiesdorf ist der Chempark Leverkusen gelegen, dessen östliche Grenze entlang der B8 verläuft. Im Norden begrenzt die Nobelstraße sowie die Peschstraße den Chempark, im Westen der Rhein, sowie im Süden die Stadtgrenze zu Köln.

Der Chempark ist ein ehemaliges Werk der Bayer AG, das im Zuge eines Strategiewechsels seit 2008 unter der Marke CHEMPARK geführt wird. Im Chempark finden hochspezialisierte chemieaffine Unternehmen beste Standortbedingungen vor. So sind an den drei Standorten des Chemparks ca. ein Drittel der gesamten Chemieproduktion Nordrhein-Westfalens verortet. Vor diesem Hintergrund ist die wirtschaftliche Dominanz des Chemparks im Stadtteil Wiesdorf offensichtlich. Neben diesen positiven wirtschaftlichen und fiskalischen Auswirkungen auf Leverkusen gehören auch Chempark-bedingte Auswirkungen, die die Stadt vor Herausforderungen stellt (Vgl. Seveso II Thematik).

Wiesdorf und der Chempark



Quelle: Eigene Darstellung

In Wiesdorf befinden sich vereinzelt Handwerksbetriebe, die auch in Summe keine nennenswerten Auswirkungen auf den Stadtteil Wiesdorf ausüben. Produktionsbetriebe außerhalb des Chemparks sind in Wiesdorf nicht vorhanden.

Freizeit, Erholung und Grün

Der Stadtteil Wiesdorf ist von einem „Grünen Bogen“ mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten umgeben, der sich vom Rheinufer entlang der Autobahn in Richtung Osten zieht und einen wesentlichen Teil des Freiflächenpotenzials Leverkusens ausmacht. Das Rheinufer, der Neulandpark, im Rahmen der Landesgartenschau 2005 entstanden, und die Dhünnaue ergeben einen zusammenhängenden Erholungsbereich, der gut mit der Region vernetzt ist. Mit dem Neulandpark wurde der Rhein wieder zugänglich und eine attraktive Gestaltung des Rheinufers geschaffen. Der Grüne Bogen hat spürbar dazu beigetragen, Wiesdorf aus einer stark isolierten Lage zu befreien, den Standort aufzuwerten und insbesondere den Wohnwert im Stadtteil zu steigern.

Leverkusener Rheinufer am Neulandpark



Quelle: Eigene Darstellung

Innerhalb des Untersuchungsbereichs liegen in der Gartenstadtsiedlung der von Bayer gegründete Erholungshauspark sowie der Stadtpark, der durch die Gleise der Bahnstrecke Köln-Düsseldorf und die B8 von der Innenstadt abgeschnitten liegt.

Im Bayer Erholungshauspark und im Neulandpark befinden sich Spielplätze für Kinder. Außerdem sind Spielmöglichkeiten in der Grünfläche am Kaiserplatz vorhanden. Für weitere sportliche Aktivitäten können der Bolzplatz an der Hauptstraße, der Skatepark Stelzenautobahn und die Slackline-Anlage auf der Grünfläche hinter dem Forum genutzt werden. Neben dem kulturellen Angebot des Forums können auch die Lehrveranstaltungen der städtischen Musikschule als kulturelles Freizeitangebot genutzt werden.

Grünstruktur im Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

Der „Grüne Borgen“ der Wiesdorf umgibt und die historischen Parkanlagen stellen einen bedeutenden Standortvorteil für den Stadtteil dar. Trotz der Vielzahl an Grün- und Freizeitflächen fehlen jedoch vor allem Verbindungen der Flächen im Bereich der City. Auch gezieltere Freizeitangebote, besonders im Hinblick auf die Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten insbesondere in zentralen Lagen wären Maßnahmen, die das Freizeit- und Erholungsangebot in Wiesdorf noch steigern können.

Leitbild und Ziele

Das Integrierte Handlungskonzept soll einen wesentlichen Beitrag dazu leisten die Vielfalt, die Dynamik, die Besonderheiten und die Qualitäten Wiesdorfs auszubauen sowie sichtbar und erlebbar zu machen. Die Rolle Wiesdorfs als Stadtzentrum von Leverkusen soll deutlich besser als bisher zur Geltung kommen. Hierzu sollen auch die positiven Entwicklungen der jüngeren Vergangenheit und die aktuell laufenden Prozesse genutzt werden.

Das formulierte Leitbild baut auf der Analyse des Plangebietes und den darin herausgearbeiteten Charakteristika auf. Getragen wird es vom Verständnis von einer lebendigen, durch verschiedene Nutzungen geprägten Innenstadt, die Bewohnern und Besuchern eine Fülle von Möglichkeiten eröffnet, städtebauliche Reize bietet, gut erreichbar ist und wo Vertrautes und Fremdes erlebbar werden.

Wiesdorf wird heute vor allem geprägt durch

- die hervorragende verkehrliche Lage, die auch zu Belastungen führt;
- das städtebauliche Leitbild der 1970er Jahre, das starke Zeichen setzt aber auch Zäsuren schafft;
- einen Altstadtbereich, der stellenweise Bezüge zu dem historischen Wiesdorf aufweist und dessen Bausubstanz mitunter sanierungsbedürftig ist;
- demografische und soziale Herausforderungen: ein wachsender Anteil alter Bewohner und sehr hohe Arbeitslosen- und Ausländeranteile in Wiesdorf in Kombination mit einem von Nachfrage geprägten Wohnungsmarkt mit geringer Leerstandsquote;
- Bildungs-, Sozial-, Freizeit- und Sporteinrichtungen, die ein breites Angebot bereithalten, aber einer Auffrischung bedürfen und von denen zudem einige eher räumlich abgesetzt liegen;
- einen sich im Wandel befindlichen Einzelhandel, der sich zum Teil neu aufgestellt hat, bei dem aber auch weitere Veränderungen anstehen sowie
- die Nähe zum Chempark, die Prosperität anzeigt, aber auch einige Nutzungsoptionen verhindert.

Vor diesem Hintergrund werden folgende, vorläufig noch groben Ziele formuliert. Die dargestellten Ziele bilden zusammen das Leitbild (siehe Karte Leitbild) und damit die Grundlage und Ausrichtung für die Maßnahmen des IHK. Sie finden sich in den einzelnen Projekten wieder, die in diesem Bericht in thematisch sortierten Projektgruppen zusammengefasst werden (siehe Kapitel Projekt- und Kostenübersicht). Leitbild und Ziele sollen in der zweiten Phase der Konzeptarbeit mit allen Akteuren weiter konkretisiert werden.

Aus Verkehrsinfrastruktur wird ein neuer Kristallisationspunkt!

