



Stellungnahme zu den geplanten Gewerbe- und Wohnbauflächen

Forum Stadtentwicklung
(neuss agenda 21 e.V.)

Einführung

Der Rat hat am 3. März 2023 beschlossen, zur Konsolidierung des Haushalts Flächenpotentiale zur Ansiedlung von potentiell gewerbesteuerintensiven und nachhaltig agierenden Unternehmen zu erwerben.

Ergänzend enthält der Beschluss folgende Absichtserklärung:

„Der Stadtrat erklärt seine Absicht, eine Änderung des Regional- und Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne zu initiieren, um zusätzliche Gewerbeflächen in Größe bis zu 100 ha als Potentialflächen neu auszuweisen.“

Am 26.11.2024 hat das mit der Suche beauftragte Büro Dr. Jansen in der Sitzung des Ausschusses für Strukturwandel, Wirtschaft und Beschäftigung kurz- bis mittelfristig ca. 120 ha neue Gewerbeflächen vorgeschlagen:

- **Grefrath Ost II** (ca. 19,7 ha)
- **Erweiterung GE Kreitzer Straße** (ca. 32,1 ha)
- **Hoisten Süd** (ca. 43,7 ha)
- **Erweiterung GE Derikum** (ca. 24,8 ha)

Aber damit nicht genug! Langfristig sollen u. a. im Suchraum Kamberger Hof im Westfeld und in Allerheiligen Süd-Ost neue Gewerbegebiete ausgewiesen werden.

Wir haben früher diskutierte mögliche Gewerbeflächen wie z.B. Hoisten-Süd, zwischen Grimlinghausen und Uedesheim sowie der Morgensternsheide/ Westfeld konsequent abgelehnt.

Z.B. würde ein Gewerbegebiet Hoisten-Süd (44 ha) die einmalige Kulturlandschaft der Rheinbruchkante am Gohrer Berg zerstören, sehr leistungsfähige Böden versiegeln und auf den stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen in Hoisten und Weckhoven zusätzliche Verkehrsbelastungen verursachen.

Das Gleiche gilt mehr oder weniger auch für die anderen vom Büro Jansen vorgeschlagenen Acker- und Freiflächen!



Westfeld



Hoisten-Süd

Mit den Vorschlägen des Büros Jansen wird neben den im INWIS-Gutachten 2023 vorgeschlagenen Wohnbauflächen von ca. 90 ha und den noch ca. 50 ha freien Gewerbeflächen eine Tür für zusätzlichen Flächenverbrauch von 120 ha geöffnet.

Das Forum Stadtentwicklung hat sich bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans in drei Stellungnahmen kritisch mit der Frage auseinandergesetzt, ob es richtig und nachvollziehbar ist, dass die Stadt Neuss ca. 160 ha Wohnungsbauflächen ausweisen und im Laufe der Jahre bebauen will.

Wir haben damals bereits Vorschläge gemacht, wie deutlich weniger Flächen in Anspruch genommen werden könnten.

Das Forum Stadtentwicklung unternimmt mit diesem Papier erneut den Versuch, mahndend die Stimme zu erheben, den von der Politik und Verwaltung angestrebten Flächenverbrauch zu hinterfragen, die Konsequenzen einer Flächenversiegelung darzustellen und Vorschläge zur Flächenverbrauchsminderung aufzuzeigen.

Was bewirken weitere Flächenversiegelungen ?

- Versiegelung verhindert die Neubildung von Grundwasser, da das Niederschlagswasser teilweise „entsorgt“ wird und deshalb nicht in den Boden eindringen kann.
- Keine Neubildung von Humusschichten (1 cm Schicht braucht 100-300 Jahre zur Bildung (Umweltbundesamt 10.06.2013)).
- Versiegelte Flächen speichern kein CO₂ (Kohlendioxid).
- Versiegelte Flächen heizen sich auf. Freiflächen haben dagegen einen kühlenden Effekt.
- Die Lebensräume für Pflanzen und Tiere werden weiter eingeschränkt mit der Konsequenz, dass die Artenvielfalt weiter zurück gehen wird.
- Vorgeschriebene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die negativen Folgen von Flächenversiegelung und Zerschneidung von Landschaftsräumen nie vollständig kompensieren, denn:
 - Eine Fläche, die bebaut und damit versiegelt wird, ist langfristig verloren und kann nicht ersetzt werden!

