

INNENSTADT NEUSS

Integriertes Gesamtkonzept

Grundlage für die
Stadterneuerungs-
maßnahmen
Östlicher Innenstadtrand



Amt für Stadtplanung
Januar 2013

Integriertes Gesamtkonzept für die Neusser Innenstadt
als Grundlage für die Förderung des östlichen Innenstadtrandes

1. Einleitung	4
2. Die Innenstadt heute – Ausgangssituation und Zielsetzung	5
2.1 Statistischer Bezirk und Bevölkerungsstruktur	5
2.2 Nutzungen und Einrichtungen	6
<i>Strukturplan</i>	<i>6a</i>
2.3 Ausgangssituation und Zielsetzung	7
3. Wohnen in der Innenstadt	7
4. Handel in der Innenstadt	10
4.1 Abgrenzung der Innenstadt als Hauptzentrum	11
4.2 Kenndaten zum Hauptzentrum Innenstadt	12
4.3 Stärken-Schwächen-Profil des Hauptzentrums	13
4.4 Handlungsempfehlungen	14
4.5 Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG)	17
5. Innerstädtischer Verkehr	19
6. Stadtgestalt und öffentlicher Raum	22
6.1 Standorte für Traditionsfeste, Märkte und Veranstaltungen	22
6.2 Ab in die Mitte	23
7. Flankierende private und öffentliche Maßnahmen	24
7.1 Private, abgeschlossenen Maßnahmen	24
7.2 Private Maßnahmen in Umsetzung	27
7.3 Private, geplante Maßnahmen	33
7.4 Öffentliche, abgeschlossene Maßnahmen	35
7.5 Öffentliche Maßnahmen in Umsetzung	37
7.6 Öffentliche, geplante Maßnahmen	39
7.7 Maßnahmen des Masterplans „Neuss an den Rhein“	40
8. Östlicher Innenstadtrand als wichtigste Handlungsoption	43
<i>Plandarstellung – Flankierende Maßnahmen</i>	<i>44a</i>

1. Einleitung

Die Innenstadt als Keimzelle der Stadt Neuss bildet den Mittelpunkt einer mehr als 2000 Jahre alten Siedlung. Entstanden ist die Stadt Neuss am Rhein. Die historische römische Siedlung lag ursprünglich am Flussufer. Im 13./14. Jh. verlagerte sich das Flussbett des Rheins nach Osten. Dass die Römer hier gründeten und dass Neuss im Mittelalter ein bedeutender Handelsplatz war, ist der Lage am Wasser zu verdanken. Im 19. Jahrhundert wurde im Zuge der Industrialisierung der Neusser Hafen ausgebaut. Auch heute noch ist die Identität der Stadt Neuss eng mit der Lage am Rhein verbunden.

Als traditioneller Handelsort muss sich die Neusser Innenstadt stetig weiterentwickeln und dabei gleichzeitig ihre Qualitäten bewahren. Ein vielfältiges und attraktives Einzelhandelsangebot ist eine wesentliche Voraussetzung für ein funktionierendes Zentrum, da hierdurch viele Kunden und damit eine hohe Frequentierung erreicht werden. Allerdings sind auch andere Elemente für lebendige Zentren wichtig, die sich gegenseitig positiv beeinflussen:

- Wohnen und Arbeiten in direkter Nachbarschaft (Nutzungsmischung) verschafft dem Einzelhandel unmittelbaren Zulauf als Basispotential und belebt die Zentren auch außerhalb der Geschäftszeiten.
- Dienstleistungs-, Gastronomie-, Freizeit- und Kulturangebote ermöglichen den Kunden Kombinationsmöglichkeiten mit dem Einkauf und verlängern den Aufenthalt der in den Zentren.
- Die Gestaltung des öffentlichen Raums kann attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für Jung und Alt schaffen, zusammen mit einer ansprechenden Gestaltung von Fassaden und Schaufenstern und einem sauberen Gesamteindruck wird eine angenehme Atmosphäre gefördert.
- Gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und motorisierten Individualverkehr (MIV) sind die Grundvoraussetzungen, dass alle Bevölkerungsgruppen die Zentren erreichen können.

In den letzten Jahren erfolgte eine stete Verbesserung und Attraktivierung der Neusser Innenstadt. Mit den bisher fertig gestellten baulichen Maßnahmen ist es bereits gelungen, die Neusser Identität im Stadtbild deutlicher herauszustellen sowie die Aufenthaltsqualität und den Erlebniswert zu steigern.

Grundanliegen dieser integrierten Innenstadtkonzeption ist die Innenstadt mit ihrem lebendigen und vielfältigen Gefüge insgesamt fortzuentwickeln und weiter zu attraktivieren. Korrespondierend dazu soll die Neusser Innenstadt weiter an die Wasserkante des Hafenbeckens 1 heranrücken, indem Trennungslinien überwunden, historische Bezüge wieder aufgenommen und in Wert gesetzt werden: „Neuss rückt an das Wasser“!

Vor diesem Hintergrund sollen im Rahmen des Städtebauförderprogramms von Land und Bund „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ Maßnahmen im Bereich des östlichen Innenstadtrandes gefördert werden. Neben den Vorbereitenden Untersuchungen gem. BauGB als Voraussetzung für die Aufstellung einer Sanierungssatzung für den östlichen Innenstadtrand ist die Aufstellung eines integrierten Gesamtkonzeptes bzw. Handlungskonzeptes erforderlich. Das integrierte Gesamtkonzept bietet für das Sanie-

rungsverfahren und die Förderung der Maßnahmen den konzeptionellen Überbau und ist als Gesamtprogramm für die Neusser Innenstadt zu verstehen.



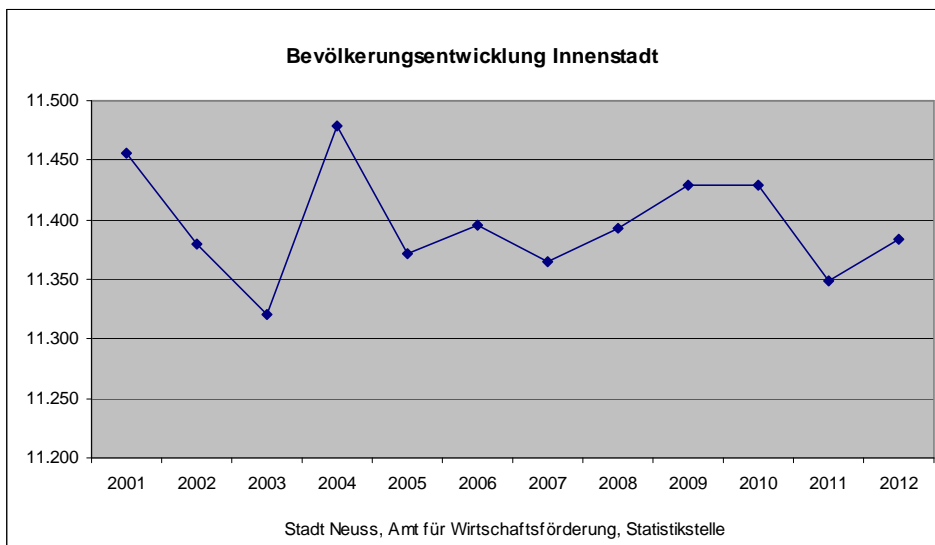
Abgrenzung der Neusser Innenstadt

2. Die Innenstadt heute – Ausgangssituation und Zielsetzung

2.1 Statistischer Bezirk und Bevölkerungsstruktur

Das integrierte Gesamtkonzept hat den statistischen Bezirk Innenstadt, der den mittelalterlichen Stadtkern und Stadterweiterungen mitsamt den Haupteinkaufsbereichen umfasst, als räumliche Bezugsebene. Der zu anderen statistischen Bezirken zählende Hafenrand, u.a. mit den Freizeitkomplex Multiplex-Kino, Gastronomie und Fitness sowie die benachbarte sog. Cretschmarhalle mit Mensa und Jugendzentrum, wird im Kontext mit der Innenstadt betrachtet. Flächenmäßig umfasst die Innenstadt nur rund 1,5 Quadratkilometer. Im Norden wird sie durch den Hauptbahnhof und die Bahnlinie und im Osten durch das Hafenbecken 1 begrenzt. Den westlichen Abschluss der Innenstadt bildet der Nordkanal. Der südlichste Punkt liegt in der Nähe der Stadthalle. Zum 1. Januar 2012 wohnten in der Innenstadt genau 11.383 Menschen. In den letzten 7 Jahren sind größere Bevölkerungszunahmen, oder -verluste ausgeblieben und die Anzahl der Innenstadtbewohner schwankte geringfügig um 11.400 Personen. Der Ausländeranteil der Innenstadt ist mit 17,5 Prozent weit überdurchschnittlich (Stadt Neuss insgesamt: 12,5 Prozent). Die Innenstadt ist ein Stadtteil mit tendenziell älterer Bevölkerung. So beträgt der Anteil der sechs- bis unter 18-Jährigen 12,3 Prozent, in der Stadt Neuss insgesamt hingegen 17,5 Prozent. Jeder fünfte (22,2 Prozent) der Einwohner der Innenstadt ist 65 Jahre und älter. Im gesamtstädtischen Mittel ist dieser Anteil etwas geringer mit 19,9 Prozent der Anwoh-

ner. Der Grund hierfür ist auch in der Konzentration von Altenheimen und Senioreneinrichtungen in der Innenstadt zu sehen. Trotz des hohen Altersdurchschnitts ist das Angebot für Kinder in Form von Kindergartenplätzen, Tagesstättenplätzen, Hortplätzen und Krippenplätzen ausgezeichnet.



2.2 Nutzungen und Einrichtungen

Das wirtschaftliche Bild der Neusser Innenstadt wird geprägt durch den Einzelhandel (s.u.) und eine Vielzahl von öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen. Neben der Stadtverwaltung mit ca. 1.800 Mitarbeitern ist in der Neusser Innenstadt die Verwaltung des Rhein-Kreises Neuss (Mitarbeiter gesamt inklusive Außenstellen: ca. 1000) ansässig. Die Kreishandwerkerschaft Kreis Neuss befindet sich ebenso in der Innenstadt wie auch eine Zweigstelle der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein (Krefeld-Mönchengladbach-Neuss). Weitere wesentliche zentralörtliche Einrichtungen in der Innenstadt sind das Amtsgericht, das Regionalzentrum der Fernuniversität Hagen, die Volkshochschule Neuss und die Hochschule Neuss für internationale Wirtschaft. Es ist wesentlicher Bestandteil des städtischen Kulturkonzeptes, viele Veranstaltungen zentral in der Innenstadt zu konzentrieren. Mit Globe-Theater, Stadtbibliothek, Stadtarchiv, Kulturforum Alte Post, Volkshochschule, Clemens-Sels-Museum mit Haus Rottels, Rheinisches Landestheater, Kulturkeller und dem Kino Hitch befindet sich ein breites Angebot bedeutender Kultureinrichtungen in der Innenstadt.

Die Innenstadt ist zudem Standort zahlreicher privater Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Ärzte, Anwälte, Steuerberater und Makler. Nirgends im Stadtgebiet ist eine höhere Dichte an diesen Angeboten zu finden. Dies gilt auch für das ausgeprägte Bankennetz, wobei die Sparkasse und die Volksbank die größte Zahl an Mitarbeitern beschäftigen. Bedeutende Unternehmen wie die Zentrale der Rheinlandversicherung (rund 800 Mitarbeiter), die RWE Rhein-Ruhr Netz-Service (zirka 350 Mitarbeiter) und die Wilhelm Werhahn KG (über 50 Mitarbeiter) haben hier ihren Sitz oder eine Zweigstelle. Unweit des östlichen Innenstadtrandes, zwischen den Hafenbecken 1 und 2 entsteht derzeit eine neue Produktionsstätte der Pierburg GmbH. Hier werden die Werke vom Niederrhein und aus Neuss zusammengeführt, verbunden mit der Verlagerung von rund 600 Beschäftigten in die unmittelbare, fußläufige Nähe der Neusser Innenstadt.

Nächste Seite: Strukturplan

2.3 Ausgangssituation und Zielsetzung

In den letzten Jahren erfolgte eine stete Verbesserung und Attraktivierung der öffentlichen Straßen und Plätze der Neusser Innenstadt innerhalb ihrer mittelalterlichen und gründerzeitlichen Grenzen. Mit den bisher fertig gestellten baulichen Maßnahmen ist es bereits gelungen, die Neusser Identität im Stadtbild deutlicher herauszustellen sowie die Aufenthaltsqualität und den Erlebniswert zu steigern. Eine urbane und lebendige Innenstadt ist das Aushängeschild einer jeden Großstadt. Arbeiten, Wohnen, Einkaufen und Flanieren werden zum Erlebnis, wenn die Infrastruktur – auch im Verhältnis zu benachbarten Städten – stimmt. Ziel aller Maßnahmen ist es, einen attraktiven Mix aus Waren, Dienstleistungen, Freizeitangeboten und interessanten Wohnstandorten in der Innenstadt zu erhalten und zu fördern. Dabei ist ein vielfältiges und lebendiges Stadtbild unabdingbar. In Fortführung der Traditionen der europäischen Stadtstruktur sollen zentrale Funktionen wie Einkaufen und Großveranstaltungen in der Innenstadt angesiedelt bleiben und nicht in die Randbereiche der Stadt verlagert werden. Die Kern- bzw. Innenstadt soll auch weiterhin anhand ihrer städtebaulichen Struktur und ihrer vielfältigen Funktionen klar erkennbar sein.

Unter dem planerischen Ziel „Neuss rückt an das Wasser“ sind einige Projekte in der Umsetzung oder bereits abgeschlossen. Sie befinden sich an verschiedenen Stellen im und außerhalb des Plangebietes „Östlicher Innenstadtrand“. Ihnen allen ist der interdisziplinäre Ansatz gemein, um dem vorgenannten Ideal einer lebendigen Funktionsmischung in der Innenstadt zu entsprechen. Zugleich sollen – wie in der Vergangenheit geschehen – Maßnahmen der öffentlichen Hand auch private Maßnahmen initiieren oder ermöglichen. Als Beispiel hierfür kann der Neubau des Bildungszentrums „Romaneum“ auf dem früheren Busbahnhof angeführt werden, dem die Neugestaltung der umliegenden Platz- und Verkehrsflächen, als auch der Gastronomiebetriebe / Immobilien folgte. Ein weiteres Beispiel ist der teilweise Umbau der sog. „Cretschmarhalle“ am Hafenbecken 1 zur Mensa / Veranstaltungshalle des benachbarten Marienberg Gymnasiums. Bereits vor einigen Jahren ist der vordere Teil der Halle zum Jugendzentrum „Greyhound“ umgebaut worden. Nun erfolgt die bauliche Ergänzung durch das „Kopfbau“ mit Brücke zur Innenstadt. Andere weit fortgeschrittene Projekte sind die Umgestaltung des Rennbahn-Areals zur Freizeit- und Grünanlage, die Promenade am Hafenbecken 1. In der Planungsphase befinden sich derzeit weitere Wohnbau- und gewerblich zu nutzende Flächen nördlich des Plangebietes und am Standort der ehemaligen Münsterschule. Die Projekte sind detailliert in Kapitel 7 beschrieben.

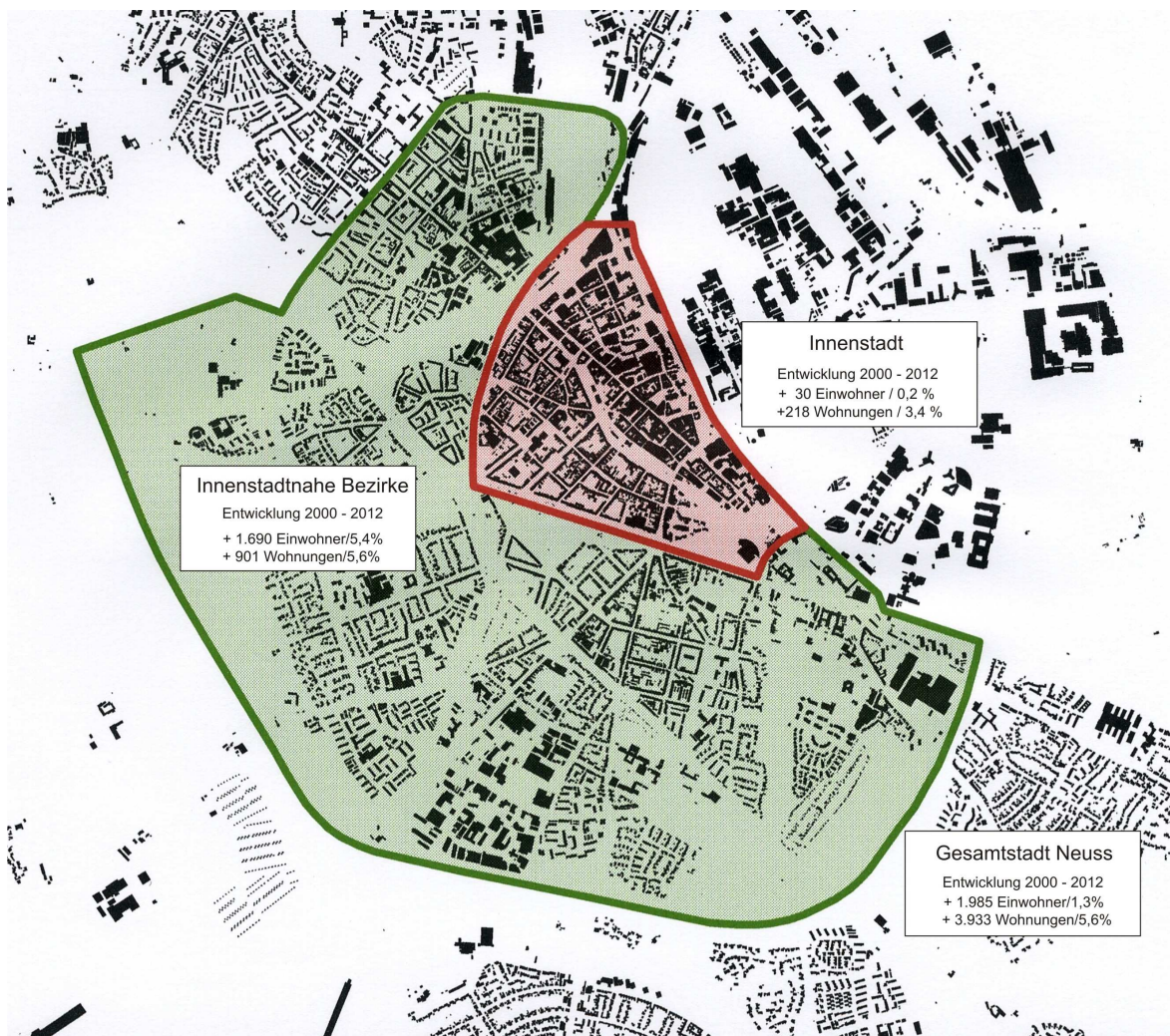
3. Wohnen in der Innenstadt

Die Neusser Innenstadt ist traditionell nicht nur ein Dienstleistungs- und Einkaufsort, sondern auch ein funktionierender Wohnstandort. Ende 2011 befand sich jede elfte Neusser Wohnung in der Innenstadt, was auf ausgeprägte Zentralitätsvorteile zurückzuführen ist wie Erreichbarkeit, Versorgung, Freizeit, Ausbildung und Kultur. Ursächlich ist jedoch die Vielfalt an unterschiedlichen Wohnlagen und Ausstattungsstandards, die in der Innenstadt anzutreffen sind. Einfachere und preiswerte Wohnungsbestände finden sich angrenzend an den Neusser Hafen und die Schienentrasse der Bahn. Mittlere, gute und sehr gute Wohnlagen finden sich in den Gründerzeitvierteln an den innerstädtischen Grünflächen entlang der ehemaligen Stadtmauer und der Nordkanalallee. Die Attraktivität des Wohnstandortes Innenstadt spiegelt sich in einer stabilen Einwohnerzahl wieder. Dem allgemeinen Trend zu

mehr und kleineren Haushalten entsprechend, wächst auch das Wohnungsangebot in der Innenstadt kontinuierlich. So stieg der Wohnungsbestand in den vergangenen 10 Jahren um ca. 260 Wohnungen an, auf heute insg. 6.603 Wohnungen, ohne dass signifikante Leerstände zu beobachten sind.

