



Masterplan

zum Integrierten städtebaulichen
Entwicklungskonzept (ISEK)
Leverkusen-Wiesdorf

– Stadtteilentwicklung mit Perspektive –

Stand: April/Mai 2025

**Mein Wiesdorf.
Unsere City.
Gemeinsam gestalten.**
Stadtteilentwicklung Leverkusen-Wiesdorf



Stadt Leverkusen

scheuven + wachen plus
planungsgesellschaft mbh

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER



Stadt Leverkusen

Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
vertreten durch den Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen
www.leverkusen.de

Ansprechpartnerin:
Franziska Becher
Telefon: 0214 – 406 6148
Mail: 61@stadt.leverkusen.de

BEARBEITUNG

scheuven + wachen **plus**
planungsgesellschaft mbh

scheuven + wachen plus planungsgesellschaft mbh
Friedenstraße 18
44139 Dortmund
Telefon: 0231 – 18 99 87 10
Mail: wiesdorf@s-w.plus
www.scheuven-wachen.de

Ansprechpartner: Martin Ritscherle, Christoph Schökel

STAND

Leverkusen/Dortmund, April/Mai 2025

Im Rahmen der Erstellung des vorliegenden Textes werden bestimmte Textpassagen aus dem Vorgängerkonzept „Integriertes Handlungskonzept Leverkusen–Wiesdorf (InHK) 2018“ nachrichtlich übernommen. Ggf. werden vereinzelt Aktualisierungen vorgenommen. Diese Passagen sind entsprechend kursiv markiert. Die Übernahme erfolgt mit dem Ziel, unveränderte Rahmenbedingungen sowie bewährte Ansätze und Erkenntnisse in die aktuelle Planung zu integrieren, um eine Kontinuität in der Entwicklung sicherzustellen.

Abb. Titelbild: Luftbild Leverkusen–Wiesdorf (Q: Stadt Leverkusen)

Masterplan

zum Integrierten städtebaulichen
Entwicklungskonzept (ISEK)
Leverkusen-Wiesdorf

– Stadtteilentwicklung mit Perspektive –

Stand: April/Mai 2025

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--------------------|---|
| IMPRESSUM | 2 |
| INHALTSVERZEICHNIS | 4 |
| VORWORT | 6 |

01 EINFÜHRUNG 8

| | |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.1 Anlass und Aufgabe | 11 |
| 1.2 Abgrenzung des Untersuchungsbereichs | 12 |
| 1.3 Gremienstruktur und Organisation des Prozesses | 13 |
| 1.4 Aufbau und Prozessablauf des Konzeptes | 14 |
| 1.5 Der Blick zurück – Das Integrierte Handlungskonzept 2018 | 19 |
| Fokus: Sachstand Städtebauförderung | 20 |
| Fokus: InHK Projekt „Gestaltungshandbuch Öffentlicher Raum“ | 28 |
| 1.6 Der Blick nach vorn – aktuelle Rahmenbedingungen und Handlungsbedarfe | 30 |
| Fokus: „Seveso“ in der Stadtentwicklung | 36 |

02 AUSGANGSLAGE – THEMATISCHE BESTANDSANALYSE 38

| | |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| 2.1 Ausgangslage auf Stadtebene | 40 |
| 2.2 Ausgangslage auf Stadtteilebene | 46 |
| > Der Stadtteil Wiesdorf | 46 |
| > Historische Entwicklung | 47 |
| > Demografische Entwicklung in Wiesdorf | 50 |
| > Öffentlicher Raum und Stadtgestalt | 53 |
| Fokus: InHK Projekt „Innenstadteingang West“ | 58 |
| > Freizeit, Erholung und Grün | 60 |
| > Klimaschutz und Klimaanpassung | 64 |
| > Sozialraum Wiesdorf | 68 |
| > Der Einzelhandel in der City Leverkusen | 75 |
| Fokus: InHK Projekt „Reaktivierung City C“ | 80 |
| > Verkehr und Mobilität | 82 |
| > Die City als Bürostandort | 92 |
| > Gesamtschau der Potenziale und Mängel | 94 |

| | |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| 03 STRATEGISCHE ENTWICKLUNG | 100 |
| 3.1 Handlungsfelder und Ziele | 102 |
| 3.2 Maßnahmenübersicht | 110 |
| > Maßnahmenplan | 110 |
| > Maßnahmenliste | 110 |
| 3.3 Aktualisierung des Leitbildes | 116 |
| 3.4 Räumliche Schwerpunktbereiche | 117 |
| > Innenstadteingang West | 120 |
| > City C | 120 |
| > Stadteingang Nord | 121 |
| > Stadteingang Süd | 121 |
| > Übergang Rheinufer | 122 |
| > Innenstadt-Ost | 122 |
| > Ost-West-Achse | 123 |
| | |
| 04 MASSNAHMENBLÄTTER | 124 |
| Leverkusen–Wiesdorf: grün und nachhaltig | 126 |
| Leverkusen–Wiesdorf: zukunftsweisend mobil | 139 |
| Leverkusen–Wiesdorf: vielseitig und alltagsauglich | 151 |
| Leverkusen–Wiesdorf: kooperativ und offen | 185 |

VORWORT

Leverkusen–Wiesdorf ist mehr als ein Ort zum Einkaufen und Arbeiten – der Stadtteil und die Innenstadt sind bedeutende Identitätsträger für unsere Stadt. Im Kontext der Stadtteilentwicklung der Stadtteilentwicklung geht es somit nicht nur darum, Wiesdorf als wirtschaftliches Zentrum zu stärken, sondern auch als Ort der Freizeit, Alltagslichkeit und des Wohnens weiterzuentwickeln. Entsprechend vielfältig sind die Interessen in Wiesdorf, die seit Beginn der Stadteilerneuerung im Zusammenhang mit dem Integrierten Handlungskonzept (InHK) Wiesdorf 2018 berücksichtigt werden. So konnte in den vergangenen Jahren durch gezielte Maßnahmen viel erreicht werden. Ermöglicht wurde dies neben dem Engagement vieler Akteur*innen aus der Stadtgesellschaft und der Stadtverwaltung unter anderem durch Mittel der Städtebauförderung sowie durch Investitionen privater Akteur*innen.

Veränderte Rahmenbedingungen haben eine Fortschreibung des InHK notwendig gemacht, um den gesellschaftlichen Prozessen und dem stetigen Wandel sowie den neuen Herausforderungen wie u. a. Klimaschutz, Klimaanpassung und nachhaltige Mobilität gerecht zu werden und diese stärker in den Fokus zu rücken. Wir sehen diesen Entwicklungen positiv entgegen, da diese Themen für eine zukunftsfähige Stadtgestaltung von zentraler Bedeutung sind. Für die zweite Phase der Stadtteilentwicklung bildet dieser Masterplan zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Leverkusen–Wiesdorf eine wichtige Leitlinie. Stadtteilentwicklung ist ein komplexes Zusammenspiel unterschiedlicher Fachbereiche, in dem bauliche und soziale Belange ineinandergreifen. An dieser Stelle möchte ich mich bei allen Mitwirkenden bedanken für ihr Engagement, ihre Zielstrebigkeit und die Fachkompetenz, die in den Prozess eingeflossen sind. Durch das breit angelegte Beteiligungsverfahren

ist es gelungen, die Bedürfnisse der verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen in den Prozess einfließen zu lassen. Damit wurde ein wesentlicher Beitrag zur Entwicklung des neuen Stadtteilentwicklungskonzeptes geleistet. Ziel war es, einen gemeinsamen Konsens zur Stärkung des Stadtteils zu erarbeiten und ich denke, mit dem Masterplan zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Leverkusen–Wiesdorf ist uns das gelungen.

Der Masterplan dient in den kommenden Jahren als übergeordneter Leitfaden mit integrativen Strategie- und Handlungsvorschlägen. Gerade in Zeiten einer schwierigen Haushaltssituation ist es wichtig, eine langfristige Strategie zu verfolgen und die vorhandenen Finanzmittel und Personalressourcen gezielt und nachhaltig einzusetzen. Der Masterplan wird die Basis für einen lebendigen, attraktiven und zukunftsfähigen Stadtteil schaffen, in dem Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit in einem harmonischen Miteinander stehen.



Q: Stadt Leverkusen

Andrea Deppe
Dezernentin für Planen und Bauen
der Stadt Leverkusen

01

EINFÜHRUNG





Abb.: Neulandbrücke (Q: s+w plus)

Die Innenstadt ist wesentlicher Identifikationsträger einer Stadt. Dies wird in Leverkusen–Wiesdorf an vielen Stellen, insbesondere im City-Bereich, durch die historisch unterschiedlichen Ursprünge der Entstehung erlebbar. Besonders das heterogene Stadtbild mit seiner Mischung aus historischen und denkmalgeschützten Bereichen sowie den Großstrukturen der „neuen Stadtmitte“ prägen das Stadtbild und verleihen dem Stadtteil so seine ganz eigene Identität. Neben ihrer Funktion als Identifikationsträger bildet die City das demokratische sowie politische Zentrum der Stadt Leverkusen. Mit ihren Handelsangeboten, Kultur- und Bildungseinrichtungen und Kommunikationsorten ist sie der Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens und muss diesen unterschiedlichsten Funktionen als multifunktionaler (Lebens-)Raum gerecht werden.

Als Hauptzentrum von Leverkusen unterliegt Wiesdorf einem hohen Veränderungsdruck, zumal im Zentrumsbereich die vielfältigsten Interessenlagen unterschiedlicher Akteur*innen unmittelbar aufeinanderstoßen. Gegenüber anderen Stadtgebieten wird in diesem dynamischen Raum der permanente Wandel am deutlichsten sichtbar. Es spiegeln sich daher auch in der Entwicklung der Innenstadt am intensivsten die Veränderungen in den wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen wider.

Im Zuge des aktuellen Strukturwandels mit einer fortschreitenden Digitalisierung, veränderten Geschäftsmodellen und dem einhergehenden Rückgang des stationären Einzelhandels sowie den anhaltenden Folgen der Corona-Pandemie werden aktuelle Herausforderungen und akute Problemlagen in Wiesdorf – besonders im angesprochenen City-Bereich mit den in den 1960er und 1970er Jahren entstandenen Großstrukturen – sichtbar. Die bestehende räumli-

che Trennung einzelner Funktionsbereiche resultiert derzeit in großflächigen Leerständen, fehlender Nutzungsdurchmischung und einem allgemeinen Mangel an Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Mit dem politisch beschlossenen Integrierten Handlungskonzept Leverkusen–Wiesdorf (InHK) hat die Stadt Leverkusen bereits im Jahr 2018 den Grundstein für eine integrierte Entwicklung des Stadtteils Wiesdorf geschaffen. Die innerhalb des Konzeptes ausgearbeiteten Leitlinien, Ziele und Maßnahmen bilden die Grundlage der heutigen und zukünftigen Entwicklungsausrichtung.

An diese Entwicklungsdynamik soll nun mit dem vorliegenden Masterplan angeknüpft werden, um eine aktuelle, an die neuen Rahmenbedingungen angepasste, strategische Handlungsgrundlage zu schaffen. Der Masterplan definiert konkrete, langfristig wirksame und lokal abgestimmte Lösungen für eine Vielzahl von Herausforderungen und Aufgabenbereiche, wie zum Beispiel städtebauliche, funktionale oder sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse. Dafür soll das Konzept Problembereiche aufzeigen und sie ergebnisorientiert bearbeiten.

