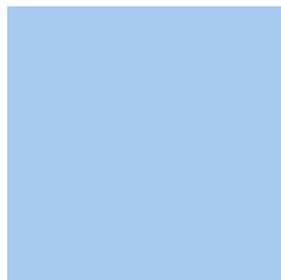
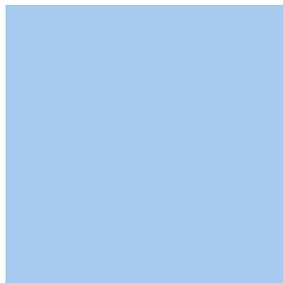
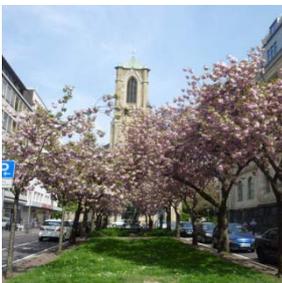




Stadt Neuss

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts





Stadt Neuss

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta

Dipl.-Geogr. Timo Grebe

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen

HRB Köln 62236

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de



1	EINLEITUNG	1
1.1	Aufgabenstellung	1
1.2	Methodisches Vorgehen und Bearbeitungsablauf	2
2	ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Rechtliche Vorgaben	6
2.1.1	Bauplanungsrecht	6
2.1.2	Landesrecht Nordrhein-Westfalen	6
2.2	Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel	9
2.2.1	Entwicklungen auf der Angebotsseite	9
2.2.2	Entwicklungen auf der Nachfrageseite	12
2.2.3	Auswirkungen auf die Stadtentwicklung	13
2.3	Untersuchungsrelevante Rahmenbedingungen am Standort Neuss	15
2.3.1	Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung	15
2.3.2	Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung	16
2.3.3	Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze	19
3	EINZELHANDELSSTANDORT NEUSS	21
3.1	Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit	21
3.1.1	Einzelhandel nach Angebotsschwerpunkt	21
3.1.2	Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet	25
3.1.3	Struktur und Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe	26
3.1.4	Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Stadt Neuss	28
3.1.5	Einzugsbereich und Kaufkraft	29
3.1.6	Zentralität des Neusser Einzelhandels	31
3.1.7	Kaufkraftbewegungen in Neuss	33
3.2	Entwicklung des Neusser Einzelhandels im Zeitraum 2007 bis 2015	37
3.2.1	Einzelhandelsausstattung und betriebliche Leistungsfähigkeit	37
3.2.2	Marktbedeutung des Neusser Einzelhandels	40
3.3	Entwicklungsperspektiven des Neusser Einzelhandels bis zum Jahr 2025	42
3.3.1	Übergeordnete Entwicklungen	43
3.3.2	Umsatzentwicklung und Verkaufsflächenbedarf bis zum Jahre 2025	44
4	ZENTRENKONZEPT FÜR DIE STADT NEUSS	48
4.1	Grundsätzliche Anmerkungen	48
4.1.1	Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument	48
4.1.2	Abgrenzungskriterien für Zentrale Versorgungsbereiche	49
4.1.3	Bedeutung des Status „Zentraler Versorgungsbereich“	51
4.2	Zentrenhierarchie in Neuss	53
4.2.1	Aktuelle Situation und Entwicklung im Überblick	53
4.2.2	Hauptzentrum Neuss Innenstadt (A-Zentrum)	57
4.2.3	Nahversorgungszentrum Furth Mitte-Süd (C 1)	65
4.2.4	Nahversorgungszentrum Reuschenberg (C 1)	71
4.2.5	Nahversorgungszentrum Grimlinghausen (C 2)	76
4.2.6	Nahversorgungszentrum Uedesheim (C 2)	81
4.2.7	Nahversorgungszentrum Weckhoven (C 2)	86
4.2.8	Nahversorgungszentrum Furth Nord (C 2)	91
4.2.9	Nahversorgungszentrum Holzheim (C 2)	96



4.2.10	Nahversorgungszentrum Grefrath (C 2)	101
4.2.11	Nahversorgungszentrum Norf (C 2)	105
4.2.12	Nahversorgungszentrum Rosellerheide (C 2)	110
4.2.13	Nahversorgungszentrum Allerheiligen (C 2)	115
4.3	„Neusser Liste“	120
5	NAHVERSORGUNGSSITUATION	123
6	SONSTIGE STANDORTE	131
6.1	Standortlagen mit hoher Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz	131
6.2	Integrierte Standortlagen mit Bedeutungsrückgang	139
6.3	Einzelhandelslagen mit großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	144
7	ZIELE UND STEUERUNGSVORGABEN FÜR DIE EINZELHANDESENTWICKLUNG IN DER STADT NEUSS	148
7.1	Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung	148
7.2	Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung	150
7.3	Ansiedlungsleitlinien	152
8	ZUSAMMENFASSUNG DER UNTERSUCHUNG	154
9	ANHANG	157

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel 1980 – 2013 (in Mio. qm)	10
Abbildung 2	Lage der Stadt Neuss im Raum und zentralörtliche Gliederung	15
Abbildung 3	Statistische Bezirke nach den Teilräumen des Neusser Strukturkonzepts 2025+	16
Abbildung 4	Aktuelle Pendlerverflechtungen (ausgewählte Städte und Gemeinden)	20
Abbildung 5	Einzelhandelsausstattung der Stadt Neuss nach Angebotsschwerpunkt (in %)	22
Abbildung 6	Verteilung des Einzelhandels in Neuss nach Teilräumen	25
Abbildung 7	Verteilung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Neuss	27
Abbildung 8	Kaufkraftbewegungen in Neuss im Überblick	34
Abbildung 9	Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen (in Mio. EUR)	35
Abbildung 10	Veränderung der Einzelhandelsausstattung in der Stadt Neuss seit 2007	39
Abbildung 11	Zentrenhierarchie der Stadt Neuss im Jahr 2015	54
Abbildung 12	Quartiere der Neusser Innenstadt (ZIN)	61



Abbildung 13 Einzelhandelsbedeutung der ZIN-Quartiere in der Neusser Innenstadt	62
Abbildung 14 Hauptzentrum Neuss Innenstadt	64
Abbildung 15 Nahversorgungszentrum (C1) Furth Mitte-Süd	70
Abbildung 16 Nahversorgungszentrum (C1) Reuschenberg	75
Abbildung 17 Nahversorgungszentrum (C2) Grimlinghausen	80
Abbildung 18 Nahversorgungszentrum (C2) Uedesheim	85
Abbildung 19 Nahversorgungszentrum (C2) Weckhoven	90
Abbildung 20 Nahversorgungszentrum (C2) Furth Nord	95
Abbildung 21 Nahversorgungszentrum (C2) Holzheim	100
Abbildung 22 Nahversorgungszentrum (C2) Grefrath	104
Abbildung 23 Nahversorgungszentrum (C2) Norf	109
Abbildung 24 Nahversorgungszentrum (C2) Rosellen	114
Abbildung 25 Nahversorgungszentrum (C2) Allerheiligen	119
Abbildung 26 Strukturprägende Lebensmittel-SB-Betriebe in der Stadt Neuss	127
Abbildung 27 Verkaufsflächenausstattung in ausgewählten Einzelhandelslagen nach Warengruppen (in qm Verkaufsfläche)	133

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Erhebungssystematik der Warengruppen und Sortimente	4
Tabelle 2	Top Ten des deutschen Textileinzelhandels	11
Tabelle 3	Einwohnerentwicklung in Neuss (2004 – 2014)	18
Tabelle 4	Einzelhandelsausstattung der Stadt Neuss nach Angebotsschwerpunkt	23
Tabelle 5	Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Stadt Neuss	28
Tabelle 6	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	30
Tabelle 7	Zentralitätskennziffern nach Warengruppen	31
Tabelle 8	Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen	36
Tabelle 9	Veränderungen der Einzelhandelsausstattung und der betrieblichen Leistungsfähigkeit	37
Tabelle 10	Veränderung der Umsatz-/Kaufkraftrelation seit 2007	41
Tabelle 11	Modellrechnung der Verkaufsflächenpotenziale bis 2025	46
Tabelle 12	Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums	51



Tabelle 13	Lebensmittel-SB-Betriebe in der Stadt Neuss	125
Tabelle 14	Zentralität bei Nahrungs- und Genussmitteln nach Statistischen Bezirken	129

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Neuss ist dem Rhein-Kreis Neuss zugehörig und befindet sich im Westen Nordrhein-Westfalens. Zwischen den Städten Mönchengladbach, Köln und Düsseldorf ist sie in die wirtschaftlich bedeutsame Metropolregion Rhein-Ruhr eingebunden und zählt mit rund 156.268 Einwohnern im Jahr 2014 zu den prägenden Standorten dieser Region.

Im Jahr 2009 wurde durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH ein erstes Einzelhandelskonzept für die Stadt Neuss vorgelegt. Damals waren die Novellierung des nordrhein-westfälischen Landesentwicklungsprogramms und die daraus resultierenden raumordnerischen Vorgaben zum Umgang mit Einzelhandelsvorhaben die prioritären Gründe der Beauftragung durch die Stadt Neuss.

*Einzelhandelskonzept für die Stadt
Neuss 2009*

Zwischenzeitlich haben sich erneut Änderungen der landesplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung und -steuerung ergeben. Nach dem Auslaufen des Landesentwicklungsprogramms zum 31. Dezember 2011 konnte zwischenzeitlich nicht auf rechtskräftige Vorgaben für die Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zurückgegriffen werden. Im Juli 2013 wurde diese Lücke durch das Inkrafttreten des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel im Rahmen der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) geschlossen.

Parallel dazu hat sich die Einzelhandelsstruktur in der Stadt Neuss in den letzten Jahren gravierend verändert. Insbesondere folgende Entwicklungen begründen den Anlass einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts:

- Bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorläuferkonzepts war bekannt, dass der ehemalige HUMA-Einkaufspark umstrukturiert wird zu dem Einkaufszentrum Rheinpark-Center, betrieben durch die Firma ECE. Damit wurde die Leistungsstärke dieses Wettbewerbsstandorts zwischen Neusser Innenstadt und Rhein deutlich erhöht. Mit mehr als 30.000 qm Verkaufsfläche beeinflusst das Rheinpark-Center maßgeblich die Kaufkraftbewegungen in der Stadt Neuss und die Wettbewerbssituation für die Neusser Innenstadt.
- Der Einzelhandelsstandort Römerstraße/Römerpark befindet sich im Umbau. Ein Großteil der rund 10.000 qm Verkaufsfläche wird derzeit nicht durch Einzelhandel genutzt, künftig jedoch durch ein leicht verändertes Angebot und neue Magnetbetriebe belegt.
- Der Lebensmitteleinzelhandel unterliegt weiterhin einer großen Dynamik. In vielen Stadtbereichen prägen Ansiedlungen von modernen und großen Betrieben ebenso die Stadtentwicklung wie die Schließung von kleinflächigen und älteren Betrieben in Folge fehlender Rentabilität. Die sich hieraus ergebenden Konsequenzen

zen für eine wohnungsnaher Versorgung, die in Zeiten des demografischen Wandels zunehmend wichtiger wird, geben ebenfalls Anlass zu einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts.

- Am Standort Hammfeld II hat im Dezember 2014 ein Möbelhaus der Firma Höffner eröffnet, das mit rund 45.000 qm Verkaufsfläche eines der größten Möbelhäuser der Region ist und somit neue Kundenströme und Kundenherkunftsgebiete für den Neusser Einzelhandel erschließen kann.

Das vorliegende, durch den Rat der Stadt Neuss beschlossene Einzelhandelskonzept ist für die Fortschreibung ebenso rahmengebend wie die Vorgaben des Landes und die aktuelle Rechtsprechung zu Themen der räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Insbesondere für die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich dabei neue Beurteilungskriterien.

Die aktualisierte Positionsbestimmung des Einzelhandelsstandorts Neuss beinhaltet einen Ausblick und konkrete Empfehlungen für die künftige Entwicklung. Dabei werden Bestandsdaten aktualisiert, Umsatz- und Zentralitätsberechnungen angepasst und das Zentren- und Nahversorgungskonzept entsprechend der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung fortgeschrieben.

In Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung soll eine Umsetzungsstrategie aufgezeigt werden, die für alle zukünftig erforderlichen handelsbezogenen und bauleitplanerischen Entscheidungen herangezogen werden kann. Dabei sind Aussagen über das künftig zu erwartende Kaufkraftpotenzial, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen und sinnvolle Veränderungen bzw. Ergänzungen der Sortimente sowie der Standorte anzustellen. Das Konzept gibt damit sowohl der Stadt Neuss als auch Investoren und Betreibern Handlungsempfehlungen für eine städtebaulich ausgerichtete Standortpolitik.

Grundlage für zielgerichtete Entscheidungen

1.2 Methodisches Vorgehen und Bearbeitungsablauf

Der Auftrag zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts war im Januar 2013 erteilt worden, parallel zur Beauftragung einer Wirkungsanalyse, die eine verträgliche Dimensionierung des Möbelhauses Höffner prüfen sollte. Die Erhebungen des Einzelhandelsbestands im Neusser Stadtgebiet, die für beide Einzelhandelsgutachten erforderlich war, erfolgten im Frühjahr 2013. Zudem wurden die für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts benötigten Komplementärnutzungen in den Siedlungsbereichen erfasst, in denen Zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt werden können. Diese Erhebungen wurden im Januar 2015 aktualisiert.

Einzelhandelsbestandserhebung

Von allen Einzelhandelsbetrieben wurden Name, Adresse, Branche und Verkaufsfläche erhoben. Die Verkaufsfläche wurde mit elektronischen Messgeräten erfasst, wobei eine detaillierte Aufgliederung

nach neun Branchengruppen und 50 Sortimentsgruppen (vgl. Tabelle 1) erfolgte.

Bei den meisten textlichen, tabellarischen und kartografischen Darstellungen des Einzelhandelsbestands im Rahmen der Berichtslegung werden diese Sortimente in den nachfolgend genannten neun Warengruppen zusammengefasst:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Zoobedarf
- Bücher, Schreibwaren, Büro
- Bekleidung, Schuhe, Schmuck
- Sport, Freizeit, Spiel
- Elektrowaren
- Möbel, Einrichtung
- Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör

Sofern kleinere Einzelhandelslagen beschrieben werden, werden die Warengruppen Bedarfssparten zugeordnet. Tabelle 1 listet Sortimente und ihre Zuordnung zu übergeordneten Warengruppen und Bedarfssparten auf.

In Ergänzung der Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks nehmen publikumsorientierte Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen und eine Reihe weiterer Nutzungen Einfluss auf die Attraktivität eines Standorts und seine Zentralität. Sie sind daher auch bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung und wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme innerhalb der wesentlichen siedlungsstrukturell integrierten Einzelhandelslagen aufgenommen, jedoch nicht weitergehend analysiert und damit ausschließlich im Hinblick auf die Erfüllung ihrer Komplementärfunktionen zum Einzelhandel bewertet.

Für diese Komplementärnutzungen wurden Name, Adresse und Branche vermerkt, wobei eine Zuordnung zu folgenden vier Obergruppen erfolgte:

- Gastronomie und Hotellerie
- Dienstleistungen
- Kultur und Freizeit
- Bildung und Gesundheit

Neben Komplementärnutzungen, die sich meist förderlich auf die Attraktivität und Frequentierung von Einzelhandelslagen auswirken, wurden im Rahmen der Vor-Ort-Recherchen in den ausgewählten Einzelhandelslagen auch Vergnügungsstätten und Leerstände aufgenommen. Diese beeinträchtigen oft die Standortqualität und sind als Indikatoren rückläufiger Versorgungsbedeutung zu werten.

Vergnügungsstätten



Tabelle 1 Erhebungssystematik der Warengruppen und Sortimente

Fristigkeit	Warengruppe	Sortimente
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel
		Getränke, Spirituosen, Tabak
	Gesundheit, Körperpflege	Backwaren
		Fleisch, Fleischwaren
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	Bekleidung, Schuhe, Schmuck	Lebensmittelspezialanbieter Reformwaren
		Körperpflege
		Parfümerie/Kosmetik
Überwiegend langfristiger Bedarf	Blumen, Zoobedarf	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
		pharmazeutische Artikel
		Sanitätswaren/Orthopädie
Überwiegend langfristiger Bedarf	Bücher, Schreibwaren, Büro	Optik
		Hörgeräte
		Blumen, Zoobedarf
Überwiegend langfristiger Bedarf	Sport, Freizeit, Spiel	Blumen
		Zoobedarf, Tiernahrung
		Bücher, Schreibwaren, Büro
Überwiegend langfristiger Bedarf	Sport, Freizeit, Spiel	Zeitschriften, Zeitungen
		Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel
		Bücher
Überwiegend langfristiger Bedarf	Sport, Freizeit, Spiel	Damenbekleidung
		Herrenbekleidung
		Kinderbekleidung
Überwiegend langfristiger Bedarf	Sport, Freizeit, Spiel	Schuhe/Lederwaren/Taschen/Koffer
		Sportbekleidung, Sportschuhe
		Uhren, Schmuck
Überwiegend langfristiger Bedarf	Sport, Freizeit, Spiel	Sonstige
		Großteilige Camping- und Sportgeräte
		Fahrräder und Zubehör
Überwiegend langfristiger Bedarf	Sport, Freizeit, Spiel	Freizeit, Spielwaren

Fristigkeit	Warengruppe	Sortimente
Überwiegend langfristiger Bedarf	Möbel, Einrichtung	Kleinteilige Camping- und Sportgeräte
		Sonstige
		Elektrowaren
		Elektrogroßgeräte
Überwiegend langfristiger Bedarf	Möbel, Einrichtung	Elektrokleingeräte
		Leuchten
		Unterhaltungselektronik
		Bild- und Tonträger
Überwiegend langfristiger Bedarf	Möbel, Einrichtung	Computer und Zubehör
		Telefone
		Foto
		Hausrat
Überwiegend langfristiger Bedarf	Möbel, Einrichtung	Glas, Porzellan, Keramik
		Wohnaccessoires, Geschenkartikel
		Haus- und Heimtextilien
		Bettwaren, Matratzen
Überwiegend langfristiger Bedarf	Möbel, Einrichtung	Teppiche
		Möbel (ohne Küchen)
		Küchen
		Kunst/Antiquitäten, Bilder(-rahmen)
Überwiegend langfristiger Bedarf	Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör	Bau- und Heimwerkerbedarf
		Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden
		Gartenbedarf
		Autozubehör
Überwiegend langfristiger Bedarf	Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör	Kaminöfen und Zubehör
		Sicht- und Sonnenschutz
		Sonstige

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Vergnügungsstätten sind dabei in der BauNVO nicht vom Verordnungsgeber definiert, können jedoch als gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden, „die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel und/oder Geselligkeitsbetriebs einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen“¹. Da die Einzelhandelsthematik im Vordergrund der Bearbeitung stand, wurde auf die Ermittlung der Nutzflächen von Komplementärnutzungen, Vergnügungsstätten und Leerstände verzichtet.

In mehreren Abstimmungsterminen mit der Stadtverwaltung der Stadt Neuss, der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein, dem Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverband und dem Zusammenschluss Zukunftsinitiative Neuss e. V. (ZIN), der Interessenvertretung der Innenstadthändler, wurden Vorgehensweise, Zwischenergebnisse und Empfehlungen erörtert.

Vorgesehen ist, die im Entwurf vorgelegte Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Neuss im Frühsommer 2015 in den politischen Gremien der Stadt Neuss zu beraten und im Anschluss zu verabschieden.

Bereits im Oktober 2013 wurde durch den Rat der Stadt Neuss die sog. „Neusser Liste“ beschlossen, um nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente zu differenzieren. Die Grundlage dafür bildete die Einzelhandelserfassung von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Frühjahr 2013.

¹ Quelle: Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung-Kommentar, 11. Auflage 2008

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Rechtliche Vorgaben

2.1.1 Bauplanungsrecht

Auf bundesrechtlicher Ebene übernehmen das BauGB und die BauNVO in Verbindung mit dem BauGB eine Steuerungsfunktion bei der kommunalen Standortfindung für Einzelhandelsbetriebe.

