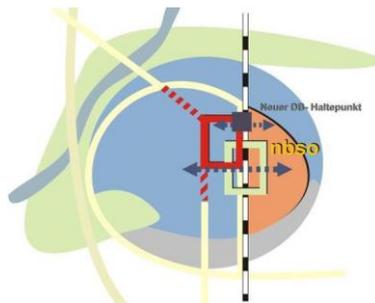




Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen





Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



BERATUNG+MANAGEMENT

Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen

Auftraggeber:

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung + Bauaufsicht

mit finanzieller Unterstützung der
Industrie- und Handelskammer zu Köln

Bearbeitung:

Dr. Wolfgang Haensch (CIMA GmbH)
Julia Lemke (CIMA GmbH)
Ursula Mölders (Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH)
Dominik Geyer (Stadt- Stadt- und Regional-
planung Dr. Jansen GmbH)

Arbeitsgemeinschaft

CIMA Beratung + Management GmbH
Eupener Str. 150
50933 Köln
Tel.: 0221/937 296 20
Fax: 0221/937 296 21
E-Mail: cima.koeln@cima.de
Internet: www.cima.de

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49
50667 Köln
Tel.: 0221/940 720
Fax: 0221/940 72 18
E-Mail: info@stadtplanung-dr-jansen.de
Internet: www.stadtplanung-dr-jansen.de

Köln, 19. Dezember 2013

Nutzungs- und Urheberrechte

Der Auftraggeber kann den vorliegenden Projektbericht innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der ARGE CIMA Beratung + Management GmbH/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Der Bericht fällt unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches durch andere als den Auftraggeber auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der ARGE CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln.

Hinweis zum Sprachgebrauch

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde im vorliegenden Text bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch auf Angehörige beider Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

INHALT

1	EINLEITUNG	9
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung	9
1.2	Projektansatz	10
1.3	Projektgebiet	11
1.4	Projektablauf	12
2	STADTBILD UND STÄDTEBAU IM ZENTRUM VON OPLADEN	14
2.1	Einleitung und Einordnung des Stadtteils	14
2.2	Analyse Stadtbild und Städtebau	15
2.2.1	Ruhlach	16
2.2.2	Opladen Zentrum	17
2.2.3	Opladen Neustadt	20
2.2.4	Am Kettnersbusch/Am Rosenhügel	22
2.2.5	Opladen Altstadt	23
2.2.6	Fazit	25
3	EINZELHANDEL UND GEWERBE IM ZENTRUM VON OPLADEN	26
3.1	Bestandsaufnahme Einzelhandel in Opladen	26
3.1.1	Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet	26
3.1.2	Einzelhandelsbesatz im gesamten Projektgebiet	27
3.1.3	Einzelhandelsstandort Innenstadt Opladen	30
3.1.4	Legendifferenzierung in der Opladener Innenstadt	32
3.2	Bestandsaufnahme Gastronomie in Opladen	41
3.3	Bestandsaufnahme Gewerbe- und Bürostandort Opladen	44
3.3.1	Einführung	44
3.3.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	44
3.3.3	Gewerbeimmobilienmarkt Opladen	47
3.3.4	Gewerbeflächen in Opladen	49
3.3.5	Bürostandort Opladen	54
3.4	Handlungskonzept Einzelhandel und Gewerbe im Zentrum von Opladen	55
3.4.1	Sollprofil des Zentrums von Opladen als Standort von Einzelhandel und Gewerbe	55
3.4.2	Weiterentwicklung und dauerhafte Sicherung vorhandener Geschäftslagen	60
3.4.3	Entwicklung der westlichen Flächen der nbso für geeignete Einzelhandelsnutzungen	70
3.4.4	Entwicklung der westlichen Flächen der nbso für Büro- und Gewerbeflächen	75
4	WOHNEN IM ZENTRUM VON OPLADEN	78
4.1	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung in Opladen	78
4.2	Wohnraumentwicklung in Opladen	82
4.2.1	Wohnraumbestand in Opladen	82
4.2.2	Wohnraumangebot und Wohnraumnachfrage in Opladen	83

4.2.3	Wohnbauentwicklung in Opladen	86
4.3	Wohnquartiere in Opladen	91
4.3.1	Struktur der Wohnquartiere im Überblick	92
4.3.2	Steckbrief Wohnquartier Ruhlach	95
4.3.3	Steckbrief Wohnquartier Opladen Zentrum	98
4.3.4	Steckbrief Wohnquartier Neustadt	101
4.3.5	Steckbrief Wohnquartier Am Kettnersbusch/ Am Rosenhügel	104
4.3.6	Steckbrief Bereich Altstadt	107
4.3.7	Steckbrief Standortbereich Schusterinsel	110
4.4	Handlungskonzept: Wohnen im Zentrum von Opladen	111
4.4.1	„Handlungsprogramm Wohnen“ als zentrale Grundlage der Wohnbauentwicklung in Opladen	111
4.4.2	Sollprofil des Zentrums von Opladen als Wohnstandort	112
4.4.3	Sicherung der bestehenden Wohnquartiere	116
4.4.4	Zukünftig verstärkt nachgefragte ergänzende Wohnraumangebote	117
4.4.5	Wohnbauflächenpotenzial der westlichen Bahnflächen	125
5	FREIZEIT IM ZENTRUM VON OPLADEN	132
5.1	Grün- und Freiflächen	132
5.2	Soziale und kulturelle Infrastruktur	138
6	STÄDTEBAULICHES LEITBILD FÜR DAS ZENTRUM VON OPLADEN	141
7	STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DIE „WESTFLÄCHEN“ DER NEUEN BAHNSTADT OPLADEN	145
8	PLANUNGSRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN	149
8.1	Empfehlungen zur Abgrenzung eines Stadterneuerungsgebiets	149
8.2	Bauleitplanung	150
8.2.1	Kerngebiete	150
8.2.2	Mischgebiete	152
8.2.3	Sondergebiet „Einkaufszentrum“	153
8.2.4	Allgemeine Wohngebiete	153
8.2.5	Verfahrensart	153
9	PROJEKTE DES STADTTEILENTWICKLUNGSKONZEPTES FÜR DAS ZENTRUM VON OPLADEN	155

ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Abgrenzung des Projektgebietes in Opladen	11
Abb. 2:	Öffentlicher Projektaufakt zum Stadtteilentwicklungskonzept Opladen am 23. Mai 2012	12
Abb. 3:	Plakat zur zweiten Bürgerveranstaltung am 23. Oktober 2012	13
Abb. 4:	Auszug aus einem Presseartikel des Leverkusener Anzeigers (24.10.2012)	13
Abb. 5:	Steckbrief zum Quartier	16
Abb. 6:	Steckbrief zum Quartier	17
Abb. 7:	Steckbrief zum Quartier	20
Abb. 8:	Steckbrief Am Kettnersbusch/Am Rosenhügel	22
Abb. 9:	Markanter Siedlungsbereich und Feuerwache in der Opladener Altstadt	23
Abb. 10:	Steckbrief Opladen Altstadt	24
Abb. 11:	Maßnahmen im Straßenraum in der Opladener Altstadt	25
Abb. 12:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz im Projektgebiet Opladen	27
Abb. 13:	Kaufkraftabschöpfung der Innenstadt im Ranking	28
Abb. 14:	Abgrenzung der Innenstadt Opladen	30
Abb. 15:	Räumliche Verteilung des Einzelhandels im Projektgebiet (in %)	31
Abb. 16:	Einzelhandelsbesatz Fußgängerzone Kölner Straße	32
Abb. 17:	CIMA-Qualitäts-Check-Einzelhandel in der FGZ Kölner Straße	33
Abb. 18:	Geschäftslage Kölner Straße (Fußgängerzone)	33
Abb. 19:	Einzelhandelsbesatz Düsseldorfer Straße	34
Abb. 20:	CIMA-Qualitäts-Check-Einzelhandel in der Düsseldorfer Straße	35
Abb. 21:	Geschäftslage Düsseldorfer Straße	35
Abb. 22:	Einzelhandelsbesatz südliche Kölner Straße	36
Abb. 23:	CIMA-Qualitäts-Check-Einzelhandel in der südlichen Kölner Straße	37
Abb. 24:	Geschäftslage südliche Kölner Straße	37
Abb. 25:	Einzelhandelsbesatz Bahnhofstraße	38
Abb. 26:	CIMA-Qualitäts-Check-Einzelhandel in der Bahnhofstraße	39
Abb. 27:	Geschäftslage Bahnhofstraße	39
Abb. 28:	Opladener Wochenmarkt	40
Abb. 29:	CIMA-Qualitäts-Check-Gastronomie: Kategorisierung (in Anzahl der Betriebe)	41
Abb. 30:	CIMA-Qualitäts-Check-Gastronomie: Gesamtbewertung (in % der Betriebe)	42
Abb. 31:	CIMA-Qualitäts-Check-Gastronomie: Küche (in % der Betriebe)	42
Abb. 32:	Gastronomischer Besatz in Opladen (Auswahl)	43
Abb. 33:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte der Stadt Leverkusen nach Wirtschaftssektoren	44
Abb. 34:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Stadt Leverkusen (1995 – 2012)	45
Abb. 35:	Entwicklung der Arbeitslosenquote der Stadt Leverkusen (in % der abhängig beschäftigten zivilen Erwerbspersonen)	45
Abb. 36:	Arbeitslosenquote im Untersuchungsgebiet (in % der abhängig beschäftigten zivilen Erwerbspersonen; Stand: 31.12.2012)	46
Abb. 37:	Pendleraufkommen in der Stadt Leverkusen 2004 – 2012 (Stichtag jeweils 30.06.)	46
Abb. 38:	Gewerbeimmobilien-Angebot und Gewerbeimmobilien-Nachfrage in Opladen (in % der angebotenen Gewerbeimmobilien (n= 102) bzw. der Nachfrage (n= 100))	47
Abb. 39:	Gewerbeimmobilien-Angebot und Gewerbeimmobilien-Nachfrage in Leverkusen insgesamt (in % der angebotenen Gewerbeimmobilien (n= 311) bzw. der Nachfrage (n= 646))	48

