



NEUSS.DE

Neuss entwickelt

Quartiere – Wohnen – Gewerbe



Impressum

Stadt Neuss

Der Bürgermeister

Amt für Wirtschaftsförderung in Zusammenarbeit
mit Amt für Stadtplanung

Oberstr. 7–9, 41460 Neuss

0 21 31 - 90 31 01

wirtschaftsfoerderung@stadt.neuss.de

www.neuss.de

Stand 2021

Neuss entwickelt

Von faulen Kaisern und tapferen Neussern

Von Kaiser Friedrich III. zeichnen die Biographen das Bild eines schwachen Herrschers, der sich während seiner langen Regentschaft bevorzugt mit der Buchstabenkombination „AEIOU“ beschäftigte und später „des Heiligen Römischen Reiches Erzschlafmütze“ genannt wurde. 1475 jedoch entschloss sich der Habsburger zu einer Reise. Als Dank für den Widerstand gegen den Belagerer Karl den Kühnen erhielt die Stadt Neuss ihr neues Wappen und das Siegelrecht. Ferner wurde ihr gestattet, den nach Osten abgewanderten Rhein wieder zu befestigen und zur Stadt zu leiten. Schließlich verlieh der Kaiser Neuss die Privilegien einer Hansestadt, was ohne praktische Folgen blieb: Zu einem Hanse- tag wurde Neuss im Mittelalter nicht eingeladen.

Hafenstadt und Hansestadt

Viele historische Stränge führen aus dieser Zeit in das heutige Neuss. Dem Hafen, im Mittelalter am Altrheinarm unterhalb des heutigen Marktes von Versandung bedroht, wurde durch die Obererft frisches Wasser zugeführt. Ab 1835 wurde der Erftkanal ausgebaut, das Hafenbecken 1 als Keimzelle des heutigen Hafens entstand. Heute bildet der Hafen das wirtschaftliche Herz der Stadt und wird in unserer Broschüre gewürdigt. Und als 1980 der Hansebund der Neuzeit gegründet wurde, war Neuss als Gründungsmitglied dabei. Und richtet nach 1984 im kommenden Jahr zum zweiten Mal den Hanse- tag der Neuzeit aus.

Viel Bewegung

Wir können Ihnen nicht versprechen, dass alle Projekte, die wir Ihnen in dieser Ausgabe vorstellen, bis zum Hanse- tag 2022 fertig- gestellt sein werden. Weitere 500 Jahre sollte es aber auch nicht dauern. Manche Vorhaben werden Ihnen bekannt vorkommen, wir zeigen Ihnen den aktuellen Stand. Andere sind neu, denn auch wenn gerade keine Belagerung und kein Kaiserbesuch ansteht, ist in Neuss immer viel Bewegung.

Neuss: Der Geschichte verpflichtet, die Zukunft im Blick!

Neuss-Düsseldorfer Häfen:



Hafen und Handel sind in Neuss ebenso untrennbar miteinander verbunden wie Hafen und Wandel. Und so beständig wie der Wandel ist und bleibt der Neusser Hafen leistungsfähiges Logistikzentrum und wichtiger Motor für Wirtschaft und Handel der Region – gestern wie heute.

Seit mehr als 2.000 Jahren bestimmt der Rhein die Geschichte der Stadt Neuss, war für ihre Gründung entscheidend und hat ihre wirtschaftliche und politische Entwicklung maßgeblich mitbestimmt. Rhein und Neusser Hafen gehen Hand in Hand und sind ein wichtiger Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung und den Wohlstand der Stadt.

Im Zuge der Industrialisierung begann ab dem 19. Jahrhundert der systematische Ausbau des Neusser Hafens. Ein erster Schritt auf dem Weg

zu einem modernen Industriehafen war 1835 die Ausbaggerung des Erftkanals, der aufgrund seiner geringen Tiefe für die immer größer werdenden Schiffe kaum noch zu befahren war. 1843 wird Neuss Freihafen; Waren, die Neuss wieder verlassen, konnten nun zollfrei ausgeladen und gelagert werden. Der Hafen verhilft der Stadt zu internationalem Handelsansehen. In seiner direkten Umgebung entstehen wichtige Industriezweige. Und der Hafen wächst. Bis in die 1980er Jahre entstehen sukzessive vier neue Hafenbecken. Weitere Expansionen ermöglicht der Zusammenschluss mit dem gegenüberliegenden Düsseldorfer Hafen im Jahr 2003.

Heute zählen die Neuss-Düsseldorfer Häfen mit ihrer operativen Beteiligungsgesellschaft Rhein-Cargo zu den größten und modernsten Binnenhäfen Europas. Rund 21.000 Arbeitsplätze hängen direkt und indirekt von den beiden

Moderner Logistikhub für Handel und Wirtschaft

Häfen ab. In der Quirinusstadt haben sich rund um die Hafenbecken 1 bis 5 rund 150 Unternehmen angesiedelt beispielsweise aus der Lebensmittel- und Automobilindustrie, dem Maschinenbau und auch aus Logistik und Großhandel.

Blickt man auf die moderne Hafenenwicklung sind dabei ganz unterschiedliche Perspektiven möglich. Die Hafengesellschaft interessiert, wie sich Umschlag und Logistik rund um die Binnenschifffahrt entwickeln, welche Erwartungen unsere Kunden an den Hafen stellen und welche Investitionen in die Hafeninfrastruktur notwendig sind, um unsere Wettbewerbsfähigkeit und die unserer Kunden langfristig zu sichern.

Daher geht es bei der Entwicklung des Hafenstandortes Neuss darum, den Hafen auf Kurs zu bringen bzw. zu halten. Auf einen Kurs, der dem

Hafen auch künftig seine Bedeutung als wichtigen Wirtschaftsstandort sichert, den weiteren Ausbau ermöglicht und ihn fit für die zukünftigen Anforderungen macht.