Zahlreiche Aktivitäten von privaten Investoren, der städtischen Wohnungsgesellschaft (Neusser Bauverein AG) und der Stadt Neuss selbst, führten in der Vergangenheit dazu, dass die relative Bedeutung des innerstädtischen Wohnungsangebotes für den Wohnstandort Neuss gleich blieb. Lagen Ende des Jahres 2001 noch 9,0% des Neusser Wohnungsbestandes im Stadtbezirk Innenstadt, so waren es 2011 mit 8,9% nur marginal weniger.

Die stärkste Neubauentwicklung der vergangenen 10 Jahre jedoch fand in anderen Stadtbezirken statt, und zwar vorwiegend im Neusser Süden. Dabei sind jedoch auch die direkt an die Innenstadt angrenzenden Stadtbezirke als Schwerpunkte des Wohnungsneubaus auszumachen. Diese boten noch hinreichend Baulandpotentiale in guten Wohnlagen in geringer Entfernung zu den zentralen Einrichtungen der Innenstadt. So entstanden in den unmittelbar angrenzenden Stadtbezirken Augustinusviertel, Dreikönigenviertel, Pomona, Stadionviertel und Furth-Süd zwischen 2001 und 2011 851 neue Wohnungen, 19,7 % des Wohnungszugangs in diesem Zeitraum.



Für den innerstädtischen Wohnungsbau haben folgende Handlungsfelder eine hohe Priorität:

- Die Attraktivität des Wohnstandortes Innenstadt weiterhin stärken durch
 - Erneuerung und Ausbau von Grünflächen, Straßen und Plätzen und neuen „urbanen“ Stadträumen
 - Minderung von Belastungen/Immissionen
 - Verbesserung der Erreichbarkeit
 - Verbesserung der Infrastruktur
- Initiierung und Unterstützung weiteren Wohnungsneubaus (u.a. zur Befriedigung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs infolge von Haushaltsverkleinerungen)
- Identifikation und Entwicklung von Umnutzungs- oder Nachverdichtungsstandorten für den Wohnungsneubau und / oder ergänzende Dienstleistungs- und Versorgungsnutzungen

Diesen Handlungsfeldern entsprachen in den vergangenen Jahren beispielsweise folgende Projekte (wenngleich nicht ausschließlich dem Wohnen dienend):

- Diverse Maßnahmen der Betriebe im Neusser Hafen zur Lärm- und Geruchsminderung
- Die Umgestaltung des Hauptstraßenzuges
- Errichtung von Lärmschutzanlagen an den Gleisen im Rahmen des Lärmsanierungsprogramms der Bahn AG
- Salzstr. / Eisenstr.: Wohnungsneubau auf einem ehemaligen Verwaltungsstandort
- Marienkirchplatz und Krefelder Straße: Neubau von Wohnungen und Ladenflächen auf einem ehemaligen Bürostandort
- Drususallee: Neubau von Wohnungen und Arztpraxen auf dem ehemaligen Standort des Landestheaters
- Krefelder Str. / Kapitelstr.: Neubau von Büro-, Ladenflächen und Wohnungen in einer Baulücke
- Schulstraße: Neubau von 27 Eigentumswohnungen. Statt der bisherigen Bebauung mit einem sanierungsbedürftigen Gewerbe- und Wohnhaus am „Platz am Niedertor“ entstehen an gleicher Stelle drei Mehrfamilienhäuser mit barrierearmen 2- bis 4-Zimmerwohnungen inklusive einer Tiefgarage mit 26 PKW-Stellplätzen. Dem Bau der Wohnanlage folgt anschließend eine Neugestaltung des öffentlichen Platzes am Niedertor.
- Umgestaltung des Rennbahngeländes zu einem öffentlichen Park in direkter Innenstadtnähe
- Rheintorstr. / Wilh. Werhahn KG: Entwicklung eines ehemaligen Gewerbebestandes zum Mischgebiet mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen (ca. 160 Wohnungen). Die Bauleitpläne befinden sich in der Aufstellung.

Außerdem werden im Bereich des östlichen Innenstadtrandes im Zuge des Sanierungsverfahrens Maßnahmen durchgeführt, die mit den vorgenannten Handlungsfeldern für den innerstädtischen Wohnungsbau korrespondieren.

Die in Teilen bereits fertig gestellte Uferpromenade am Hafenbecken 1, sowie der neu angelegte Platz „Hafenkopf“ werden bereits jetzt von den Bewohnern und Besuchern der Innenstadt gut angenommen.

men. Der Nutzen dieser Umgestaltungen wird durch die Fortführung der Promenade im Plangebiet „Werhahn“ und durch neue Brückenverbindungen zur Innenstadt und zur Hafencadee 1 deutlich zunehmen.

Auch der neu zu gestaltende Wendersplatz und die zu verbessernde Zugänglichkeit des neuen Rennbahn-Parks (Maßnahme 5) werden die innerstädtischen Wohnareale mit dieser neuen Grünfläche verbinden und somit zusätzliche Freizeit- und Sportaktivitäten ermöglichen.

Mit dem Neubau des Volkshochschul- und Musikschulgebäudes „Romaneum“ (Maßnahme 4) bleibt die Funktionsvielfalt der Innenstadt erhalten. Ein neuer, integrierter Platzbereich verbessert die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt und führte bereits zu einigen Folgeinvestitionen in der umliegenden Gastronomie.

Die ehemalige Münsterschule wird als neuer Standort für den Wohnungsbau entwickelt. Geschätzte 35 Wohnungen könnten dort neu errichtet werden. Auch dieses Projekt wird begleitet von der Schaffung neuer öffentlicher Platzflächen und Wegebeziehungen, die die Erlebbarkeit der östlichen Innenstadt steigern (Maßnahme 3).

4. Handel in der Innenstadt

Der Charakter der Neusser Innenstadt wird traditionell durch den Einzelhandel geprägt.

Als eine der zentralen Zielsetzungen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Neuss ist die Stärkung und Entwicklung der Innenstadt als Hauptzentrum zu nennen. Zur Erreichung dieses Zieles war es erforderlich, ein gesamtstädtisches Einzelhandelsgutachten aufzustellen. Am 26.06.2009 hat der Rat der Stadt Neuss das vom Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH erarbeitete Einzelhandelsgutachten zustimmend zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen dieses Gutachtens ist ein räumlich funktionales Zentrenmodell erarbeitet worden, das die planerisch gewollte Zentrenhierarchie der Gesamtstadt darstellt. Demnach erfolgt eine Unterscheidung nach Hierarchiestufen in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren. Die Neusser Innenstadt wird darin als Hauptzentrum ausgewiesen.

Zur nachhaltigen Sicherung und Stärkung der Innenstadt als Hauptzentrum muss es städtebauliche Zielsetzung sein, auch aufgrund der Ausstattung der Nebenzentren Rheinpark-Center, Moselstraße und Römerstraße, eine vorrangige Förderung der Innenstadt, um dort gleichermaßen ein breites wie spezialisiertes und hochwertiges Angebot in allen Branchen bereitzustellen. Vor dem Hintergrund der stadtinternen und der regionalen Wettbewerbssituation sollte das Schwergewicht in dem gehobenen qualitätsorientierten Segment liegen. Einzelne Quartiere, z. B. Meererhof, müssen zielgruppenorientiert profiliert werden, um die dauerhafte Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich zu rechtfertigen. Der heutige Verkaufsflächenanteil von ca. 45 % des Hauptzentrums an der zentrenrelevanten Verkaufsfläche der Stadt Neuss insgesamt darf nicht weiter unterschritten werden. Die Zentralität

des Hauptzentrums ist durch die Ansiedlung weiterer wichtiger Magnetbetriebe, z.B. Anbieter für Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik, Spielwaren, Schuhe, Bekleidung weiter zu stärken.

4.1 Abgrenzung der Innenstadt als Hauptzentrum

Das Einzelhandelsgutachten nimmt die Abgrenzung des Hauptzentrums gem. § 24a LEPro vor. Die Innenstadt von Neuss ist das Hauptzentrum und erstreckt sich zwischen der Zollstraße im Südosten, der Erft- bzw. Adolf-Flecken-Straße im Westen, der Gielenstraße im Nordwesten und der Batteriestraße im Nordosten. Nach einer vertieften Untersuchung wird der Bereich um Möbel Knuffmann nicht mehr dem Hauptzentrum zugeordnet, weil er räumlich zu abgesetzt liegt. Vielmehr wird der Bereich einschließlich des Gebäudekomplexes der Deutschen Post AG zur besseren städtebaulichen Steuerung als Ansiedlungsbereich für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel eingestuft. Außerhalb dieses abgegrenzten Bereiches liegen viele Einrichtungen, die zur Zentralität des Hauptzentrums wesentlich beitragen, wie Quirinuskloster, Amtsgericht, AOK, Zeughaus, Schulen. Die Haupteinkaufslage erstreckt sich entlang des Straßenzuges Niederstraße- Büchel und Oberstraße von der Hafestraße bis zur Zollstraße auf einer Länge von ca. 700 m. Von der zentralen Achse zweigen bedeutende Nebenstraßen mit überwiegend durchgängiger Auflage ab: Glockhammer/ Sebastianusstraße, Kastellstraße/ Neumarkt, Niederwallstraße, Am Konvent/ Meererhof, Neustraße und die Zollstraße Richtung Dreikönigenviertel. In der Krefelder Straße nehmen Handelsbesatz und Fußgängerfrequenz bis zum Bahnhof ab. Die Passagen und Galerien in Neuss weisen strukturelle Probleme auf, weil sie keine frequenzstarken Bereiche miteinander verknüpfen. Für den Bereich Münze besteht die Chance, vom geplanten Neubau der Volkshochschule und der Musikschule auf dem ehemaligen Busbahnhof zu profitieren.

Abgrenzung des Hauptzentrums Innenstadt

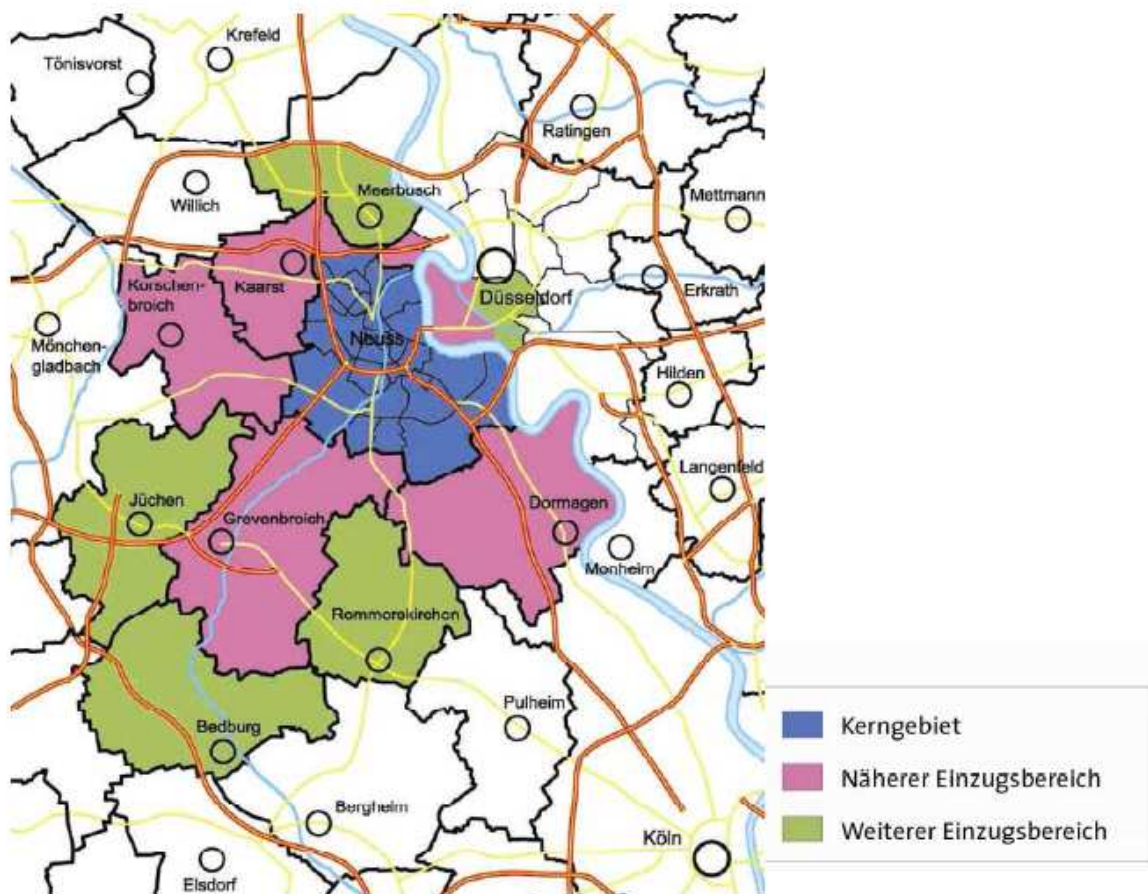


4.2 Kenndaten zum Hauptzentrum Innenstadt

Der Anteil des Hauptzentrums an der Verkaufsfläche bei den zentrenrelevanten Sortimenten liegt bei 45 %. Die durchschnittliche Betriebsgröße im Hauptzentrum liegt bei 180 qm. Nach Maklerangaben konzentriert sich die Nachfrage vor allem auf mittelgroße und große Verkaufsflächeneinheiten. Im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum befinden sich 57.000 qm Verkaufsfläche, in der gesamten Innenstadt 79.000 qm.

Die 1A-Lage in Neuss bildet die Hauptfrequenzlage in der Innenstadt von Neuss, es ist der zentrale Einkaufsbereich mit der höchsten Fußgängerfrequenz und dichtem Einzelhandelsbesatz. Diese 1ACitylage erstreckt sich von der Hafenstrasse bis zur Zollstrasse entlang des Straßenzuges Niederstrasse-Büchel und Oberstrasse auf einer Länge von ca. 700 m. Die höchste Bedeutung erreicht der Bereich Büchel zwischen der Vogteigasse bzw. Büchel-Arkaden und den Querstrassen Am Konvent bzw. An der St. Sebastianuskirche. Die anschließenden Abschnitte des Büchels bis zum Markt bzw. Niederstrasse weisen bereits eine schwächere Lagequalität auf. Der Filialisierungsgrad ist in dem Bereich Büchel/ Niederstrasse mit etwa 65 % in den letzten zehn Jahren nahezu konstant geblieben. In der Oberstrasse liegt er nur bei etwa 40 %. Internationale und nationale Filialisten sind der Haupteinkaufszone stärker vertreten als im Bundesdurchschnitt (Neuss 52%, Städtedurchschnitt 45%).

Einzugsbereich des Hauptzentrums Innenstadt



Quelle: Passantenbefragungen 2001 und 2007, Betreiberangaben, Wanderungs- und Pendlerstatistik der Stadt Neuss, Berechnungen und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

4.3 Stärken–Schwächen–Profil des Hauptzentrums

Mit der Abnahme der Frequenz, leicht sinkenden Mietpreisen sowie stärker gesunkenen Immobilienpreisen signalisieren ausgewählte Indikatoren, dass die Attraktivität der Neusser Innenstadt im Vergleich zu Hauptzentren im Umland gesunken ist. Im Einzelnen sind folgende Schwächen festzustellen, deren Effekte derzeit die Stärken zu überlagern scheinen:

Stärken	Schwächen
Attraktive Anbieter im mittel- und langfristigen Bedarf	„Trading-Down“-Prozess (Sinkende Mietpreise, Branchenstruktur, Leerstände) im gesamten Hauptzentrum; Krefelder Straße und andere Randbereiche des Zentrums (u. a. Meererhof, Zolltorpassage, Münze) mit auffälligen Strukturproblemen und unattraktivem Erscheinungsbild; größere auffällige Leerstände/ Umnutzungen
Gute verkehrliche Erreichbarkeit	Einige Fassaden und Schaufenster sind modernisierungsbedürftig
Vielzahl an komplementären Nutzungen (Dienstleistung, Kultur, Freizeit, öffentliche Verwaltung)	Unzureichende Verknüpfungen, z. B. Quirinus mit Haupteinkaufslage
In Teilen attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten, insbesondere am Markt, Münsterplatz und anderen Seitenstraßen	Das Rheinparkcenter ist seit April 2011 durch umfangreiche Umbaumaßnahmen und neuen Ladenbesatz attraktiver geworden. Die höhere Sogwirkung hat bislang keine spürbaren negativen Auswirkungen auf die Neusser Innenstadt.
Die eingleisige Führung der Straßenbahntrasse zwischen Kastellstraße und Markt hat Gestaltungsspielräume in der Sanierung des Hauptstraßenzugs zugunsten der Passanten eröffnet.	Im Branchenmix fehlen weitere leistungsfähige Magnetbetriebe, die Befragten fordern insbesondere mehr Bekleidungsgeschäfte. Aus gutachtlicher Sicht sind ein großflächiger Elektronikfachmarkt sowie ein Sportfachmarkt wünschenswert, um jüngeres Publikum anzuziehen.
Realisierung eines neues Einkaufszentrums im Hauptzentrum kann bei maßvoller Gestaltung und guter städtebaulicher Einbindung positive Effekte für den übrigen Einzelhandel im Hauptzentrum bedeuten	Durch Druck auf Mieten wegen des Rheinpark-Centers kann die Investitionsbereitschaft der Eigentümer sinken, obwohl erhebliche Anpassungsinvestitionen anstehen.
Dienstags bis freitags Wochenmarkt auf dem Marktplatz, freitags und samstags Münsterplatz	
Über 70 % der Grundstückseigentümer wohnen in Neuss, dadurch starke Identifikation mit dem Standort	

Die Randbereiche des Zentrums weisen auffällige Strukturschwächen im Handelsbesatz auf; die Attraktivität der Laufwegen nimmt in folgenden Bereichen deutlich ab: Adolf-Flecken-Straße, nördliche Krefelder Straße, Meererhof, An der Münze, Michaelstraße, Promenadenstraße, Zolltorpassage. An der Krefelder Straße sind allerdings Neubaupläne des Neusser Bauvereins umgesetzt worden. Insbesondere die Zolltorpassage, der Meererhof sowie die Münze stellen aufgrund ihrer Lage, ihrer Baustruktur

und Funktionalität schwierige Bereiche mit Handlungsbedarf dar. Auffallend sind z.T. sanierungsbedürftige Fassaden, insbesondere auf der Krefelder Straße in Richtung Bahnhof. Die dort vorhandenen höherwertigen Anbieter gehen im Gesamterscheinungsbild unter.

