

Neue Baugebiete in Neuss-Grefrath



Stadtteilspaziergang
vom 16.03.2026

Impressum

Auftraggeberin

Stadt Neuss
Amt für Stadtplanung
Markt 2 – 6
41460 Neuss

Auftragnehmer

HJPplan+
Stadtplaner und Architekten
Kasinostraße 76a
52066 Aachen

Urbane Transformation
Entwicklung. Forschung. Kommunikation.
Nassenkampstraße 65
46147 Oberhausen

Text und Fotos

HJPplan + und Urbane Transformation

Stand

17. Juni 2026

Vorab: Facts & Figures

Termin, Zeitraum, Ort:

- Mo, 16.03. ab 17:00h (bis max. 19h); Treffpunkt Lanzerather Str.

Mitwirkende:

Urbane Transformation (Moderation)

- Dr. Fee Thissen
- Katharina Stommel

HJPplan+ (Planung)

- Hendrik Verhülsdonk
- Dr. Frank Pflüger

Stadt Neuss

- Christian Unbehaun
- Insa Fischer

TN:

- interessierte Öffentlichkeit, direkte Anrainer

Ziele des Stadtteilsparziergangs:

- Informieren über die Planungsaufgabe & das Vorgehen
- In den (vertrauensbildenden) Austausch kommen
- Sondieren der Qualitäten Grefraths und Raumbedarfe aus Sicht der Bevölkerung
- Sammeln von Hinweisen und Anregungen für die Entwicklungsperspektive
- In den (vertrauensbildenden) Austausch kommen

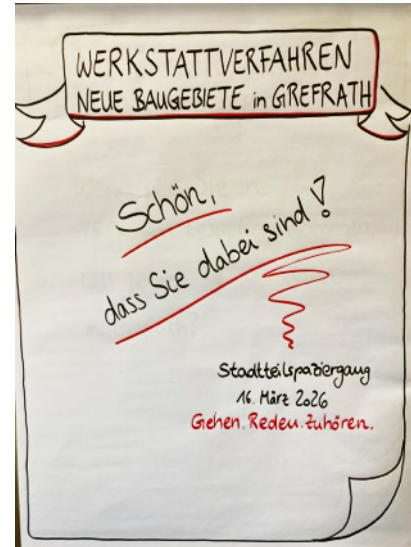
Ablauf im Überblick:

17:00h	Begrüßungen & Vorstellung Herr Unbehaun Dr. Fee Thissen Frank Pflüger Informationen zur Entwicklungsfläche an der Lanzerather Str. Abgrenzung von Ortsmittelpunktprozess Spaziergang zur ‚Friedhofserweiterungsfläche‘ Gruppenteilung und Erörterung möglicher Nutzungen Spaziergang zur Trockenpützstraße (zwischen zwei potentiellen Baugebieten) Abstimmung mit den Füßen zu drei zentralen Fragen: 1. Was ist aus Ihrer Sicht für Grefrath eine gesunde Weiterentwicklung? 2. Wie schätzen Sie den Bedarf nach Wohnraum ein? 3. Welche Bedürfnisse darüber hinaus sehen Sie? Spaziergang zur Festwiese Blick in die Zukunft Ausblick zum weiteren Vorgehen
19:00h	Verabschiedung und Dank

Begrüßung und Einstieg an der Lanzerather Straße

Der Amtsleiter des Amtes für Stadtplanung der Stadtverwaltung Neuss, Herr Unbehaun, eröffnet um 17:00 Uhr den Stadtteilspaziergang und begrüßt gemeinsam mit seiner Kollegin Frau Fischer und dem Team von HJPplan+ und Urbane Transformation die Teilnehmenden.

Etwa 80 Personen versammelten sich an der Lanzerather Straße, um am Stadtteilspaziergang teilzunehmen.



Bei der Begrüßung wird aufgezeigt, dass in einem partizipativen Planungsprozess die potentielle Baugebiete an der Lanzerather Straße, an der Trockenpützstraße und Lüttenglehner Straße sowie die Friedhoferweiterungsfläche in der Ortsmitte im Zusammenhang betrachtet werden sollen. Vorliegende Planungen für Teilflächen sind dabei nicht bindend.