Die §§ 2 – 9 BauNVO regeln bei einer entsprechenden Gebietsausweisung per Bebauungsplan die regelmäßige und ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe ab 800 qm Verkaufsfläche bzw. 1.200 qm Geschossfläche wird durch den § 11 BauNVO eine spezielle Regelung formuliert. Diese sind nur in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) oder in spezifisch ausgewiesenen Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Die – auch insbesondere rechtliche – Notwendigkeit (im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung) eines Einzelhandelskonzepts (=städtebauliche Konzepts i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) ist in verschiedenen Urteilen des OVG Münster nochmals hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionelle Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB n. F. (früher: § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist.“

Die Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Neuss empfiehlt sich somit bereits aus den Vorgaben auf Bundesebene.

2.1.2 Landesrecht Nordrhein-Westfalen

In Nordrhein-Westfalen wurde bei der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten bis zum 31. Dezember 2011 zudem § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) in der Neufassung vom 19. Juni 2007 herangezogen.² Nach dem Auslaufen des LEPro gem. § 38 am 31.12.2011 fehlten zwischenzeitlich abgestimmte landesplanerische Vorgaben zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben.

Am 13. Juli 2013 trat nach Beschluss der Landesregierung und Zustimmung des Landtags der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel für den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen in

² In der Neufassung des Landesentwicklungsprogramms vom 19. Juni 2007 wurde der § 24 Abs. 3 des Gesetzes zur Landesentwicklung gestrichen und durch den § 24 a ersetzt

Kraft. Durch die Formulierung von sechs Zielen und drei Grundsätzen der Raumordnung greift dieser die grundsätzlichen Anliegen des § 24 a LEPro auf. Seit Inkrafttreten des Teilplans sind die Ziele bindend zu beachten und die Grundsätze weiterhin abwägend zu berücksichtigen.

Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW 2025 umfasst folgende Ziele und Grundsätze:

- Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.
- Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:
 - in bestehenden Zentralen Versorgungsbereichen sowie
 - in neu geplanten Zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind:

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
 - Bücher
 - Bekleidung, Wäsche
 - Schuhe, Lederwaren
 - Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
 - Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
 - Spielwaren
 - Sportkleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
 - Elektrogeräte, Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
 - Uhren, Schmuck
 - Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
 - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant), weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste)
- Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich

1. Ziel – Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

2. Ziel – Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

- eine Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
 - die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
 - Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.
- Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.
- Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebiets für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen 2.500 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

3. Ziel – Beeinträchtigungsverbot

4. Grundsatz – nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

5. Ziel – nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

6. Grundsatz – nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsflächen zentrenrelevanter Randsortimente

7. Ziel – Überplanung von vorhandenen Standorten

- Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.
- Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben die dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.
- Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.
- Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Abs. 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

8. Ziel – Einzelhandelsagglomerationen

9. Grundsatz – regionale Einzelhandelskonzepte

10. Ziel – vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung

2.2 Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel

2.2.1 Entwicklungen auf der Angebotsseite

Die Entwicklung des Einzelhandels und der Stadtstrukturen beeinflussen einander. Einzelhandel bewirkt in integrierten Lagen oftmals Baudichte, Passantenfrequenz sowie Nutzungsmischung und ist eine wichtige Voraussetzung für Urbanität und eine „vitale Stadt“. Umgekehrt verbessern attraktive städtebauliche Rahmenbedingungen die Anziehungskraft von Einzelhandelslagen. Mit der zunehmenden Ansiedlung von Einzelhandel an peripheren Standorten hat sich diese „stadtbildende“ Funktion des Einzelhandels in der Vergangenheit deutlich reduziert. Daher bedarf es heute der gezielten Steuerung des Einzelhandels im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik, um die stadtbildende Funktion des Einzelhandels aufrecht zu erhalten. Die Zentren sind dabei auf Einzelhandelsnutzungen angewiesen, um Frequenzen zu sichern.

Beeinflusst wird die Entwicklung des Einzelhandels von Veränderungen in Angebot und Nachfrage. Es ist davon auszugehen, dass sich einige der nachfolgend skizzierten Entwicklungstendenzen unabhängig von öffentlichen Eingriffen fortsetzen, andere jedoch sind durch gezielte Stadtentwicklungspolitik beeinflussbar.

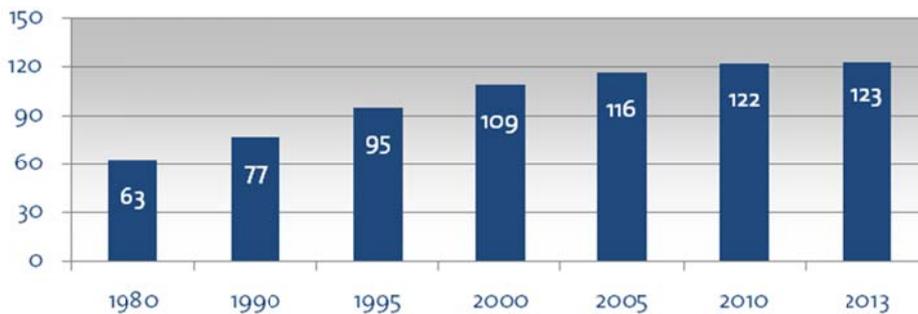
Angebot und Nachfrage

Auch wird eine Reihe handelsendogener Faktoren in Zukunft die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Neuss beeinflussen.

Seit 1970 hat sich die Verkaufsfläche des Ladenhandels in Deutschland auf aktuell ca. 122 Mio. qm nahezu verdoppelt.³ Allerdings ist in den letzten Jahren eine nachlassende Dynamik zu erkennen.

Verkaufsflächenwachstum und steigende Betriebsgrößen

Abbildung 1 Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel 1980 – 2013 (in Mio. qm)



Quelle: Datengrundlage HDE 2015, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Das starke Verkaufsflächenwachstum führt bei einem begrenzten Marktvolumen zu einem Rückgang der Verkaufsflächenproduktivität. Die Folgen sind steigender Wettbewerb um Marktanteile, aber auch die Tendenz zur stärkeren Reduzierung der Betriebskosten (Lieferantenkonditionen, Personalkosten). Hieraus resultieren oftmals Reduzierungen von Serviceleistungen sowie die weitere Verdrängung kleinerer Betriebseinheiten, die aufgrund ungünstiger Einkaufskonditionen im Preiskampf nicht mehr mithalten können.

Verkaufsflächenproduktivität

Ein Wandel der Betriebsformen und -konzepte führt zu steigendem Wettbewerbsdruck v. a. bei inhabergeführten Geschäften. Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen die Discounter eine nach wie vor dominierende Marktposition ein.

Discount-Orientierung

Auch in anderen Branchen, z. B. Drogerie, Textilien, Schuhe oder Sportartikel verläuft die Entwicklung zugunsten der Fachmärkte und zulasten kleiner und mittelständischer Fachgeschäfte. Auf dem deutschen Elektronikmarkt werben die Filialketten Media Markt, Saturn und Pro-Markt massiv mit Niedrigpreisen und erwirtschaften mittlerweile einen Umsatzanteil von fast 40 % am Gesamtmarkt.⁴

Im angespannten Wettbewerb um Umsatzanteile haben Preisnachlässe und Unternehmensübernahmen zu immer stärkeren Konzentrationsprozessen und einem immer höheren Filialisierungsgrad im Einzelhandel geführt.

Konzentration und Filialisierung

³ Vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2014

⁴ KPMG 2012: Trends im Handel 2020, S. 59

Die Vertriebsstrukturen im Einzelhandel verändern sich mit deutlichen Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelslandschaft und deren Entwicklung. Neue Standorte (Tankstellen, Bahnhöfe, Flughäfen) verschärfen den Wettbewerb des stationären Einzelhandels. Hersteller versuchen, die Bedeutung der Händler zu mindern und realisieren Shops in Eigenregie.

Veränderungen der Vertriebsstrukturen

Mit E-Commerce erobern virtuelle Einkaufsplätze die Gunst der Kunden. So stieg der Umsatz des Onlinehandels von ca. 1,0 Mrd. EUR im Jahre 2000 auf ca. 43,6 Mrd. EUR im Jahr 2014 und machte somit circa 10 % des Gesamtumsatzes von rund 439,7 Mrd. EUR im deutschen Einzelhandel aus. Hinzu kommt ein Umsatz von rund 7,4 Mrd. durch den klassischen Versandhandel.⁵ Anfänglich waren es schwerpunktmäßig Bücher und Unterhaltungselektronik/IT, die über E-Commerce nachgefragt wurden. Die größte Warengruppe im Onlinehandel bildet inzwischen jedoch Bekleidung, gefolgt von Unterhaltungselektronik/Elektronikartikeln sowie Computern und Zubehör. Für die kommenden Jahre wird mit weiteren Zuwachsraten im Onlinehandel gerechnet.

E-Commerce

Tabelle 2 Top Ten des deutschen Textileinzelhandels

Unternehmen	Textilumsatz 2013 in Mio. EUR	Textilumsatz 2011 in Mio. EUR	Entw. 2011 bis 2013 in %
Otto Group, Hamburg*	4.223	4.116	+ 2,6
H & M, Hamburg	3.600	3.290	+ 9,4
C & A, Düsseldorf	3.010	3.090	- 2,6
Metro Group, Düsseldorf*	2.376	2.263	+ 5,0
Karstadt, Essen*	1.891	1.894	- 0,2
Peek & Cloppenburg, Düsseldorf*	1.348	1.359	- 0,8
Tengelmann, Mülheim a. d. Ruhr*	1.274	1.206	+ 5,6
Lidl, Neckarsulm*	1.054	1.023	+ 3,0
Aldi Gruppe*	1.022	1.000	+ 2,2
Tchibo, Hamburg*	1.010	926	+ 9,1

* Schätzwerte

Quelle: EHI handelsdaten.de 2015, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Die Trends im stationären Einzelhandel waren lange Zeit durch zwei Entwicklungen geprägt: Die „Aufweichung“ der bisherigen Betriebstypenstrukturen und die Vertikalisierung. Die Firma Tchibo etwa hatte sich zwischenzeitlich als Mehrbranchenanbieter positioniert, der Kaffee-Verkauf degradierte zur Nebeneinnahme. Die Lebensmitteldiscounter, insbesondere die Betreiber Aldi und Lidl, erreichen hohe Umsatzanteile und Marktbedeutung mit Aktionsware; bei-

„Aufweichung“ der Betriebstypenstruktur

⁵ EHI handelsdaten.de 2015

spielhaft hierfür ist die umsatzbezogene Betrachtung der Top Ten im Textileinzelhandel. Die Vertikalisierung steht für die Ausklammerung von Zwischenstufen des Handels (z. B. Großhandel) durch Realisierung eigener Shops oder engere Zusammenarbeit mit anderen Handelspartnern oder Herstellern (z. B. Esprit, H & M, Ikea, Aldi), vor allem, um sich gegenüber anderen Filialisten sowie dem Fach- und Versandhandel behaupten zu können.

2.2.2 Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Verantwortlich für die Entwicklungstendenzen im Einzelhandel sind auch die Verbraucher. So hat sich auf der Nachfrageseite in den letzten Jahrzehnten ein demografischer und gesellschaftlicher Wandel vollzogen, der sich in einer Veränderung der Altersstrukturen, der Tendenz zu kleineren Haushalten sowie einer gestiegenen Mobilität niederschlägt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Bevölkerungszahl – mit erheblichen regionalen Unterschieden – in den kommenden Jahren in der Tendenz weiterhin sinken wird.

Die immer stärkere Preis- und Pkw-Orientierung der Kunden hat die Entwicklung der heutigen Strukturen im Einzelhandel unterstützt, das sogenannte Smart Shopping⁶ die traditionelle Kundenbindung an ein Unternehmen abgelöst – mit der Folge, dass Preis- sowie Rabattierungsaktionen weiter zunehmen.

Preis- und Pkw-Orientierung der Kunden

In Verbindung mit wachsenden Ausgaben in anderen Bereichen (z. B. Energie) und zunehmender Preisorientierung der Verbraucher sinkt der Ausgabenanteil der Kunden für den Einzelhandel seit Jahren. Lag der Anteil des Einzelhandels an den privaten Konsumausgaben im Jahr 1995 noch bei über 35 %, wurde im Jahr 2013 nur noch ein Anteil von ca. 28 % erreicht.⁷ Insgesamt wird die Einzelhandelskaufkraft in den nächsten Jahren voraussichtlich nur in geringem Maße ansteigen.

Anteil des Einzelhandelsumsatzes an privaten Konsumausgaben

Die Kunden verlangen aber trotz Umsatzrückgängen eine möglichst große Vielfalt. Dazu fordern die Tendenz zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten sowie der demografische Wandel eine größere Diversifizierung im Hinblick auf Sortiments- und Angebotsstrukturen. Alle Waren eines Bedarfsbereichs sollen zudem nach Möglichkeit an einem Einkaufsstandort verfügbar sein (One-Stop-Shopping), damit möglichst wenig Zeit für die Versorgung bzw. möglichst viel Zeit für die Freizeitgestaltung verwendet werden kann. Eine größere Entfernung zum Einkaufsort wird vom mobilen Teil der Bevölkerung

Einkaufsverhalten

⁶ Smart Shopper: Die Kaufentscheidung orientiert sich ausschließlich an Preisgünstigkeit und Preiswürdigkeit; die Folgen im Kundenverhalten sind eine intensive Informationssuche vor dem Kauf, Vorratskäufe bei Angeboten, Internet-Shopping, Nutzung von Coupons und Kundenkarten

⁷ Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE-Berechnungen 2014 (Einzelhandel ohne Kfz-Handel, Kraft- und Brennstoffe sowie Apotheken)

in Kauf genommen. „Erlebniseinkauf“ und „Versorgungseinkauf“ werden immer stärker getrennt.

Insgesamt geht mit der Steigerung der Mobilität und einer immer bedeutsamer werdenden Erlebniskomponente des Einkaufens eine sinkende Standort- und Betriebstreue der Verbraucher einher, was den Wettbewerb um den Kunden intensiviert. Auch hat das veränderte Kundenverhalten zu einer Neubewertung von Standortfaktoren und -qualitäten sowie der Entwicklung neuer Betriebstypen und Vertriebssysteme durch die Einzelhandelsunternehmen geführt.

2.2.3 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung

Aus der Vernetzung der Entwicklungen auf Angebots- und Nachfrageseite resultieren zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Stadtentwicklung.

Durch die Konzentration auf periphere pkw-orientierte Einkaufsorte haben die gewachsenen Zentren in der Vergangenheit an Bedeutung verloren. Die erfolgte Ausweitung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten hat wichtige Magnetbetriebe und Kaufkraft aus den Zentren abgezogen. In den Innenstädten haben die Warenhäuser und der Fachhandel als Leitbetriebe an Bedeutung eingebüßt. Die anhaltende Tendenz zu einer weiteren Filialisierung des innerstädtischen Einzelhandels birgt hingegen die Gefahr der Bildung „uniformer“ und somit austauschbarer Einzelhandelslagen.

Funktionsverluste in den Stadtzentren

Allerdings ist hinsichtlich der Shopping-Center festzuhalten, dass in den letzten Jahren eine Trendwende eingesetzt hat: Während Einkaufszentren seit den 60er-Jahren vorzugsweise außerhalb bestehender Versorgungsstrukturen auf der „grünen Wiese“ angesiedelt wurden, werden in jüngerer Zeit neue Einkaufszentren zum überwiegenden Teil innerhalb von Innenstädten bzw. von Stadt- oder Ortsteilzentren in Ober- und Mittelzentren realisiert.

Die Forderung von Handelsunternehmen nach größeren Ladeneinheiten ist in vielen Zentren schwierig zu erfüllen. Vielfach fehlen notwendige Entwicklungsflächen für neue Handelsimmobilien oder Erweiterungen bestehender Betriebe; Zuschnitte bestehender Ladeneinheiten entsprechen vielerorts nicht mehr den aktuellen Ansprüchen. Die eigentümerübergreifende Vergrößerung bestehender Ladeneinheiten stellt eine besondere Herausforderung dar, die u. a. durch Immobilien- und Standortgemeinschaften gelöst werden kann.

Flächenansprüche

Leistungsfähige Lebensmittelanbieter fragen heute Standorte mit mindestens 800 qm Verkaufsfläche nach. Daher muss davon ausgegangen werden, dass in kleineren Zentren fehlende Entwicklungsflächen die Funktionsfähigkeit des gesamten Zentrums ge-

Nahversorgung

fährden können und somit in Zukunft viele Lebensmittelbetriebe ohne Erweiterungsmöglichkeiten aufgegeben werden. Der Verlust des Lebensmittelmarktbetriebs setzt i. d. R. einen Trading-down-Prozess in Gang, in dessen Verlauf weitere Geschäfte aufgrund fehlender Laufkundschaft schließen müssen und sich auch andere Infrastruktureinrichtungen, z. B. Poststellen oder Bankfilialen, aus den (ehemaligen) Versorgungsschwerpunkten zurückziehen. Diese Entwicklungen widersprechen einem stadtpolitischen Ziel der „kurzen Wege“. Betroffen sind hierbei insbesondere immobile Bevölkerungsteile, die auf eine wohnungsnah Grundversorgung angewiesen sind. Durch den demografischen Wandel wächst eben diese Bevölkerungsgruppe.

Das Verkaufsflächenwachstum an nicht integrierten Standorten führt zu erhöhten Aufwendungen für die Bereitstellung der dort monofunktional genutzten Infrastruktur, auch belastet der Flächenverbrauch für großflächige, oft eingeschossige Verkaufsräume an peripheren Standorten mit großzügigen Stellplatzanlagen die Umwelt. Zudem verursacht das Ausbleiben von Einzelhandelsinvestitionen in den Zentren vermehrt kompensatorische öffentlich finanzierte Revitalisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

Infrastrukturkosten

Die aus steigenden Betriebsdimensionen resultierenden größeren Einzugsbereiche der Betriebe fördern den Anstieg des Individualverkehrs. Folglich gestalten sich die Realisierung einer städtischen Funktionsmischung von Wohnen und Versorgung und die damit verbundene Möglichkeit zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens zunehmend schwieriger. Die schwindende Attraktivität von Zentren kann darüber hinaus zur Vernachlässigung von Investitionen in den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) führen.

Individualverkehr

In Gewerbe- und Industriegebieten stellen an Hauptverkehrsstraßen liegende Entwicklungsflächen aufgrund ihrer guten Pkw-Erreichbarkeit für viele Einzelhandelsunternehmen attraktive Alternativstandorte zu Stadt- und Ortszentren dar. Einzelhandelsunternehmen sind im Vergleich zu anderen Gewerbebranchen zudem in der Lage, höhere Bodenrenten zu zahlen, was zur Verdrängung vorhandener Gewerbe führen kann.

Gewerbe- und Industriegebiete

Diese übergeordneten Entwicklungen nehmen auch auf das Einzelhandelsgefüge der Stadt Neuss Einfluss, wodurch Versorgungsschwerpunkte in ihrer Qualität und Existenz beeinträchtigt werden können. Eine gesamtstädtische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist notwendig, um die dadurch verursachten städtebaulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Folgewirkungen verträglich zu halten und dem Bedeutungsverlust gewachsener Zentren entgegenzuwirken.

