

Denken. Reden. Gestalten.

Neue Baugebiete in Grefrath

DOKUMENTATION

Herzlich Willkommen zur
öffentlichen Werkstatt
15. Juli 2026

03.09.2026

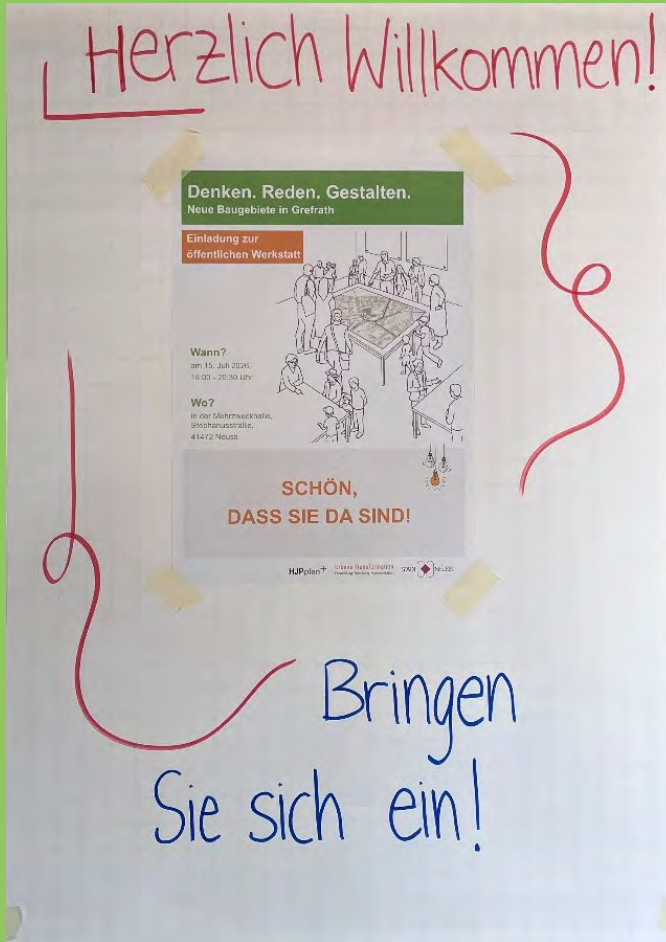


Urbane Transformation

HJPplan+

STADT  NEUSS

Begrüßungen und Einführung



BEGRÜSSUNG

Thomas Nickel

Vorsitzender Bezirksausschuss Holzheim

03.09.2026



BEGRÜSSUNG

Christian Unbehaun
Leitung Amt für Stadtplanung,
Stadtverwaltung Neuss

03.09.2026



BEGRÜSSUNG UND EINFÜHRUNG

Dr. Fee Thissen

Ronja Decker

Katharina Stommel

Henriette Frye

Das Moderationsteam von Urbane Transformation aus Oberhausen begrüßt die Gäste und stellt im Folgenden den Dialogprozess, Ziele und Ablauf der Veranstaltung sowie die weiteren Mitwirkenden vor.



MITWIRKENDE

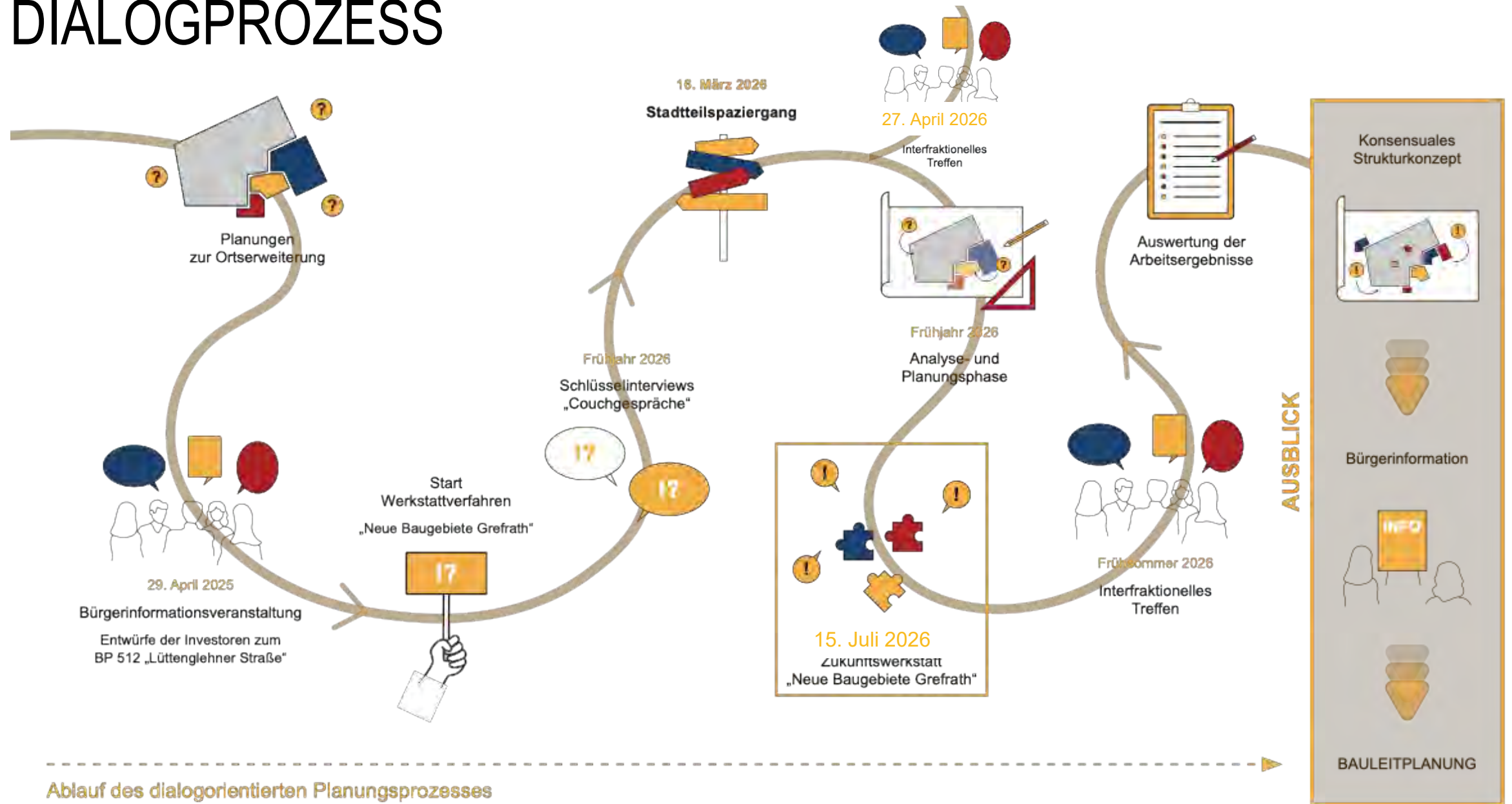
Lea Herbrich
Isabel Kaster
Hendrik Verhülsdonk
Jakob Wernerus

Das Planungsteam von HJPplan+ aus Aachen
begrüßt und stellt sich vor.

HJPplan+

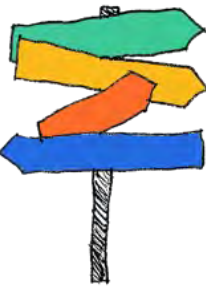


DIALOGPROZESS



Ablauf des dialogorientierten Planungsprozesses

ZIELE DER VERANSTALTUNG



Informieren:

zu Vorgehen & bisherigen Erkenntnissen
sowie zum Projektsachstand

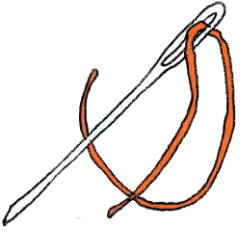
Ins Gespräch kommen:

zu Ihren Themen und Fragen, zur Zukunft Grefraths

Hinweise sammeln:

für die Erarbeitung eines konsensorientierten Strukturkonzeptes

ABLAUF



- Impuls I:** Einblicke Dialogprozess (Dr. Fee Thissen, Urbane Transformation)
- Impuls II:** Sachstand aus Sicht der Verwaltung (Christian Unbehauen, Stadt Neuss)
- Impuls III:** Entwicklungsszenarien (Hendrik Verhülsdonk, HJPplan+)
- World Café:** Fragen zu den Impulsen // Arbeit in Kleingruppen zu Baugebieten // Erörterung von Entwicklungsmöglichkeiten
- Präsentationen:** Erkenntnisse aus den Kleingruppen (HJPplan+ & Urbane Transformation)
- Ausblick & Abschied:** Wie geht's weiter? (Herr Unbehauen / Dr. Fee Thissen)

BEGRÜSSUNG DER MITWIRKENDEN

Christian Unbehaun	Leiter Amt für Stadtplanung
Insa Fischer	Koord. Städtebauliche Entwürfe/ Werkstattverfahren
Steffen Dürkes	Bebauungsplanverfahren Lüttenglehner Str.
Markus Honermann	Abteilungsleiter Stadtentwicklung
Waldemar Fröhlich	Wohnbauflächenbedarfe / Öff. gef. Whgsbau
Tom Winkler	Städtebaureferendar

Stadtverwaltung Neuss

BEGRÜSSUNG DER INVESTOREN (LÜTTENGLER STR.)

Herr Rindert

Herr Starke

Green Greifath GmbH

BEGRÜSSUNG DER INVESTOREN (LANZERATHER STR.)

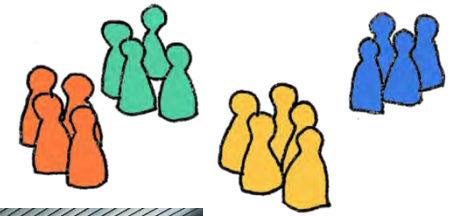
Herr Diel
Herr Jensen

DJS GmbH

Frau Noll
Herr Harputluoglu

Ratisbona

AM WICHTIGSTEN HEUTE: SIE!



03.09.2026

Urbane Transformation

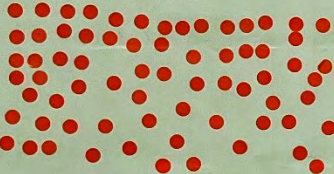
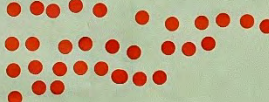
HJPplan+

STADT  NEUSS

Wer ist heute hier?

Wir laden Sie ein, sich mit Klebepunkten zuzuordnen:



Ich wohne in Neuss-Grefrath und interessiere mich für die Weiterentwicklung des Dorfes. 	Ich wohne in direkter Nähe der Baugrundstücke an der Trockenpützstraße & Lüttenglehner Straße. 	Ich wohne in direkter Nähe zum Baugrundstück an der Lanzerather Straße. 	Mich interessiert, wie es mit der Friedhofsfläche weitergeht. 
Ich bin politisch aktiv. 	Ich vertrete heute die Interessen eines Vereins. 	Ich bin aktiv in der Initiative „Dorf statt Dichte – Grefrath bleibt Dorf“. 	Sonstiges 

Welche Themen beschäftigen Sie?

Bitte markieren Sie mit einem Punkt das Thema, das Sie am meisten umtreibt:



Wohnen (z.B. altengerecht, familienfreundlich, bezahlbar etc.) 	Bauweise (u.a. Dichte / Gebäudehöhen / Bautypologie) 	Freiräume und Treffpunkte 	Mobilität, Verkehr & Parken
Nutzungen / Infrastruktur (z.B. Soziales, Nahversorgung) 	Nutzungskonflikte (z.B. Lärm) 	Beteiligungsmöglichkeiten 	Sonstiges

Was bedeutet für Sie ...



Eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung Grefraths bedeutet für mich... *(bitte vervollständigen Sie den Satz)*

- ÖPNV nach Büttgen zur S-Bahn
- Weniger Verdichtung, Grünflächen erhalten → Klima, Hitze, Sommer
- Lüttenglehner Str. Ein-/Ausfahrt verkehrsberuhigt, gehäufte Unfälle aufgrund hohem Fahrtempo + hohem Verkehrsaufkommen
- **wohnen bleiben** oder wegziehen, soll nicht zur Stadt/zum Stadtteil mutieren → unter 5.000 Einwohner bleiben
- Gefährdung der Kinder auf dem Weg zum Sportplatz, durch hohes Verkehrsaufkommen, daher Verkehrsberuhigung zwingend!
- **Wohnen, einkaufen, soziale Kontakte, altersgerechte Angebote: ALLE**
- **kein sozialer Brennpunkt.**
- **Wohnen: ja / Ghetto: nein**
- mindestens Erhalt des jetzigen ÖPNV-Angebotes
- **keine hohe Bebauung**

- ÖPNV nach Büttgen zur S-Bahn (7x)
- Weniger Verdichtung, Grünflächen erhalten
→ Klima, Hitze, Sommer (10x)
- Lüttenglehner Str. Ein-/Ausfahrt verkehrsberuhigt, gehäufte Unfälle aufgrund von hohem Fahrtempo + hohem Verkehrsaufkommen (3x)
- Wohnen bleiben / oder wegziehen, soll nicht zur Stadt/zum Stadtteil mutieren → unter 5.000 Ew. bleiben (8x)
- Keine hohe Bebauung (4x)
- Gefährdung der Kinder auf dem Weg zum Sportplatz, durch hohes Verkehrsaufkommen, daher Verkehrsberuhigung zwingend! (9x)
- Wohnen, einkaufen, soziale Kontakte, altersgerechte Angebote (7x)
- Kein sozialer Brennpunkt (7x)
- Wohnen: ja, Ghetto; nein (5x)
- Mindestens Erhalt des jetzigen ÖPNV-Angebotes (2x)

Sachstand Dialogprozess



INTERVIEWS

Person(en) & Institution: _____

Ort & Datum des Interviews: _____

Person, Rolle & Bezüge:
An die Gesprächspartner anpassen: ggf. auf Funktion/ Tätigkeiten Bezug nehmen
Können Sie uns/mir zunächst berichten, inwiefern Sie sich mit der (Weiter-)Entwicklung von Neuss-Grefrath befasst haben oder befassten?