4.4 Handlungsempfehlungen

Priorität hat die Entwicklung zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote im Hauptzentrum Innenstadt. Dabei geht es neben der quantitativen auch insbesondere um eine qualitative Verbesserung der Versorgung, um die Attraktivität des Hauptzentrums zu steigern. Einige der konkurrierenden Einkaufsstandorte in Neuss entfalten derzeit eine ebenso hohe regionale Strahlkraft wie das Hauptzentrum und beeinflussen dadurch die Entwicklungschancen des Hauptzentrums. Diese Standorte werden zukünftig in ihrer Funktion gesichert, die wesentlichen Handelsentwicklungen werden allerdings auf das Hauptzentrum konzentriert, um die Zentralität der Innenstadt perspektivisch zu erhöhen.

Voraussetzung für eine positive Entwicklung ist, dass der Einzelhandel seine „Hausaufgaben“ macht. Sortimente, Geschäftsausstattung, Gestaltung und Service müssen aufeinander abgestimmt sein. Es lassen sich – gerade im Hinblick auf die Merkmale künstlicher Einkaufswelten – klare Kriterien identifizieren, die eine bedeutsame Rolle für die Weiterentwicklung der innerstädtischen Einzelhandelslandschaften übernehmen. Im Wesentlichen sind dies:

- Sicherheit und Sauberkeit
- Erreichbarkeit
- gute Orientierungsmöglichkeiten und Übersichtlichkeit
- ein ausgewogenes und gut aufeinander abgestimmtes Einzelhandelsangebot sowie Gastronomie (Branchenmix)
- einheitliche Öffnungszeiten
- geschäftsbezogene und professionell beworbene Events
- kundenorientierte Dienstleistungen
- ein kundengerecht gestaltetes und attraktives Umfeld und
- die optimale innere und äußere Erschließungsqualität (Erreichbarkeit)

Die genannten Kriterien bilden die Basis für eine am Kunden orientierte Struktur von Geschäftslagen. Es sind die Qualitäten, mit denen einheitlich gemanagte Center und Malls überzeugen können und in ihrer ausschließlich kundenorientierten Ausrichtung eine hohe Qualität erreicht haben. Werden allerdings allein diese Kriterien an einem zentralen städtischen Standort idealtypisch erfüllt, besteht die Gefahr uniformer und langweiliger Strukturen mit einem letztendlich austauschbaren Angebot. Für die urbanen Zentren gilt es demnach, über die genannten Kriterien hinausgehend die Qualitäten einer vielfältigen und lebendigen Innenstadt herauszustellen und mit dem Handelsangebot zu verknüpfen. Dies beinhaltet eine ausgewogene Mischung aus:

- einem an der Nachfrage orientierten Angebot an Wohnen und sozialen Infrastruktureinrichtungen
- einem attraktiven Bildungs-, Kunst- und Kulturangebot
- Büronutzungen und Unternehmen
- kundenorientiertem Service und Dienstleistungen

- Möglichkeiten der Freizeitgestaltung einschließlich Fitness und Gesundheitswirtschaft
- gastronomischem Angebot und Beherbergungsgewerbe
- der Betonung der standortspezifischen Qualitäten der Innenstadt, die sich aus ihrer Geschichte ergeben und sich in der städtebaulichen Struktur, den Gebäuden und Plätzen ausdrückt und sie unverwechselbar macht.

Diese Nutzungsvielfalt bildet in Verbindung mit dem attraktiven Einzelhandelsangebot das Kennzeichen einer urbanen, attraktiven und damit auch florierenden Innenstadt. Die Nutzungsmischung und eine hohe stadtgestalterische Qualität sollten neben dem handelsspezifischen Profil herausgestellt werden. Damit sind zwei fundamentale Perspektiven dargestellt:

- Die Handelsperspektive, die am Kunden orientierte Maßnahmen und Projekte in den Blick nimmt
- Die städtebauliche Perspektive, in der die Verknüpfung der städtischen Nutzungsvielfalt mit dem Handel im Fokus steht

Für die Innenstadt von Neuss sollten deshalb zukunftsgerichtete und modellhafte Beiträge entwickelt werden, die den Entwicklungsfokus des Handels im Blick haben, aber gleichzeitig die Perspektive einer attraktiven und durch Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt aufzeigen. Hierbei ist nicht allein die Stadt Neuss und die öffentliche Hand gefragt, vielmehr gilt es, in enger Kooperation mit den privaten Akteuren Prozesse in Gang zu bringen, die eine beispielhafte Innenstadtentwicklung möglich machen. Vor diesem Hintergrund werden wesentliche Schritte zur positiven Entwicklung des Handelsstandortes Neusser Innenstadt durch den Verein „ZIN e.V.“ gemacht (siehe hierzu Kapitel 7)

Als größter innerstädtischer Konkurrent ist das als Nebenzentrum festgelegte Rheinparkcenter anzusehen. Der ehemalige HUMA-Einkaufspark war bis 2009 ein Fachmarktzentrum mit einer Mietfläche von ca. 40.000 qm und ist räumlich positioniert zwischen Großhandel (insbesondere im Textilbereich), einem großen Wohnhochhaus sowie dem Rheinpark-Kongress-Zentrum mit angegliedertem Swisôtel-Hotel. Es liegt solitär am Willy-Brandt-Ring nördlich der Josef-Kardinal-Frings-Brücke. Es wurde in den 70er Jahren als Entlastung der Innenstadt zur Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung (Landesamt für Besoldung) geplant, die wegen der Größe ihres Versorgungsbereiches und der damit verbundenen Ansprüche an Grundstücksgröße, Geschosflächenkonzentration und Erschließung den städtebaulichen Maßstab der Innenstadt gesprengt hätten. Der Städtebau der 70er Jahre entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen. Die vom Projektentwickler ECE durchgeführte Modernisierung des gesamten Einkaufsparks, die sowohl die Außenanlagen, das Erscheinungsbild als auch die innere Ladenstruktur umfasste, ist seit April 2011 abgeschlossen. Das Vorhaben war planungsrechtlich durch das bestehende Planungsrecht gedeckt (MK-Gebiet). Die Verkaufsfläche wird maximal 37.300 qm betragen. Durch den Totalumbau ist die Attraktivität des Nebenzentrums stark gestiegen, allerdings hat sich die Wettbewerbssituation für Neusser Innenstadt nicht wesentlich spürbar verschärft.

Folgende Anregungen können zur Neupositionierung der Neusser Innenstadt gegenüber anderen Innenstädten im Umland, aber insbesondere im Wettbewerb mit dem Rheinpark-Center aufgegriffen werden:

- Stärkung des urbanen, historischen Charakters
- Urbanen, historischen Charakter in Haupteinkaufszone transportieren
- Verknüpfung von Einkaufslagen
- Weitere visuelle Brechung der Längswirkung des Haupteinkaufszuges („Wetterinseln“)
- Stärkung attraktiver Gastronomie (wie Weißes Haus, Michaelstraße)
- Pflege und Erhalt der Bürgerhäuser in der Michaelstraße
- Aufenthaltsqualität verbessern und Verweildauer verlängern
- Sichtachsen formulieren
- Nutzungsmischung Arbeiten und Wohnen attraktiv machen
- Fassaden und Passagen modernisieren
- Historische Plätze betonen und aufwerten
- Regelmäßige Inszenierung der Historie
- Innenmarketing für Neusser Bevölkerung
- Schaffung einer Atmosphäre des „Zuhausefühlers“ in der Innenstadt (Einbeziehung Innenarchitekten und Künstler)
- Service, Sicherheit und Sauberkeit verbessern
- Beleuchtung zu den Seitenbereichen zur Stärkung des subjektiven Sicherheitsempfindens, aber auch zur Inszenierung von urbanen Räumen
- Möblierung
- Bepflanzung
- Kinderbetreuung, Ruheinseln
- Zeitgemäße Schaufenstergestaltung und Außenwerbung
- Regelmäßiger Wechsel von Attraktionen
- Erhöhung der Zentralität der Innenstadt durch die Ansiedlung weiterer wichtiger Magnetbetriebe, z. B. Anbieter für Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik, Spielwaren, Sport
- Verstärkung der Leitsortimente Bekleidung/Schuhe im mittel- und höherpreisigen Segment
- Städtebauliche Einbindung eines möglichen neuen Einkaufszentrums (Stadtgalerie)

Die Stadt Neuss sollte sich primär mit folgenden Aufgaben befassen:

- Weitere Aufwertung des öffentlichen Raums
- Fortsetzung des Kommunikationspakets „Aufbruch - offen für Neues“ bei größeren Baumaßnahmen
- Gestaltung der Eingangsbereiche zur Innenstadt
- Verbesserung der Ausschilderung Zentrum (z.B. Stresemannallee Abzweigung zur Europaallee)
- Parkraumkonzept und Parkhauswettbewerb mit Aufwertung der Parkmöglichkeiten und Aufwertung der Zugänglichkeiten zur Innenstadt

Auf die privaten Akteure (Händler, Immobilienbesitzer, Organisationen) kommen Maßnahmen zu, die sich mit

- der Schaffung von Anreizen zur Fassaden- und Schaufenstergestaltungen in der Innenstadt, z. B. Wettbewerbsverfahren für die Krefelder Straße
- der Verstärkung gemeinsamer Aktionen und Werbemaßnahmen
- der Spezialisierung in den Geschäftsstraßen, z. B. hochwertige Damenoberbekleidung, auseinandersetzen.

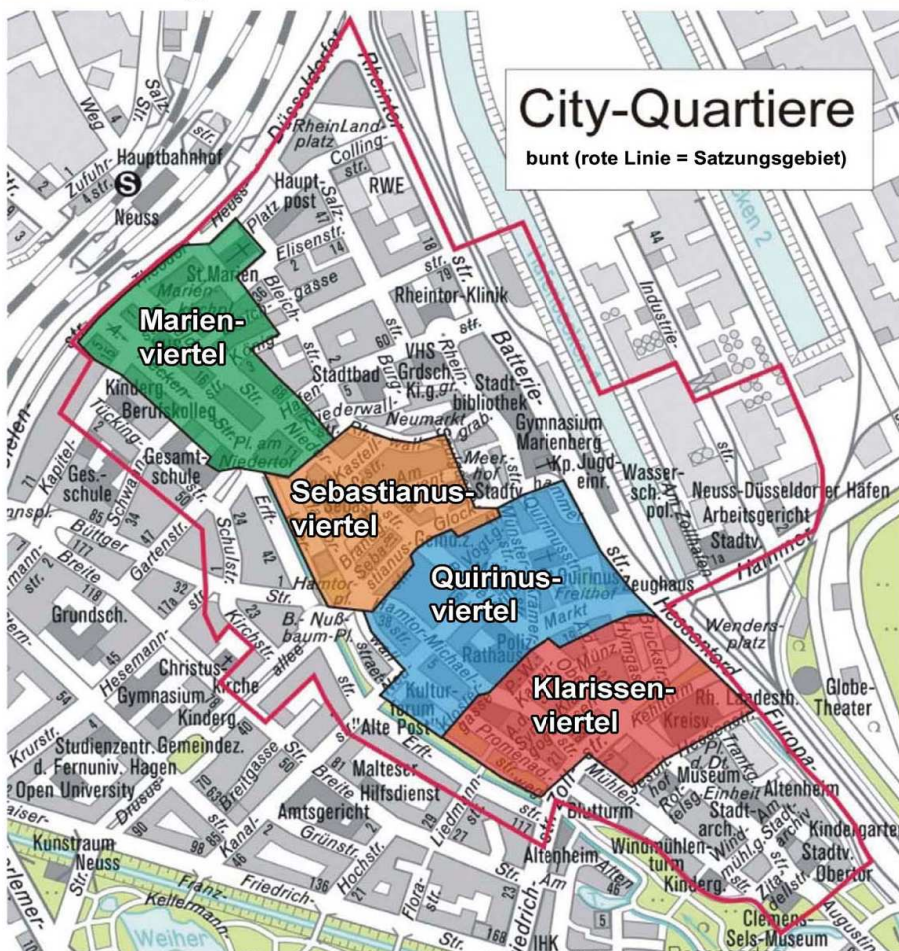
4.5 Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG)

Als weiteres potentiell Aktionsfeld für die Neusser Innenstadt sind die Immobilien- und Standortgemeinschaften anzuführen. Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) bestehen aus einem Zusammenschluss privater Grund- und Immobilienbesitzer mit öffentlichen Planungsträgern. ISG dienen dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der Stärkung privater Initiativen, die einen Beitrag zur städtebaulichen Verbesserung von Stadtquartieren in funktionaler, wirtschaftlicher und gestalterischer Hinsicht leisten können.

Bei der Bildung von ISG ist auf die Aktivitäten der Zukunftsinitiative Innenstadt Neuss (ZIN) zu verweisen. Die im Rahmen von ZIN gegründeten Quartiersgemeinschaften entsprechen in ihrer Mitgliederzusammensetzung und in ihrer Arbeitsweise freiwilligen Immobilien- und Standortgemeinschaften. Aufgrund der Ausdehnung der Neusser Innenstadt wurden vier Quartiersgemeinschaften gegründet, die sich an den historischen Kirchenbereichen orientieren:

- Marienviertel im Bereich Krefelder Straße
- Sebastianusviertel mit den Straßen Niederstraße, Am Konvent, Glockhammer, Sebastianusstraße
- Quirinusviertel mit den Bereichen Büchel, Markt, Münsterplatz, Rathaus
- Klarissenviertel mit der Münze, Am Kehlturn, Klarissenstraße

Wirkungsbereich der Zukunftsinitiative ZIN



Die Anstrengungen des ZIN-Vereins richten sich darauf, Projekte umzusetzen, über die den Innenstadtanliegern der Nutzen gemeinschaftlichen Handelns deutlich gemacht werden kann. Als vorrangige Maßnahmen der Immobilien- und Standortgemeinschaften sind zu nennen:

- Aufwertung City-Zugänge
- Lichtgestaltung
- Maßnahmen zur Verbesserung der Sauberkeit und Ordnung
- Maßnahmen zur Verbesserung des Branchenmix
- Veranstaltungen und Aktionen
- City-Werbung

Auch vor dem Hintergrund der Modernisierung des ehemaligen Huma-Einkaufsparks zum Rheinparkcenter haben diese Aktivitäten eine Dynamik bekommen, um sich gegenüber dieser Konkurrenz positionieren zu können.

Im Jahr 2011 hatte die Quartiersgemeinschaft Marienviertel versucht, die Freiwilligenstruktur in eine gesetzliche ISG zu überführen. Die Bemühungen sind an den Einsprüchen der Betroffenen, dem sog. Quorum, gescheitert. Die ZIN arbeitet daher weiterhin – sehr erfolgreich – auf freiwilliger Basis mit steigender Mitgliederzahl weiter. Die Aktivitäten werden aus dem Verfügungsfond unterstützt. Entsprechende Unterlagen über die Einzelmaßnahmen liegen dem Zuschussgeber vor.

5. Innerstädtischer Verkehr

Für den Erhalt der Attraktivität und Vitalität der Innenstadt ist ihre gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsarten und -teilnehmer von besonderer Bedeutung. Die Neusser Innenstadt hat heute bereits den Vorteil, dass sie sehr gut von allen Verkehrsarten erschlossen wird, die wichtigsten Buslinien und die Straßenbahn durchfahren diesen Stadtteil zentral.

Zwei Ringe aus Hauptverkehrsstraßen, sowie ein Autobahnring bilden die Grundlage des innerstädtischen Straßennetzes und leiten die überörtlichen Verkehre um die Innenstadt herum und binden diese zugleich an das weitergehende Straßennetz an. Im Bereich des Untersuchungsgebietes der Sanierungssatzung Östlicher Innenstadtrand treffen mit den Rheintor-/Batteriestraße, Hammer Landstraße und Zollstraße/Am Kehlurm, drei Hauptverkehrsachsen aufeinander.

