

# ENTWICKLUNGSTUDIIE NIEDERFELDSTRASSE LEVERKUSEN WIESDORF



# IMPRESSUM

## AUFTRAGGEBERIN

Stadt Leverkusen  
FB Stadtplanung  
Hauptstraße 101 - Elberfelder Haus  
51373 Leverkusen

## BEARBEITUNG

REICHER HAASE ASSOZIIERTE GMBH  
Am Knappenberg 32  
44139 Dortmund  
Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher  
Dipl.-Ing. Holger Hoffschroer

Tel.: 0231.862104.73  
Fax: 0231.862104.74  
[www.rha-planer.eu](http://www.rha-planer.eu)

Bearbeitung:  
Holger Hoffschroer  
Carsten Göhring  
Franz Wansing

GREENBOX LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Grüner Weg 10  
50825 Köln

Tel.: 0221.94 99 77-10  
Fax.: 0221.94 99 77-11  
[info@greenbox.la](mailto:info@greenbox.la)

Bearbeitung:  
Hubertus Schäfer  
Ron Firmenich  
Nina Twesmann

Leverkusen- Dortmund, Juli 2021

### Abbildungen

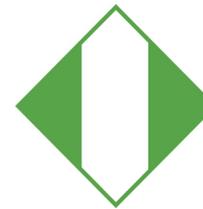
RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE und GREENBOX LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, sofern nicht anders angegeben

### Kartengrundlagen & Luftbilder

Stadt Leverkusen, sofern nicht anders angegeben



Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



**Stadt Leverkusen**

**RHA**  **REICHER HAASE ASSOZIIERTE**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

**GREENBOX**  
LANDSCHAFTS  
ARCHITEKTEN

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ANLASS DER ENTWICKLUNGSSTUDIE NIEDERFELDSTRASSE</b>	<b>5</b>
1.1 ANLASS	5
1.2 ZIELSETZUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN	6
1.3 PROZESS	7
<b>2. BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE</b>	<b>9</b>
2.1 EINORDNUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES	9
2.2 ANALYSE STÄDTEBAU	10
2.3 ANALYSE FREIRAUM	11
2.4 ANALYSE VERKEHR	12
2.5 ANALYSE NUTZUNGEN	13
2.6 SWOT ANALYSE	14
<b>3. ENTWURFSVARIANTEN</b>	<b>15</b>
3.1 VARIANTE 1: GRÜNE MITTE	16
3.2 VARIANTE 2: DAS BIOTOP	21
3.3 VARIANTE 3: GRÜNE CLUSTER	26
<b>4. BETEILIGUNG</b>	<b>31</b>
4.1 AKTEURSGESPRÄCHE	31
4.2 EXPERTENWORKSHOP ZIELENTWICKLUNG	32
4.3 ONLINE BEFRAGUNG	34
<b>5. VORZUGSVARIANTE</b>	<b>38</b>
<b>6. FAZIT</b>	<b>46</b>

# 1. ANLASS DER ENTWICKLUNGSSTUDIE NIEDERFELDSTRASSE

## 1.1 ANLASS

Die Entwicklungsstudie Niederfeldstraße ist ein Projekt des Integrierten Handlungskonzeptes Leverkusen Wiesdorf (InHK Wiesdorf). Gegenstand der Studie sind die Flächen zwischen dem Straßenzug Kreuzhof, der Niederfeldstraße und der Hauptstraße im Stadtteil Wiesdorf.

Das Plangebiet ist derzeit nahezu ungenutzt und weist eine ungeordnete, in Teilen fragmentarische städtebauliche Struktur auf. Zugleich stellen die umgebenden Funktionen wie die City, der Rhein, der Neulandpark und der Chempark eine hohe Lagequalität dar. Dieser Lagequalität wird das Gebiet in seiner aktuellen Ausgestaltung nicht gerecht. Die Entwicklungsstudie Niederfeldstraße zeigt für diese Flächen nun eine neue Entwicklungsperspektive auf.

Die Notwendigkeit der Neuausrichtung dieser Flächen ist im Wesentlichen im Störfallrecht begründet. Ursprüngliche Planungen und Entwürfe im Zuge der Landesgartenschau 2005 sahen für diese Fläche eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen vor, welche mittels des Bebauungsplanes Nr. 153/I „Landesgartenschau/Stadtkante“ (Rechtskraft im Jahr 2006) in Planungsrecht umgesetzt wurde. Die Bebauung dieser Flächen blieb jedoch aus und kann heute



Abbildung 1: Luftbild Untersuchungsraum; Quelle Sven Kaufmann

nicht weiterverfolgt werden. Grund dafür sind aktuelle Vorgaben aus dem Störfallrecht resultierend aus der Nähe zum Chempark und deren Konkretisierung im gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept. Dieses Konzept schließt für große Teile des Plangebietes u. a. Wohnnutzungen und publikumsintensive Nutzungen aus. Diese waren bisher als geplante Nutzungen vorgesehen und können in dieser Form nicht mehr realisiert werden. Dies erfordert eine städtebauliche und funktionale Neu-

ausrichtung der Flächen.

Den Grundstein für diese Neuausrichtung legt die Entwicklungsstudie. Sie bildet eine erste Annäherung an eine zukünftige Entwicklungsperspektive und bietet damit die Grundlage für eine neue Planung. Unter Beachtung der aktuellen Maßgaben des Störfallrechts liegt der funktionale Schwerpunkt auf der Entwicklung eines gewerblich geprägten Gebietes. Politisch beschlossen wurde

die gewerbliche Entwicklung der Flächen bereits im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 224/I „Wiesdorf - zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag-Straße“. Im Ausgleich zur geplanten Nutzungsumwandlung einer dort bislang gewerblich festgesetzten Entwicklungsfläche in eine Wohnbaunutzung soll der derzeit als Mischgebiet ausgewiesene Bereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 153/I „Landesgartenschau/Stadtkante“, der jedoch nicht der Wohnbebauung zugeführt werden kann, künftig als gewerbliche Entwicklungsfläche ausgewiesen werden. Zu berücksichtigen ist zugleich die besondere Lage des Plangebiets. Es bildet ein Scharnier zwischen der Innenstadt, dem Rheinufer und dem Neuland-Park und bedarf einer besonderen städtebaulichen Qualität. Die Entwicklungsstudie liefert daher auch eine städtebauliche Perspektive.

Ziel für die Zukunft ist nun zum einen die Entwicklung eines gewerblich geprägten Gebietes für u. a. die Kreativwirtschaft mit nicht-störendem Gewerbe und die Ansiedlung von Unternehmen der sozialen Fürsorge, wie Wohnbetreuung. Zum anderen soll durch eine attraktive Freiraumgestaltung ein neues Quartier entstehen, welches zukünftig die Rolle eines wichtigen Trittsteins im Stadtgefüge zwischen Rhein und City einnehmen kann. Zudem liegt ein Fokus auf der Entwicklung eines grünen

Quartiers unter Berücksichtigung einer verantwortungsvollen ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit.

Das Projekt wird finanziell unterstützt durch die Städtebauförderung von Bund und Land.

## 1.2 ZIELSETZUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die grundsätzlichen Ziele der Planung sind:

- Die Entwicklung eines gewerblich genutzten Kreativstandortes für hochwertige gewerbliche Nutzungen im Bereich Kreativgewerbe (Dienstleistungsbereich oder planungsintensive Unternehmen) sowie ergänzende Nutzungen.
- Die städtebauliche Entwicklung des Umfeldes mit dem Impulsgeber der gewerblichen Entwicklung.
- Die Aufwertung und Optimierung der öffentlichen Grün- und Freiräume als Trittstein im räumlichen Kontext.

Bei der Erarbeitung der Entwicklungsstudie am Standort Wiesdorf sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

- Die Entwicklungsstudie soll ein städtebaulich begründetes Konzept auf der Grundlage einer Variantenprüfung zum Ergebnis haben.
- Die Varianten dienen als Grundlage einer öffentlichen Diskussion zur Entwicklung des Gebietes.

- Für die Freiraumplanung sollen gestalterische Zielaussagen und Empfehlungen formuliert werden, eine Durcharbeitung ist einem weitergehenden Planungsauftrag zu überlassen.
- Eine ansprechende, leicht nachvollziehbare und geeignete Visualisierung ist aufgrund angestrebter Beteiligungsverfahren für alle Darstellungen von großer Bedeutung.

### 1.3 PROZESS

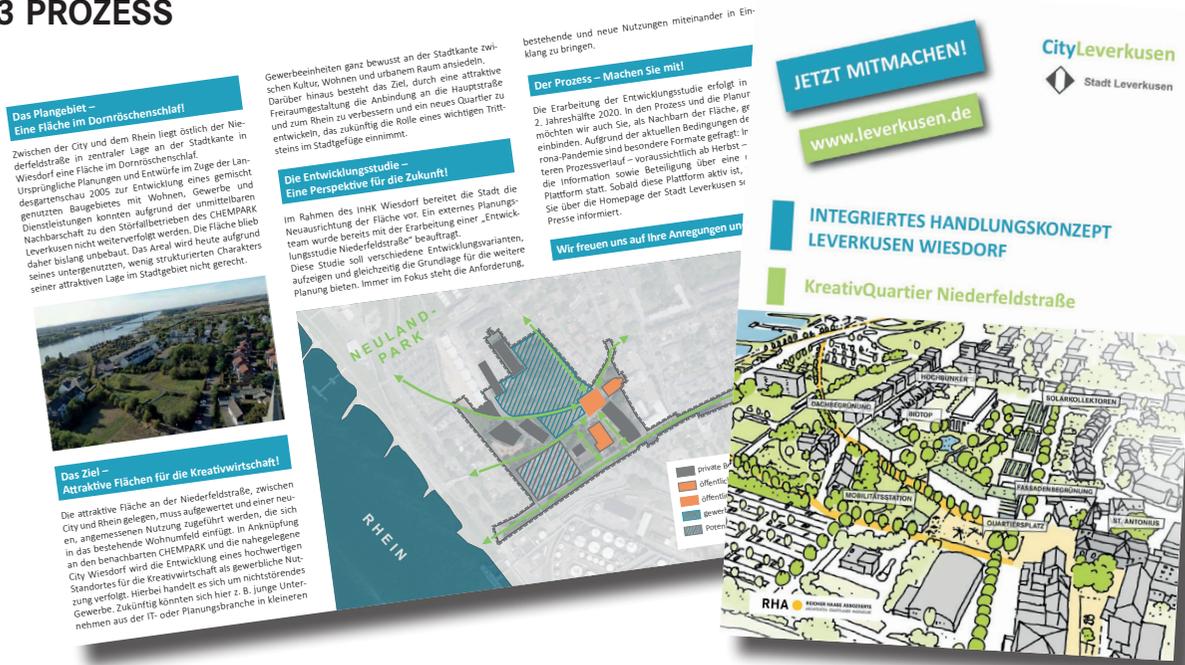


Abbildung 2: Informationsflyer zur Entwicklungsstudie

Die Erstellung der Entwicklungsstudie erfolgte in drei Phasen. Auf Basis einer Grundlagenermittlung wurden eine Zielsetzung und drei unterschiedliche Entwurfsvarianten entwickelt und intensiv diskutiert. Zu jeder Variante wurden ein Leitbild, ein Lageplan, Piktogramme zu den beiden Themen Freiraum sowie Mobilität & Städtebau und eine Vogelflugperspektive erarbeitet. Um die Qualität und Identität der Planung zu erhöhen, spielte Beteiligung eine große Rolle im Prozess. Neben Gesprächen mit Akteuren aus dem Umfeld des Plangebietes und einem Expertenworkshop zur Zielentwicklung lag der Schwerpunkt auf der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die drei Entwurfsvarianten wurden - corona-bedingt in einem digitalen Format - der Öffentlichkeit präsentiert und mittels einer Online-Befragung zur Diskussion gestellt. Zur gezielten Einbindung insbesondere der direkten Anwohnerinnen und Anwohner erfolgte eine Information über das Projekt frühzeitig im Prozess sowie anlässlich der startenden Online-Beteiligung per Posteinwurf. Auf Grundlage der Hinweise der Bevölkerung sowie unter Beteiligung der betroffenen Fachbereiche der Stadtverwaltung sowie der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH wurde eine Vorzugsvariante als städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept ausgearbeitet. Dieses Konzept ist das Ergebnis der Entwicklungsstudie und liefert die Grundlage für die weitere Planung.

