

Begründung zur Vorlage Sanierungsgebiet „Zentrum Opladen“

1. Anlass und Ziele der Sanierung

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“ an 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 11.11.2011 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.

Für die Zukunft ist daher negativen Effekten infolge von funktionalen und städtebaulichen Veränderungen vorzubeugen und die identifizierten Chancen zur Attraktivierung des Leverkusener Stadtteils Opladen sind zu nutzen. Zu diesem Zweck und zur Optimierung des Gesamtprozesses ist die weitere Durchführung als Sanierungsmaßnahme gem. Baugesetzbuch (BauGB) notwendig.

Ziel der Sanierung ist es, Opladen funktional aufzuwerten, zu stärken und die unterschiedlich strukturierten Bereiche durch geeignete Integrationsmaßnahmen städtebaulich zu einer schlagkräftigen Gesamtheit zusammen zu führen.

Der urbane Charakter des Stadtteils soll gestärkt werden. Hierbei ist insbesondere die Aufwertung und die Attraktivierung der Einkaufsbereiche ein wichtiges Ziel für das gewachsene Opladen.

Eine nachfragegerechte Steuerung des Generationenwandels im Wohnbestand soll erreicht werden und Investitionen in den privaten Wohnbestand forciert werden. Der vorhandene hohe Erholungswert Opladens soll erhalten und weiter ausgebaut werden.

2. Voruntersuchungen

Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen (STEK Opladen)

Als vordringliche Aufgabe der zukünftigen Stadtteilentwicklung bietet die Einbindung der Flächen im Bereich neue bahnstadt opladen (nbso) in die Gesamtstruktur Opladens Chancen, die Wettbewerbsfähigkeit des Stadtbezirkszentrums als Ort komplexer urbaner Strukturen in seiner funktionalen Vielfalt deutlich zu stärken. Mit dem vorliegenden Stadtteilentwicklungskonzept wird nun ein räumliches und funktionales Leitbild für das Zentrum Opladens geschaffen.

Die Erarbeitung eines modular aufgebauten Konzeptes wurde am 16.02.2009 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen. Als Voraussetzung für den Beginn wurde eine Entscheidung zur Frage der Gütergleisverlegung genannt. Nachdem diese getroffen werden konnte, wurde mit der Erarbeitung des Stadtteilentwicklungskonzeptes gemäß der Entscheidung des Rates vom 17.10.2011 im Januar 2012 begonnen. Die Erarbeitung erfolgte durch die Planungs-büros CIMA GmbH und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (beide aus Köln).

Das Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen gliedert sich inhaltlich in vier Themenmodule, welche aufeinander abgestimmt sind und mit denen die wesentlichen Entwicklungsbereiche des Stadtteils abgedeckt werden:

1. Modul Einzelhandel, Büromarkt und Gewerbe: Positionsbestimmung der Innenstadt als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Bürostandort; Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven und Handlungsansätzen
2. Modul Wohnen: Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität für die Wohnbevölkerung
3. Modul Freizeit: Analyse der Freizeitinfrastruktur und Konzeptentwicklung zur Qualifizierung und Ergänzung der Freizeitangebote
4. Modul Städtebauliches Leitbild: Analyse der städtebaulichen Strukturen; Identifizierung von Maßnahmen zur städtebaulichen Attraktivierung der Innenstadt und Pflege des Stadtbildes; Entwicklungskonzept für die nbso-Westflächen

Das Stadtteilentwicklungskonzept ist angelegt als ein themenübergreifendes, integratives Handlungskonzept, welches insbesondere die Anforderungen an den Stadtteil als Einkaufs-, Arbeits-, Wohn- und Freizeitstandort in Einklang mit zukünftig zu verfolgenden, städtebaulichen Vorstellungen bringen soll. Gleichzeitig soll ein hohes Maß an tatsächlicher Umsetzbarkeit erreicht werden.

Auf Grundlage einer Stärken-Schwächen-Analyse für die wichtigsten Handlungsfelder ergibt sich im Stadtteilentwicklungskonzept schließlich eine detaillierte Zielvorstellung für die zukünftige Entwicklung Opladens sowie ein Handlungskonzept mit Empfehlun-

gen bis hin zu Vorschlägen zu möglichen Einzelmaßnahmen und -projekten. Es wird somit ein Handlungsrahmen zur weiteren Ausfüllung gegeben und den beteiligten Akteuren inner- und außerhalb der Verwaltung weiterhin die Möglichkeit gegeben, sich entsprechend zu positionieren.

Das Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen wurde in einem breit angelegten Diskussionsprozess mit Bürgern, der Fachöffentlichkeit 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. Mai 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

Der Rat der Stadt Leverkusen beauftragte die Verwaltung mit der Beschlussfassung zum Endbericht des STEK Opladen am 17.02.2014, die im Stadtteilentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen dargestellten Maßnahmen- und Projektvorschläge inhaltlich, finanziell und bezogen auf mögliche Zuständigkeiten zu konkretisieren und zu priorisieren.

