

# Integriertes Stadtentwicklungs konzept

„Gemeinsam an  
den Rhein“

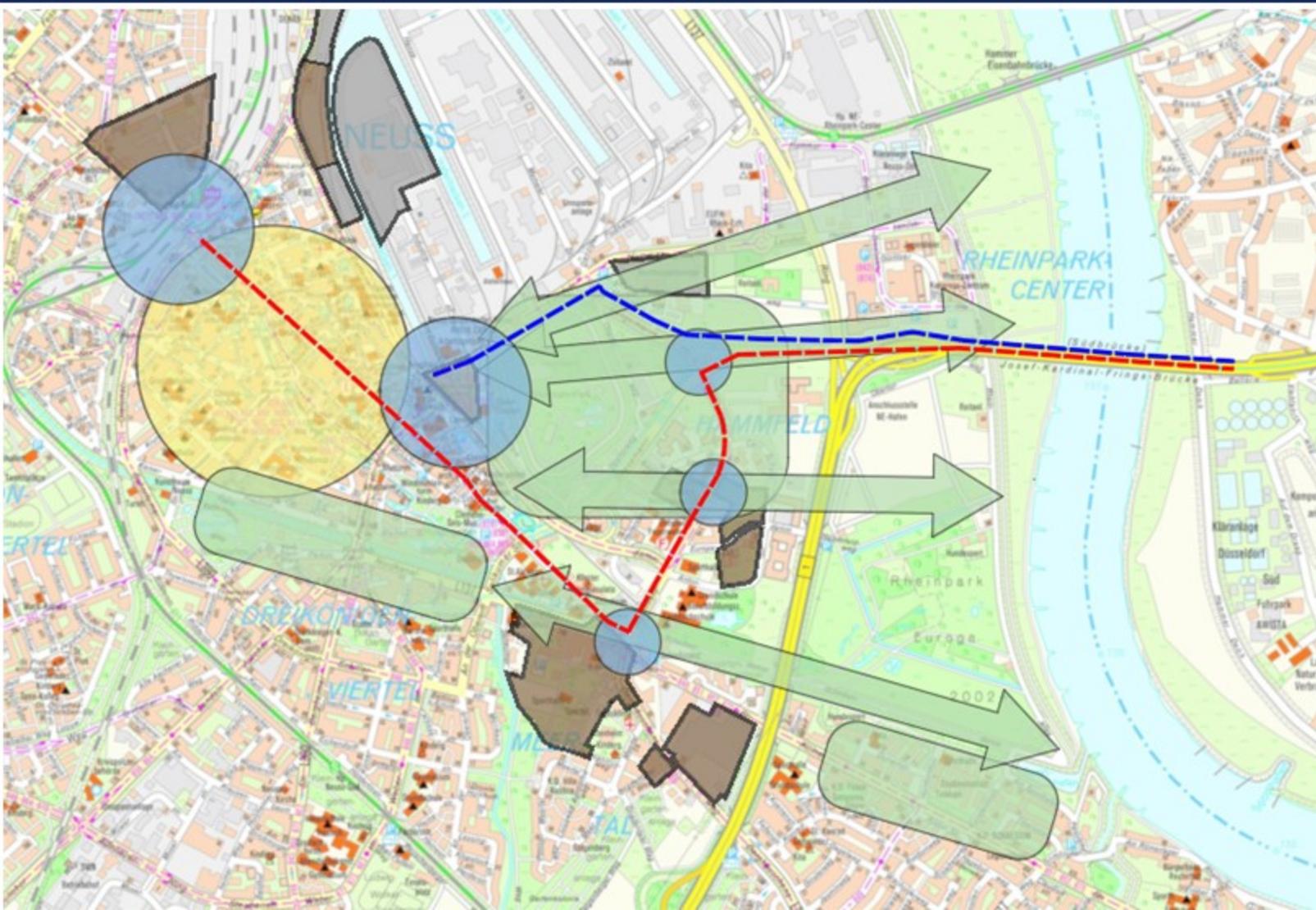
und Projekte der  
Stadtplanung



# Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Gemeinsam an den Rhein“

Bewerbung Landesgartenschau Neuss 2026 - 9. Anhang (ISEK / Projekte)

NEUSS.DE



Wendersplatz

Bewerbung  
Landesgartenschau  
- Rennbahnpark  
- Verknüpfungen zum  
Hammfeld, Rheinpark/  
Rheinvorland/Rhein

Gewerbeflächen-  
entwicklung Hammfeld II  
entlang der Korridore zum  
Rhein (Boulevard und  
Radschnellweg)

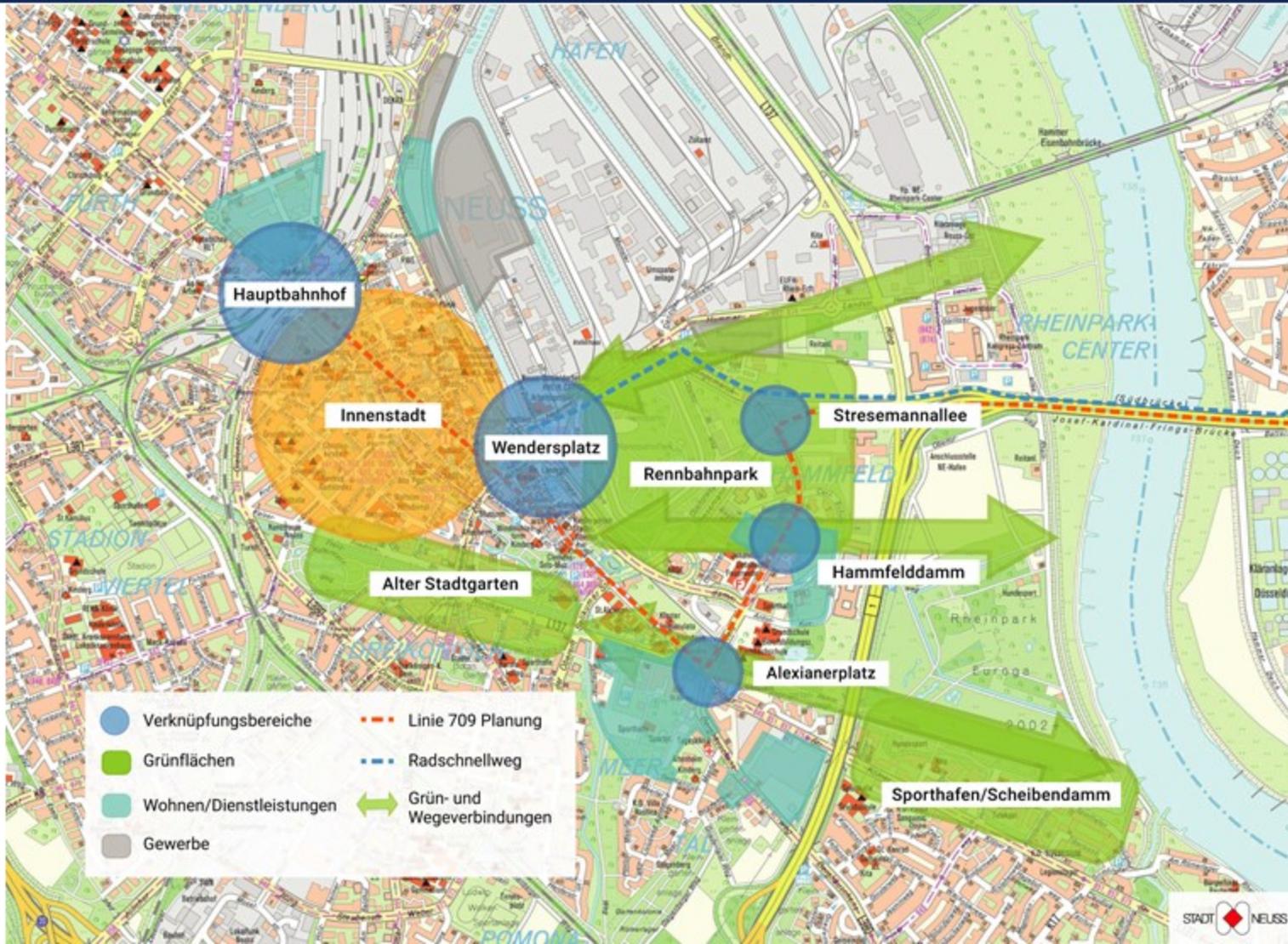
Transformation Hammfeld I  
von einem Bürostandort in  
ein gemischtes Urbanes  
Quartier