Wie die Hafenenwicklung ist auch die Stadtentwicklung ein äußerst dynamischer Prozess. Der Hafen rückt näher an die Bürgerinnen und Bürger. Arbeiten und leben am Wasser und eine reibungslose Gestaltung beider Interessen gewinnen immer mehr an Bedeutung.

Bei den Neuss-Düsseldorfer Häfen betrachtet man beide Prozesse gesamtheitlich und ist sich der sich ständig verändernden Bedingungen und gegenseitigen Einflüsse bewusst. Ein partnerschaftliches Zusammenspiel erfordert daher moderne Denkansätze und ein besonderes Maß an Flexibilität.

Hansetag 2022 in Neuss

Im Fluss der Zeit

Vom 26. bis 29. Mai 2022 ist Neuss Gastgeber des 42. Internationalen Hansetages. Vier Tage lang wird die Neusser Innenstadt mit Konzerten, Vorträgen, Märkten und vielen weiteren Events für Sie bespielt. Rund 2000 Delegierte aus 16 Ländern und zahlreiche Besucher aus dem In- und Ausland werden erwartet, um zusammen mit den Neussern die Hanse der Neuzeit zu feiern.
www.hansetag2022.com

**42. INTERNATIONALER
HANSETAG NEUSS
26.-29. MAI 2022**



Übersicht

A–E Quartiere

F–O Wohnen

P Bewerbung für die Landesgartenschau 2026

Q–T Gewerbe

Eine ausführliche Übersicht nebst Karte mit Verortung der einzelnen Projekte findet sich auf der Ausklappseite am Ende dieser Broschüre.





A

Neue Hafenkante

Grundanliegen der Bauleitplanung ist die behutsame Erweiterung 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. Die Planung stärkt neben gewerblichen Nutzungen auch das innerstädtische Wohnen und trägt damit

entscheidend zu einer nachhaltigen Belebung der Neusser City bei. Auf den gegenwärtig brachliegenden Flächen zwischen der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße und dem Hafenbecken 1 sollen gemischt genutzte Quartiere entstehen. Attraktive Stadtplätze und eine geplante Promenade am Hafenbecken 1 bereichern das Freiraumangebot der Innenstadt und verknüpfen den Hafen mit der Innenstadt. Die Stadt wächst durch eine Innenentwicklung.





B

Alexianer Quartier /



Auf dem ehemaligen Gelände des St. Alexius-Krankenhauses im Augustinusviertel wird am Rande der Neusser Innenstadt ein neuer Stadtteil entstehen. Rund um den historischen Kern des Geländes mit Klostergebäude, Klosterkirche und Klostergarten mit Friedhof wird das insgesamt ca. 15 ha große Areal in naher Zukunft zu einem neuen attraktiven Wohnstandort mit insgesamt über 500 Wohneinheiten, zwei Kindergärten, einem Café, einem Nachbarschaftstreff und einem Gesundheitszentrum entwickelt. Geplant ist ein Wohnungsmix aus freifinanzierten und geförderten Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäusern. Der besondere Reiz des Standorts liegt in der direkten Nachbarschaft von zentralem städtischen Freiraum und dem direkten Bezug zu den umgebenden Grünräumen entlang der Erft als Naherholungsgebiet. Der ehemalige Klosterpark ist das prägende Grünelement im Inneren des Quartiers.



Augustinus-Park



- Baufeld C2: Konrath Wennemar Architekten
- Baufeld L: Schmale Architekten / Greenbox Landschaftsarchitekten
- Baufeld D1: Maier Architekten / Blank Landschaftsarchitekten
- Baufeld C1: Schmale Architekten / Kraft.Raum

B

Aus dem 2012 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb gingen Wick + Partner Architekten und Stadtplaner aus Stuttgart als erster Preisträger hervor. Die Wettbewerbsplanung wurde durch den Gewinner weiterentwickelt. Wesentlicher Charakterzug des städtebaulichen Entwurfs ist die Schaffung eines Wohnquartiers, das die unterschiedlichsten Bedürfnisse des Wohnungsmarktes abdeckt und für alle Wohnsituationen eine attraktive Vernetzung mit dem zentralen Grünraum und den umgebenden Freiräumen schafft. Die Neusser Bauverein AG und die Stadt Neuss haben bereits das Baurecht entwickelt. Zwei Baufelder (L und D1) sind bereits realisiert und bilden den Auftakt an der Nordkanalallee und am Alexianerplatz. Das Baufeld L bildet ein Ensemble aus sechs Mehrfamilienhäusern, welche um einen begrünten Innenhof und Spielbereich angeordnet





sind. Bei Baufeld D1 handelt es sich um die Umnutzung eines ehemaligen Krankenhauses in ein Gesundheitszentrum mit verschiedenen Arztpraxen. Zusätzlich soll das Dachgeschoss zum Wohnen genutzt werden.

Das Baufeld C1 hat aufgrund der prominenten Lage am Alexianerplatz und der geplanten intensiven Dachbegrünung eine für das Quartier besonders prägende städtebauliche Funktion. Bei weiteren Baufeldern wurden 2017/18 im Rahmen eines vertiefenden Wettbewerbsverfahrens die Baukubaturen weiter qualifiziert. Darunter auch das Baufeld C2, welches am Berghäuschensweg liegt und den Eingang in das neue Baugebiet im Schnittpunkt der Blickachsen vom Alexianerplatz und Berghäuschensweg bildet. Bei den weiteren Baufeldern stand die Kostensenkung im Eigentumserwerb für unterschiedliche Gebäudetypologien bei einer möglichst hohen architektonischen Qualität im Vordergrund.