- Es gehen landwirtschaftliche Flächen verloren, wenn sie für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.

- Mögliche „flächenneutrale“ Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. durch Entsiegelung von überbauten Flächen und/oder extensive Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen werden nicht genutzt.

- Die Zerschneidung der Landschaft durch Versiegelung stellt eine Gefahr für die Artenvielfalt dar, weil genetischer Austausch durch Wanderungsbewegungen verhindert wird.

- Bis Ausgleichs- und Ersatzflächen überhaupt ihr volles Potential entfalten, können viele Jahre vergehen.

- Jede neue Gewerbefläche auf „der grünen Wiese“ bedingt neu zu schaffende Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. Verkehrsflächen. Diese verursachen (neben der Versiegelung und deren Folgen) erst einmal zusätzliche Kosten, die von der Stadtgesellschaft getragen werden müssen und wo fraglich ist, ob sich die Kosten und Folgekosten durch die Gewerbesteuererinnahmen refinanzieren.

- Die hochwertigen Anbauflächen für die regionale Ernährung oder wertvolle Freiflächen werden reduziert und das vor dem Hintergrund, dass die konventionelle Landwirtschaft auf Grund des Klimawandels seine Anbaumethoden (z.B. Biolandbau, Agroforest) ändern muss und deshalb eher zusätzliche Flächen benötigt, um die gleiche Menge Lebensmittel zu erzeugen und die Nahversorgung sicher zu stellen.
- Berücksichtigt man dann auch noch die Prognosen, dass Anbaugelände im Süden Europas (z.B. in Spanien) und anderswo auf der Erde durch den Klimawandel bedingte Wasserknappheit und Flutkatastrophen ausfallen werden, wird deutlich, wie dringend die Acker- und Freiflächen bei uns erhalten bzw. sogar erweitert werden müssen.
- Die Bundesregierung will unter Beachtung der Vorgaben der „Gemeinsamen Agrarpolitik“ der EU (GAP) den Anteil der Biolandwirtschaft bis 2030 auf 30% erhöhen, was wegen der geringeren Erträge einen größeren Flächenbedarf zur Folge hätte.

Fragen zu 120 ha neuen Gewerbeflächen

Als Hauptgrund für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen wurde angeführt, dass die Stadt neue Steuereinnahmen braucht, um den zukünftig prognostizierten defizitären städtischen Haushalt auszugleichen.

Es wurde also nur auf weiteres Wachstum als Lösungsansatz gesetzt!

Bei der Entscheidung wurde keine Diskussion geführt, sowohl was die Endlichkeit von Flächen und Ressourcen angeht, als auch welche negativen Folgen für das Klima, den Artenschutz, die regionale Versorgung mit Lebensmitteln, den Schutz vor Starkregen und Hochwasser usw. durch den Flächenverbrauch entstehen würden.

Es ist für uns auch nicht erkennbar, dass konsequente Ansätze für einen effizienten Umgang mit den vorhandenen Steuereinnahmen und/oder für eine Optimierung der Verwaltungsstrukturen zwecks Kostenreduzierung verfolgt werden.

Bei unserer Diskussion über die Sinnhaftigkeit von neuen Gewerbeflächen kamen folgende Fragen auf:

- Warum strebt die Stadt Neuss, die ihre Einwohnerzahl mittelfristig bei ca. 160.000 sieht, an, große Flächen für neue Wohnbau- und Gewerbeflächen auszuweisen und zu bebauen?
- Welche Gewerbe mit welchem Flächenbedarf sollen angesiedelt werden und ist an eine mögliche Clusterbildung gedacht, um Synergien wie gemeinsame Dienstleistungen zu erzielen?
- Wird bei der Ausweisung neuer Flächen berücksichtigt, dass bei den bestehenden Betrieben durch Home-Office und andere Entwicklungen Flächen frei werden, die neu genutzt werden könnten? Schon jetzt werden im Hammfeld I Bürogebäude abgerissen und Wohngebäude sollen entstehen. Das ist eine sinnvolle, flächensparende Transformation.
- Werden nicht durch zukünftige industrielle Entwicklungen Flächen frei (z.B. MAOAM-Gelände) bzw. weniger Flächen benötigt?
- Werden bei zukünftigen Gewerbegebieten PKW-Parkflächen in Quartiersparkhäusern oder Car-Sharing Angebote mitgeplant, um den Flächenbedarf zu reduzieren?