Die Verkehrsinfrastruktur wird in den kommenden Jahren umfassend modernisiert. Dadurch soll der Bahnhofsbereich zu einem neuen Kristallisationspunkt der Stadt werden, von dem auch die Entwicklung eines modernen Innstadtquartiers ausgeht.

Um dieses Ziel zu erreichen, werden in der Projektgruppe Infrastruktur Verkehr Maßnahmen, wie der Umbau des Busbahnhofs, benannt.

Wiesdorf mit starken Angeboten für Integration, Sport, Kultur und Bildung!

Die Mitte Wiesdorfs will stärker mit ihren zentral gelegenen Sozial-, Sport-, Kultur- und Bildungseinrichtungen punkten. Sie werden baulich und funktional verbessert und stärker geöffnet, damit sie einen besseren Beitrag für ihre Nutzer und das Leben in der Innenstadt bieten können.

Die beschriebene demografische und soziale Ausgangslage erfordert verstärkt soziale Gemeinbedarfsangebote im Quartier. Entsprechende Maßnahmen sind den Projektgruppen Planungen und Infrastruktur Gemeinbedarf zugeordnet.

Das Geschäftszentrum Leverkusens ausbauen, das Zentrum qualifizieren!

Der Einzelhandel befindet sich momentan in einem besonders starken Wandel. Mit dem Bau der Rathaus-Galerie haben und den aktuellen Entwicklungen zur City C werden sich ganz neue Entwicklungschancen ergeben, die auf den gesamten Geschäftsbereich ausstrahlen sollen. Auch hier sind Aufwertungsmaßnahmen erforderlich.

Maßnahmen im Bereich Einzelhandel, wie der Umbau und die Sanierung des City-Centers, sind überwiegend durch private Akteure geprägt und daher der Projektgruppe Städtebau: Private Investitionen (u.a. Umbau Sanierung City-Center) zugeordnet.

Wiesdorf als buntes Wohnquartier

Die Wiesdorfer Innenstadt eignet sich aufgrund ihrer zentralen Lage und der vorhandenen Infrastrukturangebote in besonderer Weise zum Wohnen. Deshalb soll der allgemein zu beobachtende Trend zum Wohnen in die Innenstadt genutzt und ein attraktives, differenziertes und „buntes“ Wohnungsangebot geschaffen werden.

Die beschriebene demografische und soziale Ausgangslage sowie die Entwicklung des lokalen Wohnungsmarktes erfordern sozial- und altengerechten Wohnraum. Entsprechende Maßnahmen sind der Projektgruppe Planungen (u.a. Studie Entwicklungspotenziale Wohnen) zugeordnet.

Leitbild, Ziele und Handlungsfelder



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

Stadtbild aufwerten, Zäsuren überwinden und Verbindungen schaffen

Das Stadtbild und die Gestaltqualität sollen sukzessive gesteigert werden. Es sollen Projekte initiiert werden, die die städtebauliche Qualität steigern, Plätze herausstellen und die relevanten Punkte der Stadt besser verbinden.

Maßnahmen zur Gestaltaufwertung und Verbindung sind in der Projektgruppe Städtebauliche, gestalterische Projekte zusammengefasst. Mitunter sind für besonders bedeutende Entwicklungsmaßnahmen vorhergehende Planungen, wie Wettbewerbe, angedacht, um das Vorhaben qualifiziert vorzubereiten. Derlei Maßnahmen sind der Projektgruppe Planungen zugeordnet.

Stadtentwicklung als Aufgabe der Stadtgesellschaft

Das Integrierte Handlungskonzept soll von Fachleuten, Akteuren und Bürgern der Stadt gemeinsam erarbeitet werden. Es sollen alle Bevölkerungsschichten und Gruppen angesprochen werden (alteingesessene Wiesdorfer, Neuhinzugezogene, Bewohner mit Migrationshintergrund etc.). Gleiches gilt für die Umsetzungsphase. Stadtentwicklung soll dabei zu einer Gemeinschaftsaufgabe werden, die Identifikation der Menschen mit ihrer Stadt dauerhaft verbessert werden.

Räumlich zielt das Integrierte Handlungskonzept auf eine Verbindung des Einzelhandels-schwerpunkts im Osten des Untersuchungsbereichs mit dem bislang wenig beachteten Freizeitschwerpunkt Rheinufer ab. Über verschiedene Maßnahmen werden Trittsteine entwickelt, die den Besucher über den Wiesdorfer Platz und die Hauptstraße in Richtung Rhein führen sollen. Neben dieser zentralen Ost-West-Verbindung sollen über Nord-Süd-Verbindungen zentrale Einrichtungen der Freizeit, der Bildung oder der Arbeit stärkere Anknüpfung erfahren. Über eine Aufwertung von Brückenschlägen soll auch der neue Kristallisationspunkt Wiesdorfs, der Bahnhof Leverkusen-Mitte, besser angebunden werden und die Anknüpfung des Stadtparks, einem bedeutenden Baustein mit Einrichtungen für Freizeit und Bildung, verstärken. Über die Dhünnau und den Neulandpark besteht eine übergeordnete Grünverbindung, die aufgrund des integrierten Radwegs der gesamtstädtischen Anbindung Wiesdorfs dient.

Projekt- und Kostenübersicht

Im Folgenden sind die Projekte des IHK in einer tabellarischen und einer kartografischen Übersicht zusammengefasst. Die Erläuterung der Maßnahmen erfolgt in den daran anschließenden Kapiteln. Den in der Tabelle aufgezeigten Prioritäten liegen folgende zeitlichen Zielvorstellungen zugrunde.

- Priorität A: kurzfristig, ab 2017
- Priorität B: mittelfristig, ab 2020
- Priorität C: langfristig, ab 2022

Für einige Projekte der Priorität A ist es notwendig, auf Grundlage des Grundkonzeptes, einen kurzfristigen Maßnahmenbeginn zu erreichen. Alle anderen Projekte der Kategorien A, B und C sind in den folgenden Phasen des IHK im Anschluss an das Grundkonzept zu vertiefen und zu konkretisieren.

