



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2024/3038

Der Oberbürgermeister

V/61-612-sw

Dezernat/Fachbereich/AZ

31.10.2024

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	18.11.2024	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	25.11.2024	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	16.12.2024	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Städtebaulich-freiraumplanerische Neustrukturierung des "Innenstadteingang West" in Leverkusen-Wiesdorf

Beschlussentwurf:

1. Der Rat der Stadt Leverkusen stimmt der Empfehlung des Gremiums des Werkstattverfahrens „Eingang Innenstadt West“ (Konzept des Planerteams ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH & MOLA Landschaftsarchitektur GmbH) zu.
2. Der Rat der Stadt Leverkusen beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage des Entwurfs zur städtebaulich-freiraumplanerischen Revitalisierung des Umfeldes der Herz Jesu Kirche des Planerteams ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH & MOLA Landschaftsarchitektur GmbH Gespräche zur weiteren Entwicklung einzelner Maßnahmenbausteine aufzunehmen. Die Ergebnisse sollen in das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Wiesdorf (ISEK) einfließen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Deppe

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

Mit dem Integrierten Handlungskonzept (InHK) als Masterplan hat die Stadt Leverkusen im Jahr 2016 den Grundstein für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Entwicklung des Zentrums von Leverkusen-Wiesdorf und angrenzender urbaner Bereiche gelegt. Übergeordnetes Leitbild des InHK ist die Stärkung der Verbindung Wiesdorf-Ost über den Bahnhof Leverkusen-Mitte, die Fußgängerzone Wiesdorfer Platz und die Hauptstraße bis hin zum Rhein.

In der Vergangenheit wurden viele Überlegungen seitens der katholischen Kirche und der Stadt Leverkusen zur Neugestaltung des westlichen Eingangs der Fußgängerzone getätigt. Im InHK 2016 waren die Umgestaltung der Kirche Herz Jesu als private Investitionsmaßnahme (Projekt Nr. 6.4) und die Neugestaltung des Kirchengeländes als städtebauliche Maßnahme (Projekt Nr. 5.4) als strategische Bausteine für die Innenstadtentwicklung benannt. In Abstimmung mit dem Fördergeldgebenden wurde das InHK aufgrund des hohen Fördervolumens entsprechend den damaligen Prioritäten der Einzelprojekte in zwei Phasen unterteilt, wobei die Projekte 5.4 und 6.4 in Phase 2 geschoben wurden und somit zu einem späteren Zeitpunkt beantragt werden sollten. Aktuell besteht erstmals die Chance, dass die Kirche und die Stadt Leverkusen gemeinsam für den gesamten Bereich „Innenstadteingang West“ eine städtebaulich nachhaltige Entwicklungsperspektive erarbeiten.

Derzeit wird das InHK unter der förderrechtlich neuen Bezeichnung „Integriertes städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Wiesdorf neu aufgelegt. Nur eine Gesamtbetrachtung der Innenstadt durch das ISEK ermöglicht die Transformation. Gemeinsam mit weiteren baulichen Projekten wie z.B. City C sowie soziokulturellen Maßnahmen, soll das Projekt Innenstadteingang West Bestandteil des neuen ISEK sein um den Stadtteil zukunftsfähig machen

Aktuelle Herausforderung:

In den vergangenen Jahren haben sich die Problemlagen der Innenstadt durch den generellen Strukturbruch im Einzelhandel weiter verschärft. Sinkende Passantenfrequenzen, ein mindergenutzter Marktplatz, fehlende Aufenthaltsqualitäten und Leerstände durch den Rückzug des Einzelhandels führen zu einer dringenden Notwendigkeit des Wandels in der City Leverkusen.

Die katholische Kirchengemeinde St. Stephanus steht aufgrund der zurückgehenden Zahlen an Besuchenden am Standort der Herz Jesu Kirche vor der Herausforderung, eine zukunftsweisende Strategie zu entwickeln. Die angekündigte Verkleinerung des für die kirchlichen Zwecke erforderlichen Raumbedarfs bietet die Gelegenheit, dass für Teile des stadtbildprägenden Gebäudes neue Nutzungen gefunden werden. Darüber hinaus sollen zukunftsorientierte Lösungsansätze für das nur noch im Erdgeschoss genutzte Pfarrheim, welches brandschutztechnische Mängel sowie Mängel an der Bausubstanz aufweist, sowie für die sanierungsbedürftigen, eingeschossigen Pavillons mit Ladenlokalnutzung gefunden werden.