Der Zukunftsprozess widmet sich dabei u. a. folgenden Fragen:

„Wie kann Wiesdorf grüner und nachhaltiger gestaltet werden?“

„Wie bewegen wir uns zukünftig im Stadtteil fort?“

„Wie gestalten wir Wiesdorf vielfältig und erlebnisreich?“

„Wie kann der Zusammenhalt in Wiesdorf weiter gestärkt werden?“

Die Erarbeitung des Masterplanes ist in den Zukunftsprozess „Mein Wiesdorf. Unsere City. Gemeinsam gestalten.“ eingebettet, denn die Möglichkeiten einer erfolgreichen Stadtteilentwicklung hängen entscheidend von der Zusammenarbeit involvierter Akteur*innengruppen ab. Bereits in der Prozessgestaltung sowie während der zukünftigen Ausgestaltung und Realisierung von Maßnahmen und Projekten ist der Grundgedanke der Stadt(teil)entwicklung als Gemeinschaftsaufgabe in der involvierten Akteur*innenlandschaft langfristig zu etablieren.

Mein Wiesdorf. Unsere City. Gemeinsam gestalten.

Stadtteilentwicklung Leverkusen-Wiesdorf

Abb.: Claim Zukunftsprozess „Mein Wiesdorf. Unsere City. Gemeinsam gestalten.“
(Q: Stadt Leverkusen)

Das Ziel der Stadtteilentwicklung von Wiesdorf ist eine nachhaltige, klimagerechte und zukunftsorientierte Entwicklung zu einem vielfältigen, lebendigen und attraktiven Zentrum von Leverkusen, welches seine Identität bewahrt und gleichzeitig offen für neue Impulse ist. Durch die Förderung lokaler Strukturen soll insbesondere das Bewusstsein für die vorhandenen Charakteristika Wiesdorfs neu gestärkt werden. Denn Leverkusen ist nicht allein Konsumzentrum, sondern auch Raum für Begegnung und Kultur. Eine ganzheitliche Stadtteilentwicklung in Wiesdorf sollte den Fokus auf soziale, kulturelle und ökologische Werte legen, um die Lebensqualität für alle Bürger*innen zu steigern.

1.1 ANLASS UND AUFGABE

Das bereits in der Einführung erwähnte InHK wurde am 01.10.2018 vom Rat der Stadt Leverkusen als planerische Grundlage für den Stadt-

teil Wiesdorf beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 2018/2400). Für die Umsetzung wurde ein Zeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren angesetzt. Einige der 48 aufgeführten Maßnahmen und Projektvorschläge wurden bereits umgesetzt oder befinden sich in unterschiedlichen Planungsstufen, was auf eine hohe Entwicklungsdynamik in Wiesdorf deutet.

Aufgrund dieser voranschreitenden Planungen und insbesondere der sich kontinuierlich verändernden gesellschaftlichen Prozesse und Herausforderungen ist daher eine Überprüfung der darin beschriebenen Leitlinien, Ziele und Maßnahmen erforderlich. Der vorliegende Masterplan bildet die dafür notwendige Grundlage. Als übergeordneter Leitfaden erarbeitet er passgenaue und integrierte Strategieansätze und Handlungsvorschläge für die zukünftige Stadtteilentwicklung von Wiesdorf.

Die Transformation von Leverkusen-Wiesdorf ist aktuell von der Durchführung wichtiger Schlüsselprojekte aus dem InHK geprägt. Neben dem Fokus auf dem infrastrukturellen Ausbau des Bahnhofsquartiers Leverkusen-Mitte mit dem Neubau eines Bahnhofsgebäudes und der Errichtung eines Fahrradparkhauses, konzentrieren sich derzeit laufende Planungen und Projekte insbesondere auf den City-Bereich. Mit der Entwicklung des Innenstadteingangs West am westlichen Ende der Fußgängerzone sowie der städtebaulichen, architektonischen und nutzungstechnischen Neustrukturierung des City Centers (City C) in Bahnhofsnähe befinden sich gleich zwei essenzielle Kernbereiche der Wiesdorfer City in der Planung.

Neben der baulichen Entwicklung muss auch weiterhin besonderes Augenmerk auf die demografische Situation in Wiesdorf gelegt werden. Der Stadtteil befindet sich seit Jahren in einer strukturellen Schieflage und hat mit

sozialen Herausforderungen zu kämpfen. Diese vorzufindenden sozialen Gegensätze auf engstem Raum gilt es auch künftig zu minimieren.

Das Land Nordrhein–Westfalen fordert eine Aktualisierung des Konzeptes als Grundlage für die weitere Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln für Vorhaben im Bereich der Innenstadt. Aus genannten Gründen wurde aufbauend auf das InK der vorliegende Masterplan als umfassender Handlungsleitfaden für die zukünftige, integrierte (Weiter–)Entwicklung von Leverkusen–Wiesdorf erstellt. Er bildet die Grundlage für zu erarbeitende Förderanträge. Auch zukünftig und besonders in der bestehenden Haushaltssituation wird die Stadt Leverkusen auf die Umsetzung von Projekten und Maßnahmen mit öffentlichen Fördermitteln angewiesen sein. Dazu soll der bisher erfolgreich praktizierte Einsatz von Fördergeldern weitergeführt werden.

1.2 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSBEREICHS

Bei der Erarbeitung des InHK wurde 2018 ein Geltungsbereich für die Aufnahme in die Städtebauförderung ausgewiesen. Dieser umfasst die Innenstadt von Wiesdorf, die denkmalgeschützte Wohnsiedlung Kolonie II Anna und angrenzende urbane Stadträume östlich der beiden infrastrukturellen Zäsuren B8/Europaring sowie der Bahntrasse. Die Grenze wurde so gewählt, dass sowohl arrondierende Fokusbereiche wie auch die Bereiche, in denen sich besondere Chancen oder Entwicklungsansätze ergeben, integriert sind.

Vor dem Hintergrund der durch die stadträumlichen Zäsuren herbeigeführten isolierten Lage von Wiesdorf liegt ein Fokus der Entwicklung nach wie vor auf der Verknüpfung anliegender Stadt- und Funktionsräume mit dem City-

Bereich, wie z. B. dem Wilhelm–Dopatka–Stadtpark und dem Bereich der Innenstadt–Ost mit Bahnquartier und angrenzendem ehem. Postgelände. Diese Räume bilden wichtige Bindeglieder in der inneren Stadtstruktur von Wiesdorf. Der hier vorliegende Masterplan orientiert sich als Aktualisierung an der bestehenden Gebietsabgrenzung des InHK aus dem Jahr 2018. Somit werden sowohl eine räumliche und inhaltliche Überprüfung von bisherigen Zielen und Maßnahmen als auch die Erarbeitung ergänzender Maßnahmen sichergestellt.

Der Geltungsbereich umfasst dementsprechend die folgenden Teilbereiche:

- **Kernbereich:** City–Bereich mit Fußgängerzone; Innenstadt Ost mit Forum, Bahnquartier und ehem. Postgelände; Wiesdorf–West mit Anbindung an den Rhein
- **Ergänzungsbereich 1:** Kolonie II Anna mit Erholungspark
- **Ergänzungsbereich 2** (zugehörig zum Quartier Kolonie II Anna): Standort für zwei Kindertagesstätten und derzeit noch die Jugendwerkstatt
- **Ergänzungsbereich 3:** Wilhelm–Dopatka–Stadtpark mit Anbindung nach Wiesdorf–Ost



Abb.: Abgrenzung Untersuchungsbereich Masterplan (Q: Datengrundlage: Stadt Leverkusen; Bearbeitung: s+w plus)

1.3 GREMIENSTRUKTUR UND ORGANISATION DES PROZESSES

Zur Durchführung und Begleitung des Zukunftsprozesses und der Erarbeitung des Masterplanes wurde auf eine etablierte Organisations- und Gremienstruktur zurückgegriffen. Diese wurde im Jahr 2021 durch den Verwaltungsvorstand beschlossen und den politischen Gremien vorgestellt.

Steuerungs-/Projektebene

Die Koordinierung und Federführung des Prozesses wird durch den Fachbereich Stadtplanung (FB61) der Stadt Leverkusen übernommen. Die Gesamtprojektleitung für die Erarbeitung sowie für das zukünftige Monitoring und die Evaluierung der Umsetzung des Masterplanes liegt in Händen der Abteilung Generelle Planung (Abt. 612). Das „Team Wiersdorf“ (bestehend aus

Abt. 612 und Stadtteilmanagement) ist direkter Ansprechpartner für jegliche Planungsprozesse in Wiersdorf und steht in kontinuierlichem Informationsaustausch mit weiteren Fachbereichen, stadt-eigenen Tochtergesellschaften sowie auch der Öffentlichkeit. Die interne Abstimmung findet über regelmäßige Jour fixe statt.

Beteiligungsebene

Über die Beteiligungsebene werden sowohl die Bürger*innen als auch lokale Akteur*innen und die Politik aktiv in den Planungsprozess eingebunden. Eine enge strategische Begleitung öffentlichkeitswirksamer Projekte und Formate sowie die Einbindung von Stakeholder*innen wird über die Zusammenarbeit mit Stadtteil- und Quartiersmanagement sichergestellt. Als Motor für eine koproduktive (Weiter-)Entwicklung von Wiersdorf bildet vor allem ersteres das wichtige Bindeglied zwischen der

Stadtverwaltung und den Wiesdorfer Akteur*innen. Als neuer Baustein dieser Ebene wurde im Rahmen der Erarbeitung des Masterplanes der „CityBeirat“ als interdisziplinärer Lenkungs-kreis zur Begleitung der Stadtteilentwicklung von Wiesdorf ins Leben gerufen. Das Gremium, bestehend aus ausgewählten Vertreter*innen der Stadtverwaltung, Politik, externen Berater*innen sowie lokalen Stakeholder*innen, soll den Entwicklungsprozess begleiten und Empfehlungen aussprechen. Die Gründung des „City-Beirats“ verfolgt folgende Ziele:

- Einbindung lokaler Akteur*innen sowie externer Erfahrungswerte in den Steuerungsprozess,
- Zusammenbringen von politischen Vertreter*innen und lokalen Akteur*innen,
- Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements sowie Anschub finanzieller Mitwirkung der lokalen Wirtschaft,
- Vorbereitung und Festigung politischer Entscheidungsgrundlagen.

Um die mit der Gründung des „CityBeirats“ geschaffene Basis für eine nachhaltige und konsensorientierte Stadtteilentwicklung langfristig in Wiesdorf zu etablieren, soll der Lenkungs-kreis den Entwicklungsprozess auch nach der Fertigstellung des Masterplanes weiter begleiten. Der Austausch auf dieser Organisations-ebene erfolgt über regelmäßige Treffen des Lenkungs-kreises (ca. 2 x pro Jahr sowie nach Bedarf) sowie über die Durchführung verschiedener öffentlichkeitswirksamer Beteiligungsformate.

Entscheidungsebene

Die Entscheidungsebene hat die zentrale Aufgabe, politische Beschlüsse zu fassen und Ent-

scheidungen zu treffen, die für die Umsetzung der im Masterplan formulierten Maßnahmen von Bedeutung sind. Sie hat darüber hinaus eine Kontrollfunktion, um sicherzustellen, dass bereits beschlossene Planungen und Maßnahmen umgesetzt werden und im Einklang mit den politischen Zielen stehen. Zu den beteiligten Gremien gehören der Verwaltungsvorstand, die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I, der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) sowie der Stadtrat. Sie spielen in der organisatorischen Struktur eine wichtige Rolle, indem sie sicherstellen, dass alle relevanten Aspekte berücksichtigt werden und Entscheidungen auf einer soliden Grundlage getroffen werden. Ein kontinuierlicher Austausch wird über die regelmäßigen Sitzungen gewährleistet.

