

02

AUSGANGSLAGE – THEMATISCHE BESTANDSANALYSE





Wiesdorfer Treff

Zu Beginn der Konzeptentwicklung wurden die verfügbaren Planunterlagen und die vorhandenen Untersuchungen der Stadt Leverkusen gesichtet und eine Ortsbegehung vorgenommen. Auf Grundlage der vorliegenden Bestandsanalyse aus dem InHK wurden die bestehenden Themenfelder aktualisiert und um Verkehr und Mobilität sowie Klimaschutz und Klimaanpassung ergänzt. Auf dieser Basis ließen sich in der Gesamtschau die Stärken und Schwächen bzw. die Potenziale und Mängel für Leverkusen–Wiesdorf ableiten, die anschließend die Grundlage für die Handlungsfelder mit ihren Entwicklungszielen bildeten.

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Bestandsanalyse zu den einzelnen Themenfeldern beschrieben.

2.1 AUSGANGSLAGE AUF STADTEBENE

Leverkusen in der Region

Die Stadt Leverkusen hat 170.128 Einwohner*innen (Stand: Okt. 2024) und liegt in der dicht bevölkerten Metropolregion Rhein–Ruhr, in der sogenannten Rheinschiene, nordöstlich von Köln. Die Rheinschiene ist gekennzeichnet durch gute wirtschaftliche Rahmendaten und ein konstantes Bevölkerungswachstum mit einigen Großstädten. Dabei ragen die Städte Köln mit rund 1,1 Mio. (Stand: 2023) Einwohner*innen und Düsseldorf mit knapp über 655.000 Einwohner*innen (Stand: 2023) 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 Netz des ÖPNV ist gegeben. So verbinden z. B. der ZOB (Zentraler Omnibus Bahnhof) sowie der benachbarte Bahnhof (Haltepunkt Leverkusen–Mitte) das Zentrum Leverkusens eng getaktet mit allen anderen Stadttei-

len sowie über den regionalen Schienenverkehr mit den Großstädten Köln und Düsseldorf.

Im Verhältnis zu den großen benachbarten Städten der Rheinschiene sieht sich Leverkusen einer starken Konkurrenzsituation ausgesetzt. Die Lage zwischen den wachsenden Metropolen Köln und Düsseldorf setzt Leverkusen unter Druck und ist zugleich eine Chance im Wettbewerb um die Ansiedlung von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen. Die Stadt ist vor allem als Sitz des Bayer-Konzerns bekannt, der die Stadtgeschichte prägte und im Wiesdorfer Stadtbild präsent ist. Werksflächen finden sich aber auch in benachbarten Städten wie Monheim. Weitere industrielle Schwerpunkte bilden der Maschinenbau und die Autozulieferung.

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 sich Leverkusen durch ein reichhaltiges Angebot im kulturellen Bereich und im Spitzen- und Breitensport aus.

Das Mit- und Nebeneinander von verschiedensten städtischen Nutzungen und Industrie auf engstem Raum haben eine jahrzehntelange Tradition. Entstanden ist die heutige Stadtmitte ab 1860 als Werkssiedlung um die von Dr. Carl Leverkus in der damaligen Gemeinde Wiesdorf angesiedelte Ultramarinfabrik, aus der sich der heutige CHEMPARK Leverkusen mit seinem Wahrzeichen, dem Bayer-Kreuz, entwickelt hat. Im Laufe der Zeit wurde die Stadt Leverkusen durch Zusammenschlüsse, Eingemeindungen und die kommunale Gebietsreform im Jahr 1975 größer. Neben weiteren Industriegebieten entwickelten sich Wohngebiete, Einzelhandel, wichtige Verkehrsstrassen sowie Freizeit- und Erholungsgebiete.



Abb.: Leverkusens Lage in der Region (Q: s+w plus)

Untermauert wird die regionale Bedeutung der Stadt Leverkusen mit einem Blick auf die Pendler*innenströme. Das Verhältnis zwischen Ein- und Auspendler*innen ist ausgewogen. Mit 44.298 berufstätig Einpendelnden verzeichnet die Stadt sogar einen minimalen Pendler*innenüberschuss (44.211 Auspendelnde). Die stärkste Verflechtung des Pendler*innenverkehrs besteht mit der Stadt Köln. Danach folgen die Städte Düsseldorf, Bergisch Gladbach

sowie weitere Umlandkommunen. Die ausgeglichenen Zahlen sprechen eindeutig für Leverkusen. Die intensiven Auspendler*innenströme in Richtung Umland deuten auf Leverkusens attraktive Wohnstandortlage als eine Alternative zu den angespannten Wohnungsmärkten in den umliegenden Städten hin. Die Einpendler*innenzahlen unterstreichen hingegen die Bedeutung der Stadt als wichtigen Arbeitsstandort in der Region.

Einpendelgebiete	Pendler*innen	Strecke in km
Köln	10.724	12,3
Bergisch Gladbach	2.744	12,8
Leichlingen (Rhld.)	2.270	7,3
Langenfeld (Rhld.)	2.187	7,6
Düsseldorf	2.053	24,9

Auspendelgebiete	Pendler*innen	Strecke in km
Köln	16.552	12,3
Düsseldorf	3.414	24,9
Langenfeld (Rhld.)	2.864	7,6
Bergisch Gladbach	2.083	12,8
Monheim am Rhein	1.674	9,9

Abb.: Leverkusener Pendler*innenströme nach Anzahl und Gebiete, 2023
(Q: Pendleratlas Deutschland, Statistische Ämter der Länder; Bearbeitung: s+w plus)

Bevölkerungsentwicklung in Leverkusen

In den letzten zehn Jahren verzeichnete Leverkusen einen Bevölkerungszuwachs von insgesamt 4,2 %. Gegenüber dem Jahr 2013 mit 162.790 Einwohner*innen stieg die Zahl bis 2023 um knapp 6.900 auf 169.658 Einwohner*innen. Besonders in den Jahren 2015 (+ 1,3 %) sowie 2022 (+ 1,1 %) konnte ein starker Bevölkerungszuwachs verzeichnet werden, was überwiegend die Bewegungen im Zusammenhang mit Kriegsgeschehen widerspiegelt. Die zahlenmäßige Entwicklung der deutschen und der nichtdeutschen Bevölkerung verlief dabei im oben genannten Zeitraum gegenläufig. Während die Zahl der Deutschen um 6.221 (- 4,4 %) gesunken ist, lag die Zahl der ausländischen Bevölkerung dagegen um 13.089 (+ 64,1 %) höher als vor zehn Jahren. Der Anteil der Nichtdeutschen an der Gesamtbevölkerung war zwischen 2013 bis 2023 von 12,6 % auf 19,8 % gestiegen. Zurückzuführen ist dies zum einen auf die bereits erwähnten Kriegsbebewegungen und zum anderen auf die Arbeitnehmerfreizügigkeit für osteuropäische Arbeitskräfte. Zusammenfassend lässt sich festhalten,

dass der Anstieg der Bevölkerungszahl im Vergleich der Jahre 2013 und 2023 aus einem positiven Saldo der Wanderungsbewegungen bei einer negativen natürlichen Bevölkerungsbilanz in dem dazwischenliegenden Zeitraum resultiert (Leverkusener Statistik, Ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung in Leverkusen 2013 bis 2023, 2/24, Februar 2024).

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des IT.NRW aus dem Jahr 2021 verzeichnet für Leverkusen bis 2050 ein Bevölkerungswachstum von lediglich 0,6 %. Auffällig sind vor allem die vergleichsweise hohen Wachstumswerte in den Altersgruppen 10–16 (+ 4,4 %), 16–19 (+ 4,6 %) und 19–25 (+ 3,4 %). Zurückzuführen ist dies auf Zuwanderung tendenziell junger Menschen. Am stärksten wachsen jedoch nach wie vor die älteren Altersgruppen, besonders wird die Zahl der Einwohner*innen ab 65 Jahren deutlich steigen (IT.NRW, Bevölkerungsentwicklung 2021 bis 2050).

Abb.: Rialto-Boulevard zwischen City C und Bahnhofsquartier (Q: s+w plus)



Im Vergleich zu den Annahmen der letzten Jahre (Zuwachs von 2 % bis 2030) werden damit die Zahlen vom IT.NRW deutlich nach unten korrigiert. Entgegen dieser Prognose ist nach Berechnungen aus dem Wohnungsbauprogramm 2030+ des Gutachterbüros F+B (Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg) mit einem Bevölkerungszuwachs bis auf 178.650 Einwohner*innen zu rechnen. Trotz der hohen Abweichungen beider Prognosen wurden die Zahlen aus dem Wohnungsbauprogramm als Leitlinie für die weiteren Planungen vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen beschlossen.

Wohnungsmarkt Leverkusen

Während die Situation auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt des InHK als „ausgewogen bis angespannt“ beschrieben wurde, haben die jüngsten Entwicklungen längst zu einer Verstärkung bis hin zu einer „angespannten bis sehr angespannten“ Situation geführt. Angesichts gestiegener Bau- sowie auch Energiepreise ging die Bautätigkeit zurück und das Wohn-

angebot verringerte sich. Auch wenn sich der Wohnstandort Leverkusen nach wie vor durch positive Standortfaktoren auszeichnet, sieht er sich besonders kurz- und mittelfristig schwierigen Herausforderungen ausgesetzt. Die aktuellen Trends der Wohnungsmarktentwicklung von Leverkusen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Der Wohnungsbedarf in Leverkusen hält an.** In Leverkusen gab es Ende 2023 insgesamt 83.427 Privathaushalte. Davon zählten rund 45 % zu den Einpersonenhaushalten. Durch die zunehmende Zahl an Kleinhaushalten (1–2 Personen) erhöht sich die Wohnungsnachfrage. Dabei wachsen Ein- und Zweipersonenhaushalte absolut am deutlichsten. Die Zahl der Drei- und Vierpersonenhaushalte soll hingegen leicht zurückgehen.
- **Die Quote der Arbeitslosen in Leverkusen bewegt sich seit Jahren ungefähr auf dem gleichen Niveau,** dagegen steigt die Zahl der Bedarfshaushalte. 2023 beträgt die Arbeitslosenquote 7,2 % und ist gegenüber dem Vorjahr (7,2 %) konstant geblieben. Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften, die Transferleistungen beziehen, liegt in 2023 bei 7.889 und steigt leicht an. 35 % der Personen in diesen Haushalten sind Kinder.
- **Die Bautätigkeit in Leverkusen ist weiterhin niedrig.** Ende 2023 gab es in Leverkusen 85.471 Wohnungen, dies stellt einen Zuwachs von 0,75 % gegenüber dem Vorjahr dar. Obwohl die Zahl der erteilten Baugenehmigungen leicht stieg, sank die Zahl der Baufertigstellungen in 2023 auf 181. Im Vorjahr waren es noch 204, noch zwei Jahre zuvor waren es 716. Die Leerstandsquote lag auf einem niedrigen Niveau von 1,4 %.



Abb.: Breidenbachstraße (Q: s+w plus)

- **Erstmalig seit 15 Jahren sind in den meisten Segmenten und insbesondere im Bestand die Kaufpreise günstiger.** Die Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Bauflächen für den Geschosswohnungsbau bleiben unverändert. 2023 sind die Kaufpreise in den meisten Teilsegmenten bis auf neue Eigentumswohnungen um rund 10 % gefallen. Gebrauchte Einfamilienhäuser werden im Durchschnitt rund 9 % günstiger. Bei den neuen Eigentumswohnungen ist ein leicht steigender Preis (+ 5 %) zu verzeichnen.



Abb.: Adolfstraße, Kolonie II Anna (Q: s+w plus)

- **Die Bestände an benötigten geförderten Wohnungen schrumpfen kontinuierlich.** Diese Entwicklung hält bereits seit mehr als zwanzig Jahren an. Ende 2023 betrug der Bestand 4.839 Wohnungen (Miete und Eigentum) und schrumpft gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 6 Wohneinheiten. Das Neubaufolumen an geförderten Mietwohnungen im Neubausegment lag im Jahr 2023 bei 22 Mietwohnungen.
- **Der Wohnungsmarkt in Leverkusen bleibt sehr angespannt.** Die Teilmärkte des oberen Mietpreissegments und der Eigentumswohnungen bewegen sich aktuell auf einem

ausgewogenen Niveau. Das mittlere Mietpreissegment bleibt angespannt, das preisgünstige und gebundene Mietsegment liegt weiterhin im sehr angespannten Bereich.

Die ohnehin schon sehr angespannte Lage des Leverkusener Wohnungsmarkts wird derzeit durch viele externe Faktoren beeinflusst. Die bereits im Vorjahr bestehenden Herausforderungen wurden durch die weiter stark gestiegenen Baukosten und die hohe Inflation sowie das deutlich gestiegene Zinsniveau verstärkt. Dadurch sind viele Projekte, die Anfang 2022 noch rentabel waren, heute nicht mehr darstellbar. Bauprojekte wurden gestoppt und es zeigt sich eine Zurückhaltung des Investitionsverhaltens. Neben der erhöhten Wohnungsnachfrage aufgrund des anhaltenden positiven Zuzugs der Bevölkerung und damit des Einwohnerwachstums der letzten Jahre sowie einer zu niedrigen Zahl an neuen Wohnungen, muss die Stadt auch kurzfristige Lösungen für die Unterbringung von Geflüchteten finden. Steigende Miet-, Kauf-, Energie- und Baulandpreise, niedrige Leerstandsquoten und wenig Neubau weisen mittelfristig auf einen hohen Nachfragedruck am Leverkusener Wohnungsmarkt hin. Dieser könnte sich sogar noch erhöhen, denn es ist denkbar, dass aufgrund von hohen Energiepreisen, stetig steigenden Mietpreisen und der wachsenden Angebotsverknappung auch



Abb.: Kaiserplatz, Kolonie II Anna (Q: s+w plus)

Personen mit mittlerem Einkommen Schwierigkeiten mit einer angemessenen Wohnraumversorgung erhalten werden. Die Nachfrage nach Mietwohnungen vergrößert sich stetig und ist auch in 2024 gestiegen. Laut Wohnungsmarktbericht 2024 der Stadt Leverkusen wird sich die Lage besonders in den unteren und öffentlich geförderten Preissegmenten, aber auch im mittleren Mietpreissegment in den nächsten ein bis drei Jahren deutlich verschärfen.