Abb. 40:	Gewerbliche Immobilienpreise Opladen (PLZ-Bezirk: 51379)	48
Abb. 41:	Übersicht gewerblich geprägte Standorte in Opladen	49
Abb. 42:	Gewerbegebiet Schusterinsel	50
Abb. 43:	Standortdaten Gewerbegebiet Schusterinsel	51
Abb. 44:	Standortdaten Gewerbegebiet An der Fuchskuhl	51
Abb. 45:	Gewerbegebiet An der Fuchskuhl	52
Abb. 46:	Gewerbegebiet Robert-Blum-Straße	53
Abb. 47:	Standortdaten Gewerbegebiet Robert-Blum-Straße	53
Abb. 48:	Vorhandenen Büroobjekte in Opladen	54
Abb. 49:	Auszubauende Mischung von qualitätsorientierten inhabergeführten Fachgeschäften und nachgefragten Filialisten in der Opladener Innenstadt	56
Abb. 50:	Branchenmixanalyse für die Innenstadt von Opladen	57
Abb. 51:	Flächenanforderungen von ausgewählten Filialunternehmen	58
Abb. 52:	Geschäftslagen und Entwicklungsflächen in der Innenstadt Opladen	60
Abb. 53:	Sparkasse Kleve mit rückwärtigem Schalterraum und vorgelagerten Geschäftslokalen	62
Abb. 54:	Referenzprojekte zur Zwischennutzung von Leerständen	63
Abb. 55:	Positive Wirkung vorhandener gastronomischer Angebote für die Belegung der Fußgängerzone	64
Abb. 56:	Nicht standortgerechte bzw. mindergenutzte Grundstücke in der Kölner Straße	67
Abb. 57:	Planabschnitte der nbso-Westflächen	72
Abb. 58:	Referenzprojekt Nel Mezzo, Geislingen an der Steige	73
Abb. 59:	Verkauf von Gewerbegrundstücken in der Stadt Leverkusen (2008 – 2012)	77
Abb. 60:	Bevölkerungsentwicklung in Opladen	78
Abb. 61:	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Leverkusen und Vergleichsstädte (Index: Jahr 2000 = 100)	79
Abb. 62:	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen in Opladen, im Stadtgebiet Leverkusen und im Stadtbezirk II (2012)	79
Abb. 63:	Bevölkerungsprognose für die Stadt Leverkusen (Index: Jahr 2010=100)	80
Abb. 64:	Altersstruktur in Opladen und der Stadt Leverkusen (2012) (in % aller Einwohner)	81
Abb. 65:	Struktur der Haushalte in Opladen im Vergleich	82
Abb. 66:	Wohnraumbestand in Opladen	83
Abb. 67:	Wohnraumbangebot- und Wohnraumnachfrage in Opladen (in % der angebotenen Wohnungen (n = 400) bzw. der Nachfrage (n = 2.418))	83
Abb. 68:	Wohnraumbangebot- und Wohnraumnachfrage in Leverkusen (in % der angebotenen Wohnungen (n = 1.635) bzw. der Nachfrage (n = 16.554))	84
Abb. 69:	Geforderte und nachgefragte Kaltmiete in Opladen und in der Stadt Leverkusen nach Wohnungsgrößen (in €/ m ²)	85
Abb. 70:	Wohnbauentwicklung in der Stadt Leverkusen (in m ² Wohnfläche bzw. Anzahl Gebäude bzw. Wohnungen im Wohnbau)	86
Abb. 71:	Baufertigstellungen in Leverkusen (Wohngebäude und Nichtwohngebäude sowie Wohnungen) 2001 - 2012 (in Anzahl Wohnungen bzw. Gebäude)	87
Abb. 72:	Baufertigstellungen in Leverkusen nach Art der Wohngebäude (2001 – 2012) (in % aller fertig gestellten Wohnungen bzw. Wohngebäude)	87
Abb. 73:	Wohnungsbau auf den östlichen Bahnflächen (Stand 2012)	88
Abb. 74:	Vermarktungsstand der nbso-Wohnbauflächen (rot = veräußerte Grundstücke, gelb = reservierte Grundstücke; Stand: März 2013)	89
Abb. 75:	Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen im Bestand	89
Abb. 76:	Bahnersiedlung (Humboldtstraße, Friedrich-List-Straße)	90
Abb. 77:	Wohnquartiere im Untersuchungsgebiet Opladen	91
Abb. 78:	Bevölkerung in den Wohnquartieren (2012)	92
Abb. 79:	Bevölkerungsentwicklung in den Wohnquartieren (Index: 2004 = 100)	93

Abb. 80:	Altersstruktur in den Wohnquartieren (in % der Gesamtbevölkerung)	93
Abb. 81:	Wohnraumbestand in den Wohnquartieren	94
Abb. 82:	Bereits bestehende Vielfalt der Wohnraumangebote in der Opladener Innenstadt	113
Abb. 83:	Auswahl der Preisträger des LBS-Wettbewerbs „Stadhäuser und Stadtwohnungen – kostengünstig und qualitätsbewusst“	114
Abb. 84:	Flexible Nutzungsmöglichkeiten der Wohnungen einer Stadtvilla in Münster	115
Abb. 85:	Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale: Baublock Bracknellstraße/ Gartenstraße/ Kanalstraße/ Birkenbergstraße	117
Abb. 86:	Vorstellbare Wohnformen im Alter (in % der Befragten (Mieter, älter als 55 Jahren))	118
Abb. 87:	Erwartete Marktanteile neuer Wohnformen in Deutschland 2020 (in % der befragten Wohnungsunternehmen)	119
Abb. 88:	Praxisbeispiele für Mehrgenerationenwohnen in Bonn und Dortmund	120
Abb. 89:	Wohnform der Studierenden in Deutschland 1997 – 2009	122
Abb. 90:	Wohnform der Studierenden nach Hochschulart	123
Abb. 91:	Entwicklung des geförderten Wohnungsbaus in Leverkusen	123
Abb. 92:	Wohnbauprojekt „Südliche Furth“ in Neuss	126
Abb. 93:	Chronologie des Projektes „Südliche Furth“ in Neuss	127
Abb. 94:	Wohnungsgrundrisse Südliche Furth Neuss	127
Abb. 95:	Zielgruppenanalyse für Wohnungsbau auf den westlichen Bahnflächen Opladen (Teil 1)	128
Abb. 96:	Zielgruppenanalyse für Wohnungsbau auf den westlichen Bahnflächen Opladen (Teil 2)	129
Abb. 97:	Regionale 2010: „Grüner Fächer“	133
Abb. 98:	Verlauf der Balkantrasse	136
Abb. 99:	Bestand und Maßnahmen zu Grün- und Freiflächen	137
Abb. 100:	Soziale und kulturelle Infrastruktur	139
Abb. 101:	Städtebauliches Leitbild und Maßnahmen im Überblick	144
Abb. 102:	Baumassenstudie – Variante 1	146
Abb. 103:	Baumassenstudie – Variante 2	148
Abb. 104:	Abgrenzungsvorschlag Erweiterung Stadtumbaugebiet	149
Abb. 105:	Übersicht der aktuellen planungsrechtlichen Festsetzungen	151
Abb. 106:	Übersicht der aktuellen planungsrechtlichen Festsetzungen	154
Abb. 107:	Beispiel für Fassadenprogramm (Stadt Bad Lippspringe)	169
Abb. 108:	Was ist eine Immobilien- und Standortgemeinschaft?	171
Abb. 109:	Referenzprojekt Immobilien- und Standortgemeinschaft Kalker Hauptstraße in Köln	172

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Das Zentrum des Leverkusener Stadtteils Opladen hat in den letzten Jahren vielfältige Veränderungen erfahren, die die Funktion und die städtebaulichen Strukturen nachhaltig geprägt und das Image des Stadtteils verändert haben. Stichpunktartig seien genannt:

- die Schließung des Bahnausbesserungswerkes Ende 2003 mit dem Abbau von Arbeitsplätzen und dem Verlust eines für den Stadtteil identitätsstiftenden Betriebes,
- die allgemeine Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels, der u.a. im Jahr 2000 zur Schließung des OKA-Kaufhauses in der Düsseldorfer Straße führte,
- der steigende regionale Wettbewerbsdruck auf den ortsansässigen Einzelhandel durch die gestiegene Attraktivität benachbarter Einkaufsstädte wie Langenfeld oder Bergisch Gladbach und die Realisierung der Rathaus-Galerie in Wiesdorf.