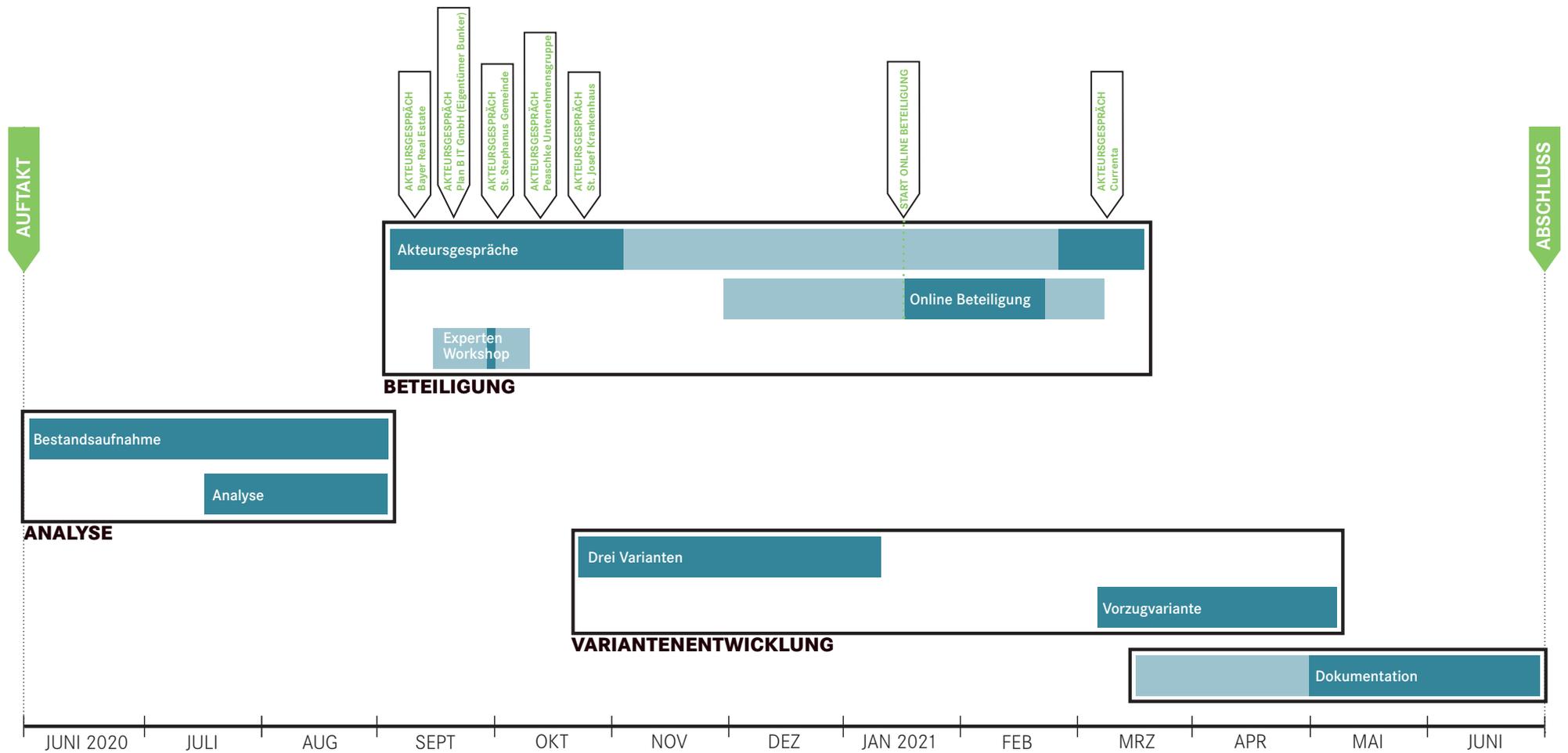


Abbildung 3: Zeitplan

## 2. BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

### 2.1 EINORDNUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Die Stadt Leverkusen ist Teil der Rheinschiene und liegt zwischen den Oberzentren Köln und Düsseldorf. Die Stadt ist überörtlich durch die A1, die A3 und die A59 gut angebunden und in die Region integriert. Das Schienennetz bindet die Stadt in an die Verkehrsnetze Düsseldorfs und Kölns an. Leverkusen ist historisch stark durch die Ansiedlung der Bayerwerke geprägt.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Süd-Westen des Leverkusener Stadtgebietes, im Stadtteil Wiesdorf. Die Fläche zeichnet sich durch ihre besondere Lage aus. Sie bildet ein Scharnier zwischen der Innenstadt, dem direkt angrenzenden Rheinufer und dem nördlich gelegenen Neulandpark. Prägend für die Fläche ist außerdem die direkte Nähe zum südlich gelegenen Chempark.

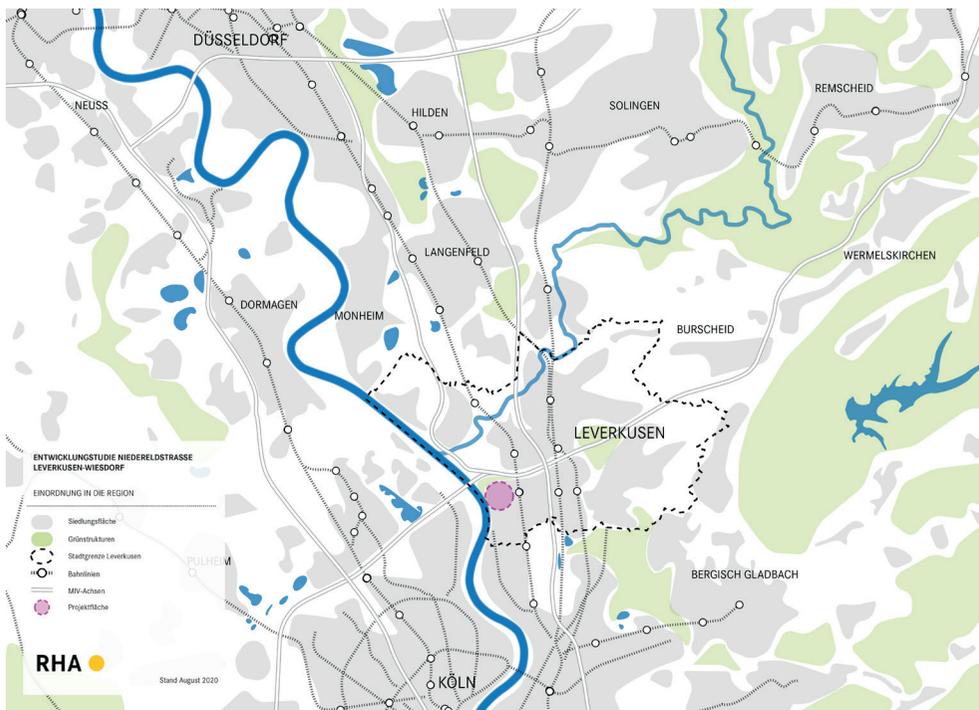


Abbildung 4: Einordnung in die Region

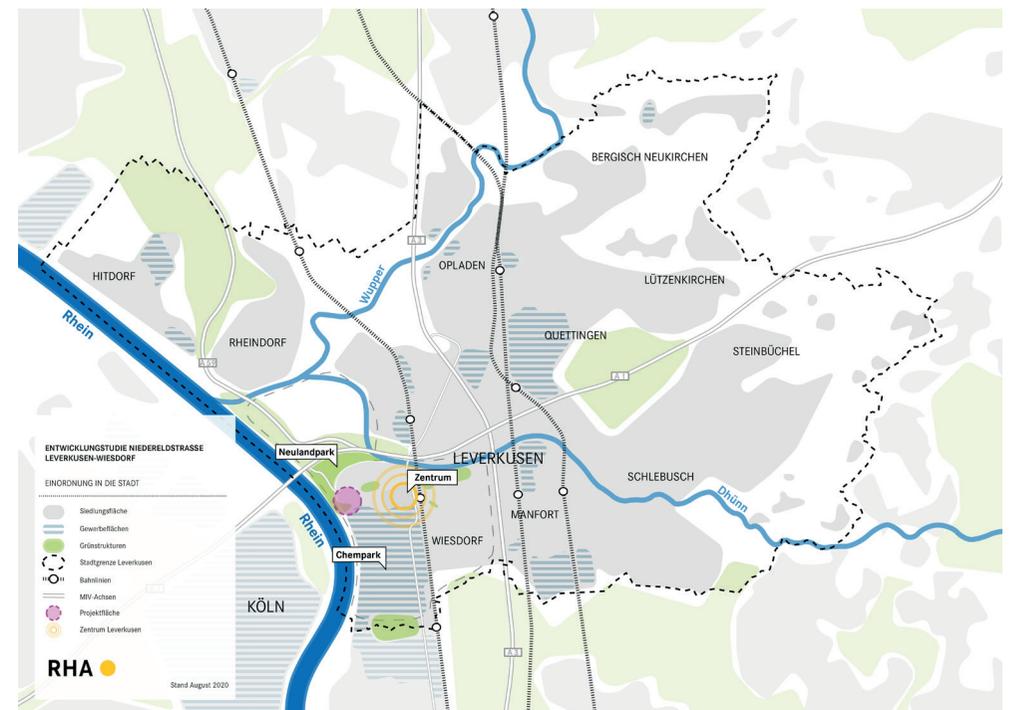


Abbildung 5: Einordnung in die Stadt

## 2.2 ANALYSE STÄDTEBAU

Die städtebauliche Situation um die brachliegende Fläche stellt sich als fragmentiert und ungeordnet dar. Das Quartier weist insgesamt eine heterogene Baustruktur auf. Östlich des Plangebietes schließen kleinteilige Mehrfamilienhäuser an, während nördlich und entlang der Niederfeldstraße dichtere Mehrfamilienhäuser liegen. Deutlich prägend sind die denkmalgeschützten Bauten, der Hochbunker und die St. Antonius Kirche. Am südlichen Ende der Niederfeldstraße befinden sich Wohnbauten des historischen Kerns von Wiesdorf als Fragment einer gründerzeitlichen Entwicklung. Die Platzfläche vor der Antonius Kirche ist wenig gefasst und weist als zentraler Ort ein deutliches Gestaltungsdefizit auf. Positiv hervorzuheben sind die vorhandenen Verbindungen zum Rhein, dem Neulandpark und zur Innenstadt.

Zu stärken sind diesbezüglich besonders die direkte Verknüpfung dieser Achsen auf der Untersuchungsfläche.

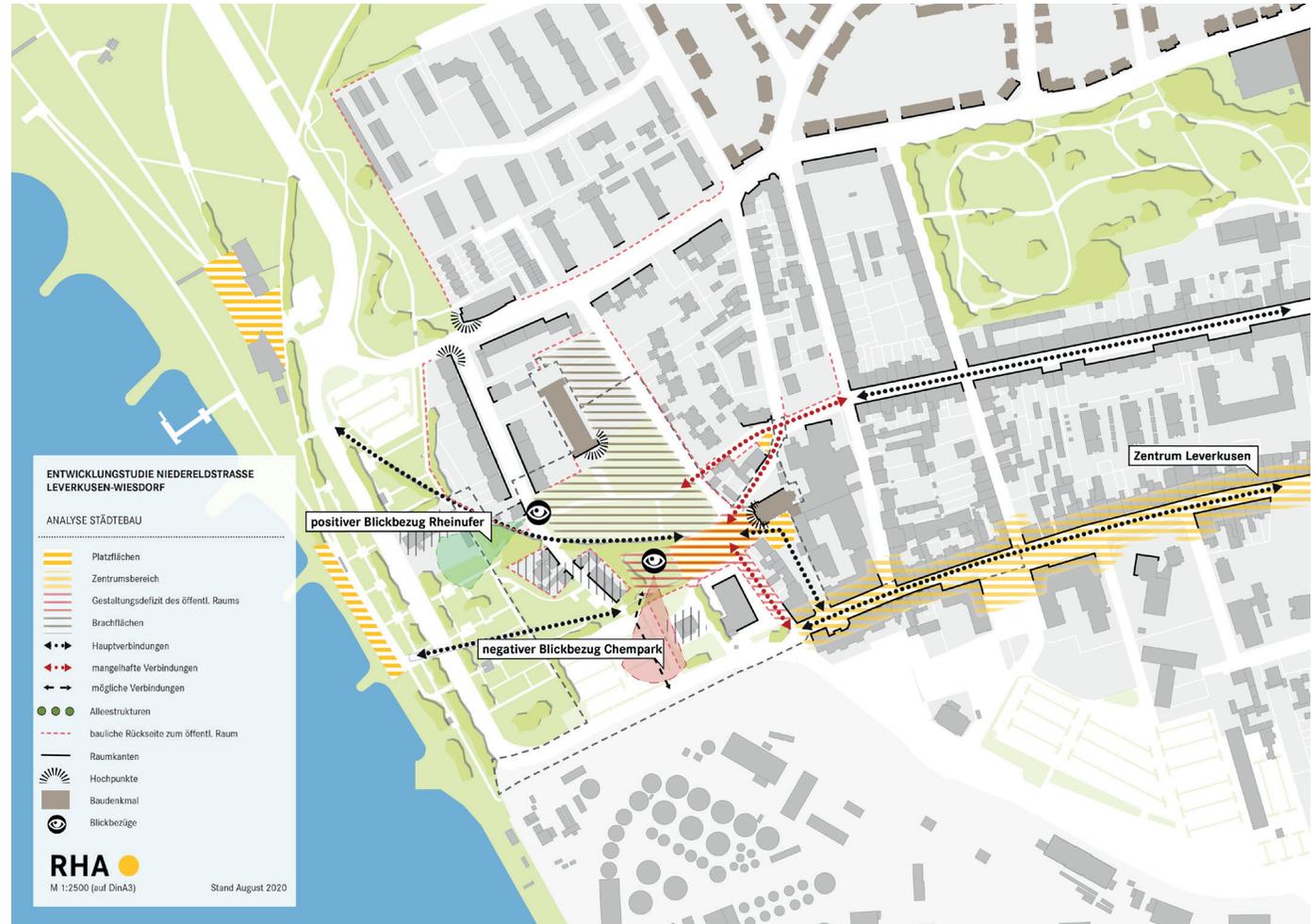


Abbildung 6: Analyse Städtebau

## 2.3 ANALYSE FREIRAUM

In der Umgebung des Untersuchungsgebietes finden sich großflächige Grün- und Freiflächen. Das Rheinufer in Sichtweite ist besonders attraktiv. Eine Promenade und eine Aussichtsplattformen machen es erlebbar. Ein direkter Zugang zum Wasser ist nicht gegeben. Auch ist die Promenade durch den Chempark südlich begrenzt.

Der Bumerangweg verbindet das Plangebiet direkt mit dem Neulandpark, der zahlreiche Erholungs-, Spiel-, und Bewegungsangebote bietet. Mit dem Bayer Erholungshauspark findet sich eine weitere ansprechend gestaltete Naherholungsmöglichkeiten in der Nähe. Eine Minigolfanlage an der Rheinallee lädt zur Freizeitbeschäftigung ein. Die Freiflächen im Plangebiet sind nicht gestaltet und weisen in dieser Ausgestaltung keine Aufenthalts- und Verweilqualität auf.



Abbildung 7: Analyse Freiraum

## 2.4 ANALYSE VERKEHR

Das betrachtete Quartier ist insgesamt gut erschlossen. Die Radwege am Rhein knüpfen das Plangebiet überörtlich nach Norden an. Die Verbindung nach Süden ist aufgrund des Chemparks nicht gegeben. In Richtung Innenstadt gibt es einen straßenbegleitenden Radweg entlang der Hauptstraße.