Die beiden beauftragten Büros stellen sich vor und verdeutlichen ihre Rollen: das Büro HJPplan+ aus Aachen ist mit der Erarbeitung von städtebaulichen Prinzipien und einem städtebaulichen Strukturkonzept beauftragt. Das Büro ‚Urbane Transformation‘ aus Oberhausen übernimmt (als Unterauftragnehmerin von HJPplan+) die Konzeption, Durchführung und Moderation der Dialogbausteine.

Eingangs wird transparent dargelegt, dass zum Einstieg in den Dialogprozess bereits etwa zehn Interviews mit Schlüsselpersonen in Neuss-Grefrath durchgeführt wurden.

Auch die Zielsetzung des Stadtteilspaziergangs wird verdeutlicht: Es geht darum, in den Austausch zu über eine mögliche Weiterentwicklung des Dorfes zu kommen, über mögliche Bebauungen, Dichte, Geschossigkeit, Nutzungen und Bauweisen.

Die Teilnehmenden werden zudem darauf hingewiesen, dass während der Veranstaltung Fotoaufnahmen gemacht werden. Es gab keine Teilnehmenden, die dies nicht erlaubten.

Mögliches Baugebiet an der Lanzerather Straße

Nachdem zunächst über den Umgriff und die Grenzen des Baugebietes an der Lanzerather Straße gesprochen wurde, wanderte die Gruppe gemeinsam zur Friedhoferweiterungsfläche.

In kleineren Gruppen und ‚Unterwegs-Gesprächen‘ mit einzelnen Teilnehmenden wurde deutlich, dass eine Bebauung der Lanzerather Straße im vorderen Teil (vgl. blaue Fläche im Übersichtsplan, s. Anhang) vorstellbar wäre.

Die Teilnehmenden sehen eine Ergänzung zum gegenüberliegenden ‚Neubaugebiet‘. Einzelne Teilnehmende könnten sich auch eine Nahversorgung mit Café vorstellen. Das Thema Einzelhandel wurde

insgesamt jedoch kontrovers diskutiert. Während einige darin eine Chance für Grefrath sehen, zweifeln andere die Wirtschaftlichkeit und Tragfähigkeit dieser Nutzung an. Erkennbar wird, 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

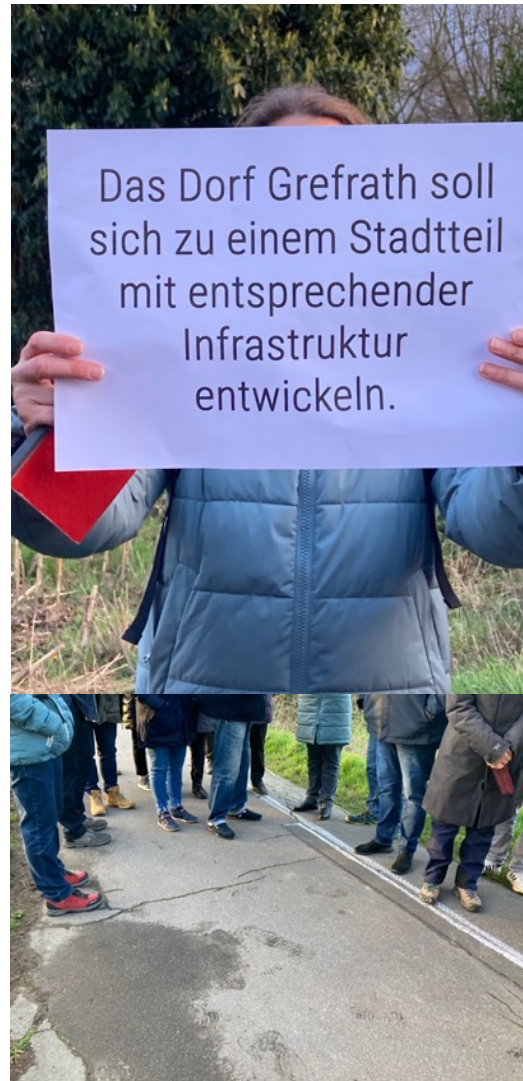
Am Friedhof teilte sich die Gruppe in zwei Kleingruppen (je ca. 35 – 40 Pers.) auf. Eine Gruppe wurde begleitet von Herr Unbehaun (Vertreter der Stadt Neuss), von Hendrik Verhülsdonk (HJPplan+) und von Katharina Stommel (Urbane Transformation). Die andere Gruppe wurde begleitet von Frau Fischer (Stadt Neuss), Frank Pflüger (HJPplan+) und Fee Thissen (Urbane Transformation).