Um eine zukünftige Wohnraumversorgung der Leverkusener Bevölkerung sicherstellen zu können, gilt es vorrangig vorhandenes Bauflächenpotential zu aktivieren, die Sanierung des privaten Baubestandes zu fördern sowie neuen, bedarfsgerechten, und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

2.2 AUSGANSLAGE AUF STADTEILEBENE

Der Stadtteil Wiesdorf

Wiesdorf ist das Hauptzentrum und einer von 13 Stadtteilen Leverkusens. Eingeteilt ist der Stadtteil in zwei statistische Bezirke: Wiesdorf-West mit dem Hauptzentrum von Leverkusen und Wiesdorf-Ost, unter anderem mit dem Wilhelm-Dopatka-Stadtpark und seinen zentralen städtischen Einrichtungen wie der Realschule Am Stadtpark und der Seniorenbegegnungsstätte Doktorsburg.

Der Stadtteil Wiesdorf liegt im Süden des Stadtgebietes. Im Westen und Süden bilden der Rhein und der CHEMPARK Leverkusen, der Stammsitz der Bayer AG, klare Grenzen, im Norden die A1, die dem Neuland-Park 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 unübersichtli-

chen Verbindungen in angrenzende Quartiere und Erholungsgebiete.

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. 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.

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 Dhünnaue. Seit seiner Eröffnung im Rahmen der Landesgartenschau 2005 bietet er vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und schafft einen Zugang zum Rhein.

Auch die Errichtung der Rathaus-Galerie am Standort des ehemaligen Rathauses hat seit ihrer Eröffnung 2010 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 in der Region eher schwach aufgestellt ist. Mitunter schufen diese Projekte sogar eine gewisse Schiefelage in der Einzelhandelsstruktur Wiesdorfs, bei der die ursprüngliche Einkaufsstraße sowie Nebenlagen (z. B. die Luminaden) an Gewicht verloren.



Abb.: Luftbild Wiesdorf, Blickrichtung Osten, 2022 (Q: Stadt Leverkusen)

Die erforderlichen Umbaumaßnahmen im Rahmen der Gleiserweiterungen für den RRX sind in den letzten Jahren ebenfalls vorangeschritten. So wurde die Entwicklung des neuen Bahnhofquartiers mit der Inbetriebnahme des neuen ZOB im Jahr 2020 eingeleitet. Nach dem Abriss des alten Bahnhofgebäudes laufen aktuell weitere Qualifizierungsschritte für das neue Bahnhofsgebäude (siehe Kapitel „Verkehr und Mobilität“, ab S. 82).

Historische Entwicklung

Die Entstehungsgeschichte Wiesdorfs ist geprägt von einem kontinuierlichen Wachstum und einer dynamischen Entwicklung. Die Anfänge der ersten Siedlung beschränkten sich auf den Bereich der heutigen Altstadt sowie einige kleinere umliegende Höfe. Ein entscheidender Meilenstein war das Jahr 1860, als Carl Leverkus südlich von Wiesdorf eine Ultramarinfabrik errichtete, die den Grundstein für die industrielle Entwicklung der Region legte. Zwischen 1892 und 1909 wuchs diese kleine Fabrik



Abb.: Historische Karte, 1898 (Q: Stadt Leverkusen)

rasant zu einem großen Bayer-Werkskomplex heran, was die Grundlage für die spätere Expansion des CHEMPARK Leverkusen bildete.

Im Laufe der Jahre erlebte Wiesdorf eine kontinuierliche Ausweitung des Siedlungsbereichs sowie der gewerblichen und industriellen Nutzungen. Mit der Erhebung Leverkusens zur Großstadt im Jahr 1963, als die Bevölkerung die Marke von 100.000 Einwohner*innen überschritt, nahm die Bedeutung Wiesdorfs weiter zu.

Masterplan zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Leverkusen–Wiesdorf

In den 1960er Jahren war Wiesdorf durch kleinteilige, gewachsene Strukturen geprägt.

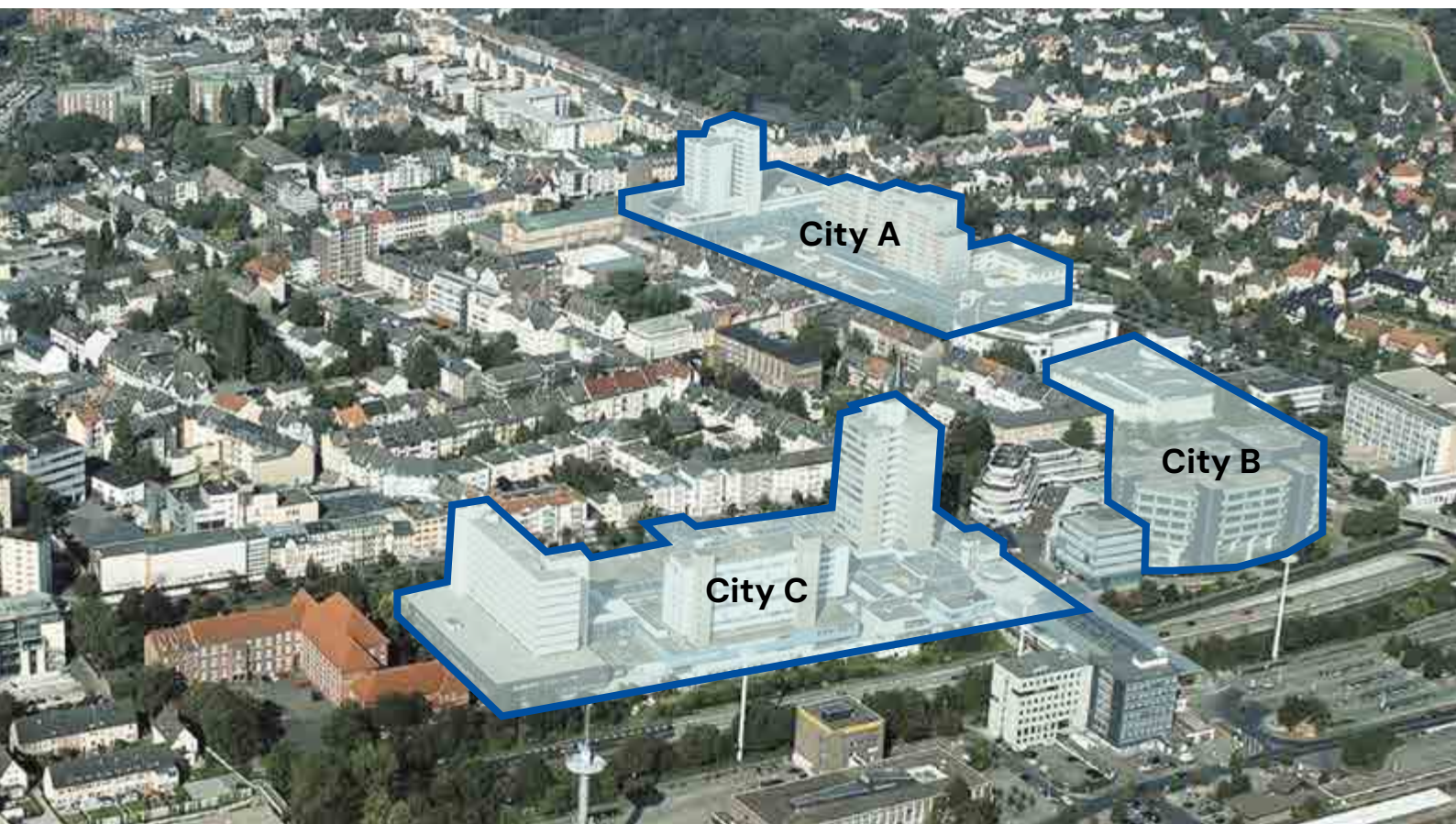


Abb.: Historische Karte, 1967 (Q: Stadt Leverkusen)

Ein wichtiger Schritt in der Stadtentwicklung war der Stadtmitte-Vertrag von 1965, der in erster Linie darauf abzielte Platz für neue City-Funktionen zu schaffen. Dies führte zur Tertiärisierung und Filialisierung sowie zu einer zunehmenden Bedeutung als Wohn-, Büro- und Verwaltungsstandort von Wiesdorf.

Anstelle von kleinteiligen Wohnstrukturen sollte die Stadtmitte fortan durch drei großmaßstäbliche Stadtbausteine geprägt werden: Das City Center (City C) wurde 1969 als erster Baustein des Stadtmitte-Konzeptes eröffnet und stellte die erste zusammenhängende Einkaufspassage in Wiesdorf dar. Im Jahr 1972 wurden die Luminaden (City A) eröffnet, welche zusätzliche Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungen mit punktuellen Wohn- und Bürohochhäusern boten. Für den Bau der Luminaden wurden rund 60 Wohngebäude der angrenzenden Bayer Kolonie II Anna abgerissen. Als letzter Baustein wurde schließlich das Rathaus (City B) im Jahr 1977 vollendet. 30 Jahre nach Eröffnung folgte der Abriss des Rathauses. Bis heute stellt dieser Abriss die einzige großflächige stadträumliche Umgestaltung der damals geplanten Großstrukturen dar. Mit dem anschließenden Neubau der Rathaus-Galerie als ein modernes Einkaufszentrum mit Rathausfunktion sowie der Umgestaltung des anliegenden Friedrich-Ebert-Platzes wurde eine bis heute funktionierende Handelslage in Wiesdorf geschaffen.

Abb.: Blick auf Wiesdorfs charakteristische Großstrukturen, ca. 1996 (Q: Stadt Leverkusen)



O2 Ausgangslage – Thematische Bestandsanalyse



Abb. links: City A vor Umbau 1990, ohne Datum; Abb. Mitte und rechts: City A heute (Q: Stadt Leverkusen)



Abb. links: Altes Rathaus, 2001; Abb. Mitte: Friedrich-Ebert-Platz, 2001; Abb. rechts: Rathaus und Friedrich-Ebert-Platz heute (Q: Stadt Leverkusen)

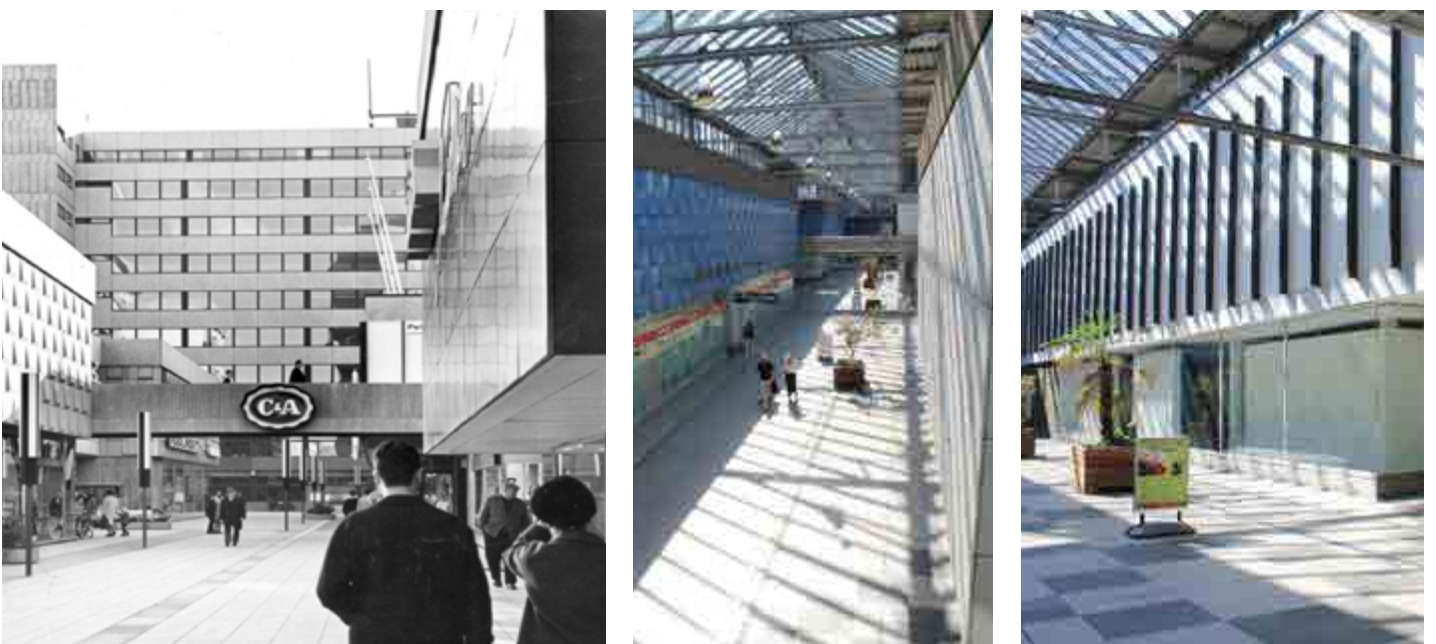


Abb. links: City C vor dem Umbau 1993/94, ohne Datum; Abb. Mitte und rechts: City C heute (Q: Stadt Leverkusen)

Demografische Entwicklung in Wiesdorf

Die Einwohner*innenzahl von Wiesdorf ist in den letzten Jahren konstant geblieben. Mit 18.363 Einwohner*innen im Jahr 2023 verzeichnet Wiesdorf nach den Nebenzentren Opladen und Schlebusch nach wie vor die dritthöchste Einwohner*innenzahl Leverkusens (Gesamtstadt 169.658 Einwohnende). Trotz der stetig steigenden Bevölkerungszahlen auf Gesamtstadtebene bedeutet dies für Wiesdorf lediglich einen Zuwachs von 67 Einwohner*innen gegenüber dem Jahr 2013. Für den Stadtbezirk I – mit Wiesdorf, Manfort, Rheindorf und Hitdorf – errechnet sich sogar ein Anteilsrückgang von 29,4 % auf 28,8 %. Stadtbezirke 2 und 3 sind in ihren Anteilen jeweils gestiegen. Insgesamt leben 10,8 % der Menschen in Leverkusen somit in Wiesdorf.

