

Integriertes Handlungskonzept Leverkusen-Wiesdorf

Endbericht



Integriertes Handlungskonzept Leverkusen-Wiesdorf

Endbericht

Im Auftrag der Stadt Leverkusen

Der Oberbürgermeister
vertreten durch den Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen
Email: 61@stadt.leverkusen.de

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im vorliegenden Text bei Personenbezügen die männliche Form verwendet. Die Angaben beziehen selbstverständlich die weibliche Form ein, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Soweit nicht einzeln angegeben, stammen alle Abbildungen bzw. deren Daten- und Plangrundlagen von der Stadt Leverkusen oder Junker + Kruse Stadtforschung Planung.

Der Endbericht unterliegt dem Urheberrecht (§ 2, Absatz 2 sowie § 31, Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wird bzw. wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Planungsteam



Junker + Kruse
Stadtforschung Planung
Markt 5
44137 Dortmund

_Rolf Junker
_Andreas Mayer
_Nicole Pöppelmann

scheuvens + wachten **plus**
planungsgesellschaft mbh

scheuvens + wachten plus
Friedensstraße 18
44139 Dortmund

_Martin Ritscherle
_Daniela Gaspar

Leverkusen // Dortmund - 2018

Inhaltsverzeichnis

02	Impressum
04	Einführung
06	Ausgangslage
08	Aufgabenstellung, Methodik
11	Kommunikation und Partizipation
14	„Seveso“ in der Stadtentwicklung
17	Geltungsbereich InHK - Fördergebietsgrenzen
18	Bestandsanalyse
20	Allgemeine Rahmenbedingungen, Stadtebene
26	Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf
36	Leitbild und Ziele
42	Projekte und Maßnahmen
44	Projekt- und Kostenübersicht
48	Planungen
60	Instrumente
68	Infrastruktur Verkehr
82	Infrastruktur Gemeinbedarf
98	Städtebauliche Projekte
114	Private Investitionen

Zum Endbericht gehört ein separater Band mit Anlagen.

Einführung

- Ausgangslage
- Aufgabenstellung, Methodik
- Kommunikation und Partizipation
- „Seveso“ in der Stadtentwicklung
- Geltungsbereich InHK - Fördergebietsgrenzen





Das Integrierte Handlungskonzept (InHK) setzt einen Rahmen für die zukünftige Entwicklung des Zentrums. Es liefert wichtige Impulse, die vor dem Hintergrund in die Jahre gekommener Gebäudestrukturen sowie sozialer Problemlagen dringend nötig sind. Hinzu kommt die Umstrukturierung des Bahnhof/Zentraler Omnibus-Bahnhof (ZOB), die eine städtebauliche Integration in die Innenstadt erforderlich macht. Ziel ist es, das Leverkusener Zentrum in seiner Bedeutung zu stärken.

Von besonderer Wichtigkeit für die Akzeptanz öffentlicher Planungen ist eine Beteiligung der betroffenen Menschen. Daher wurde das InHK in enger Kooperation mit Öffentlichkeit, Verwaltung und Politik entwickelt.

Eine spezielle Anforderung in Leverkusen stellt der angrenzende CHEMPARK Leverkusen und die Lage der Innenstadt in dem gutachterlich ermittelten Sicherheitsabstand, der in zwei Planungszonen untergliedert ist. Durch die Definition dieser Planungszonen sind nach jahrelanger Rechtsunsicherheit wieder Projektentwicklungen in Wiesdorf möglich. Der Anteil privater Investitionen in der City ist in Folge dessen wieder deutlich gestiegen.

Ausgangslage

Der Rat der Stadt Leverkusen hat im Februar 2015 die Erarbeitung eines InHK für das Leverkusener Zentrum beschlossen. Neben dem zentralen Bereich der Fußgängerzone sollen gemäß Beschluss auch angrenzende Bereiche, wie das Umfeld des Bahnhofes und des ZOB, Bestandteil des InHK sein. So wurde Mitte 2016 beschlossen, auch das städtebauliche Rahmenkonzept „Bahnhof Leverkusen-Mitte“, welches einen umfassenden Erneuerungsprozess im Bereich östlich der Innenstadt (Forum bis Manforter Straße) markiert, in das InHK zu integrieren.

Entscheidend beschleunigt wurde die Erarbeitung des InHK durch die Umbaumaßnahmen zur Gleiserweiterung des Rhein-Ruhr-Express (RRX) im Bereich des Bahnhofes Leverkusen-Mitte. Der RRX, ein System beschleunigter, eng getakteter Regionalzüge für den Metropolraum Rhein-Ruhr, soll bis zum Jahr 2030 vollständig einsatzbereit sein. Er benötigt in Leverkusen ein zusätzliches Bahn-Gleis. Dies erfordert einen umfangreichen Eingriff in die Fläche des ZOB Wiesdorf, der neben dem Bahnhof Leverkusen-Mitte am Rand der Innenstadt liegt. Dabei wird das gesamte Areal umstrukturiert.

Durch die Eingriffe bietet sich die einmalige Chance, den ÖPNV-Knoten als Mittelpunkt eines neuen, attraktiven Stadtquartiers auszubilden. Hierfür wurden das Rahmenkonzept „Bahnhof Leverkusen-Mitte“ erstellt und ein Wettbewerb zur Gestaltung des ZOB-Daches inklusive Umfeldflächen durchgeführt. Beide Planungen sind in das InHK eingeflossen.

Der Umbau des ZOB wird zu einem großen Teil durch den „verursachenden“ Verkehrsträger Deutsche Bahn AG und den Nahverkehr Rheinland (NVR) finanziert werden. Die Träger kommen jedoch nur für Kosten auf, die einen reibungslosen Ablauf des ÖPNV-Betriebs gewährleisten. Dabei spielt die Gestaltung ebenso wie die städtebauliche Integration nur eine untergeordnete Rolle. Das Entwicklungspotenzial für ein neues, attraktives Stadtquartier aus Forum, ZOB und Postgelände sowie Synergien mit weiteren, angrenzenden Bereichen käme ohne zusätzliche Maßnahmen nicht zur Entfaltung. Daher wird der Umbau des ÖPNV-Knotens zusätzlich mit Städtebaufördermitteln

ausgestattet, so dass das Projekt zu einem Impuls für die Stadtentwicklung in Wiesdorf wird.

Dieser Impuls ist dringend erforderlich! Noch immer bleibt die City Leverkusen weit hinter ihren Möglichkeiten zurück. Die Einschnürung durch Verkehrsstraßen, der benachbarte CHEMPARK Leverkusen als Hauptsitz des Bayer-Konzerns und Konkurrenzzentren erschweren eine attraktive Positionierung, trotz der Lage in einem prosperierenden Ballungsraum. Zudem leben in der Innenstadt überproportional viele ausländische Bürger und Arbeitslose. Die soziale Infrastruktur und die Großbauten der 1960er Jahre weisen einen enormen Sanierungsstau auf.

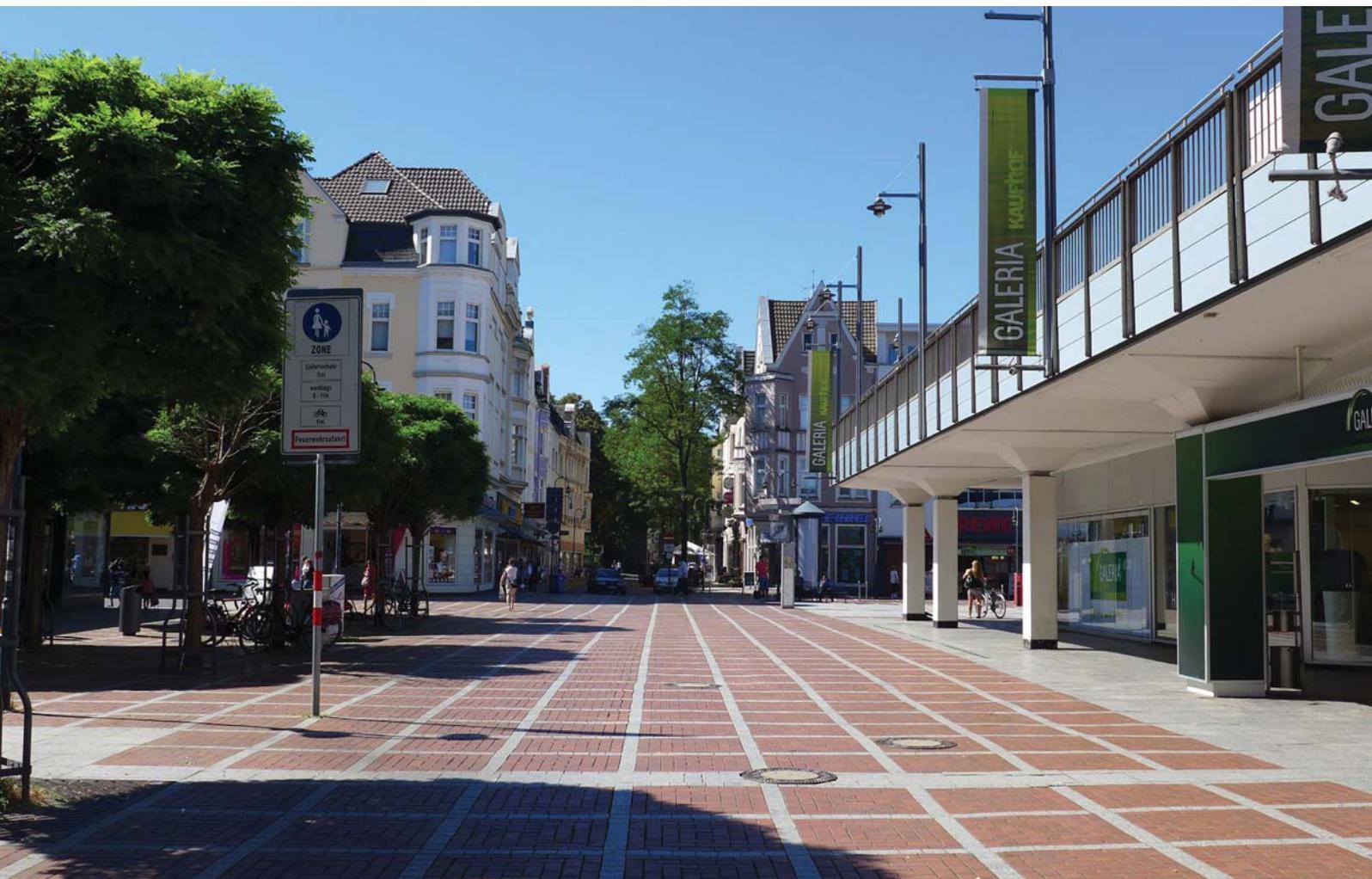
Mithilfe eines Integrierten Handlungskonzeptes soll daher ein umfassender Stärkungsprozess eingeleitet und Fördermittel akquiriert werden. In einem ersten Schritt wurden der Stadt Leverkusen durch die Bezirksregierung Köln auf der Grundlage des im Jahr 2016 erarbeiteten und beschlossenen **Integrierten Handlungskonzeptes Leverkusen Wiesdorf** beantragte Fördermittel für die Maßnahmen am Busbahnhof bereitgestellt. Aufgrund des Zeitplans der Deutschen Bahn für den RRX waren hier enge Zeitvorgaben einzuhalten. Der Umbau des Busbahnhofs befindet sich mittlerweile in der Umsetzung. Die Förderzusage durch die Bezirksregierung war mit der Auflage verbunden, das Integrierte Handlungskonzept fortzuschreiben und zu ergänzen.

Für die hiermit vorliegende Fortschreibung wurden Teile der Analyse vertieft und zahlreiche Projekte konkretisiert. Maßgebliche Grundlage für diese Fortschreibung waren die Anregungen und Ergänzungsbedarfe, die die Bezirksregierung Köln gegenüber der Stadt Leverkusen gefordert hat. Ein Großteil der Projekte wurde beibehalten und entsprechend des Planungsstandes aktualisiert. Vielfach ergaben sich durch die Konkretisierungen Zeit- und Kostenverschiebungen. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen sind einige wenige Projekte nicht mehr im Konzept enthalten, andere kamen hinzu.

Vordringliche Aufgabe des Konzeptes ist es, das Zentrum Wiesdorfs in seiner Vielfalt und in seiner Bedeutung als Stadtzentrum zu stärken und besser in den Stadtorganis-

Ausgangslage

mus einzubetten. Ziel muss es darüber hinaus sein, den Stadtteil in sozialer Hinsicht zu stabilisieren, die bestehenden Defizite in diesem Bereich zu minimieren und soziale Schieflagen abzufedern. Es gilt die Vernetzung innerhalb des Stadtteiles zu fördern und zur Stärkung der Stadtidentität beizutragen.



Fußgängerzone Wiesdorfer Platz

Aufgabenstellung, Methodik

Im InHK werden quartiers- und funktionsübergreifend Aussagen zu Zielen, Handlungserfordernissen und Maßnahmen getroffen. Es werden Kombinationsmöglichkeiten mit anderen Förderprogrammen aufgezeigt und Vorschläge zur Durchführung von geeigneten Planungsverfahren gemacht, über die gestalterische und funktionale Lösungen für einzelne zu betrachtende Bereiche erarbeitet werden sollen. Insbesondere werden Antworten auf folgende Fragen gegeben:

- Wie soll die Nutzungs-/Funktionsstruktur im Stadtteil zukünftig aussehen?
- Wo sollen Nutzungen gestärkt, wo eingeschränkt, wo ergänzt werden?
- Für welche Maßnahmen kann lokaler Konsens und breite Akzeptanz gefunden werden?
- Mit welchen Instrumenten kann das gelingen?

Das InHK baut auf den folgenden Säulen auf:

InHK - Stand November 2016

Das Konzept ermöglichte der Stadt Leverkusen einen vorzeitigen Förderzugang, insbesondere für die städtebaulichen Maßnahmen im Bereich des ZOB. Es beinhaltete darüber hinaus im Wesentlichen:

- eine Grundanalyse der zur Verfügung gestellten Daten und der relevanten Projekte in unterschiedlichen Planungsstadien
- die Erarbeitung zusätzlicher Handlungsfelder und Projekte sowie
- eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (Kostenrahmen).

Der vorliegende Bericht baut in wesentlichen Teilen darauf auf und schreibt das InHK von 2016 fort.

Stadtbild und Städtebau

Neben der Konzeption zum Umgang mit den wenigen verbleibenden Innenentwicklungspotenzialen geht es bei der Betrachtung des Stadtbildes und Städtebaus vor allem um den Umgang mit dem Bestand. Nach einer Analyse der

städtebaulichen Strukturen und bereits vorhandener Planungen wird Folgendes berücksichtigt:

- Eine wesentliche Grundlage bisheriger städtischer Aktivität im Bereich des Wiesdorfer Zentrums stellt das städtebauliche Gutachten „Integration City Leverkusen-Wiesdorf“ von Prof. Walter Ackers (2007) dar. Die im Gutachten formulierten Ziele und Handlungsfelder werden geprüft, eingebunden und ergänzt.
- Die Rahmenkonzeption „Bahnhof Leverkusen-Mitte“ (Forum bis Manforter Straße) inklusive der Umgestaltung des ZOB (Maßnahmenbeginn 2017) sind in den vorliegenden Bericht eingearbeitet.
- Auch die Notwendigkeit einer Umgestaltung/Revitalisierung der City C ist berücksichtigt. Die 1968/1969 errichtete City C, gelegen zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und dem Europaring (B8), leidet bereits seit Jahren unter Leerständen, u. a. bedingt durch seine teils mangelhafte bauliche Beschaffenheit und eine schwierige eigentumsrechtliche Struktur.
- Das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept bietet Grundlagen für die zukünftige Stadtentwicklung in Wiesdorf. Die Aussagen des Gutachtens sind zu beachten. Es sind Strategien und passende Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.