Historisches Erbe  
Nordkanal, Alter  
Stadtgarten,  
Weltkulturerbe Limes als  
Verbund von Grünflächen,  
Parks und Geh-/Radwegen

# Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Gemeinsam an den Rhein“

Bewerbung Landesgartenschau Neuss 2026 - 9. Anhang (ISEK / Projekte)

NEUSS.DE



**Bewerbung Landesgartenschau**

- Rennbahnpark
- Verknüpfungen zum Hammfeld, Rheinpark/Rheinvorland/Rhein

**Wendersplatz**

Trittstein zwischen Innenstadt und Park

Gewerbeflächenentwicklung Hammfeld II entlang der **Korridore zum Rhein** (Boulevard und Radschnellweg)

Transformation **Hammfeld I** von einem Bürostandort in ein gemischtes Urbanes Quartier und Verlegung Straßenbahntrasse 709

**Historisches Erbe**

Nordkanal, Alter Stadtgarten, Weltkulturerbe Limes als Verbund von Grünflächen, Parks und Geh-/Radwegen



# Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Gemeinsam an den Rhein“

## Bewerbung Landesgartenschau Neuss 2026 - 9. Anhang (ISEK / Projekte)

# NEUSS.DE

### KAP. 3 DIE STADT NEUSS | DAS FLÄCHENPOTENZIAL



Für eine zukunftsichere Entwicklung nutzen und fortführen kann. Gleichzeitig zeigt das Konzept verschiedene Handlungsfelder und langfristige Entwicklungsperspektiven auf (siehe Übersichtspläne auf Seite 10), die zweiseitlich umgesetzt bzw. weiterentwickelt werden sind.

**LEITLINIEN**  
Die Leitlinien (siehe Grafik auf dieser Seite), die im Rahmen des ISEK aufstellungsgemäße entwickelt wurden, sind auch für den Flächennutzungsplan und damit als Grundlage für integrierte Planungen in diesem Zeitraum maßgeblich.

Darüber hinaus folgt die Entwicklung des Raums zwischen Innenstadt, Hafen und Rhein dem formulierten Grundsatz der „Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit“ für die Neusser Stadtentwicklung. Daher ist der urbane Freiraum mit seinen naturräumlichen Funktionen zu schützen und zu entwickeln. Zugleich ist die bauliche Innenentwicklung zu stärken und die ungenutzten Baulandreserven sind vorrangig zu nutzen.

Die wichtigsten Zielsetzungen der Flächennutzungsplanung sind auch im Kontext der Entwicklung der Machbarkeitsstudie zu berücksichtigen.

#### SEDLUNGSTRUKTUR

- ALLESEMERN**
  - Nachhaltiges Flächenmanagement
  - Stärkung der Innenentwicklung und Qualifizierung des Bestandes
  - Ausgewogene Nutzungsstrukturen in allen Teilräumen der Stadt
  - Konzentration von Siedlungsflächen an Achsen des öffentlichen Verkehrs
  - Stärkung des insgesamt polyzentralen Gefüges der Stadt durch integrierte Entwicklung bestehender Zentren



Historisches Zeughaus



Kindertageshof der Stadt Neuss



Wohngebiet Leuchterberg in Neuss



Straßenansicht April 2021



Riversidepark in Neuss



Elektrische Busse der Stadtwerke Neuss

#### WOHNEN

- Neuss ist als attraktiver Wohnstandort zu stärken
  - Die Stadt Neuss muss beim Flächenmanagement und der Bereitstellung von Bauland eine aktive Rolle spielen
  - Entwicklung neuer attraktiver Angebote und Bereitstellung von Wohnraum unter Berücksichtigung der verschiedenen Lebensstile (Wohnen im Alter, Wohnen für Familien)
  - Ermöglichung von Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch ein abgestimmtes Angebot an Wohnraum in allen Preissegmenten
  - Bei Neuausschreibung von Wohnbau und Respektierung bestehender Siedlungsstruktur und Sicherung eines größtmöglichen Schutzes von Natur und Freiraum
  - Weiterentwicklung urbaner Lebensqualität insbesondere in gemischt genutzten Quartieren
  - Dauerhafte Zielgröße der Bevölkerung von 150.000 Einwohnern

#### ORTSTEILE UND

- ORTSTEILZENTREN**  
Die Lebensqualität, Funktionsfähigkeit und Identität der Ortsteile ist zu bewahren
  - (Dringend nötig!) Optimierung des ÖPNV-Netzwerkes

- Bewahrung und behutsame Weiterentwicklung des Charakters der Ortsteile
- Sicherstellung einer guten, wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Ausbildung bzw. Respektierung der Siedlungsstruktur

#### WIRTSCHAFTSSTANDORT

- Die Potenziale des Wirtschaftsstandortes Neuss sind bestmöglich auszunutzen
  - Entwicklung und Sicherstellung eines attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsangebots
  - Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei der Bereitstellung um der Nachfrage bestmöglich zu entsprechen
  - Stärkung der weichen Standortfaktoren
  - Ermöglichung des größtmöglichen Freiraumschutzes

#### MOBILITÄT

- Individuelle Mobilität verbessern
  - Erhaltung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen Straßennetzes
  - (Dringend nötig!) Optimierung des ÖPNV-Netzwerkes