- Werden zukünftig verstärkt Grundstücke in städtischer Hand in Erbpacht vergeben, um bei Aufgabe der Gewerbe die Grundstücke schneller neu nutzen zu können?
- Wird bei der Flächenentwicklung berücksichtigt, dass zukünftig Gewerbebauten verstärkt in die Höhe statt in die Fläche gebaut werden?
- Verschärfen nicht zusätzliche Arbeitsplätze bei neu anzusiedelnden Firmen den bestehenden Fachkräftemangel in Handwerk, IT-Bereich, Pflege, ÖPNV und anderen Branchen?
- Ist es nicht sinnvoller, durch geeignete Maßnahmen den Fachkräftemangel bei den bestehenden Gewerbebetrieben zu beheben, damit sie eine größere Wertschöpfung erzielen und dadurch mehr Gewerbesteuer anfällt?
- Welche Ansätze einer zukünftigen Flächenkreislaufwirtschaft werden verfolgt?

- Wie passen die geplanten neuen Gewerbeflächen mit dem Klimaanpassungskonzept (KLAK NEUSS 2023) zusammen, wo auf Seite 39 gefordert wird Freiflächen als Kaltluftentstehungsgebiete zu schützen, damit in den durch den Klimawandel vermehrt verursachten tropischen Nächten die dicht bebauten Stadtteile gekühlt werden.
- Das Klimaanpassungskonzept darf nicht durch maßlosen Freiflächenverbrauch in seiner Wirkung abgeschwächt werden.
- Das Forum Stadtentwicklung fordert den konsequenten Schutz der in der Bodenfunktionsbewertungskarte des Rhein-Kreises Neuss als besonders wertvoll ausgewiesenen Bodenflächen.
- Wir fordern bei der Entwicklung neuer Gewerbegebiete eine umfangreiche Bürgerbeteiligung sowie ein Klima- und Biodiversitätsfolgegutachten.

Entwicklung möglicher Gewerbestandorte

Umfeld von Alu-Norf

Hier sind freie Gewerbeflächen vorhanden. Werden die Flächen zur Autobahn hin in Zukunft überhaupt noch von Alu Norf in Anspruch genommen bzw. werden auf dem Gelände vielleicht größere Flächen frei?

Ehem. Schrottplatz Morgensternsheide

Das Gebiet sollte wieder ein Gewerbestandort werden.

Moselstraße

Das frei werdende Gelände sollte nach dem Umzug der Firma MAOAM in das Gewerbegebiet „Kreitzweg“ weiter als Gewerbegebiet genutzt werden.

Rheintorstraße

Das Gebiet zum Hafen hin sollte endlich als Gewerbegebiet entwickelt werden!



Morgensternsheide



Rheintorstraße

Wendersplatz

Mit der Ansiedlung des Bildungszentrums der IHK ist der erste Schritt für eine gewerbliche Nutzung beschlossen.

Stadler Gelände

Mit der Aufgabe der Pläne, im Hammfeld 1 einen Fahrradhandel zu errichten, ergeben sich neue Chancen zur Ansiedlung kleinteiliger innovativer Gewerbe.



Wendersplatz

Wohngebiete in Mischgebieten umwandeln

Geeignete im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen darauf hin überprüfen, ob sie nicht in Mischgebieten umgewandelt werden könnten, um die Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe zu ermöglichen (Wohnen und arbeiten zusammen bringen).

Kreitzweg u.a.

Bestehende Gewerbegebiete, wie z.B. Kreitzweg, könnten maßvoll erweitert werden. Der Vorteil wäre, keine zusätzliche Infrastruktur schaffen zu müssen.