Soziales und Wohnen

Wesentliches Ziel ist es, die Lebens- und Wohnqualität für die lokale Bevölkerung zu verbessern und dadurch den Wohnstandort Wiesdorf insgesamt zu stärken. Daher liegt neben Untersuchungen zu den Bereichen Bildung, Integration und Kultur ein Schwerpunkt der Untersuchung auf dem Bereich Wohnen. Ansätze der Bearbeitung sind:

- Leverkusen ist eine wachsende Stadt, die Potenziale, insbesondere für Wohnbauflächen (auch im Hinblick auf die Bestimmungen des Seveso-II-Konzeptes), sind jedoch begrenzt. Derzeitig bestehende Wohnbereiche im Untersuchungsgebiet finden sich überwiegend in der Altstadt und der Kolonie II Anna.
- Der Anteil an ausländischen Bürgern im Untersuchungsgebiet ist überdurchschnittlich hoch. Negative Entwicklungen sowie eine Abschottung und Ausgrenzung dieser Bevölkerungsgruppen sind bereits

Aufgabenstellung, Methodik

erkennbar. Auch die Arbeitslosenquote im Untersuchungsgebiet ist signifikant.

- Mehrere städtische Gebäude im Stadtteil sind sanierungsbedürftig (z. B. Realschule Am Stadtpark, Alte Feuerwache, Sporthalle und Ganztagsbereich der Grundschulen Dönhoffstraße, Doktorsburg). Gleichzeitig suchen einige soziale Einrichtungen aufgrund ungeeigneter bzw. abgängiger oder sanierungswürdiger Gebäudesubstanz nach neuen Standorten, wie z. B. die Jugendwerkstatt.

Freizeit und Erholung

Der Stadtteil Wiesdorf ist von einem „Grünen Bogen“ mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten umgeben, der sich vom Rheinufer entlang der Autobahn A1 in Richtung Osten zieht. Die City und ihre unmittelbare Umgebung hingegen weisen ein Defizit an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten auf. Ansätze der Bearbeitung sind insbesondere:

- Ein bedeutender Bestandteil in dieser Betrachtung widmet sich den öffentlichen Räumen und Plätzen als wesentlicher Standortfaktor und Impulsgeber für die Stadtteil- und die Innenstadtentwicklung.
- Auch private Räume und Plätze, wie der Erholungspark oder der Innenhof der Herz-Jesu-Kirche, zählen zum Raumgefüge und werden betrachtet. Ziel ist die Mobilisierung privaten Kapitals.
- Betrachtet werden zudem (Grün-)Verbindungen und Übergänge zwischen Siedlungs- und Freizeit-/Grünbereichen.

Einzelhandel, Büromarkt, Gewerbe

Hier geht es um die Positionierung des Zentrums als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Bürostandort und das Aufzeigen von Schwerpunkt-Entwicklungsbereichen sowie Handlungsansätzen. Grundlagen der Bearbeitung sind insbesondere:

- Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017, das eine Fortschreibung des

Handlungsprogrammes Einzelhandel (2002) und des Nahversorgungskonzeptes (2008) darstellt.

- Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept von 2017 mit Strategien für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen. Erste Erkenntnisse sind bereits in das InHK 2016 eingeflossen und werden im weiteren Prozess vertieft.
- Die Altstadt verliert durch die starke Orientierung der City in Richtung Bahnhof zunehmend an Attraktivität. In den vergangenen Jahren haben insbesondere in der Haupt- und Breidenbachstraße viele sog. eigentümergeführte Geschäfte geschlossen. Ziel ist die Aktivierung/Einbindung der Nebenlagen.
- Der Einkaufskomplex „Die Luminaden“ weist aufgrund seiner schwierigen baulichen und eigentumsrechtlichen Struktur bereits ähnliche Herausforderungen wie die City C auf. Es müssen Entwicklungsperspektiven und -strategien aufgezeigt werden.
- Betrachtet werden zudem notwendige und sinnvolle Maßnahmen im Bereich Marketing und Standortprofilierung der Innenstadt als Handels- und Bürostandort, z. B. in der Konkurrenz zum zunehmenden Onlinehandel sowie die Grundkonzeption zur Revitalisierung der City C auf Grundlage einer abgeschlossenen Machbarkeitsstudie.

Aufgabenstellung, Methodik

Verkehr

Neben der Betrachtung des Aspektes Verkehr in gestalterischer Hinsicht (z. B. Straßenraumgestaltung, Aufwertung zentraler Fuß- und Radwegeverbindungen) geht es beim Thema Verkehr vor allem um die Prüfung der Funktionsfähigkeit vorhandener Infrastrukturen.

- Eine Betrachtung des motorisierten Verkehrs erfolgt im Hinblick auf die Berücksichtigung vorhandener Planungen und über die Aufnahme gestalterischer Optimierungsvorschläge.
- Auch der nichtmotorisierte Verkehr wird berücksichtigt.
- die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung im Rahmen der Planungen zum Umbau der „Innenstadt-Ost“ (Grundlage der Rahmenkonzeption „Bahnhof Leverkusen-Mitte“) und zur Umgestaltung des Europarings (B8)
- Berücksichtigung von Erkenntnissen zum Mobilitätsverhalten als Ergebnis durchgeführter Haushaltsbefragungen sowie von Zwischenergebnissen des laufenden Mobilitätskonzeptes
- aktuelle Tendenzen zur Stärkung des Fahrradverkehrs sowie bereits bestehende Gestaltungsvorschläge, z. B. zur Umgestaltung der Breidenbachstraße.

Folgende Rahmenbedingungen sind zu berücksichtigen:



Nobelstraße in Wiesdorf

Kommunikation und Partizipation

Im Integrierten Handlungskonzept geht es nicht nur um gestalterische Aufgaben und das Aufzeigen von Handlungsoptionen, sondern auch um die Förderung des Bewusstseins, gemeinsam an der Profilierung der Innenstadt zu arbeiten und Maßnahmen zu formulieren. Das Handlungskonzept wird zum Kommunikationsinstrument, das eine Rückkoppelung mit allen Akteuren erfordert. Dies bedingt eine kontinuierliche Information und verschiedene Angebote zur Mitwirkung. Das Kommunikationsmodell setzt auf die folgenden Bausteine:

Jour fixe, Abstimmungstermine

Hierzu wurde eine Steuerungsgruppe aus Vertretern der Fachverwaltung und der Arbeitsgemeinschaft eingerichtet, die in Abhängigkeit zu anstehenden Themen durch weitere Vertreter der Verwaltung ergänzt wurde. In zahlreichen, auch regelmäßigen Terminen wurden die Maßnahmen und insbesondere die Partizipationsbausteine besprochen und vorbereitet. In neubesetzter Form, zusammen mit dem Stadtteilmanagement, wird es in der Umsetzungsphase kontinuierlich weitere Abstimmungstermine geben.

Politische Gremien, Arbeitskreis Politik

Das Konzept wurde in den politischen Gremien der Stadt abgestimmt. Darüber hinaus wurde ein Arbeitskreis mit Vertretern aus Verwaltung und Politik gebildet, in dem das Konzept vorgestellt und diskutiert wurde. Zur Gewährleistung des Informationsaustausches und -flusses zwischen den Projektbeteiligten und der Politik ist eine Fortführung des Arbeitskreises in der weiteren Umsetzungsphase vorgesehen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

In zwei größeren Veranstaltungen 2017 und 2018 bekam die Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich über das InHK zu informieren und sich in den Prozess einzubringen. In dem Bürgerforum am 4. April 2017 wurde neben einführenden Fachvorträgen in einer Ausstellung über die Innenstadt, deren Stärken und Schwächen, über Maßnahmen sowie

den Fortgang des Projektes informiert. Bei einem Ideenmarkt konnten Eindrücke vertieft und diskutiert werden. Eigene Vorschläge zur Aufwertung des Zentrums konnten eingebracht werden und wurden anschließend noch einmal vorgestellt. Viele der Vorschläge finden sich in den Projekten des InHK wieder und können in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Darüber hinaus war den Kommentaren in der Regel eine Zustimmung zu den Maßnahmen des Konzeptes zu entnehmen. Grundlegende Kritiken oder besonders kontrovers diskutierte Projekte konnten nicht identifiziert werden. Im Anlagenteil ist die Veranstaltung ausführlich dokumentiert.

Einen wichtigen Baustein im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nahm auch der Tag der Städtebauförderung (5. Mai 2018) ein, der von der Stadt Leverkusen veranstaltet und unter anderem von der Wirtschaftsförderung Leverkusen sowie von den beauftragten Büros unterstützt wurde. Der Tag diente der Präsentation verschiedener, bereits begonnener sowie aktueller und geplanter Projekte. Neben Mitarbeitern der Verwaltung, der Wirtschaftsförderung und der Technischen Betriebe der Stadt wurde diese Aufgabe auch durch Vertreter der Herz-Jesu-Kirchengemeinde wahrgenommen, die über die geplante Umbaumaßnahme der Katholischen Kirchengemeinde St. Stephanus zur Herz-Jesu-Kirche berichtete. Die Bürger waren zum einen eingeladen, an geführten Stadtpaziergängen teilzunehmen und zum anderen die geplante Neugestaltung des neuen Quartierstreffpunkts rund um die Alte Feuerwache konkret vor Ort zu erleben. Mit der

An Leverkusen-Wiesdorf ...

gefällt mir ...

stört mich ...

sollte verbessert werden ...

Ihre Anregungen und Vorschläge interessieren uns!

Integriertes Handlungskonzept, was ist das?

Städte sind einem ständigen Wandel unterworfen, den es zielgerichtet zu steuern gilt. Für die Entwicklung des Leverkusener Stadtzentrums WIESDORF wird daher ein integriertes Handlungskonzept (IHK) erarbeitet.

Dieses soll den Handlungsrahmen für die Umsetzung einzelner Projekte und Maßnahmen in den kommenden 10 Jahren bilden.

In Wiesdorf werden dies kleine und große Projekte und Maßnahmen sein, die die Potentiale des Stadtteils aufgreifen. Die Themen werden vielfältig sein: vom Einzelhandel,

über das Wohnen und Arbeiten bis hin zu Bildung, Kultur und Freizeit.

Das integrierte Handlungskonzept soll zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern erarbeitet werden.

Bei der Ausarbeitung des Handlungskonzeptes brauchen wir Ihre Unterstützung.

Sie sind die Experten vor Ort!

AM 04. April 2017 ab 18:00 Uhr

MACHEN SIE MIT!

BÜRGERFORUM

Integriertes Handlungskonzept Leverkusen-Wiesdorf

Stadt Leverkusen

EINLADUNG ZUM

Einladung zum Bürgerforum InHK Leverkusen-Wiesdorf

Kommunikation und Partizipation

Umnutzung der Alten Feuerwache zu einem Quartiers-treffpunkt, dem Neubau einer Mehrzweckhalle und der Neugestaltung des Schulhofes entsteht hier ein attraktives Angebot, das allen Quartiersbewohnern offen stehen soll. Das Angebot fand regen Anklang und bot insbesondere nochmals die Möglichkeit, über die Entwürfe von Architekten und Landschaftsplanern zu diskutieren. Der gut besuchte Stadtpaziergang führte zu den wichtigen Orten der Neuentwicklung: Herz-Jesu-Kirche, Pfarrer-Schmitz-Straße, Funkenplätzchen, Zentraler Omnibusbahnhof. An allen Stationen wurden Informationen zum Stand der Planung bzw. der Baumaßnahmen gegeben und den interessierten Bürgern standen fachkundige Sachverständige Rede und Antwort. In der Umsetzungsphase sind weitere Veranstaltungen themenbezogen und zur Stadtteilentwicklung Wiesdorf geplant.

Fachforen, Workshops

In einigen Fachforen in den Jahren 2017 und 2018 wurden mit Experten und geladenen Akteuren die Themen Soziales, Bildung und öffentlicher Raum vertieft. Neben den Vertretern der Arbeitsgemeinschaft und der relevanten Fachverwaltungen wurden auch Dritte hinzugezogen. Der Schwerpunkt der Foren lag beim Thema Schulen und Soziales. Hier waren jeweils Vertreter der Schulen und relevanter Einrichtungen anwesend und konnten ihre Sicht in den Prozess einbringen.

Die Fachforen begannen jeweils mit einem Auftaktvortrag mit Informationen zum InHK und dem Stand zu den jeweiligen, das Fachforum betreffenden Projekten. Außerdem wurden offene Fragestellungen angesprochen und diskutiert. Die Projekte konnten dadurch wesentlich vorangetrieben und konkretisiert werden.

Expertengespräche

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden Gespräche unter anderem mit Vertretern von Interessenverbänden und Institutionen, Eigentümern, Einzelhändlern und potenziellen Investoren geführt. Sie dienten der vertieften Analyse und der Konkretisierung von Projekten. Weitere

Gespräche, insbesondere maßnahmenbezogen, folgen in der Umsetzungsphase.

Printmedien

Über Flyer wurde die Öffentlichkeit mehrfach über das Gesamtprojekt, Veranstaltungen oder über spezielle Themen, wie den Umbau des Busbahnhofs, informiert. Darüber hinaus hatten sie die Möglichkeit, ihre Ideen auf einer Postkarte festzuhalten und an die Stadtverwaltung zu senden. So konnten insbesondere diejenigen angesprochen werden, die mit dem Internet weniger vertraut sind. Die Dokumentation zur Auftaktveranstaltung, das InHK (Stand: November 2016) und Informationsflyer wurden als PDF-Dokumente zum Download auf der Homepage der Stadt Leverkusen bereitgestellt. So konnten sich Interessierte über Zwischenstände des Projektes informieren.

Die wesentlichen Themen des Projektes wurden darüber hinaus in einer eigens konzipierten Ausstellung aufbereitet. Die Ausstellung wurde bei der Auftaktveranstaltung am 4. April 2017 erstmalig gezeigt und war anschließend im Foyer der Stadtverwaltung zu sehen. Zum Tag der Städtebauförderung im Mai 2018 konnte sich bei einer weiteren, aktuellen Ausstellung über die Stadtteilentwicklung informiert werden. Sie wurde ergänzt durch Wettbewerbspläne zum Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache - Entscheidung im März 2018 - und wurde so für zahlreiche Besucher zu einem intensiv genutzten Diskussionsforum.