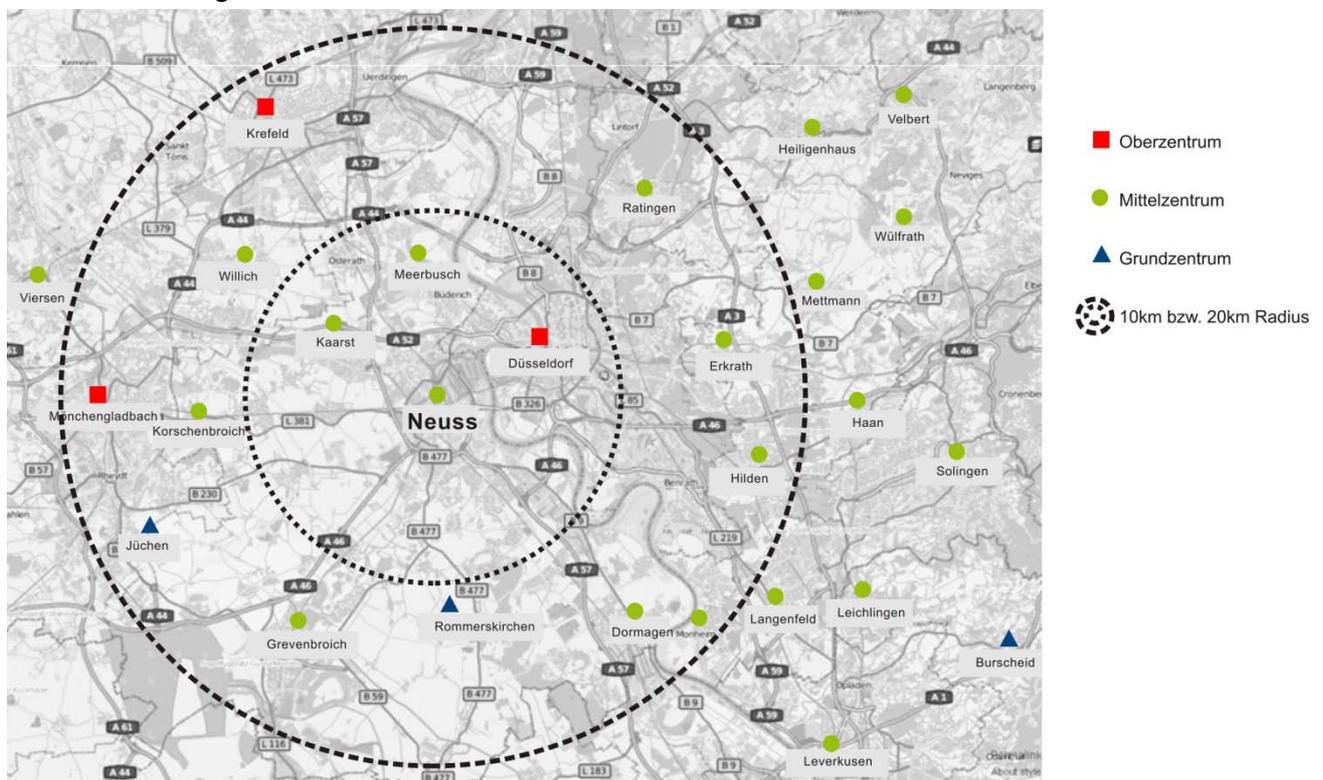
2.3 Untersuchungsrelevante Rahmenbedingungen am Standort Neuss

2.3.1 Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung

Die Großstadt Neuss liegt verkehrsgünstig an der rheinischen Entwicklungsachse im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie ist dem Rhein-Kreis Neuss zugehörig und in die wirtschaftlich bedeutsame Metropolregion Rhein-Ruhr eingebunden. Für den Einzelhandelsstandort Neuss impliziert diese Nähe zu anderen Einkaufsstädten eine hohe Wettbewerbsintensität.

Lage und Wettbewerbssituation

Abbildung 2 Lage der Stadt Neuss im Raum und zentralörtliche Gliederung



Quelle: Kartengrundlage:openstreetmap.org; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Das die Stadt durchkreuzende Autobahnnetz aus BAB 57 und 46 sowie die Bundesstraßen B 1, 7, 9, 477 und weitere Landesstraßen sorgen für eine überdurchschnittliche Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Auch im Schienenverkehr ist Neuss in das regionale und überregionale Netz integriert; allerdings ist Neuss nur Haltepunkt für den Regionalverkehr. Die nächsten EC-, IC- und ICE-Haltepunkte befinden sich in Düsseldorf. Der internationale Flughafen Düsseldorf liegt ca. 20 Autominuten entfernt. Über den Rhein werden die Neuss-Düsseldorfer Häfen an die Binnen- und Küstenschifffahrt angebunden.

Die Stadt Neuss ist im Landesentwicklungsplan von 1995 als Mittelzentrum eingestuft. Nach der Gemeindereferenz des Bundesamts

für Bauwesen und Raumordnung ist Neuss dem Gemeindetyp „Große Mittelstadt“ zugeordnet.

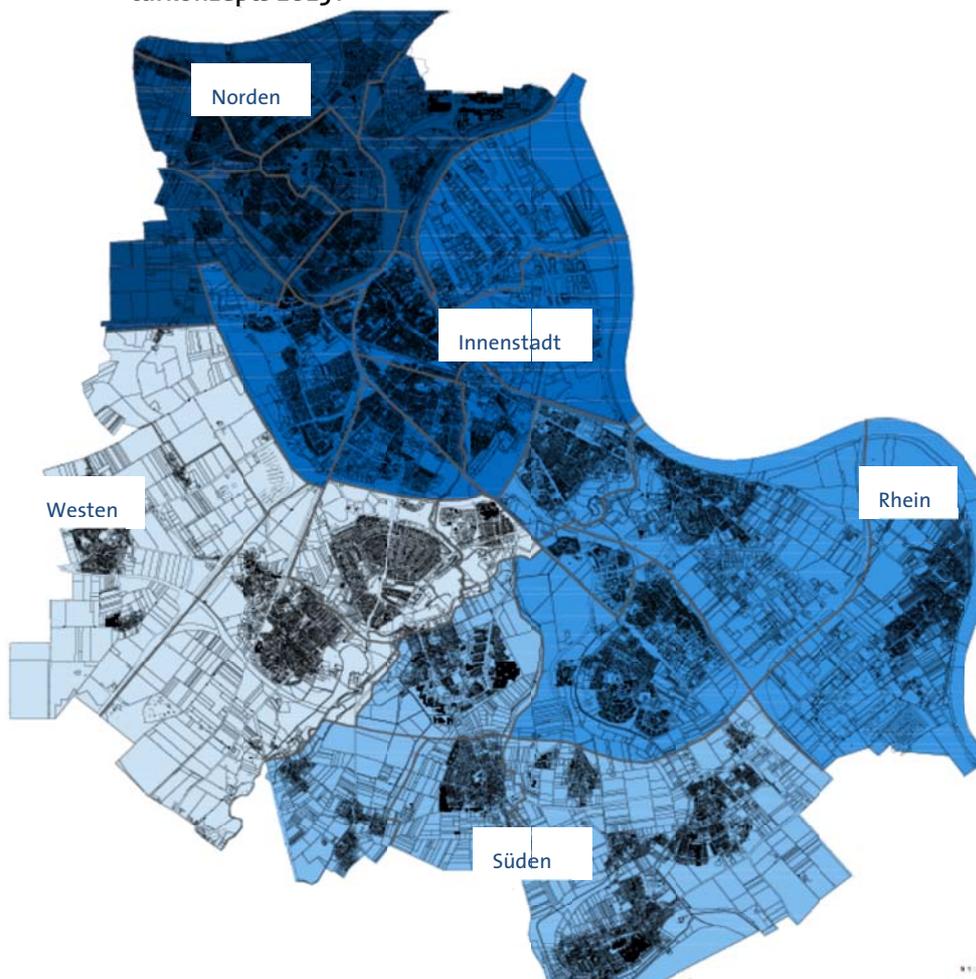
2.3.2 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Sowohl für die aktuelle Einzelhandelsituation, als auch für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet Neuss ist die Betrachtung der Bevölkerungsverteilung, der Bevölkerungsstruktur und der zukünftigen Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung von Bedeutung.

Neuss gliedert sich in 28 Statistische Bezirke. Insgesamt lebten im Jahr 2014 ca. 156.268 Einwohner im Stadtgebiet. Nördlich der BAB 56 bzw. der Bundesstraße 1 stellt sich Neuss siedlungsstrukturell als städtisch verdichteter Raum mit ineinander übergehenden Siedlungsbereichen dar. Die Ortsteile im südlichen Stadtgebiet liegen räumlich getrennt und weisen einen ländlicheren Charakter auf.

Bevölkerungsentwicklung

Abbildung 3 Statistische Bezirke nach den Teilräumen des Neusser Strukturkonzepts 2025+



Quelle: Einwohnerdaten zum 31.12.2014 und Räumliches Strukturkonzept 2025+ der Stadt Neuss; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

In Anlehnung an das Räumliche Strukturkonzept 2025+ der Stadt Neuss lassen sich die Statistischen Bezirke zu fünf Teilräumen zusammenfassen:

- Stadtteile am Rhein mit rund 33.630 Einwohnern (Erfttal, Gnadental, Grimlinghausen, Uedesheim, Norf, Derikum)
- Stadtteile im Süden mit rund 27.075 Einwohnern (Rosellen, Allerheiligen, Speck/Wehl/Helpenstein, Hoisten, Weckhoven)
- Stadtteile im Westen mit rund 20.014 Einwohnern (Selikum, Reuschenberg, Westfeld, Holzheim, Grefrath)
- Stadtteile im Norden mit rund 38.365 Einwohnern (Morgensternsheide, Furth-Nord, Furth-Mitte, Furth-Süd, Weisenberg, Vogelsang, Barbaraviertel)
- Stadtteile der Innenstadt mit rund 37.184 Einwohnern (Augustinusviertel, Dreikönigenviertel, Hafengebiet, Hammfeld, Stadionviertel, Pomona, Innenstadt)

Für den Zeitraum von 2004 bis 2014 ist für die Stadt Neuss eine leicht positive Einwohnerentwicklung festzustellen (+ 1,1 %), die jedoch in den Statistischen Bezirken variiert. Die stärksten Einwohnerzuwächse wurden in den Statistischen Bezirken Rosellen, Furth-Süd und Augustinusviertel verzeichnet; von Einwohnerrückgängen waren Erfttal und Weckhoven am stärksten betroffen.

Einwohnerentwicklung

Für die Enquetekommission „Handlungskonzept Demographie“ wurde 2012 eine Bevölkerungsprognose der Stadt Neuss bis 2050 erstellt.⁸ Basis ist der Bestand des städtischen Melderegisters. Aus Sicht der Stadt Neuss wird die dargestellte „optimistische Variante“ als realistisch angesehen und kommunalen Entwicklungsplanungen zugrunde gelegt. Danach ist auch in der Stadt Neuss perspektivisch eine geringere Einwohnerzahl zu erwarten. Ausgehend von knapp 154.850 Einwohnern im Jahr 2012 wurde bis zum Jahr 2050 ein Rückgang von ca. 3,8 % auf etwa 148.950 Einwohner prognostiziert. Dabei wurde für das Jahr 2025 ein Einwohnerwert von ca. 153.595 angenommen, der somit ca. 0,5 % unter dem Ausgangswert des Jahres 2011 lag.

Im Hinblick auf die Aussagekraft dieser Prognose ist anzumerken, dass der aktuelle Bevölkerungswert über dem seinerzeit prognostizierten liegt. Insbesondere der Zuwachs durch die Ausländerzuwanderung konnte nicht in dem eingetretenen Umfang berücksichtigt werden. Für den hier zu beachtenden Prognosezeitraum bedeutet dies, dass bis zum Jahr 2025 maximal geringfügige Bevölkerungsverluste eintreten werden. Die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung bleiben somit im Hinblick auf die Nachfrage im Stadtgebiet in diesem Zeitraum in der Tendenz stabil.

⁸ Stadt Neuss, Der Bürgermeister (2013): Handlungskonzept Demographie – Neuss am Rhein – Auf dem Weg : 2013>2030>2050.

Tabelle 3 Einwohnerentwicklung in Neuss (2004 – 2014)

	Statistischer Bezirk	Einwohner		
		2004	2014	2004 = 100
1	Innenstadt	11.479	11.603	101,1
2	Dreikönigenviertel	7.031	6.976	99,2
3	Hafengebiet	169	177	104,7
4	Hammfeld	1.796	1.738	96,8
5	Augustinusviertel	2.962	3.239	109,4
6	Gnadental	5.363	5.225	97,4
7	Grimlinghausen	8.155	8.336	102,2
8	Uedesheim	4.219	4.386	101,8
9	Weckhoven	9.206	8.661	94,1
10	Erfttal	5.944	5.311	89,4
11	Selikum	1.122	1.141	101,7
12	Reuschenberg	7.542	7.372	97,7
13	Pomona	3.522	3.521	100,0
14	Stadionviertel	9.587	9.930	103,6
15	Westfeld	177	182	102,8
16	Morgensternsheide	477	514	107,8
17	Furth-Süd	8.605	9.744	113,2
18	Furth-Mitte	7.350	7.276	99,0
19	Furth-Nord	4.608	4.890	106,1
20	Weissenberg	6.617	6.595	99,7
21	Vogelsang	6.329	6.522	103,0
22	Barbaraviertel	3.023	2.824	93,4
23	Holzheim	7.779	7.720	99,2
24	Grefrath	3.774	3.599	95,4
25	Hoisten	3.280	3.168	96,6
26	Speck/Wehl/Helpenstein	1.351	1.255	92,9
27	Norf	10.831	10.372	95,8
28	Rosellen	12.262	13.991	114,1
Summe		154.560	156.268	101,1

Quelle: Stadt Neuss, Stand: 31.12. des jeweiligen Jahres (nur Einwohner mit Hauptwohnsitz), Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Dieser Einwohnerrückgang wird sich jedoch nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilen. Wie in den vergangenen Jahren wird der Neusser Süden auch in Zukunft stärker von den Einwohnerzuwächsen durch Neubebauung profitieren. Der Statistische Bezirk Rosellen bleibt weiterhin der wichtigste Standort für neue Wohngebiete, auch einige der übrigen dörflich geprägten Siedlungsbereiche (Grimlinghausen, Grefrath, Holzheim, Norf, Uedesheim) dürfen auf

Bevölkerungsprognose

Einwohnerzuwächse hoffen. Für die Kernstadt ergeben sich einwohnerbezogene Arrondierungsmöglichkeiten wie in der Vergangenheit in Furth-Süd, zudem besteht im Statistischen Bezirk Augustinusviertel die Möglichkeit, das ehemalige Alexius-Areal für Wohnbebauung zu nutzen. Damit ergeben sich in den genannten Siedlungsbereichen perspektivisch bessere Rahmenbedingungen für den Einzelhandel, speziell im Segment der wohnungsnahen Grundversorgung.

Im übrigen Stadtgebiet stehen kleinere Baugebiete aktuell und perspektivisch bereit, zudem besteht die Möglichkeit, im Rahmen der Verdichtung und Baulückenschließung Wohnraum bereit zu stellen. Allerdings dürften im Saldo maximal geringe Einwohnerzuwächse zu verzeichnen sein, da auch Abgänge an Wohnraum zu erwarten sind.

2.3.3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze

Die Entwicklung der Zahl der versicherungspflichtig Beschäftigten ist nach einem Rückgang zu Beginn der 2000er Jahre und einem Einbruch in 2009 positiv, erreicht jedoch nicht die Dynamik übergeordneter Räume.

Der Großteil der Beschäftigten der Stadt Neuss, rund 73 %, ist im Dienstleistungssektor tätig, davon ca. 34 % im Sektor „Handel, Gastgewerbe, Verkehr“. Ca. 27 % der Beschäftigten arbeiten im Produzierenden Gewerbe, das Schwerpunkte in der Eisen-, Aluminium- und Papierverarbeitung aufweist.

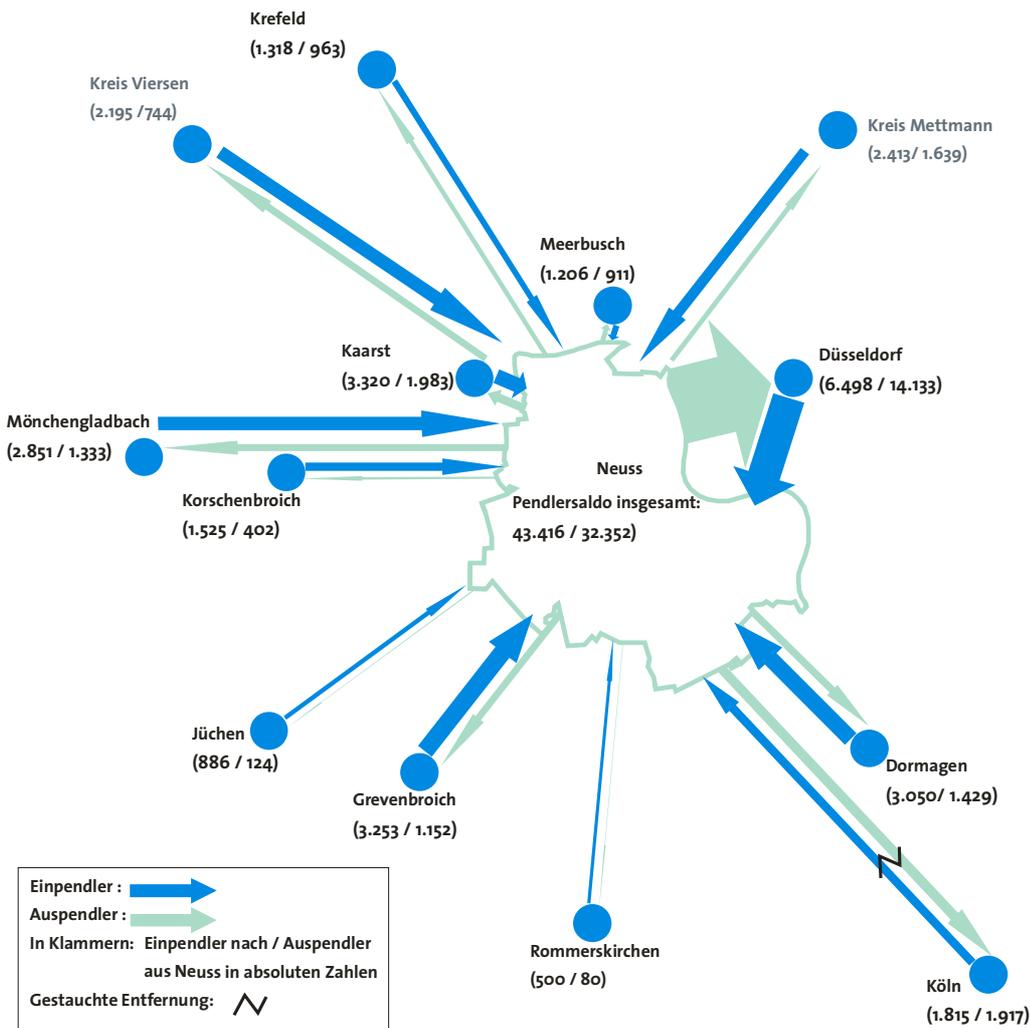
Als Standorte übernehmen der Neusser Hafen, der gemeinsam mit dem Düsseldorfer Hafen verwaltet wird, mit seinen Hafenanlagen und den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten sowie die Gewerbegebiete beiderseits der A 46 auf Höhe des Autobahnkreuzes Neuss-Süd, eine übergeordnete Bedeutung. Geografische Lage und verkehrliche Infrastruktur befördern somit den Wirtschaftsstandort Neuss.

Die Nähe zu den Oberzentren, insbesondere zu Düsseldorf, ist hingegen nicht nur mit Standortvorteilen verbunden. Dies zeigt sich beispielsweise in den Entwicklungsmöglichkeiten des Dienstleistungssektors, da die Büroflächen (z. B. Neuss-Hammfeld, gelegen zwischen Innenstadt und Rhein und somit in Grenzlage zu Düsseldorf) einem starken Wettbewerbsdruck ausgesetzt sind.

Die enge Verflechtung der Neusser Bürger und ihrer Wirtschaft mit den Nachbarkommunen dokumentiert sich auch in den Pendlerbewegungen, die für den Einzelhandelsstandort Neuss insofern relevant sind, als viele Arbeitnehmer ihren Weg zur Arbeitsstätte für den Einkauf nutzen. Mit insgesamt ca. 43.400 Einpendlern und ca. 32.350 Auspendlern ist der Saldo zwar deutlich positiv, fällt aber in

den Pendlerbeziehungen zu den einzelnen Nachbarkommunen unterschiedlich aus. So haben deutlich mehr Neusser Beschäftigte ihren Arbeitsplatz in der Stadt Düsseldorf als umgekehrt, während mit Ausnahme von Köln zu allen anderen Umlandkommunen, auch den Oberzentren Krefeld und Mönchengladbach, positive Pendlerbilanzen bestehen.

Abbildung 4 Aktuelle Pendlerverflechtungen (ausgewählte Städte und Gemeinden) *Pendlerverflechtungen*



Anm.: Angaben in absoluten Zahlen

Quelle: Daten der Bundesagentur für Arbeit, 30.06.2014; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

3 Einzelhandelsstandort Neuss

3.1 Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit

3.1.1 Einzelhandel nach Angebotsschwerpunkt

Im Neusser Stadtgebiet wurden im Januar/Februar 2015 insgesamt 876 Betriebe des Ladeneinzelhandels und -handwerks mit einer Verkaufsfläche von ca. 256.890 qm erhoben. Auf Grundlage dieser Verkaufsfläche wurde für das Geschäftsjahr 2014 ein Bruttoumsatz von ca. 953,9 Mio. EUR generiert.

