



Masterplan

zum Integrierten städtebaulichen
Entwicklungskonzept (ISEK)
Leverkusen-Wiesdorf

– Stadtteilentwicklung mit Perspektive –

Stand: April/Mai 2025

**Mein Wiesdorf.
Unsere City.
Gemeinsam gestalten.**
Stadtteilentwicklung Leverkusen-Wiesdorf



Stadt Leverkusen

scheuven + wachen **plus**
planungsgesellschaft mbh

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER



Stadt Leverkusen

Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
vertreten durch den Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen
www.leverkusen.de

Ansprechpartnerin:
Franziska Becher
Telefon: 0214 – 406 6148
Mail: 61@stadt.leverkusen.de

BEARBEITUNG

scheuven + wachen **plus**
planungsgesellschaft mbh

scheuven + wachen plus planungsgesellschaft mbh
Friedenstraße 18
44139 Dortmund
Telefon: 0231 – 18 99 87 10
Mail: wiesdorf@s-w.plus
www.scheuven-wachen.de

Ansprechpartner: Martin Ritscherle, Christoph Schökel

STAND

Leverkusen/Dortmund, April/Mai 2025

Im Rahmen der Erstellung des vorliegenden Textes werden bestimmte Textpassagen aus dem Vorgängerkonzept „Integriertes Handlungskonzept Leverkusen–Wiesdorf (InHK) 2018“ nachrichtlich übernommen. Ggf. werden vereinzelte Aktualisierungen vorgenommen. Diese Passagen sind entsprechend kursiv markiert. Die Übernahme erfolgt mit dem Ziel, unveränderte Rahmenbedingungen sowie bewährte Ansätze und Erkenntnisse in die aktuelle Planung zu integrieren, um eine Kontinuität in der Entwicklung sicherzustellen.

Abb. Titelbild: Luftbild Leverkusen–Wiesdorf (Q: Stadt Leverkusen)

Masterplan

**zum Integrierten städtebaulichen
Entwicklungskonzept (ISEK)
Leverkusen-Wiesdorf**

– Stadtteilentwicklung mit Perspektive –

Stand: April/Mai 2025

INHALTSVERZEICHNIS

IMPRESSUM	2
INHALTSVERZEICHNIS	4
VORWORT	6
01 EINFÜHRUNG	8
1.1 Anlass und Aufgabe	11
1.2 Abgrenzung des Untersuchungsbereichs	12
1.3 Gremienstruktur und Organisation des Prozesses	13
1.4 Aufbau und Prozessablauf des Konzeptes	14
1.5 Der Blick zurück – Das Integrierte Handlungskonzept 2018	19
Fokus: Sachstand Städtebauförderung	20
Fokus: InHK Projekt „Gestaltungshandbuch Öffentlicher Raum“	28
1.6 Der Blick nach vorn – aktuelle Rahmenbedingungen und Handlungsbedarfe	30
Fokus: „Seveso“ in der Stadtentwicklung	36
02 AUSGANGSLAGE – THEMATISCHE BESTANDSANALYSE	38
2.1 Ausgangslage auf Stadtebene	40
2.2 Ausgangslage auf Stadtteilebene	46
> Der Stadtteil Wiesdorf	46
> Historische Entwicklung	47
> Demografische Entwicklung in Wiesdorf	50
> Öffentlicher Raum und Stadtgestalt	53
Fokus: InHK Projekt „Innenstadteingang West“	58
> Freizeit, Erholung und Grün	60
> Klimaschutz und Klimaanpassung	64
> Sozialraum Wiesdorf	68
> Der Einzelhandel in der City Leverkusen	75
Fokus: InHK Projekt „Reaktivierung City C“	80
> Verkehr und Mobilität	82
> Die City als Bürostandort	92
> Gesamtschau der Potenziale und Mängel	94

03 STRATEGISCHE ENTWICKLUNG	100
3.1 Handlungsfelder und Ziele	102
3.2 Maßnahmenübersicht	110
> Maßnahmenplan	110
> Maßnahmenliste	110
3.3 Aktualisierung des Leitbildes	116
3.4 Räumliche Schwerpunktbereiche	117
> Innenstadtengang West	120
> City C	120
> Stadteingang Nord	121
> Stadteingang Süd	121
> Übergang Rheinufer	122
> Innenstadt-Ost	122
> Ost-West-Achse	123
 04 MASSNAHMENBLÄTTER	 124
Leverkusen-Wiesdorf: grün und nachhaltig	126
Leverkusen-Wiesdorf: zukunftsweisend mobil	139
Leverkusen-Wiesdorf: vielseitig und alltagsauglich	151
Leverkusen-Wiesdorf: kooperativ und offen	185

VORWORT

Leverkusen-Wiesdorf ist mehr als ein Ort zum Einkaufen und Arbeiten – der Stadtteil und die Innenstadt sind bedeutende Identitätsträger für unsere Stadt. Im Kontext der Stadtteilentwicklung der Stadtteilentwicklung geht es somit nicht nur darum, Wiesdorf als wirtschaftliches Zentrum zu stärken, sondern auch als Ort der Freizeit, Alltäglichkeit und des Wohnens weiterzuentwickeln. Entsprechend vielfältig sind die Interessen in Wiesdorf, die seit Beginn der Stadtteilerneuerung im Zusammenhang mit dem Integrierten Handlungskonzept (InHK) Wiesdorf 2018 berücksichtigt werden. So konnte in den vergangenen Jahren durch gezielte Maßnahmen viel erreicht werden. Ermöglicht wurde dies neben dem Engagement vieler Akteur*innen aus der Stadtgesellschaft und der Stadtverwaltung unter anderem durch Mittel der Städtebauförderung sowie durch Investitionen privater Akteur*innen.

Veränderte Rahmenbedingungen haben eine Fortschreibung des InHK notwendig gemacht, um den gesellschaftlichen Prozessen und dem stetigen Wandel sowie den neuen Herausforderungen wie u. a. Klimaschutz, Klimaanpassung und nachhaltige Mobilität gerecht zu werden und diese stärker in den Fokus zu rücken. Wir sehen diesen Entwicklungen positiv entgegen, da diese Themen für eine zukunftsfähige Stadtgestaltung von zentraler Bedeutung sind. Für die zweite Phase der Stadtteilentwicklung bildet dieser Masterplan zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Leverkusen-Wiesdorf eine wichtige Leitlinie. Stadtteilentwicklung ist ein komplexes Zusammenspiel unterschiedlicher Fachbereiche, in dem bauliche und soziale Belange ineinandergreifen. An dieser Stelle möchte ich mich bei allen Mitwirkenden bedanken für ihr Engagement, ihre Zielstrebigkeit und die Fachkompetenz, die in den Prozess eingeflossen sind. Durch das breit angelegte Beteiligungsverfahren

ist es gelungen, die Bedürfnisse der verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen in den Prozess einfließen zu lassen. Damit wurde ein wesentlicher Beitrag zur Entwicklung des neuen Stadtteilentwicklungskonzeptes geleistet. Ziel war es, einen gemeinsamen Konsens zur Stärkung des Stadtteils zu erarbeiten und ich denke, mit dem Masterplan zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Leverkusen-Wiesdorf ist uns das gelungen.

Der Masterplan dient in den kommenden Jahren als übergeordneter Leitfaden mit integrativen Strategie- und Handlungsvorschlägen. Gerade in Zeiten einer schwierigen Haushaltssituation ist es wichtig, eine langfristige Strategie zu verfolgen und die vorhandenen Finanzmittel und Personalressourcen gezielt und nachhaltig einzusetzen. Der Masterplan wird die Basis für einen lebendigen, attraktiven und zukunftsfähigen Stadtteil schaffen, in dem Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit in einem harmonischen Miteinander stehen.



Q: Stadt Leverkusen

Andrea Deppe
Dezernentin für Planen und Bauen
der Stadt Leverkusen

01

EINFÜHRUNG





Abb.: Neulandbrücke (Q: s+w plus)

Die Innenstadt ist wesentlicher Identifikationsträger einer Stadt. Dies wird in Leverkusen–Wiesdorf an vielen Stellen, insbesondere im City-Bereich, durch die historisch unterschiedlichen Ursprünge der Entstehung erlebbar. Besonders das heterogene Stadtbild mit seiner Mischung aus historischen und denkmalgeschützten Bereichen sowie den Großstrukturen der „neuen Stadtmitte“ prägen das Stadtbild und verleihen dem Stadtteil so seine ganz eigene Identität. Neben ihrer Funktion als Identifikationsträger bildet die City das demokratische sowie politische Zentrum der Stadt Leverkusen. Mit ihren Handelsangeboten, Kultur- und Bildungseinrichtungen und Kommunikationsorten ist sie der Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens und muss diesen unterschiedlichsten Funktionen als multifunktionaler (Lebens-)Raum gerecht werden.

Als Hauptzentrum von Leverkusen unterliegt Wiesdorf einem hohen Veränderungsdruck, zumal im Zentrumsbereich die vielfältigsten Interessenlagen unterschiedlicher Akteur*innen unmittelbar aufeinanderstoßen. Gegenüber anderen Stadtgebieten wird in diesem dynamischen Raum der permanente Wandel am deutlichsten sichtbar. Es spiegeln sich daher auch in der Entwicklung der Innenstadt am intensivsten die Veränderungen in den wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen wider.

Im Zuge des aktuellen Strukturwandels mit einer fortschreitenden Digitalisierung, veränderten Geschäftsmodellen und dem einhergehenden Rückgang des stationären Einzelhandels sowie den anhaltenden Folgen der Corona-Pandemie werden aktuelle Herausforderungen und akute Problemlagen in Wiesdorf – besonders im angesprochenen City-Bereich mit den in den 1960er und 1970er Jahren entstandenen Großstrukturen – sichtbar. Die bestehende räumli-

che Trennung einzelner Funktionsbereiche resultiert derzeit in großflächigen Leerständen, fehlender Nutzungsdurchmischung und einem allgemeinen Mangel an Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Mit dem politisch beschlossenen Integrierten Handlungskonzept Leverkusen–Wiesdorf (InHK) hat die Stadt Leverkusen bereits im Jahr 2018 den Grundstein für eine integrierte Entwicklung des Stadtteils Wiesdorf geschaffen. Die innerhalb des Konzeptes ausgearbeiteten Leitlinien, Ziele und Maßnahmen bilden die Grundlage der heutigen und zukünftigen Entwicklungsausrichtung.

An diese Entwicklungsdynamik soll nun mit dem vorliegenden Masterplan angeknüpft werden, um eine aktuelle, an die neuen Rahmenbedingungen angepasste, strategische Handlungsgrundlage zu schaffen. Der Masterplan definiert konkrete, langfristig wirksame und lokal abgestimmte Lösungen für eine Vielzahl von Herausforderungen und Aufgabenbereiche, wie zum Beispiel städtebauliche, funktionale oder sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse. Dafür soll das Konzept Problembereiche aufzeigen und sie ergebnisorientiert bearbeiten.

Der Zukunftsprozess widmet sich dabei u. a. folgenden Fragen:

„Wie kann Wiesdorf grüner und nachhaltiger gestaltet werden?“

„Wie bewegen wir uns zukünftig im Stadtteil fort?“

„Wie gestalten wir Wiesdorf vielfältig und erlebnisreich?“

„Wie kann der Zusammenhalt in Wiesdorf weiter gestärkt werden?“

Die Erarbeitung des Masterplanes ist in den Zukunftsprozess „Mein Wiesdorf. Unsere City. Gemeinsam gestalten.“ eingebettet, denn die Möglichkeiten einer erfolgreichen Stadtteilentwicklung hängen entscheidend von der Zusammenarbeit involvierter Akteur*innengruppen ab. Bereits in der Prozessgestaltung sowie während der zukünftigen Ausgestaltung und Realisierung von Maßnahmen und Projekten ist der Grundgedanke der Stadt(teil)entwicklung als Gemeinschaftsaufgabe in der involvierten Akteur*innenlandschaft langfristig zu etablieren.

Mein Wiesdorf. Unsere City. Gemeinsam gestalten.

Stadtteilentwicklung Leverkusen-Wiesdorf

Abb.: Claim Zukunftsprozess „Mein Wiesdorf. Unsere City. Gemeinsam gestalten.“
(Q: Stadt Leverkusen)

Das Ziel der Stadtteilentwicklung von Wiesdorf ist eine nachhaltige, klimagerechte und zukunftsorientierte Entwicklung zu einem vielfältigen, lebendigen und attraktiven Zentrum von Leverkusen, welches seine Identität bewahrt und gleichzeitig offen für neue Impulse ist. Durch die Förderung lokaler Strukturen soll insbesondere das Bewusstsein für die vorhandenen Charakteristika Wiesdorfs neu gestärkt werden. Denn Leverkusen ist nicht allein Konsumzentrum, sondern auch Raum für Begegnung und Kultur. Eine ganzheitliche Stadtteilentwicklung in Wiesdorf sollte den Fokus auf soziale, kulturelle und ökologische Werte legen, um die Lebensqualität für alle Bürger*innen zu steigern.

1.1 ANLASS UND AUFGABE

Das bereits in der Einführung erwähnte InHK wurde am 01.10.2018 vom Rat der Stadt Leverkusen als planerische Grundlage für den Stadt-

teil Wiesdorf beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 2018/2400). Für die Umsetzung wurde ein Zeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren angesetzt. Einige der 48 aufgeführten Maßnahmen und Projektvorschläge wurden bereits umgesetzt oder befinden sich in unterschiedlichen Planungsstufen, was auf eine hohe Entwicklungsdynamik in Wiesdorf deutet.

Aufgrund dieser voranschreitenden Planungen und insbesondere der sich kontinuierlich verändernden gesellschaftlichen Prozesse und Herausforderungen ist daher eine Überprüfung der darin beschriebenen Leitlinien, Ziele und Maßnahmen erforderlich. Der vorliegende Masterplan bildet die dafür notwendige Grundlage. Als übergeordneter Leitfaden erarbeitet er passgenaue und integrierte Strategieansätze und Handlungsvorschläge für die zukünftige Stadtteilentwicklung von Wiesdorf.

Die Transformation von Leverkusen-Wiesdorf ist aktuell von der Durchführung wichtiger Schlüsselprojekte aus dem InHK geprägt. Neben dem Fokus auf dem infrastrukturellen Ausbau des Bahnhofsquartiers Leverkusen-Mitte mit dem Neubau eines Bahnhofsgebäudes und der Errichtung eines Fahrradparkhauses, konzentrieren sich derzeit laufende Planungen und Projekte insbesondere auf den City-Bereich. Mit der Entwicklung des Innenstadteingangs West am westlichen Ende der Fußgängerzone sowie der städtebaulichen, architektonischen und nutzungstechnischen Neustrukturierung des City Centers (City C) in Bahnhofsnähe befinden sich gleich zwei essenzielle Kernbereiche der Wiesdorfer City in der Planung.

Neben der baulichen Entwicklung muss auch weiterhin besonderes Augenmerk auf die demografische Situation in Wiesdorf gelegt werden. Der Stadtteil befindet sich seit Jahren in einer strukturellen Schieflage und hat mit

sozialen Herausforderungen zu kämpfen. Diese vorzufindenden sozialen Gegensätze auf engstem Raum gilt es auch künftig zu minimieren.

Das Land Nordrhein–Westfalen fordert eine Aktualisierung des Konzeptes als Grundlage für die weitere Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln für Vorhaben im Bereich der Innenstadt. Aus genannten Gründen wurde aufbauend auf das InK der vorliegende Masterplan als umfassender Handlungsleitfaden für die zukünftige, integrierte (Weiter–)Entwicklung von Leverkusen–Wiesdorf erstellt. Er bildet die Grundlage für zu erarbeitende Förderanträge. Auch zukünftig und besonders in der bestehenden Haushaltssituation wird die Stadt Leverkusen auf die Umsetzung von Projekten und Maßnahmen mit öffentlichen Fördermitteln angewiesen sein. Dazu soll der bisher erfolgreich praktizierte Einsatz von Fördergeldern weitergeführt werden.

1.2 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSBEREICHES

Bei der Erarbeitung des InHK wurde 2018 ein Geltungsbereich für die Aufnahme in die Städtebauförderung ausgewiesen. Dieser umfasst die Innenstadt von Wiesdorf, die denkmalgeschützte Wohnsiedlung Kolonie II Anna und angrenzende urbane Stadträume östlich der beiden infrastrukturellen Zäsuren B8/Europaring sowie der Bahntrasse. Die Grenze wurde so gewählt, dass sowohl arrondierende Fokusbereiche wie auch die Bereiche, in denen sich besondere Chancen oder Entwicklungsansätze ergeben, integriert sind.

Vor dem Hintergrund der durch die stadträumlichen Zäsuren herbeigeführten isolierten Lage von Wiesdorf liegt ein Fokus der Entwicklung nach wie vor auf der Verknüpfung anliegender Stadt- und Funktionsräume mit dem City-

Bereich, wie z. B. dem Wilhelm–Dopatka–Stadtpark und dem Bereich der Innenstadt–Ost mit Bahnhofsquartier und angrenzendem ehem. Postgelände. Diese Räume bilden wichtige Bindeglieder in der inneren Stadtstruktur von Wiesdorf. Der hier vorliegende Masterplan orientiert sich als Aktualisierung an der bestehenden Gebietsabgrenzung des InHK aus dem Jahr 2018. Somit werden sowohl eine räumliche und inhaltliche Überprüfung von bisherigen Zielen und Maßnahmen als auch die Erarbeitung ergänzender Maßnahmen sichergestellt.

Der Geltungsbereich umfasst dementsprechend die folgenden Teilbereiche:

- **Kernbereich:** City–Bereich mit Fußgängerzone; Innenstadt Ost mit Forum, Bahnhofsquartier und ehem. Postgelände; Wiesdorf–West mit Anbindung an den Rhein
- **Ergänzungsbereich 1:** Kolonie II Anna mit Erholungshauspark
- **Ergänzungsbereich 2** (zugehörig zum Quartier Kolonie II Anna): Standort für zwei Kindertagesstätten und derzeit noch die Jugendwerkstatt
- **Ergänzungsbereich 3:** Wilhelm–Dopatka–Stadtpark mit Anbindung nach Wiesdorf–Ost



Abb.: Abgrenzung Untersuchungsbereich Masterplan (Q: Datengrundlage: Stadt Leverkusen; Bearbeitung: s+w plus)

1.3 GREMIENSTRUKTUR UND ORGANISATION DES PROZESSES

Zur Durchführung und Begleitung des Zukunftsprozesses und der Erarbeitung des Masterplanes wurde auf eine etablierte Organisations- und Gremienstruktur zurückgegriffen. Diese wurde im Jahr 2021 durch den Verwaltungsvorstand beschlossen und den politischen Gremien vorgestellt.

Steuerungs-/Projektebene

Die Koordinierung und Federführung des Prozesses wird durch den Fachbereich Stadtplanung (FB61) der Stadt Leverkusen übernommen. Die Gesamtprojektleitung für die Erarbeitung sowie für das zukünftige Monitoring und die Evaluierung der Umsetzung des Masterplanes liegt in Händen der Abteilung Generelle Planung (Abt. 612). Das „Team Wiersdorf“ (bestehend aus

Abt. 612 und Stadtteilmanagement) ist direkter Ansprechpartner für jegliche Planungsprozesse in Wiersdorf und steht in kontinuierlichem Informationsaustausch mit weiteren Fachbereichen, stadt eigenen Tochtergesellschaften sowie auch der Öffentlichkeit. Die interne Abstimmung findet über regelmäßige Jour fixe statt.

Beteiligungsebene

Über die Beteiligungsebene werden sowohl die Bürger*innen als auch lokale Akteur*innen und die Politik aktiv in den Planungsprozess eingebunden. Eine enge strategische Begleitung öffentlichkeitswirksamer Projekte und Formate sowie die Einbindung von Stakeholder*innen wird über die Zusammenarbeit mit Stadtteil- und Quartiersmanagement sichergestellt. Als Motor für eine koproductive (Weiter-)Entwicklung von Wiersdorf bildet vor allem ersteres das wichtige Bindeglied zwischen der

Stadtverwaltung und den Wiesdorfer Akteur*innen. Als neuer Baustein dieser Ebene wurde im Rahmen der Erarbeitung des Masterplanes der „CityBeirat“ als interdisziplinärer Lenkungsreis zur Begleitung der Stadtteilentwicklung von Wiesdorf ins Leben gerufen. Das Gremium, bestehend aus ausgewählten Vertreter*innen der Stadtverwaltung, Politik, externen Berater*innen sowie lokalen Stakeholder*innen, soll den Entwicklungsprozess begleiten und Empfehlungen aussprechen. Die Gründung des „CityBeirats“ verfolgt folgende Ziele:

- Einbindung lokaler Akteur*innen sowie externer Erfahrungswerte in den Steuerungsprozess,
- Zusammenbringen von politischen Vertreter*innen und lokalen Akteur*innen,
- Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements sowie Anshub finanzieller Mitwirkung der lokalen Wirtschaft,
- Vorbereitung und Festigung politischer Entscheidungsgrundlagen.

Um die mit der Gründung des „CityBeirats“ geschaffene Basis für eine nachhaltige und konsensorientierte Stadtteilentwicklung langfristig in Wiesdorf zu etablieren, soll der Lenkungsreis den Entwicklungsprozess auch nach der Fertigstellung des Masterplanes weiter begleiten. Der Austausch auf dieser Organisationsebene erfolgt über regelmäßige Treffen des Lenkungsreises (ca. 2 x pro Jahr sowie nach Bedarf) sowie über die Durchführung verschiedener öffentlichkeitswirksamer Beteiligungsformate.

Entscheidungsebene

Die Entscheidungsebene hat die zentrale Aufgabe, politische Beschlüsse zu fassen und Ent-

scheidungen zu treffen, die für die Umsetzung der im Masterplan formulierten Maßnahmen von Bedeutung sind. Sie hat darüber hinaus eine Kontrollfunktion, um sicherzustellen, dass bereits beschlossene Planungen und Maßnahmen umgesetzt werden und im Einklang mit den politischen Zielen stehen. Zu den beteiligten Gremien gehören der Verwaltungsvorstand, die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I, der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) sowie der Stadtrat. Sie spielen in der organisatorischen Struktur eine wichtige Rolle, indem sie sicherstellen, dass alle relevanten Aspekte berücksichtigt werden und Entscheidungen auf einer soliden Grundlage getroffen werden. Ein kontinuierlicher Austausch wird über die regelmäßigen Sitzungen gewährleistet.

Informationsebene

Über die Informationsebene in der Gremienstruktur wird ein kontinuierlicher Informationsfluss zwischen den verschiedenen Ebenen des Prozesses sowie zur Öffentlichkeit und den politischen Vertreter*innen sichergestellt. Darüber hinaus kann über städtische Kanäle für Beteiligungsaktionen geworben werden, um Bürger*innen über geplante Formate zu informieren. Insgesamt trägt die Informationsebene dazu bei, den gesamten Prozess transparent und partizipativ zu gestalten, was entscheidend für den nachhaltigen Erfolg und die Akzeptanz der Ergebnisse dieses Prozesses ist.

1.4 AUFBAU UND PROZESSABLAUF

Die Erarbeitung des vorliegenden Masterplanes wurde als strategischer und vor allem dynamischer Prozess angelegt, welcher sich schrittweise der Aufgabenstellung annähert und aus gesammelten Grundlagen, Erkenntnissen und Analysen konzeptionelle Handlungsempfehlungen in Form

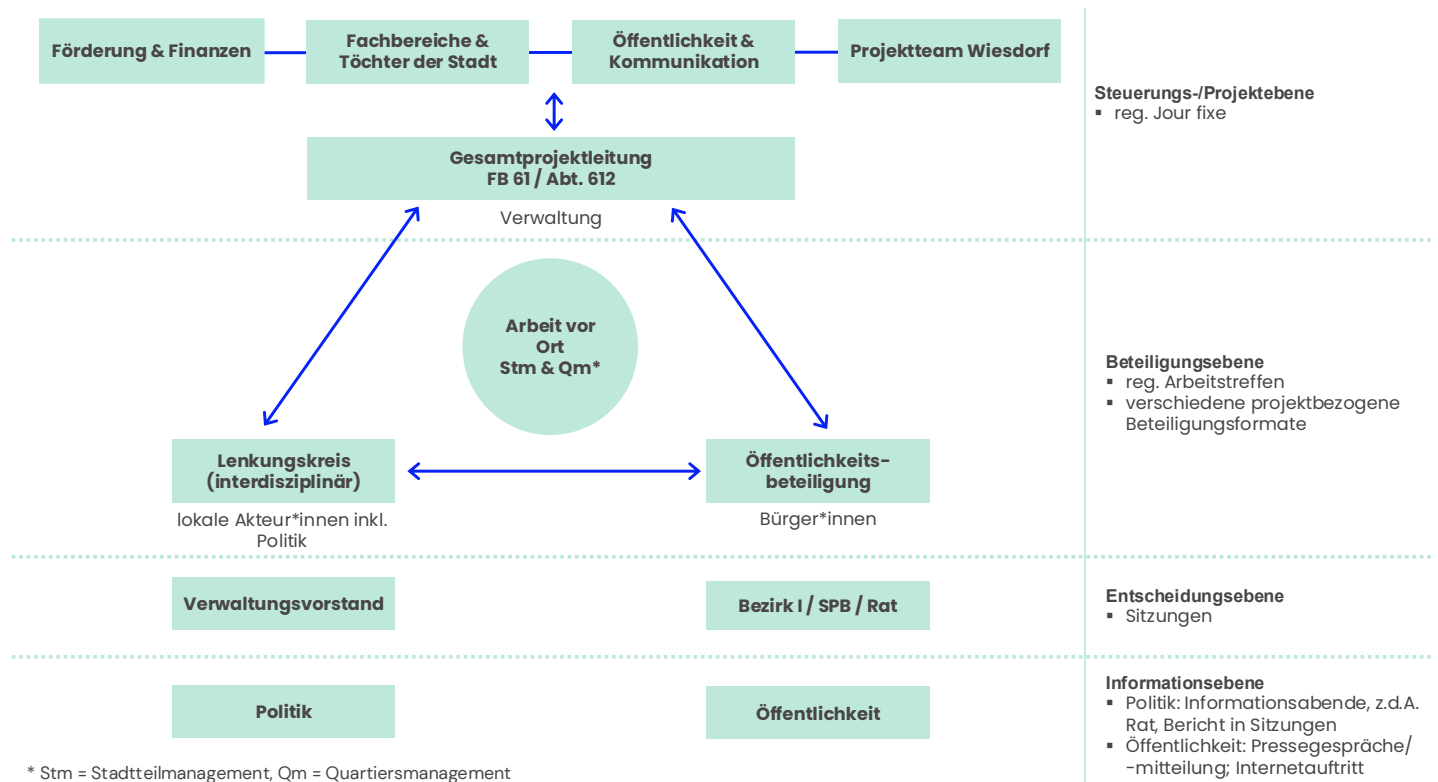


Abb.: Gremienstruktur und Organisation des Zukunftsprozesses (Q: Stadt Leverkusen)

von konkreten Maßnahmen abgeleitet hat. Der Prozess gliederte sich insgesamt in vier Phasen: die **Positionsbestimmung** mit Evaluierung und Bestandsanalyse, die **Ermittlung von thematischen Handlungsfeldern** mit Formulierung von übergeordneten Leitzielen, die **Ableitung von konkreten Maßnahmen** sowie die **Berichterstellung** und Implementierung. Die einzelnen Phasen gingen fließend ineinander über und bauten strategisch auf den vorhandenen Ergebnissen auf.

Besonderer Wert wurde während der Erarbeitung auf eine breit angelegte und kontinuierliche Beteiligung der vielfältigen Akteur*innenlandschaft von Wiesdorf gelegt. Ziel war es, bereits in einem frühen Stadium der Planungen ein hohes Maß an Akzeptanz zu schaffen, um die Umsetzung nachhaltig zu fördern. Dies erforderte während der Konzepterstellung einen offenen und transparenten Dialog, um möglichst alle Belange, Perspektiven und Interessen berücksichtigen zu können.

Phase 1: Evaluierung und Bestandsanalyse

Die Erarbeitung des Masterplanes sollte insbesondere die Weiterentwicklung der Stadtteilentwicklungsziele und der Konkretisierung von Projekten und Maßnahmen fokussieren sowie neue und aktuelle Schwerpunktthemen ergänzen. Die entsprechenden Ansätze aus dem InHK wurden daher als Grundlage genutzt. Um diese erste Positionsbestimmung sowie die nachfolgende Analyse von Wiesdorf zu erweitern und zu ergänzen, wurden verschiedene Beteiligungsformate mit der Stadtverwaltung, der Öffentlichkeit sowie unterschiedlichen Akteur*innengruppen aus den Bereichen Handel, Soziales, Gewerbe etc. durchgeführt. Als Synthese dieser Ergebnisse und Grundlage für die weitere Ausrichtung des Konzeptes wurden die Zielsetzungen aus dem InHK evaluiert bzw. aktualisiert und eine Stärken/Schwächen-Analyse für den Stadtteil erarbeitet. Um erste Kernaussagen bereits zu einer frühen Phase in die Stadtgesellschaft zu tragen, wurden seitens der Stadtverwaltung

Zukunftsvisionen in Form von visuellen Bildern für prägende Orte der Innenstadt angefertigt (siehe S. 23 ff.). Mit Themen wie Bestandsumnutzung, öffentlicher Raum, Kultur sowie Nutzungspotenzialen sollten der offene Dialog und Diskurs in der Stadtgesellschaft gefördert werden.

Folgende Beteiligungsformate wurden in dieser Phase durchgeführt:

- **Startworkshop** mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen zur Positionsbestimmung, zu aktuellen Planungen und zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen.
- **Verwaltungs-Workshop** mit zahlreichen relevanten Fachbereichen der Stadtverwaltung für fachbereichsübergreifende Diskussionen zu definierten Schlüsselbereichen in Wiesdorf.
- **Mobilisierungsgespräche** mit zahlreichen Wiesdorfer Akteure*innen aus den Bereichen Handel, Gastronomie, Bildung, Soziales etc. (moderiert durch das Stadtteilmanagement und die Abt. 612).
- **City-Labor** als groß angelegte Öffentlichkeitsveranstaltung zum Auftakt der prozessbegleitenden Beteiligung mit Podiums-Dialog, fachlichem Input sowie der Möglichkeit für die breite Öffentlichkeit, Anregungen in den Prozess einzubringen.

