

Begründung zur Vorlage Sanierungsgebiet „Hitdorf“

1. Anlass und Ziele der Sanierung

Hitdorf ist ein Stadtteil Leverkusens mit offensichtlich hohen Qualitäten als Wohnstandort. Die direkte Lage am Rhein, eine verkehrsgünstige Lage zwischen Düsseldorf und Köln sowie die attraktive landschaftsräumliche Lage haben Hitdorf in den letzten Jahren einen Zuzug zahlreicher Familien beschert und zu einem Bevölkerungsanstieg geführt. Gleichzeitig ist die Altersstruktur in Hitdorf durch höhere Anteile von Kindern und Jugendlichen sowie Personen im Alter der „Familien(bildungs)phase“ gekennzeichnet. Damit weist Hitdorf eine dem gesamtstädtischen Trend gegenläufig Entwicklung auf.

Die demographischen Veränderungen und die Stadtteilentwicklung sind dabei nicht im Gleichschritt erfolgt, so dass z. B. ein zielgruppenbezogenes Defizit in der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur wahrgenommen wird. Gleichzeitig besteht ein sehr großes Engagement der Bevölkerung für ihr Gemeinwesen.

In der jüngsten Vergangenheit ist die Stadtteilentwicklung Hitdorfs in verschiedenen planerischen Zusammenhängen mit der örtlichen Bevölkerung diskutiert worden. Diese von der Stadtverwaltung der Stadt Leverkusen begleiteten Prozesse im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes sowie der Verkehrsentwicklung Hitdorfs haben die Stadtentwicklungsplanung der Stadt Leverkusen auf die Stadtteilebene fokussiert.

Die Stadt Leverkusen möchte die weitere Stadtteilentwicklung noch umfassender angehen. Zu diesem Zweck wurde ein Integriertes Handlungskonzept (IHK) für Hitdorf erstellt, das sich in die gesamtstädtischen Zielaussagen einfügt. Die integrierte Herangehensweise erfolgt zum einen thematisch, d. h. es werden bauliche, freiraumplanerische, verkehrliche Aspekte genauso aufgearbeitet wie Fragen der Grundversorgung und der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur. Zum anderen werden Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand und des Privatsektors bzw. des bürgerschaftlichen Engagements berücksichtigt. Ziel ist es, vor dem Hintergrund knapper finanzieller und personeller Ressourcen eine nachhaltige Stadtteilentwicklung im Schulterschluss aller potenziell Beteiligten zu skizzieren. Das Integrierte Handlungskonzept ist ein informelles Planwerk, das entsprechend nicht die Verbindlichkeit von Bauleitplänen besitzt, aber als Zieldarstellung eine Grundlage für weitere Handlungsanstrengungen im Stadtteil Hitdorf darstellt.

2. Voruntersuchungen

Integriertes Handlungskonzept (IHK) für Hitdorf

Die Verwaltung hat die Erstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) beauftragt, das bis Oktober 2014 erarbeitet wurde. Die Ergebnisse der Untersuchung, die in enger Abstimmung mit der Fachöffentlichkeit und lokalen Akteuren erarbeitet wurden, liegen vor und wurde den politischen Gremien mit der Vorlage Nr. 2014/0222 zur Kenntnis gegeben.

Im Rahmen einer Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT-Analyse) wurden im Integrierten Handlungskonzept die wesentlichen Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken/Trends als Bewertung der Analyse für den Stadtteil Hitdorf zusammengefasst.

Untergliedert wurde die SWOT-Analyse in fünf Themenfelder:

- Bevölkerung und Infrastruktur
- Städtebau und Wohnen
- Öffentlicher Raum und Verkehr, Freiraum und Naherholung
- Wirtschaft und Versorgung
- Akteure und Angebote.