Die gleichbleibenden Bevölkerungszahlen von Wiesdorf resultieren u. a. aus gegensätzlichen Quartiersentwicklungen. Mit den Quartieren Wiesdorf City und -West, Wiesdorf Altstadt und Bayer-Kolonie II setzt sich der statistische Bezirk Wiesdorf-West aus grundlegend unterschiedlichen Stadtquartieren zusammen. Während Wiesdorf City und -West größtenteils Bayer-Flächen sowie die Großstrukturen des City-Bereichs einbezieht, handelt es sich bei den anderen Quartieren um Wiesdorfs zentrale Wohnbereiche. Der im InHK bereits ablesbare Entwicklungstrend der Wiesdorfer Quartiere setzt sich auch in den letzten Jahren fort. Seit



Abb.: Bevölkerungsentwicklung nach Quartieren von Wiesdorf 2018 – 2023 in % (Q: Leverkusener Statistik „Im Fokus“, Heft 23; Bearbeitung: s+w plus)

2018 wächst das Quartier Wiesdorf–Altstadt mit einem leichten Bevölkerungszuwachs von 1,4 % auf Gesamtstadtniveau (1,5 %). Die Bevölkerungszahlen im Quartier Bayer–Kolonie II sind hingegen mit einem Verlust von 8,4 % seit 2018 stark zurückgegangen.

Nach den Geburten- und Sterbefällen aus dem Jahr 2023 verzeichnen alle drei Quartiere in Wiesdorf–West einen Sterbefallüberschuss, was ohne Zuwanderung eine negative Bevölkerungsentwicklung zur Folge hätte. Die konstanten Zahlen lassen sich daher auch durch den starken Zuzug der ausländischen Bevölkerung erklären. Mit einem Ausländer*innenanteil von 38,1 % Ende 2023 liegt das Quartier Wiesdorf–Altstadt deutlich über dem gesamtstädtischen Schnitt von rund 19,9 %. Auch die beiden anderen westlichen Wiesdorfer Quartiere mit Wiesdorf City und -West (29,5 %) und Bayer–Kolonie II (20,6 %) liegen deutlich über dem Durchschnitt von Leverkusen. Im Vergleich zum InHK ist in allen Quartieren ein prozentualer Anstieg des Ausländer*innenanteils abzulesen. Besonders im Quartier Wiesdorf–Altstadt ist der Anteil um 3,1 % im Vergleich zum Jahr 2017 gestiegen. Diese Entwicklung ist jedoch nicht nur auf Stadtteilebene zu beobachten. So ist auch der gesamtstädtische Durchschnitt von 16 % auf 19,8 % angestiegen.



Abb.: Westlicher Innenstadteingang mit der Kirche Herz Jesu (Q: s+w plus)



Abb.: Ausländer*innenanteil nach Quartieren von Wiesdorf in %, 2023 (Q: Leverkusener Statistik „Im Fokus“, Heft 23; Bearbeitung: s+w plus)

Diese hohe Dynamik in der demografischen Entwicklung von Wiesdorf hat zu Veränderungen in der Altersstruktur geführt. Mit einem Altersdurchschnitt von 42,9 Jahren liegt Wiesdorf-West unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (43,9 Jahren). Besonders das Quartier Wiesdorf-Altstadt ist mit einem Durchschnitt von 40,3 Jahren relativ jung. Der größte Anteil der Bevölkerung von Wiesdorf-West befindet sich in der Altersgruppe 18 bis 65 Jahre (63,3 %). Rund 16,9 % sind 18 Jahre oder jünger (Gesamtstädtischer Durchschnitt 17,4 Jahre). 19,8 % der Bewohner*innen sind über 65 Jahre alt (Gesamtstädtischer Durchschnitt 21,5 Jahre). Damit ist Wiesdorf-West in allen Altersgruppen jünger als der gesamtstädtische Durchschnitt.

Die aktuelle Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen zwischen 15 und 65 Jahren) in Wiesdorf-West ist im Vergleich zu den Zahlen des InHK gesunken. Mit einer derzeitigen Arbeitslosenquote in Wiesdorf-West von 11,0 % liegt man deutlich unter den Zahlen aus dem Jahr 2017 mit 13 %. Die gesamtstädtische Quote bleibt indes mit aktuellen 7,4 % im Vergleich zu 2017 recht konstant (7,0 %). Dieser Trend überträgt sich auch auf die Quartiers-ebene. Mit 12,0 % ist die Arbeitslosenquote im Quartier Wiesdorf-Altstadt nach wie vor sehr hoch, im Vergleich zu 2017 (15 %) jedoch auch gesunken. Auch im Quartier Bayer-Kolonie II ist die Quote von 10,0 % im Jahr 2017 auf aktuelle 9,4 % gesunken.



Abb.: Arbeitslosenquote nach Quartieren von Wiesdorf in %, Dezember 2024 (L Leverkusener Statistik, Ein Blick auf die Arbeitslosigkeit in Leverkusen im Dezember 2024, 6/25, Februar 2025; Bearbeitung: s+w plus)



Abb.: Aufteilung Wiesdorf-West nach Altersgruppen, 2023 (Q: Leverkusener Statistik „Im Fokus“, Heft 23; Bearbeitung: s+w plus)

Bereits im InHK wurden die strukturellen Probleme Wiesdorfs ausgiebig erläutert. Hier wurde Wiesdorf als „durchmischer“ Stadtteil beschrieben. Die aktuellen Zahlen verdeutlichen einmal mehr den aktuell anhaltenden Diversifizierungsprozess. Ein Blick auf die nachfolgende Tabelle zeigt die konstanten Werte einzelner Entwicklungsindikatoren. Deutlich wird die Entwicklung der letzten Jahre erst mit Blick auf die einzelnen Stadtquartiere in Wiesdorf-West. Die Gegenläufige Entwicklung der Quar-

tiere Wiesdorf–Altstadt und Bayer-Kolonie II stellt den Bezirk auch weiterhin vor Herausforderungen. Der schrumpfenden denkmalgeschützten Wohnsiedlung Kolonie II Anna steht die wachsende Altstadt gegenüber, die schon seit geraumer Zeit mit den Folgen des demografischen Wandels zu kämpfen hat. Die sozialen Schieflagen im Altstadtbereich konnten seit dem InHK nicht behoben werden, haben sich jedoch auch nicht gravierend intensiviert.

Indikator	InHK (Stand: 12/2017)	Masterplan (Stand: 12/2023)	Veränderung
Bevölkerung Wiesdorf gesamt	18.503	18.363	- 0,76 %
Ausländeranteil Wiesdorf-West	29 %	29,4 %	+ 0,4 %
Arbeitslosenquote Wiesdorf-West	13 %	11,0 % (Stand: Dez. 2024)	- 2,0 %
Durchschnittsalter Wiesdorf-West	41 Jahre	42,9 Jahre	+ 1,9 Jahre
• Anteil 18 – 65-jährige	64 %	63,3 %	- 0,7 %
• Anteil 18-jährige und jünger	19 %	16,9 %	- 2,1 %
• Anteil über 65-jährige	18 %	19,8 %	+ 1,8 %

Abb.: Veränderungen wichtiger demografischer Indikatoren InHK und Masterplan
(Q: Leverkusener Statistik „Im Fokus“, Heft 23 und InHK 2018; Bearbeitung: s+w plus)

Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

Die im 19. und 20. Jahrhundert gewachsene Stadt aus dem Industriezeitalter zeichnet sich heute unter anderem durch ihre polyzentrische Entwicklung aus. Während Opladen und Schlebusch als Nebenzentren eingestuft sind, bildet Wiesdorf mit seinem zentralen Versorgungsbereich das Hauptzentrum der Stadt Leverkusen.

Die „**Neue Stadtmitte**“ (siehe Kapitel „Historische Entwicklung“) Leverkusens, die in den 1960er und 1970er Jahren errichtet wurde, zeichnet sich überwiegend durch großdimensionierte Stadtbausteine und Einkaufszentren aus. Diese drei markanten Großstrukturen bilden L-förmig die Innenstadt mit einem Einzelhandelschwerpunkt und prägen maßgeblich das Stadtbild sowie die Wahrnehmung Wiesdorfs. Neben Einzelhandelsflächen und Einkaufszentren sind zahlreiche private und öffentliche Dienstleistungsangebote vorhanden. Die in die Großstrukturen integrierten Hochhäuser bieten zusätzlich innerstädtischen Wohnraum.



Abb.: Nördliches Hochhaus im Bereich City C (Q: s+w plus)

Als bauliche Entwicklung aus der jüngeren Zeit steht der mittlere Baustein (ehem. City B) stellvertretend für eine zeitgenössische Weiterentwicklung und Erneuerung dieser prägenden Stadtbausteine. Nach der Eröffnung der Rathaus-Galerie im Jahr 2010 beherbergt der Baustein mittlerweile ein modernes Einkaufszentrum, ein Kino sowie das Rathaus der Stadt Leverkusen. Die Bausteine City Center (City C) und die Luminaden (City A) zeichnen sich indes durch bauliche und funktionale Defizite aus. Aktuell strebt die Stadt Leverkusen für die City C Wohnen für alle Gesellschaftsgruppen mit unterschiedlichsten Wohnformen sowie ein energieoptimiertes Quartier an. Dieser Prozess wird durch die LEVI gesteuert und bildet für die kommenden Jahren einen zentralen Entwicklungsschwerpunkt Wiesdorfs.

Mit den Straßenzügen Hauptstraße, Breidenbach- und Dönhoffstraße schließt südlich und westlich an den City-Bereich die **Altstadt** von Wiesdorf an. Die im frühen 20. Jahrhundert entstandenen Baublöcke sind primär durch Mischnutzungen aus Wohnen, verschiedenen Dienstleistungsangeboten, wie z. B. einem großen Standort der Stadtverwaltung, und Gastronomie geprägt.



Abb.: Hauptstraße (Q: s+w plus)

Der vorzufindende Wohnbestand ist in einem einfachen bzw. teilweise vernachlässigten baulichen Zustand. In Richtung Bahnhof verliert die Altstadt zunehmend an Attraktivität. Die baulich dichte Struktur der Blöcke lockert sich in Richtung Rhein zunehmend auf. Hier weichen die Geschosswohnungsbauten der Altstadt hochwertigeren und kleinteiligen Wohnformen. Ende 2019 wurde westlich der Niederfeldstraße das durch einen privaten Investor finanzierte NeulandQuartier in Form von 6 Mehrfamilienhäusern und 38 Eigentumswohnungen fertiggestellt.

Nördlich der neuen Stadtmitte schließt die denkmalgeschützte Wohnsiedlung **Kolonie II Anna** an, die ab 1899 im Sinne des Gartenstadtprinzips errichtet wurde. Sie gilt bis heute als eine der historisch bedeutendsten Arbeitersiedlung von Leverkusen und fungiert als ein wichtiger Identifikationspunkt innerhalb des Stadtteils. Die durchgrünten und aufgelockerten Strukturen der Siedlung stehen in auffälligem Kontrast zur städtischen Prägung der südlichen Hälfte Wiesdorfs. An die Gartenstadt schließen sich westlich dichtere Wohnzeilen an.



Abb.: August-Wilhelm-von-Hofmann-Straße, Kolonie II Anna (Q: s+w plus)

Der östliche Teil des Untersuchungsgebietes, auch als **City-Ost** bezeichnet, ist weitgehend durch ein breites Band an Verkehrsinfrastruktur vom restlichen Stadtteil abgegrenzt. Östlich wird die City-Ost durch die anliegende Bahntrasse gefasst, westlich durch die in Troglage geführte Verbindungsstraße B8/Europaring.



Abb.: Blick auf die Bahntrasse und die Verbindungsstraße B8/Europaring (Q: Stadt Leverkusen)

Durch diese einschneidenden und stadträumlichen Zäsuren werden die hier verorteten Nutzungsbausteine, wie das Forum, die Musikschule sowie auch das Bahnhofsquartier, trotz ihrer zentralen Lage vom restlichen Bereich des Stadtteils abgeschnitten. Vorhandene Querungsmöglichkeiten bestehen auf Höhe des Kinos, der Rathaus-Galerie über die Y-Brücke, über den Rialto-Boulevard sowie an der Musikschule. Diese sind jedoch besonders für den Fuß- und Radverkehr unattraktiv oder nicht barrierefrei, wie die Fußgängerbrücke an der Musikschule. Besonders in Anbetracht der zukünftigen Weiterentwicklung des Bahnhofsquartiers, in Verbindung mit dem angrenzenden Postgelände zu einem neuen Stadtquartier, gewinnt die Notwendigkeit an attraktiven und funktionalen stadträumlichen Verknüpfungen umso mehr an Bedeutung.

Aufgrund der starken Anziehungskraft sowie der gesamtstädtischen Bedeutung mit

vorhandenen Geschäftslagen kommt dem **öffentlichen Raum**, besonders im City-Bereich, eine wichtige Rolle zu. In Wiesdorf müssen sie nicht nur als Aufenthalts-, sondern auch als Transiträume raumbedingte und multifunktionale Nutzungsprofile erfüllen und den heutigen Standards entsprechen.

Besonders die **punktuellen Verflechtungsbereiche** vom Bahnhof zum Friedrich-Ebert-Platz und vom westlichen Übergang der Fußgängerzone in die Hauptstraße fallen durch eingeschränkte Verknüpfungsqualitäten mit unattraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen sowie unübersichtlichen Raumsituationen auf. Neue Entwicklungen wie der voranschreitende Ausbau des Bahnhofsquartiers mit Entwicklung des ehem. Postgeländes im Osten sowie die in den Planungen befindlichen Neustrukturierungsprozesse rund um die Stadtbausteine City C und Innenstadteingang West haben das Potenzial zukünftig als städtebauliche und räumliche Verbindungselemente neue Impulse in wichtigen Schlüsselbereichen Wiesdorfs zu setzen.