Einzelhandelsbestand der Stadt Neuss

Nicht in diesem Bestand enthalten ist das Möbelhaus Höffner, das Ende Dezember 2014 eröffnete. Die Folgen, die sich aus dieser Ansiedlung für die Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung in Neuss ergeben, werden im Rahmen der Prognose und Vorausschau auf die weiteren Entwicklungsperspektiven des Neusser Einzelhandels bis zum Jahr 2025 beachtet. Gleiches gilt für die Auswirkungen der Umstrukturierung des Römerparks; hier wurde der Einzelhandelsbestand vor Beginn der baulichen Maßnahmen in den Bestandszahlen berücksichtigt. Dieser Einzelhandelsstandort befand sich zum Zeitpunkt der Bestandserhebung im Umbau, nur ein Textilfachmarkt wurde weiter geführt. Die Wettbewerbswirkungen, die sich durch die Einzelhandelsveränderungen an beiden Standortbereichen ergeben, treten in den nächsten Jahren ein und lassen sich bei einer künftigen Fortschreibung in Erfahrung bringen.

In der folgenden Abbildung bzw. Tabelle „Einzelhandelsausstattung der Stadt Neuss nach Angebotsschwerpunkt“ ist die Einzelhandelsausstattung nach dem Umsatzschwerpunkt der Betriebe dargestellt. Somit werden hier die Betriebe, die unterschiedliche Warengruppen führen (z. B. SB-Warenhäuser), ihrem Umsatzschwerpunkt zugeordnet.

Einzelhandelsausstattung der Stadt Neuss nach Angebotsschwerpunkt

Die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe wurde gutachterlicherseits auf Basis durchschnittlicher Betriebskennziffern (z. B. Flächenproduktivität) eingeschätzt, wobei sekundärstatistische Daten und unternehmenseigene Erfahrungswerte zugrunde gelegt wurden.

Umsatzeinschätzung

Für die Einzelhandelsausstattung nach Bedarfssparten und Warengruppen sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

Einzelhandelsausstattung nach Warengruppen

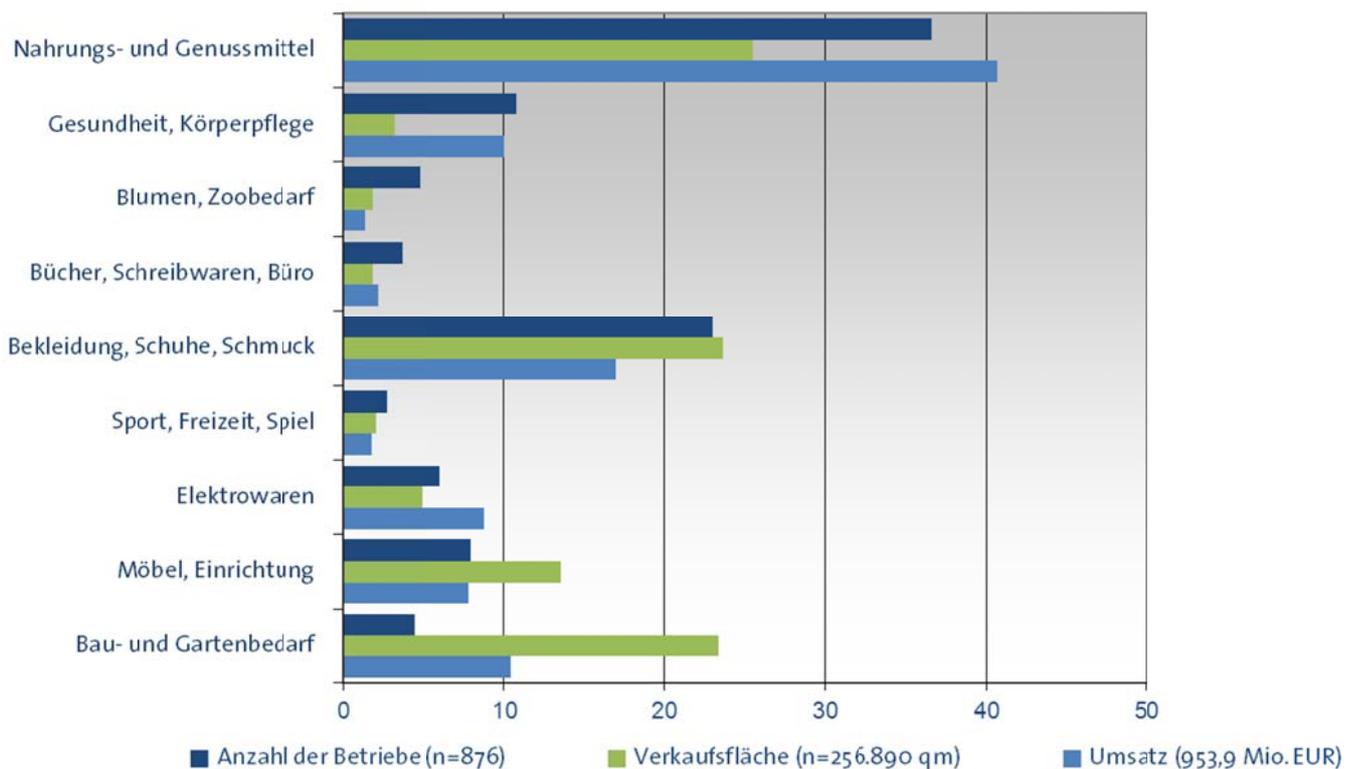
Überwiegend kurzfristiger Bedarf

- Im Nahrungs- und Genussmittelbereich werden von 321 Betrieben (= ca. 37 % der im Stadtgebiet ansässigen Betriebe) auf etwa einem Viertel der Gesamtverkaufsfläche (ca. 65.580 qm) mehr als 40 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes (ca. 387,9 Mio. EUR) der Stadt Neuss generiert. Die Betriebsstruktur weist eine Mischung aus zwei SB-Warenhäusern, sechzehn Lebensmittel-Vollsortimentern (davon zehn oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit) und 21 Lebensmitteldiscountern (fünf großflächige) so-

Nahrungs- und Genussmittel

wie sieben größeren Getränkemärkten (> 200 qm) auf. Ergänzt wird das Lebensmittelangebot durch eine Vielzahl kleinstrukturierter Betriebe (v. a. Bäcker, Metzger, Reform- und Biowaren, sonstige Lebensmittelspezialanbieter, Kioske, Tankstellenshops). Der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kommt die mit Abstand größte Einzelhandelsbedeutung innerhalb des Stadtgebiets zu.

Abbildung 5 Einzelhandelsausstattung der Stadt Neuss nach Angebotschwerpunkt (in %)



Anm: Die Ansiedlung des Möbelhauses Höffner im Dezember 2014 wird in der Darstellung nicht berücksichtigt

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015, Erhebung Frühjahr 2015

- Der Sparte „Gesundheit und Körperpflege“ sind rund 11 % der Betriebe (94 Betriebe) mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 3 % (ca. 8.275 qm) und einem Umsatzanteil von rund 10 % (ca. 95,7 Mio. EUR) zuzuordnen. Die Ausstattung in dieser Warengruppe hat sich durch die Aufgabe der Schlecker-Märkte in den letzten Jahren deutlich reduziert, da nur wenige Standorte von anderen Betreibern übernommen wurden und neue Anbieter mit vergleichbaren Konzepten nicht in den Markt getreten sind. Die größten Betriebseinheiten werden derzeit durch fünf Drogeriemärkte belegt, ein regionaler Parfümerie-Filialist ist an sechs Standorten vertreten. Daneben wird die Ausstattung in dieser

Gesundheit und Körperpflege

Warengruppe durch eine überwiegend kleinteilige Struktur, insbesondere Apotheken, Optiker und Hörgeräteakustiker, gekennzeichnet. Die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege erreicht die mit Abstand höchste Flächenproduktivität (EUR je qm Verkaufsfläche).

Tabelle 4 Einzelhandelsausstattung der Stadt Neuss nach Angebotschwerpunkt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in qm	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	321	36,6	65.580	25,5	387,9	40,7
Gesundheit, Körperpflege	94	10,7	8.275	3,2	95,7	10,0
Blumen, Zoobedarf	42	4,8	4.655	1,8	12,6	1,3
Bücher, Schreibwaren, Büro	32	3,7	4.655	1,8	21,0	2,2
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	201	22,9	60.985	23,8	162,6	17,1
Sport, Freizeit, Spiel	24	2,7	5.205	2,0	16,5	1,7
Elektrowaren	53	6,1	12.670	4,9	83,6	8,8
Möbel, Einrichtung	70	8,0	34.655	13,5	74,6	7,8
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	39	4,5	60.210	23,5	99,3	10,4
Summe	876	100	256.890	100	953,9	100

Anm.: Verkaufsflächen auf 5 qm gerundet

Anm: Die Ansiedlung des Möbelhauses Höffner im Dezember 2014 wird in der Darstellung nicht berücksichtigt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr Jansen GmbH

- Für den Bereich „Blumen und Zoobedarf“ ist bei Anteilen von rund 5 % der Betriebe, rund 2 % der Verkaufsfläche und rund 1 % des gesamtstädtischen Umsatzes auf größere Fachgeschäfte und Fachmärkte für Zoobedarf hinzuweisen, die verstärkt Standorte außerhalb der integrierten Versorgungslagen aufweisen. Der Verkauf von Blumen verteilt sich dagegen auf eine Vielzahl kleinstrukturierter Fachgeschäfte, die unterschiedliche Standortlagen belegen. Die Umsatzleistung der gesamten Warengruppe spiegelt im Vergleich relativ geringe Flächenproduktivitäten wider.

Blumen, Zoobedarf

Überwiegend mittelfristiger Bedarf

- Auch die Warengruppe Bücher, Schreibwaren, Büro ist im Vergleich eine der schwächer ausgeprägten Warengruppen des Neusser Einzelhandels. 32 Betriebe (ca. 4 %) generieren auf ca. 4.655 qm Verkaufsfläche (ca. 2 %) einen Umsatzanteil von ca. 2 % (ca. 21,0 Mio. EUR). Der im Vergleich zu Blumen/Zoobedarf höhere Umsatzanteil bei einer geringeren Verkaufsfläche resultiert aus der höheren Flächenproduktivität. Mit Ausnahme zweier

Bücher, Schreibwaren, Büro

großflächiger Fachgeschäfte des Buchhandels wird auch diese Warengruppe durch kleine Betriebseinheiten geprägt.

- Die Warengruppe „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“ (inkl. Sportbekleidung, Sportschuhe) hingegen bildet hinsichtlich der Anzahl der Betriebe (201 = ca. 23 %) nach der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ die zweitgrößte Warengruppe der Stadt Neuss. Auf insgesamt ca. 60.985 qm Verkaufsfläche (ca. 24 %) werden ca. 162,6 Mio. EUR (ca. 17 %) umgesetzt. Die Betriebseinheiten konzentrieren sich auf die Innenstadt und das Rheinpark-Center, größere Fachmärkte sind auch an den Standorten Mosel- und Römerstraße präsent. Zwölf Anbieter mit einem Angebotschwerpunkt bei Bekleidung und zwei Sportgeschäfte weisen Verkaufsflächen von mehr als 800 qm auf.
- Der Bereich „Sport, Freizeit, Spiel“ wird in der Stadt Neuss durch 24 Einzelhandelsbetriebe (ca. 3 %) und Verkaufsflächen- und Umsatzanteile von jeweils ca. 2 % repräsentiert. Ein Fachmarkt für Spielwaren und ein Fahrradfachmarkt sind für diese Warengruppe strukturprägend.

Bekleidung, Schuhe, Schmuck

Sport, Freizeit, Spiel

Überwiegend langfristiger Bedarf

- Die 53 Betriebe (ca. 6 %) mit einem Angebotschwerpunkt bei „Elektrowaren“ generieren auf ca. 5 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (ca. 12.670 qm) einen Umsatzanteil von rund 9 % (ca. 83,6 Mio. EUR). Dabei wird die Warengruppe von vier großflächigen Fachmarkt-Anbietern bestimmt, von denen jedoch keiner einen Standort in der Neusser Innenstadt belegt. Das Angebot wird ergänzt durch eine Vielzahl kleinflächiger Betriebe in unterschiedlichen Standortlagen, auch das Marktsegment der Telekommunikation ist weiterhin zahlenmäßig stark vertreten.
- Die ebenfalls dem langfristigen Angebot zugehörige Warengruppe „Möbel, Einrichtung“ wird durch 70 Betriebe in Neuss vertreten (ca. 8,0 %). Diese erzielen auf etwa 13,5 % der städtischen Verkaufsfläche (ca. 34.655 qm) einen Umsatzanteil von rund 8 % (ca. 74,6 Mio. EUR). Sechs Betriebe der Warengruppe „Möbel, Einrichtung“ sind als großflächig zu bezeichnen (u. a. Einrichtungshaus, Küchenfachmärkte, Sonderpostenmärkte) und dominieren die Angebotsstruktur in diesem Segment, werden aber ergänzt durch kleine und mittelgroße Fachgeschäfte und -märkte mit Hausrat/GPK und Einrichtungszubehör.
- Auf die Warengruppe „Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör“ entfallen rund 4,5 % der Betriebe, rund 23,5 % der Verkaufsfläche und ca. 10 % des Umsatzes. Als flächenintensive Betriebstypen mit vergleichsweise geringer Raumleistung sind in dieser Sparte die Bau- und Gartenbedarfsanbieter (u. a. toom, Praktiker, Hellweg) mit teilweise großen, dem Verkauf dienenden Freiflächen festzuhalten. Vier Gartenfachmärkte, drei Bau- und Heimwerkermärkte und eine Holzhandlung sind als großflächig einzustu-

Elektrowaren

Möbel, Einrichtung

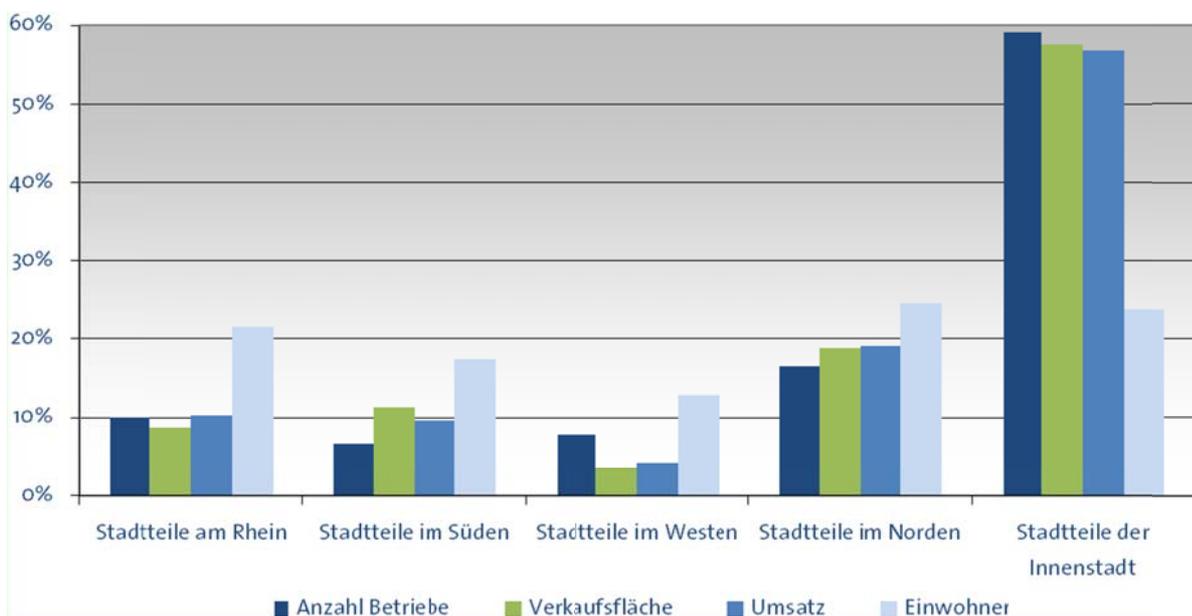
Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör

fen. Ebenfalls der Warengruppe zugeordnet werden Anbieter von Autozubehör.

3.1.2 Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet

In Bezug auf die im 2. Kapitel dargestellten fünf Teilräume der Stadt Neuss zeigt die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe eine starke Konzentration im Teilraum Stadtteile der Innenstadt. Hier befinden sich mit der Innenstadt und dem Rheinpark-Center die beiden größten und leistungsstärksten Einzelhandelsstandorte der Stadt. Diesem Teilraum sind fast 60 % der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels zuzuordnen.

Abbildung 6 Verteilung des Einzelhandels in Neuss nach Teilräumen



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandshebungen Stadt- und Regionalplanung Dr Jansen GmbH Januar/Februar 2015 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

In den Statistischen Bezirken der Stadt Neuss, die dem nördlichen Teilraum zugeordnet wurden, sind rund 15 bis 20 % der Neusser Einzelhandelsbetriebe, -verkaufsflächen und -umsätze zu verorten. Neben den integrierten Standortbereichen in den Further Bezirken beeinflussen die dezentralen Einzelhandelsagglomerationen in Weissenberg und Vogelsang diese Werte.

Die drei übrigen Teilräume sind weitestgehend als ländlich geprägte Bereiche im Neusser Westen, Süden und Osten (am Rhein) einzustufen. Sie weisen in Bezug auf die Anzahl der Betriebe, die Verkaufsflächen und Umsätze jeweils Anteile zwischen ca. 5 und ca. 10 % der gesamtstädtischen Ausstattung auf. Der Einzelhandel ist hier in erster Linie in den städtebaulich integrierten Ortslagen ansässig und wird durch leistungsstarke Betriebe an (Pkw-orientierten) Solitärstandorten ergänzt.

Im Vergleich mit der jeweiligen Einwohnerzahl der Teilräume dokumentiert das überproportionale Einzelhandelsangebot des Teilraums Innenstadt, dass die Versorgungsfunktion der Standorte deutlich über die der eigenen Bevölkerung hinausreicht.

3.1.3 Struktur und Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm von der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebs auszugehen. Sie können je nach sortimentsbezogener Ausrichtung und Standortlage wichtige Magnetfunktionen für den kleinstrukturierten Facheinzelhandel in ihrem Standortumfeld übernehmen.

großflächige Einzelhandelsbetriebe

Der großflächige Einzelhandel in Neuss nimmt im Rahmen der Gesamtstädtischen Handelsstruktur eine bedeutende Stellung ein. Auf den großflächigen Einzelhandel in Neuss entfallen insgesamt rund 6 % der Betriebe (= 53 Betriebe) mit einem Verkaufsflächenanteil von rund 62 % (= ca. 160.545 qm) und einem Umsatzanteil von ca. 55 % (= ca. 525,0 Mio. EUR), sodass eine dominierende Bedeutung der großen Anbieter festzustellen ist.