○ Bevölkerung und Infrastruktur

Stärken	Schwächen
• Der Stadtteil Hitdorf hat im Vergleich zur Gesamtstadt und zum Stadtbezirk I einen nennenswerten Bevölkerungsgewinn in den letzten Jahren zu verzeichnen. • Die Einwohnerzuwächse haben sich nicht nur durch ein positives Wanderungssaldo eingestellt, sie sind auch Ergebnis eines Geburtenüberschusses. • Die Einwohnerzahl von etwa 7.600 Personen ist vergleichsweise überschaubar und wird mit Blick auf die fast als dörflich zu bezeichnende Struktur auch ein Grund für das Engagement der Bewohner für das Gemeinwesen sein. • In Hitdorf wohnen sehr wenige Personen mit Nebenwohnsitz. Im Umkehrschluss besteht angesichts des hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern aller Voraussicht nach eine hohe Bindung der Bewohner an ihren Wohnort. • In Hitdorf ist der Anteil an Empfängern von Transferleistungen im gesamstädtischen Vergleich sehr gering. • Die wesentlichen Infrastrukturangebote bündeln sich in der lebendigen Ortsmitte.	• Auffällig ist der wachsende Anteil der über 45-Jährigen. Mit Blick auf die hohe Bindung an den Wohnort und den aller Voraussicht nach hohen Anteil an Eigentümern selbstgenutzter Wohnimmobilien ist längerfristig damit zu rechnen, dass der Anteil älterer Bevölkerungsgruppen nicht nur wächst, sondern dass der Anteil möglicherweise auch sehr stabil sein wird. • Hitdorf weist mit Blick auf die Einwohnerzahlen eher als dörflich zu bezeichnende Strukturen auf, die durch den vergleichsweise hohen Zuzug vor Belastungsproben gestellt werden. • Die Einwohnerzahl Hitdorfs setzt eine Grenze für die Infrastrukturausstattung. • Seniorengerechte Dienstleistungs- und Serviceangebote sind wenig vorhanden.

Chancen	Risiken
• Zurzeit weist Hitdorf noch eine sehr junge Bevölkerungsstruktur auf. Der relativ hohe Anteil an Kindern und Jugendlichen spricht für eine größere Zahl an Familienhaushalten. • Es ist daher auch mit Blick auf die Zahl der Transferleistungsempfänger sowie die Baufertigstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern zu vermuten, dass in der jüngsten Vergangenheit solvente, d. h. auch eigentumsbildende, junge Familien zugezogen sind. • Ein weiterer Anstieg der Einwohnerzahl ist als wahrscheinlich anzusehen. Zum einen ist Hitdorf ein gefragter, mit einem positiven Image versehener Wohnstandort. Zum anderen bestehen laut aktuellem FNP noch nicht erschlossene, zusätzliche Bauflächen. Eine Nachfrage für diese Bauflächen kann vorausgesetzt werden.	• In Hitdorf bestehen angesichts der fast dörflichen Strukturen sowie der relativ hohen Zuzugszahlen starke Integrationsanforderungen in Bezug auf neue, hinzuziehende Einwohner. Das insgesamt sehr stabile Gemeinwesen muss den Zuzug auffangen, damit das Zusammenleben in der bewährten Art weiter funktioniert. • Die allgemein und auch für Hitdorf gültige demographische Alterung der Bevölkerung kann möglicherweise aufgrund des hohen Anteils an Wohneigentum und der damit meist gegebenen Wohnorttreue der Bewohner nur gering durch Zuwanderung ausgeglichen werden. • Die Infrastruktur Hitdorfs ist für die bestehende Einwohnerzahl nach Aussagen der kontaktierten Akteure z. z. ausreichend, es könnte insofern durch eine weitere Entwicklung von Wohnbauflächen und einen entsprechenden Einwohnerzuwachs zu einer grenzwertigen Auslastung und evtl. auch Überlastung der Infrastruktur kommen.