Qualitäten & Besonderheiten Grefraths:
Wie wollen wir von Grefrath sprechen – ist es aus Ihrer Sicht ein **Dorf, Ortsteil, Stadtteil**, oder...?

Was zeichnet Grefrath für Sie aus, was macht es für Sie einzigartig? Was sind besondere **Charakteristika** Grefraths?
→ Wohnqualität
→ Dorfleben/ Nachbarschaft
|
Was sind aus Ihrer Sicht **Aufgaben und Ziele** für die weitere Entwicklung Grefraths? Welchen **Themen** sollte aus Ihrer Sicht besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden? Welchen **Räumen und/oder Projekten** messen Sie eine besondere Bedeutung bei? Warum?

Was sind für Sie die **Chancen und Qualitäten** einer Siedlungsentwicklung von Grefrath? Gesamthaft und insbesondere in Bezug auf A/B/C...?

Wie können und sollen **bestehende Nutzungen** gewahrt und ggf. „geschützt“ werden (Vereine, Festfläche, Feuerwehr)?

Schwächen, Risiken, „wunde Punkte“:
Was fehlt Ihnen in Grefrath? Was bräuchte es, damit Sie sich noch wohler fühlen?
→ Wohnen (für Familien, im Alter, Mehrgenerationen...)
→ Nahversorgung (Tank & Ernta, Discounter...)
→ Freizeitmöglichkeiten (Freizeit, Begegnungsorte...)
→ Sicherheit (persönliche Sicherheit...)
→ Digitalisierung
→ etc.

Wo sehen Sie für eine Weiterentwicklung **Hemmnisse**? Welche Rahmenbedingungen stellen **Grenzen** dar? Was darf keinesfalls passieren? Gibt es aus Ihrer Sicht Entwicklungen, die in jedem Fall vermieden werden sollen (**no go**)?

Was waren bisher **zentrale Kritikpunkte, Anliegen, Bedenken**, die geäußert wurden? Wer ist auf welche Weise **betroffen**? Wo liegen die **„wunden Punkte“**?
→ Dichte/ ~~Wohnqualität~~ / Wohnraum / Wohnkosten
→ Vergleich vs. Umland
→ Struktur und Verschiedenheit
→ Zersplitterung
→ (alt, historisch, Entwicklung/Entwicklungsprozess / Entwicklung / Entwicklung)
→ (Entwicklung und Entwicklung)

Entwicklungsperspektiven:
Welche **Entwicklungsziele** sollten jetzt aus Ihrer Sicht verfolgt werden? Was ist für Sie im Hinblick auf das weitere Vorgehen wichtig? Welche **Gestaltungsspielräume** sehen Sie?

Wenn wir Sie in 15 Jahren besuchen kommen, was würden Sie uns dann gerne in Grefrath zeigen?
Oder: Welche Hoffnungen/Erwartungen verbinden Sie mit der Entwicklung des Gebietes?

Teilhabe & Aktivierung:
Welche Bedeutung schreiben Sie der Öffentlichkeitsbeteiligung zu? Welchen Ertrag erwarten Sie?
ggf. nachfragen:
Wie wurden Öffentlichkeiten und andere Akteure bisher informiert? Welche **Möglichkeiten zur Teilhabe** gab es? Was haben Sie selbst wahrgenommen?

Wie möchten Sie in den weiteren Prozess eingebunden werden? Auf welche Weise können und wollen Sie mitwirken?

Schlussfrage:
Haben wir aus Ihrer Sicht **etwas vergessen**? Was sollten wir noch wissen, was möchten Sie uns noch mit auf den Weg geben?
Ggf. Gibt es Material, Kontakte, Hinweise auf weitere Schlüsselpersonen/Akteure, deren Einschätzung für die Arbeit wichtig sein könnte? Und: Dürfen wir Sie bei Rückfragen noch einmal anrufen?

Statement:
Wie eingangs erwähnt, werden die Interviews anonym ausgewertet. Wir möchten aber dennoch deutlich machen, wer beteiligt war/ mit wem Gespräche geführt wurden.
Daher bitten wir Sie um ein kurzes Statement, mit dem wir Sie auch zitieren dürfen – etwa zu der Frage:
Was sind aus Ihrer Sicht besondere Herausforderungen für die Weiterentwicklung Grefraths?
ODER
Welche Hoffnungen/ Erwartungen verbinden Sie mit diesem Dialogprozess?
Also: Mit welchem Statement dürfen wir Sie zitieren? Was ist Ihre zentrale Botschaft?

Vielen Dank für das Gespräch!

Knapp 10 Interviews geführt

Gesprächspersonen:

- Politik
- Stadtverwaltung
- Investoren
- Vereine
- Feuerwehr
- Anliegende
- Bürgerinitiative Dorf statt Dichte

INTERVIEWS: ZU DIESEN THEMEN HABEN WIR GESPROCHEN

- **Grefrath und seine Entwicklungsperspektiven**
- **Wohnen / Wohnformen**
- **Dichte / Bauweise / Gebäudehöhen**
- **Nahversorgung**
- **Freiräume und Treffpunkte**
- **Verkehr und Parken**
- **Weitere Nutzungen und Infrastrukturen**
- **Nutzungskonflikte und Herausforderungen**
- **Möglichkeiten zur Teilhabe**

SPAZIERGANG

Ortsspaziergang:

- 16. März 2026
- ca. 80 Personen
- Drei Stationen



03.09.2026

Gehen. Reden. Zuhören. Zukunft Grefraths im Gespräch

Einladung zum Spaziergang

Wann: Montag, 16. März | 17:00 Uhr - ca. 19:00 Uhr

Wo: Eingang Feldweg Lanzerather Straße im Bereich
zwischen den beiden Bushaltestellen



Warum sollten Sie dabei sein?

Zeigen Sie uns Ihr Grefrath! Lassen Sie uns im Gehen in den Austausch kommen und gemeinsam über ein zukunftsfähiges, lebenswertes Grefrath nachdenken.

Worum geht's?

Für eine mögliche, ganzheitliche Weiterentwicklung von Neuss-Grefrath sollen die Areale an der Lanzerather Straße, der Lüttenglehn Straße und der Trockenpützstraße im Zusammenhang betrachtet werden. Bevor Planungen fortgesetzt werden, möchten wir Ihre Sichtweisen und Bedürfnisse kennenlernen.

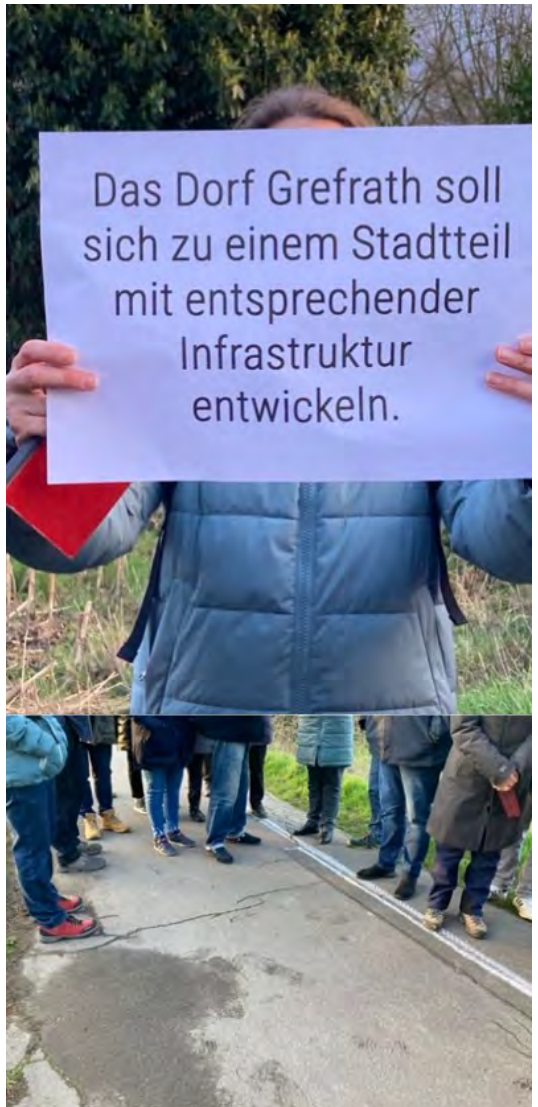
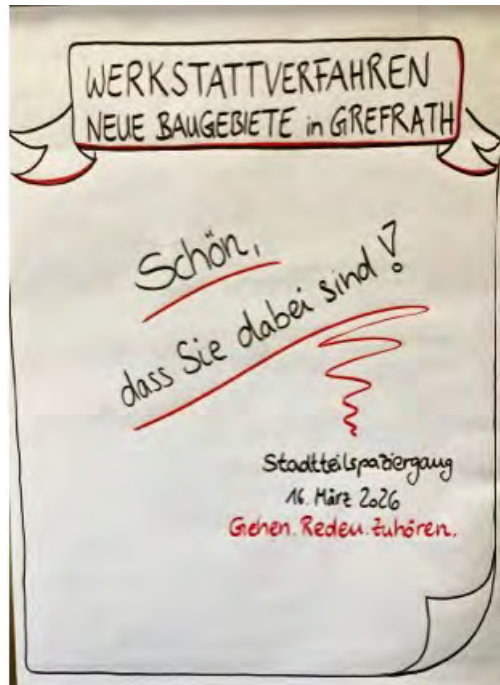
Wer begleitet Sie?

Die Büros HJPplan+ aus Aachen und Urbane Transformation aus Oberhausen sowie Vertreterinnen und Vertreter des Stadtplanungsamtes der Stadt Neuss.

Wie geht's weiter?

Der Spaziergang bildet den Auftakt zu diesem dialogischen Planungsprozess. Ihre Sichtweisen und Hinweise werden ausgewertet und fließen in die weitere Planung ein. Weitere Veranstaltungen für und mit Ihnen folgen.

SPAZIERGANG



SPAZIERGANG

Mögliches Baugebiet an der Lanzerather Straße:

- Umgriff & Grenzen
- Bebauung im vorderen Teil wäre denkbar
- Ergänzung zum gegenüberliegenden ‚Neubaugebiet‘
- Einzelhandel insgesamt kontrovers diskutiert: Während einige darin eine Chance für Grefrath sehen, zweifeln andere die Wirtschaftlichkeit und Tragfähigkeit dieser Nutzung an.
- Deutlich wurde, dass es im Hinblick auf die Ausdehnung der möglichen baulichen Flächen unterschiedliche Informationen und Einschätzungen gibt. Wünschenswert wäre hier, den Informationsstand (u.a. zu übergeordneten Planungsgrundlagen) auszugleichen.

Mögliche Entwicklungsfläche am Friedhof:

- **Mögliche Nutzungen:**

Einzelne Stimmen sprachen sich für eine Wohnbebauung aus, z.B. wären Einfamilienhäuser, vergleichbar zur Salmstraße oder Seniorenwohnungen in Kombination mit Singlewohnungen denkbar, hieß es aus der Teilnehmerschaft.

- Erschließung kontrovers diskutiert

- Fläche als grüne Mitte und Begegnungsort

- Grundsätzlich auch hier:

Angeregt wurde, dass eine mögliche bauliche Entwicklung schrittweise erfolgen soll, damit ein 'Ankommen' in der Gemeinschaft möglich ist. Hierbei wird insbesondere eine Chance darin gesehen, dass intakte Vereinsleben weiter zu stärken.



