

GREMIUM  
Hauptausschuss  
Beschlussempfehlung des Ausschusses für Umwelt und  
Grünflächen

Dienststelle, Berichterstatter  
Amt für Wirtschaftsförderung/  
Amt für Stadtplanung  
Herr Galland / Herr Pfitzer

ART DER BERATUNG

Öffentlich

BERATUNGSUNTERLAGE

BETREFF

**Umgestaltung des Rennbahnareals zum ObertorPark**

▪ **Grundsatzbeschluss**

(APS050608-06534.doc)

BERATUNGSFOLGE (DATUM, AUSSCHUSS)	NEUE BE	ABSTIMMUNGSERGEBNIS	WIE VORSCHLAG
05.06.2008 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	<input checked="" type="checkbox"/>	tw. NEIN u. Enth.	JA - mit Änderungen JA
05.06.2008 Ausschuss für Umwelt und Grünflächen	<input type="checkbox"/>	tw. NEIN .	
12.06.2008 Hauptausschuss	<input checked="" type="checkbox"/>	Ziffer 1,2 und 4: Einstimmig Ziffer 3: 5 NEIN Ziffer 5: 1 NEIN, 1 Enthaltung	JA - mit Änderungen
20.06.2008 Rat	<input type="checkbox"/>		

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN (DETAILS SIEHE SACHVERHALT)	AUFWENDUNGEN / AUSZAHLUNGEN IN EURO			ERTRÄGE/ EINZAHLUNGEN IN EURO		
	GESAMTAUFWENDUNGEN / -AUSZAHLUNGEN s. Sachverhalt	VERANSCHLAGT s. Sachverhalt	DIFFERENZ s. Sachverhalt	GESAMTERTRÄGE / -EINZAHLUNGEN s. Sachverhalt	VERANSCHLAGT s. Sachverhalt	DIFFERENZ s. Sachverhalt

FOLGEKOSTEN (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)  
s. Sachverhalt

ZUSCHÜSSE (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)  
s. Sachverhalt

**BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

1. Der Rat der Stadt Neuss stimmt der vorgelegten Funktionsplanung für den Innenbereich des künftig sog. ObertorParks und für den ‚Platz am ObertorPark‘ unter Einschluss der Grün- und Gebäudeplanung zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die zur Realisierung der gesamten Grünplanung und der 1. Bauphase der Gebäudeplanung erforderlichen Schritte vorzunehmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 401 mit der Zielrichtung zu ändern, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des „ObertorBüropark Neuss“ zu schaffen.
4. Der Rat der Stadt Neuss bittet die Stadthafen Neuss GmbH zu prüfen, inwieweit im Rahmen einer ohnehin notwendig erscheinenden städtebaulichen Aufwertung des Wendersplatzes, der im Eigentum der Stadthafen Neuss GmbH steht, eine Optimierung der bestehenden fußläufigen Anbindung des künftigen ObertorParks an die Innenstadt möglich erscheint.

**SACHVERHALTSDARSTELLUNG**

Der vom Rat der Stadt Neuss ermächtigte Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 06. März 2008 zu TOP 4a („Sachstand Rennbahn“) beschlossen:

„(...)

3. Die Bedeutung des Geländes als Grüne Lunge und Naherholungsgebiet sowie als Rennbahn und als Veranstaltungsort, u.a. für Schützenfest, Shakespeare-Festival und Trödelmärkte, soll erhalten bleiben.

Es wird geprüft, inwieweit eine „kleine Lösung“ für den Betrieb des Galoppsports (ohne Tribüne) und für das Globe-Theater, bei der auch eine für das bürgerschaftliche Engagement nutzbare Halle enthalten sein soll, realisiert werden kann.

Pläne und Finanzierung werden vorgelegt.

(...)“

Zur Sitzung des Rates der Stadt Neuss am 04. April 2008 legte der Neusser Reiter- und Rennverein eine Ideenskizze vor. Diese wurde vom Rat gemäß Ziffer 1) der Beschlussfassung zu TOP 15 (Weiterentwicklung Rennbahn) zur weiteren Beratung in die zuständigen Fachausschüsse verwiesen. Außerdem wurde die Verwaltung

„zur Erstellung einer Funktionsplanung (inkl. innere Erschließung und Öffnung des Rennbahngeländes) sowie der sich daraus ergebenden Grün- und Gebäudeplanung beauftragt.“ (Ziffer 4.1 der Beschlussfassung zu TOP 15 der Ratssitzung vom 04. April 2008).

Der Rat beauftragte die Verwaltung, die vom NRRV vorgelegte Ideenskizze im Rahmen der Abarbeitung des oben zitierten Prüfauftrags aus Ziffer 3) des Beschlusses des Hauptausschusses vom 06. März 2008 einzubeziehen und formulierte darüber hinaus im Einzelnen die nachfolgend wörtlich wiedergegebenen Prüfaufträge an die Verwaltung:

„4.2. (...)

- a) zu prüfen und darzulegen, inwieweit die prognostizierten Erlöse aus Grundstücksverkäufen die (ggf. im Wege der Vorfinanzierung zu realisierende) Bebauung entsprechend der Ideenskizze (unter Einschluss von Änderungen aus der Beratung in den Fachausschüssen) ermöglicht. Soweit die Weiterentwicklung der vorgelegten Ideenskizze dies als sinnvoll erscheinen lässt, wird die Verwaltung insbesondere beauftragt, einen Finanzierungsplan aufzustellen, in welchem die Realisierung von optionalen (also nicht für den Rennbahnbetrieb obligatorischen) Modulen von der vorausgehenden Erzielung von Erlösen abhängig gemacht wird.

(...)

Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat der Stadt Neuss die Ergebnisse dieser Aufträge spätestens zu dessen Sitzung am 20. Juni 2008, nach Vorberatung im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 05.06.2008 vorzulegen.“

Mit dieser Beratungsunterlage legt die Verwaltung die Funktionsplanung sowie die sich daraus ergebende Grün- und Gebäudeplanung vor (nachfolgend A.).

Auf der Basis der Grobkostenschätzungen der planenden Architekten werden Aussagen zu den Kosten und zur Finanzierbarkeit getätigt (B.), wobei Grundlage die Annahme ist, dass für den ObertorBüropark Baurecht auf der Basis des in der Sitzung zu fassenden Grundsatzbeschlusses (vgl. Ziffer 3 der Beschlussempfehlung und C.) geschaffen wird.

Hauptausschuss und Rat haben der Verwaltung weitere Prüfaufträge erteilt, die namentlich die wirtschaftlichen Verhältnisse des Neusser Reiter- und Rennvereins und die Neustrukturierung der wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse auf dem Areal des künftigen ObertorPark betreffen.

Diese Prüfaufträge sind Gegenstand der Beratungsunterlage „Wirtschaftliche Situation des NRRV“, die am 20. Mai im Finanzausschuss beraten wurde und zur weiteren Beratung im Hauptausschuss am 12. Juni und abschließend zur Beschlussfassung im Rat am 20. Juni vorgesehen ist.