Informationsebene

Über die Informationsebene in der Gremienstruktur wird ein kontinuierlicher Informationsfluss zwischen den verschiedenen Ebenen des Prozesses sowie zur Öffentlichkeit und den politischen Vertreter*innen sichergestellt. Darüber hinaus kann über städtische Kanäle für Beteiligungsaktionen geworben werden, um Bürger*innen über geplante Formate zu informieren. Insgesamt trägt die Informationsebene dazu bei, den gesamten Prozess transparent und partizipativ zu gestalten, was entscheidend für den nachhaltigen Erfolg und die Akzeptanz der Ergebnisse dieses Prozesses ist.

1.4 AUFBAU UND PROZESSABLAUF

Die Erarbeitung des vorliegenden Masterplanes wurde als strategischer und vor allem dynamischer Prozess angelegt, welcher sich schrittweise der Aufgabenstellung annähert und aus gesammelten Grundlagen, Erkenntnissen und Analysen konzeptionelle Handlungsempfehlungen in Form

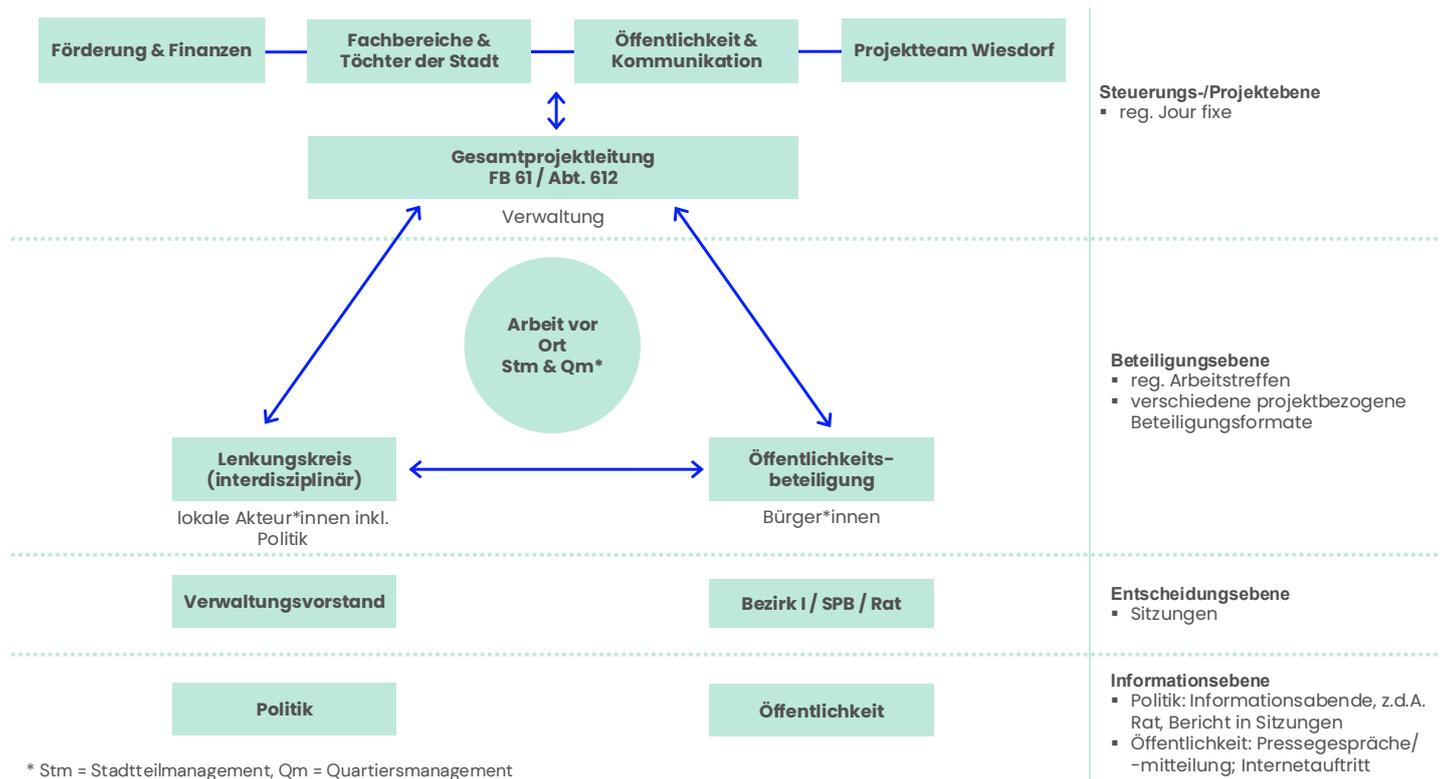


Abb.: Gremienstruktur und Organisation des Zukunftsprozesses (Q: Stadt Leverkusen)

von konkreten Maßnahmen abgeleitet hat. Der Prozess gliederte sich insgesamt in vier Phasen: die **Positionsbestimmung** mit Evaluierung und Bestandsanalyse, die **Ermittlung von thematischen Handlungsfeldern** mit Formulierung von übergeordneten Leitzielen, die **Ableitung von konkreten Maßnahmen** sowie die **Berichterstellung** und Implementierung. Die einzelnen Phasen gingen fließend ineinander über und bauten strategisch auf den vorhandenen Ergebnissen auf.

Besonderer Wert wurde während der Erarbeitung auf eine breit angelegte und kontinuierliche Beteiligung der vielfältigen Akteur*innenlandschaft von Wiesdorf gelegt. Ziel war es, bereits in einem frühen Stadium der Planungen ein hohes Maß an Akzeptanz zu schaffen, um die Umsetzung nachhaltig zu fördern. Dies erforderte während der Konzepterstellung einen offenen und transparenten Dialog, um möglichst alle Belange, Perspektiven und Interessen berücksichtigen zu können.

Phase 1: Evaluierung und Bestandsanalyse

Die Erarbeitung des Masterplanes sollte insbesondere die Weiterentwicklung der Stadtteilentwicklungsziele und der Konkretisierung von Projekten und Maßnahmen fokussieren sowie neue und aktuelle Schwerpunktthemen ergänzen. Die entsprechenden Ansätze aus dem InHK wurden daher als Grundlage genutzt. Um diese erste Positionsbestimmung sowie die nachfolgende Analyse von Wiesdorf zu erweitern und zu ergänzen, wurden verschiedene Beteiligungsformate mit der Stadtverwaltung, der Öffentlichkeit sowie unterschiedlichen Akteur*innengruppen aus den Bereichen Handel, Soziales, Gewerbe etc. durchgeführt. Als Synthese dieser Ergebnisse und Grundlage für die weitere Ausrichtung des Konzeptes wurden die Zielsetzungen aus dem InHK evaluiert bzw. aktualisiert und eine Stärken/Schwächen-Analyse für den Stadtteil erarbeitet. Um erste Kernaussagen bereits zu einer frühen Phase in die Stadtgesellschaft zu tragen, wurden seitens der Stadtverwaltung

Zukunftsvisionen in Form von visuellen Bildern für prägende Orte der Innenstadt angefertigt (siehe S. 23 ff.). Mit Themen wie Bestandsumnutzung, öffentlicher Raum, Kultur sowie Nutzungspotenzialen sollten der offene Dialog und Diskurs in der Stadtgesellschaft gefördert werden.

Folgende Beteiligungsformate wurden in dieser Phase durchgeführt:

- **Startworkshop** mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen zur Positionsbestimmung, zu aktuellen Planungen und zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen.
- **Verwaltungs-Workshop** mit zahlreichen relevanten Fachbereichen der Stadtverwaltung für fachbereichsübergreifende Diskussionen zu definierten Schlüsselbereichen in Wiesdorf.
- **Mobilisierungsgespräche** mit zahlreichen Wiesdorfer Akteure*innen aus den Bereichen Handel, Gastronomie, Bildung, Soziales etc. (moderiert durch das Stadtteilmanagement und die Abt. 612).
- **City-Labor** als groß angelegte Öffentlichkeitsveranstaltung zum Auftakt der prozessbegleitenden Beteiligung mit Podiums-Dialog, fachlichem Input sowie der Möglichkeit für die breite Öffentlichkeit, Anregungen in den Prozess einzubringen.

Phase 2: Handlungsfelder und Leitziele

Die Erkenntnisse der Beteiligungen aus der Phase I ergänzten die bisherigen Analyseergebnisse und dienten der weiteren Schärfung des Masterplanes. Anhand dieser umfangreichen Informationsgrundlage wurden vier kompakte sowie bedarfsorientierte Handlungsfelder abgeleitet. Sie sollen perspektivisch als themen-

spezifische Leitlinien für die Entwicklung des Stadtteils dienen und die Zukunft von Wiesdorf wesentlich prägen. Die jeweiligen Handlungsfelder wurden anschließend durch konkrete Entwicklungsziele untermauert, welche wiederum den Rahmen für die nachfolgende Entwicklung einzelner Projekte und Maßnahmen darstellten.

Zur Überprüfung der Ableitung dieser strategischen Leitlinien wurden die Handlungsfelder anschließend innerhalb einer Fachbereichsabfrage im „Arbeitskreis Wiesdorf“ (Zusammensetzung aus involvierten Fachbereichen und Tochtergesellschaften der Stadt Leverkusen) diskutiert und geschärft. Auch die Meinung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen von mehreren Beteiligungsformaten eingeholt. In einer aufsuchenden Beteiligungsaktion am Tag der Städtebauförderung 2024 in der Wiesdorfer Fußgängerzone wurde ein aktiver Dialog mit der Stadtgesellschaft geführt. Darüber hinaus wurde die Zielgruppe der Kinder und Jugendlichen in einem eigenen niedrigschwelligen Beteiligungsformat in die Konzeptbearbeitung mit einbezogen.

Der neu gegründete „CityBeirat“ wurde nachfolgend über die bisherigen Meilensteine (Status quo, durchgeführte Beteiligungsformate, Handlungsfelder und Leitziele) des Prozesses informiert und konnte über abgefragte Handlungsbedarfe im Zuge der Sitzung diskutieren.

Folgende Beteiligungsformate wurden in dieser Phase durchgeführt:

- **Fachbereichsbeteiligung** im Rahmen des „Arbeitskreises Wiesdorf“ zur Überprüfung und Kommentierung der ausgearbeiteten Handlungsfelder und Leitziele