Aktivierung ungenutzter privater Gewerbeflächen

Es ist zu prüfen, ob nicht Gewerbeflächen, die von den Betrieben zwecks Erweiterung angekauft wurden, von den Firmen zukünftig überhaupt noch gebraucht werden. Wenn das nicht der Fall sein sollte, ergäben sich Flächen für neue Nutzungen.

Parkplatz am Crowne Plaza sinnvoll nutzen

Der große Parkplatz am Hotel wird nur selten genutzt. Hier könnte Gewerbe entstehen. Temporäres Parken könnte im Rheinpark-Center erfolgen (Parkraum-Management). Gibt es noch ähnliche mindergenutzte Flächen?



Bataverstraße



Crowne Plaza Parkplatz

Wieviele neue Wohnbauflächen brauchen wir?

Für eine Gesamtbetrachtung möglicher Freiflächen und Umnutzungen sind die angestrebten neuen Wohnbauflächen unbedingt mit in die Diskussion einzubeziehen.

Wir haben bereits in früheren Stellungnahmen (z.B. Dezember 2018) schlüssig nachgewiesen, dass der damalige Ansatz der Stadt, ca. 160 ha Wohnbauflächen neu auszuweisen, in die falsche Richtung wies und Vorschläge gemacht, durch welche Maßnahmen ca. 40 ha Flächen des angedachten Bedarfs nicht in Anspruch genommen werden könnten.

Hier sind einige unserer damaligen Vorschläge aufgeführt:

- Weniger Einfamilienhäuser zu Gunsten von Mehrfamilienhäusern
- Nachverdichtungsmaßnahmen nutzen
- Wandel im Einfamilienhaus-Bestand organisieren
- Baulücken schließen und Brachen aktivieren

Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass sich immer wieder (teilweise große) Potentiale eröffnet haben, neue Wohnungen und neues Gewerbe auf Brachen zu schaffen (z.B. altes Pierburg-, Bauer & Schauerte-, Eternit-, Sauerkraut-Fabrik-Gelände und neuerdings der St.-Augustinus-Campus und das Poertzgen-Gelände auf der Furth, usw.).



Gewerbegebietspotentiale

Nun gibt es einen neuen Vorstoß, einige im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen zu aktivieren. In dem INWIS Gutachten "Bezahlbarer Wohnraum 2039" gibt es einen neuen Vorstoß einige im Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen zu aktivieren.

Ausserdem wurden einige neue Flächenpotentiale in die Prüfung einbezogen.

Die Ergebnisse wurden von uns nachfolgend analysiert und bewertet.

Bewertung der Flächensteckbriefe von InWIS

Wir haben die vorgeschlagenen Flächen in vier Kategorien eingeteilt.

Die Flächen der Kategorie 1 sollten zur Wohnbebauung zügig weiter verfolgt bzw. in Angriff genommen werden.

Die Flächen der Kategorie 2 halten wir für eine Wohnbebauung als sehr geeignet und sollten einer baldigen Entwicklung zugeführt werden.

Die Flächen der Kategorie 3 sollten, wenn überhaupt, erst in die Planung aufgenommen werden, falls nach Bebauung der Flächen der Kategorien 1 und 2 noch Bedarf für weitere Wohnungen besteht und sich inzwischen nicht weitere Potentialflächen für Wohnungen aufgetan haben.

Bei den Flächen der Kategorie 4 handelt es sich um wertvolle landwirtschaftliche Flächen, die aus bereits dargestellten Gründen nicht bebaut werden dürfen.

Es ist zu überlegen, ob man, wie gerade in Dormagen beschlossen, diese Flächen im Flächennutzungsplan wieder in Freiflächen zurück führt und die Verwendung späteren Generationen überlässt.

Bezirk 1 (1,7 ha) Innenstadt
„Salzstr./ Rheintorstr.“,
(150 Whg.)

Die Nachnutzung für Gewerbe und Wohnbebauung ist positiv zu bewerten, da hier eine Innenentwicklung von bereits versiegelten Flächen realisiert werden kann. Die Bebauung ist gleichzeitig eine Stärkung zur Belebung der Innenstadt.