An der Friedhoferweiterungsfläche wurde über mögliche Nutzungen gesprochen. 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. Andere gaben zu bedenken, dass die Zufahrt und das Parken schwierig seien. Große Einigkeit bestand darin, hier eine Freifläche als grüne Mitte und Begegnungsort für Grefrath zu gestalten. Zudem sei es wünschenswert, die früheren Flächenbesitzer und die angrenzenden Grundstückseigentümer bei weiteren Planungen einzubeziehen. 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

Zwischen den beiden Baugebieten wurde ein „Meinungsbild mit den Füßen“ zu drei Fragen durchgeführt. Die erste Frage lautete: Was ist aus Ihrer Sicht für Grefrath eine gesunde Weiterentwicklung? Die Teilnehmenden konnten sich auf einer Skala von „So wie es ist, ist es gut!“ bis „Das Dorf Grefrath soll sich zu einem Stadtteil mit entsprechender Infrastruktur entwickeln!“ aufstellen.



In der einen Gruppe stellten sich die meisten Teilnehmenden im Bereich ‚So, wie es ist, ist es gut!‘ auf und nur wenige Teilnehmende positionierten sich klar im Bereich Weiterentwicklung. In der anderen Gruppe war es genau umgekehrt. Die meisten Teilnehmenden standen für eine Weiterentwicklung des Dorfes ein, während nur wenige sagten, „Wir fühlen uns wohl, so wie es ist und so soll es bleiben!“

Die zweite Frage lautete: Wie schätzen Sie den Bedarf nach Wohnraum ein? Entlang einer Skala von ‚Ja, es gibt einen Bedarf, insbesondere für Ältere und Familien‘ bis ‚Nein, wir sehen keinen Bedarf an weiterem Wohnraum‘ konnten die Teilnehmenden ein Meinungsbild abgeben.

In der einen Kleingruppe positioniert 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.



Bei der dritten Frage wurde offen abgefragt, welche Bedürfnisse (räumlich und funktional) darüber hinaus von den Teilnehmenden gesehen werden. Die eine Gruppe gab diverse Hinweise, u.a.

- der Fußballplatz solle als Rasenplatz bzw. 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).

Die zweite Gruppe hatte auf Nachfrage keine Ergänzungen.

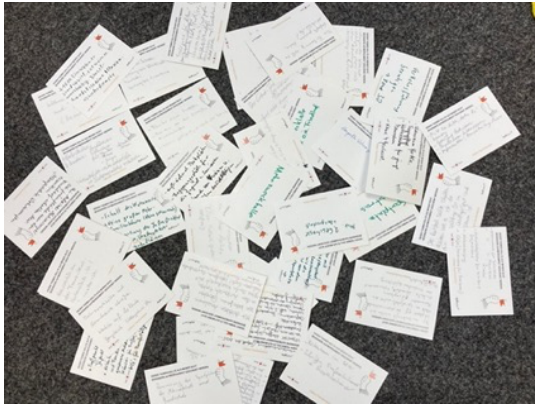
Der Stadtteilspaziergang endete am Festplatz, wo die Teilnehmenden eingeladen wurden, durch eine ‚Zukunftsbrille‘ zu schauen und die Frage zu beantworten:

„Wenn wir sie in 15 Jahren besuchen kommen, was zeigen Sie uns dann in Grefrath?“

Einzelne Teilnehmende nahmen diese Gelegenheit wahr und brachten neue Ideen ein. U.a. wurde die Idee geäußert, die Schule zum Baugebiet Lüttenglehner Straße zu verlegen und die Sportstätten zu modernisieren, so dass eine Art Campus entstehen könnte.



