LEVERKUSEN 2040+ ZUSAMMEN. ZUKUNFT. ENTWICKELN.

DOKUMENTATION DER FACHWERKSTÄTTEN

Leverkusen 2040+
Zusammen. Zukunft. Entwickeln.

Stadt Leverkusen

urbanista

must

IMPRESSUM

Herausgeberin
Stadt Leverkusen
Stadtplanung - Fachbereich 61
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

Telefon: 0214 406-6101
Fax: 0214 406-6102
E-Mail: 61@stadt.leverkusen.de

Konzept, Redaktion & Gestaltung
urbanista GmbH & Co KG
Springeltwiete 4,
20095 Hamburg
&
MUST Städtebau GmbH
Maybachstraße 109
50670 Köln

Grafik
Alle Rechte liegen, sofern nicht anders bezeichnet,
bei urbanista GmbH & Co KG /
MUST Städtebau GmbH

Bilder
Alle Rechte liegen, sofern nicht anders bezeichnet,
bei urbanista GmbH & Co KG /
MUST Städtebau GmbH

März 2026

Webseite des Projektes
www.leverkusen2040plus.de

DIE FACHWERKSTÄTTEN

Worum ging es?

Bei den Fachwerkstätten am 03. und 04. Februar 2026 im Probierwerk Leverkusen arbeiteten Expertinnen und Experten aus unterschiedlichen Fachbereichen und Institutionen an der räumlichen Konkretisierung der Entwicklungsziele von „Leverkusen 2040+“.

Ziel der Fachwerkstätten war es, die bislang erarbeiteten Ziele und vorgeschlagenen Maßnahmen auf ihre Umsetzbarkeit und Funktionalität zu prüfen und weiter zu präzisieren. Die gewonnenen Ergebnisse bilden einen zentralen Baustein für den weiteren Projektprozess und fließen in den Maßnahmenkatalog von „Leverkusen 2040+“ ein.

Die Teilnehmenden diskutierten bestehende Qualitäten, Herausforderungen, Chancen, Risiken als auch Zielkonflikte und entwickelten darauf aufbauend konkrete Ideen zur Weiterentwicklung der Ziele und Handlungsstrategien für sieben ausgewählte Gebietstypologien, die charakteristisch für Leverkusen sind. Im Fokus standen die Diskussion von Maßnahmen und Synergien sowie die Erarbeitung konkreter Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung der Stadt.



Abb. 1: Einführung in die Veranstaltung | Tag 1

ABLAUF DER WERKSTÄTTEN

Um eine Durchmischung des fachlichen Hintergrunds sicherzustellen und zugleich eine integrierte Betrachtung der Themen zu fördern, wurden die Teilnehmenden in vier Arbeitsgruppen aufgeteilt.

In der ersten Arbeitsrunde setzten sie sich intensiv mit den jeweiligen Gebietstypologien und ihren spezifischen Herausforderungen sowie Entwicklungsaufgaben auseinander. Im Fokus der Diskussionen standen die Umsetzung der definierten Ziele und der Umgang mit den Zielkonflikten. Sind die vorgeschlagenen Maßnahmen für die Gebietstypologien passend? Welche weiteren Maßnahmen sind erforderlich und welche Hürden, Konflikte oder Restriktionen bestehen, die es zu überwinden gilt? Gibt es noch weitere Maßnahmen, die bisher nicht berücksichtigt wurden? Zur weiteren Anregung der Diskussionen lagen Aussagen aus der Jugendwerkstatt und der Online-Beteiligung bereit.

Neben den geführten Arbeitsrunden hatten die Teilnehmenden die Gelegenheit, letzte Hinweise zu den Zielkarten bzw. der integrierten Zielkarte zu geben. Diese zeigen die räumliche Verortung der Ziele von „Leverkusen 2040+“.

In der zweiten Runde widmeten sich die Gruppen einer weiteren Gebietstypologie und führten ihre Diskussionen fort. Zum Abschluss bot sich Raum, verbleibende Fragen zu besprechen und weitere allgemeingültige inhaltliche und prozessuale Hinweise einzubringen.



Abb. 2: Die Teilnehmenden diskutieren die Gebietstypologien.

ERGEBNISSE DER GRUPPEN-ARBEITEN

Die Expertinnen und Experten diskutierten am Beispiel dieser sieben Gebietstypologien:



Abb. 3: Gebietstypologie „Ein- und Zweifamilienhausgebiete der 60er-, 80er- und 90er- Jahre“

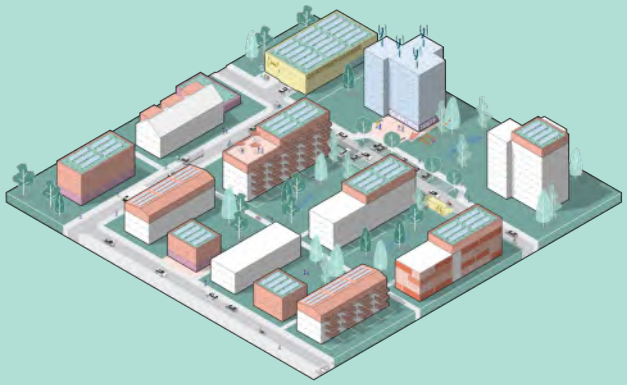


Abb. 4: Gebietstypologie „Siedlungen mit Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise“



Abb. 5: Gebietstypologie „Innerstädtische Lage mit vielfältigen Nutzungen“

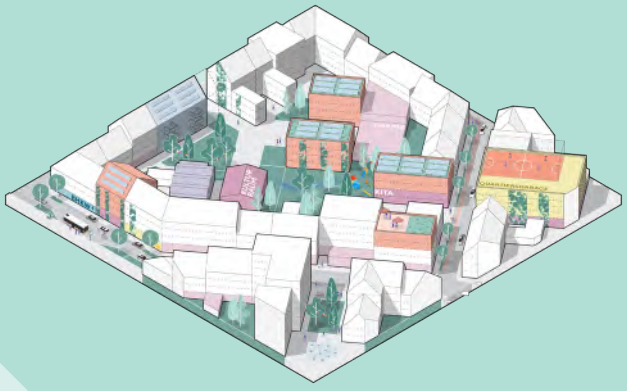


Abb. 6: Gebietstypologie „Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbeanteilen“

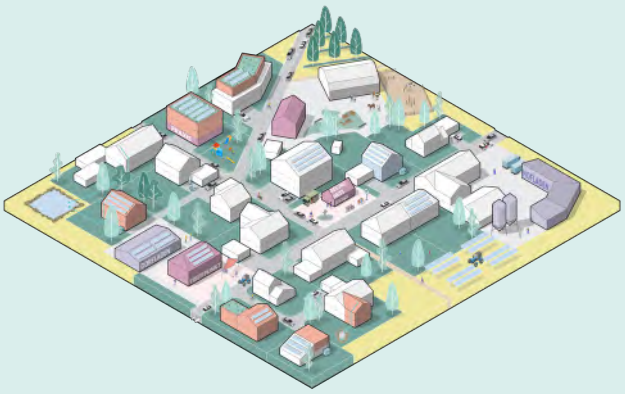


Abb. 7: Gebietstypologie „Dorfstrukturgebiete“

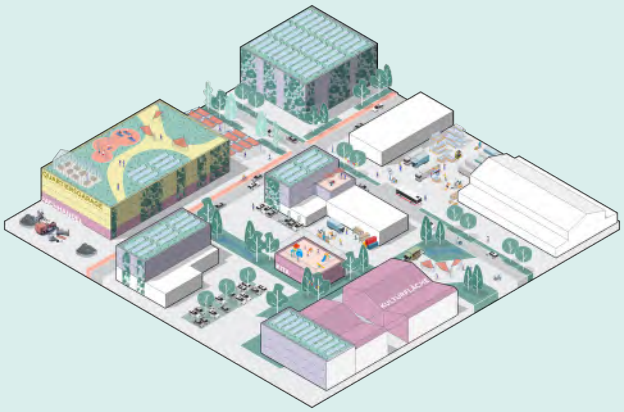


Abb. 8 : Gebietstypologie „Gewerbegebiete“

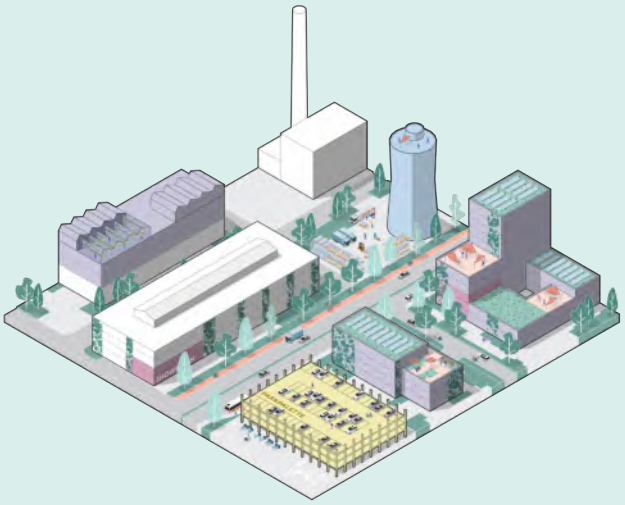


Abb. 9: Gebietstypologie „Industriegebiete“

ERGEBNISSE

EIN- UND ZWEI-FAMILIENHAUSGEBIETE DER 60ER-, 80ER- UND 90ER- JAHRE

Die Expertinnen und Experten verdeutlichten, wie wichtig es ist, Ein- und Zweifamilienhausgebiete zu lebendigen und durchmischten Quartieren weiterzuentwickeln. Nur so können unterschiedliche Altersgruppen und Einkommensschichten angesprochen, die Lebensqualität gestärkt und die Gebiete zukunftsfähig gestaltet werden.

Um diesen Wandel zu unterstützen, könnte die Stadt durch Flächenerwerb, Vorkaufsrechte und eine vorausschauende Bodenbevorratung gezielt Einfluss nehmen, beispielsweise beim Erhalt von bezahlbarem Wohnraum oder bei der Steuerung von Nachverdichtung. Flexible Wohnformen, die Teilung großer Grundstücke und die Schließung von Baulücken bieten zusätzliche Möglichkeiten bieten, neuen Wohnraum zu schaffen und unterschiedliche Lebensphasen miteinander zu verbinden. So könnten ältere Menschen in kleinere, barrierearme Wohnungen ziehen, während junge Familien die frei werdenden Häuser übernehmen. Entscheidend ist, dass Nachverdichtung nicht nur mehr Wohnfläche schafft, sondern auch soziale und funktionale Vielfalt fördert.

Auch nachhaltige Mobilität spielt eine zentrale Rolle für die Lebensqualität in den Quartieren. Eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, sichere Radwege, Carsharing-Angebote und gemeinschaftlich genutzte Quartiersgaragen können Parkflächen reduzieren und Raum für mehr gemeinschaftliche Grünflächen und somit für mehr Begegnung schaffen. In diesem Zusammenhang hoben die Expertinnen und Experten die Bedeutung von Gemeinschaft und nachbarschaftlichem Austausch hervor. Spiel- und Sportflächen sowie Orte der Begegnung für alle Generationen und digitale Organisationstools erleichtern die gemeinsame Nutzung von Räumen. Die Förderung ehrenamtlichen Engagements stärkt das soziale Miteinander und sorgt für ein lebendiges Quartiersleben.

Als weitere Schlüsselaspekte wurden der Erhalt und die Schaffung neuer Grünflächen sowie Maßnahmen zur Klimaanpassung benannt. Durch Entsiegelung, das Anlegen von Klimaoasen, die Gestaltung von Vorgärten als halböffentliche Aufenthaltsräume und den urbanen Gemüseanbau kann nicht nur die Aufenthaltsqualität gesteigert, sondern auch ökologische Funktionen und soziale Kontakte unterstützt werden. Gerade für ältere Bewohnerinnen und Bewohner ist die Hitzeaktionsplanung ein wichtiges Thema.

Im Rahmen der Diskussion wurden zwei zentrale Zielkonflikte erörtert: Einerseits steht eine baulichen Nachverdichtung im Spannungsverhältnis zum Erhalt hochwertiger Grün- und Freiflächen, die für den Klimaausgleich, die Erholung und die Aufenthaltsqualität unerlässlich sind. Andererseits stellt die Sicherung einer sozial vielfältigen Durchmischung des Quartiers eine Herausforderung dar, während gleichzeitig den steigenden Immobilienpreisen sowie den Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer Rechnung getragen werden muss.

Insgesamt sehen die Expertinnen und Experten in der Verbindung aus baulicher Gestaltung, nachhaltiger Mobilität, gemeinschaftlicher Nutzung, Begrünung und Klimaanpassung den Schlüssel für vielfältige, lebendige und zukunftsfähige Ein- und Zweifamilienhausgebiete.





