

Begründung zur Vorlage

Ergänzung des Sanierungsgebietes „City Leverkusen“

1. Anlass und Ziele der Sanierung

Der Stadtteil Wiesdorf stellt mit der City das Hauptversorgungszentrum für Leverkusen dar. Entsprechend vielfältig sind die Funktionen die der Stadtteil für Leverkusen übernimmt. Zum einen bildet das Zentrum den wichtigsten Standort für Einzelhandel und Dienstleistung im Stadtgebiet. Zum anderen ist Wiesdorf durch einen hohen Anteil an Wohnbevölkerung geprägt und damit auch Standort vieler sozialer Einrichtungen.

In den vergangenen Jahren und Jahrzehnten wurden bereits einige großflächige Projekte umgesetzt, die auch die regionale Bedeutung des Stadtteils als City und Freizeitstandort gestärkt haben, wie der Entwicklung des Neulandparks oder der Errichtung der Rathausgalerie. Dennoch konnten diese Projekte nicht verhindern, dass Wiesdorf noch immer vor zahlreichen Herausforderungen steht und im Vergleich zu den Zentren der Region eher schwach aufgestellt ist.

Es ist daher notwendig, die weitere Stadtteilentwicklung der City und umgebender Bereiche umfassender anzugehen und Wiesdorf in seiner strukturellen und funktionalen Bedeutung als Stadtzentrum Leverkusen zukunftsorientiert weiterzuentwickeln und zu stärken. Zu diesem Zweck wurde ein Integriertes Handlungskonzept (InHK) für Wiesdorf erstellt, das die Potenziale und Herausforderungen im Bereich des Zentrums mit Verflechtungsbereich untersucht und hieraus Handlungserfordernisse und Maßnahmen formuliert. Ziel ist es, vor dem Hintergrund knapper finanzieller und personeller Ressourcen eine nachhaltige Stadtteilentwicklung im Schulterschluss aller potenziell Beteiligten zu skizzieren.

2. Voruntersuchungen

In seiner Sitzung am 19.12.2016 hat der Rat der Stadt Leverkusen das InHK Leverkusen-Wiesdorf beschlossen (siehe Vorlage Nr. 2016/1333 und Nr. 2016/1333/1).

Das InHK Leverkusen-Wiesdorf beschreibt und analysiert den Ist-Zustand und die Rahmenbedingungen auf Stadt- und Stadtteilebene und zeigt Wege zur Weiterentwicklung und Stärkung des Stadtteils auf. Die vielfältigen Funktionen und Herausforderungen im Stadtteil machen die Untersuchung in allen Bereichen der Stadtentwicklung erforderlich. In den Handlungsfeldern Stadtbild und Städtebau, Soziales und Wohnen, Freizeit und Erholung, Einzelhandel, Büromarkt und Gewerbe sowie Verkehr werden Handlungserfordernisse aufgezeigt und hieraus Maßnahmen formuliert. Das im Dezember 2016 beschlossene InHK Leverkusen-Wiesdorf und die hierin aufgezeigten Handlungserfordernisse dienen zusammen mit den weiteren Ausführungen als Grundlage des Sanierungserfordernisses im Gebiet.

Bestandteil des Beschlusses zum InHK Leverkusen-Wiesdorf vom 19.12.2016 ist auch die Absichtserklärung des Rates, einen Gebietsbeschluss als Stadterneuerungsgebiet gemäß der §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten. Am 13.03.2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur möglichen Ergänzung des Sanierungsgebietes "City Leverkusen" beschlossen (Vorlage 2017/1504). Mit den vorbereitenden Untersuchungen sollten zusätzliche Beurteilungsunterlagen gewonnen werden, um ent-

scheiden zu können, ob und in welchem Verfahren eine Sanierung durchgeführt werden soll.