Phase 2: Handlungsfelder und Leitziele

Die Erkenntnisse der Beteiligungen aus der Phase I ergänzten die bisherigen Analyseergebnisse und dienten der weiteren Schärfung des Masterplanes. Anhand dieser umfangreichen Informationsgrundlage wurden vier kompakte sowie bedarfsorientierte Handlungsfelder abgeleitet. Sie sollen perspektivisch als themen-

spezifische Leitlinien für die Entwicklung des Stadtteils dienen und die Zukunft von Wiesdorf wesentlich prägen. Die jeweiligen Handlungsfelder wurden anschließend durch konkrete Entwicklungsziele untermauert, welche wiederum den Rahmen für die nachfolgende Entwicklung einzelner Projekte und Maßnahmen darstellten.

Zur Überprüfung der Ableitung dieser strategischen Leitlinien wurden die Handlungsfelder anschließend innerhalb einer Fachbereichsabfrage im „Arbeitskreis Wiesdorf“ (Zusammensetzung aus involvierten Fachbereichen und Tochtergesellschaften der Stadt Leverkusen) diskutiert und geschärft. Auch die Meinung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen von mehreren Beteiligungsformaten eingeholt. In einer aufsuchenden Beteiligungsaktion am Tag der Städtebauförderung 2024 in der Wiesdorfer Fußgängerzone wurde ein aktiver Dialog mit der Stadtgesellschaft geführt. Darüber hinaus wurde die Zielgruppe der Kinder und Jugendlichen in einem eigenen niedrigschwelligen Beteiligungsformat in die Konzeptbearbeitung mit einbezogen.

Der neu gegründete „CityBeirat“ wurde nachfolgend über die bisherigen Meilensteine (Status quo, durchgeführte Beteiligungsformate, Handlungsfelder und Leitziele) des Prozesses informiert und konnte über abgefragte Handlungsbedarfe im Zuge der Sitzung diskutieren.

Folgende Beteiligungsformate wurden in dieser Phase durchgeführt:

- **Fachbereichsbeteiligung** im Rahmen des „Arbeitskreises Wiesdorf“ zur Überprüfung und Kommentierung der ausgearbeiteten Handlungsfelder und Leitziele

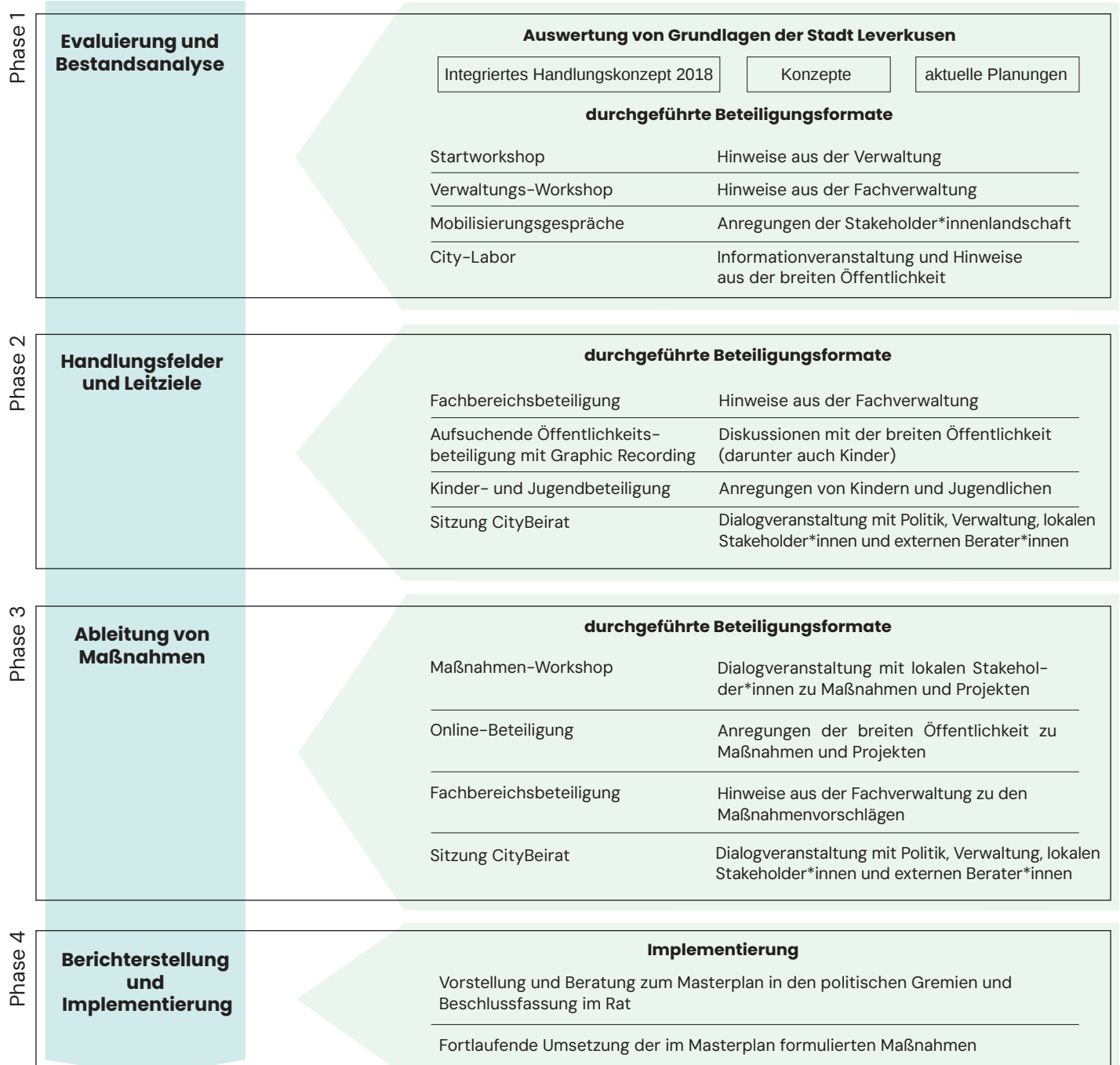


Abb.: Prozessschema (Q: s+w plus)

- **Aufsuchende Öffentlichkeitsbeteiligung** in der Fußgängerzone mit Graphic Recording zu den thematischen Handlungsfeldern
- **Kinder- und Jugendbeteiligung** mit einem spielerischen Format zum Thema „Zukunftsbilder für Wiesdorf“
- **Sitzung CityBeirat** zur Information über den laufenden Prozess, Einbindung lokaler Akteur*innen sowie externer Erfahrungswerte in den Steuerungsprozess

Phase 3: Ableitung von Maßnahmen

Die in Phase zwei erarbeiteten Handlungsfelder und Leitziele bildeten die Arbeitsgrundlage für die Ableitung von konkreten Maßnahmen. In einer ersten Sichtung wurde der derzeitige Umsetzungsstand der 48 InHK-Maßnahmen evaluiert und überprüft. Neben bereits umgesetzten bzw. in der Planung befindlichen Projekten blieben weitere Maßnahmen bestehen, die in die vorliegende Fortschreibung integriert wurden.

Bereits in den ersten beiden Arbeitsphasen wurden immer wieder auch sehr konkrete Maßnahmen- und Projektvorschläge von den beteiligten Akteur*innen genannt. Diese wurden überprüft und in einer Maßnahmentabelle mit ausstehenden InHK-Maßnahmen zusammengeführt.

In einem Maßnahmen-Workshop mit eingeladenen lokalen Stakeholder*innen wurden diese Maßnahmen gemeinsam überprüft und diskutiert. Auch die Öffentlichkeit wurde über eine abschließende Online-Beteiligung in diese Prozessphase eingebunden und konnte die ausgearbeiteten Maßnahmen abschließend ergänzen und kommentieren sowie weitere Anregungen und Hinweise einbringen. Die Ergebnisse wurden schließlich in einer Maßnahmentabelle zusammengestellt, die schlussendlich verwaltungsinternen und ressortübergreifend weiter vertieft und geschärft wurde.

Die Synthese aller Ergebnisse, den Handlungsfeldern und Entwicklungszielen mit den zahlreichen Beteiligungsformaten und insbesondere den konkreten Maßnahmen wird im Folgenden des Konzeptes sichtbar. Es stellt die zukünftigen Maßnahmen in einem integrierten Entwicklungsansatz dar. Räumliche Einzelmaßnahmen sind zudem in einer übersichtlichen Maßnahmentabelle aufgeführt, in einem Maß-

nahmenplan verortet und in vertiefenden Maßnahmensteckbriefen weitergehend beschrieben. Folgende Beteiligungsformate wurden in dieser Phase durchgeführt:

- **Maßnahmen-Workshop** mit Wiesdorfer Stakeholder*innen zur Überprüfung und Diskussion der Maßnahmen
- **Online-Beteiligung** mittels interaktiver Karte über die städtische Homepage zum Überprüfen und Ergänzen der Maßnahmen
- **Fachbereichsbeteiligung** im Rahmen des „Arbeitskreises Wiesdorf“ zur Überprüfung und Finalisierung der ausgearbeiteten Maßnahmen
- **Sitzung CityBeirat** über den abschließenden Bericht des Masterplanes

Phase 4: Berichterstellung und Implementierung

Den Abschluss des Prozesses bildete die Erarbeitung des vorliegenden Abschlussberichtes, welcher die Ergebnisse bündelt und den Prozess in Gänze abbildet. Dieser wird den politischen Gremien und schließlich dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Ergebnisse der durchgeführten Beteiligungsformate wurden in der „Dokumentation Beteiligungskultur“ detailliert zusammengefasst. Die Dokumentation ist als Anlage fester Bestandteil des Masterplanes. Sie wird daher sowohl dem politischen Beschluss als auch Veröffentlichungen beigelegt. Sie ist über folgenden Link auf der städtischen Homepage abrufbar:



<https://www.leverkusen.de/stadt-entwickeln/planen-bauen/wiesdorf>

1.5 DER BLICK ZURÜCK – DAS INTEGRIERTE HANDLUNGS- KONZEPT 2018

Das InHK hat einen wesentlichen Beitrag zur derzeit dynamischen Entwicklung von Wiesdorf geleistet. Die darin formulierten Leitgedanken, das enge Neben- bzw. Miteinander unterschiedlicher Nutzungen zu qualifizieren, Verbindungen zu stärken sowie die vorhandenen Angebote zu verbessern und bedarfsgerecht auszubauen, ist innerhalb dieser Entwicklungen deutlich erkennbar. Dieser Ansatz wurde in Form von Leitzielen sowie einem räumlichen Leitbild festgehalten, welches sowohl das strategische Rückgrat für die Entwicklung von Wiesdorf und dessen Handlungsschwerpunkte bildet als auch die Ausgangslage für den vorliegenden Masterplan.

Dabei fokussiert sich das InHK über verschiedene Projekte (Trittsteine) auf die Verbindung des Einzelhandelsschwerpunkts im Osten mit der Fußgängerzone und dem weniger frequentierten Freizeitschwerpunkt am Rheinufer. Neben dieser Ost-West-Verbindung sollen auch untergeordnete Nord-Süd-Verbindungen zentrale Einrichtungen für Freizeit, Bildung und Arbeit besser verknüpfen. Eine übergeordnete Grünverbindung über die Dhünnau und den Neuland-Park unterstützt zudem die gesamtstädtische Anbindung Wiesdorfs an umliegende Stadtbereiche.

Abb.: Räumliches Leitbild InHK (Q: InHK 2018)



FOKUS: SACHSTAND STÄDTEBAUFÖRDERUNG (STAND: JUNI 2024)

Das InHK umfasst 48 Maßnahmen und Projektvorschläge aus den Bereichen Stadtbild und Städtebau, Soziales und Wohnen, Freizeit und Erholung, Einzelhandel, Büromarkt und Gewerbe sowie Verkehr. Aufgrund der Vielzahl an Maßnahmen ist die Beantragung auf Fördermittel in zwei Gesamtanträge bzw. zwei Phasen eingeteilt. Nach Aufnahme in das Städtebauförderprogramm (STEP) „Stadtumbau West“ im Jahr 2017 wurde – mit Ausnahme von 2019 – jährlich ein Förderantrag gestellt. Mit dem Förderantrag zum STEP 2023 wurde die erste Phase des InHK Wiesdorf abgeschlossen. Der Antrag umfasste anfallende Mehrkosten in den beiden baulichen Projekten Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache und Ort der Generationen/Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen. Als einziger Förderantrag wurde dieser abgelehnt. Eine Deckung der entstandenen Mehrkosten muss aus Eigenmitteln der Stadt Leverkusen erfolgen.

- **STEP 2017:** 2.364.037 € (bewilligt)
- **STEP 2018:** 987.000 € (bewilligt)
- **STEP 2020:** 6.557.221 € (bewilligt)
- **STEP 2021:** 7.329.014 € (bewilligt)
- **STEP 2022:** 6.668.403 € (bewilligt)
- **STEP 2023:** 6.460.000 € (nicht bewilligt)

Für das Bewilligungsjahr 2020 hat das Land Nordrhein–Westfalen zudem die vollständige Übernahme der kommunalen Eigenanteile in

der Städtebauförderung festgelegt. Mit dem Änderungsbescheid hat sich die Förderquote aller Maßnahmen aus dem Programmjahr 2020 daher von 80 % auf 100 % erhöht. Der städtische Haushalt konnte hierüber in diesem Jahr um rund 1,3 Mio. € entlastet werden, welche insbesondere in die Sanierung der Alten Feuerwache an der Moskauer Straße flossen.

Neben der Städtebauförderung durch das Programm „Stadtumbau West“ wurde die Stadt Leverkusen in das „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren“ (kurz: Sofortprogramm Innenstadt) aufgenommen. Dieses wurde im Jahr 2020 zur Zeit der Covid-19-Pandemie durch das Land Nordrhein–Westfalen ins Leben gerufen, um akute Auswirkungen der damaligen Lage abzufedern. Die Fördermittel werden für Maßnahmen zur Stabilisierung besonders geschwächter Bereiche der Innenstadt Leverkusen–Wiesdorf verwendet. Dies betrifft z. B. die westliche Innenstadt rund um die Luminaden und den ehem. Marktplatz Wiesdorfs. Ein wesentliches Projekt, welches durch die Mittel aus dem Sofortprogramm Innenstadt realisiert werden konnte, war ein Reallabor, welches in den Monaten Mai bis Juli 2022 auf dem Marktplatz in Leverkusen–Wiesdorf unter dem Motto „Platz da! für mehr Aufenthaltsqualität“ durchgeführt wurde.

Hinzu kam eine Bewilligung im Sonderprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren Nordrhein–Westfalen 2023 mit zuwendungsfähigen Kosten über 200.000 €, bei 80 %-iger Förderung (160.000 € Zuwendung, 40.000 € Eigenanteil), aufgeteilt auf die

Projekte Zentrenmanagement und das Werkstattverfahren Innenstadt eingang West.

Nach Abschluss des ersten Gesamtantrags (STEP 2017 – STEP 2023) lässt sich folgende Zwischenbilanz ziehen: Insgesamt wurden Förderanträge über zuwendungsfähige Kosten von 23,9 Mio. € gestellt. 20,4 Mio. € Fördergelder wurden bewilligt, der Eigenanteil der Stadt beläuft sich auf 3,4 Mio. €. Darüber hinaus erhielt die Stadt Leverkusen weitere Fördermittel in Höhe von rund 760.000 € über die genannten Sonderförderprogramme in 2020 und 2023.

Durch die erhaltenen Fördergelder konnten bereits zu Beginn der Förderperiode wichtige Schlüsselprojekte entwickelt werden. So wurde beispielsweise der neue Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) im Jahr 2020 in Betrieb genommen und ist heute wichtiger Impulsgeber für eine nachhaltige Mobilität und die weitere Entwicklung des gesamten Bahnhofquartiers. Auch in den Bereichen Stadtbild sowie Soziales wurden mit der Aufwertung des Funkenplätzchens in der Fußgängerzone, dem Bau des neuen Quartierstreffpunktes in der Alten Feuerwache sowie der Sanierung des Spielplatzes im Erholungshauspark wichtige Projekte des InHK umgesetzt. Seit November 2024 laufen darüber hinaus die Bauarbeiten zum Ort der Generationen.

Neben baulichen Maßnahmen kamen in Wiesdorf darüber hinaus ergänzende Instrumente zum Einsatz. Eine zentrale Rolle nahmen dabei das Stadtteil- und Quartiersmanagement ein, welche als vermittelnde Instanzen zwischen

Stadtgesellschaft, Verwaltung, Eigentümer*innen, Gewerbetreibenden und weiteren Akteur*innen den Aufbau von Netzwerken und einer Beteiligungskultur unterstützten. Flankierend wurden durch Verfügungsfonds kleinteilige, quartiersbezogene Projekte ermöglicht. Gleichzeitig motivierte das Hof- und Fassadenprogramm private Eigentümer*innen zur Aufwertung ihres Gebäudebestandes, wodurch die städtebauliche Erscheinung des Stadtteils punktuell verbessert werden konnte.

Mit dem InHK 2018 wurde ein Prozess angestoßen, der sich in vielfältigen Maßnahmen fortsetzen wird und von dem vielfältige Impulse auf die Innenstadt und die Stadtteilentwicklung ausgehen sollen.

Überprüfung der übergeordneten Zielsetzungen

Im Laufe der Stadtteilentwicklung von Leverkusen–Wiesdorf haben sich konkrete Handlungsbedarfe herauskristallisiert, die sowohl standortbezogen als auch übergeordnet bedingt sind. Entsprechend der damaligen Ausgangssituation wurden Zielstellungen formuliert, welche nun hinsichtlich ihrer Aktualität auf den Prüfstand gestellt werden müssen. Gleichzeitig muss geprüft werden, ob sich die Situation in Wiesdorf so verändert hat, dass Ziele entfallen, verändert oder gar ergänzt werden müssen.

Im Folgenden werden die sechs übergeordneten Zielstellungen des InHK zusammenfassend erläutert und mittels der aktuellen Projektständen überprüft:

Ziel InHK: Aus Verkehrsinfrastruktur wird ein Kristallisationspunkt für Wiesdorf!

- **Umfassende Modernisierung des ÖPNV:** Die Infrastruktur rund um den Bahnhof Leverkusen–Mitte sollte erneuert werden, um die Attraktivität der öffentlichen Verkehrsdienste und die Erreichbarkeit zu steigern.
- **Integration der Verkehrsträger:** Als Ziel wurde formuliert, eine optimale Vernetzung der verschiedenen Verkehrsmittel sicherzustellen, um einen multimodalen Ansatz für einen modernen, nachhaltigen und effizient gestalteten öffentlichen Nahverkehr zu etablieren.
- **Zentrale Rolle des Bahnhofs:** Der Bahnhof sollte sich zu einem zentralen Knotenpunkt entwickeln, der sowohl dem Stadtteil Wiesdorf als auch dem gesamten Stadtgebiet zugutekommt.

- **Schlüsselprojekte des InHK:** Als wesentliche Maßnahmen wurden der Bau eines neuen Bahnhofsgebäudes, die Erweiterung der Gleisanlagen für den Rhein–Ruhr–Express (RRX), die Schaffung eines neuen Knotenpunktes in Form des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) sowie die Etablierung eines Mobility–Hubs formuliert.

Status quo: Das gesamte Bahnhofsquartier befindet sich nach wie vor im Wandel. Mit der fertiggestellten Gleiserweiterung für den RRX sowie dem Neubau des ZOB konnten bereits wichtige Impulsprojekte des InHK für die Erreichung der formulierten Ziele umgesetzt werden. Neben diesen rein infrastrukturellen Verbesserungen steht die stadträumliche Entwicklung zu einem repräsentativen Stadteingang für Wiesdorf noch aus. Für die Projektbausteine des neuen Bahnhofsgebäudes sowie des angestrebten Fahrradparkhauses wurden 2024 seitens der Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort (SWM) qualifizierende Planungsschritte in Form eines architektonischen Wettbewerbes durchgeführt. In Verbindung mit den ebenfalls in Planung befindlichen Projekten des südlich anliegenden ehemaligen Postgeländes sowie dem Stadtbaustein City C weist der Bereich des Bahnhofsquartiers heute umso mehr stadträumliche sowie funktionale Umstrukturierungspotenziale auf.

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

- **Anpassung der Angebote an demografische Bedürfnisse:** Angesichts der demografischen und sozialen Herausforderungen in Wiesdorf wurde als Ziel formuliert, die vorhandenen Gemeinbedarfsangebote besser auf die Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen abzustimmen.



Kirche meets Kultur: Neues wagen – Altes erhalten!

Abb.: Zukunftsvision „Kirche meets Kultur: Neues wagen – Altes erhalten!“ (Q: Stadt Leverkusen, Abt. 612)

- **Verbesserte Erreichbarkeit und Vernetzung:** Die vereinzelt ungünstige räumliche Lage der bestehenden Einrichtungen erforderte eine bessere Anbindung sowie gegebenenfalls Standortverlagerungen, um die Angebote effektiver miteinander zu vernetzen.
- **Schlüsselprojekte des InHK:** Zu den wesentlichen Maßnahmen zählten sowohl die Etablierung/Entwicklung des neuen Quartierstreffpunktes an der Dönhoffstraße/Alte Feuerwache sowie die Verlagerung der Jugendwerkstatt in den Stadtpark, um die Attraktivität und Zugänglichkeit der Einrichtungen zu erhöhen sowie Synergien zu fördern.

Status quo: Wiesdorf ist durch erhebliche soziale Problemlagen geprägt. Zentrale Anlaufstellen für Beratungssuchende sowie zur Förderung der Integration von Randgruppen im Quartier sind elementare Bestandteile einer zielgerichteten Stadtteilentwicklung von Wiesdorf. Mit den Schlüsselprojekten Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache inklusive Quartiers- und Stadtteilmanagement sowie der Verlagerung der Jugendwerkstatt in den Stadtpark konnten bereits wichtige Maßnahmen des InHK aus dem Bereich der sozialen Infrastruktur angegangen werden. Innerhalb der Fortschreibung gilt es auf diese Basis aufzubauen und einen niedrighschwelligen Zugang zu Angeboten in den Bereichen Sport, Bildung und Kultur mit passenden Angeboten und Maßnahmen sowie Managementstrukturen weiter zu fördern.

Ziel InHK: Das Geschäftszentrum Leverkusens ausbauen, das Zentrum qualifizieren!

- **Entwicklungschancen durch Rathaus-Galerie nutzen:** Der Bau der Rathaus-Galerie eröffnete neue Entwicklungsmöglichkeiten, die für einen positiven Trend des gesamten Geschäftsbereiches genutzt werden sollten.
- **Ziel der Stadtteilentwicklung:** Es wurde angestrebt, den Geschäftsbereich zwischen Bahnhof und Luminaden zu einem durchgehenden Geschäftsquartier mit vielfältigen Angeboten und Qualitäten zu transformieren.
- **Rolle privater und öffentlicher Akteur*innen:** Die Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandels sollten hauptsächlich von privaten Akteur*innen umgesetzt und durch die öffentliche Hand unterstützt werden.

Status quo: Die wachsende Nachfrage nach dem Online-Handel stellt den stationären Einzelhandel in Wiesdorf vor ernsthafte Herausforderungen. Die damaligen Entwicklungsmöglichkeiten, welche sich im Zuge der Eröffnung der Rathaus-Galerie ergeben haben, sind längst nicht mehr spürbar und haben sogar zu einer noch stärkeren Schieflage des Haupteinkaufsbereichs am Innenstadteingang West geführt. Hinzu kommen die anhaltenden Nachwirkungen der Covid-19-Pandemie mit Leerständen und Problemen in der Nachbelegung. Das primäre Ziel muss aktuell deutlicher auf der Unterstützung und Qualitätssicherung bestehender Angebote liegen, als auf einem generellen Ausbau des Geschäftszentrums. Vor diesem Hintergrund rückt besonders die Wirtschaftsförderung Leverkusen (WFL) in den Fokus. Als zentraler Ansprechpartner für Unternehmen und Einzelhändler*innen gilt es das bestehende Angebot sowie die Rolle der WFL noch intensiver in den laufenden Prozess einzubinden.

Abb.: Zukunftsvision „Ladenlokale: Nutzungspotentiale ausschöpfen – Neues Ausprobieren!“ (Q: Stadt Leverkusen, Abt. 612)



**Ladenlokale:
Nutzungspotentiale ausschöpfen –
Neues ausprobieren!**

Durch Veränderungen in der bisherigen Nutzungsstruktur müssen behutsame Ergänzungen vorgenommen werden, die eine gesunde stadträumliche Vielfalt unterstützen. Die bevorstehenden Entwicklungen rund um die Stadtbausteine City C sowie den Innenstadteingang West an den Rändern der Fußgängerzone versprechen dafür neue Impulse, die es in der Gesamtentwicklung der City zu nutzen gilt.

Ziel InHK: Wiesdorf als buntes Wohnquartier!

- **Nutzung des Innenstadttrends:** Der Trend zum Wohnen in der Innenstadt sowie die Standortvorteile von Wiesdorf (verkehrsgünstige Lage, vorhandene Infrastruktur, Nähe zu Grünflächen) sollte genutzt werden, um ein attraktives und „buntes“ Wohnungsangebot zu schaffen.
- **Fokus auf Altstadtentwicklung:** Der Fokus wurde auf den Altstadtbereich gelegt, wo erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf besteht, um den Wohnstandard zu verbessern und Angebote im Bereich der sozial- und altengerechten Wohnraumangebote zu schaffen.
- **Schlüsselprojekte und Fördermaßnahmen des InHK:** Um diese Ziele zu erreichen, wurden sowohl Förderprogramme für private Immobilieneigentümer*innen (Hof- und Fassadenprogramm) eingerichtet als auch durch die getätigten öffentlichen Investitionen Anreize für private Investitionen geschaffen, welche dem Wohnungsmarkt in Wiesdorf zugutekommen sollten.

Status quo: Wiesdorf bietet aufgrund der genannten Standortfaktoren nach wie vor gute Voraussetzungen für das Wohnen. Dem gegenüber stehen strukturelle Probleme sozial- und demografiebedingten Ursprungs sowie die im

InHK aufgezeigten Trends mit steigenden Bewohner*innenzahlen in Wiesdorf, sinkenden Haushaltsgrößen und geringen Leerstandszahlen. Diese Entwicklungen tragen maßgeblich zur angespannten Lage des Wohnungsmarktes in Wiesdorf bei. Erschwerend kommt hinzu, dass die geltenden Seveso-Richtlinien aufgrund der Nähe zum CHEMPARK bestimmte Sicherheitsabstände vorschreiben, die die Entwicklung neuer Wohnflächen in Teilen Wiesdorfs einschränken.

Durch die ausgeprägte und vor allem heterogene Wohnfunktion in Wiesdorf bedarf es neben den typischen City-Nutzungen auch ein gewisses Maß an Alltäglichkeit, um Bedürfnisse des täglichen Lebens der Anwohner*innen sicherzustellen. Als langfristig angelegte Aufgabe muss eine ausbalancierte Integration dieser Alltäglichkeit in eine neue und ausgewogene Nutzungsdurchmischung gelingen. Die im InHK dargestellten Schlüsselprojekte in Form von privaten Investitionen auf dem Wohnungsmarkt sowie die diversen Fördermöglichkeiten gewinnen durch die dargestellte Situation noch mehr an Bedeutung. Das Ziel, Wiesdorf als buntes Wohnquartier auszubauen, ist vor diesem Hintergrund integriert und unter Betrachtung der übrigen Ziele intensiv weiterzuverfolgen.

Ziel InHK: Stadtbild aufwerten, Zäsuren überwinden und Verbindungen schaffen!

- **Entwicklung Ost-West-Achse:** Das Wiesdorfer Stadtbild, welches durch verkehrliche Zäsuren geprägt und zerschnitten wirkt, sollte durch die Initiierung von verschiedenen Projekten primär auf der prägenden Ost-West-Achse zwischen Bahnhof und Rhein verbessert werden, um die städtebauliche Qualität zu erhöhen und Verbindungen zu schaffen.

- **Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit:** Dies sollte nicht nur das Stadtbild aufwerten, sondern auch die fußläufige Vernetzung zwischen wichtigen Funktionsbereichen der Stadt stärken.
- **Schlüsselprojekte des InHK:** Neben infrastrukturellen Projekten, wie z. B. der Entwicklung des Bahnhofsquartiers, sollten insbesondere innerstädtische Schlüsselräume städtebaulich weiterentwickelt werden. Mit der Maßnahme „Brückenschläge“ sollte der Fokus darüber hinaus auf die Aufwertung der Fuß- und Radweegeanbindungen zwischen dem zentralen City-Bereich und der Innenstadt-Ost gelegt werden.

Status quo: Die im Leitbild abgebildete Ost-West-Achse wurde im InHK als übergeordneter Handlungsbereich für Wiesdorf identifiziert. Die Entwicklung dieser Achse soll nach wie vor über sogenannte Trittsteine erfolgen, sprich durch punktuelle bauliche Impulse als auch durch die Aufwertung öffentlicher Räume. Im Rahmen des InHK wurde mit der Formulierung der Maßnahme „Umgestaltung Umfeld Herz-Jesu-Kirche“ eine Kernaufgabe für den Wiesdorfer City-Bereich formuliert. Aktuelle Entwicklungen haben dazu geführt, dass die Stadt Leverkusen diesen Stadtbaustein gemeinsam mit der katholischen Kirchengemeinde St. Stephanus weiterentwickelt (siehe S. 58). Dadurch erhöht sich nun der Druck auf eine zeitgemäße sowie zukunftsfähige Gestaltung der „dazwischenliegenden“ öffentlichen Räume. Der im InHK noch als „einfach aber grundsätzlich tragfähiger“ Standard beschrieben, wird den heutigen Ansprüchen in den Bereichen Funktionalität, Nutzungs- und Aufenthaltsqualität sowie Anpassung an klimatische Veränderungen nicht mehr gerecht. In ihrer Schlüsselfunktion als verbindende Elemente der einzelnen Funktionsbereiche Wiesdorfs müssen die öffentlichen Räume als tragfähiges und zu-

kunftsorientiertes Grundgerüst fungieren. Im Zuge dessen wird zeitgleich mit dem Masterplan ein Gestaltungshandbuch für den öffentlichen Raum erarbeitet, welches sich u. a. den Themen Barrierefreiheit, Gestaltung und Sicherheit widmet. Noch ausstehende städtebaulich gestalterische Projekte mit Verknüpfungsfunktion werden in diese Aktualisierung übernommen.

Ziel InHK: Stadtentwicklung als Aufgabe der Stadtgesellschaft

- **Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe:** Als Ziel wurde formuliert, die Stadtteilentwicklung von Wiesdorf zu einer gemeinschaftlichen Aufgabe zu machen und die Identifikation der Bürger*innen mit ihrem Stadtteil langfristig zu stärken.