Abb. 10-11: Impressionen aus der Gruppenarbeiten zur Gebietstypologie „Ein- und Zweifamilienhausgebiete der 60er-, 80er- und 90er- Jahre“.

ERGEBNISSE

SIEDLUNG MIT GESCHOSSWOHNUNGSBAU IN ZEILENBAUWEISE

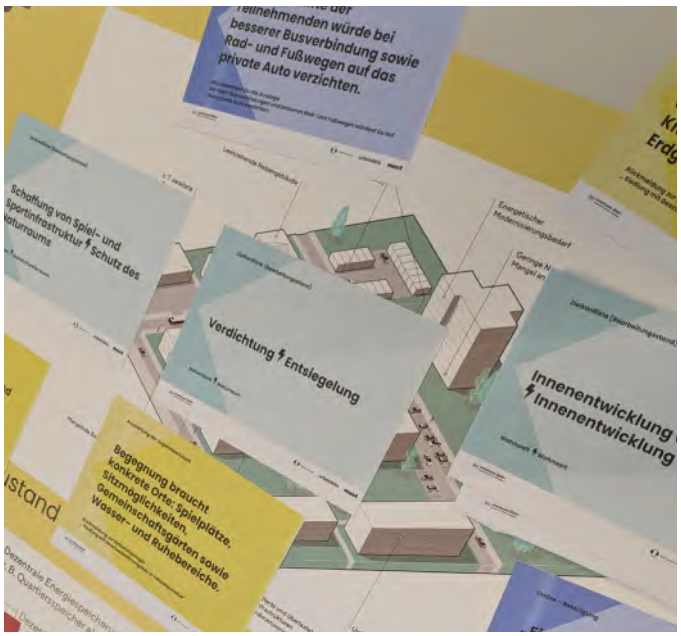
Die Teilnehmenden betonten, dass Siedlungen mit Geschosswohnungsbau gezielt auf Mischnutzung, soziale Infrastruktur und funktionale Vielfalt ausgerichtet werden sollten. Die Kombination aus Wohnen und Geschäften des täglichen Bedarfs, beispielsweise in Form von Einzelhandel im Erdgeschoss, bildet dabei einen zentralen Anker für die Attraktivität und Lebendigkeit des Quartiers. Die Durchmischung unterschiedlicher Personengruppen kann soziale Begegnungen fördern und das Gemeinschaftsgefühl stärken. Freizeit- und Erholungsangebote sollten daher frühzeitig in die Planung integriert werden, um vielfältige Nutzungen im Alltag zu ermöglichen.

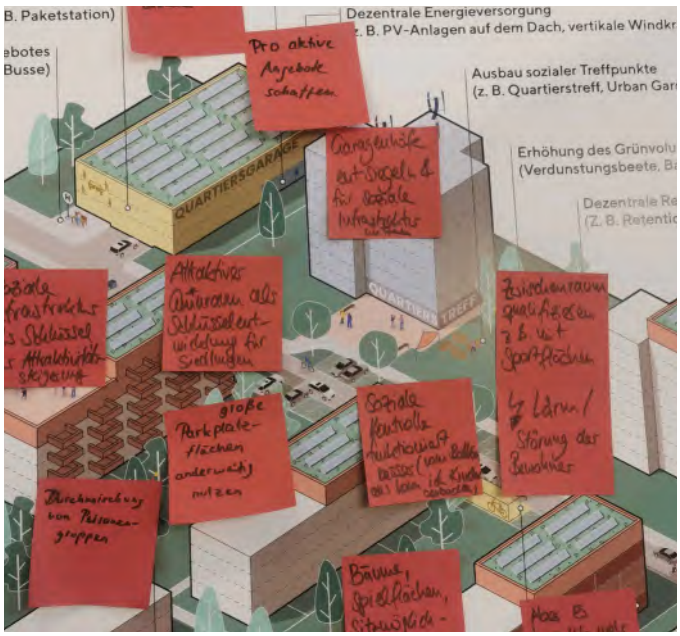
Bei Grün- und Freiflächen plädierten die Expertinnen und Experten für partizipative Planungsansätze, da neu geschaffene Grünräume nicht automatisch genutzt werden. Bäume, Spielflächen und Sitzgelegenheiten stellen eine Basisversorgung dar, reichen für eine hohe Aufenthaltsqualität jedoch nicht aus. Dafür sind großzügige Flächen und eine qualitativ hochwertige Ausstattung erforderlich. Restflächen sollten vorrangig für Klimaanpassungsmaßnahmen wie Hitze- und Starkregenmanagement vorgesehen werden.

Proaktive Angebote, wie etwa Sportangebote im Quartierstreff, und durchdachte Wohnstrukturen fördern Begegnungen im Alltag. Große Parkplatzflächen und Garagenhöfe sollten zu Freizeit- oder Gemeinschaftsflächen umgestaltet werden, während Dachflächen Potenzial für Dachgärten und zusätzliche Grünflächen bieten. Mehr Fahrradstellplätze unterstützen eine nachhaltige Mobilität. Zugleich bestehen Zielkonflikte zwischen Aufenthaltsqualität, dem Schutz des Naturraums und Lärmbelastung durch Sport- oder Freizeitaktivitäten. Diese müssen in der Planung sorgfältig abgewogen werden.

Für die bauliche Weiterentwicklung dieser Gebietstypologie sind gezielte Eingriffe erforderlich. Da Bestandsgebäude nicht immer den heutigen Anforderungen entsprechen, sind Abriss und Neubau teilweise notwendig, während Aufstockungen häufig durch statische oder wirtschaftliche Einschränkungen begrenzt werden.

Für die Energieversorgung empfehlen die Expertinnen und Experten moderne Konzepte mit Blockheizkraftwerken, Nahwärmestationen und Quartiersspeichern. Modernisierungen sollten so gestaltet werden, dass Mietsteigerungen begrenzt und Gentrifizierung vermieden werden, um eine sozial ausgewogene und klimagerechte Entwicklung zu sichern.





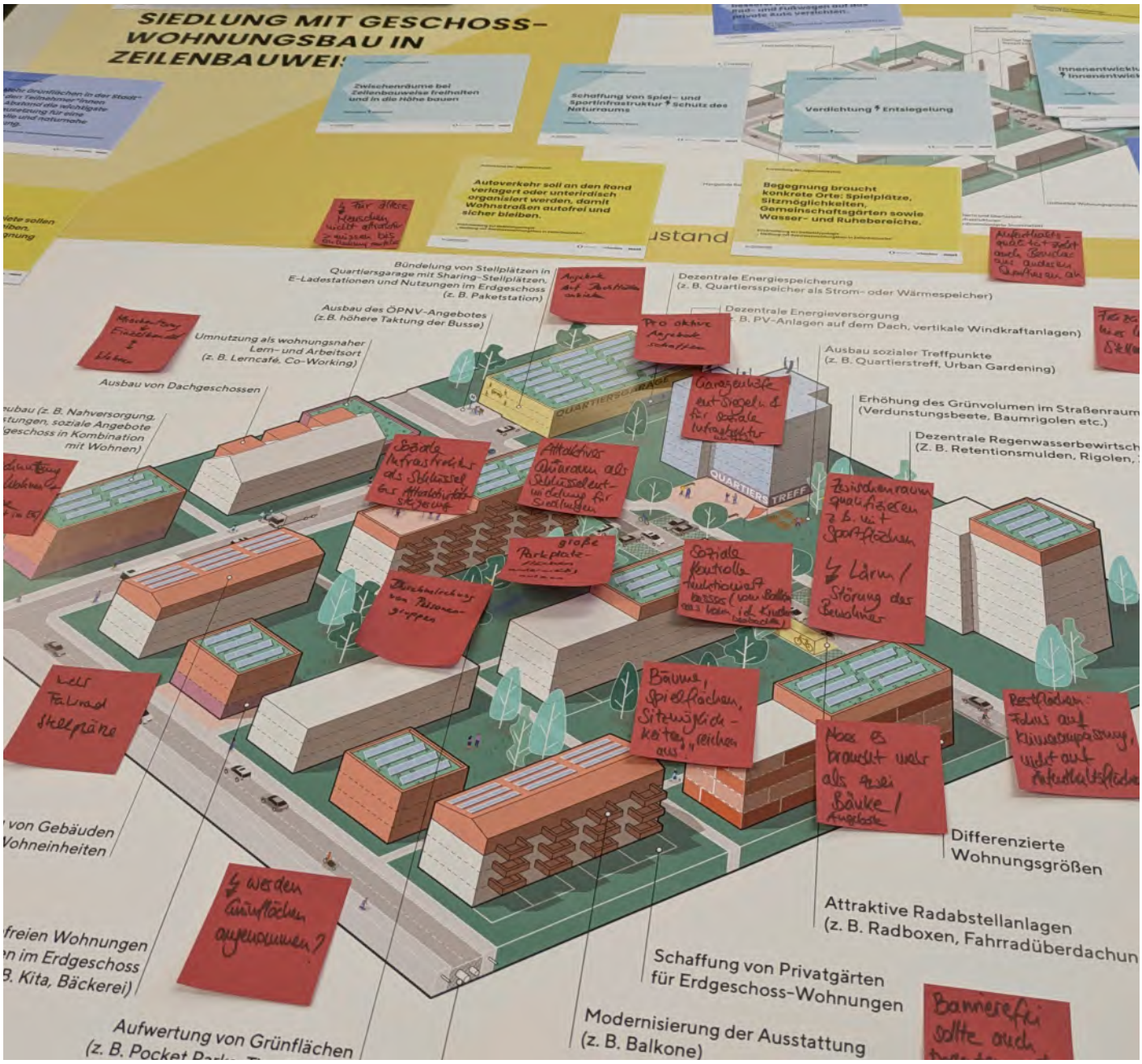


Abb. 12-14: Impressionen aus der Gruppenarbeiten zur Gebietstypologie „Siedlung mit Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise“.

ERGEBNISSE

INNERSTÄDTISCHE LAGE MIT VIELFÄLTIGEN NUTZUNGEN

Die Teilnehmenden der Fachwerkstätten bekräftigten, dass die Innenstadt als identitätsstiftender, lebendiger und gut zugänglicher Raum für die gesamte Stadtgesellschaft gestaltet werden müsse. Zentrale Lagen sollten dabei nicht als isolierte Quartiere funktionieren, sondern als Kristallisationspunkte, an denen verschiedene Nutzungen und Menschen zusammenkommen können. Es sollte eine stärkere Mischnutzung von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit angestrebt werden, um vielfältige Bedürfnisse zu berücksichtigen und Räume für soziale Begegnung und eine hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die Bereiche Klima und Gesundheit wurden als zentrale Handlungsfelder hervorgehoben. Qualitativ hochwertige Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität sollen deutlich ausgeweitet werden und in einer Entfernung von 200–500 Metern gut erreichbar sein. Elemente wie Wasserflächen, Brunnen oder Fontänen tragen zur Abkühlung bei, während Entsiegelung und die Sanierung von Altlasten die Umweltqualität verbessern.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wächst der Bedarf an zentral gelegenen Nahversorgungseinrichtungen, sozialen Treffpunkten und Angeboten für ältere Menschen. Seniorenwohnen sollte daher stärker in die Innenstadtplanung integriert werden. Gleichzeitig tragen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Orte zum Verweilen dazu bei, die Aufenthaltsqualität zu steigern. Innovative Konzepte wie Urban Farming, also der Anbau von Lebensmitteln in städtischen Gebieten, können dabei helfen, Lieferwege zu verkürzen und die Innenstadt nachhaltiger zu gestalten. Klar gestaltete Fußgängerzonen und autofreie Bereiche sollen gewährleisten, dass Einkaufen, Begegnung und soziale Vernetzung eng miteinander verknüpft sind. Entsprechend angepasste beziehungsweise neu aufgestellte Bebauungspläne sollen multifunktionale Nutzungen ermöglichen und die Umwandlung bestehender, leerstehender Gewerbegebäude in Wohnraum erleichtern. Umwelt- und Klimaanpassungsmaßnahmen wie zusätzliche Grünflächen, Fassaden- und Dachbegrünung, die Sicherung von Frischluftschneisen sowie ergänzende Wasserelemente sollen das Mikroklima verbessern und die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt erhöhen.

Soziale Vielfalt, eine durchmischte Bewohnerschaft, Toleranz gegenüber unterschiedlichen Nutzungen und die Einbindung freiwilligen Engagements werden als grundlegende Voraussetzungen für Gemeinschaft und sozialen Zusammenhalt angesehen. Zugleich machen Zielkonflikte bei Verdichtung, begrenzten Flächen, Lärmbelastung oder Finanzierung eine koordinierte Planung erforderlich. Kooperationen mit Trägern sowie zielgruppenspezifische Angebote werden als wichtig erachtet, um die Innenstadt lebendig, nachhaltig und sozial ausgewogen weiterzuentwickeln.