In der Zeit vom 03.04.2017 bis einschließlich 22.05.2017 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 Leitungsträger, der Denkmalpflege und der Bodendenkmalpflege zu nennen. Die vorhandenen Leitungen werden bei der Umsetzung der Maßnahmen berücksichtigt. Bei der Konzeptionierung und Umsetzung der Planungen und Maßnahmen wird die Untere Denkmalbehörde sowohl im Vorfeld als auch in späteren Verfahrensschritten beteiligt, damit die notwendigen denkmalrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen erteilt werden können. Sollten bodendenkmalpflegerisch bedeutsame Funde entdeckt werden, wird die Untere Denkmalbehörde umgehend benachrichtigt.

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

Zusätzlich hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich im Rahmen einer breit angelegten Öffentlichkeitsbeteiligung am 4. April 2017 am Vorhaben zur Stadtteilentwicklung zu beteiligen. Über weitere Öffentlichkeitsarbeit (Internet, Flyer, Präsenz am Tag der Städtebauförderung 2017) zum InHK Leverkusen-Wiesdorf ist die Information und Teilhabe der Öffentlichkeit ebenfalls gewährleistet.

Insgesamt wurden in den Beteiligungen keine wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgebracht, die zu einer Änderung von Zielen und Zwecken der Sanierung geführt hätten. Das grundsätzliche Sanierungserfordernis im Gebiet wurde bestätigt und die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen konnte festgestellt werden.

3. Sanierungssatzung

Die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „City Leverkusen“ wurde am 22.09.2008 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen und mit Bekanntmachung vom 24.10.2008 rechtskräftig.

Das Sanierungsgebiet „City Leverkusen“ deckt zwar bereits einen Großteil der Gebietskulisse des InHK Leverkusen-Wiesdorf ab, weitere Bereiche sind hierüber jedoch noch nicht erfasst.

Im Zuge der Erarbeitung des InHK Leverkusen-Wiesdorf wurde ein größerer Gebietsumriss untersucht, neben der eigentlichen City auch die angrenzenden mit der Innenstadt räumlich und funktional eng verbundenen Bereiche. Nachgewiesen werden konnte, dass neben den Bereichen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Sanierungsgebietes „City Leverkusen“ liegen, auch Defizite und Handlungsbedarfe in benachbarten Wohn- und Mischgebieten existieren, zu deren Bewältigung eine Ergänzung des bestehenden Sanierungsgebietes „City Leverkusen“ notwendig ist. Zudem befinden sich kleinere Teilbereiche in den Sanierungsgebieten „Stadtpark“ und „Rheinpark“.

Die bisherigen Sanierungsziele des Sanierungsgebietes „City-Leverkusen“ wurden auf Grundlage der Handlungsempfehlungen zur Profilierung und Stärkung der Innenstadt des städtebaulichen Gutachtens „Integration City Leverkusen-Wiesdorf“ vom Büro Prof. Ackers (Februar 2007) formuliert. In der entsprechenden Begründung zur Sanierungssatzung heißt es: „Ziel der Sanierung ist es, die Innenstadt von Leverkusen funktional aufzuwerten und zu stärken und die unterschiedlich strukturierten Bereiche der City durch geeignete Integrationsmaßnahmen städtebaulich zu einer schlagkräftigen Ge-

samtheit zusammenzuführen. Neben der Attraktivierung, Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes sollen auch die Funktionen Wohnen und Arbeiten im Haupteinkaufsbereich Leverkusens von den Maßnahmen profitieren.“ Auch wurden hier bereits die planerischen Überlegungen zum Umbau des Busbahnhofes genannt.

Viele der im Rahmen des Gutachtens vorgesehenen Maßnahmen und Überlegungen konnten insbesondere aufgrund fehlender finanzieller Mittel nicht umgesetzt werden. Aufgrund neuer Gesetzesgrundlagen und damit Möglichkeiten zur Finanzierung über Landes- und Bundesmittel wurde das InHK Leverkusen-Wiesdorf erstellt, welches die Überlegungen des Gutachtens aufnimmt und sinnvoll ergänzt. Die damals formulierten Ziele des Gutachtens und damit die der Sanierungssatzung „City Leverkusen“ haben auch heute noch ihre Gültigkeit und können daher auch auf den Ergänzungsbereich des bestehenden Sanierungsgebietes „City-Leverkusen“ angewandt werden. Darüber hinaus beschreiben und konkretisieren die im InHK Leverkusen-Wiesdorf formulierten Maßnahmen und Projekte die Sanierungsziele in den bestehenden Sanierungsgebieten und dem Ergänzungsbereich zum Sanierungsgebiet „City-Leverkusen“.