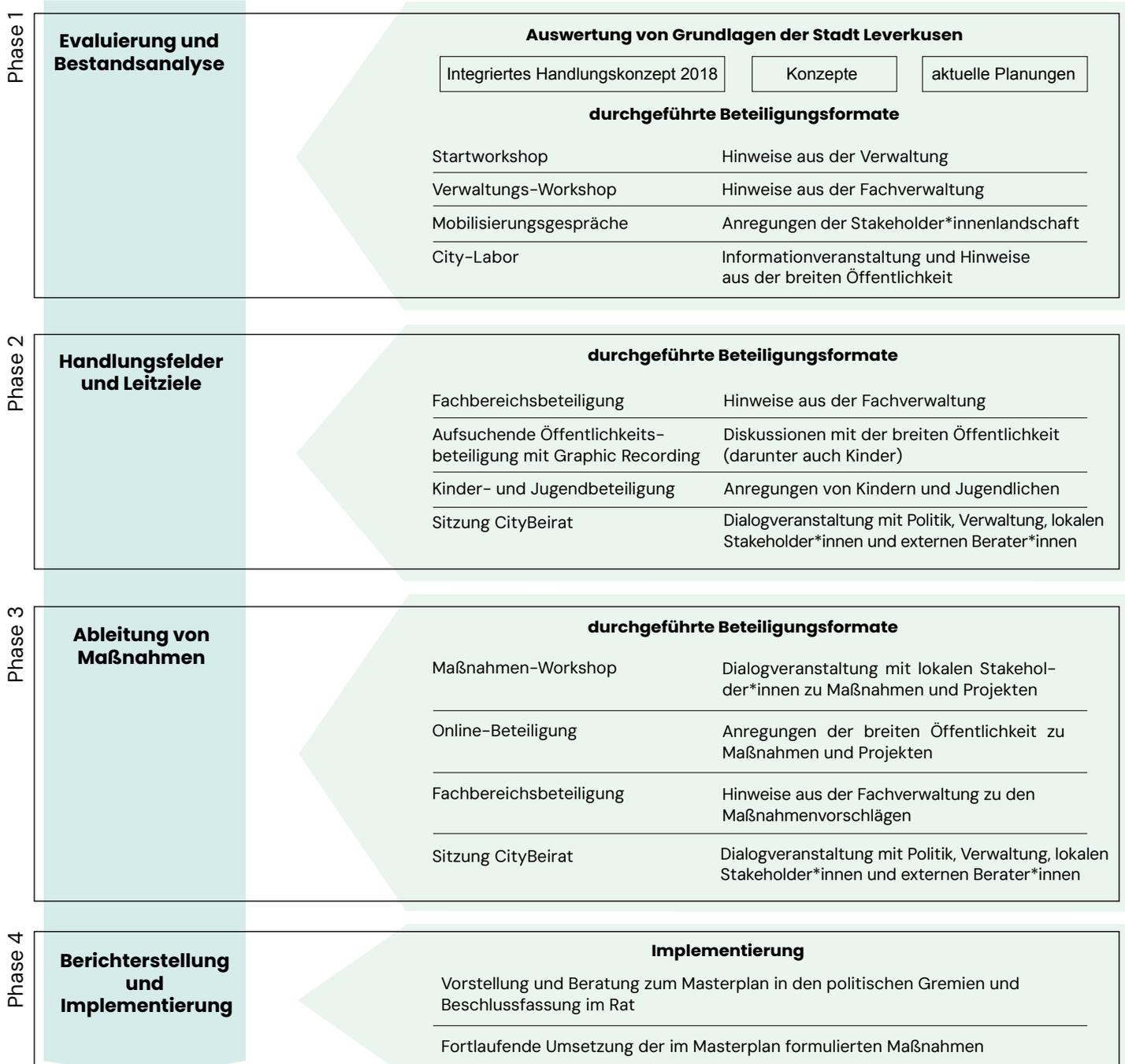


Abb.: Prozessschema (Q: s+w plus)

- **Aufsuchende Öffentlichkeitsbeteiligung** in der Fußgängerzone mit Graphic Recording zu den thematischen Handlungsfeldern
- **Kinder- und Jugendbeteiligung** mit einem spielerischen Format zum Thema „Zukunftsbilder für Wiesdorf“
- **Sitzung CityBeirat** zur Information über den laufenden Prozess, Einbindung lokaler Akteur*innen sowie externer Erfahrungswerte in den Steuerungsprozess

Phase 3: Ableitung von Maßnahmen

Die in Phase zwei erarbeiteten Handlungsfelder und Leitziele bildeten die Arbeitsgrundlage für die Ableitung von konkreten Maßnahmen. In einer ersten Sichtung wurde der derzeitige Umsetzungsstand der 48 InHK-Maßnahmen evaluiert und überprüft. Neben bereits umgesetzten bzw. in der Planung befindlichen Projekten blieben weitere Maßnahmen bestehen, die in die vorliegende Fortschreibung integriert wurden.

Bereits in den ersten beiden Arbeitsphasen wurden immer wieder auch sehr konkrete Maßnahmen- und Projektvorschläge von den beteiligten Akteur*innen genannt. Diese wurden überprüft und in einer Maßnahmentabelle mit ausstehenden InHK-Maßnahmen zusammengeführt.

In einem Maßnahmen-Workshop mit eingeladenen lokalen Stakeholder*innen wurden diese Maßnahmen gemeinsam überprüft und diskutiert. Auch die Öffentlichkeit wurde über eine abschließende Online-Beteiligung in diese Prozessphase eingebunden und konnte die ausgearbeiteten Maßnahmen abschließend ergänzen und kommentieren sowie weitere Anregungen und Hinweise einbringen. Die Ergebnisse wurden schließlich in einer Maßnahmentabelle zusammengestellt, die schlussendlich verwaltungsinternen und ressortübergreifend weiter vertieft und geschärft wurde.

Die Synthese aller Ergebnisse, den Handlungsfeldern und Entwicklungszielen mit den zahlreichen Beteiligungsformaten und insbesondere den konkreten Maßnahmen wird im Folgenden des Konzeptes sichtbar. Es stellt die zukünftigen Maßnahmen in einem integrierten Entwicklungsansatz dar. Räumliche Einzelmaßnahmen sind zudem in einer übersichtlichen Maßnahmentabelle aufgeführt, in einem Maß-

nahmenplan verortet und in vertiefenden Maßnahmensteckbriefen weitergehend beschrieben. Folgende Beteiligungsformate wurden in dieser Phase durchgeführt:

- **Maßnahmen-Workshop** mit Wiesdorfer Stakeholder*innen zur Überprüfung und Diskussion der Maßnahmen
- **Online-Beteiligung** mittels interaktiver Karte über die städtische Homepage zum Überprüfen und Ergänzen der Maßnahmen
- **Fachbereichsbeteiligung** im Rahmen des „Arbeitskreises Wiesdorf“ zur Überprüfung und Finalisierung der ausgearbeiteten Maßnahmen
- **Sitzung CityBeirat** über den abschließenden Bericht des Masterplanes

Phase 4: Berichterstellung und Implementierung

Den Abschluss des Prozesses bildete die Erarbeitung des vorliegenden Abschlussberichtes, welcher die Ergebnisse bündelt und den Prozess in Gänze abbildet. Dieser wird den politischen Gremien und schließlich dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Ergebnisse der durchgeführten Beteiligungsformate wurden in der „Dokumentation Beteiligungskultur“ detailliert zusammengefasst. Die Dokumentation ist als Anlage fester Bestandteil des Masterplanes. Sie wird daher sowohl dem politischen Beschluss als auch Veröffentlichungen beigelegt. Sie ist über folgenden Link auf der städtischen Homepage abrufbar:



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

1.5 DER BLICK ZURÜCK – DAS INTEGRIERTE HANDLUNGS- KONZEPT 2018

Das InHK hat einen wesentlichen Beitrag zur derzeit dynamischen Entwicklung von Wiesdorf geleistet. Die darin formulierten Leitgedanken, das enge Neben- bzw. Miteinander unterschiedlicher Nutzungen zu qualifizieren, Verbindungen zu stärken sowie die vorhandenen Angebote zu verbessern und bedarfsgerecht auszubauen, ist innerhalb dieser Entwicklungen deutlich erkennbar. Dieser Ansatz wurde in Form von Leitzielen sowie einem räumlichen Leitbild festgehalten, welches sowohl das strategische Rückgrat für die Entwicklung von Wiesdorf und dessen Handlungsschwerpunkte bildet als auch die Ausgangslage für den vorliegenden Masterplan.

Dabei fokussiert sich das InHK über verschiedene Projekte (Trittsteine) auf die Verbindung des Einzelhandelsschwerpunkts im Osten mit der Fußgängerzone und dem weniger frequentierten Freizeitschwerpunkt am Rheinufer. Neben dieser Ost-West-Verbindung sollen auch untergeordnete Nord-Süd-Verbindungen zentrale Einrichtungen für Freizeit, Bildung und Arbeit besser verknüpfen. Eine übergeordnete Grünverbindung über die Dhünnau und den Neuland-Park unterstützt zudem die gesamtstädtische Anbindung Wiesdorfs an umliegende Stadtbereiche.

Abb.: Räumliches Leitbild InHK (Q: InHK 2018)



FOKUS: SACHSTAND STÄDTEBAUFÖRDERUNG (STAND: JUNI 2024)

Das InHK umfasst 48 Maßnahmen und Projektvorschläge aus den Bereichen Stadtbild und Städtebau, Soziales und Wohnen, Freizeit und Erholung, Einzelhandel, Büromarkt und Gewerbe sowie Verkehr. Aufgrund der Vielzahl an Maßnahmen ist die Beantragung auf Fördermittel in zwei Gesamtanträge bzw. zwei Phasen eingeteilt. Nach Aufnahme in das Städtebauförderprogramm (STEP) „Stadtumbau West“ im Jahr 2017 wurde – mit Ausnahme von 2019 – jährlich ein Förderantrag gestellt. Mit dem Förderantrag zum STEP 2023 wurde die erste Phase des InHK Wiesdorf abgeschlossen. Der Antrag umfasste anfallende Mehrkosten in den beiden baulichen Projekten Quartierstreifpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache und Ort der Generationen/Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen. Als einziger Förderantrag wurde dieser abgelehnt. Eine Deckung der entstandenen Mehrkosten muss aus Eigenmitteln der Stadt Leverkusen erfolgen.

- **STEP 2017:** 2.364.037 € (bewilligt)
- **STEP 2018:** 987.000 € (bewilligt)
- **STEP 2020:** 6.557.221 € (bewilligt)
- **STEP 2021:** 7.329.014 € (bewilligt)
- **STEP 2022:** 6.668.403 € (bewilligt)
- **STEP 2023:** 6.460.000 € (nicht bewilligt)

Für das Bewilligungsjahr 2020 hat das Land Nordrhein–Westfalen zudem die vollständige Übernahme der kommunalen Eigenanteile in

der Städtebauförderung festgelegt. Mit dem Änderungsbescheid hat sich die Förderquote aller Maßnahmen aus dem Programmjahr 2020 daher von 80 % auf 100 % erhöht. Der städtische Haushalt konnte hierüber in diesem Jahr um rund 1,3 Mio. € entlastet werden, welche insbesondere in die Sanierung der Alten Feuerwache an der Moskauer Straße flossen.

Neben der Städtebauförderung durch das Programm „Stadtumbau West“ wurde die Stadt Leverkusen in das „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren“ (kurz: Sofortprogramm Innenstadt) aufgenommen. Dieses wurde im Jahr 2020 zur Zeit der Covid-19-Pandemie durch das Land Nordrhein–Westfalen ins Leben gerufen, um akute Auswirkungen der damaligen Lage abzufedern. Die Fördermittel werden für Maßnahmen zur Stabilisierung besonders geschwächter Bereiche der Innenstadt Leverkusen–Wiesdorf verwendet. Dies betrifft z. B. die westliche Innenstadt rund um die Luminaden und den ehem. Marktplatz Wiesdorfs. Ein wesentliches Projekt, welches durch die Mittel aus dem Sofortprogramm Innenstadt realisiert werden konnte, war ein Reallabor, welches in den Monaten Mai bis Juli 2022 auf dem Marktplatz in Leverkusen–Wiesdorf unter dem Motto „Platz da! für mehr Aufenthaltsqualität“ durchgeführt wurde.

Hinzu kam eine Bewilligung im Sonderprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren Nordrhein–Westfalen 2023 mit zuwendungsfähigen Kosten über 200.000 €, bei 80 %-iger Förderung (160.000 € Zuwendung, 40.000 € Eigenanteil), aufgeteilt auf die

Projekte Zentrenmanagement und das Werkstattverfahren Innenstadt eingang West.

Nach Abschluss des ersten Gesamtantrags (STEP 2017 - STEP 2023) lässt sich folgende Zwischenbilanz ziehen: Insgesamt wurden Förderanträge über zuwendungsfähige Kosten von 23,9 Mio. € gestellt. 20,4 Mio. € Fördergelder wurden bewilligt, der Eigenanteil der Stadt beläuft sich auf 3,4 Mio. €. Darüber hinaus erhielt die Stadt Leverkusen weitere Fördermittel in Höhe von rund 760.000 € über die genannten Sonderförderprogramme in 2020 und 2023.