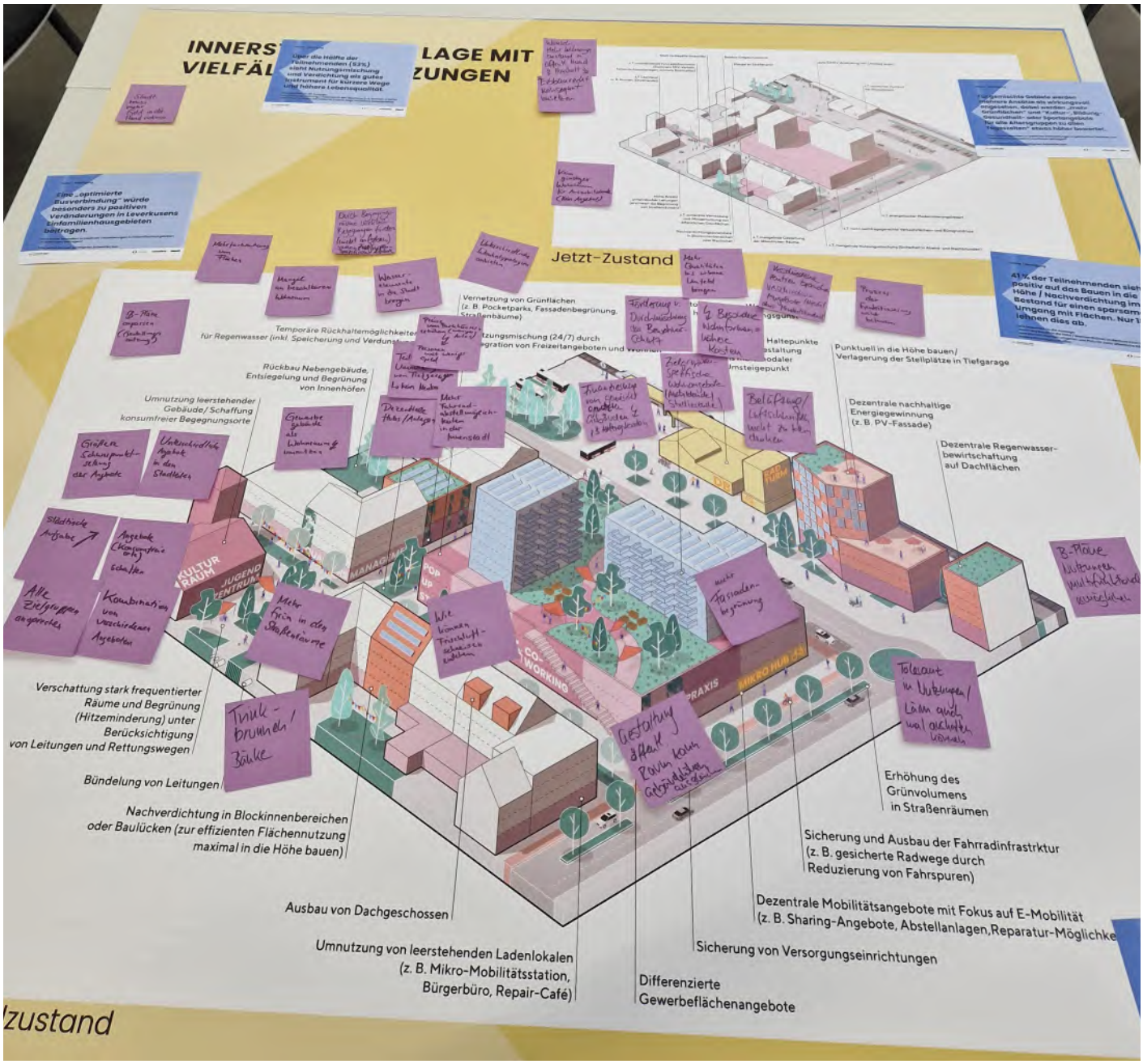


Abb. 15-17: Impressionen aus der Gruppenarbeiten zur Gebietstypologie „Innerstädtische Lage mit vielfältigen Nutzungen“.

ERGEBNISSE

MISCHGEBIET MIT WOHN- UND GEWERBEANTEILEN

Bezahlbarer Wohnraum und sozialer Wohnungsbau hoben von den Expertinnen und Experten als zentrale Bausteine einer zukunftsfähigen Entwicklung der Gebietstypologie der Mischgebiete hervor. Eine gezielte Durchmischung verschiedener Wohntypen und Wohnungsgrößen soll soziale Vielfalt sichern, während flexible Grundrisse unterschiedliche Lebenssituationen unterstützen. Das konsequente Nutzen von Erbbaurechten wird als wichtiges Instrument angesehen, um der Stadt langfristige Steuerungsmöglichkeiten zu sichern. Gleichzeitig soll der Anteil von Gewerbeeinheiten und Einzelhandel im Erdgeschoss gestärkt werden, um lebendige Erdgeschosszonen und wohnungsnahe Versorgung zu fördern.

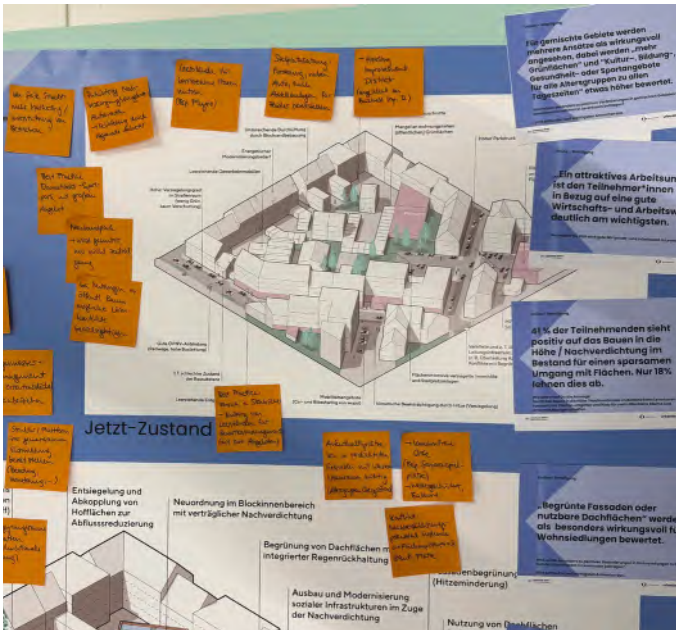
Für eine nachhaltige Stadtentwicklung empfahlen die Teilnehmenden zudem, Dach- und Fassadenbegrünungen rechtlich zu verankern und in Bebauungsplänen festzuschreiben. Nachverdichtungen sollen vorrangig in die Höhe erfolgen, damit Innenhöfe als Grün- und Freiflächen erhalten bleiben. Hochwertig gestaltete Freiflächen und Aufenthaltsbereiche tragen wesentlich zur Lebensqualität bei, während Begrünungsmaßnahmen insbesondere dem Klimaschutz und der Hitzevorsorge dienen. Ein weiterer Schwerpunkt war das Thema Mobilität. Eine eigene Fahrradinfrastruktur, ausreichend Abstellmöglichkeiten, Fahrradstationen, Lastenräder und durchgängige Radwege – ergänzt durch dezentrale Quartiersgaragen und Carsharing-Angebote – sollen die Nutzung des Fahrrads stärken, den Autoverkehr reduzieren und die Verkehrssicherheit erhöhen.

Verlässlich getaktete Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr gelten als notwendige Ergänzung, um eine nachhaltige Mobilität im Alltag zu ermöglichen. Durch gezielt platzierte Versorgungs- und Gemeinschaftsangebote wird die soziale Durchmischung weiter gestärkt. Quartierstreffs, Begegnungscafés, Sport- und Freizeitflächen sowie Angebote für Familien, Jugendliche und Seniorinnen und Senioren fördern Austausch und Vernetzung. Multifunktionale Räume, die von Vereinen, der Gastronomie oder für soziale Aktivitäten genutzt werden, erhöhen die Aufenthaltsqualität und schaffen einen deutlichen Mehrwert für die Gemeinschaft.

In der Diskussion traten zwei zentrale Zielkonflikte hervor: Zum einen geht es darum, ausreichend Wohnraum zu schaffen und soziale Durchmischung zu fördern, ohne dabei Gewerbe und wohnortnahe Arbeitsplätze zu verdrängen. Andererseits besteht ein Spannungsfeld zwischen der effizienten Nachverdichtung der vorhandenen Flächen und dem Erhalt von Freiraum, Klimaresilienz und Aufenthaltsqualität im Quartier.

Die Expertinnen und Experten entwickelten eine Reihe integrierter Ansatzpunkte: Eine ausgewogene Flächen- und Nutzungsmischung, gut aufeinander abgestimmte Bau- und Mobilitätskonzepte sowie die Integration von Dach- und Balkonnutzungen für Urban Gardening sollen die Quartiere weiter stärken. Urban Gardening bezeichnet dabei das Gärtnern in städtischen Räumen, häufig in Form von Gemeinschaftsgärten, Hochbeeten oder brachliegenden Flächen. Ergänzend tragen vorausschauendes Regenwassermanagement, nachhaltig gestaltete Freiräume und barrierefreie Versorgungsangebote dazu bei, die ökologische und soziale Stabilität im Quartier gezielt auszubauen.





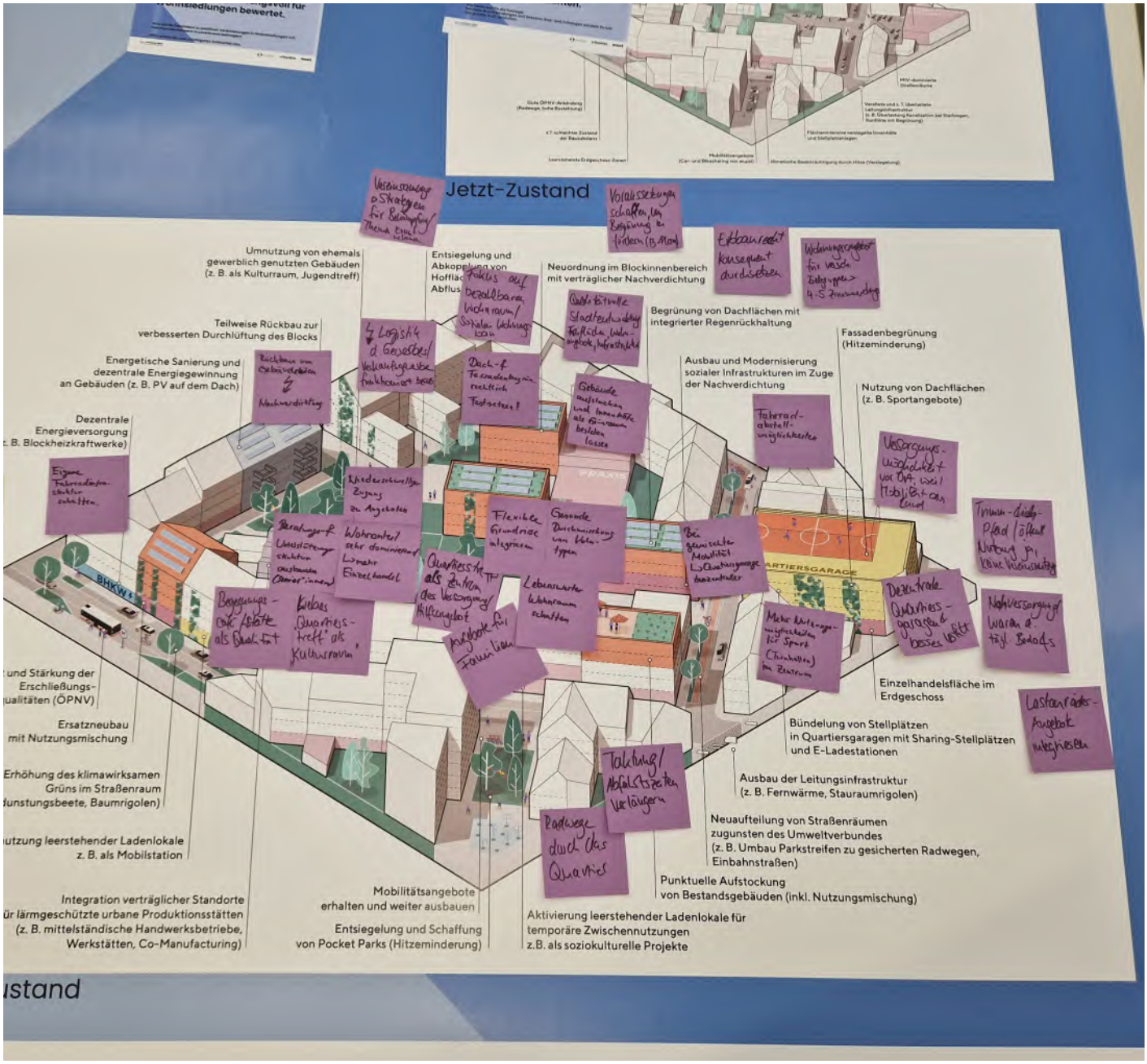


Abb. 18-20: Impressionen aus der Gruppenarbeiten zur Gebietstypologie „Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbeanteilen“.