C

Ehemaliges Bauer & Schaurte Areal





Das rund 6,5 ha große Grundstück der ehemaligen Schraubenfabrik des Traditionsunternehmens Bauer & Schaurte liegt derzeit brach. Das Gelände liegt unmittelbar am Hauptbahnhof Neuss und somit in direkter Nähe zur Innenstadt auf der Neusser Furth. Nach der Schließung des Unternehmens sind die städtebaulichen Chancen des Betriebsgrundstücks in einem städtebaulichen Wettbewerb ausgelotet worden. Der Gewinnerentwurf aus dem Jahre 2018 stammt von der Arbeitsgemeinschaft Konrath und Wennemar Architekten Ingenieure, Düsseldorf, sowie FSWLA Landschaftsarchitektur (jetzt studio grüngrau), Düsseldorf.

Das Quartier wird zukünftig eine belebte urbane Lebensqualität aufweisen. Eine vielfältige Nutzungsmischung aus Wohnen, Büro, Hotel, Nahversorgung, Kitas sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen ist vorgesehen. Eine grüne Mitte längs der Achse des heutigen Weißenberger Weges bildet das Rückgrat der neuen Quartiersentwicklung. Die Stadt Neuss entwickelt mit den beiden Grundstückseigentümern, der P+B Group aus Sankt Augustin und der Acument Global Technologies GmbH & Co. OHG, derzeit das Baurecht.



D

Hammfeld I

Für den Büropark Hammfeld I wurde 2014 ein Rahmenplan zur Revitalisierung des Bürogebietes hin zu einem gemischten Arbeits- und Wohnquartier erarbeitet. Aufgrund seines beträchtlichen Anteiles an kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen bietet sich ein erhebliches städtebauliches Entwicklungspotenzial. Angesichts der steigenden Neusser Bevölkerung und den wachsenden Ansprüchen an einen Gewerbe- und Wohnstandort in attraktiver urbaner Umgebung ist eine Nachverdichtung des Gebietes und die Erweiterung des Nutzungsspektrums Richtung Wohnen naheliegend.

Gleichzeitig bietet sich die Chance, strukturelle Defizite des bislang monofunktionalen Bürostandortes zu beheben. Mit Nähe zur Innenstadt und den umliegenden Stadträumen

des Meertals, Alexianergeländes und des Düsseldorfener Stadtgebiets sowie den attraktiven umliegenden Freiräumen des Rheinparks und Rennbahngeländes bietet sich der Büro- und Dienstleistungsstandort zukünftig auch für Wohnnutzungen an. In Zeiten der Nachfrage nach eher kleinteiligen Strukturen und einem attraktiven urbanen Umfeld kann das bisher homogen genutzte Gebiet von einer gemischten Nutzung mit Gewerbe, Wohnen und Infrastruktureinrichtungen profitieren und zu einem eigenständig funktionierenden und lebendigen Stadtquartier umstrukturiert werden.

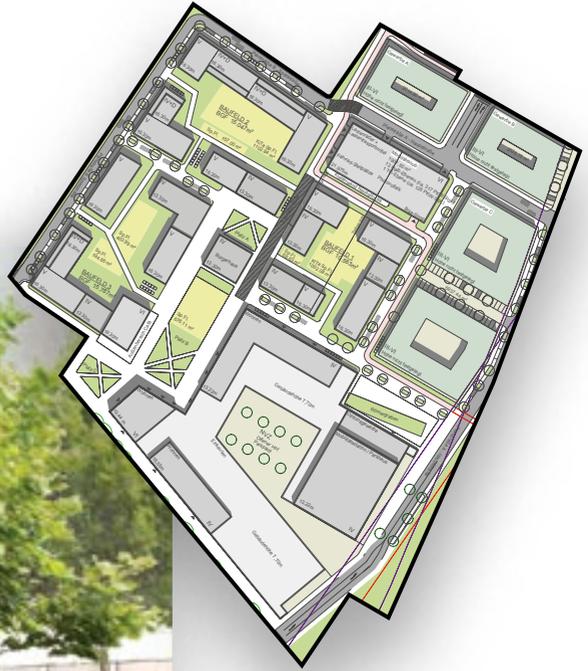


E

Neues Stadtquartier im Augustinusviertel

Das rund 7,1 ha große, mit vielen städtebaulichen Restriktionen belegte und isolierte Areal im Augustinusviertel wird nach Aufgabe der Gewerbenutzung der Firma Eternit im Sinne einer Stadt-reparatur in ein funktionsfähiges, nachhaltiges und sozial gemischtes Stadtquartier mit idealen Wohn- und Arbeitsbedingungen entwickelt. Das Gebiet soll zukünftig drei Nutzungsbereiche umfassen. Neben der Wohnnutzung mit differenzierten Baustrukturen und Wohnungsgrößen sollen ergänzende, nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen sowie ein Nahversorgungszentrum als ein zentraler Versorgungsbereich geplant werden. Gewünscht ist ein hochwertiges städtebauliches Konzept, das die anspruchsvollen verkehrlichen, lärmtechnischen und denkmalpflegerischen Rah-





menbindungen berücksichtigt und die unterschiedlichen Nutzungen in ein ausgewogenes Miteinander bringt.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurde im Jahr 2019 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Das Büro pinkarchitektur aus Düsseldorf in Kooperation mit dem Landschaftsarchitekturbüro Planergruppe Oberhausen aus Essen konnte den Wettbewerb für sich entscheiden. Der Siegerentwurf wird zurzeit qualifiziert, um dann als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu dienen.

F

Katharina-Braeckeler-Straße



Die Schleich & Haberl Wohnimmobilien GmbH errichtet in einem Baublock zwischen Further Straße und Katharina-Braeckeler-Straße eine aus vier Baukörpern bestehende Wohnanlage mit ca. 62 Wohnungen. Das zur Further Straße gelegene, früher als Privatschule genutzte und baufällige Bestandsgebäude wird durch einen 4-geschossigen Neubau mit Satteldach ersetzt. Die im Blockinnenbereich liegenden Gebäude werden als 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss errichtet. Das Neubauensemble bildet

eine gelungene städtebauliche Ergänzung zur Bestandsbebauung.