Durch die erhaltenen Fördergelder konnten bereits zu Beginn der Förderperiode wichtige Schlüsselprojekte entwickelt werden. So wurde beispielsweise der neue Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) im Jahr 2020 in Betrieb genommen und ist heute wichtiger Impulsgeber für eine nachhaltige Mobilität und die weitere Entwicklung des gesamten Bahnhofquartiers. Auch in den Bereichen Stadtbild sowie Soziales wurden mit der Aufwertung des Funkenplätzchens in der Fußgängerzone, dem Bau des neuen Quartierstreffpunktes in der Alten Feuerwache sowie der Sanierung des Spielplatzes im Erholungshauspark wichtige Projekte des InHK umgesetzt. Seit November 2024 laufen darüber hinaus die Bauarbeiten zum Ort der Generationen.

Neben baulichen Maßnahmen kamen in Wiesdorf darüber hinaus ergänzende Instrumente zum Einsatz. Eine zentrale Rolle nahmen dabei das Stadtteil- und Quartiersmanagement ein, welche als vermittelnde Instanzen zwischen

Stadtgesellschaft, Verwaltung, Eigentümer*innen, Gewerbetreibenden und weiteren Akteur*innen den Aufbau von Netzwerken und einer Beteiligungskultur unterstützten. Flankierend wurden durch Verfügungsfonds kleinteilige, quartiersbezogene Projekte ermöglicht. Gleichzeitig motivierte das Hof- und Fassadenprogramm private Eigentümer*innen zur Aufwertung ihres Gebäudebestandes, wodurch die städtebauliche Erscheinung des Stadtteils punktuell verbessert werden konnte.

Mit dem InHK 2018 wurde ein Prozess angestoßen, der sich in vielfältigen Maßnahmen fortsetzen wird und von dem vielfältige Impulse auf die Innenstadt und die Stadtteilentwicklung ausgehen sollen.

Überprüfung der übergeordneten Zielsetzungen

Im Laufe der Stadtteilentwicklung von Leverkusen–Wiesdorf haben sich konkrete Handlungsbedarfe herauskristallisiert, die sowohl standortbezogen als auch übergeordnet bedingt sind. Entsprechend der damaligen Ausgangssituation wurden Zielstellungen formuliert, welche nun hinsichtlich ihrer Aktualität auf den Prüfstand gestellt werden müssen. Gleichzeitig muss geprüft werden, ob sich die Situation in Wiesdorf so verändert hat, dass Ziele entfallen, verändert oder gar ergänzt werden müssen.

Im Folgenden werden die sechs übergeordneten Zielstellungen des InHK zusammenfassend erläutert und mittels der aktuellen Projektständen überprüft:

Ziel InHK: Aus Verkehrsinfrastruktur wird ein Kristallisationspunkt für Wiesdorf!

- **Umfassende Modernisierung des ÖPNV:** Die Infrastruktur rund um den Bahnhof Leverkusen–Mitte sollte erneuert werden, um die Attraktivität der öffentlichen Verkehrsdienste und die Erreichbarkeit zu steigern.
- **Integration der Verkehrsträger:** Als Ziel wurde formuliert, eine optimale Vernetzung der verschiedenen Verkehrsmittel sicherzustellen, um einen multimodalen Ansatz für einen modernen, nachhaltigen und effizient gestalteten öffentlichen Nahverkehr zu etablieren.
- **Zentrale Rolle des Bahnhofs:** Der Bahnhof sollte sich zu einem zentralen Knotenpunkt entwickeln, der sowohl dem Stadtteil Wiesdorf als auch dem gesamten Stadtgebiet zugutekommt.

- **Schlüsselprojekte des InHK:** Als wesentliche Maßnahmen wurden der Bau eines neuen Bahnhofsgebäudes, die Erweiterung der Gleisanlagen für den Rhein–Ruhr–Express (RRX), die Schaffung eines neuen Knotenpunktes in Form des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) sowie die Etablierung eines Mobility–Hubs formuliert.

Status quo: Das gesamte Bahnhofsquartier befindet sich nach wie vor im Wandel. Mit der fertiggestellten Gleiserweiterung für den RRX sowie dem Neubau des ZOB konnten bereits wichtige Impulsprojekte des InHK für die Erreichung der formulierten Ziele umgesetzt werden. Neben diesen rein infrastrukturellen Verbesserungen steht die stadträumliche Entwicklung zu einem repräsentativen Stadteingang für Wiesdorf noch aus. Für die Projektbausteine des neuen Bahnhofsgebäudes sowie des angestrebten Fahrradparkhauses wurden 2024 seitens der Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort (SWM) qualifizierende Planungsschritte in Form eines architektonischen Wettbewerbes durchgeführt. In Verbindung mit den ebenfalls in Planung befindlichen Projekten des südlich anliegenden ehemaligen Postgeländes sowie dem Stadtbaustein City C weist der Bereich des Bahnhofsquartiers heute umso mehr stadträumliche sowie funktionale Umstrukturierungspotenziale auf.

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

- **Anpassung der Angebote an demografische Bedürfnisse:** Angesichts der demografischen und sozialen Herausforderungen in Wiesdorf wurde als Ziel formuliert, die vorhandenen Gemeinbedarfsangebote besser auf die Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen abzustimmen.



Kirche meets Kultur: Neues wagen – Altes erhalten!

Abb.: Zukunftsvision „Kirche meets Kultur: Neues wagen – Altes erhalten!“ (Q: Stadt Leverkusen, Abt. 612)

- **Verbesserte Erreichbarkeit und Vernetzung:** Die vereinzelt ungünstige räumliche Lage der bestehenden Einrichtungen erforderte eine bessere Anbindung sowie gegebenenfalls Standortverlagerungen, um die Angebote effektiver miteinander zu vernetzen.
- **Schlüsselprojekte des InHK:** Zu den wesentlichen Maßnahmen zählten sowohl die Etablierung/Entwicklung des neuen Quartierstreffpunktes an der Dönhoffstraße/Alte Feuerwache sowie die Verlagerung der Jugendwerkstatt in den Stadtpark, um die Attraktivität und Zugänglichkeit der Einrichtungen zu erhöhen sowie Synergien zu fördern.

Status quo: Wiesdorf ist durch erhebliche soziale Problemlagen geprägt. Zentrale Anlaufstellen für Beratungssuchende sowie zur Förderung der Integration von Randgruppen im Quartier sind elementare Bestandteile einer zielgerichteten Stadtteilentwicklung von Wiesdorf. Mit den Schlüsselprojekten Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache inklusive Quartiers- und Stadtteilmanagement sowie der Verlagerung der Jugendwerkstatt in den Stadtpark konnten bereits wichtige Maßnahmen des InHK aus dem Bereich der sozialen Infrastruktur angegangen werden. Innerhalb der Fortschreibung gilt es auf diese Basis aufzubauen und einen niedrighschwelligen Zugang zu Angeboten in den Bereichen Sport, Bildung und Kultur mit passenden Angeboten und Maßnahmen sowie Managementstrukturen weiter zu fördern.

Ziel InHK: Das Geschäftszentrum Leverkusens ausbauen, das Zentrum qualifizieren!

- **Entwicklungschancen durch Rathaus-Galerie nutzen:** Der Bau der Rathaus-Galerie eröffnete neue Entwicklungsmöglichkeiten, die für einen positiven Trend des gesamten Geschäftsbereiches genutzt werden sollten.
- **Ziel der Stadtteilentwicklung:** Es wurde angestrebt, den Geschäftsbereich zwischen Bahnhof und Luminaden zu einem durchgehenden Geschäftsquartier mit vielfältigen Angeboten und Qualitäten zu transformieren.
- **Rolle privater und öffentlicher Akteur*innen:** Die Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandels sollten hauptsächlich von privaten Akteur*innen umgesetzt und durch die öffentliche Hand unterstützt werden.

Status quo: Die wachsende Nachfrage nach dem Online-Handel stellt den stationären Einzelhandel in Wiesdorf vor ernsthafte Herausforderungen. Die damaligen Entwicklungsmöglichkeiten, welche sich im Zuge der Eröffnung der Rathaus-Galerie ergeben haben, sind längst nicht mehr spürbar und haben sogar zu einer noch stärkeren Schieflage des Haupteinkaufsbereichs am Innenstadteingang West geführt. Hinzu kommen die anhaltenden Nachwirkungen der Covid-19-Pandemie mit Leerständen und Problemen in der Nachbelegung. Das primäre Ziel muss aktuell deutlicher auf der Unterstützung und Qualitätssicherung bestehender Angebote liegen, als auf einem generellen Ausbau des Geschäftszentrums. Vor diesem Hintergrund rückt besonders die Wirtschaftsförderung Leverkusen (WFL) in den Fokus. Als zentraler Ansprechpartner für Unternehmen und Einzelhändler*innen gilt es das bestehende Angebot sowie die Rolle der WFL noch intensiver in den laufenden Prozess einzubinden.

Abb.: Zukunftsvision „Ladenlokale: Nutzungspotentiale ausschöpfen – Neues Ausprobieren!“ (Q: Stadt Leverkusen, Abt. 612)



**Ladenlokale:
Nutzungspotentiale ausschöpfen –
Neues ausprobieren!**

Durch Veränderungen in der bisherigen Nutzungsstruktur müssen behutsame Ergänzungen vorgenommen werden, die eine gesunde stadträumliche Vielfalt unterstützen. Die bevorstehenden Entwicklungen rund um die Stadtbausteine City C sowie den Innenstadteingang West an den Rändern der Fußgängerzone versprechen dafür neue Impulse, die es in der Gesamtentwicklung der City zu nutzen gilt.

Ziel InHK: Wiesdorf als buntes Wohnquartier!

- **Nutzung des Innentrends:** Der Trend zum Wohnen in der Innenstadt sowie die Standortvorteile von Wiesdorf (verkehrsgünstige Lage, vorhandene Infrastruktur, Nähe zu Grünflächen) sollte genutzt werden, um ein attraktives und „buntes“ Wohnungsangebot zu schaffen.
- **Fokus auf Altstadtentwicklung:** Der Fokus wurde auf den Altstadtbereich gelegt, wo erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf besteht, um den Wohnstandard zu verbessern und Angebote im Bereich der sozial- und altengerechten Wohnraumangebote zu schaffen.
- **Schlüsselprojekte und Fördermaßnahmen des InHK:** Um diese Ziele zu erreichen, wurden sowohl Förderprogramme für private Immobilieneigentümer*innen (Hof- und Fassadenprogramm) eingerichtet als auch durch die getätigten öffentlichen Investitionen Anreize für private Investitionen geschaffen, welche dem Wohnungsmarkt in Wiesdorf zugutekommen sollten.

Status quo: Wiesdorf bietet aufgrund der genannten Standortfaktoren nach wie vor gute Voraussetzungen für das Wohnen. Dem gegenüber stehen strukturelle Probleme sozial- und demografiebedingten Ursprungs sowie die im

InHK aufgezeigten Trends mit steigenden Bewohner*innenzahlen in Wiesdorf, sinkenden Haushaltsgrößen und geringen Leerstandszahlen. Diese Entwicklungen tragen maßgeblich zur angespannten Lage des Wohnungsmarktes in Wiesdorf bei. Erschwerend kommt hinzu, dass die geltenden Seveso-Richtlinien aufgrund der Nähe zum CHEMPARK bestimmte Sicherheitsabstände vorschreiben, die die Entwicklung neuer Wohnflächen in Teilen Wiesdorfs einschränken.