ERGEBNISSE

DORFSTRUKTUR-GEBIETE

Die Teilnehmenden sind sich einig, dass die Dorfstrukturgebiete ebenso wie die anderen Gebietstypologien, nachhaltig, multifunktional und vernetzt entwickelt werden sollten. Dabei spielt das Thema Mobilität eine zentrale Rolle. Es muss über administrative Grenzen hinweg gedacht werden, um allen Einwohnerinnen und Einwohnern eine flexible Wahl verschiedener Angebote zu ermöglichen. Sichere, baulich getrennte Radwege gewinnen ebenso an Bedeutung wie Mobility-Hubs in Dorfkernen, die durch Carsharing, verlässliche Anbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs, On-Demand-Systeme, Sharing-Angebote und E-Bike-Infrastruktur ergänzt werden - nicht nur für Kinder, Seniorinnen und Senioren sondern alle vulnerablen Gruppen. Park-and-Ride-Lösungen sowie Besucherparkplätze an den Ortsrändern entlasten die Dorfkerne.

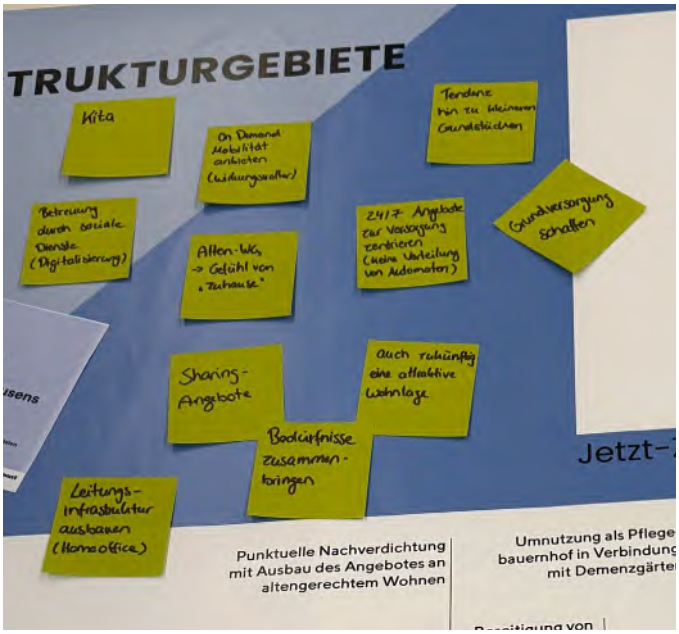
Flexible Gebäudenutzungen sollen planungsrechtlich ermöglicht werden, um langfristige Anpassungen zu sichern. Vorbildlich sind Modelle, die Versorgung, medizinische Angebote, Märkte und Begegnungsräume an einem Ort bündeln, beispielsweise in Sozial- und Digital-Hubs, Co-Working-Räumen oder multifunktionalen Gebäuden für Vereine, Familien, Gastronomie und Kultur. So entsteht mehr Lebensqualität und Raum für neue Arbeitsformen im ländlichen Kontext.

Die Sicherung der Grundversorgung hat höchste Priorität. Zentrale, gebündelte Angebote, die durch mobile oder temporäre Formate wie Märkte ergänzt werden, sollen Versorgungslücken schließen. Medizinische Dienste müssen an dörfliche Strukturen angepasst werden, etwa durch mobile Teams oder Teilzeitmodelle. Generationengerechte Wohnformen wie Senioren-Wohngemeinschaften und kleinere Grundstückszuschnitte können zu einer ausgewogenen Wohnentwicklung beitragen.

Eine nachhaltige Ressourcennutzung stärkt die Resilienz der Dorfstrukturen. Dezentrale Wärmenetze, Energiespeicherung, Solardächer sowie die Speicherung von Regen- und Löschwasser fördern die Eigenversorgung und die Unabhängigkeit der Einwohnenden und stärken damit die gesamte Stadt.

In der Diskussion wurde deutlich, dass einerseits die Mobilität und Erreichbarkeit ausgebaut werden sollen, ohne die Lebensqualität und den gewachsenen Dorfcharakter zu beeinträchtigen. Andererseits steht die Weiterentwicklung von Wohn- und Siedlungsflächen im Spannungsverhältnis zum Erhalt der prägenden Grün- und Freiraumqualitäten.





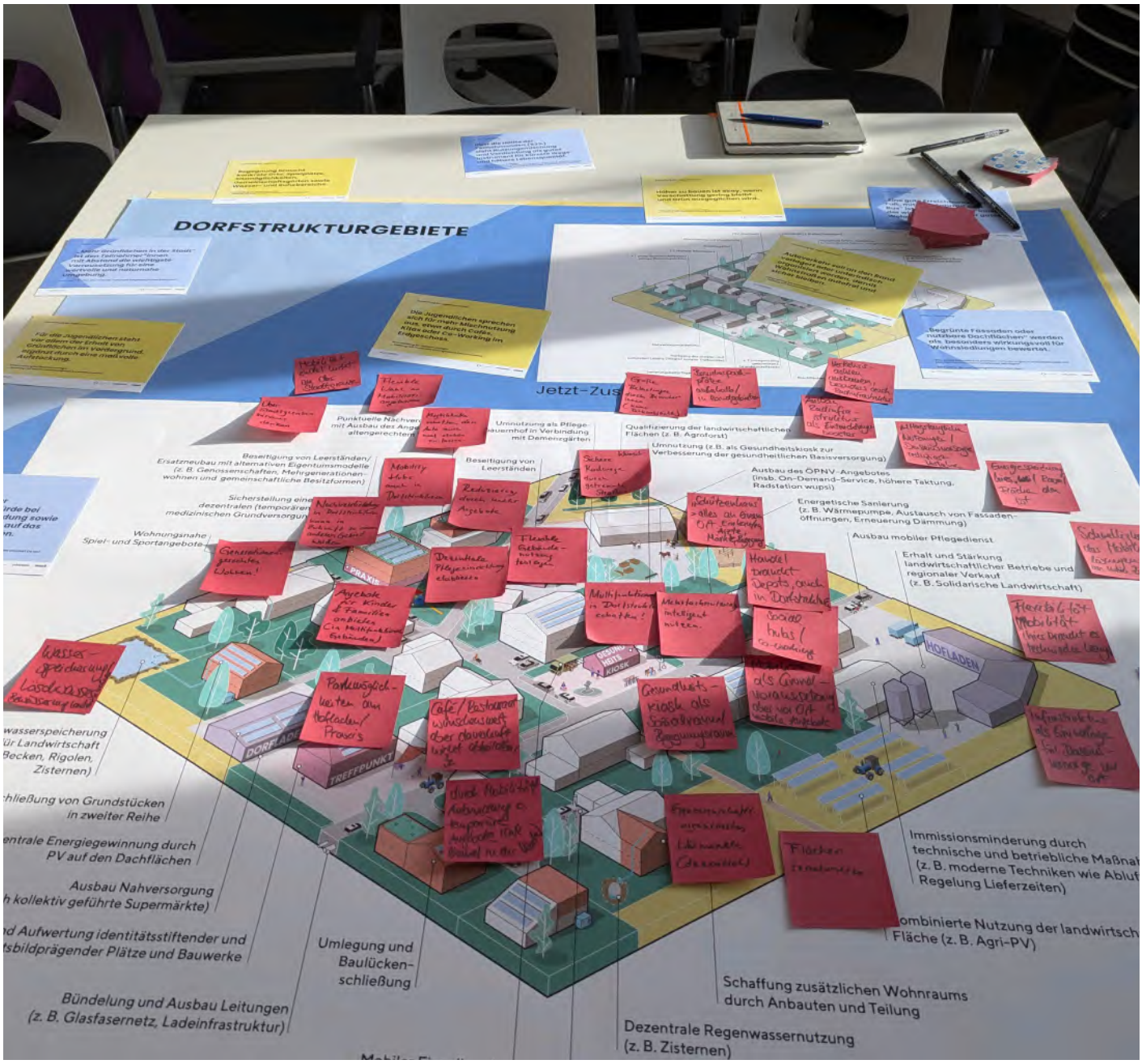


Abb. 21-23: Impressionen aus der Gruppenarbeiten zur Gebietstypologie „Dorfstrukturgebiete".

ERGEBNISSE

GEWERBEGEBIET

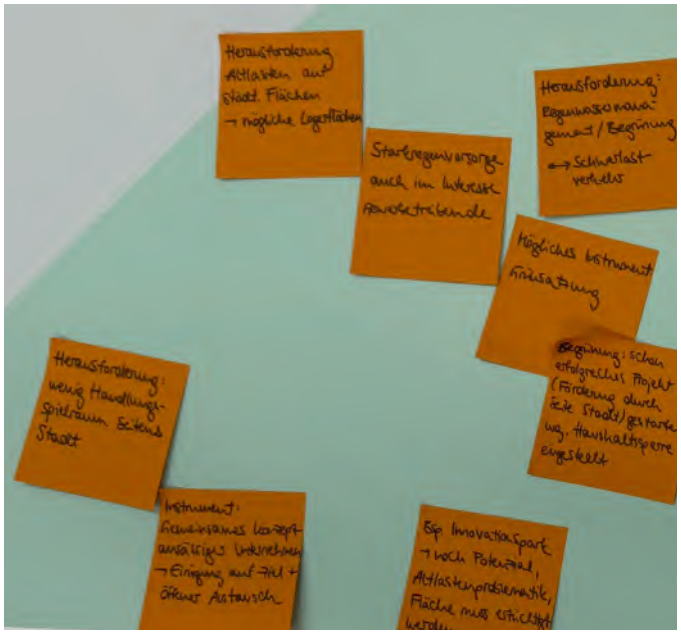
Die Teilnehmenden betrachten Gewerbegebiete in erster Linie als wirtschaftliche Standorte, deren Entwicklung auf die Ansiedlung und Stärkung von Unternehmen ausgerichtet ist. Gleichzeitig erkennen sie Potenziale für eine funktionale und gestalterische Weiterqualifizierung des Bestands. Bei jedem Vorhaben soll daher geprüft werden, ob Neubauten notwendig sind oder ob Flächen- und Gebäuderecycling möglich ist, um Ressourcen zu schonen und nachhaltige Nutzungen zu fördern.

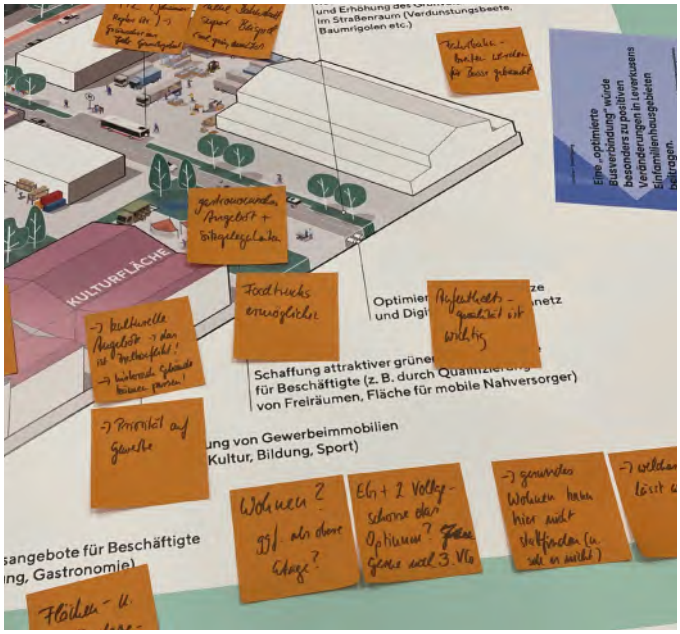
Als Vorbilder für gelungene Ansätze nannten die Teilnehmenden die Kolonien in Wiesdorf als Beispiel für eine hochwertige Quartiersgestaltung sowie Projekte von Vonovia in Steinbüchel, bei denen Leerstände für ein Quartiersmanagement und soziale Angebote genutzt werden. Als gutes Beispiel aus einer anderen Stadt wurde auch der Sportpark in Darmstadt (auch Bürgerpark genannt) mit seinem vielfältigen Freizeitangebot diskutiert.