Die Herausforderungen der Stadtentwicklung werden zunehmend komplexer, eine wichtige Voraussetzung für eine integrative Prozessgestaltung ist Offenheit und Transparenz, um auf unerwartete Herausforderungen flexibel reagieren zu können. Wichtige Hauptakteur*innen, wie das Stadtteil- und Quartiersmanagement, haben sich im Laufe der letzten Jahre in der Stadtteilentwicklung von Wiesdorf etabliert und sollen auch in Zukunft als Multiplikatoren einen Mehrwert für den Stadtteil darstellen. Besonders das Stadtteilmanagement stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen der Stadtverwaltung und den Gewerbetreibenden, Immobilieneigentümer*innen sowie weiteren wichtigen Stakeholder*innen der Innenstadt dar. Es wurden wichtige Netzwerke sowie eine Kommunikations- und Beteiligungskultur aufgebaut, die es fortzuführen gilt, um den Entwicklungsprozess am Laufen zu halten. Zudem begleitet das Stadtteilmanagement den Fachbereich Stadtplanung bei der strategischen Ausrichtung von Maßnahmen und bringt sich mit seiner Expertise gewinnbringend in den Prozess ein.



Öffentlicher Raum: Inszenieren und Bespielen!

Abb.: Zukunftsvision „Öffentlicher Raum: Inszenieren und Bespielen!“ (Q: Stadt Leverkusen, Abt. 612)

Ausblick

Die formulierten Ziele des InHK haben – unter Berücksichtigung der angeführten Anpassungen und Ergänzungen – auch für die künftige integrierte Stadtteilentwicklung von Leverkusen-Wiesdorf besondere Relevanz. Sie werden im Zuge der Aktualisierung hinsichtlich der Ergebnisse der Analyse sowie aktueller Handlungsbedarfe weiterentwickelt und durch neue Themen ergänzt. Als ausdifferenzierte Leitziele werden sie im weiteren Verlauf des Konzeptes themenbasierten Handlungsfeldern zugeordnet.

FOKUS: INHK PROJEKT „GESTALTUNGSHANDBUCH ÖFFENTLICHER RAUM“

Durch die vielschichtigen Entstehungskontexte der Bebauungsstruktur und der Freiräume weist die City heute ein dichtes Nebeneinander vielgestaltiger öffentlicher Räume auf. Diese sind unter anderem geprägt durch eine Unterschiedlichkeit der Gestaltungselemente sowie zahlreiche Zäsuren, insbesondere aufgrund großmaßstäblicher Planungen des letzten Jahrhunderts. Gleichzeitig ist die City zunehmend von Funktions- und Strukturmängeln betroffen.

Der Betrachtungsraum des Gestaltungshandbuchs entspricht dem Untersuchungsbereich des vorliegenden Konzeptes (siehe S. 13).

Mithilfe des Gestaltungshandbuchs soll vorrangig die zukünftige Entwicklung des öffentlichen Raums angeschoben und gesteuert werden. Es ist sowohl als ein Regelwerk für die öffentliche Verwaltung als auch als eine Orientierungshilfe für private Innenstadtakteur*innen (z. B. Gastronom*innen, Gewerbetreibende, Eigentümer*innen und Einzelhändler*innen) und private Dritte, die sich aktiv an der Gestaltung der Innenstadt beteiligen wollen, vorgesehen. In erster Linie soll der öffentliche Raum und damit die öffentliche Hand Adressat*in des Handbuchs sein. Es sollen klare Leitlinien für die Gestaltung von neuen und erneuerungsbedürftigen öffentlichen Räumen aufgestellt, zukünftige Arbeitsabläufe und Abstimmungsprozesse erleichtert und die übergeordnete Strategie der Stadtteilentwicklung von Wiesdorf unterstützt werden. Daneben werden auch halb-öffentliche und private Räume, sofern sie für die Betrachtung von Bedeutung sind, miteinbezogen

sowie Leitlinien und Standards für zukünftige Projekte definiert. Somit sollen perspektivische Entwicklungen aktuellen Anforderungen an die Klimaanpassung, verbesserten Aufenthaltsmöglichkeiten und Barrierefreiheit, Angstfreiheit und Sicherheit, Kosteneffizienz und Dauerhaftigkeit gerecht werden.

Übergeordnetes Ziel ist das langfristige Erreichen einer angemessenen einheitlichen, stadtteiltypischen Gestaltsprache stadtteilprägender Räume, um ein hochwertiges und identitätsstiftendes Gesamtbild zu erzeugen. Positiver Nebeneffekt ist letztlich ein damit verbundener Imagegewinn sowie eine Profilstärkung bestimmter Geschäftsbereiche und Seitenlagen.



Abb.: Fußgängerzone/Wiesdorfer Platz (Q: s+w plus)



Abb.: Westliche Hauptstraße (Q: s+w plus)

1.6 DER BLICK NACH VORN – AKTUELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND HANDLUNGSBEDARFE

Mit der Aktualisierung des InHK will die Stadt Leverkusen den Stadtteilentwicklungsprozess in Wiesdorf weiter vorantreiben. Mit dem Masterplan wird nun eine aktuelle Handlungsgrundlage geschaffen, welche an die Erfolge des InHK anknüpfen soll. Angesichts der Nutzungsdichte von Wiesdorf und seiner übergeordneten Funktion auf Ebene der Gesamtstadt wird der Stadtteil vor komplexe und mehrdimensionale Herausforderungen gestellt, die es in der künftigen Weiterentwicklung zu bewältigen gilt. Im Folgenden werden aktuelle Rahmenbedingungen sowie Handlungsbedarfe für diesen zukünftigen Prozess benannt.

Rahmenbedingungen der Aktualisierung

Verkleinerung und Aufgabe bestehender Nutzungen

Besonders in den letzten Jahren machen sich die Auswirkungen des mehrdimensionalen Strukturwandels in Wiesdorf in wirtschaftlicher, kultureller, sozialer sowie auch räumlicher Hinsicht bemerkbar. Den positiven Impulsen der Stadtteilentwicklung stehen auch weitreichende Probleme und neue Herausforderungen gegenüber. Entgegen der Zielstellung einer heterogenen und vielfältigen Nutzungsstruktur, verzeichnet Wiesdorf einen klaren Rückgang der Nutzungsvielfalt. Neben dem Schwund an Angeboten im Bereich Handel mit der Aufgabe des Warenhauses Kaufhof, sind auch große identitäre Einrichtungen betroffen. Mit der Schließung des St. Josef Krankenhauses im Jahr 2022 sowie der aktuellen Ankündigung der katholischen Kirchengemeinde St. Stephanus, Teile der Kirche Herz Jesu aufgeben zu müssen, verliert Wiesdorf wichtige und stadt-

teilprägende Bausteine. Neben der einhergehenden Herausforderung einer Diversifizierung der Wiesdorfer Nutzungsstruktur, bieten diese Entwicklungen schlussendlich auch Chancen auf eine bedarfsgerechte Neuausrichtung betroffener Stadträume und fehlender Nutzungen. Diese Potenziale gilt es im Masterplan aufzuzeigen und sie in die Gesamtstrategie zu implementieren.

Aktuelle demografische Entwicklungen und sozialer Wandel

Die kompakte Stadtstruktur von Wiesdorf lässt sich aufgrund kurzer Wege und einer hohen Dichte an infrastrukturellen Einrichtungen als Erfolgsfaktor einstufen. Die vorzufindende soziale Heterogenität bringt wiederum auch Konfliktpotenzial mit sich. Wiesdorf ist ein Ort der Begegnung, es treffen viele verschiedenen Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen sozialen Hintergründen und Interessenlagen aufeinander. Eine große Aufgabe besteht in dem Austarieren dieser gegensätzlichen Interessenlagen, wie beispielsweise den Anforderungen an Wohnnutzung mit den Bedarfen des alltäglichen Lebens. Der fortschreitende demografische Wandel, mit einem hohen Anteil einkommensschwächerer Haushalte, bedarf der Anpassung öffentlicher Räume und Nutzungsoptimierung für alle Bevölkerungsschichten – beispielsweise durch eine barrierefreie Gestaltung und zusätzliche Angebote zur Integration. Die Stärkung des gesellschaftlichen Lebens und des Zusammenhalts ist damit eine wichtige Zukunftsaufgabe in der Stadtteilentwicklung von Wiesdorf.

Wirtschaftsstrukturelle Veränderungen

Zentrumsbereiche als Arbeitsstätten haben eine traditionelle Funktion. Jedoch dominiert dort heute nicht mehr das produzierende Ge-

werbe, sondern die Dienstleistungen. So sind günstige Nutzungskombinationen von Einzelhandel, Büros und Wohnen ein innerstädtisches Idealbild, das es zu stärken gilt. Unter dem Motto „Weniger Chemie, mehr Dienstleistung“ macht sich diese Entwicklung auch in Wiesdorf bemerkbar, denn als Wirtschaftsstandort verfügt Leverkusen nicht nur für das produzierende Gewerbe, wie die Unternehmen im CHEMPARK, sondern auch für Dienstleistungsbetriebe über optimale Standortbedingungen. Neben dem bereits fertiggestellten Neubau der Pronova BKK Versicherung an der Peschstraße, befinden sich derzeit zwei weitere Projekte (Entwicklung ehem. Postgelände, Loftoffice) mit Schwerpunkt Dienstleistung in der Planung. Darüber hinaus gibt es im Wiesdorfer Süden mit dem MontanusQuartier einen weiteren Potenzialstandort für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung.

Wiesdorf bietet in Form einiger weiterer Baulücken bzw. Potenzialstandorte die Chance, neue Funktionsangebote oder kreative Neu- oder Zwischennutzungen zu entwickeln und somit wieder mehr Leben in zentrale Orte zu bringen. Wirtschaft, Einzelhandel und Dienstleistung haben eine Frequenz- und Agglomerationswirkung, die sich positiv auf die Marktfunktion des Zentrums auswirken und als Versorgungsfunktion eine wichtige stadtgestalterische und soziale Aufgabe der Stadt erfüllt.

Neue Akteur*innen in der Stadtteilentwicklung

Die Vielzahl an angestoßenen Entwicklungen in Wiesdorf haben neue Steuerungsstrukturen innerhalb der Stadtverwaltung erforderlich gemacht. Im Juli 2021 wurde daher die Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort (SWM) vom Stadtrat als übergeordnetes Steuerungselement gegründet (Beschlussvorlage Nr. 2021/0770). Als 100 %-ige städtische Tochtergesellschaft übernimmt die SWM die

Koordination von mehreren Projekten in den Stadtteilen Wiesdorf und Manfort. Unter ihrem neuen Namen Leverkusener Immobiliengesellschaft mbH (LEVI) übernimmt die Gesellschaft darüber hinaus auch stadtweite Projekte. In Wiesdorf ist sie u. a. zuständig für die Entwicklung des Bahnhofsquartier Leverkusen-Mitte, der City C sowie des Businessquartiers (ehem. Kreativquartier) an der Niederfeldstraße, mit direktem Bezug zum vorliegenden Masterplan. Ihre Tochtergesellschaft (SEPG) ist darüber hinaus mit der Neuausrichtung der Großimmobilie Corner82 (ehem. Galeria Kaufhof) betraut. Eine klare und transparente Kommunikation zwischen der Stadtverwaltung und der LEVI ist somit entscheidend für den Erfolg von Projekten und dem gemeinsamen Ziel einer erfolgreichen Stadtteilentwicklung von Wiesdorf.

Im Verlauf dieses Dokuments wird sowohl der frühere Name SWM als auch der aktuelle Name LEVI verwendet. Beide Bezeichnungen beziehen sich auf dieselbe Stadtochter. Die unterschiedliche Benennung dient der korrekten Wiedergabe zeitlich entsprechender Prozesse.

Mit dem InHK wurde ein wesentlicher Fokus auf die Mobilisierung privaten Kapitals gelegt. Sowohl in den Bereichen der Bestandssanierung als auch der Realisierung von Großprojekten durch private Investor*innen ist Wiesdorf weiterhin auf Dritte angewiesen. Die aktuelle Situation zeigt deutlich, dass die städtischen Maßnahmen Anreize für private Folgeinvestitionen schaffen. Dies garantiert langfristige Entwicklungsperspektiven und trägt maßgeblich zur Revitalisierung des Stadtteils bei. Darum ist auch im weiteren Prozess die Rolle Dritter zu berücksichtigen, um potenzielle neue Akteur*innen einzubinden.

Neue Themenschwerpunkte – Mobilität sowie Klimaschutz und Klimaanpassung

Die perspektivische Ausrichtung des Entwicklungsprozesses legt einen vermehrten Fokus auf die Bereiche Mobilität sowie Klimaschutz und -anpassung. Mit zahlreichen infrastrukturellen Maßnahmen konnte über die Stadtteilerneuerung Wiesdorfs bereits eine Entwicklung im Bereich der nachhaltigen und zukunftsorientierten Verkehrsinfrastruktur angestoßen werden. Dafür gilt es nun den derzeitigen Status quo in Wiesdorf zu analysieren und die gelegten Ansätze einer nachhaltigen Mobilität weiter zu vertiefen. Neben der Weiterentwicklung der nachhaltigen Mobilität muss es zudem gelingen, Wiesdorf an den Erfordernissen des Klimaschutzes und -anpassung auszurichten und umzubauen. Immer öfter und intensiver auftretende Extremwetterereignisse wie Starkregen oder Hitze verdeutlichen, dass es in diesem Zusammenhang kein „Weiter so“ geben darf. Eine klimaangepasste Ausrichtung der Stadtteilentwicklung ist für eine lebenswerte und resiliente Innenstadt unerlässlich.

Anpassung der Förderrichtlinie in der Städtebauförderung für Nordrhein–Westfalen

Seit dem 1. Januar 2024 bildet die neue Förderrichtlinie die maßgebliche Grundlage für die Erarbeitung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte (ISEKs). Sie bringt im Vergleich zur vorherigen Regelung mehrere Änderungen mit sich. Neben der zentralen Neuerung zur Verkürzung des Umsetzungszeitraums auf sechs Bewilligungsjahre mit einer anschließenden maximalen Umsetzungsfrist von vier Jahren, wird das Thema Nachhaltigkeit stärker fokussiert.

Bisher war es möglich, einzelne Maßnahmen unabhängig voneinander zu beantragen und

umzusetzen. Mit der neuen Förderrichtlinie wird nun ein deutlich kleinerer und räumlich gebündelter Ansatz gefordert. Die Stadt Leverkusen ist zukünftig dazu verpflichtet eine Gesamtmaßnahme als Fördergegenstand zu benennen, die mehrere Einzelprojekte in einem definierten Raum bündelt. Die Einzelmaßnahmen sollen sich an den städtischen Entwicklungszielen orientieren und eine langfristige, nachhaltige Wirkung erzielen. Der Fördergeldgeber erhofft sich dadurch eine strategischere Steuerung der Investitionen, welche die Wirksamkeit der Fördermittel erhöhen und bessere Synergieeffekte zwischen den verschiedenen Projekten erzielen soll.

Für Kommunen hat diese Änderung zur Folge, dass sie frühzeitig umfassende Konzepte entwickeln und übergreifende Planungen initiieren müssen, anstatt kurzfristig einzelne Maßnahmen zu beantragen. Dies bringt in der Praxis sowohl Chancen als auch Herausforderungen mit sich.

Aktuelle Handlungsbedarfe in Wiesdorf

Strukturwandel im Einzelhandel und seine Folgen für Wiesdorf

Die Vielfältigkeit unterschiedlichster Einkaufsmöglichkeiten gehört fest zu einem lebendigen Zentrum. Doch der derzeitige Wandel im Einzelhandel bedroht diese Vielfalt. In Wiesdorf macht sich dies besonders im strukturellen Leerstand der Großstrukturen bemerkbar. Die bereits im InHK analysierten Problemlagen in den Bereichen City C (City Center) und City A (Luminaden) – bestehend aus baulichen sowie funktionalen Defiziten – führen sich bis heute kontinuierlich fort. Auch die erst 2010 eröffnete Rathaus–Galerie (früher City B) weist derzeit leerstehende Ladenlokale auf. Den Tiefpunkt dieses Trading–down–Prozesses stellte die endgültige Schließung des

ehemaligen Warenhauses Galeria Kaufhof Mitte des Jahres 2023 dar, welches bis dahin als einzig verbliebener Magnetbetrieb den Eingang der westlichen Fußgängerzone belebte und die bereits seit Jahren bestehende Schieflage der Fußgängerzone (Ost-West-Gefälle) weiter intensiviert. Neben den genannten Großstrukturen verzeichnet auch der kleinteilige, inhaber*innengeführte Einzelhandel in Wiesdorf eine negative Entwicklung. Um Wiesdorf langfristig auch als Einkaufsstandort zu sichern, braucht es eine genaue Betrachtung der Standortvorteile des Stadtteils. Durch die Nähe zum Kölner Norden, dem Bergischen und der Lage in der Rheinschiene, den verfügbaren Parkplätzen und der verkehrsgünstigen Lage bietet es sich an, das Handelsangebot den Standortvorteilen anzupassen. Die Ende 2024 verkündete Ansiedlung eines Sportartikelherstellers in der ehemaligen Galeria Kaufhaus-Immobilie ist ein wichtiger Schritt zur Stabilisierung des schwächelnden Handelsangebotes in Wiesdorf.

Veränderungen der Mobilität und des Verkehrs

In Wiesdorf treffen viele Verkehrsarten auf engem Raum aufeinander. Besonders der motorisierte Individualverkehr prägt nach wie vor die vorzufindende Stadtstruktur. Um die Mobilitätsvielfalt für die Bewohner*innen zu sichern, sind die Entwicklung eines nachhaltigen Verkehrssystems und die Verkehrssicherheit von hoher Bedeutung für die zentralen Bereiche von morgen. Auch eine Reduzierung der Umweltbelastungen – wie beispielsweise die Lärminderung oder auch die Verbesserung der Luftqualität – sind bedeutende Aspekte, wenn es um die Erhöhung der Attraktivität des Standortes Wiesdorf geht. Im Rahmen des InHK wurde mit dem Ausbau der nachhaltigen Verkehrsinfrastruktur ein bedeutender Ansatz für eine zukunftsorientierte Mobilität gelegt. Diese

gilt es im nächsten Schritt durch neue Impulse und Projekte im gesamten Stadtteil zu verstetigen. Die Organisation des innerstädtischen Verkehrs in Wiesdorf steht im Spannungsfeld zwischen dessen reibungsloser Abwicklung und einem wachsenden Anspruch an die Aufenthaltswirkung der vom Verkehr tangierten städtischen Räume. Hierfür sind Potenziale und Lösungsansätze zu finden, um beiden Ansprüchen bestmöglich gerecht werden zu können.

Angemessene Wohnraumversorgung

Leverkusen-Wiesdorf bietet grundsätzlich gute Voraussetzungen für das Wohnen. Obwohl Wiesdorf als Hauptzentrum eine hohe Zentralität und Dynamik besitzt, weist der Stadtteil derzeit jedoch eine verhältnismäßig geringe Mantelbevölkerung auf. Mit unter 19.000 Einwohner*innen liegt die Zahl der Bevölkerung noch hinter den Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch, was u. a. auf die großen Flächen des CHEMPARK im Stadtteil zurückzuführen ist. Schon das InHK beschrieb die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Wiesdorf von einem Angebots- zu einem Nachfragemarkt. Der hohen Wohnungsnachfrage kann in Wiesdorf derzeit nur schwer nachgekommen werden. Für eine allgemeine Stärkung des Wohnstandorts wird dringend neuer zielgruppenspezifischer Wohnraum benötigt, um gleichzeitig den Standortvorteil entlang der Rheinschiene zwischen den Städten Düsseldorf und Köln nutzen zu können. Der Fokus liegt primär in den Bereichen des geförderten, niedrigpreisigen und altengerechten Wohnens. Die Stärkung des Stadtteils als Wohnstandort kann daher nur durch private Investitionen auf dem Wohnungsmarkt sowie der im InHK verankerten Fördermaßnahmen nachhaltig erfolgreich aufgegriffen werden.

Anpassung der öffentlichen Räume an aktuelle Nutzungs- und Gestaltungsansprüche

Die Aufenthaltsqualität in Wiesdorf hängt stark von der Qualität sowie Funktionalität der öffentlichen Räume ab. Die Notwendigkeit neue Nutzungen im City-Bereich von Leverkusen–Wiesdorf zu integrieren, beeinflusst auch deren Ausgestaltung. Bereits umgesetzte Maßnahmen wie die Aufwertung des Funkenplätzchens sowie der Neubau des ZOB haben das Stadtbild teilräumlich aufwerten können. Trotz dieser Bestrebungen, welche durch die angeschobene Stadtteilentwicklung seit 2018 durchgeführt werden konnten, weist der Großteil der öffentlichen Räume deutliche Defizite in Aufenthalts- und Nutzungsqualität sowie in der Anpassung an klimatische Aspekte auf. Die in die Jahre gekommenen Strukturen fungieren derzeit eher als Transiträume, wirken vernachlässigt und teils ungepflegt. Vorrangig die prägende Fußgängerzone, der ehemalige Marktplatz am westlichen Innenstadteingang sowie der Vorplatz des Forums besitzen trotz ihrer Zentralität geringe Aufenthaltsqualität. In vielen Bereichen steht die Ausgestaltung der öffentlichen Räume in direktem Zusammenhang mit geplanten oder in der Umsetzung befindlichen städtebaulichen Projekten, wie bspw. dem Bahnhofsquartier, dem Übergang Bahnhof – City C – Fußgängerzone sowie dem Eingang der westlichen Innenstadt samt ehemaligem Marktplatz. Alle diese Bereiche weisen hohes Potenzial für eine stadträumliche Aufwertung auf und bieten Chancen für eine erhebliche Verbesserung der Nutzbarkeit für Fußgänger*innen, wie auch mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Identitätsverlust der Bevölkerung

Der intensive Wandel, welchen Wiesdorf in den letzten Jahren durchlebt, hinterlässt seine sichtbaren Spuren nicht nur in der Stadtgestalt sondern auch bei seinen Bewohner*innen. Der mit den starken Veränderungen einhergehende Identitätsverlust der Stadtgesellschaft mit ihrem Stadtteil ist ein vielschichtiges Phänomen. In erster Linie die historische Identität, welche in Wiesdorf durch den damals blühenden Handel geprägt wurde, wird durch neue Entwicklungen gefährdet und führt zu einer Entfremdung der Bewohner*innen. Altes und Gewohntes verschwindet, neue Bevölkerungsgruppen siedeln sich an und kulturelle Einrichtungen verschwinden. Besonders der Verlust von Gemeinschaftsstrukturen schwächt die sozialen Netzwerke ungemein und verringert das Gefühl der Zugehörigkeit. Um dem Identitätsverlust zukünftig entgegenzuwirken, ist der Fokus auf bestehende Identitätsmerkmale des Stadtteils zu legen und durch Maßnahmen zur Förderung der Gemeinschaftsbildung und zur Erhaltung kultureller Identitäten zu stärken. Das ISEK zielt auf eine aktive Einbeziehung der Bürger*innen in den Entscheidungsprozess ab, um wieder ein stärkeres Zugehörigkeitsgefühl zu entwickeln und die Teilhabe der Akteur*innen im eigenen Stadtteil zu fördern.



Abb.: Rheinufer mit Blick auf den CHEMPARK (Q: s+w plus)

FOKUS: „SEVESO“ IN DER STADTENTWICKLUNG

Der Stadtteil Wiesdorf ist durch seine historische Entwicklung aus einer Werkssiedlung 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. Heute wäre eine solche städtebauliche Entwicklung auf Grund der aktuellen Rechtslage zum vorbeugenden Störfallschutz nicht mehr denkbar. Denn mit Inkrafttreten der europäischen Seveso-II-Richtlinie zur Beherrschung der Gefahren bei Unfällen mit gefährlichen Stoffen und aufgrund der höchstrichterliche Rechtsprechung zu dem darin enthaltenen Abstandsgebot (Artikel 12) ist ein angemessener Abstand zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten. Zu diesen gehören beispielsweise Wohngebäude/-gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete und – so weit wie möglich – Hauptverkehrswege. Die inzwischen geltende Seveso-III-Richtlinie führt das Abstandsgebot in Artikel 13 unter der Bezeichnung „angemessener Sicherheitsabstand“ auf. Darüber hinaus wurden die Informationsrechte der Öffentlichkeit erweitert.

Vor diesem Hintergrund, und da sich die gewachsene Gemengelage insbesondere in Wiesdorf nicht auflösen lässt, hat der Fachbereich Stadtplanung im Herbst 2012 ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept in Auftrag gegeben, welches als Grundlage für die Stadtentwicklung innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände herangezogen wird.

Es wurde im September 2015 durch den Rat der Stadt Leverkusen 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 durch objektbezogene Seveso-Schutzkonzepte zu berücksichtigen.

Im gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept wurden daher die angemessenen Sicherheitsabstände der im CHEMPARK Leverkusen angesiedelten Störfallbetriebe gutachterlich ermittelt und zu einer „Umhüllenden“ (in der Abbildung als Linie „A“ dargestellt) zusammengefasst. Dieser angemessene Sicherheitsabstand überlagert zahlreiche städtische Nutzungen. Entlang der dem CHEMPARK Leverkusen nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen wurde die Linie „B“ gezogen und der angemessene Sicherheitsabstand so in zwei Planungszonen gegliedert, für die unterschiedliche Vorgaben gelten:

Planungszone 1

Zwischen dem Werkszaun und der Linie „B“ ist die Entwicklung des Stadtgebietes nur noch eingeschränkt möglich:

- Eine Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen ist nicht zulässig.
- Bestehende schutzbedürftige Ansiedlungen genießen Bestandsschutz.
- Über Nutzungsänderungen oder Erweiterungen muss im Einzelfall entschieden

werden. Im Regelfall ergibt sich die Notwendigkeit vorhabenbezogener organisatorischer, technischer und/oder baulicher Schutzvorkehrungen.

Planungszone 2

In der Planungszone 2 sind die Einschränkungen für Neubauvorhaben geringer als in Planungszone 1. Hier sind bereits (vielfältige) schutzbedürftige Nutzungen zu finden. Ziel ist es, den baulichen Bestand – unter bestimm-

ten Voraussetzungen – wie bisher weiterentwickeln zu können.

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

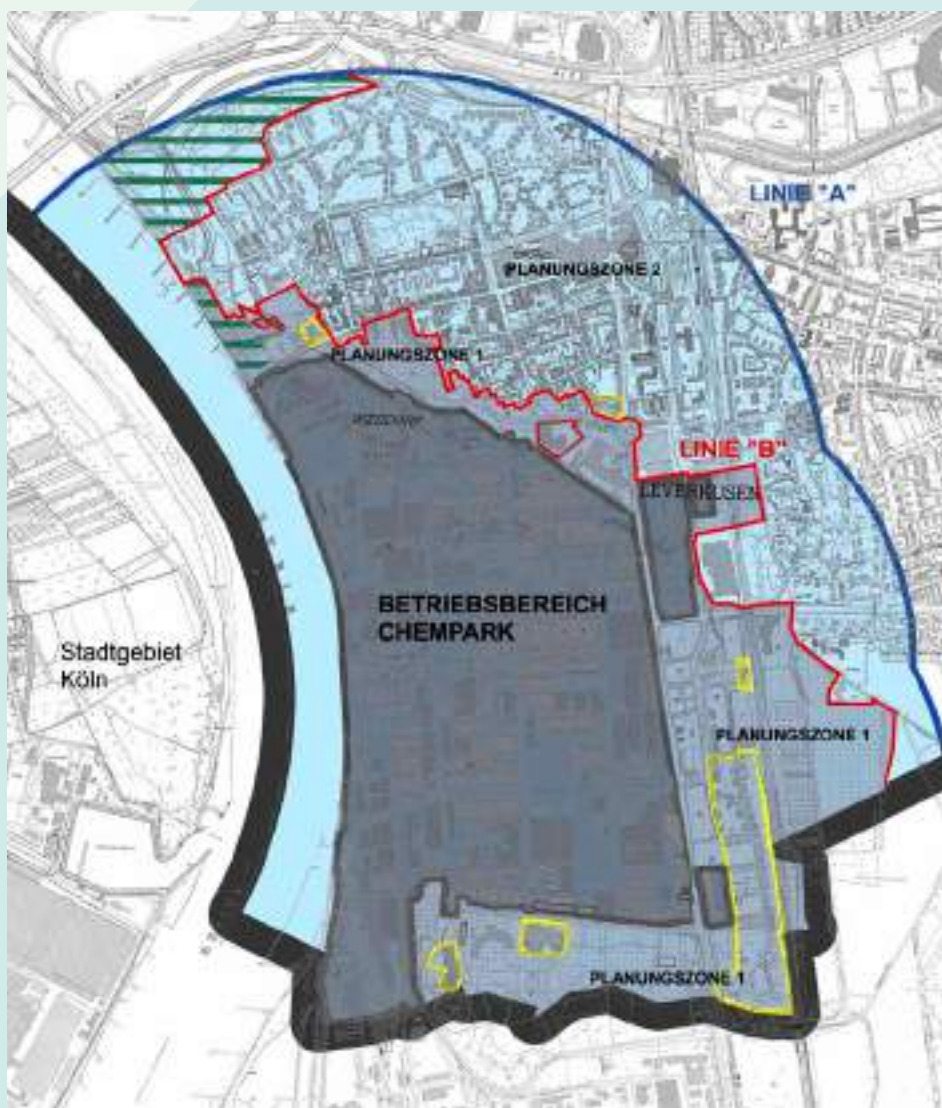


Abb.: Gliederung des Stadtgebietes in Planungszonen und den CHEMPARK Leverkusen (Q: Stadt Leverkusen)

02

**AUSGANGSLAGE –
THEMATISCHE
BESTANDSANALYSE**





Wiesdorfer Treff

Zu Beginn der Konzeptentwicklung wurden die verfügbaren Planunterlagen und die vorhandenen Untersuchungen der Stadt Leverkusen gesichtet und eine Ortsbegehung vorgenommen. Auf Grundlage der vorliegenden Bestandsanalyse aus dem InHK wurden die bestehenden Themenfelder aktualisiert und um Verkehr und Mobilität sowie Klimaschutz und Klimaanpassung ergänzt. Auf dieser Basis ließen sich in der Gesamtschau die Stärken und Schwächen bzw. die Potenziale und Mängel für Leverkusen–Wiesdorf ableiten, die anschließend die Grundlage für die Handlungsfelder mit ihren Entwicklungszielen bildeten.

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Bestandsanalyse zu den einzelnen Themenfeldern beschrieben.