Das Vorhaben trägt vor allem der sehr hohen Nachfrage nach innenstadtnahen, gut angebundenen Wohnungen Rechnung. Gleichzeitig soll ein für diesen Standort tragfähiges Modell entstehen, durch dessen Realisierung der Bestand von preisgünstigen Wohnungen im Stadtgebiet qualitativ und quantitativ ausgebaut wird. Das Projekt befindet sich aktuell im Bau und wird voraussichtlich 2021 fertiggestellt.



Weißerberger Weg

In unmittelbarer Nähe der Quartiersentwicklung des ehemaligen Bauer und Schaurte Areals entstehen durch eine Blockinnenverdichtung auf einem ca. 2.000 m² großen Grundstück sechs neue Baukörper mit insgesamt 25 Wohneinheiten, größtenteils im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW. Knapp die Hälfte der Wohnungen wird nach ihrer Realisierung für Menschen mit Förderbedarf zur Verfügung stehen und wurde in Kooperation mit einem gemeinnützigen Verein, der sich für die Integration von Menschen mit Unterstützungsbedarf einsetzt, konzipiert. Die soziale Infrastruktur in der Neusser Nordstadt wird durch diese Blockinnenverdichtung gestärkt.





Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. (GWG) hat auf einem ehemals gewerblich genutzten Grundstück an der Fesserstraße 40 Genossenschaftswohnungen in vier Mehrfamilienhäusern sowie eine Gruppenwohnung für zehn an Demenz erkrankte Menschen errichtet. Die ansprechende Architektur aus dem Hause Gritzmann Architekten setzt einen neuen städtebaulichen Akzent in der Nordstadt. Bereits im vergangenen Jahr sind angrenzend in einem ehemaligen Bürogebäude zwölf weitere Wohnungen fertiggestellt worden.

Insgesamt hat die GWG somit 53 neue Wohnungen in einem gefragten innerstädtischen Wohngebiet neu geschaffen. 37 Neubauwohnungen sowie die Gruppenwohnung für demenziell Erkrankte sind aus Mitteln des Bundes und der NRW.Bank öffentlich gefördert worden und können so besonders günstig vermietet werden. In direkter Nachbarschaft zu dem Neubaukomplex hat die Genossenschaft im Zuge der Gesamtmaßnahme insgesamt 32 Wohnungen auf der Römerstraße 91–95 energetisch saniert, so dass sich die Bestandsgebäude nun mit den neuen Baukörpern zu einem auch optisch harmonischen Ensemble fügen.



Freiheitstraße

An der Freiheitstraße in der Neusser Nordstadt hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. (GWG) drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 44 Genossenschaftswohnungen sowie einer Tiefgarage errichtet, die im Sommer / Herbst 2020 bezogen wurden. Initiiert wurde das Neubauprojekt durch die Stadt Neuss, die für die Entwicklung dieses in unmittelbarer Nachbarschaft zum Marie-Curie-Gymnasium gelegene ehemals städtische Grundstück einen Investor gesucht und mit der GWG auch gefunden hat.

26 der insgesamt 44 Wohnungen werden mit Mitteln des Bundes und der NRW.Bank öffentlich gefördert, so dass sie zu einer besonders günstigen Netto-Kaltmiete von 5,75 €/m² vermietet werden können.

Die Blockinnenverdichtung umfasst neben dem Wohnungsbau auch noch eine durch die Stadt Neuss errichtete Kindertagesstätte.





Nievenheimer Straße



Auf dem rund 2,7 ha großen Gelände an der Nievenheimer Straße in Norf errichtet die Neusser Bauverein AG derzeit ein neues, generationenübergreifendes Quartier mit insgesamt 234 Wohneinheiten. Im Mittelpunkt der Planung steht ein durch die Diakonie betriebenes Seniorenzentrum mit bis zu 80 Plätzen und 16 Apartments für betreutes Wohnen. Weitere 14 freifinanzierte Wohnungen in einem angrenzenden Mehrfamilienhaus sind mit dem Angebot „Wohnen mit Service“ vorgesehen. Eine Diakoniestation, eine Tagespflege-Einrichtung und der Nachbarschaftstreff mit Café und Gemeinschaftsraum ergänzen das Angebot.

Im Quartier werden neben dem Wohnraumangebot auch attraktive Grünflächen geschaffen, vernetzt durch ein Wegesystem und verbunden durch einen gestalteten, durchgrüneten Innenbereich.

In acht weiteren Mehrfamilienhäusern entstehen 87 öffentlich geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen. Zudem sind sechs Miet-Einfamilien-Reihenhäuser für junge Familien vorgesehen. Zehn Doppelhaushälften und 21 Eigentumswohnungen werden zum Kauf angeboten.

Ehemaliges Leuchtenberg-Areal

K

Von 1861 bis 2017 betrieb die Sauerkrautfabrik Leuchtenberg im Augustinusviertel ihre Produktionsstätten. Mit dem Verkauf des rund 9.600 m² großen Firmengeländes an die Neusser Bauverein AG wurden die Voraussetzungen geschaffen, die Nahtstelle zwischen dem Büropark Hammfeld I, der durch Wohnneubauten zu einem gemischt genutzten Quartier aufgewertet werden soll, und dem geplanten Neubauquartier auf dem Gelände des ehemaligen St. Alexius Krankenhauses zu schließen. Ziel ist es, an prägnanter Stelle

ein innovatives Wohnquartier im Geschosswohnungsbau zu schaffen, das über die städtebauliche Konzeption eine klare eigene Adresse am Alexianerplatz formuliert und im Blockinnenbereich Aufenthaltsqualitäten schafft. Den städtebaulichen Wettbewerb hatte das Büro Konrath und Wennemar Architekten mit Greenbox Landschaftsarchitekten gewonnen. Von den derzeit im Bau entstehenden 154 Wohneinheiten sind rund 80 % öffentlich gefördert und 20 % frei finanziert.