Gestalterisch wurde von den Teilnehmenden eine stärkere Begrünung und Entsiegelung, die Ausbildung von Grünachsen sowie verbindliche Vorgaben für Dach- und Fassadenbegrünung empfohlen. Die „dritte Dimension Dach“ soll grundsätzlich einbezogen werden, beispielsweise für Urban Gardening, Energiegewinnung oder zusätzliche Nutzungen. Eine moderate Erhöhung der Geschossigkeit gilt als sinnvoll, sofern die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Mischnutzungen können die Funktionalität steigern, ohne den Gewerbeschwerpunkt zu gefährden. Als passgende Ergänzungen werden Werks- und Mitarbeitendenwohnungen, Mikroapartments für Pendelnde sowie eine Kindertagesstätte genannt. Gastronomie, Foodtrucks und Aufenthaltsbereiche erhöhen die Attraktivität für Beschäftigte, während Quartiersgaragen als Schlüsselprojekte gelten. Sie bündeln das Parken, ermöglichen eine Entsiegelung, schaffen Raum für kleinteilige Nutzungen und lassen sich mit Energiespeichern koppeln.

Als mögliche Zielkonflikte diskutierten die Teilnehmenden vor allem, dass innovative Nachhaltigkeitskonzepte schnell an ihre Grenzen stoßen, wenn die wirtschaftliche Tragfähigkeit und technische Umsetzbarkeit nicht berücksichtigt werden. Ebenso gilt es, die Stärkung der Gewerbeorientierung mit einer ausgewogenen Mischnutzung in Einklang zu bringen, ohne dabei Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen zu provozieren.





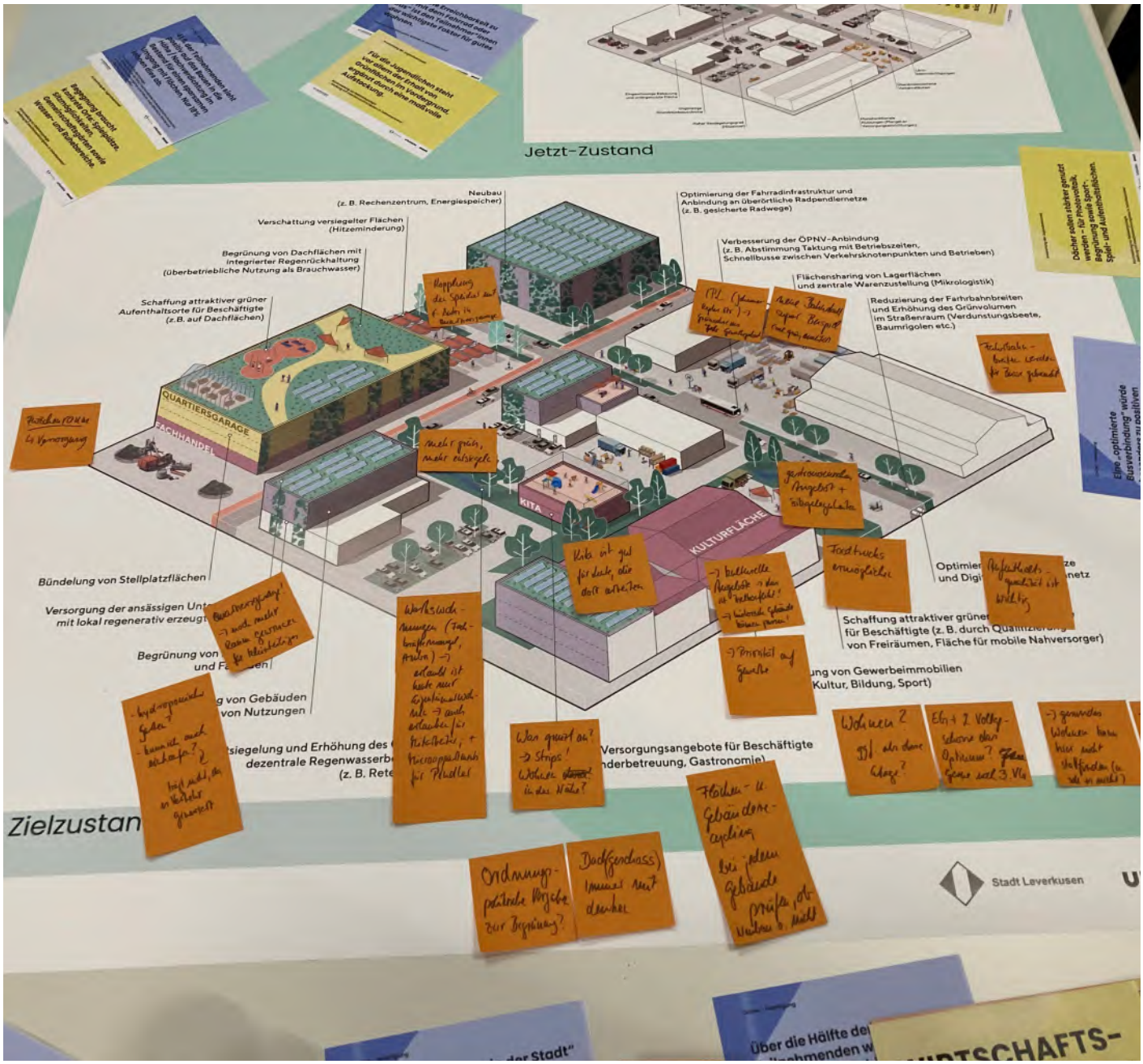


Abb. 24-26: Impressionen aus der Gruppenarbeiten zur Gebietstypologie „Gewerbegebiet“.

ERGEBNISSE

INDUSTRIEGEBIET

Die teilnehmenden Fachleute sind sich einig, dass der Erhalt der industriellen Kernfunktion in Industriegebieten essenziell ist, um Arbeitsplätze zu bewahren und die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Zu den zentralen Stärken zählen bestehende Genehmigungen, etablierte Stoffströme- also eingespielte Material-, Energie- und Abfallflüsse zwischen Betrieben innerhalb eines Industriegebiets - und das Verbundstandortprinzip zählen zu den zentralen Stärken, ergänzt durch die logistische Rolle des Entsorgungsparks. Gleichzeitig prägen Herausforderungen wie Flächenknappheit, steigender Büroraumbedarf und Spannungen zwischen Erweiterung und Umweltschutz die Weiterentwicklung.

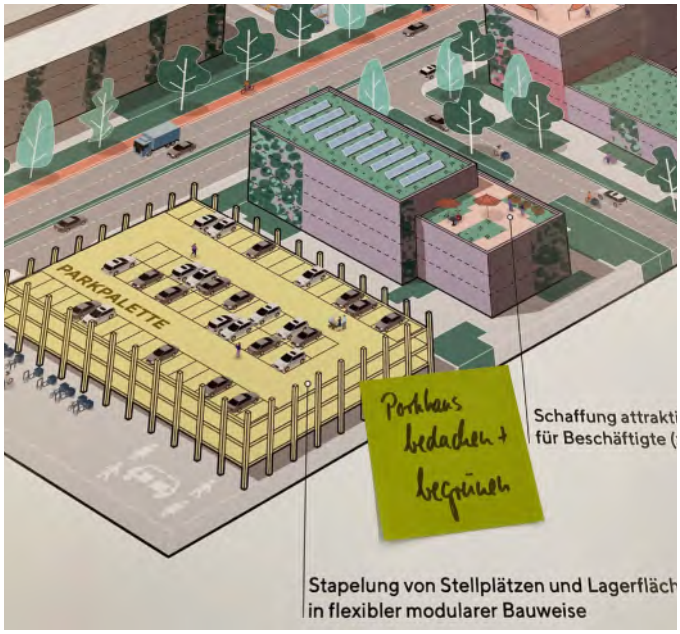
Die Expertinnen und Experten erkennen im Bereich der Erweiterung von Grünflächen, der Erhöhung des Baumbestands und der Umweltgestaltung klare Aufwertungspotenziale in den Gebietstypologien der Industriegebiete. Die systematische Begrünung von Dächern, Fassaden und Parkhäusern soll die Klimaresilienz und die Aufenthaltsqualität steigern, während kleine, gezielt gestaltete Grünflächen das Wohlbefinden der Beschäftigten fördern. Der Chempark diente als positives Beispiel für integrierte Grünstrukturen, wenngleich Altlasten eine flächendeckende Entsiegelung oft erschweren. Technische Emissionsminderungen werden als sinnvolle Ergänzung empfohlen.

Für die Verkehrsinfrastruktur plädieren die Teilnehmenden für eine stärkere Anbindung an Schiene und Schiff, um LKW-Verkehre zu reduzieren. Sammelstellen für LKW, betriebliche Carpooling-Konzepte sowie der Ausbau der Rad- und E-Ladeinfrastruktur bilden sinnvolle Bausteine. Effizient gebündelte Parkflächen geben Raum für andere Nutzungen frei.

Organisatorisch fordern die Expertinnen und Experten eine zentrale Koordinationsstelle für das Flächenmanagement und die Netzwerkarbeit innerhalb und zwischen den Industriegebieten. Serviceangebote wie gemeinschaftlich nutzbare Räume, Nahversorgung oder Kitas sollen gestärkt werden. Insgesamt entsteht so eine nachhaltige Weiterentwicklung, die industrielle Leistungsfähigkeit mit ökologischer Qualität und attraktiven Arbeitsbedingungen verbindet. Auch hier wurde der Chempark als positives Beispiel genannt, da die angrenzenden Gebiete bereits eine gute Infrastruktur für die Mitarbeitenden bieten (z.B. einen Kindergarten, eine Bank und einen Fahrradverleih).

In der Betrachtung möglicher Zielkonflikte, die es zu lösen gilt, kamen vor allem folgende Themen auf: Wie können nachhaltige Entwicklungs- und Bauweisen umgesetzt werden, ohne dabei wirtschaftliche Effizienz und Wettbewerbsfähigkeit zu gefährden? Und wie kann der Mitarbeiterkomfort gestärkt werden, ohne die funktionalen Anforderungen und Flächenbedarfe einer industriellen Nutzung einzuschränken?





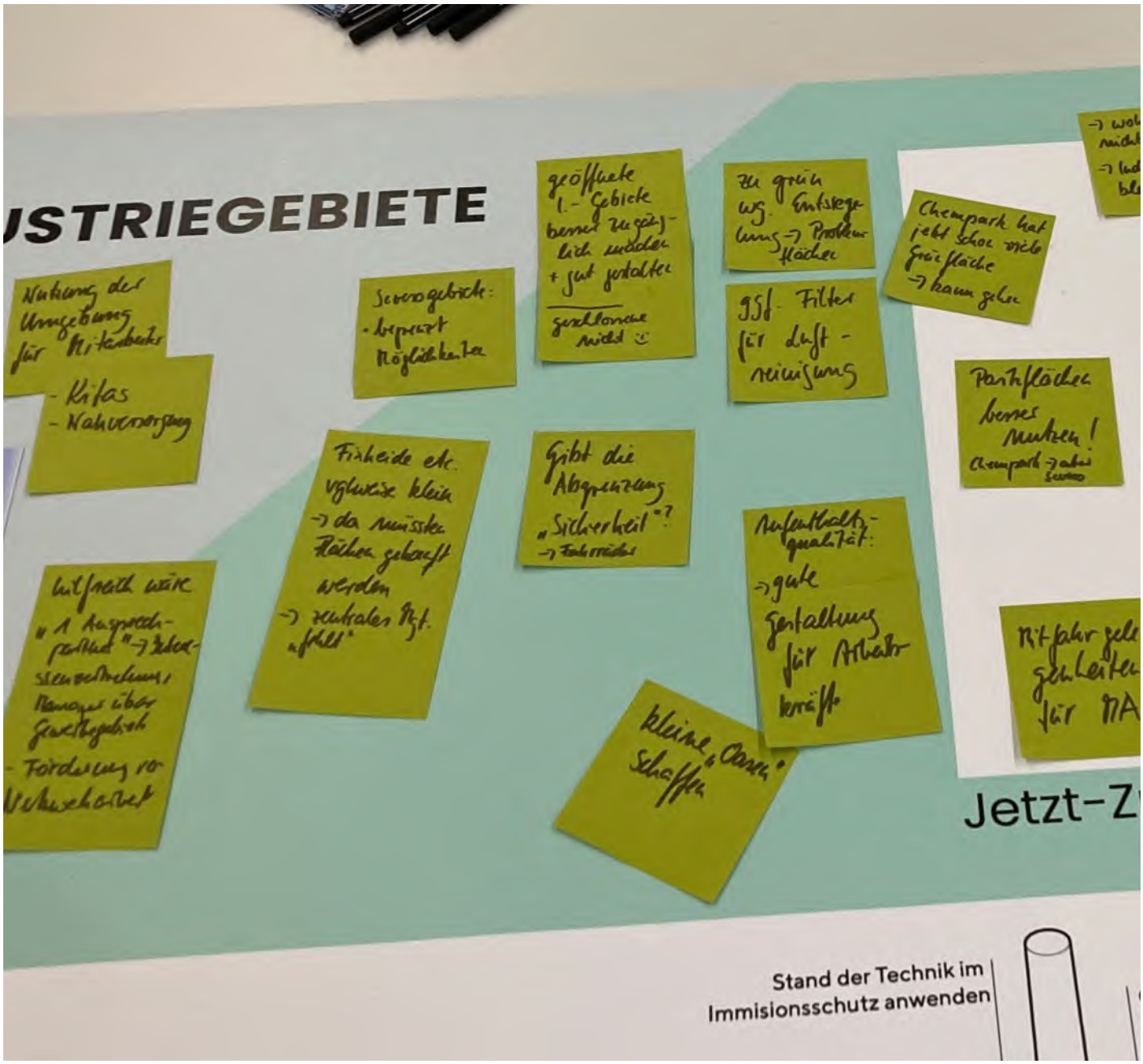


Abb. 27-29: Impressionen aus der Gruppenarbeiten zur Gebietstypologie „Industriegebiet".