Zum Verständnis der Tabellen und der Maßnahmenblätter dienen die folgenden Erläuterungen:

- Die Abkürzung „Ko.-Fi.“ Bezieht sich auf die Kosten- und Finanzierungsübersicht. Dadurch werden Projektfamilien definiert, die sich wiederum aus den Städtebauförderrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen ableiten.
- Die Zeitangaben verweisen auf den vorgesehenen Beginn der Maßnahme inklusive der Projektplanungen.
- In der Zeile „Kosten“ wird in der Regel die Berechnungsgrundlage der Gesamtkosten erläutert.
- Die „Gesamtkosten“ beinhalten alle Kosten des Projektes inklusive z.B. privater Anteile, Kosten die durch andere Förderprogramme finanziert werden oder nicht förderfähige Anteile.
- Der Begriff „zuwendungsfähiger Anteil“ bzw. „förderfähiger Anteil“ umfasst den Anteil der Kosten; der über die Städtebauförderung unterstützt wird. Die Förderquote beträgt in Leverkusen 80%, 20% muss die Stadt als Eigenanteil tragen.
- In den Maßnahmenblättern sind mögliche Erlöse durch Grundstücksverkäufe sowie KAG-Beiträge zwar aufgeführt aber aufgrund der Langfristigkeit der relevanten Projekte sowie teils unklarer Rahmenbedingungen noch nicht rechnerisch eingestellt. Dies soll in der zweiten Stufe des IHK erfolgen.

Tabelle Projekt- und Kostenübersicht

| | Titel | Kosten in Euro | förderfähiger Anteil/Träger | Summe Förderung | Eigenanteil | Priorität im IHK |
|--|---|--------------------|-----------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Planungen | | | | | | |
| | Wettbewerb Überdachung Busbahnhof | 60.200 | 60.200 | 48.160 | 12.040 | |
| | Rahmenplan Bahnhof Leverkusen Mitte | 37.100 | 37.100 | 29.680 | 7.420 | |
| | Verkehrskonzept zur Rahmenplanung Leverkusen Mitte | 20.000 | 20.000 | 16.000 | 4.000 | |
| | Einzelhandelskonzept Leverkusen (anteilig für Wiesdorf) | 9.100 | 9.100 | 7.280 | 1.820 | |
| 1 | Integriertes Handlungskonzept | 140.000 | 140.000 | 112.000 | 28.000 | A |
| 2 | Wettbewerb Marktplatz | 60.000 | 60.000 | 48.000 | 12.000 | A |
| 3 | Wettbewerb Freiflächen Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße | 80.000 | 80.000 | 64.000 | 16.000 | A |
| 4 | Entwicklungsstudie Stadtrand Südwest/Parkplätze | 50.000 | 50.000 | 40.000 | 10.000 | C |
| 5 | Entwicklungsstudie Niederfeldstraße | 30.000 | 30.000 | 24.000 | 6.000 | A |
| 6 | Investorenwettbewerb Immobilien City Ost - Bahnhof | 180.000 | 180.000 | 144.000 | 36.000 | A |
| 7 | Machbarkeitsstudie Revitalisierung Luminaden | 100.000 | 100.000 | 80.000 | 20.000 | A |
| 8 | Handbuch Gestaltung öffentlicher Raum | 50.000 | 50.000 | 40.000 | 10.000 | A |
| 9 | Freiraumplanerischer Wettbewerb Vorplatz Forum/Kiss&Ride | 80.000 | 80.000 | 64.000 | 16.000 | A |
| 10 | Parkpflegewerk/Studie Erholungshauspark | 30.000 | 30.000 | 24.000 | 6.000 | B |
| 11 | Werkstatt Sportplatz im Stadtpark | 80.000 | 80.000 | 64.000 | 16.000 | A |
| 12 | Studie Entwicklungspotenziale Wohnen | 50.000 | 50.000 | 40.000 | 10.000 | A |
| 13 | Beleuchtungskonzept | 30.000 | 30.000 | 24.000 | 6.000 | C |
| 14 | Marketingkonzept | 60.000 | 60.000 | 48.000 | 12.000 | A |
| 15 | Energetisches Quartierskonzept | 50.000 | KFW | | | C |
| Instrumente | | | | | | |
| 16 | Hof- und Fassadenprogramm | 1.000.000 | 300.000 | 240.000 | 60.000 | B |
| 17 | Verfügungsfonds | 400.000 | 200.000 | 160.000 | 40.000 | A |
| 18 | Flächen- und Leerstandsmanagement | 100.000 | 100.000 | 80.000 | 20.000 | A |
| 19 | Stadtteilmanagement, Prozesssteuerung | 500.000 | 500.000 | 400.000 | 100.000 | A |
| Infrastruktur Verkehr | | | | | | |
| 20 | Umbau/Erweiterung Gleisanlagen RRX (2. Bauabschnitt) | / | DB | | | A |
| 21 | Umbau Busbahnhof Gesamt *1 (1. + 3. Bauabschnitt) | 10.470.600 | | | | |
| 21a | Umbau Busbahnhof 1. Bauabschnitt | 4.904.600 | 1.413.000 | 1.130.400 | 282.600 | A |
| 21b | Umbau Busbahnhof 3. Bauabschnitt | 5.566.000 | 4.549.000 | 3.639.200 | 909.800 | C |
| 22 | Überdachung Busbahnhof | 3.330.400 | 1.864.000 | 1.491.200 | 372.800 | A |
| 23 | Neubau Bahnhofsgebäude | 5.500.000 | Privat | | | B |
| 24 | Erschließungsstraße Neues Postareal/Bahnhof | 390.000 | 290.000 | 232.000 | 58.000 | C |
| 25 | Umgestaltung Zugänge ZOB/Bahnhof | 130.000 | 130.000 | 104.000 | 26.000 | C |
| 26 | Umgestaltung Vorplatz Forum/Kiss & Ride (Multifunktionsplatz) | 2.050.000 | 1.641.000 | 1.313.000 | 328.000 | B |
| Infrastruktur Gemeinbedarf | | | | | | |
| 27 | Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwehr | 6.770.000 | 6.770.000 | 5.416.000 | 1.354.000 | A |
| 28 | Verlagerung/Neubau Jugendwerkstatt | 3.200.000 | 3.200.000 | 2.560.000 | 640.000 | A |
| 29 | Tageseinrichtung für Senioren/Sanierung Altbau Jugendwerkstatt | 80.000 | 80.000 | 64.000 | 16.000 | A |
| 30 | Modernisierung Begegnungsstätte Doktorsburg | 800.000 | 800.000 | 640.000 | 160.000 | B |
| 31 | Umbau/Aufwertung Sportplatz im Stadtpark | 1.050.000 | 1.050.000 | 840.000 | 210.000 | B |
| 32 | Sanierung Realschule Am Stadtpark | 16.000.000 | 16.000.000 | 12.800.000 | 3.200.000 | A |
| Städtebauliche, gestalterische Projekte | | | | | | |
| 33 | Aufwertung Wiesdorfer Platz/Funkenplätzchen | 320.000 | 320.000 | 256.000 | 64.000 | A |
| 34 | Neugestaltung Friedrich-Ebert-Straße, Anschluss City C | 490.000 | 490.000 | 392.000 | 98.000 | B |
| 35 | Aufwertung Hauptstraße/St. Antonius/Anbindung Rhein | 320.000 | 320.000 | 256.000 | 64.000 | C |
| 36 | Umgestaltung/Aufwertung Marktplatz/Herz-Jesu | 850.000 | 850.000 | 680.000 | 170.000 | B |
| 37 | Umgestaltung Breidenbachstraße | 1.000.000 | 900.000 | 720.000 | 180.000 | C |
| 38 | Aufwertung/Anbindung Erholungshauspark | 240.000 | 240.000 | 192.000 | 48.000 | C |
| 39 | Aufwertung Anbindung Kolonie (Bereich Wöhlerstraße) | 240.000 | 240.000 | 192.000 | 48.000 | C |
| 40 | Umgestaltung Van't-Hoff-Straße/Clemens-Winkler-Platz | 290.000 | 290.000 | 232.000 | 58.000 | A |
| 41 | Anbindung Dhünnaue | 210.000 | 210.000 | 168.000 | 42.000 | C |
| 42 | Aufwertung Erholungshauspark | 400.000 | 400.000 | 320.000 | 80.000 | C |
| 43 | Anbindung Innenstadt Ost, Brückenschläge | 370.000 | 370.000 | 296.000 | 74.000 | C |
| 44 | Anbindung Stadtpark/Aufwertung Verbindung | 300.000 | 300.000 | 240.000 | 60.000 | C |
| 45 | Inwertsetzung Bereich östliche Niederfeldstraße | 250.000 | 250.000 | 200.000 | 50.000 | C |
| Städtebau: Private Investitionen | | | | | | |
| 46 | Bauliche Ergänzungen Busbahnhof (Baukörper 1-2) | 8.000.000 | | | | C |
| 47 | Bauliche Ergänzungen Rialto-Brücke (Baukörper 5, 8) | 6.000.000 | | | | B |
| 48 | Entwicklung Postareal (Baukörper 9-13) | 65.000.000 | | | | C |
| 49 | Umbau/Sanierung City-Center | 94.800.000 | | | | A |
| 50 | Entwicklung Ganser Gelände | 60.000.000 | | | | B |
| 51 | Bebauung Bereich westliche Niederfeldstraße | 20.000.000 | | | | B |
| 52 | Revitalisierung: Sanierung Luminaden | / | | | | B |
| 53 | Neubau Gemeindezentrum/Pavillons Herz-Jesu-Kirche | 5.130.000 | 230.000 | 184.000 | 46.000 | A |
| | Summe | 317.051.000 | 45.317.000 | 36.253.800 | 9.063.200 | - |
| | * Eigenanteil der Stadt im Rahmen der Städtebauförderung: 20 % | | | | | |
| | *1 Gesamtkosten Umbau Busbahnhof inklusive geförderter Kosten Straßenbau ohne Kosten Dach | | | | | |
| | Nicht berücksichtigt: KAG-Beiträge Breidenbachstraße sowie Erlöse aus Grundstücksverkäufen, (Quelle: BorisNRW): | | | | | 407.932,35 |