## **A. Funktionsplanung einschließlich Grün- und Gebäudeplanung**

### **I. Vorgaben**

Den planenden Architekten sind als Ergebnis der Diskussion im Rat am 04. April 2008 folgende Vorgaben für die Entwicklung der Funktionsplanung gemacht worden:

*Das künftige Nutzungskonzept für den ObertorPark muss die bestehenden Nutzungen absichern und neue Nutzungen ermöglichen.*

*Bestehende Nutzungen: Schützenfest, Globe-Theater, Märkte/Messen (Equitana), Public TV, Gastronomie/Feiern, Galoppsport/Wetten/ Trainingsbetrieb*

*Mögliche neue Nutzungen: Trendsportarten / sportliche Betätigung außerhalb des Vereinssports, Aufenthalt u. Entspannung, weitere Messen, Freiluftveranstaltungen und sonstige Events (z.B. Open Air Kino)*

*Diese Nutzungen lassen sich grob in drei Funktionsbereiche unterteilen:*

- Sport
- Freizeit und Erholung
- Kultur und Event

*Aufgabe der Architekturbüros ist es, die (unter den Aspekten Attraktivität, Kosten und Funktionalität) optimale Anordnung dieser Funktionen auf dem Gelände darzustellen.*

*Dabei ist auf Verträglichkeit der Funktionen sowohl untereinander als auch zu den benachbarten Nutzungen (insb. dem geplanten ObertorBüropark) zu achten.*

*Auf der Ebene der Gebäude- und der Grünplanung ist die Möglichkeit eines modularen Ausbaus vorzusehen. Ggf. können Platzhalter für später zu definierende weitere Nutzungen (innerhalb des „Funktionstrias“) vorgesehen werden.*

### **II. Umsetzung**

Die vorgelegten Planungen erfüllen diesen Anspruch. Insbesondere wird sowohl im Rahmen der Landschaftsarchitektur als auch bei der Gebäudeplanung dem Anspruch der Multifunktionalität und der Hebung von Synergien Rechnung getragen. Beispielhaft sei hier hervorgehoben:

- ! die Verbesserung der Infrastruktur des Schützenfestplatzes (Strom, Wasser, Abwasser) schafft zugleich die Voraussetzungen für die Realisierung zusätzlicher kommerzieller Events durch den künftigen Betreiber
- ! die Bürgerhalle kann für kommerzielle und nicht-kommerzielle Veranstaltungen aller Art genutzt werden; an Renntagen fungiert sie zugleich als Wetthalle und wettergeschützter Aufenthaltsbereich
- ! die im Gebäude vorgesehenen Toiletten und Umkleiden dienen sowohl dem Betrieb der sog. „Bürgerhalle“ als auch den sonstigen sportlichen und kulturellen Nutzungen im Innenbereich und auf dem Platz.
- ! das im Gebäude vorgesehene Sanitäts- und Sanitärerzimmer ermöglicht die Erstversorgung von Sportverletzungen an Renntagen; auch soweit im Rahmen von Versammlungen und sonstigen Veranstaltungen das Vorhalten eines Sanitätsdiensts rechtlich vorgeschrieben oder geboten ist, findet sich dafür hier ein entsprechend ausgestatteter Raum
- ! Bürgerhalle und Dachterasse mit gastronomischem Betrieb sind sowohl auf den Platz als auch auf das Innengelände ausgerichtet und können auf diese Weise bei Veranstaltungen optimal eingebunden werden (z.B. als VIP-Bereich im Rahmen von Public TV).

Nachfolgend werden die Vorentwürfe von KLA (Kipar Landschaftsarchitekten; Anlage\_A) und des Ateliers Fritschi, Stahl, Baum (Anlage\_B) im Einzelnen dargestellt.

#### **1. Vorentwurf KLA (vgl. Anlage\_A)**

Gegenstand der Vorentwurfsplanung ist einerseits der Innenbereich der Rennbahn, d.h. das durch die Sandbahn äußerlich begrenzte Areal, sowie andererseits der Platz am ObertorPark.

Nachrichtlich dargestellt wird eine mögliche Verbesserung der fußläufigen Anbindung des Platz am ObertorPark durch bauliche Veränderungen des Wenderplatzes. Entsprechende weitergehende

Planungen sind jedoch nicht Gegenstand der heutigen Beschlussfassung und sind auch nicht von der Stadt in Auftrag zu geben (vgl. Ziffer 4) der Beschlussfassung).

Ebenfalls nicht vom Planungsauftrag umfasst ist und bleibt der Bereich an der Stresemannallee. In diesem Bereich soll nach dem Ergebnis der bisherigen Beschlussfassung ein Büropark entstehen. Dieser ist Gegenstand der Ziffer 3) der Beschlussempfehlung (vgl. unten C.).

- a) Für den Innenbereich des Rennbahnareals, also das Kernstück des künftigen ObertorPark, sieht der Vorentwurf einen als „Ring im Ring“ bezeichneten Rundweg vor. Der Rundweg hat eine Länge von ca. 1,5 km und bietet Fußgängern, aber auch Joggern und Walkern eine attraktive Möglichkeit, das Gelände zu erfahren. Der Weg soll unterschiedlich breit ausgebaut und wassergebunden hergestellt werden.

Entlang des Weges finden sich einzelne Module, welche die oben noch einmal aufgeführten bestehenden und künftigen Nutzungen ermöglichen. Diese werden nachfolgend im Uhrzeigersinn beschrieben.

- ? In dem traditionsgemäß vorgeprägten Bereich findet sich der Platz für das Schützenfest, Messen und Märkte sowie weitere Outdoor-Veranstaltungen. In diesem Bereich werden Anschlüsse für Medien (Starkstrom, Wasser) vorgesehen, die Entwässerung des Geländes wird verbessert. Die Zuwegung auf die Wiese beim Schützenfest bleibt ebenso erhalten wie der bestehende Schießstand (Vogelstange).
- ? Nordöstlich schließt sich ein stärker höhenmodellierter Bereich an, der insbesondere der Ruhe und Entspannung dienen soll, jedoch auch Platz für einen Kinderspielplatz und einen Picknickbereich aufweist. Die hier vorgesehenen „Hügel“ schirmen den Aufenthaltsbereich zur Hammer Landstraße ab. Eine Sichtachse zum 1.100m-Start auf der Sandbahn bleibt frei, die Beeinträchtigung der Einsehbarkeit des Rennverlaufs im Übrigen ist hinzunehmen.
- ? Südlich des Entspannungsbereichs finden sich ein der sportlichen Nutzung dienender Aktionsbereich. Durch die Anlage von Sandflächen kann zur Ausübung von Beachvolleyball und/oder Beachsoccer angeregt werden. Die Anlage eines Multifunktions-Sportplatzes mit einem entsprechend stärker verdichteten Bodenbelag wird noch geprüft.
- ? Unmittelbar südlich soll sich eine Wasserfläche anschließen, deren Erdaushub die bereits beschriebene Höhenmodulation des Geländes ermöglicht. Ein vollständiger Masseausgleich wird angestrebt, so dass weder Erdreich ab- noch angefahren werden muss. Die Wasserfläche stellt eine weitere Attraktion im Gelände dar, weshalb sich die Etablierung einer Außengastronomie an dieser Stelle anbietet.
- ? Ein weiteres Modul „Trendsport“ dient derzeit als Platzhalter für ggf. später noch zu definierende oder sich entwickelnde sportliche Nutzungen.