Internet

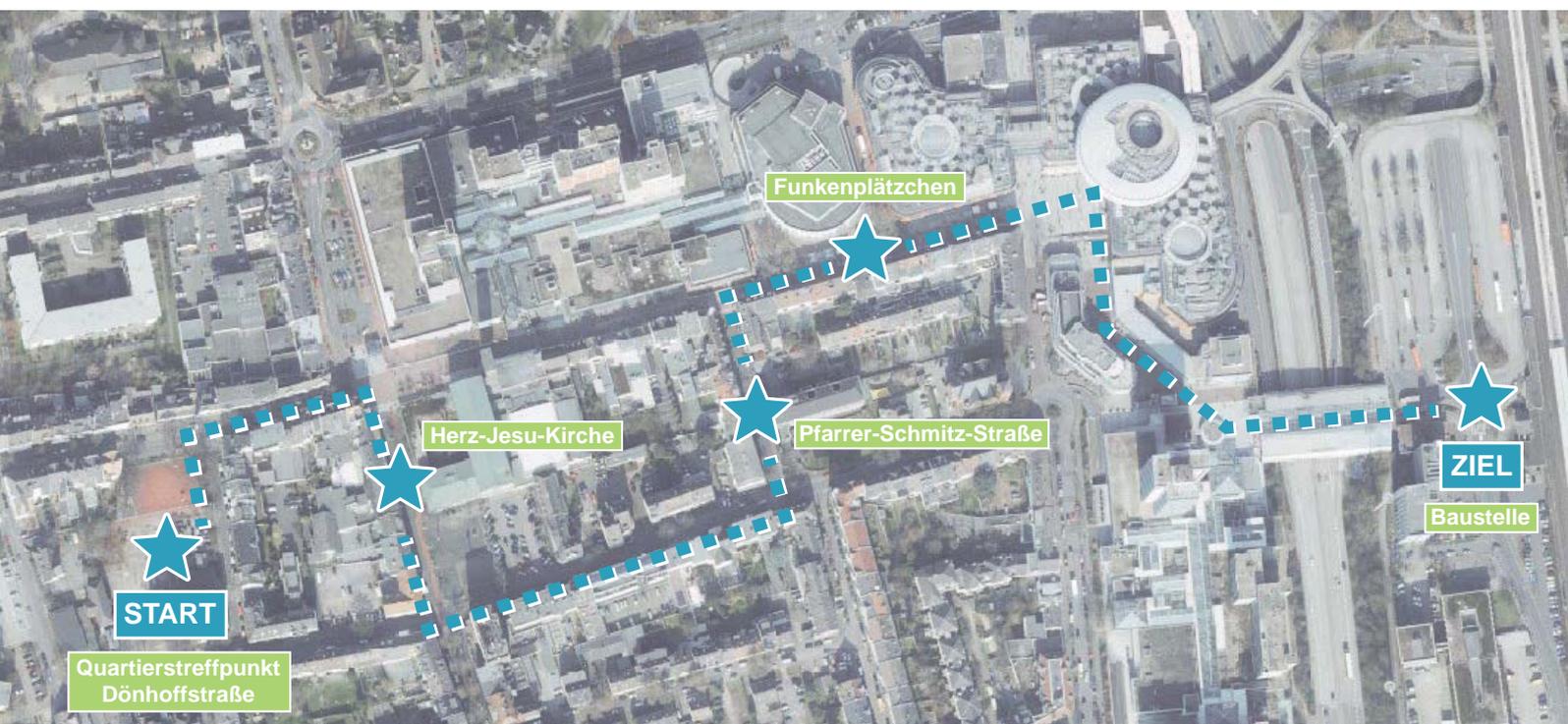
Um eine hohe Transparenz im Projekt zu gewährleisten, wurde auf der städtischen Homepage eine eigene Rubrik eröffnet und zusätzlich bei Facebook über das Projekt informiert und die Möglichkeit für eine direkte Beteiligung geboten. Dadurch wurden insbesondere Menschen mit einer höheren Affinität für Online-Medien angesprochen. Neben allgemeinen Informationen über das InHK und bisherige Veranstaltungen wird auf bevorstehende Beteiligungsformate hingewiesen. Des Weiteren finden sich Informationen über bauliche Projekte, die für die Stadtentwicklung von Wiesdorf von Bedeutung sind, wie bspw. der Umbau des Busbahnhofs.

Fortsetzung in der Umsetzungsphase

Für die eigentliche Umsetzungsphase des Integrierten Handlungskonzeptes ist in den kommenden Jahren eine Intensivierung der Beteiligung vorgesehen. Dies soll bei Bezuschussung vor allem durch das noch zu besetzende Stadtteilmanagement erfolgen, welches die Arbeit im Jahr 2019 aufnehmen soll.



Stadtpaziergang an der Herz-Jesu-Kirche



Stadtpaziergang, Wegeroute

„Seveso“ in der Stadtentwicklung

Die Stadt Leverkusen ist ein historisch gewachsener Chemie- und Wohnstandort. Der Stadtteil Wiesdorf ist ab ca. 1860 aus einer Werkssiedlung um die von Dr. Carl Leverkus angesiedelte Ultramarinfabrik entstanden, aus der sich der heutige CHEMPARK Leverkusen entwickelt hat. Der Stadtteil ist geprägt durch das Mit- und Nebeneinander verschiedenster städtischer Nutzungen und Industrie auf engstem Raum. Der CHEMPARK Leverkusen, der rund die Hälfte der Fläche Wiesdorfs einnimmt, grenzt unmittelbar südlich an das Untersuchungsgebiet und steht in starkem Kontrast zu diesem innerstädtischen Bereich. Eine solche städtebauliche Entwicklung ist nach heutigem Stand der Technik und aufgrund der aktuellen Rechtslage nicht mehr denkbar.

Die über viele Jahrzehnte gewachsene Gemengelage in Leverkusen-Wiesdorf lässt sich mittel- bis langfristig nicht auflösen, da weder die städtischen Nutzungen noch die Betriebsbereiche vollständig innerhalb des Stadtgebietes verlagert werden können und auch nicht aufgegeben werden sollen. Um dem Gedanken der Sicherheitsvorsorge Rechnung zu tragen, bedarf es daher klarer und eindeutiger Regelungen für die Stadtplanung und Stadtentwicklung im Umfeld der Betriebsbereiche.

Die europäische Seveso-II-Richtlinie zur Beherrschung der Gefahren bei Unfällen mit gefährlichen Stoffen und die höchstrichterliche Rechtsprechung zu dem darin enthaltenen Abstandsgebot (Artikel 12) bilden den Aus-

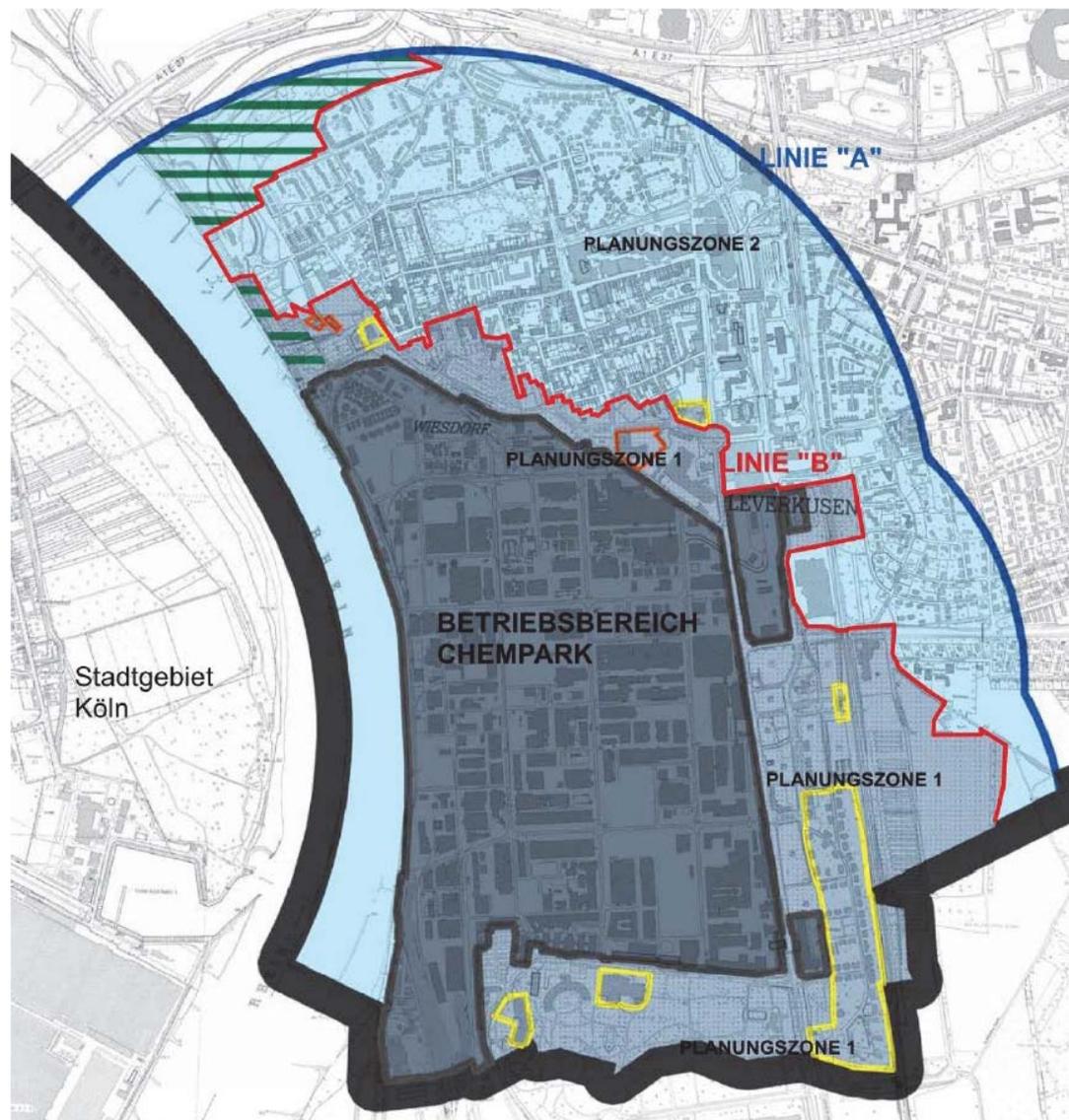


Naherholung in direkter Nachbarschaft zum CHEMPARK Leverkusen

gangspunkt für das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept. Die Erarbeitung des Konzeptes hat die Stadt Leverkusen im Herbst 2012 in Auftrag gegeben. Im September 2015 wurde es durch den Rat der Stadt als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen. Die verbindliche Umsetzung erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB über die Bauleitplanung und sonstige städtebauliche Instrumente. Aber auch im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorgaben zu berücksichtigen.

Zwischenzeitlich wurde die Seveso-II-Richtlinie durch die Seveso-III-Richtlinie abgelöst. Das Abstandsgebot, heute enthalten in Artikel 13, besagt, dass zwischen

schutzbedürftigen Gebieten/Nutzungen und Störfallbetrieben (langfristig) ein angemessener Sicherheitsabstand einzuhalten ist. Als schutzbedürftig gelten unter anderem Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete und – so weit wie möglich – Hauptverkehrswege. Im gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept wurden daher die angemessenen Sicherheitsabstände u. a. der im CHEMPARK Leverkusen angesiedelten Störfallbetriebe gutachterlich ermittelt und zu einer „Umhüllenden“ (in der Abbildung als Linie „A“ dargestellt) zusammengefasst. Der angemessene Sicherheitsabstand des CHEMPARK Leverkusen überlagert zahlreiche städtische Nutzungen.



Gliederung des Stadtgebietes in Planungszone und den CHEMPARK Leverkusen

Stadtentwicklung und Seveso Richtlinien

Auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen, aber auch der Rechtsprechung wurde eine Gliederung des Stadtgebietes innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands in Planungszonen vorgenommen:

Planungszone 1:

Hier ist die Entwicklung des Stadtgebietes aufgrund der „Seveso-Thematik“ nur noch eingeschränkt möglich:

- Eine Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen ist nicht zulässig.
- Bestehende schutzbedürftige Nutzungen genießen Bestandsschutz.
- Über Nutzungsänderungen oder Erweiterungen muss im Einzelfall entschieden werden. Im Regelfall ergibt sich die Notwendigkeit vorhabenbezogener organisatorischer, technischer und/oder baulicher Schutzvorkehrungen.

Wichtig ist, dass schutzbedürftige Nutzungen, wie Wohnungen oder großflächiger Einzelhandel und andere publikumsintensive Nutzungen, nicht näher an die Betriebsbereiche heranrücken dürfen. Das Ziel besteht in der Wahrung des bestehenden Abstands zwischen dem CHEMPARK Leverkusen und vorhandener schutzbedürftiger Bebauung (dargestellt durch die Linie „B“), aber zugleich eine angemessene städtebauliche Entwicklung des Bereichs.

Planungszone 2:

In der Planungszone 2 sind die Einschränkungen für Neubauprojekte geringer als in Planungszone 1. Hier sind bereits (vielfältige) schutzbedürftige Nutzungen zu finden. Ziel ist es, den baulichen Bestand – unter bestimmten Voraussetzungen – wie bisher weiterentwickeln zu können.

Aus der Gliederung des Stadtgebiets in Planungszonen lassen sich Aussagen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands ableiten. Auch bei grundsätzlich zulässiger Einstufung des Vorhabens ist eine bauplanungs- und baurechtliche Prüfung der tatsächlichen Zulässigkeit und Vertretbarkeit innerhalb des angemessenen Sicher-

heitsabstands erforderlich. Bestehende Bebauungspläne müssen geprüft und ggf. an die neuen rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Durch die Gliederung des Stadtgebietes und die für die Planungszonen formulierten Nutzungs- und Schutzkonzepte kann ein Beitrag zu einer strukturierten Gebietsentwicklung und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen in der gewachsenen Gemengelage geleistet werden.

Auf der einen Seite stellt das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept einen einschränkenden bzw. regulierenden Faktor für die Stadtentwicklung innerhalb des Untersuchungsgebietes dar. Teils schon konkretere Planungen, wie z. B. das Projekt „Stadtkante“ im Bereich Kreuzhof/Niederfeldstraße konnten bzw. können infolge der Vorgaben nicht verwirklicht werden. Aufgrund der Lage innerhalb der Planungszone 1 kann das im südlichen Bereich vorgesehene Mischgebiet trotz bereits rechtskräftigem Bebauungsplan nicht umgesetzt werden.

Auf der anderen Seite stellt das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept ein Instrument dar, mit dem die Stadtentwicklung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands zum CHEMPARK Leverkusen gezielt und zügig vorangetrieben werden kann, da die umfangreichen Seveso-Einzelfallprüfungen (einschl. Betriebsbegehungen) entfallen können.

Geltungsbereich - Fördergebietsgrenzen

Die Aufnahme in die Städtebauförderung ist an die Ausweisung eines Fördergebietes geknüpft. Der Geltungsbereich des vorliegenden Konzeptes umfasst sowohl die Innenstadt Leverkusen-Wiesdorf als auch angrenzende Quartiere. Ziel dieser Ausweisung ist es, das durch Verkehrsinfrastrukturen stark „fragmentierte“ Untersuchungsgebiet wieder zusammenwachsen zu lassen und es besser in den Stadtorganismus zu integrieren. Über eine enge Eingrenzung des Geltungsbereiches wäre dies kaum möglich.

Der **Kernbereich** bildet den Schwerpunkt des Integrierten Handlungskonzeptes. Er umfasst die stark verdichteten Quartiere Wiesdorf „City“ mit der Fußgängerzone Wiesdorfer Platz und „Altstadt“. Die beiden Quartiere zeichnen sich durch durchmischte Strukturen aus und beherbergen das Geschäftszentrum. Östlich der B8 liegt die sogenannte Innenstadt-Ost mit dem denkmalgeschützten Veranstaltungshaus Forum, den Flächen des Busbahnhofs und südlich anschließend, potenziellen Stadterweiterungen für zentrale Nutzungen.

Den **Ergänzungsbereich 1** umfasst die Kolonie II Anna, eine unter Denkmalschutz stehende ehemalige Arbeiterkolonie für Angehörige der Bayer AG. Neben einer zukünftig verbesserten Anbindung und Durchwegung dieses attraktiven Quartiers sollen auch Erholungsflächen, die im

Kernbereich fehlen, als Baustein des Zentrums aktiviert werden.

Innerhalb des **Ergänzungsbereiches 2** (zugehörig zum Quartier Kolonie II Anna) befinden sich verschiedene städtische Gebäude unterschiedlicher Nutzung: zwei Kitas, die Jugendwerkstatt und eine Sporthalle. Auch hier ist eine verbesserte Anbindung an die City das zentrale Ziel.

Der **Ergänzungsbereich 3** in Wiesdorf-Ost ist über den Stadteingang Rathenaustraße und viele fußläufige Beziehungen mit dem Stadtzentrum eng verknüpft. Darüber hinaus bilden die städtische Realschule Am Stadtpark, die Doktorsburg und der Wilhelm-Dopatka-Stadtpark mit Sportplatz für die City wichtige Einrichtungen. Der Bereich hat eine Schlüsselfunktion für eine verbesserte Anbindung der City und eine Überwindung der Zäsuren der Bahntrasse zwischen Wiesdorf-West und Wiesdorf-Ost.