Auf der anderen Seite ist aber unverkennbar ein Stimmungswandel zu beobachten. Zweifellos bildet dabei die Entwicklung der neuen bahnstadt opladen (nbso) das zentrale Schlüsselprojekt. Mit der Entscheidung zur Ansiedlung eines Zweiges der Fachhochschule Köln (Campus Leverkusen) hat dieses Projekt zusätzlich eine heute in der Bedeutung noch gar nicht abzuschätzende Aufwertung erhalten.

Parallel dazu zeigen sich aber auch an anderen Stellen in Opladen positive Veränderungen: Nach Jahren des Stillstandes und der Diskussionen entstanden z.B. 2009 - 2011 rund um die St. Remigiuskirche an der Düsseldorfer Straße neue Flächen für Wohnen und Dienstleistungen.

Stadtentwicklungspolitisch von besonderer Bedeutung war die am 11.11.11 getroffene Vereinbarung zwischen der Deutschen Bahn AG und der Stadt Leverkusen über die Finanzierung der Gütergleisverlegung. Hierdurch wird der Weg frei für die Einbeziehung einer rd. 11,5 ha großen Fläche in den zentralen Innenstadtbereich; gleichzeitig können jetzt die konkreten Planungen für eine städtebauliche und funktionelle Verknüpfung der neuen bahnstadt opladen mit der Innenstadt Opladen erfolgen.

Die Stadt Leverkusen möchte diesen Zeitpunkt der positiven Aufbruchstimmung in Opladen nutzen, um einen Orientierungsleitfaden und ein Handlungsprogramm für die zünftige Entwicklung des Stadtteils zu erhalten. Aus diesem Grund beauftragte die Stadt Leverkusen die CIMA Beratung + Management GmbH und das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH mit der Erarbeitung eines themenübergreifenden integrativen Stadtteilentwicklungskonzeptes, das die Interessen der verschiedenen Akteursgruppen und der Opladener Bevölkerung berücksichtigt.

Die vorliegende Untersuchung wurde von der Arbeitsgemeinschaft CIMA Beratung + Management GmbH/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH in enger Zusammenarbeit durchgeführt. Während die CIMA Beratung + Management GmbH die Struktur und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten in den Bereichen Einzelhandel/ Büromarkt/ Gewerbe und Wohnen im Zentrum von Opladen untersuchte, übernahm das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen die Analyse der Rahmenbedingungen in den Bereichen Freizeit im Zentrum von Opladen sowie das themenübergreifende Modul der städtebaulichen und planungsrechtlichen Struktur in Opladen und entwickelte geeignete Handlungsvorschläge. So werden zu allen Themenbereichen städtebauliche Detail- und Teilpläne und städtebauliche Strategien für die stadträumliche Umsetzung erarbeitet und dargestellt. In der Zusammenführung der unterschiedlichen Teilpläne entsteht ein städtebaulicher Strategie- und Masterplan für die zukünftige Entwicklung Opladens.

1.2 Projektansatz

Das Stadtteilentwicklungskonzept Opladen gliedert sich in vier Themenmodule, welche untereinander abgestimmt sind und mit denen die wesentlichen Entwicklungsbereiche des Stadtteils abgedeckt werden:

- **Stadtbild und Städtebau im Zentrum von Opladen**
Analyse der städtebaulichen Strukturen; Identifizierung von Maßnahmen zur städtebaulichen Attraktivierung der Innenstadt und Pflege des Stadtbildes
- **Einzelhandel, Büromarkt und Gewerbe im Zentrum von Opladen**
Positionsbestimmung der Innenstadt als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Bürostandort; Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven und Handlungsansätzen
- **Wohnen im Zentrum von Opladen**
Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität für die Wohnbevölkerung
- **Freizeit im Zentrum von Opladen**
Analyse der Freizeitinfrastruktur und Konzeptentwicklung zur Qualifizierung und Ergänzung der Freizeitangebote

Vereinbarungsgemäß wurden die verkehrlichen Belange der Stadtteilentwicklung in diesem Stadtteilentwicklungskonzept bewusst nicht vertiefend betrachtet, da diese im Rahmen einer Untersuchung durch die neue bahnhofsstadt opladen GmbH im Zusammenhang mit der Entwicklung der Westflächen separat untersucht werden.

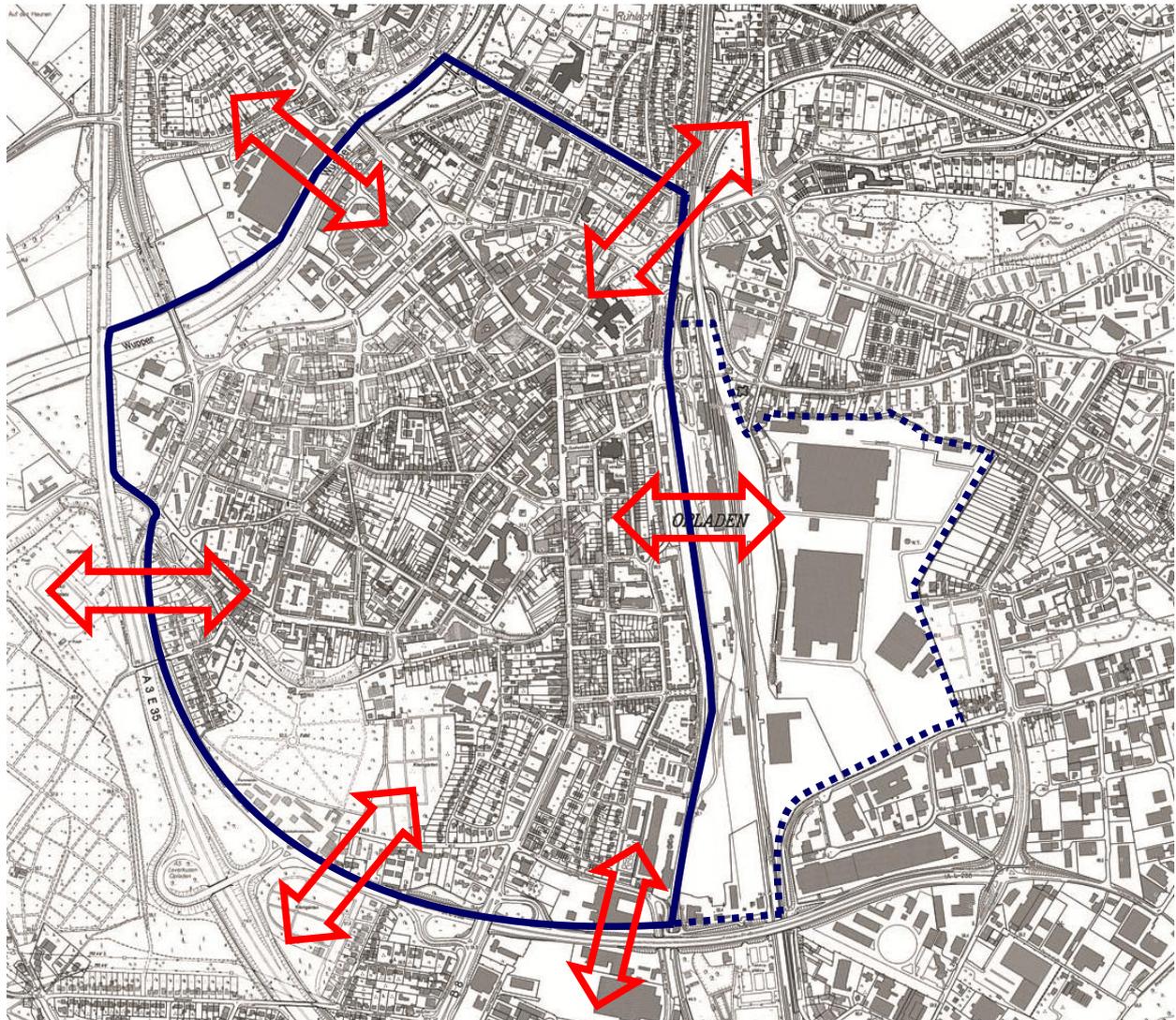
Auf Grundlage einer Stärken-/ Schwächen-Analyse für die wichtigsten Handlungsfelder ergibt sich eine Zielvorstellung für die künftige Entwicklung Opladens sowie ein Handlungskonzept mit präzisierten Einzelmaßnahmen.