Kategorie: 2

Bezirk 4 (2,0 ha) Hammfeld
„Carl-Schurz-Str.“ (Centrum),
(200 Whg.)

Diese Innenentwicklung wird positiv bewertet. Der Standort eignet sich für den Bau von „grünen“ mehrgeschossigen Wohnhäusern. Die Fläche liegt in der Nähe des Geländes des zukünftigen „Bürgerparks“.

Kategorie: 1

Bezirk 7 (13,6 ha) Grimlinghausen
„Grimlinghausen Süd-Ost“,
(300 – 350 Whg.)

Die Bebauung der landwirtschaftlichen Fläche von 13,6 ha würde einen großen Freiflächenverbrauch darstellen, der für die regionale Versorgung von großer Bedeutung ist. Das Forum lehnt eine Bebauung ab.

Hinweis: Das angedachte Wohnbaugebiet Grimlinghausen Süd-Ost grenzt an das FFH-Gebiet/ Naturschutzgebiet Uedesheimer Rheinbogen (DE-4806-304).

Kategorie: 4

Bezirk 8 (8,5 ha) Uedesheim
„Südlich Rheinfährrstraße“,
(240 – 270 Whg.)

Die Bebauung der Fläche stellt zwar eine Arrondierung der bereits bestehenden Wohnbebauung dar, wird aber vom Forum abgelehnt, weil der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen Vorrang vor einer Versiegelung haben muss.

Kategorie: 4

Bezirk 11 (3,0 ha) Erfttal
„südlich Parisstraße“
(100 Whg.)

Der Nutzungsänderung von Flächen für die Landwirtschaft und Sportflächen stimmt das Forum zu. Der Standort sollte zur Schaffung von Mehrfamilienhäusern genutzt werden.

Kategorie: 3

Bezirk 14 (4,0 ha) Stadionviertel
„Eselspfad-Nord“
(120 – 140 Whg.)

Die Fläche stellt eine landwirtschaftliche „Restfläche“ dar. Wir sehen hier ein Potential für ein Geschosswohnbebauung, aber ohne grosse Priorität.

Kategorie: 3

**Bezirk 14 (3,3 ha) Stadionviertel
„Eselspfad-Süd“
(120 – 140 Whg.)**

Wie Fläche 13 stellt diese Fläche eine landwirtschaftliche „Restfläche“ dar. Wir sehen hier ein Potential für eine Geschosswohnbebauung.

Kategorie: 3

**Bezirk 17 (1,4 ha) Furth-Süd
„Wolberostr. / Further Str. /
Marienstr.“
(150 – 200 Whg.)**

Die Innenentwicklung einer großteils versiegelten Fläche wird vom Forum voll unterstützt und sollte prioritär (z.B. als Mischgebiet) zügig entwickelt und zeitnah nach der Bebauung des Bauer & Schauerte-Geländes in Angriff genommen werden.

Kategorie: 2

**Bezirk 19 (6,1 ha) Furth-Nord
„Südlich Kaarster Str.“
(380 – 450 Whg.)**

Das Vorhaben führt zu einem Eingriff in die freie Landschaft. Flächen für die regionale Versorgung mit Lebensmitteln gehen verloren. Wir lehnen daher eine Bebauung dieser restlichen noch verbliebenen Freiflächen an der A 57 ab. Der Standort ist starker Lärmbelastung durch Flug- und Autobahnverkehr ausgesetzt.

Kategorie: 4

**Bezirk 21 (6,5 ha) Vogelsang
„Vogelsang Nord-Ost“
(300 – 350 Whg.)**

Die neben Gebiet 16 letzten noch verbliebenen Freiflächen im Neusser Norden sollten für die dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe erhalten bleiben. Auf die regionale Versorgung mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen sowie die kühlende Wirkung dieser Freiflächen haben wir an anderer Stelle schon hingewiesen. Der Standort ist starker Lärmbelastung durch Flug- und Autobahnverkehr ausgesetzt.