Mit der Bewilligung zum Städtebauförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen (STEP) 2017 wurde das InHK grundsätzlich ins **Programm Stadtumbau West** aufgenommen. Der Ratsbeschluss zur Ergänzung des bestehenden Sanierungsgebiets nach dem vereinfachten Verfahren soll im Oktober 2018 erfolgen.



InHK Wiesdorf, Geltungsbereich und Fördergebietsgrenzen

Bestandsanalyse

- Allgemeine Rahmenbedingungen, Stadtebene
- Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf





Ohne eine präzise Analyse der Ist-Situation können keine Aussagen über Stärken und Schwächen, über zukünftige Entwicklungen und über geeignete Maßnahmen getroffen werden. Im folgenden Kapitel werden daher alle wesentlichen Rahmenbedingungen aufgezeigt. Neben der gesamtstädtischen Analyse erfordert ein nachhaltiges Konzept insbesondere die Auseinandersetzung mit den speziellen Charakteristika des Untersuchungsraumes. Zu einem „integrierten“ Konzept gehören dabei sowohl räumliche und städtebauliche Faktoren als auch demografische und funktionale Themen. Es gilt, das gesamte Spektrum des Stadtlebens in seinen unterschiedlichen Facetten, die für das Konzept relevant sind, auszuleuchten.

Die Bestandsaufnahme basiert auf eigenen Erhebungen, Ortsbegehungen, der Auswertung von vorhandenen Daten sowie Gesprächen mit Schlüsselakteuren. Aus der Bestandsanalyse leiten sich schlussendlich Handlungsfelder, die Ziele und das Leitbild sowie die Maßnahmen des Konzeptes ab.

Allgemeine Rahmenbedingungen, Stadtebene

Leverkusen in der Region

Die Stadt Leverkusen hat rund 167.000 Einwohner und liegt in der dicht bevölkerten Metropolregion Rhein-Ruhr, in der sogenannten Rheinschiene, nordöstlich von Köln. Die Rheinschiene ist gekennzeichnet durch gute wirtschaftliche Rahmendaten und ein konstantes Bevölkerungswachstum mit einigen Großstädten. Dabei ragen die Städte Köln mit rund 1,1 Mio. Einwohnern und Düsseldorf mit knapp 600.000 Einwohnern als überregional bekannte Destinationen besonders hervor. Die zentrale Lage Leverkusens geht einher mit einer außerordentlich guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, insbesondere des motorisierten Individualverkehrs. Auch eine sehr gute Anbindung an das Netz des ÖPNV ist gegeben. So verbinden z. B. der ZOB sowie der benachbarte Bahnhof (Haltepunkt Leverkusen-Mitte) das Zentrum Leverkusen eng getaktet mit allen anderen Stadtteilen sowie über den regionalen Schienenverkehr mit den Großstädten Köln und Düsseldorf.

Im Verhältnis zu den großen benachbarten Städten der Rheinschiene sieht sich Leverkusen einer starken Konkurrenzsituation ausgesetzt. Die Lage zwischen den wachsenden Metropolen Köln und Düsseldorf setzt Leverkusen unter Druck und ist zugleich eine Chance im Wettbewerb um die Ansiedlung von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen. Die Stadt ist vor allem als Sitz des Bayer-Konzerns bekannt, der die Stadtgeschichte prägte und im Wiesdorfer Stadtbild präsent ist. Werksflächen finden sich aber auch in benachbarten Städten wie Monheim. Weitere

industrielle Schwerpunkte bilden der Maschinenbau und die Autozulieferung.

Dennoch ist Leverkusen nicht nur eine Industriestadt zwischen Köln und Düsseldorf, sondern auch eine wachsende Stadt im Wandel mit einem hohen Freizeitwert am Rande des Bergischen Landes. Zudem zeichnet sich Leverkusen durch ein reichhaltiges Angebot im kulturellen Bereich und im Spitzen- und Breitensport aus.

Das Mit- und Nebeneinander von verschiedensten städtischen Nutzungen und Industrie auf engstem Raum haben eine jahrzehntelange Tradition. Entstanden ist die heutige Stadtmitte ab 1860 als Werksiedlung um die von Dr. Carl Leverkus in der damaligen Gemeinde Wiesdorf angesiedelte Ultramarinfabrik, aus der sich der heutige CHEMPARK Leverkusen mit seinem Wahrzeichen, dem Bayer-Kreuz, entwickelt hat. Im Laufe der Zeit wurde die Stadt Leverkusen durch Zusammenschlüsse, Eingemeindungen und die kommunale Gebietsreform im Jahr 1975 größer. Neben weiteren Industriegebieten entwickelten sich Wohngebiete, Einzelhandel, wichtige Verkehrsstrassen sowie Freizeit- und Erholungsgebiete.

Der Stadtteil Wiesdorf

Wiesdorf ist das Hauptzentrum und einer von 16 Stadtteilen Leverkusens. Eingeteilt ist der Stadtteil in zwei statistische Bezirke: Wiesdorf-West mit dem Hauptzentrum von Leverkusen und Wiesdorf-Ost, unter anderem mit



Lage im Raum



Stadtgebiet Leverkusen, Flächennutzungsplan

Allgemeine Rahmenbedingungen, Stadtebene

dem Wilhelm-Dopatka-Stadtpark und seinen zentralen städtischen Einrichtungen wie der Realschule Am Stadtpark, der JobService Leverkusen gGmbH und der Seniorenbegegnungsstätte Doktorsburg.

Der Stadtteil Wiesdorf liegt im Süden des Stadtgebietes. Im Westen und Süden bilden der Rhein und der CHEMPARK Leverkusen, der Stammsitz der Bayer AG, klare Grenzen, im Norden die A1, die dem Neuland-Park vorgelagert ist. Im Osten trennen die Trassen der B8 und der Bahn Wiesdorf-West von Wiesdorf-Ost. Aufgrund dieser Grenzen und Zäsuren befindet sich Wiesdorf, insbesondere Wiesdorf-West, in einer leicht isolierten Lage mit unübersichtlichen Verbindungen in angrenzende Quartiere und Erholungsgebiete.

In den vergangenen Jahren und Jahrzehnten wurden einige großflächige Projekte umgesetzt, die die regionale Bedeutung des Stadtteils als City und Freizeitstandort gestärkt haben. Beispielhaft hierfür steht die Entwicklung des Neuland-Parks als Abschluss der Altlastsanierung Dhünnaue. Seit seiner Eröffnung im Rahmen der Landesgartenschau 2005 bietet er vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und schafft einen Zugang zum Rhein.

Auch die Errichtung der Rathausgalerie am Standort des ehemaligen Rathauses hat seit ihrer Eröffnung 2010 entscheidend zur Entwicklung der neuen Stadtmitte beigetragen. Dennoch konnten diese Projekte nicht verhindern, dass Wiesdorf immer noch mit zahlreichen Problemen

behaftet ist und im Vergleich zu den Zentren in der Region eher schwach aufgestellt ist. Mitunter schufen diese Projekte sogar eine gewisse Schieflage in der Einzelhandelsstruktur Wiesdorfs, bei der die ursprüngliche Einkaufsstraße sowie Nebenlagen (z.B. die Luminaden) an Gewicht verlor.

Die BayArena, das Stadion des Fußballclubs Bayer 04 Leverkusen und Aushängeschild der Sportstadt Leverkusen und des Bayer-Konzerns, grenzt unmittelbar an den Stadtteil Wiesdorf-Ost.

Wiesdorf teilt sich in zwei statistische Bezirke, Wiesdorf-West und Wiesdorf-Ost. Das Stadtzentrum Leverkusens liegt unmittelbar westlich der Bahnlinie in Wiesdorf-West. Zentrale städtische Einrichtungen wie das Rathaus, die Stadtbibliothek, das Forum oder die Musikschule sind hier verortet. Die City (eines von insgesamt fünf Quartieren Wiesdorf-Wests) ist zentraler Versorgungsbereich sowohl für den Stadtbezirk als auch für die Gesamtstadt, mit Ausstrahlungskraft in angrenzende Kommunen. Der ZOB sowie der benachbarte DB-Haltepunkt im Übergang zwischen Wiesdorf-West und -Ost verbinden das Zentrum mit allen anderen Stadtteilen sowie über den regionalen Schienenverkehr mit den Großstädten Köln und Düsseldorf.

Bevölkerungsentwicklung in Leverkusen

In den vergangenen 25 Jahren wies Leverkusen stabile Bevölkerungszahlen zwischen rund 161.000 und 163.000 Einwohnern (Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbericht 2015, Stand: März 2016) auf. Die jüngere Vergangenheit zeigte eine positive Bevölkerungsentwicklung. So lag die Bevölkerungszahl 2017 bei rund 167.000 und ist damit gegenüber dem Jahr 2013 um rund 2% gestiegen. Dabei ist der Zuwachs im Jahr 2015 insbesondere auf Flüchtlingszuwanderungen zurückzuführen.

IT.NRW prognostiziert bis 2030 einen Bevölkerungszuwachs auf rund 170.600 Einwohner. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 2 % der heutigen Bevölkerungszahl. Aufgrund einer prognostizierten Zunahme der Zuwande-



Luftbild Wiesdorf, im Vordergrund Innenstadt-Ost, Bahnlinie und Postgelände, Stand ca. 1996

Allgemeine Rahmenbedingungen, Stadtebene

Die Entwicklung jüngerer Jahrgänge, ist davon auszugehen, dass der demografische Wandel langsamer voranschreiten wird. Dennoch wird neben der Zunahme jüngerer Jahrgänge auch die Anzahl der Generation 65+ deutlich zunehmen. Die positive Bevölkerungsentwicklung sowie der prognostizierte anhaltende Bevölkerungszuwachs führen zu einem steigenden Bedarf an Wohnraum.

Demografische Entwicklung in Wiesdorf

Mit 18.503 Einwohnern (Stand: 31.12.2017) hat Wiesdorf nach den Nebenzentren Opladen und Schlebusch die dritthöchste Einwohnerzahl Leverkusens (Gesamtstadt 166.737 Einwohner). Die Einwohnerdichte fällt mit 1.877 Einwohner/km² etwas niedriger aus als in anderen Stadtteilen (Gesamtstadt 2.114 Einwohner/km²), was vor allem an den anteilig großen Flächen des Bayer-Konzerns in Wiesdorf-West liegt. Mit 3.723 Einwohner/km² hat Wiesdorf-Ost jedoch die höchste Einwohnerdichte der Stadt.

Der Stadtteil Wiesdorf, ebenso wie die Gesamtstadt, verzeichnet seit Jahren durch hohe Zuwanderungen eine stabile bis leicht zunehmende Einwohnerzahl, Tendenz weiter steigend. Auch 2017 überwiegt die Anzahl der Zuzüge wieder die der Fortzüge, vor allem Wiesdorf-West hat eine hohe Anzahl an Zuzügen zu verzeichnen. Somit zeigte die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2010 und 2017 einen überdurchschnittlichen Anstieg der Bevölkerung in Wiesdorf-West (+5 %) im Vergleich zur Gesamtstadt Leverkusens (+4 %). Vor allem das Quartier Wiesdorf-Altstadt wuchs sehr stark (+10 %), wohingegen das Quartier Kolonie II Anna an Bewohnern verlor (-2 %).

Durch die überdurchschnittliche hohe Zahl an Zuwanderungen der letzten und voraussichtlich kommenden Jahre wächst vor allem der Anteil jüngerer Jahrgänge. Wiesdorf ist daher ein relativ junger Stadtteil, mit einem Altersdurchschnitt von 42 Jahren (gesamstädtischer Durchschnitt 44 Jahre). Der größte Anteil der Bevölkerung befindet sich in der Altersgruppe 18 bis 65 Jahre (rund 64 %). Rund 18 % sind 18 Jahre oder jünger (Gesamtstadt rund 17 %). In Wiesdorf-West fällt der Altersdurchschnitt mit 41 Jahren noch etwas niedriger aus. Der größte Anteil

der Bevölkerung befindet sich in der Altersgruppe 18 bis 65 Jahre (rund 64 %). Nur knapp 18 % der Bewohner sind über 65 Jahre alt (gesamstädtischer Durchschnitt ca. 21 %). Insgesamt fast 19 % sind 18 Jahre oder jünger (Gesamtstadt rund 17 %) (Stand Daten 31.12.2017).

Wiesdorf hat seit Jahren mit strukturellen Problemen sozial- und demografiebedingten Ursprungs zu kämpfen. Es handelt sich insgesamt um einen sehr durchmischten Stadtteil. Einerseits wohnen aufgrund des Bayer-Konzerns viele Arbeitnehmer mit einem guten bis sehr guten Verdienst in Wiesdorf. Andererseits existieren erhebliche soziale Problemlagen, geprägt unter anderem durch Arbeitslosigkeit sowie einen hohen Anteil an ausländischen Bürgern und deren erschwerte Integration.



Bevölkerungsentwicklung zwischen 2010 und 2017 (in %)

Datengrundlage: Stadt Leverkusen, Bevölkerungs- und Sozialstruktur nach Quartieren, Stand 31.12.2017, Leverkusener Statistik im Fokus, Heft 10



Rialto Boulevard über die B8

Allgemeine Rahmenbedingungen, Stadtebene

Den größten Anteil an der Bevölkerung in Wiesdorf-West (9.503 Einwohner) weisen die Quartiere Kolonie II Anna (26 %) und Wiesdorf-Altstadt (54 %) auf. Während in der Kolonie II Anna vor allem Arbeitnehmer des CHEMPARK Leverkusen mit gutem Verdienst wohnen, sind in der Altstadt eher Schichten mit geringeren Einkommen zu finden.

Mit einem Ausländeranteil von rund 29 % liegt Wiesdorf-West Ende 2017 deutlich über dem gesamtstädtischen Schnitt von rund 16 %. Im Quartier Wiesdorf-Altstadt wird der Unterschied noch deutlicher: Hier liegt der Ausländeranteil mit rund 35 % mehr als doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt. Auch im Quartier Kolonie II Anna ist der Anteil an Einwohnern ausländischer Herkunft mit rund 20% höher als auf gesamtstädtischer Ebene.

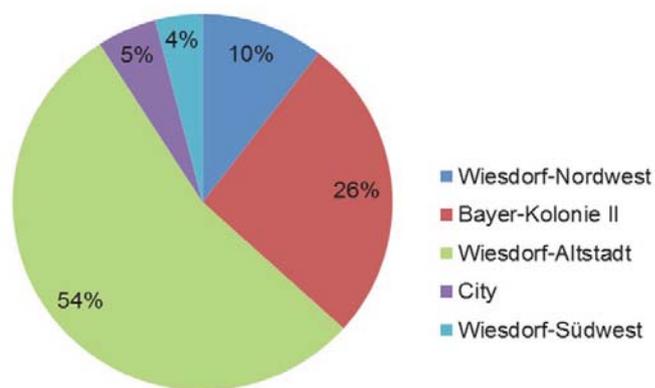
Die Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen zwischen 15 und 65 Jahren) in Wiesdorf-West (13 %) ist im Vergleich zur Gesamtstadt Leverkusen (7 %) zum Stand Ende 2017 ebenfalls sehr hoch. Auch hier ist ein deutlicher Unterschied zwischen den Quartieren Kolonie II Anna (10 %) und Wiesdorf-Altstadt (15 %) zu erkennen.