„Meinungsbild mit den Füßen“ zwischen Baugebieten Lüttenglehner Straße und Trockenpützstraße

- **Was ist aus Ihrer Sicht für Grefrath eine gesunde Weiterentwicklung?**
unterschiedliche Reaktionen in den beiden Gruppen

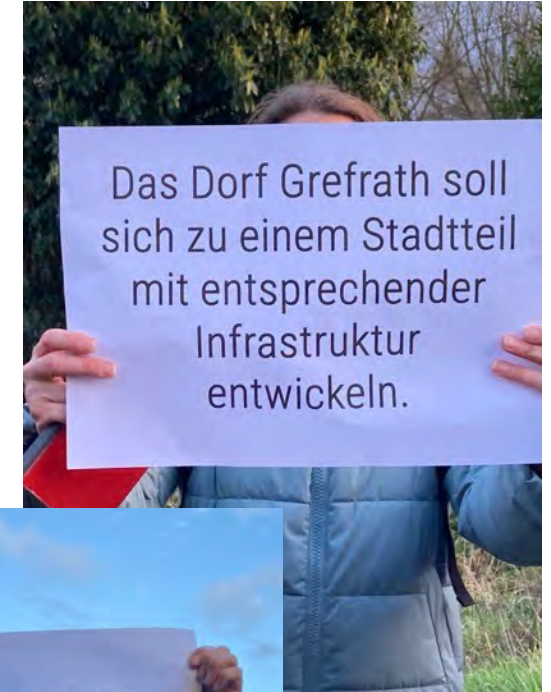
- **Wie schätzen Sie den Bedarf nach Wohnraum ein?**

In der einen Kleingruppe positionierten sich die meisten Teilnehmenden vom mittleren Bereich bis hin zu ‚Ja, es gibt einen Bedarf.‘ In der anderen Gruppe standen die Teilnehmenden ebenfalls im oberen Bereich, während ‚kein Bedarf‘ leer blieb.

- **Welche Bedürfnisse gibt es darüber hinaus?**

diverse Hinweise, u.a.

- der Fußballplatz solle als Kunstrasenplatz ausgebildet werden,
- wenn Bebauung stattfände, sollten die neuen Wohnquartiere durchmischt werden,
- Serviceeinrichtungen seien mitzudenken,
- Infrastruktur (Nahversorgung, gegebenenfalls auch soziale Einrichtungen wie Kita) hätte Nachholbedarf,
- es würde auch an Begegnungsstätten für Jugendliche und SeniorInnen fehlen,
- der ÖPNV müsse verbessert werden (insb. Busanbindung zur S-Bahn).

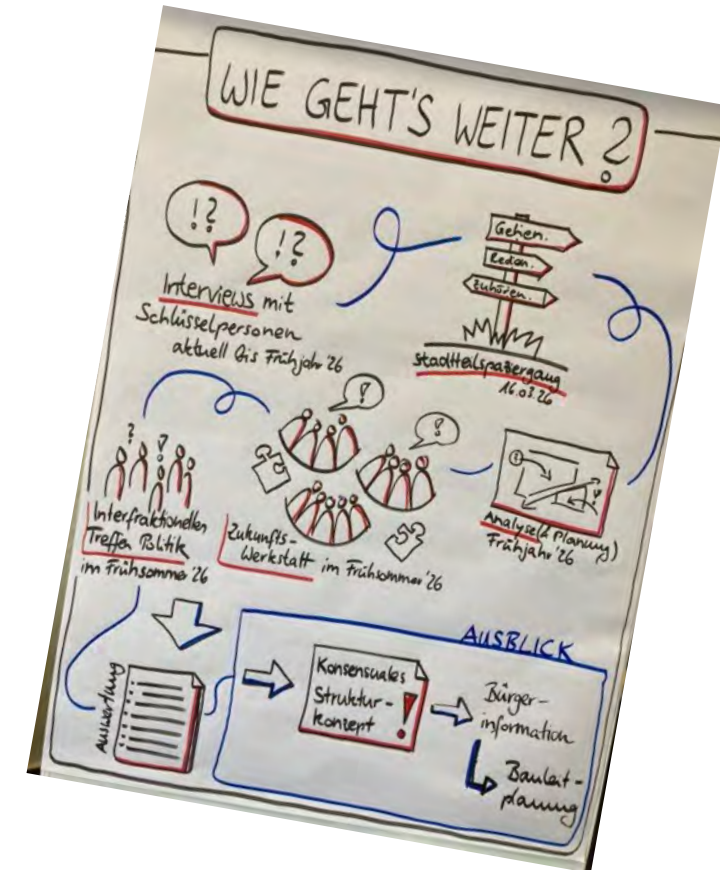


Zukunftsbrille & Postkarten zum Abschluss

- ‚Wenn wir Sie in 15 Jahren besuchen kommen, was zeigen Sie uns dann in Grefrath?‘

Postkarten zum Abschluss – um diese Themen ging es:

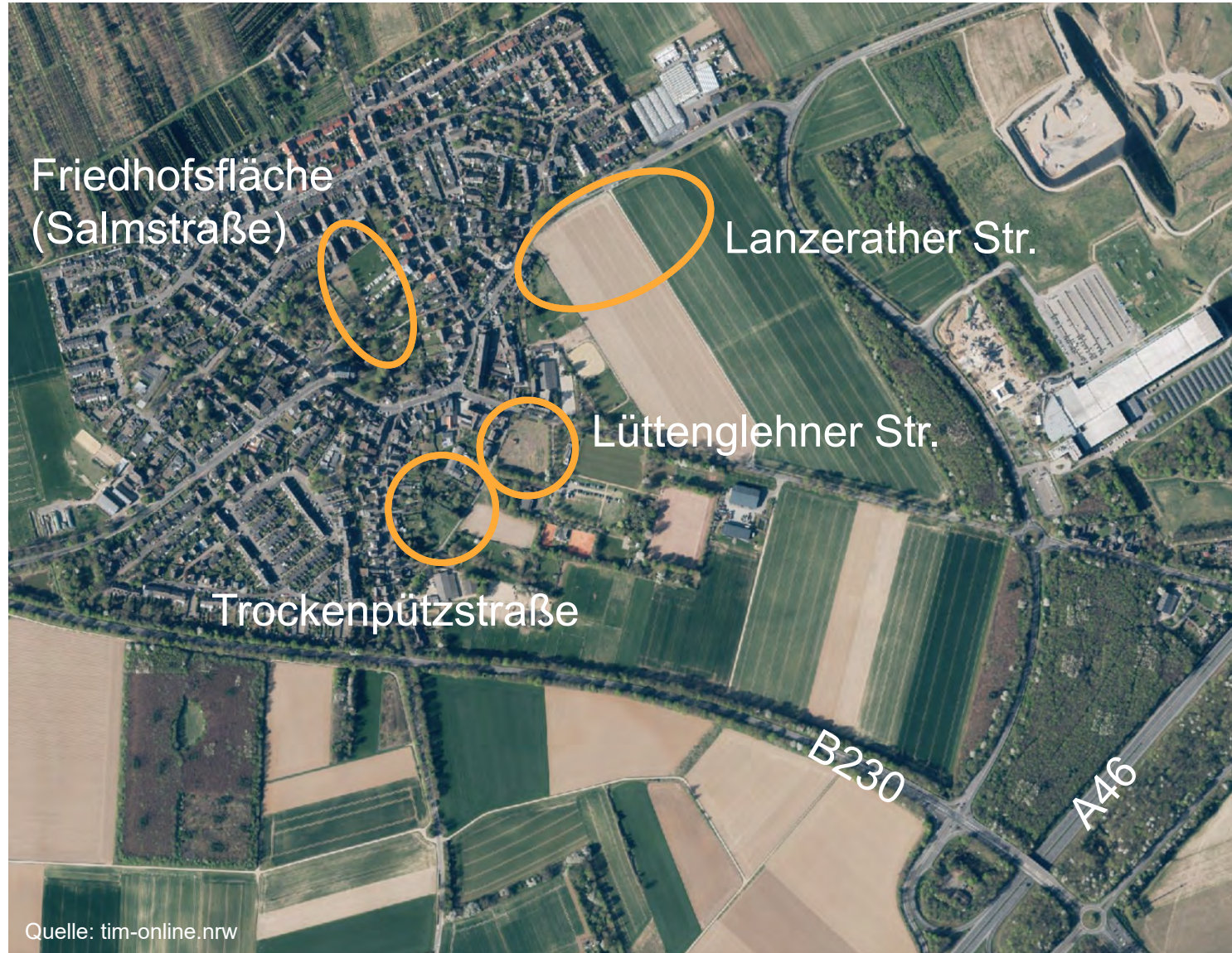
- Wohnen
- Nahversorgung
- Mehrzweckhalle/ Sportangebote
- Parkplätze/ ruhender Verkehr
- Freiräume & Treffpunkte



Sachstand der Verwaltung Neue Baugebiete Grefrath



Neue Baugebiete Grefrath



Suchraum Gewerbeflächenansiedlungsstrategie



- Prüfauftrag Rat (10.7.2026) zur Gewerbeflächenentwicklung (Ansiedlungsstrategie 5/2026)
- mit der Empfehlung der Ausrichtung auf Handwerk bzw. handwerksähnliche Betriebe und kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe

Baustrukturen und Entwicklungsszenarien HJPplan+



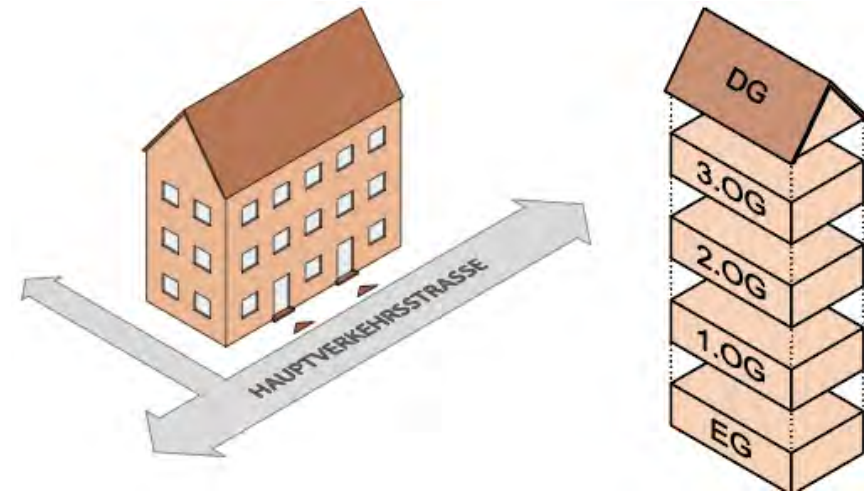
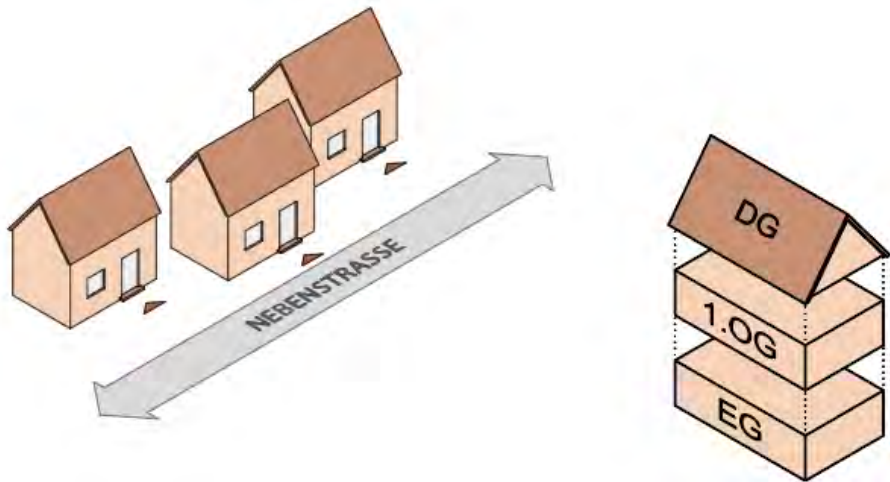
Siedlungsentwicklung Grefrath

„Typologie, Dichte, Gebäudehöhe“ was ist darunter zu verstehen?

Dichte = wie intensiv wird eine Fläche bebaut/ genutzt

Gebäudehöhe = beschreibt wie viel Stockwerke ein Gebäude hat (z.B.: ein-, zwei-, oder mehrgeschossig)

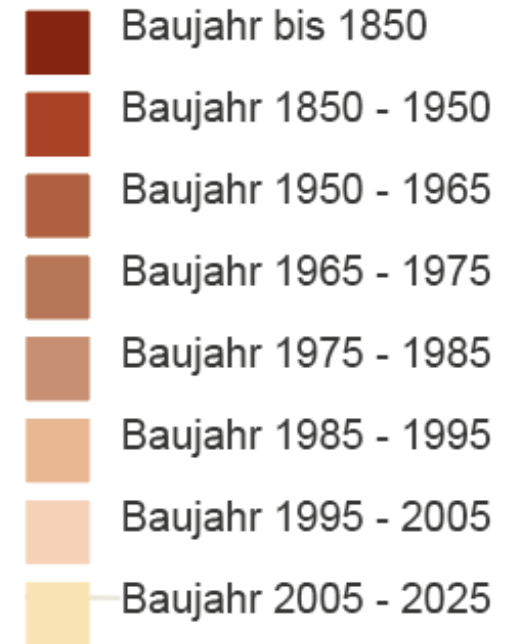
Typologie = Art der Bebauung (u.a. Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser)



Siedlungsentwicklung Grefrath – Der Blick zurück



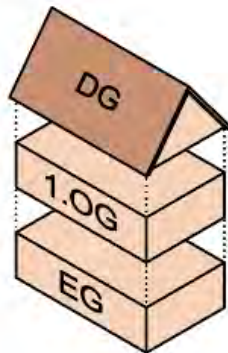
Die Farbintensität zeigt das Alter:
Dunkel = älter, hell = jünger.