Das Plangebiet ist zudem über das öffentlichen Verkehrsnetz gut zu erreichen. Der Bahnhof Leverkusen-Mitte als zentraler Umsteige- und Verknüpfungspunkt zahlreicher Bus- und Bahnverbindungen innerhalb der Stadt Leverkusen sowie in die Region befindet sich in rd. 15 Gehminuten Entfernung. Dieser ist zudem auch über die Bushaltestellen Rheinallee und Niederfeldstraße sowie über ein stadtweites Radleihsystem erreichbar. Mit dem Ausbau des RRX wird die Erreichbarkeit des Plangebietes zukünftig noch gestärkt.

Die Hauptachsen des motorisierten Individualverkehrs stellen die Rheinallee, die Schießbergstraße, die Dhünn- und die Hauptstraße dar. Eine überörtliche Erreichbarkeit ist auch durch die Autobahnbindung an die A1 und die A59 im Norden sowie die A3 im Osten gewährleistet. Der Raum um den Chempark ist von großflächigen Stellplatzanlagen geprägt. Nordöstlich ist am Rheinufer der Halte-

punkt eines zurzeit geplanten Wasserbusses mit Verbindung nach Köln und Wesseling angedacht. Im Zuge dessen soll an der Kreuzung Dhünnstraße und Rheinallee eine Mobilitätsstation entstehen. An der Hauptstraße findet sich bereits eine Mobi-

litätsstation und an der Bushaltestelle Rheinallee eine Radleihstation. Mit der angestrebten Entwicklung der Flächen des Plangebietes ist eine Erweiterung dieser Angebote zu überprüfen.

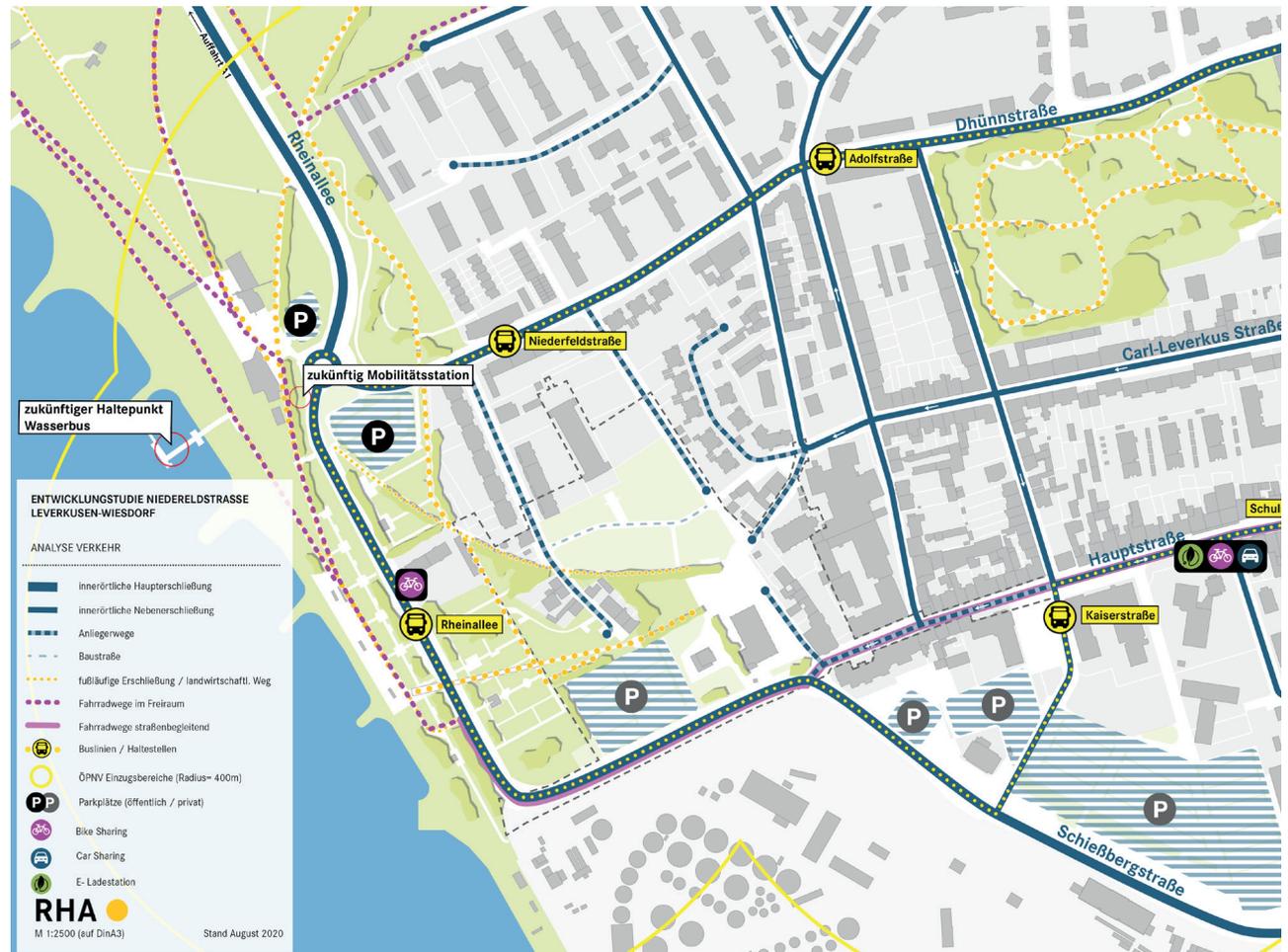


Abbildung 8: Analyse Verkehr

## 2.5 ANALYSE NUTZUNGEN

Das Plangebiet ist von heterogenen Nutzungsstrukturen umgeben. Vor allem der südlich angrenzende Chempark wirkt sich auf die Umgebung aus. Die weit sichtbaren Industrieanlagen prägen den Charakter des Gebietes. Innerhalb der Planungszone 1 des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes sind zudem Wohnen und publikumsstarke Nutzungen ausgeschlossen, was die zukünftige Nutzung des Plangebietes einschränkt.

Nordöstlich angrenzend findet sich in weiten Teilen Wohnen in verschiedenen Typologien. Die sich in der Seveso Zone I befindlichen Wohngebäude genießen Bestandsschutz.

Entlang der nahegelegenen Hauptstraße finden sich zahlreiche Gastronomie- und Einzelhandelsangebote. An Sozialer Infrastruktur findet sich eine Grundschule an der Hauptstraße und ein Kindergarten am Bayer Erholungshauspark. Der Standort des St. Josefs Krankenhauses wird zukünftig an andere Stelle verlegt. Eine Nachnutzung ist noch nicht geklärt. Für das Grundstück östlich des Bunkers ist eine die Errichtung einer Einrichtung für soziale Fürsorge geplant.

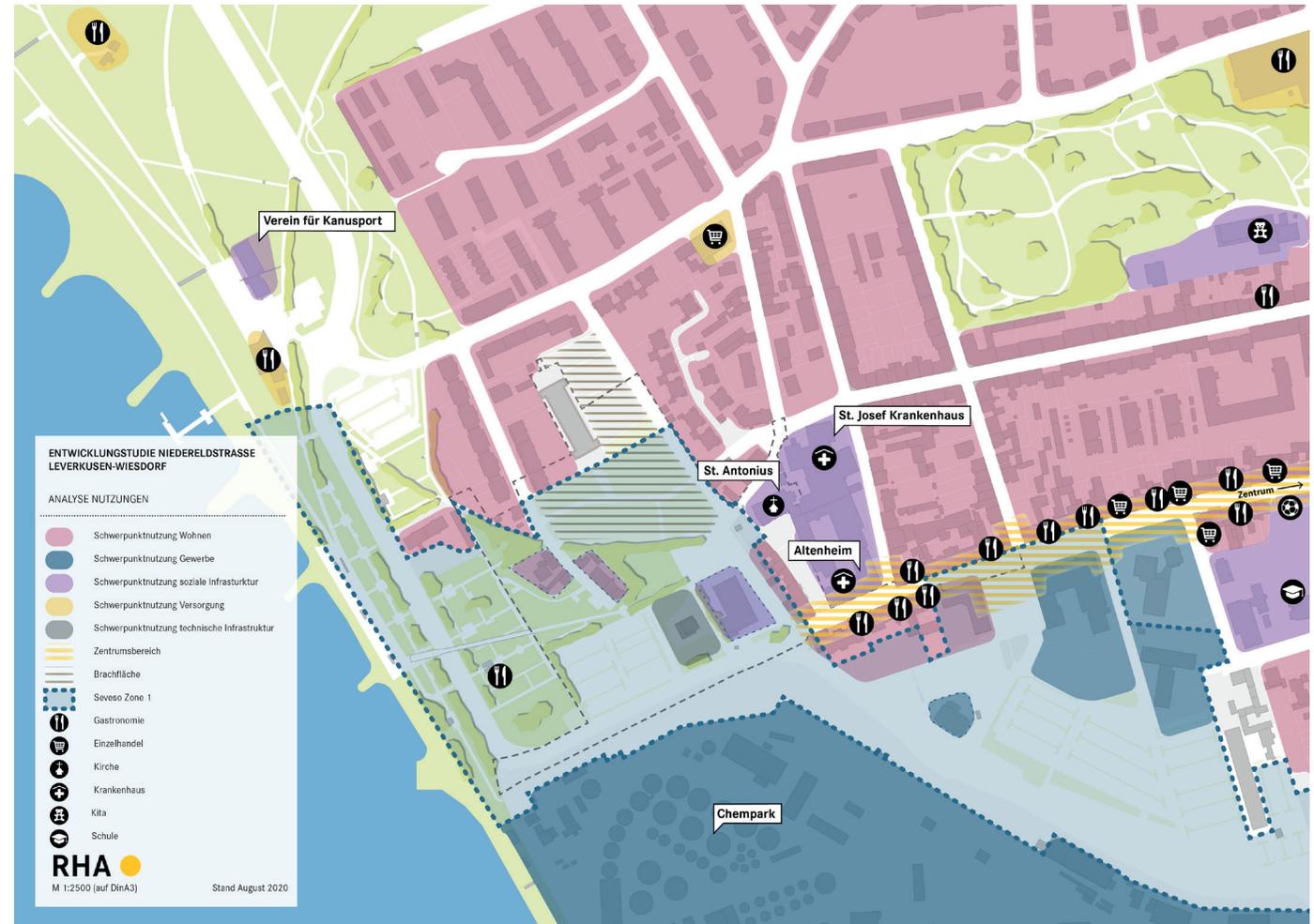


Abbildung 9: Analyse Nutzungen

## 2.6 SWOT ANALYSE

Eindeutige Stärke des Plangebietes sind die bereits vorhandenen umliegenden Funktionen und Nutzungen, in die sich das Gebiet einfügt. So befinden sich mit den großzügigen Grün- und Freiflächen Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe. Die Hauptstraße Richtung Innenstadt sowie die City Leverkusen bieten gute Versorgungsmöglichkeiten für zukünftige Nutzer des Plangebietes. Überdies ist das Gebiet verkehrlich insbesondere für den Radverkehr sowie über den öffentlichen Personennahverkehr mit dem Bahnhof Leverkusen-Mitte sowohl für Personen aus Leverkusen als auch aus der Region gut erreichbar.

Wesentliche Schwäche sind die zurzeit nicht vorhandene Raumbildung auf den Platzflächen sowie die fehlende Gestaltung des öffentlichen Raumes insgesamt, wodurch die Fläche ihrem Potential als Trittstein zwischen Rhein und Innenstadt noch nicht gerecht wird. In Anbetracht der Flächenknappheit für bauliche Entwicklungen ist die Mindernutzung der Flächen in dieser zentralen Lage kein erhaltenswerter Zustand. Der geplante Haltepunkt des Wasserbusses mit angeschlossener Mobilitätsstation stellt für das Plangebiet die Chance eines nachhaltigen Anschlusspunktes dar. Der Bunker, die St. Antonius Kirche und die Bür-

gerhalle können zukünftig als besondere Bauwerke den Charakter des Gebietes prägen. Der Chempark stellt eine anhaltende städtebauliche Zäsur dar. Er birgt zudem die Gefahr des Eintretens eines Störfalls und schränkt mit diesem Risiko auch die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet ein.

