

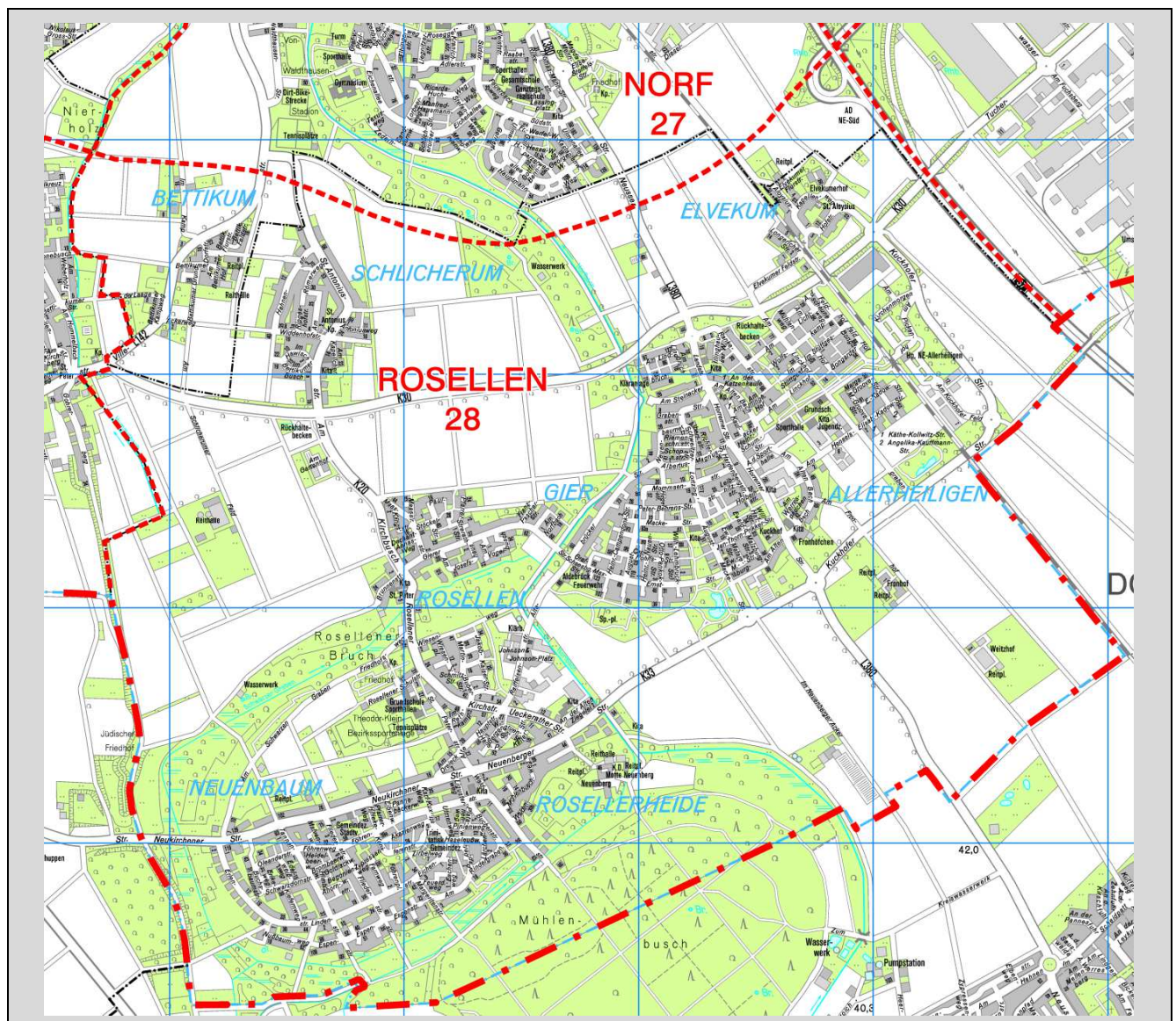
Anmerkungen / Historische Entwicklung:

- Der Bezirk Rosellen besteht aus einer ganzen Reihe von Wohnplätzen, von denen Rosellerheide / Neuenbaum und Allerheiligen die größten sind.
- Gewerbegebiete mit Unternehmen von zum Teil internationaler Bedeutung liegen an der Raiffeisenstraße und am Henselsgraben.
- In Allerheiligen befinden sich die großen Neubaugebiete Allerheiligen A und B. Während Allerheiligen A fast komplett gefüllt ist, schreitet die Bebauung in B voran. Aufgrund dieser Neubaugebiete ist Rosellen mittlerweile der einwohnerstärkste Bezirk in Neuss.

**Siehe ferner markante
„Städtebauliche Veränderungen“**



28 Rosellen	31.12.2024
Einwohner	14.381
Fläche	12,00 km ²
Bevölkerungsdichte	1.198 Ew / km ²

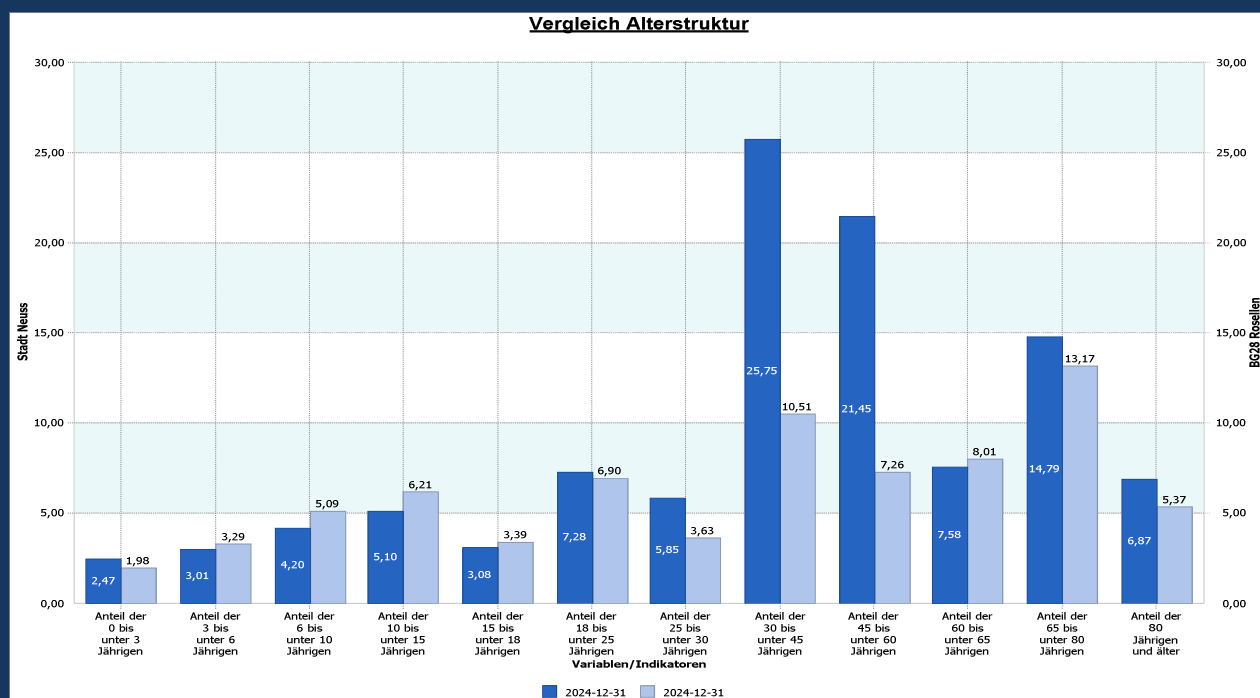


28 - Blickpunkte¹**28 - Rosellen**

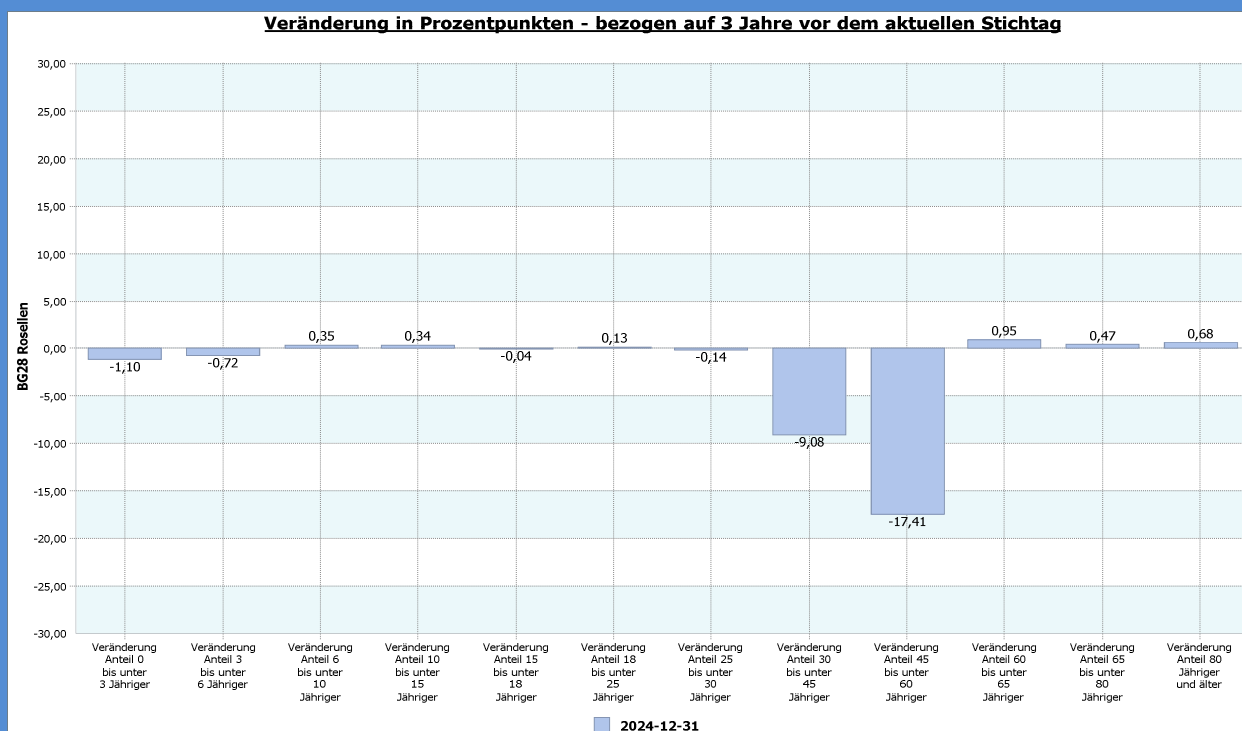
Der Bezirk Rosellen besteht aus verschiedenen kleineren und größeren Wohnplätzen. Neben den historisch gewachsenen Bereichen gehört zu ihm auch Allerheiligen mit großen Neubaugebieten. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind für alle Altersgruppen grundsätzlich und in sehr großem Umfang für Kinder vorhanden.