Bedeutung großflächiger Betriebe in Neuss

Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe verteilen sich auf folgende Betriebstypen:

Struktur des großflächigen Einzelhandels

- 2 SB-Warenhäuser
- 10 Supermärkte
- 5 Lebensmittel-Discounter
- 1 Getränkefachmarkt
- 2 Fachgeschäfte für Bücher, Zeitungen/Zeitschriften
- 14 Textil- und Sportfachmärkte
- 1 Spielwarenfachmarkt
- 4 Elektrofachmärkte
- 6 Möbel-/Einrichtungsfachmärkte (einschließlich Sonderpostenmärkte)⁹
- 8 Bau-/Heimwerker-/Gartenfachmärkte (einschließlich Spezialanbieter, z. B. Fliesenmarkt)

Im Hinblick auf die Sortimentsstruktur der großflächigen Einzelhandelsbetriebe der Stadt Neuss ist festzuhalten, dass von den oben genannten Betrieben 18 in ihren Kernsortimenten überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente, 24 überwiegend zentrenrelevante Sortimente und 11 überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten.¹⁰

Sortimentsstruktur

⁹ Exklusive Möbel Höffner

¹⁰ Einordnung der Sortimentsstruktur der großflächigen Betriebe gem. „Neusser Sortimentsliste“, vgl. Kapitel 8

Fortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Neuss

Karte Stadt Neuss: Copyright © 2013 Stadt Neuss - Kommunales Vermessung



Betriebe nach Sortimentsgruppe

- Nahrungs- und Genussmittel
- mit zentrenrelevantem Kernsortiment
- mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment

Stadt Neuss

Fortschreibung Einzelhandelskonzept

Großflächige Betriebe in der Stadt Neuss

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neussstraße 48, 52467 Köln
Fon 0221 9457211, Fax 0221 9457218
info@stadtplanung-drjansen.de
www.stadtplanung-drjansen.de

M. 1 : 10.000



Köln, März 2015

3.1.4 Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Stadt Neuss

Im Folgenden werden die Verkaufsflächen und Umsätze auf der Ebene der Warengruppen betrachtet. Hierbei werden die bereinigten Verkaufsflächen bzw. Umsätze aufgezeigt. So wird beispielsweise der bei Lebensmittel-SB-Märkten (z. B. SB-Warenhäuser, Lebensmitteldiscounter, Supermärkte) erwirtschaftete Umsatz mit Konsumgütern (z. B. Drogeriewaren) den jeweiligen Warengruppen zugeordnet.

bereinigte Einzelhandelsausstattung

Tabelle 5 Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Stadt Neuss

Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in qm	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	52.855	20,6	319,8	33,5
Gesundheit, Körperpflege	13.955	5,4	126,0	13,2
Blumen, Zoobedarf	7.225	2,8	16,0	1,7
Bücher, Schreibwaren, Büro	6.085	2,4	29,4	3,1
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	59.150	23,0	157,1	16,5
Sport, Freizeit, Spiel	8.950	3,5	28,7	3,0
Elektrowaren	16.675	6,5	100,3	10,5
Möbel, Einrichtung	34.815	13,6	80,5	8,4
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	57.180	22,2	96,1	10,1
Summe	256.890	100	953,9	100

Anm.: Ergebnisse auf 5 qm gerundet

Anm: Die Ansiedlung des Möbelhauses Höffner im Dezember 2014 wird in der Darstellung nicht berücksichtigt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015, eigene Erhebung Frühjahr 2015 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Im Hinblick auf die bereinigte Verkaufsflächenausstattung und die bereinigten Umsätze der Stadt Neuss ist festzuhalten, dass die Anteile der einzelnen Warengruppen sich im Vergleich zur Einzelhandelsausstattung nach Angebotsschwerpunkt im Saldo teilweise deutlich verändern. So liegt die bereinigte Verkaufsfläche der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ rund 9.000 qm unter dem Wert der Verkaufsfläche differenziert nach Angebotsschwerpunkt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die in dieser Gruppe enthaltenen strukturprägenden Anbieter (SB-Warenhäuser und Lebensmittel-SB-Märkte) neben Nahrungs- und Genussmitteln auch einen größeren Anteil an Nonfood-Sortimenten in ihrem Angebot aufweisen. Dieser Anteil wird bei der Darstellung der bereinigten Einzelhandelsausstattung den entsprechenden Warengruppen zugeordnet. Insbesondere die Warengruppe „Elektrowaren“ „profitiert“ von dieser Aufteilung und dokumentiert die Marktbedeutung fachfremder Anbieter. Auch in den übrigen Warengruppen, mit

bereinigte Verkaufsflächenausstattung und Umsätze

Ausnahmen von „Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör“, ergeben sich im Saldo leicht höhere Verkaufsflächenzahlen. Einhergehend mit den Veränderungen der Verkaufsfläche sind auch die Abweichungen der bereinigten Umsätze zu betrachten.

3.1.5 Einzugsbereich und Kaufkraft

Die Versorgungsfunktionen des Neusser Einzelhandels sind im Wesentlichen auf das Stadtgebiet begrenzt. Gleichwohl ergibt sich aufgrund der Angebots- und Wettbewerbssituation, der Verkehrsverbindungen, den Siedlungsräumen und der Pendlerverflechtungen für einige Einzelhandelsbetriebe und -standorte eine Ausstrahlungskraft, die deutlich über das Stadtgebiet hinausreicht. Dies gilt insbesondere für die Neusser Innenstadt, deren Attraktivität – wie im Einzelhandelskonzept 2009 festgestellt – in die Nachbarstädte ausstrahlt, für das Rheinpark-Center in Grenzlage zur Landeshauptstadt Düsseldorf und größere Einzelhandelsbetriebe außerhalb dieser Standortlagen, die sich einem regionalen Wettbewerb stellen müssen (z. B. Einrichtungshaus Knuffmann, Bau- und Gartenmarkt Bauhaus, künftig Möbelhaus Höffner).

Definition: Einzugsbereich

Gleichwohl bilden derzeit die ca. 156.268 Einwohner des Neusser Stadtgebiets die Hauptzielgruppe der Einzelhandelsanbieter im Stadtgebiet.

Die Kaufkraft ist der wichtigste Indikator für das Konsumpotenzial der in einem abgegrenzten Raum lebenden Bevölkerung. Unter Berücksichtigung der Ausgaben für Wohnen, Versicherungen, Pkw-Unterhalt, Reisen und Dienstleistungen wird das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial ermittelt, d. h. jene Einkommensanteile, die auch im stationären Einzelhandel nachfragewirksam werden. Die Basis für die Berechnung der regionalen Kaufkraft bilden die Daten der amtlichen Lohn- und Einkommensstatistik, ergänzt um die staatlichen Transferleistungen (z. B. Renten, Arbeitslosengeld und -hilfe, Kindergeld, Wohngeld, BAföG usw.).

Ermittlung des Kaufkraftpotenzials

Nach eigenen Berechnungen und Veröffentlichungen der GfK Geo-Marketing GmbH, Bruchsal, betrug die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2014 in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 5.490 EUR. Bei Unterteilung des gesamten Bedarfsgüterbereichs in Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in Non-Food andererseits entfallen mit ca. 1.925 EUR ca. 35 % auf Lebensmittel und mit ca. 3.565 EUR ca. 65 % auf Nonfood-Sortimente.

Pro-Kopf-Ausgaben

Die Kaufkraftkennziffer stellt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dar. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Stadt Neuss beträgt nach Angaben der Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, im Jahr 2014 ca. 107,2. Das bedeutet, die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt um rund 7 % über dem Bun-

Kaufkraftkennziffer

Tabelle 6 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgaben (EUR/Jahr)	Gesamtausgaben Neuss (EUR/Jahr)
Lebensmittel, Getränke, Spirituosen, Tabak, Lebensmittelspezialanbieter, Reformwaren	1.662	259.655
Brot- und Backwaren	225	35.179
Fleisch- und Wurstwaren	177	27.641
Nahrungs- und Genussmittel insg.	2.064	322.475
Körperpflege, Parfümerie/Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel	241	37.692
Pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren/Orthopädie, Optik, Hörgeräte	638	99.674
Gesundheit, Körperpflege insg.	879	137.366
Blumen	48	7.538
Zoobedarf, Tiernahrung	54	8.376
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf insg.	102	15.914
Zeitschriften, Zeitungen, Bücher	113	17.590
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel	96	15.077
Bücher, Schreibwaren, Büro insg.	209	32.667
Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Sonstiges	461	72.033
Schuhe/Lederwaren/Taschen/Koffer	150	23.453
Sportbekleidung, Sportschuhe	43	6.701
Uhren, Schmuck	59	9.214
Sonstiges	32	5.026
Bekleidung, Schuhe, Sport insg.	745	116.427
Großteilige Camping- und Sportgeräte, Fahrräder und Zubehör, kleinteilige Camping- und Sportgeräte	80	12.564
Freizeit, Spielwaren	113	17.590
Sport, Freizeit, Spiel insg.	193	30.154
Elektrogroß- und -kleingeräte (weiße Ware)	129	20.102
Leuchten	32	5.026
Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger (braune Ware)	182	28.478
Computer und Zubehör (graue Ware)	107	16.752
Telefone	32	5.026
Foto	59	9.214
Elektrowaren	541	84.598
Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Geschenkartikel	86	13.402
Haus-, Heimtextilien, Teppiche	86	13.402
Bettwaren, Matratzen, Möbel, Küchen	332	51.931
Kunst/Antiquitäten, Bilder(-rahmen)	32	5.026
Möbel, Einrichtung insg.	536	83.761
Bau- und Heimwerkerbedarf, Kaminöfen und Zubehör, Sicht- und Sonnenschutz. Sonstiges	364	56.957
Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden	48	7.538
Gartenbedarf	107	16.752
Autozubehör	96	15.077
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör insg.	616	96.324
Summe EH-Waren insgesamt	5.885	919.686

Quelle: Daten: Pro-Kopf-Ausgaben GfK Gesellschaft für Konsumforschung 2014 und eigene Berechnungen, Michael Bauer Research GmbH; Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

desdurchschnitt. Aufgrund der Preiselastizität der Nachfrage sind in den einzelnen Sortimenten Abweichungen in beide Richtungen möglich.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl ergibt sich eine örtliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Neuss von ca. 915,6 Mio. EUR. Zum Vergleich mit den Daten der Vorläuferuntersuchung ist anzuführen, dass die einzelhandelsrelevante Kaufkraft seinerzeit bei ca. 885,3 Mio. EUR lag. Die Differenz ergibt sich insofern aus dem erfolgten Bevölkerungswachstum und der tendenziell gestiegenen Kaufkraft der Neusser Bürger.

Kaufkraftpotenzial

3.1.6 Zentralität des Neusser Einzelhandels

Stellt man die durch den Einzelhandel in der Stadt Neuss erzielten warengruppenspezifischen Umsätze der in der Stadt vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber, ergibt sich die sogenannte Zentralität¹¹ für die Sortimente.

Zentralität

Liegt die Zentralität über 100, so ist der Umsatz des Einzelhandels in Neuss in dem jeweiligen Sortiment höher als die in der Stadt vorhandene Kaufkraft. Dies bedeutet, dass im Saldo mehr Kaufkraft von außen hinzukommt, als aus dem Stadtgebiet abfließt. Bei einer Zentralität unter 100 ist der im jeweiligen Sortiment generierte Umsatz geringer als die vorliegende sortimentsbezogene Kaufkraft.

Tabelle 7 Zentralitätskennziffern nach Warengruppen

Warengruppe	Umsatz in Mio. EUR*	Kaufkraft in Mio. EUR	Umsatz/ Kaufkraft- Relation
Nahrungs- und Genussmittel	319,8	322,5	99,2
Gesundheit, Körperpflege	126,0	137,4	91,7
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	16,0	15,9	100,5
Bücher, Schreibwaren, Büro	29,4	32,7	90,0
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	157,1	116,4	134,9
Sport, Freizeit, Spiel	28,7	30,2	95,2
Elektrowaren	100,3	84,6	118,5
Möbel, Einrichtung	80,5	83,8	96,1
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	96,1	96,3	99,8
Summe	953,9	919,7	103,7

Anm.:* bereinigte Umsätze; Umsätze eines Mehrbranchenunternehmens werden aufgeteilt auf Warengruppen

Anm: Die Ansiedlung des Möbelhauses Höffner im Dezember 2014 wird in der Darstellung nicht berücksichtigt

Quellen: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

¹¹ Vgl. Definition im Glossar

Die Gesamtzentralität von 103,7 ist für das Mittelzentrum Neuss auch unter Berücksichtigung der spezifischen Lage im Spannungsfeld zwischen den Oberzentren Düsseldorf und Mönchengladbach sowie benachbarten Mittelzentren aufgrund der Stadtgröße als durchschnittlich und in der Summe nur begrenzt steigerungsfähig einzustufen.

Eine Betrachtung differenziert nach Warengruppen macht allerdings deutlich, dass die mittelzentrale Funktionsfähigkeit des Einzelhandels in den Warengruppen wesentliche Unterschiede aufweist, sodass sich hieraus Hinweise auf Entwicklungspotenziale ableiten lassen. Für die einzelnen Warengruppen ergeben sich folgende Rückschlüsse:

- Bei den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs ergibt sich die höchste Zentralität mit einem Wert leicht über 100 bei Blumen, Pflanzen und zoologischem Bedarf. In den beiden Warengruppen, die hinsichtlich der Pro-Kopf-Ausgaben eine weitaus höhere Bedeutung übernehmen, dies sind „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheit/Körperpflege“, lassen die Zentralitätswerte im Saldo auf tendenzielle Kaufkraftabflüsse schließen. Ein Teil der Kaufkraft in diesen nahversorgungsrelevanten Sortimenten fließt somit an Einzelhandelsstandorte außerhalb des Stadtgebiets.
- Von den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs zeichnet sich das Angebot bei „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“ durch eine deutlich über 100 liegende Zentralität aus, die auch den im Vergleich aller Warengruppen höchsten Wert erreicht. Hier werden demnach deutlich überdurchschnittliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb erzielt. Es ist anzunehmen, dass sich diese Zuflüsse aufgrund der Lage tendenziell eher auf das Rheinpark-Center richten als auf die Neusser Innenstadt oder andere Standortlagen im Stadtgebiet. Bei „Sport, Freizeit, Spiel“ und „Bücher, Schreibwaren, Büro“ hingegen werden wiederum Zentralitätswerte unter 100 erreicht, die einen Kaufkraftabfluss in diesen Warengruppen bestätigen.
- Die zweitstärkste Marktposition erzielt der Neusser Einzelhandel im Warengruppenvergleich bei „Elektrowaren“. Aber auch bei „Möbel, Einrichtung“ und in der Warengruppe „Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör“ zeigen sich hohe Zentralitäten, die im Saldo mit keinen oder nur geringen Kaufkraftabflüssen einhergehen.

kurzfristiger Bedarf

mittelfristiger Bedarf

langfristiger Bedarf

Die stark voneinander abweichenden Zentralitätswerte in den Warengruppen korrespondieren einerseits mit der Einzelhandelsausstattung im Neusser Stadtgebiet und belegen andererseits die starken Pendler- und Einkaufsverflechtungen innerhalb eines Ballungsraums. Nur so lässt sich erklären, warum auch in den wichtigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs im Saldo Kaufkraftabflüsse festzustellen sind. Für die Bevölkerung im Neusser Süden stellt bei-

spielsweise der gut erreichbare SB-Warenhaus- und Fachmarktstandort in Dormagen eine Alternative dar, Pendler aus der bevölkerungsreichen Neusser Kernstadt finden in der Düsseldorfer Innenstadt, in den Bilk-Arkaden und an leistungsstarken Solitärstandorten des Lebensmitteleinzelhandels gut erreichbare Adressen für den täglichen Bedarf, den Wocheneinkauf oder hochwertige Spezialangebote. Der Kaufkraftabfluss bei „Gesundheit, Körperpflege“ betrifft in geringerem Maße das Angebot der Drogeriewaren und dürfte sich schwerpunktmäßig auf die spezialisierten Einzelhandelssparten der Sanitätshäuser, Optiker und Hörgeräteakustiker in den Nachbarstädten richten.

3.1.7 Kaufkraftbewegungen in Neuss

Die Zentralität trifft noch keine Aussage darüber, in welchem Umfang die örtliche Kaufkraft gebunden werden kann. Hierzu ist eine Differenzierung zwischen Umsätzen, die mit Kunden aus dem Stadtgebiet erzielt werden und Kunden von außerhalb erforderlich. Die Einschätzung dieser Aufspaltung erfolgt unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation in der Region und mit Hilfe von Erfahrungswerten. Die Ergebnisse der Einzelbetriebe werden wiederum auf der Ebene der Warengruppen zusammengeführt.

Ermittlung der Kaufkraftbindung

Bei der Darstellung der Kaufkraftbewegungen wird der Umsatz des Einzelhandels der Stadt Neuss zugrunde gelegt. Der Umsatz mit auswärtigen Kunden wird abgezogen, sodass im Ergebnis der Umsatz, der durch die Neusser Bürger generiert wird, der Kaufkraft der Bevölkerung der Stadt Neuss gegenübergestellt werden kann.

Kaufkraftbewegungen

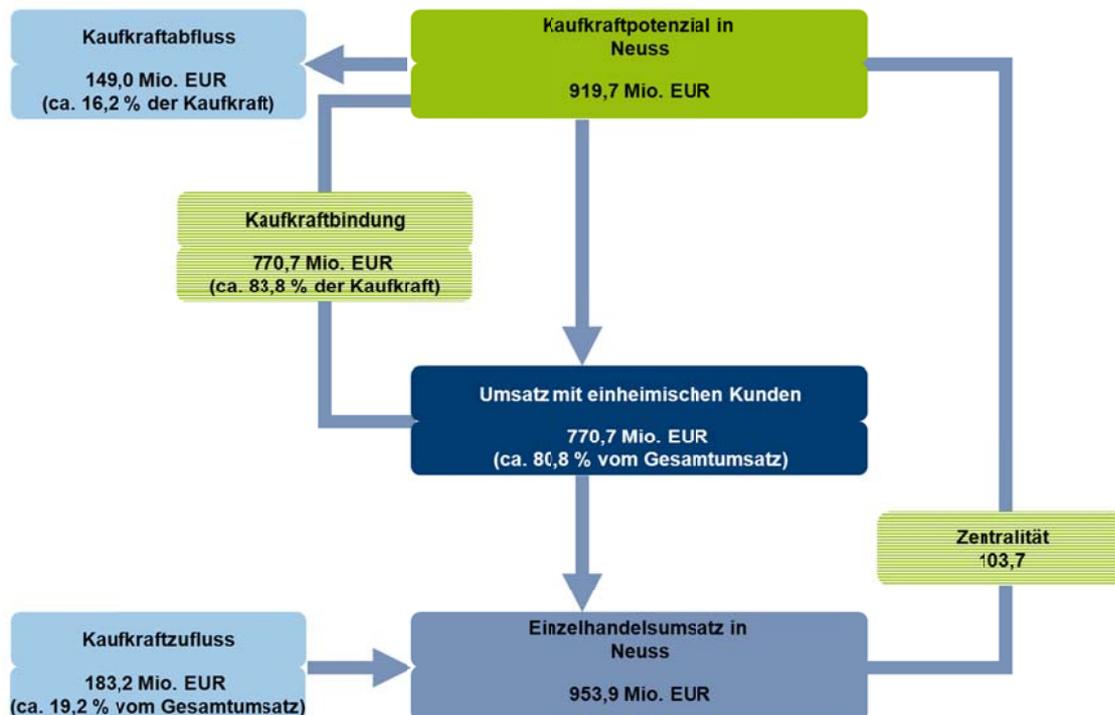
Der Einzelhandel in der Stadt Neuss hat im Jahr 2014 insgesamt ca. 84 % der in der Stadt vorhandenen Kaufkraft gebunden. Somit fließt ein Anteil von ca. 16 % der Kaufkraft in konkurrierende Einkaufsorte ab. Die überörtliche Ausstrahlungskraft des Neusser Einzelhandels dokumentiert sich in einem Anteil des Einzelhandelsumsatzes mit auswärtigen Kunden von ca. 19 %. Die Intensität der Kaufkraftzu- und -abflüsse spiegelt die Verflechtungsintensität des Raums und bestätigt mit einem positiven Saldo die Leistungsfähigkeit des Einzelhandelsstandorts Neuss.

Die Kaufkraftbewegungen differenziert nach Warengruppen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die höchsten Kaufkraftbindungsquoten in der Stadt Neuss werden in den Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ und „Blumen, Pflanzen, zoologischen Bedarf“ mit ca. 95 % bzw. 89 % erzielt. Die Bindungsquote für die ebenfalls dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnende Warengruppe „Gesundheit, Körperpflege“ ist mit rund 86 % leicht schwächer ausgeprägt. Die Zuflussquoten liegen bei „Nahrungs- und Genussmitteln“ und bei „Gesundheit, Körperpflege“ bei ca. 5 % und 7 % des Gesamtumsatzes. Sie erreichen bei „Blumen und Zoobedarf“ den

Kaufkraftbindung nach Warengruppen

weitaus höheren Wert von ca. 12 %, der auf Blumen als Mitnahmemartikel und die Zoofachmärkte im Neusser Stadtgebiet zurückzuführen ist.