2.1 AUSGANGSLAGE AUF STADTEBENE

Leverkusen in der Region

Die Stadt Leverkusen hat 170.128 Einwohner*innen (Stand: Okt. 2024) 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. (Stand: 2023) Einwohner*innen und Düsseldorf mit knapp über 655.000 Einwohner*innen (Stand: 2023) 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 (Zentraler Omnibus Bahnhof) sowie der benachbarte Bahnhof (Haltepunkt Leverkusen–Mitte) das Zentrum Leverkusen eng getaktet mit allen anderen Stadttei-

len 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 Werkssiedlung 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.



Abb.: Leverkusens Lage in der Region (Q: s+w plus)

Untermauert wird die regionale Bedeutung der Stadt Leverkusen mit einem Blick auf die Pendler*innenströme. Das Verhältnis zwischen Ein- und Auspendler*innen ist ausgewogen. Mit 44.298 berufstätig Einpendelnden verzeichnet die Stadt sogar einen minimalen Pendler*innenüberschuss (44.211 Auspendelnde). Die stärkste Verflechtung des Pendler*innenverkehrs besteht mit der Stadt Köln. Danach folgen die Städte Düsseldorf, Bergisch Gladbach

sowie weitere Umlandkommunen. Die ausgeglichenen Zahlen sprechen eindeutig für Leverkusen. Die intensiven Auspendler*innenströme in Richtung Umland deuten auf Leverkusens attraktive Wohnstandortlage als eine Alternative zu den angespannten Wohnungsmärkten in den umliegenden Städten hin. Die Einpendler*innenzahlen unterstreichen hingegen die Bedeutung der Stadt als wichtigen Arbeitsstandort in der Region.

Einpendelgebiete	Pendler*innen	Strecke in km
Köln	10.724	12,3
Bergisch Gladbach	2.744	12,8
Leichlingen (Rhld.)	2.270	7,3
Langenfeld (Rhld.)	2.187	7,6
Düsseldorf	2.053	24,9

Auspendelgebiete	Pendler*innen	Strecke in km
Köln	16.552	12,3
Düsseldorf	3.414	24,9
Langenfeld (Rhld.)	2.864	7,6
Bergisch Gladbach	2.083	12,8
Monheim am Rhein	1.674	9,9

Abb.: Leverkusener Pendler*innenströme nach Anzahl und Gebiete, 2023
(Q: Pendleratlas Deutschland, Statistische Ämter der Länder; Bearbeitung: s+w plus)

Bevölkerungsentwicklung in Leverkusen

In den letzten zehn Jahren verzeichnete Leverkusen einen Bevölkerungszuwachs von insgesamt 4,2 %. Gegenüber dem Jahr 2013 mit 162.790 Einwohner*innen stieg die Zahl bis 2023 um knapp 6.900 auf 169.658 Einwohner*innen. Besonders in den Jahren 2015 (+ 1,3 %) sowie 2022 (+ 1,1 %) konnte ein starker Bevölkerungszuwachs verzeichnet werden, was überwiegend die Bewegungen im Zusammenhang mit Kriegsgeschehen widerspiegelt. Die zahlenmäßige Entwicklung der deutschen und der nichtdeutschen Bevölkerung verlief dabei im oben genannten Zeitraum gegenläufig. Während die Zahl der Deutschen um 6.221 (– 4,4 %) gesunken ist, lag die Zahl der ausländischen Bevölkerung dagegen um 13.089 (+ 64,1 %) höher als vor zehn Jahren. Der Anteil der Nichtdeutschen an der Gesamtbevölkerung war zwischen 2013 bis 2023 von 12,6 % auf 19,8 % gestiegen. Zurückzuführen ist dies zum einen auf die bereits erwähnten Kriegsbebewegungen und zum anderen auf die Arbeitnehmerfreizügigkeit für osteuropäische Arbeitskräfte. Zusammenfassend lässt sich festhalten,

dass der Anstieg der Bevölkerungszahl im Vergleich der Jahre 2013 und 2023 aus einem positiven Saldo der Wanderungsbewegungen bei einer negativen natürlichen Bevölkerungsbilanz in dem dazwischenliegenden Zeitraum resultiert (Leverkusener Statistik, Ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung in Leverkusen 2013 bis 2023, 2/24, Februar 2024).

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des IT.NRW aus dem Jahr 2021 verzeichnet für Leverkusen bis 2050 ein Bevölkerungswachstum von lediglich 0,6 %. Auffällig sind vor allem die vergleichsweise hohen Wachstumswerte in den Altersgruppen 10–16 (+ 4,4 %), 16–19 (+ 4,6 %) und 19–25 (+ 3,4 %). Zurückzuführen ist dies auf Zuwanderung tendenziell junger Menschen. Am stärksten wachsen jedoch nach wie vor die älteren Altersgruppen, besonders wird die Zahl der Einwohner*innen ab 65 Jahren deutlich steigen (IT.NRW, Bevölkerungsentwicklung 2021 bis 2050).

Abb.: Rialto-Boulevard zwischen City C und Bahnhofsquartier (Q: s+w plus)



Im Vergleich zu den Annahmen der letzten Jahre (Zuwachs von 2 % bis 2030) werden damit die Zahlen vom IT.NRW deutlich nach unten korrigiert. Entgegen dieser Prognose ist nach Berechnungen aus dem Wohnungsbauprogramm 2030+ des Gutachterbüros F+B (Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg) mit einem Bevölkerungszuwachs bis auf 178.650 Einwohner*innen zu rechnen. Trotz der hohen Abweichungen beider Prognosen wurden die Zahlen aus dem Wohnungsbauprogramm als Leitlinie für die weiteren Planungen vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen beschlossen.

Wohnungsmarkt Leverkusen

Während die Situation auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt des InHK als „ausgewogen bis angespannt“ beschrieben wurde, haben die jüngsten Entwicklungen längst zu einer Verstärkung bis hin zu einer „angespannten bis sehr angespannten“ Situation geführt. Angesichts gestiegener Bau- sowie auch Energiepreise ging die Bautätigkeit zurück und das Wohn-

angebot verringerte sich. Auch wenn sich der Wohnstandort Leverkusen nach wie vor durch positive Standortfaktoren auszeichnet, sieht er sich besonders kurz- und mittelfristig schwierigen Herausforderungen ausgesetzt. Die aktuellen Trends der Wohnungsmarktentwicklung von Leverkusen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Der Wohnungsbedarf in Leverkusen hält an.** In Leverkusen gab es Ende 2023 insgesamt 83.427 Privathaushalte. Davon zählten rund 45 % zu den Einpersonenhaushalten. Durch die zunehmende Zahl an Kleinhaushalten (1–2 Personen) erhöht sich die Wohnungsnachfrage. Dabei wachsen Ein- und Zweipersonenhaushalte absolut am deutlichsten. Die Zahl der Drei- und Vierpersonenhaushalte soll hingegen leicht zurückgehen.
- **Die Quote der Arbeitslosen in Leverkusen bewegt sich seit Jahren ungefähr auf dem gleichen Niveau,** dagegen steigt die Zahl der Bedarfshaushalte. 2023 beträgt die Arbeitslosenquote 7,2 % und ist gegenüber dem Vorjahr (7,2 %) konstant geblieben. Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften, die Transferleistungen beziehen, liegt in 2023 bei 7.889 und steigt leicht an. 35 % der Personen in diesen Haushalten sind Kinder.
- **Die Bautätigkeit in Leverkusen ist weiterhin niedrig.** Ende 2023 gab es in Leverkusen 85.471 Wohnungen, dies stellt einen Zuwachs von 0,75 % gegenüber dem Vorjahr dar. Obwohl die Zahl der erteilten Baugenehmigungen leicht stieg, sank die Zahl der Baufertigstellungen in 2023 auf 181. Im Vorjahr waren es noch 204, noch zwei Jahre zuvor waren es 716. Die Leerstandsquote lag auf einem niedrigen Niveau von 1,4 %.



Abb.: Breidenbachstraße (Q: s+w plus)

- **Erstmalig seit 15 Jahren sind in den meisten Segmenten und insbesondere im Bestand die Kaufpreise günstiger.** Die Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Bauflächen für den Geschosswohnungsbau bleiben unverändert. 2023 sind die Kaufpreise in den meisten Teilsegmenten bis auf neue Eigentumswohnungen um rund 10 % gefallen. Gebrauchte Einfamilienhäuser werden im Durchschnitt rund 9 % günstiger. Bei den neuen Eigentumswohnungen ist ein leicht steigender Preis (+ 5 %) zu verzeichnen.



Abb.: Adolfstraße, Kolonie II Anna (Q: s+w plus)

- **Die Bestände an benötigten geförderten Wohnungen schrumpfen kontinuierlich.** Diese Entwicklung hält bereits seit mehr als zwanzig Jahren an. Ende 2023 betrug der Bestand 4.839 Wohnungen (Miete und Eigentum) und schrumpft gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 6 Wohneinheiten. Das Neubauvolumen an geförderten Mietwohnungen im Neubausegment lag im Jahr 2023 bei 22 Mietwohnungen.
- **Der Wohnungsmarkt in Leverkusen bleibt sehr angespannt.** Die Teilmärkte des oberen Mietpreissegments und der Eigentumswohnungen bewegen sich aktuell auf einem

ausgewogenen Niveau. Das mittlere Mietpreissegment bleibt angespannt, das preisgünstige und gebundene Mietsegment liegt weiterhin im sehr angespannten Bereich.

Die ohnehin schon sehr angespannte Lage des Leverkusener Wohnungsmarkts wird derzeit durch viele externe Faktoren beeinflusst. Die bereits im Vorjahr bestehenden Herausforderungen wurden durch die weiter stark gestiegenen Baukosten und die hohe Inflation sowie das deutlich gestiegene Zinsniveau verstärkt. Dadurch sind viele Projekte, die Anfang 2022 noch rentabel waren, heute nicht mehr darstellbar. Bauprojekte wurden gestoppt und es zeigt sich eine Zurückhaltung des Investitionsverhaltens. Neben der erhöhten Wohnungsnachfrage aufgrund des anhaltenden positiven Zuzugs der Bevölkerung und damit des Einwohnerwachstums der letzten Jahre sowie einer zu niedrigen Zahl an neuen Wohnungen, muss die Stadt auch kurzfristige Lösungen für die Unterbringung von Geflüchteten finden. Steigende Miet-, Kauf-, Energie- und Baulandpreise, niedrige Leerstandsquoten und wenig Neubau weisen mittelfristig auf einen hohen Nachfragedruck am Leverkusener Wohnungsmarkt hin. Dieser könnte sich sogar noch erhöhen, denn es ist denkbar, dass aufgrund von hohen Energiepreisen, stetig steigenden Mietpreisen und der wachsenden Angebotsverknappung auch



Abb.: Kaiserplatz, Kolonie II Anna (Q: s+w plus)

Personen mit mittlerem Einkommen Schwierigkeiten mit einer angemessenen Wohnraumversorgung erhalten werden. Die Nachfrage nach Mietwohnungen vergrößert sich stetig und ist auch in 2024 gestiegen. Laut Wohnungsmarktbericht 2024 der Stadt Leverkusen wird sich die Lage besonders in den unteren und öffentlich geförderten Preissegmenten, aber auch im mittleren Mietpreissegment in den nächsten ein bis drei Jahren deutlich verschärfen.

Um eine zukünftige Wohnraumversorgung der Leverkusener Bevölkerung sicherstellen zu können, gilt es vorrangig vorhandenes Bauflächenpotential zu aktivieren, die Sanierung des privaten Baubestandes zu fördern sowie neuen, bedarfsgerechten, und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

2.2 AUSGANSLAGE AUF STADTEILEBENE

Der Stadtteil Wiesdorf

Wiesdorf ist das Hauptzentrum und einer von 13 Stadtteilen Leverkusens. Eingeteilt ist der Stadtteil in zwei statistische Bezirke: Wiesdorf-West mit dem Hauptzentrum von Leverkusen und Wiesdorf-Ost, unter anderem mit dem Wilhelm-Dopatka-Stadtpark und seinen zentralen städtischen Einrichtungen wie der Realschule Am Stadtpark 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 unübersichtli-

chen Verbindungen in angrenzende Quartiere und Erholungsgebiete.

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. 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.

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 Rathaus-Galerie 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 verloren.



Abb.: Luftbild Wiedorf, Blickrichtung Osten, 2022 (Q: Stadt Leverkusen)

Die erforderlichen Umbaumaßnahmen im Rahmen der Gleiserweiterungen für den RRX sind in den letzten Jahren ebenfalls vorangeschritten. So wurde die Entwicklung des neuen Bahnhofquartiers mit der Inbetriebnahme des neuen ZOB im Jahr 2020 eingeleitet. Nach dem Abriss des alten Bahnhofgebäudes laufen aktuell weitere Qualifizierungsschritte für das neue Bahnhofsgebäude (siehe Kapitel „Verkehr und Mobilität“, ab S. 82).

Historische Entwicklung

Die Entstehungsgeschichte Wiedorfs ist geprägt von einem kontinuierlichen Wachstum und einer dynamischen Entwicklung. Die Anfänge der ersten Siedlung beschränkten sich auf den Bereich der heutigen Altstadt sowie einige kleinere umliegende Höfe. Ein entscheidender Meilenstein war das Jahr 1860, als Carl Leverkus südlich von Wiedorf eine Ultramarinfabrik errichtete, die den Grundstein für die industrielle Entwicklung der Region legte. Zwischen 1892 und 1909 wuchs diese kleine Fabrik



Abb.: Historische Karte, 1898 (Q: Stadt Leverkusen)

rasant zu einem großen Bayer-Werkskomplex heran, was die Grundlage für die spätere Expansion des CHEMPARK Leverkusen bildete.

Im Laufe der Jahre erlebte Wiedorf eine kontinuierliche Ausweitung des Siedlungsbereichs sowie der gewerblichen und industriellen Nutzungen. Mit der Erhebung Leverkusens zur Großstadt im Jahr 1963, als die Bevölkerung die Marke von 100.000 Einwohner*innen überschritt, nahm die Bedeutung Wiedorfs weiter zu.

Masterplan zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Leverkusen-Wiesdorf

In den 1960er Jahren war Wiesdorf durch kleinteilige, gewachsene Strukturen geprägt.



Abb.: Historische Karte, 1967 (Q: Stadt Leverkusen)

Ein wichtiger Schritt in der Stadtentwicklung war der Stadtmitte-Vertrag von 1965, der in erster Linie darauf abzielte Platz für neue City-Funktionen zu schaffen. Dies führte zur Tertiärisierung und Filialisierung sowie zu einer zunehmenden Bedeutung als Wohn-, Büro- und Verwaltungsstandort von Wiesdorf.

Anstelle von kleinteiligen Wohnstrukturen sollte die Stadtmitte fortan durch drei großmaßstäbliche Stadtbausteine geprägt werden: Das City Center (City C) wurde 1969 als erster Baustein des Stadtmitte-Konzeptes eröffnet und stellte die erste zusammenhängende Einkaufspassage in Wiesdorf dar. Im Jahr 1972 wurden die Luminaden (City A) eröffnet, welche zusätzliche Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungen mit punktuellen Wohn- und Bürohochhäusern boten. Für den Bau der Luminaden wurden rund 60 Wohngebäude der angrenzenden Bayer Kolonie II Anna abgerissen. Als letzter Baustein wurde schließlich das Rathaus (City B) im Jahr 1977 vollendet. 30 Jahre nach Eröffnung folgte der Abriss des Rathauses. Bis heute stellt dieser Abriss die einzige großflächige stadträumliche Umgestaltung der damals geplanten Großstrukturen dar. Mit dem anschließenden Neubau der Rathaus-Galerie als ein modernes Einkaufszentrum mit Rathausfunktion sowie der Umgestaltung des anliegenden Friedrich-Ebert-Platzes wurde eine bis heute funktionierende Handelslage in Wiesdorf geschaffen.

Abb.: Blick auf Wiesdorfs charakteristische Großstrukturen, ca. 1996 (Q: Stadt Leverkusen)

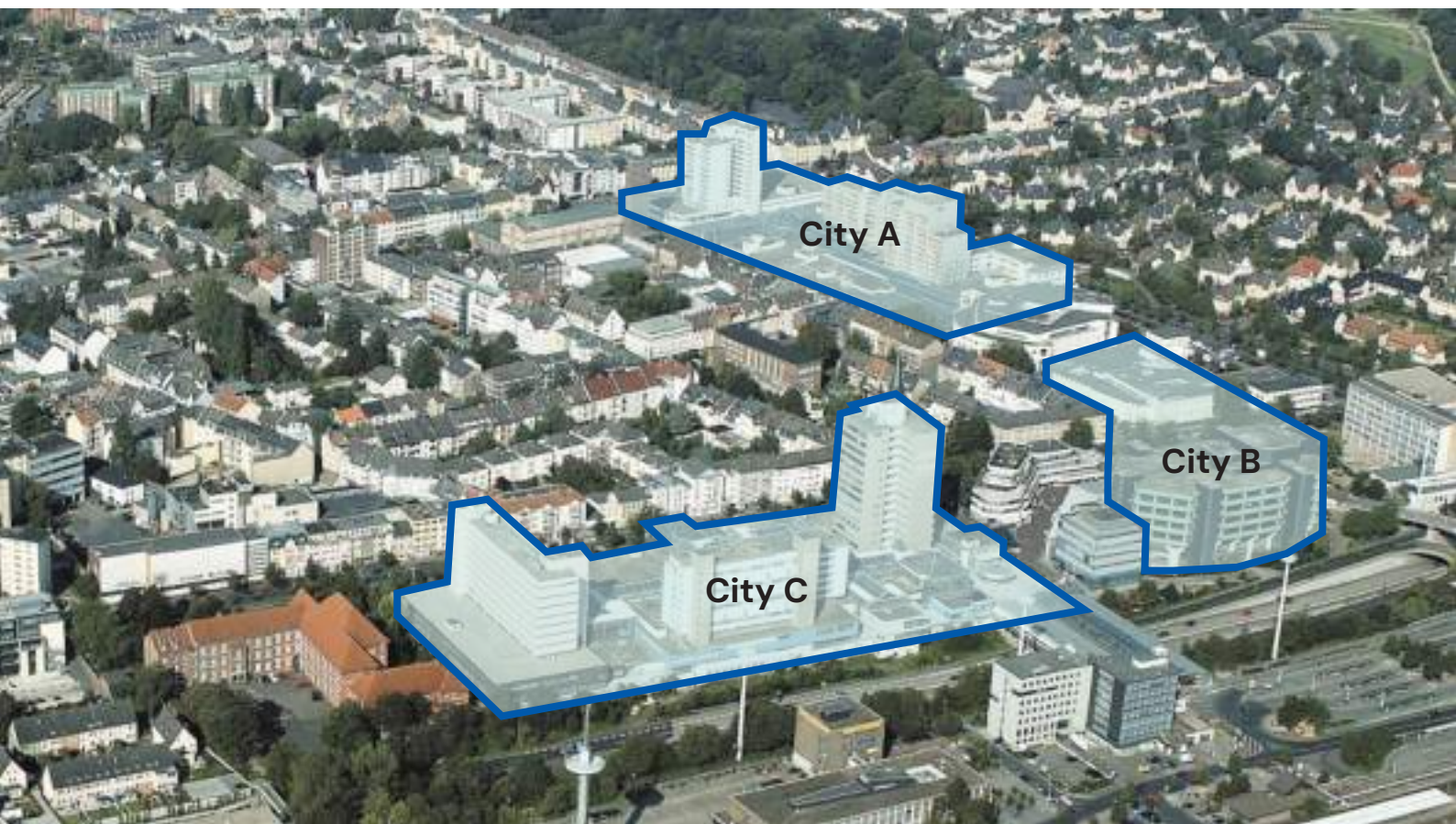




Abb. links: City A vor Umbau 1990, ohne Datum; Abb. Mitte und rechts: City A heute (Q: Stadt Leverkusen)



Abb. links: Altes Rathaus, 2001; Abb. Mitte: Friedrich-Ebert-Platz, 2001; Abb. rechts: Rathaus und Friedrich-Ebert-Platz heute (Q: Stadt Leverkusen)



Abb. links: City C vor dem Umbau 1993/94, ohne Datum; Abb. Mitte und rechts: City C heute (Q: Stadt Leverkusen)

Demografische Entwicklung in Wiesdorf

Die Einwohner*innenzahl von Wiesdorf ist in den letzten Jahren konstant geblieben. Mit 18.363 Einwohner*innen im Jahr 2023 verzeichnet Wiesdorf nach den Nebenzentren Opladen und Schlebusch nach wie vor die dritthöchste Einwohner*innenzahl Leverkusens (Gesamtstadt 169.658 Einwohnende). Trotz der stetig steigenden Bevölkerungszahlen auf Gesamtstadtebene bedeutet dies für Wiesdorf lediglich einen Zuwachs von 67 Einwohner*innen gegenüber dem Jahr 2013. Für den Stadtbezirk I – mit Wiesdorf, Manfort, Rheindorf und Hitdorf – errechnet sich sogar ein Anteilsrückgang von 29,4 % auf 28,8 %. Stadtbezirke 2 und 3 sind in ihren Anteilen jeweils gestiegen. Insgesamt leben 10,8 % der Menschen in Leverkusen somit in Wiesdorf.

Die gleichbleibenden Bevölkerungszahlen von Wiesdorf resultieren u. a. aus gegensätzlichen Quartiersentwicklungen. Mit den Quartieren Wiesdorf City und -West, Wiesdorf Altstadt und Bayer-Kolonie II setzt sich der statistische Bezirk Wiesdorf-West aus grundlegend unterschiedlichen Stadtquartieren zusammen. Während Wiesdorf City und -West größtenteils Bayer-Flächen sowie die Großstrukturen des City-Bereichs einbezieht, handelt es sich bei den anderen Quartieren um Wiesdorfs zentrale Wohnbereiche. Der im InHK bereits ablesbare Entwicklungstrend der Wiesdorfer Quartiere setzt sich auch in den letzten Jahren fort. Seit

2018 wächst das Quartier Wiesdorf-Altstadt mit einem leichten Bevölkerungszuwachs von 1,4 % auf Gesamtstadtniveau (1,5 %). Die Bevölkerungszahlen im Quartier Bayer-Kolonie II sind hingegen mit einem Verlust von 8,4 % seit 2018 stark zurückgegangen.

Nach den Geburten- und Sterbefällen aus dem Jahr 2023 verzeichnen alle drei Quartiere in Wiesdorf-West einen Sterbefallüberschuss, was ohne Zuwanderung eine negative Bevölkerungsentwicklung zur Folge hätte. Die konstanten Zahlen lassen sich daher auch durch den starken Zuzug der ausländischen Bevölkerung erklären. Mit einem Ausländer*innenanteil von 38,1 % Ende 2023 liegt das Quartier Wiesdorf-Altstadt deutlich über dem gesamtstädtischen Schnitt von rund 19,9 %. Auch die beiden anderen westlichen Wiesdorfer Quartiere mit Wiesdorf City und -West (29,5 %) und Bayer-Kolonie II (20,6 %) liegen deutlich über dem Durchschnitt von Leverkusen. Im Vergleich zum InHK ist in allen Quartieren ein prozentualer Anstieg des Ausländer*innenanteils abzulesen. Besonders im Quartier Wiesdorf-Altstadt ist der Anteil um 3,1 % im Vergleich zum Jahr 2017 gestiegen. Diese Entwicklung ist jedoch nicht nur auf Stadtebene zu beobachten. So ist auch der gesamtstädtische Durchschnitt von 16 % auf 19,8 % angestiegen.



Abb.: Bevölkerungsentwicklung nach Quartieren von Wiesdorf 2018 – 2023 in % (Q: Leverkusener Statistik „Im Fokus“, Heft 23; Bearbeitung: s+w plus)



Abb.: Westlicher Innenstadteingang mit der Kirche Herz Jesu (Q: s+w plus)



Abb.: Ausländer*innenanteil nach Quartieren von Wiesdorf in %, 2023
(Q: Leverkusener Statistik „Im Fokus“, Heft 23; Bearbeitung: s+w plus)

Diese hohe Dynamik in der demografischen Entwicklung von Wiesdorf hat zu Veränderungen in der Altersstruktur geführt. Mit einem Altersdurchschnitt von 42,9 Jahren liegt Wiesdorf-West unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (43,9 Jahren). Besonders das Quartier Wiesdorf-Altstadt ist mit einem Durchschnitt von 40,3 Jahren relativ jung. Der größte Anteil der Bevölkerung von Wiesdorf-West befindet sich in der Altersgruppe 18 bis 65 Jahre (63,3 %). Rund 16,9 % sind 18 Jahre oder jünger (Gesamtstädtischer Durchschnitt 17,4 Jahre). 19,8 % der Bewohner*innen sind über 65 Jahre alt (Gesamtstädtischer Durchschnitt 21,5 Jahre). Damit ist Wiesdorf-West in allen Altersgruppen jünger als der gesamtstädtische Durchschnitt.

Die aktuelle Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen zwischen 15 und 65 Jahren) in Wiesdorf-West ist im Vergleich zu den Zahlen des InHK gesunken. Mit einer derzeitigen Arbeitslosenquote in Wiesdorf-West von 11,0 % liegt man deutlich unter den Zahlen aus dem Jahr 2017 mit 13 %. Die gesamtstädtische Quote bleibt indes mit aktuellen 7,4 % im Vergleich zu 2017 recht konstant (7,0 %). Dieser Trend überträgt sich auch auf die Quartiers-ebene. Mit 12,0 % ist die Arbeitslosenquote im Quartier Wiesdorf-Altstadt nach wie vor sehr hoch, im Vergleich zu 2017 (15 %) jedoch auch gesunken. Auch im Quartier Bayer-Kolonie II ist die Quote von 10,0 % im Jahr 2017 auf aktuelle 9,4 % gesunken.



Abb.: Arbeitslosenquote nach Quartieren von Wiesdorf in %, Dezember 2024
(L Leverkusener Statistik, Ein Blick auf die Arbeitslosigkeit in Leverkusen im Dezember 2024, 6/25, Februar 2025; Bearbeitung: s+w plus)

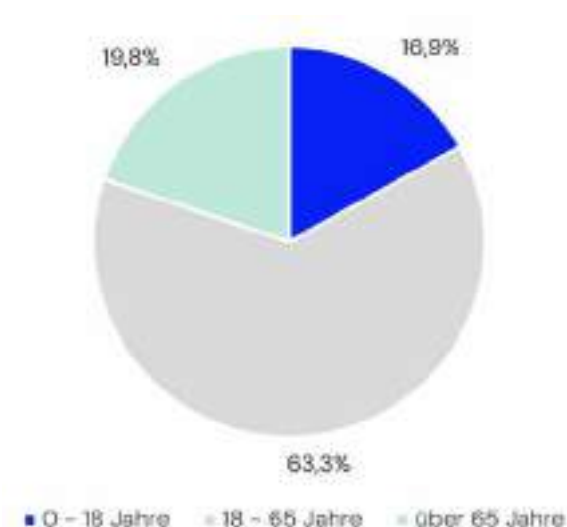


Abb.: Aufteilung Wiesdorf-West nach Altersgruppen, 2023
(Q: Leverkusener Statistik „Im Fokus“, Heft 23; Bearbeitung: s+w plus)

Bereits im InHK wurden die strukturellen Probleme Wiesdorfs ausgiebig erläutert. Hier wurde Wiesdorf als „durchmischer“ Stadtteil beschrieben. Die aktuellen Zahlen verdeutlichen einmal mehr den aktuell anhaltenden Diversifizierungsprozess. Ein Blick auf die nachfolgende Tabelle zeigt die konstanten Werte einzelner Entwicklungsindikatoren. Deutlich wird die Entwicklung der letzten Jahre erst mit Blick auf die einzelnen Stadtquartiere in Wiesdorf-West. Die Gegenläufige Entwicklung der Quar-

tiere Wiesdorf–Altstadt und Bayer-Kolonie II stellt den Bezirk auch weiterhin vor Herausforderungen. Der schrumpfenden denkmalgeschützten Wohnsiedlung Kolonie II Anna steht die wachsende Altstadt gegenüber, die schon seit geraumer Zeit mit den Folgen des demografischen Wandels zu kämpfen hat. Die sozialen Schieflagen im Altstadtbereich konnten seit dem InHK nicht behoben werden, haben sich jedoch auch nicht gravierend intensiviert.

Indikator	InHK (Stand: 12/2017)	Masterplan (Stand: 12/2023)	Veränderung
Bevölkerung Wiesdorf gesamt	18.503	18.363	- 0,76 %
Ausländeranteil Wiesdorf–West	29 %	29,4 %	+ 0,4 %
Arbeitslosenquote Wiesdorf–West	13 %	11,0 % (Stand: Dez. 2024)	- 2,0 %
Durchschnittsalter Wiesdorf–West	41 Jahre	42,9 Jahre	+ 1,9 Jahre
• Anteil 18 – 65-jährige	64 %	63,3 %	- 0,7 %
• Anteil 18-jährige und jünger	19 %	16,9 %	- 2,1 %
• Anteil über 65-jährige	18 %	19,8 %	+ 1,8 %

Abb.: Veränderungen wichtiger demografischer Indikatoren InHK und Masterplan
(Q: Leverkusener Statistik „Im Fokus“, Heft 23 und InHK 2018; Bearbeitung: s+w plus)

Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

Die im 19. und 20. Jahrhundert gewachsene Stadt aus dem Industriezeitalter zeichnet sich heute unter anderem durch ihre polyzentrische Entwicklung aus. Während Opladen und Schlebusch als Nebenzentren eingestuft sind, bildet Wiesdorf mit seinem zentralen Versorgungsbereich das Hauptzentrum der Stadt Leverkusen.

Die „**Neue Stadtmitte**“ (siehe Kapitel „Historische Entwicklung“) Leverkusens, die in den 1960er und 1970er Jahren errichtet wurde, zeichnet sich überwiegend durch großdimensionierte Stadtbausteine und Einkaufszentren aus. Diese drei markanten Großstrukturen bilden L-förmig die Innenstadt mit einem Einzelhandelsschwerpunkt und prägen maßgeblich das Stadtbild sowie die Wahrnehmung Wiesdorfs. Neben Einzelhandelsflächen und Einkaufszentren sind zahlreiche private und öffentliche Dienstleistungsangebote vorhanden. Die in die Großstrukturen integrierten Hochhäuser bieten zusätzlich innerstädtischen Wohnraum.