○ Städtebau und Wohnen

Stärken	Schwächen
• Hitdorf besitzt als Ortslage eine eigene Identität, die den Stadtteil sehr eigenständig in der Stadt Leverkusen positioniert und auch Grund für die Nachfrage als Wohnstandort ist. • Unterstützend für die Identitätsbildung wirkt auch das in sich geschlossene Siedlungsbild. • Die Lage sowie der direkte Zugang zum Rhein und auch die unmittelbare Nähe zum umgebenden Freiraum sind weitere Pluspunkte. • Hitdorf besitzt weiterhin freie Flächenpotenziale zur Entwicklung neuer Wohnbebauung. • Der Anteil an Wohngebäuden mit ein bzw. zwei Wohnungen, d. h. von Ein- und Zweifamilienhäusern, ist hoch.	• Durch die langgestreckte Ausdehnung der Siedlungsfläche und des Nahversorgungszentrums v. a. in Ost- und West-Richtung ist die Ortsmitte nicht kompakt, was innerorts lange Wege bedingt. • Der Siedlungsrand weist teilweise sehr abrupte Übergänge in den Freiraum auf. Dies ist als Ergebnis der Planungswerkstätten zum neuen Flächennutzungsplan festgehalten worden. • Der Anteil an Geschosswohnungsbauten ist gering. Das Spektrum an Wohnangeboten ist damit eher schmal und wird durch Ein- und Zweifamilienhäuser dominiert. • Generationengerechte Wohnformen sind wenig vorhanden. Mit Blick auf die sich abzeichnenden demographischen Veränderungen besteht hier insofern ein Defizit. • Trotz des in sich geschlossenen Siedlungsbildes sind die Ortseingänge an den Haupteinfahrungsstraßen als wenig definiert zu bewerten.
Chancen	Risiken
• Die Bedeutung Hitdorfs als gefragter Wohnstandort und das vorhandene freie Potenzial an Wohnbauflächen wird aller Voraussicht nach den Anteil an Wohngebäuden mit ein bzw. zwei Wohnungen erhöhen.	• Eine weitere Erschließung von Wohnbauflächen mit Ein- und Zweifamilienhäusern zementiert das eher monostrukturierte Wohnangebot.

○ Öffentlicher Raum und Verkehr, Freiraum und Naherholung

Stärken	Schwächen
• Durch die Lage am Rhein mit einem direkten Zugang und die unmittelbare Nähe zum umgebenden Freiraum ist Hitdorf als Naherholungsort nicht nur für die Hitdorfer Wohnbevölkerung attraktiv. • Das Rheinufer mit der Promenade, der angrenzende Hafenbereich sowie die Hitdorfer Seenplatte sind Anziehungspunkte für Naherholungssuchende auch aus der Region. • Die Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr ist als gut zu bezeichnen und ist auch für Neubürger ein Kriterium für die Standortwahl.	• Das nördlich des Ortszentrums gelegene Gewerbegebiet wirkt als Trennfaktor zwischen der bebauten Ortslage und der Hitdorfer Seenplatte. Hierdurch wird die für die Naherholung bestehende Qualität durch die unkomfortable Anbindung minimiert. • Die ÖPNV-Anbindung ist insbesondere in den Tagesrandstunden und am Wochenende unkomfortabel. • Innerhalb der historischen Ortslage ist aufgrund der Bebauungsdichte und des schmalen Straßenquerschnitts (insb. der Hitdorfer Straße) die Verkehrssituation eher unbefriedigend. • Aufgrund der räumlichen Enge in der historischen Ortslage sind öffentliche Flächen bzw. Platzbereiche mit Aufenthaltsqualität kaum vorhanden.

Chancen	Risiken
• Der geplante Umbau der Ringstraße sowie der Hitdorfer Straße und die damit mögliche Entlastung der Hitdorfer Straße verbessern nicht nur die Verkehrserschließung, sondern bieten auch neue Möglichkeiten zur weiteren Attraktivierung der Ortsmitte z. B. durch die Aufwertung der Aufenthaltsqualität und die Maßnahmen für den Fuß- und Radverkehr.	• Die Attraktivität des Rheinuferbereiches und der Hitdorfer Seenplatte für Naherholungssuchende führt zu einer intensiven Nutzung in den Sommermonaten mit entsprechenden, konfliktbeladenen Begleiterscheinungen wie z. B. einer erhöhten Verkehrsbelastung, einer auch daraus resultierenden problematischen Parksituation oder einem hohen Müllaufkommen.