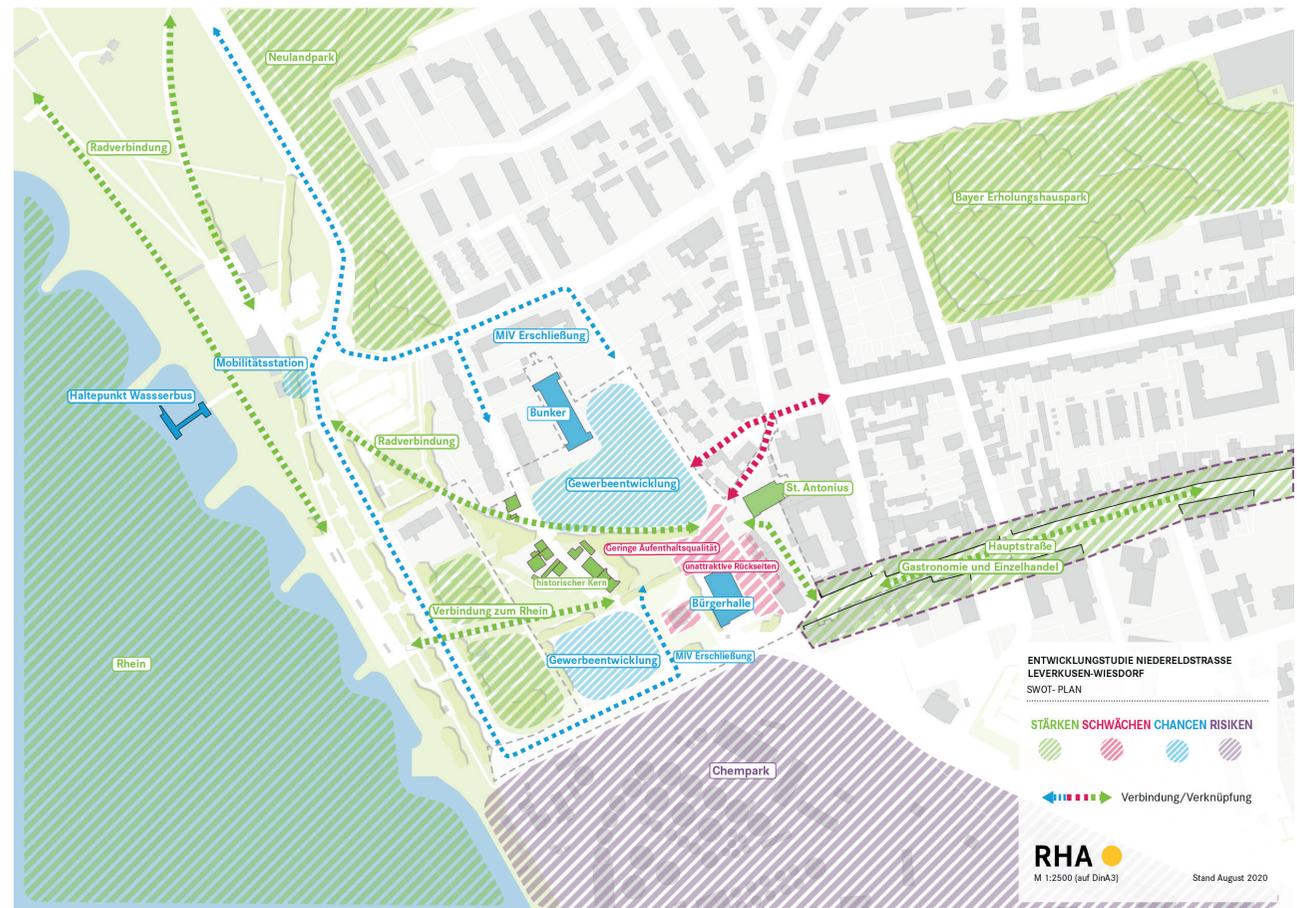


Abbildung 10: SWOT-Analyse

### 3. ENTWURFSVARIANTEN

Aufbauend auf den analysierten Rahmenbedingungen sowie den Erkenntnissen aus den Gesprächen mit Akteuren aus dem Umfeld des Plangebietes sowie dem Expertenworkshop zur Zielentwicklung wurden drei städtebauliche Entwurfsvarianten erarbeitet. Jede Variante zeigt unterschiedliche Möglichkeiten einer zukünftigen gewerblichen Entwicklung auf und zeichnet sich durch ein bestimmtes charakteristisches Merkmal aus:

**Variante 1 – Grüne Mitte**

**Variante 2 – Das Biotop**

**Variante 3 – Grüne Cluster**

Jede Variante wurde mit verschiedenen Darstellungen und Aussagen untermauert:

**Leitbild:**

Das Leitbild skizziert die wesentliche Entwurfs-idee.

**Lageplan:**

Der Lageplan verdeutlicht die städtebaulichen Strukturen, indem Gebäudeformen und -höhen, öffentliche und private Freiflächen sowie verkehrliche Erschließung und Durchwegungen aufgezeigt werden.

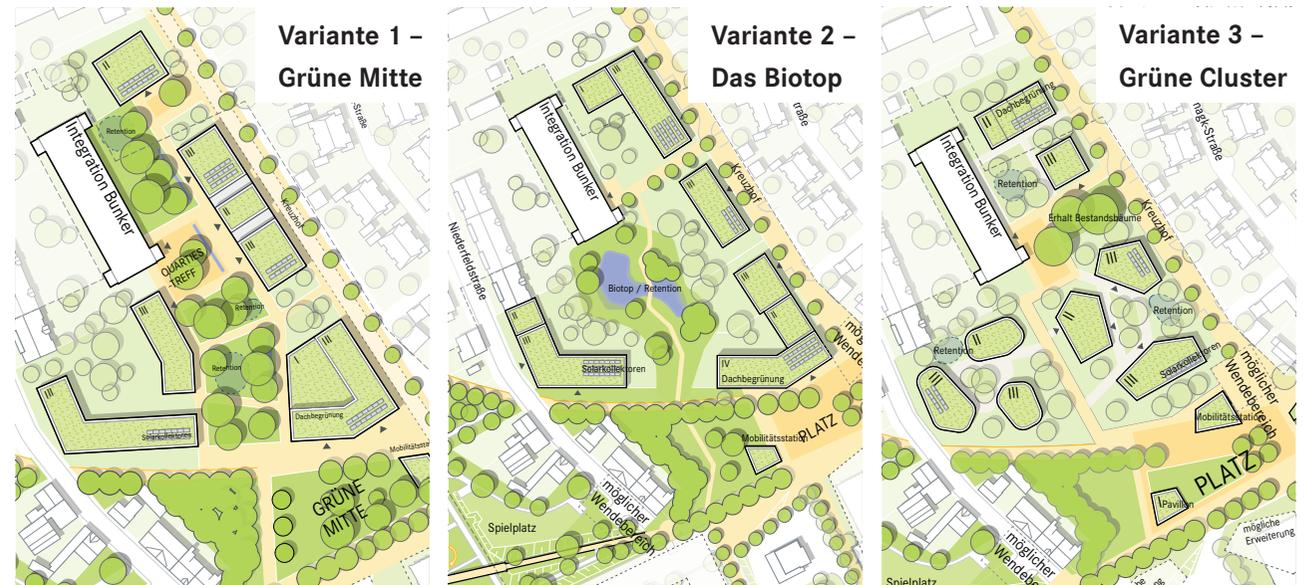


Abbildung 11: Gegenüberstellung der Varianten

**Konzeptpiktogramme:**

Für die Themen Städtebau & Mobilität sowie Nutzungen geben erläuternde Prinzipskizzen einen Eindruck, wie die Erschließung funktionieren könnte und wo welche Nutzungen im Plangebiet vorstellbar wären.

**Visualisierung:**

In einer 3D-Darstellung wird die wesentlichen Entwurfs-idee des Gebietes als Vogelflugperspektive visualisiert.

Für alle Varianten gilt: Die im Süden dargestellten Ergänzungen im Bereich der Bürgerhalle, des Pumpwerks und der Parkplätze sind nicht Gegenstand der zeitnahen Flächenentwicklung. Sie wurden im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung in der Variantenentwicklung mitgedacht, sind jedoch zu einem späteren Zeitpunkt weiter zu prüfen und zu ggf. entwickeln.

### 3.1 VARIANTE 1: GRÜNE MITTE

Variante 1 bildet als zentrales Element die Grüne Mitte aus. Diese dient als Auftakt für die Rad- und Fußwegeverbindungen in den Neulandpark und an das Rheinufer. Nördlich schließt sich ein attraktiver grüner Hof an, der die Adresse für die Neubebauung bildet. Innerhalb des grünen Hofes befindet sich vor dem Hochbunker ein Quartierstreiff, um die Kommunikation im Quartier zu fördern. Der grüne Charakter wird durch Dach- und Fassadenbegrünung der Neubebauung weiter gestärkt.

Im Übergang zur bestehenden Wohnbebauung an der Niederfeldstraße sollen insbesondere Büronutzungen untergebracht werden. Hier ist ein „Co-Working-Space“ (neue Arbeitsformen, gemeinschaftliche Büros) angedacht. Durch die Einbringung eines „Start-Up-Zentrums“ (Zentrum für Unternehmensgründung und innovative Ideen) an der Grünen Mitte wird der innovative Charakter des Entwurfs deutlich. Ergänzt werden die Nutzungen durch kleine Werkstätten, wie eine Fahrradwerkstatt und ein Repair Café.

Die neuen Gewerbeeinheiten werden über die Straße Kreuzhof erschlossen. Diese wird südlich bis zur Schießbergstraße verlängert. Die Straße soll einen „Shared Space Charakter“ (gemeinsame Verkehrsfläche für alle, ohne Straßenraumuntertei-



Abbildung 12: Leitbild Variante 1

lung) erhalten, um alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt teilhaben zu lassen.

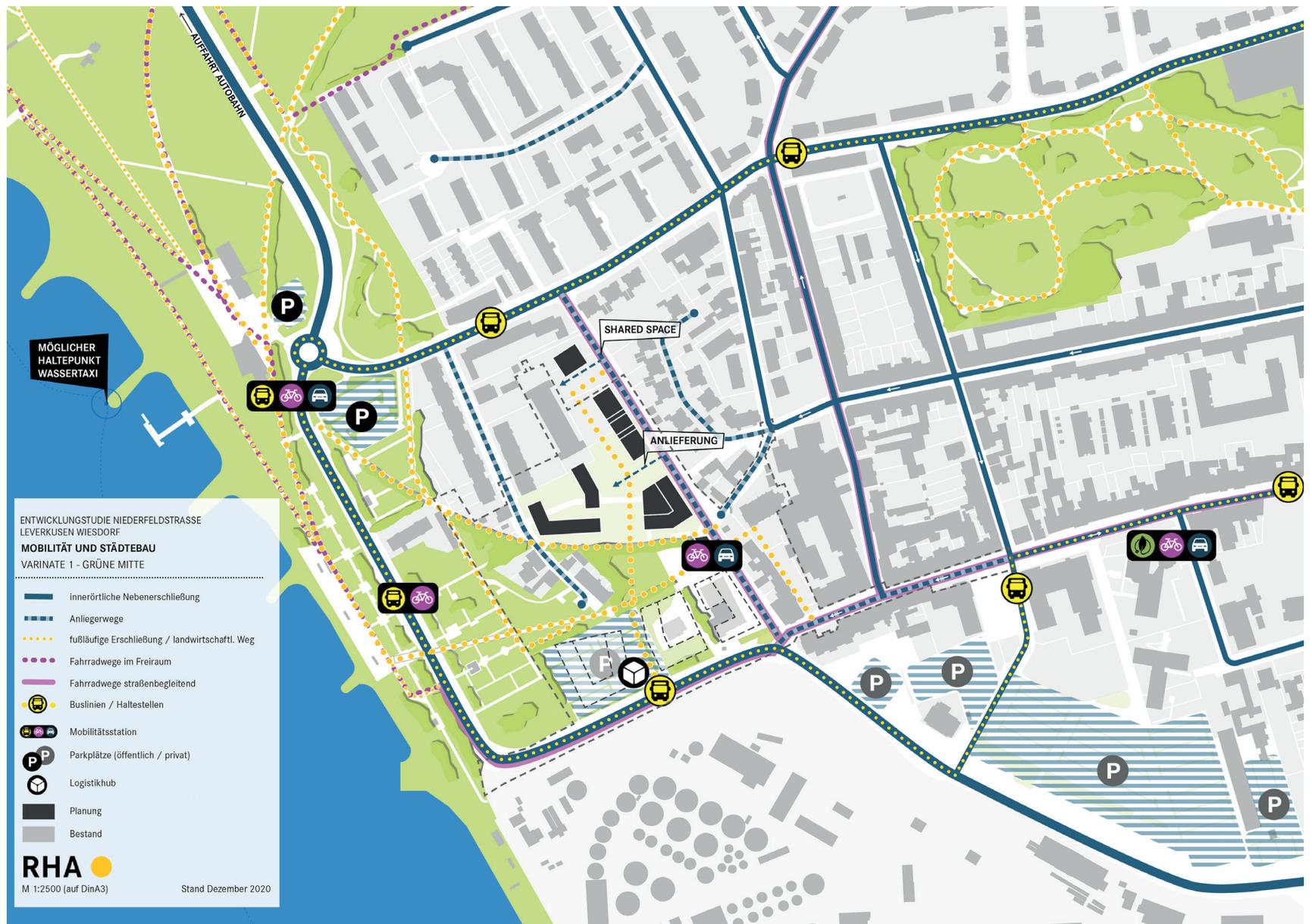
Die Parkierung der Entwicklung ist auf dem bestehenden Parkplatz an der Hauptstraße vorgesehen. Hier soll ergänzend auch ein „LogistikHub“ (Knotenpunkt für Quartierslogistik) eingebracht