Durch die ausgeprägte und vor allem heterogene Wohnfunktion in Wiesdorf bedarf es neben den typischen City-Nutzungen auch ein gewisses Maß an Alltäglichkeit, um Bedürfnisse des täglichen Lebens der Anwohner*innen sicherzustellen. Als langfristig angelegte Aufgabe muss eine ausbalancierte Integration dieser Alltäglichkeit in eine neue und ausgewogene Nutzungsdurchmischung gelingen. Die im InHK dargestellten Schlüsselprojekte in Form von privaten Investitionen auf dem Wohnungsmarkt sowie die diversen Fördermöglichkeiten gewinnen durch die dargestellte Situation noch mehr an Bedeutung. Das Ziel, Wiesdorf als buntes Wohnquartier auszubauen, ist vor diesem Hintergrund integriert und unter Betrachtung der übrigen Ziele intensiv weiterzuverfolgen.

Ziel InHK: Stadtbild aufwerten, Zäsuren überwinden und Verbindungen schaffen!

- **Entwicklung Ost-West-Achse:** Das Wiesdorfer Stadtbild, welches durch verkehrliche Zäsuren geprägt und zerschnitten wirkt, sollte durch die Initiierung von verschiedenen Projekten primär auf der prägenden Ost-West-Achse zwischen Bahnhof und Rhein verbessert werden, um die städtebauliche Qualität zu erhöhen und Verbindungen zu schaffen.

- **Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit:** Dies sollte nicht nur das Stadtbild aufwerten, sondern auch die fußläufige Vernetzung zwischen wichtigen Funktionsbereichen der Stadt stärken.
- **Schlüsselprojekte des InHK:** Neben infrastrukturellen Projekten, wie z. B. der Entwicklung des Bahnhofsquartiers, sollten insbesondere innerstädtische Schlüsselräume städtebaulich weiterentwickelt werden. Mit der Maßnahme „Brückenschläge“ sollte der Fokus darüber hinaus auf die Aufwertung der Fuß- und Radweegeanbindungen zwischen dem zentralen City-Bereich und der Innenstadt-Ost gelegt werden.

Status quo: Die im Leitbild abgebildete Ost-West-Achse wurde im InHK als übergeordneter Handlungsbereich für Wiesdorf identifiziert. Die Entwicklung dieser Achse soll nach wie vor über sogenannte Trittsteine erfolgen, sprich durch punktuelle bauliche Impulse als auch durch die Aufwertung öffentlicher Räume. Im Rahmen des InHK wurde mit der Formulierung der Maßnahme „Umgestaltung Umfeld Herz-Jesu-Kirche“ eine Kernaufgabe für den Wiesdorfer City-Bereich formuliert. Aktuelle Entwicklungen haben dazu geführt, dass die Stadt Leverkusen diesen Stadtbaustein gemeinsam mit der katholischen Kirchengemeinde St. Stephanus weiterentwickelt (siehe S. 58). Dadurch erhöht sich nun der Druck auf eine zeitgemäße sowie zukunftsfähige Gestaltung der „dazwischenliegenden“ öffentlichen Räume. Der im InHK noch als „einfach aber grundsätzlich tragfähiger“ Standard beschrieben, wird den heutigen Ansprüchen in den Bereichen Funktionalität, Nutzungs- und Aufenthaltsqualität sowie Anpassung an klimatische Veränderungen nicht mehr gerecht. In ihrer Schlüsselfunktion als verbindende Elemente der einzelnen Funktionsbereiche Wiesdorfs müssen die öffentlichen Räume als tragfähiges und zu-

kunftsorientiertes Grundgerüst fungieren. Im Zuge dessen wird zeitgleich mit dem Masterplan ein Gestaltungshandbuch für den öffentlichen Raum erarbeitet, welches sich u. a. den Themen Barrierefreiheit, Gestaltung und Sicherheit widmet. Noch ausstehende städtebaulich gestalterische Projekte mit Verknüpfungsfunktion werden in diese Aktualisierung übernommen.

Ziel InHK: Stadtentwicklung als Aufgabe der Stadtgesellschaft

- **Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe:** Als Ziel wurde formuliert, die Stadtteilentwicklung von Wiesdorf zu einer gemeinschaftlichen Aufgabe zu machen und die Identifikation der Bürger*innen mit ihrem Stadtteil langfristig zu stärken.

Die Herausforderungen der Stadtentwicklung werden zunehmend komplexer, eine wichtige Voraussetzung für eine integrative Prozessgestaltung ist Offenheit und Transparenz, um auf unerwartete Herausforderungen flexibel reagieren zu können. Wichtige Hauptakteur*innen, wie das Stadtteil- und Quartiersmanagement, haben sich im Laufe der letzten Jahre in der Stadtteilentwicklung von Wiesdorf etabliert und sollen auch in Zukunft als Multiplikatoren einen Mehrwert für den Stadtteil darstellen. Besonders das Stadtteilmanagement stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen der Stadtverwaltung und den Gewerbetreibenden, Immobilieneigentümer*innen sowie weiteren wichtigen Stakeholder*innen der Innenstadt dar. Es wurden wichtige Netzwerke sowie eine Kommunikations- und Beteiligungskultur aufgebaut, die es fortzuführen gilt, um den Entwicklungsprozess am Laufen zu halten. Zudem begleitet das Stadtteilmanagement den Fachbereich Stadtplanung bei der strategischen Ausrichtung von Maßnahmen und bringt sich mit seiner Expertise gewinnbringend in den Prozess ein.



Öffentlicher Raum: Inszenieren und Bespielen!

Abb.: Zukunftsvision „Öffentlicher Raum: Inszenieren und Bespielen!“ (Q: Stadt Leverkusen, Abt. 612)

Ausblick

Die formulierten Ziele des InHK haben – unter Berücksichtigung der angeführten Anpassungen und Ergänzungen – auch für die künftige integrierte Stadtteilentwicklung von Leverkusen-Wiesdorf besondere Relevanz. Sie werden im Zuge der Aktualisierung hinsichtlich der Ergebnisse der Analyse sowie aktueller Handlungsbedarfe weiterentwickelt und durch neue Themen ergänzt. Als ausdifferenzierte Leitziele werden sie im weiteren Verlauf des Konzeptes themenbasierten Handlungsfeldern zugeordnet.

FOKUS: INHK PROJEKT „GESTALTUNGSHANDBUCH ÖFFENTLICHER RAUM“

Durch die vielschichtigen Entstehungskontexte der Bebauungsstruktur und der Freiräume weist die City heute ein dichtes Nebeneinander vielgestaltiger öffentlicher Räume auf. Diese sind unter anderem geprägt durch eine Unterschiedlichkeit der Gestaltungselemente sowie zahlreiche Zäsuren, insbesondere aufgrund großmaßstäblicher Planungen des letzten Jahrhunderts. Gleichzeitig ist die City zunehmend von Funktions- und Strukturmängeln betroffen.

Der Betrachtungsraum des Gestaltungshandbuches entspricht dem Untersuchungsbereich des vorliegenden Konzeptes (siehe S. 13).

Mithilfe des Gestaltungshandbuches soll vorrangig die zukünftige Entwicklung des öffentlichen Raums angeschoben und gesteuert werden. Es ist sowohl als ein Regelwerk für die öffentliche Verwaltung als auch als eine Orientierungshilfe für private Innenstadtakteur*innen (z. B. Gastronom*innen, Gewerbetreibende, Eigentümer*innen und Einzelhändler*innen) und private Dritte, die sich aktiv an der Gestaltung der Innenstadt beteiligen wollen, vorgesehen. In erster Linie soll der öffentliche Raum und damit die öffentliche Hand Adressat*in des Handbuchs sein. Es sollen klare Leitlinien für die Gestaltung von neuen und erneuerungsbedürftigen öffentlichen Räumen aufgestellt, zukünftige Arbeitsabläufe und Abstimmungsprozesse erleichtert und die übergeordnete Strategie der Stadtteilentwicklung von Wiesdorf unterstützt werden. Daneben werden auch halb-öffentliche und private Räume, sofern sie für die Betrachtung von Bedeutung sind, miteinbezogen

sowie Leitlinien und Standards für zukünftige Projekte definiert. Somit sollen perspektivische Entwicklungen aktuellen Anforderungen an die Klimaanpassung, verbesserten Aufenthaltsmöglichkeiten und Barrierefreiheit, Angstfreiheit und Sicherheit, Kosteneffizienz und Dauerhaftigkeit gerecht werden.

Übergeordnetes Ziel ist das langfristige Erreichen einer angemessenen einheitlichen, stadtteiltypischen Gestaltsprache stadtteilprägender Räume, um ein hochwertiges und identitätsstiftendes Gesamtbild zu erzeugen. Positiver Nebeneffekt ist letztlich ein damit verbundener Imagegewinn sowie eine Profilstärkung bestimmter Geschäftsbereiche und Seitenlagen.



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



Abb.: Westliche Hauptstraße (Q: s+w plus)

1.6 DER BLICK NACH VORN – AKTUELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND HANDLUNGSBEDARFE

Mit der Aktualisierung des InHK will die Stadt Leverkusen den Stadtteilentwicklungsprozess in Wiesdorf weiter vorantreiben. Mit dem Masterplan wird nun eine aktuelle Handlungsgrundlage geschaffen, welche an die Erfolge des InHK anknüpfen soll. Angesichts der Nutzungsdichte von Wiesdorf und seiner übergeordneten Funktion auf Ebene der Gesamtstadt wird der Stadtteil vor komplexe und mehrdimensionale Herausforderungen gestellt, die es in der künftigen Weiterentwicklung zu bewältigen gilt. Im Folgenden werden aktuelle Rahmenbedingungen sowie Handlungsbedarfe für diesen zukünftigen Prozess benannt.

Rahmenbedingungen der Aktualisierung

Verkleinerung und Aufgabe bestehender Nutzungen

Besonders in den letzten Jahren machen sich die Auswirkungen des mehrdimensionalen Strukturwandels in Wiesdorf in wirtschaftlicher, kultureller, sozialer sowie auch räumlicher Hinsicht bemerkbar. Den positiven Impulsen der Stadtteilentwicklung stehen auch weitreichende Probleme und neue Herausforderungen gegenüber. Entgegen der Zielstellung einer heterogenen und vielfältigen Nutzungsstruktur, verzeichnet Wiesdorf einen klaren Rückgang der Nutzungsvielfalt. Neben dem Schwund an Angeboten im Bereich Handel mit der Aufgabe des Warenhauses Kaufhof, sind auch große identitäre Einrichtungen betroffen. Mit der Schließung des St. Josef Krankenhauses im Jahr 2022 sowie der aktuellen Ankündigung der katholischen Kirchengemeinde St. Stephanus, Teile der Kirche Herz Jesu aufgeben zu müssen, verliert Wiesdorf wichtige und stadt-

teilprägende Bausteine. Neben der einhergehenden Herausforderung einer Diversifizierung der Wiesdorfer Nutzungsstruktur, bieten diese Entwicklungen schlussendlich auch Chancen auf eine bedarfsgerechte Neuausrichtung betroffener Stadträume und fehlender Nutzungen. Diese Potenziale gilt es im Masterplan aufzuzeigen und sie in die Gesamtstrategie zu implementieren.