○ Wirtschaft und Versorgung

Stärken	Schwächen
• Der Stadtteil Hitdorf verfügt über eine breite Palette von nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. • Die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe haben im Wesentlichen ihren Standort in der Ortsmitte, so dass an der Hitdorfer Straße der Einkauf für den täglichen Bedarf größtenteils erledigt werden kann. • Das Angebot an Flächen in den vorhandenen Gewerbegebieten ist noch nicht ausgereizt, damit besteht für ansiedlungswillige Firmen noch Flächenpotenzial.	• Durch die bauliche Dichte in der Ortsmitte und die damit fehlenden Flächenpotenziale können die bestehenden Grundversorgungsangebote aktuell nicht erweitert werden. • Ansiedlungswünsche großflächiger Einzelhandelsvorhaben bestehen hauptsächlich für Ortsrandlagen. • Das Gewerbegebiet „Hitdorf Nord“ ist aufgrund der Festlegungen im gültigen Bebauungsplan nur schwer vermarktbare.
Chancen	Risiken
• Aufgrund der bestehenden Grundversorgungsangebote in der Ortsmitte von Hitdorf ist der zentrale Bereich eine wichtige Anlaufstelle für die Hitdorfer Bevölkerung.	• Der Strukturwandel im Einzelhandel kann aufgrund des allgemeinen Flächenwachstums möglicherweise dazu führen, dass die Ortsmitte als zentraler Versorgungsschwerpunkt im Stadtteil Hitdorf langfristig an Bedeutung verliert, da die bestehenden Betriebe keine Erweiterungsmöglichkeiten besitzen.

○ Akteure und Angebote

Stärken	Schwächen
• Der Stadtteil Hitdorf und die hier vorgehaltenen Angebote sind familienorientiert und bieten insb. auch Kindern vielfältige Alternativen. • Besonders hervorzuheben ist die etablierte und gelebte Vereinsstruktur in Hitdorf, der Organisationsgrad in der Bevölkerung ist hoch, das Gemeinwesen profitiert durch das Vereinsleben. • Hitdorf besitzt einen hohen Freizeitwert aufgrund der bestehenden Rheinpromenade, dem Hitdorfer See und der gesamten Seenplatte sowie grundsätzlich durch den angrenzenden Freiraum. • Das Freiraumpotenzial ist nicht nur für die Naherholung der Hitdorfer Bevölkerung von Bedeutung. Die Rheinpromenade und der Hitdorfer See besitzen auch regionale Anziehungskraft. • Die Ausstattung mit der Stadthalle, Spielplätzen, Kindergärten und Grundschulen wird als gut empfunden und unterstreicht die Familienfreundlichkeit des Stadtteils.	• Die bestehenden Freizeitangebote für Jugendliche umfassen v. a. die Angebote der Sportvereine sowie vereinzelte Treffangebote örtlicher Träger und sind insofern eher gering ausgeprägt. Für nicht organisierte Jugendliche besteht kein kostenfreies Angebot. • Freizeitangebote für Senioren beschränken sich auf kirchlich getragene bzw. durch soziale Träger organisierte Termine. Es fehlen insbesondere spontan nutzbare Treffmöglichkeiten. • Alleinstehende und Alleinerziehende finden ebenfalls wenige Aktivitäts- und Unterstützungsangebote. • Eine generationenübergreifende Einrichtung ist nicht vorhanden. • Die vorhandene Infrastruktur ist nach Einschätzung der Hitdorfer Bevölkerung grenzwertig ausgelastet. Besonders auffällig ist dies im Bereich der Verkehrsinfrastruktur. • Die Vernetzung der vielen in Hitdorf bestehenden Vereine wird als verbesserungsfähig angesehen. Eine gute Vernetzung der Vereine besteht mit dem Dachverband der Hitdorfer Vereine, dessen Büro in der Stadthalle untergebracht ist. • Nach Auskunft örtlicher Akteure sind die Angebote der örtlichen Vereine teilweise nicht allgemein bekannt.
Chancen	Risiken
• Das vielfältige Vereinsleben und insbesondere auch die bestehenden Angebote der über 20 Hitdorfer Vereine sind bemerkenswert. • Es besteht ein großes ehrenamtliches	• Die Vereinsstrukturen sind in Teilen sehr traditionell und besitzen insofern ein geringes Veränderungspotenzial. • Längerfristig besteht durch die Folgen des demographischen Wandels

Chancen	Risiken
Engagement und ein hohes Maß an Eigeninitiative. • In der lebendigen Ortsmitte bündelt sich eine Vielzahl der Angebote. • Die landschaftsräumlichen Potenziale (Rheinpromenade, Hitdorfer See) sind als Alleinstellungsmerkmal zu bezeichnen.	und die damit einhergehenden Veränderungen der Altersstruktur die Gefahr des Rückgangs des ehrenamtlichen Engagements. • Das durch die weitere Erschließung von Bauland sich einstellende Bevölkerungswachstum könnte die bestehende Infrastruktur weiter belasten.