Kategorie: 4

**Bezirk 24 (3,0 ha) Grefrath
„Lanzerather Straße“
(100 bis 120 Whg.)**

Wir können uns eine maßvolle Weiterentwicklung des Stadtteils Grefrath vorstellen. Anders als die Gutachter schlagen wir in erster Linie Geschosswohnungsbau auf dieser Fläche vor. Dazu muss aber die ÖPNV-Anbindung deutlich verbessert werden!

Kategorie: 3

**Bezirk 27 (3,0 ha) Norf
„Nievenheimer Straße Süd“
(150 bis 250 Whg.)**

Der BZA Norf hat am 13.03.2020 dem Rat empfohlen, diese Wohnbauflächen nicht mehr zu verfolgen. Am 29.01.2021 hat der Haupt- und Sicherheitsausschuss beschlossen, dieses Areal bis 2025 nicht zu beplanen. Wir begrüßen die Entscheidung der Gremien.

Kategorie: 4

**Bezirk 28 (10,5 ha) Rosellen
„Schwarzer Graben“
(50 – 250 Whg.)**

Es soll nur ein kleiner Teil des Gebietes auf dem hinteren Teil der Grundstücke der Hauptverkehrsstraße entwickelt werden. Die Freiflächen zum NSG Schwarzer Graben sollen erhalten bleiben.

Kategorie: 3

**Bezirk 4 (1,2 ha) Hammfeld
„Anton-Kux-Straße“
(250 – 300 Whg.)**

Das Forum begrüßt den Geschosswohnungsbau an dieser Stelle. Auch hier gelten die beim Gebiet 6 (Carl-Schurz-Straße) gemachten Ausführungen (Nähe Bürgerpark und 709-Anbindung).

Kategorie: 1

**Bezirk 4 (0,4 ha)
Hammfeld „Hellersbergstr.“
(80 – 100 Whg.)**

Das Forum begrüßt den Geschosswohnungsbau an dieser Stelle. Auch hier gelten die beim Gebiet 6 (Carl-Schurz-Straße) gemachten Ausführungen.

Kategorie: 1

**Bezirk 5 (3,0 ha) Augustinusviertel
„Berghäuschens-weg“
(400 – 420 Whg.)**

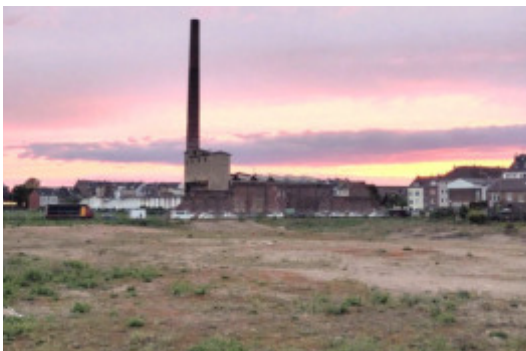
Die vorgesehene Wohnbebauung stellt eine positiv einzustufende Innenentwicklung dar. Ergänzend zur Wohnbebauung werden Nahversorger geplant.

Kategorie: 1

**Bezirk 17 (3,3 ha) Furth-Süd
„Josefstr./Furtherstr.“
(850 Whg.)**

Das Gelände der ehemaligen Schraubenfabrik „Bauer & Schaurte“ (zukünftig „Neuland“) wird einer gemischten Nutzung aus Gewerbe und Wohnungsbau zugeführt. Die Lage am Hauptbahnhof gewährleistet eine optimale Anbindung an den ÖPNV. Die angekündigte Bebauung ab 2025 wird von uns begrüßt.

Kategorie: 1



Neuland

**Bezirk 22 (4,0 ha),
„Barbaraviertel/Bockholtstr.“
(300 – 400 Whg.)**

Die Umsetzung der Pläne für dieses Mischgebiet hat schon begonnen und nimmt an Fahrt auf.

Kategorie: 1

**Bezirk 28 (8,4 ha) Rosellen
„Kuckhof West“
(180 Whg.)**

Das bereits in Planung befindliche Wohngebiet soll auf Acker- und Wiesen-flächen entwickelt werden, was aus unserer Sicht nicht mehr zeitgemäß ist und sollte noch einmal überdacht werden. Bei der Realisierung fordert das Forum einen deutlich höheren Mehrfamilienhausanteil. Wegen der Umnutzung von Freiflächen besteht keine Priorität 1.