- b) Hinsichtlich der Zuwegung in den ObertorPark hinein ist zu unterscheiden:

Die **Andienung** mit PKW und LKW erfolgt bislang sowohl zum Schützenfest als auch zur Equitana und den sonstigen bestehenden Veranstaltungen über das Geläuf. Die Planung sieht vor, es bei dieser Andienung zu belassen, indem die Überfahrten im Bereich des 2.300m-Starts (Stresemannallee) und des 1.900m-Starts (bestehender Parkplatz) aufrecht erhalten werden.

Hinsichtlich der **fußläufigen Erschließung** sieht die Planung neben der bestehenden Zuwegung an Schützenfest an drei Stellen Anbindungen vor. Diese befinden sich im Norden (Hammer Landstraße, Höhe DEHOGA), im Süden (Stresemannallee; Höhe des künftigen ObertorBüropark) und auf Höhe des Platz am ObertorPark (zwischen alter Wetthalle und dem neuen Gebäudeensemble).

Nach Abwägung sämtlicher technischer, betrieblicher und wirtschaftlicher Vor- und Nachteile schlägt das planende Büro vor, von einer irgendwie gearteten Tunnel- oder (Schwenk-) Brückenlösung jedenfalls zum jetzigen Zeitpunkt abzusehen und statt dessen höhengleiche Querungen mittels „Schwabengitter®“ zu realisieren:

- aa) Die Realisierung eines behindertengerechten Tunnels würde Rampen von ca. 120 m erforderlich machen, was bereits aus Platzgründen nicht realistisch erscheint.

- bb) Ein nicht-behindertengerechter Tunnel hat ebenfalls gravierende Nachteile:
- wegen des hohen Grundwasserstandes müsste er technisch aufwändig als „weiße Wanne“ ausgelegt werden
  - es entstünde ein „Angstraum“, der Besucher eher vom Besuch des ObertorPark abhalten als dazu animieren würde
  - um die Rennbahn barrierefrei ausgestalten zu können, würde bei Bau eines nicht-behindertengerechten Tunnels die Schaffung einer höhengleichen Querung nicht entbehrlich, sondern müsste zusätzlich realisiert werden
  - die Baukosten eines nicht-behindertengerechten Tunnels werden von KLA mit netto 210.000,- € geschätzt.
- cc) Die Realisierung einer Schwenkbrücke ist nicht nur mit erheblichen Baukosten (ca. 100.000,- €) sondern auch mit Folgekosten verbunden, da die Mechanik gewartet werden muss und Verschleiß auftritt. Um dem Anspruch an die Barrierefreiheit gerecht zu werden, müsste auch insoweit mit (im genannten Kostensatz nicht enthaltenen) Rampen gearbeitet oder – wie im Fall des nicht-behindertengerechten Tunnel auch – eine zusätzliche höhengleiche Querung geschaffen werden.

- dd) Demgegenüber erweist sich eine ebenerdige Querung mittels „Schwabengitter®“ als kostengünstigste und flexibelste Lösung:

Bei Schwabengitter® handelt es sich um spezielle Rasengittersteine, die aus Hochdruck Polyethylen gefertigt werden und direkt auf den vorhandenen Untergrund verlegt werden..

Die Zwischenräume können verfüllt werden, wenn die Querung für einen etwas längeren Zeitraum nicht entfernt werden soll (z.B. Schützenfest, andere mehrtägige Veranstaltungen). Das System ist leicht und einfach zu verlegen bzw. zu entfernen. Es erlaubt das Begehen und Befahren, auch mit Schwerlastverkehr und genügt den Anforderungen an eine Feuerwehrezufahrt. Es ist behindertengerecht und gestattet insbesondere auch eine mühelose Querung mit Kinderwagen.



Schwabengitter® findet auf anderen Galopprennbahnen (Bsp.: Mülheim-Raffelberg; Golfanlage im Innenbereich) bereits erfolgreich Verwendung. Anders als bei der Realisierung eines Tunnels, aber ebenso wie bei der Variante Schwenkbrücke, erfährt die Erreichbarkeit des ObertorPark Einschränkungen an Renntagen und während des Trainingsbetriebs. Das bedeutet freilich nicht, dass in dieser Zeit überhaupt keine Zugänglichkeit gegeben sein wird. Vielmehr muss, wie dies auf anderen Galopprennbahnen (Bsp. Düsseldorf-Grafenberg) auch der Fall ist, in dieser Zeit lediglich der Vorrang des galoppierenden Pferdes (mit dem entsprechend längeren Bremsweg) vor dem kreuzenden Fußgänger beachtet werden. Um eine möglichst durchgängige Erreichbarkeit sicherzustellen, sind die Trainingszeiten auf die frühen Morgenstunden zu begrenzen. Ob zu einem späteren Zeitpunkt der Trainingsbetrieb zum Wohle einer weiter optimierten Zugänglichkeit und Vermarktbarkeit des Geländes ganz aufgegeben wird, sollte der künftige „Betreiber“ des ObertorPark unter Abwägung sämtlicher Vor- und Nachteile entscheiden.

- c) Im Bereich des Platzes am ObertorPark befasst sich der Entwurf von KLA lediglich mit der Freiflächengestaltung, da das neu zu errichtende Gebäudeensemble ja Gegenstand der Planungen des Ateliers Fritschi, Stahl und Baum ist (s.u. 2.). Vorgesehen ist die Neugestaltung des Platzes unter Verwendung von wenigen Materialien. Das Globe Theater wird am bestehenden Standort durch die Umfeldverbesserung aufgewertet. Die Entwässerung und die Entsorgung des Schmutzwassers werden verbessert. Die Andienung erfolgt – wie bislang – über

die bestehenden Anknüpfungspunkte an der Hammer Landstraße und an der Stresemannallee. Die Voraussetzungen für eine optimierte fußläufige Erschließung über den Wendersplatz unter Überwindung des Höhenversatzes werden geschaffen.

- d) Zusätzlich zu den vorhandenen Stellplätzen im Bereich südlich des Globe Theaters wird die Anlage einer Stellplatzanlage im Bereich der südlichen fußläufigen Erschließung geprüft. Dadurch könnte insbesondere der Stellplatzbedarf, der sich aus einer gastronomischen Nutzung des Moduls an der Wasserfläche (s.o.a) ergeben wird, abgedeckt werden.