¹ Schrägbilder und 3D-Ansichten: Liegenschaften und Vermessung Neuss – LVN; Fotos Stadt Neuss

Bevölkerungsstruktur im gesamtstädtischen Vergleich



Entwicklung der Anteile von Altersgruppen im Beobachtungsgebiet



28 - Zusammenfassung Datenanalyse

- Weiterhin noch **sehr hohe Geburtenzahl**
- **Leichter Sterbeüberschuss**
- **Sehr geringes internes und externes Wanderungsvolumen je Einwohner und sehr geringe Mobilitätsrate und sehr geringer Anteil „Ew (ab 18) mit Wohndauer <1 Jahr**

- **Sehr geringe Anteile Leistungsbezug SGB II und SGB XII**
- Weiterhin **sehr großer Anteil und höchste Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter**
- **Größte Anzahl ausschließlich geringfügig Beschäftigter**
- **Sehr geringer Anteil Arbeitsloser**
- **Sehr geringer Überschuldungsquote**

- **Mit Abstand höchste Anzahl Haushalte mit Kindern unter 18**
- **Sehr hohe Anzahl Haushalte alleinerziehend**

Schulneulinge

**im PLZ-Gebiet 41462: Furth-Süd & Furth-Mitte & Morgensternsheide & Furth Nord
& Weißenberg & Vogelsang**

- **Geringster Anteil Schulneulinge mit Übergewicht**

28 - Städtebauliche Veränderungen

- Im Neubaugebiet Allerheiligen Vervollständigung Neubaugebiet B-Süd.

2020 /
2021

- Stüttger Feld**

Im Ortsteil Allerheiligen, in direkter Nähe zur S-Bahnstation und dem Einkaufsbereich, soll zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der vorhandenen Grünanlage ein neues Wohnquartier mit einer Kindertagesstätte entstehen. Der Bebauungsplan Nr. 504 befindet sich im Verfahren.

mittel- bis langfristig

Auf dem Areal sind nach derzeitigem Planstand **insgesamt ca. 160 – 180 Wohneinheiten**, aufgeteilt in

- o **10 freistehende Einfamilienhäuser** (ggfs. mit Einliegerwohnung),
- o **16 Doppelhaushälften**,
- o **13 Reihenhäuser** (alle zweigeschossig)
- o **und ca. 120 – 140 Wohnungen** in 13 dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern (teilweise mit Staffelgeschoss)
- o sowie eine **Kindertagesstätte** mit 4 Gruppen vorgesehen.

Es wird einen **öffentlichen Quartiersplatz** und einen **großen Spielplatz** geben. Aus Gründen des Immissionsschutzes gegenüber der Bahnlinie Neuss – Köln wird die vorhandene Schallschutzanlage (Wall-Wand-Kombination) weitergeführt.



Planzeichnung: Stadt Neuss

28 - Städtebauliche Veränderungen

- **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 mit insgesamt ca. 99 Wohneinheiten. Der Bebauungsplan Nr. 502 befindet sich im Verfahren.

mittel- bis langfristig

- o In drei **Mehrfamilienhäusern** sollen **ca. 47** Wohnungen in einem Mix aus gefördertem und frei finanziertem Mietwohnungsbau entstehen.
- o Ergänzt wird das Wohnungsangebot um eine dreizügige **Kindertagesstätte**.
- o Weitere **ca. 39 Einfamilienhäuser** in Form von Reihenhäusern werden voraussichtlich frei finanziert vermarktet.

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 können auf städtischem Grundstück bis zu 13 weitere Reihenhäuser 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).