Die CIMA und das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH verstehen das Stadtteilentwicklungskonzept als ein themenübergreifendes Handlungskonzept, das insbesondere die Anforderungen an den Stadtteil als Arbeits-, Wohn- und Freizeitstandort in Einklang mit den zukünftig zu verfolgenden städtebaulichen Vorstellungen bringt. Gleichzeitig soll ein hohes Maß an tatsächlicher Umsetzbarkeit erreicht werden.

1.3 Projektgebiet

Das Untersuchungsgebiet des Stadtteilentwicklungskonzeptes umfasst den in Abb. 1 dargestellten Bereich des Stadtzentrums von Opladen, in dem rd. 15.500 Einwohner leben. Das Areal der neuen bahnstadt opladen (nbso) grenzt im Osten unmittelbar an das Untersuchungsgebiet an und wird in allen strategischen Entwicklungsmaßnahmen und Zielsetzungen berücksichtigt. Darüber hinaus wird fallweise auch der Betrachtungshorizont auf den gesamten Stadtbezirk bzw. die Stadt Leverkusen erweitert.

Abb. 1: Abgrenzung des Projektgebietes in Opladen



Kartengrundlage: Stadt Leverkusen
Bearbeitung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2013

1.4 Projektablauf

Das vorliegende Stadtteilentwicklungskonzept Opladen wurde in einem breit angelegten Diskussionsprozess mit Bürgern und Entscheidungsträgern erarbeitet; u.a. sind folgende projektbegleitende Veranstaltungen und Fachgespräche zu nennen:

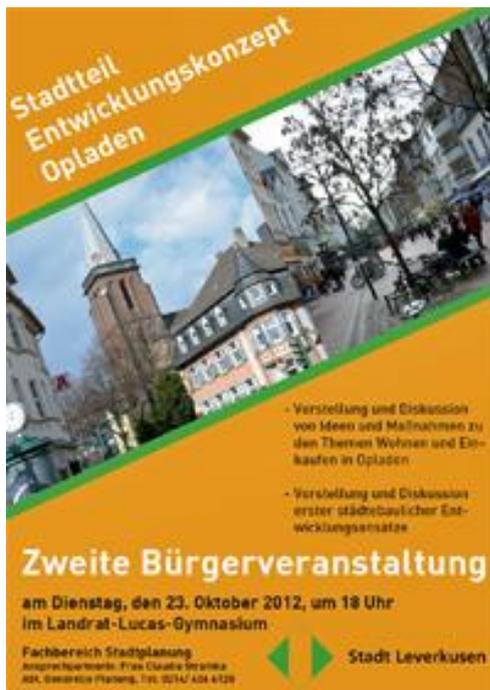
- Projektauftritt mit der ersten Öffentlichkeitsveranstaltung am 23. Mai 2012
- die zweite Öffentlichkeitsveranstaltung am 23. Oktober 2012 mit den Themenschwerpunkten Einzelhandel und Wohnen
- die themenspezifischen Fachgespräche mit Experten und Bürgern zu den Themen Einzelhandel und Wohnen in Opladen am 7. September 2012, 25. September 2012 und 23. November 2012
- die Sitzungen der prozessbegleitenden Arbeitsgruppe zur Abstimmung der Zwischenergebnisse und der darauf aufbauenden Arbeitsschritte mit Vertretern der Stadt Leverkusen, der nbso, der Wirtschaftsförderung Leverkusen und der Arbeitsgemeinschaft CIMA/ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH am 25. Januar 2012, am 12. März 2012, am 24. April 2012, am 27. Juni 2012, am 5. September 2012, am 12. Oktober 2012, am 27. November 2012, am 20. März 2013, am 02. Mai 2013 und am 06. November 2013
- die Arbeitssitzungen der prozessbegleitenden Projektgruppe, in der Vertreter der Stadt Leverkusen, der politischen Fraktionen und der Wirtschaft etc. mitgearbeitet haben (10. Mai 2012, 12. September 2012, 20. März 2013 und 20. November 2013)
- die dritte Öffentlichkeitsveranstaltung am 28.05.2013 mit den Themenschwerpunkten Freizeit und Städtebau
- die von der CIMA und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH durchgeführten Expertengespräche und Ortsbegehungen während des gesamten Projektverlaufes

Abb. 2: Öffentlicher Projektauftritt zum Stadtteilentwicklungskonzept Opladen am 23. Mai 2012



Fotos: CIMA GmbH 2013

Abb. 3: Plakat zur zweiten Bürgerveranstaltung am 23. Oktober 2012



Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Abb. 4: Auszug aus einem Presseartikel des Leverkusener Anzeigers (24.10.2012)



An fünf Stationen konnten die Besucher der Bürgerversammlung ihre Ideen zur Opladener Entwicklung einbringen. Foto: Britta Berg

Bei der Bürgerversammlung in der Landrat-Lucas-Schule haben rund 100 Teilnehmer über die Entwicklung Opladens nachgedacht. Von Hartmut Zitzen

Quelle: www.ksta.de

2 STADTBILD UND STÄDTEBAU IM ZENTRUM VON OPLADEN

2.1 Einleitung und Einordnung des Stadtteils

Ein kurzer Blick zurück: Historische Entwicklung von Opladen und aktuelle Herausforderungen

Der Siedlungskern von Opladen kann auf eine fast 900-jährige Historie zurückblicken. Der Name der ursprünglich selbstständigen Stadt Opladen wird erstmals im Jahr 1168 in einer Urkunde der Abtei Siegburg erwähnt. Hinweise auf die St. Remigius-Kirche finden sich bereits 1223. Das heutige Stadtbild und die Größe von Opladen sind jedoch weitgehend durch die industrielle Entwicklung bestimmt, die in Opladen 1822 mit der ersten Spinnerei an der Wupperbrücke ihren Anfang nahm. Das rasche wirtschaftliche Wachstum der Stadt zeigte sich in der Verleihung der Stadtrechte (1858), der Anbindung an das Eisenbahnnetz durch die Bergisch-Märkische-Eisenbahn (1867) und die Eröffnung der Bahnstrecke der Rheinischen Eisenbahn (1874).

Besonders prägend für die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung von Opladen war das Ausbesserungswerk der Deutschen Bahn AG, welches über Jahrzehnte der Entwicklungsmotor und größter Arbeitgeber in Opladen war. Aufgrund der günstigen Lage im überregionalen Bahnnetz wurden Flächen für die Hauptwerkstätten zur Lokomotiven-Reparatur der Königlichen Eisenbahndirektion Elberfeld in Opladen zur Verfügung gestellt, welche 1903 feierlich eröffnet wurden. Die Belegschaft lag im Laufe der Jahrzehnte zwischen 1.000 und 5.000 Beschäftigten, viele davon lebten in Opladen, stärkten dadurch die Kaufkraft und sorgten für Belebung der Stadt und eine starke Identität. Diese Entwicklung fand 1998 ein Ende: Aufgrund der Bahnreform und der Auflösung des Geschäftsbereichs „Werke der Deutsche Bahn AG“ wurde das Ausbesserungswerk der DB Cargo zugeteilt. Danach war Opladen nur noch für Güterzug-Elektrolokomotiven zuständig und stand zusätzlich nach der Wiedervereinigung im Wettbewerb mit Werken in den östlichen Bundesländern. Trotz Protesten seitens der Belegschaft und politischer Bemühungen um den Erhalt wurde das Ausbesserungswerk am 31. Dezember 2003 geschlossen. Zu diesem Zeitpunkt arbeiteten noch 1.000 Beschäftigte am Standort.

Opladen war bis zum 31. Dezember 1974 Kreisstadt. Am 1. Januar 1975 wurde Opladen mit Bergisch Neukirchen, Hitdorf und Leverkusen zur neuen Stadt Leverkusen vereinigt. Noch heute zeigen sich Elemente der ehemaligen Kreisstadt in einer umfassenden Infrastruktur der Bildungslandschaft (Vielfalt der Schulformen), im Gesundheitswesen (u. a. mit einem Krankenhaus) und weiteren öffentlichen Einrichtungen. Opladen weist eine gute Anbindung für den motorisierten Individualverkehr und den Öffentlichen Personennahverkehr an Düsseldorf und Köln auf und bietet gute Bedingungen sowohl als Wirtschafts- als auch als Wohnstandort. Durch die historische Entwicklung besteht eine hohe Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit dem Stadtteil.

Die Schließung des Ausbesserungswerks hat die Stadt Leverkusen und Opladen vor die große Herausforderung eines umfassenden Strukturwandels gestellt. Mit der Gründung der Entwicklungsgesellschaft zur Revitalisierung der frei gewordenen Bahnflächen wurde im Rahmen der Regionale 2010 eine zentrale Voraussetzung zur aktiven Entwicklung der rd. 72 ha großen Brache gelegt und damit der Start für einen umfassenden Erneuerungsprozess in Opladen frei gegeben. Die neue bahnstadt opladen GmbH, eine 100 %ige Tochter der Stadt Leverkusen, hat für die östlichen Flächen die konzeptionellen Grundlagen für eine städtebaulich anspruchsvolle Quartiersentwicklung geschaffen. Die Aufnahme der neuen bahnstadt opladen als A-Projekt der Regionale 2010 und die Entscheidung der Landesregierung zur Einrichtung des „Campus Leverkusen“ mit bis zu 2.000 Studienplätzen als Erweiterung der Fachhochschule Köln auf dem

Gelände sind Meilensteine nicht nur für das Projekt. Wichtige Bausteine des Gesamtkonzeptes sind bereits auf den Flächen östlich der Bahngleise realisiert worden.