Abb.: Nördliches Hochhaus im Bereich City C (Q: s+w plus)

Als bauliche Entwicklung aus der jüngeren Zeit steht der mittlere Baustein (ehem. City B) stellvertretend für eine zeitgenössische Weiterentwicklung und Erneuerung dieser prägenden Stadtbausteine. Nach der Eröffnung der Rathaus-Galerie im Jahr 2010 beherbergt der Baustein mittlerweile ein modernes Einkaufszentrum, ein Kino sowie das Rathaus der Stadt Leverkusen. Die Bausteine City Center (City C) und die Luminaden (City A) zeichnen sich indes durch bauliche und funktionale Defizite aus. Aktuell strebt die Stadt Leverkusen für die City C Wohnen für alle Gesellschaftsgruppen mit unterschiedlichsten Wohnformen sowie ein energieoptimiertes Quartier an. Dieser Prozess wird durch die LEVI gesteuert und bildet für die kommenden Jahren einen zentralen Entwicklungsschwerpunkt Wiesdorfs.

Mit den Straßenzügen Hauptstraße, Breidenbach- und Dönhoffstraße schließt südlich und westlich an den City-Bereich die **Altstadt** von Wiesdorf an. Die im frühen 20. Jahrhundert entstandenen Baublöcke sind primär durch Mischnutzungen aus Wohnen, verschiedenen Dienstleistungsangeboten, wie z. B. einem großen Standort der Stadtverwaltung, und Gastronomie geprägt.



Abb.: Hauptstraße (Q: s+w plus)

Der vorzufindende Wohnbestand ist in einem einfachen bzw. teilweise vernachlässigten baulichen Zustand. In Richtung Bahnhof verliert die Altstadt zunehmend an Attraktivität. Die baulich dichte Struktur der Blöcke lockert sich in Richtung Rhein zunehmend auf. Hier weichen die Geschosswohnungsbauten der Altstadt hochwertigeren und kleinteiligen Wohnformen. Ende 2019 wurde westlich der Niederfeldstraße das durch einen privaten Investor finanzierte NeulandQuartier in Form von 6 Mehrfamilienhäusern und 38 Eigentumswohnungen fertiggestellt.

Nördlich der neuen Stadtmitte schließt die denkmalgeschützte Wohnsiedlung **Kolonie II Anna** an, die ab 1899 im Sinne des Gartenstadtprinzips errichtet wurde. Sie gilt bis heute als eine der historisch bedeutendsten Arbeitersiedlung von Leverkusen und fungiert als ein wichtiger Identifikationspunkt innerhalb des Stadtteils. Die durchgrüneten und aufgelockerten Strukturen der Siedlung stehen in auffälligem Kontrast zur städtischen Prägung der südlichen Hälfte Wiesdorfs. An die Gartenstadt schließen sich westlich dichtere Wohnzeilen an.



Abb.: August-Wilhelm-von-Hofmann-Straße, Kolonie II Anna (Q: s+w plus)

Der östliche Teil des Untersuchungsgebietes, auch als **City-Ost** bezeichnet, ist weitgehend durch ein breites Band an Verkehrsinfrastruktur vom restlichen Stadtteil abgegrenzt. Östlich wird die City-Ost durch die anliegende Bahntrasse gefasst, westlich durch die in Troglage geführte Verbindungsstraße B8/Europaring.



Abb.: Blick auf die Bahntrasse und die Verbindungsstraße B8/Europaring (Q: Stadt Leverkusen)

Durch diese einschneidenden und stadträumlichen Zäsuren werden die hier verorteten Nutzungsbausteine, wie das Forum, die Musikschule sowie auch das Bahnhofsquartier, trotz ihrer zentralen Lage vom restlichen Bereich des Stadtteils abgeschnitten. Vorhandene Querungsmöglichkeiten bestehen auf Höhe des Kinos, der Rathaus-Galerie über die Y-Brücke, über den Rialto-Boulevard sowie an der Musikschule. Diese sind jedoch besonders für den Fuß- und Radverkehr unattraktiv oder nicht barrierefrei, wie die Fußgängerbrücke an der Musikschule. Besonders in Anbetracht der zukünftigen Weiterentwicklung des Bahnhofsquartiers, in Verbindung mit dem angrenzenden Postgelände zu einem neuen Stadtquartier, gewinnt die Notwendigkeit an attraktiven und funktionalen stadträumlichen Verknüpfungen umso mehr an Bedeutung.

Aufgrund der starken Anziehungskraft sowie der gesamtstädtischen Bedeutung mit

vorhandenen Geschäftslagen kommt dem **öffentlichen Raum**, besonders im City-Bereich, eine wichtige Rolle zu. In Wiesdorf müssen sie nicht nur als Aufenthalts-, sondern auch als Transiträume raumbedingte und multifunktionale Nutzungsprofile erfüllen und den heutigen Standards entsprechen.

Besonders die **punktuellen Verflechtungsbereiche** vom Bahnhof zum Friedrich-Ebert-Platz und vom westlichen Übergang der Fußgängerzone in die Hauptstraße fallen durch eingeschränkte Verknüpfungsqualitäten mit unattraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen sowie unübersichtlichen Raumsituationen auf. Neue Entwicklungen wie der voranschreitende Ausbau des Bahnhofsquartiers mit Entwicklung des ehem. Postgeländes im Osten sowie die in den Planungen befindlichen Neustrukturierungsprozesse rund um die Stadtbausteine City C und Innenstadteingang West haben das Potenzial zukünftig als städtebauliche und räumliche Verbindungselemente neue Impulse in wichtigen Schlüsselbereichen Wiesdorfs zu setzen.



Abb.: Eingangsbereich City C zwischen Bahnhof und Friedrich-Ebert-Platz
(Q: s+w plus)

Als östlicher Trittstein bildet der Raum rund um das Bahnhofsquartier sowie die City C eins von zwei neuen Gesichtern der Wiesdorfer Innenstadt. Das zweite Gesicht entsteht vis-a-vis zur City C am westlichen Ende der Fußgängerzone. In dem Bereich Innenstadteingang West hat die Stadt Leverkusen im Frühjahr 2024 im Rahmen eines kooperativen Werkstattverfahrens einen ersten Qualifizierungsschritt zur Entwicklung der westlichen Innenstadt angestoßen. Aktuelle Rahmenbedingungen wie der ungenutzte Marktplatz, unattraktive öffentliche Räume sowie die mögliche Teilöffnung der Kirche Herz Jesu für andere Nutzungen haben Handlungsdruck erzeugt, eröffnen aber auch neue Chancen einer ganzheitlichen Entwicklung dieses wichtigen Stadtraumes.

Vorrangig innerstädtische Verknüpfungen auf der im Leitbild festgelegten Ost-West-Achse zwischen den benachbarten Funktionsbereichen City-Ost – Fußgängerzone, Fußgängerzone – Hauptstraße, Hauptstraße – Rhein sind städtebaulich und gestalterisch zu stärken.

Trotz des derzeitigen Fokus auf eine Entwicklung des erweiterten City-Bereichs wird eine durchgehende und attraktive Verbindung bis zum Rhein weiterhin langfristig angestrebt. Vor dem Hintergrund der im westlichen Teil Wiesdorfs vorzufindenden Potenzialflächen, wie dem Stadtrand Südwest (15.000 m² große Parkplatzfläche an der Schießbergstraße), dem ehemaligen Standort des St. Josef Krankenhauses sowie der Freifläche an der Niederfeldstraße, können zukünftige Entwicklungen neue und wichtige Impulse auslösen. Als westlicher Trittstein auf der Ost-West-Achse soll perspektivisch das Businessquartier Niederfeldstraße die Anbindung an die Hauptstraße und zum Rhein verbessern. Angestrebt wird ein Mix aus jungen und innovativen Unternehmen in kleinen und mittleren

Gewerbeeinheiten. Ziel ist die Entwicklung eines urbanen, aber dennoch grünen Gewerbestandortes unter Berücksichtigung aktueller Nachhaltigkeitsaspekte.

Die neue Stadtmitte in Form der Fußgängerzone ist eindeutig Hauptaufenthaltsbereich in Wiesdorf. Plätze wie der Friedrich-Ebert-Platz, die räumliche Aufweitung am **westlichen Ende der Fußgängerzone** sowie der ehemalige Marktplatz ergänzen die klassische Fußgängerzone. Zu weiten Teilen dienen diese – aufgrund von mangelnder Gestaltung in Form von fehlendem und barrierefreien Sitzmobiliar, Spiel- bzw. nicht-kommerziellen Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Grünstrukturen – lediglich als Transiträume. Ein Aufenthalt ist oftmals nur in den angrenzenden Gastronomiebetrieben mög-

lich. Lediglich das Funkenplätzchen mit Sitzmöglichkeiten und einem Sonnensegel vor dem westlichen Eingang der Rathaus-Galerie bietet eine zentrale Aufenthaltsmöglichkeit. Darüber hinaus lassen sich nicht-kommerziell genutzte und attraktive Aufenthaltsräume im direkten City-Bereich grundsätzlich wenig finden.

Im Bereich des ungenutzten Marktplatzes steht die abgeschottete Lage sowie die intensive Parkplatznutzung in Konflikt mit einer neuer Nutzungsbelegung. All diese Aspekte stellen Herausforderungen für eine qualifizierte Nutzung der öffentlichen Räume als Aufenthaltsorte sowie eine klimagerechte und barrierefreie Stadtgestaltung dar. Der nächste attraktive Aufenthalts- und Ruheort findet sich im Erholungspark nordwestlich der Fußgängerzone.

Abb.: ehem. Marktplatz (Q: s+w plus)



Im Bereich des **südlichen Stadteingangs** befindet sich das Gelände der ehemaligen Privatbrauerei Ganser. In fußläufiger Entfernung zu zentralen Einrichtungen, wie dem Bahnhof Leverkusen-Mitte und der City Leverkusen, bieten die Flächen des MontanusQuartiers am Ludwig-Erhard-Platz Potenzial für eine perspektivische städtebauliche Entwicklung. Denkbar sind perspektivische Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistung, Wohnen sowie soziale Einrichtungen.

Am **nördlichen Stadteingang** im Bereich des Kreuzungspunktes B8/Wöhlerstraße wurde in einer durchgeführten städtebaulichen Studie eine Entwicklungsperspektive als verbindlicher Entwicklungsrahmen für die Stadt Leverkusen und die privaten Eigentümer*innen gesucht. Die rückwärtigen Flächen der Rathaus-Galerie sind städtebaulich ungeordnet und werden derzeit lediglich durch Lieferverkehre und den ruhenden Verkehr genutzt. Seitens der Ausloberschaft wurde eine Lösung für die räumliche und funktionale Aufwertung des Eingangsgebietes in das Stadtzentrum angestrebt. Durch ein neues und raumbildendes Entree in die Rathaus-Galerie soll eine attraktive Verbindung von Norden in den City-Bereich geschaffen werden. Baulich gliedern sich drei neue Gebäudeteile mit Hotel, Gastronomie-, Gewerbe- und Hotelnutzung in die Baulücke und bilden so eine neue Raumkante zur Wöhlerstraße.

Während der laufenden und zukünftigen Stadtteilentwicklung finden in Wiesdorf und Umgebung umfassende Umbau-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen sowie Aufwertungen von Platzsituationen, Freiflächen und Straßenzügen statt. Diese Entwicklungsimpulse möchte die Stadt Leverkusen nutzen, um auch in weiteren Bereichen der Innenstadt eine Aufwertung zu erzielen. Dazu sollen in einem „Handbuch Gestaltung öffentlicher Raum“ Leitlinien

und Standards für zukünftige Projekte definiert werden. Mit dem Handbuch sollen grundsätzliche gestalterische Leitlinien und Standards formuliert sowie raumtypische Qualitäten definiert, benannt und ortsbezogen herausgearbeitet werden. Ziel ist eine einheitliche, stadtteiltypische Gestaltsprache im öffentlichen Raum und bei privaten Sondernutzungen, um ein hochwertiges und identitätsstiftendes Gesamtbild zu erzeugen. Das Handbuch ist eines der Förderprojekte im Rahmen des InHK (siehe „Fokus: InHK Projekt: Gestaltungshandbuch Öffentlicher Raum“, S. 28).

FOKUS: INHK PROJEKT „INNENSTADTEINGANG WEST“

Ausgangslage

Mit der Umgestaltung und städtebaulichen Aufwertung des westlichen Innenstadteingangs im Umfeld der Kirche Herz Jesu wurde ab Mitte 2024 die Entwicklung eines weiteren strategischen Bausteines im Rahmen der Innenstadtentwicklung angestoßen. In Kooperation mit der katholischen Kirchengemeinde St. Stephanus und dem Erzbistum Köln hat die Stadt Leverkusen ein Qualifizierungsverfahren als städtebaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren mit drei interdisziplinären Planungsteams (bestehend aus Architekt*innen/Stadtplaner*innen und Landschaftsarchitekt*innen) durchgeführt, bei dem die Leverkusener Bevölkerung intensiv beteiligt wurde.

Mit der Kirche Herz Jesu fällt diesem Ort eine besondere Bedeutung zu. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble, bestehend aus Kirchenschiff und ehemaligem Pfarrheim, samt seinem Umfeld bilden einen historisch geprägten und identitätsstiftenden Ort für Wiesdorf, dessen Bedeutung sich sowohl in dem Prozess als auch in der zukünftigen Gestaltung des Umfeldes widerspiegeln sollte. Ein deutlicher Rückgang an Besucher*innenzahlen der Kirche veranlasste die Gemeinde zu der Entscheidung, den Kirchenraum für öffentliche Zwecke und neue Nutzungen zu öffnen.

Prozess

Während des mehrphasigen, dialogorientierten Werkstattverfahrens haben drei Planungsteams in drei Terminen vor Ort mit einem Empfehlungsgremium und der Öffentlichkeit Ideen und Entwürfe für den Innenstadteingang West

entwickelt. Zu Beginn fand ein ausführliches **Auftaktkolloquium** mit Ortsbegehung statt, um den Planungsraum näher kennenzulernen und Fragen zur Aufgabenstellung zu klären. Daran anschließend wurde ein erster Austausch mit der interessierten Stadtöffentlichkeit ermöglicht. Im **Zwischenkolloquium** haben die Planungsteams ihre ersten Entwurfsansätze mit dem Empfehlungsgremium und der Bevölkerung diskutiert, profiliert und geschärft. Den Abschluss des Verfahrens bildete die **Präsentation der finalen Entwürfe** vor der Öffentlichkeit und dem Empfehlungsgremium in Form einer offenen Dialogveranstaltung in der Kirche Herz Jesu. Zum Abschluss des Verfahrens tagte das Gremium und gab die Empfehlung ab, welcher der drei Entwürfe als Grundlage für weitere Planungsschritte verfolgt werden sollte.

Um eine intensive Beteiligung und Diskussion in der Stadtgesellschaft zu ermöglichen, erfolgte neben einer Einbindung der Politik, von Vertreter*innen der Kirchengemeinde und des Erzbistums Köln und einigen Fachbereichen der Stadtverwaltung, ebenfalls die Einbindung der Öffentlichkeit in jeder Phase. Während der Veranstaltungen konnte die Öffentlichkeit mit den Planungsteams in den direkten Dialog treten, um ihre Ideen und Anregungen zu den Entwürfen einzubringen. Aufgrund der dialogorientierten Ausrichtung der Entwurfsphase ist eine große Bandbreite an Anregungen in unterschiedliche städtebaulich-freiraumplanerische Lösungen eingeflossen, wodurch realistische Visionen für die Entwicklung des Plangebietes entstanden sind.

Aufgabe und Ziel

Aufgabe war es, eine Vision und eine Gesamtstrategie für den gesamten Bereich Innenstadt-
eingang West zu entwickeln, die eine zukunfts-
fähige Nutzungsstruktur und das räumliche
Zusammenwirken der Kirche Herz Jesu, den
umliegenden Gebäudestrukturen und dem öf-
fentlichen Stadtraum beschreibt. Dazu sollten
sowohl bestehende Nutzungen (Jugendein-
richtung, Bücherei, Guppenraum, Begegnungs-
stätte) weitergedacht als auch neue Nutzun-
gen integriert werden, die den Bereich als einen
belebten und attraktiven Stadteingang stärken.
Der umliegende öffentliche Raum sollte im Sin-
ne aktueller Mobilitäts- und Klimaanforderun-
gen nachhaltig umgestaltet werden, um künftig
einen positiven Einfluss auf das Stadtklima zu
haben. Insbesondere durch die Einbeziehung
des ehemaligen Marktplatzes wurde die Anfor-
derung nach einer „Grünen Insel in der Innen-
stadt“ formuliert.

Ergebnis

Das Werkstattverfahren wurde mit der öffent-
lichen Vorstellung der Entwürfe und der an-
schließenden Sitzung des Empfehlungsgre-
miums am 24. September 2024 erfolgreich
abgeschlossen. Das Empfehlungsgremium
wählte unter den drei Arbeiten das Konzept
von **ISR Innovative Stadt- und Raumplanung**
(Haan und Düsseldorf) zusammen mit **MOLA**
Landschaftsarchitektur (Düsseldorf) als
Grundlage für die weiteren Überlegungen zur
Entwicklung des Innenstadteingangs West aus.
Nachfolgend stimmte auch der Rat der Stadt
Leverkusen der Empfehlung des Gremiums zu
und beauftragte die Verwaltung Gespräche zur

weiteren Entwicklung einzelner Maßnahmen-
bausteine aufzunehmen (Beschlussvorlage Nr.
2024/3038).

Die Dokumentation zum Werkstattverfahren
mit ausführlichen Informationen zu den durch-
geführten Veranstaltungen sowie zu den drei
Entwürfen ist über folgenden Link auf der städ-
tischen Homepage abrufbar:



<https://www.leverkusen.de/stadt-entwickeln/planen-bauen/wiesdorf>



Abb.: Visualisierung Innenstadteingang West (Q: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung mit MOLA Landschaftsarchitektur)

Freizeit, Erholung und Grün

Der Stadtteil Wiesdorf ist von einem „**Grünen Fächer**“ 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 Fächer hat bereits dazu beigetragen Wiesdorf aus einer stark isolierten Lage zu befreien, den Standort aufzuwerten und insbesondere den Wohnwert im Stadtteil zu steigern.

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 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 und der Begegnungsstätte Doktorsburg, als grüner Aufenthaltsraum und Verbindungsweg in angrenzende Gebiete. Seit November 2024 laufen darüber hinaus die Bauarbeiten zum Ort der Generationen. 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 Stadt- raum rund um den Bahnhof Leverkusen-Mitte führt einerseits zu einer sehr guten verkehrlichen Anbindung des Stadtparkes. Gleichzeitig

Abb.: Neuland-Park (Q: Stadt Leverkusen)



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 in Funktion und Gestaltung nicht gerecht und verstärken die Trennung zusätzlich.



Abb.: Wilhelm-Dopatka-Stadtpark (Q: Stadt Leverkusen)

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.

Die Sportanlage im Stadtpark kann aktuell aufgrund der vielen unklaren Abhängigkeiten im Zusammenhang mit den Ausbauplänen der Autobahn A1 nicht freigegeben werden. Derzeit bestehen Vorhaben die aufgegebene Sport-

platzanlage im Stadtpark wieder aufzunehmen, eine neue Sportanlage erreichen zu lassen und in diesem Zusammenhang auch weitere Nutzungen dort zu verorten. Insgesamt besteht im Stadtpark großer Bedarf an punktuellen Aufwertungsmaßnahmen wie z. B. neuem Mobiliar sowie Beleuchtungseinrichtungen, um die allgemeine Attraktivität des für Wiesdorf wichtigen Grünraumes wieder zu steigern.



Abb.: Sportplatzanlage im Stadtpark (Q: s+w plus)

Neben dem Neuland-Park sowie dem zentral gelegenen Erholungshauspark verfügt der innere Stadtteilbereich über keine nennenswerten größeren Grünflächen. Auffällig sind oft wenig begrünte Plätze wie der ehemalige Marktplatz hinter der Kirche Herz Jesu, der Kaiser-Platz in der Kolonie II Anna, der Forumsvorplatz, der Friedrich-Ebert-Platz sowie die Fußgängerzone, die kaum oder nur wenige Nutzungsqualitäten in Bezug auf begrünte Aufenthaltsbereiche aufweisen. Oft sind diese Orte eher Transferräume oder von anderen Nutzungen, wie bspw. dem Parken, geprägt und Aufenthaltsqualitäten sind nur untergeordnet vorhanden. Auch die Verknüpfungen der vorhandenen bzw. potenziell zu begrünenden Freiräume innerhalb von Wiesdorf weisen wenig oder keinerlei Verbindung zueinander auf. Hier gilt es zukünftig die „Zwischenräume“ in Form von Straßenzügen mit in die Planungen zu

integrieren, um ein zusammenhängendes Grünraumnetz zu schaffen. Aufgrund der fehlenden Grünräume mit Erholungsfunktion innerhalb des Stadtteils sollte die vorhandene kleinteilige Begrünung durch Baumbestand gewahrt und gezielt weiterentwickelt bzw. ausgebaut werden. Die bereits angesprochenen zukünftigen Planungen sind daher besonders mit einem Fokus auf begrünte öffentliche Räume mit verschiedenen Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten zu entwickeln.

In den Grünräumen Wiesdorfs finden sich, besonders im zentralen Bereich, noch zu wenige inklusive und barrierefreie Spielplätze und -angebote für Menschen aller Altersgruppen. Insbesondere Kinder und Jugendliche aus der südlichen Altstadt haben – außer dem Bolzplatz auf dem Schulhof der Gemeinschaftsgrundschulen – keine adäquat nutzbaren Räume. Besonders wichtig sind für junge Altersgruppen die Angebote im Neuland-Park sowie der Skatepark unterhalb der Stelzenbrücke der Autobahn A1. Auch die Fußgängerzone wird für den gelegentlichen Aufenthalt genutzt, obwohl es an Attraktivität und Gestaltungselementen

fehlt. Der Wilhelm-Dopatka-Stadtpark wird von Kindern und Jugendlichen in Wiesdorf aufgrund fehlender Angebote und unzureichender Gestaltung nicht als Aufenthaltsraum wahrgenommen. Die im Stadtteil verorteten Spielplätze werden zwar von jüngeren Altersgruppen genutzt, bieten jedoch wenige Anreize für den Aufenthalt von Jugendlichen. Vor dem Hintergrund der laufenden Planungen zum Ausbau der Autobahn A1 ist die Zukunft des Skateparks nicht gesichert. Seitens der Stadtverwaltung wird daher eine Analyse zur Identifikation von Alternativstandorten im Raum Wiesdorf durchgeführt, um den Skatepark in seiner derzeitigen Nutzung zu erhalten bzw. zu einem neuen Treffpunkt für Kinder und Jugendliche umzugestalten. Neben begrünten Räumen besteht im Bereich Spielen und Aufenthalt für Kinder und Jugendliche besonders im Stadtteilzentrum ein hoher Bedarf an nutzbaren Räumen. Zu berücksichtigen ist dies insbesondere im zentralen Bereich des Innenstadteingang West, da sich hier ein besonderer Bedarfsschwerpunkt aufgrund intensiver Wohnnutzung sowie den anliegenden Bildungs-, Kultur- und Integrationsseinrichtungen herauskristallisiert.

Spielplatz/Ort	Kategorien und Nutzergruppen
Skatepark Stelzenbrücke	größere Kinder, Jugendliche
Spielstationen im Park B8	kleinere und größere Kinder, Jugendliche
Spielstationen im Neuland-Park (u. a. Wasserspielplatz, Neuland-Gym, Spielplatz Kuddel Muddel, uvm.)	kleinere und größere Kinder, Jugendliche, Generationenspielplatz, Ballspielplätze/Bolzplätze
Spielplatz Bayer-Erholungshauspark	kleinere und größere Kinder, Jugendliche
Spielplatz Kaiserplatz	kleinere und größere Kinder, Jugendliche
Spielplatz Siebelplatz-Musikschule	kleinere und größere Kinder, Jugendliche
Bolzplatz Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße	kleinere und größere Kinder, Jugendliche, Ballspielplätze/Bolzplätze

Abb.: relevante Spielplätze im Untersuchungsgebiet (Q: „Spielen und Bolzen“, Fachbereich Stadtgrün der Stadt Leverkusen; Bearbeitung: s+w plus)

O2 Ausgangslage – Thematische Bestandsanalyse



Abb.: Friedrich-Ebert-Platz (Q: s+w plus)



Abb.: Bolzplatz an der Ecke Hauptstraße/Schulstraße (Q: s+w plus)



Abb.: Skatepark Stelzenbrücke (Q: s+w plus)



Abb.: Spielplatz am Kaiserplatz (Q: s+w plus)



Abb.: Ballspielplatz am Kaiserplatz (Q: s+w plus)



Abb.: Spielplatz im Erholunghauspark (Q: s+w plus)



Abb.: Vorplatz Forum (Q: Stadt Leverkusen)

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Gesellschaft, Politik, Wirtschaft und Verwaltung werden zukünftig, neben den Herausforderungen des Strukturwandels und der damit einhergehenden Transformation der Innenstadt, auch vor die hohe Anforderung des Klimawandels gestellt. Veränderte Mobilitätsanforderungen, gestiegene Emissionen sowie demografische Veränderungen bedürfen neuer Lösungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Diesen Herausforderungen begegnet die Stadt Leverkusen mit aktiven Maßnahmen, Planungen und Zukunftsvisionen. So hat die Stadt in den Bereichen Klimaschutz und Klimaanpassung in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Konzepte und Ansätze auf den Weg gebracht. Für die Gesamtstadt liegen mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept (2017), dem Klimaanpassungskonzept (2020) sowie dem Mobilitätskonzept 2030+ (2020) langfristige Strategien vor. Seit 2025 bildet die städtische Klimaanalyse darüber hinaus eine wichtige Grundlage zur aktuellen Beurteilung des klimatischen Status quo der Stadt Leverkusen.

Seit März 2021 ist Leverkusen „Global Nachhaltige Kommune“ (GNK). Alle Aktivitäten basieren auf den Sustainable Development Goals (SDG), die sowohl klimaschützende und ökologische als auch soziale und wirtschaftliche Aspekte verfolgen. Die Stadt Leverkusen hat hierzu in der Nachhaltigkeitsstrategie Stadt Leverkusen (2021) die Ziele der Stadtgesellschaft im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung festgehalten. Die Strategie bildet den Orientierungsrahmen für die nachhaltige Entwicklung der Stadt. Ziel ist u. a. die Treibhausgasemissionen auf dem Stadtgebiet entsprechend dem Integrierten Klimaschutzkonzept bis spätestens 2030 um 40 % und bis spätestens 2050 um 80 % gegenüber 2016 zu reduzieren. Der Anteil an erneuerbaren Energien am Gesamtenergieverbrauch soll dabei deutlich erhöht, der Gesamtenergieverbrauch gesenkt und die Energieeffizienz gesteigert werden.

Die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung sind zentrale Zukunftsthemen in der nachhaltigen Stadtentwicklung und beeinflussen sehr viele Lebensbereiche. Bei der Stadt-



Abb.: 17 globale Nachhaltigkeitsziele (Q: United Nations/Vereinte Nationen)

teilentwicklung von Wiesdorf sind demnach ortsangepasste Lösungen zur Verbesserung des Stadtklimas als Beitrag zu Klimaschutz, -anpassung und -gerechtigkeit notwendig und zu berücksichtigen. Insbesondere in den Themenfeldern Freizeit, Erholung und Grün, Verkehr und Mobilität sowie öffentlicher Raum und Stadtgestalt sind Maßnahmen möglich, die eine Verbesserung des Stadtklimas, der Klimaanpassung und Aufenthaltsqualität, Biodiversität und weitere Synergieeffekte mit sich ziehen. Bereiche wie die nachhaltige Energieversorgung oder das klimaneutrale Bauen und Sanieren sind ebenfalls wichtige Zukunftsthemen für Wiesdorf. Wiesdorf kann somit einen Beitrag leisten, um die gesetzten Ziele zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu erreichen. Im Stadtteil konzentrieren sich viele städtische Aktivitäten, Herausforderungen und

neue Entwicklungen, weshalb die City eine gewisse Impulswirkung auch auf andere Stadtteile und Projekte haben kann.

Leverkusen-Wiesdorf ist aufgrund der städtebaulichen Kompaktheit und historischen Entstehungsgeschichte rund um den CHEMPARK stark versiegelt. Bereits das Klimaanpassungskonzept von 2020 definiert Wiesdorf als städtische Wärmeinsel mit sehr ungünstiger thermischer Situation und formuliert Maßnahmen wie z. B. die Erstellung von Pflege- und Monitoringkonzepten sowie die Durchführung eines Begrünungsprogramms. Die Aussagen des Klimaanpassungskonzeptes bestätigen Auszüge des Stadtklimagutachtens. Besonders in den stark versiegelten Bereichen Wiesdorfs ist die Wärmebelastung für Menschen, Tiere und Pflanzen im Außenraum tagsüber als

Abb.: Kartenauszug „Bewertungskarte Tag“ für die humanbioklimatische Situation im Siedlungsraum (Q: Stadtklimagutachten Leverkusen)



„ungünstig bioklimatische Situation“ einzustufen. Stadträume wie der zentrale City-Bereich von Wiesdorf mit Marktplatz, Fußgängerzone und Friedrich-Ebert-Platz sowie die Lumina- den sind aufgrund ihrer Nutzung und Gestaltung enorme Hitzeinseln im Stadtteil. Sie bieten wenig kühlende Grünstrukturen und sind stark versiegelt. Die allgemeine Wärmebelastung nimmt in Richtung Rhein an Intensität ab. Innerhalb des Stadtteils weisen der Bayer Erholungshauspark sowie Teilbereiche der Dhünn- naue eine sehr hohe klimatische Bedeutung auf. Grund dafür sind u. a. der quantitative und qualitative Baumbestand. Trotz Wassernähe verfügt der Neuland-Park gemäß Klimaanalyse über eine sehr geringe klimatische Bedeutung für den Stadtteil. Große Grünanlagen mit Baumbestand wirken – bei Wasserverfügbarkeit – sowohl tagsüber als auch nachts kühlend und dienen gleichzeitig als Freizeit- und Erholungsflächen im Stadtteil. Darüber hinaus leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität, da sie Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten bieten. Deswegen ist es bedeutend, bestehende Bäume sowie kleinteilige Grünstrukturen zu sichern, die Artenvielfalt zu schützen und auf die Auswahl standortgerechter Pflanzenarten und auf eine gute Standortgestaltung zu achten – auch, um die Artenvielfalt langfristig zu erhalten und zu fördern.