Aktuelle demografische Entwicklungen und sozialer Wandel

Die kompakte Stadtstruktur von Wiesdorf lässt sich aufgrund kurzer Wege und einer hohen Dichte an infrastrukturellen Einrichtungen als Erfolgsfaktor einstufen. Die vorzufindende soziale Heterogenität bringt wiederum auch Konfliktpotenzial mit sich. Wiesdorf ist ein Ort der Begegnung, es treffen viele verschiedenen Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen sozialen Hintergründen und Interessenlagen aufeinander. Eine große Aufgabe besteht in dem Austarieren dieser gegensätzlichen Interessenlagen, wie beispielsweise den Anforderungen an Wohnnutzung mit den Bedarfen des alltäglichen Lebens. Der fortschreitende demografische Wandel, mit einem hohen Anteil einkommensschwächerer Haushalte, bedarf der Anpassung öffentlicher Räume und Nutzungsoptimierung für alle Bevölkerungsschichten – beispielsweise durch eine barrierefreie Gestaltung und zusätzliche Angebote zur Integration. Die Stärkung des gesellschaftlichen Lebens und des Zusammenhalts ist damit eine wichtige Zukunftsaufgabe in der Stadtteilentwicklung von Wiesdorf.

Wirtschaftsstrukturelle Veränderungen

Zentrumsbereiche als Arbeitsstätten haben eine traditionelle Funktion. Jedoch dominiert dort heute nicht mehr das produzierende Ge-

werbe, sondern die Dienstleistungen. So sind günstige Nutzungskombinationen von Einzelhandel, Büros und Wohnen ein innerstädtisches Idealbild, das es zu stärken gilt. Unter dem Motto „Weniger Chemie, mehr Dienstleistung“ macht sich diese Entwicklung auch in Wiesdorf bemerkbar, denn als Wirtschaftsstandort verfügt Leverkusen nicht nur für das produzierende Gewerbe, wie die Unternehmen im CHEMPARK, sondern auch für Dienstleistungsbetriebe über optimale Standortbedingungen. Neben dem bereits fertiggestellten Neubau der Pronova BKK Versicherung an der Peschstraße, befinden sich derzeit zwei weitere Projekte (Entwicklung ehem. Postgelände, Loftoffice) mit Schwerpunkt Dienstleistung in der Planung. Darüber hinaus gibt es im Wiesdorfer Süden mit dem MontanusQuartier einen weiteren Potenzialstandort für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung.

Wiesdorf bietet in Form einiger weiterer Baulücken bzw. Potenzialstandorte die Chance, neue Funktionsangebote oder kreative Neu- oder Zwischennutzungen zu entwickeln und somit wieder mehr Leben in zentrale Orte zu bringen. Wirtschaft, Einzelhandel und Dienstleistung haben eine Frequenz- und Agglomerationswirkung, die sich positiv auf die Marktfunktion des Zentrums auswirken und als Versorgungsfunktion eine wichtige stadtgestalterische und soziale Aufgabe der Stadt erfüllt.

Neue Akteur*innen in der Stadtteilentwicklung

Die Vielzahl an angestoßenen Entwicklungen in Wiesdorf haben neue Steuerungsstrukturen innerhalb der Stadtverwaltung erforderlich gemacht. Im Juli 2021 wurde daher die Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort (SWM) vom Stadtrat als übergeordnetes Steuerungselement gegründet (Beschlussvorlage Nr. 2021/0770). Als 100 %-ige städtische Tochtergesellschaft übernimmt die SWM die

Koordination von mehreren Projekten in den Stadtteilen Wiesdorf und Manfort. Unter ihrem neuen Namen Leverkusener Immobiliengesellschaft mbH (LEVI) übernimmt die Gesellschaft darüber hinaus auch stadtweite Projekte. In Wiesdorf ist sie u. a. zuständig für die Entwicklung des Bahnhofsquartier Leverkusen-Mitte, der City C sowie des Businessquartiers (ehem. Kreativquartier) an der Niedelfeldstraße, mit direktem Bezug zum vorliegenden Masterplan. Ihre Tochtergesellschaft (SEPG) ist darüber hinaus mit der Neuausrichtung der Großimmobilie Corner82 (ehem. Galeria Kaufhof) betraut. Eine klare und transparente Kommunikation zwischen der Stadtverwaltung und der LEVI ist somit entscheidend für den Erfolg von Projekten und dem gemeinsamen Ziel einer erfolgreichen Stadtteilentwicklung von Wiesdorf.

Im Verlauf dieses Dokuments wird sowohl der frühere Name SWM als auch der aktuelle Name LEVI verwendet. Beide Bezeichnungen beziehen sich auf dieselbe Stadttochter. Die unterschiedliche Benennung dient der korrekten Wiedergabe zeitlich entsprechender Prozesse.

Mit dem InHK wurde ein wesentlicher Fokus auf die Mobilisierung privaten Kapitals gelegt. Sowohl in den Bereichen der Bestandssanierung als auch der Realisierung von Großprojekten durch private Investor*innen ist Wiesdorf weiterhin auf Dritte angewiesen. Die aktuelle Situation zeigt deutlich, dass die städtischen Maßnahmen Anreize für private Folgeinvestitionen schaffen. Dies garantiert langfristige Entwicklungsperspektiven und trägt maßgeblich zur Revitalisierung des Stadtteils bei. Darum ist auch im weiteren Prozess die Rolle Dritter zu berücksichtigen, um potenzielle neue Akteur*innen einzubinden.

Neue Themenschwerpunkte – Mobilität sowie Klimaschutz und Klimaanpassung

Die perspektivische Ausrichtung des Entwicklungsprozesses legt einen vermehrten Fokus auf die Bereiche Mobilität sowie Klimaschutz und -anpassung. Mit zahlreichen infrastrukturellen Maßnahmen konnte über die Stadtteilerneuerung Wiesdorfs bereits eine Entwicklung im Bereich der nachhaltigen und zukunftsorientierten Verkehrsinfrastruktur angestoßen werden. Dafür gilt es nun den derzeitigen Status quo in Wiesdorf zu analysieren und die gelegten Ansätze einer nachhaltigen Mobilität weiter zu vertiefen. Neben der Weiterentwicklung der nachhaltigen Mobilität muss es zudem gelingen, Wiesdorf an den Erfordernissen des Klimaschutzes und -anpassung auszurichten und umzubauen. Immer öfter und intensiver auftretende Extremwetterereignisse wie Starkregen oder Hitze verdeutlichen, dass es in diesem Zusammenhang kein „Weiter so“ geben darf. Eine klimaangepasste Ausrichtung der Stadtteilentwicklung ist für eine lebenswerte und resiliente Innenstadt unerlässlich.

Anpassung der Förderrichtlinie in der Städtebauförderung für Nordrhein–Westfalen

Seit dem 1. Januar 2024 bildet die neue Förderrichtlinie die maßgebliche Grundlage für die Erarbeitung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte (ISEKs). Sie bringt im Vergleich zur vorherigen Regelung mehrere Änderungen mit sich. Neben der zentralen Neuerung zur Verkürzung des Umsetzungszeitraums auf sechs Bewilligungsjahre mit einer anschließenden maximalen Umsetzungsfrist von vier Jahren, wird das Thema Nachhaltigkeit stärker fokussiert.

Bisher war es möglich, einzelne Maßnahmen unabhängig voneinander zu beantragen und

umzusetzen. Mit der neuen Förderrichtlinie wird nun ein deutlich kleinerer und räumlich gebündelter Ansatz gefordert. Die Stadt Leverkusen ist zukünftig dazu verpflichtet eine Gesamtmaßnahme als Fördergegenstand zu benennen, die mehrere Einzelprojekte in einem definierten Raum bündelt. Die Einzelmaßnahmen sollen sich an den städtischen Entwicklungszielen orientieren und eine langfristige, nachhaltige Wirkung erzielen. Der Fördergeldgeber erhofft sich dadurch eine strategischere Steuerung der Investitionen, welche die Wirksamkeit der Fördermittel erhöhen und bessere Synergieeffekte zwischen den verschiedenen Projekten erzielen soll.

Für Kommunen hat diese Änderung zur Folge, dass sie frühzeitig umfassende Konzepte entwickeln und übergreifende Planungen initiieren müssen, anstatt kurzfristig einzelne Maßnahmen zu beantragen. Dies bringt in der Praxis sowohl Chancen als auch Herausforderungen mit sich.

Aktuelle Handlungsbedarfe in Wiesdorf

Strukturwandel im Einzelhandel und seine Folgen für Wiesdorf

Die Vielfältigkeit unterschiedlichster Einkaufsmöglichkeiten gehört fest zu einem lebendigen Zentrum. Doch der derzeitige Wandel im Einzelhandel bedroht diese Vielfalt. In Wiesdorf macht sich dies besonders im strukturellen Leerstand der Großstrukturen bemerkbar. Die bereits im InHK analysierten Problemlagen in den Bereichen City C (City Center) und City A (Luminaden) – bestehend aus baulichen sowie funktionalen Defiziten – führen sich bis heute kontinuierlich fort. Auch die erst 2010 eröffnete Rathaus–Galerie (früher City B) weist derzeit leerstehende Ladenlokale auf. Den Tiefpunkt dieses Trading–down–Prozesses stellte die endgültige Schließung des

ehemaligen Warenhauses Galeria Kaufhof Mitte des Jahres 2023 dar, welches bis dahin als einzig verbliebener Magnetbetrieb den Eingang der westlichen Fußgängerzone belebte und die bereits seit Jahren bestehende Schiefelage der Fußgängerzone (Ost-West-Gefälle) weiter intensiviert. Neben den genannten Großstrukturen verzeichnet auch der kleinteilige, inhaber*innengeführte Einzelhandel in Wiesdorf eine negative Entwicklung. Um Wiesdorf langfristig auch als Einkaufsstandort zu sichern, braucht es eine genaue Betrachtung der Standortvorteile des Stadtteils. Durch die Nähe zum Kölner Norden, dem Bergischen und der Lage in der Rheinschiene, den verfügbaren Parkplätzen und der verkehrsgünstigen Lage bietet es sich an, das Handelsangebot den Standortvorteilen anzupassen. Die Ende 2024 verkündete Ansiedlung eines Sportartikelherstellers in der ehemaligen Galeria Kaufhaus-Immobilie ist ein wichtiger Schritt zur Stabilisierung des schwächelnden Handelsangebotes in Wiesdorf.

Veränderungen der Mobilität und des Verkehrs

In Wiesdorf treffen viele Verkehrsarten auf engem Raum aufeinander. Besonders der motorisierte Individualverkehr prägt nach wie vor die vorzufindende Stadtstruktur. Um die Mobilitätsvielfalt für die Bewohner*innen zu sichern, sind die Entwicklung eines nachhaltigen Verkehrssystems und die Verkehrssicherheit von hoher Bedeutung für die zentralen Bereiche von morgen. Auch eine Reduzierung der Umweltbelastungen – wie beispielsweise die Lärminderung oder auch die Verbesserung der Luftqualität – sind bedeutende Aspekte, wenn es um die Erhöhung der Attraktivität des Standortes Wiesdorf geht. Im Rahmen des InHK wurde mit dem Ausbau der nachhaltigen Verkehrsinfrastruktur ein bedeutender Ansatz für eine zukunftsorientierte Mobilität gelegt. Diese

gilt es im nächsten Schritt durch neue Impulse und Projekte im gesamten Stadtteil zu verstetigen. Die Organisation des innerstädtischen Verkehrs in Wiesdorf steht im Spannungsfeld zwischen dessen reibungsloser Abwicklung und einem wachsenden Anspruch an die Aufenthaltsfunktion der vom Verkehr tangierten städtischen Räume. Hierfür sind Potenziale und Lösungsansätzen zu finden, um beiden Ansprüchen bestmöglich gerecht werden zu können.