Die Stadt Leverkusen, die katholische Kirchengemeinde St. Stephanus und das Generalvikariat des Erzbistums Köln verfolgen daher gemeinsam die Absicht, eine Neustrukturierung des Bereichs im Umfeld der Herz Jesu Kirche bis zum ehemaligen Marktplatz an der Breidenbachstraße zu verwirklichen. Das Projekt „Innenstadteingang West“ soll

dazu beitragen, die Lebensqualität und Alltagstauglichkeit im Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf und auch dessen Rolle als City Leverkusen zu stärken und zu verbessern. Ziele sind insbesondere die Optimierung der öffentlichen Infrastruktur, die Attraktivierung der Freiräume sowie die Entwicklung nachhaltiger, zukunftsfähiger Nutzungen und Strukturen. Eine Entwicklung im Sinne des Stadtteils soll gewährleistet und eine insgesamt wirtschaftlich tragfähige Lösung gefunden werden.

Ergebnis des städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahrens:

Im Sommer 2024 wurde von den Kooperationspartner*innen ein zweiphasiges Werkstattverfahren mit intensiver Beteiligung der Bürgerschaft zur bestmöglichen Lösungsfindung durchgeführt. Im Empfehlungsgremium vertreten waren externe Fachplanungsbüros der Disziplinen Architektur, Stadtplanung und Landschaftsarchitektur sowie benannte Vertreterinnen und Vertreter der politischen Fraktionen und der Verwaltung. Unterstützt wurde das Gremium durch Berater der Volkshochschule (VHS) und der Wirtschaftsförderung Leverkusen (WfL).

Die Jury sprach die Empfehlung aus, den Beitrag von „ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung / MOLA Landschaftsarchitektur“ als Grundlage für weitere Planungen und Gespräche zu nehmen (siehe Anlagen 1.1 bis 1.3).

Die Arbeit schlägt eine weitgehende Neuinterpretation des räumlichen Gefüges rund um die Kirche Herz Jesu vor. Kern des Entwurfes ist es, die Kirche als stadtbildprägendes und identitätsstiftendes Gebäude zu inszenieren und weiterzuentwickeln. Dazu wird sie auf „einen Sockel gestellt“ und die Fassade nach Westen hin geöffnet. Um den dafür notwendigen Raum zu schaffen, müssen sowohl die Pavillons an der Kreuzung Hauptstraße / Nobelstraße als auch das heutige Pfarrheim abgerissen und die so entstehenden Flächen neugestaltet werden. Entstehen könnte ein baumgefasster Vorplatz der Kirche an Stelle der bisherigen Pavillons und ein viergeschossiger, von der Kirche abgerückter Neubau an Stelle des Pfarrhauses. Als Alternative räumen die Planenden die Option ein, das bestehende Pfarrheim zu erhalten und neu einzubinden. Es würde dann saniert und z. B. für die VHS umgenutzt werden können.

Darüber hinaus könnten ein neues fünfgeschossiges Gebäude an der Ecke Breidenbachstraße / Dönhoffstraße sowie ein von diesem neuen Gebäude und der Südfassade der Kirche gefasster grüner Platz auf dem bisherigen Marktplatz entstehen. Ein den Gegebenheiten angepasster Wiesdorfer Wochenmarkt soll zwischen der Kirche und der Südfassade der Luminaden stattfinden. Die bestehenden Stellplatzflächen werden anderen Nutzungen zugeführt. Sowohl die Nobel- als auch die Breidenbachstraße werden durch eine Neuordnung der (Verkehrs-) Flächen und neue Vegetation umgestaltet.