ÜBERBLICK DER RÜCKMELDUNGEN ZU DEN GEBIETS-TYPOLOGIEN

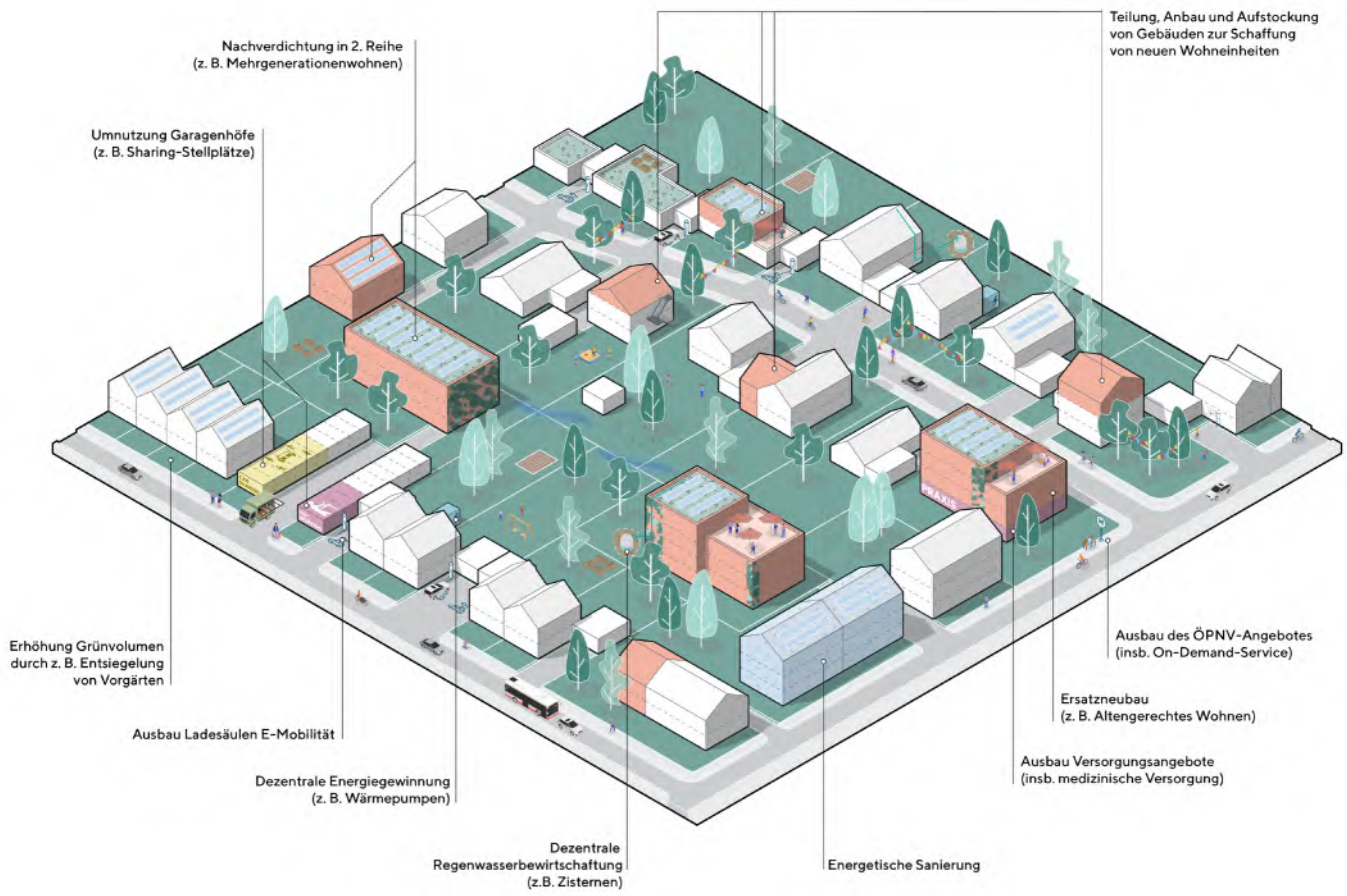
Die Beiträge der teilnehmenden Fachleute machten deutlich, dass jeder Gebietstypologie spezifische Herausforderungen innewohnen, sie jedoch auch über eigene Potenziale verfügen, die es strategisch zu nutzen gilt. Übergreifend zeigte sich der Wunsch nach einer integrierten Stadtentwicklung, die die Bereiche Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Mobilität und Freizeit stärker miteinander verknüpft.

Zentrale Themen waren die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum, die Förderung sozialer Durchmischung, die konsequente Berücksichtigung von Klimaanpassung und die Aufwertung des öffentlichen Raums als Ort der Begegnung. Ebenso wurde betont, dass nachhaltige Mobilitätskonzepte, multifunktionale Flächennutzungen und eine aktive kommunale Steuerung entscheidend sind, um langfristig lebenswerte, resiliente und identitätsstiftende Quartiere zu schaffen.

Auf den folgenden Seiten werden die Rückmeldungen der Teilnehmenden zu den einzelnen Gebietstypologien sowie die identifizierten Zielkonflikte, die gelöst werden sollten, noch einmal übersichtlich dargestellt und zusammengefasst. Die Abbildungen zeigen die Gebietstypologien mit Maßnahmen, die den Teilnehmenden als Arbeitsgrundlage dienten.

Die Rückmeldungen fließen in die Überarbeitung des Maßnahmenkatalogs und die Weiterentwicklung der Gebietstypologien ein.

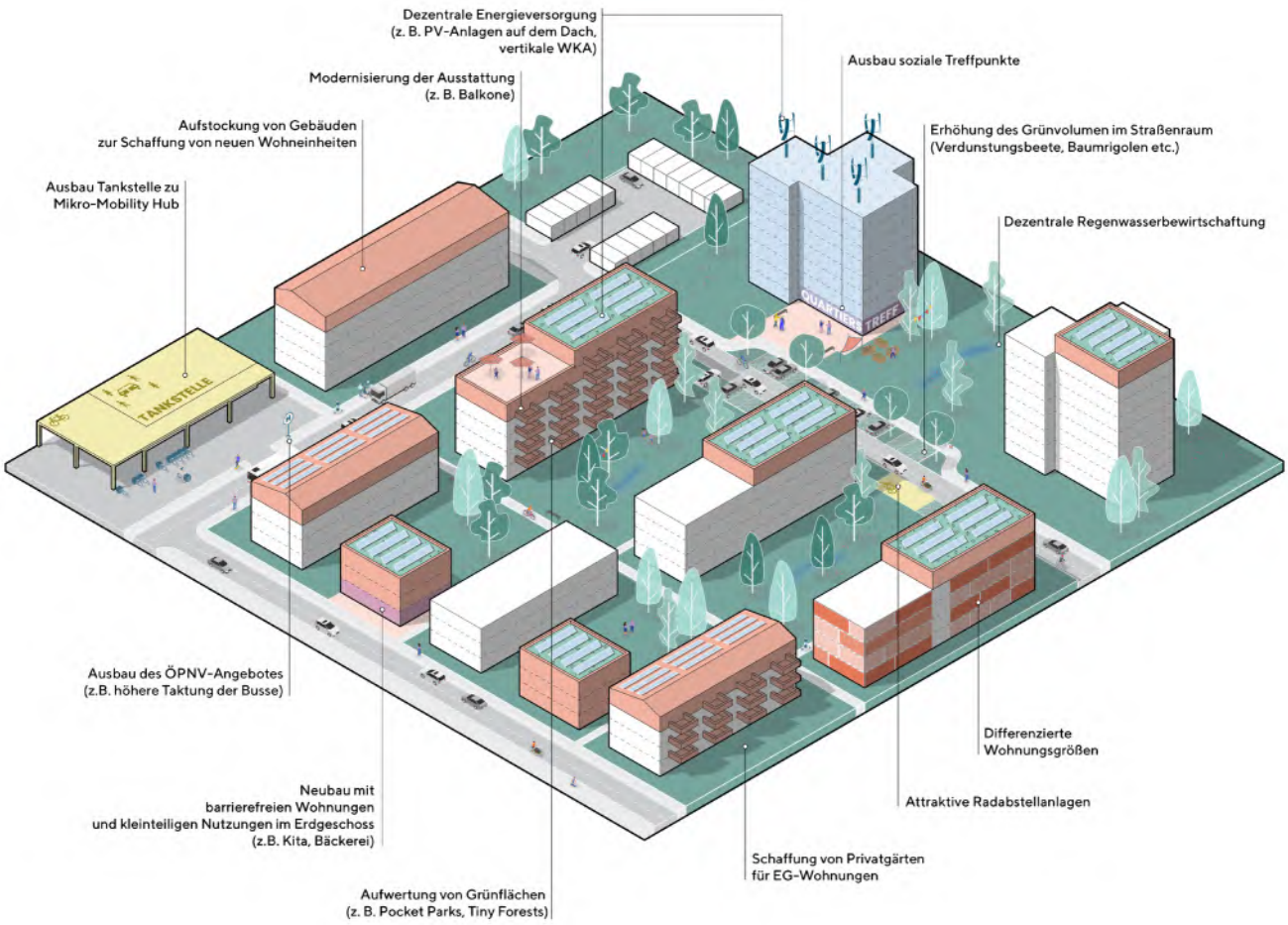
EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUS-GEBIETE DER 60ER-, 80ER- UND 90ER- JAHRE



Verkehr und Mobilität:
Autoverkehr durch gute ÖPNV-Anbindung, Car-Sharing und zentrale Quartiersgaragen reduzieren.
Wohnraum und soziale Durchmischung:
Soziale Vielfalt durch bezahlbaren Wohnraum und unterschiedliche Wohnungstypen sichern.
Infrastruktur und Versorgung:
Versorgung durch mobile Gesundheitsangebote verbessern und durch multifunktionale Räume die Aufenthaltsqualität erhöhen.
Nachhaltigkeit und Grün:
Vorgärten und Dachflächen für Gemeinschaft, Urban Gardening und Freiraumgestaltung nutzen.

Zielkonflikte:
Dichte vs. Freiraumqualität: Nachverdichtung durch Aufstockung oder Neubau ermöglichen und zugleich Grün- und Freiraumstrukturen erhalten, die für Klima, Erholung und Aufenthaltsqualität wichtig sind.
Soziale Mischung vs. Marktinteressen: Eine vielfältige soziale Durchmischung im Quartier sichern und gleichzeitig mit steigenden Immobilienpreisen und Eigentümerinteressen in Einklang bringen.

