



**NEUSSER  
BAUVEREIN**  
AG | GEGR. 1891

Kaarster Straße und  
Viersener Straße in 41462 Neuss

#### Architektur

Hubertus Grosser, Neuss  
Bungenberg & Wahle, Düsseldorf  
Rudolf Küppers, Neuss

#### Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller + Partner,  
Willich



## NEUER STADTEINGANG KAARSTER- / VIERSENER STRASSE MIT MIET- UND EIGENTUMSWOHNUNGEN SOWIE GEWERBLICHEN FLÄCHEN



Aufgrund der starken Verkehrsbelastungen auf der Viersener Straße (B7) und der Kaarster Straße (L 44) musste deren Kreuzungsbereich erweitert und neu ausgebaut werden. Hierfür hat die Stadt Neuss in den 70iger und 80iger Jahren die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die mit einer Rücknahme der Baufluchten verbunden waren. Dies führte im südlichen Kreuzungsbereich zum Ankauf und Abbruch der dort vorhandenen 2-3 geschossigen Straßenrandbebauung, die sich in einem nicht sehr ansehnlichen Zustand befand.

Da die Ankaufsverhandlungen mit den privaten Grundeigentümern und die Abrissmaßnahmen über einen sehr langen Zeitraum erfolgten, hatte sich im Kreuzungsbereich von Viersener- und Kaarster Straße eine Brachenlandschaft herausgebildet, die für die Stadt Neuss eine städtebaulich unbefriedigende Eingangssituation darstellte. Aus diesem Grunde ergab sich für die Projektentwicklung der Neusser Bauverein AG Ende der 80iger Jahre die Möglichkeit, den südlichen Kreuzungsbereich einer städtebaulichen Neuordnung mit einer ge-



geschlossenen Straßenrandbebauung zu überplanen. Mit einem gebogenem Gebäudekomplex, der aus 52 Mietwohnungen und 7 gewerblichen Einheiten besteht, wurde Anfang der 90iger Jahre die Wiederherstellung des Stadteinganges im Kreuzungsbereich der Viersener- und Kaarster Straße in Angriff genommen. Zu dem markanten 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus wurden 16 Eigentumswohnungen im rückwärtigen Geländebereich und 2 Tiefgaragen gebaut, die zeitgleich fertig gestellt wurden.

Im Anschluss an den geschwungenen Baukörper im Kreuzungsbereich wurde in der 2. Hälfte der 90iger Jahre an der Kaarster Straße ein weiteres Wohn-

und Geschäftshaus mit einer 3-geschossigen Bauweise errichtet, in dem sich 20 Mietwohnungen und 2 Gewerbeeinheiten befinden. Der westliche Teil der städtebaulichen Neuordnungsmaßnahme wurde ebenfalls mit einer 3-geschossigen Straßenrandbebauung von anderen Investoren in den 90iger Jahren durchgeführt. Auf diese Weise ist ein qualitätsvoller, neuer Stadteingang mit einer geschlossenen Straßenrandbebauung in dem hochbelasteten Verkehrsknotenpunkt entstanden, der zu einer deutlichen Aufwertung der städtebaulichen Gesamtsituation beiträgt.

Von besonderem Wert ist dabei das geschwungene Wohn- und Geschäftshaus, das mit seinem

zurückversetzten Dachgeschoß oberhalb des 4. Vollgeschosses den Kreuzungsbereich mit einem angemessenem Baukörper wirkungsvoll betont. In Anbetracht der beachtlichen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr des Kreuzungsbereiches wurde bei der Durcharbeitung der Gebäudeplanung Wert auf die Verwendung von lärmgeschützten Wohnungsrundrissen gelegt. Dies hat den Vorteil, dass sich die lärmempfindlichen Kinder- und Schlafräume im rückwärtigen Bereich der Straßenrandbebauung befinden und auf diese Weise dauerhaft eine gute Wohnqualität und Vermietbarkeit des Mietwohnungsbestandes erreicht werden konnte. Trotz der hohen städtebaulichen Dichte (GFZ von 1,2 bis 1,9) ist südlich des Kreuzungsbereiches von



Viersener- und Kaarster Straße ein neues Wohngebiet mit einer beachtlichen sozialen Stabilität entstanden. Einen wesentlichen Beitrag hierzu bilden die im rückwärtigen Bereich errichteten Eigentumswohnungen und Reiheneigenheime, die auch die Nachfrage von Schwellenhaushalten und jungen Familien entsprechen.