Am 19.01.2015 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen die vorbereitenden Untersuchungen für das mögliche Sanierungsgebiet „Hitdorf“ beschlossen (Vorlage 2014/0278).

In der Zeit vom 09.02.2015 bis einschl. 11.03.2015 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange können alle im Sanierungsverfahren berücksichtigt werden.

Hierbei sind insbesondere die Belange der Wirtschaft und der Denkmalpflege zu nennen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind keine Anregungen der Öffentlichkeit oder der betroffenen Grundstückseigner eingegangen.

3. Sanierungssatzung

Gemäß den Anforderungen der Bezirksregierung Köln und dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr 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 Stadtteils Hitdorf.

Um Hitdorf funktional aufzuwerten und zu stärken, ist die Durchführung des Projekts als Sanierungsmaßnahme gem. BauGB notwendig.

Die Sanierungsziele lassen sich aus Integriertes Handlungskonzept (IHK) für Hitdorf herleiten.

Strategische Zielsetzungen: Basis für die Entwicklung des Stadtteils Hitdorf

- **Stärkung Hitdorfs als kinder- und familienorientierten Wohnstandort in Rheinlage**
Hitdorf hat als Wohnstandort für Familien eine hohe Attraktivität. In der Vergangenheit haben sich Baustruktur und Infrastrukturausstattung für die Zielgruppe Familie mit Kindern entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist auch insbesondere durch diese Zielgruppe getragen. Dieses Profil gilt es auch in Zukunft zu erhalten.
- **Begrenzung der weiteren Siedlungsentwicklung auf die Vorgaben des FNP**
Das klar abgegrenzte Siedlungsbild Hitdorfs stellt eine Qualität dar und unterstreicht u. a. auch die Wahrnehmung Hitdorfs als Dorf. Die Überschaubarkeit des Stadtteils unterstützt auch das Engagement der Wohnbevölkerung für das Gemeinwesen. Zudem werden die weiteren Qualitäten, nämlich die Nähe zum Freiraum und zum Rhein, durch eine Beschränkung der Siedlungsentwicklung in den gegebenen Bebauungsgrenzen betont.
- **Weiterentwicklung der lebendigen Ortsmitte**
Der Kernbereich Hitdorfs orientiert sich an der historischen Struktur des Straßendorfs und entwickelt sich entlang der Hitdorfer Straße. Die drei wesentlichen Standorte, d. h. das Nahversorgungszentrum „Rheinpark“, die Kirche St. Stephanus und die Stadthalle am so genannten „Kirmesplatz“, bilden das Grundgerüst der Hitdorfer Ortsmitte. Ergänzt werden diese Standorte aktuell z. B. durch die „Villa Zündfunke“, als weitere, attraktive Anlaufstelle im Hitdorfer Zentrum. Die genannten Bereiche ergänzen sich gegenseitig. Die Aufenthaltsqualität des Kernbereiches ist verbesserungsfähig. Zudem gilt es, die Bereiche zwischen den drei wesentlichen Standorten und die dort teilweise bestehenden Leerstände bzw. Unternutzungen wieder zu beleben. Darüber hinaus ist die bestehende Grundversorgung, v. a. im Bereich des Lebensmittelangebotes, unbedingt innerhalb der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Hitdorfs zu erhalten.
- **Bestärkung der vorhandenen Freiraumqualitäten (Rheinpromenade, Hitdorfer See)**
Eine wesentliche Qualität des Stadtteils Hitdorf ist insbesondere die unmittelbare Rheinzugänglichkeit. In den letzten Jahren wurde diese Standortgunst durch die Gestaltung der Rheinpromenade weiter aufgewertet. Die Entwicklung des Hafens unterstützt diesen Pluspunkt. Für die weitere Stadtteilentwicklung sind der Rhein sowie auch die Hitdorfer Seenplatte bedeutende Ansatzpunkte. Zur Bestärkung der vorhandenen Qualitäten sind die Freiraumbereiche mit der restlichen Ortslage besser zu verknüpfen sowie weiter zu attraktivieren, z. B. durch die Qualifizierung des bestehenden gastronomischen Angebotes.
- **Schaffung von sozialen Angeboten für die Zielgruppen Jugendliche und Senioren sowie auch Alleinerziehende**
Angebote für Jugendliche und Senioren sowie auch Alleinerziehende sind in Hitdorf noch in eher geringer Ausprägung vorhanden. Hierauf sollte ein Augenmerk gelegt werden.
- **Intensivierung der Eigeninitiative**
In Hitdorf besteht ein großes Engagement der Bewohner für ihren Stadtteil. Die vielfältige Vereinsstruktur und der hohe Anteil an Bewohnern, die in einem Verein organisiert sind, unterstreichen dies. Diese Eigeninitiative gilt es zu stützen und weiter zu intensivieren.