Abbildung 8 Kaufkraftbewegungen in Neuss im Überblick



Anm: Die Ansiedlung des Möbelhauses Höffner im Dezember 2014 wird in der Darstellung nicht berücksichtigt

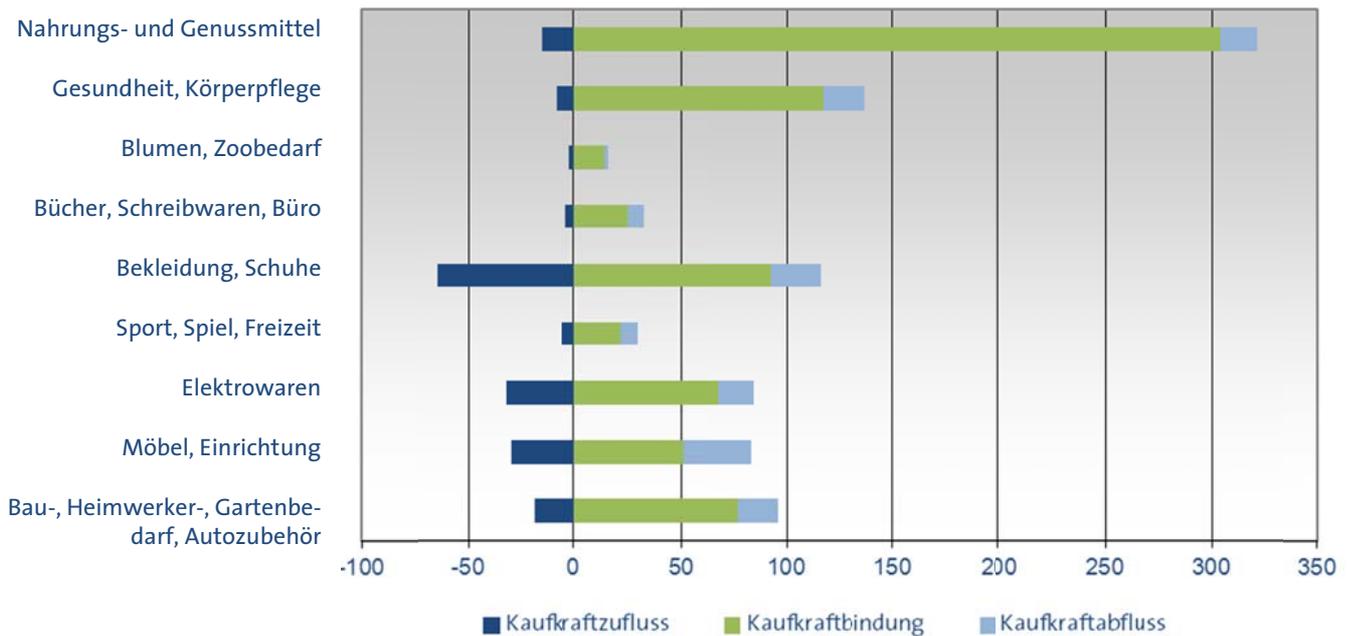
Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Für die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfsbereichs („Bücher, Schreibwaren, Büro“, „Bekleidung, Schuhe“ und „Sport, Freizeit, Spiel“) beträgt die Kaufkraftbindung des Neusser Einzelhandels jeweils zwischen 73 % und 80 %. Damit gelingt es dem Neusser Einzelhandel, sich gegenüber dem ungleich größeren Angebot in diesen Branchen in der Nachbarstadt Düsseldorf zu positionieren. Die hohe Marktbedeutung wird dabei nicht nur durch die Neusser Innenstadt, sondern auch durch das Rheinpark-Center und die Fachmarktstandorte an Mosel- und Römerstraße erreicht. Für die Höhe der Kaufkraftzuflüsse, die von 14 % des Gesamtumsatzes bei „Bücher, Schreibwaren, Büro“ über ca. 24 % bei „Sport, Spiel, Freizeit“ bis zu 41 % bei „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“ reichen, dürfte jedoch in erster Linie das Rheinpark-Center entscheidend sein.

Auch die Kaufkraftbindungsquoten der Warengruppen des überwiegend langfristigen Bedarfsbereichs („Elektrowaren“, „Hausrat, Möbel, Einrichtung“, „Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör“) signalisie-

ren mit ca. 61 % bis 81 % eine starke Anbindung an die diese Sortimente anbietenden Neusser Einzelhandelsbetriebe. Gleichmaßen bestätigen Kaufkraftzuflüsse, die Umsatzanteile von ca. 20 % bis ca. 37 % darstellen, die regionale Ausstrahlungskraft des Neusser Einzelhandels auch im langfristigen Bedarf. Zu erwarten ist, dass sich diese Werte durch die Ansiedlung des Möbelhauses Höffner weiter verbessern.

Abbildung 9 Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen (in Mio. EUR)



Anm: Die Ansiedlung des Möbelhauses Höffner im Dezember 2014 wird in der Darstellung nicht berücksichtigt

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015



Tabelle 8 Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. EUR	Umsatz in Mio. EUR	Sortiments- umsatz in Mio. EUR	Kaufkraftbindung in Neuss		Kaufkraftabfluss		Umsatz mit auswärtigen Kunden	
				in Mio. EUR	in % der Kaufkraft	in Mio. EUR	in % der Kaufkraft	in Mio. EUR	in % der Kaufkraft
Nahrungs- und Genussmittel	322,5	387,9	319,8	303,8	94,2	18,6	5,8	16,0	5,0
Gesundheit, Körperpflege	137,4	95,7	126,0	117,2	85,3	20,2	14,7	8,8	7,0
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	15,9	12,6	16,0	14,1	88,5	1,8	11,5	1,9	12,0
Bücher, Schreibwaren, Büro	32,7	21,0	29,4	25,3	77,4	7,4	22,6	4,1	14,0
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	116,4	162,6	157,1	92,7	79,6	23,8	20,4	64,4	41,0
Sport, Freizeit, Spiel	30,2	16,5	28,7	21,8	72,4	8,3	27,6	6,9	24,0
Elektrowaren	84,6	83,6	100,3	68,2	80,6	16,4	19,4	32,1	32,0
Möbel, Einrichtung	83,8	74,6	80,5	50,7	60,5	33,1	39,5	29,8	37,0
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	96,3	99,3	96,1	76,9	79,8	19,4	20,2	19,2	20,0
Summe	919,7	953,9	953,9	770,7	83,8	149,0	16,2	183,2	19,2

Anm: Die Ansiedlung des Möbelhauses Höffner im Dezember 2014 wird in der Darstellung nicht berücksichtigt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

3.2 Entwicklung des Neusser Einzelhandels im Zeitraum 2007 bis 2015

3.2.1 Einzelhandelsausstattung und betriebliche Leistungsfähigkeit

Der Einzelhandelsbestand in Neuss hat sich seit der Vorläuferuntersuchung im März 2007 wie folgt verändert:

- Die Anzahl der Betriebe hat sich von 1.034 auf 876 verringert, was einen Verlust von rund 15 % entspricht¹². *Entwicklung seit 2007*
- Die Verkaufsfläche im gesamten Stadtgebiet hat sich von rund 258.550 qm auf rund 256.890 qm reduziert und ist damit um ca. 0,6 % gesunken.
- Zudem hat der Umsatz der Betriebe von ca. 866,3 Mio. EUR auf aktuell ca. 953,9 Mio. EUR zugenommen. Es kommt zu einem Netto-Umsatzzuwachs von ca. 10 %, der unter Berücksichtigung der Inflationsrate in diesem Zeitraum einem ca. 2 %-igen Umsatzrückgang entspricht.

Tabelle 9 Veränderungen der Einzelhandelsausstattung und der betrieblichen Leistungsfähigkeit

Kategorie	2007	2015	Differenz
Anzahl Betriebe	1.034	876	-158
Gesamtverkaufsfläche	258.550 qm	256.890 qm	-1.660 qm
Gesamtumsatz	866,3 Mio. EUR	953,9 Mio. EUR	+ 87,6Mio. EUR
Einzelhandelsausstattung	2007	2015	Differenz
Nahrungs- und Genussmittel	62.100 qm	52.855 qm	-9.245 qm
Gesundheit, Körperpflege	13.950 qm	13.955 qm	+5 qm
Blumen, Zoobedarf	5.200 qm	7.225 qm	+2.025 qm
Bücher, Schreibwaren, Büro	6.500 qm	6.085 qm	-415 qm
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	51.150 qm	59.150 qm	+8.000 qm
Sport, Freizeit, Spiel	9.950 qm	8.950 qm	-1.000 qm
Elektrowaren	16.600 qm	16.675 qm	+75 qm
Möbel, Einrichtung	36.350 qm	34.815 qm	-1.535 qm
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	56.750 qm	57.180 qm	+430 qm

Anm: Die Ansiedlung des Möbelhauses Höffner im Dezember 2014 wird in der Darstellung nicht berücksichtigt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, März 2007 und Januar/Februar 2015 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

¹² Aufgrund der Nicht-Berücksichtigung der Dienstleistungsbetriebe im Vergleich zu 2007 ist von einer weniger stark rückläufigen Betriebszahl auszugehen

Vergleicht man die Entwicklung der Stadt Neuss mit anderen Städten Deutschlands, so wird deutlich, dass sich der Einzelhandelsstandort Neuss nicht in allen Teilen konform mit dem Bundestrend verändert: Die Zahl der Betriebe geht zwar in Neuss zurück, wird aber andernorts durch ein Verkaufsflächenwachstum kompensiert, das mit rückläufigen Flächenleistungen einhergeht. In Neuss hingegen hat sich auch die Verkaufsfläche in den letzten sieben Jahren rückläufig entwickelt.

Da sich die Bevölkerung im gleichen Zeitraum mit einem Zuwachs von ca. 3 % positiv entwickelt hat, ist die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner im Stadtgebiet leicht gesunken auf rund 1,6 qm/EW.

Folgende Unterschiede ergeben sich in den Entwicklungen der einzelnen Warengruppen¹³:

- Ein gemessener Verlust der Verkaufsfläche in der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ um etwa 9.250 qm lässt sich im Zeitraum 2007 bis 2015 durch Betriebsaufgaben und Verkaufsflächenreduzierungen erklären. Insbesondere der Verkaufsflächenrückgang im Real-SB-Warenhaus am Standort Rheinpark-Center von rund. 4.000 qm beeinflusst die Verkaufsflächenentwicklung dieser Warengruppe negativ. Zusätzlich erzeugen ersatzlose Aufgaben von Betrieben des Lebensmittelhandwerks sowie Lebensmittelmärkten (Edeka Supermarkt in der Galeria Kaufhof, Kaiser's-Supermarkt Jülicher Straße) Rückgänge in der Gesamtverkaufsfläche. Einige Standortverluste konnten durch neue Betreiber am gleichen bzw. einem benachbarten Standort ausgeglichen werden: REWE-Supermärkte am Eibenweg und in der Bahnhofstraße¹⁴ ersetzen ehemalige Kaiser's Supermärkte, es erfolgte die Übernahme beinahe aller ehemaligen Plus Lebensmitteldiscounter durch die Firma Netto, ein Nahkauf Supermarkt am Cyriakusplatz kompensiert einen ehemaligen Edeka-Supermarkt. Auch durch die zunehmende Belegung der Verkaufsflächen von Lebensmittelbetrieben mit Randsortimenten und Aktionsware wird der Rückgang der Flächen für Nahrungs- und Genussmittel beeinflusst.
- Die Verkaufsfläche der Warengruppe „Gesundheit, Körperpflege“ ist im Zeitraum 2007 bis 2015 konstant bei rund 13.950 qm geblieben. Demnach konnten die Verluste durch die zahlreichen Schließungen von Ladenlokalen der Drogeriemarktkette Schlecker durch Neuansiedlungen (bspw. durch den Drogeriemarkt Rossmann an der Oberstraße oder den DM-Drogeriemarkt im Rheinpark-Center) und Erweiterungen der Randsortimentsflächen bei bestehenden Lebensmittelbetrieben ausgeglichen werden.

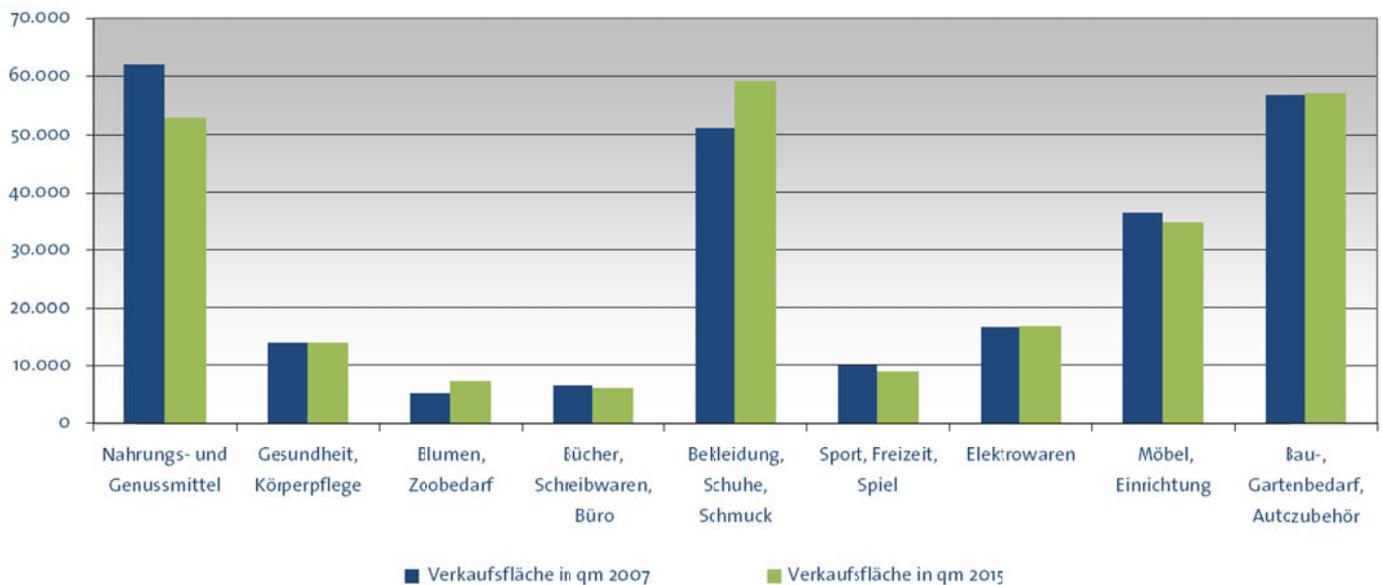
Nahrungs- und Genussmittel

Gesundheit, Körperpflege

¹³ Verglichen werden die bereinigten Sortimentsflächen der Warengruppen

¹⁴ Wurde bereits in der Erhebung 2007 berücksichtigt

Abbildung 10 Veränderung der Einzelhandelsausstattung in der Stadt Neuss seit 2007



Anm.: Möbel, Einrichtungen ohne Möbel Höffner

Quelle: Berechnungen von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2007 und 2015

- Einen Zuwachs von ca. 2.030 qm Verkaufsfläche hingegen verbuchen die Einzelhandelsbetriebe der Warengruppe „Blumen, Pflanzen, Zoobedarf“ im Beobachtungszeitraum. Dies begründet sich insbesondere durch die Ansiedlung eines Zoofachmarkts an der Römerstraße, aber auch durch Verkaufsflächenerweiterungen bei Bestandsbetrieben sowie durch Ausweitungen dieses Randsortiments bei Lebensmittelbetrieben.
- Die Verkaufsflächenausstattung der Warengruppe „Bücher, Schreibwaren, Büro“ ist mit einer geringen Reduzierung von rund 420 qm seit der Vorläuferuntersuchung im Jahre 2007 nahezu identisch geblieben. Dem Verkaufsflächenwachstum durch Neansiedlungen der Fachmärkte Thalia und McPaper im Rheinpark-Center steht ein Flächenverlust durch Auflösungen kleiner Betriebe bzw. der Reduzierung des Sortiments innerhalb von Betrieben gegenüber.
- Insbesondere durch die Eröffnung des Rheinpark-Centers kann in der Warengruppe „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“ eine positive Bilanz für den Zeitraum 2007 bis 2015 gezogen werden. In diesem Warenbereich kommt es zu einem starken Anstieg der Verkaufsflächenausstattung mit rund 8.000 qm. Daran tragen die im Rheinpark-Center ansässigen Bekleidungsanbieter P & C, H & M sowie C & A den größten Anteil. Sie weisen Verkaufsflächen deutlich oberhalb der Großflächigkeit auf. Auch die Neusser Innenstadt kann mit der Ansiedlung der Textilbetriebe H & M, New Yorker und TK Maxx an Attraktivität, insbesondere beim jungen Publikum, gewinnen. Der Sortimentsbereich Sportbekleidung, Sportschuhe wird nun durch den Sportfachmarkt Wanderzeit im Innenstadtzentrum mit einem größeren Angebot vertreten. Mit

Blumen, Pflanzen, Zoobedarf

Bücher, Schreibwaren, Büro

dem neu angesiedelten Sportfachmarkt Intersport Voswinkel am Holzheimer Weg besitzt die Stadt Neuss einen zweiten, allerdings auf Pkw-Kunden ausgerichteten, großflächigen Anbieter für Sportartikel.

- In der Warengruppe „Sport, Freizeit, Spiel“ kam es im Untersuchungszeitraum zu einem Verkaufsflächenverlust von rd. 1.000 qm. Dies begründet sich insbesondere durch Betriebsaufgaben der Reitsportfachgeschäfte und kleinerer Fachhändler für Freizeitartikel.
- Die Verkaufsfläche der Warengruppe „Elektrowaren“ ist im Zeitraum 2007 bis 2015 um rund 80 qm gestiegen und blieb so nahezu konstant bei ca. 16.680 qm. Veränderungen ergeben sich allerdings durch die Aufgabe kleinerer Fachbetriebe sowie den Verkaufsflächenrückgang des Saturn Elektrofachmarkts im Rheinpark-Center. Die Ansiedlung des Elektrofachmarkts Media Markt am Holzheimer Weg kompensiert den so entstandenen Verkaufsflächenverlust.
- Rund 1.540 qm betrug der Verkaufsflächenrückgang im Bereich „Hausrat, Einrichtung, Möbel“ im Zeitraum 2007 bis 2015. Mitverantwortlich für diese Reduzierung ist der Umzug des Sonderpostenmarkts Center Shop in die Römerstraße, welcher mit einem Abbau an Verkaufsfläche um rund 2.300 qm einherging. Auch die Aufgabe des Bettenfachmarkts Dänisches Bettenlager am heutigen Standort des Rheinpark-Centers nahm negativen Einfluss auf die Flächenentwicklung dieser Warengruppe. Die Unterbringung der Einrichtungsläden Depot, Butlers und Nanu Nana im Rheinpark-Center sowie die Eröffnung einer weiteren Depot-Filiale in der Neusser Innenstadt konnten diese Flächenverluste zu einem Teil wieder ausgleichen.
- In der Warengruppe „Bau-/Gartenbedarf, Autozubehör“ kam es im Untersuchungszeitraum zu einem geringen Verkaufszuwachs von rund 430 qm. Überwiegend verantwortlich für diese Veränderung ist die Ansiedlung des großflächigen Bau- und Gartenmarkts „Bauhaus & Stadtgarten“ im Ortsteil Allerheiligen, der den Verlust des Gartencenters Selders im Ortsteil Vogelsang auffangen konnte.

Sport, Freizeit, Spiel

Elektrowaren

Hausrat, Einrichtung, Möbel

Bau-/Gartenbedarf, Autozubehör

3.2.2 Marktbedeutung des Neusser Einzelhandels

Die in der Gesamtbetrachtung eingetretene Verkaufsflächenstagnation im Neusser Einzelhandel, die allerdings standort- und branchenbezogen mit größeren Verschiebungen einherging, hat sich wie folgt auf die Ausstrahlungskraft des Neusser Einzelhandels ausgewirkt:

- Die räumliche Ausstrahlungskraft ist unverändert, allerdings wurde die Abgrenzung des Kerneinzugsgebiets des Neusser Einzelhandels auf das Stadtgebiet reduziert.

Veränderung der Marktbedeutung seit 2007

- Leichte Bedeutungszuwächse für den Einzelhandelsstandort Neuss spiegelt die Umsatz-/Kaufkraftrelation, die von ca. 98 % auf den Wert von ca. 104 % gestiegen ist.
- In der bedeutsamen Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel konnte die Umsatz-/Kaufkraft-Relation von 2007 nicht gehalten werden. Ursächlich hierfür könnte die rückläufige Verkaufsflächenentwicklung bei gleichzeitigem Bevölkerungszuwachs sein, sodass sich die quantitative Versorgung – gemessen an der Verkaufsfläche pro Einwohner – negativ verändert hat.