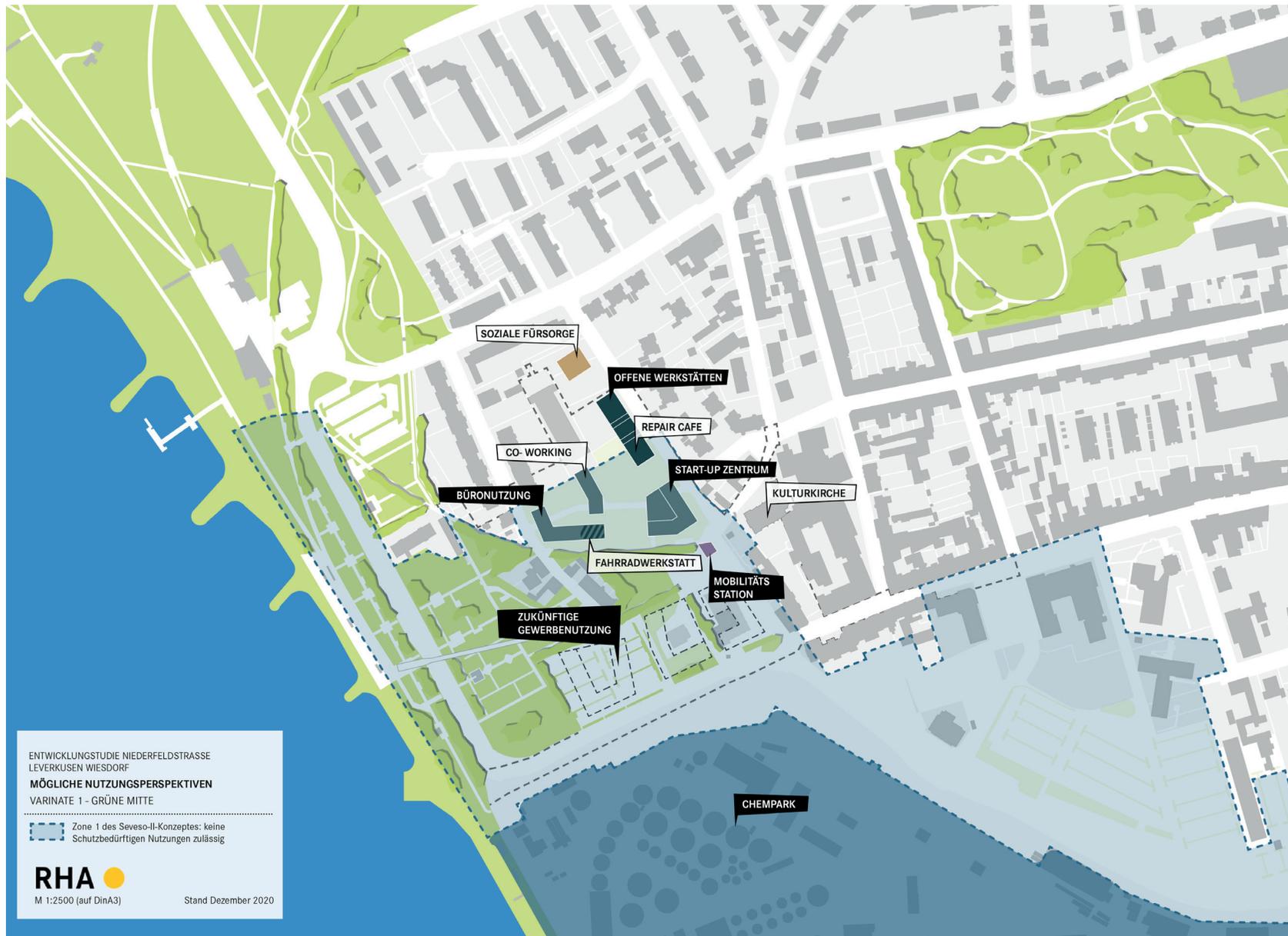
werden. Dieser kann Lieferungen für die Gewerbebetriebe aufnehmen. So kann eine starke Verkehrsbelastung im Quartier selbst vermieden werden. Das Mobilitätsangebot wird durch eine Mobilitätsstation mit der Möglichkeit zur Ausleihe von Fahrrädern und Autos ergänzt.



Abbildung 13: Lageplan Variante 1

Abbildung 14:  
Piktogramm Mobilität  
und Städtebau  
Variante 1





ENTWICKLUNGSTUDIE NIEDERFELDSTRASSE  
 LEVERKUSEN WIESDORF  
**MÖGLICHE NUTZUNGSPERSPEKTIVEN**  
 VARINATE 1 - GRÜNE MITTE

---

Zone 1 des Seveso-II-Konzeptes: keine Schutzbedürftigen Nutzungen zulässig

**RHA**

M 1:2500 (auf DinA3) Stand Dezember 2020

Abbildung 15:  
 Piktogramm Mögliche  
 Nutzungsperspektive  
 Variante 1

Abbildung 16:  
Vogelflugperspektive  
Variante 1



### 3.2 VARIANTE 2: DAS BIOTOP

Variante 2 orientiert sich an den vorhandenen baulichen Strukturen und vervollständigt den bestehenden Baublock. Die südliche Baukante wird freigehalten, um einen Blickbezug auf den Hochbunker herzustellen. Im Innenhof des Blocks ist ein Biotop vorgesehen, das den grünen Charakter der Umgebung aufgreift. Die Neubebauung soll durch Dach- und Fassadenbegrünung diesen Charakter weiter stärken.

Vor der St. Antonius Kirche wird ein zentraler Quartiersplatz ausgebildet, der über die bestehenden Wegebeziehungen mit dem Rheinufer und dem Neulandpark verknüpft ist.

In die Neubebauung soll hauptsächlich Büronutzung der Kreativbranche eingebracht werden. Ein Start-Up-Zentrum am Quartiersplatz bildet einen besonderen Punkt aus. Ergänzt werden die Nutzungen durch ein „FabLab“ (offene Werkstatt mit modernen Fertigungsverfahren, für alle zugänglich), kleine Werkstätten und einen Co-Working-Space. Eine mögliche Nutzung für den Bunker könnten Serverräume sein.

Für die Erschließung der geplanten Gebäude werden die bestehenden Straßen Kreuzhof und Niederfeldstraße genutzt. Die Parkierung der Ent-

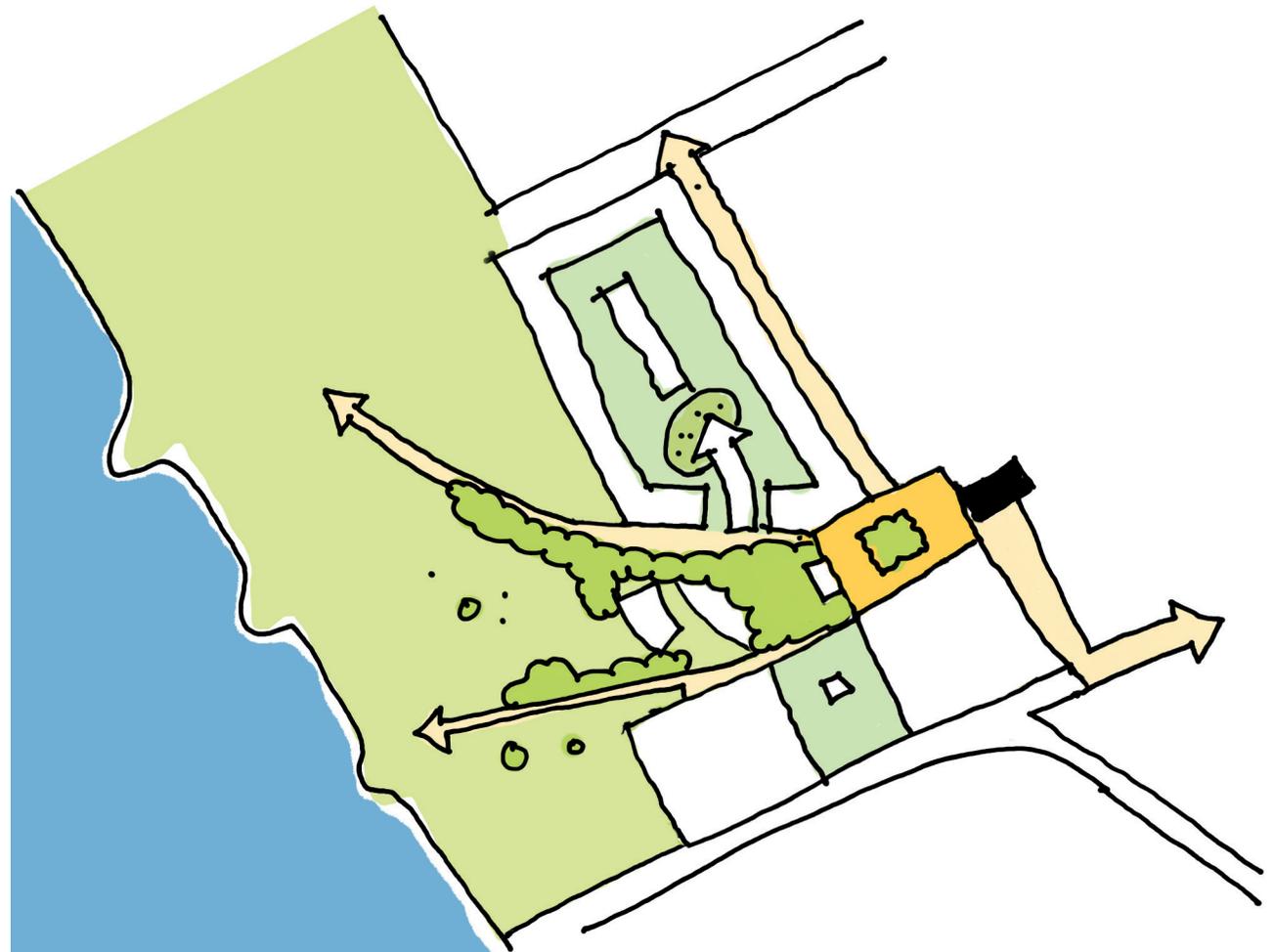


Abbildung 17: Leitbild Variante 2

wicklung ist auf dem bestehenden Parkplatz an der Hauptstraße vorgesehen. Hier soll ergänzend auch ein LogistikHub eingebracht werden. Dieser kann Lieferungen für die Gewerbebetriebe aufnehmen.

So kann eine starke Verkehrsbelastung im Quartier selbst vermieden werden. Das Mobilitätsangebot wird durch eine Mobilitätsstation mit der Möglichkeit zur Ausleihe von Fahrrädern ergänzt.