Projektübersicht



Quelle: Tabelle und Übersichtsplan, eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

Konzept Planungen

Die wettbewerblichen Verfahren und Planungen dienen der erforderlichen Vertiefung und Qualifizierung bestimmter Projekte bzw. Themen.

| | |
|--|----------------------------|
| Integriertes Handlungskonzept Leverkusen-Wiesdorf | Lfd. Nr. 1 |
| | Ko.-/Fi. 2.3 |
| | Zeitraum: 2016-2018 |

Das Integrierte Handlungskonzept analysiert die städtebauliche Ausgangslage im Fördergebiet und erarbeitet eine langfristige Entwicklungsstrategie, die eine Vielzahl von Teilmaßnahmen, Planungen und Instrumenten umfasst. Ziel ist eine nachhaltige Stärkung der Innenstadt. Das Konzept ist Voraussetzung für eine Aufnahme des Plangebiets in das Programm der Städtebauförderung, sodass die Maßnahmen mit finanzieller Unterstützung des Bundes und des Landes NRW umgesetzt werden können.

Kenndaten

| | |
|--|---|
| Projektträger | Stadt Leverkusen |
| Fördergegenstand Städtebauförderung | Ja |
| Maßgebliche Bestimmungen der Förderrichtlinie | 9. Ausgaben der Vorbereitung (1) Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen [...] (c) Städtebauliche Planung [...] |
| Kostengruppe lt. Ko.-/Fi. | 2.3 Städtebauliche Planung |
| Durchführungszeitraum | 2016 - 2018 |
| Kosten | Laut Angebot |
| Gesamtkosten | 140.000 Euro |
| Zuwendungsfähige Ausgaben | 140.000 Euro |
| Förderung (80%) | 112.000 Euro |
| Eigenanteil (20%) | 28.000 Euro |

Ausgangslage

- Das Ensemble der Herz-Jesu-Kirche bestehend aus Pavillons, Gemeindehaus und Innenhof verfügt über große baukulturelle Qualitäten, ist aber in die Jahre gekommen.
- Großes Potential für einen hochwertigen Quartiersplatz direkt angrenzend, Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung des Bereiches der Herz-Jesu Kirche (Pavillons etc.) liegt vor.
- Bereich vor der Kirche markiert den Beginn der Fußgängerzone (Nobelplatz als Gegenstück zum Friedrich-Ebert-Platz)
- Baustein in der Gesamtstrategie „Trittstein zum Rhein“ zur Aufwertung der Innenstadt.
- Der Marktplatz ist in die Jahre gekommen und stellt generell einen eher mindergenutzten Platz dar. Er wird im östlichen Teil als Parkplatz genutzt. Die ursprüngliche Marktnutzung hat sich in die Breidenbachstraße und zum Marktplatz/Nobelplatz verlagert.

Entwicklungsziele, Synergien

- Bauliche Umgestaltung der Pavillons, des Gemeindehauses und des Innenhofs an der Herz-Jesu-Kirche. Einbeziehung auch angrenzender Bereiche (Breitenbachstraße, Nobelplatz).
- Öffnung des Innenhofs für die Öffentlichkeit, Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit des Innenhofs für die Öffentlichkeit, Einbeziehung als Trittstein zwischen Rhein und Fußgängerzone.
- Umgestaltung Marktplatz mit Bebauung (Wohn- und Geschäftshaus) angedacht, Akzentuierung durch ein neues Gebäude (abrundender Branchenmix, Außengastronomie).