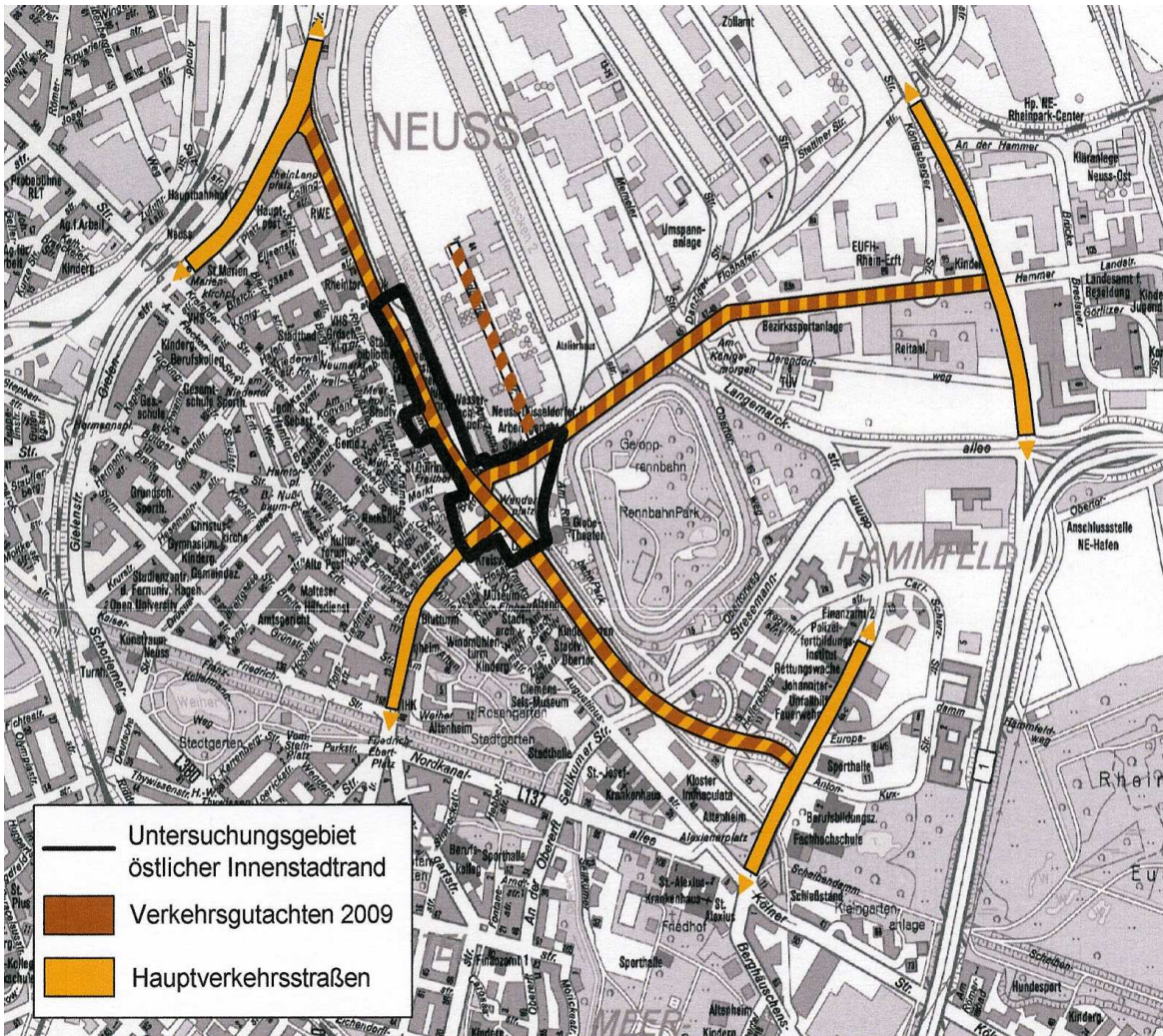
Auch das Parkraumkonzept mit zentral gelegenen Parkhäusern (die meisten in weniger als 200 m zum Hauptstraßenzug) den ergänzenden Anwohnerparkbereichen sowie das Parkleitsystem sind jahrelang bewährt und werden fortlaufend aktualisiert. Eine funktional wichtige und sehr beliebte innerstädtische Parkplatzanlage befindet sich auf dem Wendersplatz.

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Neuss (2004), der die Verkehrssituation in der Stadt Neuss analysierte und darauf aufbauend integrierte Maßnahmen und Konzepte formuliert, gibt für die Innenstadt als allgemeine Entwicklungsziele unter anderem vor:

- Erhalt der guten Erreichbarkeit der Innenstadt
- Verbesserung (mind. Beibehaltung) des Verhältnisses Umweltverbund (Fuß-, Rad-, öffentlicher Personennahverkehr) zu Motorisierter Individualverkehr

Diesen Zielen stehen im Untersuchungsgebiet Östlicher Innenstadtrand zahlreiche Hemmnisse entgegen. Zum Beispiel befindet sich der Straßenzug Rheintor- /Batteriestraße zeitweise an der Leistungsfähigkeitsgrenze. Auch sind Fuß- und Radwege im Untersuchungsgebiet nicht ausreichend dimensioniert, oder fehlen gänzlich. Die im Ergebnisbericht zu vorbereitenden Untersuchungen genannten Projekte und Maßnahmen, wie z.B. der Ausbau von Fuß- und Radwegen, die Schaffung neuer Wegeverbindungen und Neugestaltung des Wendersplatzes, sind aus dem Verkehrsentwicklungsplan abgeleitet und in einen größeren räumlichen Kontext eingebunden.

Eine aktuelle Initiative zur Verbesserung der verkehrlichen Situation im Untersuchungsgebiet zur Sanierungssatzung und den benachbarten Straßen, unternahm die Stadt in 2009. So beschloss der Rat der Stadt am 27.03.2009 ein Verkehrsgutachten zu erarbeiten, um die Situation insb. im östlichen Bereich der Innenstadt bewerten zu können. Das Gutachten hat zum Ziel, den motorisierten Individualverkehr im Straßenzug Rheintor- / Batteriestraße zu reduzieren und eine gute Aufenthaltsqualität im Bereich des Haf Beckens 1 zu ermöglichen. Die abschließende Beschlussfassung dazu fehlt noch.



Das Gutachten untersuchte den Bereich Rheintorstraße / Batteriestraße / Hammer Landstraße / Industriestraße / Europadamm / Am Kehlturn unter Einbeziehung des Wendersplatzes. Dabei wurden auch neue Verkehre aus geplanten Bauvorhaben berücksichtigt, wie z.B. das Romaneum (VHS, Fernuni Hagen, Musikschule), Wohnbebauung auf dem Areal der ehemaligen Münsterschule und der Brache der Werhahn KG, Umbau und bauliche Ergänzung der sog. „Cretschmar-Halle“.

Das Gutachten belegt, dass nach dem 6-spurigen Ausbau der BAB 57, der sich aktuell in der Realisierung befindet mit deutlichen Entlastungen im städtischen Straßennetz zu rechnen ist. Insbesondere wird eine Entlastung vom Durchgangsverkehr erwartet. Diese Entlastungen bewegen sich in einer Bandbreite von etwa 15-30%, so dass die zu erwartenden Mehrverkehre der geplanten Projekte gegenüber heute kompensiert werden können. Insofern wären – vorbehaltlich einer Detailuntersuchung der einzelnen Knotenpunkte – keine größeren verkehrlichen Maßnahmen erforderlich, da die Leistungsfähigkeit im Gesamtnetz weiterhin gegeben wäre.

Allerdings reicht dies alleine nicht aus, um eine deutlich bessere städtebauliche Qualität zu erlangen (Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit) Auch aus Gründen des Stadtimages und Stadtmarketings ist lediglich eine Entlastung vom Durchgangsverkehr nicht zielführend, da am östlichen Innenstadtrand

dadurch allein noch keine gestalterische Verbesserung eintritt. Eine umfeldgerechte Verkehrsentslastung der Rheintor- / Batteriestraße bei gleichzeitiger Erhaltung der heutigen Qualität der Erreichbarkeit der Innenstadt wäre allerdings nur durch den Bau einer Ersatzroute für den verbleibenden Durchgangsverkehr umsetzbar. Eine in 2004 erstellte Machbarkeitsstudie zur Führung einer neuen Stadtbahntrasse über die Batteriestraße (Linienplanung U81) ergab, dass rund 50% der Verkehre auf eine zwischen der Düsseldorfer Straße und der Hammer Landstraße, in Teilen am Hafenbecken 2, verlaufende neue Straße verlagert werden müssten, um die gewünschte Kapazitätsreduzierung zu erreichen. Der Bau dieser Straße, der sog. „Osttangente“, ist jedoch aus fiskalischen Gründen auf absehbare Zeit unwahrscheinlich.

Ein guter Kompromiss, zwischen dem Erhalt der Erreichbarkeit der Innenstadt und einer Verdrängung der unerwünschten Durchgangsverkehre, wäre eine konsequente Verkehrsberuhigung in der Rheintor- / Batteriestraße sowie Maßnahmen an den Endpunkten des Straßenzugs, wie z.B. die Einziehung und Umgestaltung von Flächen im Bereich des Wendersplatzes. Damit könnte nahezu eine Halbierung der Verkehrsmengen erzielt werden. Zwar werden infolge dieser Maßnahmen auch Verkehre auf innerstädtische Straßen verlagert, dies aber in einem verträglichen Umfang. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat sich am 27.01.2010 für die weitere Behandlung des Themas im Rahmen des Masterplans entschieden.

Der Masterplan hat den Gedanken einer Beruhigung der Achse Rheintorstrasse-Batteriestrasse aufgegriffen und zugleich – als langfristige Perspektive – auf den Europadam als südliche Verlängerung ausgedehnt. Die Querungsmöglichkeiten für Radfahrer und Fußgänger sollen verbessert werden. Der Wendersplatz soll als Stadteingang aufgewertet und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden, wie dies bereits am Hafenbecken 1 geschehen ist. Auch der Masterplan sieht als langfristige Entlastung für Rheintor- und Batteriestrasse eine „Osttangente“ vor, die zwischen den Hafenbecken 2 und 3 verlaufen soll.

Im Rahmen des Luftreinhalteplanes der Stadt Neuss ist die Batteriestraße seit 2010 mit einem Lkw-Fahrverbot für den Durchgangsverkehr über 3,5 Tonnen zulässiger Gesamtmasse belegt worden. Geplant ist zudem, die für die unmittelbare Innenstadt angeordnete Umweltzone ab dem 01.07.2013 auf den Straßenzug Batteriestraße/Rheintorstraße auszudehnen. Ab dem 01.01.2014 sollen dann auch die Ausnahmeregelungen für Fahrzeuge mit gelber Umweltplakette entfallen. Inwieweit sich diese Regelungen tatsächlich auf die Verkehrsmengen des Schwerlastverkehrs in diesem Bereich auswirken, muss noch untersucht werden.

6. Stadtgestalt und öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum ist die städtische Bühne für das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben. Die Qualität des öffentlichen Raums, der Straßen und Plätze bestimmt wesentlich die Attraktivität und Identität der Neusser Innenstadt. Die Aufwertung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität wird deshalb als ständige Aufgabe wahrgenommen. In diesem Sinne gilt es, nicht nur den funktionalen Ansprüchen an ein Zentrum gerecht zu werden, sondern auch über eine angemessene Gestaltung die Innenstadt als Ort der Begegnung und des Wohlfühlens zu erhalten und weiter zu etablieren. Über eine Gestaltung, die den Menschen Sicherheit und Zugehörigkeit vermittelt, bleibt und wird die Innenstadt zum echten Mittelpunkt.

Die Stadt Neuss hat bereits in den vergangenen Jahrzehnten starke Akzente mit den Projekten des „Innenstadtentwicklungskonzeptes“ gesetzt und unter der Zielsetzung, die Innenstadt auch in „die Breite“ zu entwickeln, die Seitenstraßen umgestaltet und aufgewertet. Die Maßnahmen fanden ihren vorläufigen Höhepunkt in der Umgestaltung des Hauptstraßenzuges von der Oberstraße bis zur Krefelder Straße im Jahr 2008/2009. Diese zentrale Achse ist vom Markt bis zur Niederwallstraße fußgängerzonenähnlich ausgebaut. Sie wird von der Straßenbahn durchfahren. Das Innenstadtkonzept soll u.a. fortgesetzt werden mit der Umgestaltung der Hafenstraße und der Straße Am Konvent, für die bereits vom Rat beschlossene Entwürfe vorliegen (siehe auch „Flankierende Maßnahmen“).

Auch der Markt, Münsterplatz, Meererhof und Neumarkt sowie die angrenzende Straßen sind Fußgängerzonen ausgenommen Glockhammer und Sebastianusstraße, die als Erschließungsstraßen dienen. Die Buslinien verkehren über den Hamtorwall, Promenadenstraße und die Zollstraße. Der Hauptbahnhof grenzt im Nordwesten über den Theodor-Heuss-Platz direkt an das Zentrum an, allerdings besteht noch städtebaulicher Verbesserungsbedarf wegen der Scharnierfunktion des Bahnhofs zwischen dem Marienkirchviertel und der Krefelder Straße im Zentrum sowie dem Wohnquartier südliche Furth und der neuen Nutzung der ehemaligen Frachthallen. Der Durchgang zwischen Theodor-Heuss-Platz und Zufuhrstraße wird als Verbindungsachse zur Innenstadt durch neue Bauprojekte in der Nordstadt eine höhere Bedeutung erhalten. Sie wird zurzeit neu gestaltet (siehe auch „Flankierende Maßnahmen“).

Diese und weitere Projekte und deren Zielsetzung sind in der Broschüre „**Renaissance der Innenstadt – Die Mitte rückt ans Wasser**“, enthalten sowie im Kapitel und Plan „Flankierende Maßnahmen“ im Zusammenhang dargestellt.

6.1 Standorte für Traditionsfeste, Märkte und Veranstaltungen

Die öffentlichen Räume in der Neusser Innenstadt zwischen Obertor und Bahnhof dienen als Aufenthaltsbereiche nicht nur der täglichen Begegnung und Kommunikation sondern auch einer Vielzahl jährlich wiederkehrender Traditionsfeste und Märkte als Veranstaltungsorte. Durch Großveranstaltungen werden jedes Jahr hunderttausende von Besuchern aus Neuss und dem Umland angezogen; an erster Stelle ist das Neusser Bürgerschützenfest zu nennen, aber auch der große Karnevalsumzug am Karnevalssonntag („Kappessonntag“) und das Hansefest. Sechs Mal im Jahr verwan-

delt sich der historische Innenstadtkern in einen riesigen Krammarkt, auf dem 200 Händler ihre Waren anbieten. Ein großer Trödelmarkt findet zweimal im Jahr auf dem Hauptstraßenzug statt. Eine weitere Aufwertung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität der Neusser Innenstadt kommt auch den Festen und Märkten zu Gute.

6.2 Ab in die Mitte

Das Motto des Ab-in-die-Mitte-Projektes „Neusser Räume“ im Jahr 2010 hatte das Ziel, Räume erlebbar zu machen: historische, ungewöhnliche und unbekannte, temporäre und künstlerisch gestaltete Räume. Dies wurde im Wesentlichen durch Container-Installationen erreicht. Viele dieser zum Teil historischen bzw. ungewöhnlichen Räume sind einer breiten Öffentlichkeit nicht bekannt bzw. sind normalerweise nicht zugänglich. Hinzu kamen neue Räume und temporäre Räume an Plätzen, die bislang so noch nicht wahrgenommen worden sind. Die Resonanz bei den Bürgerinnen und Bürgern war sehr groß und die Beschäftigung mit der eigenen Stadt wurde nachhaltig angeregt.

In 2013 möchte die Stadt Neuss erneut an den Aktionen von „Ab- in-die-Mitte“ mit Licht-, Klang- und Tonkollagen teilnehmen. Hierbei soll auch die besondere Verknüpfung zwischen Innenstadt und Hafen/Wasser thematisiert werden. Dabei sollen markante Bauwerke zueinander in Beziehung gesetzt werden. Entsprechende Anträge sind gestellt.



7. Flankierende private und öffentliche Maßnahmen

Die Maßnahmen des Sanierungsgebietes „Östlicher Innenstadtrand“ und der Stadterneuerung stellen Bausteine im Gesamtkonzept der Entwicklung Neuss hin zum Wasser dar. Sie ergänzen einerseits bereits geplante Maßnahmen im Umfeld und lösen andererseits neue private und öffentliche Investitionen aus, indem die Idee der Gesamtkonzeption auch von anderen Akteuren weitergetragen wird. Die folgenden Maßnahmen stehen in engen Zusammenhang der „Grundideen Renaissance“ der Innenstadt und „Neuss ans Wasser“.

Die mit Mitteln des Programms „aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ geförderten bzw. beantragten Maßnahmen sind in diesem Absatz nicht aufgeführt.

7.1 Private, abgeschlossenen Maßnahmen (siehe Plandarstellung P1)

P1.1 Bebauung Marienkirchviertel

Das im unmittelbaren Einzugsbereich des Neusser Hauptbahnhofes gelegene Stadtquartier zwischen dem Marienkirchplatz, der Bleichgasse und der Krefelder Straße hatte sich in den achtziger und neunziger Jahren zu einem städtebaulichen Problemgebiet entwickelt, das durch vernachlässigte und verwahrloste Bausubstanzen, einseitige Sozial- und Bewohnerstrukturen sowie ein schwieriges Wohnumfeld gekennzeichnet war. Die am nördlichen Ende der Neusser Fußgängerzone gelegene Wohn- und Geschäftsbebauung an der Krefelder Straße



28-40, hat mit ihrem herunter gekommenen Erscheinungsbild der Neusser Innenstadt erheblich geschadet. Außerdem hatte sich im nördlichen Bereich der Bleichgasse in der Nachkriegszeit eine Hinterhofsituation mit Gewerbebrachen und Nebengebäuden herausgebildet, die eine Belastung für das Neusser Stadtbild darstellt. Den Ansatz für eine städtebauliche Neuordnung des Marienkirchviertels bildete der seit dem Jahre 1998 leer stehende, stadtbildprägende ehemalige Gebäudekomplex der Rheinland Versicherung am Marienkirchplatz. Für das repräsentative Gebäude der ehemaligen Hauptverwaltung der Rheinland Versicherung, das Anfang des 19. Jahrhunderts mit einem hohen Gestaltungsanspruch in der aufstrebenden Industrie- und Hafenstadt Neuss errichtet wurde, hat der Neusser Bauverein gemeinsam mit dem Architekturbüro RKW aus Düsseldorf ein Umnutzungskonzept für die Schaffung von hochwertigem innerstädtischen Wohnungen entwickelt, in das die aus den 50iger Jahren stammende Eckbebauung am Marienkirchplatz mit ihrem markanten, geschwungenen Treppenhaus einbezogen wird.

Der ebenfalls in den fünfziger / sechziger Jahren errichtete östliche Flügeltrakt der ehemaligen Rheinland Versicherung, der sich auf Grund seines konstruktiven Gefüges und mangelnden städtebaulichen Einbindung nicht für einen Umbau eignet, wurde abgerissen und durch einen qualitätsvollen Wohnungsneubau ersetzt. In unmittelbarem Zusammenhang hierzu stehen die neue Straßenrandbebauung

an der Bleichgasse und der Nachverdichtungstrakt im inneren Bereich des Wohngebietes. Durch Neubaumaßnahme werden 112 innerstädtische Mietwohnungen mit 2 Wohngruppen für untere und mittlere Einkommensgruppen geschaffen, die sich um einen ruhigen Wohninnenhof gruppieren.