Eine wichtige Aufgabe des vorliegenden Stadtteilentwicklungskonzeptes ist es, den gewachsenen Stadtteil und die neuen Entwicklungsflächen im Zusammenhang mit der geplanten Gütergleisverlagerung zu betrachten und den Stadtteil mit seinen gewachsenen und den neuen Strukturen zusammenzuführen.

2.2 Analyse Stadtbild und Städtebau

Opladen ist ein urbaner, kompakter Stadtteil mit deutlich ablesbaren Strukturen der historischen Entwicklung des Ortsteils. Markant ist die räumliche Zäsur der Bahngleise durch den Stadtteil, der Opladen von dem Bereich der „neuen bahnstadt opladen“ (nbs0) und den östlichen Stadtteilen trennt. Die verschiedenen Wohnquartiere Opladens aus unterschiedlichen Entstehungszeiten gliedern sich halbkreisförmig um die Innenstadt. Im Zentrum entlang der Kölner und der Düsseldorfer Straße finden sich vielfältige Versorgungseinrichtungen. Hier liegt entsprechend der zentrale Versorgungsbereich des Stadtteils.

Opladen ist ein Stadtteil mit einer hohen Wohnqualität, die von Experten, Akteuren und Bewohnern, durchweg als sehr gut bezeichnet wird; auch in der Gründerzeitbebauung finden sich besondere architektonische Qualitäten.

Hervorzuheben ist, dass ein großer Anteil der Immobilien im Besitz des „Gemeinnützigen Bauvereins Opladen eG“ (GBO) liegt, der sich auf besondere Weise für die Pflege, die Sanierung und die Mieterbetreuung einsetzt. Im Eigentum des Opladener Bauvereins befinden sich auch eine Anzahl an Denkmälern bzw. wichtige, städtebaulich bedeutsame Ensembles.

Im Folgenden werden die Quartiere des Stadtteils dargestellt. Die Beschreibung der einzelnen Quartiere erfolgt von Nord nach Süd und ist wie folgt gegliedert:

- Kurzcharakteristik
- Beschreibung und Analyse
- Handlungsbedarf und –empfehlungen mit Projektvorschlägen

2.2.1 Ruhlach

Abb. 5: Steckbrief zum Quartier

QUARTIER RUHLACH



Lage	<ul style="list-style-type: none"> nördliches Untersuchungsgebiet mit direkter Lage am Naherholungsgebiet Wupperauen begrenzt durch die Wupper im Westen, den Wiembach im Norden, die Bahntrassen im Osten sowie die Rat-Deycks-Straße und die Düsseldorfer Straße im Süden
vorwiegende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen
bauliche Substanz und Architektur	<ul style="list-style-type: none"> überwiegend freistehende Einfamilienhäuser, am Wiembach mit Stadtvillencharakter südlicher Bereich geprägt durch Mehrfamilienhäuser
Verkehrsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> gute Erreichbarkeit über Düsseldorfer Straße und Rat-Deycks-Straße, auch per ÖPNV im Innenbereich überwiegend Zielverkehr
Grün-/Sport-/Freizeitanlagen	<ul style="list-style-type: none"> Ludwig-Rehbock-Park an der Wupper Wiembachallee Rennbaumplatz

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2013

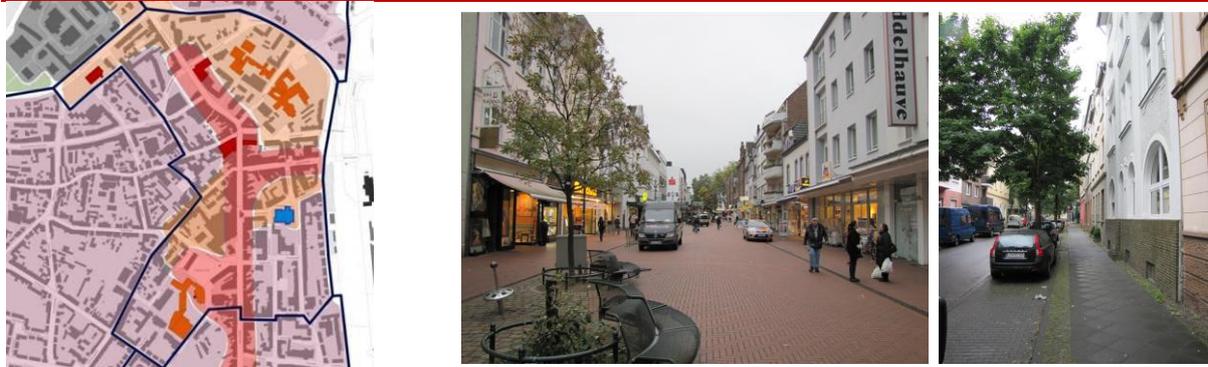
Das Quartier Ruhlach liegt im Norden des Untersuchungsgebietes und ist durch eine homogene Bebauung mit Einfamilienhäusern gekennzeichnet. Durch die besondere Lage zur Wupper und dem Wiembach, durch ruhige Wohnstraßen, eine hohe Durchgrünung und ein gepflegtes Wohnumfeld ist das Quartier Ruhlach hoch attraktiv. Das gesamte Quartier Ruhlach kann als sehr gute und ruhige, sehr nachgefragte Wohnlage gewertet werden. Versorgungseinrichtungen gibt es zwar keine, der Versorgungsbereich Düsseldorfer Straße/Kölner Straße ist gleichwohl zu Fuß erreichbar. Im Quartier Ruhlach liegen die Remigius-Grundschule und die Theodor-Heuss-Realschule. Weitere kulturelle und soziale Einrichtungen sind das Deutsche Rote Kreuz an der Adalbert-Stifter-Straße, die evangelische Kirchengemeinde Opladen und die im Umbau befindliche Stadthalle.

Aus städtebaulicher Sicht weist das Gebiet nur geringen Handlungsbedarf auf. Im Bereich des Ludwig-Rehbock-Parks wurden im Zusammenhang mit dem Projekt „wuppervillen rehbockanlage“ im Rahmen der regionale 2010 vereinzelte Maßnahmen umgesetzt (z.B. Brückenanbindung, Wege- und Treppenaufbauten). Im Zusammenhang mit der Neuordnung der Grünanlage sollte jedoch auch der Spielplatz, insbesondere einzelne Spielgeräte, erneuert werden. Des Weiteren ist zu prüfen, ob der Rennbaumplatz in anderer Form genutzt werden kann. Aktuell ist der Platz als freiliegende Grünfläche wenig attraktiv, die angrenzenden Gebäude entlang der Bahntrassen weisen sanierungsbedürftige Fassaden auf.

2.2.2 Opladen Zentrum

Abb. 6: Steckbrief zum Quartier

QUARTIER OPLADEN ZENTRUM



Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ begrenzt durch die Bahntrasse im Osten, die Uhlandstraße, Herzog- und Kantstraße im Süden und der Birkenbergstraße im Westen, grenzt das Zentrum nördlich an das Quartier Ruhlach an und verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung entlang der Kölner Straße
vorwiegende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandel und Gewerbe ▪ Versorgungsfunktionen ▪ Wohnen
bauliche Substanz und Architektur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stark durchmischte Architektur ▪ überwiegend 3-4-geschossige Bebauung mit Wohnen in den oberen Etagen ▪ einige Baulücken, vor allem im Bereich der Einkaufslagen ▪ Sanierungsbedarf Bereich Bahnhofstraße
Verkehrsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ die nördliche Kölner Straße und die Bahnhofstraße bilden die Fußgängerzone ▪ starke Belastung der umliegenden Straßen ▪ Busbahnhof und Zugang zum Bahnhof Opladen im Westen
Grün-/Sport-/Freizeitanlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ einzige Grünanlage ist der Krankenhauspark, der aber nur zu den Besuchszeiten für die Bevölkerung zugänglich ist

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2013

Das Zentrum von Opladen erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung entlang der Düsseldorfer und Kölner Straße und umfasst die Hauptgeschäftslage des Stadtteils. Es ist durch Einzelhandel und die engen Nutzungsmischungen von Wohnen, Arbeiten, Handel und Freizeit geprägt. Der Bereich der Kölner und Düsseldorfer Straße weist die stärkste Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Stadtteil auf. Neben den Geschäftslagen übernehmen das St. Remigius Krankenhaus mit den verschiedenen medizinischen Einrichtungen und die Ärzthäuser an der Düsseldorfer Straße, das Amtsgericht sowie das Verwaltungsgebäude am Goetheplatz wichtige zentrale Versorgungsfunktionen. Im Zentrum von Opladen wohnen etwa 3.500 Einwohner, dies entspricht 23 % der Gesamtbevölkerung im Stadtteil. Somit stellt das Zentrum von Opladen auch einen wichtigen Wohnstandort dar.