Tabelle 10 Veränderung der Umsatz-/Kaufkraftrelation seit 2007

Sortiments-/Warengruppenbezeichnung in 2015	Umsatz-/Kaufkraftrelation in %		Sortiments-/Warengruppenbezeichnung in 2007
	2014	2007	
Nahrungs- und Genussmittel	99	104	Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheit, Körperpflege ¹⁾	92	93 111	Gesundheit, Körperpflege ¹⁾ Augenoptiker und Akustiker
Blumen, Zoobedarf	101	96	Blumen, Zoobedarf
Bücher, Schreibwaren, Büro	90	93	Papier, Bücher, Zeitschriften
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	135	137 94 89	Bekleidung, Textilien Schuhe Leder- und Täschnerwaren
Sport, Freizeit, Spiel	96	73 118	Freizeit- und Sportartikel Spielwaren
Elektrowaren	119	101 121	Elektrogeräte, Leuchten Unterhaltungselektronik, Neue Medien
Möbel, Einrichtung	96	126 46 56	Hausrat, Glas, Porzellan Heimtextilien, abgepasste Teppiche und Läufer Möbel, Wohnungseinrichtungen
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	100	81 93 71	Bau-, Heimwerkerbedarf, Kfz-Zubehör Blumen-, Gartenbedarf Tapeten und Bodenbeläge

1) Sortimente wurden unterschiedlich zugeordnet, daher nur begrenzt vergleichbar

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

- Die Warengruppe „Gesundheit, Körperpflege“ umfasst in der aktuellen Abgrenzung neben Drogeriemärkten, Apotheken, Augenoptikern und Hörgeräteakustikern auch Sanitätshäuser. Aufgrund des demografischen Wandels, aber auch einer verstärkten Gesundheitsorientierung der Bevölkerung haben sich diese Branchen in den letzten Jahren dynamisch entwickelt, korrespondierend mit steigenden Konsumausgaben. Mit einer stagnierenden Verkaufsflächensituation konnte diese Entwicklung von den in

Neuss vorhandenen Betrieben nicht zur Stärkung der Marktposition genutzt und somit nicht durch qualitative Veränderungen aufgefangen werden. Allerdings gilt es positiv festzuhalten, dass die Aufgabe des Netzes der Schlecker-Märkte zumindest keine gravierenden Verluste in der Versorgung nach sich zog.

- Die rückläufige Marktbedeutung in der Warengruppe „Bücher, Schreibwaren, Büro“ deckt sich mit dem im bundesweit festzustellenden Bedeutungsrückgang des stationären Einzelhandels in Folge des E-Commerce.
- Trotz eines deutlichen Verkaufsflächenausbaus in der Warengruppe „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“ und der Ansiedlung weiterer Magnetanbieter aus dem Bekleidungssegment konnte die Marktbedeutung des Neusser Einzelhandels in den letzten Jahren nur gehalten und nicht ausgebaut werden. Ob dies an der eher stagnierenden Entwicklung dieses Schlüsselsegments in der Neusser Innenstadt liegt, dem gestiegenen Marktanteil des E-Commerce auch in dieser Sparte oder der dynamischeren Entwicklung an Wettbewerbsstandorten in der Region (z. B. Düsseldorfer Innenstadt), kann nicht abschließend geklärt werden
- Die Marktposition bei „Sport, Spiel, Freizeit“ blieb in der Gesamtbetrachtung auf dem Niveau des Jahres 2007, obwohl eine rückläufige Verkaufsflächentendenz zu erkennen war.
- Die Gesamtverkaufsfläche stagnierte zwar, die Marktbedeutung des Einzelhandelsstandorts Neuss bei „Elektrowaren“ konnte sich in den letzten Jahren aber dennoch halten. Die gute Pkw-Erreichbarkeit des Anbieters Saturn im Rheinpark-Center trägt sicherlich mit dazu bei, Kaufkraftzuflüsse aus dem Düsseldorfer Stadtgebiet zu initiieren, die sich aus den unzureichenden Standortbedingungen der Düsseldorfer Innenstadt-Filiale dieses Betreibers ergeben.
- Bei „Möbel, Einrichtung“ zeigt sich die Umsatz-/Kaufkraft-Relation in den letzten Jahren tendenziell stabil und ist weiterhin – auch wenn diese Werte im Vergleich nicht ausgewiesen werden können – durch eine höhere Marktbedeutung bei den kleinteiligen Einrichtungsgegenständen und eine eher unterdurchschnittliche Marktposition bei Möbeln geprägt.
- Bei ausgeglichener Verkaufsflächenbilanz in der Warengruppe bei „Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör“ konnte die Marktbedeutung des Neusser Einzelhandels insbesondere durch die Ansiedlung des Bauhaus Bau- und Gartenmarkts im Beobachtungszeitraum deutlich gestärkt werden.

3.3 Entwicklungsperspektiven des Neusser Einzelhandels bis zum Jahr 2025

Der zukünftige Verkaufsflächenbedarf in Neuss hängt von einer Reihe unterschiedlicher Parameter ab; dazu zählen die betriebstypenbezogene Verkaufsflächenentwicklung, die Bevölkerungs- und

Kaufkraftentwicklung im Einzugsgebiet und die Entwicklung der Flächenproduktivitäten.

3.3.1 Übergeordnete Entwicklungen

Von folgenden Annahmen wird bei der Prognose des Verkaufsflächenbedarfs in Neuss bis zum Jahre 2025 ausgegangen:

Annahmen

- *Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel:* In den Jahren 2003 bis 2013 lag der Verkaufsflächenanstieg in der Bundesrepublik Deutschland bei rund 0,8 % pro Jahr.¹⁵ Im Vergleich mit den vorangegangenen beiden Jahrzehnten hat sich das Wachstumstempo damit deutlich verlangsamt. Zu berücksichtigen ist, dass die Vielzahl von Schließungen von Einzelhandelsbetrieben in der Bilanz aktuell noch durch das Realisieren von Erweiterungen und Ansiedlungen mehr als kompensiert wird und dass sich in diesem Durchschnittswert auch der Saldo prosperierender und sich rückläufig entwickelnder Kommunen darstellt.
- *Bevölkerungsentwicklung:* Die in Abschnitt 2.4 dargestellten Bevölkerungsprognosen der Stadt Neuss beschreiben eine stabile Bevölkerungsentwicklung der Stadt Neuss, sodass sich zwar keine stärkenden, aber auch keine schwächenden Rahmenbedingungen durch die Einwohnerschaft ergeben.
- *Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Neuss:* Die reale einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Bundesgebiet stagniert, sodass auch für die kommenden Jahre bis 2025 keine Veränderung der realen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben angenommen werden muss. Der Kaufkraftkoeffizient für die Stadt Neuss, der die Abweichung der Verbrauchsausgaben der Neusser Bürger vom Bundesdurchschnitt aufzeigt, hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt und ein hohes Niveau erreicht.
- *Aktuelle Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung:* Sollte sich die aktuelle Situation mit Zuzügen von Flüchtlingen in das Bundesgebiet fortsetzen, ist zwar mit einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen, nicht aber mit einem gleichermaßen ausgeprägten Anstieg von Kaufkraft. Höhere Bevölkerungszahlen dürften daher mit geringeren Pro-Kopf-Ausgaben oder Kaufkraftkoeffizienten einhergehen, sodass sich tendenziell positivere Bedingungen für den Einzelhandel ergeben, die sich jedoch nicht belastbar quantifizieren lassen.
- *Umsatzentwicklung/Verkaufsflächenproduktivität:* Das reale Umsatzvolumen hat sich bundesweit in den vergangenen Jahren rückläufig entwickelt. In vielen Branchen ist die untere Schwelle der durchschnittlichen Flächenproduktivität erreicht. Mit der Intensivierung der Konzentrations- und Marktverdrängungspro-

¹⁵ Hauptverband des Deutschen Einzelhandels (HDE) 2015

zesse wird es zukünftig zu weiteren Betriebsaufgaben und Filialnetzoptimierungen kommen, die teilweise auch wieder steigende Flächenleistungen auslösen werden. Für die Situation in Neuss ist entscheidend, dass sich die gesamtstädtische Flächenproduktivität in den letzten Jahren preisbereinigt tendenziell nur geringfügig verringert hat.

3.3.2 Umsatzentwicklung und Verkaufsflächenbedarf bis zum Jahre 2025

Bei der Berechnung des zukünftigen Verkaufsflächenbedarfs in der Stadt Neuss sind zudem folgende Einflussfaktoren zu berücksichtigen:

- Der Einzelhandelsstandort Neuss steht in intensivem Wettbewerb mit den Nachbarkommunen. In den vergangenen Jahren ist es gelungen, die Marktbedeutung in einigen Warengruppen leicht auszubauen; in anderen Warengruppen verlief die Entwicklung der Marktbedeutung eher stagnierend oder rückläufig.
- Auf der Grundlage der aktuellen räumlichen Verteilung des Einzelhandels ergibt sich für die Neusser Innenstadt zudem eine stadtinterne Wettbewerbsauseinandersetzung, insbesondere mit den dezentralen Standorten Rheinpark-Center, Mosel- und Römerstraße. Alle drei Einzelhandelslagen sind durch einen hohen Besatz mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, zeitgemäße Betriebstypen und Betreiber sowie attraktive Standortbedingungen geprägt.
- Für die Neusser Innenstadt ergibt sich zudem das Handicap fehlender Entwicklungsflächen für den Einzelhandel. Damit sind die Ansiedlungschancen für Magnetbetriebe gering, und es ist im Saldo kein größerer Verkaufsflächenzuwachs möglich. Die Entwicklungschancen in den Einzelhandelssegmenten, die durch zentrenrelevante Sortimente geprägt sind, werden daher eher verhalten eingeschätzt. Dies betrifft die Bereiche „Bücher, Schreibwaren, Büro“, „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“, „Sport, Freizeit, Spiel“ und „Elektrowaren“.
- Offen sind auch die Entwicklungsmöglichkeiten der kleineren Zentralen Versorgungsbereiche. An einigen Standorten waren in den letzten beiden Jahren stabilisierende Tendenzen festzustellen, insbesondere durch die Stärkung der Lebensmittel-SB-Betriebe mit Magnetfunktionen. In anderen Einzelhandelslagen sind Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsabsichten bekannt. Die Belange der wohnortnahen Versorgung werden aufgrund des demografischen Wandels nachfolgend explizit berücksichtigt, speziell in den Einzelhandelsbranchen des kurzfristigen Bedarfs „Nahrungs- und Genussmittel“ und „Drogerie, Körperpflege“.
- Die mittelzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Neuss erfordern auch attraktive Angebote mit nicht zentrenrelevanten

Einflussfaktoren der Berechnung

Kernsortimenten. Sofern die zentrenrelevanten Randsortimente in ihren Größenordnungen begrenzt bleiben, können diese Standortlagen eine sinnvolle Arbeitsteilung mit den integrierten Standortlagen übernehmen. Die Entwicklungschancen in den beiden flächenmäßig bedeutsamen Einzelhandelsbranchen in diesem Segment, den Bereichen „Möbel, Einrichtung“ sowie „Bau- und Gartenbedarf“, sind unterschiedlich: So bleibt bei „Möbel, Einrichtung“ abzuwarten, ob sich die prognostizierten Marktwirkungen der Ansiedlung des Möbelhauses Höffner einstellen oder deutlich geringer ausfallen. In letzterem Fall würden sich weitere Marktchancen in diesem Segment ergeben, die jedoch derzeit weder quantitativ noch qualitativ aufgezeigt werden können. Anders verhält sich die Marktsituation bei „Bau- und Gartenbedarf“, da die Marktwirkungen der Ansiedlung des Bauhaus Bau- und Gartenmarkts zwischenzeitlich eingetreten sind und für den Neusser Einzelhandel im Ergebnis eine Stärkung zur Folge hatten.

Im Rahmen einer Modellrechnung werden Orientierungswerte für die Verkaufsflächenentwicklung in den nächsten zehn Jahren ermittelt. Sie basieren auf einem moderaten Ausbau der Marktposition, mit Ausnahme des Segments „Elektrowaren“, da hier eine weitere Steigerung als nicht möglich eingestuft wird. Diese Modellrechnung ersetzt weder wirtschaftlich ausgerichtete Tragfähigkeitsberechnungen für Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben noch Auswirkungenanalysen, welche die Verträglichkeit großflächiger Einzelhandelsvorhaben prüfen. Sie sollen Hinweise auf einen Ausbaustandard geben, der mit überschaubaren Umverteilungswirkungen an Einzelhandelsstandorten außerhalb des Neusser Stadtgebiets verbunden ist und zur Stärkung der Marktposition des Neusser Einzelhandels beiträgt. Die Werte sollen auch deutlich machen, dass weitaus größere Flächenentwicklungen entweder starke Umverteilungswirkungen nach sich ziehen oder die Flächenleistungen des bestehenden Einzelhandels reduzieren. Unter den Aspekten einer Stärkung des Wirtschaftsstandortes Neuss und einer Erhöhung der einzelhandelsbezogenen Zentralität sind auch größer dimensionierte Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben in jedem Fall nicht grundsätzlich auszuschließen, sondern im Hinblick auf ihre Marktwirkungen zu prüfen.

Die Modellrechnung berücksichtigt noch nicht Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Erweiterungsmaßnahmen, die derzeit in der Umsetzung befindlich sind. Hierbei handelt es sich um:

- Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit ca. 1.200 qm Verkaufsfläche und eines Drogeriemarkts mit ca. 600 qm Verkaufsfläche in Holzheim
- Die Verlagerung und Erweiterung eines Edeka Supermarkts in Furth-Mitte um ca. 700 qm Verkaufsfläche (auf zukünftig ca. 1.400 qm Verkaufsfläche)

Orientierungswerte der Verkaufsflächenentwicklung

Derzeitige Einzelhandelsplanungen

- Die Ansiedlung eines Rewe-Supermarkts in Reuschenberg mit ca. 2.200 qm Verkaufsfläche
- Die Ansiedlung eines Rewe-Supermarkts mit ca. 1.200 qm Verkaufsfläche in Norf

Noch in der Planungsphase und nicht politisch beschlossen sind Ansiedlungen, Verlagerungen und Erweiterungen von Lebensmittel-SB-Märkten in Allerheiligen, Barbaraviertel, Vogelsang und Grefrath; in Allerheiligen sind zudem Ansiedlungen eines Getränke-, Drogerie- und Zoofachmarkts geplant.

Tabelle 11 zeigt die Zielzentralitäten, den damit verbundenen zusätzlichen Umsatz und die daraus abzuleitenden tragfähigen Verkaufsflächengrößen auf. Folgende Ergebnisse zeigen sich:

Tabelle 11 Modellrechnung der Verkaufsflächenpotenziale bis 2025

Warengruppe	Zielzentralität bis 2025	Zusätzl. Umsatz in Mio. EUR	Umsatz/qm Verkaufsfläche in EUR	Zusätzl. Verkaufsflächenpotenzial in qm
Nahrungs- und Genussmittel	105	17,0	5.000 – 6.000	2.800 – 3.500
Gesundheit, Körperpflege	105	10,7	9.000 – 11.000	1.000 – 1.200
Blumen, Pflanzen, Zoobedarf	105	0,6	2.500 – 3.000	200 – 250
Bücher, Schreibwaren, Büro	95	1,5	4.000 – 5.000	300 – 400
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	140	5,3	3.000 – 4.000	1.300 – 1.800
Sport, Freizeit, Spiel	100	1,3	3.000 – 4.000	300 – 400
Elektrowaren	120	0,8	5.000 – 7.000	--

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

- Im Hinblick auf die Verbesserung der Nahversorgungsqualität ist anzumerken, dass die modellhaften Korridore zur Verkaufsflächenentwicklung bei Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren durch die in Umsetzung befindlichen sowie die geplanten Vorhaben bereits abgedeckt werden. Zumindest für die Entwicklung bei den Lebensmittel-SB-Betrieben zeigt sich durch die Überschreitung der Orientierungswerte, dass eine Wettbewerbsintensivierung zu erwarten ist. Der Ergänzungsbedarf bei Blumen, Pflanzen und zoologischem Bedarf ist gering und würde ebenfalls bei einer Realisierung der Ansiedlungsplanung in Reuschenberg überschritten.
- Die Entwicklungschancen der Neusser Innenstadt, die sich durch Angebotsergänzungen insbesondere bei „Büchern, Schreibwaren, Büro“, „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“ und „Sport, Freizeit, Spiel“ ergeben, sind vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenreserven derzeit gering. In jedem Fall wäre zu empfehlen, die Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe zu unterstützen, auch wenn ihre Dimensionierung deutlich über die aufgezeigten Verkaufsflächenspielräume hinausreicht und mit Umverteilungseffekten gegenüber dem Rheinpark-Center und anderen Pkw-orientierten

Nahversorgungsqualität

Neusser Innenstadt

Standorten verbunden ist. Eine wichtige Angebotsergänzung wäre die Ansiedlung eines Elektrofachmarkts in der Neusser Innenstadt, erfordert aber einen Standort, der deutliche Vorteile im Vergleich zu den vorhandenen Anbietern im Stadtgebiet aufweist. Da ein solcher Standort derzeit nicht bekannt ist, wird die Empfehlung weder quantitativ hinterlegt noch räumlich konkretisiert.

Unter Berücksichtigung der laufenden Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben dürfte sich die Neusser Einzelhandelsentwicklung daher in den nächsten zehn Jahren auf eine Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung konzentrieren, damit auch wichtige Voraussetzungen für eine flächendeckende Grundversorgung und die Umsetzung attraktiver Neubaugebiete schaffen. Die Neusser Innenstadt wird sich systematisch weiter dem Wettbewerb, insbesondere mit dem Rheinpark-Center, stellen und nur geringe Angebotserweiterungen aufweisen können, wenn nicht neue und größere Flächenreserven erschlossen werden können. Entwicklungsspielräume ergeben sich noch im Bau- und Gartensegment, somit vorwiegend an dezentralen Standorten.

Nicht eingeflossen in diese Betrachtung der Entwicklungspotenziale des Neusser Einzelhandels sind die zu erwartenden Veränderungen am Standort Römerpark, da die künftige Belegung nur in Teilen bekannt ist.

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel

4 Zentrenkonzept für die Stadt Neuss

4.1 Grundsätzliche Anmerkungen

4.1.1 Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument

Ein Zentrenkonzept soll die vielfältigen Nutzungs- und Entwicklungsansprüche der Betreiber, der Kundschaft sowie der Stadtentwicklung mit der Einzelhandelsentwicklung in Einklang bringen und zugleich die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung des Einzelhandels auf der Grundlage der ortsspezifischen Gegebenheiten erfüllen. Die rechtliche Notwendigkeit eines solchen Konzepts ergibt sich aus § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Demnach ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Denn erst durch die gesamtstädtische Untersuchung und Konzeption der Einzelhandels-situation und -entwicklung sind Steuerungen in der weiteren Bauleitplanung transparent und nachvollziehbar. Dies betrifft insbesondere auch die Steuerungsmöglichkeiten im Sinne der §§ 9 Abs. 2a sowie 34 Abs. 3 BauGB. Der Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch den Rat der Stadt Neuss wird keine unmittelbaren Rechtsfolgen für die Bauleitplanung haben, sondern kann nur eine Selbstbindung für die politischen Entscheidungsträger begründen.

Kernelement eines Zentren- und Einzelhandelskonzepts ist die Konkretisierung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB durch die Bestimmung der Abgrenzung und Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche. So wird ein räumlich-funktionales Zentrenmodell definiert, das die planerisch gewollte Zentrenhierarchie einer Kommune abbildet. Neben der vorhandenen Standortstruktur hat das Zentrenmodell auch die Entwicklungsperspektiven zu berücksichtigen. Aufbauend auf den Status quo, also der Beschreibung der aktuellen Versorgungsfunktion, können auch etwaige Potenzialstandorte zur Erweiterung der Zentralen Versorgungsbereiche betrachtet werden.

Zentrenhierarchie

Hinweise auf die Qualifizierung einer Einzelhandelslage als Zentraler Versorgungsbereich ergeben sich aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Danach sind Zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, „denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“.¹⁶

Ein Zentraler Versorgungsbereich soll nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine Funktion für die Versorgung der Bevölkerung eines bestimmten Einzugsbereichs übernehmen. Der Status setzt zudem

¹⁶ Vgl. BVerwG 4 C 2.08, 17. Dezember 2009

eine „integrierte Lage“ voraus. Der Zentrale Versorgungsbereich sollte auch ohne Pkw-Nutzung für die zu versorgende Bevölkerung erreichbar sein.