Die Maßnahme, die 2010 fertig gestellt wurde, hat erheblich dazu beigetragen, den Trading-Down-Effekt der Krefelder Straße / Marienkirchplatzes zu stoppen und ihn zusammen mit den übrigen Maßnahmen (Umgestaltung Hauptstraßenzug, ISG-Quartiersbildung, Sparkassenneubau u.a.) umzukehren. Durch den Einzug mehrerer hundert Menschen erfährt die Innenstadt eine spürbare Belebung.

P1.2 Sanierung Gastronomie am Romaneum

Auf der heutigen Fläche des Romaneums befand sich der ehemalige zentrale Busbahnhof. Um ihn herum hatte sich ein gastronomisches Angebot aus „Dönerbuden“, Bierkneipen und Schnellcafes gebildet. Nach Auflösung des Busbahnhofs erfolgten umfangreiche, jahrelange archäologische Grabungen. Das städtische Leben kam fast zum Erliegen, was erhebliche Probleme für die umliegende Gastronomie mit sich brachte. Einige Lokale mussten schließen. Positiv zu werten ist die Tatsache, dass die verbliebene Gastronomie in enger Abstimmung mit der Stadt Neuss ihr gastronomisches Angebot und die baulichen Gegebenheiten mit zum Teil großem finanziellem Aufwand angepasst haben. 3 von 5 Gaststätten haben die Innenräume komplett in modernem Design umgebaut. Alle Gaststätten haben sich neues, gestalterisch abgestimmtes Mobiliar für die Aussengastronomie angeschafft. Ein Gebäude wurde komplett saniert.

P1.3 Bildung freiwilliger ISG, Verein „ZIN e.V.“

Die Zukunftsinitiative Innenstadt Neuss (ZIN) wurde Mitte 2009 gegründet und zählt mittlerweile rund 200 Mitglieder. Durch den ZIN-Verein wird den Innenstadtakteuren eine breite Handlungsplattform geschaffen. Das erklärte Ziel der ZIN-Initiative ist, die Interessen der Innenstadtanlieger, von den Immobilieneigentümern bis zu den Kaufleuten und Gastronomen, Dienstleistern und Freiberuflern, unter einem Dach zu bündeln. Ein bundesweites Novum des ZIN e.V. ist, das in seinem Rahmen vier Quartiersgemeinschaften als Vereinsabteilungen organisiert sind. Auf diesem Wege ist für die Anlieger einzelner Bereiche ein Engagement im nachbarschaftlichen, bereichsbezogenen Umfeld möglich und zugleich der Zusammenhalt der Innenstadt als Ganzes gewahrt. Außerdem ist es wichtig, eine enge Verbindung zur Stadt Neuss herzustellen. Zum einen, um die Maßnahmenabstimmung mit Politik und Verwaltung sicherzustellen, zum anderen, um die Interessen der Neusser Innenstadt im Rathaus vertreten zu können. Schwerpunkte bei den Aktivitäten für die Neusser Innenstadt sind u.a.:

- Sauberkeit, Ordnung, Sicherheit
Z.B. Säuberungsaktionen, Anti-Graffiti-Maßnahmen oder Einführung eines City-Hausmeisters
- Gebäudeaufwertungen
Das Beispiel „Münze“, bei der die Passage baulich aufgefrischt wurde, zeigt, wie der Beitrag von Hauseigentümern und Geschäftsanliegern zur City-Initiative aussehen kann und muss. Von der Fassadenpflege über die Beseitigung überdimensionierter Werbung, zählen viele Maßnahmen zu

wichtigen ZIN-Anliegen – um eine ansprechende Optik wieder herzustellen oder um die „Perlen“ der Innenstadt herauszuputzen.

- Stadtgestaltung und Verkehr

Gestalterisch hat die Innenstadt mit der baulichen Aufwertung des Hauptstraßenzugs viel gewonnen. Es muss aber weiter an der „Wohlfühlumgebung“ gearbeitet werden, damit die Kunden wissen, dass sie willkommen sind: Z.B. durch gestaltete City-Entrées, Lichtgestaltung, mehr Grün und Verweilpunkte.

- Branchenmanagement

Eine wichtige Aufgabe der ZIN-Arbeit wird in der Stärkung des Angebots in der Innenstadt gesehen. In Zusammenarbeit mit Hauseigentümern, -verwaltern und Maklern sollen Zwischenlösungen für Leerstände gefunden und ein attraktiver Mix entwickelt werden. Dazu dienen u.a. Beratungsleistungen für Eigentümer und Verwalter sowie Mietinteressenten und die Unterstützung der Vermittlung.

- City-Werbung und Events

Die Maßnahmenpalette zur Attraktivitätssteigerung wird durch die gezielte Profilierung bestehender Events und die Ergänzung von Thementagen abgerundet.

P1.4 Forum Marienberg – Schulaula und Brücke

Am östlichen Innenstadtrand liegt das erzbischöfliche Gymnasium Marienberg. Auf der gegenüberliegenden Seite der Batteriestraße am Hafenbecken 1 befindet sich die Cretschmarhalle, die als Speditions- und Lagerhalle brach gefallen war. Das nördliche Drittel dieser Halle wurde zu einem Vielzweckbau als sog. Forum Marienberg mit Mensa und Aula mit einer Kapazität für 800 Schülerinnen für das Gymnasium umgebaut. Die gesamte Nutzfläche des 55 Meter langen und 16 m breiten Komplexes beträgt rund 1.500 qm. Die Verbindung zur bestehenden Schule wird über eine 40 m lange Brücke hergestellt, die die Batteriestraße überspannt. Sie ist öffentlich nicht zugänglich.

P1.5 Rennbahnpark

Unmittelbar an der Innenstadt gelegen ist die Rennbahn eine traditionsreiche Institution. Galopprennen, Schützenwiese und bedeutender Kulturstandort mit dem renommierten Globe-Theater: auf dem Gelände der Neusser Rennbahn existieren Sport, Brauchtum und Shakespeare Festival seit Jahrzehnten mit hoher Besucherfrequenz nebeneinander.

Die nicht mehr zeitgemäße Tribüne auf der Neusser Galopprennbahn wurde im Jahr 2009 durch einen Neubau ersetzt.

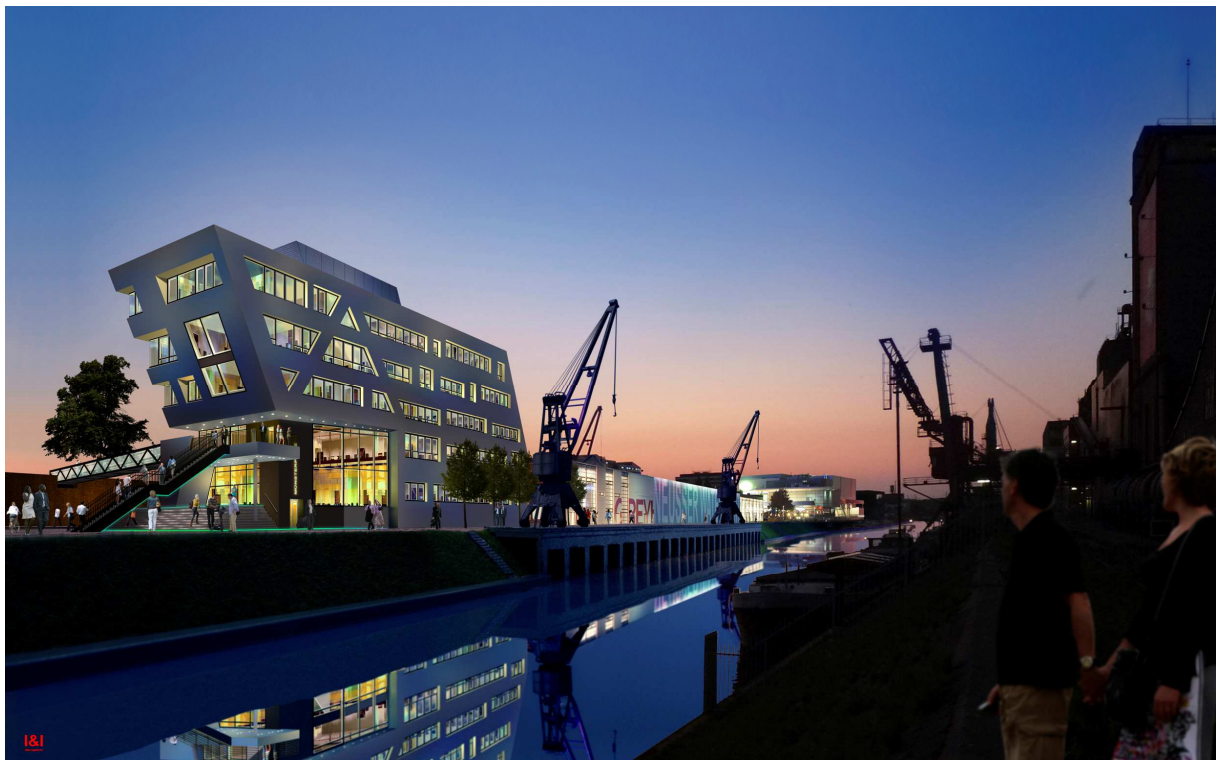


Im 17 Hektar umfassenden Innenraum des Geläufs entstand 2010 durch eine freiraumplanerische Neugestaltung ein innenstadtnaher, attraktiver Freizeit- und Erholungsraum für die Innenstadtbewohner mit vielfältigen Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten, aber auch für kulturelle Veranstaltungen. Das Rennbahngelände unterliegt dem Landschaftsschutz. Mit der städtebaulichen Planung für den "RennbahnBüropark" wird ein wichtiger Baustein in den neu zu gestaltenden „Rennbahnpark“ integriert (siehe auch Ö2.3).

7.2 Private Maßnahmen in Umsetzung (siehe Plandarstellung P2)

P2.1 Kopfgebäude am Hafenbecken 1

Die Stadthafen Neuss GmbH & Co. KG (SHN, städtische Tochtergesellschaft)) hat seit ihrer Gründung die Absicht verfolgt, heute mindergenutzte oder brachliegende Flächen am Hafenbecken 1 zu revitalisieren und damit die „Erweiterung der Neusser Innenstadt mit ihrem lebendigen und vielfältigen Gefüge in Richtung Hafenbecken 1“ zu erreichen. Diese Absicht war dementsprechend Grundanliegen des Rahmenplans Stadthafen Neuss, den der Rat in seiner Sitzung am 15. September 2006 beschlossen hat. Das im Bau befindliche neue Kopfgebäude ist das Pendant zum Haus am Pegel auf der anderen Seite des Hafenbeckens 1, gemeinsam bilden sie einen markanten Eingang in den Hafen. Seine Kopfseite ist einem Schiffsbug nachempfunden. Hier entstehen insgesamt fünf Geschosse mit hochwertigen Büros



Das Bauvorhaben Kopfgebäude steht städtebaulich in engem Zusammenhang mit der Absicht der Verknüpfung von Innenstadt und Hafen durch eine Fußgängerbrücke über die Batteriestraße. Das bedingt die Schaffung einer neuen Wegeverbindung von der Innenstadt/ „Münsterplatz“ zum stadtseitigen Brückenaufleger. Schließlich bedürfen die dem Kopfgebäude vorgelagerten Außenflächen der Gestaltung, um den Anschluss an die Uferpromenade herzustellen. Das Projekt soll bis Ende 2013 hergestellt werden.

In der angrenzenden Halle 1 ist das Jugendcafé „Greyhound-Pier 1“ mit Freizeitangeboten und Betreuung für Jugendliche untergebracht.

P2.2 Hauptbahnhof –Bahnhofsentwicklungsprogramm und Barrierefreiheit

Der Neusser Hauptbahnhof befindet sich am nördlichen Rand der Innenstadt. Er stellt sowohl das Entree zur City dar als auch die Verbindung der Innenstadt mit den nördlichen Wohnstandorten. Der Rat hat in seiner Sitzung am 17.12.2004 die Aufnahme des Neusser Bahnhofsgebäudes in das Bahnhofsentwicklungsprogramm (BEP) beschlossen. Dabei handelt es sich um ein Pilotprojekt der DB Station & Service AG. In Kooperation mit den Kommunen wird standortbezogen ein Konzept mit Machbarkeitsstudie für den jeweiligen Bahnhof entwickelt mit dem Ziel, Bahnhöfe wieder zu Aushängeschildern der Städte zu machen. Vordringliche Aufgabe für Neuss sind die Stärkung des originären Bahnhofsbereichs und die Attraktivierung der Verbindungsfunktion des Bahnhoftunnels als städtebauliche Verbindungsachse zwischen der Innenstadt und den nördlich anschließenden Wohngebieten.

Das Bahnhofsentwicklungskonzept (BEP) Neuss besteht aus den folgenden Modulen:

- Module 1-3 und 6: Aufwertung der Bahnhofsvorplätze Theodor-Heuss-Platz und Zufuhrstraße
- Modul 4: Aufwertung und behindertengerechter Ausbau des inneren Empfangsgebäudes
- Modul 5: Parkhaus Salzstraße
- Modul 7: Torhaus Further Straße
- Modul 8+9: Einkaufsmall - Zugang Further Straße

Die Module 5, 7, 8 und 9 werden derzeit mangels Investoren nicht konkret weiterverfolgt.



Module Bahnhofsentwicklungsprogramm

Die Deutsche Bahn AG setzt zurzeit das Modul 4 mit Hilfe des Förderprogramms MOF 2 um. Es werden 2 neue Aufzüge errichtet, so dass zukünftig alle Bahnsteige behindertengerecht erreicht werden können. Das Empfangsgebäude mit Halle und Tunnel erhält ein Blindenleitsystem und wird renoviert. Nach Beendigung der Maßnahmen Anfang 2013 wird sich der innere Bahnhof barrierefrei, attraktiv, und nutzerfreundlich präsentieren. Diese Bemühungen wurden und werden durch öffentliche und private Maßnahmen ergänzt:

- Neugestaltung Bahnhofsvorplatz Theodor-Heuss-Platz (Bestandteil der geförderten Maßnahmen, siehe Punkt 7.5)
- P3.2 Jobcenter Zufuhrstraße
- Ö2.1 Neugestaltung Platz Zufuhrstraße
- Ö1.1 Neugestaltung Hauptstraßenzug
- Ö3.4 Vernetzung Achse Bahnhof – Hafenmole 1

P2.3 Bebauung Baulücke Hymgasse 11

Die Hymgasse ist Teil des in 2012 fertiggestellten Platzes am Romaneum (ehemaliger Busbahnhof). Durch die erhebliche, städtebaulich geförderte Aufwertung dieses Bereiches, wurden etliche Folgemaßnahmen angeregt, darunter auch dieser Lückenschluss. In der sehr schmalen Baulücke wird derzeit vom Neusser Bauverein ein viergeschossiges Vorderhaus mit einem Durchgang zu einem weiteren eingeschossigen Hofhaus im hinteren Grundstücksbereich gebaut. Die Wohnungsgrößen werden 115 qm im Vorderhaus und 93 qm im Hofhaus betragen. Das Vorhaben trägt zum attraktiven Wohnen in der Innenstadt bei. Die Fertigstellung ist für Mitte 2013 geplant.

P2.4 Hafenmole 1 – Firma Pierburg

Auf dem ehemaligen Case-Gelände auf der östlichen Seite des Hafenbeckens 1 baut die Kolbenschmidt-Pierburg AG ein neues Werk. Der Weltmarktführer für Magnetventile wird an dem neuen, ca. 7 ha umfassenden Standort seine bisherigen Werke Neuss und Nettetal zusammenführen und künftig 600 Mitarbeiter im Fertigungswerk beschäftigen. Die Fertigstellung der neuen Produktionsstätte für Magnetventile, Abgasrückführsysteme und weiterer Komponenten für Pkw und Nutzfahrzeuge ist für Mitte 2014 vorgesehen. Der Mutterkonzern Rheinmetall investiert in Neuss einen zweistelligen Millionenbetrag. Mit der Ansiedlung von Pierburg wird die jahrelang brach liegende Fläche vis a vis der Neusser Innenstadt nachgenutzt. Ein wichtiges gestalterisches Element zur Standortverbesserung stellt die geplante öffentliche Grünfläche „Uferpark“ im Westen der Hafenmole 1 dar. Ein 3 - 5 m hoher begrünter und überkronter Sichtschutzwall dient als grüne Kulisse gegenüber der geplanten Innenstadterweiterung auf der westlichen Seite des Hafenbeckens und schafft zusätzliche Distanz. Der Uferpark wird zukünftig über eine neue Fußgängerbrücke an die verlängerte Hafepromenade angeschlossen.

P2.5 Umnutzung Lagerhäuser am Hafenbecken1 – Werhahngelände

Im Zusammenhang mit zahlreichen kommunalen Anstrengungen zur Innenstadtweiterung rund um das Hafenbecken 1 und zur Aufwertung der Neusser Innenstadt ist auch die geplante Entwicklung nördlich des Kinokomplexes entlang der Düsseldorfer und Batteriestraße zu sehen. Eine nachhaltige Innenstadtentwicklung bindet auch die im Hafen ansässige Industrie verträglich in ein übergreifendes Gesamtkonzept ein.

Durch Nutzungsaufgaben im nördlichen Bereich des Hafenbecken 1 stehen zurzeit Areale für eine Nachnutzung zur Verfügung. Zielsetzung ist es, neue Nutzungen anzusiedeln, die sowohl den Anforderungen und Interessen der bestehenden Betriebe im Neusser Hafen gerecht werden, gleichwohl jedoch einen Beitrag zur Heranführung, Öffnung und Attraktivierung des Neusser Hafens an die Innenstadt leisten können.



Im Nördlichen Teilbereich ist das Projekt bereits in die konkrete Umsetzungsphase eingetreten. Der eindrucksvolle Altbaubestand der Neusser Lagerhaus Gesellschaft bietet die einzigartige Chance, die industrielle Historie des Ortes auch nach der Umgestaltung des Werhahngeländes ablesbar zu machen und an jahrhundertealte

Entwicklungslinien in der Neusser Geschichte anzuknüpfen. Zusammen mit den erhaltenswerten Verladeanlagen, den Gleisen und den vielfältigen sonstigen Spuren der Hafentätigkeit, trägt dieses Ensemble ganz entscheidend dazu bei, der geplanten neuen Stadtkante am Wasser ein unverwechselbares Erscheinungsbild zu verleihen. Die geplante Revitalisierung der überwiegend leerstehenden Gebäude ist für das Gelingen des Gesamtkonzeptes von besonderer Bedeutung. Der Bebauungsplan Nr. 456 sieht vor, die denkmalgeschützten Speicher umzunutzen und das Ensemble an seiner zur Innenstadt, d. h. zum Münster hin orientierten Schmalseite mit einer prägnanten Überbauung des Stückgutlagerhauses und / oder des Silogebäudes sowie in seiner stadträumlichen Bedeutung noch zu überhöhen. Angesichts der Lagegunst und der attraktiven baulichen Hülle verdichtet sich das Nutzungskonzept hin zu einer Ausstellungshalle für hochwertige Oldtimer. Im Erdgeschoss sind z. B. gastronomische Einrichtungen, Veranstaltungs- und Ausstellungsräume geplant. Die Obergeschosse stehen überwiegend für Büros zur Verfügung.