Die Fußgängerzone Kölner Straße ist ein breit angelegter Einkaufs- und Dienstleistungsbereich. Durch die rötliche Klinkerpflasterung setzt sich der Raum von den umliegenden Straßen ab. Architektonisch finden sich auf der Fußgängerzone sowohl ansprechend sanierte Gründerzeitgebäude als auch schlichte, von unterschiedlichen Baustilen geprägte Geschäfts-/Bürobauten. Nicht alle Gebäude machen einen ge-

pflegten Eindruck, so dass hier Optimierungsbedarf gesehen wird. Auch die Gebäude entlang der Bahnhofstraße weisen teilweise Sanierungsbedarf auf. Es wird empfohlen, für den begrenzten Bereich der Fußgängerzone ein Hof- und Fassadenprogramm aufzulegen, welches Anreize für den erforderlichen Sanierungsprozess bietet und als Einstieg in einen auch weitergehenden Sanierungs- und Modernisierungsprozess auf der Kölner Straße fungieren kann (Zusammenlegung von Ladenlokalen, Verbesserung der Vermietungssituation durch angemessene Preise etc.).

Aus städtebaulicher Sicht genügt die bauliche Gestaltung der Fußgängerzone den aktuellen Ansprüchen, auch wenn die Neugestaltung bereits 20 Jahre zurück liegt. Sowohl das Klinkerpflaster als auch die Möblierung weisen nur wenige Schäden auf. Positiv sind auch die zahlreichen Fahrradabstellplätze an beiden Eingangsbereichen der Fußgängerzone. Lediglich an den Baumstandorten hebt sich das Pflaster und die Anzahl der Aufenthaltsbereiche mit Spielgeräten für Kinder ist gering. Auch die Eingangssituationen in den Fußgängerbereich sind wenig ansprechend. Vor allem die südliche Entreesituation bildet mit der angrenzenden Straßenkreuzung kein attraktives Entree. Positiv zu werten ist der alte Baumbestand vor der St. Aloysius Kapelle. Der nördliche Beginn der Fußgängerzone wirkt eher unscheinbar und ohne einladenden Auftakt. Der Kreuzungsbereich Kölner Straße/Goethestraße wird durch viele Verkehrs- und Hinweisschilder dominiert.

Mit Blick auf die empfohlenen Entwicklungen rund um den neuen DB-Haltepunkt mit neuen Einzelhandelsangeboten ist es von herausragender Bedeutung, die Attraktivität der Fußgängerzone parallel zu den Bemühungen um eine Belebung des Einzelstandorts weiter zu verbessern. Es wird empfohlen, durch die Neugestaltung der Eingangssituationen, durch akzentuierte Bereiche für einen verbesserten Aufenthalt für Familien und Kinder und durch aufgewertete Kommunikationsbereiche, die aktuelle Situation in dezidierten Bereichen aufzuwerten. Unter Berücksichtigung von Feuerwehrezufahrten und Veranstaltungsflächen soll ein neues Konzept der Aufwertung der Fußgängerzone entwickelt werden. Harmonische Begrünungsmaßnahmen und beispielbare Elemente können den langgestreckten Charakter der Fußgängerzone gliedern. Ziel ist es, für unterschiedliche Altersgruppen neue Aufenthaltsqualitäten zu schaffen. Zudem würden eine Reinigung des Pflasters, Behebung von Unebenheiten im Pflaster und eine Ordnung der Werbeaufsteller das Gesamtbild verbessern.

→ Projekt 1: Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Kölner Straße¹ (s. S. 156)

Die Bahnhofstraße hat heute ein eher negatives Gesamtimage. Leerstände und Mindernutzungen wechseln sich mit Facheinzelhändlern und wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie der Postagentur ab. Die Heterogenität der Straße wird durch Baulücken verstärkt. Die Gestaltung der Bahnhofstraße mit rotem Klinkerpflaster, Baumscheiben und Straßenmöblierung ist einheitlich mit der Kölner Straße.

Zukünftig wird die Bahnhofstraße die wichtigste Verbindung zwischen dem neuen DB-Haltepunkt mit den geplanten neuen Einzelhandelsmagneten und der Kölner Straße sein. Um diese Verbindung attraktiv zu gestalten, sind städtebauliche Aufwertungen und Gestaltungsmaßnahmen erforderlich. Neben Aufwertungsmaßnahmen an den Gebäuden und neuen Nutzungsarten mit Schwerpunkt Gastronomie wird empfohlen, auch die Bahnhofstraße einem gestalterischen Relaunch zu unterziehen.

Es sollen neue attraktive Flächen für neue außergastronomische Angebote geschaffen werden, die sich durch ein modernes und hochwertiges Ambiente abheben. Der Übergang zum neuen Einkaufsbereich soll eine verbindende Gestaltung erhalten. Eine Idee ist, ein in den Boden eingelassenes, dezentes „Wasserband“ vom Vorplatz der Bahnstation bis zur Kölner Straße dem Gefälle folgend fließen zu lassen. Es sollen interessante Blickbeziehungen zwischen Kölner Straße und neuen DB-Haltepunkt entstehen und Gestaltungselemente einbezogen werden, die die Besucherströme vom neuen Einzelhandelsmagneten

¹ In Form von standardisierten Projektblättern werden die Handlungsempfehlungen in Kap. 9 zusammengefasst.

in die Bahnhofstraße und dann zur Kölner Straße lenken. Durch künstlerische Interventionen kann die neue Gestaltung unterstützt werden.

→ Projekt 2: Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Bahnhofstraße (s. S. 158)

Auf dem Goetheplatz wurde im Jahr 1974 das heutige Verwaltungsgebäude als Rathaus der damaligen Kreisstadt erbaut. Es ist im Gegensatz zu der umliegenden Bebauung als überdimensioniert zu bezeichnen. Die Nutzung ist noch durch die Stadtverwaltung bestimmt. Das Gebäude weist neben seiner unmaßstäblichen Dominanz auch bauliche Probleme auf, ist jedoch umfangreich modernisiert worden. Sollte sich in Zukunft, je nach Entwicklung des Standorts, die schon vielfach diskutierte Möglichkeit des Rückbaus ergeben, wird die Neugestaltung zu einem urbanen Stadtplatz empfohlen, eine Funktion, die der Platz vor dem Bau des Gebäudes hatte. Durch einen urbanen Stadtplatz würden die angrenzenden historischen Gebäudeensembles wieder wahrnehmbar sein und Opladen würde einen zentralen Kommunikations- und Veranstaltungsplatz bekommen. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch eine Vision.

Der Einkaufsbereich entlang der Düsseldorfer Straße weist baulich ein zwar uneinheitliches städtebauliches, jedoch sehr gepflegtes Bild auf. Es wechseln sich Geschäftshäuser aus der Gründerzeit mit mehrgeschossigen Wohngebäuden aus der Nachkriegszeit und neu gebauten Geschäftshäusern ab. Positiv hervorzuheben ist das neue GBO- Haus mit einer optisch ansprechenden Fassade und die Altbauten am Übergang zur Kölner Straße. Im Bereich Düsseldorfer Straße, Günther-Weissenborn-Straße und Gerhard-Hauptmann-Straße befindet sich eine große Baulücke, deren Schotterfläche aktuell als Parkplatz dient. Für diesen Bereich ist bereits eine Bebauung in der Planung. Insgesamt wirkt die Düsseldorfer Straße attraktiv und einladend.

Der Bereich um das St. Remigius Krankenhaus ist geprägt durch die Krankenhausnutzung und durch das angrenzende Ärztehaus, einem modernen Komplex, in dem verschiedene Gesundheitseinrichtungen (Apotheken, Fachärzte etc.) gebündelt sind. Das Krankenhaus verfügt über eine großzügige Parkanlage, die zu Besuchszeiten öffentlich zugänglich ist.

Die Düsseldorfer Straße mündet in den neu gestalteten Berliner Platz. Durch die vielen auf den Berliner Platz zulaufenden Straßen, wird der Eingang in den Einkaufsbereich Düsseldorfer Straße nicht wahrgenommen. Hier kann eine einladende Gestaltung den Eintritt in die Innenstadt Opladens signalisieren. Eine weitere Idee ist, die schieferbedeckte Fassade des Wohnhauses mit einem Banner zu bespannen, auf dem auf die architektonischen Highlights des Stadtteils hingewiesen wird.

→ Projekt 3: Stadteileingang Berliner Platz (s. S. 160)

Westlich der Kölner Straße befindet sich das Landrat-Lucas Gymnasium mit dem vorgelagertem Opladener Platz. Der Opladener Platz wird heute maßgeblich als Parkplatz genutzt, der von allen Akteuren als sehr wichtig eingestuft wird. Diese Funktion soll entsprechend erhalten bleiben. In den Randbereichen des Platzes haben sich gastronomische Betriebe etabliert, die heute Teile des öffentlichen Raumes als Außengastronomiefläche nutzen. Es ist zu prüfen, ob die randlichen Bereiche für diese Nutzungen optimaler und attraktiver gestaltet werden können. Weiter ist zu prüfen, ob der Platz insgesamt zur Straße hin geöffnet und der Übergang in Richtung Fußgängerzone attraktiver gestaltet werden kann.