Kategorie: 2

**Bezirk 28 (3,5 ha), Rosellen
„Stüttger Feld“
(140 Whg.)**

Auch hier gelten die unter 32 „Kuckhof-West“ gemachten Aussagen.

Kategorie: 2

Flächenverbräuche/ Wohnungspotenzial pro Kategorie

Kategorie 1 (13,9 ha)	min. 2.080 Whg. max. 2.270 Whg.
Kategorie 2 (15,0 ha)	min. 620 Whg. max. 670 Whg.
Kategorie 3 (23,8 ha)	min. 490 Whg. max. 750 Whg.
Kategorie 4 (37,7 ha)	min. 1.370 Whg. max. 1.670 Whg.
Gesamt (90,4 ha)	min. 4.560 Whg. max. 5.360 Whg.



Zusammenfassung

1. Folgt man unserer Bewertung der aufgeführten Wohnflächenpotentiale, so können bei den Kategorien 1 + 2 zwischen 2.700 bis 2.940 Wohnungen in einem geschätzten Zeitraum von 5 – 10 Jahren errichtet werden!

2. Berücksichtigt man darüber hinaus die im Gutachten nicht erwähnten folgenden Wohnungspotentiale, so kann davon ausgegangen werden, dass der prognostizierte Bedarf an neuen Wohnungen für die nächsten 10 Jahre alleine mit der Inanspruchnahme der Flächen der Kategorien 1 + 2 gedeckt werden kann!

- Schließung von Baulücken
- Nachverdichtung (z.B. Hoher Weg, Vogelsangstraße usw.)
- Aufstockung von Wohnhäusern (wie an der Römerstraße geschehen)
- Erhöhung der Wohnungen durch Abriss und anschließendem Neubau (z.B. GWG an der Annostraße)



Nachverdichtung Römerstraße

- Erschließung innerstädtischer Potentiale, zum Beispiel St. Augustinus Campus und Poertzgen Gelände.

3. Die Flächen der Kategorie 3 + 4 können als Frei- bzw. Ackerflächen erhalten bleiben und sollten aus den Potentialbetrachtungen heraus genommen werden!



St. Augustinus Campus

4. Wir empfehlen dem Beispiel der Stadt Dormagen zu folgen und die Flächen der Kategorie 3 + 4 im Flächennutzungsplan wieder als Frei- oder Ackerflächen auszuweisen.

5. Eine Evaluation aller neu geschaffenen Wohnungen unter Berücksichtigung möglicher Wohnungsabgänge sollte jährlich erfolgen.



Poertzgen-Areal

6. Der Bedarf an Wohnungen sollte alle 5 Jahre überprüft werden. Dabei sollten auch andere Abwägungen, wie zum Beispiel die Klimaanpassung mit in die Betrachtungen einbezogen werden.

Wie schaffen wir neue Wohnbauflächen?

Die Umsetzung der in Planung befindlichen Wohnbauflächen muss mit Hochdruck angegangen werden. Dabei sollten Flächen, die im Innenstadtbereich revitalisiert werden können, Vorrang haben.

Dem Geschosswohnungsbau ist Vorrang gegenüber den Ein-/bzw. Zweifamilienhäusern einzuräumen, da der Bedarf im Bereich des bezahlbaren Wohnraums liegt. Außerdem ist der Flächenverbrauch beim Geschosswohnungsbau deutlich geringer als beim Bau von Ein-/bzw. Zweifamilienhäusern.

Weitere Nachverdichtungen auf großzügig dimensionierten Grünflächen, wie z.B. in der Nordstadt (Hoher Weg/ Vogelsangstraße), müssen gefunden und genutzt werden.

Der Wechsel bei dem großen Bestand an Einfamilienhäusern in Neuss muss endlich von der Stadt Neuss durch Maßnahmen wie „Jung kauft Alt“ in Angriff genommen werden. Dabei kann sich die Stadt an den Modellen in anderen Städten orientieren. Das Forum hat bereits 2014 ein Stadtgespräch zu diesem Thema veranstaltet.