Schluchtenhausstraße



Am Ortsrand von Hoisten entsteht ein rund 2 ha großes, neues Wohngebiet mit ca. 50 Wohneinheiten an der bislang nur einseitig bebauten Schluchtenhausstraße. Des Weiteren soll die Entwicklung einer Kindertagesstätte mit vier Gruppen im Süden des neuen Quartiers und ein Kreisverkehr am Ortseingang von Hoisten auf der Hochstadestraße ermöglicht werden.

Als zukünftige Bewohnerschaft sollen vor allem Familien für Einzel- und Reihenhäuser angesprochen werden. Dabei ist es auch Ziel, geförderten bzw. bezahlbaren Wohnungsbau zu ermöglichen, der voraussichtlich durch Bauträger realisiert werden soll. Die aufgelockerte Baustruktur berücksichtigt die Lage am Ortsrand des Stadtteils. Der Übergang in die freie Landschaft wird durch eine Ortsrandeingrünung qualifiziert.

Blausteinsweg

Im Stadtteil Holzheim entsteht eine von hundert Klimaschutzsiedlungen in NRW. Das Land fördert hier den Bau von Energieeffizienzhäusern. Die Verbrauchswerte dieser Häuser liegen deutlich unter den Anforderungen der Energieeinsparverordnung von 2014/2016. Die Verleihung des Status einer Klimaschutzsiedlung ist an die Umsetzung der Vorgaben (u.a. 3-Liter-Haus bzw. Passivhausstandard) geknüpft und ermöglicht den Bauherren, Fördermittel aus dem zugehörigen Förderprogramm des Landes zu erhalten.

Die Stadt Neuss bietet in der Klimaschutz-

siedlung rund 10 ha erschlossenes Bauland für ca. 127 Baugrundstücke mit bis zu 210 Wohneinheiten an. Während im 1. Bauabschnitt überwiegend freistehende Einfamilienhäuser zur Vermarktung angeboten wurden, sind im 2. Bauabschnitt ergänzend Doppelhaushälften und Reihenhäuser geplant. Für ausgewählte Baufelder (ca. 36 Wohneinheiten) ist eine Umsetzung durch Bauträger angedacht. Die Einfamilien- und Doppelhäuser im östlichen Teil der Siedlung werden durch fast CO₂-emissionsfreie geothermische Wärme versorgt. Ergänzt wird das Neubaugebiet durch eine bereits realisierte Kindertagesstätte.



N

August-Macke-Straße



Im Anschluss an die bestehende Bebauung soll der südliche Ortsrand von Allerheiligen durch eine weitere Wohnbaufläche in gut erschlossener Lage arrondiert werden. Geplant ist hier ein differenziertes Wohnangebot:

In drei Mehrfamilienhäusern sollen ca. 41 Wohnungen in einem Mix aus gefördertem und frei finanziertem Mietwohnungsbau entstehen. Ergänzt wird das Wohnungsangebot um eine dreizügige Kindertagesstätte. Weitere ca. 37 Einfamilienhäuser in Form von Reihen- und Doppelhäusern wird die INTERBODEN Gruppe frei finanziert vermarkten.

Besonderes Merkmal des städtebaulichen Entwurfes ist die Ausbildung von Wohnhöfen, die neben der Erschließung der Gebäude auch als Treffpunkt und Ort der Kommunikation für die Anwohner dienen. Im Norden des Plangebietes sollen auf städtischem Grundstück weitere Wohneinheiten entstehen.

Vor dem Hintergrund der speziellen Angebots- und Nachfrage-Situation in Allerheiligen und unter Berücksichtigung der Bebauungsstruktur entsteht so eine für den Ort tragfähige Angebotsmischung inklusive sozialer Infrastruktur (Kita).



Stüttger Feld

Im Ortsteil Allerheiligen, in direkter Nähe zu der S-Bahnstation und dem Einkaufsbereich, soll zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der vorhandenen Grünanlage 2023 bis 2024 ein neues Wohnquartier mit Kindertagesstätte entstehen.

Auf dem Grundstück entstehen insgesamt ca. 140 Wohneinheiten, aufgeteilt in 10 freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, 26 Doppelhaushälften, 15 Reihenhäuser (alle zweigeschossig) und ca. 80 Wohnungen in 9 bis 10 dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie eine Kindertagesstätte mit vier Gruppen.

Es wird einen Quartiersplatz und zwei Spielplätze geben.

Aus Gründen des Immissionsschutzes gegenüber der Bahnlinie Neuss-Köln wird die vorhandene Schallschutzanlage (Wall-Wand-Kombination) weitergeführt.

Die Vermarktung der Flächen erfolgt durch Liegenschaften und Vermessung Neuss (LVN).



P

Bewerbung für die Landesgartenschau 2026

Das Projekt einer Landesgartenschau ist nicht allein ein für das Stadtmarketing und die Imagebildung nach innen und nach außen wahrnehmbares Event mit Veranstaltungen und einer Leistungsschau des Gartenbaus. Eine Landesgartenschau ist vielmehr ein Motor und Fokus für ein stadtentwicklungs-politisches und landschaftsplanerisch-städtebauliches Gesamtprojekt.

Die Stadt Neuss bewirbt sich daher für die Durchführung der Landesgartenschau NRW im Jahr 2026. Hierfür wurde durch das Büro RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit mit der Stadt Neuss sowie Neuss Marketing eine Machbarkeitsstudie mit einer Raumanalyse sowie einem Grundkonzept mit Festlegung des zentralen Veranstaltungsbereiches und der einbezogenen Flächen außerhalb (hier: Verbindung zum Rhein und landwirtschaftlichen Flächen sowie zum historischen Stadtgarten) erarbeitet.