## **2. Vorentwurf Atelier Fritschi Stahl und Baum (vgl Anlage\_B)**

Das Büro hat die im Rat am 04. April vorgelegte Ideenskizze zum Vorentwurf weiterentwickelt und legt zugleich erste Grundrisse vor. Vorgesehen ist ein dreigeschossiges (Erdgeschoss, Obergeschoss und Zwischengeschoss sowie Dachaufbau) Gebäude, welches unter dem prägenden Stahldach Räumlichkeiten für sportliche Nutzungen (Umkleiden, Sanitärräume) sowie eine multifunktional nutzbare Veranstaltungshalle einschließlich den dafür erforderlichen Nebenräumen aufweist.

Die Veranstaltungshalle kann in einem zweiten Bauabschnitt auf bis zu 550 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss) ausgebaut werden. Bereits im ersten Bauabschnitt sind 230 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss sowie weitere 110 m<sup>2</sup> auf einer Galerie im Zwischengeschoss vorgesehen. Auf dem Obergeschoss - aber unter dem Stahldach - ist eine Dachterasse vorgesehen, welche witterungsgeschützt die Beobachtung des Geschehens auf der Rennbahn und/oder auf dem Platz am Obertor ermöglicht. Ein etwa 240 m<sup>2</sup> großer, architektonisch anspruchsvoll gestalteter und im wesentlichen aus Glas gehaltener Baukörper kann künftig ganzjährig einen Gastronomiebetrieb beherbergen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Erwirtschaftung von Erlösen leisten.

Im Bereich des Platz am ObertorPark werden die Freitreppe zum Geläuf hin, der sog. Totalisator und die bereits heute vielfältig als Veranstaltungshalle genutzte ehem. Wetthalle neben dem Globe Theater erhalten. Die übrigen Bestandsgebäude unter Einschluss der Tribüne mit den Unterbauten, des Da Capo und der Räumlichkeiten des NRRV und des Buchmachers werden abgerissen. Für die letztgenannten Räume wird Ersatz im Gebäudekomplex geschaffen. Die Planung des Ateliers Fritschi Stahl und Baum enthält weiterhin einen Platzhalter für ein Bürogebäude mit einem Grundflächenbedarf von 500 m<sup>2</sup>. Das Büro hat mehrere Varianten einer städtebaulichen Integration dieses Gebäudes mit dem Ergebnis untersucht, dass die Realisierung, bei durchaus erheblichen Unterschieden insb. beim Erschließungsaufwand, grundsätzlich möglich ist. Weitere Planungen zum Büro sind nicht veranlasst, da hier zunächst die Identifikation eines Investors abzuwarten ist.

## **B. Kosten / Finanzierung**

### **I. Kostenschätzungen**

Die planenden Büros sind gebeten worden, die Planungen mit Baukostenschätzungen zu hinterlegen. Die entsprechenden Kostenschätzungen sind Bestandteil der Anlagen A (KLA) bzw. B (Fritschi Stahl und Baum). Es ergeben sich die nachfolgenden Bruttobaukosten. Nicht eingeschlossen sind die Planungskosten sowie die Kosten für außerhalb des Plangebiets ggf. erforderliche Erschließungsmaßnahmen.

#### **Kostenschätzung KLA (brutto: gerundet):**

1. Modul:	Platz am ObertorPark	850 T €
2. Modul:	Schützen- /Eventbereich, Wegesystem, Gelände	610 T €
3. Modul:	Seen, Gastronomie/Feiern, Gelände	570 T €
4. Modul:	Aktionsfelder (Spielplatz, Ballspiel etc.)	<u>260 T €</u>
	Summe:	<b>2.290 T €</b>

#### **Kostenschätzung FSB (brutto: gerundet):**

1. Abbruchkosten Bestand (vorbehaltl. Altlasten):	362 T €
2. erster Bauabschnitt:	2.675 T €

3. zweiter Bauabschnitt:	<u>856 T €</u>
Summe:	<b>3.893 T €</b>

Mit der heutigen Beratungsunterlage schlägt die Verwaltung vor, die Grün- bzw. Freiflächenplanung insgesamt und den ersten Bauabschnitt der Gebäudeplanung der Realisierung zuzuführen. Demgegenüber sollte die Realisierung des zweiten Bauabschnitts zurückgestellt werden. Es bietet sich an, hier zunächst die weitere Entwicklung abzuwarten. Es entfallen somit an dieser Stelle die Kosten für den zweiten Bauabschnitt, so dass sich eine geschätzte Investitionssumme (nur Bau; s.o.) von **5.327.000,- €** brutto ergibt.

## II. Finanzierung

- Die (Vor-) Finanzierung erfolgt über die LVN als Eigentümer der Grundstücke und der damit fest verbundenen Gebäude auf der Rennbahn. Um die damit verbundene Beeinträchtigung der Liquidität zu kompensieren, sollten die bereits eingeleiteten Maßnahmen zur **Aktivierung von Gewerbeflächenpotentialen** weiter vorangetrieben werden. Am 24.04.2008 hat der Hauptausschuss der Stadt Neuss als TOP 7 über die ersten Ergebnisse aus dem räumlichen Strukturkonzept (Zielprojektionen Wohnen und Gewerbe) beraten und die Verwaltung beauftragt, zunächst die planerischen Voraussetzungen für die erforderlichen gewerblichen Entwicklungen zu schaffen. Die Verwaltung bereitet derzeit die Einholung einer externen Gewerbeflächen- und Bedarfsanalyse als notwendiger Voraussetzung für die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen vor.
- Es ist daran festzuhalten, dass eine Refinanzierung zumindest teilweise über den Verkauf von Flächen, die bislang als „Rennbahn“ an den NRRV verpachtet waren, anzustreben ist. Wie im Rahmen der gesamten bisherigen Planung ist daher auch weiterhin vorgesehen, **Teilflächen für eine gewerbliche Nutzung (insb. Büro)** vorzusehen. Das vom Atelier Fritschi, Stahl und Baum städtebaulich untersuchte (Büro-) Gebäude unmittelbar am Platz am ObertorPark wurde hier bereits vorgestellt (A. II. 2.). Mit der als Ziffer 3) der Beschlussfassung vorgeschlagenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 401 sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, im Bereich an der Stresemannallee weitere Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die Sachverhaltsdarstellung zu dieser Beschlussempfehlung folgt unter C.
- Das künftige SO-Gebiet „ObertorBüropark Neuss“ bleibt hinsichtlich der Nettoverkaufsfläche deutlich hinter früheren Planungen, insbesondere aus der Zusammenarbeit mit der Firma HBM Stadion- und Sportstättenbau (HBM), zurück. HBM hatte, in dem Bemühen die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts darzustellen, weitere Flächen für eine gewerbliche Nutzung öffnen wollen. Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass die damit zu prognostizierende **Reduzierung der Refinanzierungserlöse** im Sinne des Gesamtprojekts hinzunehmen ist:
  - Eine zu intensive gewerbliche Nutzung würde den Charakter des Areals einschneidend verändern und damit die Attraktivität des ObertorParks gefährden. Die Entwicklung des ObertorParks wertet eine Erholungsfläche in Zentrumsnähe deutlich auf und verschafft dem Bürger zusätzliche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Diese nicht-monetären Aspekte müssen konsequenterweise auf der „Ertragsseite“ berücksichtigt werden.
  - Die gewerbliche Bebauung darf nicht zu Lasten der bestehenden oder der noch zusätzlich vorzuhaltenden Stellplätze am ObertorPark gehen, damit gerade die einnahmeträchtigen Nutzungen Gastronomie und Veranstaltungen künftig vernünftige Rahmenbedingungen vorfinden.
  - Teilbereiche der von HBM als vermarktbar angesehenen Flächen (Kreuzungsbereich „Europadam und Stresemannallee) sind hinsichtlich der Marktgängigkeit nicht von Zweifeln frei.
  - Schließlich könnte eine zu großzügige Ausweisung von Büroflächen an dieser Stelle im Rahmen der erforderlichen landesplanerischen Abstimmung die Aufgabe von bestehenden oder den Verzicht auf künftige anderweitige gewerbliche Flächen mit sich bringen; damit würde das oben (1.) angesprochene vordringliche Ziel der Aktivierung weiterer Gewerbeflächen im Stadtgebiet durch eigenes Zutun verfehlt.
  - Die Zurücknahme der gewerblichen Flächen ermöglicht es, zügig Baurecht zu schaffen und damit kurzfristig am Markt Aufschluss über die Marktgängigkeit zu erhalten; selbstverständlich wird