Abbildung 18: Lageplan Variante 2

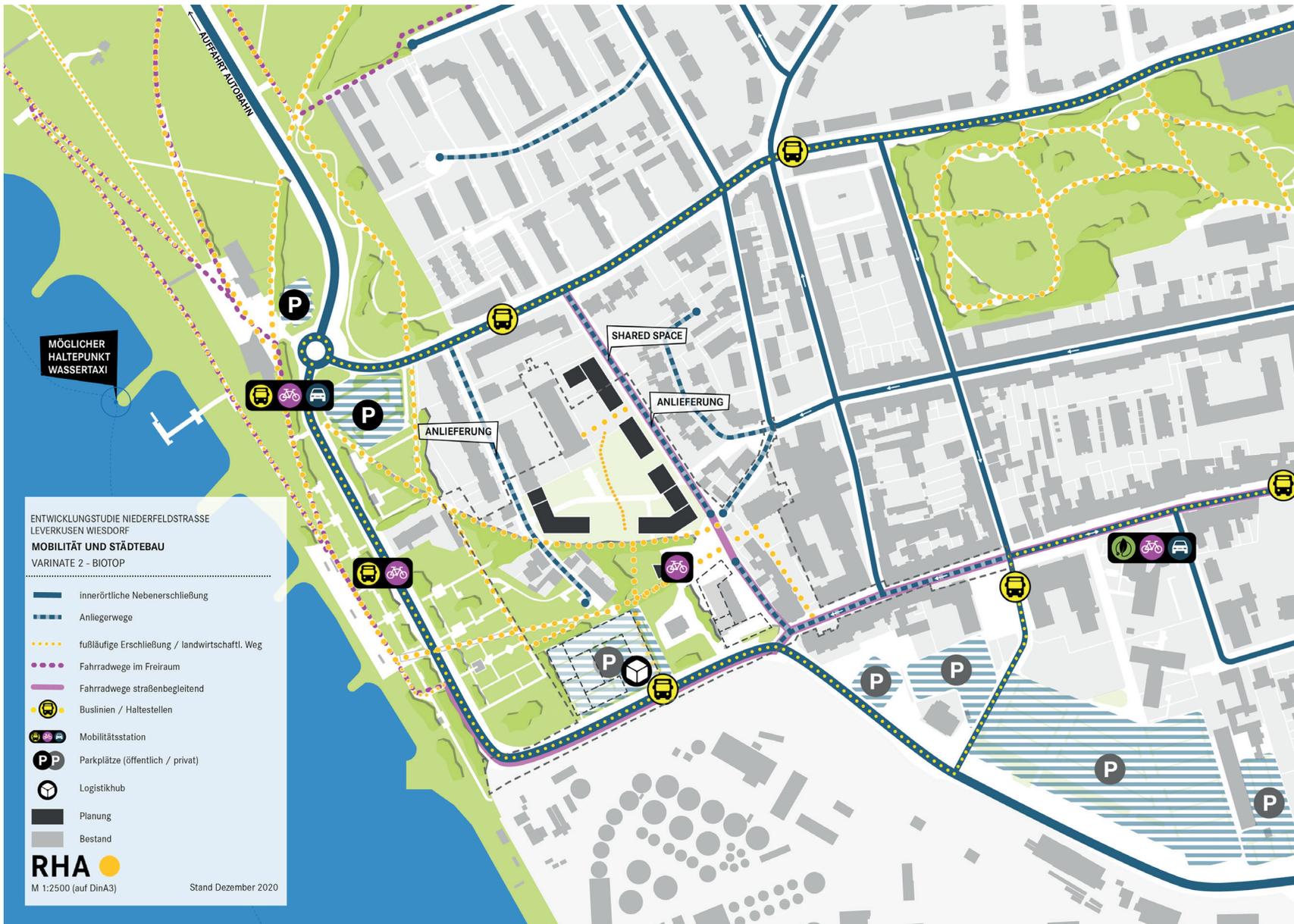


Abbildung 19:  
 Piktogramm Mobilität  
 und Städtebau  
 Variante 2

Abbildung 20:  
Piktogramm Mögliche  
Nutzungsperspektive  
Variante 2

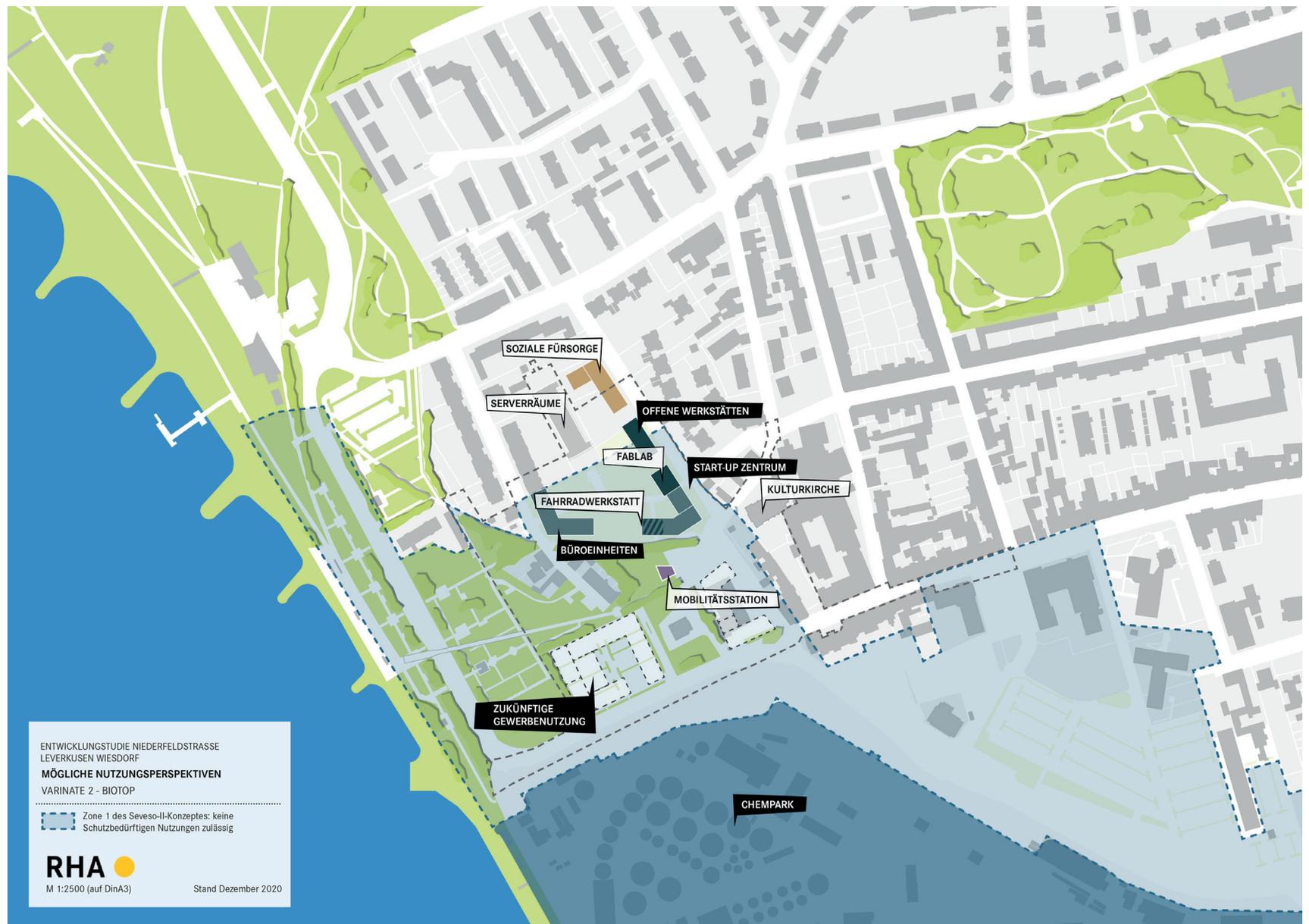




Abbildung 21:  
Vogelflugperspektive  
Variante 2

### 3.3 VARIANTE 3: GRÜNE CLUSTER

Variante 3 ist charakterisiert durch drei grüne Cluster. Die Cluster sind aus jeweils drei Gebäuden in ähnlicher Formsprache zusammengesetzt und bilden gemeinsame Höfe in der Mitte aus. In dem nördlichen Cluster wird der Hochbunker aufgenommen. Durch den Erhalt von markanten Bestandsbäumen und die Ausbildung eines Platzes am Bunker wird dieser besonders in Szene gesetzt. Die Cluster sind von einem fließenden grünen Raum umgeben. Der grüne Charakter wird durch Dach- und Fassadenbegrünung der Neubebauung weiter gestärkt. Südlich der Cluster ist ein begrünter Platz vorgesehen, der an die Verbindungen in den Neulandpark und an das Rheinufer anknüpft.

Die Cluster können auch in der Nutzung zusammenhängende Einheiten ausbilden, so können je Cluster unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt werden. Denkbar sind Büronutzungen des Kreativgewerbes. Ergänzt werden diese durch Ateliers, Co-Working-Plätze und Proberäume im Hochbunker.

Für die Erschließung der geplanten Gebäude werden die bestehenden Straßen Kreuzhof und Niederfeldstraße genutzt. Die Parkierung der Entwicklung ist auf dem bestehenden Parkplatz an der



Abbildung 22: Leitbild Variante 3

Hauptstraße vorgesehen. Hier soll ergänzend auch ein LogistikHub eingebracht werden. Dieser kann Lieferungen für die Gewerbebetriebe aufnehmen. So kann eine starke Verkehrsbelastung im Quartier

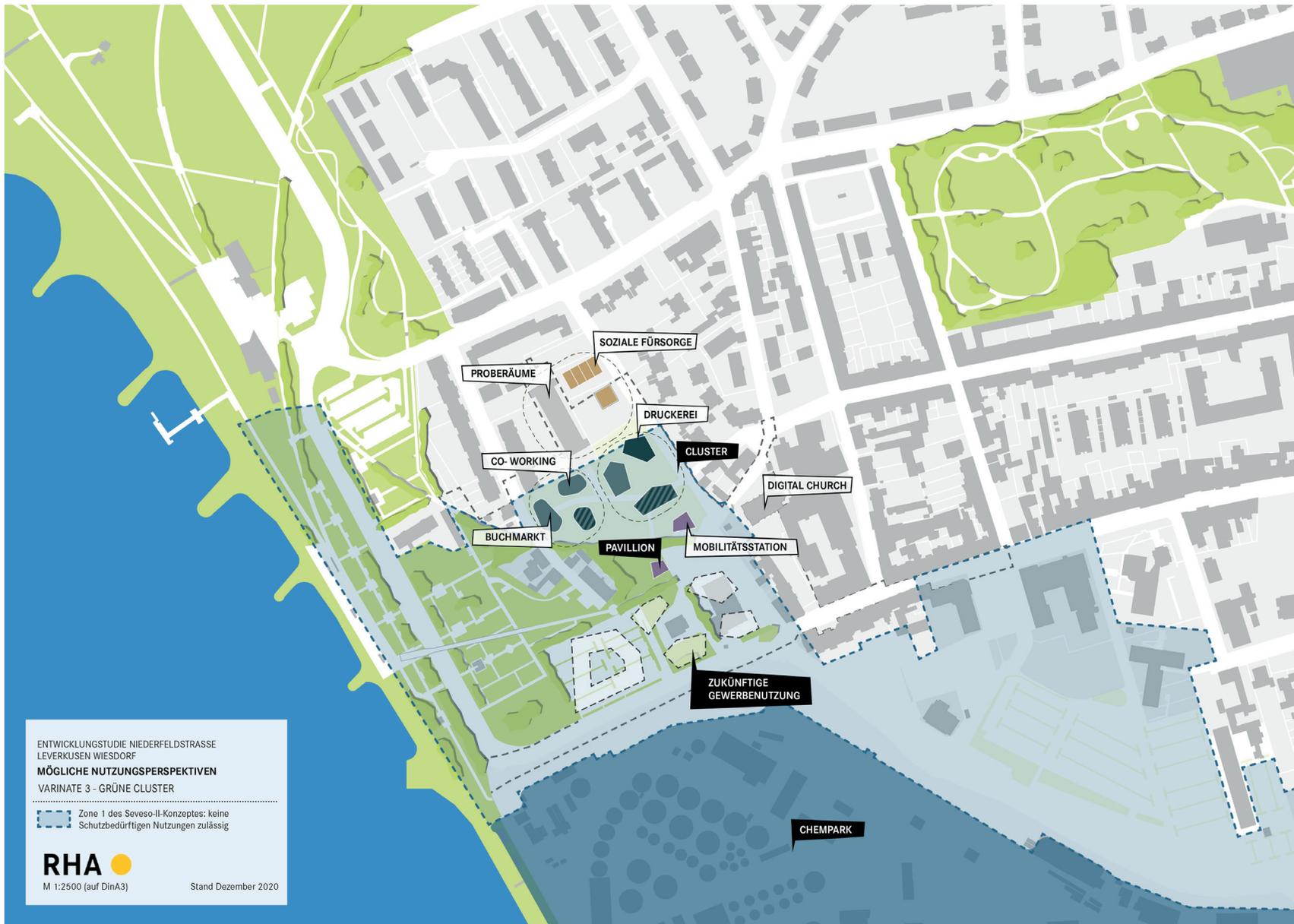
selbst vermieden werden. Das Mobilitätsangebot wird durch eine Mobilitätsstation mit der Möglichkeit zur Ausleihe von Fahrrädern ergänzt.



Abbildung 23: Lageplan Variante 3

Abbildung 24:  
Piktogramm Mobilität  
und Städtebau  
Variante 3





ENTWICKLUNGSTUDIE NIEDERFELDSTRASSE  
 LEVERKUSEN WIESDORF  
**MÖGLICHE NUTZUNGSPERSPEKTIVEN**  
 VARINATE 3 - GRÜNE CLUSTER

---

Zone 1 des Seveso-II-Konzeptes: keine  
 Schutzbedürftigen Nutzungen zulässig

**RHA**   
 M 1:2500 (auf DinA3) Stand Dezember 2020

Abbildung 25:  
 Piktogramm Mögliche  
 Nutzungsperspektive  
 Variante 3

Abbildung 26:  
Vogelflugperspektive  
Variante 3



## 4. BETEILIGUNG

Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage und ist umgeben von verschiedenen Nutzungen. Ein Fokus der Entwicklungsstudie liegt darauf, bestehende und neue Nutzungen miteinander in Einklang zu bringen und ein verträgliches Mit- und Nebeneinander zu schaffen. Daher ist Beteiligung ein zentraler Baustein der Entwicklungsstudie. Es fanden Akteursgespräche, ein Expertenworkshop sowie eine Online-Beteiligung statt. Die Ergebnisse dieser verschiedenen Beteiligungsformate sind in die Erarbeitung der Entwicklungsstudie eingeflossen.

### 4.1 AKTEURSGESPRÄCHE

Im Schritt der Analyse und Bestandsaufnahme der Rahmenbedingungen des Plangebietes wurden Gespräche mit lokalen Akteuren aus dem direkten Umfeld des Entwicklungsbereiches geführt, um die verschiedenen Belange und Interessen berücksichtigen zu können. Ziel war es, weiterführend Rahmenbedingungen der Fläche zu ermitteln und darüber hinaus die Interessen sowie die Nutzungs- und Entwicklungsbedürfnisse der Akteure abzufragen.

Mit folgenden Akteuren wurden Gespräche geführt:

- St. Josef Krankenhaus
- Bayer Real Estate

- Currenta
- St. Stephanus Gemeinde der St. Antonius Kirche
- Plan B IT GmbH als Eigentümer des Hochbunkers
- Peaschke Unternehmensgruppe als Entwickler einer anliegenden Wohnbebauung



Abbildung 27: Standorte der Akteure; Quelle Luftbild: tim-online.de

## 4.2 EXPERTENWORKSHOP ZIELENTWICKLUNG

Ein Expertenworkshop mit Vertretern der verschiedenen Fachbereiche der Stadt Leverkusen, der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH sowie Vertretern aus der Kreativwirtschaft diente der Diskussion über Zielvorstellungen und Anforderungen an das Quartier. Als Ergebnis des Workshops stehen Zielrichtungen und Rahmenbedingungen als Grundlage für unterschiedliche Szenarien der Flächenentwicklung.

Ablauf des Workshops:

- Input-Präsentation: Wahrnehmung des Standortes und Rahmenbedingungen, Potenzielle Nutzungen und Entwicklungen
- Moderierte Diskussion: Welches Potenzial sehen Sie in den Flächen (Erwartungshaltung und Zielvorstellung für die Flächen)? Was soll dort passieren? Auf welche Rahmenbedingungen muss bei der Entwicklung geachtet werden?
- Zusammenfassung und Dokumentation



Abbildung 29: Expertenworkshop



Abbildung 30: Ergebnisse Expertenworkshop

## 4.3 ONLINE BEFRAGUNG

Im Laufe des Prozesses wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich in die Planung einzubringen. Aufgrund der COVID 19 Pandemie konnte der ursprünglich geplante Varinatenworkshop nicht stattfinden. Alternativ wurde ein Online- Beteiligungskonzept entwickelt. Mittels einer Online-Umfrage konnten die BürgerInnen Entwurfsvarianten bewerten, Vorschläge für Nutzungen und der Ausgestaltung des öffentlichen Raumes machen. Angesprochen wurden mit der Befragung drei Gruppen:

1. Direkte AnwohnerInnen
2. Allgemein Interessierte
3. Gewerbetreibende und Angestellte

Teil der Umfrage war eine umfangreiche Information der Bürgerschaft. Auf der Seite der Stadt Leverkusen wurde dazu neben den textlichen Beschreibungen und den Entwurfsplänen auch ein Erläuterungsvideo bereitgestellt.

Die Online-Beteiligung war im Februar und März 2021 über einen Zeitraum von insgesamt 4,5 Wochen freigeschaltet. Insgesamt haben 273 Personen an der Umfrage teilgenommen (davon 143 vollständig, 130 teilweise).

Die wesentlichen Ergebnisse sind in den folgenden Abbildungen dargestellt. Die Nutzergruppe der Gewerbetreibenden bleibt dabei aufgrund einer zu geringen Teilnehmerzahl (<5) unberücksichtigt.

### Erläuterungsvideo – die drei Varianten in Kürze



#### Das Erläuterungsvideo

Bitte klicken Sie auf das Bild, dann startet der Film. (Größe der Datei: 21 MB)

### FREIRAUM UND ÖFFENTLICHER RAUM



### EINLEITEND



Weshalb sind Sie an der Entwicklung der Fläche interessiert?

Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:

- Ich bin LeverkusenerIn bzw. Leverkusener und daher generell an der Fläche interessiert
- Ich besuche Leverkusen regelmäßig bzw. habe Freunde und Verwandte hier und bin daher an der Entwicklung der Stadt interessiert
- Ich bin Gewerbetreibender in der Leverkusener Innenstadt und an der Entwicklung der Innenstadt interessiert
- Sonstiges:
- Keine Antwort

Abbildung 31:  
Ausschnitte Online Befragung

WELCHES ANGEBOT WÜRDEN SIE SELBST IN ANSPRUCH NEHMEN BZW: KÖNNEN SIE SICH FÜR DAS QUARTIER VORSTELLEN?