Im Fokus der Planung und Entwicklung steht die Weiterentwicklung und Inwertsetzung des ehemaligen Rennbahngeländes als Parkanlage, die der Erholung, für Freizeit, Sport und Spiel im Grünen für alle Bürgerinnen und Bürger dient und einen Rahmen für Veranstaltungen und Kultur auf dem Gelände bieten soll. Eine weitere Qualifizierung soll in Hinblick auf den Klimaschutz, Klimaanpassung sowie Biodiversität, Landschafts- und Naturraumentwicklung erfolgen.

Der Rennbahnpark wird auf diese Weise ein zentrales Bindeglied der Projekte des Wohnungsbaus (Augustinusviertel und Hammfeld), der Gewerbe- und Freiflächenentwicklung (Entwicklungskorridor zum Rhein) und – mit der Verbindung über den Wendersplatz und die Verbindung zum Stadtgarten – ein Anker und zusätzliche Stärkung für die Innenstadtentwicklung.

Q

Entwicklung eines Gewerbegebietes: Bataverstraße im Neusser Norden

Mit dem Bebauungsplan 458 hat die Stadt Neuss die Voraussetzung zur Erweiterung des Gewerbegebietes Neuss-Nord an der Bataverstraße geschaffen. Nur wenige Jahre nach Rechtskraft des Plans steht die Bataverstraße für Neuentwicklung und Aufwertung von Gewerbeflächen. Auch wenn noch bis voraussichtlich Sommer 2022 die Straßenbauarbeiten für den Endausbau der Straße fort dauern, haben sich insbesondere durch gezielte Gewerbeflächenveräußerungen

der Stadt Neuss in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Betriebe unterschiedlicher Branchen an der Bataverstraße angesiedelt. Unter diesen Gewerbeansiedlungen befindet sich beispielsweise die Firma Naumann Stahl (Q1), die im Jahr 2018 ihren Sitz von Düsseldorf nach Neuss auf ein rund 40.000 m² großes Grundstück verlagert hat. Hier hat der Stahlhändler neue Büro- und Hallenflächen errichtet, welche heute das Bild an der Bataverstraße prägen.





Auch prägend für die Bataverstraße ist das Neubauprojekt der Firma Teekanne (Q2). Das Unternehmen erweitert den Betriebsstandort von Düsseldorf auf das Neusser Stadtgebiet. Mit dem durch Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen ausgerüsteten Neubauprojekt entsteht in 2021 der erste Teil der modernsten und ressourcenneutralen Teeaufbereitung Europas. Das mehrstufige Bauprojekt soll im Jahr 2023 abgeschlossen sein.

Ebenfalls in diese Reihe der hochwertigen Neubauten fällt das Objekt der Firma Weishaupt (Q3), welches im Jahr 2017 bezogen wurde und dem Unternehmen die Möglichkeit eröffnet hat, sich mit der Neusser Niederlassung in bester Lage für die Zukunft aufzustellen.

Ab dem Jahr 2022 soll der neue Gewerbepark „Obererft“ des Immobilienunternehmens Aurelis (Q4) Unternehmen aus verschiedenen Branchen einen neuen Standort bieten. Auf

dem rund 2,7 ha großen Grundstück entstehen 15 Hallen mit insgesamt 15.000 m² Fläche. Komplettiert werden die Immobilien durch 2.248 Quadratmeter Bürofläche. Im Gegensatz zu den anderen Bauvorhaben entsteht dieses Projekt auf einer bereits zuvor gewerblich genutzten (privaten) Fläche südlich des Bebauungsplangebietes 458, welche nun durch Neuentwicklung aufgewertet und wieder intensiver gewerblich genutzt werden wird. An der Bataverstraße haben sich zudem weitere Gewerbetreibende angesiedelt, wie Schreinereien oder Großhändler, die das Bild eines modernen und vielfältigen Gewerbegebietes abrunden.

Die Straßenausbauarbeiten sollen bis Mitte 2022 abgeschlossen sein. Die noch wenigen unbebauten Grundstücke werden voraussichtlich in einem ähnlichen Zeitraum entwickelt, so dass es an der Bataverstraße schon bald „Neuentwicklung abgeschlossen“ heißen wird.

R

Bockholtstraße



An der Bockholtstraße in dem Gewerbegebiet Neuss-Nord entsteht auf dem ehemaligen Gelände der S&B Minerals ein rund 12.000 m² großer und vielfältig nutzbarer Logistikkomplex. Die moderne und nachhaltige Logistikimmobilie auf dem circa 20.000 m² großen Grundstück soll bis zum 2. Quartal 2022 fertig gestellt werden. Für das Objekt wird die DGNB-Zertifizierung in „Gold“ angestrebt.

Entstehen sollen zwei Einheiten, die sowohl einzeln als auch zusammenhängend genutzt werden können. Einheit 1 teilt sich in 4.064 m² Hallen-, 565 m² Büro-/Sozialflächen und 226 m²

Mezzanine. Einheit 2 teilt sich in 5.997 m² Hallen-, 565 m² Büro-/Sozialflächen und 478 m² Mezzanine. Die Höhe von 10,5 m UKB und die insgesamt 12 Rampen- und zwei ebenerdigen Tore bieten große Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen Nutzung.

Für das Team von Grundstückseigentümer RED Property ist das Projekt Bockholtstraße ein hervorragendes Beispiel für die erfolgreiche Revitalisierung eines sogenannten „Brownfields“, wo die Flächenkapazitäten eines ehemaligen und bereits stillgelegten Kugelmühlenwerkes einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden.

Hammer Landstraße

Im Jahr 2019 wurde das ca. 71.000 m² große Grundstück des Blumengroßhandelsbetriebs Landgard, welches zuletzt nicht mehr voll ausgenutzt wurde, von privaten Investoren zur Entwicklung erworben und die IPE GmbH mit der Entwicklung beauftragt.

Für den Blumengroßhändler Landgard, der an dem Standort verbleiben konnte, wurde auf einer Teilfläche von ca. 23.000 m² einer der modernsten Cash-and-Carry-Märkte im Bereich des Blumengroßhandels geschaffen.