- Verbesserung von „Modalfaktoren“ zugunsten des Umweltverbundes durch Anreize („Push-Faktoren“) in Planungen

#### BILDUNG, KULTUR UND

- SOZIALE INFRASTRUKTUR**  
Nachfragegerechte Bereitstellung eines qualitativ hochwertigen Sport-, Bildungs- und Freizeitangebots
  - Erhalt und Ausbau der Kultur- und Bildungslandschaft und zukunftsgerichtete Weiterentwicklung
  - Bedarfsgerechte Anpassung und Stärkung des vielfältigen sozialen Dienstleistungsangebots
  - Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung mit Sportstätten

#### FREIRAUMENTWICKLUNG

- Grün- und Freiraum stärken
  - Erhalt und Weiterentwicklung von Grün- und Erholungsräumen
  - Erhalt des Freiraums durch Nutzung von Innenpotenzialen
  - Sicherung und Aufwertung von ökologisch bedeutsamen Strukturen im Innen- und Außenbereich, insbesondere in den Außenbereichen
  - Schutz und Ausbau des Wildbades
  - Grundfreileistung des Hochwasserschutzes



## Auszug Bewerbung Landesgartenschau Kapitel 2.2

# Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Gemeinsam an den Rhein“

## Bewerbung Landesgartenschau Neuss 2026 - 9. Anhang (ISEK / Projekte)

NEUSS.DE

### KAP 1 DIE STADT NEUSS | DAS FLÄCHENPOTENZIAL

Die Analyse der Stärken und Schwächen des Raumes zwischen Innenstadt und Rhein – insbesondere durch das Konzept des Büro-SRV „Entwicklungskorridor zum Rhein“ hat klar aufgezeigt, dass die vorhandenen Grundrisspläne nicht die Dimensionen entwickeln können, die sie benötigen, um einerseits ein starkes städtebauliches Gerüst für die Entwicklung der z.T. stillen Bebauungsstrukturen der 60-70er Jahre (Brachfläche der ehemaligen VW Sportanlagen, Brachfläche des Rennbahngeländes, nicht realisierte Bürgerparkflächen an großräumigen Verkehrsachsen, fehlende Vernetzung mit dem Rheinvorland) und andererseits ein attraktives, reizvolles Ziel der Naherholung für viele Teile der Bevölkerung zu sein. Dazu braucht es eine umfassende und kreative

Gesamtbewertung mit den bestehenden Grünflächen von der Innenstadt über das Hammfeld bis in das Rheinvorland und EUROGA-Gelände bzw. Rennpark.

Als Flächen mit einem besonderen Potenzial für die Einbindung in die Konzeption einer Landesgartenschau erweisen sich dabei:

- der Rennbahngelände inklusive Wäldersplatz
- die landwirtschaftlichen Flächen zwischen EUROGA-Gelände und der BI
- die vorhandene Grünflächen, die potenziell als **Verbindungsbereiche** zwischen Innenstadt, Rennbahn und Rhein dienen können sowie
- der Hafen

**EIN ECHTER BÜRGERPARK**  
Der Rennbahngelände umfasst 34 Hektar Konversionsfläche, die dort 1875 erbaut und bis zuletzt gewerblich betriebene Galopprennbahn musste im Dezember 2019 nach 144 Jahren ihren Betrieb einstellen. Bereits seit 2008 wurde das Areal auch als Parkanlage für Sport- und Freizeit Zwecke mit Skater-Anlage und Disc-Golf Parcours genutzt. Planung bzw. Landschaftsarchitektur hat die Stadt Neuss bzw. der Rhein-Kreis Neuss die Rennbahn bereits durch die Darstellung im RNP als öffentliche Grünfläche, sowie über den Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet (Teil Erholungsgebiet) gestrichelt.

Hier besteht – im Einklang mit dem Landschaftsplan – das Potenzial zur dauerhaften Schaffung eines echten Bürgerparks, einem attraktiven Naherholungsgebiet mit intensiv und extensiv genutzten Flächen, das sich perspektivisch zu einem Bürgerpark für Neuss entwickeln könnte, dessen Struktur dank der hervorragenden Nahverkehrsanbindung auch über die Stadtgrenzen hinaus bis nach Düsseldorf reichen könnte. Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Ein solcher Bürgerpark hätte zudem das Potenzial als **Trichter an den Rhein zu bringen**. Diese Funktion konnte er bislang wegen seiner mangelhaften Anbindung an und Sichtbarkeit von der Innenstadt aus nicht erfüllen.

Die vorhandenen Staffeln und Infrastrukturen bieten die Möglichkeit zusätzlicher Nachnutzungen und

könnten während einer Landesgartenschau wichtige Funktionen übernehmen. Entsprechende Machbarkeitsstudien zu potentiellen Nutzungen (Ausstellung, Gastronomie, Infrastruktur) werden vorbereitet. Als Anregung aus der Bürgerbeteiligung wird auch ein Naturinformantenzentrum geprüft.

Nach wie vor findet auf dem Areal jährlich das Fest des Neusser Bürger-Schützenvereins statt. Seit 1998 ist die Rennbahn zudem Austragungsort der zweijährlich ausgetragenen Equitana Open Air, einer Messe rund um das Thema Reitsport.

Auf den landwirtschaftlichen Flächen im Rheinvorland wird heute überwiegend Gemüse angebaut. Fruchtbare Böden sorgen für gute Erträge, daneben werden die Flächen z. T. für Weiden für die Pferdebewirtschaftung und die Wirtschaftswägen zum Spazieren genutzt. Auf dieser stadtnahen Produktionsfläche lassen sich die Megathemen Regionalität und nachhaltige Lebensmittelproduktion / Biovertrieb und Artenschutz in idealer Weise aufgreifen. Zudem bildet das Areal den letzten noch verbliebenen Trichter, um Neuss und die Neusserinnen und Neusser wieder an den Rhein zu bringen – ein wichtiger Baustein bei der Erhöhung der Freizeit- und Naherholungsqualität der Stadt.

Die Aufnahme des Niederrheinischen Limes als UNESCO-Welterbe ist ein weiterer Ansporn, das römische Erbe der Stadt Neuss (astrum novesium) sichtbar zu machen und das beschlossene Konzept weiter zu entwickeln und umzusetzen. Neben der Verknüpfung zum Legionslager in Ouderdal über den Bereich „Am Sportplatz“ oder die Verknüpfung zur „Mansio“ auf dem Platz am Romanum in der Stadt sollen Aspekte des Vermittlungsprojektes auch in die Landesgartenschau mit einfließen, z. B. über die durch die Römer nach Neuss gebrachten Kulturpflanzen oder auch die Vermittlung der Veränderung des Kulturlandes Rheinebene durch die Verlagerung des Rheins über die Jahrhunderte.

#### DIE INNENSTADT AN DEN RHEIN BRINGEN

Der Hafen begründet schließlich das Potenzial, den Rennbahngelände und die Innenstadt auch direkt an den Rhein anzubinden durch einen möglichen Anleger für Ausflugsschiffe im Hafengebiet 1, nur wenige Schritte entfernt vom zentralen Wäldersplatz.