damit eine spätere maßvolle Erweiterung der gewerblichen Nutzung (also immer noch deutlich hinter der Planung vom HBM zurückbleibend) nicht unmöglich gemacht; sie würde dann aber einer erneuten politischen Beschlussfassung bedürfen, da eine solche Erweiterung nicht von den heutigen Beschlüssen gedeckt wäre.

## **C. Änderung Bebauungsplan Nr. 401 – „Obertor Büropark Neuss“**

### **Planungsanlass und Planungsziele**

Planungsanlass zur vorgesehenen Änderung des Bebauungsplan Nr. 401 ist die Absicht eine Fläche am südwestlichen Rand der Galopprennbahn Neuss, zwischen Allwetterbahn und Stresemannallee, städtebaulich neu zu ordnen.

Die zu überplanende Fläche ist Teil des Gesamtbereichs der Galopprennbahn der unter dem Namen „ObertorPark Neuss“, im Hinblick auf eine öffentliche Nutzung neu gestaltet werden soll. Die Stadt Neuss plant, die weitläufige unmittelbar an die Innenstadt angrenzende Grünfläche, der Bevölkerung für Freizeit und sportliche Aktivitäten, aber auch für Kulturveranstaltungen zu öffnen. Die bisherigen Nutzungen für Galoppsport und Schützenfest sollen erhalten bleiben. Hierzu sollen unabhängig von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 401 hochbauliche und landschaftsplanerische Entwürfe erarbeitet werden (s.o. A.). Mit der hier zu entwickelnden städtebaulichen Planung soll der „ObertorBüropark Neuss“ als ein Baustein planerisch in den neu zu gestaltenden „ObertorPark Neuss“ integriert werden. Die geplante Änderung wird die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Bürobauung an diesem Standort sichern. Der geplante Bebauungsplan Nr. 401/1 überplant deckungsgleich die Fläche des seit 08.11.2000 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 401- Stresemannallee Rennzentrum - und wird mit der geplanten Sondergebietsausweisung Büropark, dessen planungsrechtlichen Festsetzungen ersetzen. Die zu erwartenden Grundstücksverkaufserlöse durch die Veräußerung der städtischen Grundstücke sollen zur Refinanzierung der geplanten Neugestaltung der Galopprennbahn zum „ObertorPark Neuss“ beitragen.

### **Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung**

#### ***Lage des Plangebietes***

Das Plangebiet in einer Größe von ca. 5,85 ha liegt in der Gemarkung Neuss, Flur 6 und bildet den südwestlichen Rand der Galopprennbahn. Es grenzt im Norden unmittelbar an das Geläuf der Sandbahn an. Östlich des Plangebietes liegen Pferdestallungen sowie einige Wohngebäude. Im Westen führt am Plangebiet die Hafensbahn und in Hochlage der Europadamms vorbei. Diese trennen derzeit die Galopprennbahn von der Innenstadt. Das Plangebiet wird südlich begrenzt durch die Straßenbahntrasse parallel zur Stresemannallee. Weiter südlich schließt sich der Dienstleistungsstandort „Hammfeld I“ an.

Die Erschließung des Geländes an das örtliche Straßennetz erfolgt heute von Süden unmittelbar über die Stresemannallee, von Norden indirekt über die Parkplatzflächen der Galopprennbahn und von Nordosten mit einer Anbindung an den Obertorweg, bzw. eine untergeordnete Wegeverbindung an die Langemarkstraße.

#### ***Bestandsbebauung -vegetation/ Geländebeziehungen***

Das westliche Plangebiet ist überwiegend mit hochstämmigen großkronigen Bäumen bewachsen. Der nordöstliche Rand ist durch hochstämmige Baumreihenpflanzungen geprägt. Entlang der Böschung zur Straßenbahntrasse befindet sich eine Busch- und Strauchvegetation. Der zentrale Bereich des Plangebiets ist hingegen mit einer großen befestigten Stellplatzfläche für ca. 150 Fahrzeuge versiegelt. Die übrigen Flächen sind durch Funktionsbauten des Galopprennbahn- und Trainingsbetriebes geprägt. Das Gelände der Galopprennbahn liegt tiefer als die das Plangebiet umrahmenden Grundstücksflächen. Zur Stresemannallee besteht ein Höhenunterschied von bis zu vier Metern. Das Höhengniveau des Plangelandes liegt weitgehend auf ca. 31,00 m ü. NN, größere Geländeversprünge sind nicht vorhanden.