Abb.: Eingangsbereich City C zwischen Bahnhof und Friedrich-Ebert-Platz
(Q: s+w plus)

Als östlicher Trittstein bildet der Raum rund um das Bahnhofsquartier sowie die City C eins von zwei neuen Gesichtern der Wiesdorfer Innenstadt. Das zweite Gesicht entsteht vis-a-vis zur City C am westlichen Ende der Fußgängerzone. In dem Bereich Innenstadteingang West hat die Stadt Leverkusen im Frühjahr 2024 im Rahmen eines kooperativen Werkstattverfahrens einen ersten Qualifizierungsschritt zur Entwicklung der westlichen Innenstadt angestoßen. Aktuelle Rahmenbedingungen wie der ungenutzte Marktplatz, unattraktive öffentliche Räume sowie die mögliche Teilöffnung der Kirche Herz Jesu für andere Nutzungen haben Handlungsdruck erzeugt, eröffnen aber auch neue Chancen einer ganzheitlichen Entwicklung dieses wichtigen Stadtraumes.

Vorrangig innerstädtische Verknüpfungen auf der im Leitbild festgelegten Ost-West-Achse zwischen den benachbarten Funktionsbereichen City-Ost – Fußgängerzone, Fußgängerzone – Hauptstraße, Hauptstraße – Rhein sind städtebaulich und gestalterisch zu stärken.

Trotz des derzeitigen Fokus auf eine Entwicklung des erweiterten City-Bereichs wird eine durchgehende und attraktive Verbindung bis zum Rhein weiterhin langfristig angestrebt. Vor dem Hintergrund der im westlichen Teil Wiesdorfs vorzufindenden Potenzialflächen, wie dem Stadtrand Südwest (15.000 m² große Parkplatzfläche an der Schießbergstraße), dem ehemaligen Standort des St. Josef Krankenhauses sowie der Freifläche an der Niederfeldstraße, können zukünftige Entwicklungen neue und wichtige Impulse auslösen. Als westlicher Trittstein auf der Ost-West-Achse soll perspektivisch das Businessquartier Niederfeldstraße die Anbindung an die Hauptstraße und zum Rhein verbessern. Angestrebt wird ein Mix aus jungen und innovativen Unternehmen in kleinen und mittleren

Masterplan zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Leverkusen–Wiesdorf

Gewerbeeinheiten. Ziel ist die Entwicklung eines urbanen, aber dennoch grünen Gewerbestandortes unter Berücksichtigung aktueller Nachhaltigkeitsaspekte.

Die neue Stadtmitte in Form der Fußgängerzone ist eindeutig Hauptaufenthaltsbereich in Wiesdorf. Plätze wie der Friedrich-Ebert-Platz, die räumliche Aufweitung am **westlichen Ende der Fußgängerzone** sowie der ehemalige Marktplatz ergänzen die klassische Fußgängerzone. Zu weiten Teilen dienen diese – aufgrund von mangelnder Gestaltung in Form von fehlendem und barrierefreien Sitzmobiliar, Spiel- bzw. nicht-kommerziellen Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Grünstrukturen – lediglich als Transiträume. Ein Aufenthalt ist oftmals nur in den angrenzenden Gastronomiebetrieben mög-

lich. Lediglich das Funkenplätzchen mit Sitzmöglichkeiten und einem Sonnensegel vor dem westlichen Eingang der Rathaus-Galerie bietet eine zentrale Aufenthaltsmöglichkeit. Darüber hinaus lassen sich nicht-kommerziell genutzte und attraktive Aufenthaltsräume im direkten City-Bereich grundsätzlich wenig finden.

Im Bereich des ungenutzten Marktplatzes steht die abgeschottete Lage sowie die intensive Parkplatznutzung in Konflikt mit einer neuer Nutzungsbelegung. All diese Aspekte stellen Herausforderungen für eine qualifizierte Nutzung der öffentlichen Räume als Aufenthaltsorte sowie eine klimagerechte und barrierefreie Stadtgestaltung dar. Der nächste attraktive Aufenthalts- und Ruheort findet sich im Erholungspark nordwestlich der Fußgängerzone.

Abb.: ehem. Marktplatz (Q: s+w plus)



Im Bereich des **südlichen Stadteingangs** befindet sich das Gelände der ehemaligen Privatbrauerei Ganser. In fußläufiger Entfernung zu zentralen Einrichtungen, wie dem Bahnhof Leverkusen-Mitte und der City Leverkusen, bieten die Flächen des MontanusQuartiers am Ludwig-Erhard-Platz Potenzial für eine perspektivische städtebauliche Entwicklung. Denkbar sind perspektivische Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistung, Wohnen sowie soziale Einrichtungen.

Am **nördlichen Stadteingang** im Bereich des Kreuzungspunktes B8/Wöhlerstraße wurde in einer durchgeführten städtebaulichen Studie eine Entwicklungsperspektive als verbindlicher Entwicklungsrahmen für die Stadt Leverkusen und die privaten Eigentümer*innen gesucht. Die rückwärtigen Flächen der Rathaus-Galerie sind städtebaulich ungeordnet und werden derzeit lediglich durch Lieferverkehre und den ruhenden Verkehr genutzt. Seitens der Ausloberschaft wurde eine Lösung für die räumliche und funktionale Aufwertung des Eingangsbereiches in das Stadtzentrum angestrebt. Durch ein neues und raumbildendes Entree in die Rathaus-Galerie soll eine attraktive Verbindung von Norden in den City-Bereich geschaffen werden. Baulich gliedern sich drei neue Gebäudeteile mit Hotel, Gastronomie-, Gewerbe- und Hotelnutzung in die Baulücke und bilden so eine neue Raumkante zur Wöhlerstraße.

Während der laufenden und zukünftigen Stadtteilentwicklung finden in Wiesdorf und Umgebung umfassende Umbau-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen sowie Aufwertungen von Platzsituationen, Freiflächen und Straßenzügen statt. Diese Entwicklungsimpulse möchte die Stadt Leverkusen nutzen, um auch in weiteren Bereichen der Innenstadt eine Aufwertung zu erzielen. Dazu sollen in einem „Handbuch Gestaltung öffentlicher Raum“ Leitlinien

und Standards für zukünftige Projekte definiert werden. Mit dem Handbuch sollen grundsätzliche gestalterische Leitlinien und Standards formuliert sowie raumtypische Qualitäten definiert, benannt und ortsbezogen herausgearbeitet werden. Ziel ist eine einheitliche, stadtteiltypische Gestaltsprache im öffentlichen Raum und bei privaten Sondernutzungen, um ein hochwertiges und identitätsstiftendes Gesamtbild zu erzeugen. Das Handbuch ist eines der Förderprojekte im Rahmen des InHK (siehe „Fokus: InHK Projekt: Gestaltungshandbuch Öffentlicher Raum“, S. 28).

FOKUS: INHK PROJEKT „INNENSTADTEINGANG WEST“

Ausgangslage

Mit der Umgestaltung und städtebaulichen Aufwertung des westlichen Innenstadteingangs im Umfeld der Kirche Herz Jesu wurde ab Mitte 2024 die Entwicklung eines weiteren strategischen Bausteines im Rahmen der Innenstadtentwicklung angestoßen. In Kooperation mit der katholischen Kirchengemeinde St. Stephanus und dem Erzbisum Köln hat die Stadt Leverkusen ein Qualifizierungsverfahren als städtebaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren mit drei interdisziplinären Planungsteams (bestehend aus Architekt*innen/Stadtplaner*innen und Landschaftsarchitekt*innen) durchgeführt, bei dem die Leverkusener Bevölkerung intensiv beteiligt wurde.

Mit der Kirche Herz Jesu fällt diesem Ort eine besondere Bedeutung zu. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble, bestehend aus Kirchenschiff und ehemaligem Pfarrheim, samt seinem Umfeld bilden einen historisch geprägten und identitätsstiftenden Ort für Wiesdorf, dessen Bedeutung sich sowohl in dem Prozess als auch in der zukünftigen Gestaltung des Umfeldes widerspiegeln sollte. Ein deutlicher Rückgang an Besucher*innenzahlen der Kirche veranlasste die Gemeinde zu der Entscheidung, den Kirchenraum für öffentliche Zwecke und neue Nutzungen zu öffnen.

Prozess

Während des mehrphasigen, dialogorientierten Werkstattverfahrens haben drei Planungsteams in drei Terminen vor Ort mit einem Empfehlungsgremium und der Öffentlichkeit Ideen und Entwürfe für den Innenstadteingang West

entwickelt. Zu Beginn fand ein ausführliches **Auftaktkolloquium** mit Ortsbegehung statt, um den Planungsraum näher kennenzulernen und Fragen zur Aufgabenstellung zu klären. Daran anschließend wurde ein erster Austausch mit der interessierten Stadtöffentlichkeit ermöglicht. Im **Zwischenkolloquium** haben die Planungsteams ihre ersten Entwurfsansätze mit dem Empfehlungsgremium und der Bevölkerung diskutiert, profiliert und geschärft. Den Abschluss des Verfahrens bildete die **Präsentation der finalen Entwürfe** vor der Öffentlichkeit und dem Empfehlungsgremium in Form einer offenen Dialogveranstaltung in der Kirche Herz Jesu. Zum Abschluss des Verfahrens tagte das Gremium und gab die Empfehlung ab, welcher der drei Entwürfe als Grundlage für weitere Planungsschritte verfolgt werden sollte.

Um eine intensive Beteiligung und Diskussion in der Stadtgesellschaft zu ermöglichen, erfolgte neben einer Einbindung der Politik, von Vertreter*innen der Kirchengemeinde und des Erzbistums Köln und einigen Fachbereichen der Stadtverwaltung, ebenfalls die Einbindung der Öffentlichkeit in jeder Phase. Während der Veranstaltungen konnte die Öffentlichkeit mit den Planungsteams in den direkten Dialog treten, um ihre Ideen und Anregungen zu den Entwürfen einzubringen. Aufgrund der dialogorientierten Ausrichtung der Entwurfsphase ist eine große Bandbreite an Anregungen in unterschiedliche städtebaulich-freiraumplanerische Lösungen eingeflossen, wodurch realistische Visionen für die Entwicklung des Plangebietes entstanden sind.

Aufgabe und Ziel

Aufgabe war es, eine Vision und eine Gesamtstrategie für den gesamten Bereich Innenstadt-
eingang West zu entwickeln, die eine zukunfts-
fähige Nutzungsstruktur und das räumliche
Zusammenwirken der Kirche Herz Jesu, den
umliegenden Gebäudestrukturen und dem öf-
fentlichen Stadtraum beschreibt. Dazu sollten
sowohl bestehende Nutzungen (Jugendein-
richtung, Bücherei, Guppenraum, Begegnungs-
stätte) weitergedacht als auch neue Nutzun-
gen integriert werden, die den Bereich als einen
belebten und attraktiven Stadteingang stärken.
Der umliegende öffentliche Raum sollte im Sin-
ne aktueller Mobilitäts- und Klimaanforderun-
gen nachhaltig umgestaltet werden, um künftig
einen positiven Einfluss auf das Stadtklima zu
haben. Insbesondere durch die Einbeziehung
des ehemaligen Marktplatzes wurde die Anfor-
derung nach einer „Grünen Insel in der Innen-
stadt“ formuliert.

Ergebnis

Das Werkstattverfahren wurde mit der öffent-
lichen Vorstellung der Entwürfe und der an-
schließenden Sitzung des Empfehlungsgre-
miums am 24. September 2024 erfolgreich
abgeschlossen. Das Empfehlungsgremium
wählte unter den drei Arbeiten das Konzept
von **ISR Innovative Stadt- und Raumplanung**
(Haan und Düsseldorf) zusammen mit **MOLA**
Landschaftsarchitektur (Düsseldorf) als
Grundlage für die weiteren Überlegungen zur
Entwicklung des Innenstadteingangs West aus.
Nachfolgend stimmte auch der Rat der Stadt
Leverkusen der Empfehlung des Gremiums zu
und beauftragte die Verwaltung Gespräche zur

weiteren Entwicklung einzelner Maßnahmen-
bausteine aufzunehmen (Beschlussvorlage Nr.
2024/3038).

Die Dokumentation zum Werkstattverfahren
mit ausführlichen Informationen zu den durch-
geführten Veranstaltungen sowie zu den drei
Entwürfen ist über folgenden Link auf der städ-
tischen Homepage abrufbar:



<https://www.leverkusen.de/stadt-entwickeln/planen-bauen/wiesdorf>



Abb.: Visualisierung Innenstadteingang West (Q: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung mit MOLA Landschaftsarchitektur)

Freizeit, Erholung und Grün

Der Stadtteil Wiesdorf ist von einem „**Grünen Fächer**“ 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. Der auf dem Gelände der Landesgartenschau 2005 entstandene Neuland-Park, das Rheinufer, die Dhünnau und der Stadtpark ergeben einen zusammenhängenden Erholungsbereich, der gut mit der Region vernetzt ist. Mit dem Neuland-Park wurde der Rhein wieder zugänglich und eine attraktive Gestaltung des Rheinufers geschaffen. Der Grüne Fächer hat bereits dazu beigetragen Wiesdorf aus einer stark isolierten Lage zu befreien, den Standort aufzuwerten und insbesondere den Wohnwert im Stadtteil zu steigern.

Innerhalb des Untersuchungsbereichs liegen der **Wilhelm-Dopatka-Stadtpark**, der durch die Gleise der Bahnstrecke Köln–Düsseldorf und die B8 von der Innenstadt abgeschnitten liegt sowie der Erholungshauspark innerhalb

der denkmalgeschützten Siedlung II Anna. Der Wilhelm-Dopatka-Stadtpark ist eine innerstädtische Grünfläche und Bestandteil der übergeordneten Grünverbindung zwischen Dhünnau und dem Neuland-Park, mit Brückenschlägen zum nördlich der Dhünn verlaufenden Radweg. Der Park dient derzeit vor allem den ansässigen städtischen Einrichtungen, wie der Realschule Am Stadtpark und der Begegnungsstätte Doktorsburg, als grüner Aufenthaltsraum und Verbindungsweg in angrenzende Gebiete. Seit November 2024 laufen darüber hinaus die Bauarbeiten zum Ort der Generationen. Über den Stadteingang Rathenaustraße sowie Fuß- und Radwegebeziehungen unter der Bahntrasse hindurch ist der Stadtpark vor allem mit dem Stadtzentrum eng verknüpft. Insbesondere durch die Realschule besteht ein reger Schülerverkehr ins östliche Stadtzentrum bzw. zum südöstlich angrenzenden ÖPNV-Knotenpunkt.