Auf einem weiteren Teilgrundstück von ca. 14.000 m² wird die Firma LeasePlan Deutschland GmbH einen Standort für Verkäufe

von Leasingfahrzeugen mit Ausstellungs-, Aufbereitungs- und Büroflächen betreiben.

Für die Mobility Concept GmbH mit ihrer Onlinemarkte www.meinauto.de ist ein Ausstellungsgebäude mit ca. 1.200 m² Ausstellungs-, Rücknahme- und Verkaufsflächen geplant.

Die PKW-affinen Nutzungen des Gesamtgrundstücks werden durch die Gottfried Schultz Gruppe mit der Errichtung eines neuen und modernen Mehrmarken Autohauses für Skoda, Seat und VW auf rund 20.000 m² Fläche abgerundet.

Einzig auf einer letzten Teilfläche von 1.500 m² Grundstücksfläche ist die Nutzung noch offen.



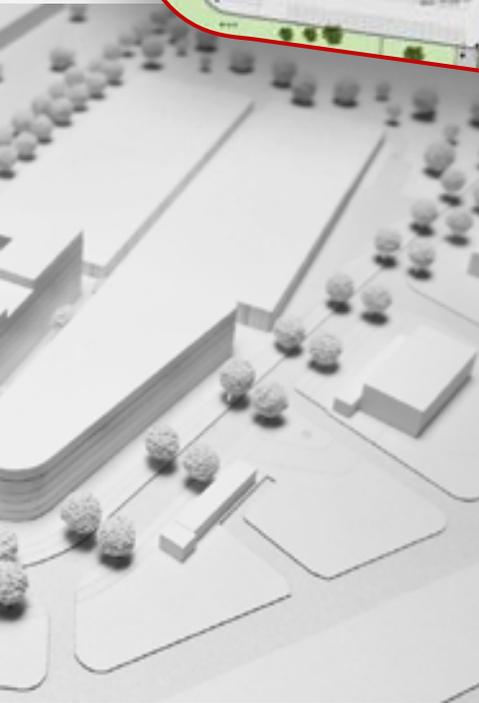
T

Hammfeld II

Ein innovatives Forschungs- und Entwicklungszentrum mit Laboren und Prüfständen lässt der Technologiekonzern Rheinmetall in zentraler Lage zwischen der Neusser Innenstadt und dem Hafen entstehen. Damit setzt sich die Entwicklung des Hammfelds II auf vielversprechende Weise fort. Die bisher brachliegende Fläche an der Hammer Landstraße wird künftig durch ein attraktives und hochwertiges Projekt geprägt sein, das sich durch die gelungene Kombination von Büronutzung und Hallenbauten auszeichnet.

Gemeinsam mit Rheinmetall hat die Stadt Neuss in den vergangenen 15 Monaten das Bauleitplanverfahren für das Vorhaben durchgeführt. Die gut 3 ha große Fläche wurde mit einem Gewerbegebiet überplant. Städtebaulich bildet ein im Kreuzungsbereich von Hammer Landstraße und Derendorfweg angeordneter Vorplatz das Entrée. Von hier aus erreichen Mitarbeiter und Besucher die Bürogebäude. Vom siebten Geschoss blickt der Betrachter über die Galopprennbahn hinweg auf die Innenstadt von Neuss.





Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird der Derendorfweg ausgebaut. Damit wird zugleich die Erschließung der weiteren angrenzenden Flächen vorbereitet. Parallel erhält die Hammer Landstraße nunmehr auch auf diesem Teilstück eine großzügige, von zwei Baumreihen gesäumte, Nebenanlage mit Geh- und Radweg. Der „Boulevard Hammer Landstraße“, geplant als Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Rhein, nimmt Gestalt an.

Deckungsgleich zum „Klimaschutz-Beschluss“ des Rates der Stadt Neuss hat das Unternehmen Rheinmetall sich zum Ziel gemacht, bis zum Jahr 2035 die CO₂-Neutralität im Konzern zu erreichen. Dementsprechend wird das Vorhaben im Hammfeld II mit einer CO₂-neutralen Energieversorgung der Gebäude auch energetisch neue Maßstäbe setzen.

Konzept, Gestaltung:
ZEICHENSAELE GmbH, Mönchengladbach

Quellen:

Acument Global Technologies GmbH & Co. OHG
Aurelis Real Estate GmbH
Blank Landschaftsarchitekten
Car Nexxt
Die Profifotografen
Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss
Greenbox Landschaftsarchitekten
Gritzmann Architekten
Ingenieurbüro für Vermessung, Planung,
Stadtentwicklung Dr. Johannes Suchy
INTERBODEN Gruppe
Johannes Post
Konrath Wennemar Architekten
Kraft.Raum Düsseldorf
Landgard Cash & Carry Neuss
Max Weishaupt GmbH
meinAuto.de
Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH & Co. KG
Neuss Marketing
Neusser Bauverein AG
P+B Group
Pink Architektur
Planergruppe Oberhausen
RED Red Property
RheinCargo GmbH & Co. KG
Rheinmetall Immobilien GmbH
RKW Architektur+
RMP Stephan Lenzen
Landschaftsarchitekten
Schleich & Haberl
Immobilienentwicklungs GmbH
Stadt Neuss
studio grünrau
szaramowicz architektur
Teekanne
Weisenburger Bau
Wienstroer Architekten Stadtplaner

Quartiere

- A** Neue Hafenkante
- B** Alexianer Quartier /
Augustinus-Park
- C** Ehemaliges
Bauer & Schaurte Areal
- D** Hammfeld I
- E** Neues Stadtquartier
im Augustinusviertel