Rennbahngelände



Öffnung ins Rheinvorland in Neuss



Hafenbecken 1 am Wäldersplatz



Nachverkehrsstudie, LAGA Neuss 2026 „Rheinkorridor“

### Auszug Bewerbung Landesgartenschau Kapitel 2.2

# Entwicklungsachsen / Korridore zum Rhein

Bewerbung Landesgartenschau Neuss 2026 - 9. Anhang (ISEK / Projekte)

NEUSS.DE

Grüne  
Entwicklungsachsen:

Bewerbung  
Landesgartenschau



Neusser Grünflächen im Anschluss an die Landesgartenschau

Der Wendersplatz ist heute eine mindergenutzte Fläche zwischen dem Rennbahnpark und dem mittelalterlichen Stadtkern von dem er durch breite Straßenräume abgetrennt ist. Parkplätze und Gleisanlagen sind die dominierenden Hauptnutzungen.

Zukünftig soll der Wendersplatz in die lebendige Innenstadt integriert werden und ein Trittstein in Richtung der Grünflächen im Rennbahnpark und Rheinvorland werden. Dort finden die Bewohner\*innen und Besucher\*innen der Innenstadt Möglichkeiten zu sportlichen Aktivitäten und Erholung.



Folgende Nutzungen werden diskutiert:

- Bildungseinrichtungen der IHK und Hochschule Niederrhein
- Gastronomie
- Räume für den Verein „Raum der Kulturen“
- Ausstellungs- und pädagogische Flächen für das Clemens Sels Museum
- Multifunktionshalle für ca. 700 bis 800 Zuschauer innen
- Stadtverwaltung mit einer Außenstelle der Bürger\*innendienste
- Verschiedene gastronomische Angebote
- Stellplätze und ein Mobilitätscenter

## Wendersplatz – der Heimat einen Hafen geben

# Entwicklungsachsen / Korridore zum Rhein

Bewerbung Landesgartenschau Neuss 2026 - 9. Anhang (ISEK / Projekte)

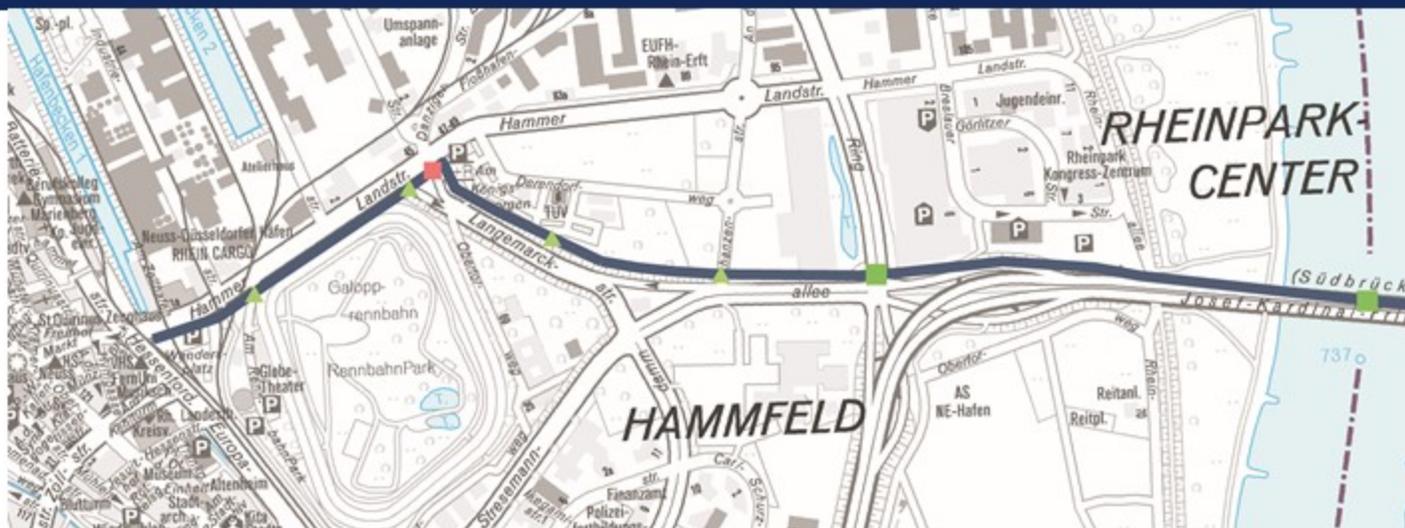
NEUSS.DE



Wendersplatz  
—  
der Heimat einen  
Hafen geben

Unter dem Titel „Der Heimat einen Hafen geben“ startete in 2020 unter Beteiligung von Anliegern, Planungsexperten und der Öffentlichkeit der Planungsprozess. Im Herbst 2021 fand eine Kooperative Ideenwerkstatt statt, um Vorschläge für eine baulich-räumliche Entwicklung verschiedener Nutzungsbausteine auf dem Wendersplatz zu prüfen, Gestaltungsvorschläge für die Verbindung zwischen Innenstadt und Wendersplatz zu erhalten sowie „erste Bilder“ zu produzieren, die Basis für die weitere Entwicklung bieten soll - siehe gesonderte Unterlage sowie [www.neuss.de/leben/stadtplanung/wendersplatz](http://www.neuss.de/leben/stadtplanung/wendersplatz).





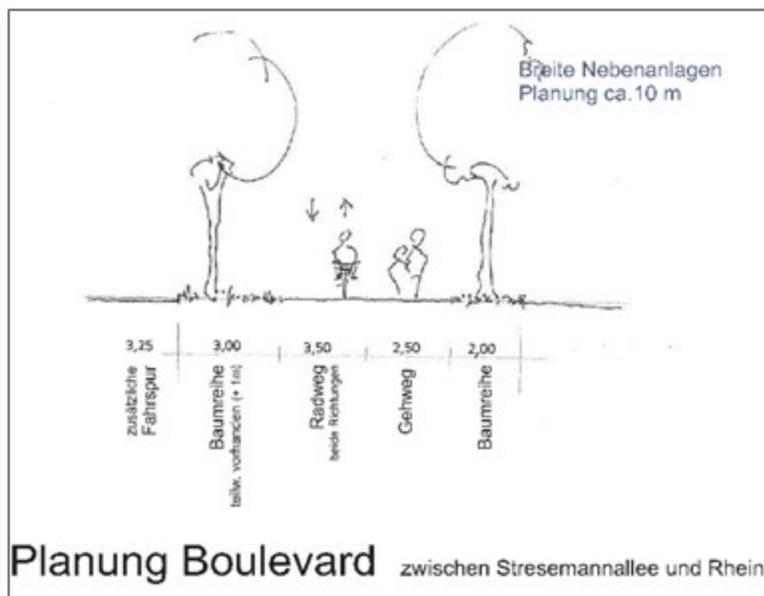
Der Abschnitt des Radschnellwegs auf Neusser Stadtgebiet verbindet die Neusser Innenstadt mit der Josef-Kardinal-Frings Brücke. Der geplante Brückenschlag über den Willy-Brandt-Ring erspart Wartezeiten am dortigen Kreuzungspunkt. Auf einer Länge von rund 2,5 km verläuft er zum größten Teil auf vorhandenen Rad-/ Fußwegen und Straßen, die entsprechend weiter ausgebaut, verbreitert oder optimiert werden. Der Neusser Abschnitt ist Teil des geplanten Radschnellwegs Neuss-Düsseldorf-Langeneufeld/Monheim.