Die Jury würdigte den Entwurf als einen sehr wertvollen Beitrag, der den komplexen Anforderungen und Rahmenbedingungen des Ortes gerecht wird und sah darin spannende Möglichkeiten, die Kirche als Impulsgeber für die Belebung des Zentrums zu nutzen. Besonders überzeugte die Freistellung der Kirche Herz Jesu am Wiesdorfer Platz, ihre einladenden Öffnungen zum neuen Vorplatz, die vorgeschlagenen Nachnutzungen von Teilen der Kirche, die Fassung der Breidenbachstraße mit einer neuen Raumkante und die Reduktion des ehemaligen Marktplatzes auf einen glaubhaft nutzbaren Raum zwischen den umgebenden öffentlichen Nutzungen.

Städtebaulich bietet der Beitrag ein sehr gutes, robustes Gerüst zur zukünftigen, neuen

Orientierung des Innenstadteingangs West.

Anmerkung: Es war Gegenstand des Verfahrens, dass die Planungsteams auch Ideen zu langfristigen Umstrukturierungen oder Nutzungsanpassungen der City A („Luminaden“) entwickeln, da der Planungsraum gesamtheitlich in die Zukunft gedacht werden soll und die Planungsbereiche räumlich direkt aneinander anschließen. Die gelieferten Vorschläge gingen weit über die geforderten Ideenwünsche hinaus. Aus dem Verfahren hierzu entstandene Planungsideen sind jedoch nicht Bestandteil des Projektes Innenstadteingang West und fließen daher nicht in das ISEK ein.

Weitere Vorgehensweise:

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie, die zunehmende Digitalisierung der Lebensbereiche sowie die Neuerungen im Bereich Klimawandel/Klimaanpassung/Klimaresilienz steigern den Transformations- und Erneuerungsdruck und gaben den entscheidenden Impuls, den laufenden Stadterneuerungsprozess in Wiesdorf zu justieren und das bestehende InHK Wiesdorf unter dem Titel ISEK Wiesdorf neu aufzulegen. Maßnahmen des ISEK finden sich hier in den Handlungsfeldern „grün und nachhaltig“, „zukunftsweisend mobil“, „vielseitig und alltagstauglich“ sowie „kooperativ und offen“ wieder.

Das Projekt „Innenstadteingang West“ soll neben weiteren baulichen Maßnahmen wie City C ein zentraler Handlungsschwerpunkt des ISEK für Leverkusen-Wiesdorf sein. Das Projekt soll als städtebauliche Maßnahme im Handlungsfeld „vielseitig und alltagstauglich“ des künftigen ISEK Wiesdorf dargestellt werden und die Planung von ISR/MOLA hierfür die städtebaulich-freiraumplanerische Grundlage bilden.

Neben eigentumsrechtlichen Fragestellungen, die mit den kirchlichen Kooperationspartner*innen abgestimmt werden müssen, sind zur Konkretisierung der Projektskizze städtebauliche, architektonische, denkmalrechtliche und gestalterische Fragestellungen zu klären. Auch die vorgeschlagenen Nutzungen in den beiden neuen Gebäuden - VHS, Ärztehaus und Wohnen (neue Nutzung) sowie Bücherei, Jugendtreff (bestehende Nutzung) - stellen wichtige Angebote dar, sollen aber hinsichtlich ihrer Verortung und denkbarer Konflikten weiter diskutiert werden. Für die Umsetzung sollen neben Mitteln Dritter auch Fördermittel aus der Städtebauförderung akquiriert werden. Hierfür sind Gespräche mit dem Förderer erforderlich.

Ziel ist die Vorklärung der oben genannten Fragestellungen als Grundlage für den Beschluss des ISEK durch die Politik in 2025. Daher ist die Zustimmung der politischen Gremien zu dem Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens zum jetzigen Zeitpunkt dringend notwendig, um der Verwaltung eine Grundlage für die anstehenden Gespräche und Abstimmungen zu geben. Das empfohlene Konzept ist dabei im Gegensatz zum Ergebnis eines formellen Wettbewerbsergebnisses nicht als 1:1 umsetzbare Bauplanung zu verstehen, sondern kann je nach Gesprächsergebnissen, Umsetzungsstrategien, Finanzierungsmöglichkeiten etc. angepasst werden.

Anlage/n:

Anlage 1.1

Anlage 1.2

Anlage 1.3