Siedlungsentwicklung Grefrath

Welche Baustrukturen bestehen in Grefrath?

EINFAMILIENWOHNEN
FREISTEHEND



Trockenpützstraße

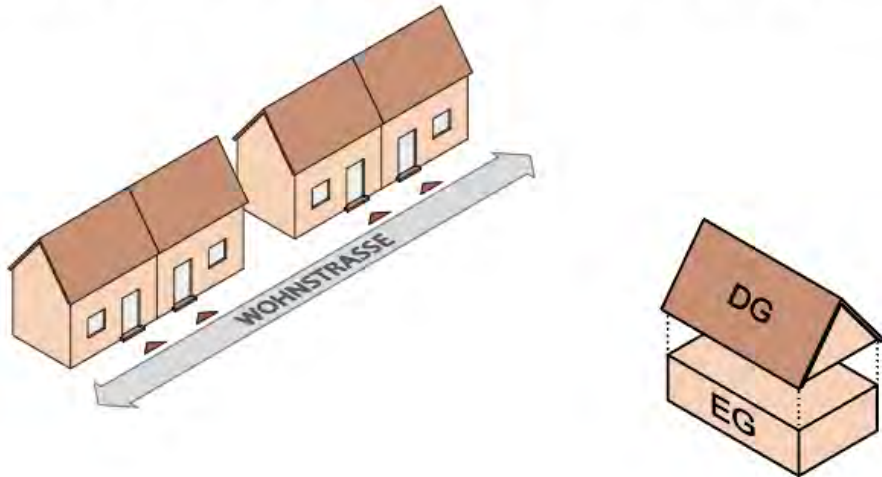


Stephanusstraße

Siedlungsentwicklung Grefrath

Welche Baustrukturen bestehen in Grefrath?

EINFAMILIENWOHNEN
DOPPELHAUSBAUWEISE



Lanzerather Straße

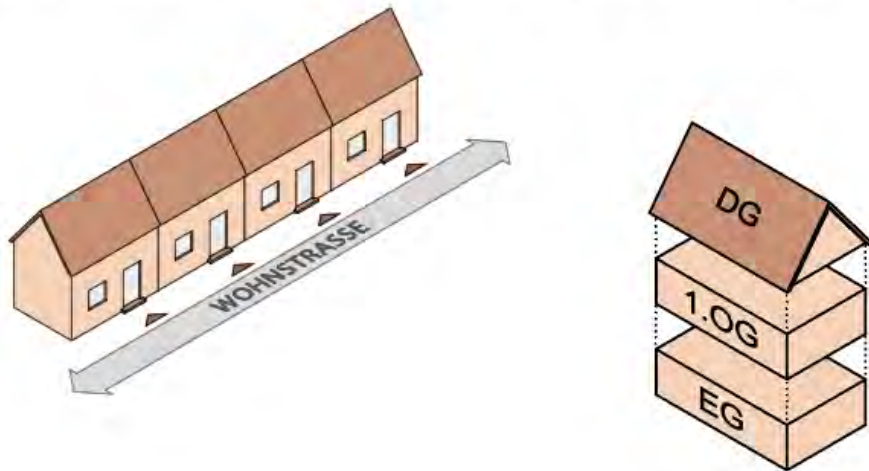


Lanzerather Buschweg

Siedlungsentwicklung Grefrath

Welche Baustrukturen bestehen in Grefrath?

EINFAMILIENWOHNEN REIHENHAUSBAUWEISE



Im Birkenbusch

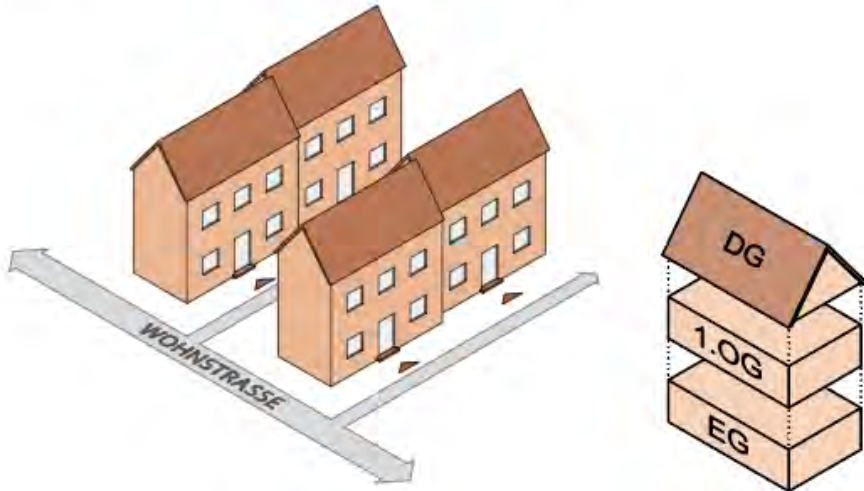


Im Birkenbusch

Siedlungsentwicklung Grefrath

Welche Baustrukturen bestehen in Grefrath?

MEHRFAMILIENWOHNEN ZEILENBAUWEISE

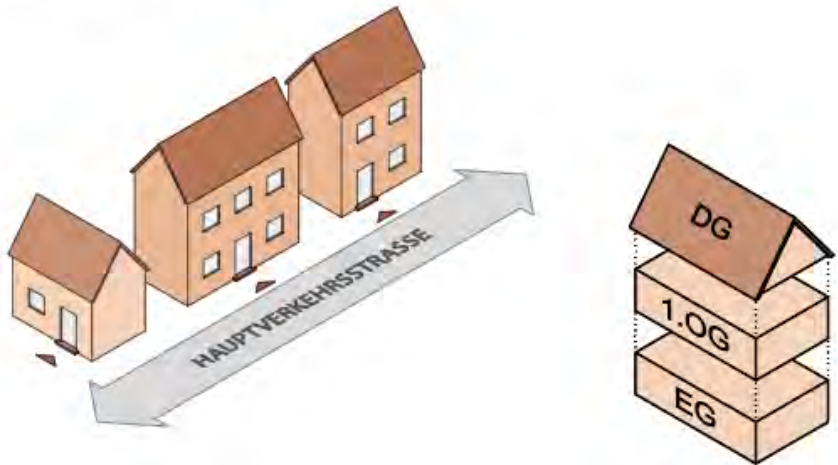


Tannenweg

Siedlungsentwicklung Grefrath

Welche Baustrukturen bestehen in Grefrath?

MEHRFAMILIENWOHNEN FREISTEHEND



Liedberger Straße

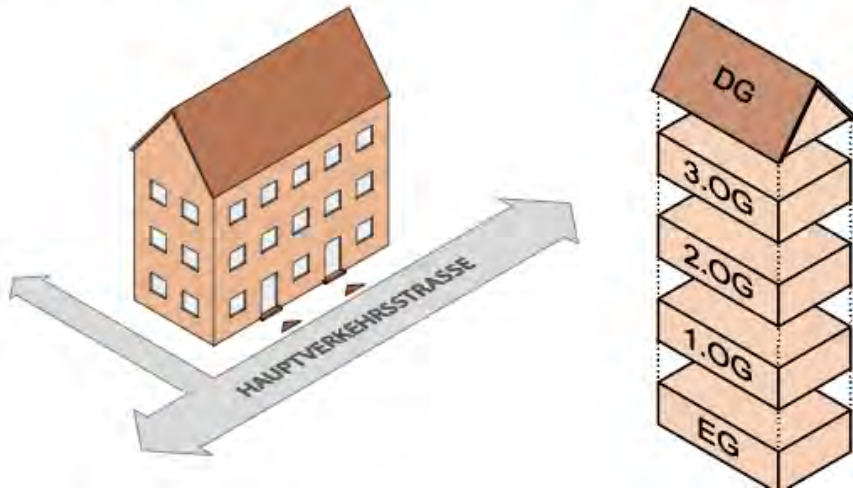


Lüttenglehner Str.

Siedlungsentwicklung Grefrath

Welche Baustrukturen bestehen in Grefrath?

MEHRFAMILIENWOHNEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU

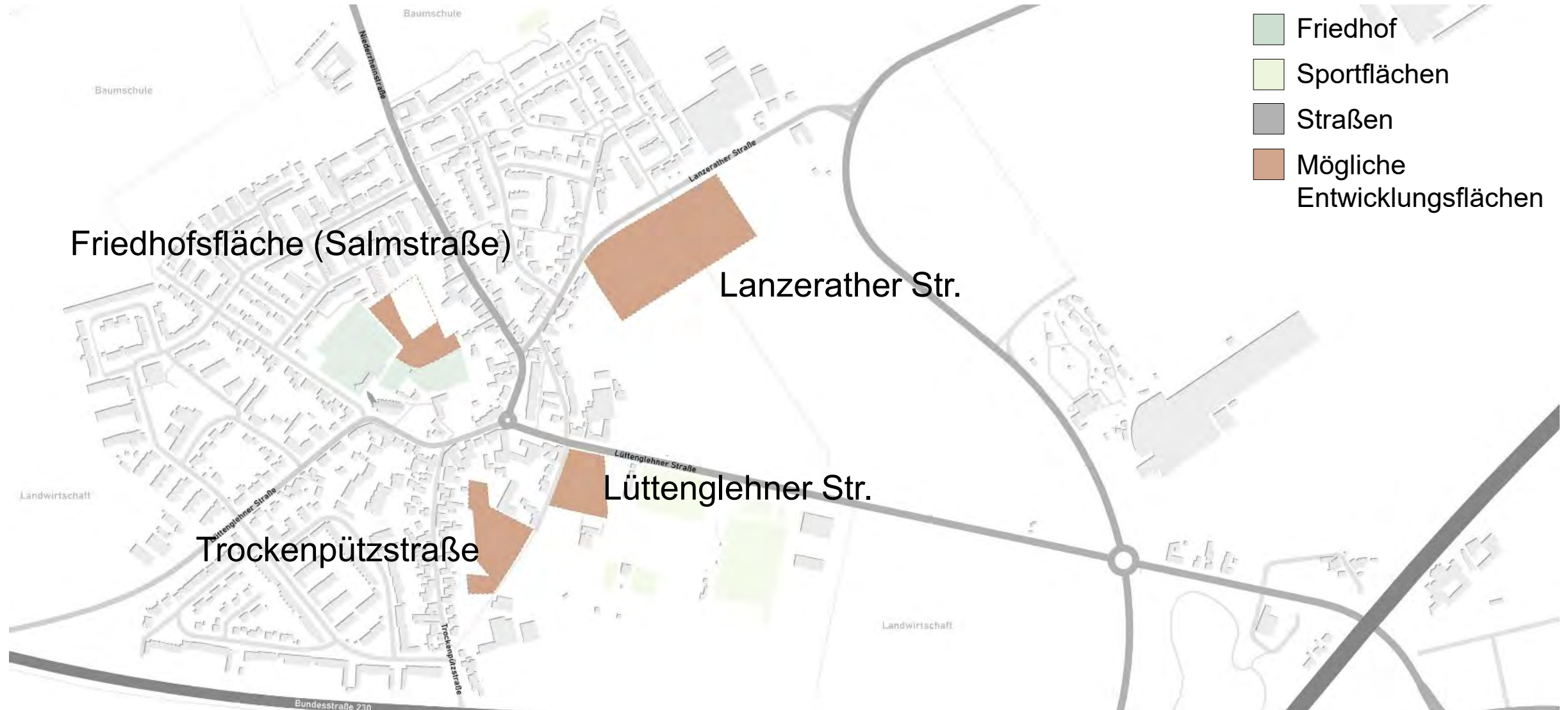


Lanzerather Buschweg



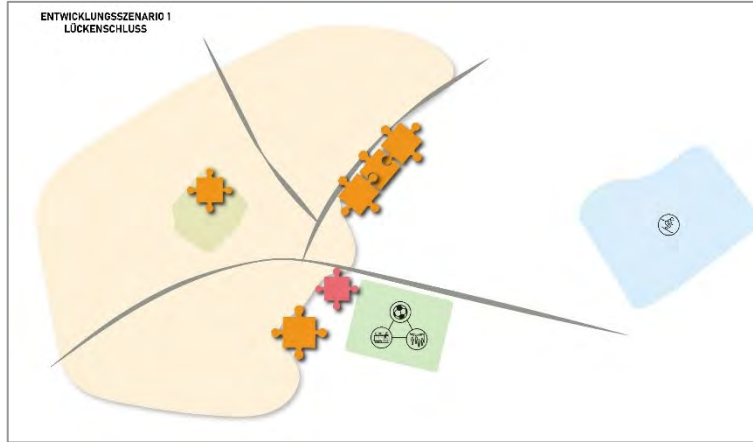
Schwalbenweg

Siedlungsentwicklung Grefrath – Über welche Flächen reden wir?