Innere Wasserstrukturen mit kühlenden Effekten sind in Wiesdorf nicht vorhanden. Die direkte Nähe zu kühlenden Gewässern wie dem Rhein im Westen sowie der Dhünn im Norden birgt jedoch nicht nur Chancen, sondern auch Risiken. Hochwasser sind regelmäßige Ereignisse, die es im Rahmen der heutigen Stadtentwicklung zu berücksichtigen gilt. Sowohl bei Starkregenereignissen als auch bei verschiedenen Hochwasserszenarien kommt es zu Überflutungen in innerstädtischen Bereichen

von Wiesdorf. Besonders betroffen sind Siedlungsflächen an der Niederfeldstraße, Großteile der Kolonie II Anna sowie Stadträume in Tieflage. Bei Starkregenereignissen kommt es insbesondere im Bereich der City zu Überflutungsrisiken. Entlang der beiden genannten Gewässer wurden in der Vergangenheit bereits Hochwasserschutzmaßnahmen getroffen. Diese Aspekte sind in zukünftige Planungen umso intensiver einzubeziehen, da sich extreme Wetterereignisse als Folge des Klimawandels häufen und weiter verstärken werden.



Überschwemmungsgebiet: HQ häufig HQ 100 HQ extrem
Geschütztes Gebiet: HQ häufig HQ 100 HQ extrem
Abb.: Kartenauszug Hochwassergefahrenkarte (Q: Geoportal Stadt Leverkusen)



Überflutung bei Starkregen: > 0,1 m > 0,3 m > 0,5 m > 1,0 m
Abb.: Kartenauszug Starkregenkarte (Q: Geoportal Stadt Leverkusen)

Neben Wasserstrukturen spielen auch Frisch- und Kaltluftschneisen eine entscheidende Rolle für das Stadtklima, da sie den Luftaustausch zwischen bebauten und unbebauten Flächen ermöglichen und so zur Reduzierung von Hitzeinseln beitragen. Insbesondere in den Nacht-

stunden kühlt die Luft ab und wird in Form von Kaltluftströmen transportiert. In Leverkusen ist dieser Prozess besonders ausgeprägt, da das Stadtgebiet durch eine starke Topografie mit ansteigenden Höhenzügen im Osten ausgeprägt ist. Die wesentlich übergeordneten Kaltluftbahnen aus dem Osten durchlaufen das Stadtgebiet entlang der Autobahn A1. Für Wiesdorf haben sie allerdings aufgrund der stark verdichteten Stadtstruktur nur noch wenig Bedeutung, was zu einer eingeschränkten natürlichen Luftzirkulation innerhalb des Stadtteils führt. Ein geringes Kaltluftvolumen bei Nacht sowie sehr niedrige bis niedrige Windgeschwindigkeiten mit max. 0,3 M/S verdeutlichen die Problematik. Primär wird Frischluft von Osten über die Dhünnaue sowie über den Neuland-Park in den Stadtteil getragen. Als Ausläufer der übergeordneten Kaltluftbahn kommt diesen Bereichen eine hohe Bedeutung für die Luftzirkulation in Wiesdorf zu.

In der gesamten Stadt Leverkusen befindet sich derzeit lediglich ein Trinkbrunnen im öffentlichen Raum. Dieser ist zentral in der Fußgängerzone von Wiesdorf verortet. Eine Beschlussvorlage aus dem Jahr 2020 (Beschlussvorlage Nr. 2020/3847) hat die Einrichtung von insgesamt fünf Trinkbrunnen in den Fußgängerzonen von Wiesdorf, Schlebusch sowie Opladen vorgesehen. Die Umsetzung der noch ausstehenden Trinkbrunnen ist derzeit offen, da deren Errichtung und Instandhaltung mit einem hohen personellen und finanziellen Aufwand verbunden ist. Im Rahmen des Projekts „Refill Deutschland“ gibt es jedoch auch die Möglichkeit in ausgewählten Geschäften und Einrichtungen kostenloses Leitungswasser zu erhalten.

Der Status quo im Themenfeld Klimaschutz und Klimaanpassung verdeutlicht, dass in Wiesdorf, je nach Lage und Größe vorhandener Räume,

verschiedene Anforderungen im Bereich einer klimaangepassten Entwicklung erfüllt werden müssen. Dazu gehören unter anderem ausreichende Möglichkeiten zur Verschattung, die Durchgrünung von bisher versiegelten Räumen sowie eine generelle Reduzierung von versiegelter Fläche. Auch Wegeverbindungen, Straßen und deren Infrastruktur (u. a. Kanalsysteme) gilt es in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen. In den Fokus rücken besonders die zentralen Bereiche von Wiesdorf, welche auch die Klimaanalyse als „sehr ungünstig bis ungünstig“ in Bezug auf die bioklimatische Situation einstuft und explizit auf die hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen hinweist. In 2024/2025 wird das stadtweite Entsiegelungspotenzial von städtischen Flächen durch den Fachbereich 31 Mobilität und Klimaschutz geprüft. In Wiesdorf ergab die Prüfung im Wesentlichen Entsiegelungspotenziale für den Hof der Musikschule, zwei Flächen außerhalb des Untersuchungsgebietes sowie für den ehemaligen Marktplatz. In einer weiteren Stufe der Prüfung werden die Entsiegelungspotenziale von Straßen geprüft (Beschlussvorlage Nr. 2024/2642).

Perspektivisch sollte sowohl der öffentliche Raum für Interventionen in Betracht gezogen werden als auch die bestehenden Gebäudestrukturen. Viele Dachflächen in Wiesdorf bieten Potenzial für Gründächer und Photovoltaikanlagen. Dabei spielen insbesondere die Dachlandschaften der Großstrukturen eine übergeordnete Rolle. Auch liegt im Gebäudebestand der Alt- und Innenstadt ein enormes, bisher nicht ausgeschöpftes energetisches Sanierungspotenzial verborgen, das zur Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt genutzt werden sollte. Die Wahrung der Stadtgestalt und die Erfordernisse des Denkmalschutzes können dabei mit dem Klimaschutz Hand in Hand gehen.

Sozialraum Wiesdorf

So vielfältig wie Wiesdorfs Sozialstruktur ist auch das Angebot in den Bereichen Bildung, Soziales und Kultur. Die vielfältige Bevölkerungsstruktur lässt sich durchaus als ein Alleinstellungsmerkmal von Wiesdorf charakterisieren, jedoch stellt es den Stadtteil aktuell und zukünftig vor große Herausforderungen. Im Wiesdorfer Sozialraum begegnen sich Menschen unter Berücksichtigung ihres sozialen Umfelds und der lokalen Besonderheiten. Insbesondere für die Eingliederungshilfe und soziale Teilhabe sind verschiedene Leistungsanbieter gefordert, flächen- und bedarfsdeckende, am Sozialraum orientierte Angebote zu entwickeln.

Ein wichtiger Baustein für soziale Teilhabe ist der **Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße**. In der Alten Feuerwache in der Moskauer Straße ist eine generationsübergreifende und interkulturelle Begegnungsstätte für die Menschen im

Quartier entstanden, mit barrierefrei zugänglichen, offenen Kontakt- und Beratungsangeboten. In Form zweier lokaler Träger (Diakonisches Werk des Evangelischen Kirchenkreises Leverkusen und Katholische Jugendagentur Leverkusen) fungiert das Quartiersmanagement von dort aus als zentrale Anlaufstelle und bietet verschiedene Unterstützungsangebote und Frühe Hilfen an. Unterstützt wird es dabei durch das Stadtteilmanagement, welches die Zusammenarbeit und Vernetzung aller im Stadtteil tätigen Akteur*innen zugunsten der Wiesdorfer Bürger*innenschaft fördert. Bei der Organisation von Beteiligungsformaten und Öffentlichkeitsarbeit arbeiten beide Stellen eng mit der Stadtverwaltung zusammen und fungieren als wichtiger „Motor“ für die koproductive (Weiter-)Entwicklung von Wiesdorf. In einem zweiten Bauabschnitt wird die Alte Feuerwache um eine anliegende neue Mehrzweckhalle (Fertigstellung in 2026) und neu gestaltete

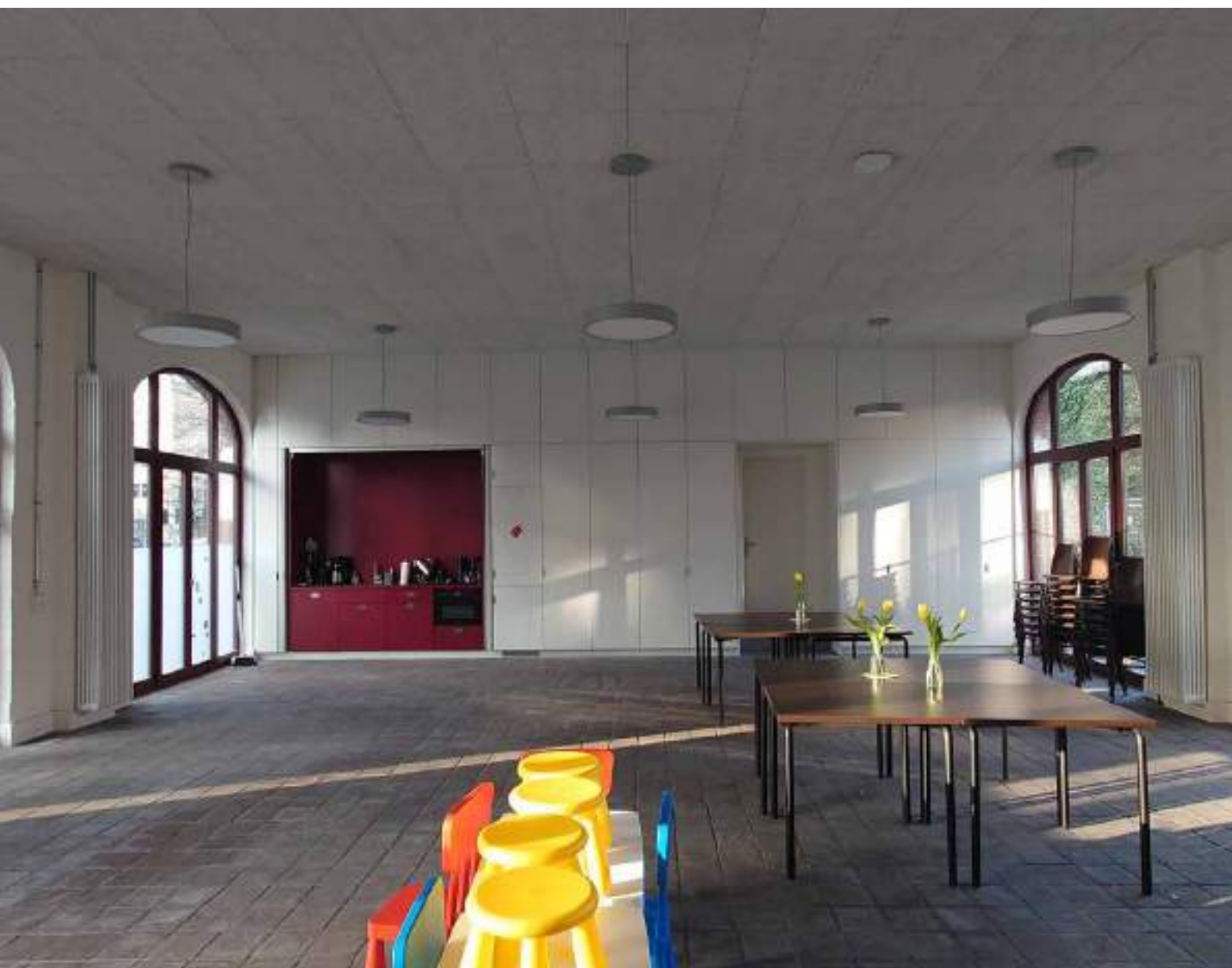
Abb.: Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße in der alten Feuerwache (Q: Stadt Leverkusen)





Abb. oben: Bauarbeiten an der neuen Mehrzweckhalle am Quartierstreiffpunkt Dönhoffstraße (Q: s+w plus)

Abb. unten: Innenansicht Erdgeschoss Quartierstreiffunkt Dönhoffstraße in der alten Feuerwache
(Q: Silke de Roope, Stadtteilmanagement Leverkusen-Wiesdorf)



Außenbereiche (Herstellung im Anschluss an die Halle) ergänzt. Der Quartierstreffpunkt soll in Verbindung mit den benachbarten Grundschulen Angebote in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Alten- und Sozialhilfe leisten. Die Realisierung wurde im Rahmen des InHK durch ein städtebaulich-architektonisches Qualifizierungsverfahren initiiert. Zum Großteil konnte der Bau über öffentliche Fördermittel realisiert werden (siehe „Fokus: Sachstand Städtebauförderung“, S. 20).

Ein zweites Schlüsselprojekt ist der **Ort der Generationen**. Als zentrale Anlaufstelle und Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen zur Förderung der Fortbildungs- und Integrationsarbeit, soll ein Zusammenschluss verschiedener Einrichtungen mit Schwerpunkt Soziales und Bildung angestrebt werden. Das geplante Bildungs- und Begegnungszentrum soll sich aus der Jugendwerkstatt (JWL) der Stadt Leverkusen, der JOB Service Beschäftigungsförderung Leverkusen gGmbH (JSL) und dem Verein Dampfbahn Leverkusen e. V. (DBL) zusammensetzen. Als Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen entsteht so ein neuer lokaler Kristallisationspunkt im Wiesdorfer Sozialraum.



Abb.: Gemeinschaftsschule, GGS (Q: s+w plus)

Im Untersuchungsgebiet befinden sich drei **Schulen** (Stand: 12/2023). Neben der Realschule Am Stadtpark liegen die Katholische Grundschule (KGS) Möwenschule sowie die Gemeinschaftsgrundschule (GGS) Dönhoffstraße im Untersuchungsbereich des ISEK. Aus dem Bildungsbericht der Stadt Leverkusen geht hervor, dass im Schuljahr 2023/2024 insgesamt 1185 Schüler*innen diese drei Bildungseinrichtungen besucht haben. Dies entspricht einer Differenz von + 20 Schüler*innen zum Vorjahr. Ca. 89 % der Schüler*innen der KGS sowie ca. 80 % Schüler*innen der GGS befinden sich derzeit in einer offenen Ganztagesbetreuung (Gesamtsumme Stadtebene ca. 80 %).

Abb.: Visualisierung Ort der Generationen (Q: Wirtz+Kölsch Planungsgesellschaft für Hochbau mbH, Leverkusen)



Mit fünf **Kindertagesstätten** ist die Infrastruktur an Betreuungsangeboten in Wiesdorf-West vergleichsweise niedrig. Die Einrichtungen werden von städtischen, kirchlichen und freien Trägern unterhalten. Die durchschnittliche Kapazität liegt bei rund 54 Betreuungsplätzen pro Einrichtung, bei einer Spannweite von minimal 42 bis maximal 70 Plätzen. Aus den aktuellen Zahlen der Betreuungsplätze in den Tageseinrichtungen für Kinder und der Kindertagespflege geht ein derzeitiges Defizit von 99 Plätzen hervor. Im Bereich der Versorgungsquote für Kinder unter 3 Jahren sind 61 Plätze zu wenig vorhanden, für die Versorgung für Kinder von 3 bis 6 Jahren sind es 38 Plätze. Den Neu-, Aus-, und Umbau von Kindertagesstätten hat die Stadt Leverkusen im Jahr 2017 als ein festgelegtes Ziel formuliert (Beschlussvorlage Nr. 2017/1790). Für das Kindergartenjahr 2024/2025 ist nach den aktuellen Berechnungen der Jugendhilfeplanung stadtweit eine Unterversorgung in Höhe von insgesamt –1.053 Betreuungsplätzen (–881 u3-Betreuungsplätze und –172 ü3-Betreuungsplätze) gegeben (Beschlussvorlage Nr. 2023/2634). Die Zahlen zeigen, dass der derzeitige Bedarf an Betreuungsplätzen nicht gedeckt werden kann. Besonders im City-Bereich von Wiesdorf bestehen aufgrund von Leerständen Potenziale zur perspektivischen Ansiedlung neuer Betreuungsangebote. Bei der angestrebten Nutzungsdurchmischung – besonders im City-Bereich – muss diese Anforderung Berücksichtigung finden.



Abb.: Leverkusener Tafel in der Dönhoffstraße (Q: s+w plus)

Neben den genannten Bildungseinrichtungen befinden sich weitere **soziale Einrichtungen** in Wiesdorf-West. Der Stadtteil verfügt über eine flächige sowie kleinteilige Abdeckung von sozialen und öffentlichen Einrichtungen. Die Mehrzahl dieser Angebote bietet – auch aufgrund der sozial schwachen Bevölkerungsstruktur – Beratungsleistungen sowie Hilfestellung in verschiedenen Themenfeldern an. So finden sich mit der Migrations- sowie Integrationsberatung und der Beratungsstelle für die Wohnungslosenhilfe gleich mehrere Einrichtungen des Caritasverband Leverkusen e. V. in Wiesdorf. Darüber hinaus bieten Vereine wie die Lebenshilfe Leverkusen, das Leverkusener Bildungs-Center und pro familia breite Angebote für Beratung, Bildung, Förderung und Freizeitangebote an.

Einrichtung	Träger	Betreuungsplätze
Dhünnstr. 12 a	Stadt Leverkusen	60
Dhünnstr. 12 c	Stadt Leverkusen	60
Nobelstr. 33 a-b, „Wunderblume“	Deutsches Rotes Kreuz	40
Nobelstr. 33 c	Stadt Leverkusen	70
Pfarrer-Schmitz-Str. 9, „Hand in Hand“	Ev. Kirche	42

Abb.: Tageseinrichtungen für Kinder in Wiesdorf-West, Stand: 12/2023

(Q: Beschlussvorlage Nr. 2023/2634, Anlage 1: Gruppeneinteilung 2024–2025; Bearbeitung: s+w plus)



Sozialraum Wiesdorf

-  Treffpunkte/Kommunikationsorte
-  Bildungseinrichtungen
-  soziale/öffentliche Einrichtungen
-  Kultur



zwei städtische integrative
Kindertageseinrichtungen

Jugendwerkstatt

Lebenshilfe e.V.

Forum /
VHS

Stadtbibliothek

Pflegeresidenz

Rathaus

Bildungs-Center e.V.

Christuskirche

City-Point

Kindertageseinrichtung
"Hand in Hand"

Kirche
Herz Jesu

Seniorentreff

Ort der
Generationen

Realschule
Am
Stadtpark

Jobcenter

Bürgerstiftung

Musikschule

In Wiesdorf existieren viele spezifische Wohnbedarfe für unterschiedliche Gruppen wie z. B. Menschen mit Behinderungen, Senior*innen, Geflüchtete, Wohnungslose uvm. Aufgrund diverser Anforderungen in den einzelnen Wohnformen ist es eine große Herausforderung diesen bedarfsgerecht nachzukommen. Während Geflüchtete, Wohnungslose sowie Menschen mit geringem Einkommen in Bestandswohnungen untergebracht werden können, bedarf es im Bereich der pflegebedürftigen Personen höhere Anforderungen an adäquaten Wohnraum. Derzeit finden sich im Untersuchungsbereich drei Angebote für Senioren- und Servicewohnen in Wiesdorf (Pflegeresidenz Leverkusen, Haus Rheinpark, Haus Rheinpark Servicewohnen). Mit insgesamt rund 160 Zimmern/Plätzen besteht dringender Bedarf für einen zukünftigen Angebotsausbau.



Abb.: Kindertageseinrichtung „Wunderblume“ (Q: s+w plus)

Ein weiterer Schwerpunkt der sozialen Infrastruktur Wiesdorfs ist die Betreuung und **Unterbringung wohnungsloser Menschen**. In Leverkusen leben derzeit etwa 200 Wohnungslose in städtischen Einrichtungen oder Räumlichkeiten des Caritasverband Leverkusen e. V. In Wiesdorf selber findet sich eine Notschlafstelle des Caritasverbandes sowie direkt angrenzend der Tagestreff und die städtische Tafel. Neben den bestehenden Angeboten gilt es vor allem

diese sozialen Randgruppen durch weitere gezielte Hilfestellungen sowie inklusive und niedrigschwellige Angebote wie z. B. Sozial- und Medizinberatungen, Weiterbildungsangebote zu unterstützen. Im Arbeitskreis „Wohnungslosigkeit“ wurden unter Zusammenarbeit von zuständigen Stellen der Stadtverwaltung (Fachbereich 50 Soziales, Fachbereich 53 Medizinischer Dienst), der Suchthilfe, dem Caritasverband sowie des Sozialpsychiatrischen Zentrums Leverkusen Aspekte zur Weiterentwicklung der städtischen Wohnungslosenhilfe und einer Verbesserung der Versorgung und Unterbringung von Wohnungslosen erarbeitet (Beschlussvorlage Nr. 2023/2576). Darunter fallen u. a. die Weiterentwicklung des Personal- und Betriebskonzeptes, eine vorbeugende Obdachlosenhilfe sowie ein Pilotprojekt für Wohnungslose, um dauerhafte Lösungen für besonders belastete Zielgruppen zu schaffen.

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



Abb.: Musikschule Leverkusen (Q: s+w plus)

Die drei verorteten Kirchen in Wiesdorf-West sind durch soziokulturelle Angebote ebenfalls relevant für den Wiesdorfer Sozialraum. Besonders die Kirche Herz Jesu am westlichen Innenstadteingang fördert mit Angeboten zu Integration und Bildung die soziale Infrastruktur des Stadtteils.



Abb.: Kirche Herz Jesu (Q: s+w plus)

Schlussendlich ist Wiesdorf als sozial schwacher Stadtteil geprägt von verschiedenen räumlichen Herausforderungen, aber auch möglichen Anknüpfungspunkten um das bestehende Angebot der Sozialstruktur zu erweitern. Zentrale Orte wie der Marktplatz, der Forumsvorplatz sowie die City C gelten aufgrund ihrer strukturellen und räumlichen Schwachstellen als soziale Problemräume. Die einzigen existierenden Treffpunkte im City-Bereich sind häufig auf Konsum ausgerichtet. Dieser Schwerpunkt schließt sozial benachteiligte Gruppen aus und führt zu einer stärkeren Segregation unterschiedlicher Personengruppen. Häufige Konflikte im öffentlichen Raum sowie sozial-räumliche Differenzen sind die Folge. Daher sind bei zukünftigen Planungsaufgaben Aspekte wie soziale Kontrolle und die Berücksichtigung verschiedener sozialer Anforderungen an den Raum einzubeziehen.

Der Einzelhandel in der City Leverkusen

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 mit einem gesamtstädtischen Einzugsbereich das Hauptversorgungszentrum der Stadt dar, das ein Einzelhandelsangebot aus allen Bedarfsstufen bereithält. Weitere zentrale Versorgungsbereiche bilden die 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 übernehmen. Das Einzelhandelskonzept befindet sich in einer Teilfortschreibung. Die Beschlussfassung ist für Juli 2025 vorgesehen.

*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*innen 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 ehemaligen 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.

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 inhaber*innengeführte Geschäfte.

Durch die räumliche Konzentration der Hauptlagen im Einzelhandel haben sich diese Straßen in den letzten Jahren und Jahrzehnten zu Randlagen entwickelt. Diese Entwicklung ist durch die deutlich abnehmenden Laufradien der Kund*innen, den allgemeinen Rückgang inhaber*innengeführter Geschäfte, verbunden mit der zunehmenden Filialisierung im Einzelhandel sowie einer stetigen Zunahme des Online-Handels 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.

Die **südliche Breidenbachstraße vom Marktplatz** bis zur Peschstraße und der Marktplatz selbst weisen nach wie vor deutliche Nutzungs- und Gestaltungsdefizite auf. Zur besseren Frequenzierung hat sich der Markt mittlerweile vom Marktplatz in die Hauptdurchgangslage der Fußgängerzone verschoben.

Die bereits im InHK skizzierten Trading-down-Prozesse haben sich in den letzten Jahren fortgesetzt, vereinzelt sogar intensiviert. Diese

Abb.: Rathaus-Galerie (Q: s+w plus)



äußern sich beispielsweise in Form abnehmender Laufradien der Kund*innen, im Rückgang von inhaber*innengeführten Geschäften sowie auch in der steigenden Anzahl an Leerständen und durch eine fehlende Wertigkeit in den derzeitigen Angeboten. Diese Auswirkungen werden nach wie vor am deutlichsten in den Stadtbausteinen City A (Luminaden) und City C (City Center) sichtbar.

Besonders in den **Luminaden** ist in jüngerer Vergangenheit eine akute Verschlechterung der damals im InHK skizzierten Situation zu erkennen. Wichtigster Ankermieter war bis Ende Juni 2023 das Warenhaus Galeria Kaufhof im westlichen Randbereich der Passage. Mit Schließung der rd. 22.500 m² großen Einzelhandelsfläche erlebte die Innenstadt einen Bruch. Als einziger Magnetbetrieb in der westlichen Fußgängerzone bestand für die Luminaden sowie die umliegenden Lagen eine starke Abhängigkeit zum Ankermieter. Zwischenzeitlich konnte bis Ende August 2024 mit dem „Modehaus aachener“ (TEH Textilhandel GmbH) ein Nachmieter für die Flächen gefunden werden. Nach einem vorzeitigen Ausscheiden des Modehauses aufgrund von Insolvenz, kaufte die Stadt Leverkusen in Form der SWM-Tochter „Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH“ (SEPG) die Großimmobilie auf, um der Stadt Leverkusen eine langfristige Handlungsfähigkeit in der schwächelnden westlichen Fußgängerzone zu sichern. Unter dem neuen Titel Corner82 wird die Immobilie seit Anfang 2024 von der LEVI/SEPG verwaltet. Bereits Ende 2024 konnte für Teile der Immobilie ein Nachfolgemmieter gefunden werden. Ein Sportartikelhersteller zieht auf 2.700 m² in die erste Etage der Großimmobilie und bespielt zuzüglich rund 700 m² der Außenterrasse. Die Eröffnung der Filiale ist für Anfang 2026 geplant. Im zweiten Geschoss wird darüber hinaus ab voraussichtlich 2026 ein Studio eines

Fitnessbetreibers das Angebot der Wiesdorfer City im Sektor Sport und Gesundheit ergänzen. Die SEPG hat mit diesem Mieter einen langjährigen Mietvertrag über eine Fläche von 2.500 m² abgeschlossen. Die perspektivischen Nutzungsbausteine des Corner82 diversifizieren das Angebot der City und versprechen neue Frequenzen am Innenstadteingang West.



Abb.: Projektvisualisierung Corner82 (Q: bloomimages)

Die zukünftige Gesamtsituation der Luminaden ist eng mit der Perspektive von Corner82 verknüpft, da es ein großes und repräsentatives „Schaufenster“ zur Fußgängerzone darstellt und als Ankermieter potenzielle Kund*innen in die Passage lockt. Aktuell ist ein Großteil der Geschäftsflächen der zwei Etagen durch Einzelhandels-, Gastronomie- sowie Dienstleistungsangebote belegt. Ende 2022 lag die Leerstandsquote der Luminaden bei rd. 17 %. Durch den derzeitigen Leerstand des ehem.

Warenhauses und weitere aktuelle Geschäftsaufgaben bzw. Auszüge hat sich die Quote heute auf über 50 % angehoben. Mit einer Häufung von Friseursalons (5 Anbieter) sowie Handyläden (3 Anbieter) und einer Spielhalle ist darüber hinaus ein Qualitätsproblem im Ladenbesatz erkennbar.

Für eine langfristige Aufwertung der Passage ist die Grundlage mit der räumlich günstigen Lage gegeben. Eine im Rahmen des InHK beauftragte Studie zu Entwicklungspotenzialen der Luminaden sieht keinen Bedarf für eine umfangreiche Neupositionierung. Vornehmlich muss ein zeitgemäßer baulicher Zustand durch Modernisierungsarbeiten geschaffen werden, um die Luminaden wieder zu einer wahrnehmbaren Adresse auf der Wiesdorfer Fußgängerzone zu entwickeln. Der Fokus muss dementsprechend auf einer Stärkung und Ergänzung des derzeitigen Nutzungsmixes liegen. Mit den neuen Ankermietern im Corner82 konnte für die Aufwertung der Passage ein erster großer Erfolg verzeichnet werden. Ergänzend zu Decathlon und FitX werden Nutzungen wie Nahversorgung, hochspezialisierter Einzelhandel (z. B. Sport- oder Fahrradfachmarkt, Supermarkt), Angebote der Kinderbetreuung sowie gesundheitsbezogene Dienstleistungen vorgesehen.

Der Baustein **City C** spielt für den Einzelhandel in Wiesdorf eine untergeordnete Rolle. Der Gebäudekomplex ist sanierungsbedürftig und geprägt durch langeanhaltenden strukturellen Leerstand der Einzelhandelsflächen. Komplizierte Eigentümerstrukturen haben eine Sanierung in der Vergangenheit verhindert. Die LEVI ist mit einer umfänglichen Neuausrichtung des Stadtbausteins betraut. Mit Fokus auf das Wohnen im geförderten sowie freien Sektor soll die City C zu einem innerstädtischen Wohnquartier entwickelt werden. Dabei sind ergänzend eine Kindertagesstätte und eine mögliche Lebensmittelversorgung bedacht.

Ein bedeutendes Ereignis für die Wiesdorfer Innenstadt war die Eröffnung der **Rathaus-Galerie**. Durch die Eröffnung am Standort des ehemaligen Stadtbausteins City B hat das Hauptzentrum deutlich an Attraktivität sowie neuen und nachgefragten Angeboten gewonnen. Gleichzeitig hat diese Entwicklung die bestehenden Problemlagen von Wiesdorf sichtbar werden lassen und sogar intensiviert. Mittlerweile weist auch die Rathaus-Galerie Probleme mit leerstehenden Ladenflächen auf. Zum Jubiläum im Jahr 2020 sind die zu Beginn auf einen Zeitraum von 10 Jahren festgelegten Mieten deutlich erhöht worden. In Verbindung mit den einhergehenden Auswirkungen der



Abb.: Luminaden (Q: s+w plus)



Abb.: Rathaus-Galerie (Q: s+w plus)

Covid-19-Pandemie wurden daraufhin viele Mietverträge seitens der Mieter*innen nicht verlängert. Dennoch bildet die Rathaus-Galerie bis heute den zentralen Anlaufpunkt in der Wiesdorfer Fußgängerzone.

Besonders die letzten Jahre des Wandels haben die Wiesdorfer Innenstadt und das bestehende Einzelhandelsangebot nachhaltig verändert. Lange vom Einzelhandel geprägt, sieht sie sich durch die erläuterten Probleme neuen Herausforderungen gegenüber. Die bereits in diesem Konzept angesprochenen Defizite im öffentlichen Raum, hohe Leerstandsquoten sowie fehlende Nutzungsalternativen zeigen auf, dass sich auch die Wiesdorfer Innenstadt durch Veränderungen und Umstrukturierungen neu erfinden muss, um den aktuellen funktionalen sowie räumlichen Anforderungen an einen zukunftsorientierten Zentrumsbereich nachzukommen. Vor diesem Hintergrund bestätigt die Grundsatzentscheidung eine erneute Gesamtvermietung der Flächen des Corner82 auszuschießen die zukünftige Vision der Immobilie. Die neuen Nutzungsbausteine sind wichtige Frequenzbringer für die westliche Fußgängerzone und ein starkes Statement für die Zukunftsfähigkeit der Wiesdorfer City.