## Hammfeld - Radschnellweg

# Entwicklungsachse I / Korridore zum Rhein

Bewerbung Landesgartenschau Neuss 2026 - 9. Anhang (ISEK / Projekte)

NEUSS.DE



Mit dem Boulevard entsteht eine attraktive, durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Wendersplatz und dem Rhein in Höhe des Rheinparkcenters.

## Boulevard „Neuss an den Rhein“ (Hammer Landstraße)



# Entwicklungssachse I / Korridor zum Rhein

Bewerbung Landesgartenschau Neuss 2026 - 9. Anhang (ISEK / Projekte)

NEUSS.DE

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.

Städtebaulich bildet ein im Kreuzungsbereich von Hammer Landstraße und Derendorfweg angeordneter Vorplatz das Entree. 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, und 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.

## Hammfeld II: Forschungs- und Entwicklungszentrum Rheinmetall

Für den Büropark Hammfeld I wurde 2014 ein Rahmenplan zur Revitalisierung des Bürogebietes hin zu einem gemischten Arbeits- und Wohnquartier erarbeitet. Aufgrund seines hohen Anteiles an kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen bietet sich ein enormes städtebauliches Entwicklungspotenzial. Gleichzeitig bietet sich die Chance strukturelle Defizite des bislang monofunktionalen Bürostandortes zu beheben.

Das bisher homogen genutzte Gebiet kann von einer gemischten Nutzung mit Gewerbe, Wohnen und Infrastruktureinrichtungen profitieren und zu einem eigenständig funktionierenden und lebendigen Stadtquartier umstrukturiert werden.

Im Rahmen der Bewerbung der Stadt Neuss für die Landesgartenschau 2026 ist das Hammfeld I als Verbindung zwischen Rennbahnpark und Rheinpark ein Teil des Gesamtkonzeptes.

## Hammfeld I - Transformation vom Büropark zum Quartier



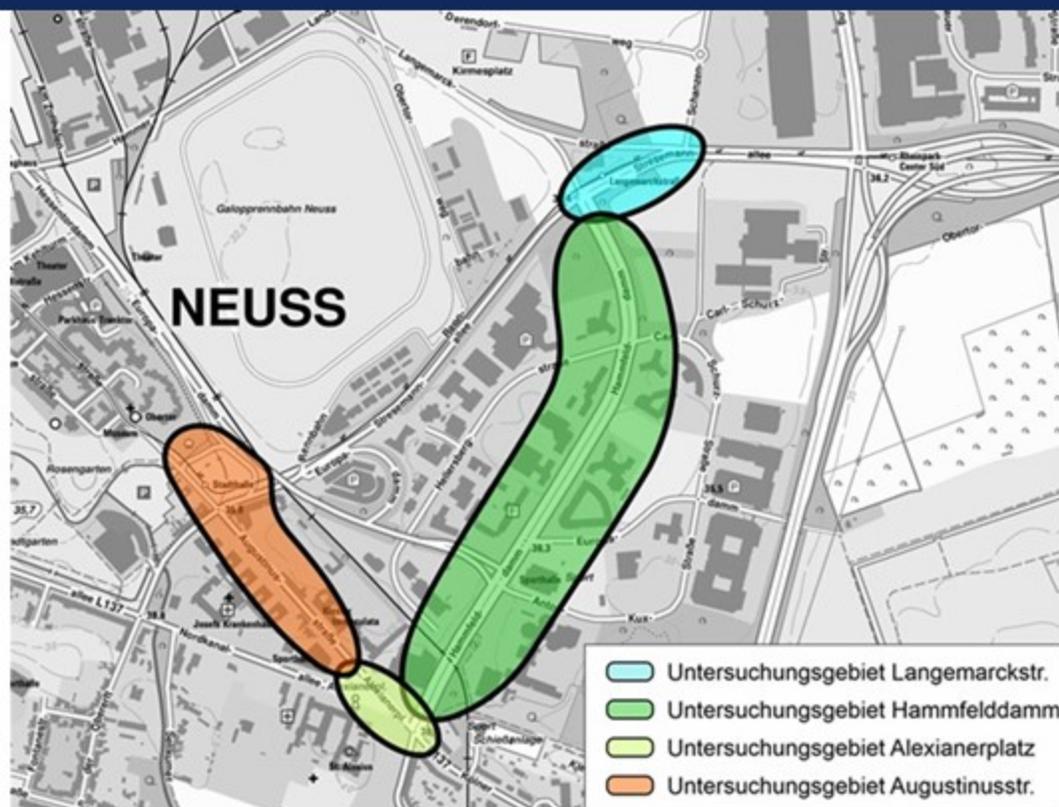
# Entwicklungssachse II / Korridor zum Rhein

Bewerbung Landesgartenschau Neuss 2026 - 9. Anhang (ISEK / Projekte)

NEUSS.DE

Durch eine Verlegung des Linienweges werden die Entwicklungsflächen im Hammfeld und neue Wohnstandorte rund um den Alexianerplatz besser mit dem schienengebundenen Nahverkehr erschlossen.

Die neue Führung folgt dem Hammfelddamm, führt über den Alexianerplatz und die Augustinusstraße und trifft in Höhe der Stadthalle den alten Linienweg.

