



Beratungsunterlage

Dienststelle 61 - Amt für Stadtplanung

Berichterstatter/-in

Art der Beratung öffentlich
Betreff Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens für den Wendersplatz

Beratungsfolge

Gremium	Datum	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	26.09.2019	vertagt
Rat der Stadt Neuss	27.09.2019	
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	30.01.2020	mehrheitlich zugestimmt
Rat der Stadt Neuss	08.11.2019	
Rat der Stadt Neuss	31.01.2020	mehrheitlich zugestimmt

Beschlussempfehlung

Der städtebaulichen Zielsetzung, den Wendersplatz als attraktiven Stadteingang auf Basis der Ergebnisse des Werkstattverfahrens „Urbane Mobilität Neuss – Umgestaltung des Bereiches zwischen Wendersplatz, Kehlturn und Markt“ sowie des Werkstattverfahrens „Rhein-korridor – Baumassenstudie zur Entwicklung zwischen Wendersplatz, Kehlturn und Markt“ umzugestalten, wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, unter Berücksichtigung der dargestellten Grundsätze, das Verfahren für einen freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb für die öffentlichen Verkehrsflächen und Freianlagen mit städtebaulichem Ideenteil für den Wendersplatz vorzubereiten. Die Leitlinien für das Wettbewerbsverfahren „Wendersplatz - der Heimat einen Hafen geben“ werden beschlossen.

Sachverhaltsdarstellung

Der Wendersplatz liegt als Bindeglied zwischen der historischen Kernstadt, dem Hafen und dem Rennbahngelände. Mit Blick auf die unverwechselbare Silhouette der Stadt mit ihren stadtbildprägenden Bauten, wie dem St. Qurinuskirche, dem Zeughaus, dem Romaneum und dem rheinischen Landestheater bietet der Wendersplatz großes Potenzial für eine attraktive Gestaltung mit hohem Wiedererkennungswert und Aufenthaltsqualität. Das Hafenspanorama mit den großen Speichern und den markanten Neubauten trägt zusätzlich zur Ein-

zigartigkeit dieses Stadtzugangs bei, der als ganz besonderer Raum im Rahmen des Schützenfestes als großer Fußgänger- und Festbereich erlebbar ist.

Historisch liegt das Areal außerhalb des mittelalterlichen Stadtgrundrisses, in Verlängerung des Hafenbeckens I und auf dem Verlauf des Erftarmes, der heute unterhalb der Platzfläche verrohrt fließt. Der Wendersplatz hat heute keine städtebauliche Fassung und wird hauptsächlich als Parkplatz genutzt. Damit wird dieser in seiner Gestaltung seinem Entréecharakter zur Innenstadt und Potential nicht gerecht.

Bereits 2012 hat der Rat der Stadt Neuss, durch entsprechende Beschlüsse den Weg zur Entwicklung des östlichen Innenstadtrandes geebnet. So sind bereits erhebliche Stadterneuerungsmittel seitens des Landes Nordrhein-Westfalen geflossen, mit denen Projekte wie z.B. die Hafensperrmauer, der Platz am Romaneum und Teile des Stadtmauerweges erfolgreich umgesetzt werden konnten.

Die Entwicklung des Wendersplatzes und die Verknüpfung der Rennbahn mit der Innenstadt, bilden den Schlusspunkt der Stadterneuerungsmaßnahme „östlicher Innenstadtrand“.

Politik und Verwaltung haben den Ort in den letzten Jahre von zwei Seiten aus unter der Moderation von Herrn Prof. Wachten (scheuven+wachten) und mit der Einbeziehung von Fachleuten aus der Verkehrs- und Landschaftsplanung sowie Immobilienwirtschaft eingehend analysiert und diskutiert. Dies waren einerseits die **Workshops „Urbane Mobilität“**, die (u.a.) den Raum unter dem Schwerpunkt der Vernetzung mit der Innenstadt bearbeitet haben, sowie die **Workshops „Rheinkorridor“**, die den Raum unter dem Aspekt der Vernetzung mit dem Rennbahngelände bzw. Hammfeld-West sowie unter städtebaulichen Aspekten betrachtet haben. Die Ergebnisse aus diesen kooperativen Workshops werden in diesem Projekt nunmehr zusammengeführt:

Städtebauliches Ziel ist es, das vorhandene Flächenpotenzial zu aktivieren und einer innerstädtischen Nutzung zuzuführen. Es soll ein solitärer Baukörper bzw. ein Ensemble von Baukörpern im Übergang zum Freiraum des Rennbahnparks geschaffen werden, der unter dem Projekttitel „Wendersplatz – der Heimat einen Hafen geben“ neue „Ankerplätze“ für die Bürgerinnen und Bürger schafft, die der besonderen historischen und städtebaulichen Situation angemessen sind. Gleichzeitig werden eine hochwertige Freiraumgestaltung um den Wendersplatz und eine Optimierung der Wegebeziehungen zur Verknüpfung der Innenstadt mit dem Rennbahnpark und dem Rhein sowie zum Hafen angestrebt.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Bedeutung des gut angebundenen Standorts und der innenstadtnahen Lage soll das Areal des „Wendersplatz“ einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Angestrebt wird ein Nutzungsmix aus publikumsintensiven öffentlichen und /oder kulturellen sowie bürgerschaftlichen Nutzungen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Gastronomie). Insbesondere im Erdgeschoss ist eine Option zur Nutzung für Veranstaltungen, kulturelle Einrichtungen, Bürgerdienste und Gastronomie zu prüfen.

Für das Projektgebiet „Wendersplatz – der Heimat einen Hafen geben“ soll im Weiteren als Nutzungsoption geprüft werden, die bisher in der Innenstadt außerhalb des Rathauses verteilten Anlaufstellen der zu bündeln und hier einen neuen zentralen „Ankerplatz“ für publikumsintensive Bürgerdienste der Verwaltung zu schaffen. Ebenso soll geprüft werden, in-

wieweit als „Kultur-Anker“ das Clemens-Sels-Museum und/oder andere Kultureinrichtungen ganz oder teilweise einen neuen bzw. ergänzenden Standort finden.

Aufgrund der Lage, außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt, ist eine Einzelhandelsnutzung nicht vorgesehen. Wegen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen, der Nutzungen für das Schützenfest sowie der hohen verkehrlichen Belastung der angrenzenden Straßen, ist eine **Wohnnutzung ausgeschlossen**.

Zur Umgestaltung der Verkehrsflächen und des Wendersplatzes sowie der Hymngasse wird auf die Vorstudien des Büros scheuvens + wachten plus verwiesen:

- Werkstattverfahren „Urbane Mobilität – Umgestaltung des Bereiches zwischen Wendersplatz, Kehlturm und Markt“ (Anlage 2),
- Werkstattverfahren „Rheinkorridor“ – Baumassenstudie zur Entwicklung zwischen Wendersplatz, Kehlturm und Markt (Anlage 4),
- Werkstattverfahren „Urbane Mobilität“ – Umgestaltung des Bereichs um die Hymngasse (Anlage 5)

In diesen Unterlagen sind die Leitlinien und Ziele für die Umgestaltung des öffentlichen Raumes dargestellt:

- Der Hessentordamm wirkt aufgrund der hohen verkehrlichen Belastung als Barriere zwischen der Innenstadt und dem Hafen bzw. dem Rennbahnpark. Um einen Brückenschlag vom Markt über das Hafenbecken 1 und die Rennbahn zum Rhein zu städtebaulich zu schaffen und die Situation für den Fuß- und Radverkehr nachhaltig zu verbessern, ist eine Umgestaltung des Verkehrsknotenpunktes Hessentordamm, Batteriestraße und Hammer Landstraße notwendig.
- Dies ist nur dann erfolgreich wenn gleichzeitig auch eine dauerhafte positive Adressbildung für publikumsintensive Nutzung auf dem Wendersplatz gesichert wird.
- Der Wendersplatz als Schlusspunkt des Radschnellwegs und die Umgestaltung und Veränderung des Verkehrsflusses und der Geschwindigkeit im Sinne eines „shared space“ sind Optionen, die zu hohen NOX-Grenzwerte auf der Batteriestraße dauerhaft zu unterschreiten.
- Die Hymngasse / Platz am Romaneum und der angrenzenden Verkehrsräume sollen so umgestaltet werden, dass ein durchgängiger Verkehrsraum mit der Priorität für den Aufenthalt bzw. Fuß- und Radverkehr entsteht.

Um alle diese Ziele in ein stimmiges und umsetzungsfähiges Bild zu bringen, ist die Durchführung eines gestuften Wettbewerbsverfahrens sinnvoll. Die Ergebnisse der Voruntersuchungen fließen in die verkehrlichen Rahmenbedingungen und städtebaulichen Belange ein, welche im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens weiter festzulegen und als Vorgaben in den Wettbewerb einzubringen sind.