In diesem Zusammenhang besonders zu betrachten ist der Anteil an Kindern unter 15 Jahren, welche als Leistungsempfänger gemäß SGB II gelten. In Wiesdorf-West liegt deren Anteil laut Statistik der Bundesagentur für Arbeit mit rund 40 % Ende 2017 deutlich über dem der Gesamtstadt (23 %). In dem Quartier Kolonie II Anna liegt der Anteil bei knapp 36 % und im Quartier Wiesdorf-Altstadt gelten fast 50 % der Kinder unter 15 Jahren als Leistungsempfänger gemäß SGB II.

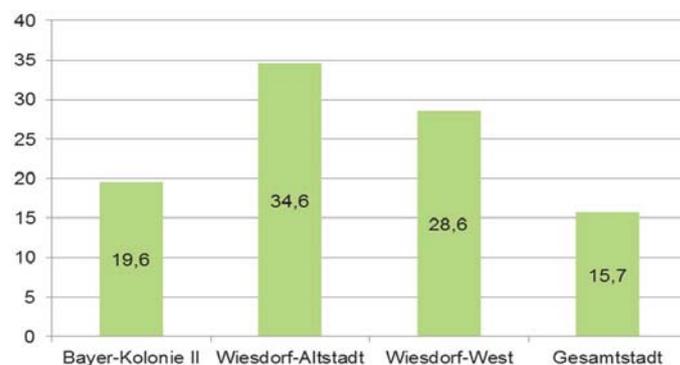
Der Anteil der Senioren (65 und älter) mit Migrationshintergrund ist in der Altstadt mit über 25 % (Wiesdorf-West mit knapp 26 %, Gesamtstadt rund 14 %) der zweithöchste im gesamten Stadtgebiet. Der Anteil an Kindern unter 18 Jahren mit Migrationshintergrund liegt in der Altstadt bei rund 48 % (Wiesdorf-West rund 42 %, Gesamtstadt rund 28 %).

Zusammenfassend weist der Bezirk Wiesdorf-West im Vergleich zur Gesamtstadt bezüglich der Zusammensetzung und Entwicklung der Bevölkerung gravierende Defi-

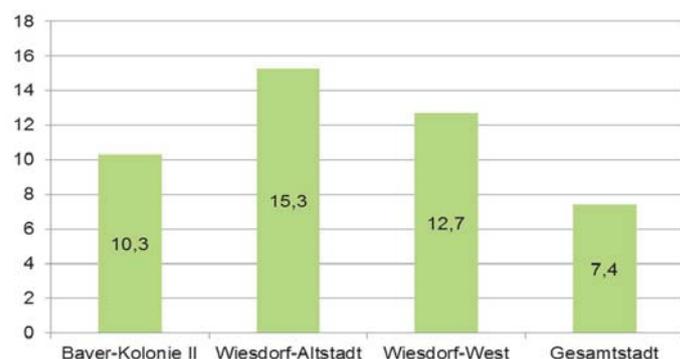
zite auf. Innerhalb von Wiesdorf-West verschärft sich die aufgezeigte Schieflage nochmal erheblich zu Ungunsten der Altstadt. Darüber hinaus wird deutlich: die schwachen Quartiere wachsen stärker und stellen den Bezirk Wiesdorf-West auch in Zukunft vor weitere Herausforderungen.



Verteilung der Einwohner in Wiesdorf-West



Ausländeranteil (in %)



Arbeitslosenquote (in %)

Datengrundlage Grafiken: Stadt Leverkusen, Bevölkerungs- und Sozialstruktur nach Quartieren, Stand 31.12.2017

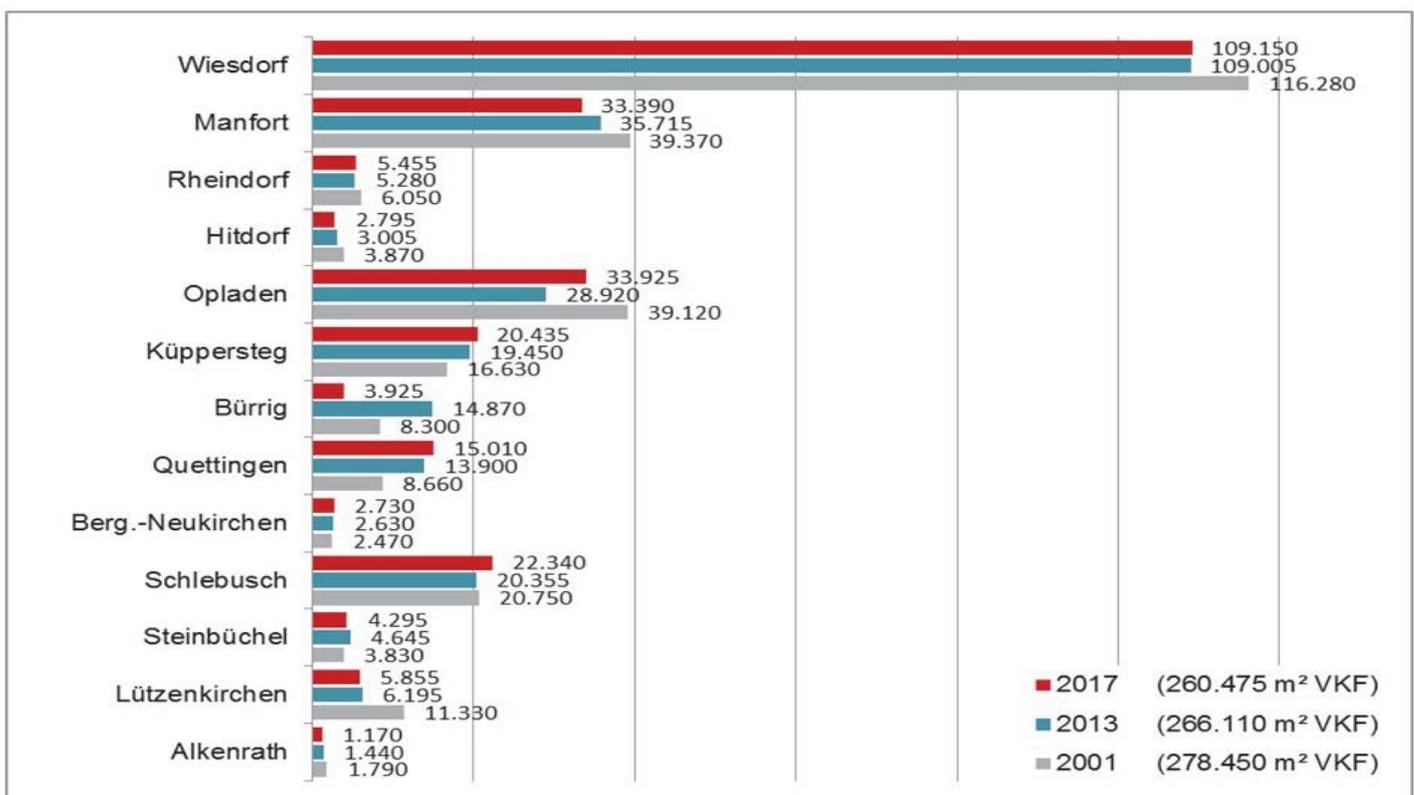
Allgemeine Rahmenbedingungen, Stadtebene

Rahmenbedingungen Einzelhandel

Das Zentrum von Wiesdorf bildet den wichtigsten Standort für den Einzelhandel und für Dienstleistungen im Stadtgebiet. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2017) ist für die Stadt Leverkusen eine dreistufige Zentrenstruktur bestätigt worden. Der zentrale Versorgungsbereich Wiesdorf (Hauptzentrum City Leverkusen) stellt weiterhin mit einem gesamtstädtischen Einzugsbereich das Hauptversorgungszentrum der Stadt dar, das ein vielseitiges Einzelhandelsangebot aus allen Bedarfsstufen bereithält. Weitere zentrale Versorgungsbereiche bilden die Nebenzentren/Stadtbezirkszentren Schlebusch und Opladen, die eine Versorgungsfunktion für den jeweiligen Stadtbezirk übernehmen und deren Angebotsschwerpunkt eindeutig auf Waren der kurz- bis mittelfristigen Bedarfsstufe liegt. Darüber hinaus bestehen insgesamt 15 Nahversorgungszentren, die eine Versorgungsfunktion für den unmittelbaren Nahbereich mit Waren des kurzfristigen Bedarfs übernehmen.

Der anhaltende Strukturwandel im Einzelhandel, neue gesetzliche Rahmenbedingungen auf Bundes- und Länderebene sowie Veränderungen in der Verteilung des Einzelhandelsangebotes im Stadtgebiet veranlassten die Stadt Leverkusen im Frühjahr 2016, das Handlungsprogramm Einzelhandel (2002) sowie das Nahversorgungskonzept (2008) in einem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept fortzuschreiben. Mit der Fortschreibung wurde das Gutachterbüro CIMA Beratung + Management GmbH aus Köln beauftragt. Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept wurde Ende 2017 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen. Die Ergebnisse sind in das vorliegende Handlungskonzept eingeflossen.

Im Zeitraum März/April 2016 wurden bei einer gesamtstädtischen Bestandsaufnahme die Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe nach Sortimenten erfasst. Im Untersuchungsgebiet des InHK Wiesdorf bestehen insgesamt 251 Einzelhandelsbetriebe, davon liegen 224 Betriebe im räumlichen Bereich, der für Wiesdorf als Hauptzentrum (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, 2017) abge-



Verkaufsflächenentwicklung 2001-2017 Datengrundlage: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Leverkusen (2017)

Quelle: CIMA Beratung + Managmenet GmbH

Allgemeine Rahmenbedingungen, Stadtebene

grenzt ist. Dieser umfasst die Haupteinkaufslagen zwischen Rathaus und Teilen der Hauptstraße sowie den Bereich zwischen Wöhlerstraße und Dönhoffstraße. Teile der Breidenbachstraße als Verbindung zu bestehenden Einzelhandelsstandorten in Wiesdorf-Süd (Ludwig-Erhard-Platz/Peschstraße) fallen ebenso in die Abgrenzung des Hauptzentrums.

Die Verkaufsfläche des Hauptzentrums beläuft sich auf rund 63.435 m², insgesamt wird ein Einzelhandelsumsatz von rund 235 Mio. € erwirtschaftet. Dieser Umsatz stellt für das Hauptgeschäftszentrum eines Mittelzentrums eine gewöhnliche Größenordnung dar, ist jedoch noch ausbaufähig. Die Verkaufsfläche im Untersuchungsgebiet des InHK liegt bei rund 105.000 m². Hinsichtlich der Quantität der Verkaufsflächenentwicklung ist in den Jahren 2001 bis 2017 eine leicht rückläufige Tendenz zu erkennen (s. Abb. auf der vorherigen Seite).

Der Angebotsschwerpunkt liegt auf Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe (insbesondere Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Sportartikel). Zum Erhebungszeitpunkt standen im Untersuchungsgebiet insgesamt 44 Ladenlokale mit einer Nutzfläche von fast 7.500 m² leer. Ein Großteil dieser Leerstände konzentriert sich auf den Bereich Luminaden sowie auf das City C.

Wohnungsmarkt Leverkusen

„Der Wohnungsmarkt in Leverkusen ist ausgewogen bis angespannt“, so der Leverkusener Wohnungsmarktbericht 2017. Die Stadt muss sich auf einen gesellschaftlichen Wandel einstellen, profitiert aber gleichzeitig von der Lage im prosperierenden Wirtschafts- und Ballungsraum der Rheinschiene. Der Wohnungsmarkt lässt sich im Rahmen dieses Spannungsverhältnisses wie folgt charakterisieren:

- Die Einwohnerzahl von rund 167.000 zum Stand 31.12.2017 ist in den letzten beiden Jahren um über 3.000 Einwohner gestiegen. Dabei wächst der Anteil der älteren Personen am stärksten.
- Nach Leverkusen ziehen mehr Menschen als aus der Stadt wegziehen. Das Wanderungsplus resultiert zum einen aus dem benachbarten Köln, zum anderen aus

dem Ausland, 2015 und 2016 deutlich geprägt von der Flüchtlingszuwanderung.

- Die Zahl der Haushalte steigt an. Der langjährige Trend zu kleineren Haushalten wurde 2014 gestoppt. Die Haushaltsgröße hat sich auf 1,98 Personen je Wohnung eingependelt, ein Beleg für den hohen Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt.
- Auf Stadtebene ist der Anteil der Arbeitslosen mit gut 7 % in etwa auf Vorjahresniveau (Landesdurchschnitt: ebenfalls rund 7 %). Die Zahl der Bedarfshaushalte steigt jedoch stetig. In Wiesdorf stellt sich die Situation wie bereits dargelegt wesentlich gravierender dar.
- Der Leverkusener Wohnungsmarkt ist geprägt von einer hohen Wohnungsnachfrage. Dies wird deutlich anhand der stetigen Preissteigerungen im Eigentum- und Mietwohnsegment, niedrigem Wohnungsleerstand und rückläufigen Angeboten am Markt. Gleichzeitig bewegt sich die Bautätigkeit seit Jahren auf niedrigem Niveau.
- Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Eigenheimen ist ungebrochen, die Immobilienpreise steigen entsprechend für Eigenheime besonders deutlich.
- Das Volumen an Immobilien- und Mietangeboten ist leicht rückläufig. Bei den Mietangeboten dominieren bei steigenden Preisen nach wie vor Zwei- und Dreizimmerwohnungen.

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Leverkusen ist derzeit mit Ausnahme im oberen Preissegment in allen anderen Teilmärkten angespannt. Er entwickelt sich immer stär-



Wohnen im Zentrum

Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf

ker von einem Angebots- zu einem Nachfragemarkt und auch die Leerstandsquote liegt unterhalb der empfohlenen Leerstandsquote von 2 %. Der demografische Wandel bedingt eine Veränderung der Wohnungsnachfrage. Durch die schrumpfende Anzahl an Sozialwohnungen benötigt die Wohnungspolitik Handlungsoptionen, um gezielt den Bedarf für spezielle Nachfragegruppen abdecken zu können. Dies kann der Gebäudebestand häufig nicht leisten. Darüber hinaus belegt ein im Bau befindliches Wohnungsbauprojekt an der Niederfeldstraße, dass der Wohnstandort Wiesdorf nachgefragt wird.

Städtebau

Die **City** ist zentraler Versorgungsbereich des Stadtbezirktes und der Gesamtstadt. In den 1960er/70er Jahren erbaut, besteht die „Neue Stadtmitte“ Leverkusens überwiegend aus Großstrukturen und Einkaufszentren. Diese Strukturen, drei großformatige Bauformen mit Hochhäusern, wurden L-förmig um die Altstadt gelegt und prägen das Stadtbild und den Eindruck der Innenstadt maßgeblich. Neben Ladenlokalen und Einkaufszentren finden sich zahlreiche private und öffentliche Dienstleistungsangebote und in den Hochhäusern Wohnnutzungen. Während das mittlere Element der Großstrukturen u. a. ein modernes Einkaufszentrum, ein Großkino und das Rathaus beherbergt, steht die Sanierung des City Centers, auch City C genannt, noch an. Der dritte Baustein, die Luminaden im Nordwesten, weist ebenfalls Leerstände in den gewerblichen Immobilienteilen auf.



Die Luminaden, geringe Besucherfrequenzen

Im Osten grenzt ein Band mit **Verkehrsinfrastruktur** an die City. Die B8 in Troglage, der Busbahnhof und die Bahntrasse bilden dabei eine Zäsur und einen verkehrsgeprägten Stadtraum, der stark auf die Bedürfnisse des motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet ist. Mit dem Umbau des Busbahnhofs für den RRX steht aktuell eine vollständige Neustrukturierung dieses Bereiches an. Diese umfasst langfristig auch die Vorflächen des angrenzenden Forum, das kulturelle Aushängeschild der Stadt, und das südlich angrenzende Postgelände, das als Verteilzentrum heute mindergenutzt ist. Die querenden Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen City und Wiesdorf-Ost bzw. dem Stadtpark sind weitgehend unattraktiv.