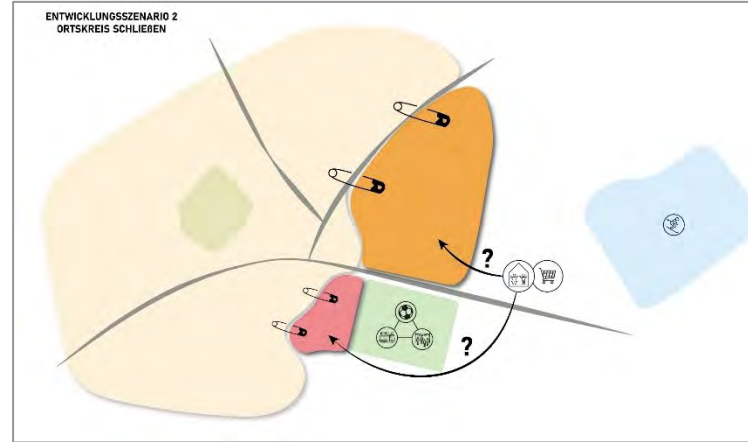


Entwicklungsszenarien

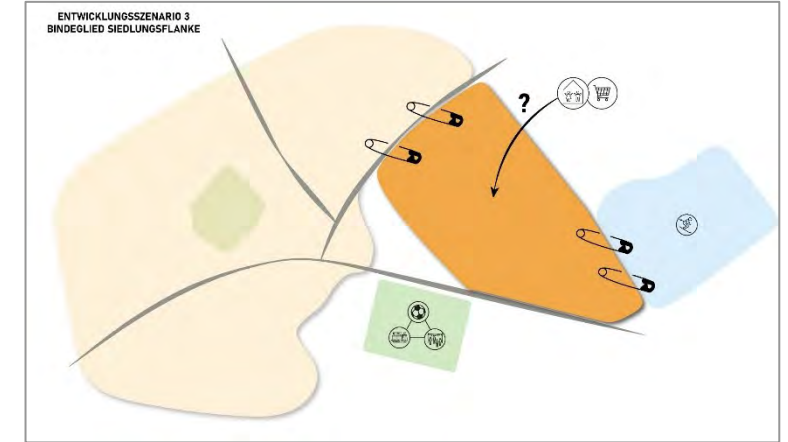
- Bestandsbebauung
- Sport- und Freizeitfläche Bestand
- potentielle Wohnentwicklung
- potentielle Mischnutzungsentwicklung



Szenario 1:
„Lückenschluss“

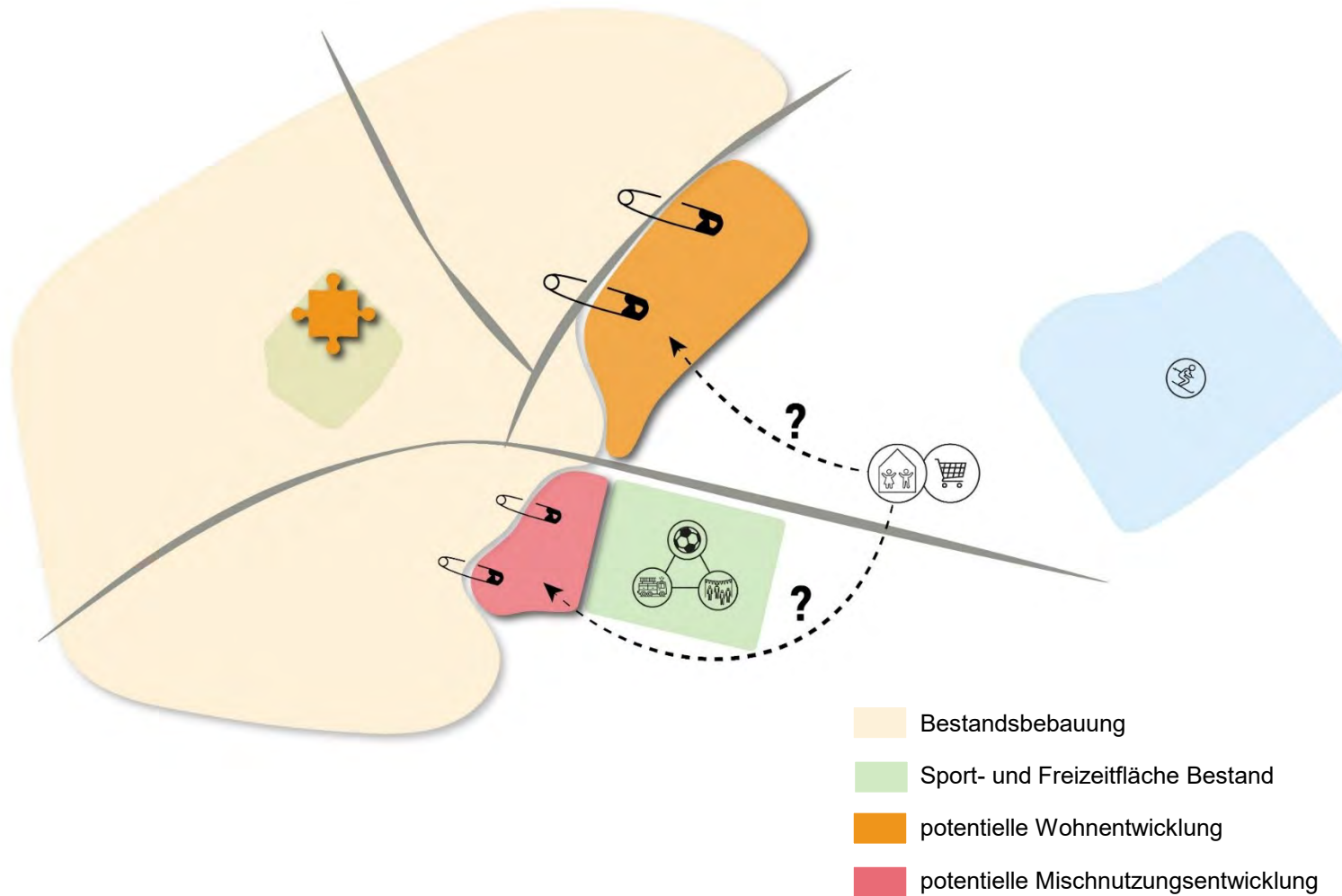


Szenario 2:
„Ortskreis schließen“



Szenario 3:
„Siedlungsflanke“

Mögliches Syntheszenario

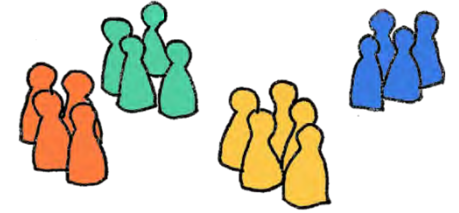


Das letzte Szenario zeigt schematisch eine aus den diversen Vorgesprächen sowie dem gemeinsamen Ortsteilspaziergang abgeleitete Synthese. Unter Erhalt der Wegeverbindung sowie einzelner Grünflächen werden behutsam die Friedhofserweiterungsfläche sowie die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen an der Lanzerather Str. sowie die gemischten Bauflächen an der Lüttenglehner Straße und Trockenpützstraße sukzessive entwickelt.

In diesem Szenario ist von einem mittleren Anstieg der Grefrather Bevölkerung auszugehen. Bedarfe an soziale Infrastruktur sowie Einzelhandel sowie deren Lage sind zu prüfen.

World Café mit Kleingruppenarbeit zu den Baugebieten

Kleingruppenarbeit im Word Café



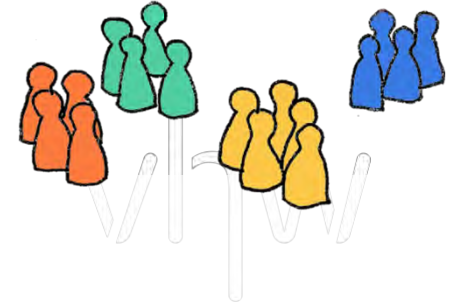
Darum ging es in der ersten Runde der Kleingruppenarbeit:

- Rückfragen zu Impulsen
- Was sind aus Ihrer Sicht Aufgaben und Ziele, aber auch Chancen für die weitere Entwicklung Grefraths? In welchem Szenario spiegelt sich dies aus Ihrer Sicht am besten wider?
- Was zeichnet die Bebauung Grefraths aus Ihrer Sicht heute schon aus? Woran sollen sich weitere Entwicklungen orientieren?
- Was ist aus Ihrer Sicht eine angemessene Bauweise für die Fläche a und b (Dichte, Typologie, Gebäudehöhe)?

Darum ging es in der zweiten Runde der Kleingruppenarbeit:

- Ergänzungsmöglichkeit der oberen Fragen, insb. Bauweise
- Was fehlt Ihnen in Grefrath, hinsichtlich Infrastruktur (Einzelhandel, altengerechte Wohnungen, sonstiges? etc.)?
- Wo wäre aus Ihrer Sicht ein Einzelhandelsstandort sinnvoll?
- Welche Herausforderungen sehen Sie bei einer möglichen Entwicklung der Flächen?
- Was ist mit Blick auf Mobilität zu beachten?

Kleingruppenarbeit im Word Café – Einteilung und Ablauf



A: Baugebiete Trockenpützstraße & Lüttenglehner Straße

1. Runde **BLAU** > Mehrzweckhalle (Thissen, Willems, Dürkes)
 ROT > Schulmensa (Stommel, Wernerus, Fröhlich)

2. Runde **GRÜN** > Mehrzweckhalle (Thissen, Willems, Dürkes)
 GELB > Schulmensa (Stommel, Wernerus, Fröhlich)

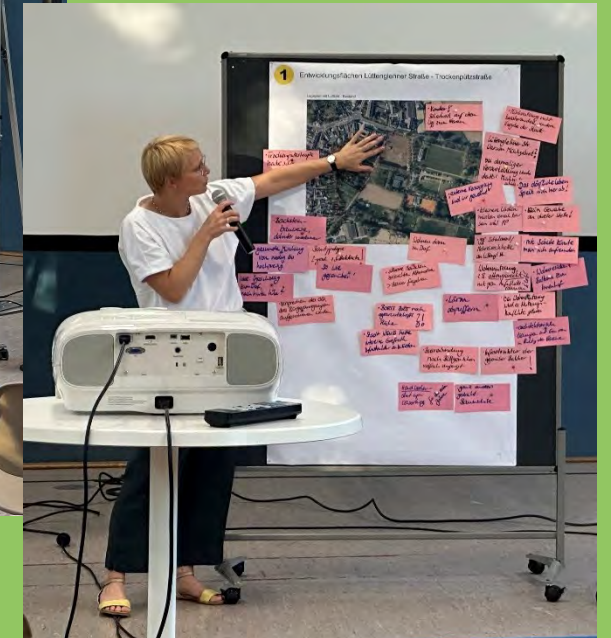
B: Baugebiete Lanzerather Str. & Friedhofsfläche