**Allgemein Interessierte (N=90):**

**Anwohnerinnen und Anwohner (N=102):**

28%	32%	8%	32%	Wohnen	25%	36%	7%	31%
32%	21%	12%	34%	Co-Working	18%	35%	13%	34%
39%	18%	10%	33%	Probe- und Werkräume	33%	28%	6%	32%
48%	13%	11%	28%	Ateliers/ Ausstellungsräume	40%	21%	12%	27%
48%	12%	10%	30%	Werkstätten	31%	27%	13%	28%
50%	12%	10%	28%	Bildungs-/ Betreuungsangebote	45%	19%	7%	29%
57%	12%	6%	26%	Gastronomie/ Restaurants/Kantine	42%	21%	8%	29%
59%	9%	3%	29%	Kulturelles Angebot	52%	17%	4%	27%

Abbildung 32: Ergebnisse zukünftige Nutzungen

■ Ja ■ Nein ■ weiß nicht ■ keine Antwort

N=Anzahl der Teilnehmenden

WIE UND WOFÜR MÖCHTEN SIE DEN FREIRAUM BZW. ÖFFENTLICHEN RAUM NUTZEN?

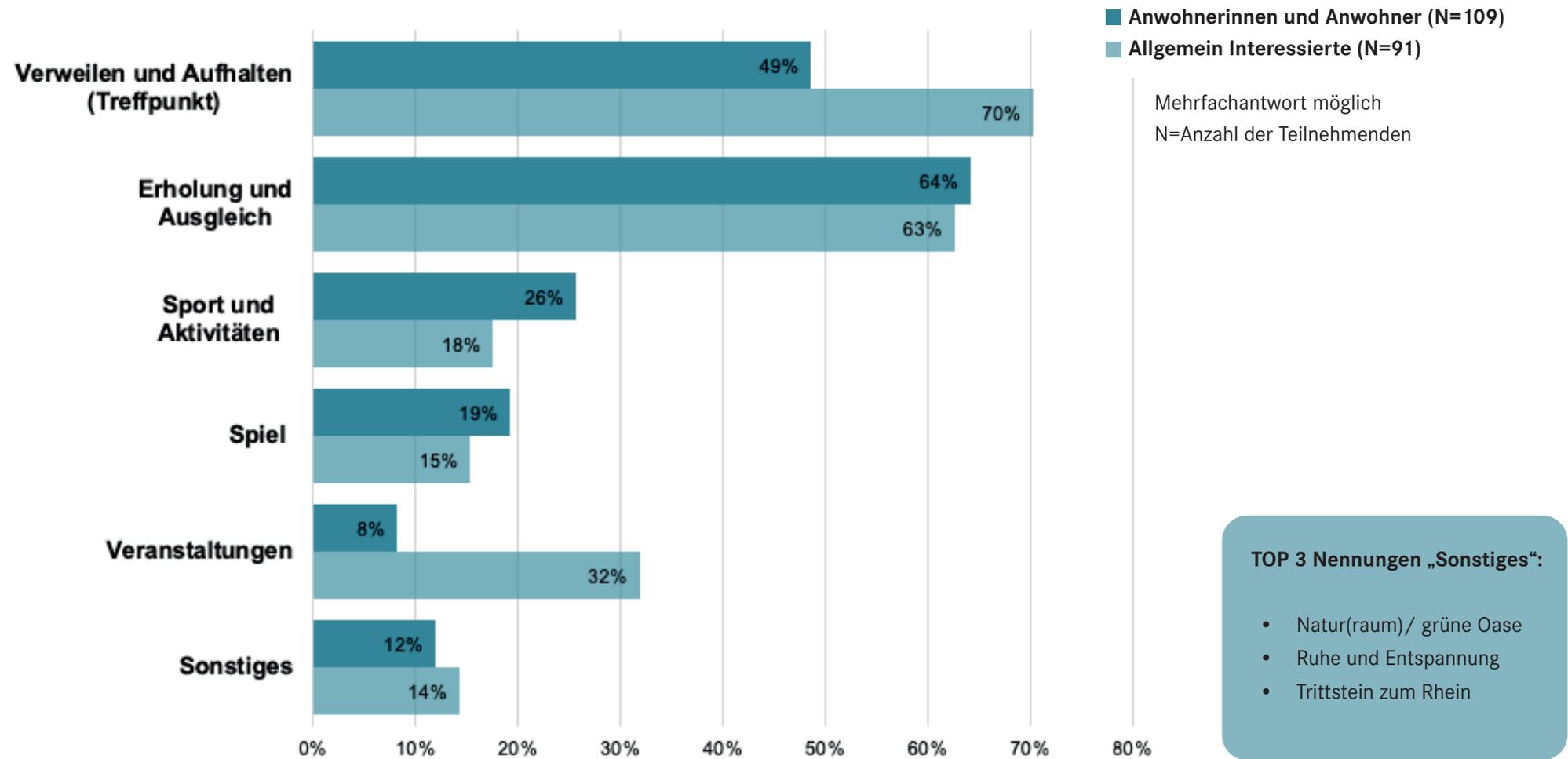


Abbildung 33: Ergebnisse Freiraum

**BEWERTUNG DER VARIANTEN: WELCHE ASPEKTE DER VARIANTEN EMPFINDEN SIE ALS POSITIV, WELCHE ALS NEGATIV?**

	VARIANTE 1 - GRÜNE MITTE	VARIANTE 2 - BIOTOP	VARIANTE 3 - GRÜNE CLUSTER	FÜR ALLE VARIANTEN
POSITIV	 <ul style="list-style-type: none"> <li>_Grüne Mitte ggü. Kirche</li> <li>_bauliche Struktur/ Gliederung</li> <li>_Integration/ Öffnung Bunker</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>_Biotop/Wasser als Element</li> <li>_bauliche Struktur/Gliederung</li> <li>_Sichtachse auf den Bunker</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>_aufgelockerte, offene Bauweise</li> <li>_Kleinteiligkeit, Flexibilität</li> <li>_interessante Achitektur, „was Neues“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_hoher Freiflächenanteil</li> <li>_Dach- und Fassadenbegrünung</li> <li>_Solarkollektoren</li> <li>_Mobilitätsstation</li> </ul>
NEGATIV	<ul style="list-style-type: none"> <li>_zu große/ massive Gebäude</li> <li>_zu viele Bebauung</li> <li>_zu geschlossene Bebauung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_„Hinterhoflage“ des Biotops</li> <li>_zentraler Platz ggü. Kirche</li> <li>_zu viele, zu massive und zu geschlossene Bebauung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_zu viel Grün/ Wasser</li> <li>_zu viele Bebauung</li> <li>_fehlende Struktur, Zersiedlung</li> </ul>	

Abbildung 34 : Ergebnisse Online Befragung

## 5. VORZUGSVARIANTE

Aus den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung und weiteren Abstimmungen wurde Variante 3 - Grüne Cluster - als Grundlage für die weitere Vertiefung ausgewählt. Die Variante wurde so angepasst, dass im Inneren eine freie, durchgrünte Struktur entsteht und nach außen hin klare Raumkanten geschaffen werden, um die wichtigen Freiraumachsen zu betonen. Darüber hinaus wurde das Element der Grünen Mitte übernommen, um den grünen Charakter der Entwicklung zu stärken und um einen qualitätvollen Trittstein zwischen Innenstadt und Rheinufer zu entwickeln.

Zentraler Baustein der Vorzugsvariante sind drei zentrale grüne Cluster. Dabei bilden kleine Gewerbeeinheiten gemeinsame Höfe in der Mitte aus. In das nördliche Cluster werden die geplante Einrichtung der sozialen Fürsorge und der Hochbunker aufgenommen. Die Gebäude variieren in ihrer Geschossigkeit. Mit einer max. Dreigeschossigkeit fügen sie sich in den Charakter und die Struktur des Umfeldes ein. Durch den Erhalt von markanten Bestandsbäumen und die Ausbildung eines Quartiersplatzes am Bunker für AnwohnerInnen und Beschäftigte wird dieser besonders in Szene gesetzt.

Die Cluster sind von einem fließenden grünen Raum umgeben. Im Inneren ist die Planung durch eine auf den Hochbunker zulaufende Fußgängerachse erschlossen.

Der grüne und nachhaltige Charakter wird durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie den Einsatz von Solarkollektoren weiter gestärkt. Südlich der Cluster bildet die Grüne Mitte ein zentrales Element. Sie dient als Auftakt für die Rad- und Fußwegeverbindungen in den Neulandpark und an das Rheinufer. Die Cluster können auch in der Nutzung zusammenhängende Einheiten ausbilden und je Cluster unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt werden. Denkbar sind Büronutzungen des Kreativgewerbes. Ergänzt werden diese durch Ateliers, Co-Working-Plätze und Proberäume im Hochbunker. Für die Vorzugsvariante wurde eine beispielhafte Nutzungsverteilung erarbeitet.

Für die Erschließung der geplanten Gebäude werden die bestehenden Straßen Kreuzhof und Niederfeldstraße genutzt. Zur Lösung der Parkierung im Quartier ist die Erarbeitung eines Parkierungskonzeptes im weiteren Planungsverlauf notwendig. Denkbar wäre bspw. ein Sammelparkplatz an der Hauptstraße durch Aufstockung des bestehenden Parkplatzes in Absprache mit dem Eigentümer der Fläche. So könnte der ruhende Verkehr aus dem Quartier gehalten werden. Zudem sind Parkierungen innerhalb und ggf. außerhalb der Cluster denkbar.

Grundsätzlich ist es Ziel, in Anknüpfung an das bestehende Angebot im Umfeld (u.a. mit dem Bahnhof

Leverkusen-Mitte und dem Radleihsystem) den Fokus auf nachhaltige Mobilitätsformen zu setzen und das Angebot dafür entsprechend auszubauen. Das Mobilitätsangebot wird durch eine Mobilitätsstation mit der Möglichkeit zur Ausleihe von Fahrrädern ergänzt. Hier soll ergänzend ein Verteilerzentrum eingebracht werden. Dieses kann Lieferungen für die Gewerbebetriebe aufnehmen. So kann eine starke Verkehrsbelastung im Quartier selbst vermieden werden.

Mit Blick auf die Vermarktung der gewerblichen Flächen können hier bis zu neun Baufelder in einer Größe und mit einem Bauvolumen geschaffen werden, die nach Einschätzung der Wirtschaftsförderung gut vermarktbar sind und, im Bereich des nicht-störenden und nicht-produzierenden Gewerbes, der Nachfrage nach dienstleistungsorientierten Gewerbeflächen entsprechen. Die Grundstücke ermöglichen eine Einzelvermarktung, wodurch die inhaltliche Entwicklung des Quartiers für die Stadt Leverkusen weitgehend steuerbar bleibt. Die einzelnen Gebäudekörper erlauben eine flexible gewerbliche Nutzung und ermöglichen ergänzende gewerblich-kulturell-kreative Nutzungen (wie z.B. Ateliers, Galerien, Werkstätten) innerhalb der Gebäudestrukturen.