Eine solche Konkretisierung und Priorisierung liegt in enger Abstimmung mit der bereits am Erarbeitungsprozess 2012/2013 beteiligten Fachöffentlichkeit nunmehr vor. Die sich hieraus ergebende „Fortschreibung des STEK Opladen 2014“ umfasst 23 konkrete Maßnahmen innerhalb der Abgrenzung des Sanierungsgebietes zur Erreichung der Sanierungsziele für den Stadtteil Opladen; diese wird dem Rat mit gesonderter Vorlage vorgestellt.

Die Maßnahmen des STEK Opladen sind eng mit den Entwicklungen auf der nbso-Westseite verbunden und sowohl planerisch als auch zeitlich mit diesen abgestimmt. Ein Umsetzungsbeginn mehrerer Maßnahmen im Jahr 2015 ist angebracht, da eine

spätere Durchführung von Maßnahmen, welche die Verbindung von „Alt“ und „Neu“ in Opladen unterstützen (wie z. B. „Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Kölner Straße“, „Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Bahnhofstraße“ und „Verbesserung der Wegeführung und Orientierung im Stadtteil“) die Realisierung aus einem Guss zum Erreichen der oben genannten Entwicklungsziele für den Stadtteil beeinträchtigen würde.

Da mit obigen Verfahren, Untersuchungen und Beteiligungen bereits hinreichend Beurteilungsunterlagen vorliegen, wird gem. § 141 Abs. 2 BauGB von weiteren vorbereitenden Untersuchungen abgesehen.

3. Sanierungssatzung

Gemäß den Anforderungen der Bezirksregierung Köln und dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen soll die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erfolgen.

Nach § 136 Baugesetzbuch (BauGB) sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, wenn hierdurch städtebauliche Missstände wesentlich verbessert werden oder ein räumlich abgegrenzter Bereich umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen unter anderem vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Die Maßnahme wird gem. § 136 Abs. 3 BauGB beurteilt als Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Zentrums Opladens.

Um Opladen funktional aufzuwerten und zu stärken und die heute unterschiedlich strukturierten Bereiche städtebaulich zu vereinen, ist die Durchführung des Projekts als Sanierungsmaßnahme gem. BauGB notwendig.

Die Sanierungsziele lassen sich aus dem Abschlussbericht des Stadtentwicklungskonzeptes für das Zentrum Opladen herleiten.

- Der urbane Charakter des Stadtteils soll gestärkt werden. Hierbei ist insbesondere die Aufwertung und die Attraktivierung der Einkaufsbereiche ein wichtiges Ziel für das gewachsene Opladen. Die Branchenmixoptimierung und die Schaffung marktkonformer Verkaufsflächenstrukturen stehen dabei im Vordergrund. Neue Einzelhandelsnutzungen auf den nbso Westflächen an der Bahnhofstation Opladen sollen die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen der Fußgängerzone ergänzen und stärken. Sowohl die angestrebte Aufwertung der Bahnhofstraße als Verbindungssachse und Entree zwischen nbso-Ostseite, Bahnstation und der gewachsenen Innenstadt als auch die mögliche Verlagerung des Opladener Busbahnhofes in die direkte Nähe des Bahnhaltdepunktes vervollständigen dieses Bild.
- Eine nachfragegerechte Steuerung des Generationenwandels im Wohnbestand soll erreicht werden und Investitionen in den privaten Wohnbestand forciert wer-

den. Die Sicherung der bestehenden Wohnquartiere durch Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotentiale, der Ausbau geförderter Wohnungsbaus und die Nutzung der Flächenpotentiale der nbso-Westflächen zur Schaffung neuer Wohnformen stehen weiterhin auf der Agenda des Stadtteilentwicklungsprozesses.

- Der vorhandene hohe Erholungswert Opladens soll erhalten und weiter ausgebaut werden. Die Empfehlung, einen die nbso und den gewachsenen Stadtteil verbindenden Stadtteilpark anzulegen, unterstreicht dies.
- Das städtebauliche Leitbild des Stadtteilentwicklungskonzeptes, welches schließlich als Resümee alle behandelten Themenmodule abbildet, orientiert sich an der Maßgabe eines Zusammenwachsens von Altem und Neuem (nbso). Verbindungen sollen geschaffen und belebt werden. Es beschreibt die Ziele und Handlungsfelder vom faktischen Zustand über die erkennbaren Veränderungstendenzen bis hin zur Vorstellung der angestrebten Ziele. Dieses Leitbild soll die zukünftigen Planungen maßgeblich begleiten. Es ist eine Leitlinie, die Akteuren aus Politik, Verwaltung, Institutionen und Investoren, aber auch den Bürgern eine Orientierung auf den Weg in die Zukunft gibt.

Es gibt einen Grundkonsens den Bereich des Zentrums Opladens funktional aufzuwerten und zu stärken und die jetzigen unterschiedlich strukturierten Bereiche städtebaulich zu vereinen.

Daher ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§152-156 Baugesetzbuch (BauGB) ebenso wie der §§ 144 ff BauGB hinsichtlich der genehmigungspflichtigen Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge nicht erforderlich. Auch die Eintragung eines Sanierungsvermerkes ist nicht notwendig. Dies wird im Rahmen der Bekanntmachung gleichfalls ortsüblich bekannt gemacht.

Leverkusen, den 30.09.2014

Im Auftrag

Zlonicky