Angemessene Wohnraumversorgung

Leverkusen Wiesdorf bietet grundsätzlich gute Voraussetzung für das Wohnen. Obwohl Wiesdorf als Hauptzentrum eine hohe Zentralität und Dynamik besitzt, weist der Stadtteil derzeit jedoch eine verhältnismäßig geringe Mantelbevölkerung auf. Mit unter 19.000 Einwohner*innen liegt die Zahl der Bevölkerung noch hinter den Stadtbezirkzentren Opladen und Schlebusch, was u. a. auf die großen Flächen des CHEMPARK im Stadtteil zurückzuführen ist. Schon das InHK beschrieb die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Wiesdorf von einem Angebots- zu einem Nachfragemarkt. Der hohen Wohnungsnachfrage kann in Wiesdorf derzeit nur schwer nachgekommen werden. Für eine allgemeine Stärkung des Wohnstandorts wird dringend neuer zielgruppenspezifischer Wohnraum benötigt, um gleichzeitig den Standortvorteil entlang der Rheinschiene zwischen den Städten Düsseldorf und Köln nutzen zu können. Der Fokus liegt primär in den Bereichen des geförderten, niedrigpreisigen und altengerechten Wohnens. Die Stärkung des Stadtteils als Wohnstandort kann daher nur durch private Investitionen auf dem Wohnungsmarkt sowie der im InHK verankerten Fördermaßnahmen nachhaltig erfolgreich aufgegriffen werden.

Anpassung der öffentlichen Räume an aktuelle Nutzungs- und Gestaltungsansprüche

Die Aufenthaltsqualität in Wiesdorf hängt stark von der Qualität sowie Funktionalität der öffentlichen Räume ab. Die Notwendigkeit neue Nutzungen im City-Bereich von Leverkusen–Wiesdorf zu integrieren, beeinflusst auch deren Ausgestaltung. Bereits umgesetzte Maßnahmen wie die Aufwertung des Funkenplätzchens sowie der Neubau des ZOB haben das Stadtbild teilräumlich aufwerten können. Trotz dieser Bestrebungen, welche durch die angeschobene Stadtteilentwicklung seit 2018 durchgeführt werden konnten, weist der Großteil der öffentlichen Räume deutliche Defizite in Aufenthalts- und Nutzungsqualität sowie in der Anpassung an klimatische Aspekte auf. Die in die Jahre gekommenen Strukturen fungieren derzeit eher als Transiträume, wirken vernachlässigt und teils ungepflegt. Vorrangig die prägende Fußgängerzone, der ehemalige Marktplatz am westlichen Innenstadteingang sowie der Vorplatz des Forums besitzen trotz ihrer Zentralität geringe Aufenthaltsqualität. In vielen Bereichen steht die Ausgestaltung der öffentlichen Räume in direktem Zusammenhang mit geplanten oder in der Umsetzung befindlichen städtebaulichen Projekten, wie bspw. dem Bahnquartier, dem Übergang Bahnhof – City C – Fußgängerzone sowie dem Eingang der westlichen Innenstadt samt ehemaligem Marktplatz. Alle diese Bereiche weisen hohes Potenzial für eine stadträumliche Aufwertung auf und bieten Chancen für eine erhebliche Verbesserung der Nutzbarkeit für Fußgänger*innen, wie auch mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Identitätsverlust der Bevölkerung

Der intensive Wandel, welchen Wiesdorf in den letzten Jahren durchlebt, hinterlässt seine sichtbaren Spuren nicht nur in der Stadtgestalt sondern auch bei seinen Bewohner*innen. Der mit den starken Veränderungen einhergehende Identitätsverlust der Stadtgesellschaft mit ihrem Stadtteil ist ein vielschichtiges Phänomen. In erster Linie die historische Identität, welche in Wiesdorf durch den damals blühenden Handel geprägt wurde, wird durch neue Entwicklungen gefährdet und führt zu einer Entfremdung der Bewohner*innen. Altes und Gewohntes verschwindet, neue Bevölkerungsgruppen siedeln sich an und kulturelle Einrichtungen verschwinden. Besonders der Verlust von Gemeinschaftsstrukturen schwächt die sozialen Netzwerke ungemein und verringert das Gefühl der Zugehörigkeit. Um dem Identitätsverlust zukünftig entgegenzuwirken, ist der Fokus auf bestehende Identitätsmerkmale des Stadtteils zu legen und durch Maßnahmen zur Förderung der Gemeinschaftsbildung und zur Erhaltung kultureller Identitäten zu stärken. Das ISEK zielt auf eine aktive Einbeziehung der Bürger*innen in den Entscheidungsprozess ab, um wieder ein stärkeres Zugehörigkeitsgefühl zu entwickeln und die Teilhabe der Akteur*innen im eigenen Stadtteil zu fördern.



Abb.: Rheinufer mit Blick auf den CHEMPARK (Q: s+w plus)

FOKUS: „SEVESO“ IN DER STADTENTWICKLUNG

Der Stadtteil Wiesdorf ist durch seine historische Entwicklung aus einer Werksiedlung geprägt durch das Mit- und Nebeneinander verschiedenster städtischer Nutzungen und Industrie auf engstem Raum. Der CHEMPARK Leverkusen, der rund die Hälfte der Fläche Wiesdorfs einnimmt, grenzt unmittelbar südlich an das Untersuchungsgebiet und steht in starkem Kontrast zu diesem innerstädtischen Bereich. Heute wäre eine solche städtebauliche Entwicklung auf Grund der aktuellen Rechtslage zum vorbeugenden Störfallschutz nicht mehr denkbar. Denn mit Inkrafttreten der europäischen Seveso-II-Richtlinie zur Beherrschung der Gefahren bei Unfällen mit gefährlichen Stoffen und aufgrund der höchstrichterliche Rechtsprechung zu dem darin enthaltenen Abstandsgebot (Artikel 12) ist ein angemessener Abstand zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten. Zu diesen gehören beispielsweise Wohngebäude/-gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete und – so weit wie möglich – Hauptverkehrswege. Die inzwischen geltende Seveso-III-Richtlinie führt das Abstandsgebot in Artikel 13 unter der Bezeichnung „angemessener Sicherheitsabstand“ auf. Darüber hinaus wurden die Informationsrechte der Öffentlichkeit erweitert.

Vor diesem Hintergrund, und da sich die gewachsene Gemengelage insbesondere in Wiesdorf nicht auflösen lässt, hat der Fachbereich Stadtplanung im Herbst 2012 ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept in Auftrag gegeben, welches als Grundlage für die Stadtentwicklung innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände herangezogen wird.

Es wurde im September 2015 durch den Rat der Stadt Leverkusen als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen. Die verbindliche Umsetzung erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB über die Bauleitplanung und sonstige städtebauliche Instrumente. Aber auch im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorgaben durch objektbezogene Seveso-Schutzkonzepte zu berücksichtigen.

Im gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept wurden daher die angemessenen Sicherheitsabstände der im CHEMPARK Leverkusen angesiedelten Störfallbetriebe gutachterlich ermittelt und zu einer „Umhüllenden“ (in der Abbildung als Linie „A“ dargestellt) zusammengefasst. Dieser angemessene Sicherheitsabstand überlagert zahlreiche städtische Nutzungen. Entlang der dem CHEMPARK Leverkusen nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen wurde die Linie „B“ gezogen und der angemessene Sicherheitsabstand so in zwei Planungszonen gegliedert, für die unterschiedliche Vorgaben gelten:

Planungszone 1

Zwischen dem Werkszaun und der Linie „B“ ist die Entwicklung des Stadtgebietes nur noch eingeschränkt möglich:

- Eine Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen ist nicht zulässig.
- Bestehende schutzbedürftige Ansiedlungen genießen Bestandsschutz.
- Über Nutzungsänderungen oder Erweiterungen muss im Einzelfall entschieden

werden. Im Regelfall ergibt sich die Notwendigkeit vorhabenbezogener organisatorischer, technischer und/oder baulicher Schutzvorkehrungen.

Planungszone 2

In der Planungszone 2 sind die Einschränkungen für Neubauvorhaben geringer als in Planungszone 1. Hier sind bereits (vielfältige) schutzbedürftige Nutzungen zu finden. Ziel ist es, den baulichen Bestand – unter bestimm-

ten Voraussetzungen – wie bisher weiterentwickeln zu können.

Durch die Gliederung des angemessenen Sicherheitsabstands und die für die Planungszone formulierten Nutzungs- und Schutzkonzepte kann ein Beitrag zu einer strukturierten Gebietsentwicklung und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen in der gewachsenen Gemengelage geleistet werden.

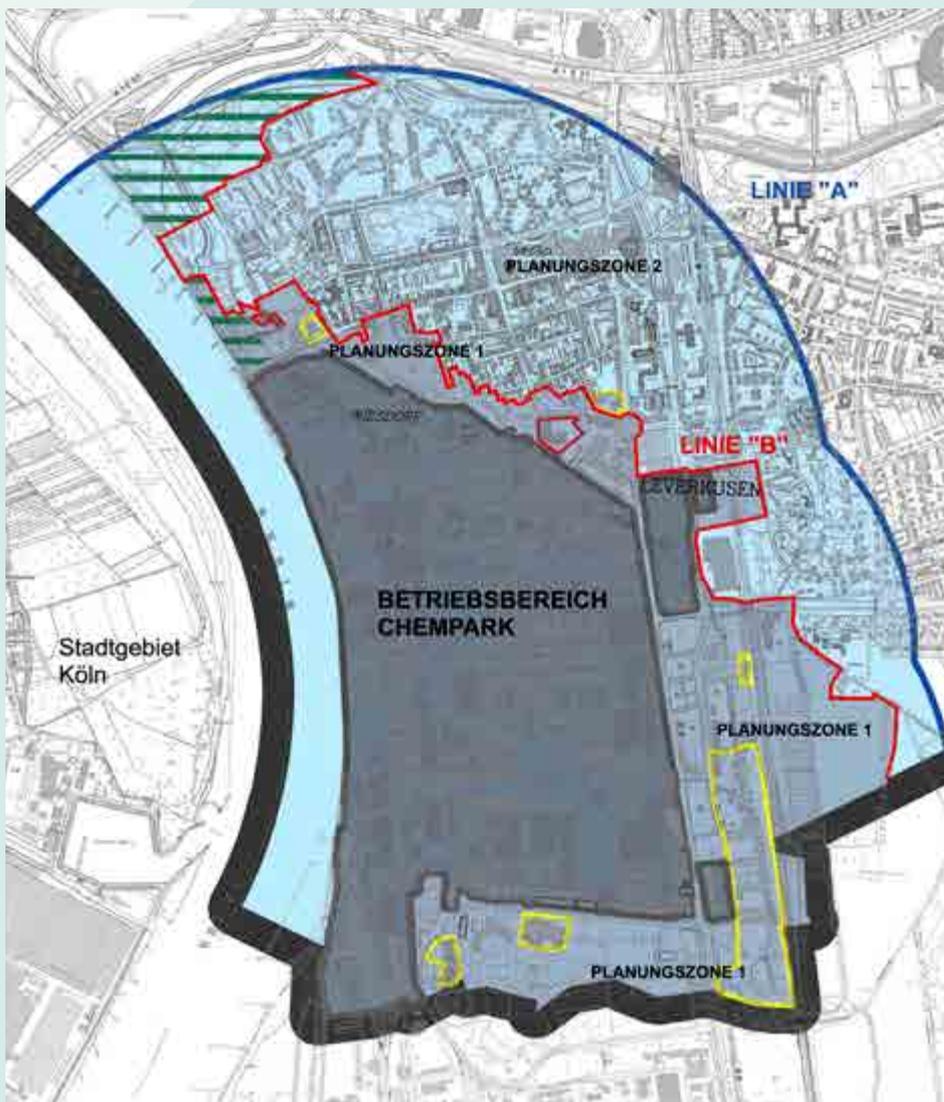


Abb.: Gliederung des Stadtgebietes in Planungszone und den CHEMPARK Leverkusen (Q: Stadt Leverkusen)