Gemäß den Anforderungen der Bezirksregierung Köln und des damaligen Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr soll das bestehende Sanierungsgebiet „City Leverkusen“ auf die Gebietskulisse des InHK Leverkusen-Wiesdorf entsprechend erweitert werden. Kleinere Teilbereiche des InHK Leverkusen-Wiesdorf bleiben innerhalb der rechtskräftigen Sanierungsgebiete „Stadtpark“ und „Rheinpark“ bestehen.

Nach § 136 Baugesetzbuch (BauGB) sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, wenn hierdurch städtebauliche Missstände wesentlich verbessert werden oder ein räumlich abgegrenzter Bereich umgestaltet wird. Wie mit den Voruntersuchungen nachgewiesen, liegen in dem Gebiet städtebauliche Missstände vor, die die Anwendung des besonderen Städtebaurechts erfordern und rechtfertigen. Es liegen sowohl Substanzschwächen vor (z. B. sanierungsbedürftige Gebäudesubstanz, fehlende bauliche oder energetische Standards an Gebäuden), als auch Funktionsschwächen, da das Gebiet in Teilen in der Erfüllung seiner Aufgaben beeinträchtigt ist (z. B. Geschäftsleerstände).

Um das Zentrum Wiesdorf und Umgebung in seiner strukturellen und funktionalen Vielfalt und Bedeutung zukunftsorientiert weiterzuentwickeln und zu stärken, ist die Durchführung des Projektes als Sanierungsmaßnahme gem. BauGB notwendig. Die Voruntersuchungen haben dazu die erforderlichen Abwägungen vorgenommen und nachgewiesen. Die Sanierung liegt im öffentlichen Interesse, wie durch entsprechende Beteiligungsverfahren nachgewiesen werden konnte. Das öffentliche Interesse ist zudem dadurch begründet, dass die entsprechende Sanierung im Gebiet insbesondere der ansässigen Bevölkerung dient. Die erforderlichen Fördermittel werden im Rahmen der Städtebauförderung durch Land und Bund voraussichtlich bereitgestellt. Die Höhe der Fördermittel steht noch nicht fest. Erste Maßnahmen des InHK Leverkusen-Wiesdorf wurden jedoch bereits mit Antrag von Dezember 2016 in das Städtebauförderprogramm (STEP) 2017 aufgenommen. Aufgrund der Aufnahme erster Maßnahmen ist davon auszugehen, dass auch weitere Maßnahmen in den Folgejahren von Land und Bund gefördert werden. Gegenstand der Förderung im Rahmen einer integrierten Stadtteilerneuerung ist die Gesamtmaßnahme.

Aufgrund der Befristung der bestehenden Sanierungssatzung des Sanierungsgebietes „City Leverkusen“ bis zum 24.10.2023, erfolgt auch die Befristung der Ergänzung des Sanierungsgebietes bis zu diesem Datum. Sofern die Sanierung über die notwendigen Maßnahmen bis zu diesem Termin nicht komplett durchgeführt werden konnte, kann eine Verlängerung der Befristung des gesamten Sanierungsgebietes über einen separaten Beschluss gem. § 142 Absatz 3 BauGB erfolgen.

Ebenso wie bei der Sanierungssatzung „City-Leverkusen“ soll das vereinfachte Verfahren angewandt werden, da insbesondere keine oder nur in geringem Maße Bodenwert-erhöhungen zu erwarten sind und die Sanierung vorrangig der Bestandspflege dient. Daher ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§152-156a 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 07.08.2017

Im Auftrag

Petra Cremer