Projektbeschreibung

Das Ensemble an der Herz-Jesu-Kirche soll zukünftig mit einem einladenden Quartiersplatz einen von mehreren attraktiven Trittsteinen auf der Achse zwischen Rathausgalerie und Rhein ausbilden. Damit sollen Besucher verstärkt in die westliche Innenstadt gezogen und die momentane Schiefelage in Wiesdorf ausgeglichen werden. Das Projekt umfasst die Bausteine Neubau Gemeindezentrum (siehe Projekt 53), den Marktplatz sowie die Neugestaltung relevanter Freiflächen inklusive des zukünftigen öffentlichen Innenhofs der Herz-Jesu-Kirche (Bezug zu Projekt 36). Da der Marktplatz derzeit nur mindergenutzt wird, sind Überlegungen angestellt worden, dort eine neue Bebauung (Wohn- und Geschäftshaus) zu entwickeln. Im westlichen Bereich des Marktplatzes soll eine neue Kante der Fußgängerzone an der Breidenbachstraße entstehen. Dort soll ein neuer Gebäuderiegel mit Wohnen, Büro und Einzelhandel im Erdgeschoss realisiert werden.

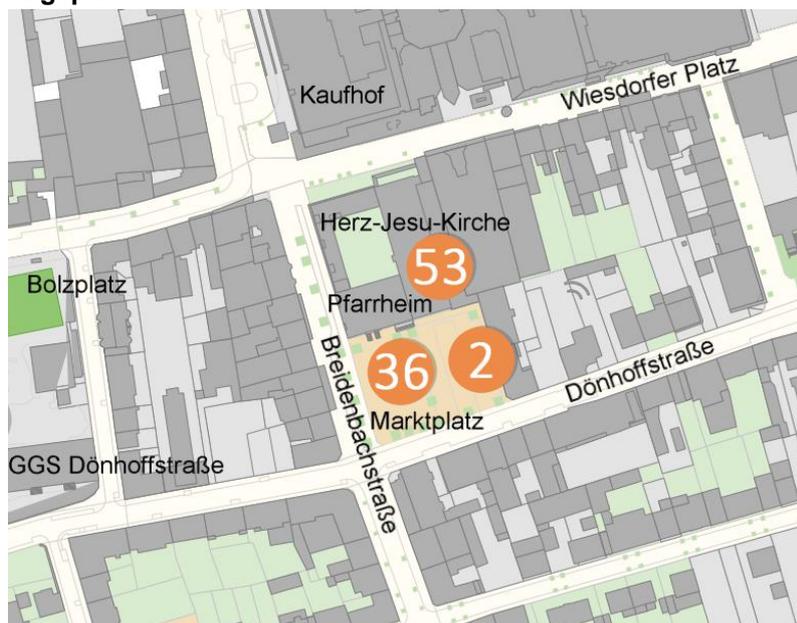
In einem hochbaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb können Gestaltungskonzepte für den Neubau aufgestellt und die Gestaltung des Marktplatzes entwickelt werden. Auch die Gestaltung des zukünftig öffentlichen Innenhofs, für angrenzende Bereiche der Breidenbachstraße und der Bereich vor der Kirche (Nobelplatz) sollen Inhalt des Wettbewerbs sein.

Das Konzept des gesamten Bereiches Herz-Jesu-Kirche und Marktplatz soll in den kommenden Phasen des IHK mit den Anwohnern und Nutzern weiterentwickelt und konkretisiert werden.

Kenndaten

| | |
|---|---|
| Projektträger | Stadt Leverkusen / Kirche |
| Fördergegenstand Städtebauförderung | Ja |
| Maßgebliche Bestimmungen der Förderrichtlinie | 9. Ausgaben der Vorbereitung (1) Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen [...] (c) Städtebauliche Planung [...] |
| Kostengruppe lt. Ko.-/Fi. | 2.3 Städtebauliche Planung |
| Durchführungszeitraum | Ab 2018 |
| Gesamtkosten | 60.000 Euro |
| Zuwendungsfähige Ausgaben | 60.000 Euro |
| Förderung (80%) | 48.000 Euro |
| Eigenanteil (20%) | 12.000 Euro |

Lageplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

Wettbewerb Freiflächen Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße

Lfd. Nr. 3

Ko.-/Fi. 2.3

Zeitraum: 2019

Ausgangslage

- Wiesdorf-West mit fast 30% Ausländeranteil, GGS Dönhoffstraße mit über 90% Schülern mit Migrationshintergrund.
- Sanierung Hauptgebäude und Ganztagsbereich erfolgt; Sporthalle sowie Außentoiletten sanierungs-/ ersatzbedürftig.
- Benachbartes, denkmalgeschütztes Feuerwehrgerätehaus wird 2018 frei.

Entwicklungsziele, Synergien

- Neubau einer Mehrzweckhalle und Sanierung des Feuerwehrgerätehauses, um Angebote für alle Altersgruppen und Quartiersbewohner zu schaffen.
- Die Freiflächen der Schule, der Bolzplatz sowie der Vorplatz der Feuerwehr, sollen sich zum Quartier öffnen und einen zentrales Scharnier ausbilden.
- Der Bereich soll zukünftig eine Trittsteinfunktion bezüglich der Verbindung zwischen City und Rhein einnehmen.

Projektbeschreibung

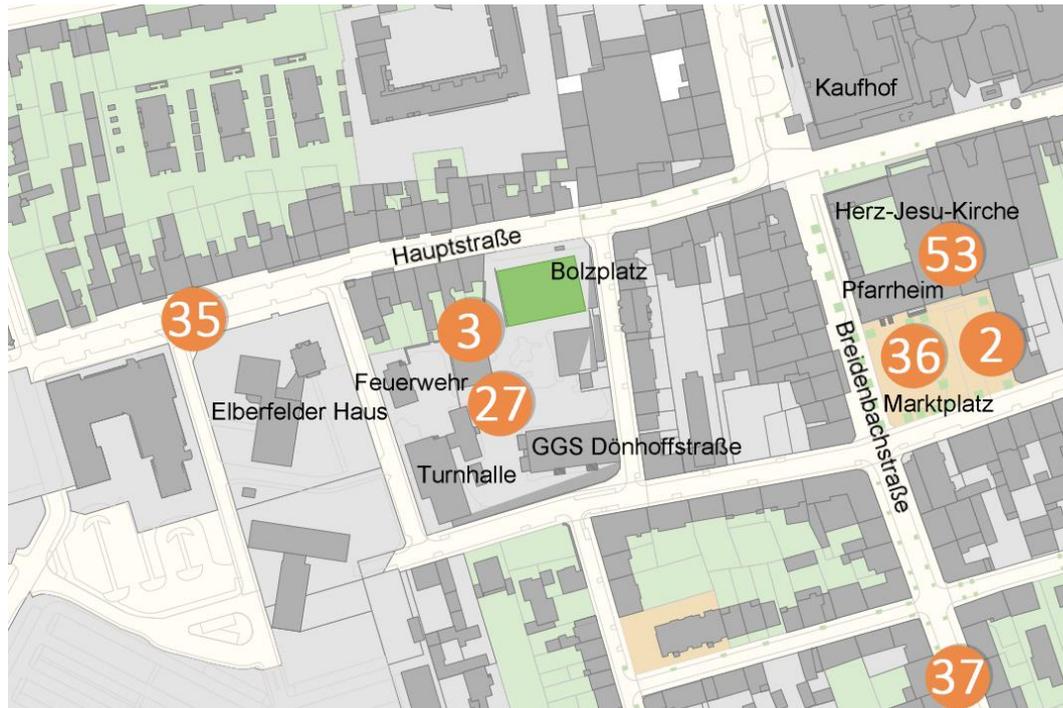
Durch den Neubau einer Mehrzweckhalle, die Sanierung der Alten Feuerwehr und die Öffnung der Freiflächen zum Quartier soll ein neuer Quartiersmittelpunkt und -treffpunkt entstehen, der vorhandene und neue soziokulturelle Angebote für die gesamte Einwohnerschaft Wiesdorfs bietet. Vor diesem Hintergrund und aufbauend auf den kooperativ zu erarbeitenden Rahmenbedingungen für den Quartierstreffpunkt (Projekt Nr. 27) ist ein freiraumplanerischer Wettbewerb vorgesehen. Ziel des Wettbewerbs ist ein Entwicklungskonzept die Neuordnung und Neugestaltung der Freiflächen.