Der angrenzend stark verkehrsgeprägte Stadt- raum rund um den Bahnhof Leverkusen-Mitte führt einerseits zu einer sehr guten verkehrlichen Anbindung des Stadtparkes. Gleichzeitig

Abb.: Neuland-Park (Q: Stadt Leverkusen)



ist dieser jedoch durch die Zäsur der Bahntrasse und die Stadtautobahn vom Zentrum getrennt und oft wenig belebt. Die weitgehend unattraktiven querenden Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Bahnhof Leverkusen-Mitte bzw. der City und dem Stadtpark werden ihrer wichtigen Verbindungsfunktion in Funktion und Gestaltung nicht gerecht und verstärken die Trennung zusätzlich.



Abb.: Wilhelm-Dopatka-Stadtpark (Q: Stadt Leverkusen)

Trotz der vielfältig ansässigen Nutzungen und Verbindungen zu angrenzenden Gebieten fehlt es dem Stadtpark derzeit an Aufenthaltsqualität und erlebbaren Nutzungen. Die nördlich gelegenen Sportanlagen des Fußballvereins Bayer 04 Leverkusen sind öffentlich nicht zugänglich. Vor allem der Bereich des ehemaligen Sportplatzes (Nutzungsaufgabe Mitte 2018) im Stadtpark befindet sich in mangelhaftem Zustand ohne adäquate Nutzung. Hauptsächlich, weil dieser heute nachgefragte „freie“ Sportangebote nicht darstellen kann, ist eine zukunftsorientierte Nutzung in bisheriger Form nicht möglich.

Die Sportanlage im Stadtpark kann aktuell aufgrund der vielen unklaren Abhängigkeiten im Zusammenhang mit den Ausbauplänen der Autobahn A1 nicht freigegeben werden. Derzeit bestehen Vorhaben die aufgegebenen

Sportplatzanlage im Stadtpark wieder aufzunehmen, eine neue Sportanlage erreichen zu lassen und in diesem Zusammenhang auch weitere Nutzungen dort zu verorten. Insgesamt besteht im Stadtpark großer Bedarf an punktuellen Aufwertungsmaßnahmen wie z. B. neuem Mobiliar sowie Beleuchtungseinrichtungen, um die allgemeine Attraktivität des für Wiesdorf wichtigen Grünraumes wieder zu steigern.



Abb.: Sportplatzanlage im Stadtpark (Q: s+w plus)

Neben dem Neuland-Park sowie dem zentral gelegenen Erholungshauspark verfügt der innere Stadtteilbereich über keine nennenswerten größeren Grünflächen. Auffällig sind oft wenig begrünte Plätze wie der ehemalige Marktplatz hinter der Kirche Herz Jesu, der Kaiser-Platz in der Kolonie II Anna, der Forumsvorplatz, der Friedrich-Ebert-Platz sowie die Fußgängerzone, die kaum oder nur wenige Nutzungsqualitäten in Bezug auf begrünte Aufenthaltsbereiche aufweisen. Oft sind diese Orte eher Transferräume oder von anderen Nutzungen, wie bspw. dem Parken, geprägt und Aufenthaltsqualitäten sind nur untergeordnet vorhanden. Auch die Verknüpfungen der vorhandenen bzw. potenziell zu begrünenden Freiräume innerhalb von Wiesdorf weisen wenig oder keinerlei Verbindung zueinander auf. Hier gilt es zukünftig die „Zwischenräume“ in Form von Straßenzügen mit in die Planungen zu

integrieren, um ein zusammenhängendes Grünraumnetz zu schaffen. Aufgrund der fehlenden Grünräume mit Erholungsfunktion innerhalb des Stadtteils sollte die vorhandene kleinteilige Begrünung durch Baumbestand gewahrt und gezielt weiterentwickelt bzw. ausgebaut werden. Die bereits angesprochenen zukünftigen Planungen sind daher besonders mit einem Fokus auf begrünte öffentliche Räume mit verschiedenen Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten zu entwickeln.

In den Grünräumen Wiesdorfs finden sich, besonders im zentralen Bereich, noch zu wenige inklusive und barrierefreie Spielplätze und -angebote für Menschen aller Altersgruppen. Insbesondere Kinder und Jugendliche aus der südlichen Altstadt haben – außer dem Bolzplatz auf dem Schulhof der Gemeinschaftsgrundschulen – keine adäquat nutzbaren Räume. Besonders wichtig sind für junge Altersgruppen die Angebote im Neuland-Park sowie der Skatepark unterhalb der Stelzenbrücke der Autobahn A1. Auch die Fußgängerzone wird für den gelegentlichen Aufenthalt genutzt, obwohl es an Attraktivität und Gestaltungselementen

fehlt. Der Wilhelm-Dopatka-Stadtpark wird von Kindern und Jugendlichen in Wiesdorf aufgrund fehlender Angebote und unzureichender Gestaltung nicht als Aufenthaltsraum wahrgenommen. Die im Stadtteil verorteten Spielplätze werden zwar von jüngeren Altersgruppen genutzt, bieten jedoch wenige Anreize für den Aufenthalt von Jugendlichen. Vor dem Hintergrund der laufenden Planungen zum Ausbau der Autobahn A1 ist die Zukunft des Skateparks nicht gesichert. Seitens der Stadtverwaltung wird daher eine Analyse zur Identifikation von Alternativstandorten im Raum Wiesdorf durchgeführt, um den Skatepark in seiner derzeitigen Nutzung zu erhalten bzw. zu einem neuen Treffpunkt für Kinder und Jugendliche umzugestalten. Neben begrünten Räumen besteht im Bereich Spielen und Aufenthalt für Kinder und Jugendliche besonders im Stadtteilzentrum ein hoher Bedarf an nutzbaren Räumen. Zu berücksichtigen ist dies insbesondere im zentralen Bereich des Innenstadteingangs West, da sich hier ein besonderer Bedarfsschwerpunkt aufgrund intensiver Wohnnutzung sowie den anliegenden Bildungs-, Kultur- und Integrationsrichtungen herauskristallisiert.

Spielplatz/Ort	Kategorien und Nutzergruppen
Skatepark Stelzenbrücke	größere Kinder, Jugendliche
Spielstationen im Park B8	kleinere und größere Kinder, Jugendliche
Spielstationen im Neuland-Park (u. a. Wasserspielplatz, Neuland-Gym, Spielplatz Kuddel Muddel, uvm.)	kleinere und größere Kinder, Jugendliche, Generationenspielplatz, Ballspielplätze/Bolzplätze
Spielplatz Bayer-Erholungshauspark	kleinere und größere Kinder, Jugendliche
Spielplatz Kaiserplatz	kleinere und größere Kinder, Jugendliche
Spielplatz Siebelplatz-Musikschule	kleinere und größere Kinder, Jugendliche
Bolzplatz Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße	kleinere und größere Kinder, Jugendliche, Ballspielplätze/Bolzplätze

Abb.: relevante Spielplätze im Untersuchungsgebiet (Q: „Spielen und Bolzen“, Fachbereich Stadtgrün der Stadt Leverkusen; Bearbeitung: s+w plus)

O2 Ausgangslage – Thematische Bestandsanalyse



Abb.: Friedrich-Ebert-Platz (Q: s+w plus)



Abb.: Bolzplatz an der Ecke Hauptstraße/Schulstraße (Q: s+w plus)



Abb.: Skatepark Stelzenbrücke (Q: s+w plus)



Abb.: Spielplatz am Kaiserplatz (Q: s+w plus)



Abb.: Ballcourt am Kaiserplatz (Q: s+w plus)



Abb.: Spielplatz im Erholunghauspark (Q: s+w plus)



Abb.: Vorplatz Forum (Q: Stadt Leverkusen)

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Gesellschaft, Politik, Wirtschaft und Verwaltung werden zukünftig, neben den Herausforderungen des Strukturwandels und der damit einhergehenden Transformation der Innenstadt, auch vor die hohe Anforderung des Klimawandels gestellt. Veränderte Mobilitätsanforderungen, gestiegene Emissionen sowie demografische Veränderungen bedürfen neuer Lösungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Diesen Herausforderungen begegnet die Stadt Leverkusen mit aktiven Maßnahmen, Planungen und Zukunftsvisionen. So hat die Stadt in den Bereichen Klimaschutz und Klimaanpassung in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Konzepte und Ansätze auf den Weg gebracht. Für die Gesamtstadt liegen mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept (2017), dem Klimaanpassungskonzept (2020) sowie dem Mobilitätskonzept 2030+ (2020) langfristige Strategien vor. Seit 2025 bildet die städtische Klimaanalyse darüber hinaus eine wichtige Grundlage zur aktuellen Beurteilung des klimatischen Status quo der Stadt Leverkusen.

Seit März 2021 ist Leverkusen „Global Nachhaltige Kommune“ (GNK). Alle Aktivitäten basieren auf den Sustainable Development Goals (SDG), die sowohl klimaschützende und ökologische als auch soziale und wirtschaftliche Aspekte verfolgen. Die Stadt Leverkusen hat hierzu in der Nachhaltigkeitsstrategie Stadt Leverkusen (2021) die Ziele der Stadtgesellschaft im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung festgehalten. Die Strategie bildet den Orientierungsrahmen für die nachhaltige Entwicklung der Stadt. Ziel ist u. a. die Treibhausgasemissionen auf dem Stadtgebiet entsprechend dem Integrierten Klimaschutzkonzept bis spätestens 2030 um 40 % und bis spätestens 2050 um 80 % gegenüber 2016 zu reduzieren. Der Anteil an erneuerbaren Energien am Gesamtenergieverbrauch soll dabei deutlich erhöht, der Gesamtenergieverbrauch gesenkt und die Energieeffizienz gesteigert werden.

Die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung sind zentrale Zukunftsthemen in der nachhaltigen Stadtentwicklung und beeinflussen sehr viele Lebensbereiche. Bei der Stadt-



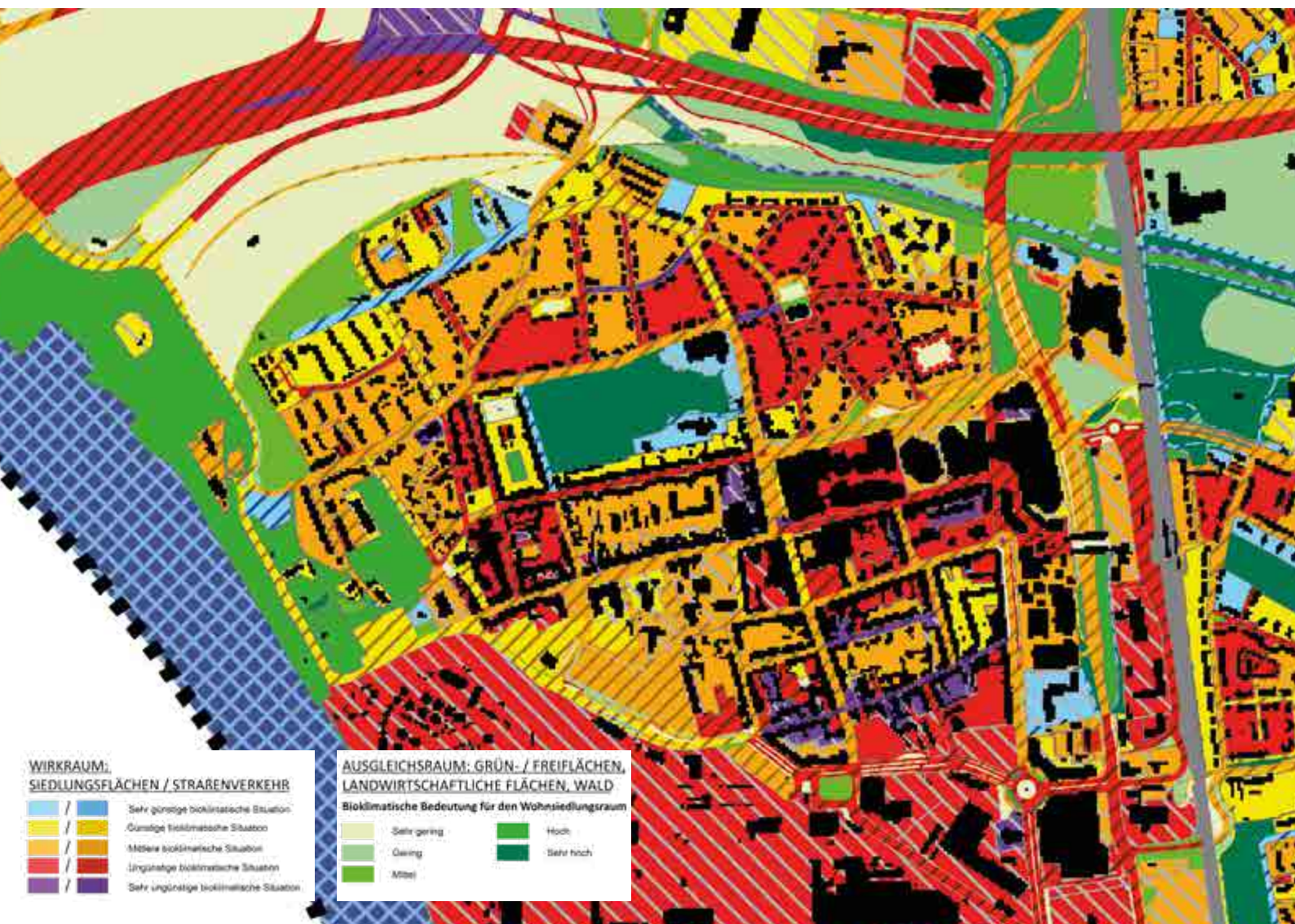
Abb.: 17 globale Nachhaltigkeitsziele (Q: United Nations/Vereinte Nationen)

teilentwicklung von Wiesdorf sind demnach ortsangepasste Lösungen zur Verbesserung des Stadtklimas als Beitrag zu Klimaschutz, -anpassung und -gerechtigkeit notwendig und zu berücksichtigen. Insbesondere in den Themenfeldern Freizeit, Erholung und Grün, Verkehr und Mobilität sowie öffentlicher Raum und Stadtgestalt sind Maßnahmen möglich, die eine Verbesserung des Stadtklimas, der Klimaanpassung und Aufenthaltsqualität, Biodiversität und weitere Synergieeffekte mit sich ziehen. Bereiche wie die nachhaltige Energieversorgung oder das klimaneutrale Bauen und Sanieren sind ebenfalls wichtige Zukunftsthemen für Wiesdorf. Wiesdorf kann somit einen Beitrag leisten, um die gesetzten Ziele zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu erreichen. Im Stadtteil konzentrieren sich viele städtische Aktivitäten, Herausforderungen und

neue Entwicklungen, weshalb die City eine gewisse Impulswirkung auch auf andere Stadtteile und Projekte haben kann.