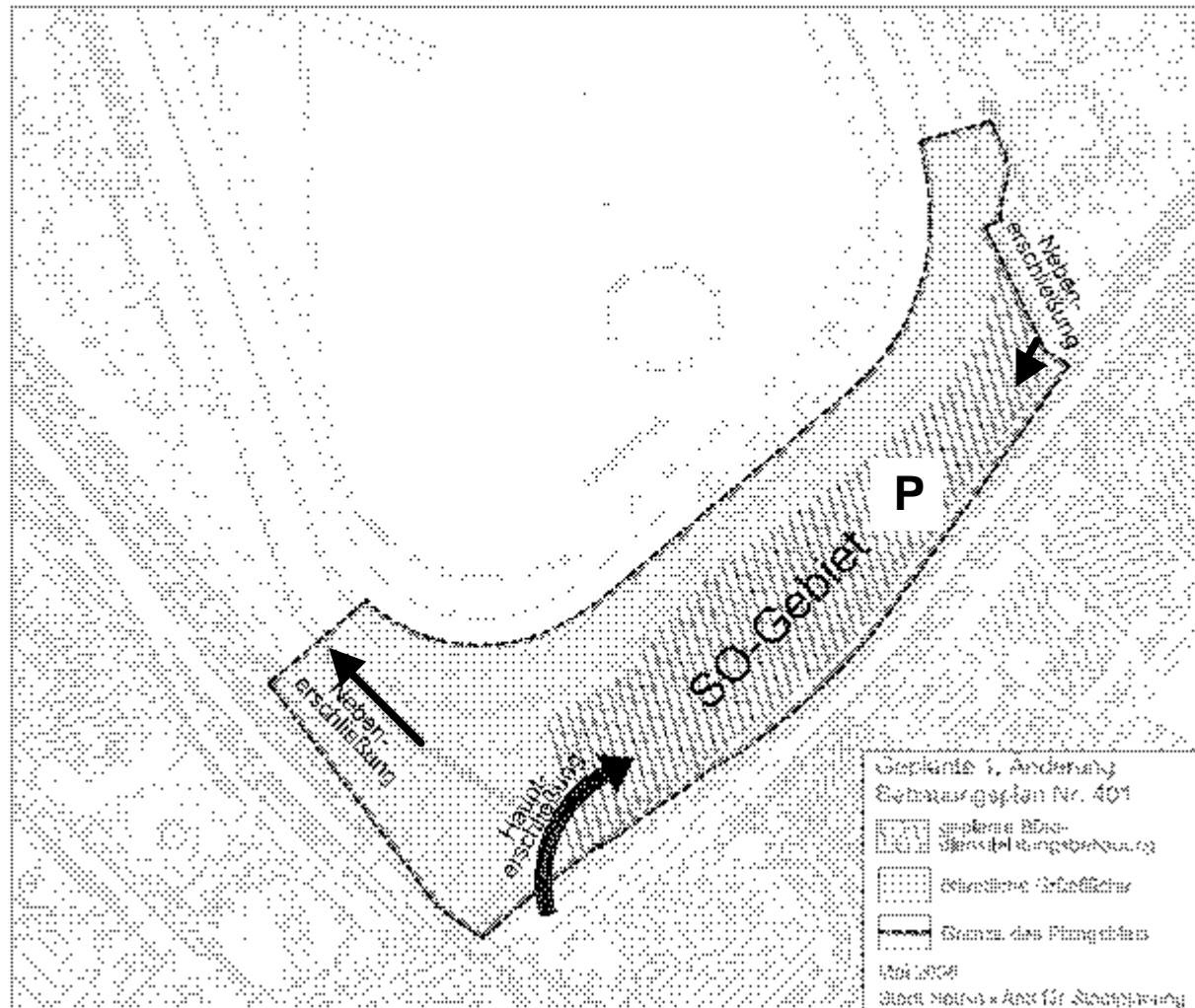
#### ***Nutzungen in der Umgebung***

Südlich der Stresemannallee liegt der Dienstleistungsstandort Hammfeld I, dieser hat sich in den vergangenen zwei Jahrzehnten als bedeutender Bürodienstleistungsstandort in der Region Düsseldorf/Niederrhein etabliert. Er beherbergt heute zahlreiche nationale und europäische Hauptniederlassungen internationaler Unternehmen. Die Neusser Innenstadt, die Stadthalle Neuss mit integriertem Hotel und der Stadtgarten Neuss liegen in unmittelbarer Nähe westlich des

Europadamms. Nördlich der Galopprennbahn erstreckt sich das Areal des Neusser Hafens. Im Osten, durch die Langemarkstraße getrennt, befindet sich das Gelände des Kirmesplatzes.

### **Eigentumsverhältnisse**

Die Plangebietsflächen befinden sich ausschließlich im Besitz der Stadt Neuss.



### **Übergeordnete Planungen und andere städtebauliche Planungen**

#### **Gebietsentwicklungsplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt den gesamten Rennbahnbereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Inwieweit die Planung eines Büroparks mit den Zielen der Landesplanung vereinbar ist, muss im Rahmen des landesplanerischen Abstimmungsverfahrens gem. § 32 LPIG mit der Bezirksregierung Düsseldorf geklärt werden. Für diese Beurteilung verlangt die Bezirksregierung ein Klimagutachten, das die klimatische Unbedenklichkeit der Bürobebauung bestätigt.

#### **Flächennutzungsplan der Stadt Neuss**

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Rennbahn“ und „Festplatz“ dar. Zur Planung der Sondergebietsfläche entlang der Stresemannallee ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

#### **Schutzgebiete**

Das Plangebiet unterliegt nicht mehr dem Landschaftsschutz. Die Obere Landschaftsbehörde hat mit entsprechender Verfügung die Aufhebung der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Stadt Neuss aus dem Jahre 1971 für den Geltungsbereich des Plangebiets mitgeteilt. Die

Verfügung erlangte am 22.03.2007 Rechtskraft. Die übrigen Flächen des künftigen „ObertorPark Neuss“ unterliegen weiterhin dem Landschaftsschutz. Der Landschaftsplan des Rhein-Kreis Neuss trifft keine Aussagen zum Plangebiet. Durch die Planung sind keine Schutzgebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-, bzw. der Vogelschutz-Richtlinie der Europäischen Union betroffen

### ***Bebauungspläne für das Plangebiet und angrenzende Bereiche***

Für das Plangebiet des neu zu erstellenden Bebauungsplanes existiert der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 401 – Rennzentrum Stresemannallee -. Der B-Plan wird aufgrund der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 401 überplant und geändert.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 17.02.2006 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 446 – Galopprennbahn - beschlossen. Diese Planung wird aufgegeben. Das B-Planverfahren wird nicht weitergeführt.

Für die südlich angrenzenden Areale im Dienstleistungsstandort Hammfeld I existieren die Bebauungspläne Nr. 131 und 131/2 mit Kerngebietsausweisung. Der Bebauungsplan Nr. 131/6 schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Hochhauses mit Büro- und Hotelnutzung. Die Wohnbebauung zwischen Oberstraße und Europadam ist planungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. 180 als Allgemeines Wohngebiet gesichert.

## **Planinhalte**

### ***Städtebauliches Konzept und Nutzungsausweisung***

Innerhalb der in der Abbildung schraffiert dargestellten Fläche ist die Ansiedlung von 4- bis maximal 5-geschossigen Bürogebäuden geplant. Der vorhandene Geländeversprung zur Stresemannallee soll genutzt werden, um ebenerdig Stellplatzflächen unter den Baukörpern anzulegen. Die planungsrechtliche Ausweisung als Sondergebiet - Büropark erfolgt, um an diesem Standort ausschließlich Bürodienstleistungsnutzungen zuzulassen. Gewerbliche Nutzungen, insbesondere Einzelhandel oder aber Wohnnutzungen sind an diesem Standort nicht gewünscht und sind innerhalb des geplanten Sondergebiets nicht zulässig. Gegen die Einzelhandesnutzung spricht die isolierte Lage des Standortes in Bezug auf die bestehende Haupteinkaufsstraße in der Innenstadt. Wegen der geplanten intensiveren Freizeitnutzung des „ObertorPark Neuss“ und der zu erwartenden, auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen, soll auf die Ausweisung von Wohnnutzung verzichtet werden.