Kenndaten

| | |
|---|---|
| Projektträger | Stadt Leverkusen |
| Fördergegenstand Städtebauförderung | Ja |
| Maßgebliche Bestimmungen der Förderrichtlinie | 9. Ausgaben der Vorbereitung (1) Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen [...] (c) Städtebauliche Planung [...] |
| Kostengruppe lt. Ko.-/Fi. | 2.3 Städtebauliche Planung |
| Durchführungszeitraum | 2019 |

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Gesamtkosten | 80.000 Euro |
| Zuwendungsfähige Ausgaben | 80.000 Euro |
| Förderung (80%) | 62.000 Euro |
| Eigenanteil (20%) | 16.000 Euro |

Lageplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

Ausgangslage

- Mindernutzung zentrumsnaher Flächen durch eine Vielzahl an Parkplätzen, überwiegend für das Bayer-Werk.
- Die Flächen befinden sich innerhalb der Planungszone 1 des Seveso-II-Konzeptes aus dem Jahr 2015, innerhalb derer schutzbedürftige Nutzungen nicht zulässig sind.

Entwicklungsziele, Synergien

- Ziel ist es alternative Entwicklungsmöglichkeiten für die Flächen am südwestlichen Innenstadtrand der Stadt Leverkusen auszuloten.
- Dabei steht die Aufwertung des Quartiers südlich der westlichen Hauptstraße/Schießbergstraße im Vordergrund, wovon eine Stärkung des Wohn- und Geschäftsstandortes Wiesdorf ausgehen kann.

Projektbeschreibung

Die großräumigen Parkplatzflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Hauptstraße, einer zentralen Achse der Leverkusener Innenstadt mit kleinteiligen Geschäften, sozialen und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen und Wohnhäusern. In dieser zentralen Lage scheinen die Flächen als rein ebenerdiger Parkplatz untergenutzt und bieten eine äußerst unattraktives Gesamtbild, das sich negativ auswirkt. Um alternative Entwicklungsmöglichkeiten auszuloten, wird eine Entwicklungsstudie empfohlen.

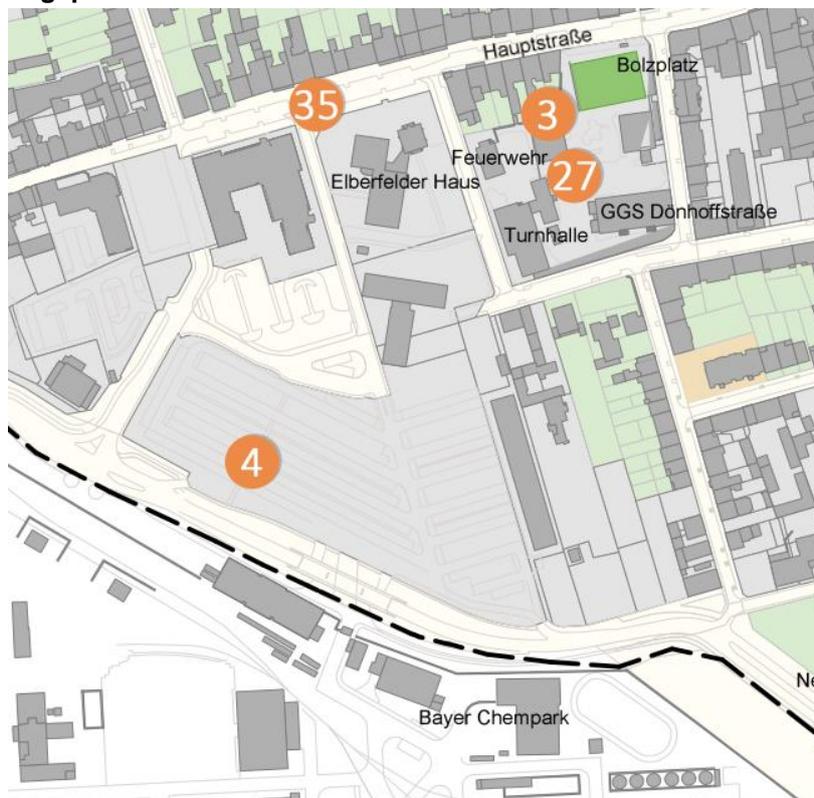
Die Parkplatzflächen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Leverkusen. Daher ist die Einbezug des Eigentümers von entscheidender Bedeutung. Dabei ist zu prüfen, ob durch den Bau eines Parkhauses Flächen für attraktivere Nutzungen und Gebäude frei gemacht werden können und wie eine solche Maßnahme wirtschaftlich darstellbar ist. Ob Parkplätze zumindest zum Teil verlagert oder umstrukturiert werden können, gilt es ebenfalls kooperativ zu erforschen.

Die Flächen befinden sich in der Planungszone 1 des Seveso-II-Konzeptes. Innerhalb dieser Planungszone sind keine schutzbedürftigen Nutzungen zulässig. Es sind geeignete Nutzungen für diese Flächen ausfindig zu machen, die in der Lage sind Impulse für das sozial benachteiligte Umfeld zu geben.