Östlich angrenzend, in Wiesdorf-Ost, befindet sich der **Wilhelm-Dopatka-Stadtpark**, mit der Realschule Am Stadtpark, der Doktorsburg und einem seit Mitte 2018 ungenutzten Sportplatz. Für das Zentrum stellen diese Einrichtungen einen wichtigen Baustein dar, der stark frequentiert ist. Es besteht ein reger Austausch, der allerdings durch die oben beschriebene Zäsurwirkung sowie durch schwach ausgeprägte Verbindungen massiv beeinträchtigt wird und verbesserungsbedürftig ist.

Südlich und westlich der City, im Bereich Hauptstraße, Breidenbach- und Dönhoffstraße befindet sich die **Altstadt**. Diese ist durch Baublöcke des frühen 20. Jahrhunderts und Mischnutzungen geprägt. Teils prägen Dienstleistungsstandorte, wie z. B. der Bayer AG oder der Stadtverwaltung das Straßenbild. Am Süden der



Kleinteilige Altstadt mit Blick auf das City C

Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf

Breidenbachstraße wurde kürzlich mit der Pronova BKK ein größerer Bürostandort entwickelt. Der Bereich Wiesdorfer Platz ist als Fußgängerzone ausgebildet und gehört mit den Großstrukturen zum Geschäftszentrum mit teils dichtem Einzelhandelsbesatz. In Richtung Bahnhof verliert die Altstadt zunehmend an Attraktivität. In Richtung Westen dominieren Wohnnutzungen, die in der Nähe des Rheins auch hochwertigen Charakter aufweisen. Teils prägen fast dörfllich wirkende Strukturen die Szenerie, insbesondere um die Kirche St. Antonius.

Der **öffentliche Raum** weist einen in der Regel einfachen aber grundsätzlich tragfähigen Standard auf. Besonders schwach ausgeprägt sind die Verbindungen in die angrenzenden Quartiere. Bezüglich der Bausubstanz ist für zahlreiche Altbauten ein eher einfacher Erhaltungszustand zu konstatieren, nicht zuletzt als Ausdruck der sozialen Probleme im Quartier und des angrenzenden CHEMPARK Leverkusen. Hier gilt es gegenzusteuern.

Die denkmalgeschützte **Wohnsiedlung Kolonie II Anna** ist eine ab 1899 im Stil des Gartenstadtgedankens errichtete Arbeitersiedlung. Als Zeugnis der engen Verbindung aus Industrie und Wohnen stellt sie einen wichtigen Identifikationspunkt im Stadtteil dar. Ihre durchgrüneten Strukturen kontrastieren zu der städtischen Prägung der südlichen Hälfte Wiesdorfs. Zu dem Flächendenkmal gehört der Erholungshauspark mit dem Bayer-Kulturhaus (ehem. Erholungshaus), in dem regelmäßig Veranstaltungen stattfinden. Der Park ist mittlerweile stark in die Jahre gekommen.



ZOB Wiesdorf

men. Westlich an die Gartenstadt grenzen verdichtete Wohnzeilen an. Für den öffentlichen Raum gilt auch hier ein eher einfacher Standard in Bezug auf die Erschließung der Grün- und Freiraumqualitäten im Quartier sowie der angrenzenden Freizeit- und Erholungsbereiche.

Planungen zum ZOB Wiesdorf

Der RRX ist ein System beschleunigter Regionalzüge, die den Metropolraum Rhein-Ruhr im Viertelstundentakt bedienen sollen. Die Züge sollen das bestehende Angebot im Nahverkehr deutlich verbessern. Der RRX soll ab 2020 mit neuen Fahrzeugen verkehren und bis zum Jahr 2030 vollständig einsatzbereit sein, so die aktuellen Planungen. Für die Inbetriebnahme wird am Bahnhof Leverkusen-Mitte ein zusätzliches S-Bahn-Gleis benötigt. Dies erfordert einen umfangreichen Eingriff in die Fläche des heutigen ZOB Wiesdorf, neben dem Bahnhof Leverkusen-Mitte im Übergang zur Innenstadt gelegen. Das gesamte Areal wird seit Mai 2017 umgebaut. Der Beginn der Bauarbeiten der Deutschen Bahn AG ist ab Anfang 2019 vorgesehen.

In die Umgestaltung des Areals sollen Mittel der Städtebauförderung (Förderquote 80 %), ÖPNVG-Mittel (Gesetz über den Personennahverkehr NRW) sowie Mittel der Nahmobilität in den Städten, Gemeinden und Kreisen des Landes NRW fließen. Darüber hinaus wird der Umbau anteilig durch die Deutsche Bahn AG als Verursacherin der Gesamtmaßnahme finanziert.

Die Gestaltung der Oberflächen, der Ausstattung und des Witterungsschutzes kann zu den Förderkonditionen der oben genannten Fördergeber nur mit Standardmaterialien erfolgen. Für die Stadt Leverkusen hat die Maßnahme jedoch eine große Bedeutung für die Innenstadt. Der Bereich markiert den zentralen Eingang ins Zentrum Wiesdorfs und bestimmt dessen Eindruck entscheidend, insbesondere der von am Bahnhof Leverkusen-Mitte ankommenden Besucher. Die Bedeutung der Fläche muss sich daher nach Ansicht der Stadt Leverkusen in einer entsprechenden Gestaltung und Ausstattung widerspiegeln.

Es soll neben dem modernen ÖPNV-Knoten ein attraktiver Stadtbaustein entstehen, von dem Impulse auf die

Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf

Innenstadt und die Stadtentwicklung in Wiesdorf ausgehen. Hierfür wurden auf der Grundlage erforderlicher Verkehrsplanungen ein Rahmenplan „Bahnhof Leverkusen-Mitte“ und darauf aufbauend ein Wettbewerb zur Gestaltung des ZOB-Daches inklusive der Umfeldflächen durchgeführt. Das Preisgericht tagte Anfang Juli 2016. Die Ergebnisse der aufgeführten Planungen und Verfahren sind in das InHK eingeflossen.

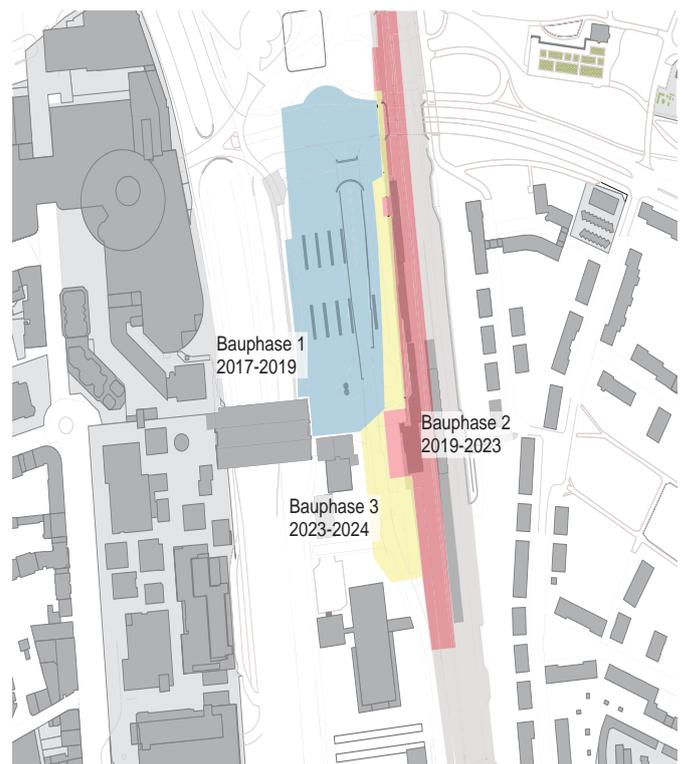
Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme erfolgt in drei Bauphasen: In der **1. Bauphase** (seit Mai 2017 in der Umsetzung) wird der Busbahnhof nach Westen verschoben, um



Rahmenplan Bahnhof Leverkusen Mitte, HJP planer, Aachen

Platz für das zusätzliche DB-Gleis zu schaffen. Dabei wird die Platzfläche in Richtung Norden auf einer schiefen Ebene auf das Niveau der die Bahn unterquerenden Rathenaustraße abgesenkt. Die Bushaltestellen für den Nah- und Regionalverkehr werden um einen zentralen, ellipsenförmigen Bussteig angeordnet, die Haltestellen für den Fernverkehr im Osten des ZOB. Der neue zentrale Bussteig steht für einen besseren betrieblichen Ablauf und mehr Fahrgastfreundlichkeit, da Fahrbahnquerungen während des Umsteigens entfallen. Die Erschließung erfolgt über einen Kreisverkehr an der Rathenaustraße. Vorhandene Rampen und Brückenbauwerke können teilweise entfallen, die Betriebskosten durch kürzere Wege für die Busse werden gesenkt. Der zentrale, elliptische Bussteig wird anschließend mit einem großzügigen Dach überspannt, das als Wahrzeichen des neuen Stadtbausteins dient.

Nach der Verlegung des Busbahnhofes können in der **2. Bauphase** die Gleisanlagen für den RRX durch die Deutsche Bahn AG erweitert werden. Das zusätzliche Gleis schließt im Westen an den Bestand an.



Bauphasen der Maßnahmen am ZOB und am Bahnhof

Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf

In der **3. Bauphase** werden dann die Verbindungen zwischen dem Bahnhof Leverkusen-Mitte und dem ZOB hergestellt sowie die Vorflächen des DB-Haltepunkts erneuert. Dabei werden u. a. Fahrradabstellanlagen und Wartezonen als „Mobility Hub“ nach neuesten Gesichtspunkten errichtet.

Darüber hinaus ist vorgesehen, das Bahnhofsgebäude, das den Umbaumaßnahmen weichen muss, durch ein neues, mehrgeschossiges Gebäude zu ersetzen. Geplant ist die Errichtung des Gebäudes durch einen privaten Investor.

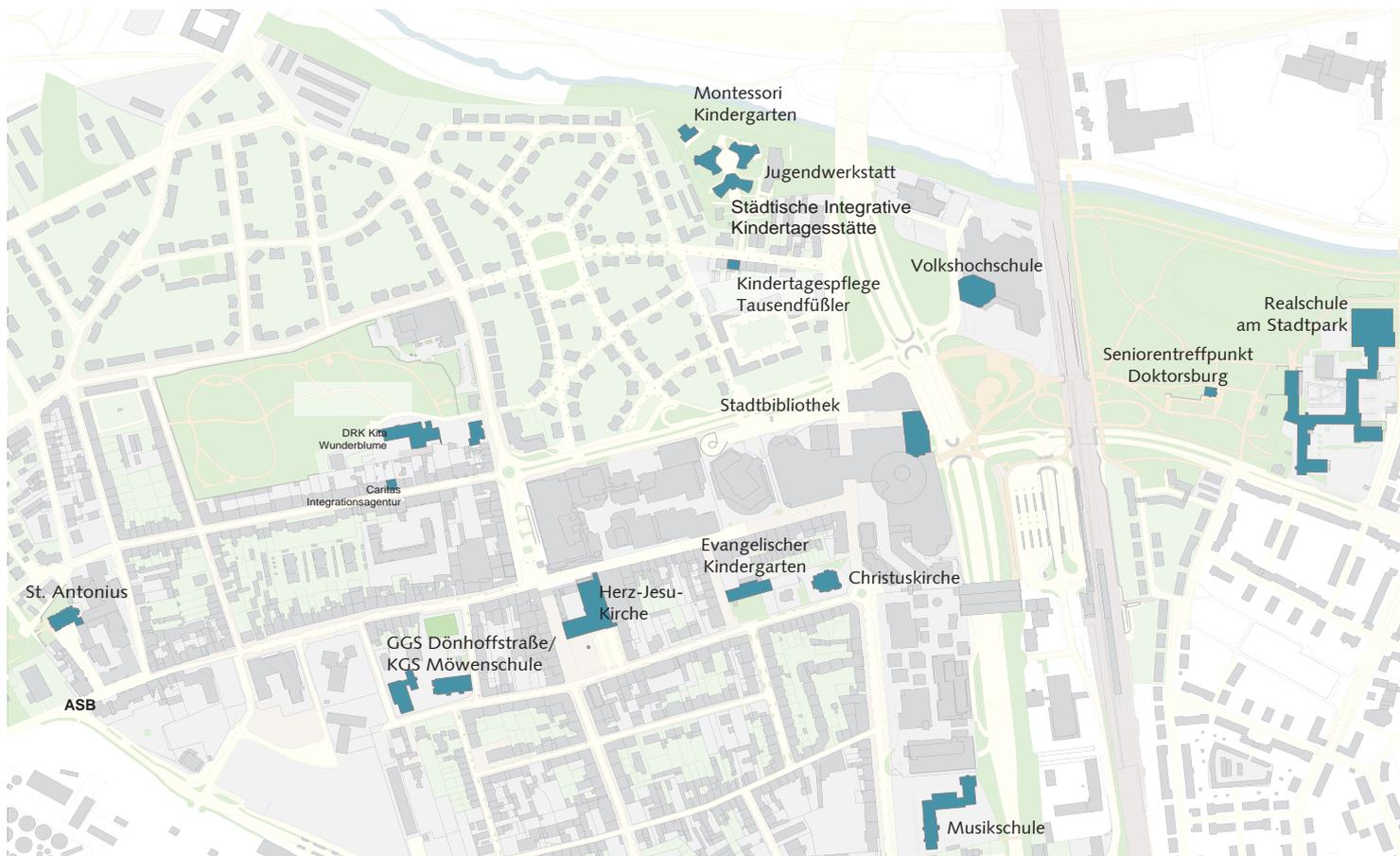
Bildung, Schulen, Kindergärten, Soziales

In Wiesdorf-West befinden sich drei Schulen und sechs Kindertageseinrichtungen. Neben der Realschule Am Stadtpark liegen die Katholische Grundschule (KGS) Möwenschule sowie die Gemeinschaftsgrundschule (GGS) Dönhoffstraße im Geltungsbereich des InHK. Mitten in

der Altstadt liegend, steht Letztere stellvertretend für die einerseits bunte Mischung der Bevölkerung (über 90 % der Schüler haben einen Migrationshintergrund), andererseits aber auch für die erhebliche demografische Schieflage. Auch die Realschule Am Stadtpark mit ca. 1.100 Schülern weist einen Anteil von 70 % an Schülern mit Migrationshintergrund auf. Angrenzend in Wiesdorf-Ost befinden sich weitere Schulen, u. a. das Lise-Meitner-Gymnasium.

Die Kindertageseinrichtungen werden von unterschiedlichen Betreibern unterhalten. Hierbei finden sich neben städtischen und kirchlichen Einrichtungen auch freie Träger wie das Deutsche Rote Kreuz (DRK).

Außerdem befinden sich weitere soziale Einrichtungen in Wiesdorf-West. Vor allem die Jugendwerkstatt ist ein wichtiger Bestandteil der Unterstützung von Jugendlichen auf ihrem Weg in ein Beschäftigungsverhältnis. In dieser Werkstatt werden berufsorientierte Maßnahmen mit pädagogischer Begleitung unter der Trägerschaft der Stadt



Bildungseinrichtungen, Kindergärten und soziale Einrichtungen

Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf

Leverkusen durchgeführt. Auch die Caritas Integrationsagentur und der Arbeiter Samariter Bund (ASB) helfen in Wiesdorf-West mit ihren Programmen und Projekten die Mischung der Bevölkerung zu stärken und Integration aktiv durch bürgerschaftliches Engagement zu fördern. Für die älteren Bewohner Wiesdorfs, deren Anteil aufgrund des demographischen Wandels beständig wächst, stehen Angebote im Treffpunkt für Senioren in der Doktorsburg und bis 2020 in den Räumlichkeiten des ASB zur Verfügung.