Leverkusen-Wiesdorf ist aufgrund der städtebaulichen Kompaktheit und historischen Entstehungsgeschichte rund um den CHEMPARK stark versiegelt. Bereits das Klimaanpassungskonzept von 2020 definiert Wiesdorf als städtische Wärmeinsel mit sehr ungünstiger thermischer Situation und formuliert Maßnahmen wie z. B. die Erstellung von Pflege- und Monitoringkonzepten sowie die Durchführung eines Begrünungsprogramms. Die Aussagen des Klimaanpassungskonzeptes bestätigen Auszüge des Stadtklimagutachtens. Besonders in den stark versiegelten Bereichen Wiesdorfs ist die Wärmebelastung für Menschen, Tiere und Pflanzen im Außenraum tagsüber als

Abb.: Kartenauszug „Bewertungskarte Tag“ für die humanbioklimatische Situation im Siedlungsraum (Q: Stadtklimagutachten Leverkusen)



„ungünstig bioklimatische Situation“ einzustufen. Stadträume wie der zentrale City-Bereich von Wiesdorf mit Marktplatz, Fußgängerzone und Friedrich-Ebert-Platz sowie die Luminden sind aufgrund ihrer Nutzung und Gestaltung enorme Hitzeinseln im Stadtteil. Sie bieten wenig kühlende Grünstrukturen und sind stark versiegelt. Die allgemeine Wärmebelastung nimmt in Richtung Rhein an Intensität ab. Innerhalb des Stadtteils weisen der Bayer Erholungspark sowie Teilbereiche der Dhünn eine sehr hohe klimatische Bedeutung auf. Grund dafür sind u. a. der quantitative und qualitative Baumbestand. Trotz Wassernähe verfügt der Neuland-Park gemäß Klimaanalyse über eine sehr geringe klimatische Bedeutung für den Stadtteil. Große Grünanlagen mit Baumbestand wirken – bei Wasserverfügbarkeit – sowohl tagsüber als auch nachts kühlend und dienen gleichzeitig als Freizeit- und Erholungsflächen im Stadtteil. Darüber hinaus leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität, da sie Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten bieten. Deswegen ist es bedeutend, bestehende Bäume sowie kleinteilige Grünstrukturen zu sichern, die Artenvielfalt zu schützen und auf die Auswahl standortgerechter Pflanzenarten und auf eine gute Standortgestaltung zu achten – auch, um die Artenvielfalt langfristig zu erhalten und zu fördern.

Innere Wasserstrukturen mit kühlenden Effekten sind in Wiesdorf nicht vorhanden. Die direkte Nähe zu kühlenden Gewässern wie dem Rhein im Westen sowie der Dhünn im Norden birgt jedoch nicht nur Chancen, sondern auch Risiken. Hochwasser sind regelmäßige Ereignisse, die es im Rahmen der heutigen Stadtentwicklung zu berücksichtigen gilt. Sowohl bei Starkregenereignissen als auch bei verschiedenen Hochwasserszenarien kommt es zu Überflutungen in innerstädtischen Bereichen

von Wiesdorf. Besonders betroffen sind Siedlungsflächen an der Niederfeldstraße, Großteile der Kolonie II Anna sowie Stadträume in Tieflage. Bei Starkregenereignissen kommt es insbesondere im Bereich der City zu Überflutungsrisiken. Entlang der beiden genannten Gewässer wurden in der Vergangenheit bereits Hochwasserschutzmaßnahmen getroffen. Diese Aspekte sind in zukünftige Planungen umso intensiver einzubeziehen, da sich extreme Wetterereignisse als Folge des Klimawandels häufen und weiter verstärken werden.



Überschwemmungsgebiet: ■ HQ häufig ■ HQ 100 ■ HQ extrem
Geschütztes Gebiet: ■ HQ häufig ■ HQ 100 ■ HQ extrem

Abb.: Kartenauszug Hochwassergefahrenkarte (Q: Geoportal Stadt Leverkusen)



Überflutung bei Starkregen: ■ > 0,1 m ■ > 0,3 m ■ > 0,5 m ■ > 1,0 m

Abb.: Kartenauszug Starkregenkarte (Q: Geoportal Stadt Leverkusen)

Neben Wasserstrukturen spielen auch Frisch- und Kaltluftschneisen eine entscheidende Rolle für das Stadtklima, da sie den Luftaustausch zwischen bebauten und unbebauten Flächen ermöglichen und so zur Reduzierung von Hitzeinseln beitragen. Insbesondere in den Nacht-

stunden kühlt die Luft ab und wird in Form von Kaltluftströmen transportiert. In Leverkusen ist dieser Prozess besonders ausgeprägt, da das Stadtgebiet durch eine starke Topografie mit ansteigenden Höhenzügen im Osten ausgeprägt ist. Die wesentlich übergeordneten Kaltluftbahnen aus dem Osten durchlaufen das Stadtgebiet entlang der Autobahn A1. Für Wiesdorf haben sie allerdings aufgrund der stark verdichteten Stadtstruktur nur noch wenig Bedeutung, was zu einer eingeschränkten natürlichen Luftzirkulation innerhalb des Stadtteils führt. Ein geringes Kaltluftvolumen bei Nacht sowie sehr niedrige bis niedrige Windgeschwindigkeiten mit max. 0,3 M/S verdeutlichen die Problematik. Primär wird Frischluft von Osten über die Dhünnaue sowie über den Neuland-Park in den Stadtteil getragen. Als Ausläufer der übergeordneten Kaltluftbahn kommt diesen Bereichen eine hohe Bedeutung für die Luftzirkulation in Wiesdorf zu.

In der gesamten Stadt Leverkusen befindet sich derzeit lediglich ein Trinkbrunnen im öffentlichen Raum. Dieser ist zentral in der Fußgängerzone von Wiesdorf verortet. Eine Beschlussvorlage aus dem Jahr 2020 (Beschlussvorlage Nr. 2020/3847) hat die Einrichtung von insgesamt fünf Trinkbrunnen in den Fußgängerzonen von Wiesdorf, Schlebusch sowie Opladen vorgesehen. Die Umsetzung der noch ausstehenden Trinkbrunnen ist derzeit offen, da deren Errichtung und Instandhaltung mit einem hohen personellen und finanziellen Aufwand verbunden ist. Im Rahmen des Projekts „Refill Deutschland“ gibt es jedoch auch die Möglichkeit in ausgewählten Geschäften und Einrichtungen kostenloses Leitungswasser zu erhalten.

Der Status quo im Themenfeld Klimaschutz und Klimaanpassung verdeutlicht, dass in Wiesdorf, je nach Lage und Größe vorhandener Räume,

verschiedene Anforderungen im Bereich einer klimaangepassten Entwicklung erfüllt werden müssen. Dazu gehören unter anderem ausreichende Möglichkeiten zur Verschattung, die Durchgrünung von bisher versiegelten Räumen sowie eine generelle Reduzierung von versiegelter Fläche. Auch Wegeverbindungen, Straßen und deren Infrastruktur (u. a. Kanalsysteme) gilt es in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen. In den Fokus rücken besonders die zentralen Bereiche von Wiesdorf, welche auch die Klimaanalyse als „sehr ungünstig bis ungünstig“ in Bezug auf die bioklimatische Situation einstuft und explizit auf die hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen hinweist. In 2024/2025 wird das stadtweite Entsiegelungspotenzial von städtischen Flächen durch den Fachbereich 31 Mobilität und Klimaschutz geprüft. In Wiesdorf ergab die Prüfung im wesentlichen Entsiegelungspotenziale für den Hof der Musikschule, zwei Flächen außerhalb des Untersuchungsgebietes sowie für den ehemaligen Marktplatz. In einer weiteren Stufe der Prüfung werden die Entsiegelungspotenziale von Straßen geprüft (Beschlussvorlage Nr. 2024/2642).

Perspektivisch sollte sowohl der öffentliche Raum für Interventionen in Betracht gezogen werden als auch die bestehenden Gebäudestrukturen. Viele Dachflächen in Wiesdorf bieten Potenzial für Gründächer und Photovoltaikanlagen. Dabei spielen insbesondere die Dachlandschaften der Großstrukturen eine übergeordnete Rolle. Auch liegt im Gebäudebestand der Alt- und Innenstadt ein enormes, bisher nicht ausgeschöpftes energetisches Sanierungspotenzial verborgen, das zur Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt genutzt werden sollte. Die Wahrung der Stadtgestalt und die Erfordernisse des Denkmalschutzes können dabei mit dem Klimaschutz Hand in Hand gehen.

Sozialraum Wiesdorf

So vielfältig wie Wiesdorfs Sozialstruktur ist auch das Angebot in den Bereichen Bildung, Soziales und Kultur. Die vielfältige Bevölkerungsstruktur lässt sich durchaus als ein Alleinstellungsmerkmal von Wiesdorf charakterisieren, jedoch stellt es den Stadtteil aktuell und zukünftig vor große Herausforderungen. Im Wiesdorfer Sozialraum begegnen sich Menschen unter Berücksichtigung ihres sozialen Umfelds und der lokalen Besonderheiten. Insbesondere für die Eingliederungshilfe und soziale Teilhabe sind verschiedene Leistungsanbieter gefordert, flächen- und bedarfsdeckende, am Sozialraum orientierte Angebote zu entwickeln.

Ein wichtiger Baustein für soziale Teilhabe ist der **Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße**. In der Alten Feuerwache in der Moskauer Straße ist eine generationsübergreifende und interkulturelle Begegnungsstätte für die Menschen im

Quartier entstanden, mit barrierefrei zugänglichen, offenen Kontakt- und Beratungsangeboten. In Form zweier lokaler Träger (Diakonisches Werk des Evangelischen Kirchenkreises Leverkusen und Katholische Jugendagentur Leverkusen) fungiert das Quartiersmanagement von dort aus als zentrale Anlaufstelle und bietet verschiedene Unterstützungsangebote und Frühe Hilfen an. Unterstützt wird es dabei durch das Stadtteilmanagement, welches die Zusammenarbeit und Vernetzung aller im Stadtteil tätigen Akteur*innen zugunsten der Wiesdorfer Bürger*innenschaft fördert. Bei der Organisation von Beteiligungsformaten und Öffentlichkeitsarbeit arbeiten beide Stellen eng mit der Stadtverwaltung zusammen und fungieren als wichtiger „Motor“ für die koproductive (Weiter-)Entwicklung von Wiesdorf. In einem zweiten Bauabschnitt wird die Alte Feuerwache um eine anliegende neue Mehrzweckhalle (Fertigstellung in 2026) und neu gestaltete

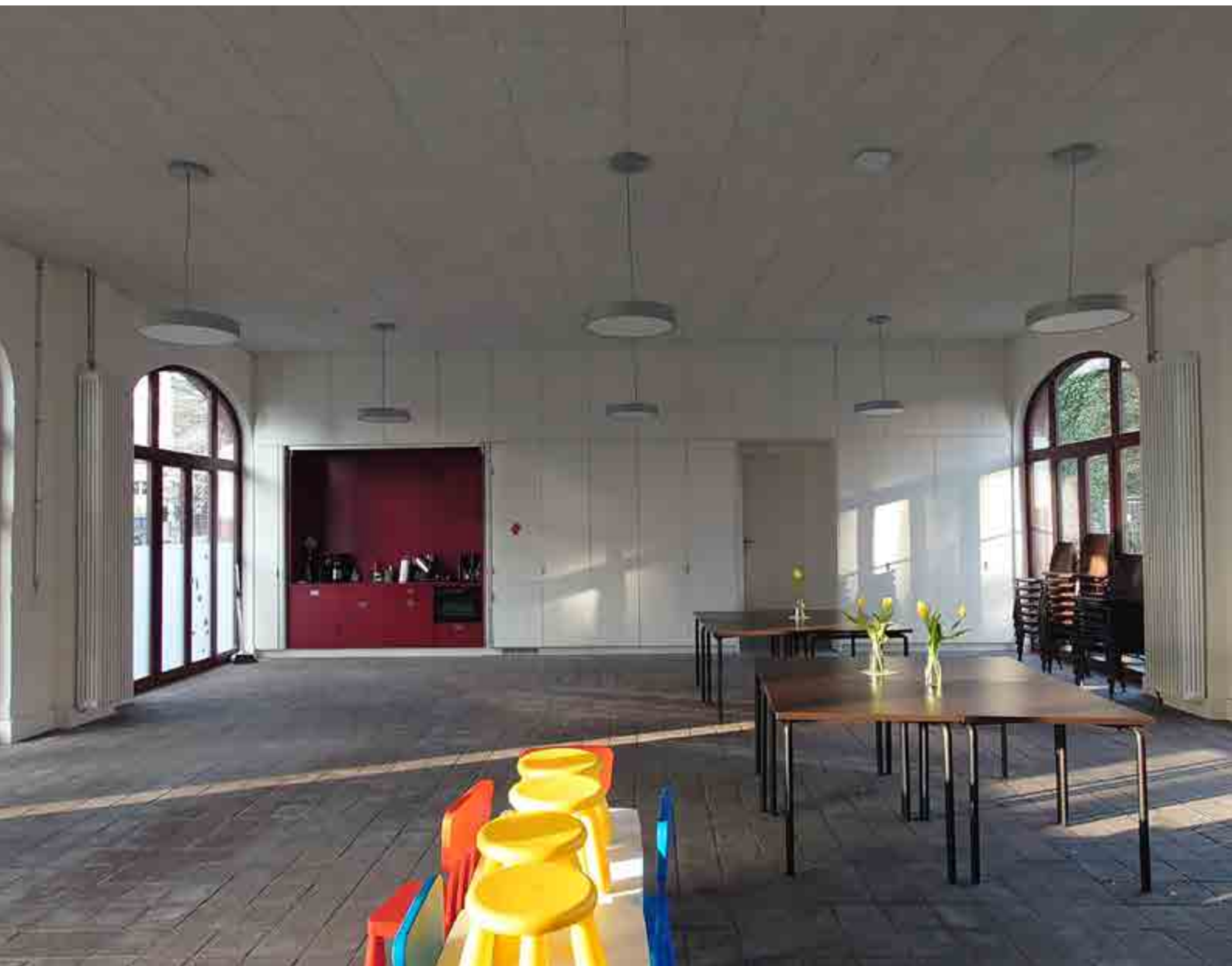
Abb.: Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße in der alten Feuerwache (Q: Stadt Leverkusen)





Abb. oben: Bauarbeiten an der neuen Mehrzweckhalle am Quartierstreiffpunkt Dönhoffstraße (Q: s+w plus)

Abb. unten: Innenansicht Erdgeschoss Quartierstreiffpunkt Dönhoffstraße in der alten Feuerwache (Q: Silke de Roode, Stadtteilmanagement Leverkusen-Wiesdorf)



Masterplan zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Leverkusen–Wiesdorf

Außenbereiche (Herstellung im Anschluss an die Halle) ergänzt. Der Quartierstreiffpunkt soll in Verbindung mit den benachbarten Grundschulen Angebote in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Alten- und Sozialhilfe leisten. Die Realisierung wurde im Rahmen des InHK durch ein städtebaulich-architektonisches Qualifizierungsverfahren initiiert. Zum Großteil konnte der Bau über öffentliche Fördermittel realisiert werden (siehe „Fokus: Sachstand Städtebauförderung“, S. 20).