### ***Grünflächen***

Zur landschaftlichen Einbindung erfolgt eine grünordnerische Neuordnung der Übergangsbereiche zwischen Bürobauung und Geläuf unter Einbezug des vorhandenen Baumbewuchses. Die im westlichen Teil des Plangebiets vorhandene Baumkulisse soll weitestgehend erhalten und als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

## **Verkehrerschließung**

### ***Individualverkehr***

Das Rennbahngelände in Neuss wird umschlossen von der Stresemannallee im Süden, der Langemarckstraße im Osten und der Hammer Landstraße im Norden. Im Westen wird das Plangebiet durch Gleisanlagen der Hafenbahn begrenzt. Über die Stresemannallee besteht eine leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (B1 Richtung Düsseldorf, A57 Richtung Krefeld bzw. Köln und A46 Richtung Wuppertal und Heinsberg/Aachen).

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes an das umliegende Straßennetz erfolgt über zwei Knotenpunkte: Die bestehende Anbindung an die Stresemannallee bildet zukünftig die Hapterschließung. Hier sind alle Fahrbeziehungen möglich. Über die neu geordnete Zufahrt und eine neue öffentliche Planstraße werden die geplanten Bürogebäude erschlossen. Eine untergeordnete öffentliche Planstraße zweigt von der Hapterschließung nach Norden ab und

bindet die Parkplatzflächen des Obertorparks an. Eine weitere Anbindung besteht von der Langemarckstraße aus. Hier soll nur das Rechtsabbiegen in das Plangebiet und das Rechtseinbiegen in die Langemarckstraße möglich sein. Diese Erschließung dient als untergeordnete Anbindung. Im östlichen Plangebiet soll eine Stellplatzanlage vorgesehen werden. Es ist denkbar dass diese einerseits für die im Freiraumkonzept vorgesehen gastronomische Nutzung im Innenraum des „ObertorPark Neuss“ andererseits auch für geplante Büronutzung im „ObertorBüroPark“ genutzt wird. Die heute im Plangebiet provisorisch hergestellte Stellplatzanlage für ca. 150 Stellplätze, soll weiterhin im Plangebiet verbleiben, aber landschaftsverträglich im Bereich des zu erhaltenen Baumbestandes parallel zum Europadammm integriert werden.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Sowohl die guten ÖPNV-Anbindungen in der Innenstadt als auch die südlich des Plangebietes auf der Stresemannallee verlaufende Straßenbahnlinie gewährleisten einen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Die in der Hammer Landstraße verkehrenden Buslinien 842 und 874 bilden eine direkte Verbindung zur S-Bahn-Haltestelle Neuss-Rheinpark-Center (S 8, S 11, S 28). Die Straßenbahnhaltestellen „Stadthalle“ und „Langemarckstraße“ liegen in ca. 300 bis 600 Meter Entfernung zum Plangebiet. Die Straßenbahnlinie 704 verkehrt in der Zeit von 6.00 bis 8.00 Uhr und von 15.00 bis 17.00 Uhr im 10 Minuten-Takt, jedoch nur an Werktagen. Die Straßenbahnlinie 709 verkehrt werktags, und an Sonn- und Feiertagen im 10 und 15 Minuten-Takt und schafft so eine dichte und leistungsfähige Anbindung sowohl nach Düsseldorf, als auch zum Hauptbahnhof Neuss.

### **Technische Infrastruktur**

Die Stromversorgung erfolgt durch das Rheinisch-Westfälische-Elektrizitätswerk (RWE). Die Wasser- und Gasversorgung wird durch den Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz sichergestellt. Das Schmutzwasser kann über eine neu zu errichtende Hebeanlage in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die Abfallentsorgung wird von den städtischen Entsorgungsbetrieben durchgeführt.

### **Untersuchungsbedarf umweltrelevanter Belange**

Im Rahmen des B-Planänderungsverfahrens sind insbesondere die Themenkomplexe: Lärm, Klima, Gerüche, Lufthygiene, Natur- und Landschaft sowie Boden- und Hochwasserschutz genauer zu betrachten. Zum Teil kann auf Ergebnisse früherer Untersuchungen, insbesondere zum Bodenschutz und zur Lufthygiene zurückgegriffen werden, zum Teil müssen zusätzlich gutachterliche Recherchen durchgeführt werden. Aufgrund der noch zu erstellenden Fachgutachten kann gegenwärtig noch nicht beurteilt werden, welche Immissionsschutzmaßnahmen in der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen.

### **Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich alle Flächen im Eigentum der Stadt Neuss befinden.

ANLAGEN	
ART	BEZEICHNUNG
P APS-050608-06534_A	ObertorPark: Vorentwurf Kipar Landschaftsarchitekten
P APS-050608-06534_B	ObertorPark: Vorentwurf Fritschi, Stahl u. Baum

### **Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung**

### **Anmerkungen zur Diskussion**

Nach Vorstellung der Funktionsplanung mit Innenraum-/Grün- und Gebäudeplanung durch Vertreter der beauftragten Büros wird insbesondere über folgende Themen/Teilaspekte ausführlich diskutiert:

- Einfluss des fehlenden Finanzierungsplans auf die planungsrechtliche Grundsatzentscheidung
- Entscheidungsbefugnisse des zukünftigen Betreibers des Parks
- Verträglichkeit des vorgesehenen Büroparks mit den übrigen Nutzungen/Funktionen
- Benennung des zukünftigen Areals/Parks
- Eignung des Schwabengitters zur Querung des Geläufs und andere Fragen der Innenraum-Erschließung/-Zugänglichkeit

### **Beschluss**

1. Der Rat der Stadt Neuss stimmt der vorgelegten Funktionsplanung für den Innenbereich des zukünftigen ObertorParks und für den Platz am ObertorPark unter Einschluss der Grün- und Gebäudeplanung zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die zur Realisierung der gesamten Grünplanung und der ersten Bauphase der Gebäudeplanung erforderlichen Schritte vorzunehmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Änderung des Bebauungsplans 401 mit der Zielrichtung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des ObertorBüroparks zu schaffen, vorzubereiten und in einem geordneten Verfahren zur Beschlussfassung vorzulegen.
4. Der Rat der Stadt Neuss bittet die Stadthafen Neuss GmbH zu prüfen, inwieweit im Rahmen einer ohnehin notwendig erscheinenden städtebaulichen Aufwertung des Wendersplatzes, der im Eigentum der Stadthafen Neuss GmbH steht, eine Optimierung der bestehenden fußläufigen Anbindung des künftigen ObertorParks an die Innenstadt möglich erscheint.
5. Bei den Bezeichnungen ObertorPark, Platz am ObertorPark und ObertorBüropark handelt es sich lediglich um Arbeitstitel. Die Entscheidung über die endgültige Bezeichnungen trifft der Hauptausschuss.