Die Musikschule der Stadt Leverkusen ist eine Bildungseinrichtung, die sich an Kinder, Jugendliche und Erwachsene richtet. Sie liegt ebenfalls an der Friedrich-Ebert-Straße und beherbergt auch Unterrichtsräume der Volkshochschule. Im Untersuchungsgebiet ist letztere mit ihrem Hauptsitz im Forum und einer Nebenstelle im Citypoint zu finden. Ein wichtiges städtisches Angebot stellt die Stadtbibliothek in der Rathaus-Galerie dar. Darüber hinaus

liegen drei Kirchen in Wiesdorf-West, die teilweise auch soziokulturelle Angebote anbieten. Hier ist insbesondere die Herz-Jesu-Kirche am Wiesdorfer Platz zu erwähnen.

Wie bereits erläutert, ist Wiesdorf-West geprägt von einem sehr hohen Arbeitslosen- und Ausländeranteil. Der Anteil an sozialmittelabhängigen Kindern und Jugendlichen ist im Bezirk Wiesdorf-Altstadt mit fast 50 % eklatant hoch. Gerade in einem solch sozial schwachen Stadtteil sind Bildung und Förderung von Kindern und Jugendlichen sehr wichtig. Schulen, Kindergärten und andere soziale Einrichtungen sind entsprechend vorzuhalten und mit einem breiten und leistungsfähigen Angebot auszustatten. Dabei ist eine Vielzahl der Einrichtungen heute in kirchlicher Trägerschaft, was möglicherweise Hindernisse für nichtkonfessionelle oder Einwohner anderen Glaubens darstellt.



Wochenmarkt in der Fußgängerzone

Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf

Der Einzelhandel in der City Leverkusen

Im zentralen Versorgungsbereich der City Leverkusen liegt auch das Haupteinzelhandelszentrum der Stadt mit allen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen des gehobenen, episodischen und langfristigen Bedarfs. In der City konzentrieren sich nahezu sämtliche filialisierte regionale, bundesweite, aber auch internationale Einzelhandelsunternehmen mit den klassischen innenstadtrelevanten Sortimenten, bspw. aus den Bereichen Bekleidung, Heimtextilien, Schuhe, Unterhaltungselektronik, sowie Glas, Keramik und Porzellan. Ergänzt wird das Angebot durch inhabergeführte Einzelhandelsangebote und einzelhandelsnahe Dienstleistungen sowie Nahversorgungseinrichtungen zur wohnungsnahen Versorgung der Bewohner der City im westlichen Teil Wiesdorfs, zumeist in den Randlagen der City.

Die Hochfrequenzlage des Einzelhandels befindet sich entlang der Fußgängerzone Wiesdorfer Platz vom Friedrich-Ebert-Platz mit dem Rathaus und dem Kreuzungsbereich Wiesdorfer Platz/Hauptstraße/Nobelstraße und Breidenbachstraße. Die östliche Begrenzung dieser sogenannten A-Lage bildet das im März 2010 eröffnete Einkaufszentrum „Rathaus-Galerie“ am Friedrich-Ebert-Platz mit rund 22.000 m² Verkaufs- und Gastronomieflächen. Im Westen endet die Hauptauflage am Warenhaus „Galeria Kaufhof“. Südöstlich der Rathaus-Galerie verläuft eine weitere Starkfrequenzlage vom Friedrich-Ebert-Platz über den sogenannten „Rialto Boulevard“ bis hin zum Busbahnhof und Bahnhof Leverkusen-Mitte. Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ist hier kleinteiliger, vorwiegend inhabergeführt mit erkennbaren Defiziten in der Wertigkeit und Nachhaltigkeit des Angebotes und der Außenpräsentation. Der Rialto Boulevard beherbergt darüber hinaus zahlreiche reiseaffine Nutzungen.

Den westlichen Teil der City bilden die Einzelhandels- und Dienstleistungslagen in der Hauptstraße, Nobelstraße und Breidenbachstraße, an der sich auch der Wiesdorfer Marktplatz befindet. Diese Lagen galten historisch betrachtet als Hauptlagen des Wiesdorfer Einzelhandels, geprägt durch zahlreiche traditionelle inhabergeführte Geschäfte. Durch die räumliche Konzentration der Haupt-

lagen im Einzelhandel haben sich diese Straßen in den letzten Jahren und Jahrzehnten zu Randlagen entwickelt. Diese Entwicklung ist durch die deutlich abnehmenden Laufradien der Kunden und den allgemeinen Rückgang inhabergeführter Geschäfte, verbunden mit der zunehmenden Filialisierung im Einzelhandel, zu erklären. Die Folge ist eine Verringerung der Passantenfrequenz, eine wachsende Anzahl von Leerständen und Trading-Down-Effekten durch geringwertige Nutzungen, z. B. Vergnügungsstätten in diesen Lagen. Verstärkt wurde der Effekt zudem durch eine z. T. negative Wahrnehmung dieser Entwicklung. Allerdings sind in den vergangenen Jahren in der Hauptstraße auch positive Entwicklungen erkennbar. Positiv geprägt ist der westliche Teil der Hauptstraße in Richtung Rhein traditioneller Weise weiterhin durch ein differenziertes, beständiges und in der Bevölkerung beliebtes Gastronomieangebot.

Die südliche Breidenbachstraße vom Marktplatz bis zur Peschstraße und der Marktplatz selbst weisen nach wie vor deutliche Nutzungs- und Gestaltungsdefizite auf. Zur besseren Frequentierung hat sich der Markt mittlerweile vom Marktplatz in die Hauptdurchgangslage der Fußgängerzone verschoben. Hier könnte die Ansiedlung von über 600 Arbeitsplätzen durch den Neubau der Hauptzentrale der Pronova Betriebskrankenkasse an der Peschstraße zu neuen Entwicklungsimpulsen führen.

Durch die Eröffnung der Rathaus-Galerie hat die City Leverkusen insgesamt erkennbar an Attraktivität gewonnen. Der gestiegene Einzelhandelsumsatz und der Anstieg der Einzelhandelszentralität zeigen dies auf. Durch die Rathaus-Galerie haben sich neue, hauptsächlich filialisierte Einzelhandelsunternehmen mit hoher Kundenanziehungskraft niedergelassen. Einige Einzelhandelsunternehmen haben nach Eröffnung einer Filiale in dem Einkaufszentrum mittelfristig ihre bestehende Filiale in der Fußgängerzone geschlossen. Auch wenn viele freigezogene Ladenlokale weitgehend adäquat neuvermietet werden konnten, hat sich durch die Rathaus-Galerie der Laufradius der Kunden in der City noch einmal verringert. Den erwarteten Umbrüchen in der räumlichen Einzelhandelsstruktur begegnete die Werbegemeinschaft City Leverkusen mit mehreren standortstärkenden Projekten

Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf

durch Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft aus Einzelhändlern und Ladeninhabern.

Negativ geprägt ist die City Leverkusen jedoch durch die markanten städtebaulichen Strukturen der sogenannten „City A“ (auch als „Die Luminaden“ bekannt) am westlichen Ende der Hauptlage Wiesdorfer Platz und der „City C“ (auch „City Center“ genannt), die einst das südöstliche Ende der Haupteinkaufslage der City bildete. Bei diesen beiden Standorten handelt es sich um zwei Einkaufspassagen mit zusätzlichen Wohn- und Büronutzungen im städtebaulichen Kontext der späten 1960er und frühen 1970er Jahren. Beide Standorte sind geprägt durch großflächige, strukturelle Ladenleerstände, verursacht durch komplexe Bau- und Eigentumsstrukturen, die eine Modernisierung der Komplexe in den vergangenen 40 Jahren immer wieder auf ein Mindestmaß reduzierte. In der City A bilden die Galeria Kaufhof als Magnetbetreiber und die Überdachung der Passage als innerstädtischer Veranstaltungsort und Standort für Tagesgastronomie derzeit noch die einzigen Eckpunkte für eine Belebung des Standortes. Durch den abgeschlossenen Umbau des ehemaligen Textilkaufhauses „Wehmeyer“ als Teil des Komplexes City A in der Hauptfußgängerzone zeichnet sich aber eine partielle Wiederbelebung dieses Teilbereichs der Luminaden ab. Um auch den Bereich der City C zu revitalisieren, werden hier für die nächsten Jahre ebenfalls Veränderungen angestrebt. Die gegenwärtigen Umstände in City A wie in City C bleiben problematisch und bedürfen einer zukunftsweisenden baulichen, rechtlichen und funktionalen Entwicklung.

Die City Leverkusen als Bürostandort

Die City ist insbesondere der Standort für größere Büroeinheiten z. B. des Banken- und Versicherungsgewerbes. Die Büronutzungen konzentrieren sich zum einen auf die Obergeschosse der Fußgängerzone, des Friedrich-Ebert-Platzes im Umfeld des Einkaufszentrums Rathaus-Galerie und des Bereiches Wiesdorfer Platz sowie auf die Einfahrtsstraßen in die Innenstadt, vor allem die Friedrich-Ebert-Straße und die Wöhlerstraße, teilweise auch entlang des Europarings (Quelle: Büromarktentwicklung in Lever-

kusen, BGS - Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung, Dortmund/Entwurfsfassung: Stand September 2016).

Der Stadtteil Wiesdorf beherbergt eine Vielzahl von Dienstleistungsbetrieben, die häufig in einer geschäftlichen Beziehung zu den Unternehmen im CHEMPARK Leverkusen stehen. Teils handelt es sich dabei um Geschäftsbereiche mit hohem Publikumsverkehr, die aus dem CHEMPARK Leverkusen ausgegliedert wurden.

Die City bzw. der Stadtteil Wiesdorf bietet darüber hinaus Flächenreserven, die einer gewerblichen Nutzung, vorzugsweise aus dem Bereich Dienstleistung, zugeführt werden können. Diese Flächen befinden sich überwiegend angrenzend an den CHEMPARK Leverkusen im südlichen Bereich von Wiesdorf und sind im Besitz eines Haupteigentümers, der damit zu einem wichtigen Akteur der Stadtentwicklung wird. Eine Büronutzung an diesen Standorten bietet sich sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch vor dem Hintergrund der Seveso-III-Thematik an. Insbesondere bei den derzeit entwicklungsbedürftigen Flächen des Ganser Geländes inklusive südlich angrenzender Flächen und der im städtischen Eigentum befindlichen voll erschlossenen Grundstücke östlich der Niederfeldstraße (Stadtkante) wird über eine geeignete Nutzung nachgedacht. Ein Nachfrageüberhang an Büroflächen, bei gleichzeitig geringem Büroflächenangebot, erhöht die Wahrscheinlichkeit für weitere Bautätigkeiten in Wiesdorf. Zudem wird der Standort nach Einschätzung der WfL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH durch den Neubau der Pronova BKK zunehmend von regional agierenden Projektentwicklern und Investoren wahrgenommen.

Der Kölner Büroflächenmarkt ist zumindest in den attraktiven Lagen ausgereizt, bestimmte Standorte mit erheblichem Flächenpotenzial weisen eine nur begrenzte Attraktivität auf und sind allenfalls für bestimmte Branchen von Interesse (z. B. Köln-Mülheim und der Kreativbereich), zumal in Köln die Standortkonkurrenzen unterschiedlicher Nutzungen (v. a. Wohnen, aber auch Gewerbe und Logistik) massiv aufeinandertreffen. Dies bietet Chancen für attraktive Standorte im Umland (Quelle: Büromark-

Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf

entwicklung in Leverkusen, BGS - Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung, Dortmund/Entwurfsfassung: Stand September 2016).

Die Standortkampagne der WfL GmbH, die das Ziel verfolgt Unternehmen aus der Dienstleistungsbranche - insbesondere aus dem Umland - auf den Wirtschaftsstandort Leverkusen mit seinen Potenzialen aufmerksam zu machen, greift hier an. Zu den in der Kampagne beworbenen sogenannten „cLEVeren Standorten“, die klar definierte hohe Standortqualitäten aufweisen, gehört auch die City Leverkusen. Neben der Werbung für die „cLEVeren Standorte“ und deren besonderen Qualitäten im Stadtgebiet, verfolgt die Kampagne das Ziel, die Standortqualitäten des Wirtschaftsstandortes Leverkusen hervorzuheben. Die erfreulichen Büroflächenumsätze im Jahr 2015, die sich auch im Jahr 2016 fortgesetzt haben, zeigen erste Früchte der Kampagne und der damit verbundenen Ansprache von Investoren, Projektentwicklern und potentiellen Nutzern.

Gewerbestandorte in der City Leverkusen

Neben Gewerbestandorten im Süden (z.B. Firma Kronos) befinden sich keine klassischen Gewerbestandorte innerhalb des Untersuchungsgebietes. Südlich angrenzend an die City Wiesdorf ist der CHEMPARK Leverkusen gelegen, dessen östliche Grenze entlang der B8 verläuft. Im Norden begrenzt der Straßenzug Hauptstraße/Schießbergstraße sowie die Titanstraße den CHEMPARK Leverkusen, im Westen der Rhein, sowie im Süden die Stadtgrenze zu Köln.

Der CHEMPARK Leverkusen ist ein ehemaliges Werk der Bayer AG, das im Zuge eines Strategiewechsels seit 2008 unter der Marke CHEMPARK Leverkusen geführt wird. Darin finden hochspezialisierte chemieaffine Unternehmen beste Standortbedingungen vor. So sind an den drei Standorten des CHEMPARK in Dormagen, Krefeld-Uerdingen und Leverkusen ca. ein Drittel der gesamten Chemieproduktion Nordrhein-Westfalens verortet. Vor diesem



Leverkusener Rheinufer am Neuland-Park

Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf

Hintergrund ist die wirtschaftliche Dominanz des CHEMPARK Leverkusen im Stadtteil Wiesdorf offensichtlich. Neben diesen positiven wirtschaftlichen und fiskalischen Auswirkungen auf Leverkusen gehören auch Chemparkbedingte Auswirkungen, die die Stadt vor Herausforderungen stellt (vgl. „Seveso“ in der Stadtentwicklung).

In Wiesdorf sind vereinzelt Handwerksbetriebe angesiedelt vereinzelt Handwerksbetriebe, die auch in Summe keine nennenswerten Auswirkungen auf den Stadtteil Wiesdorf ausüben. Produktionsbetriebe außerhalb des CHEMPARK Leverkusen sind in Wiesdorf nicht vorhanden.

Freizeit, Erholung und Grün

Der Stadtteil Wiesdorf ist von einem „Grünen Bogen“ mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten umgeben, der sich vom Rheinufer entlang der Autobahn in Richtung Osten zieht und einen wesentlichen Teil des Freiflächenpotenzials Leverkusens ausmacht. Der auf dem Gelände der Landesgartenschau 2005 entstandene Neuland-Park, das Rheinufer, die Dhünnaue und der Stadtpark ergeben einen zusammenhängenden Erholungsbereich, der gut mit der Region vernetzt ist. Mit dem Neuland-Park wurde der Rhein wieder zugänglich und eine attraktive Gestaltung des Rheinufers geschaffen. Der Grüne Bogen hat bereits dazu beigetragen, Wiesdorf aus einer stark isolierten Lage zu befreien, den Standort aufzuwerten und insbesondere den Wohnwert im Stadtteil zu steigern.