Handlungsansätze zur langfristigen Entwicklung des Stadtteils Hitdorf

Eine integrierte Herangehensweise, die möglichst alle Aspekte zusammenfasst, ist

eine wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Stadtteilentwicklung. In diesem Sinne sind die für den Stadtteil Hitdorf denkbaren Handlungsansätze geprägt von einer integrierten Strategie und fassen bauliche und nicht-bauliche, öffentliche und private Aktivitäten zusammen. Die Liste stellt den Status Quo dar und ist somit aller Voraussicht nach nicht abschließend. Die hier genannten Handlungsansätze sind im Sinne einer Weiterführung des durch die Stadt Leverkusen seit Jahren begleiteten kontinuierlichen Prozesses der Stadtteilentwicklung Hitdorfs zu verstehen. Sie sind untergliedert in sieben Handlungsfelder und müssen im weiteren Verlauf der Stadtteilentwicklung konkretisiert werden.

- Handlungsfeld „Konzeptentwicklung IHK Hitdorf mit Schwerpunkt Verkehr“:
Grundlage für die weitere Stadtteilentwicklung
Als strategische Grundlage für die weitere Entwicklung des Stadtteils Hitdorf wurde ein Integriertes Handlungskonzept erarbeitet, dass den informellen Rahmen für die weitere Stadtteilentwicklung formuliert. Darüber hinaus wurde das Verkehrskonzept Hitdorf unter breiter Beteiligung der Hitdorfer Bevölkerung erarbeitet.
- Handlungsfeld „Städtebau und Wohnen“: Identitätsstiftung und –sicherung
Der Stadtteil Hitdorf ist ein gefragter Wohnstandort. Für die weitere Entwicklung könnten die im Folgenden beschriebenen Handlungsansätze erfolgversprechende Strategien darstellen, um ein qualitätsvolles bauliches Wachstum sowie eine an die örtlichen infrastrukturellen Gegebenheiten angepasste Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten.
 - Integrierte Quartiersentwicklung als Arbeitsprinzip
 - Zusätzliche Wohnbebauung innerhalb der im FNP vorgegebenen Grenzen
 - Durchmischung neuer Wohngebiete mit unterschiedlichen, auch generationsübergreifend attraktiven Wohnformen, flexibel handhabbaren Grundrissen sowie verschiedenen Preisniveaus
 - Unterstützung der Ehrenamtsstrukturen zur Einrichtung zusätzlicher sozialer Infrastruktur
- Handlungsfeld „Freiraum und Naherholung“: Rheinzugang und Hitdorfer See als Vorzüge stärken
Der Stadtteil Hitdorf ist von attraktiven Freiraumbereichen umgeben, die wichtige Anlaufstellen für Naherholungssuchende sind. Diese Freiräume, insbesondere der Rheinuferbereich und auch der Hitdorfer See, sollten gut erreichbar sein.
 - Gestaltung des Übergangs der Siedlungsbereiche in den Freiraum
- Handlungsfeld „Öffentlicher Raum und Verkehr“: Hitdorfer Straße als zentrale Achse stärken
Die Stadt Leverkusen hat in der jüngsten Vergangenheit die Verkehrssituation in Planungswerkstätten mit interessierten Hitdorfer Bürgern thematisiert und Lösungsmöglichkeiten diskutiert. Die Planungswerkstatt zum FNP sowie die Planwerkstatt Hitdorf zur Diskussion des Verkehrskonzeptes Hitdorf hat entsprechende Ergebnisse zutage gebracht, die auch die Grundlage für das vorliegende IHK darstellen.
Die Ortsmitte Hitdorfs entwickelt sich entsprechender der Genese Hitdorfs als Straßendorf weiterhin entlang der Hitdorfer Straße. Hier haben sich v. a. drei wesentliche Bereiche herausgebildet, die das Grundgerüst für die lebendige

Ortsmitte des Stadtteils Hitdorf bilden: Das Nahversorgungszentrum „Rheinpark“, die St. Stephanus Kirche sowie die Stadthalle mit dem so genannten „Kirmesplatz“.