Baulücken müssen konsequent bebaut und bestehende Gebäude aufgestockt werden, da wo es möglich ist.

Abschließendes Plädoyer

Wir lehnen einen begrenzten Flächenverbrauch für neue Gebiete für Gewerbe- und Wohnungsbau nicht grundsätzlich ab, geben aber folgende Punkte zu bedenken:

- Neuss hat eine Fläche von 100 qkm, die nicht vermehrt werden kann. Das zwingt zu einem sparsamen Umgang mit den noch vorhandenen Freiflächen!
- Bis zu 120 ha neue Gewerbeflächen sind nicht nachhaltig für Neuss im Sinne der Sicherung der regionalen Lebensmittelversorgung, des Erhalts der Artenvielfalt, des Erhalts der Freiräume für Klimaschutz & Klimaanpassung und für die Naherholung!
Es gilt hier: Maß halten!
- Vor der Ausweisung sehr begrenzter neuer Gewerbegebiete und bei der Aktivierung neuer Wohnbauflächen auf der (grünen) Wiese sind die von uns genannten Aspekte mit in die Überlegungen einzubeziehen.
- Der Erhalt der Ackerflächen muss für die zukünftige regionale Ernährung Vorrang vor jeglicher Art von Versiegelung haben.
- Die bestehenden Freiflächen müssen zum Schutz und Ausbau der Artenvielfalt und zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung erhalten bleiben und Vorrang vor jeglicher Art von Versiegelung haben.

- Wir brauchen deutlich weniger als 120 ha Fläche für neue Gewerbegebiete und wir brauchen auch nur begrenzte Wohnungsbauflächen!
- Die Entwicklung der noch vorhandenen ca 50 ha Gewerbeflächen reichen bei sorgsamer Bewirtschaftung mit Sicherheit für die nächsten 10 Jahre.
- Die Entwicklung neuer Wohngebiete auf der „grünen Wiese“ (Kategorie 3 und 4) sind zurück zu stellen und aus dem Flächen-nutzungsplan heraus zu nehmen.
- Im Sinne einer anzustrebenden Flächenkreislaufwirtschaft muss die Revitalisierung von Brachflächen absoluten Vorrang vor Nutzung von Frei- und Ackerflächen haben.

Eine Bitte zum Schluss!

Überlassen wir zukünftigen Generationen genug Freiflächen zur Gestaltung einer lebenswerten Umwelt und für die Möglichkeit einer regionalen Ernährung!

„Verfrühstücken“ wir nicht die Lebensräume unserer Enkelinnen und Enkel!

bisherige Projekte von neuss agenda 21 e.V.

2001	„Stadtentwicklung für die südliche Furth“
2004	„Ein Konzept für das Westfeld“
2006-2010	„Neuss 2030 - Stadt im Wandel“
2008 - heute	„Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan & Umsetzung“
2008-2010	„Neugestaltung der Drususallee“
2011	„Wettbewerb zur Neustraße und des Cremer-Tosetti-Haus“
2012 - heute seit 2013	„Stellungnahmen zur städtischen Entwicklung“ 24 „Neusser Stadtgespräche“
2014 - 2015	„Workshop Botanischer Garten“
2015 - heute	„Umweltmärkte“
2016	„Wege öffnen - Umwege vermeiden“
2020	„Neusser Innenstadt neu gedacht“
2021	„Neuss braucht ein Naturhaus“
2021	„Überlegungen für eine Landesgartenschau 2026“
2022	„Phönix Gärtchen – urban gardening in Neuss“
2023	„Vorschläge für eine nachhaltige Landesgartenschau 2026“

Stand: Dezember 2024

Impressum

*Eine Publikation des Forums Stadtentwicklung der
Webseite
Email
Verfasser für das Forum Stadtentwicklung*

neuss agenda 21 e.V.
www.na21.de
mail@na21.de
Bernward Ilse,
Roland Kehl,
Stefan Küppers

Dezember 2024