Abb.: Gemeinschaftsschule, GGS (Q: s+w plus)

Ein zweites Schlüsselprojekt ist der **Ort der Generationen**. Als zentrale Anlaufstelle und Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen zur Förderung der Fortbildungs- und Integrationsarbeit, soll ein Zusammenschluss verschiedener Einrichtungen mit Schwerpunkt Soziales und Bildung angestrebt werden. Das geplante Bildungs- und Begegnungszentrum soll sich aus der Jugendwerkstatt (JWL) der Stadt Leverkusen, der JOB Service Beschäftigungsförderung Leverkusen gGmbH (JSL) und dem Verein Dampfbahn Leverkusen e. V. (DBL) zusammensetzen. Als Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen entsteht so ein neuer lokaler Kristallisationspunkt im Wiesdorfer Sozialraum.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich drei **Schulen** (Stand: 12/2023). Neben der Realschule Am Stadtpark liegen die Katholische Grundschule (KGS) Möwenschule sowie die Gemeinschaftsgrundschule (GGS) Dönhoffstraße im Untersuchungsbereich des ISEK. Aus dem Bildungsbericht der Stadt Leverkusen geht hervor, dass im Schuljahr 2023/2024 insgesamt 1185 Schüler*innen diese drei Bildungseinrichtungen besucht haben. Dies entspricht einer Differenz von + 20 Schüler*innen zum Vorjahr. Ca. 89 % der Schüler*innen der KGS sowie ca. 80 % Schüler*innen der GGS befinden sich derzeit in einer offenen Ganztagesbetreuung (Gesamtsumme Stadtebene ca. 80 %).

Abb.: Visualisierung Ort der Generationen (Q: Wirtz+Kölsch Planungsgesellschaft für Hochbau mbH, Leverkusen)



Mit fünf **Kindertagesstätten** ist die Infrastruktur an Betreuungsangeboten in Wiesdorf-West vergleichsweise niedrig. Die Einrichtungen werden von städtischen, kirchlichen und freien Trägern unterhalten. Die durchschnittliche Kapazität liegt bei rund 54 Betreuungsplätzen pro Einrichtung, bei einer Spannweite von minimal 42 bis maximal 70 Plätzen. Aus den aktuellen Zahlen der Betreuungsplätze in den Tageseinrichtungen für Kinder und der Kindertagespflege geht ein derzeitiges Defizit von 99 Plätzen hervor. Im Bereich der Versorgungsquote für Kinder unter 3 Jahren sind 61 Plätze zu wenig vorhanden, für die Versorgung für Kinder von 3 bis 6 Jahren sind es 38 Plätze. Den Neu-, Aus-, und Umbau von Kindertagesstätten hat die Stadt Leverkusen im Jahr 2017 als ein festgelegtes Ziel formuliert (Beschlussvorlage Nr. 2017/1790). Für das Kindergartenjahr 2024/2025 ist nach den aktuellen Berechnungen der Jugendhilfeplanung stadtweit eine Unterversorgung in Höhe von insgesamt -1.053 Betreuungsplätzen (-881 u3-Betreuungsplätze und -172 ü3-Betreuungsplätze) gegeben (Beschlussvorlage Nr. 2023/2634). Die Zahlen zeigen, dass der derzeitige Bedarf an Betreuungsplätzen nicht gedeckt werden kann. Besonders im City-Bereich von Wiesdorf bestehen aufgrund von Leerständen Potenziale zur perspektivischen Ansiedlung neuer Betreuungsangebote. Bei der angestrebten Nutzungsdurchmischung – besonders im City-Bereich – muss diese Anforderung Berücksichtigung finden.



Abb.: Leverkusener Tafel in der Dönhoffstraße (Q: s+w plus)

Neben den genannten Bildungseinrichtungen befinden sich weitere **soziale Einrichtungen** in Wiesdorf-West. Der Stadtteil verfügt über eine flächige sowie kleinteilige Abdeckung von sozialen und öffentlichen Einrichtungen. Die Mehrzahl dieser Angebote bietet – auch aufgrund der sozial schwachen Bevölkerungsstruktur – Beratungsleistungen sowie Hilfestellung in verschiedenen Themenfeldern an. So finden sich mit der Migrations- sowie Integrationsberatung und der Beratungsstelle für die Wohnungslosenhilfe gleich mehrere Einrichtungen des Caritasverband Leverkusen e. V. in Wiesdorf. Darüber hinaus bieten Vereine wie die Lebenshilfe Leverkusen, das Leverkusener Bildungs-Center und pro familia breite Angebote für Beratung, Bildung, Förderung und Freizeitangebote an.





Einrichtung	Träger	Betreuungsplätze
Dhünnstr. 12 a	Stadt Leverkusen	60
Dhünnstr. 12 c	Stadt Leverkusen	60
Nobelstr. 33 a-b, „Wunderblume“	Deutsches Rotes Kreuz	40
Nobelstr. 33 c	Stadt Leverkusen	70
Pfarrer-Schmitz-Str. 9, „Hand in Hand“	Ev. Kirche	42

Abb.: Tageseinrichtungen für Kinder in Wiesdorf-West, Stand: 12/2023

(Q: Beschlussvorlage Nr. 2023/2634, Anlage 1: Gruppeneinteilung 2024-2025; Bearbeitung: s+w plus)



Sozialraum Wiesdorf

-  Treffpunkte/Kommunikationsorte
-  Bildungseinrichtungen
-  soziale/öffentliche Einrichtungen
-  Kultur

Bayer Erholungshaus

Kindertageseinrichtungen

Caritasverband Integration/Migration

Pro Familia

St. Antonius Kirche

Seniorenzentrum "Haus Rheinpark"

Bürgerhalle

Quartierstreifpunkt Dönhoffstraße/ Alte Feuerwache

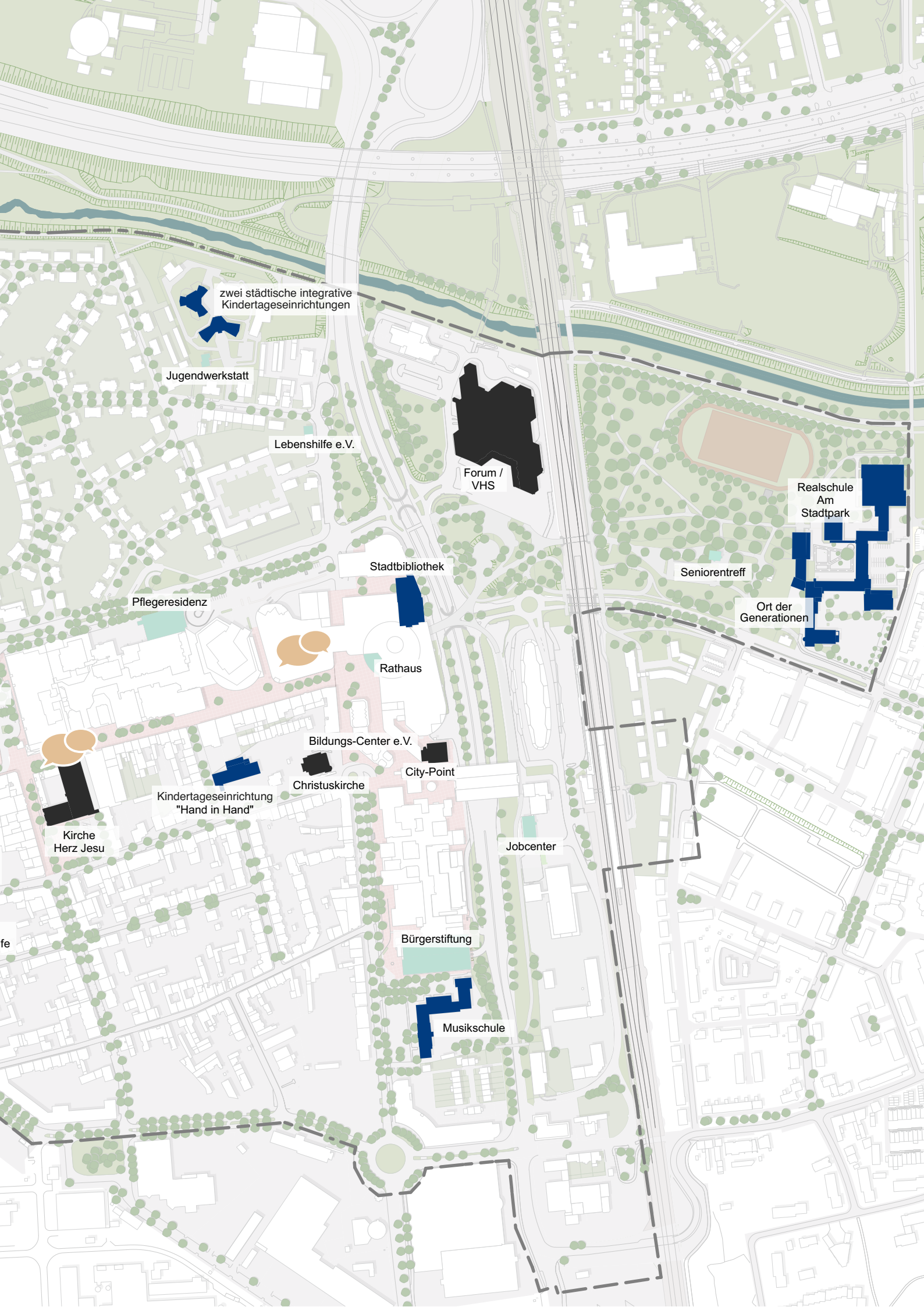
Grundschulen KGS & GGS

Stadtverwaltung

Tafel e.V.

Caritasverband Wohnungslosenhilfe

Notschlafstelle



zwei städtische integrative Kindertageseinrichtungen

Jugendwerkstatt

Lebenshilfe e.V.

Forum / VHS

Realschule Am Stadtpark

Stadtbibliothek

Seniorentreff

Ort der Generationen

Pflegeresidenz

Rathaus

Bildungs-Center e.V.

City-Point

Kindertageseinrichtung "Hand in Hand"

Christuskirche

Kirche Herz Jesu

Jobcenter

Bürgerstiftung

Musikschule

In Wiesdorf existieren viele spezifische Wohnbedarfe für unterschiedliche Gruppen wie z. B. Menschen mit Behinderungen, Senior*innen, Geflüchtete, Wohnungslose uvm. Aufgrund diverser Anforderungen in den einzelnen Wohnformen ist es eine große Herausforderung diesen bedarfsgerecht nachzukommen. Während Geflüchtete, Wohnungslose sowie Menschen mit geringem Einkommen in Bestandswohnungen untergebracht werden können, bedarf es im Bereich der pflegebedürftigen Personen höhere Anforderungen an adäquaten Wohnraum. Derzeit finden sich im Untersuchungsbereich drei Angebote für Senioren- und Servicewohnen in Wiesdorf (Pflegeresidenz Leverkusen, Haus Rheinpark, Haus Rheinpark Servicewohnen). Mit insgesamt rund 160 Zimmern/Plätzen besteht dringender Bedarf für einen zukünftigen Angebotsausbau.



Abb.: Kindertageseinrichtung „Wunderblume“ (Q: s+w plus)

Ein weiterer Schwerpunkt der sozialen Infrastruktur Wiesdorfs ist die Betreuung und **Unterbringung wohnungsloser Menschen**. In Leverkusen leben derzeit etwa 200 Wohnungslose in städtischen Einrichtungen oder Räumlichkeiten des Caritasverband Leverkusen e. V. In Wiesdorf selber findet sich eine Notschlafstelle des Caritasverbandes sowie direkt angrenzend der Tagestreff und die städtische Tafel. Neben den bestehenden Angeboten gilt es vor allem

diese sozialen Randgruppen durch weitere gezielte Hilfestellungen sowie inklusive und niedrigschwellige Angebote wie z. B. Sozial- und Medizinberatungen, Weiterbildungsangebote zu unterstützen. Im Arbeitskreis „Wohnungslosigkeit“ wurden unter Zusammenarbeit von zuständigen Stellen der Stadtverwaltung (Fachbereich 50 Soziales, Fachbereich 53 Medizinischer Dienst), der Suchthilfe, dem Caritasverband sowie des Sozialpsychiatrischen Zentrums Leverkusen Aspekte zur Weiterentwicklung der städtischen Wohnungslosenhilfe und einer Verbesserung der Versorgung und Unterbringung von Wohnungslosen erarbeitet (Beschlussvorlage Nr. 2023/2576). Darunter fallen u. a. die Weiterentwicklung des Personal- und Betriebskonzeptes, eine vorbeugende Obdachlosenhilfe sowie ein Pilotprojekt für Wohnungslose, um dauerhafte Lösungen für besonders belastete Zielgruppen zu schaffen.