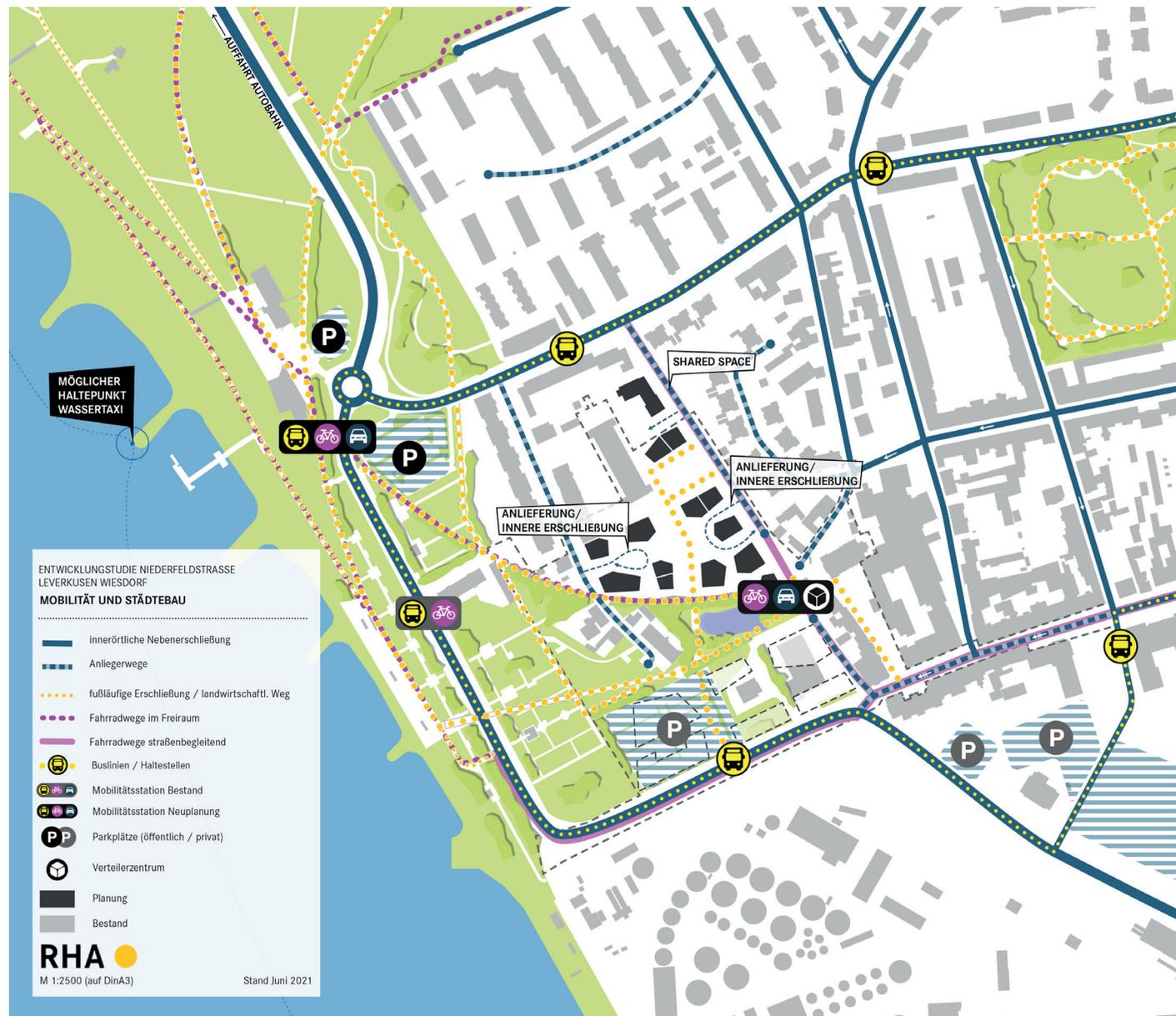


Abbildung 35: Leitbild Vorzugsvariante



Abbildung 36 : Lageplan Vorzugsvariante

Abbildung 37:  
Piktogramm Mobilität  
und Städtebau  
Vorzugsvariante



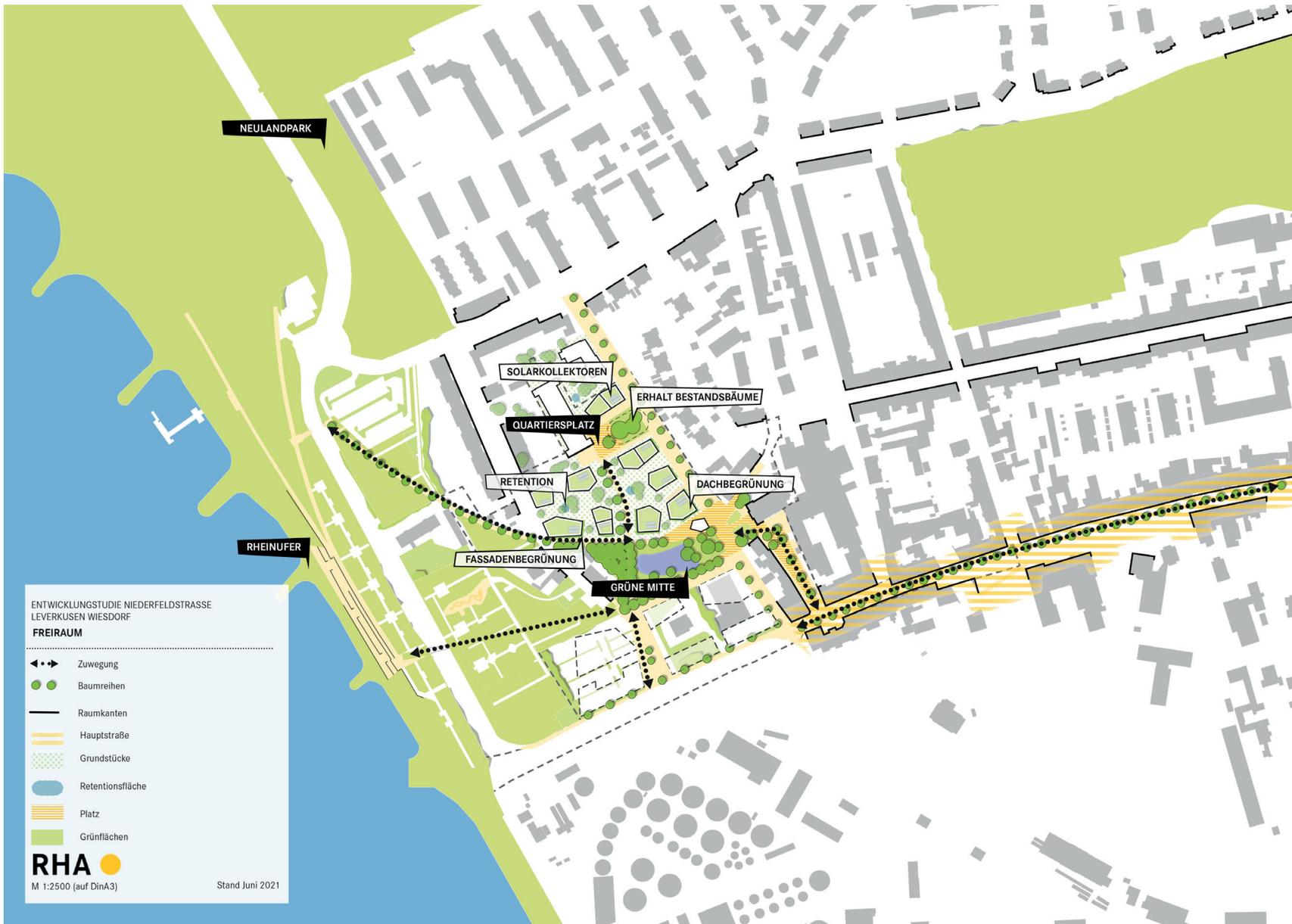


Abbildung 38:  
Piktogramm Freiraum  
Vorzugsvariante

Abbildung 39:  
Piktogramm Mögliche  
Nutzungsperspektive  
Vorzugsvariante

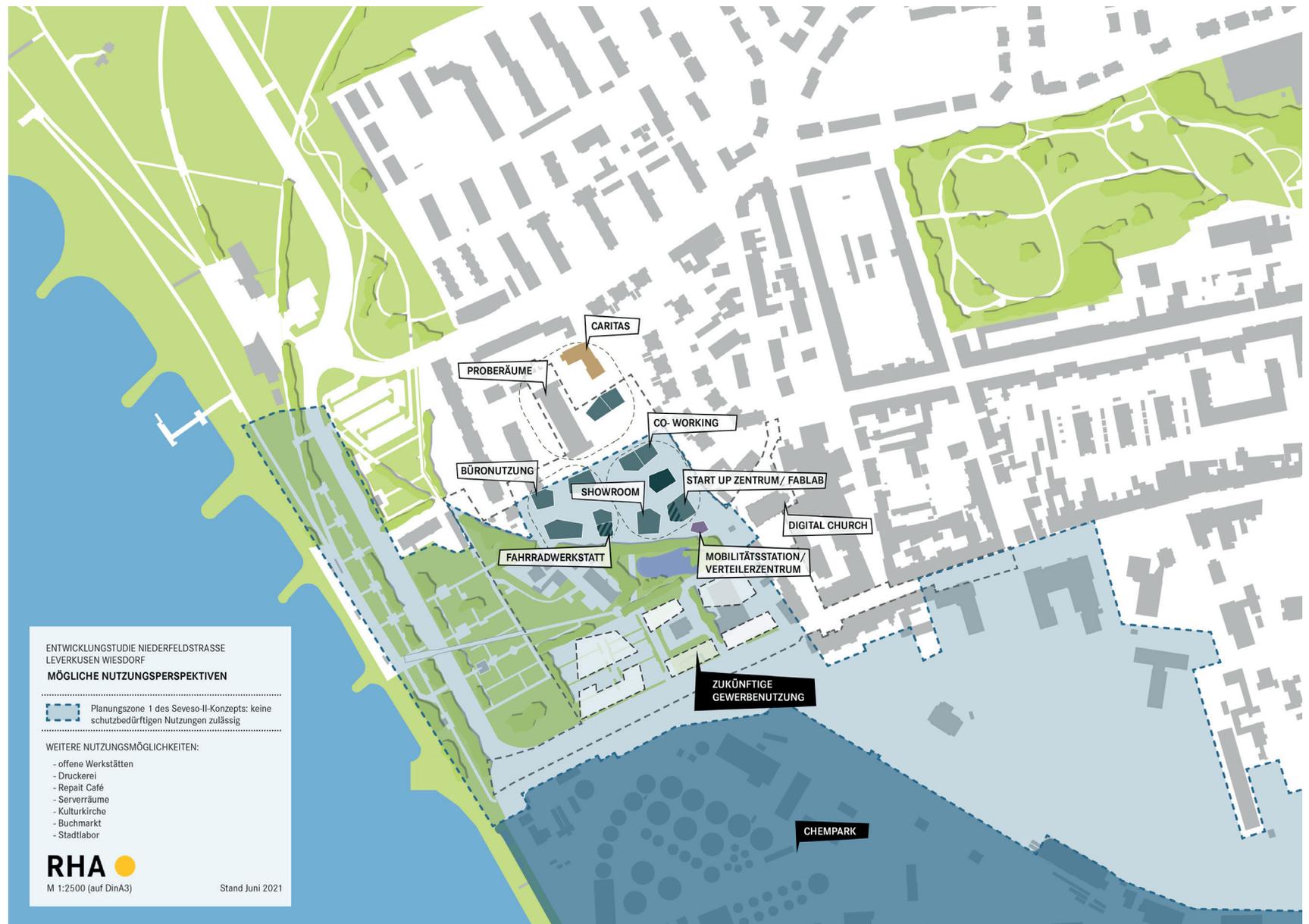




Abbildung 40:  
Vogelflugperspektive

Abbildung 41:  
Fußgängerperspektive



## FLÄCHENKALKULATION

Um die Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit der Entwicklung zu prüfen, wurde eine erste grobe Flächenkalkulation erstellt.

Die Entwicklung weist einen hohen Freiflächenanteil auf. Dies ist mit der Funktion als Freiraumscharnier zwischen Innenstadt und Rhein zu begründen.

Die vorhandenen Verkehrsflächen werden nur zu einem kleinen Teil ergänzt, um die Erschließung der Entwicklung sicherzustellen.

Auf der Fläche entstehen ca. 8.100 m<sup>2</sup> Nettobauland innerhalb der Kernfläche, ergänzend dazu entstehen ca. 9.600 m<sup>2</sup> perspektivisches Nettobauland.



## 6. FAZIT

Die Vorzugsvariante vereint qualitätvolle Freiraumentwicklung, gewerbliche Flächenenerzeugung und das Ansiedeln von Unternehmen der sozialen Fürsorge, wie Wohnbetreuung, dort wo es möglich ist. Dabei steht ein behutsames Einfügen in die umliegende Bebauung, der Erhalt eines hohen Anteils an Freiflächen und deren Aufwertung und Gestaltung sowie eine ökologische Bauweise im Fokus. Dies schafft Aufenthalts- und Naherholungsmöglichkeiten sowohl für direkte AnwohnerInnen, BewohnerInnen des Stadtteils, BesucherInnen der Innenstadt als auch für die zukünftig hier Arbeitenden. Hier entsteht kein klassisches Gewerbegebiet, sondern ein offenes, durchlässiges Quartier, welches durch seine integrierte Lage und städtebauliche sowie Freiraumqualität das Potenzial eines Trittsteins zwischen City und Rhein ausschöpft.

Die Bebauung ist durch die Cluster-Anordnung locker gehalten und unterstreicht die Durchlässigkeit des Quartiers. Zugleich ermöglicht die Cluster-Anordnung eine flexible Nutzung der Grundstücke und der Gebäude. Die Grundstücke können einzeln oder aber im Zusammenhang veräußert und bebaut werden, und ermöglichen damit in der Vermarktung eine maximale Flexibilität. Dadurch wird eine sinnvolle Ergänzung zu den bestehenden Gewerbestandorten geschaffen, welche der aktu-

ellen Nachfrage nach Gewerbeflächen für nicht-störendes, dienstleistungsorientiertes Gewerbe entspricht.

Das zukünftige KreativQuartier zeichnet sich durch eine Kombination aus zentraler und integrierter Lage, guter Erreichbarkeit mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes, hoher Freiraumqualität und flexibler Grundstücksveräußerung aus. Die angestrebte architektonisch attraktive und zugleich nachhaltige Bauweise verspricht, die Ansprüche der hier adressierten Zielgruppe der Gewerbetreibenden mit Schwerpunkt der Kreativwirtschaft und neuen Formen des Arbeitens zu bedienen. Die Schaffung eines für diese Zielgruppe attraktiven Flächenangebotes ist die Basis für die Entwicklung eines KreativQuartiers.

Mit dieser Zielrichtung stellt die Vorzugsvariante - als Ergebnis der Entwicklungsstudie Niederfeldstraße - eine Annäherung an zukünftige Nutzungen und städtebauliche Entwicklung dar und liefert damit die Grundlage für die weitere Planung und Umsetzung des KreativQuartiers. Als nächste Schritte sind für bestimmte Teilaspekte - wie bspw. innere und äußere Erschließung inkl. Parkierung - weitergehende Untersuchungen notwendig, bevor im Anschluss im Zuge des Bauleitplan-verfahrens

Planungsrecht geschaffen wird. Mit den formulierten Zielen besteht ein hoher ökologischer und städtebaulicher Anspruch an die Quartiersentwicklung. Dies erfordert eine Umsetzungsstrategie zur Qualitätssicherung in der Entwicklung.

Da die Stadt Leverkusen Eigentümerin des Großteils der von der Entwicklung betroffenen Flächen ist, ist der Handlungsspielraum in der Qualitätssicherung aufgrund von Steuerungsmöglichkeiten in der Grundstücksveräußerung breiter. Neben Festsetzungen im Bebauungsplan kommen daher andere, flexiblere Instrumente in Betracht, die es nun zu prüfen gilt. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes durch die Stadt und die Bebauung der Grundstücke durch Private muss hier Hand in Hand erfolgen, um ein zusammenhängendes Quartier zu entwickeln. Dies erfordert neben einer Umsetzungsstrategie zur Qualitätssicherung auch eine zielgerichtete Vermarktungsstrategie. Eine hochwertige Quartiersentwicklung muss gemeinsames Ziel von Stadt, Wirtschaftsförderung und Privaten sein.

Das Ergebnis der Entwicklungsstudie Kreativ-Quartier Niederfeldstraße bildet eine sehr gute Grundlage zur ziel- und nutzerorientierten Entwicklung eines „neuen und anderen“ Flächentyps

der gewerblichen Entwicklung. Gleichzeitig soll mit der Realisierung des Gebiets auch ein wichtiger städtebaulicher Baustein der Innenentwicklung zur Anbindung des Stadtteils Wiesdorf und des Stadtzentrums an den Rhein umgesetzt werden.