Kenndaten

| | |
|---|---|
| Projektträger | Stadt Leverkusen |
| Fördergegenstand Städtebauförderung | Ja |
| Maßgebliche Bestimmungen der Förderrichtlinie | 9. Ausgaben der Vorbereitung (1) Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen [...] (c) Städtebauliche Planung [...] |
| Kostengruppe lt. Ko.-/Fi. | 2.3 Städtebauliche Planung |
| Durchführungszeitraum | Ab 2022 |
| Gesamtkosten | 50.000 Euro |
| Zuwendungsfähige Ausgaben | 50.000 Euro |
| Förderung (80%) | 40.000 Euro |
| Eigenanteil (20%) | 10.000 Euro |

Lageplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

Ausgangslage

- Stadtbrache bestehend aus zwei Teilflächen (östlich und westlich der Niederfeldstraße) am Rande Wiesdorfs mit überwiegend mindergenutzten, unbebaute, Grünflächen.
- Die Fläche östlich der Niederfeldstraße befindet sich in der Planungszone 1 des Seveso-II-Konzeptes. Schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohnnutzungen) sind daher nur auf der westlichen Teilfläche an der Niederfeldstraße denkbar.
- Für die Bebauung des Gebietes bestanden Pläne, die aufgrund der Seveso-Richtlinien keine Umsetzung erfuhren. Im Rahmen der Landesgartenschau 2005 wurde ein Wegesystem (Erschließungsansatz) geschaffen, auf welches zurückgegriffen werden kann.

Entwicklungsziele, Synergien

- Inwertsetzung der insgesamt sehr attraktiven Flächen in Rheinnähe.

Projektbeschreibung

Da die östliche Fläche an der Niederfeldstraße innerhalb der Planungszone 1 des Seveso-II-Konzeptes liegt, konnten die ursprünglichen Entwürfe nicht verfolgt werden. Ziel ist daher einen Rahmenplan für das Gebiet aufzustellen, um die zukünftige Nutzung der Fläche vorzubereiten. Denkbar ist, die westliche Fläche an der Niederfeldstraße dem Wohnen zu widmen (Projekt 51), während die östliche Teilfläche als Grünland erhalten wird. Für diese Fläche ist allerdings in erster Linie zu prüfen, wie dort bauliche Entwicklungen zu realisieren sind und welche Nutzungen in Frage kommen.

Das Konzept ist in der zweiten Phase des IHK zu konkretisieren. Dabei sollen auch angrenzende Flächen einbezogen werden, deren Nutzung bisher unklar ist. Der gesamte Bereich soll für eine attraktive zukünftige Entwicklung vorbereitet werden. Die Aufstellung des Rahmenplanes soll dabei unter Einbezug und Beteiligung relevanter Akteure und Bürger erfolgen.

Kenndaten

| | |
|---|---|
| Projektträger | Stadt Leverkusen |
| Fördergegenstand Städtebauförderung | Ja |
| Maßgebliche Bestimmungen der Förderrichtlinie | 9. Ausgaben der Vorbereitung (1) Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen [...] (c) Städtebauliche Planung [...] |
| Kostengruppe lt. Ko./Fi. | 2.3 Städtebauliche Planung |

| | |
|---------------------------|-------------|
| Durchführungszeitraum | 2019 |
| Gesamtkosten | 30.000 Euro |
| Zuwendungsfähige Ausgaben | 30.000 Euro |
| Förderung (80%) | 24.000 Euro |
| Eigenanteil (20%) | 6.000 Euro |

Lageplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

Nicht realisiertes Konzept



Quelle: Städtebauliche Begleitplanung LGS LEV 2005, auch Stadtkante genannt

Investorenwettbewerbe Immobilien City Ost – Bahnhof

Lfd. Nr. 6

Ko./Fi. 2.3

Zeitraum: ab 2019

Ausgangslage

- Die gewerblich genutzten Flächen südlich des Haltepunkts Leverkusen-Mitte verfügen über hohes Entwicklungspotenzial. Dieses wird durch die Modernisierung des Bus- und Bahnhofstempunktes weiter verstärkt.

Entwicklungsziele, Synergien

- Das Gelände um die Post und das Jobcenter Arbeit und Grundsicherung Leverkusen (AGL) soll neu geordnet und verdichtet werden (Projekt Nr. 48).
- Zur Vorbereitung und Qualitätssicherung dient ein Investorenwettbewerb.

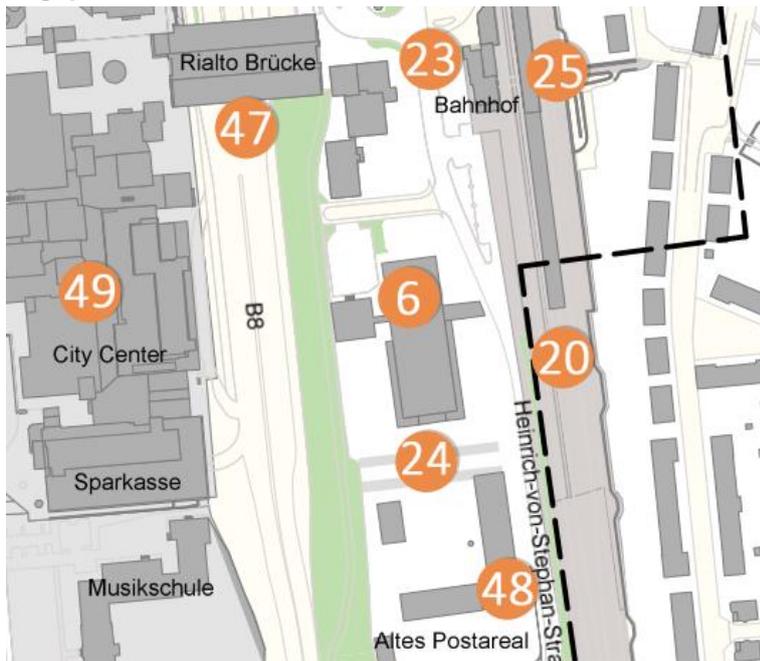
Projektbeschreibung

Das derzeit als Paketverteilcenter genutzte Areal erscheint untergenutzt und nicht optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Planung sieht daher vor, in diesen Bereichen eine Nachverdichtung vorzunehmen. Der Bereich „Postareal“ umfasst ca. 16.500 m². Da die Realisierung des Projekts nur gemeinsam mit einem Investor möglich ist, wird als qualitätssicherndes Verfahren ein Investorenwettbewerb vorgeschlagen. Dabei erarbeiten die Investoren auf Grundlage bisheriger Planungen und zuvor definierter Rahmenbedingungen Konzeptentwürfe, die Auskunft über die zukünftige Gestaltung, Nutzung und Kosten der Gebäudemaßnahmen geben.