Rhein am Grünen Bogen in Wiesdorf

Innerhalb des Untersuchungsbereichs liegen der Wilhelm-Dopatka-Stadtpark, der durch die Gleise der Bahnstrecke Köln-Düsseldorf und die B8 von der Innenstadt abgeschnitten liegt, sowie der Erholungshauspark innerhalb der denkmalgeschützten Arbeiterkolonie Siedlung II Anna. Der Wilhelm-Dopatka-Stadtpark ist eine innerstädtische Grünfläche und Bestandteil der übergeordneten Grünverbindung zwischen Dhünnaue und dem Neuland-Park, mit Brückenschlägen zum nördlich der Dhünn verlaufenden Radweg. Der Park dient derzeit vor allem den ansässigen städtischen Einrichtungen, wie der Realschule Am Stadtpark, der Begegnungsstätte Doktorsburg und der Einrichtung der JobService Leverkusen gGmbH, als grüner Aufenthaltsraum und Verbindungsweg in angrenzende Gebiete. Über den Stadteingang Rathenaustraße sowie Fuß- und Radwegebeziehungen unter der Bahntrasse hindurch ist der Stadtpark vor allem mit dem Stadtzentrum eng verknüpft. Insbesondere durch die Realschule besteht ein reger Schülerverkehr ins östliche Stadtzentrum bzw. zum südöstlich angrenzenden ÖPNV-Knotenpunkt.

Der angrenzend stark verkehrsgeprägte Stadtraum rund um den Bahnhof Leverkusen-Mitte führt einerseits zu einer sehr guten verkehrlichen Anbindung des Stadtparkes. Gleichzeitig ist dieser jedoch durch die Zäsur der Bahntrasse und die Stadtautobahn vom Zentrum getrennt und oft wenig belebt. Die weitgehend unattraktiven querenden Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Bahnhof Leverkusen-Mitte bzw. der City und dem Stadtpark werden ihrer wichtigen Verbindungsfunktion nicht gerecht und verstärken die Trennung zusätzlich.

Trotz der vielfältig ansässigen Nutzungen und Verbindungen zu angrenzenden Gebieten fehlt es dem Stadtpark derzeit an Aufenthaltsqualität und erlebbaren Nutzungen. Die nördlich gelegenen Sportanlagen des Fußballvereins Bayer 04 Leverkusen sind öffentlich nicht zugänglich. Vor allem der Bereich des ehemaligen Sportplatzes (Nutzungsaufgabe Mitte 2018) im Stadtpark befindet sich in mangelhaftem Zustand ohne adäquate Nutzung. Hauptsächlich, weil dieser heute nachgefragte „freie“ Sportangebote nicht darstellen kann, ist eine zukunftsorientierte Nutzung in bisheriger Form nicht möglich.

Rahmenbedingungen im Zentrum Wiesdorf

Im Erholungshauspark und im Neuland-Park gibt es Spielplätze für Kinder. Außerdem sind Spielmöglichkeiten in der Grünfläche am Kaiserplatz vorhanden. Für weitere sportliche Aktivitäten können der Bolzplatz an der Hauptstraße, der Skatepark Stelzenautobahn und die Slackline-Anlage auf der Grünfläche hinter dem Forum genutzt werden. Neben dem kulturellen Angebot des Forums können die Lehrveranstaltungen der städtischen Musikschule als kulturelles Freizeitangebot genutzt werden.

Der „Grüne Bogen“, der Wiesdorf umgibt, und die historischen Parkanlagen stellen einen bedeutenden Standortvorteil für den Stadtteil dar. Trotz der Vielzahl an Grün- und Freizeitflächen fehlen jedoch vor allem Verbindungen der Flächen im Bereich der City. Gezielte Freizeitangebote mit attraktiven Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten – vorrangig in zentralen Lagen – wären Maßnahmen, die das Freizeit- und Erholungsangebot in Wiesdorf ausbauen könnten.



Grünstruktur im Untersuchungsraum

Leitbild und Ziele





Kein Handlungskonzept ohne Zielrichtung! Nur durch die Formulierung gemeinsam definierter Ziele und eines Leitbildes erhält ein Maßnahmenkonzept die erforderliche Ausrichtung. Ob und wie die Entwicklungsziele am Ende des Umbauprozesses erreicht werden konnten, ist ein wesentlicher Gradmesser für die Nachhaltigkeit und den Erfolg eines Integrierten Handlungskonzeptes.

Das folgende Kapitel baut auf den Stärken und Schwächen auf und formuliert Ziele, die nach dem Motto „Stärken stärken und Schwächen schwächen!“ die Grundlage für die Maßnahmen bilden. Das Leitbild dient als Richtschnur und schärft die Aussagekraft des Konzeptes.

In Wiesdorf stehen im Wesentlichen drei Themen im Fokus: Zum einen die verbesserte soziale Integration, um der aktuellen Schieflage entgegenzuwirken. Zum anderen geht es um die städtebauliche Integration von Verkehrsinfrastruktur und - damit eng verknüpft - um die Überwindung von Barrieren, die charakteristisch für Wiesdorf sind.

Leitbild und Ziele

Das Integrierte Handlungskonzept soll einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, die Vielfalt, die Dynamik, die Besonderheiten und die Qualitäten Wiesdorfs auszubauen sowie sichtbar und erlebbar zu machen. Die Rolle Wiesdorfs als Stadtzentrum von Leverkusen soll deutlich besser als bisher zur Geltung kommen. Hierzu sollen auch die positiven Entwicklungen der jüngeren Vergangenheit und die aktuell laufenden Prozesse genutzt werden.

Das formulierte Leitbild baut auf der Analyse des Plangebietes und den darin herausgearbeiteten Charakteristika auf. Getragen wird es vom Verständnis von einer lebendigen, durch verschiedene Nutzungen geprägten Innenstadt, die Bewohnern und Besuchern eine Fülle von Möglichkeiten eröffnet, städtebauliche Reize bietet, gut erreichbar ist und wo Vertrautes und Fremdes erlebbar werden.

Wiesdorf wird heute vor allem geprägt durch seine räumlich klar eingefasste Lage und ein über Jahrzehnte gewachsenes enges Nebeneinander unterschiedlicher Funktionen, das zu spannenden Gegensätzen führt. Zu nennen sind vor allem

- die hervorragende verkehrliche Lage, die zugleich zu Belastungen führt
- das städtebauliche Leitbild der 1970er Jahre, das starke Zeichen setzt aber auch Zäsuren schafft
- einen Altstadtbereich, der stellenweise Bezüge zu dem historischen Wiesdorf aufweist und dessen Bausubstanz mitunter sanierungsbedürftig ist
- demografische und soziale Herausforderungen: ein wachsender Anteil alter Bewohner und sehr hohe Arbeitslosen- und Ausländeranteile; gleichzeitig ist der Wohnungsmarkt von einer starken Nachfrage und einer geringen Leerstandsquote geprägt
- räumlich, teils nicht optimal integrierte Bildungs-, Sozial-, Freizeit- und Sporteinrichtungen, die zwar ein breites Angebot bereithalten, aber einer Auffrischung bedürfen und für den allgemeinen Bedarf geöffnet werden müssen
- ein sich im Wandel befindlicher Einzelhandel, der sich zum Teil neu aufgestellt hat, bei dem aber weitere Veränderungen anstehen

- die Nähe zum CHEMPARK Leverkusen, die Prosperität anzeigt, aber einige Nutzungsoptionen stark reglementiert.

Vor diesem Hintergrund werden Ziele formuliert und daraus ein Leitbild abgeleitet (siehe Karte Leitbild). Es stellt die Richtschnur und die Ausrichtung für die Maßnahmen des InHK dar. Diese werden im Bericht in thematisch sortierten Projektgruppen dargestellt. Der Leitgedanke ist, das enge Neben- bzw. Miteinander unterschiedlicher Nutzungen zu qualifizieren, Verbindungen zu stärken sowie die vorhandenen Angebote zu verbessern und bedarfsgerecht auszubauen.

Aus Verkehrsinfrastruktur wird ein Kristallisationspunkt für Wiesdorf!

Die Infrastruktur für den ÖPNV rund um den Bahnhof Leverkusen-Mitte soll umfassend modernisiert werden, um deren Angebote attraktiver zu machen. Diese sollen nicht nur auf den neusten Stand gebracht werden, sondern optimal miteinander verknüpft werden und Vorbild sein für einen modernen, umweltgerechten, schnellen und städtebaulich integrierten öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof soll so zu einem Kristallisationspunkt werden, von dem nicht nur die Innenstadt sondern auch die Gesamtstadt profitiert. Durch die Verbesserung vieler Angebotsfacetten soll die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel attraktiver werden. Zentrale Projekte sind ein neues Bahnhofsgebäude, der Ausbau der Gleisanlagen für den RRX, ein attraktives Busterminal sowie der Mobility Hub zur Verknüpfung aller Verkehrsträger.

Wiesdorf mit starken Angeboten für Integration, Sport, Kultur und Bildung!

Die Mitte Wiesdorfs wird wesentlich durch eine Vielzahl von Sozial-, Sport-, Kultur- und Bildungseinrichtungen geprägt, die vielfältige Angebote bereithalten. Viele von ihnen sind baulich und funktional in die Jahre gekommen, weisen dringenden Sanierungsbedarf auf oder sind nicht optimal in die Innenstadtquartiere integriert. Dabei verlangt die demografische und soziale Situation in Wiesdorf

Leitbild und Ziele

besonders geeignete Gemeinbedarfsangebote im Quartier. Sie müssen sich zukünftig deutlich stärker öffnen, um von allen Bevölkerungsgruppen - insbesondere denen, denen sie zugute kommen sollen - wahrgenommen und genutzt zu werden. Die teilweise periphere und damit oft schlecht erreichbare Lage der vorhandenen Einrichtungen verlangt bessere Anbindungen und zum Teil Standortverlagerungen. Darüber hinaus ist das Spektrum der Angebote besser miteinander zu vernetzen.

Daher liegt bei der Stadteilerneuerung von Wiesdorf ein besonderer Schwerpunkt im sozialen Bereich des Integrierten Handlungskonzeptes. Die Einrichtungen sollen an aktuelle Ansprüche angepasst und stärker für das städtische Leben geöffnet werden, um einen besseren Beitrag für ihre Nutzer sowie Bewohner und Besucher der Innenstadt bieten zu können. Hier sind zwei Beispiele zu nennen: So soll im zukünftigen Quartierstreiffpunkt Dönhoffstraße/

Alte Feuerwache eine Anlaufstelle entstehen, die sich nicht nur an die Grundschüler der beiden Schulen richtet, sondern Angebote für alle Quartiersbewohner bereithält. Die heute abgelegene und sanierungsbedürftige Jugendwerkstatt soll im Stadtpark eingerichtet und mit den dortigen Angeboten vernetzt werden. Darüber hinaus wird der Stadtpark aufgewertet, in Teilen neu gestaltet und besser angebunden, so dass sich der gesamte Bereich mit seinen vorhandenen und den neuen Einrichtungen zukünftig freundlich und offen präsentiert.

Das Geschäftszentrum Leverkusens ausbauen, das Zentrum qualifizieren!

Der Einzelhandel durchläuft momentan, und das nicht nur in Wiesdorf, einen besonders starken Wandel. Mit dem Bau der Rathaus-Galerie haben sich ganz neue Entwicklungschancen ergeben, die auf den gesamten Geschäftsbe-



Räumliches Leitbild

Leitbild und Ziele

reich ausstrahlen. Ziel ist, den Geschäftsbereich zwischen Bahnhof und Luminaden wieder durchgehend zu einem Geschäftsquartier mit unterschiedlichen Angeboten und Qualitäten zu entwickeln.

Maßnahmen im Bereich Einzelhandel sind im Wesentlichen durch private Akteure zu tätigen und sollen durch die öffentliche Hand positiv begleitet werden.

Wiesdorf als buntes Wohnquartier

Die Wiesdorfer Innenstadt war schon seit jeher Wohnstandort. Ihre verkehrsgünstige Lage, die vorhandenen Infrastrukturangebote sowie die Nähe zu Grünflächen und zu den größten Arbeitgebern in der Stadt schaffen gute Wohnbedingungen. Deshalb soll der allgemein zu beobachtende Trend zum Wohnen in der Innenstadt genutzt und ein attraktives, differenziertes und „buntes“ Wohnungsangebot geschaffen werden. Hierbei soll ein besonderes Augenmerk auf die Altstadt gelegt werden, wo noch ein nennenswerter Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf besteht. Die beschriebene demografische und soziale Ausgangslage sowie die Entwicklung des lokalen Wohnungsmarktes erfordern zudem sozial- und altengerechte Wohnraumangebote.

Entsprechende Maßnahmen sind der Projektgruppe Planungen (u. a. Studie Entwicklungspotenziale Wohnen) zugeordnet. Darüber hinaus besteht über das geplante Fassaden- und Hofprogramm ein Förderangebot für Immobilienbesitzer zur Aufwertung ihrer Gebäude. Zudem entwickelt der freie Markt Wohnprojekte, wie die gerade fertiggestellten Wohngebäude an der Niederfeldstraße zeigen.

Stadtbild aufwerten, Zäsuren überwinden und Verbindungen schaffen

Das oftmals abweisend wirkende, von Verkehrsbändern durchschnittene Stadtbild soll sukzessive aufgewertet werden. Hierzu sollen Projekte initiiert werden, die die städtebauliche Qualität steigern, besondere Plätze herstellen, Verbindungen schaffen und Zäsuren überwinden.

Wo möglich sollen Verkehrsräume, wie am ZOB, in attraktive Stadtbausteine umgewandelt werden. Zudem gilt es die fußläufige Vernetzung zwischen relevanten Punkten der Stadt einladender zu gestalten.

Als eine der zentralen Verbindungen, die mit dem InHK herausgearbeitet werden sollen, ist die Verbindung von Ost nach West zu nennen: Es gilt, die Verbindung Wiesdorf-Ost über den ZOB und die Hauptstraße bis zum Rhein aufzuwerten und als Achse herauszuarbeiten. Hier entstehen durch ein ganzes Bündel von Maßnahmen Projekte und Trittsteine, die diese Achse qualifizieren.

Maßnahmen zur Gestaltaufwertung und Verbindung sind in der Projektgruppe städtebauliche, gestalterische Projekte zusammengefasst. Für besonders bedeutende Entwicklungsmaßnahmen wie z. B. am ZOB sind vorhergehende Planungen bzw. Wettbewerbe angedacht bzw. wurden bereits durchgeführt.

Stadtentwicklung als Aufgabe der Stadtgesellschaft

Das InHK soll von Fachleuten, Akteuren sowie der Öffentlichkeit der Stadt gemeinsam erarbeitet werden. Es sollen alle Bevölkerungsschichten und Gruppen angesprochen werden (alteingesessene Wiesdorfer, Neuhinzugezogene, Bewohner mit Migrationshintergrund etc.). Gleiches gilt für die Umsetzungsphase. Stadtentwicklung soll dabei zu einer Gemeinschaftsaufgabe werden, die Identifikation der Menschen mit ihrer Stadt soll dauerhaft verbessert werden.

Räumlich zielt das InHK auf eine Verbindung des Einzelhandelsschwerpunkts im Osten des Untersuchungsbereichs mit dem bislang wenig beachteten Freizeitschwerpunkt am Rheinufer ab. Über verschiedene Maßnahmen werden Trittsteine entwickelt, die den Besucher über den Wiesdorfer Platz und die Hauptstraße in Richtung Rhein führen sollen. Neben dieser zentralen Ost-West-Verbindung sollen über Nord-Süd-Verbindungen zentrale Einrichtungen der Freizeit, der Bildung und der Arbeit eine stärkere Anknüpfung erfahren. Über Brückenschläge soll der neue Kristallisationspunkt Wiesdorfs, der Bereich rund um den Bahnhof Leverkusen-Mitte (sogenannte Innenstadt-Ost), besser

Leitbild und Ziele

angebunden werden und die Anknüpfung des Stadtparks, einem bedeutenden Baustein mit Einrichtungen für Freizeit und Bildung, verstärken. Über die Dhünnaue und den Neuland-Park besteht eine übergeordnete Grünverbindung, die aufgrund des integrierten Radwegs der gesamtstädtischen Anbindung Wiesdorfs dient.