Wettbewerbsverfahren „Wendersplatz - der Heimat einen Hafen geben“

Der Wendersplatz umfasst im Kern die Parzellen 586 und 414 im Eigentum der Stadthafen Neuss GmbH & Co.KG mit einer Fläche von 18.657 m² sowie die Parzelle 585 im Eigentum der Stadt Neuss mit einer Fläche von 1.045 m². Bei den weiteren einbezogenen Flächen handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen. Die genaue Wettbewerbsabgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 1 – Abgrenzung des Wettbewerbsgebiets) zu entnehmen.

Um bei einer städtebaulichen Entwicklung an dieser repräsentativen Stelle eine Qualitätssicherung zu gewährleisten, soll im Rahmen eines freiraumplanerischen **Realisierungswettbewerbs** - für den Umbau der Verkehrsflächen und Herstellung der öffentlichen Platzflächen und Freiraums - mit **städtebaulichem Ideenteil** – für die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche des Wendersplatzes - sowie mit einem **verkehrs- und freiraumplanerischen Ideenteil** – für den Bereich Hymgasse/Markt/Am Kehlturn - die bestmögliche Konzeption für das Gesamtgebiet gefunden werden. Als Teilnehmer zugelassen werden sollen **Arbeitsgemeinschaften aus Architekten / Stadtplanern, Freiraum- und Verkehrsplanern**. Die Auswahl der einzuladenden Büros, sowie die Zusammensetzung des Preisgerichts und Einzelheiten zur Auslobung werden im weiteren Verfahren noch festgelegt. **Die Beteiligung der Politik wird im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens sichergestellt.** Die Wettbewerbsergebnisse werden im Anschluss an das Verfahren der Öffentlichkeit vorgestellt.

Zurzeit liegen noch nicht alle Rahmenbedingungen abschließend für die Auslobung vor, sodass die Auslobungsinhalte im Detail nicht Gegenstand dieses Verfahrensbeschlusses sind. Die **Auslobung** wird auf Basis der Anlagen insbesondere des Lageplans „**Umgestaltung Bereich zwischen Wendersplatz, Kehlturn und Markt**“ (**Anlage 3**) erstellt.

Grundsätze der Auslobung zur Entwicklung der Fläche

Die teilnehmenden Büros sollen für das Grundstück innovative und tragfähige Lösungsvorschläge im Hinblick auf die städtebaulich-freiraumplanerische Gestaltung sowie das Nutzungskonzept entwickeln. Dabei sind verschiedene Rahmenbedingungen und Restriktionen zu berücksichtigen:

- Im Rahmen des Wettbewerbs sollen Lösungsvorschläge für die qualitätsvolle städtebauliche Ausgestaltung im Sinne eines repräsentativen Stadteingangs erarbeitet werden. Wichtig ist dabei eine städtebauliche Fassung der Platzfläche durch eine entsprechende Bebauung.
- Die verbleibende Platzfläche soll so gestaltet werden, dass diese weiterhin für das Neusser Bürger-und-Schützenfest einschließlich der Kirmes zur Verfügung steht. Das Baufenster I ist nicht zwingend zu bebauen, sondern kann konzeptabhängig auch als Freifläche geplant werden. Insbesondere können an dieser Stelle raumgestaltende Lösungen platzgreifen, die mit dem Thema „Neuss an den Rhein“ identifikationsstiftend wirken.
- Durch die Umgestaltung des Wendersplatzes und des Verkehrsknotenpunktes Hestentor-damm, Batteriestraße und Hammer Landstraße soll die Fuß- und Radverbindung zwischen Rennbahnpark und der Innenstadt gestärkt werden. Der Verkehrsraum für den motorisierten Individualverkehr sowie die angestrebte Geschwindigkeit wird verringert („shared space“). Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes kann grundsätzlich über die Hammer Landstraße erfolgen. Die Ausgestaltung der inneren Erschließungsstruktur wird Aufgabe des Wettbewerbs sein.
- Der durch das Vorhaben ausgelöste Stellplatzbedarf soll grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück, durch den Bau einer Tiefgarage oder Parkhaus, abgedeckt werden. Die Anzahl der derzeit vorhandenen Stellplätze soll im größtmöglichen Umfang erhalten bleiben.
- Es ist eine Ost-West-Grünverbindung unter Integration eines Radschnellweges zwischen der Innenstadt und dem Hammfeld zu berücksichtigen (Vorgabe Rahmenplanung Hammfeld I). Hierzu ist ein Bereich entlang der Hammer Landstraße freizuhalten bzw. in die Planung zu integrieren.
- Für die Erdgeschosszonen zur neu entstehenden Platzfläche sind Lösungen zu entwickeln die öffentliche Nutzungen und ggf. eine Gastronomie beinhalten. Der Wendersplatz

wird nur durch publikumsintensive Nutzungen ein lebendiger, öffentlicher Ort sein. Hierbei sind Synergien mit den Neusser Bürger- und Schützenfest zu entwickeln.