P2.6 Maßnahmen der Zukunftsinitiative Neuss

Unter Punkt P1.3 ist die Struktur und Arbeitsweise der Zukunftsinitiative Neuss (ZIN) dargestellt. Die ZIN führt kontinuierlich Maßnahmen durch, um eine prosperierende, attraktive und lebenswerte Innenstadt zu erhalten und zu fördern. Konkrete Maßnahmen sind unter anderem die

Weihnachtsbeleuchtung, die Durchführung verschiedener Stadtfeste, die Aufstellung von Bänken und Blumenschmuck sowie gemeinsames Marketing. Inzwischen wurde neben den bereits etablierten Handlungsfeldern ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept erarbeitet.

P2.7 Biergarten auf dem Freithof (in Zusammenhang mit Punkt Ö2.2)

Mit der Entwicklung „Neuss ans Wasser“ und den Maßnahmen im östlichen Innenstadtbereich erhält die Stadtentwicklung neue, wichtige Impulse. Darüber sollten aber nicht die gewachsenen, identifikationsstiftenden innerstädtischen Plätze vergessen werden, mit ihren zentralen Wegeverbindungen und dem charakteristischen, mittelalterlichen Ambiente. Der Freithof ist als zentraler, geschichtsträchtiger Platz zwischen Münster und Zeughaus eine der prominentesten Bereiche von Neuss.



Das Innenstadtkonzept sieht eine städtebauliche Aufwertung dieses Areals durch eine großzügige, höhengleiche Platzgestaltung vor, die die heutige Trennung in den östlichen und westlichen Platzbereich aufhebt.

Der Freithof konnte 1999 im Bereich Zeughaus/Markt leider nur teilweise nach den Plänen von Georg Penker umgestaltet werden. Der westliche Platzbereich zwischen dem damaligen Gebäude einer Bank und dem Münster wurde seinerzeit aus Kostengründen nicht in die Umbaumaßnahme einbezogen. Er befindet sich heute – trotz der zentralen und bedeutenden Lage am Quirinusmünster – in einem wenig beachteten Zustand. In Zusammenhang mit der Umnutzung des ehemaligen Bankgebäudes Markt 36 für die Neusser Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft und für eine Gaststätte bietet es sich an, diesen Bereich angemessen zu attraktivieren. Alle Arbeiten sollen bis Mitte 2013 abgeschlossen sein. Die privaten Flächen am Freithof werden hochwertig umgestaltet, die Zugänge zum Gebäude werden behindertengerecht hergestellt.

Der neue Gastronomiebetreiber im Gebäude Markt 36 beabsichtigt, die Grünfläche unter großkronigen Platanen als Biergarten ab der Sommersaison 2013 zu nutzen. Die vorhandene Grünfläche soll ausgelichtet und mit einem direkten Zugang versehen werden. Zur Abgrenzung sind neue Hecken vorgesehen. Der Betreiber würde die Grünfläche in enger Abstimmung mit der Stadt Neuss auf eigene Kosten für eine dauerhafte Nutzung herrichten und pflegen (siehe auch Ö2.2).

P2.8 Bebauung Fläche ehemalige Münsterschule

Eine lebendige Innenstadt bietet neben attraktiven Einkaufs- und Ausgelmöglichkeiten und Arbeitsplätzen auch optimale Wohnmöglichkeiten. Mit der Bebauung des Areals der ehemaligen Münsterschule soll die Neusser Innenstadt nun zusätzlichen attraktiven, hochwertigen Wohnraum erhalten. Im Schatten des Quirinus-Münsters und mit Blick auf den Stadthafen, entsteht ein architektonisch hochwertiger Gebäudekomplex in zentraler Lage mit optimaler Infrastruktur. Das Quartier umschließt einen begrünten Innenhof und wird harmonisch an die Umgebung der historischen Innenstadt angepasst.

Die geplante Blockrandbebauung gliedert sich in kleinteilige Stadthäuser, die dem umgebenden Ambiente angepasst sind. Denkmalpflegerische und Bodendenkmalpflegerische Belange sind bei der Planung ebenso berücksichtigt wie die Verknüpfungsfunktion zwischen Innenstadt und dem Hafbereich.

Die Neubebauung umfasst nicht das gesamte Areal der ehemaligen Münsterschule. Auf einem Teilbereich wird ein Platz entstehen, der die Verbindung zwischen dem Münsterplatz und einer neuen Brücke über die Batteriestraße hin zum Hafenbecken 1 herstellt (siehe auch P2.1 Kopfgebäude). Für den Platz wurden Mittel der Städtebauförderung für 2013 beantragt.



Ansicht Batteriestraße – Bebauung Münsterschulareal

P2.9 Bebauung Schulstraße 13-17 / Platz am Niedertor

Die Fläche eines ehemaligen Gewerbebetriebes wird in hochwertigen, innerstädtischen Wohnraum umgewandelt. Der Neusser Bauverein als Bauherr sponsert zudem Verschönerungsmaßnahmen auf dem angrenzenden „Platz am Niedertor“, um auch das Wohnumfeld attraktiver zu gestalten. Es entstehen in 27 barrierearme Zwei- bis Vier-Raum-Wohnungen zwischen ca. 66 und 144 qm. Der Baubeginn erfolgte vor kurzem.

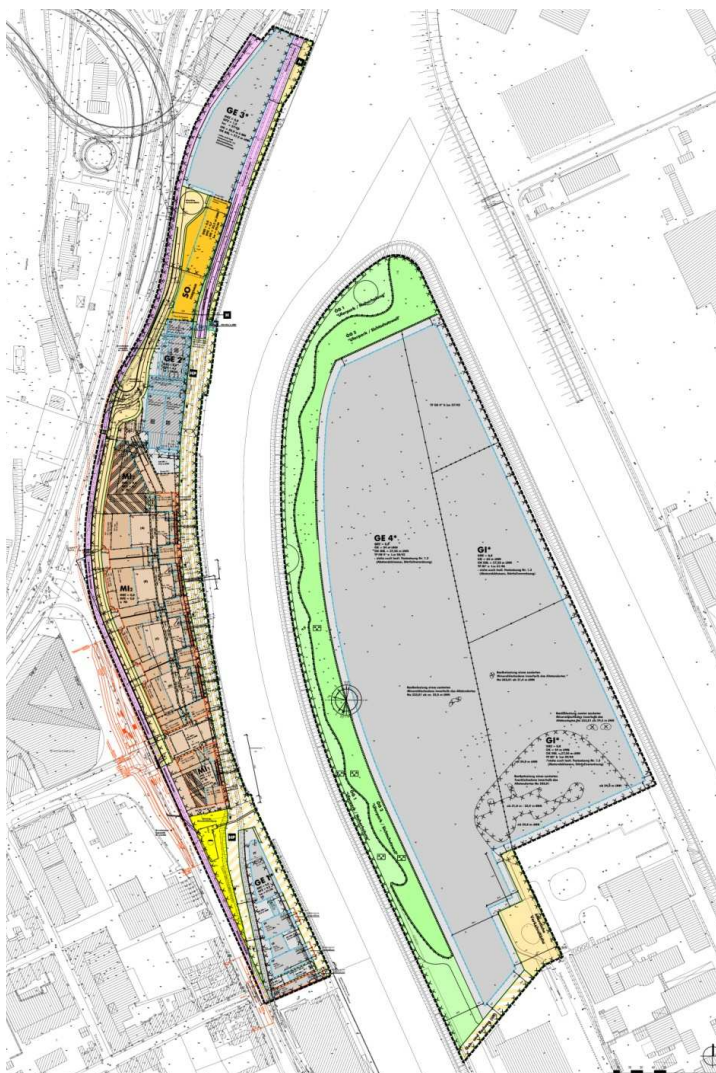
P2.10 Revitalisierung Bürogebäude am Markt

Durch die Zusammenlegung von Commerzbank und Dresdner Bank wurde die Filiale der Commerzbank am Markt geschlossen. Das Gebäude wird derzeit aufwändig renoviert. Es wird zukünftig die Geschäftsräume der Neusser Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft (GWG) und im Erdgeschoss eine Gaststätte beherbergen. Das Lokal plant eine umfangreiche Aussengastronomie auf dem Markt und auf der Grünfläche des Freithofes (siehe P2.7).

7.3 Private, geplante Maßnahmen (siehe Plandarstellung P3)

P3.1 Bebauung Werhahngelände

Der Rat der Stadt Neuss hat am 14.12.2012 den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“ gefasst. Diese Bauleitplanung ist in den Gesamtkontext eingebunden, die Neusser Innenstadt an die Wasserlinie heranzuführen. Das ca. 17,7 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand der Neusser Innenstadt, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Neusser Hafen. Das Plangebiet umfasst Flächen auf beiden Seiten des Hafenbeckens 1.



Grundanliegen der Bauleitplanung ist die behutsame Erweiterung und Abrundung der Neusser Innenstadt mit ihrem lebendigen und vielfältigen Gefüge in Richtung Hafenbecken 1. Historisch überkommene Trennungslinien werden überwunden, eine organische Innenstadtentwicklung bindet auch die benachbarte Industrie verträglich in ein übergreifendes Gesamtkonzept ein. Angesichts wieder zunehmender Reurbanisierungstendenzen stärkt die Planung neben gewerblichen Nutzungen auch das innerstädtische Wohnen und trägt damit entscheidend zu einer nachhaltigen Belebung der Neusser City bei. Die gegenwärtig minder genutzten bzw. brach liegenden Flächen auf dem sog. „Werhahn- Gelände“ zwischen der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße und dem Hafenbecken 1 werden kleinteilig mit gemischt genutzten Quartieren ergänzt. Die

Binnenhäfen an Rhein und Ruhr stellen als leistungsfähige multimodale Logistikstandorte wichtige öffentliche Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft dar. Die langfristige Sicherung einer innenstadtverträglichen Hafennutzung auf der Hafennole 1 (ehemaliges Case-Gelände) ist daher ausdrückliches Ziel der Bauleitplanung. Die Bauleitplanung nimmt beide Seiten des Hafenbeckens 1 in den Blick. Bislang treffen an der Rheintorstraße / Batteriestraße zwei über viele Jahrzehnte gewachsene Stadtbausteine unvermittelt aufeinander, deren unterschiedliche Anforderungen an den umgebenden Stadtraum durchaus Konfliktstoff in sich bergen. Auf der einen Seite der Rand der historischen Altstadt und auf der anderen Seite der Binnenhafen mit seinen großmaßstäblichen Industriebetrieben, Umschlagplätzen und Verkehrsanlagen.

Angesichts der Größe und gesamtstädtischen Bedeutung des Vorhabens, seiner besonders schwierigen städtebaulichen und immissionschutzrechtlichen Rahmenbedingungen sowie wegen der zu erwartenden Auswirkungen auf den innerstädtischen Verkehr und die umgebende Bebauung ist die Erarbeitung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption und die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur sachgerechten Umsetzung der kommunalen Entwicklungsziele zwingend erforderlich. Nur so lassen sich die im Zuge der Planung zu Tage tretenden Konfliktsituationen unter angemessener Würdigung widerstreitender Interessen sachgerecht bereinigen.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes, dem ein Rahmenplan aus dem Jahre 2006 zugrunde liegt, unterscheidet vier räumlich abgrenzbare Teilbereiche:

- Im Süden sieht das städtebauliche Konzept die Ergänzung des Kinokomplexes durch gewerblich genutzte Baukörper vor, die auf einem hochwassergeschützten Plateau errichtet werden. Nicht zuletzt wegen der Nähe zur Industrie wird auf Wohnnutzung in diesem Bereich verzichtet. Dem Grundstücksverlauf folgend entsteht ein nach Norden spitz zulaufender „Bug“ der stadträumlich den Beginn des folgenden Promenadenabschnittes markiert. Am nördlichen Ende des Plateaus vermittelt eine großzügige Treppe zwischen den beiden Ebenen (oben: 37,50 m üNN, unten: ca. 33,30 m üNN).
- Daran nördlich anschließend schlägt das Konzept eine zusammenhängende städtebauliche Großform für eine Mischnutzung vor, in der auch Wohnnutzung ermöglicht werden soll. Dieses „Hafenquartier“ wird im Wesentlichen geprägt durch eine viergeschossige geschlossene Straßenrandbebauung, die durch räumliche Aufweitungen in Abschnitte unterteilt wird. Geschützte Blockinnenräume entstehen zwischen den Nord-Süd-orientierten Zeilen, die durch eine transparente Lärmschutzwand zum Hafenbecken abgeschirmt werden. In Verlängerung der Collingstraße ist eine deutliche Öffnung in der Randbebauung vorgesehen, um den Sichtbezug zwischen der Innenstadt und dem Hafenbecken 1 zu gewährleisten.
- Der nächste Bereich („Speicherstadt“) bildet den städtebaulichen Abschluss der geplanten Hafepromenade im Norden. Siehe P2.5.
- Nördlich der Speicherstadt, im Übergang zur angrenzenden gewerblich/ industriellen Nutzung ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen (z.B. Handwerkerhof), wo sich beispielweise kleine hafenaufine Betriebe ansiedeln können, die nicht auf eine exponierte Länge an einer Hauptverkehrsstraße angewiesen sind.

P3.2 Bebauung Jobcenter Zufuhrstraße

Der in Ergänzung zu den vorbereitenden Untersuchungen erarbeitete „Maßnahmenplan der Bahnhof- und Quartiersentwicklung Südliche Furth“ sah für das brachliegende Grundstück an der Zufuhrstraße / Ecke Weißenberger Weg vor, einen attraktiven baulichen Quartierseingang am Nordausgang des Hauptbahnhofs (Hbf) Neuss mit kleinem Vorplatz umzusetzen (siehe Ö2.1) Planerisches Ziel war die Revitalisierung des brachliegenden Grundstücks mit einer Nutzung, die Öffentlichkeit anzieht, um den rückwärtigen Charakter dieser Fläche aufzuheben und eine Verknüpfung mit dem angrenzenden Stadtteil herzustellen. Dieses Ziel wird mit der Ansiedlung und dem Neubau des Jobcenters verwirklicht.

Aufgrund der engen räumlichen Nähe zu vorhandenen gewerblichen Nutzungen wurde, im Sinne einer räumlichen Trennung unverträglicher Nutzungen, hier auf Wohnnutzung verzichtet. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Ende 2013 geplant.

P3.3 Bauliche Erneuerung des Quartiers „An der Münze“

Offenbar angeregt durch die Aufwertung des Bereiches rund um die Münze insbesondere durch den Neubau des Romaneums (mit Musik- und Volkshochschule und dem Regionalzentrum der Fernuniversität Hagen) sowie der neuen Platzgestaltung, hat ein privater Investor in der Münze zahlreiche Gebäude erworben. Er beabsichtigt eine umfangreiche Aufwertung unter Einbeziehung des Bestandes. Gegenwärtig sind der Stadt Neuss allerdings keine konkreteren Planungen bekannt.

7.4 Öffentliche, abgeschlossene Maßnahmen (siehe Plandarstellung Ö1)

Ö1.1 Neugestaltung Hauptstraßenzug – Einkaufsbereich

Der Neusser Hauptstraßenzug ist Teil des historischen Römerwegs von Köln nach Xanten und die Lebensader der Innenstadt. Hier reihen sich Kaufhäuser an kleine Geschäfte, Boutiquen und vielfältige gastronomische Angebote.

Die aus den 1970er Jahren stammende Gestaltung des zentralen Innenstadtbereiches mit 1a Einkaufslage entsprach nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen. Zusätzlich wurde die Aufenthaltsqualität durch die zweigleisig geführte Straßenbahn erheblich beeinträchtigt.

Von Januar 2008 bis April 2009 wurde der Haupteinkaufsbereich zwischen Zollstraße und Theodor-Heuss-Platz saniert – und präsentiert sich nun als großzügige Einkaufsmeile mit mehr Aufenthaltsqualität und neuem Flair. Zwischen den Haltestellen Niedertor und Markt verläuft die Bahn eingleisig, so dass die Fußgänger deutlich mehr Platz zum gemütlichen Flanieren gewinnen.

Hochwertiges Natursteinpflaster aus grauem Granit, einheitliche Möblierungselemente und hochwertige, energiesparende Leuchten verleihen dem gesamten Hauptstraßenzug einen modernen Look. An der Stelle des ehemaligen Niedertors erinnert eine Bronzeplastik aus Stein und Bronze an das einst bedeutende Stadttor. Für die Gastronomie bieten sich neue Möglichkeiten durch den zusätzlichen Raum für Außenbereiche.

Ö1.2 Romaneum – Bebauung und Freiflächengestaltung

Fertig gestellt Mitte 2012



Fertige Platzgestaltung und Gebäude Romaneum Dezember 2012

Vielfältige Bildungsangebote und Kultur für alle Bürger unter einem Dach – das bietet das neue Gebäude auf dem Gelände des ehemaligen Omnibusbahnhofs. Volkshochschule, Musikschule und das Regionalzentrum der FernUniversität Hagen sind in den modernen Räumlichkeiten untergebracht.

Zuvor hatte der Platz, nach der Aufgabe des zentralen Busbahnhofs, jahrelang brach gelegen.

Es wurden umfangreiche archäologische Grabungen durchgeführt, die Zeugnisse von der ersten römischen Besiedlung und von mittelalterlichen Bauwerken zum Vorschein brachten. Diese wurden in das neue Gebäude und den Platz integriert.

Viele angrenzende Läden und Gaststätten schlossen aufgrund der fehlenden Nutzung des Areals und es gab erhebliche Leerstände. Die negative Wirkung zog sich bis in das angrenzende Quartier der „Münze“ hinein. Durch die Bebauung „Romaneum“ wurde das gesamte Viertel neu belebt. Die offene Fassadengestaltung des Gebäudes schafft eine optisch ansprechende und eindeutige Raumkante; urban präsentiert sich der vorgelagerte Platz mit seinen alten und neuen Bäumen und durch die hochwertige Möblierung.