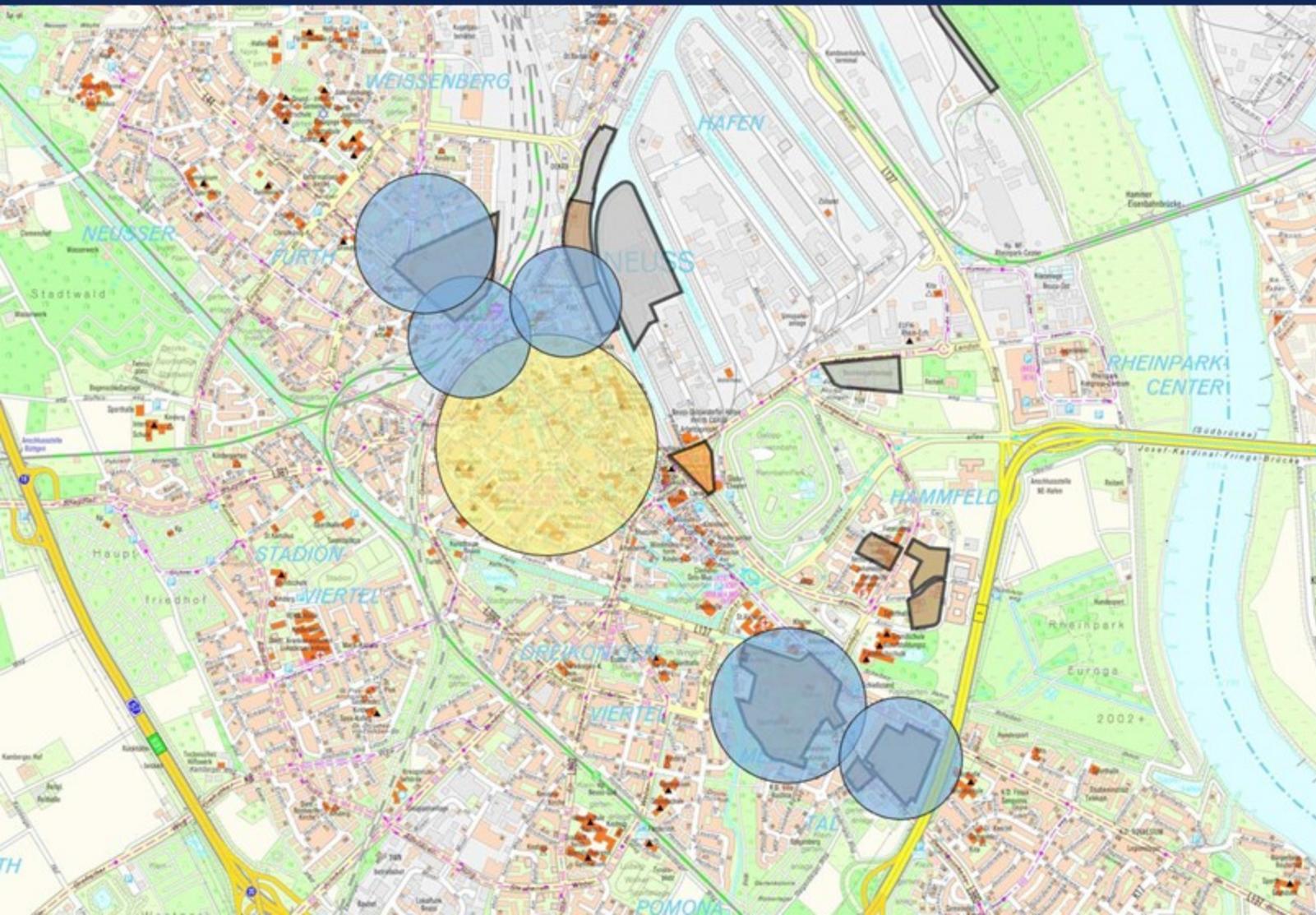


## Verlegung der Straßenbahnlinie 709

# Fokus Innenstadt / zentrumsnahes Wohnen

Bewerbung Landesgartenschau Neuss 2026 - 9. Anhang (ISEK / Projekte)

NEUSS.DE



Baufeld-  
entwicklungen in der  
Innenstadt

Integriertes  
Handlungskonzept  
Bahnhofsumfeld

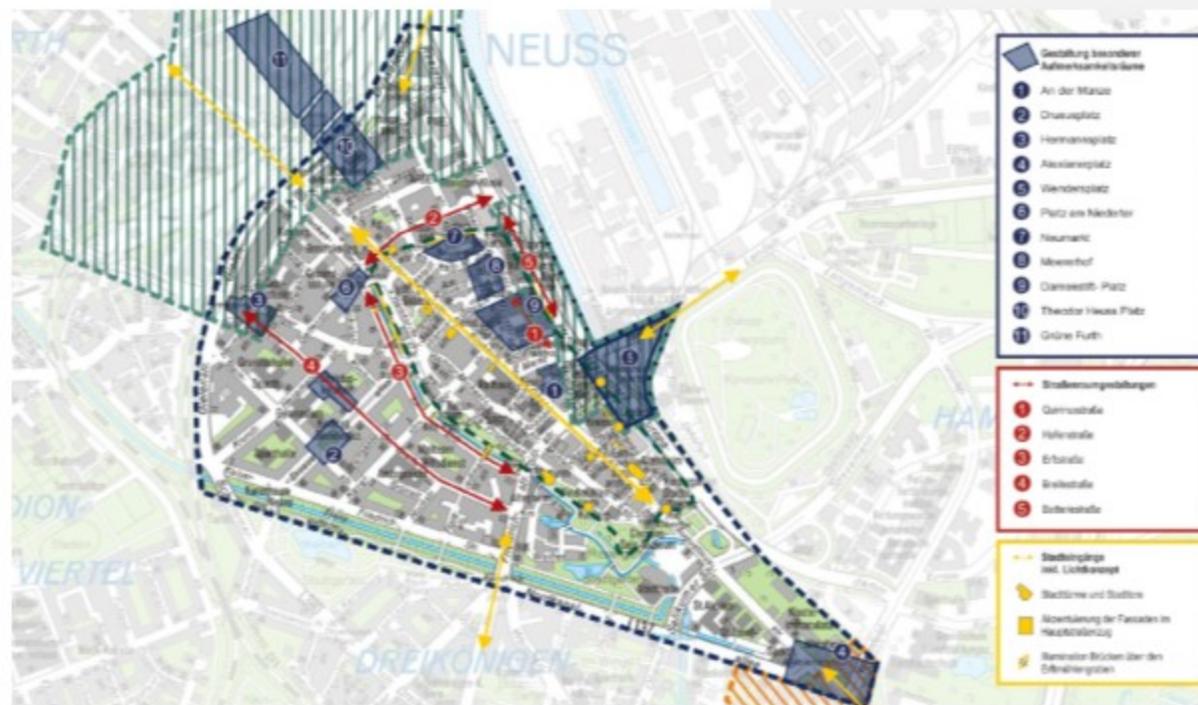
Bauer und Schaurte /  
Wohnen + Arbeiten

Werhahn-Gelände /  
Wohnen + Arbeiten  
Promenade

St. Alexius-Gelände /  
Wohnen

Etex-Gelände /  
Wohnen + Arbeiten

Die Neusser Innenstadt ist kompakt, eine lebendige Mischung aus Wohnen, Einkaufen, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur. Das Stadtbild ist heterogen, Elemente der historischen Stadt mischen sich mit neuzeitlichen Bauformen und Architekturen. Der ständige Wandel ist allgegenwärtig. Konzepte begleiten und stützen die kontinuierliche Weiterentwicklung. Potenziale für neue Quartiere sind nördlich und südlich der historischen Innenstadt zu finden. Der Rennbahnpark und das Rheinvorland sind klimatologisch und gesellschaftlich wichtige Sport- und Erholungsbereiche in direkter Innenstadtnähe.