### **Ausschuss für Umwelt und Grünflächen**

#### **Diskussion**

Nach Vorstellung der Funktionsplanung mit Innenraum-Grün- und Gebäudeplanung durch Vertreter der beauftragten Büros wird insbesondere über folgende Themen/Teilaspekte ausführlich diskutiert:

Einfluss des fehlenden Finanzierungsplanes auf die planungsrechtliche Grundsatzentscheidung

Entscheidungsbefugnisse des zukünftigen Betreibers des Parks

Verträglichkeit des vorgesehenen Büroparks mit den übrigen Nutzungen/Funktionen

Benennung des zukünftigen Areals/Parks

Eignung des Schwabengitters zur Querung des Geläufs und andere Fragen der Innenraum-Erschließung/Zugänglichkeit

### **Hauptausschuss**

#### **Diskussion**

Herr Sperling unterstreicht seine Einschätzung, dass der Galoppsport keine Zukunft besitze. Die Nutzung der geplanten Baumaßnahmen sei nicht ausschließlich für die Galopprennbahn vorgesehen. Die Fraktion Unabhängige/Die Linke könnte sich mit der Umgestaltung des Rennbahnareals grundsätzlich bei gesicherter Finanzierung einverstanden erklären. Die

umfangreiche Vorlage lasse dazu jedoch entsprechende Aussagen und Zahlen vermessen und ein Millionendefizit vermuten. Herr Sperling verlangt klare Angaben zur Refinanzierung und der Höhe des Defizits.

Herr Napp unterstützt das Prinzip, Investitionen aus dem Gesamthaushalt zu finanzieren und verweist auf den üblichen Weg Planung, Kostenschätzung, Finanzberatung und Realisierung. Z.Zt. liege keine beschlossene Planung vor, die eine seriöse Antwort zu den Kosten zulasse.

Herr Breuer erinnert an die Diskussion im Planungsausschuss. Die SPD begrüße das Vorhaben als große Lösung für die Bürger/innen. Viele frühzeitig von seiner Fraktion aufgezeigten Vorstellungen zu einem Sport- und Eventpark fänden sich in der vorliegenden Planung wieder. Das vollständige Potential dieses Geländes werde jedoch nicht genutzt und z.B. der Kirmesplatz nicht integriert. Bei dem angedachten Büropark handele es sich um keinen realen und in absehbarer Zeit zu realisierenden Finanzierungsvorschlag. Auch aus städtebaulichen Gründen könne man der Ziff. 3 der Beschlussempfehlung nicht zustimmen.

Die Finanzierung müsse im Detail bekannt und transparent aufgezeigt werden.

Die Bezeichnung „ObertorPark“ sei unpassend und werde den historischen Gegebenheiten nicht gerecht.

Herr Breuer stellt folgende Anträge:

Ergänzung der Beschlussempfehlung zu Ziff. 1

„Eine spätere Einbeziehung der temporären Nutzung als Kirmeswiese bleibt vorbehalten“.

Das Rennbahnareal erhält die Bezeichnung „RennbahnPark“.

Herr Baum verweist zum Namen auf die Diskussionen im Wirtschafts- und Planungsausschuss. Die CDU-Fraktion erkläre sich mit der Formulierung „RennbahnPark“ einverstanden.

Mit der Umgestaltung und städtebaulichen Aufwertung des Wendersplatzes dürfe die Durchführung des Schützenfestes nicht beeinträchtigt werden. Der Parkplatz sollte im Wesentlichen evtl. unter Wegfall einzelner Parkplätze erhalten bleiben.

Die Entscheidung über Art und Umfang des künftigen Trainingsbetriebes für die Galopprennbahn müsse in die Entscheidung des Hauptausschusses als Gesellschafterversammlung der Neusser Marketing GmbH & Co.KG gestellt und nicht dem künftigen Betreiber überlassen werden.

Die Nutzung des Rennbahngeländes als Kirmesplatz sei in der Vergangenheit hinreichend diskutiert und mehrheitlich abgelehnt worden. Die CDU-Fraktion bleibe bei ihrer bisherigen Auffassung.

Herr Dr. Köppen begrüßt die Modulmethode im Rahmen der Grün- und Grundstücksplanung, die erlaube, auch in einen zukünftigen Bedarf hineinzuwachsen, sowie die Multifunktionalität der vielfältig zu verwendenden Gebäude. Die Finanzierung werde endlich ehrlicher. Die Verwaltung räume ein, dass die LVN bestenfalls einen Beitrag zur Refinanzierung leisten könne. Die Belastung treffe den Gesamthaushalt.

Herr Klinkicht bezeichne das bisherige Vorhaben mit HBM als totale Pleite und hoffe für Bündnis 90/DIE GRÜNEN auf eine gute Lösung für die Neusser Bürger/innen.

Herrn Sperling überzeuge die angedachte Finanzierung nicht. Er sehe eine Änderung der Geschäftsgrundlage, über die man vier Jahre lang diskutiert habe. Seine Fraktion befürworte lediglich Maßnahmen, die aus dem Gelände heraus refinanziert werden könnten. Es gebe wichtigere Aufgaben als die Anlage eines Parks.

Herr Sperling stellt folgenden Ergänzungsantrag:

In den Beschluss wird zusätzlich ein Punkt 6 mit folgendem Wortlaut aufgenommen:  
„Die Realisierung wird von der tatsächlichen Erzielung der entsprechenden Erlöse aus dem ObertorBüropark Neuss abhängig gemacht“.

### **Beschluss**

6. Der Rat der Stadt Neuss stimmt der vorgelegten Funktionsplanung für den Innenbereich des zukünftigen ObertorParks und für den Platz am ObertorPark unter Einschluss der Grün- und Gebäudeplanung zu.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, die zur Realisierung der gesamten Grünplanung und der ersten Bauphase der Gebäudeplanung erforderlichen Schritte vorzunehmen.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Änderung des Bebauungsplans 401 mit der Zielrichtung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des ObertorBüroparks zu schaffen, vorzubereiten und in einem geordneten Verfahren zur Beschlussfassung vorzulegen.
9. Der Rat der Stadt Neuss bittet die Stadthafen Neuss GmbH zu prüfen, inwieweit im Rahmen einer ohnehin notwendig erscheinenden städtebaulichen Aufwertung des Wendersplatzes, der im Eigentum der Stadthafen Neuss GmbH steht, eine Optimierung der bestehenden fußläufigen Anbindung des künftigen ObertorParks an die Innenstadt möglich erscheint.
10. Das Vorhaben trägt zukünftig den Namen „Rennbahnpark“.