Die Maßnahme ist und war Anstoss für zahlreiche weitere private und öffentliche Aktivitäten und bauliche Investitionen; die wichtigsten siehe auch

- P1.2 Sanierung Gastronomie Hymgasse / Am Romaneum
- P2.3 Bebauung Baulücke Hymgasse
- P3.3 Sanierung An der Münze

7.5 Öffentliche Maßnahmen in Umsetzung (siehe Plandarstellung Ö2)

Neugestaltung Bahnhofsvorplatz Theodor-Heuss-Platz (siehe auch Maßnahme P2.2)

Der Vorplatz zum Hauptbahnhof Neuss am Theodor-Heuss-Platz ist sowohl eine Teilmaßnahme des Bahnhofsentwicklungskonzeptes (siehe P2.2) als auch Bindeglied zwischen Nordstadt/Bahnhof und Innenstadt. Er stellt den „Empfangsbereich“ der Stadt für Bahnreisende dar und ist der am meisten frequentierte Eingang zum Bahnhof.

Er präsentiert sich heute gestalterisch im Stil der 1970er Jahre. Er wird den vielfältigen Funktionen, die an ihn gestellt werden, zwar weitgehend gerecht, aber es fehlt eine zeitgemäße Atmosphäre und eine angemessene städtebauliche Qualität. Aufgrund seiner wichtigen Verknüpfungsfunktion zwischen den verschiedenen Bereichen der Stadt – Nordstadt, Innenstadt, Hafenpromenade – wird die Neugestaltung des Bahnhofsvorbereiches mit Stadterneuerungsmitteln gefördert. Der Umbau wird in 2013/2014 erfolgen.

Die Aufwertung des Vorplatzes ist für die Stadt Neuss Anlass, auch über die zukünftige Funktion und Gestaltung des gesamten Theodor-Heuss-Platzes nachzudenken. Heute stellt der Platz mit seinen dominierenden verkehrlichen Anlagen für Individualverkehr und Straßenbahn eine erhebliche Barriere zwischen Hauptbahnhof/Nordstadt und Innenstadt dar. Die Fußgänger werden rechtwinklig über Signalanlagen geführt, obwohl die gewünschten Wegebeziehungen diagonal über den Platz verlaufen. Auch die Radwegebeziehungen sind verbesserungsbedürftig. Die zukünftig wichtiger werdenden Wegebeziehungen zum Hafeneck sind heute kaum berücksichtigt.

Es wird derzeit geprüft, wie die städtebauliche Funktion des Platzes verbessert werden kann und welche Möglichkeiten umgesetzt werden können (z.B. Shared-Space). Dabei sollen Lösungen für die Neugestaltung des gesamten Platz- und Straßenraumes gefunden werden, die einen attraktiven und funktionalen Bereich als Entree für Innenstadt und Bahnhof bilden.

Ö2.1 Bahnhofsvorplatz Zufuhrstraße

Der Bahnhofsvorplatz an der Zufuhrstraße ist sowohl eine Teilmaßnahme des Bahnhofsentwicklungskonzeptes (siehe P2.2) und nördlicher Eingangsbereich zum Hauptbahnhof, wie auch Teil der Überlegungen zur Belebung der Südlichen Furth. Er stellt sich heute als heruntergekommener Nebeneingang dar und wird seiner Funktion, die nördlichen Stadtteile mit dem Bahnhof und weiter mit der Innenstadt zu verknüpfen, nicht gerecht.

Direkt angrenzend wird in 2013 das Gebäude des Jobcenters auf einer heutigen Brache errichtet (siehe auch P3.2). Die Stadt wird zwischen dem neuen Gebäude und dem Bahnhofseingang einen neuen Platz herstellen, der die gesamte Situation aufwertet und zu einem Gesamtensemble zusammenfasst. Das in Neuss negativ besetzte Image „Hinter der Bahn“ soll seine Bedeutung verlieren und einem freundlichen, urbanen Ambiente weichen. Der Bereich um den Nordausgang des

Hauptbahnhofes soll identitätsstiftend als Eingangssituation in das Gebiet Südliche Furth ausformuliert und entsprechend revitalisiert werden.

Ö2.2 Aufwertung Freithof – West

Der größere Teil des Freithofes wurde bereits nach den Plänen des Innestadt Konzeptes umgestaltet. Nun sollen Flächen des westlichen Teiles dieser Gestaltung angepaßt und damit in die Platzgestaltung eingefügt werden. Der heute mit Asphalt vorhandene Straßenabschnitt soll mit Grauwackepflaster hergestellt werden. Dieses Pflaster liegt bereits auf dem östlichen Freithof und in der Gasse zum Markt. Es entsteht ein verbindender „Lückenschluss“ der Materialien. Gleichzeitig sollen die vorhandenen Bordsteine entfallen und die Fläche höhengleich und behindertengerecht gestaltet werden, so dass ein verbesserter, barrierefreier Zugang zum Freithof entsteht. Dieser kann auch vom Radfahrer genutzt werden. Die GWG ist bereit, sich an den Kosten zu beteiligen und ihre angrenzenden, privaten Flächen in gleicher Art und Weise zu gestalten. Die Arbeiten sollen Ende 2013 ausgeführt werden. Ergänzt wird das Vorhaben durch die Anlage eines Biergartens auf der Grünfläche des Platzes(siehe P2.7).

Ö2.3 Rennbahn Büropark

Im südöstlichen Randbereich des Rennbahn Parks, auf einer bisher für Funktionsgebäude des Rennbahnbetriebs genutzten Fläche, ist Planungsrecht für repräsentative Bürobebauung geschaffen worden. Dieses direkt vor dem Rennbahnpark liegende Areal ist dazu geeignet, das benachbarte Bürozentrum Hammfeld mit dem Rennbahnpark und der östlichen Innenstadt zu verbinden. Grundstücksverkäufe im Büropark ermöglichen privates Investment im städtischen Innenbereich, bringen dem Rennbahnpark und der dortigen Infrastruktur zusätzliche Nutzer und tragen zur finanziellen Absicherung des Rennbahn Parks und seiner Anlagen bei. Ergänzend zum der eher großvolumigen Baustruktur im Hammfeld ist im Rennbahn Büropark an kleinere, individuelle und nachhaltige Architektur angedacht.



Konzeptstudie Rennbahnbüropark

7.6 Öffentliche, geplante Maßnahmen (siehe Plandarstellung Ö3)

Ö3.1 Neugestaltung Straße Am Konvent

Das aus einem Wettbewerb 1996 hervorgegangene Innenstadtkonzept (Penkerplan) sieht u.a. die Aufwertung der Seitenbereiche vor. Bisher wurden nach diesem Konzept die Kastellstraße, die Vogteigasse, Stiftsgasse, Sebastianusstraße /Glockhammer, der Freithof und der Hamtorplatz sowie die Straße Am Konvent im Bereich des St. Sebastianusklosters umgestaltet. Der Konvent stellt zudem eine wichtige Querachse vom Hamtorwall bis zum Meererhof dar. Fehlende „Bausteine“ sind die Aufwertung der Grünanlage am Hamtorwall und die Straße Am Konvent zwischen Niederstraße und Meererhof.

Die Straße Am Konvent befindet sich baulich und gestalterisch in einem unbefriedigenden Zustand. Das heutige Erscheinungsbild mit farbigen Betonplatten und zahlreichen Klinkermauern stammt aus den 1970er Jahren. Die Straße hat ein für Neuss ungewöhnliches Gefälle, da sie auf die höhere Ebene des Meererhofs führt und dabei die Spulgasse überbrückt. Die Seitenbereiche mit den Geschäftseingängen befinden sich auf unterschiedlichen Ebenen, die über Stufenanlagen verbunden sind.

Der vom Rat am 16.11.2012 beschlossene Entwurf beinhaltet eine komplette Erneuerung der Oberflächen und Pflanzbeete, eine Vereinfachung der Stufenanlagen und energiesparende Beleuchtung. Die barrierefreien Zugänge zu den Geschäften werden verbessert und Blindenleitstreifen vorgesehen. Die teilweise hochwertigen, individuellen Geschäfte werden zukünftig besser einsehbar und leichter zu erreichen sein. Es werden teilweise private Flächen des anliegenden Kaufhofs überplant. Dieser prüft derzeit, ob und wie die Planung mit eigenen privaten Maßnahmen ergänzt werden kann.

Ö3.2 „Grüner Ring“ Umgestaltung Hafestraße

Das Innenstadtkonzept des Architekten Penker sieht einen sog. „Grünen Ring“ im Bereich der ehemaligen Wallanlagen der Stadt Neuss vor (Batteriestraße, Stadtgarten, Wierstraetweg, Hafestraße). Eine entsprechende Planung für die Hafestraße ist vom Rat am 14.06.2006 beschlossen worden. Der Ausbau wurde zurückgestellt, um die anstehende, aber sich verzögernde Kanalsanierung zeitgleich durchzuführen. Durch die Entwicklungen der Innenstadt hin zum Hafen und den Masterplan erhält diese Maßnahme nun in Politik und Öffentlichkeit wieder eine höhere Bedeutung, sodass mit einer Umsetzung in den nächsten Jahren zu rechnen ist.

Ö3.3 Stärkung Querachse Meererhof – Hamtorplatz

In Zusammenhang mit der beschlossenen Umgestaltung der Straße Am Konvent (siehe Ö3.1) wurde die gesamte Querachse zwischen Meererhof und Hamtorplatz betrachtet. Um die Entwicklung des Einkaufsbereiches „in die Breite“ weiter zu unterstützen, soll die heute unattraktive Grünfläche an der Straße „Hamtorwall“ gemäß dem Innenstadtkonzept aufgewertet werden. Die Planungen werden in 2013 erfolgen.

Ö3.4 Vernetzung Achse Bahnhof – Hafenmole 1

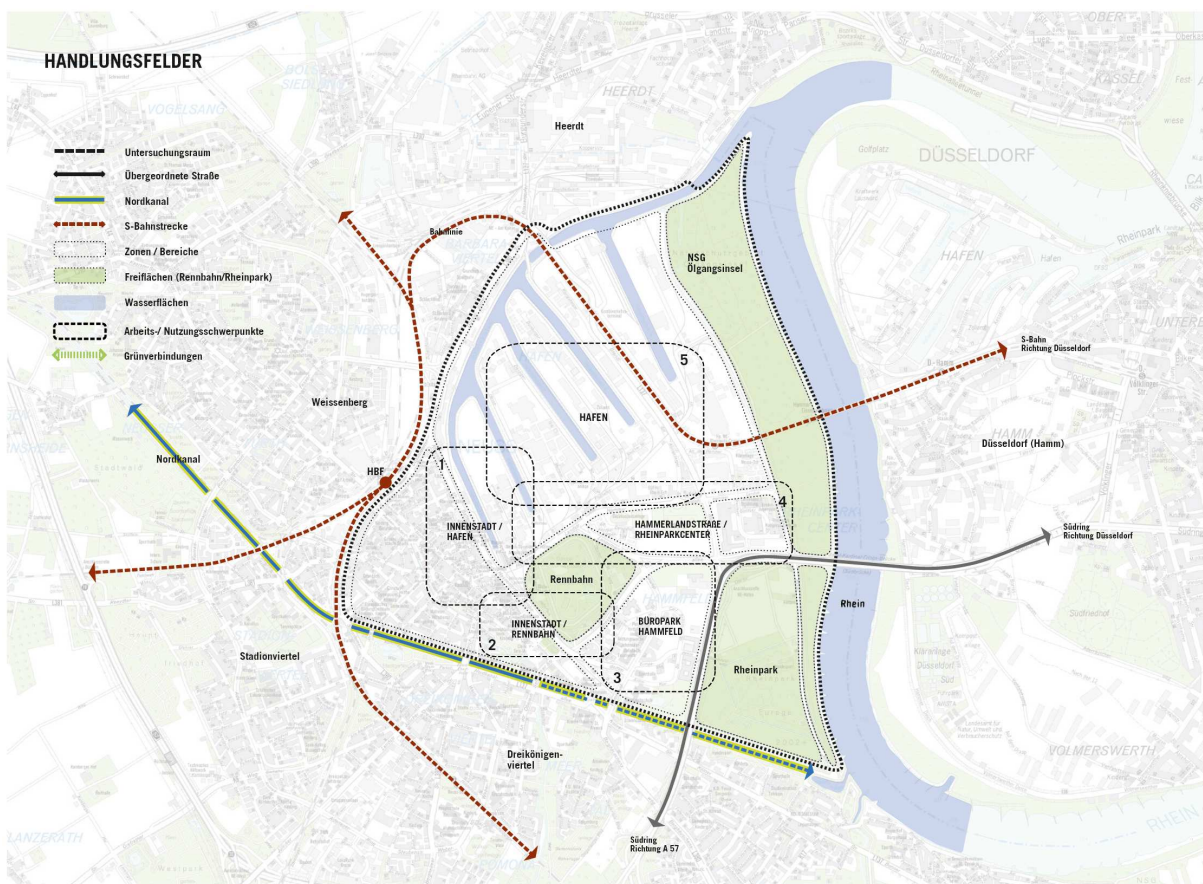
Durch die beabsichtigten Bauvorhaben der Firmen Werhahn (siehe P3.1) und Pierburg (siehe P2.4) werden sich neue Fußgänger- und Radfahrerbeziehungen zwischen Hauptbahnhof und Hafenbecken 1 ergeben. Um die Attraktivität des ÖPNV zu stärken und die Akzeptanz zu unterstützen wird die Stadt Neuss den Weg zwischen den neuen Wohn- Büro- und Gewerbegebäuden und dem neuen Bahnhofsvorplatz nutzerfreundlich und attraktiv gestalten. Über das Hafenbecken 1 ist eine behindertenfreundliche Fußgängerbrücke geplant, die auch die Hafenmole 1 mit der nördlichen Innenstadt und dem Bahnhof verbinden wird.

7.7 Maßnahmen des Masterplans „Neuss an den Rhein“ (siehe Plandarstellung M)

Der Masterplan stellt die folgende Zielsetzung dar:

„Der Raum zwischen Innenstadt und Rhein ist der Teilraum der Stadt, der besonderer Initiative für eine städtebauliche Qualifizierung bedarf. Heute schottet sich die Innenstadt Neuss in Richtung ihres rhein- und hafenbezogenen Vorlands eher ab. Unter der Überschrift „Neuss an den Rhein“ soll mit dem Masterplan das stadträumliche Potential dieses Raums herausgearbeitet werden. ...

Der Masterplan bietet eine langfristig orientierte städtebauliche Vision bei gleichzeitiger Berücksichtigung kurz- und mittelfristiger Machbarkeit von Teilschritten. ...“



Handlungsfelder und Untersuchungsbereich des Masterplans „Neuss an den Rhein“

Für die integrierte Betrachtung sind Vorschläge des Masterplans relevant, die über die Maßnahmen des innerstädtischen Gesamtkonzeptes und/oder des Stadterneuerungsprogramms hinausgehen und für die ein kurz- bis mittelfristiger Realisierungszeitraum gesehen wird. Diese Maßnahmen sind im Weiteren dargestellt.

Der Masterplan wurde von einem interdisziplinären Planerteam unter Leitung der Dieter Blase Projekte Konzepte GmbH erarbeitet. Er wurde von Rat am 22.06.2012 im Grundsatz beschlossen. Weitere Beschlüsse, insbesondere zu Einzelmaßnahmen, liegen derzeit nicht vor. Eine inhaltliche Beratung erfolgt im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Neuss am 30.01.2013.

M1 Verbesserung der Vernetzung der Innenstadt mit dem Rheinufer

Der Masterplan schlägt die Verbesserung der Rad- und Fußgänger Verbindungen zwischen Innenstadt und Rheinufer über zwei zentrale Achsen vor.

M1.A Nord-Süd-Achse: Wendersplatz – Scheibendamm – Sporthafen

Der Masterplan stellt eine Achse von der Rheintorstraße bis zum Sporthafen Grimlinghausen mit einem Rückbau der Hochstraße Europadamms dar. Der Abschnitt Rheintor-/Batteriestraße und Rückbau des Europadamms kann nur in Zusammenhang mit den verkehrlichen Rahmenbedingungen betrachtet werden. Hierfür ist ein langfristiger Zeitrahmen mit hohen Investitionskosten notwendig. Die Zukunftsperspektiven für die Rheintor- und Batteriestraße sind in Kapitel 5 „Innerstädtischer Verkehr“ behandelt.

Kurzfristig umzusetzen wäre eine verbesserte Rad- und Gehwegführung mit Grünachse zwischen Wendersplatz und Sporthafen. Der Bereich des Scheibendamms wurde bereits im Zuge der Maßnahmen der EUROGA 2002+ mit erheblichem Mittelaufwand aufgewertet. Für eine durchgängige, attraktive Achse müssten einige Teilstücke verbessert und aufgewertet werden. Die politischen Beschlüsse vorausgesetzt, könnte eine Planung in 2013 erstellt werden.

M1.B Ost-West-Achse: Hammer Landstraße – Rheinpark

Wegen der kürzeren Wegelänge von der Innenstadt zum Rhein und wegen des Besatzes mit für Passanten interessanten Nutzungen schlägt der Masterplan die Gestaltung der Hammer Landstraße zu einer attraktiven Allee mit großzügigen Fuß- und Radweegeanlagen vor. Die ausgewiesenen Potentialflächen für Gewerbestandorte südlich der Hammer Landstraße erfordern nach Meinung des Planerteams eine stärkere Nutzungsmischung, die auf eine längere Belebung am Tag durch z. B. Freizeiteinrichtungen zielt.

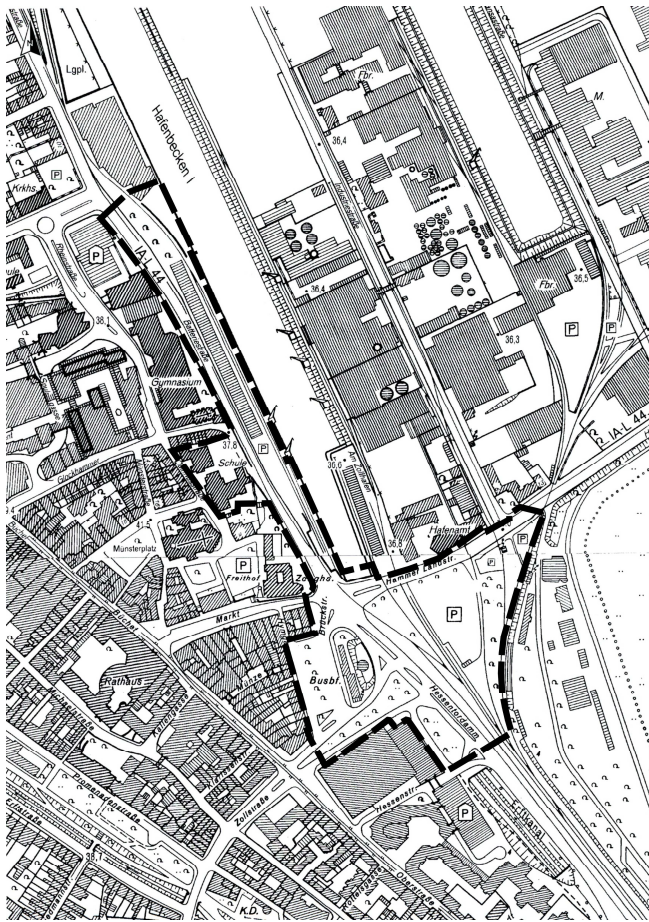
Bis auf wenige kurze Abschnitte stehen ausreichend breite Flächen für einen attraktiven Rad- und Gehweg mit Alleebepflanzung grundsätzlich zur Verfügung. Die politischen Beschlüsse vorausgesetzt,

könnte eine Planung in 2013 erstellt werden, bei der auch die Verfügbarkeit der Flächen untersucht werden muss.