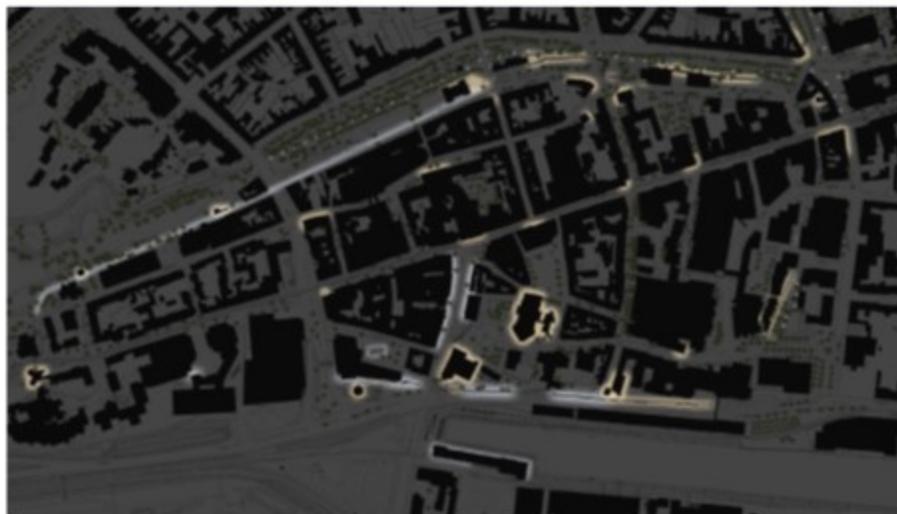
## Innenstadtentwicklung – geübte Praxis

Das Stadtmauerkonzept macht den historischen Grundriss der mittelalterlichen Stadt erlebbar.

- Einrichtung eines fußläufigen Rundwegs mit Erläuterungsstationen vor Ort
- Beleuchtungskonzept
- Rekonstruktion und / oder Darstellung des historischen Verlaufs
- Einheitliche Präsentation über verschiedene Medien



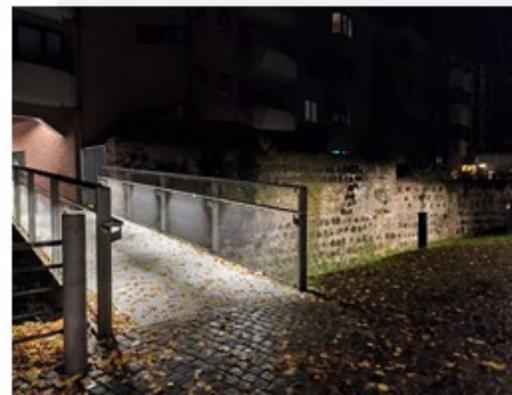
## Stadtmauerkonzept



Das Lichtkonzept wird seit 2018 sukzessive umgesetzt. Es verbessert die Sichtbarkeit der Wegeführungen und macht diese einladender und interessanter.

Das Lichtkonzept schafft eine inhaltliche Verknüpfung zwischen den alten und neuen Stadtmauern sowie den alten und neuen Stadttoren. Diese überlagern sich teilweise und prägen beide das Stadtbild. Darüber hinaus werden historische Gebäude in Szene gesetzt.

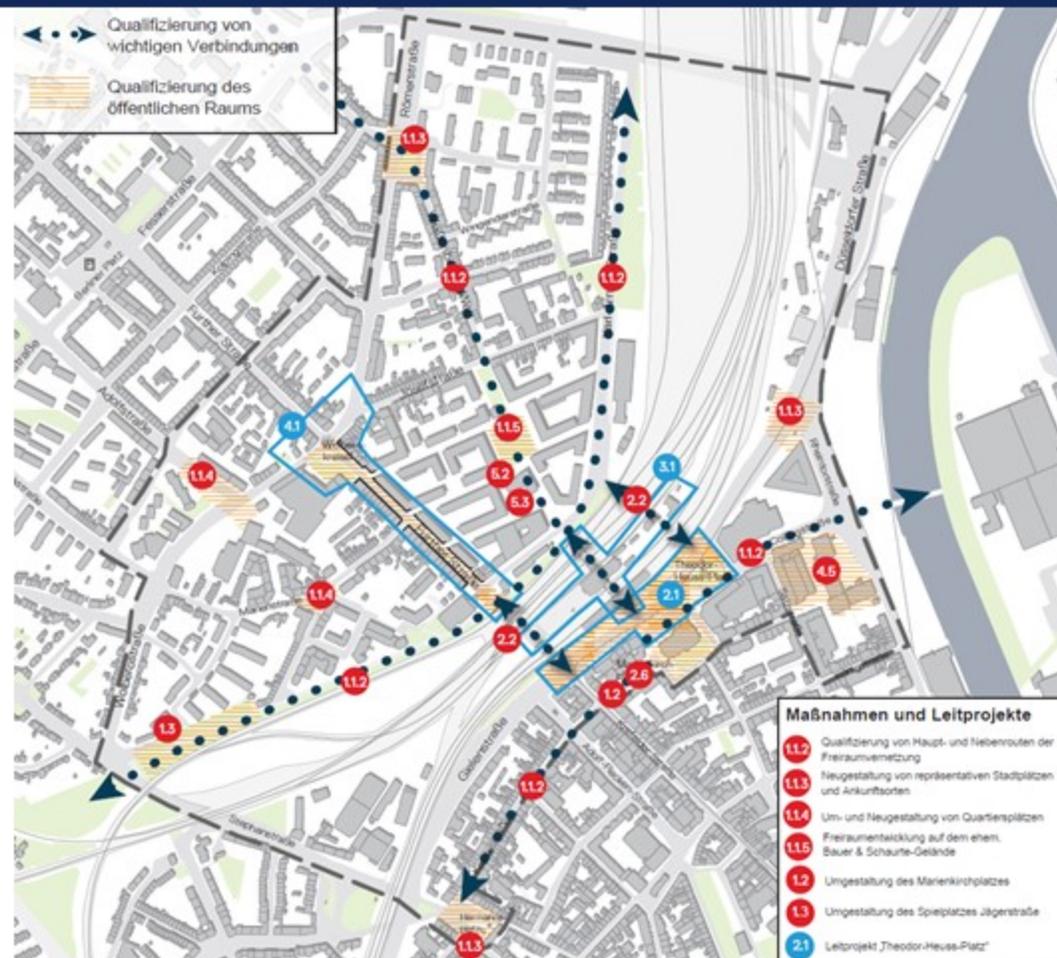
## Lichtkonzept Innenstadt





Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Bahnhofsumfeld von 2019 bündelt stadtentwicklungspolitische Ziele und konkrete Maßnahmen für einen rund 67 ha großen Bereich nördlich und südlich des Neusser Hauptbahnhofs. Zentrale Elemente sind dabei das gleichnamige Sanierungsgebiet und die Umwandlung einer rund 8,5 ha großen Industriebrache (Bauer und Schaurte) in ein gemischt genutztes Quartier.