Die **Musikschule** der Stadt Leverkusen ist eine Bildungseinrichtung, die sich an Kinder, Jugendliche und Erwachsene richtet. Sie liegt an der Friedrich-Ebert-Straße und beherbergt zusätzlich Unterrichtsräume der Volkshochschule. Im Untersuchungsgebiet ist letztere mit ihrem Hauptsitz im Forum und einer Nebenstelle im Citypoint zu finden. Ein wichtiges städtisches Angebot stellt darüber hinaus die Stadtbibliothek in der Rathaus-Galerie dar.



Abb.: Musikschule Leverkusen (Q: s+w plus)

Die drei verorteten Kirchen in Wiesdorf-West sind durch soziokulturelle Angebote ebenfalls relevant für den Wiesdorfer Sozialraum. Besonders die Kirche Herz Jesu am westlichen Innenstadteingang fördert mit Angeboten zu Integration und Bildung die soziale Infrastruktur des Stadtteils.



Abb.: Kirche Herz Jesu (Q: s+w plus)

Schlussendlich ist Wiesdorf als sozial schwacher Stadtteil geprägt von verschiedenen räumlichen Herausforderungen, aber auch möglichen Anknüpfungspunkten um das bestehende Angebot der Sozialstruktur zu erweitern. Zentrale Orte wie der Marktplatz, der Forumsvorplatz sowie die City C gelten aufgrund ihrer strukturellen und räumlichen Schwachstellen als soziale Problemräume. Die einzigen existierenden Treffpunkte im City-Bereich sind häufig auf Konsum ausgerichtet. Dieser Schwerpunkt schließt sozial benachteiligte Gruppen aus und führt zu einer stärkeren Segregation unterschiedlicher Personengruppen. Häufige Konflikte im öffentlichen Raum sowie sozial-räumliche Differenzen sind die Folge. Daher sind bei zukünftigen Planungsaufgaben Aspekte wie soziale Kontrolle und die Berücksichtigung verschiedener sozialer Anforderungen an den Raum einzubeziehen.

Der Einzelhandel in der City Leverkusen

Das Zentrum von Wiesdorf bildet den wichtigsten Standort für den Einzelhandel und für Dienstleistungen im Stadtgebiet. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2017) ist für die Stadt Leverkusen eine dreistufige Zentrenstruktur bestätigt worden. Der zentrale Versorgungsbereich Wiesdorf (Hauptzentrum City Leverkusen) stellt mit einem gesamtstädtischen Einzugsbereich das Hauptversorgungszentrum der Stadt dar, das ein Einzelhandelsangebot aus allen Bedarfsstufen bereithält. Weitere zentrale Versorgungsbereiche bilden die Stadtbezirkszentren Schlebusch und Opladen, die eine Versorgungsfunktion für den jeweiligen Stadtbezirk übernehmen und deren Angebotsschwerpunkt eindeutig auf Waren der kurz- bis mittelfristigen Bedarfsstufe liegt. Darüber hinaus bestehen insgesamt 15 Nahversorgungszentren, die eine Versorgungsfunktion für den unmittelbaren Nahbereich übernehmen. Das Einzelhandelskonzept befindet sich in einer Teilfortschreibung. Die Beschlussfassung ist für Juli 2025 vorgesehen.

*Im zentralen Versorgungsbereich der City Leverkusen liegt 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, bspw. aus den Bereichen Bekleidung, Heimtextilien, Schuhe, Unterhaltungselektronik sowie Glas, Keramik und Porzellan. Ergänzt wird das Angebot durch inhabergeführte Einzelhandelsangebote und einzelhandelsnahe Dienstleistungen sowie Nahversorgungseinrichtungen zur wohnungsnahen Versorgung der Bewohner*innen der City im westlichen Teil Wiesdorfs, zumeist in den Randlagen der City.*

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 sogenannten A–Lage bildet das im März 2010 eröffnete Einkaufszentrum „Rathaus–Galerie“ am Friedrich–Ebert–Platz mit rund 22.000 m² Verkaufs- und Gastronomieflächen. Im Westen endet die Hauptauflage am ehemaligen 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.

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 inhaber*innengeführte Geschäfte.

Durch die räumliche Konzentration der Hauptlagen im Einzelhandel haben sich diese Straßen in den letzten Jahren und Jahrzehnten zu Randlagen entwickelt. Diese Entwicklung ist durch die deutlich abnehmenden Laufradien der Kund*innen, den allgemeinen Rückgang inhaber*innengeführter Geschäfte, verbunden mit der zunehmenden Filialisierung im Einzelhandel sowie einer stetigen Zunahme des Online–Handels zu erklären. Die Folge ist eine Verringerung der Passantenfrequenz, eine wachsende Anzahl von Leerständen und Trading–down–Effekten durch geringwertige Nutzungen, z. B. Vergnügungstätten in diesen Lagen. Verstärkt wurde der Effekt zudem durch eine z. T. negative Wahrnehmung dieser Entwicklung.

Die **südliche Breidenbachstraße** vom **Marktplatz** bis zur Peschstraße und der Marktplatz selbst weisen nach wie vor deutliche Nutzungs- und Gestaltungsdefizite auf. Zur besseren Frequenzierung hat sich der Markt mittlerweile vom Marktplatz in die Hauptdurchgangslage der Fußgängerzone verschoben.

Die bereits im InHK skizzierten Trading–down–Prozesse haben sich in den letzten Jahren fortgesetzt, vereinzelt sogar intensiviert. Diese

Abb.: Rathaus–Galerie (Q: s+w plus)



äußern sich beispielsweise in Form abnehmender Laufradien der Kund*innen, im Rückgang von inhaber*innengeführten Geschäften sowie auch in der steigenden Anzahl an Leerständen und durch eine fehlende Wertigkeit in den derzeitigen Angeboten. Diese Auswirkungen werden nach wie vor am deutlichsten in den Stadtbausteinen City A (Luminaden) und City C (City Center) sichtbar.

Besonders in den **Luminaden** ist in jüngerer Vergangenheit eine akute Verschlechterung der damals im InHK skizzierten Situation zu erkennen. Wichtigster Ankermieter war bis Ende Juni 2023 das Warenhaus Galeria Kaufhof im westlichen Randbereich der Passage. Mit Schließung der rd. 22.500 m² großen Einzelhandelsfläche erlebte die Innenstadt einen Bruch. Als einziger Magnetbetrieb in der westlichen Fußgängerzone bestand für die Luminaden sowie die umliegenden Lagen eine starke Abhängigkeit zum Ankermieter. Zwischenzeitlich konnte bis Ende August 2024 mit dem „Modehaus aachener“ (TEH Textilhandel GmbH) ein Nachmieter für die Flächen gefunden werden. Nach einem vorzeitigen Ausscheiden des Modehauses aufgrund von Insolvenz, kaufte die Stadt Leverkusen in Form der SWM-Tochter „Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH“ (SEPG) die Großimmobilie auf, um der Stadt Leverkusen eine langfristige Handlungsfähigkeit in der schwächelnden westlichen Fußgängerzone zu sichern. Unter dem neuen Titel Corner82 wird die Immobilie seit Anfang 2024 von der LEVI/SEPG verwaltet. Bereits Ende 2024 konnte für Teile der Immobilie ein Nachfolgemmieter gefunden werden. Ein Sportartikelhersteller zieht auf 2.700 m² in die erste Etage der Großimmobilie und bespielt zuzüglich rund 700 m² der Außenterrasse. Die Eröffnung der Filiale ist für Anfang 2026 geplant. Im zweiten Geschoss wird darüber hinaus ab voraussichtlich 2026 ein Studio eines

Fitnessbetreibers das Angebot der Wiesdorfer City im Sektor Sport und Gesundheit ergänzen. Die SEPG hat mit diesem Mieter einen langjährigen Mietvertrag über eine Fläche von 2.500 m² abgeschlossen. Die perspektivischen Nutzungsbausteine des Corner82 diversifizieren das Angebot der City und versprechen neue Frequenzen am Innenstadteingang West.



Abb.: Projektvisualisierung Corner82 (Q: bloomimages)

Die zukünftige Gesamtsituation der Luminaden ist eng mit der Perspektive von Corner82 verknüpft, da es ein großes und repräsentatives „Schaufenster“ zur Fußgängerzone darstellt und als Ankermieter potenzielle Kund*innen in die Passage lockt. Aktuell ist ein Großteil der Geschäftsflächen der zwei Etagen durch Einzelhandels-, Gastronomie- sowie Dienstleistungsangebote belegt. Ende 2022 lag die Leerstandsquote der Luminaden bei rd. 17 %. Durch den derzeitigen Leerstand des ehem.

Warenhauses und weitere aktuelle Geschäftsaufgaben bzw. Auszüge hat sich die Quote heute auf über 50 % angehoben. Mit einer Häufung von Friseursalons (5 Anbieter) sowie Handyläden (3 Anbieter) und einer Spielhalle ist darüber hinaus ein Qualitätsproblem im Ladenbesatz erkennbar.

Für eine langfristige Aufwertung der Passage ist die Grundlage mit der räumlich günstigen Lage gegeben. Eine im Rahmen des InHK beauftragte Studie zu Entwicklungspotenzialen der Luminaden sieht keinen Bedarf für eine umfangreiche Neupositionierung. Vornehmlich muss ein zeitgemäßer baulicher Zustand durch Modernisierungsarbeiten geschaffen werden, um die Luminaden wieder zu einer wahrnehmbaren Adresse auf der Wiesdorfer Fußgängerzone zu entwickeln. Der Fokus muss dementsprechend auf einer Stärkung und Ergänzung des derzeitigen Nutzungsmixes liegen. Mit den neuen Ankermietern im Corner82 konnte für die Aufwertung der Passage ein erster großer Erfolg verzeichnet werden. Ergänzend zu Decathlon und FitX werden Nutzungen wie Nahversorgung, hochspezialisierter Einzelhandel (z. B. Sport- oder Fahrradfachmarkt, Supermarkt), Angebote der Kinderbetreuung sowie gesundheitsbezogene Dienstleistungen vorgesehen.

Der Baustein **City C** spielt für den Einzelhandel in Wiesdorf eine untergeordnete Rolle. Der Gebäudekomplex ist sanierungsbedürftig und geprägt durch langlebigen strukturellen Leerstand der Einzelhandelsflächen. Komplizierte Eigentümerstrukturen haben eine Sanierung in der Vergangenheit verhindert. Die LEVI ist mit einer umfangreichen Neuausrichtung des Stadtbausteins betraut. Mit Fokus auf das Wohnen im geförderten sowie freien Sektor soll die City C zu einem innerstädtischen Wohnquartier entwickelt werden. Dabei sind ergänzend eine Kindertagesstätte und eine mögliche Lebensmittelversorgung bedacht.

Ein bedeutendes Ereignis für die Wiesdorfer Innenstadt war die Eröffnung der **Rathaus-Galerie**. Durch die Eröffnung am Standort des ehemaligen Stadtbausteins City B hat das Hauptzentrum deutlich an Attraktivität sowie neuen und nachgefragten Angeboten gewonnen. Gleichzeitig hat diese Entwicklung die bestehenden Problemlagen von Wiesdorf sichtbar werden lassen und sogar intensiviert. Mittlerweile weist auch die Rathaus-Galerie Probleme mit leerstehenden Ladenflächen auf. Zum Jubiläum im Jahr 2020 sind die zu Beginn auf einen Zeitraum von 10 Jahren festgelegten Mieten deutlich erhöht worden. In Verbindung mit den einhergehenden Auswirkungen der



Abb.: Luminaden (Q: s+w plus)



Abb.: Rathaus-Galerie (Q: s+w plus)

Covid-19-Pandemie wurden daraufhin viele Mietverträge seitens der Mieter*innen nicht verlängert. Dennoch bildet die Rathaus-Galerie bis heute den zentralen Anlaufpunkt in der Wiesdorfer Fußgängerzone.

Besonders die letzten Jahre des Wandels haben die Wiesdorfer Innenstadt und das bestehende Einzelhandelsangebot nachhaltig verändert. Lange vom Einzelhandel geprägt, sieht sie sich durch die erläuterten Probleme neuen Herausforderungen gegenüber. Die bereits in diesem Konzept angesprochenen Defizite im öffentlichen Raum, hohe Leerstandsquoten sowie fehlende Nutzungsalternativen zeigen auf, dass sich auch die Wiesdorfer Innenstadt durch Veränderungen und Umstrukturierungen neu erfinden muss, um den aktuellen funktionalen sowie räumlichen Anforderungen an einen zukunftsorientierten Zentrumsbereich nachzukommen. Vor diesem Hintergrund bestätigt die Grundsatzentscheidung eine erneute Gesamtvermietung der Flächen des Corner82 auszuschießen die zukünftige Vision der Immobilie. Die neuen Nutzungsbausteine sind wichtige Frequenzbringer für die westliche Fußgängerzone und ein starkes Statement für die Zukunftsfähigkeit der Wiesdorfer City.

Vergleicht man die Entwicklung der nahversorgungsrelevanten Betriebe im Hauptzentrum Wiesdorf zwischen 2016 und 2023, so ist innerhalb dieses Zeitraums ein Rückgang von rd. 400 Betrieben aus dem Nahrungs- und Genussmittelsortiment zu verzeichnen. Im Stadtteil Wiesdorf insgesamt besteht quantitativ betrachtet mit einer Flächendichte von 0,41 m² je Einwohner*in eine angemessene Flächenausstattung im Lebensmittelsegment. Mit zwei Rewe-Märkten, drei Drogeriemärkten (ROSSMANN (2x), DM), einem türkischen Supermarkt sowie einem umfangreichen Besatz an Bäckereien und Kiosken stellt die Innenstadt die Grundversor-

gung sicher und bildet einen klaren räumlichen Versorgungsschwerpunkt im Stadtteil Wiesdorf. Wünschenswert für eine angemessene Verkaufsflächenausstattung sind darüber hinaus die Etablierung eines weiteren Biosupermarktes, eines Lebensmitteldiscounters und weiterer Spezialitätenanbieter.



Abb.: Fußgängerzone/Wiesdorfer Platz (Q: s+w plus)