- Durch die angrenzenden Straßen sind Lärmimmissionen zu erwarten. Die Planung muss entsprechen darauf reagieren. Im Vorfeld des Verfahrens sind entsprechende Studien als Grundlage zu erstellen.
- Die über dem Grundstück verlaufenden Bahngleise der Neuss-Düsseldorfer Häfen und einzuhaltende Schutzabstände sind bei der Entwurfsplanung und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Gleichzeitig sind die Möglichkeiten im Falle eines Infrastrukturausbaus im Hafen (Entfall Notgleis) darzustellen.
- Des Weiteren ist bei der Planung das Thema Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen. Der Wendersplatz liegt im unmittelbaren Umfeld des ehemaligen Hessentors, Teil der mittelalterlichen Stadtbefestigung. Im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens sind hier die Rahmenbedingungen zu definieren.
- Der Wendersplatz befindet sich wasserseits vor den Hochwasserschutzanlagen der Stadt Neuss und liegt bei eintretendem Bemessungshochwasser des Rheins (BHQ2004) unter Wasser. Auf eine hochwasserangepasste Bauausführung der geplanten Baukörper ist zu achten.

Die oben genannten und ggf. weiteren Themen werden im Rahmen der Erarbeitung der Auslobungsunterlagen näher konkretisiert.

Durchführung des Wettbewerbsverfahrens

Aufgrund der umfassenden Vorarbeit und der Durchführung der Workshops im Rahmen des moderierten Verfahrens „Urbane Mobilität Neuss“ durch Prof. Wachten gemeinsam mit Herrn Prof. Topp beabsichtigt die Verwaltung das Büro scheuven + wachten plus mit der Erstellung der Auslobungsunterlagen und der Durchführung des Wettbewerbsmanagements zu beauftragen.

Baurecht und weitere Schritte:

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf und als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Der sich im Aufstellungsplanverfahren befindlichen Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Teil der Innenstadt als „gemischte Baufläche“ (M-Fläche) dar. Durch den Beschluss zu den Grundsätzen des Wettbewerbs wird hiermit die Zielsetzung, einen Mix aus publikumswirksamen Nutzungen, die auch kerngebietstypisch sein können (zentrale Anlagen für Verwaltung, Kultur und Freizeit) bekräftigt. Die Verwaltung wird diesen Bereich im Rahmen der Neuaufstellung (2.Auslegung) als Fläche für den Gemeinbedarf darstellen.

Während für die Umsetzung des Verkehrs- und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs nach derzeitigem Stand keine Bauleitplanung erforderlich ist, wird für den Ideenteil basierend auf dem Wettbewerbsergebnis bzw. den geplanten Nutzungen die Schaffung von neuem Planrecht zu prüfen sein. Auch soll nach Festlegung des nutzungsspezifischen Raumprogramms geprüft werden, ob ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb im Anschluss durchgeführt werden soll.

Auf die erforderliche Einbindung der städtischen Stadthafen GmbH als Eigentümerin wird verwiesen.

Auswirkungen auf Finanzen, Personal und Raumbedarf

Für das Wettbewerbsverfahren sind Gesamtkosten in Höhe von ca. 150.000 € vorzusehen. Diese werden über den Wirtschaftsplan des TMN sowie über Haushaltmittel [Budget 61: Konzepte] bereitgestellt.

Anlagen

Anlage 10 - Ergänzungsantrag FDP

Anlage 8 - Änderungsantrag CDU

Anlage 9 - Änderungsantrag SPD

APS 85-2019-1 Abgrenzung Wettbewerbsgebiet (1)

APS 85-2019-2 Werkstattverfahren Urbane Mobilität – Umgestaltung des Bereiches zwischen Wendersplatz, Kehlturn und Markt

APS 85-2019-3 Umgestaltung Bereich Wendersplatz_Lageplan

APS 85-2019-4 Werkstattverfahren Rheinkorridor – Baumassenstudie zur Entwicklung zwischen Wendersplatz, Kehlturn und Markt

APS 85-2019-5 Werkstattverfahren Urbane Mobilität – Umgestaltung des Bereichs um die Hymgasse

APS 85-2019-6 Raumbedarf RdK Entwurf

APS 85-2019-7 Flächen Neubau CSMN auf Wendersplatz