1. Runde **GRÜN** > Bibliothek (Decker, Kaster, Honermann)
 GELB > Foyer (Frye, Verhülsdonk, Fischer)

2. Runde **ROT** > Bibliothek (Decker, Kaster, Honermann)
 BLAU > Foyer (Frye, Verhülsdonk, Fischer)

World Café

Resümeees aus den Kleingruppen



Kleingruppenarbeit im Word Café – Impressionen

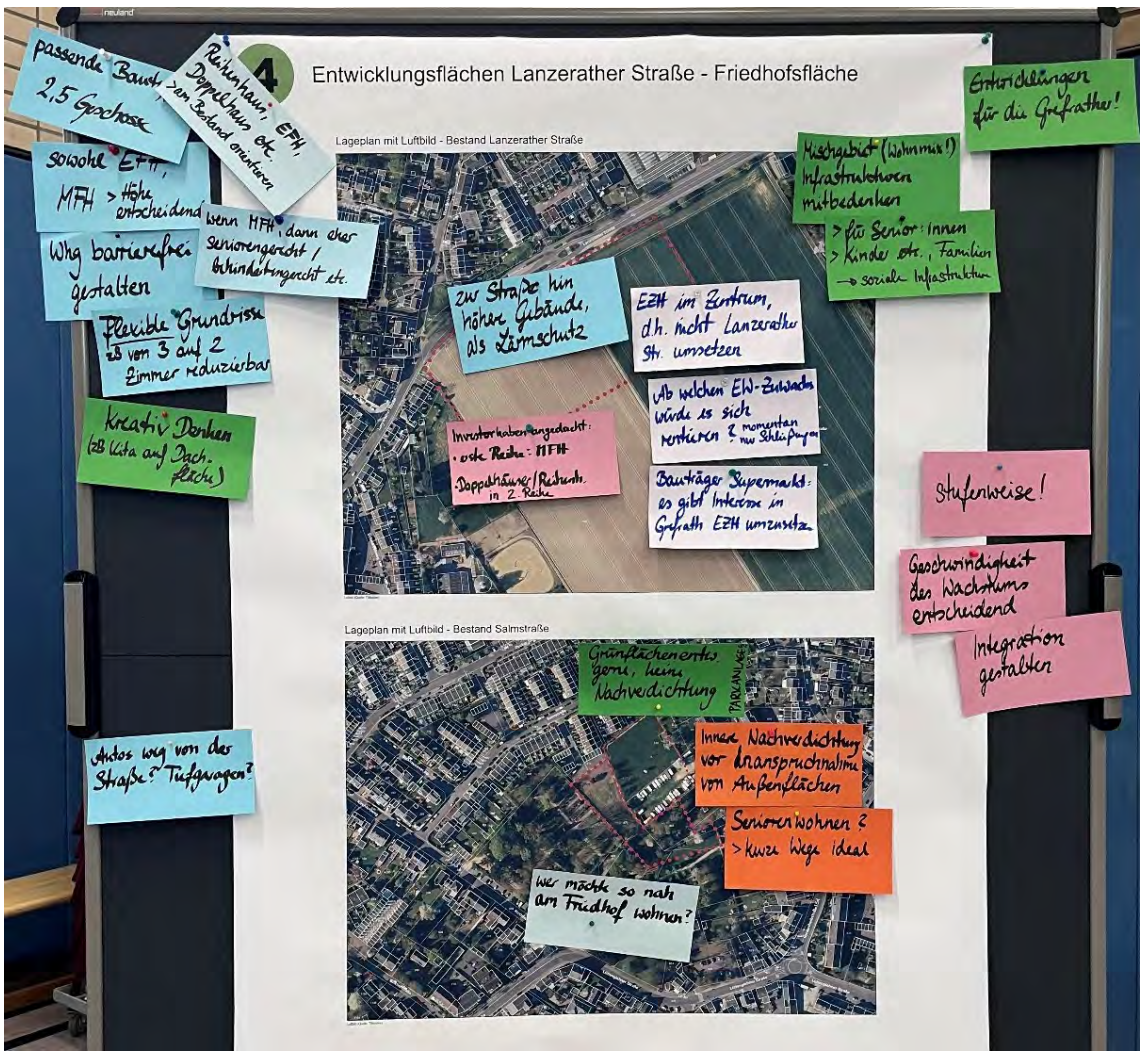
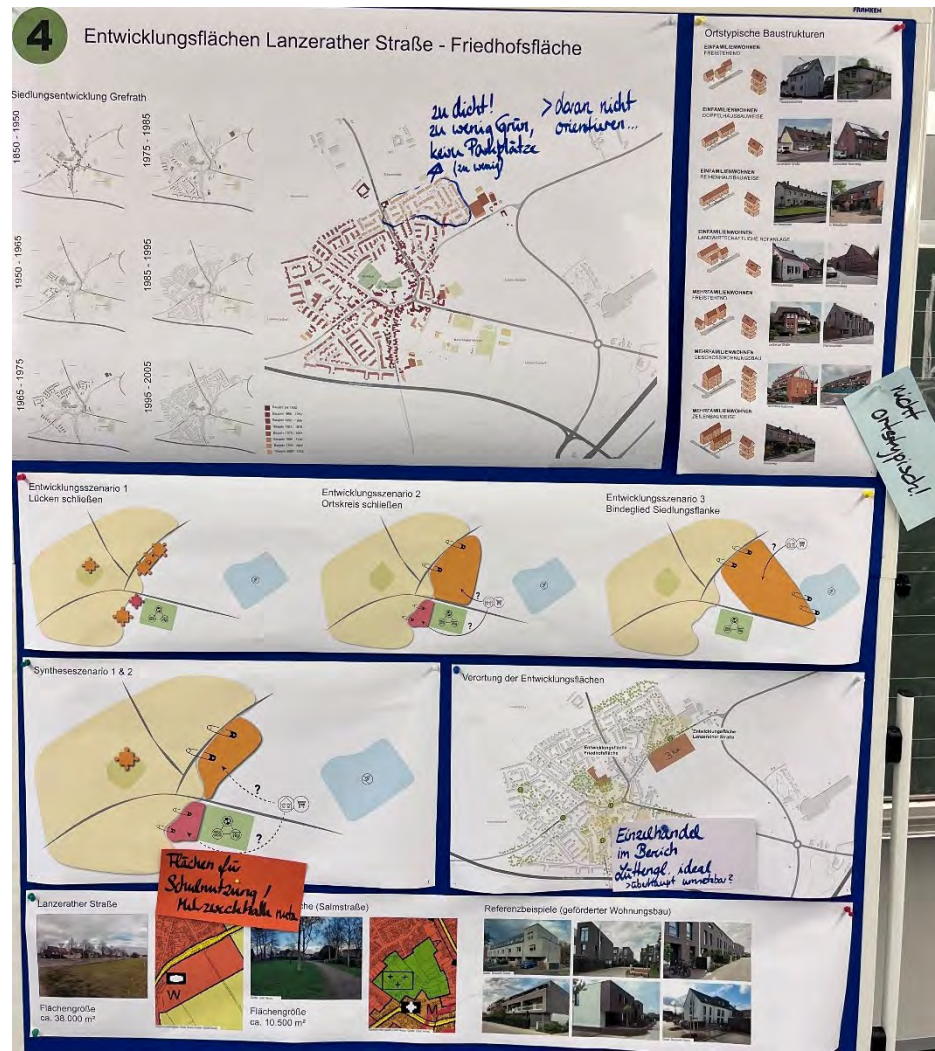
B: Baugebiete Lanzerather Str. & Friedhofsfläche (Decker, Kaster, Honermann)



03.09.2026

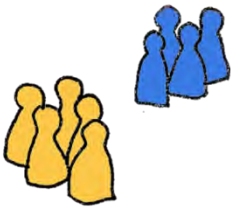
Kleingruppenarbeit im Word Café – Stellwände

B: Baugebiete Lanzerather Str. & Friedhofsfläche (Decker, Kaster, Honermann)



Kleingruppenarbeit im Word Café – Impressionen

B: Baugebiete Lanzerather Str. & Friedhofsfläche (Frye, Verhülsdonk, Fischer)



03.09.2026

Urbane Transformation

HJPplan+

STADT  NEUSS

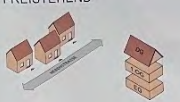
Kleingruppenarbeit im Word Café – Stellwände

B: Baugebiete Lanzerather Str. & Friedhofsfläche (Frye, Verhülsdonk, Fischer)



Ortstypische Baustrukturen

EINFAMILIENWOHNEN FREISTEHEND



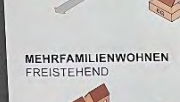
EINFAMILIENWOHNEN DOPPELHAUSBAUWEISE



EINFAMILIENWOHNEN REIHENHAUSBAUWEISE



EINFAMILIENWOHNEN LANDWIRTSCHAFTLICHE HOFANLAGE



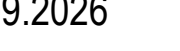
MEHRFAMILIENWOHNEN FREISTEHEND



MEHRFAMILIENWOHNEN GESCHOSSWONUNGSBAU



MEHRFAMILIENWOHNEN ZEILENBAUWEISE

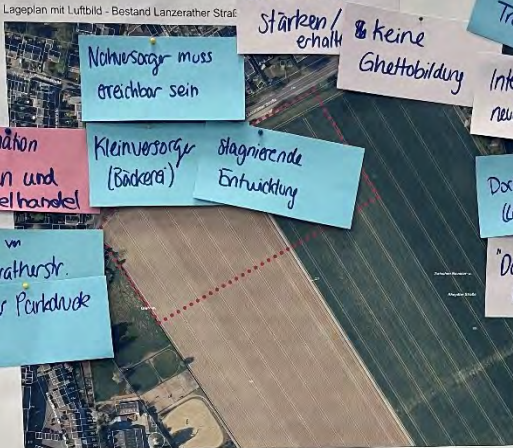


Handwritten notes on the board:

- Dorfbebauung 1-2 Geschossig 2,5
- Infrastrukturen sozial/medizinisch angepasst an Umgebung
- Wohnraum für Ältere fehlt
- Aufzüge! barrierefrei
- Mischbebauung Miete/Eigentum generationenübergreifend diverse/kleinere Wohnungen
- genügend EFH
- ← unspannend Lüne Boshues

2 Entwicklungsflächen Lanzerather Straße - Friedhofsfläche

Lageplan mit Luftbild - Bestand Lanzerather Straße



Handwritten notes on the board:

- Dorfcharakter stärken/erhalten & keine Ghettoisierung
- Integration neuer Bewohnenden
- finanzielle Tragbarkeit
- Kompatibilität mit Bestand
- Brucht der Keitanlagen
- beidseitig erreichbar
- Erreichbarkeit des Friedhofs?
- gerechter Wohnen am Friedhof
- Lanzeratherstr. bietet Möglichkeit für Entwicklung → geringe Diskussion
- Parkflächen an der Lanzerather Straße problematisch
- Verkehrssicherheit Gehwege (Kreuzung Radweg, etc.) barrierefrei
- ganzheitlich denken (Wohnen, Einzelhandel, ...)
- kurze Wege
- Überfüllter ÖPNV Busse Richtung Bittken
- Dankes einbinden! Flächendeckender ÖPNV
- Sichere Rad/Rollerpartikelfahrt qualitativer, durchgehend gedacht! Lebensqualität!
- Kirche Gefahrenstelle Radverkehr
- Ortsmitte stärken Realisierbarkeit (Kirche fällt weg?)
- Seniorentreff (Kirche fällt weg?)
- qualitativer Freiraum
- Park am Friedhof
- Jugendangebote
- Autobahn/-traie Gebiete
- Hundewiese
- Grenzen/Eigentum umdenken (Kreuzung Radweg, etc.)
- Jugend mitdenken (Mobilität, Angebote Jugendtreff)

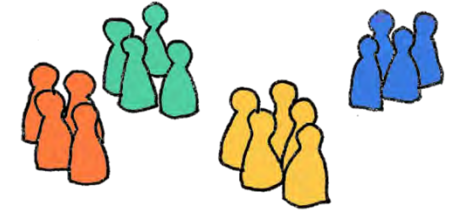
Lageplan mit Luftbild - Bestand Salmstraße



Handwritten notes on the board:

- Park am Friedhof
- Jugendangebote
- Autobahn/-traie Gebiete
- qualitativer Freiraum
- Ortsmitte stärken Realisierbarkeit (Kirche fällt weg?)
- Seniorentreff (Kirche fällt weg?)
- Überfüllter ÖPNV Busse Richtung Bittken
- Dankes einbinden! Flächendeckender ÖPNV
- Sichere Rad/Rollerpartikelfahrt qualitativer, durchgehend gedacht! Lebensqualität!
- Kirche Gefahrenstelle Radverkehr

Kleingruppenarbeit im Word Café – Erkenntnisse (Resümee)

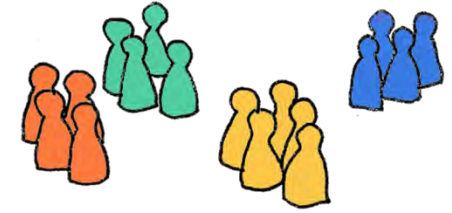


B: Baugebiete Lanzerather Str. & Friedhofsfläche

Bauweise / Bautypologie:

- Zur Wahl der passenden Bautypologie soll aus Sicht der Teilnehmenden der Bestand als Orientierung genutzt werden: etwa 2,5 Geschosse (die in der Präsentation dargestellten Mehrfamilienhäuser mit 4 Geschossen seien nicht ortstypisch); auch an dem Neubaugebiet (Wachtelstraße) solle sich nicht orientiert werden > zu dicht, zu wenig Grün, zu wenig Parkplätze; der Geschosswohnungsbau entlang Lanzerather Buschweg wird z.T. als ansprechend wahrgenommen
- Verschiedene Bautypologien seien aus Sicht der Teilnehmenden denkbar, entscheidend sei die Höhe der Bauten
- Es würden sowohl Reihenhäuser, Einfamilien-/Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser gebraucht; darin kleinere und größere Wohnungen; für Familien, Alleinstehende, Senior:innen etc., auch generationenübergreifende Formen
>> Die Erörterung verdeutlicht: es braucht ein vielfältiges Angebot verschiedener Bau- und Wohnformen
- Zur Lanzerather Straße hin seien höhere Gebäude in der ersten Linie als Lärmschutz sinnvoll
- Es sollen verschiedene Zielgruppen bei der Entwicklung des Wohnraums berücksichtigt werden: wenn Mehrfamilienhäuser, dann z.B. auch barrierefreie/ seniorengerechte Wohnungen; zudem wären flexible Grundrisse ideal, um je nach Lebensabschnitt angepasst werden zu können (z.B. Grundrisse von 4 oder 3 auf 2 Zimmer reduzierbar)
- Wenn Entwicklung an der Friedhofsfläche, dann im Sinne eines ‚besonderen Wohnens‘ einhergehend mit wenig Verkehr (z.B. Alten- oder Pflegewohnen)
- Es soll kreativ gedacht werden! (Planer:innen sollen sich Beispiele andernorts anschauen, z.B. Kita auf Dachflächen o.ä.)