Vergleicht man die Entwicklung der nahversorgungsrelevanten Betriebe im Hauptzentrum Wiesdorf zwischen 2016 und 2023, so ist innerhalb dieses Zeitraums ein Rückgang von rd. 400 Betrieben aus dem Nahrungs- und Genussmittelsortiment zu verzeichnen. Im Stadtteil Wiesdorf insgesamt besteht quantitativ betrachtet mit einer Flächendichte von 0,41 m² je Einwohner*in eine angemessene Flächenausstattung im Lebensmittelsegment. Mit zwei Rewe-Märkten, drei Drogeriemärkten (ROSSMANN (2x), DM), einem türkischen Supermarkt sowie einem umfangreichen Besatz an Bäckereien und Kiosken stellt die Innenstadt die Grundversor-

gung sicher und bildet einen klaren räumlichen Versorgungsschwerpunkt im Stadtteil Wiesdorf. Wünschenswert für eine angemessene Verkaufsflächenausstattung sind darüber hinaus die Etablierung eines weiteren Biosupermarktes, eines Lebensmitteldiscounters und weiterer Spezialitätenanbieter.



Abb.: Fußgängerzone/Wiesdorfer Platz (Q: s+w plus)

FOKUS: INHK PROJEKT „REAKTIVIERUNG CITY C“

Ausgangslage

Die 1968/1969 errichtete City C war mit ihren zahlreichen Einzelhandelsbetrieben, der Sparkasse, dem Ärztehaus und dem Wohnhochhaus jahrzehntelang integraler Bestandteil der Leverkusener Innenstadt. Jedoch erfüllt der Stadtbaustein seit längerem schon nicht mehr die Anforderungen, die funktional, städtebaulich und gestalterisch an ein zeitgemäßes innerstädtisches Quartier gestellt werden. Der Einzelhandel hat sich heute weitestgehend zurückgezogen, die Leerstandsquote ist eklatant hoch. Notwendige bauliche Veränderungen waren aufgrund der komplizierten Eigentumsverhältnisse kaum möglich. Endgültig als bauliche Struktur in dieser Form in Frage gestellt wurde die City C aber vor allem durch die Aufgabe der meisten Geschäfte, spätestens nach Eröffnung der Rathaus-Galerie im Jahr 2010. Angesichts veränderter Anforderungen an Einzelhandelsflächen waren diese Flächen nicht mehr weitervermietbar.

Die Stadt Leverkusen strebt für die City C Wohnen für alle Gesellschaftsgruppen mit unterschiedlichsten Wohnformen sowie ein energieoptimiertes Quartier an. Damit diese Qualitäten auch in Gebieten verwirklicht werden können, in denen sich demographische Veränderungen mit einem unzureichenden Wohnumfeld und mit einer schwachen lokalen Wirtschaft verbinden und sich Brachen und Leerstände, ein Mangel an Grün- und Erholungsflächen und generell schlechte Umweltbedingungen gegenseitig verstärken, benötigen diese Viertel eine Intervention. Nach Übertragung des Projektes City C auf die SWM im Mai 2022 wurde von dieser

eine Machbarkeitsstudie beauftragt, aus deren Entwicklungsvarianten mittels politischem Beschluss der **Wohnstandort als Perspektive** für die City C gewählt wurde. Das 2022 fertiggestellte Konzept innerhalb der Studie wird nun durch folgende Qualifizierungsschritte konkretisiert und sukzessive weiterentwickelt.

Leitbild

Zentrale Aufgabe der künftigen Entwicklung der City C ist deren Integration in den Stadtraum und Revitalisierung als lebendiger Stadtbaustein durch nachhaltige Nutzungsergänzungen. Die genannte Machbarkeitsstudie kann als übergeordnetes Leitbild für die potenzielle Entwicklung mit Umsetzung der Vorhaben verstanden werden. Folgende übergeordnete Entwicklungsziele werden für die City C formuliert:

- Bessere Verknüpfung von Innenstadtbereichen und wichtigen Infrastruktureinrichtungen
- Aufwertung des Stadtbilds/Innenstadtzentrums
- Reaktivierung von untergenutzten Immobilien
- Verbesserung des innerstädtischen Wohnungsangebots
- Mehr Leben in der Innenstadt; auch in den Abendstunden und am Wochenende; einhergehende Stärkung der Kaufkraft
- Ausbau der sozialen Infrastruktur
- Reduzierung von Handelsleerständen
- Passgenaue Erweiterung des Gewerbeangebots
- Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume
- Verbesserung des innerstädtischen Grünflächenangebots

Entwicklungskonzept

Das vorläufige Leitbild der Machbarkeitsstudie sieht einen Abriss aller zweigeschossigen Baukörper sowie der Glasdächer vor. Somit bilden die drei stadtbildprägenden Hochpunkte in Form des Ärzte-/Bürohauses, des Wohnhochhauses und der Sparkasse die Ausgangspunkte der neuen städtebaulichen Perspektive für die City C. Innerhalb dieses Raums wird eine neue öffentlich nutzbare Freianlage zum Herz des

Quartiers. Die Machbarkeitsstudie sieht hier einen langgestreckten Grünraum mit viel Vegetation und zahlreichen Sitz- und Spielgelegenheiten für alle Generationen vor. Durch Ausparungen in der als „Rohrzone“ bezeichneten Zwischenebene zwischen Erdgeschoss und Tiefgarage wird die Pflanzung von Bäumen mit bis zu 6 m Höhe und entsprechendem Wurzelwerk ermöglicht. Die „neue City C“ soll, neben den enormen Verbesserungen für die City C selbst, auch einen deutlichen Mehrwert für das Stadtzentrum und somit die gesamte Stadt Leverkusen bieten. Darüber hinaus werden durch die Umgestaltung der City C auch die gesamtstädtischen Verbindungen bzw. Verknüpfungen gestärkt. Durch den Abbau von Barrieren wird die Anbindung an die umliegenden innerstädtischen Wohn- und Handelsquartiere deutlich verbessert.

Nächste Schritte

Im November 2024 lobte die SWM ein Qualifizierungsverfahren in Form eines hochbaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs nach RPW aus. Die städtebauliche Setzung der Machbarkeitsstudie inklusive der Idee der Freiraumgestaltung ist für die Teilnehmenden allerdings nicht bindend. Die Preisgerichtssitzung fand im April 2025 statt. Weitere Informationen sind über folgenden Link auf der Homepage der LEVI abrufbar:



<https://levi.immo/>

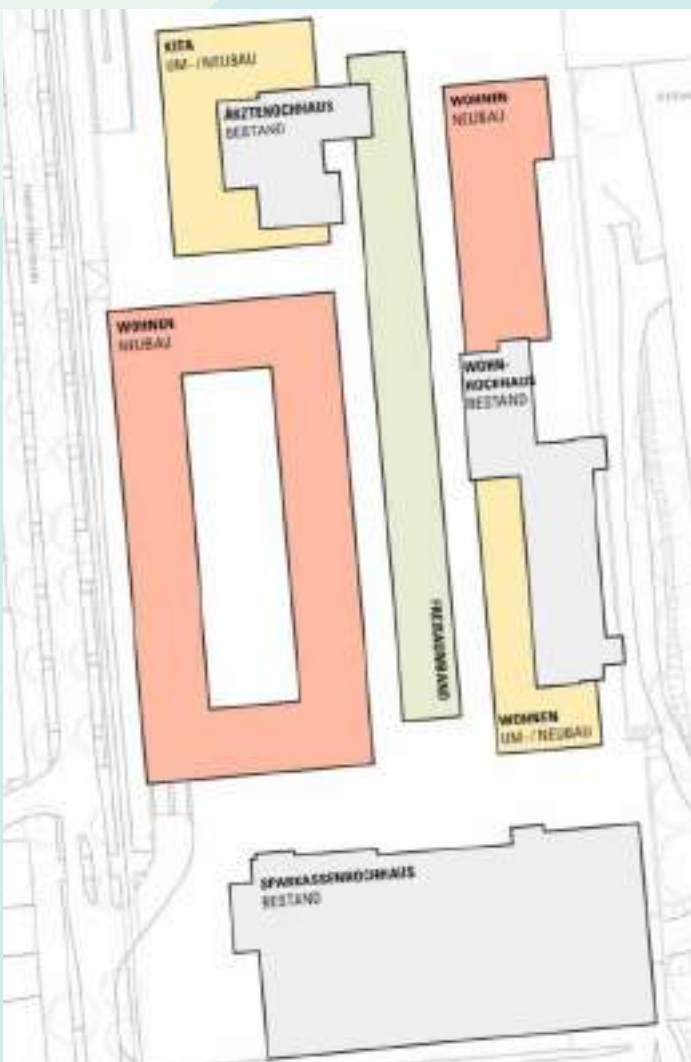


Abb.: Räumliches Leitbild mit Nutzungsbausteinen
(Q: Machbarkeitsstudie, Rübsamen Partner Architekten BDA)

Verkehr und Mobilität

Leverkusen wurde im Zuge der 1960er und 1970er Jahre zu einer autogerechten Stadt umgebaut. Für die Erreichbarkeit in der dicht bevölkerten Metropolregion Rhein-Ruhr hat die derzeitige Ausgangslage durchaus Vorteile, die damalige Idee, eine Kfz-ausgerichtete Infrastruktur zu etablieren, führt heute jedoch zu deutlichen Problemen. Neben einem allgemein hohen Verkehrsaufkommen, leiden Stadträume unter prägnanten Zäsuren durch die Verkehrsinfrastruktur und bieten nur wenig Raum für alternative Mobilitätsformen wie den Rad- und Fußverkehr. Besonders Wiesdorf steht mit seiner Randlage im Stadtgefüge und der umliegenden Infrastruktur vor Herausforderungen hinsichtlich der zukünftigen Mobilitätsentwicklung. Auch die direkte Nähe zum CHEMPARK zeigt sich im Süden Wiesdorfs durch – für heutige Verhältnisse – überdimensionierte Stellplatzflächen des Bayer-Konzerns. Dennoch wird aktuell der Wandel von einer autogerechten Stadt zu mehr Umweltbewusstsein auf allen Verkehrswegen im Stadtteil deutlich. Mit dem

Neubau des ZOB und den derzeit laufenden Planungen für das neue Bahnhofsquartier wurde in Wiesdorf ein Impuls angestoßen, den es auch zukünftig zu nutzen gilt.

Mit dem im Jahr 2020 beschlossenen „Mobilitätskonzept Leverkusen 2030+“ verfügt die Stadt Leverkusen über eine übergeordnete Strategie für eine nachhaltige und umweltbewusste Entwicklung der Mobilität auf Stadtebene. Das Konzept verfolgt vor allem die Förderung der Stadt- und Lebensqualität. Durch eine Stärkung des Umweltverbundes soll eine vielfältige Mobilitätsentwicklung ermöglicht und gefördert werden.

Aus dem Konzept ist eine recht eindeutige Tendenz der Nutzung des MIV ablesbar. Insgesamt zeigt der **Modal Split**, dass es, trotz der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, eine hohe Abhängigkeit vom Pkw gibt. Für etwa 56 % der zurückgelegten Wege wird der MIV genutzt. Der Umweltverbund mit Fußverkehr (15 %), dem Radverkehr (15 %) sowie dem

Abb.: Luftbild Zentraler Omnibusbahnhof (Q: Sven Kaufmann)



öffentlichen Personennahverkehr (14 %) liegt in der Aufteilung im Modal Split ausgeglichen. Diese Zahlen zeigen vor allem die Notwendigkeit den Umweltverbund zu stärken, in dem Alternativen zum MIV langfristig gestärkt werden. Neben der Entwicklung hin zu einer nachhaltigen Mobilität muss es zudem gelingen, das Angebot in Wiesdorf an die aktuellen Erfordernisse auszurichten und umzubauen.

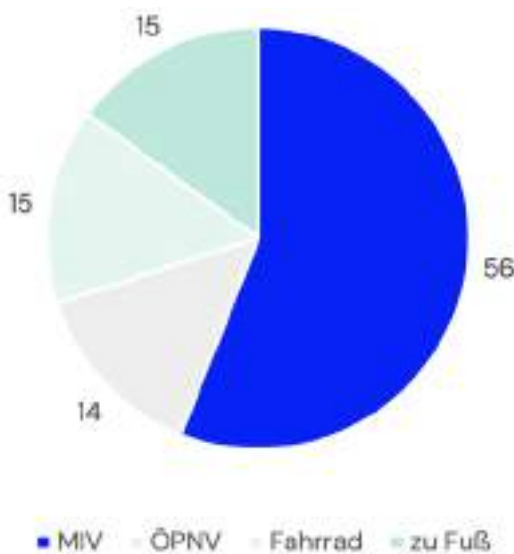


Abb.: Anteil der Verkehrsmittel an zurückgelegten Wegen, Modal Split
(Q: Mobilitätskonzept Leverkusen 2030+; Bearbeitung: s+w plus)

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Anbindung von Wiesdorf im städtischen und regionalen Straßennetz erfolgt von Osten über die für den Stadtteil charakteristische B8. Als vierspurige Verbindungsstraße ist der auf Höhe des City-Bereichs in Troglage geführte Europaring im Mobilitätskonzept 2030+ als übergeordnete Verbindung definiert. Nach Süden besteht eine direkte Verbindung in Richtung Köln Mülheim, nach Norden verbindet die B8 Wiesdorf mit Opladen. Die andere wichtige Verbindungsstraße verläuft an der Grenze zwischen CHEMPARK und dem südlichen Siedlungsrand und setzt sich aus den Abschnitten Peschstraße/Schießbergstraße/Hauptstraße und Rheinallee zusammen. Am südlichen Stadteingang

verbindet der Straßenverlauf Wiesdorf direkt mit den Autobahnen A1 und A59. Das Zentrum des Stadtteils wird durch die Straßenabschnitte Wöhlerstraße/Nobelstraße und Dhünnstraße erschlossen. Diese innere Verbindung ist als Hauptsammelstraße definiert und soll dem Anlieger-, Kunden- und stadtteilbezogenen Wirtschaftsverkehr dienen.



Abb.: B8/Europaring auf Höhe Rathaus-Galerie (Q: s+w plus)

Mit diesen Anbindungen ist insgesamt eine überdurchschnittliche gute Erreichbarkeit des Stadtteils für den MIV vorhanden.

Die Quell- und Zielverkehre des Stadtteilverkehrs sowie über die Stadtteilgrenzen hinaus finden hauptsächlich über die B8 sowie die Rheinallee statt. Die Leistungsfähigkeitsgrenzen werden dabei teils erreicht bzw. überschritten. Besonders die Stadtteileingänge über die B8 im Norden auf Höhe Wöhlerstraße und im Süden auf Höhe Friedlich-Ebert-Straße sind stark belastet. Ebenso ist die Rheinallee als direkte Autobahnanbindung in den Hauptverkehrszeiten stark befahren.

Die genannte innerquartierliche Hauptsammelstraße (s. o.) ist aufgrund ihrer Verteilerfunktion ebenfalls durch erhöhtes Verkehrsaufkommen belastet. Besonders im Bereich der Wöhlerstraße ist erhöhter Parkverkehr der angrenzenden Großstrukturen festzustellen. Aufgrund ihrer Dimension stellt die Wöhlerstraße eine

Barriere im Übergang zum nördlich angrenzenden Wohnquartier dar. Zusätzlich belastet wird diese Verbindung durch den Durchgangsverkehr zwischen Rheinallee und B8/Europaring. Perspektivisch ist zu prüfen, ob durch eine Einschränkung des Durchgangsverkehrs die Wohnqualität in der Siedlung Kolonie II Anna und angrenzenden Quartieren gesteigert werden kann.

Innerquartierliche Wohnstraßen, welche keine direkte Funktion für die Erreichbarkeit des Stadtteils darstellen, fallen durch erhöhte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum auf. In Straßen wie der Dönhoffstraße sowie der Breidenbachstraße fehlt es an allgemeinen Aufenthaltsqualitäten, wodurch die Attraktivität dieser Räume für den bestehenden Einzelhandel gemindert wird.

Aufgrund der hohen Belastung durch den MIV gilt es zukünftig den Aspekt der inter- und multimodalen Mobilität in Wiesdorf zu fördern. Die Verknüpfung von verschiedenen Verkehrsarten ist häufig in Form von von Mobilitätsstationen bzw. Park&Ride-Angeboten vorgesehen. Die Lage der Haupteerschließungsstraßen von Wiesdorf bietet dafür adäquate Raumangebote in Randbereichen des Stadtteils, um die Verkehrsaufkommen im Inneren des Stadtteils zu reduzieren. Besonders die Potenzialfläche

am Stadtrand Südwest sowie der Parkplatz P2 an der Ecke Dhünnstraße/Rheinallee sollten in den Überlegungen in Betracht gezogen werden. Neben Angeboten für den Radverkehr sollten dazu Carsharing-Angebote, Verleihsysteme oder sogar Dienstleistungselemente wie z. B. Packstationen einbezogen werden.

Ruhender Verkehr

Alleine innerhalb bzw. im direkten Umfeld der zentralen Großstrukturen des City-Bereichs sind rd. 2.250 Parkplätze vorhanden. Diese sind entlang der Wöhlerstraße auf drei zentrale Parkhäuser/Tiefgaragen sowie Parkplätze aufgeteilt. Sie bieten eine gute Parkplatzversorgung, erzeugen jedoch eine hohe Verkehrsfrequenz. Vorhandene Plätze wie der ehemalige Marktplatz, der Parkplatz an der Barmer Straße sowie Randbereiche der Nobelstraße sind öffentlich bewirtschaftete und/oder Anwohner*innen-Parkplätze und dadurch hoch versiegelt. Hinzu kommen weitere Parkmöglichkeiten am Neuland-Park, der Dhünnstraße sowie fahrbahnbegleitendes Parken entlang vieler Wohnstraßen in den Quartieren.

Neben den öffentlichen Parkplätzen finden sich am südlichen Rand der Wohngebiete großflächige Stellplatzflächen des Bayer-Konzerns. Auf Teilbereichen entlang der südwestlichen Stadtkante wurden in den letzten Jahren bereits bauliche Projekte entwickelt, wie z. B. der Neubau der Pronova BKK am südlichen Stadteingang Breidenbachstraße. Aktuell werden Investor*innen für die Entwicklung der Potenzialflächen im Raum Stadtrand Südwest gesucht. Auf rd. 15.000 m² privater Stellplatzflächen soll die südliche Stadtkante von Wiesdorf baulich ergänzt werden. Auch ohne den stadtbildprägenden hohen Anteil an Stellplätzen der Bayer AG verfügt Wiesdorf über ein Überangebot zentraler Stellplätze.



Abb.: Schießbergstraße (Q: s+w plus)

Ebenso werden viele kleine private und öffentliche Stadträume sowie hinterhofähnliche Platzsituationen für den ruhenden Verkehr genutzt. Zu nennen sind hier beispielsweise Ecke Breidenbachstraße/Lichtstraße und Ecke Dönhoffstraße/Schulstraße. Diese Räume bieten Potenziale für eine Erhöhung von Aufenthaltsqualitäten und Begrünung von anliegenden Straßenräumen und zugleich die Chance Parksuchverkehre zu reduzieren. Seitens der Bürger*innenschaft wird insbesondere der Wunsch nach weniger Autoverkehr in den Neben- und Wohnstraßen geäußert. Für eine abschließende quantitative sowie qualitative Auswertung der Parkraumsituation bedarf es weiterer tiefgehender Untersuchungen. Besonders die großflächigen Parkhäuser und Tiefgaragen im City-Bereich bieten großes Potenzial zur Reduzierung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum, ohne allerdings die Erreichbarkeit für mobilitätseingeschränkte Personen einzuschränken.



Abb.: Parkplatzfläche an der Schiessbergstraße (Q: s+w plus)

Umweltverbund

Der Umweltverbund setzt sich aus umweltfreundlichen Verkehrsmitteln, i. d. R. nicht-motorisierten Verkehrsträgern wie dem Rad- und Fußverkehr, dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie verschiedenen Sharing-Angeboten zusammen. Diese Angebote können zur Verminderung des MIV und damit zu einer Verminderung des Verkehrs in Wiesdorf beitragen. Das Mobilitätskonzept Leverkusen 2030+ macht deutlich, dass der Anteil der Wege mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbunds zu ca. 44 % ausbaufähig ist. Besonders für den Fuß- und Radverkehr gilt es mit gezielten Maßnahmen die MIV-Belastung zu vermindern (Attraktivitätssteigerung von Stadtteilen für eine „Stadt der kurzen Wege“, Minderung der Trennwirkungen von Straßen und Schienentrassen, Weiterentwicklung des bestehenden Radrouthenetzes, Ausbau von Radabstellanlagen). Mit dem Ziel, den MIV am Gesamtverkehrsaufkommen (Modal Split) auf 36 % bis 40 % zu senken und überwiegend auf emissionsarme Antriebstechniken umzustellen, sind besonders die Angebote im Bereich des Umweltverbunds zu stärken und auszubauen.

Die wupsi (Kraftverkehr Wupper-Sieg) ist der lokale ÖPNV-Dienstleister der Stadt und betreibt neben Bussen ein System für Car- und Bikeshaaring in Leverkusen. Im Untersuchungsbereich sind 10 Leihstationen der wupsi-Räder verortet. Nachdem das Projekt im Jahr 2019 angelaufen ist, hat sich die Nutzung der Räder mittlerweile etabliert. Durch einen zukünftig geplanten Ausbau des Angebotes soll die Zahl von 300 auf über 600 Räder angehoben werden. Die Zahl der E-Bikes wächst sogar von 30 auf fast 90 Räder. Das Netz der Stationen soll ebenfalls ausgeweitet werden. Geplant ist eine stufenweise Verdopplung der Stationen bis auf 120 Standorte im gesamten Stadtgebiet.

Carsharing Stationen befinden sich an der Hauptstraße vor dem Elberfelder Haus sowie auf dem Parkplatz an der Dhünnstraße gegenüber der Rathaus-Galerie.

Leverkusen-Wiesdorf besitzt mit dem Bahnhof Leverkusen-Mitte den größten und zentralen Verkehrsknotenpunkt im Stadtgebiet. Mit einem Anteil von 14 % am Modal Split liegt Leverkusen auf dem Niveau vergleichbarer Städte wie Bonn (14 %) oder Krefeld (13 %). Mit den großen Nachbarstädten aus der Metropolregion Rhein-Ruhr wie Köln (ca. 22 %) und Düsseldorf (ca. 21 %) kann Leverkusen nicht konkurrieren. Dennoch hat Leverkusen in den letzten Jahren richtungsweisende Infrastrukturprojekte im ÖPNV umgesetzt. Die geplante Gleiserweiterung am Bahnhof Leverkusen-Mitte durch die Deutsche Bahn AG nutzte die Stadt, um das Bahnhofsareal von Grund auf neu zu entwickeln. Nach der Eröffnung des neuen ZOB im Jahr 2020 soll nun an diesem überregionalen Verkehrsknotenpunkt durch ein neues Bahn-

hofsgebäude sowie ein Fahrradparkhaus als Teil einer Mobilstation eine attraktive und qualitätsvolle Eingangssituation in die Innenstadt geschaffen werden. Zudem sollen das unmittelbar anliegende neue Quartier am alten Postgelände und das Bahnhofsquartier städtebaulich miteinander verbunden und der Vorplatz am Bahnhof gestärkt werden. Auf Grundlage einer durch die SWM beauftragten Machbarkeitsstudie wurde Mitte bis Ende 2024 ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren in Form eines nicht offenen Wettbewerbs nach RPW für ein neues Bahnhofsgebäude und die damit verknüpften Mobilitätsbausteine durchgeführt. Der Gewinnerentwurf, der im Verhandlungsverfahren den Zuschlag erhielt, gründet auf drei Nutzungsbausteinen: Bahnhof, Büro und Fahrradparken. Das sechsgeschossige Bahnhofsgebäude sitzt auf einem Sockelbau, welcher Wartehalle, Café, Ticketverkauf und Foyer verknüpft. In den 1. – 5. Obergeschossen sollen zukünftig flexible Büroeinheiten etabliert werden. Das Fahrradparken ist parallel zu den Gleisen organisiert.

Abb.: Visualisierung 1. Platz Wettbewerbsergebnis, Bahnhofsgebäude mit angrenzendem Fahrradparkhaus
(Q: Entwurf: blrm mit KRAFT.RAUM; Visualisierung: Studio Dragusha)



zu. Auch das Radfahren hat in der Vergangenheit als emissionsfreie, preiswerte und zugleich schnelle Fortbewegungsart immer mehr an Bedeutung gewonnen. Beide Verkehrsarten erfordern einen geringen Flächenverbrauch und stellen im Alltagsverkehr komfortable und klimaneutrale Alternativen zum Kfz-Verkehr dar. Mit 15 % Anteil am Modal Split in beiden Bereichen sieht die Ausrichtung des Mobilitätskonzeptes 2030+ Potenziale in der Weiterentwicklung beider Infrastrukturen.

Besonders für Wiesdorf mit der zentralen Fußgängerzone ist ein gut ausgebautes und attraktives Fuß- und Radwegenetz unerlässlich. Die Fußgängerzone selbst weist zwar ein gewisses Aufwertungspotenzial hinsichtlich Begrünung, Barrierefreiheit und zeitgemäße Sitz- und Spielgelegenheiten auf, die größeren Handlungsbedarfe liegen allerdings im direkten Umfeld der Fußgängerzone und in deren Zuwegung. Die bereits angesprochenen Barrieren in Form von Unter- oder Überführungen bedürfen einer attraktiven und barrierefreien Gestaltung. Besonders die Verbindungen über die B8 mit den bestehenden Querungsmöglichkeiten sowie der Kreuzungspunkt Fußgängerzone/Hauptstraße ist zukünftig zu fokus-

sieren. Im Mobilitätskonzept 2030+ wurde für eine bessere Orientierung im City-Bereich von Wiesdorf eine Gehwegehierarchie vorgesehen.



Abb.: Radweg (rot) auf der Breidenbachstraße auf Höhe Kirche Herz Jesu (Q: s+w plus)

Mittelpunkt dieser Hierarchie stellt die Fußgängerzone mit den angrenzenden Verknüpfungsräumen (Hauptstraße, Nobelstraße/Breidenbachstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Rialto-Boulevard) dar. Mit zu schmalen Gehwegen, fehlender Attraktivität in den öffentlichen Räumen und Konfliktpotenzial mit anderen Verkehrsarten liegen besonders die Zuläufe der Fußgängerzone im Fokus der Umgestaltung.

Laut Mobilitätskonzept 2030+ beträgt die Distanz von fast 60 % der zurückgelegten Wege in Leverkusen weniger als 5 km. Vor diesem Hintergrund sieht das Konzept besondere Potenziale darin, den Anteil des Modal Split von 15 % im Radverkehr weiter anzuheben. Insbesondere der Ausbau der Infrastruktur sowie die Schaffung von adäquaten Rahmenbedingungen muss prioritär behandelt werden. Für Wiesdorf bedeutet das konkret die Optimierung der Verknüpfungen von Stadträumen und Funktionsbereichen an neuralgischen Verkehrsknotenpunkten. Dazu zählen die Knotenpunkte Fußgängerzone/Nobelstraße/Hauptstraße, B8/Wöhlerstraße sowie Carl-Duisberg-Straße/

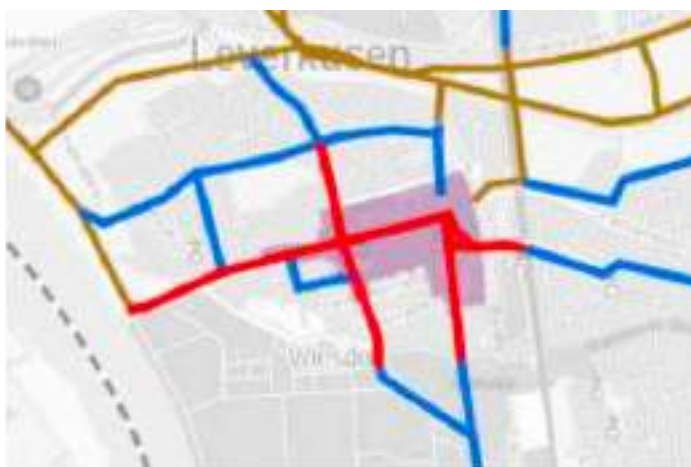


Abb.: Fußwegenetz Wiesdorf (Q: Mobilitätskonzept Leverkusen 2030+)

Manforter Straße. Sie sind unter anderem Bestandteil von zukünftigen Radkomfortrouten bzw. Radpendler Routen. Um das Radverkehrsnetz der Stadt Leverkusen weiter aufzuwerten und das regionale Netz der Radschnellverbindungen zu komplettieren, wurde 2023 der Ausbau der Verbindung zwischen Leverkusen–Wiesdorf und Monheim als „Rechtsrheinische Radkomfortroute“ entschieden. Darüber hinaus ist die Radpendlerroute Köln–Leverkusen in Planung, die von der Stadtgrenze über den Bahnhof Leverkusen–Mitte bis Bahnhof Leverkusen–Opladen laufen wird (Beschlussvorlage Nr. 2023/2334). Zu den Standards für die jeweiligen Streckenabschnitte gehören bestimmte Fahrbahnbreiten, eine Kennzeichnung der Route sowie Vorfahrtsregelungen für Fahrräder. Aufbauend auf dem Mobilitätskonzept 2030+ hat der Rat 2020 die Einrichtung von Fahrradstraßen/Fahrradzonen im Stadtgebiet beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 2020/0148). Die Fahrradstraßen sollen durch steigende Akzeptanz des Radverkehrs und geringeres Konfliktpotenzial zwischen Radfahrer*innen, Kfz und Fußgänger*innen einen maßgeblichen Beitrag zur Radverkehrsförderung leisten. Auch in Wiesdorf ist derzeit die Einrichtung einer Fahrradstraße auf der Adolfstraße vorgesehen. Diese muss auf Umsetzbarkeit geprüft werden, sobald die Grundlagenplanung für Fahrradstraßen sowie ein Radverkehrskonzept vorliegen. Der nördliche Knotenpunkt der Adolfstraße bindet Wiesdorf an das bestehende Radfahrnetz in der Dhünnau an und schafft direkte Verbindungen in benachbarte Stadtteile sowie den nahegelegenen Neuland-Park.