- Umbau der Hitdorfer Straße innerhalb der kompakten Ortslage von Hitdorf
- Punktuelle Umgestaltung entlang der Hitdorfer Straße außerhalb des Straßenraums
- Einbindung der Ortsbevölkerung in die Weiterentwicklung des Stadtteils Hitdorf
- Handlungsfeld „Ehrenamtsstrukturen und Akteursnetze“: Eigeninitiative bestärken
Der Stadtteil Hitdorf weist ein sehr aktives Gemeinwesen auf. Die Anzahl der örtlichen Vereine ist hierfür nur ein Indiz. Das ehrenamtliche Engagement im Stadtteil Hitdorf kann eine belastbare Grundlage für die Weiterentwicklung des Stadtteils sein.
 - Vielfältige Vereinsangebote gebündelt präsentieren
 - Einbindung der existierenden (Eigen-)Initiativen in den Ausbau sozialer Angebote
 - Stärkung bzw. Schaffung von Kommunikationsstrukturen
- Handlungsfeld „Soziale Infrastruktur“: Angebote zielgruppenspezifisch erweitern
Das Angebot an sozialer Infrastruktur ist für einzelne Zielgruppen (insbesondere Senioren, Jugendliche, aber auch z. B. Alleinstehende) noch ausbaufähig. Mit der Villa Zündfunke wäre es möglich, einige dieser Angebotslücken aufzufüllen.
 - Schaffung generationenübergreifender Netzwerke und Begegnungsorte
 - Schaffung von Treffangeboten für Senioren
 - Schaffung von Treffangeboten für Jugendliche
 - Realisierung zusätzlicher Veranstaltungskapazitäten
 - Stärkung der Kulturangebote
 - Langfristige Sicherung bestehender, stadtteilbezogener Infrastruktur
- Handlungsfeld „Lokale Wirtschaft“: Nahversorgung und Gastronomie sichern und stärken
Auch Hitdorf ist vom allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel betroffen. Vereinzelte Ladengeschäfte entlang der Hitdorfer Straße sind ungenutzt. Die für die nahe Zukunft vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere die Verkehrsentslastung der Hitdorfer Straße und die Etablierung der „Villa Zündfunke“, könnten wichtige Rahmenbedingungen für eine weitere Aufwertung der Hitdorfer Ortsmitte setzen und so, zusammen mit einer punktuellen Aufwertung des öffentlichen Raumes im Ortszentrum Hitdorfs, auch die Möglichkeiten für eine Stärkung der lokalen Wirtschaft weiter verbessern. Sehr genau beobachtet werden muss aber die weitere Entwicklung der Nahversorgung. Der bestehende Vollsortimenter verfügt über eine den heutigen Ansprüchen nicht mehr adäquate Verkaufsfläche, so dass langfristig eine Schließung des Verkaufsangebotes bei ausbleibenden Umsatzzahlen drohen könnte. Sobald der zentrale Frequenzbringer nicht mehr existiert, wird sich auch für die ergänzenden Angebote das Kundenpotenzial verringern. Insofern muss eine Schließung des Vollsortimenters möglichst verhindert werden. Auch die Etablierung großflächiger Alternativangebote am Ortsrand sind zu vermeiden, weil dies eine Weiterentwicklung

einer lebendigen Ortsmitte ausschließen würde.

- Aktivierung leerstehender Ladenlokale
- Unterstützung bestehender gastronomischer Angebote
- Wiederbelebung der bestehenden Werbegemeinschaft

Im Rahmen eines strukturierten Beteiligungs- und Projektplanungsprozesses werden die oben exemplarisch genannten Zielsetzungen präzisiert, mögl. ergänzt und im Laufe der nächsten Jahre in konkreten Maßnahmen umgesetzt.

Es gibt einen Grundkonsens, Hitdorf funktional aufzuwerten und zu stärken.

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

Leverkusen, den 22.04.2015

Im Auftrag

Dr. Zerweck