→ Projekt 4: Gestalterische Aufwertung Opladener Platz (s. S. 161)

Insgesamt ist der Innenstadtbereich durch ein starkes Verkehrsaufkommen belastet. Akteure benennen weiterhin die schwierige Parkplatzsituation und Defizite in der Ausschilderung als Problem. Zudem erschweren Einbahnstraßenregelungen die Orientierung. Um diese Situation zu entspannen und den Suchverkehr zu verringern, sollte das Parkleitsystem ausgebaut werden. Insgesamt ist die Orientierung in Opladen für Ortsunkundige schwierig. Ein neues Wegweisungssystem ist wünschenswert.

→ Projekt 5: Optimierung der Wegeführung und Orientierung im Stadtteil (s. S. 162)

2.2.3 Opladen Neustadt

Abb. 7: Steckbrief zum Quartier

QUARTIER OPLADEN NEUSTADT



Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ südliche Kölner Straße und angrenzende Wohnlagen, östlich begrenzt durch die Bahntrasse
vorwiegende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen ▪ Einzelhandel und Gewerbe in der Kölner Straße ▪ Freizeit- und Kulturangebote im Bereich Uhlandstraße ▪ Szene- und Gastronomieviertel
bauliche Substanz und Architektur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stark durchmischte Architektur ▪ Bahnersiedlung ▪ mehrgeschossige Wohnbebauung aus verschiedenen Epochen entlang der Wohnlagen Im Hederichsfeld
Verkehrsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gute Erreichbarkeit über die Kölner Straße und Robert-Koch-Straße, gute Anbindung durch den ÖPNV ▪ hohes Verkehrsaufkommen auf den Hauptverkehrsstraßen
Grün-/Sport-/Freizeitanlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wenige bis gar keine öffentlichen Frei- oder Grünflächen, jedoch großzügige Hinterhöfe im Bereich der „Bahnersiedlung“

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2013

Südlich vom Zentrum Opladens liegt die Opladener Neustadt. Im Quartier wohnen 2.828 Einwohner, somit ist die Neustadt das zweitgrößte Quartier in Opladen. Neben den Versorgungseinrichtungen in der Kölner Straße hat sich in der Neustadt ein hohes Maß an gastronomischen und freizeitorientierten Angeboten entwickelt.

Die Opladener Neustadt ist von unterschiedlichen Baustilen geprägt. Zum einen gibt es geschlossene gründerzeitliche Bebauung, die Bahnersiedlung an der Robert-Koch- und Humboldtstraße sowie eine durchmischte Bebauung Im Hederichsfeld. Durch verkehrsberuhigte Straßenraumgestaltung, den hohen Anteil an gründerzeitlicher Bebauung und die vielfältige Kultur- und Gastronomieszene macht der Stadtteil insgesamt einen sehr urbanen, lebendigen und vielseitigen Eindruck.

Der gesamte Bereich ist geprägt durch die klare städtebauliche Struktur eines orthogonalen Straßennetzes. Die Neustadt wurde im Rahmen einer Wohnumfeldsanierung in den 1980er-Jahren umfassend begrünt und die Straßen zeitgemäß mit Parkbuchten und breiten Gehwegen gestaltet. Größere öffentliche Grünflächen, die zur Naherholung- oder Freizeitgestaltung dienen, gibt es aber nicht. Trotz des insgesamt attraktiven und urbanen Charakters des Quartiers lässt eine hohe Anzahl an Gebäuden einen Sanierungsstau erkennen. Augenscheinlich steht in vielen Gebäuden der Generationenwechsel an.

Im Bereich Uhlandstraße und Augustastraße haben sich zahlreiche kultur- und freizeitorientierte Gastronomiebetriebe angesiedelt. Zudem sind in einigen Gebäuden Dienstleistungsunternehmen, wie z.B. Steuerberater oder Immobilienmakler, untergebracht. Einige Ladenlokale stehen allerdings leer und stören den Gesamteindruck. Neben der Kneipenszene hat sich in der Neustadt auch eine Künstlerszene etabliert, die u. a. in der „Galerie Künstlerbunker“ (Uhlandstraße) zu Hause ist. Die kleine, angrenzende Grünfläche im Kreuzungsbereich zur Humboldtstraße, auf deren abgesperrter Fläche Kunstgegenstände und Skulpturen stehen, wirkt jedoch wenig ansprechend. Diese Fläche könnte besser genutzt und gestaltet werden.

Besonders hervorzuheben ist der Wohnblock im Bereich Von-Eichendorff-Straße und Uhlandstraße. Hier befinden sich einheitlich dreigeschossige Wohngebäude aus den 1930er-Jahren, die für Opladen sehr typisch sind. Sie bieten hohes Potenzial für innenstadtnahe Wohnqualität. Ein weiterer Bereich mit großem Potenzial ist die sogenannte „Bahnersiedlung“, Kern der ehemaligen Arbeiterwohnungen. Dieser Bereich ist durch eine Wohnblockbebauung aus den 1920er-Jahren geprägt. Auffallend sind die schönen, allerdings sanierungsbedürftigen Fassaden entlang der Robert-Koch-Straße. Hervorzuheben sind die großzügig angelegten Hinterhöfe, die neben einigen Stellplätzen auch Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Bewohner bereithalten. Allerdings müssen die meisten der Gebäude in der „Bahnersiedlung“ Inwert gesetzt werden

Die gesamte Wohnbebauung entlang der Bahnallee ist derzeit einer starken Verkehrs- und Lärmbelastung ausgesetzt. Aufgrund der anstehenden Gütergleisverlegung, dem Bau der Bahnallee und der Entwicklung der westlichen Bahnflächen wird sich die Lagegunst deutlich verbessern. Dadurch werden die ehemaligen Bahnerstadt villen mit Vorgärten und großzügigen Gärten genauso wie die Bahnersiedlung an Attraktivität gewinnen. Sie bieten enormes Potenzial für attraktives, stadtnahes Wohnen.

→ **Projekt 6: Projekt Grüner Brückenschlag – grüne Mitte (s. S. 163)**

→ **Projekt 15: Erhalt und Inwertsetzung der Bahnersiedlung (s. S. 176)**

Einen deutlichen Kontrast zur sonstigen Bebauung des Stadtteils bilden die sieben bis zwölfgeschossigen Hochhausbauten an der Ostseite der Bahnallee. Eines der Hochhäuser ist bereits saniert, das andere unterliegt der baulichen Sicherung und ist eingemietet.

Die Robert-Koch-Straße übernimmt gemeinsam mit der Bahnallee die Umgehungsfunktion für das Zentrum von Opladen und ist entsprechend stark frequentiert. Allerdings ist der Straßenraum auch für den nichtmotorisierten Verkehr gut ausgebaut. Neben einem Fahrradweg, der optisch vom Fußgängerbereich abgegrenzt ist, gibt es auf beiden Seiten der Straße Fußwege. Negativ sind die schlechten Querungsmöglichkeiten für Fußgänger zu werten. Lediglich am Anfang und Ende der „Bahnersiedlung“ gewähren Ampelanlagen die Möglichkeit zum sicheren Übergang.

2.2.4 Am Kettnersbusch/Am Rosenhügel

Abb. 8: Steckbrief Am Kettnersbusch/Am Rosenhügel

QUARTIER AM KETTNERBUSCH/ AM ROSENHÜGEL



Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ südliches Untersuchungsgebiet zwischen der Kleingartenanlage der „Gartenfreunde“ Opladen und Robert-Koch-Straße
vorwiegende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen ▪ Friedhof und Kleingartenanlage
bauliche Substanz und Architektur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einfamilienhaussiedlungen mit geringem Bestand an Mehrfamilien- und Reihenhäusern ▪ überwiegend Bauten aus den 1950er- und 1960er-Jahren
Verkehrsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gute Erreichbarkeit über die Kölner Straße ▪ im Bereich der Wohnlagen Anliegerverkehr und/oder Tempo-30-Zonen
Grün-/Sport-/Freizeitanlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kleine Freifläche Am Rosenhügel ▪ Spielplatz an der Grundschule ▪ kleines Waldstück südlich der Friedhofs- und Kleingartenanlage

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2013

Das Quartier Am Kettnersbusch/Am Rosenhügel mit ca. 1.100 Bewohnern ist ein vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser geprägtes Wohngebiet. Einige Mehrfamilienhäuser stehen entlang der Kölner Straße. Die Siedlung im Bereich Am Rosenhügel grenzt zwar an drei Seiten an die viel befahrenen Hauptverkehrsstraßen (Kölner Straße und Robert-Koch-Straße), bietet aber dennoch eine ruhige und attraktive Wohnlage. Der Bereich ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen, die tatsächlich mögliche Fahrgeschwindigkeit ist jedoch durch die kurzen Straßenverläufe und die im Straßenraum (legal) geparkten Fahrzeuge meist geringer. Im Zentrum der Siedlung liegt eine mit Bäumen umstandene Wiesenfläche mit Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten. Neben den privaten Spielmöglichkeiten in den rückwärtigen Gärten besteht die Möglichkeit zum Spielen auf den Spielplätzen der Mehrfamilienhäuser entlang der Kölner Straße. Handlungsbedarf besteht in dieser Siedlung nicht, es ist eine gute und ruhige Wohngegend mit guter Bausubstanz und offensichtlich stabilem sozialen Gefüge.