Zudem hatten die Teilnehmenden Gelegenheit, per Postkarte Anregungen abzugeben. Etwa 40 Postkarten wurden eingereicht, deren Auswertung im Folgenden zusammengefasst wird:



Besonders häufig wurde das Thema ‚Wohnen‘ genannt und der Wunsch nach altersgerechten Wohnformen geäußert (u.a. für ältere Menschen mit Pflegebedarf). Aus den Anregungen auf den Postkarten geht auch das Bedürfnis nach Wohnformen für jüngere Zielgruppen wie Singles und Familien hervor. In diesem Zusammenhang wurde zudem vereinzelt auf die Notwendigkeit einer verbesserten Busanbindung sowie einer wohnortnahen Nahversorgung hingewiesen. Die Hinweise auf den Postkarten verdeutlichen, dass sich neue Bebauungen in ihrer Bauweise und Geschossigkeit in den bestehenden Kontext und die dörfliche Struktur einfügen sollen (z.B. zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss, kein Flachdach).

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Mehrzweckhalle und den Sportangeboten. Hier wurde sowohl eine Sanierung als auch eine mögliche Verlagerung des Standorts zur Lüttenglehner Straße vorgeschlagen. Ergänzend wird der Bedarf an generationenübergreifenden Sportangeboten sowie der Ausbau bestehender Sportflächen, beispielsweise durch Kunstrasen, betont.

Die Hinweise auf den Postkarten verdeutlichen einen Mangel an Parkplätzen. In dem Zusammenhang wird auch auf eine nötige Regulierung des Parkens im Straßenraum hingewiesen. Eine Verkehrsberuhigung, etwa im Bereich des Kreisverkehrs und der Lanzerather Straße, wird aus Sicht der Kartenschreiber für sinnvoll erachtet.

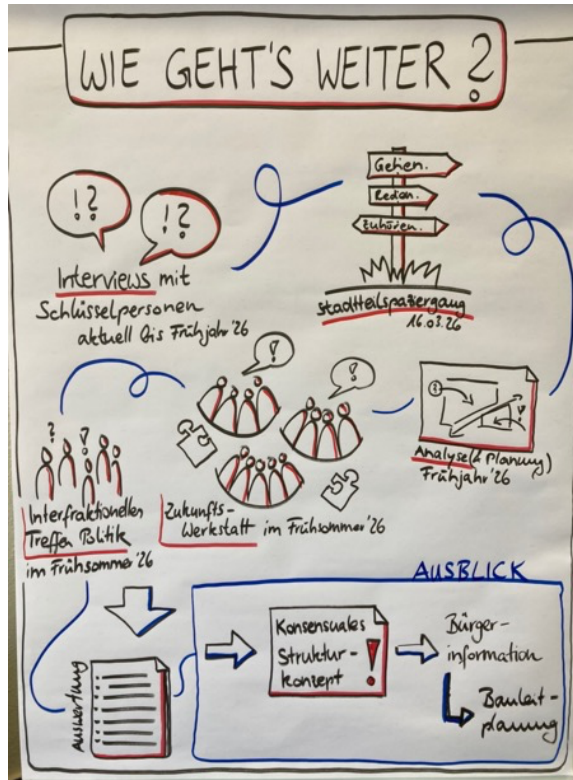
Zum Thema ‚Nahversorgung‘ wird auf den Postkarten eine kompakte Lösung, die eine wohnortnahe Versorgung sicherstellt, vorgeschlagen.

Bezüglich ‚Freiräume und Treffpunkte‘ äußern einige Teilnehmende das Bedürfnis nach Orten der Begegnung im öffentlichen Raum. Besonders häufig genannt werden auf den Postkarten Jugendtreffs, Mehrgenerationenangebote sowie Treffpunkte im Grünen.

Daneben gibt es auch einzelne Beiträge, die sich mit spezifischen Aspekten befassen. Dazu zählen unter anderem Überlegungen zur Einwohnerentwicklung, der Erhalt des Reitstalls sowie der Umzug einer Hausarztpraxis in das Neubaugebiet. Vereinzelt wurde der Wunsch nach mehr Urbanität und einer Stärkung des Ortsmittelpunkts geäußert.

Ausblick, Dank und Verabschiedung

An einer Flip-Chart wurde das weitere Vorgehen durch Fee Thissen erläutert.



Zudem lagen Poster aus mit dem Ablauf des Werkstattverfahrens (rechtes Bild) und einem QR-Code zum Stadtplanungs-Newsletter der Stadt Neuss.

Zum Ende dankte Herr Unbehaun für die rege Teilnahme und sachlich-konstruktiven Gespräche.

Der Stadtteilst Spaziergang endete gegen 19:00 Uhr.

Anhang

61/635/2023 – 1
Übersichtsplan
Seite 1 von 1