Kenndaten

| | |
|---|---|
| Projektträger | Stadt Leverkusen |
| Fördergegenstand Städtebauförderung | Ja |
| Maßgebliche Bestimmungen der Förderrichtlinie | 9. Ausgaben der Vorbereitung (1) Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen [...] (c) Städtebauliche Planung [...] |
| Kostengruppe lt. Ko./Fi. | 2.3 Städtebauliche Planung |
| Durchführungszeitraum | Ab 2019 |
| Gesamtkosten | 180.000 Euro |
| Zuwendungsfähige Ausgaben | 180.000 Euro |
| Förderung (80%) | 144.000 Euro |
| Eigenanteil (20%) | 36.000 Euro |

Lageplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

Konzept Bereich Postareal



Quelle: Ausschnitt Rahmenplan Bahnhof Leverkusen-Mitte, HJP planer

Machbarkeitsstudie Revitalisierung Luminaden

Lfd. Nr. 7

Ko./Fi. 2.3

Zeitraum: Ab 2018

Ausgangslage

- Trading Down-Tendenzen und vermehrte Leerstände sowie Fluktuation der Anbieter.
- Nicht mehr zeitgemäße bauliche und funktionale Struktur der Luminaden.
- Städtebauliche und ökonomische Schiefelage des Objektes verlangen eine grundlegende Neuaufstellung.

Entwicklungsziele, Synergien

- Bauliche und funktionale Konzentration und Qualifizierung, Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandorts.

Projektbeschreibung

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie gilt es mit Hilfe einer Analyse die Schwachstellen und Ursachen für die massiven Defizite des Einkaufszentrums konkret zu ergründen. Auf dieser Grundlage gilt es einen Maßnahmenkatalog mit kurz-, mittel- und langfristigen Zielstellungen zu entwickeln, auf dessen Grundlage den Luminaden zu einer neuen Wettbewerbsfähigkeit verholfen werden kann. Dazu zählen neben der baulichen Überarbeitung auch die Entwicklung neuer Belegungs- und Marketingkonzepte.

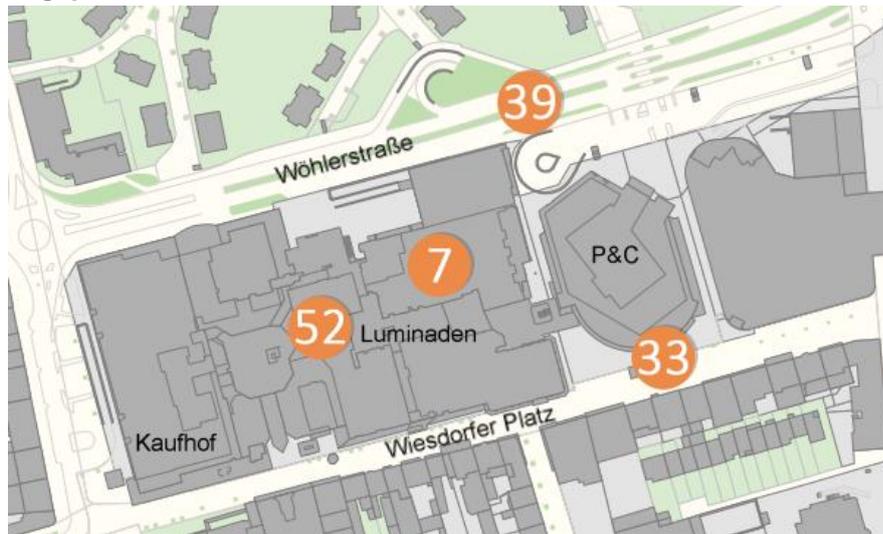
Denkbare Maßnahmen könnten die Öffnung des Centers zur Fußgängerzone über ein verändertes gastronomisches Angebot sein sowie eine Neubespaltung und Neustrukturierung leerstehender Flächen. Vorstellbar wäre ebenso die Entwicklung und Erprobung eines Konzepts über einen Ideenwettbewerb oder ein Labor.

Kenndaten

| | |
|---|---|
| Projektträger | Stadt Leverkusen |
| Fördergegenstand Städtebauförderung | Ja |
| Maßgebliche Bestimmungen der Förderrichtlinie | 9. Ausgaben der Vorbereitung (1) Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen [...] (c) Städtebauliche Planung [...] |
| Kostengruppe lt. Ko./Fi. | 2.3 Städtebauliche Planung |
| Durchführungszeitraum | Ab 2018 |
| Gesamtkosten | 100.000 Euro |

| | |
|---------------------------|--------------|
| Zuwendungsfähige Ausgaben | 100.000 Euro |
| Förderung (80%) | 80.000 Euro |
| Eigenanteil (20%) | 20.000 Euro |

Lageplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

Luminaden



Quelle: Eigene Darstellung

Ausgangslage

- Das Erscheinungsbild der Leverkusener Innenstadt ist heterogen, es besteht ein Widerspruch von räumlichen, baulichen, funktionalen und sozialen Aussagen.
- In Bezug auf die Gestaltung und Ausstattung verschiedener Teilbereiche der Stadt, z.B. im Bereich Marktplatz, sind deutliche Defizite erkennbar. Eine einheitliche Linie ist nicht zu erkennen.
- Es existiert ein im Jahr 2012 errichtetes Wegweiser System zur Orientierung.

Entwicklungsziele, Synergien

- Einheitliche Gestaltung des öffentlichen Raumes bzw. Definition typischer Straßenprofile und Beläge. Vorhandene Qualitäten sind zu sichern.
- Stilvolle Gestaltung aller innerstädtischen Straßenzüge, Promenaden und Platzsituationen, eine hochwertige Atmosphäre Raum und ein damit verbundener Imagegewinn, Profilstärkung einzelner Geschäftsbereiche.

Projektbeschreibung

Die Erarbeitung eines Handbuchs zur Gestaltung der öffentlichen Räume dient dazu, die Leverkusener Innenstadt aufzuwerten. Es gilt grundsätzliche, gestalterische Leitlinien zu formulieren sowie raumtypische Qualitäten zu definieren, zu benennen und ortsbezogen herauszuarbeiten. Die unterschiedlichen Teilbereiche sollen dabei ihren Begabungen entsprechend herausgearbeitet werden. Bestehende Qualitäten sind zu berücksichtigen.

Kenndaten

| | |
|---|---|
| Projektträger | Stadt Leverkusen |
| Fördergegenstand Städtebauförderung | Ja |
| Maßgebliche Bestimmungen der Förderrichtlinie | 9. Ausgaben der Vorbereitung (1) Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen [...] (c) Städtebauliche Planung [...] |
| Kostengruppe lt. Ko./Fi. | 2.3 Städtebauliche Planung |
| Durchführungszeitraum | Ab 2019 |
| Gesamtkosten | 50.000 Euro |

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Zuwendungsfähige Ausgaben | 50.000 Euro |
| Förderung (80%) | 40.000 Euro |
| Eigenanteil (20%) | 10.000 Euro |