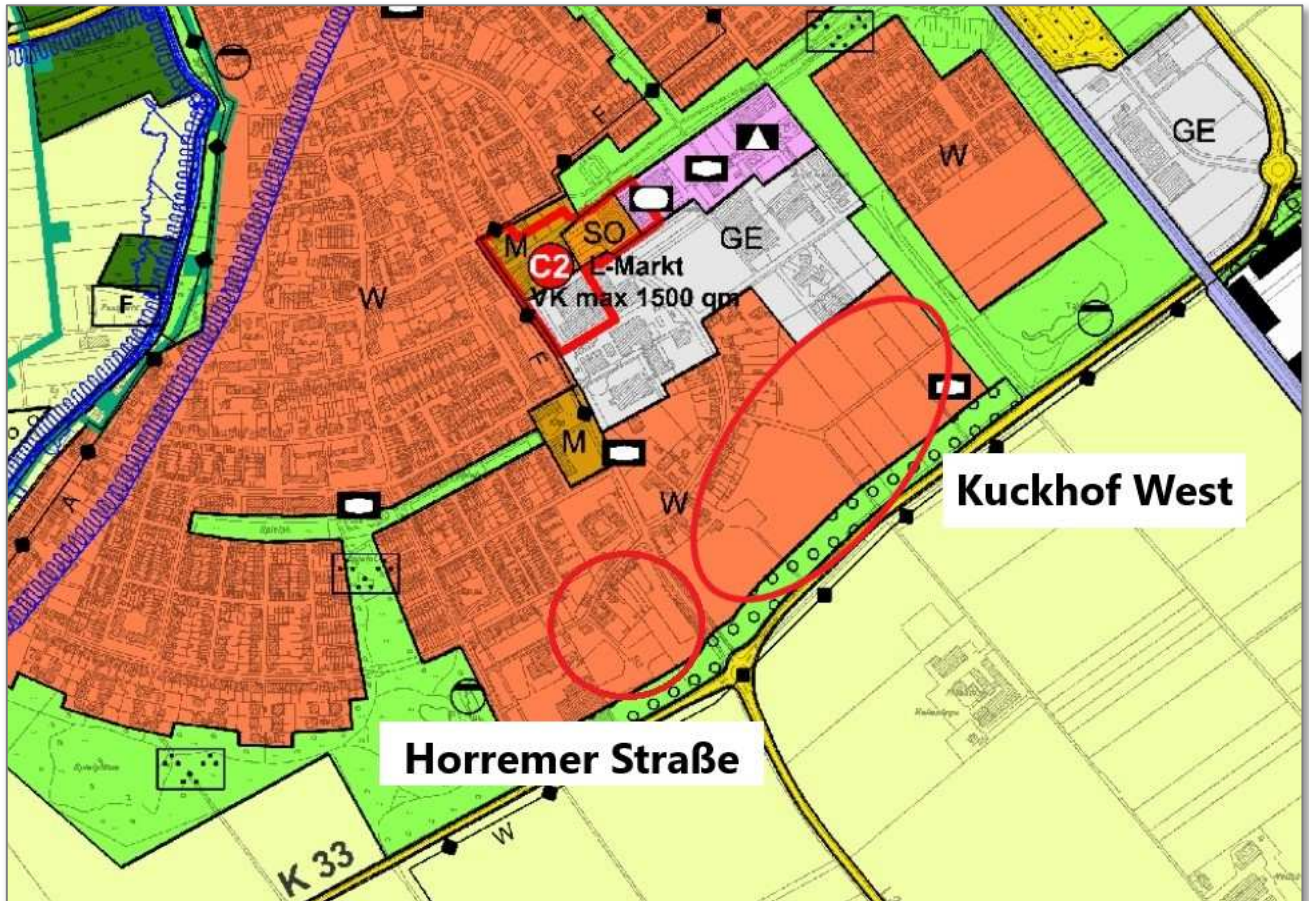
Abbildung: Planbereich Stadt Neuss

28 - Städtebauliche Veränderungen

- Kuckhof-West**

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche beinhaltet ein Potenzial für rund 180 Wohneinheiten.

langfristig



Stadt Neuss, Auszug Flächennutzungsplan 11/2024

- Kuckhof / Horremer Straße**

Das geplante Baugebiet an der **Horremer Straße** bietet ein Potential für ca. 35 Wohnungen.

langfristig

- In Rosellerheide / Neuenbaum** hält der Flächennutzungsplan ein Wohnbauflächenpotenzial vor.

langfristig

Langfristig ist eine Entwicklung in Neuenbaum als behutsame Nachverdichtung in den Gärten der vorhandenen Wohnbebauung mit ca. 55 WE möglich. Weitere Flächen sollen langfristig ohne Entwicklung bleiben.