- Klimatische Verbesserungen durch neue Grünflächen und Gestaltung öffentlicher Flächen
- Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen auf Brachflächen und im Gebäudebestand
- Verbesserungen im Fuß-, Rad- und öffentlichem Nahverkehr, u.a. Mobilitätshub



## ISEK Bahnhofsumfeld



**Bahnhofsumfeld –  
ehemaliges Bauer u. Schaurte Gelände**

Das rund 6,5 Hektar große Grundstück der ehemaligen Schraubenfabrik des Traditionsunternehmens Bauer und 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 Grundstücks in einem städtebaulichen Wettbewerb ausgelotet worden. Der Gewinnerentwurf aus 2018 stammt von Konrath und Wennemar Architekten Ingenieure, Düsseldorf, sowie FSWLA Landschaftsarchitektur (jetzt studio grüngrau), Düsseldorf.

Das Quartier wird zukünftig eine belebte urbane Lebensqualität aufweisen. Eine vielfältige Mischung aus Wohnen (700-800 WE), Büro, Hotel, Nahversorgung, Kitas sowie kulturelle Einrichtungen mit innovativem Mobilitätskonzept ist vorgesehen. Eine grüne Mitte längs der Achse des heutigen Weißenberger Weges bildet das Rückgrat der neuen Quartiersentwicklung. Der Erhalt der im Grünzug stehenden stadtbildprägenden Industriebauten ist Ziel der Planung. Die Stadt Neuss entwickelt mit den beiden Grundstückseigentümern derzeit das Baurecht.

**Bahnhofsumfeld –  
ehemaliges Bauer u. Schaurte Gelände**





Düsseldorfer Str. / Rheintorstraße  
(ehem. Werhahngelände)

# Fokus Innenstadt / zentrumsnahes Wohnen

Bewerbung Landesgartenschau Neuss 2026 - 9. Anhang (ISEK / Projekte)

NEUSS.DE

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 mit ca. 220 Wohneinheiten 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 Promenade ist Teil der Grünwegeverbindungen zur Landesgartenschau.

Die Stadt wächst durch eine Innenentwicklung.

## Düsseldorfer Str. / Rheintorstraße (ehem. Werhahngelände)



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 ca. 600 Wohneinheiten, zwei Kindergärten, einem Cafe, 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 zu den umgebenden Grünräumen entlang der Erft als Naherholungsgebiet. Der ehemalige Klosterpark ist das prägende Grünelement im Quartiersinneren.

## Augustinusviertel – Alexianer Quartier / Augustinuspark



# Fokus Innenstadt / zentrumsnahes Wohnen

Bewerbung Landesgartenschau Neuss 2026 - 9. Anhang (ISEK / Projekte)

NEUSS.DE

Aus dem 2012 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb gingen Wick und 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.

Das Baufeld C1 hat aufgrund der prominenten Lage am Alexianerplatz und der geplanten intensiven Dachbegrünung eine für das Quartier besonders prägende städtebauliche Funktion.



**Augustinusviertel –  
Alexianer Quartier / Augustinuspark**



Skizze „Erleben“: Blick auf den Kastellplatz



Augustinusviertel – Berghäuschengsweg  
(ehem. Etex-Gelände)

# Fokus Innenstadt / zentrumsnahes Wohnen

Bewerbung Landesgartenschau Neuss 2026 - 9. Anhang (ISEK / Projekte)

NEUSS.DE

Das rund 7,1 Hektar große, mit vielen städtebaulichen Restriktionen belegte und isolierte Areal wird nach Aufgabe der Gewerbenutzung der Firma Eternit im Sinne einer Stadtreparatur in ein funktionsfähiges, nachhaltiges und sozial gemischtes Stadtquartier mit idealen Wohn- und Arbeitsbedingungen entwickelt.

Neben der Wohnnutzung mit differenzierten Baustrukturen, Wohnformen und Wohnungsgrößen sollen ergänzende, nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen sowie ein Nahversorgungszentrum als ein zentraler Versorgungsbereich geplant werden. Das hochwertige, autoarme städtebauliche Konzept berücksichtigt die anspruchsvollen Rahmenbindungen und bringt die unterschiedlichen Nutzungen in ein ausgewogenes Miteinander. Die zentrale fußläufige Achse wird nach Norden verlängert und schließt direkt an den Rheinpark an.

Das Büro pinkarchitektur aus Düsseldorf in Kooperation mit dem Landschaftsarchitekturbüro Planergruppe Oberhausen aus Essen konnte im Jahr 2019 den Wettbewerb für sich entscheiden.

## Augustinusviertel – Berghäuschengsweg (ehem. Etex-Gelände)



# UNESCO Weltkulturerbe Niedergermanischer Limes

Bewerbung Landesgartenschau Neuss 2026 - 9. Anhang (ISEK / Projekte)

NEUSS.DE

An das Gelände der zukünftigen Neusser Landesgartenschau schließen die Neusser Abschnitte des neuen UNESCO-Weltkulturerbe Niedergermanischer Limes an: das berühmte römische Legionslager *Novaesium* im Stadtteil Gnadenteil und der römische Wachturm und das Kleinkastell am Reckberg. Hier sollen kurz die bisherigen Planungen zu den Neusser Limes-Stätten in Bezug zu den künftigen Landesgartenschau-Arealen vorgestellt werden. Für die Visualisierung und Erlebarmachung der Welterbestätten hat der Rat der Stadt Neuss ein Gestaltungskonzept beschlossen, das von dem Aachener Büro archigraphus erstellt wurde.

<https://www.neuss.de/leben/stadtplanung/archaeologie-und-bodendenkmalpflege/niedergermanischer-limes>

Der Rhein bildete in den Jahrhunderten nach der Zeitenwende die „nasse Grenze“ des römischen Reichs in Niedergermanien. Zahlreiche römische Militärstandorte, Zivilsiedlungen und Gräberfelder entlang dieser Genze von Katwijk bis Remagen sind bekannt und wurden im Sommer 2021 als UNESCO-Weltkulturerbe Niedergermanischer Limes anerkannt.

Das Lager *Novaesium* - Rom am Rhein

In Neuss sind das römische Legionslager *Novaesium* aus dem 1. Jh. mit dem etwas späteren Hilfstruppenlager an der Erftmündung sowie der Wachturm und das Kleinkastell am Reckberg. (Bodendenkmal 04/06, BD 09-03) Teile des Weltkulturerbes.

Siehe auch: <https://www.neuss.de/leben/stadtplanung/archaeologie-und-bodendenkmalpflege>





**STADT NEUSS**  
**Der Bürgermeister**  
Amt für Stadtplanung  
Michaelstraße 50  
Telefon 02131 90-6101  
stadtplanung@stadt.neuss.de  
www.neuss.de