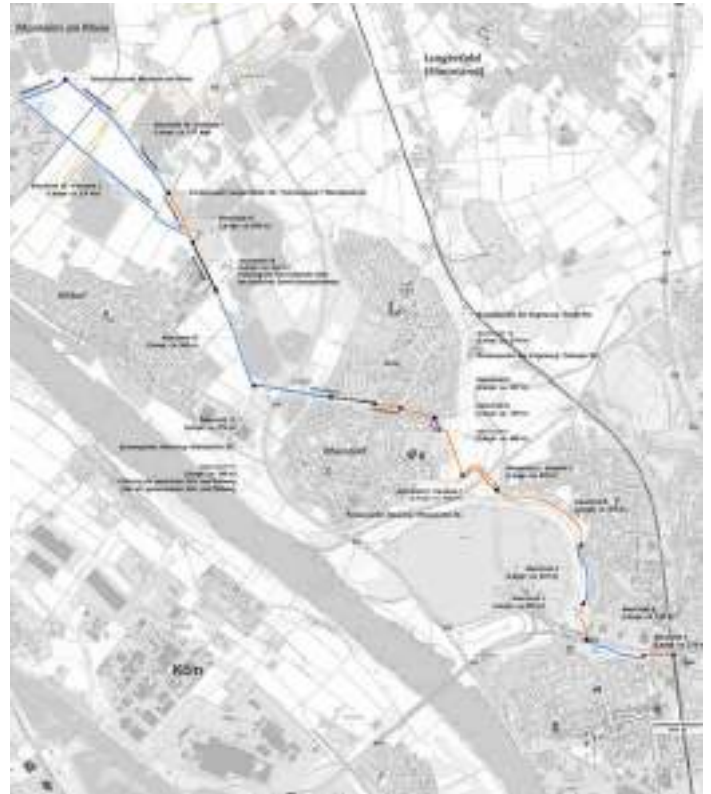


Abb.: Radkomfortroute Wiesdorf-Monheim
(Q: iSAPLAN + Planungsbüro VIA)



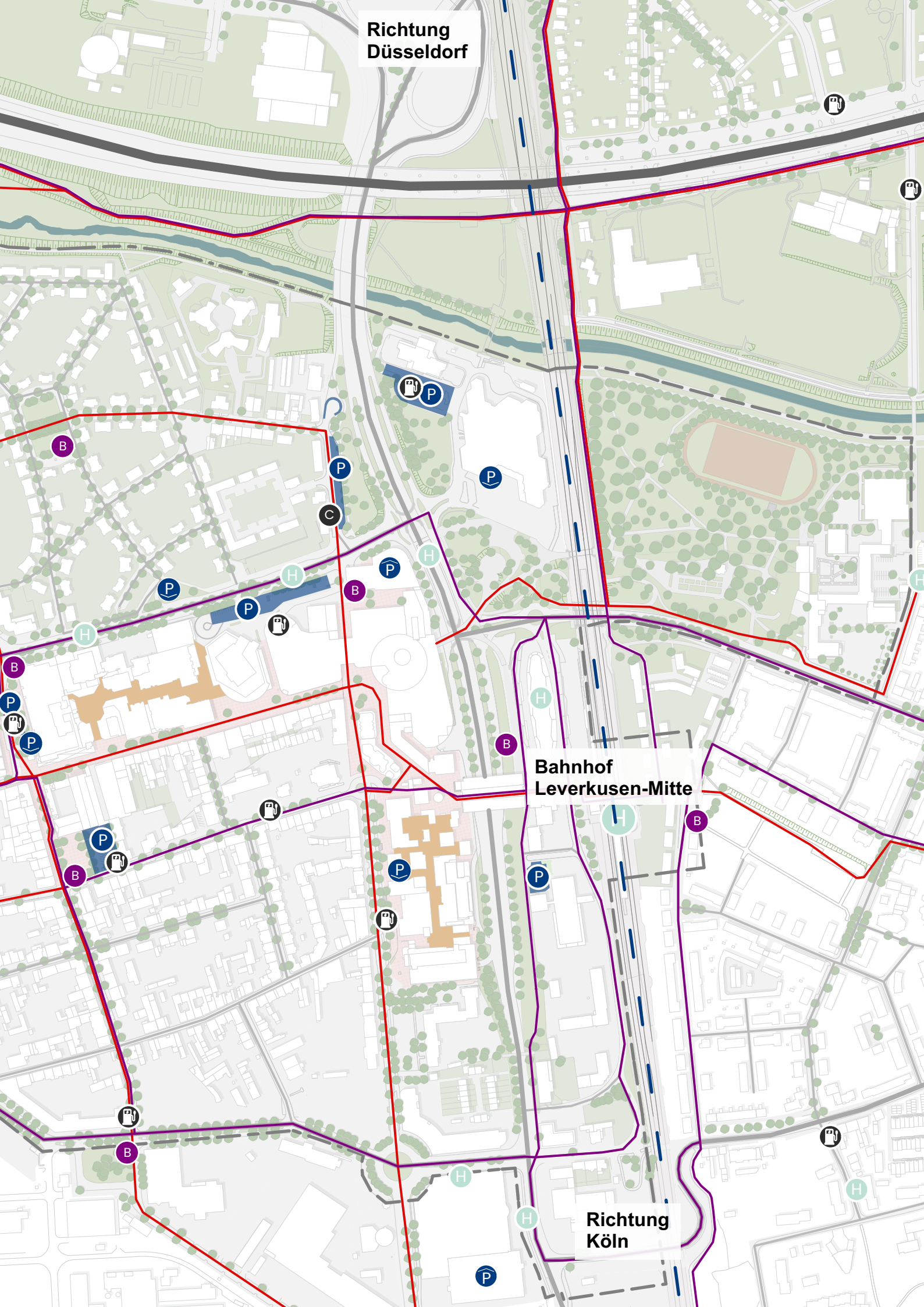
Mobilität

- | | | |
|--|--|----------------------|
| Autobahn | Fußwegenetz
Mobilitätskonzept 2030+ | Fußgängerzone |
| Haupterschließung | Radwegenetz
Mobilitätskonzept 2030+ | Einkaufspassagen |
| Nebenerschließung | Nebenerschließung | Haltestellen ÖPNV |
| Schienengebundener
ÖPNV | Parkplätze | Bike-Sharing-Station |
| Stadt Leverkusen | Tiefgarage | Car-Sharing-Station |
| scheuven + wachen plus
planungsgesellschaft mbh | Parkhaus | E-Auto-Ladestation |

Richtung
Düsseldorf

Bahnhof
Leverkusen-Mitte

Richtung
Köln



Die City 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 Europaringes.

Die gegenwärtigen ökonomischen Rahmenbedingungen mit stark gestiegenen Baukosten sowie einem Anstieg der Finanzierungskosten im Zuge der Zinswende beeinträchtigen das Neubaugeschehen auf dem Büromarkt. Umso positiver ist die Entwicklung der Neubauaktivitäten aus dem Jahr 2023. Durch mehrere fertiggestellte Immobilien konnte die Mietfläche um rd. 14.000 m² angehoben werden und liegt derzeit leicht über 877.000 m². Köln und Düsseldorf verzeichnen im Jahr 2023 dagegen einen Rückgang der Neubauaktivitäten (Büromarktbericht Leverkusen 2024). Zurückzuführen ist dies u. a. auf stabile Entwicklungstendenzen, denn auch die Zahl der Bürobeschäftigten in Leverkusen ist im Vergleich zum Vorjahr um 350 Personen auf 31.464 gestiegen. Die Leerstandsquote hat sich parallel von 2,3 % auf 2,2 % reduziert. Mit dieser Quote liegt Leverkusen deutlich unter den großen Nachbarstädten Köln (3,2 %) und Düsseldorf (8,8 %).

Die Entwicklung Leverkusens als Bürostandort zeigt sich vornehmlich in drei Schwerpunktbereichen. Neben der Neuen Bahnstadt Opladen und dem Innovationspark Leverkusen ist auch Wiesdorf als Hauptzentrum der Stadt ein gefragter Standort. Nachdem bereits der Neubau der Pronova BKK mit knapp 13.000 m² Mietflä-

che am südlichen Stadtrand von Wiesdorf realisiert wurde, sind weitere Projekte mit Schwerpunkt Dienstleistung/Büro in Planung.

In direkter Umgebung des MontanusQuartiers soll bis Ende 2026 ein neues Büroensemble entstehen. Mit über 8.000 m² BGF-Bürofläche soll das Loftoffice den Stadtrand Südwest baulich ergänzen.

Konkrete Planungen gibt es darüber hinaus für den Umbau des ehemaligen Postgeländes. In direkter Anbindung an den Knotenpunkt Leverkusen-Mitte soll ein modernes Quartier mit Büro- und Dienstleistungsflächen, Gastronomie, Hotel und sonstigen Beherbergungsbetrieben, mit einem Anteil von rd. 20.000 m² BGF-Bürofläche, entstehen.

Höchstmögliche Flexibilität für ein innovatives Bürokonzept entsteht darüber hinaus mit dem Neubau des Bahnhofsgebäudes und einer potenziellen Gesamtmietfläche von rd. 4.600 m² BGF.

Die dargestellten zukünftigen Entwicklungen sowie die anhaltende Nachfrage nach zentralen Büroflächen verdeutlicht die Bedeutung von Wiesdorf als Bürostandort. Trotz der genannten Problemlagen im Stadtteil weist Wiesdorf nach wie vor zahlreiche Standortqualitäten für potenzielle Investor*innen und Projektentwickler*innen auf. Die positive Entwicklung der südwestlichen Stadtkante lässt auf weitere externe Investitionen in diesem Bereich hoffen.



Abb. oben: Pronova BKK (Q: Junker + Kruse Stadtforschung Planung)



Abb. oben: Visualisierung Loftoffice (Q: Landmarken AG)

Abb. unten: Visualisierung Postgelände (Q: Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH)



Gesamtschau der Potenziale und Mängel

Leverkusen–Wiesdorf steht in den nächsten Jahren mit den genannten Großbauprojekten vor zukunftsweisenden Aufgaben. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen im Stadtteil konnten in jüngerer Vergangenheit Projekte, Maßnahmen und Aktivitäten erfolgreich durchgeführt und umgesetzt werden. So haben sich beispielsweise das Stadtteil- sowie Quartiersmanagement zu wichtigen Instrumenten in der Stadtteilentwicklung von Wiesdorf etabliert und konnten durch ihre Arbeit wichtige Impulse setzen. In Verbindung mit dem neuen Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache ist ein wichtiger sozialer Ankerpunkt für Wiesdorf geschaffen worden, durch welchen die geleistete Arbeit zukünftig verstetigt und intensiviert werden soll.

Die bereits in den vorherigen Kapiteln beschriebenen Potenziale sollen in den nächsten Jahren für einen positiven Entwicklungstrend genutzt werden, um neuen Zukunftsherausforderungen aktiv zu begegnen. Gleichzeitig gilt es auch die weiterhin bestehenden Mängel zu thematisieren und durch gezielte Maßnahmen sukzessive abzubauen.

Der Bereich des Mobilitätsknotenpunktes Leverkusen–Mitte hat als Ort des Ankommens eine wichtige Bedeutung für Wiesdorf. Mit dem 2020 abgeschlossenen Neubau konnte der ZOB zeitgemäß angepasst werden und hat das Potenzial in Verbindung mit dem perspektivischen Bahnhofsgebäude und dem Fahrradparkhaus einen multimodalen und repräsentativen Umstiegspunkt zu bilden. Die jedoch mangelnden Verknüpfungsqualitäten über den Rialto–Boulevard vorbei an der City C in Richtung Innenstadt bedürfen sowohl funktionaler als auch gestalterischer Verbesserungen und Qualifizierungen. Die bauliche Entwicklung der

City C zu einem multifunktionalen Stadtbaustein bietet das Potenzial diesen Mängeln als städtebauliches Verknüpfungselement entgegenzuwirken. In Verbindung mit der parallelen Entwicklung des neuen Quartiers auf dem ehemaligen Postgelände steigt die Notwendigkeit einer räumlich sowie funktional attraktiven Anbindung in die Innenstadt.

Das zentrale Herzstück von Wiesdorf ist die Fußgängerzone. Von der Rathaus–Galerie bis zum Eingang Innenstadt West bildet sie das kompakte Zentrum mit sowohl attraktiven als auch veralteten Strukturen und Geschäftslagen, welche durch Leerstand geprägt sind. Die verbindenden Zuwegungen und Stadträume zwischen den anliegenden Wohnquartieren wie z. B. die Breidenbachstraße und die Nobelstraße im westlichen sowie die Friedrich–Ebert–Straße im östlichen Teilbereich der Fußgängerzone bieten das Potenzial zu punktuellen Eingriffen zugunsten einer Erhöhung von Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten. Für die Attraktivität der Innenstadt und des gesamten Stadtteils ist es daher essenziell die genannten Räume und Wegeverbindungen prioritär für den Fuß- und Radverkehr zu stärken. Eine behutsame Verlagerung des ruhenden Verkehrs kommt dafür in Frage, muss aber abschließend geprüft werden. Durch ergänzendes barrierefreies Mobiliar und angemessene Gestaltungen können die öffentlichen Räume deutlich mehr Aufenthalts- statt Transitcharakter erhalten. Darüber hinaus besteht die Notwendigkeit einer gezielten Qualifizierung nicht-kommerzieller Aufenthaltsorte innerhalb dieses Kernbereichs. Eine sich in den letzten Jahren entwickelte Schwäche der Wiesdorfer City ist die schwindende Diversität im Angebot und ein Mangel an gastronomischen Angeboten in der Fußgängerzone. Dieser Entwicklung muss mit adäquaten und vielfältigen Nutzungsergänzungen

gen entgegengewirkt werden, um die City zukunftsfähig aufzustellen und auch nach Ladenschluss weiterhin zu beleben.

Die perspektivische Verbesserung der Anbindung der Fußgängerzone an den Rhein über die Hauptstraße ist weiterhin zu verfolgen. Durch die fehlende Ankernutzung am Rhein bietet die im Leitbild definierte Ost-West-Achse derzeit keinen westlichen Ausgangs- bzw. Endpunkt. Die vorhandenen Potenzialflächen an der Niederfeldstraße sowie am ehemaligen St. Josef Krankenhaus bieten mittel- bis langfristig Chancen, diesen fehlenden Trittsein auszubilden und die Achse zu vervollständigen. Durch eine solche Entwicklung sind auch weitere Aufwertungen auf der Hauptstraße zu erwarten.

Sowohl die Hauptstraße als auch die Breidenbachstraße als Teile der historischen Altstadt des Stadtteils sind derzeit von einer hohen Fluktuation in den Gewerbeeinheiten geprägt, was Leerstände und fehlende Kontinuität mit sich bringt. Beiden Straßenräumen fehlt es seit den andauernden Trading-down-Prozessen an einem eigenen Profil. Aufgrund fehlender Handhabe in der Vermietung der Ladenlokale seitens der Stadtverwaltung, muss den strukturellen Herausforderungen und Lageproblemen nach wie vor mit der Unterstützung durch das Stadtteilmanagement entgegengewirkt werden. Insbesondere die Breidenbachstraße kann darüber hinaus von den Impulsen der Entwicklung des Innenstadteingang West profitieren.

Besonders in den Endbereichen der Fußgängerzone liegen außerordentliche Potenziale für die zukünftige Entwicklung der Wiesdorfer City. Die Projekte rund um die City C und den Innenstadteingang West sind zukunftsweisend für die Entwicklung des Zentrums. Während die City C als städtebaulicher Trittstein zwi-

schen Bahnhof und Rathaus-Galerie zukünftig schwerpunktmäßig dem Wohnen dienen soll, soll am westlichen Eingang der Innenstadt ein multifunktionaler Stadtbaustein entstehen. Mit der Teilaufgabe der Kirche Herz Jesu wird diese für öffentliche Nutzungen geöffnet. Vor dem Hintergrund der sozialen Probleme des Stadtteils besitzt das Projekt das Potenzial als Anker für Kultur und Integration entwickelt zu werden. Darüber hinaus bilden sich mit der ganzheitlichen Umgestaltung des Raumes neue Synergien zum Objekt Corner82 sowie zu weiteren anliegenden Stadträumen. Es besteht die Chance das denkmalgeschützte und identitätsstiftende Ensemble aus Kirchenschiff und Pfarrheim in seiner historischen Besonderheit für den Stadtteil neu zu inszenieren. Der aktuell aufgrund seiner fehlenden funktionalen Prägung und der fehlenden stadtgestalterischen Qualitäten ungenutzte Marktplatz bedarf einer neuen funktionalen Programmierung.

Im Bereich Klimaschutz und -anpassung besteht in Wiesdorf großes Potenzial in der Beseitigung von Hitzeinseln wie dem Marktplatz, den südlich gelegenen Stellplatzanlagen sowie weiteren kleinen Plätzen durch eine stärkere Begrünung. Mit den in Planung befindlichen Projekten hat man die Chance diese Aspekte direkt in der Neuplanung umzusetzen. Die perspektivische (Teil-)Entsiegelung von Platzflächen zieht darüber hinaus zahlreiche Synergieeffekte z. B. als Zwischenspeicherung bei zunehmenden Starkregenereignissen und Erhöhung der Aufenthaltsqualität mit sich. Besonders die Dhünnau sowie der Erholungshauspark sind aus klimatischer Sicht positiv hervorzuheben. Der Wilhelm-Dopatka-Stadtpark wird in Wiesdorf aufgrund seiner Aufenthalts- und Gestaltungsmängel nicht als Naherholungsfläche wahrgenommen. Hier besteht dringender Bedarf an punktueller Attraktivierung.

Zum Schutz der Menschen vor Hitze fehlt es besonders im City-Bereich an Sonnenschutz- und Verschattungsmaßnahmen sowie an öffentlichen Trinkbrunnen. In besonders hitzebelasteten Teilräumen sind darüber hinaus Gebäude- und Dachbegrünung sowie Aspekte der Energiegewinnung mitzudenken. Insgesamt sorgen begrünte Gebäudeflächen für ein ausgeglichenes Wohnklima und reduzieren die Temperaturschwankungen an Fassaden und Dächern.

Zur Stärkung der Wohnfunktion in Wiesdorf muss insbesondere der Altstadtbereich südlich der Ost-West-Achse in den Fokus genommen werden. Die schwache Sozialstruktur, eine veraltete und sanierungsbedürftige Bausubstanz sowie eine hohe Nachfrage nach Wohnraum stellen die Stadt vor große Herausforderungen. Vor diesem Hintergrund gilt es die Situation mit den bestehenden Instrumenten, wie z. B. dem Hof- und Fassadenprogramm, weiter zu stärken und parallel ergänzende und bedarfsgerechte Wohnangebote zu schaffen. Perspektivisch wichtig ist daher die Entwicklung des Bausteins City C. Mit den hier geplanten Erweiterungen des Wohnangebotes entstehen mehr Leben und Alltäglichkeit in Wiesdorf, insbesondere nach Ladenschluss. Mit dieser Entwicklung muss die Verbesserung der Infrastruktur für Bewegungs- und Spielangebote bzw. nicht-kommerzielle Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum sowie eine zu verbessernde Barrierefreiheit einhergehen.

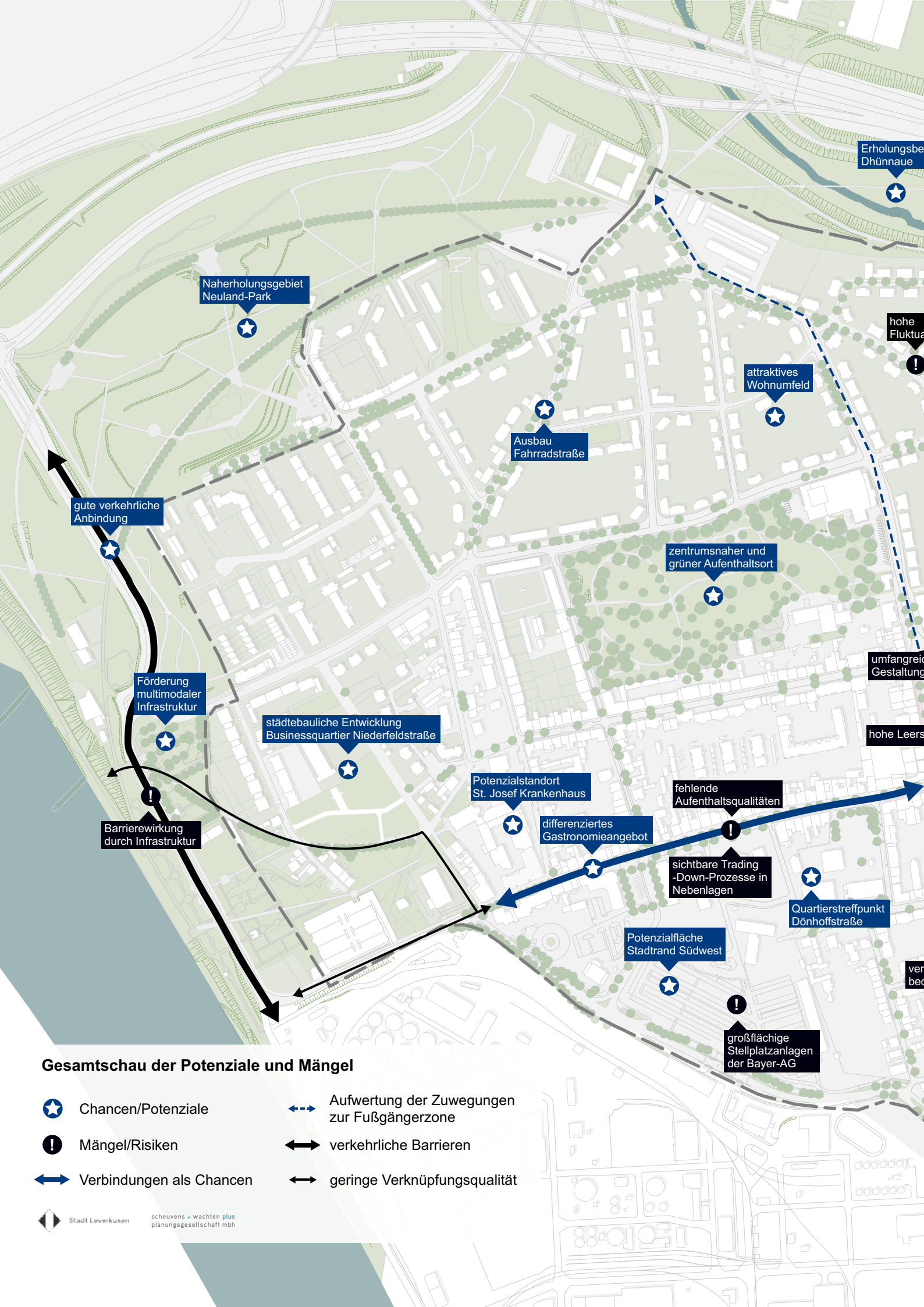
Verkehr und Mobilität ist ein bedeutendes Zukunftsthema und hat somit einen hohen Stellenwert für Wiesdorf. Trotz der MIV-affinen Erschließung und dem hohen Verkehrsaufkommen in und um Wiesdorf bestehen besonders in den Randbereichen Potenziale, um den Kfz-Verkehr im Stadtteil nachhaltig zu vermindern.

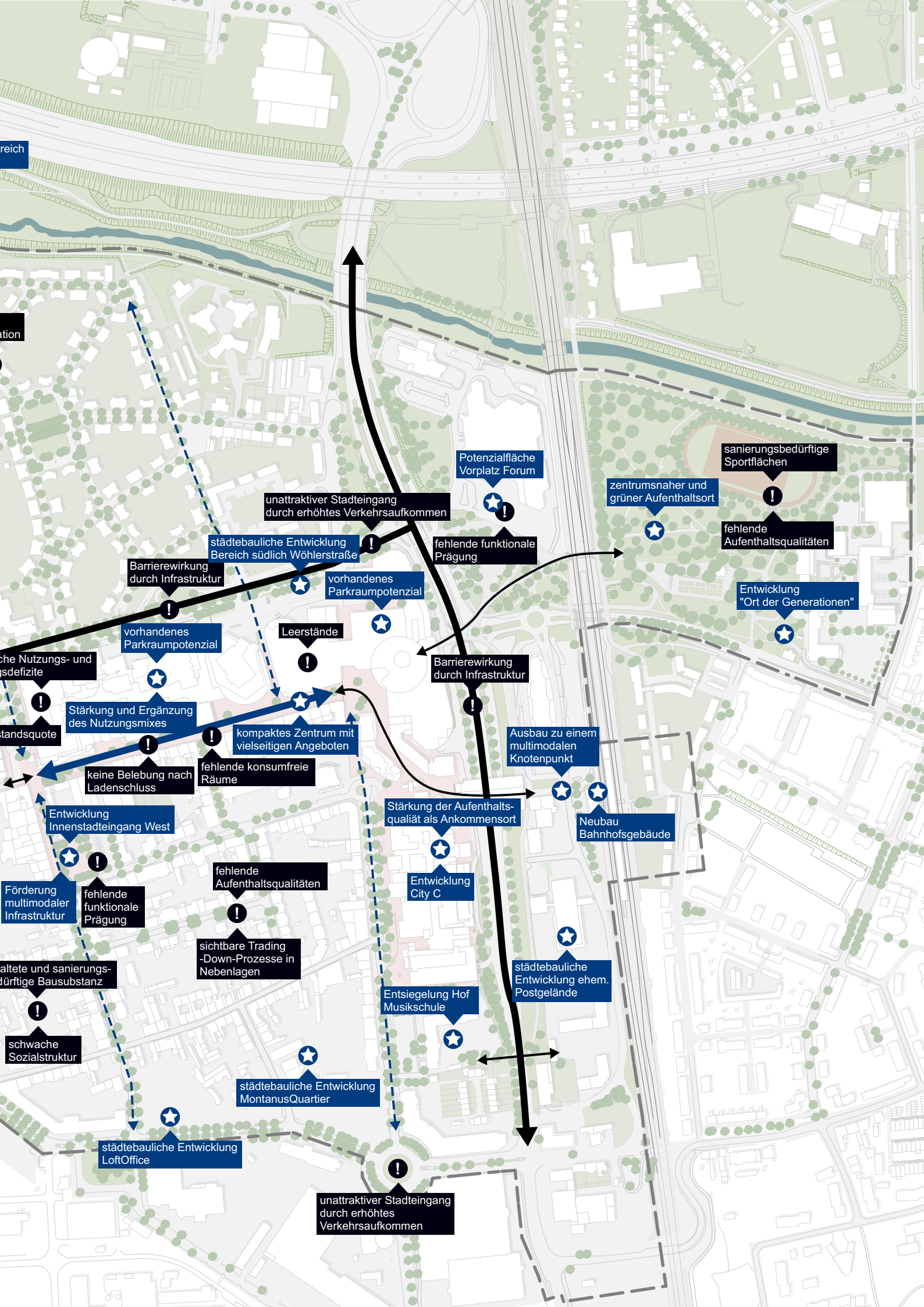
Durch die vornehmlich um den Stadtteil geführten Hapterschließungen von Wiesdorf (B8/ Peschstraße/Schießbergstraße/Hauptstraße/Rheinallee) lassen sich bestimmte Verkehre abfangen, ohne die Erreichbarkeit einzuschränken. Dies ist lediglich in Verbindung mit einem parallelen Ausbau von alternativen Mobilitätsformen aus dem Umweltverbund erreichbar. Darüber hinaus verzeichnet Wiesdorf ein Überangebot an ruhendem Verkehr im öffentlichen Raum. Sowohl prägende Stadtplätze als auch eine Vielzahl der Wohnstraßen in der Altstadt bieten Parkmöglichkeiten. Aufgrund des hohen Parkplatzaufkommens in der direkten City muss eine Reduzierung der ebenerdigen Parkplatzflächen zugunsten von mehr Vegetationsflächen, Aufenthaltsqualitäten sowie nachhaltigen Mobilitätsbausteinen angestrebt werden.

Städtebaulich zerschneiden die genannten Verkehrsräume das Beziehungsgeflecht zwischen der Innenstadt und wichtigen umliegenden Funktionsbereichen. Viele der genannten Aspekte müssen unter Berücksichtigung dieser stadträumlichen Situation betrachtet werden. Einige dieser Barrieren, wie z. B. die Übergänge Bahnhof – City C – Innenstadt und Fußgängerzone – Hauptstraße, werden im Rahmen von einzelnen räumlichen Entwicklungen thematisiert und durch Umgestaltungen beseitigt. Andere wiederum können nur über Gestaltungseingriffe wahrnehmbar minimiert werden. Besonders für den Fuß- und Radverkehr sind einfache und barrierefreie Wege ein Qualitätsmerkmal und essenziell für die alltägliche Bewegung im näheren Wohnumfeld. Eines der Hauptaufgabenfelder in der zukünftigen Stadtteilentwicklung von Wiesdorf wird daher die Reduzierung dieser Zäsuren darstellen müssen.



Abb.: Kirche St. Antonius (Q: s+w plus)





reich

ation

Potenzialfläche
Vorplatz Forum

sanierungsbedürftige
Sportflächen

unattraktiver Stadteingang
durch erhöhtes Verkehrsaufkommen

zentrumsnaher und
grüner Aufenthaltsort

städtebauliche Entwicklung
Bereich südlich Wöhlerstraße

fehlende funktionale
Prägung

fehlende
Aufenthaltsqualitäten

Barrierewirkung
durch Infrastruktur

vorhandenes
Parkraumpotenzial

Entwicklung
"Ort der Generationen"

vorhandenes
Parkraumpotenzial

Leerstände

Barrierewirkung
durch Infrastruktur

che Nutzungs- und
sdefizite

Stärkung und Ergänzung
des Nutzungsmixes

kompaktes Zentrum mit
vielseitigen Angeboten

Ausbau zu einem
multimodalen
Knotenpunkt

standsquote

keine Belebung nach
Ladenschluss

fehlende konsumfreie
Räume

Stärkung der Aufenthalts-
qualität als Ankommensort

Neubau
Bahnhofsgebäude

Entwicklung
Innenstadteingang West

fehlende
Aufenthaltsqualitäten

Entwicklung
City C

Förderung
multimodaler
Infrastruktur

fehlende funktionale
Prägung

sichtbare Trading-
Down-Prozesse in
Nebenlagen

Entsiegelung Hof
Musikschule

städtebauliche
Entwicklung ehem.
Postgelände

altete und sanierungs-
dürftige Bausubstanz

schwache
Sozialstruktur

städtebauliche Entwicklung
MontanusQuartier

städtebauliche Entwicklung
LoftOffice

unattraktiver Stadteingang
durch erhöhtes
Verkehrsaufkommen