Kleingruppenarbeit im Word Café – Erkenntnisse (Resümee)



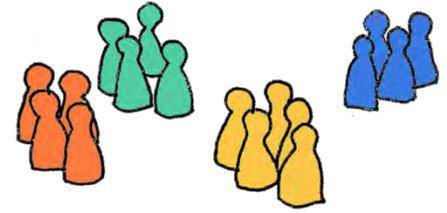
B: Baugebiete Lanzerather Str. & Friedhofsfläche

Infrastrukturen:

- Wenn neue Wohngebiete entstehen, müssen entsprechende Infrastrukturen mitbedacht werden
 - > Für Senior:innen, Kinder, Jugendliche, Familien bräuchte es soziale Infrastrukturen vor Ort (Kita, Jugendtreff, Seniorentagesstätte etc.), so auch medizinische Infrastruktur und auch Einzelhandel
- Ab welchem Einwohner-Zuwachs würde sich ein Einzelhandel rentieren? – Momentan gibt es doch nur Schließungen...
 - Bauträger Supermarkt vermittelt konkretes Interesse in Grefrath Einzelhandel umzusetzen, allerdings brauche es dafür große Flächen
 - Wo? Die einen wünschen sich einen neuen Einzelhandelsstandort möglichst zentrumsnah (z.B. Lüttenglehner Str.), die anderen sehen diesen eher am Rand (z.B. entlang Lanzerather Str.), um nicht weitere Flächen im Inneren dafür zu „verschwenden“
- Die Teilnehmenden verdeutlichen den Bedarf an Begegnungsorten, in denen Integration aktiv gelebt werden kann: z.B. Dorfhaus / Begegnungsstätte
- Es fehlen Orte und Treffpunkte für die Gemeinschaft, insbesondere für Jugendliche. Hierzu sollen z.B. die Maßnahmen aus dem Ortsmittelpunktkonzept umgesetzt werden (Gestaltung der Pfarrwiese)
- Die Reitanlage soll aus Teilnehmersicht erhalten bleiben

Kleingruppenarbeit im Word Café – Erkenntnisse (Resümee)

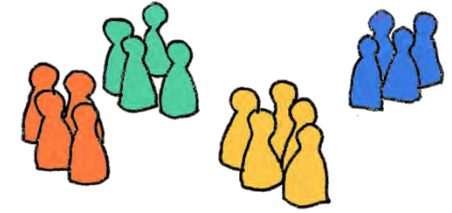
B: Baugebiete Lanzerather Str. & Friedhofsfläche



Verkehr / Mobilität:

- Parkflächen an der Lanzerather Str. seien problematisch
- Bei neuer Entwicklung und weiterem Verkehr müsse die Verkehrssicherheit unbedingt mit bedacht werden
- Gehwege sollen barrierefrei hergestellt werden (Kinderwagen, Rollstuhl, Rollator...)
- Sichere Rad- / Rollerparkflächen
- Bedarf an qualitativen Radwegen
- ÖPNV soll weiter ausgebaut werden (insb. nach Büttgen)

Kleingruppenarbeit im Word Café – Erkenntnisse (Resümee)



B: Baugebiete Lanzerather Str. & Friedhofsfläche

Hinweise zur Friedhofsfläche:

- Manche Teilnehmende sehen hier keine Wohnbauentwicklung :
 - Grünflächenentwicklung (schön gestaltete Parkanlage) wird von einigen gewünscht, aber keine Nachverdichtung mit Wohnanlagen; es könne ein qualitativer Freiraum entstehen, ggf. mit Hundewiese
 - Frage aus der Teilnehmerschaft: Wer möchte überhaupt so nah am Friedhof wohnen?
- Daneben gibt es andere Teilnehmende, die sich die Nachverdichtung gut vorstellen können:
 - Generell sollte doch folgendes Ziel gelten: Innere Nachverdichtung vor Inanspruchnahme von weiteren Außenflächen/Acker
 - Seniorenwohnen wäre hier gut denkbar: kurze Wege sind ideal
 - Wenn hier entwickelt wird, müssten die Autos weg von der Straße... lohnen sich Tiefgaragen?
 - > autofreies /-armes Gebiet als Ziel
 - Grenzen / Eigentum umdenken, An- u. Verkauf von Gärten

Generell sollte für die Entwicklungen gelten:

- Stufenweise Entwicklung – Geschwindigkeit des Wachstums sei entscheidend
- Integration muss aktiv gestaltet werden – es darf kein „Ghetto“ entstehen
- Dorfcharakter stärken / erhalten – „Dorf der Glückseligkeit“

Kleingruppenarbeit im Word Café – Impressionen

A: Baugebiete Trockenpützstraße & Lüttenglehner Straße (Thissen, Herbrich, Unbehaun)



03.09.2026

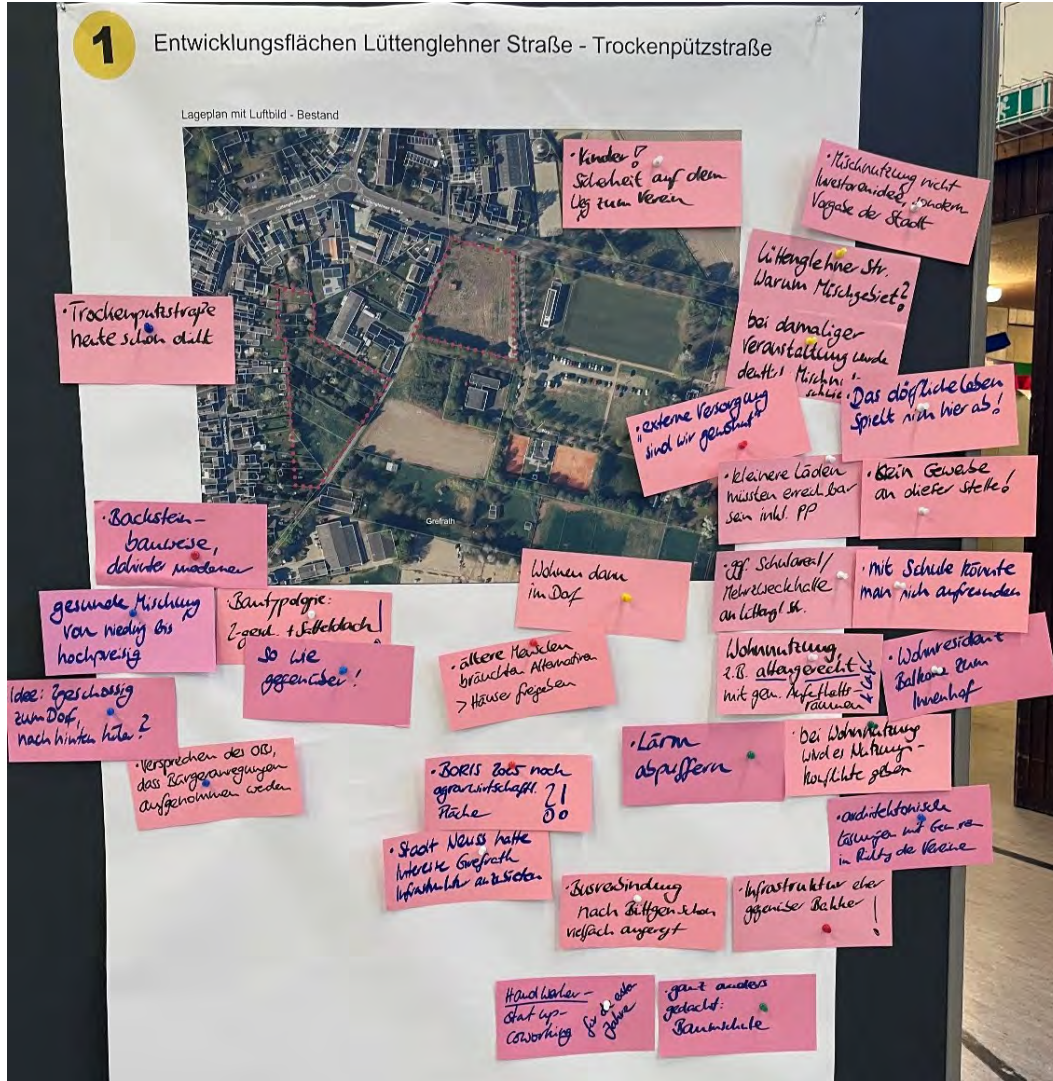
Urbane Transformation

HJPplan+

STADT  NEUSS

Kleingruppenarbeit im Word Café – Stellwände

A: Baugebiete Trockenpützstraße & Lüttenglehner Straße (Thissen, Herbrich, Unbehaun)



Kleingruppenarbeit im Word Café – Impressionen

A: Baugebiete Trockenpützstraße & Lüttenglehner Straße (Stommel, Wernerus, Fröhlich)



03.09.2026

Urbane Transformation

HJPplan+

STADT  NEUSS

Kleingruppenarbeit im Word Café – Stellwände



A: Baugebiete Trockenpützstraße & Lüttenglehner Straße (Stommel, Wernerus, Fröhlich)

3 Entwicklungsflächen Lüttenglehner Straße - Trockenpützstraße

Lageplan mit Luftbild - Bestand



Handwritten notes on the map:

- Gewerbe als Pufferzone, Wohnbebauung in benachbarter Lage
- Lärm als Gefahr für neue Nutzungen

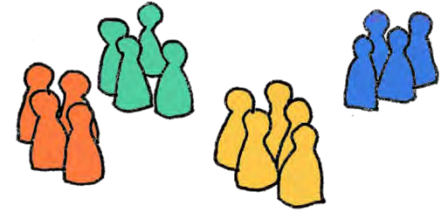
Handwritten notes on the board:

- Lärmschutz (SPORTGELÄNDE)**
- Entwicklung 3 → tangiert Ort nicht direkt → mehr Angebot möglich
- Variante 3 wenig Konfliktpotenzial
- VARIANTE 3 KANAL MIT NEUEM GEWERBEGEBIET INTERAGIEREN
- LÄRMSCHUTZ GEGEN B 230
- GRÜNE ORTE SCHAFFEN → HITE
- Entwicklung des Sportgeländes
- NICHT ZU VIEL DICHTER → DORF GRÜNE LUNGE
- MEHRZWECKHAUSE AN DER LÜTTENGLEHNER
- VIEL GRÜN "WALDPARK MIT TREFFPUNKT"
- Alle Generationen, öffentliche Nutzung
- MZU AN LÜTTENGLEHNER?
- Anflüchlerbestand erhalten
- GRÜN IMMER MITDENKEN
- KEINE WOHNUNGEN AN DER LÜTTENGLEHNER STR. → Gewerbe
- Bedenken für Leerstand
- KEINE BESAWUNG AN DER LÜTTENGLEHNER?!
- MEHR MÖGLICHKEITEN AN DER LANZGERATHER STR.
- Apotheken, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten!
- TÄGLICHER BEDARF AN LÜTTENGLEHNER
- Ärztzentrum ja, Einzelhandel nicht an der Lüttenglehner
- TROCKENPÜTZSTR KRITISCH → Zugang
- Gebiet von Lüttenglehner Straße Richtung Schöbe entwickeln
- Parkeingmöglichkeiten?
- Verkehrssolid-Kommen durch Gewerbe = Gefahr
- SICHERHEIT? WENN GEWERBE AN LÜTTENGLEHNER
- Fußgänger, vor allem Kinder Gefährdet
- Problem: Zufahrtsschade hoher Verkehrsaufkommen
- Zufahrt kritisch gesehen an der LÜTTENGLEHNER-STRASSE / SPORTPLATZ
- Feuerwehr, Tiefgaragenzahl, Gewerbe/Wohnung

03.09.2026

Kleingruppenarbeit im Word Café – Erkenntnisse (Resümee)

A: Baugebiete Trockenpützstraße & Lüttenglehner Straße



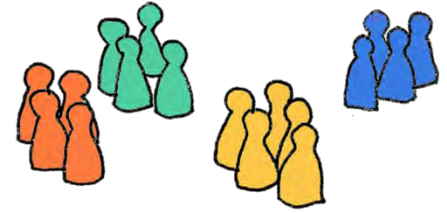
Lüttenglehner Str:

Infrastruktur/ Nutzungen:

- Die Stadt Neuss hat Interesse Grefrath Infrastruktur anzubieten (Nahversorgung).
- Wenige Teilnehmende sehen Standort für Gewerbe/ Geschäft an der Lüttenglehner Str. mit dem Vorteil kurzer Wege, Nähe zum Ortsmittelpunkt etc. // Andere befürchten hier zu viel Verkehr & Parkprobleme, sie sehen Infrastruktur eher gegenüber Blumenhof Bakker an der Lanzerather Str.
- Teilnehmende sehen an der Lüttenglehner Str. weniger Wohnnutzung (insb. aus Sorge vor Nutzungs- und Lärmkonflikten mit Feuerwehr und Vereinen); ideal wäre aus Sicht einiger Teilnehmender eine Tagesnutzung, z.B. verträgliches Handwerk, Handwerker-start-up für die ersten Jahre oder eine ganz andere Nutzung, z.B. Baumschule // Weitere Vorschläge für Gewerbenutzung: Apotheke, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf; Ärztezentrum: ja, Einzelhandel nicht an der Lüttenglehner Str.
- generell Bedenken, dass Gewerbeeinheiten leerstehen würden; andererseits könnte Gewerbe allenfalls als Puffer zum Sportplatz dienen
- Die Erweiterung des Sportareals um Mehrzweckhalle/ Schulstandort wurde angeregt: man könne sich mit dem Gedanken eines Schulareals/ Mehrzweckhalle an Lüttenglehner Str. anfreunden > Wohnnutzung dann am heutigen Schulstandort
- andere können sich Wohnbebauung vorstellen: es sollte eine gesunde Mischung von niedrig- bis hochpreisigem Angebot geben; viele Teilnehmende betonen, dass altengerechte Wohnungen fehlen würden & ältere Menschen Alternativen bräuchten > Häuser würden dann freigegeben, z.B. für Familien; Vorschläge: Wohnnutzung z.B. altersgerecht mit gem. Aufenthaltsräumen & Café; Wohnresidenz mit Balkon zum Innenhof
- Die Vorgabe der Mischnutzung wurde generell in Frage gestellt: Die Stadt erklärt, dass dies keine Investorenidee ist, sondern Vorgabe der Stadt im Flächennutzungsplan // Teilnehmende verdeutlichen, dass sie eine Mischung hier schwierig finden, es soll dörflich bleiben

Kleingruppenarbeit im Word Café – Erkenntnisse (Resümee)

A: Baugebiete Trockenpützstraße & Lüttenglehner Straße



Lüttenglehner Str:

Bauweise/ Bautypologie:

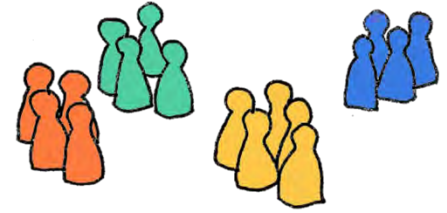
- Die Teilnehmenden können sich eine Bebauung vorstellen, die sich am Bestand (2 – 2,5geschossig mit Satteldach) orientiert.
- Der Dorfcharakter soll erhalten bleiben. Dies soll vor allem durch eine geringe Bebauungsdichte erreicht werden.
- Erörtert wurde die Idee, zum Dorf hin zweigeschossig zu bleiben, in Richtung der Vereine/ Feuerwehr jedoch höher zu bauen (im Sinn des Lärmschutzes könnten Treppenhäuser, Nebenräume, etc. hierher orientiert werden) > architektonische Lösung finden
- Die Teilnehmenden befürworten eine Backsteinbauweise zum Dorf hin, in den Innenräumen könnte es dann modernere Gestaltungen geben

Verkehr/ Mobilität:

- Teilnehmende beschreiben aktuell bereits hohe Verkehrsbelastung.
- verkehrliche Sicherheit sei hier aus Sicht der Teilnehmenden unbedingt zu berücksichtigen; es würden viele Kinder mit dem Rad zu den Vereinen fahren; die fußläufige Verbindung zwischen Schule und Sportplatz wird kritisch gesehen; die Sicherheit müsse hier weiter gewährleistet werden
- Vor allem die Einfahrtssituation Sportplatz/Feuerwehr/Neubaugebiet problematisch gesehen.
- Die B230 sei viel befahren; ideal wäre ein Lärmschutz zur Bundesstraße
- Busverbindung nach Büttgen wurde schon vielfach angeregt, Bedarf wird von Teilnehmenden nochmals hervorgehoben
- Zufahrt zum Baugebiet an der Trockenpützstraße wird kritisch gesehen.

Kleingruppenarbeit im Word Café – Erkenntnisse (Resümee)

A: Baugebiet Lüttenglehnerstraße



Grün

- Die vorhandenen Grünflächen sollen erhalten und weitere geschaffen werden, um dem Stadtklima als „grüne Lunge“ zuträglich zu sein.
- Öffentliche Treffpunkte im Grünen schaffen. Zum Beispiel wurde ein „Waldpark“ für alle Generationen mit Sitzbereichen, Boule, Tischtennis etc. vorgeschlagen.
- Auch bei einer möglichen Neubebauung sollen Grün- und Aufenthaltsbereiche von Anfang an in der Planung mitgedacht werden.

Entwicklung

- Das Entwicklungsszenario 3 wird, aufgrund eines geringen Konfliktpotentials mit der bestehenden Dorfstruktur sowie der großen verfügbaren Flächen, überwiegend positiv bewertet.
- Mögliche Synergien zwischen dem angedachten Gewerbegebiet und Entwicklungsszenario 3 werden erkannt
- Entwicklung zwischen Baugebiet an der Lüttenglehner Straße und der Skihalle wird vorgeschlagen.

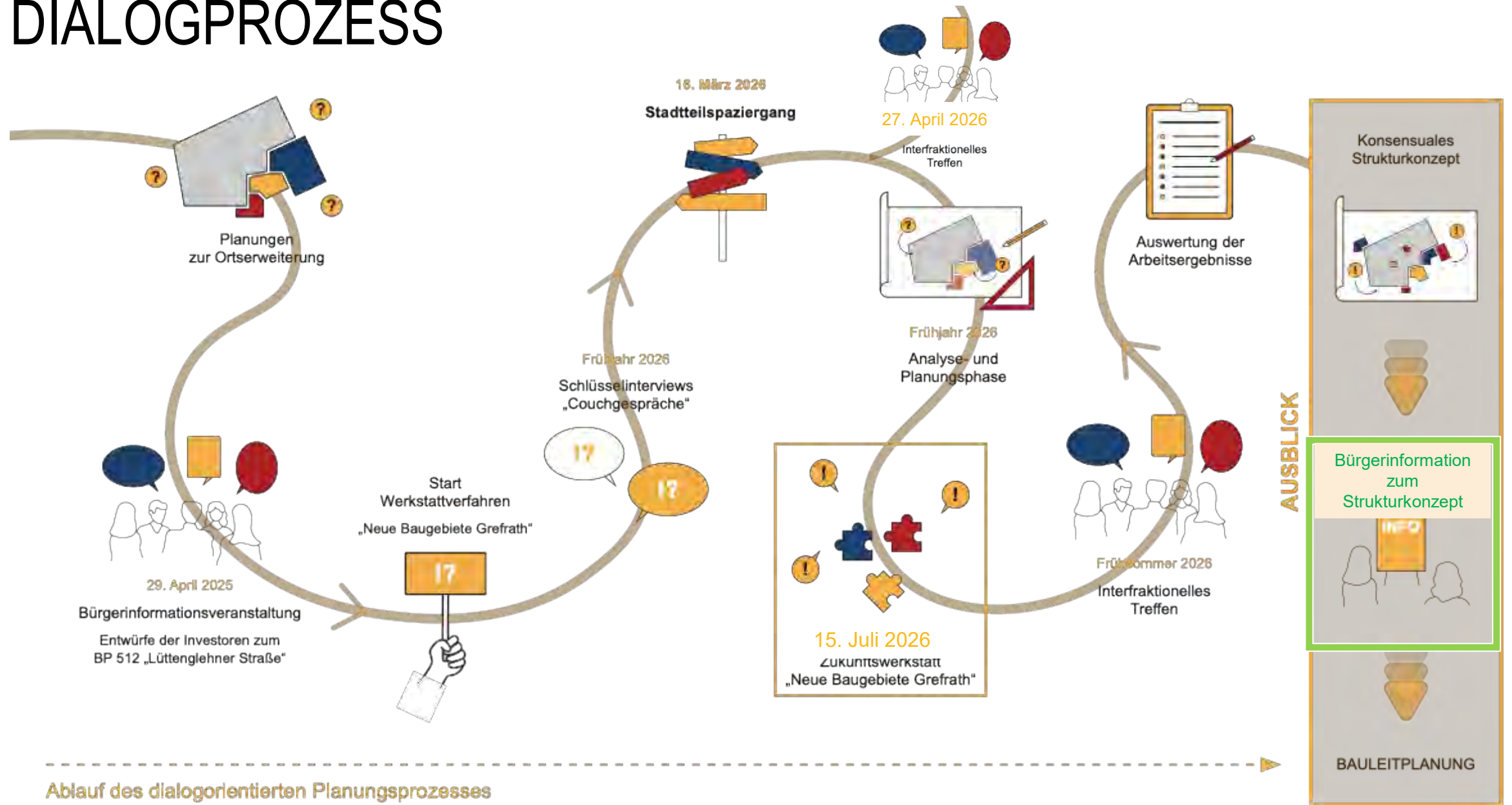
Ausblick

Christian Unbehaun

Leitung Amt für Stadtplanung, Stadtverwaltung Neuss



DIALOGPROZESS



Ablauf des dialogorientierten Planungsprozesses

WEITERE INFORMATIONEN

Newsletter der Stadtplanung

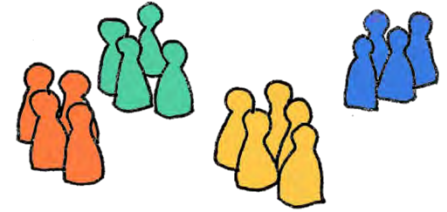
➤ <https://www.neuss.de/infos/stadtplanung/newsletter>



Fazit zur Veranstaltung für den weiteren Planungsprozess

Fazit

Lüttenglehnerstraße



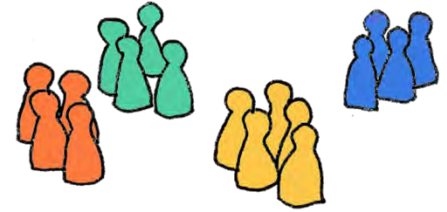
- kein einheitliches Bild der Bürgeranregungen auch hinsichtlich einer möglichen Wohnbebauung
- vielfältige (sportplatzverträgliche, schützenfestverträgliche, tennisplatzverträgliche, feuerwehrverträgliche) Nutzungsvorschläge im Sinne einer „Pufferzone“ (wie z.B. Kiosk, Bäcker, kleinflächiger Einzelhandel, Café, Arzt, Physio etc., Handwerker, Umsiedlung Schule, Grünfläche) wurden gegeben. Zugleich wird in Frage gestellt, ob sich kleinere Geschäfte noch „rechnen“
- großflächiger Einzelhandel eher nicht vorstellbar - Grund: Standortfaktoren wie Flächengröße & Erschließung.
- Die vorhandenen Grünstrukturen (Wegekreuz und Bäume) sollen erhalten werden.

Trockenpützstraße

- Es wird eine Wohnbebauung begrüßt und gewünscht
- Anmerkung: Eine Entwicklung steht in Abhängigkeit vom Grunderwerb (Gebietserschließung) sowie dem Projekt an der Lüttenglehner Straße

Fazit

Lanzerather Straße



- Wohnbau von Seiten der Bevölkerung grundsätzlich vorstellbar, unter Berücksichtigung von:
 - der heutigen Bedeutung des Reiterhofs und seiner Flächen
 - einer stufenweisen Planung und Entwicklung
 - Städtebauliche Dichte: höhere Dichte entlang der Lanzerather Straße, dahinter eher lockere Bebauung
- Einzelhandel an dieser Stelle vorstellbar - gute ÖPNV-Anbindung, größere Flächenverfügbarkeit, konkretes Interesse eines Betreibers

Friedhofsfläche

- Option A: Städtebau: lockere Bebauung und Gestaltung einer Teilfläche als öffentlichen Freiraum/Grünfläche, Nutzung: Wohnen als Sonderform, z.B. Altersgerechtes Wohnen, mit geringem Erschließungs-/Stellplatzbedarf
- Option B: keine Bebauung, im Gegenzug Erhalt der Erweiterungsfläche als öffentliche Freizeitfläche/Naherholungsbereich

**Vielen Dank und
auf Wiedersehen!**