Ähnlich sieht die Bewertung der Einfamilienhaussiedlung im Bereich der Von-Siebold-Straße aus. Freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften mit großzügig angelegten Gärten prägen das Bild. Die Straßen sind als Tempo-30-Zonen ausgewiesen und nur für den Anliegerverkehr befahrbar. Obwohl hier augenscheinlich viele Familien wohnen, fehlt ein öffentlicher Spielplatz; die einzige wohnortnahe Spielmöglichkeit bietet der Spielplatz der Erich-Kästner-Grundschule. Südlich der Kleingartenanlage der „Gartenfreunde Opladen“ und des Friedhofs liegt die Reihenhaussiedlung „Am Kettnersbusch“ aus den 1960er-Jahren. Vor- und Hintergärten sowie ein kleines Wäldchen, durch das ein Trampelpfad zwischen der Kleingartenanlage und dem Friedhof verläuft, prägen die Siedlung. Allerdings sind die Gebäude energetisch und teilweise in ihrem Erscheinungsbild modernisierungsbedürftig.

Besonders gute Wohnlagen bilden die Häuser im nördlichen Bereich entlang der Menchendahler Straße. Hier reihen sich z. T. großzügige Stadtvillen in Hanglage aneinander. Insgesamt ist das Quartier Am Kettnersbusch/Am Rosenhügel als ruhige und attraktive Wohnlage zu bewerten.

Aus städtebaulicher Sicht gibt es im Quartier Am Kettnersbusch/Am Rosenhügel keinen Handlungsbedarf. Es gibt auch keine weiteren Flächenpotentiale, die genutzt werden könnten. Allerdings sollten die Pflege des Wohnumfeldes (Baumscheiben, Grünflächen, Straßenzustand etc.) und die Aufwertung und Ergänzung von öffentlichen Spielmöglichkeiten für die Kinder sowie Treffpunkte für Jugendliche im Rahmen der kommunalen Aufgaben berücksichtigt werden.

2.2.5 Opladen Altstadt

Die Opladener Altstadt ist das flächenmäßig größte und einwohnerstärkste Quartier des Untersuchungsraumes und nimmt die westliche Fläche von Opladen ein. Die Altstadt weist sehr unterschiedliche städtebauliche Strukturen auf. Die Einfamilienhaussiedlung im Süden des Quartiers (Prießnitzstraße, Friesenweg) bietet eine ruhige und schöne Wohngegend mit großzügigen Grundstücken. Obwohl sie direkt an der Autobahn liegt, halten sich die Geräuschmissionen in erträglichen Grenzen. Die Begrünung des Straßenraums und die gepflegten Gärten sowie das topografisch leicht bewegte Terrain machen die Gegend zu einer attraktiven Wohnlage.

Abb. 9: Markanter Siedlungsbereich und Feuerwache in der Opladener Altstadt



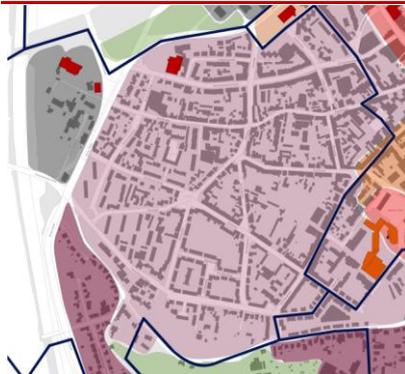
Fotos: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2013

Entlang der Reuschenberger Straße liegen große Genossenschaftsbauten aus den 1920er-/1930er-Jahren. Dieser Siedlungsbereich erstreckt sich von der Vereinsstraße im Westen über die Reuschenberger Straße im Süden bis zur Kanalstraße. Die Siedlung weist eine einheitliche Bebauung aus dreigeschossigen Wohnhäusern auf, deren sanierte Fassaden in einem einheitlich hellen Grünton gehalten sind. Die Innenbereiche sind durch großzügig angelegte Höfe und Gärten geprägt. Einige der Häuser besitzen zudem im vorderen Bereich kleine Vorgärten bzw. Grünstreifen. Die Opladener Feuerwache in der Kanalstraße ist ein architektonisches Highlight und trägt zum attraktiven Stadtbild des Umfeldes bei.

Südlich dieses Siedlungsbereichs, entlang der Reuschenberger Straße, stehen einige Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. Rückwärtig zu dieser Bebauung liegt, direkt am Hang gelegen, der Spielplatz Reuschenberg. Es ist die größte öffentlich zugängliche und nutzbare Frei- und Spielfläche im Untersuchungsraum mit einem Spielplatz, einem Bolz- und einem kleinen Fußballplatz.

Abb. 10: Steckbrief Opladen Altstadt

QUARTIER OPLADEN ALTSTADT



Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ westliches Untersuchungsgebiet zwischen Kölner und Bonner Straße
vorwiegende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen
bauliche Substanz und Architektur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mehrfamilienhäuser aus unterschiedlichen Epochen ▪ Einfamilienhaussiedlung im Südosten
Verkehrsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gute Erreichbarkeit über die Bonner Straße ▪ ÖPNV-Verbindungen durch das örtliche Busnetz
Grün-/Sport-/Freizeitanlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ größter Spielplatz (Klettergerüste, Bolzplatz, Wiese etc.) im inneren Untersuchungsgebiet im rückwärtigen Bereich zur Bebauung an der Reuschenberger Straße und unterhalb des Hanges am Friesenweg ▪ kleinere Spielplätze im wohnungsnahen Umfeld (begrenzt öffentlich)

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2013

Im Bereich der westlichen Reuschenberger Straße und entlang der Steinstraße befinden sich mehrere Mehrfamilienhäuser. Großzügige Grünanlagen mit kleineren privaten Spielplätzen lockern die Bebauungen auf. Das Hochhaus an der Ecke Reuschenberger Straße/Vereinstraße überragt als einziges hochgeschossiges Gebäude die umliegende Bebauung. Grundsätzlich handelt es sich im südlichen Bereich der Opladener Altstadt um eine gute und ruhige Wohngegend, die keinen städtebaulichen Handlungsbedarf aufweist.

Anders sind Bild und Strukturen im nördlichen Bereich der Altstadt. Hier herrscht eine starke Durchmischung der baulichen und architektonischen Gestaltung der Gebäude vor. Zudem weist der Straßenraum gestalterische Defizite (fehlende Baumreihen, Grünstrukturen) auf. Es wird empfohlen in dem gesamten Bereich der Altstadt die Straßenraum begleitende Begrünung anzulegen, den Straßenraum neu zu gliedern und eindeutige Parkplatzbereiche zu schaffen.

Eine weitere Empfehlung ist, den Rhein-Wupper-Platz umzustrukturieren. Der als Parkraum genutzte Platz bietet großes Potenzial für einen bewohnernutzen Quartiersplatz mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten.

➔ **Projekt 7: Straßenraumgestaltung Opladener Altstadt und grüne Trittsteine im Stadtteil (s. S. 165)**

Abb. 11: Maßnahmen im Straßenraum in der Opladener Altstadt



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2013

2.2.6 Fazit

Die beschriebenen Strukturen in Opladen spiegeln die Entwicklungsgeschichte des Stadtteils wider. Im gesamten Stadtteil finden sich herausragende architektonische Qualitäten und Besonderheiten; diese können und sollen im Profil von Opladen besser zur Geltung gebracht werden. Der Stadtteil hat durch die gewachsene, teils dichte, teils aufgelockerte und heterogene Struktur einen sehr urbanen Charakter, der durch den hohen Anteil an Gärten und Höfen einen hohen Wohnwert bietet. Versorgungsangebote und soziale Einrichtungen sind aus weiten Teilen des Stadtteils zu Fuß erreichbar. Obwohl Opladen im Siedlungsbereich nur über marginale öffentliche Grünfläche verfügt, erscheint der Stadtteil durch den hohen Anteil an privatem und öffentlichem Baumbestand (bis auf einzelne Straßenbereiche) gut durchgrünt. Nachholbedarf wird im Bereich der öffentlichen Spielflächen und der Attraktivität der zentralen Bereiche gesehen. Insgesamt macht die Nähe der Wohnlagen zum Bahnhof und damit zum Anschluss nach Köln und Düsseldorf/Wuppertal den Stadtteil Opladen zu einem attraktiven Wohnstandort. Dieses innere Bild sollte in Form eines Images und ggf. im Rahmen einer Marktstrategie auch nach außen getragen werden.