M2 Verbesserung der Verknüpfung Innenstadt – Hammfeld 1

Der Masterplan stellt die unbefriedigende Verknüpfung zwischen Innenstadt und dem Gewerbegebiet Hammfeld 1 dar. Er regt an, neue Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer zuschaffen und die Querung von Verkehrsanlagen zu erleichtern. Diese Maßnahmen unterstützen die Absicht, im heute überwiegend mit Büros besetzten Gewerbegebiet eine größere Nutzungsmischung zu entwickeln.

8. Östlicher Innenstadtrand als wichtigste Handlungsoption



In der Gesamtschau liegt heute der größte Handlungsbedarf auf dem östlichen Innenstadtrand. Der Schwerpunkt der gestalterischen und funktionalen Aufwertung der Innenstadt lag in der jüngsten Vergangenheit in der westlichen Innenstadt und im Bereich des Hauptstraßenzugs. In den letzten zehn Jahren wurden die Bus-Trasse, Sebastianusstraße, Glockhammer, Kastellstraße und Freithof, der Markt sowie der Hauptstraßenzug mit der teilweise eingleisigen Straßenbahnführung umgestaltet und erheblich aufgewertet.

Vor dem Hintergrund einer erlebbaren Innenstadt mit vielfältigen Funktionen ist es unter dem Motto „Neuss rückt an das Wasser“ Zielsetzung, nun die Innenstadt an das Hafenbecken 1 und die Rennbahn heranzuführen und die hier herrschenden städtebaulichen Defizite zu beseitigen.

Das Element Wasser soll für die Innenstadt nutzbar und die historische Stadtmauer erlebbar gemacht werden. Damit ließe sich auch das Beschäftigtenpotential im Hafen besser auf die Einrichtungen in der Innenstadt lenken.

Der Rat der Stadt Neuss hat am 14.12.2007 beschlossen, im Bereich der Östlichen Innenstadt ein Sanierungsverfahren durchzuführen. Der östliche Innenstadtrand bildet die östliche Eingangssituation zum historischen Kernbereich der Neusser Innenstadt und weist eine Vielzahl von städtebaulichen Defiziten auf. Der Bereich ist insgesamt baulich sehr heterogen strukturiert, stark versiegelt und durch Verkehrslärm vorbelastet. Die Innenstadt ist vom Wasser weitgehend getrennt, die sog. „Cretschmarhallen“ sind partiell noch untergenutzt und der Gebäudekomplex der ehemaligen Münsterschule steht leer. Aufgrund des Handlungsdruckes wurden bereits erste Maßnahmen umgesetzt. In den letzten Jahren hat das südliche Umfeld des Hafenbecken 1 bereits erste Ansätze einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung erfahren. So wurde bereits 1998 ein Kino- und Freizeitzentrum errichtet, was zur Belebung des Umfelds in den Nachmittags- und Abendstunden beigetragen hat. Weiterhin wurden die leerstehenden sogenannten „Cretschmarhallen“ an der Batteriestraße in Teilen für eine städtische Jugendeinrichtung mit vielfältigen Freizeitangeboten umgenutzt. Der nördliche Teil der Cretschmarhalle wird inzwischen vom Gymnasium Marienberg als Aula genutzt. Die Gestaltung des Hafekopfes ist abgeschlossen und die Hafepromenade ist auf der gegenüber liegenden Seite des Hafenbecken 1 wurde eine ehemalige Lagerhalle zu einem modernen Bürogebäude umgebaut.

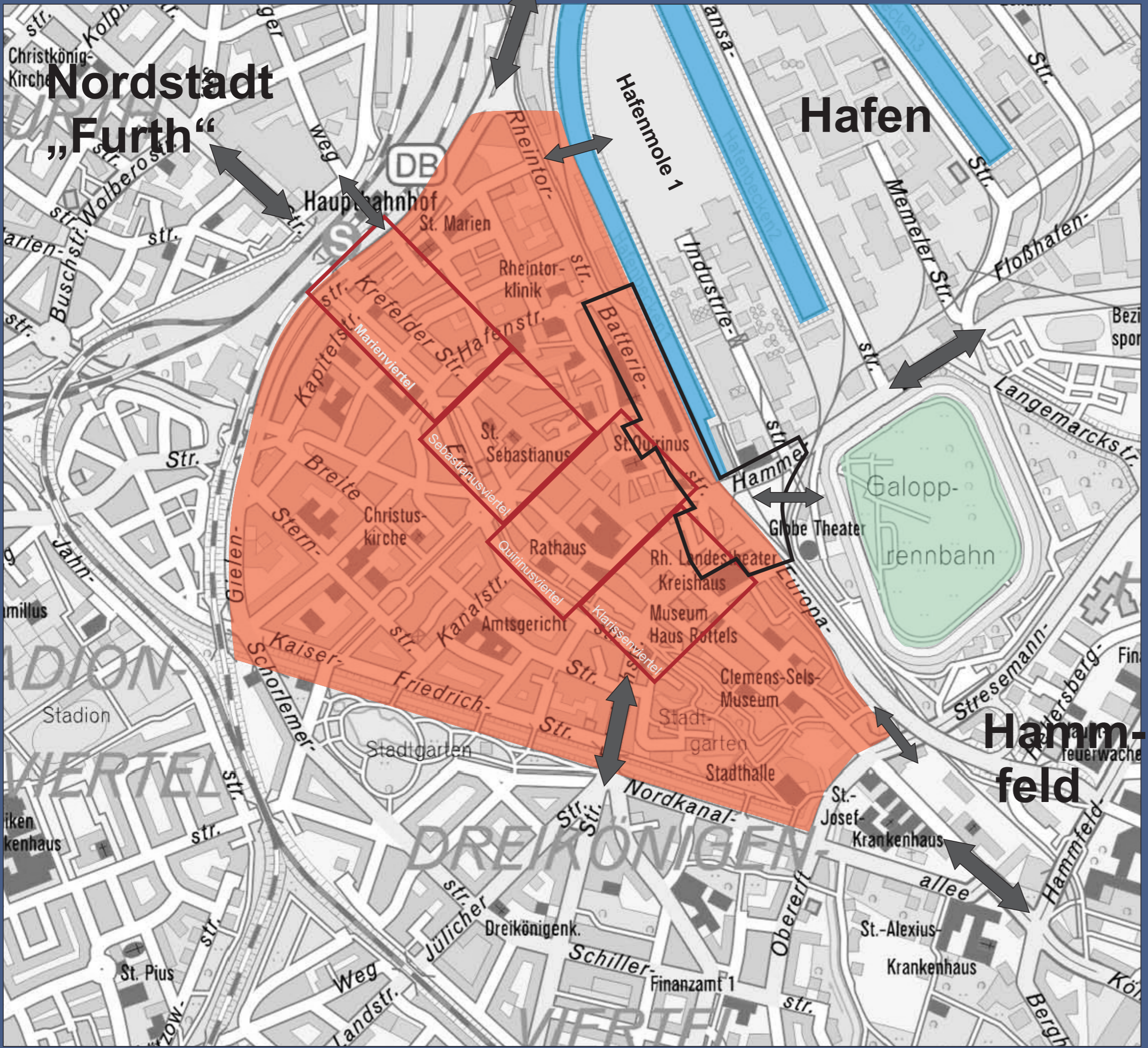
Auf der östlichen Seite des Hafenbeckens ist das sogenannte „Haus am Pegel“ seit 2006 Firmensitz der Neusser Bauverein AG mit weiteren Flächen für Praxen, Werbeagenturen und Gastronomie.

Das gesamte Gebiet ist nur mit einem Maßnahmenpaket und gezielter Mittelausstattung erfolgversprechend weiter zu entwickeln. Der Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB liegt vor. Er trägt alle erforderlichen Erkenntnisse aus dem Gebiet östlicher Innenstadtrand zusammen und schlägt ein Gesamtmaßnahmenkonzept mit konkreten Projekten vor. Der Bericht stellt für den östlichen Innenstadtrand die vertiefende Ergänzung zu diesem integrierten Gesamtkonzept für den östlichen Innenstadtrand, wo aufgrund städtebaulicher Defizite ein beträchtlicher Handlungsdruck vorliegt, dar.

Nächste Seite: Integriertes Gesamtkonzept: Flankierende Maßnahmen

Stadt Neuss
Amt für Stadtplanung
Bearbeiter:
Katrin Bobenhausen
Waldemar Fröhlich
Markus Honermann

Januar 2013



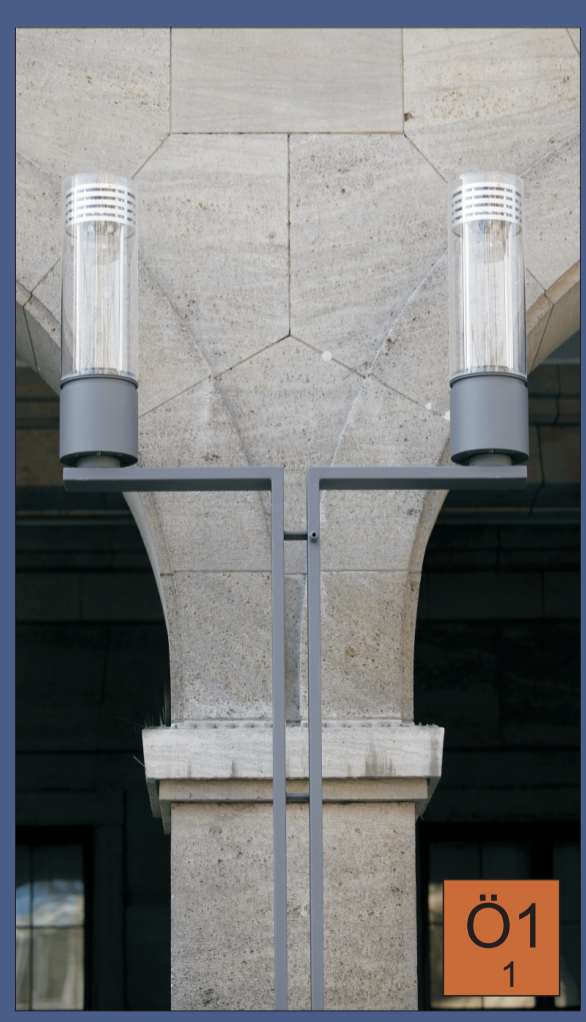
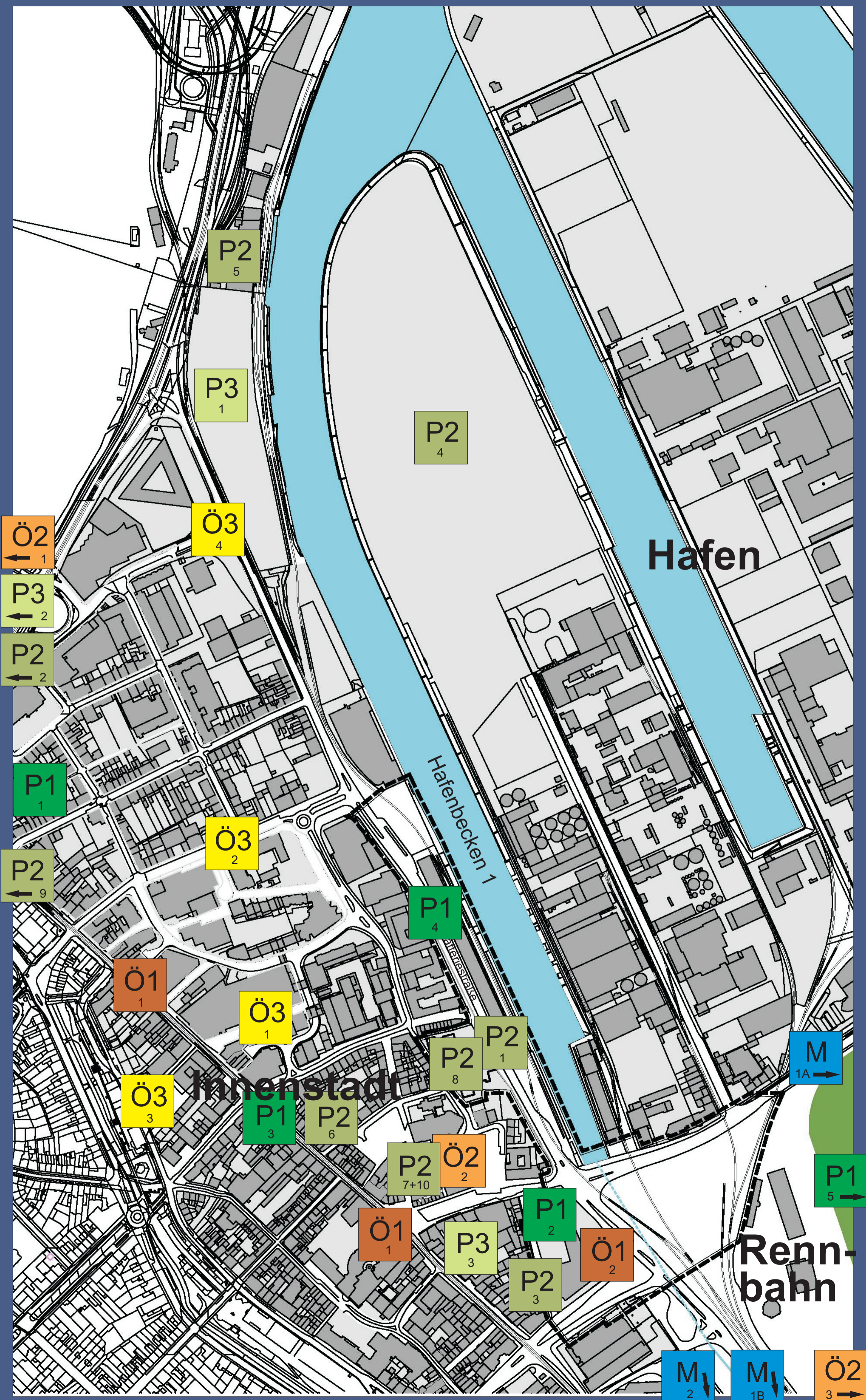
- Wirkungsbereich ZIN und grobe Quartiersabrenzungen der ISGs
- Untersuchungsgebiet Östl. Innenstadtrand
- Innenstadt Mittelalterlicher Kern und Gründerzeitviertel
- Wichtige verkehrliche Verknüpfung
- Wichtige städtebauliche Verknüpfung

**Sanierungsverfahren
Östlicher Innenstadtrand Neuss**
Integriertes Gesamtkonzept Innenstadt Neuss

Strukturplan

Amt für Stadtplanung
Stand: Januar 2013





Flankierende private und öffentliche Maßnahmen

- P1 Private Maßnahmen abgeschlossen**
- 1 - Bebauung Marienkirchviertel (Neusser Bauverein)
 - 2 - Sanierung Gastronomie Hymgasse/Am Romaneum (Anlieger)
 - 3 - Bildung freiwillige ISG mit Quartiersbildung (ZIN)
 - 4 - Schulaula und Brücke Gymnasium Marienberg (Schulträger)
 - 5 - Rennbahnpark (Neuss Marketing)

- P2 Private Maßnahmen in Umsetzung**
- 1 - Kopfgebäude am Hafenbecken (Stadthafen Neuss)
 - 2 - Hauptbahnhof - barrierefrei (Deutsche Bahn AG)
 - 3 - Bebauung Baulücke Hymgasse (Neusser Bauverein)
 - 4 - Bebauung Hafenmole 1 - (Pierburg Grundstücksverwaltung)
 - 5 - Umnutzung Lagerhäuser (Werhahn GmbH)
 - 6 - Maßnahmen der Zukunftsinitiative Neuss (ZIN)
 - 7 - Biergarten auf dem Freithof (Gaststätte Schwan)
 - 8 - Bebauung Fläche ehemalige Münsterschule
 - 9 - Bebauung Schulstraße (Neusser Bauverein)
 - 10 - Revitalisierung Bürogebäude am Markt (GWG)

- P3 Private Maßnahmen geplant**
- 1 - Bebauung Werhahn-Gelände (Werhahn GmbH)
 - 2 - Bebauung Jobcenter Zufuhrstraße (Neuss Bau GbR)
 - 3 - Bauliche Erneuerung des Quartiers „An der Münze“

- Ö1 Öffentliche Maßnahmen abgeschlossen**
(ohne Maßnahmen der Städtebauförderung)
- 1 - Neugestaltung Hauptstraßenzug Einkaufsbereich
 - 2 - Romaneum - Musik- und Volkshochschule (PPP-Verfahren)

- Ö2 Öffentliche Maßnahmen in Umsetzung**
(ohne Maßnahmen der Städtebauförderung)
- 1 - Bahnhofsvorplatz Zufuhrstraße
 - 2 - Aufwertung Freithof - West
 - 3 - Rennbahn Büropark (Bebauungsplanverfahren)

- Ö3 Öffentliche Maßnahme geplant**
(ohne Maßnahmen der Städtebauförderung)
- 1 - Neugestaltung Am Konvent
 - 2 - „Grüner Ring“ - Umgestaltung Hafenstraße
 - 3 - Stärkung Querachse Meererehof- Hamtorplatz
 - 4 - Vernetzung Achse Bahnhof - Hafenmole 1

- M Maßnahmen des Masterplans**
(Politische Beratungen Anfang 2013)
- 1 - Verbesserung Vernetzung Innenstadt mit Rheinufer
 - 1A - Achse Wendersplatz - Scheibendamm - Sporthafen
 - 1B - Achse Hammer Landstraße, Wendersplatz - Rheinpark
 - 2 - Verbesserung der Verknüpfung Innenstadt - Hammfeld 1

Untersuchungsgebiet Östlicher Innenstadttrand

**Sanierungsverfahren
Östlicher Innenstadttrand Neuss**
Integriertes Gesamtkonzept Innenstadt Neuss

Flankierende Maßnahmen

Amt für Stadtplanung
Stand: Januar 2013