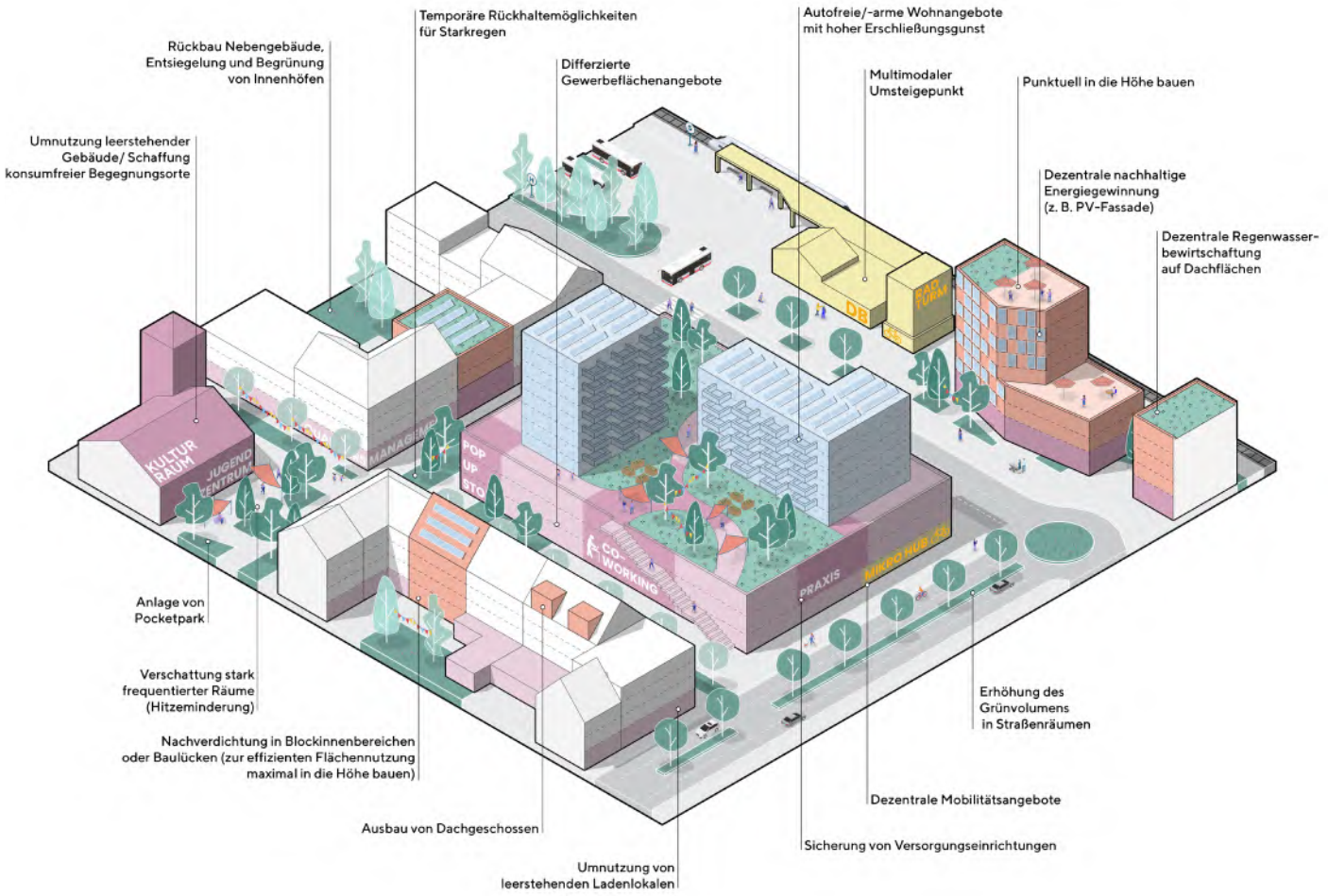
SIEDLUNGEN MIT GESCHOSSWOHNUNGSBAU IN ZEILENBAUWEISE



Flächenoptimierung:
Parkplatzflächen für Freizeit- oder Grünangebote umnutzen und Zwischenräume multifunktional gestalten.
Grün- und Freiflächen:
Attraktive Grünräume für Klima und Aufenthaltsqualität gestalten und Restflächen (Abstandsflächen) vorrangig für Klimaanpassung nutzen.
Öffentliche Räume und Gemeinschaft:
Begegnungsräume, multifunktionale Flächen sowie zielgruppenspezifische Angebote schaffen.
Soziale Infrastruktur:
Proaktive Angebote etablieren, um unterschiedliche Bevölkerungsgruppen anzusprechen.
(Misch-)Nutzung:
Integration verschiedener Personengruppen, um soziale Begegnung zu fördern sowie Freizeit- und Erholungsangebote bewusst im Quartier vorsehen.

Zielkonflikte:
Klimaanpassung vs. Flächennutzung: Freiräume sichern und für Klimaanpassung gestalten, ohne den dringend benötigten Raum für Wohn- und Nutzungsangebote weiter einzuschränken.
Mischung vs. bauliche Grenzen: Mischnutzung und soziale Durchmischung fördern und zugleich die baulichen, räumlichen und infrastrukturellen Grenzen im Quartier berücksichtigen.

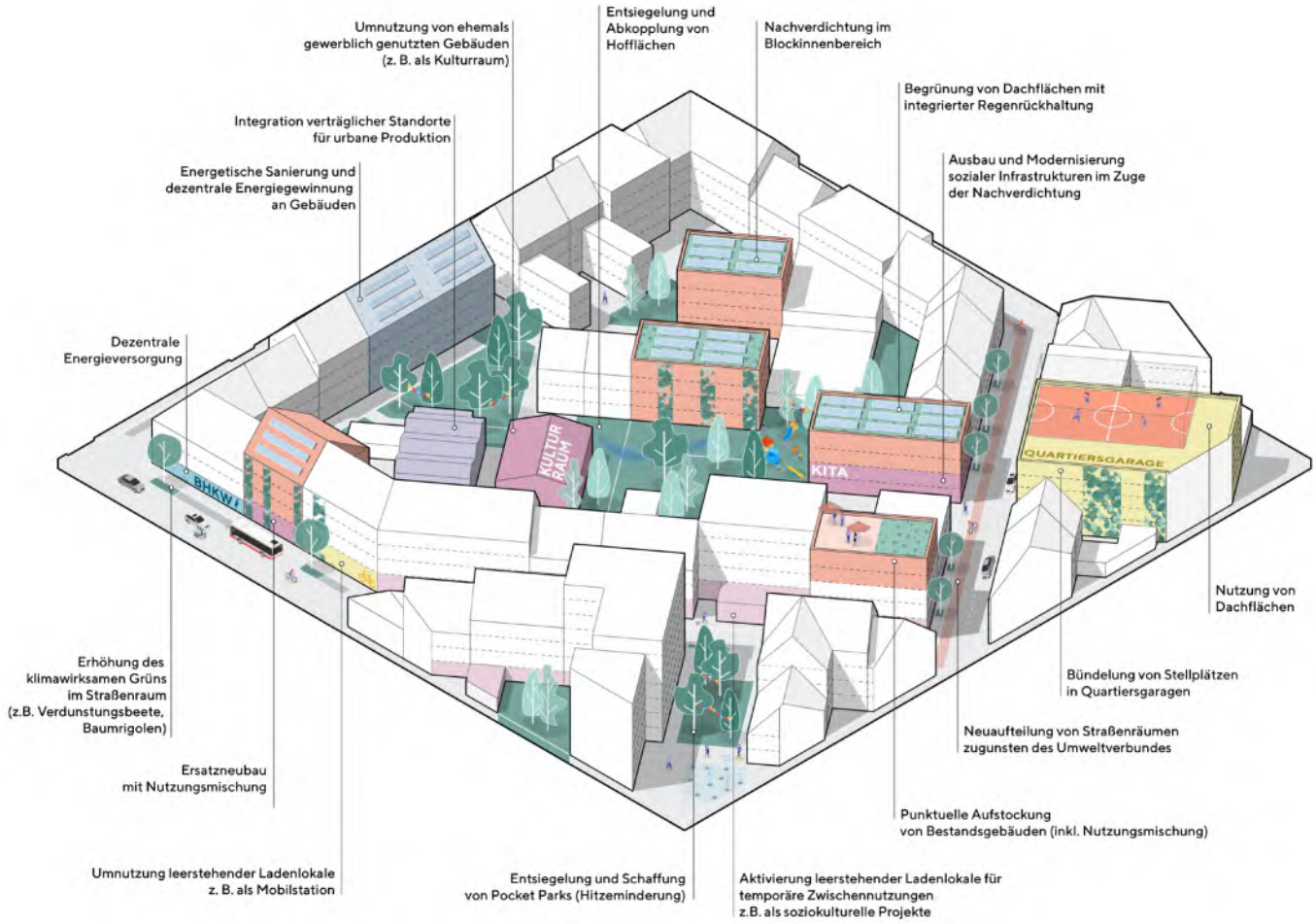
INNERSTÄDTISCHE LAGE MIT VIELFÄLTIGEN NUTZUNGEN



Verkehr und Mobilität:
Dezentrale Quartiersgaragen nutzen, Radwege und Anbindung an ÖPNV verbessern.
Wohnraum und soziale Durchmischung:
Bezahlbaren Wohnraum für alle Lebenssituationen bereitstellen und Durchmischung gewährleisten.
Grün- und Freiflächen:
Begrünung von Straßen, Innenhöfen, Fassaden und Dächern konsequent umsetzen.
Soziale Infrastruktur:
Förderung von konsumfreien Treffpunkten und attraktiv gestalteten öffentlichen Räumen.
(Misch-)Nutzung:
Identitätsstiftende, lebendige und vielfältige Innenstädte gestalten sowie Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit kombinieren.

Zielkonflikte:
Innovation vs. Regulierung: Innovative Nutzungskonzepte ermöglichen und zugleich innerhalb der bestehenden gesetzlichen und planerischen Rahmenbedingungen umsetzen.
Zielgruppenvielfalt vs. Nutzungsinteressen: Unterschiedliche Zielgruppen ansprechen und deren vielfältige Nutzungsinteressen ausgleichen, ohne bestimmte Gruppen zu benachteiligen oder auszuschließen.

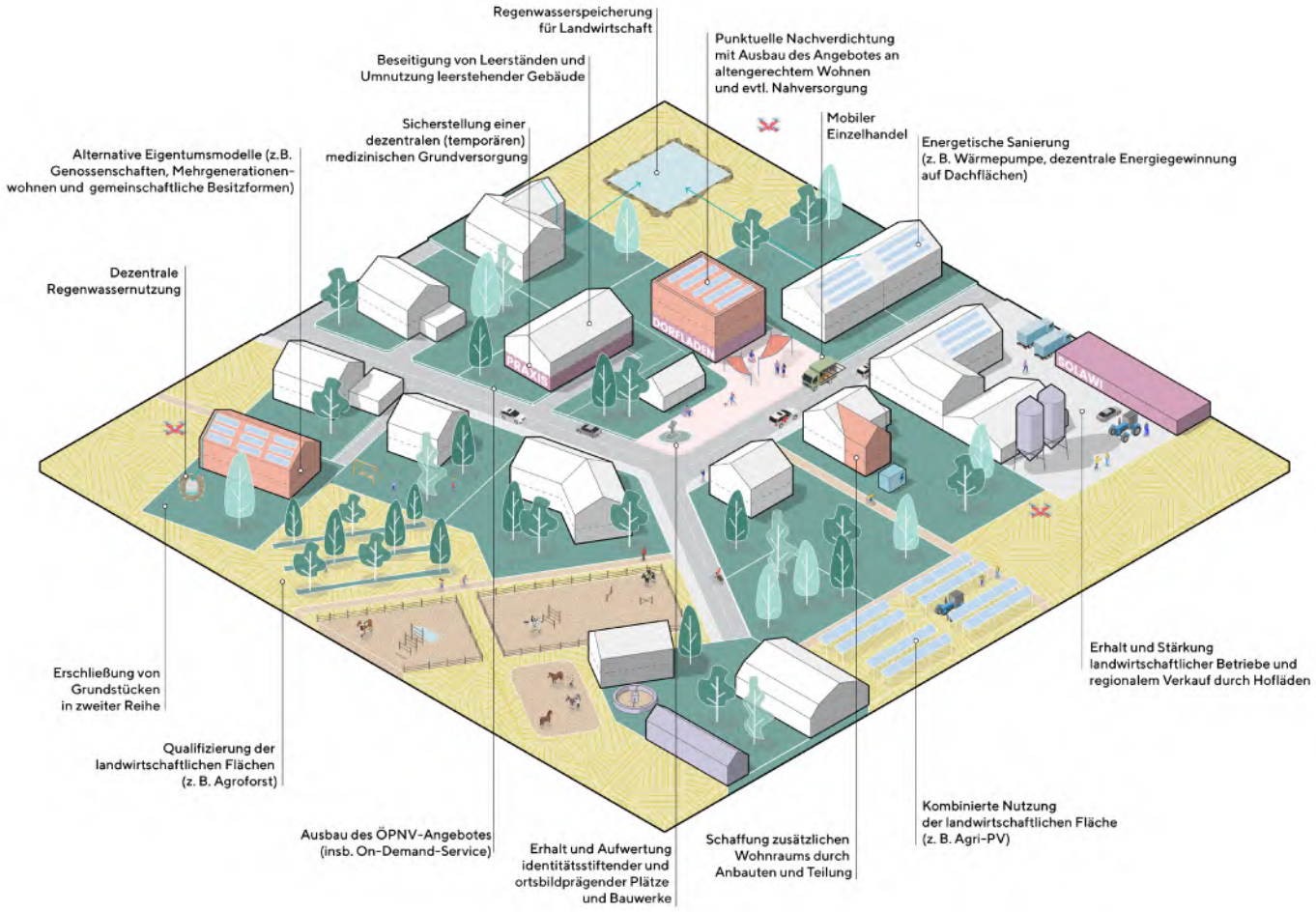
MISCHGEBIET MIT WOHN- UND GEWERBEANTEILEN



Verkehr und Mobilität:
Bereitstellung sicherer Fahrradwege, dezentraler Quartiersgaragen und Abstellmöglichkeiten.
Wohnraum und soziale Durchmischung:
Soziale Vielfalt durch bezahlbaren Wohnraum und unterschiedliche Wohnungstypen sichern.
Grün- und Freiflächen:
Dach- und Fassadenbegrünung in Bebauungsplänen festsetzen, Freiflächen und Aufenthaltsbereiche qualitativ gestalten; Dachflächen und Balkone als Aufenthaltsbereiche nutzen, Regenwassermanagement und nachhaltige Energieversorgung integrieren.
Soziale Infrastruktur:
Förderung von zentralen Quartierstreffs, Begegnungsräumen und multifunktionalen Flächen.