Wohnen

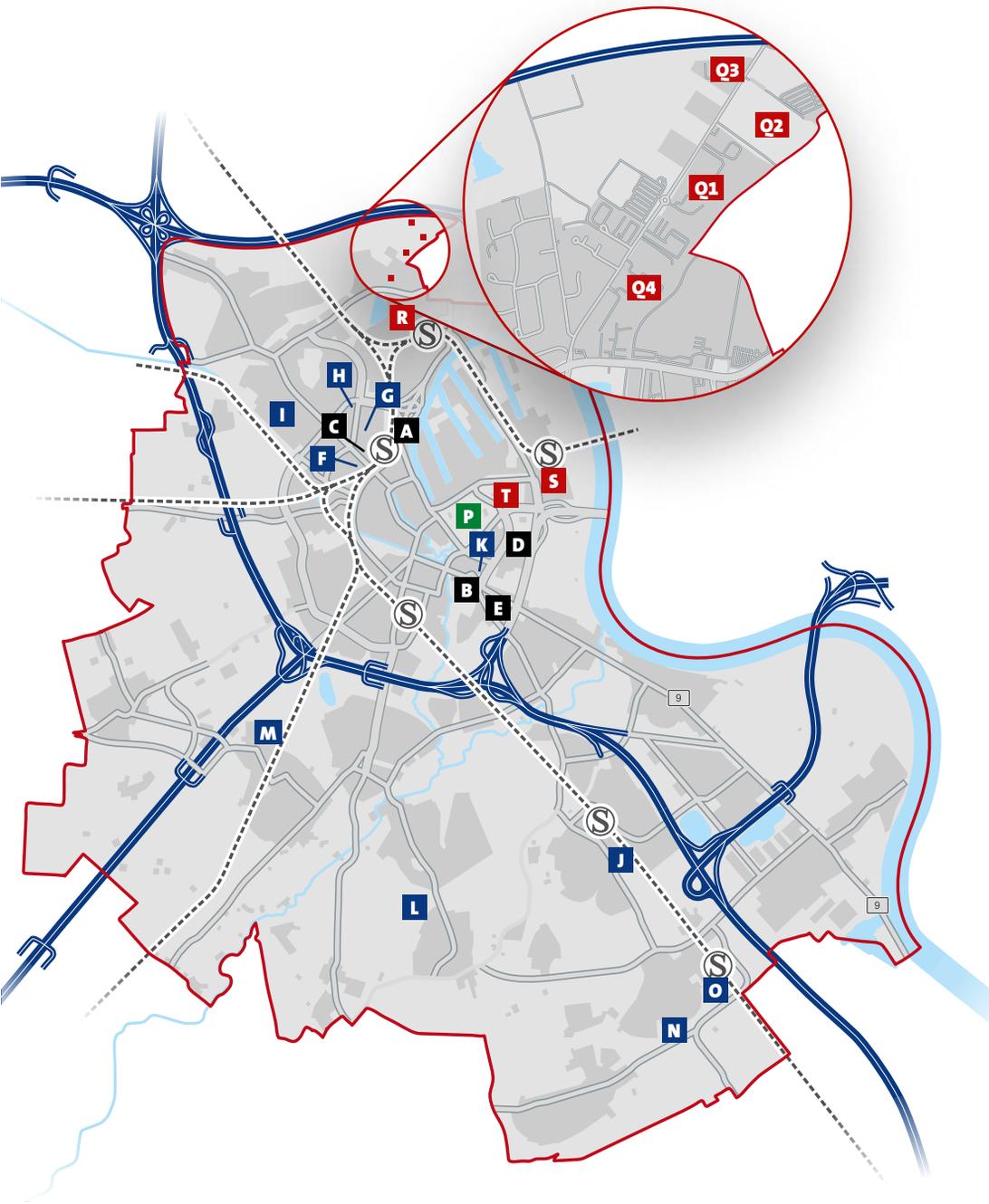
- F** Katharina-Braeckeler-Straße
- G** Weißenberger Weg
- H** Fesserstraße / Römerstraße
- I** Freiheitstraße
- J** Nievenheimer Straße
- K** Ehemaliges Leuchtenberg Areal
- L** Schluchenhausstraße
- M** Blausteinsweg
- N** August-Macke-Straße
- O** Stüttger Feld

Exkurs

- P** Bewerbung für die Landesgartenschau 2026

Gewerbe

- Q** Bataverstraße im Neusser Norden
- R** Bockholtstraße
- S** Hammer Landstraße
- T** Hammfeld II





**Fläche:
99,52 km²**

Bundesland:
Nordrhein-Westfalen
Landeshauptstadt:
Düsseldorf



**Einwohner:
159.401**

Geländeerhebungen:

Höchste: 67,5 m ü. NN

Tiefste: 30,0 m ü. NN

Erreichbarkeit:

Düsseldorf International
Mönchengladbach Regional



Bundesbahn
Regionalbahn



Neuss-Düsseldorfer Häfen



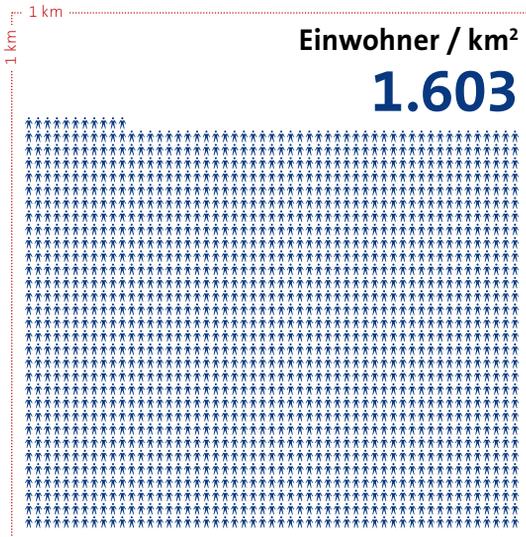
Autobahnen
A44, A46, A52, A57



**Unternehmen:
ca. 5.000**



73.608
Sozialversicherungs-
pflichtig Beschäftigte





NEUSS.DE