Zielkonflikte:
Wohnen vs. Gewerbeintegration: Ausreichend Wohnraum schaffen und soziale Durchmischung fördern, ohne dabei die Integration von Gewerbe und wohnortnahen Arbeitsplätzen zu verdrängen.
Nachverdichtung vs. Freiraumqualität: Flächen effizient nachverdichten und zugleich Freiraum, Klimaresilienz und Aufenthaltsqualität im Quartier sichern.

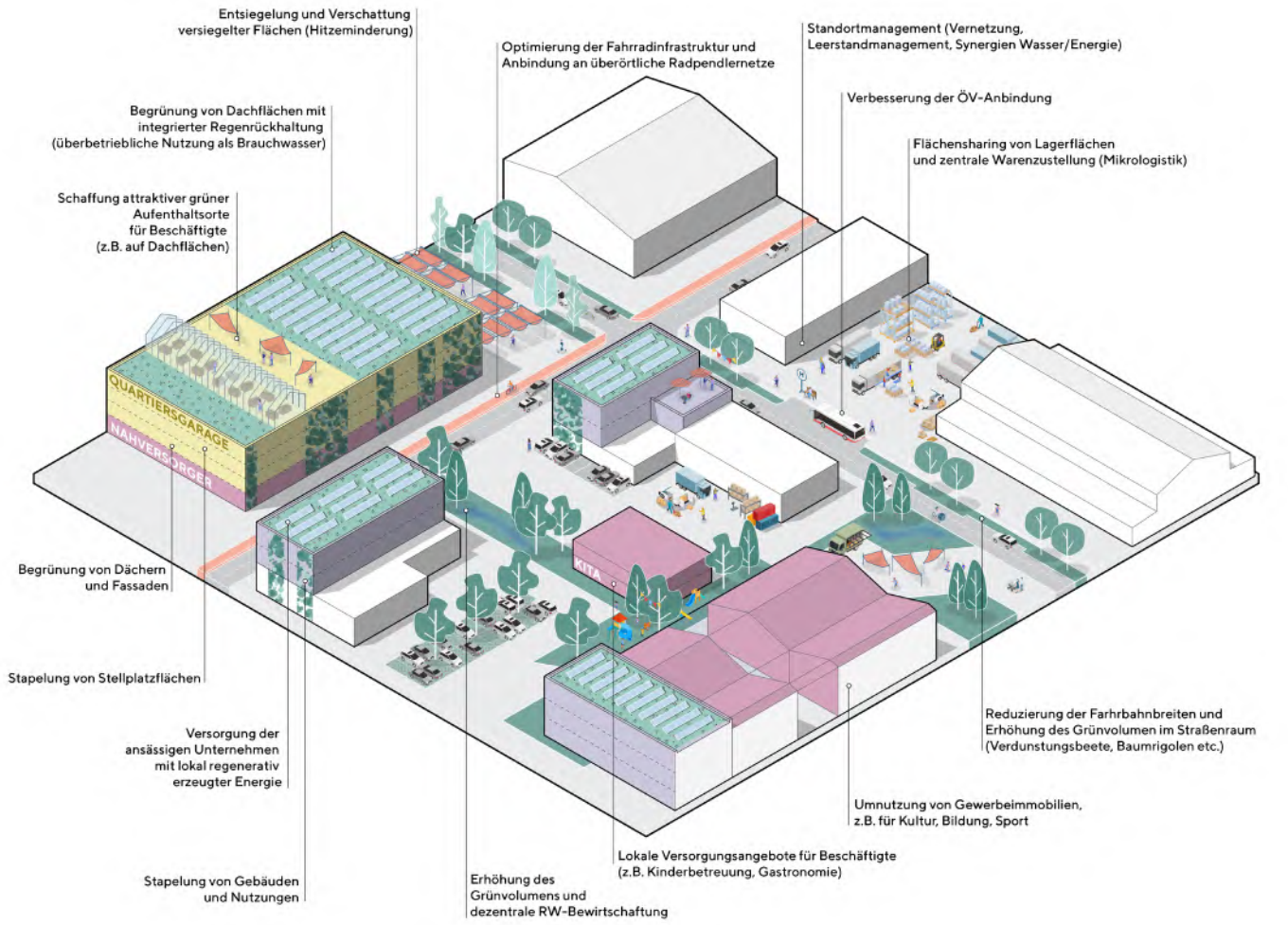
DORFSIEDLUNGSSTRUKTUR



Verkehr und Mobilität:
Verkehrs- und Mobilitätsstrukturen gemeindeübergreifend planen.
Multifunktionale Dorfentwicklung:
Flexible Gebäudenutzung und Bündelung von Einrichtungen an einem Ort.
Soziale Infrastruktur:
Soziale Teilhabe und Begegnungsräume sichern und fördern.
Infrastruktur und Versorgung:
Grundversorgung zentral bündeln und flexibel zur Verfügung stellen.
Nachhaltigkeit und Ressourcen:
Energieversorgung durch Solardächer, Speicher- und Wärmenetze sichern sowie Renaturierung und Mehrfachnutzung von Flächen.

Zielkonflikte:
Mobilität vs. Dorfcharakter: Mobilität und Erreichbarkeit ausbauen, ohne die Lebensqualität und den gewachsenen Dorfcharakter des Ortes zu beeinträchtigen.
Siedlungsentwicklung vs. Freiraumerhalt: Wohn- und Siedlungsentwicklung voranbringen und gleichzeitig Grün- und Freiraumflächen als prägende Qualitäten erhalten.

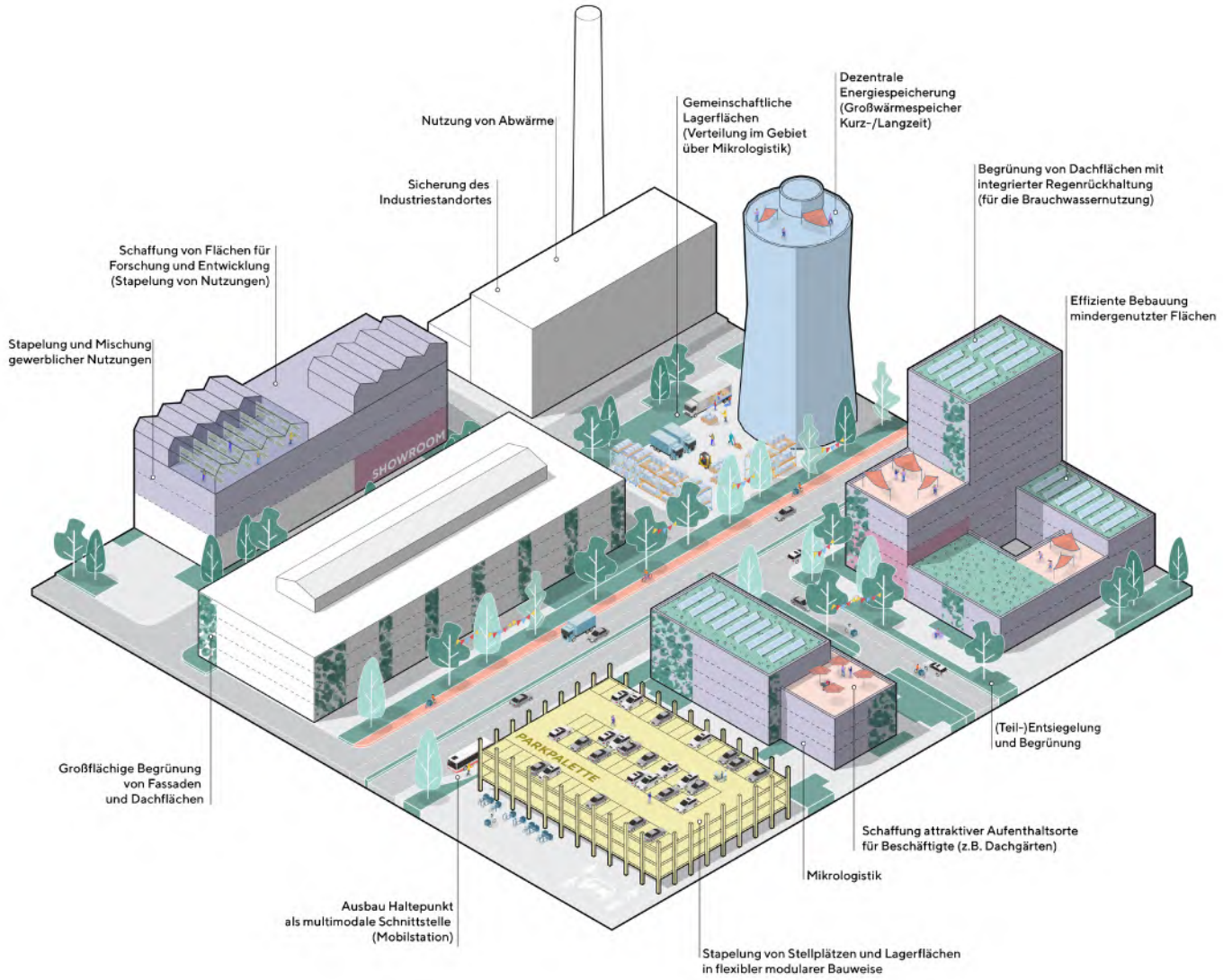
GEWERBEGEBIET



Mischnutzung:
Gebiet durch ergänzende Nutzungen wie Werkswohnungen, soziale Infrastruktur und Gastronomie funktional stärken, ohne das Gewerbe zu beeinträchtigen.
Innovation:
Energie-, Mobilitäts- und Nutzungskonzepte kombinieren sowie zukunftsfähig und nachhaltig gestalten.
Grün- und Freiflächen:
Begrünung, Entsiegelung sowie Dach- und Fassadennutzung konsequent umsetzen.
Infrastruktur und Versorgung:
Ausreichend Fahrradabstellplätze bereitstellen und Leerstände für Praxen oder soziale Angebote nutzen.
Bestandsqualifizierung:
Gewerbeausrichtung erhalten und Bestandsgebäude recyceln und nachhaltig nutzen.

Zielkonflikte:
Nachhaltigkeit vs. Machbarkeit: Innovative und nachhaltige Nutzungskonzepte verfolgen und zugleich die wirtschaftliche Tragfähigkeit und technische Umsetzbarkeit sicherstellen.
Gewerbe vs. Wohnen: Gewerbeorientierung stärken und gleichzeitig eine ausgewogene Mischnutzung mit Wohnen ermöglichen, ohne Nutzungskonflikte zu erzeugen.

INDUSTRIEGEBIET



Grün- und Freiflächen:
Begrünung von Dächern, Fassaden und Parkhäusern sowie kleine Aufenthalts-„Oasen“ schaffen.
Verkehr und Mobilität:
Bessere Anbindung an Schiene und Schiff ausbauen und Parkflächen bündeln.
Flächenmanagement:
Eine koordinierende Stelle soll Flächen, Unternehmensnetzwerke und Standortentwicklung bündeln.
Grün- und Freiflächen:
Grünflächen, Sitzbereiche und Angebote ausbauen, um Wohlbefinden zu erhöhen.
Industriestandort:
Industrieverbund sichern, Kreislaufwirtschaft fördern und Forschung /Verwaltung am Standort halten.

Zentrale Zielkonflikte:
Nachhaltigkeit vs. Wirtschaftlichkeit: Nachhaltige Entwicklungs- und Bauweisen umsetzen und zugleich wirtschaftliche Effizienz und Wettbewerbsfähigkeit sichern.
Soziale Qualität vs. Flächennutzung: Mitarbeiterkomfort und soziale Infrastruktur stärken, ohne die funktionalen Anforderungen und Flächenbedarfe einer industriellen Nutzung einzuschränken.