Je nach Versorgungsfunktion sind idealtypisch drei Stufen zentraler Versorgungsbereiche zu unterscheiden:

- Hauptzentren
- Nebenzentren
- Nahversorgungszentren

Dabei versorgen die Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) die gesamte Kommune bzw. bei einer mittel- oder oberzentralen Funktion ggf. zusätzlich umliegende Städte und Gemeinden. Nebenzentren sind zuständig für die Versorgung funktional zugeordneter Orts-/Stadtteile, während die Versorgungsaufgaben von Nahversorgungszentren auf die unmittelbar umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ausgerichtet sind. Die Einstufung erfolgt nach quantitativen (z. B. Verkaufsflächenbestand, Anzahl und Qualität der Dienstleistungsbetriebe) Aspekten.

Wichtig für die Zentrenkonzeption ist die Formulierung städtebaulicher und stadtentwicklungsrelevanter Zielvorstellungen für jedes Zentrum, welche die Grundlage späterer stadtpolitischer Entscheidungen bilden. So sollte ein Zentren- und Einzelhandelskonzept auch Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren treffen.

Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels unter Berücksichtigung des identifizierten Zentrenmodells ist nur in Kombination mit der Entwicklung und Verabschiedung einer ortsspezifischen Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente möglich. Diese ortsspezifische Differenzierung berücksichtigt sowohl den Status quo der in den Zentren vorhandenen als auch die Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf gegenwärtig noch nicht vorgehaltene Sortimente.

ortsspezifische Sortimentsliste

Auf Basis der Festlegungen der Zentren und der ortsspezifischen Sortimentsliste dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der zukünftigen Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet. Es bietet somit auch eine städtebauliche Grundlage für Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche.

4.1.2 Abgrenzungskriterien für Zentrale Versorgungsbereiche

Ein vielfältiges und attraktives Einzelhandelsangebot ist wesentliche Voraussetzung für lebendige Zentren. Allerdings sind auch andere Elemente für lebendige Zentren wichtig, die sich wiederum gegenseitig positiv beeinflussen:

- Dienstleistungs-, Gastronomie-, Freizeit- und Kulturangebote ermöglichen den Kunden Kombinationsmöglichkeiten mit dem Einkauf und verlängern den Aufenthalt in den Zentren.
- Die Gestaltung des öffentlichen Raums kann attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für Jung und Alt schaffen. Zusammen mit einer ansprechenden Gestaltung von Fassaden und Schaufenstern und einem einladenden Gesamteindruck wird eine angenehme Einkaufsatmosphäre gefördert.
- Eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), dem motorisierten Individualverkehr (MIV) und für Fußgänger sowie Fahrradfahrer ist die Voraussetzung, dass alle Bevölkerungsgruppen die Zentren erreichen können.
- Wohnen und Arbeiten in direkter Nachbarschaft (Nutzungsmischung) verschafft dem Einzelhandel unmittelbaren Zulauf als Grundfrequenz und belebt die Zentren auch außerhalb der Geschäftszeiten.

Die aufgeführten Rahmenbedingungen für lebendige Zentren werden genutzt, um in Verbindung mit den überörtlichen Vorgaben die Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche abzuleiten.

Zentrale Versorgungsbereiche von Haupt- und Nebenzentren zeichnen sich durch folgende Merkmale aus:

Merkmale von Haupt- und Nebenzentren

- Ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels
- Eine städtebaulich integrierte Lage
- Eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz

Für Haupt- und Nebenzentren ist neben der Größe des Einzugsbereichs eine gewisse Besatzdichte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben charakteristisch.

Aber auch die Ausstattung eines Nahversorgungszentrums in einem Ortsteil oder Quartier sollte idealtypisch nicht nur Einzelhandelsangebote des täglichen Bedarfs, sondern auch Angebote aus dem Dienstleistungssektor wie z. B. Post, Bankfiliale, Ärzte und Frisör umfassen. Je breiter der Angebots- und Nutzungsmix strukturiert ist, umso höher sind die Versorgungsqualität und damit die Attraktivität des Zentrums.

Merkmale von Nahversorgungszentren

Unstrittig ist, dass Nahversorgungslagen mittelfristig nur dann funktionsfähig sind, wenn die Grundfrequentierung durch einen leistungsfähigen Lebensmittel-SB-Betrieb sichergestellt wird. Dieses Kriterium war bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 als wesentlich eingestuft worden; an diesem Merkmal wird festgehalten.



Insbesondere beeinflusst durch das Urteil des OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE) haben sich die Anforderungen an die Abgrenzung und Ausstattung von Zentralen Versorgungsbereichen in den vergangenen Jahren erhöht. Nach der Begründung des Gerichts muss die Ausstattung eines Zentralen Versorgungsbereichs auf die Größe des ihm zugeordneten Einzugsbereichs abgestimmt sein. Unbeeinflusst bleibt jedoch der Wille der planenden Kommune; auch eine geeignete Zielsetzung für die (Weiter-)Entwicklung eines Zentralen Versorgungsbereichs kann bei der Abgrenzung Berücksichtigung finden.

Tabelle 12 Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums

Einzelhandel und Dienstleistungen	Grundausrüstung	Vollsortimenter/Discounter Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger) Post und Geldinstitut (mindestens Postagentur und Geldautomat) Frisör
	wünschenswerte Ergänzungen	Kiosk, Schreibwarengeschäft Apotheke Arzt Blumengeschäft Reformwaren Gastronomiebetrieb Reinigung Reisebüro

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

4.1.3 Bedeutung des Status „Zentraler Versorgungsbereich“

Die in der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung wichtigste Aufgabe, deren Umsetzung auf den Funktionszuweisungen und den räumlichen Abgrenzungen Zentraler Versorgungsbereiche basiert, ist der Schutz dieser integrierten Standortlagen – in Verbindung mit einem Schutz der wohnungsnahen Versorgung. Folgende Vorgaben sind hierzu bedeutsam:

- Wie bereits in Kapitel 2.1. dargelegt, stellt § 11 Abs. 3 BauNVO die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben ab einer Geschossfläche von 1.200 qm fest¹⁷. Oberhalb dieser Größe werden durch den Verordnungsgeber mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die

Auswirkungen durch großflächigen Einzelhandel

¹⁷ in der Praxis werden großflächige Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 800 qm festgestellt

städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch ein Einzelhandelsvorhaben angenommen (sog. Regelvermutung). Hierzu zählen auch Auswirkungen auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche. In der Konsequenz dürfen diese großflächigen Vorhaben (mehr als 1.200 qm Geschossfläche bzw. 800 qm Verkaufsfläche) nur innerhalb von Kern- oder Sondergebieten angesiedelt werden. Auch wenn mittels einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse festgestellt wird, dass wesentliche Auswirkungen ausbleiben, wirkt dies nicht befreiend dahingehend, dass von einer Kern- oder Sondergebietspflichtigkeit abgesehen werden kann.¹⁸ Die Kern- oder Sondergebietspflichtigkeit kann nur durch einen Nachweis der sog. „Atypik“ vermieden werden. Diese Regelung greift bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die nachweisbar betriebliche Besonderheiten aufweisen, die nicht von der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden. Oft wird beispielsweise zur Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht, weil durch das Vorhaben vorrangig eine verbesserte Versorgung der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich erreicht werden soll.

- Eine weitere Schutzwirkung für Zentrale Versorgungsbereiche ergibt sich aus § 34 Abs. 3 BauGB. Wenn ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 oder § 34 Abs. 2 zulässig wäre, sodass ein Einfügen des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung vorliegt oder das Baugebiet einem in der BauNVO dargestellten Baugebiet, in dem das Vorhaben zulässig ist, entspricht, muss gemäß § 34 Abs. 3 BauGB zudem ausgeschlossen werden, dass von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.

Maßgeblich für die Prüfung „schädlicher Auswirkungen“ sind in der Regel vorhabenbezogene städtebauliche Wirkungs- oder Verträglichkeitsanalysen, in denen die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte für den bestehenden Einzelhandelsbestand prognostiziert werden. Unter Berücksichtigung der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen der von Umsatzumverteilungen betroffenen Standorte werden dann Aussagen zur städtebaulichen Verträglichkeit abgeleitet.

„Schädliche Auswirkungen“

Entscheidend für die städtebauliche Bewertung eines Vorhabens ist, ob durch die aufgezeigten handelswirtschaftlichen Umsatzeffekte die Funktionalität von zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird.

Städtebauliche Auswirkungen können insbesondere dann eintreten, wenn innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche solche bestehenden Einzelhandelsbetriebe durch die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gefährdet würden, die für die

¹⁸ Vgl. Beschluss des BVerwG vom 9. Juli 2002 (4 B 14/02)

Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs von Bedeutung sind.

Als Erheblichkeitsschwelle einer Umsatzumverteilung, die auf negative städtebauliche Auswirkungen hinweist, wird oftmals eine Umverteilung von 10 % des projektrelevanten Umsatzes in einem Zentralen Versorgungsbereich angenommen. In der Rechtsprechung wird jedoch darauf verwiesen, dass für die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Vorhaben stets auch die spezifischen Gegebenheiten eines Zentralen Versorgungsbereichs und die wirtschaftliche Stabilität der Anbieter zu berücksichtigen sind.¹⁹

*Kritische Schwelle:
10 % Umsatzumverteilung*

In der Folge ist davon auszugehen, dass auch bei Unterschreitung einer Umsatzumverteilungsquote von 10 % je nach Ausgangssituation negative städtebauliche Auswirkungen induziert werden können. Mit der gleichen Argumentation kann postuliert werden, dass auch Umsatzumverteilungen von mehr als 10 % nicht zwangsläufig zu diesen mehr als unwesentlichen Auswirkungen führen müssen. Dementsprechend wird auch die Spannweite möglicher Schwellenwerte in der Rechtsprechung zwischen 10 % und 30 % diskutiert.²⁰

Die nachfolgende Einordnung der Zentralen Versorgungsbereiche im Neusser Stadtgebiet berücksichtigt zum einen deren städtebauliche Situation, zum anderen die handelswirtschaftliche Ausstattung und Leistungsfähigkeit. Den abschließenden Bewertungen und Empfehlungen kann entnommen werden, ob es sich um stabile Versorgungslagen handelt oder solche, deren Aufwertungsbedarf auch eine stärkere Anfälligkeit für Wettbewerbsveränderungen signalisiert.

4.2 Zentrenhierarchie in Neuss

4.2.1 Aktuelle Situation und Entwicklung im Überblick

Unter Berücksichtigung der Kriterien zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Funktion und Versorgungsbedeutung ergibt sich für die Stadt Neuss eine dreistufige Zentrenhierarchie.

Die Innenstadt ist in Bezug auf die Einzelhandelsausstattung und die Branchendifferenzierung der größte und wichtigste Versorgungsstandort in der Stadt Neuss. Insbesondere im Vergleich mit den weiteren städtebaulich integrierten Einkaufsstandorten in Neuss zeigt sich ihre übergeordnete Versorgungsqualität. Demnach wird in der Innenstadt ein Zentraler Versorgungsbereich mit der Qualität eines Hauptzentrums abgegrenzt (A-Zentrum).

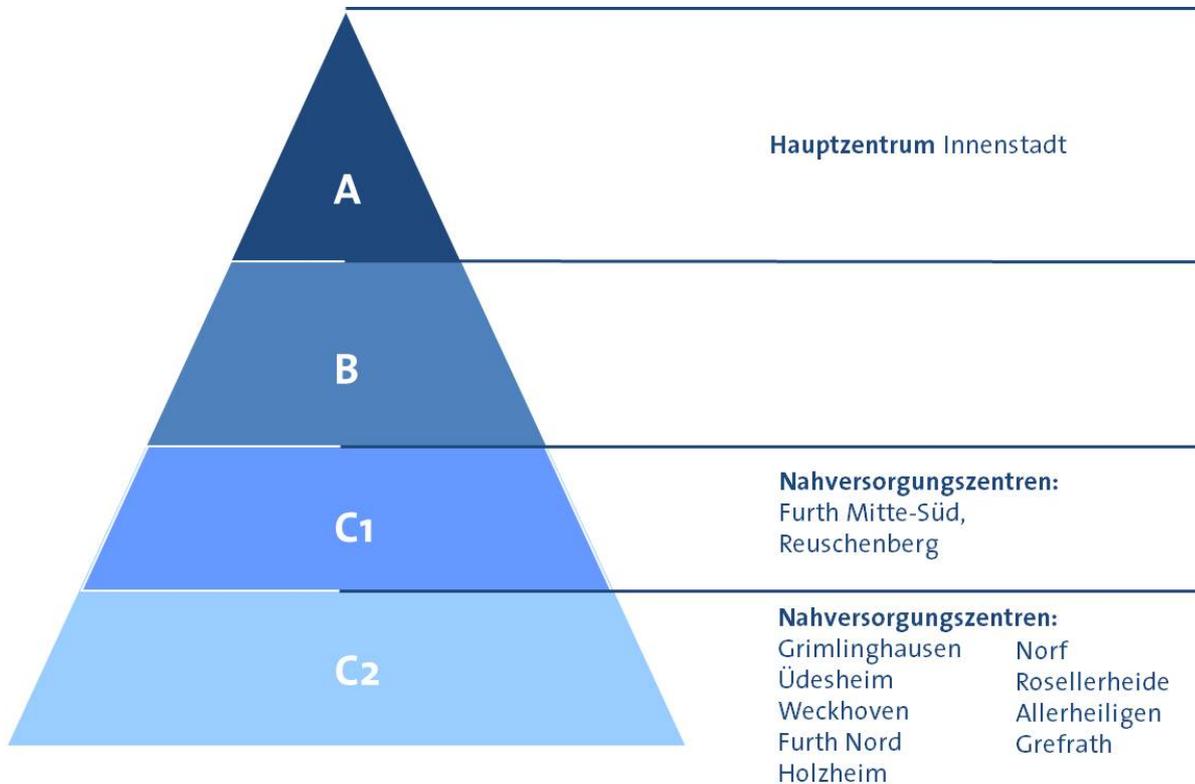
Hauptzentrum

¹⁹ Vgl. OVG Münster 10 D 148/04.NE vom 28. Dezember 2005 („Centro-Urteil“)

²⁰ Vgl. OVG Münster, Urteil vom 30.09.2009, 10 A 1676/08; OVG Potsdam NVwZ 1999, 434; OVG Koblenz NVwZ-RR 2001, 638; OVG Koblenz 8 B 12650/98 vom 8. Januar 1999; OVG Weimar 1 N 1096/03 vom 20. Dezember 2004

Die im vorherigen Kapitel erwähnte Qualität eines Nebenzentrums (meist Stadtteilzentren größerer Städte) erreicht in Neuss derzeit keine Versorgungslage.

Abbildung 11 Zentrenhierarchie der Stadt Neuss im Jahr 2015



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

Bei der Ausweisung von Nahversorgungszentren in Neuss wird eine Differenzierung nach Nahversorgungszentren erster Stufe (C 1-Zentren) und zweiter Stufe (C 2-Zentren) vorgenommen.

- Die C 1-Zentren werden in Bezug auf ihre derzeitige Einzelhandelsausstattung, die damit verbundene (angestrebte) Versorgungsfunktion und ihre Entwicklungsperspektive hervorgehoben. Die beiden Standorte Furth Mitte-Süd und Reuschenberg wurden im Vorläuferkonzept als Nebenzentren ausgewiesen. Diese übergeordnete Versorgungsbedeutung der beiden Einzelhandelslagen entspricht nach wie vor der planerischen Zielsetzung der Stadt Neuss. Faktisch übernehmen sie jedoch nur Nahversorgungsfunktionen, auch wenn sie sich hinsichtlich der Dichte und Größe des Einzelhandelsangebots von den Nahversorgungszentren der Stufe C 2 abheben. Die Festsetzung als Nahversorgungszentrum berücksichtigt die Rechtsgrundlagen zur Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen verschiedener Hierarchiestufen, durch die Hervorhebung als C 1-Zentrum soll dabei ihre Entwicklungsperspektive dargestellt werden, die zu-

Nahversorgungszentren

künftig auch die Ausweisung eines Nebenzentrums ermöglichen soll.

- C 2-Zentren dagegen sind „klassische“ Nahversorgungszentren. Primär durch Einzelhandelsangebote des kurzfristigen Bedarfs geprägt, beschränkt sich die Versorgungsbedeutung i. d. R. auf den Statistischen Bezirk. Kennzeichnend für fast alle der Neusser Nahversorgungszentren ist, dass ihre Abgrenzung und Festsetzung mit Handlungsempfehlungen verbunden sind, die zu einer langfristigen Stabilisierung der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Situation beitragen sollen. In einigen Fällen wird die Umsetzung der Handlungsempfehlungen als besonders dringend erachtet, weil sonst nicht auszuschließen ist, dass der zugeteilte Versorgungsauftrag nicht durch den Zentralen Versorgungsbereich erfüllt werden kann.

Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept von 2009 und der nachfolgend durch den Rat der Stadt Neuss beschlossenen Zentrenhierarchie werden in der hier vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts folgende Änderungen der Zentrenhierarchie vorgeschlagen:

Änderungen der Zentrenhierarchie

- Im Jahr 2009 wurden fünf Nebenzentren abgegrenzt. Wie oben erläutert, existiert diese Stufe der Zentrenhierarchie derzeit in Neuss nicht. Die beiden Einzelhandelslagen Furth Mitte-Süd und Reuschenberg werden heute als C 1-Nahversorgungszentren bewertet.
- Die Standorte Moselstraße (Pomona), Römerstraße (Weissenberg) und Rheinpark-Center (Hammfeld) werden nicht mehr als Zentrale Versorgungsbereiche eingestuft, sondern in Kapitel 6 unter den sonstigen Einzelhandelsstandorten berücksichtigt. Maßgeblich ist dabei die fehlende „städtebauliche integrierte Lage“, die bei der Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche gefordert ist. Diesbezüglich wurden die Bewertungskriterien seit 2009 konkretisiert und münden in eine veränderte Einstufung.
- Die ehemaligen Nahversorgungszentren Augustinusviertel, Gnadental und Erfttal weisen keine Einzelhandelsausstattung auf, welche die Beibehaltung des Status ermöglicht. Zudem fehlen geeignete Flächen oder Flächenpotenziale, um eine Einstufung als Nahversorgungszentrum trotz aktueller Angebotslücken durch städtebauliche Zielsetzungen begründen zu können.
- Die Versorgungslage Grefrath wurde 2009 als „Nahversorgungszentrum in Planung“ bezeichnet. Zukünftig soll es – gestützt auf aktuelle Einzelhandelsplanungen in Grefrath sowie die Formulierung von Handlungsempfehlungen – als C 2-Nahversorgungszentrum berücksichtigt werden.
- Alle anderen Nahversorgungszentren werden auch zukünftig als solche (C 2-Nahversorgungszentren) abgegrenzt.

Neben der Änderung der Zentrenhierarchie bzw. des Status einzelner Versorgungsstandorte werden auch Modifizierungen der Abgrenzungen der Zentralen Versorgungsbereiche empfohlen:

- Die Abgrenzungen aller Zentralen Versorgungsbereiche sollen sich stärker als zuvor an den Parzellengrenzen orientieren, um eindeutige Aussagen treffen zu können, ob ein Grundstück innerhalb oder außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs liegt. Diese Änderungen werden im Folgenden dann nicht weiter kommentiert, wenn sich daraus keine relevanten Veränderungen ergeben.
- Die Abgrenzungen der Nahversorgungszentren Furth Mitte-Süd (C 1), Furth Nord und Uedesheim (C 2) wurden teilweise reduziert. Dafür sind vor allem die heutige räumliche Verteilung der Einzelhandelsnutzungen und das grundsätzliche Ziel der Konzentration und Verdichtung der Versorgungsstruktur maßgeblich.
- Aufgrund bestehender Einzelhandelsplanungen oder zumindest vorliegender Potenzialflächen, die für Einzelhandelsansiedlungen genutzt werden können, werden die Abgrenzungen der Zentralen Versorgungsbereiche Furth Mitte-Süd (C 1), Furth Nord, Uedesheim, Holzheim, Rosellerheide und Allerheiligen standortbezogen erweitert.

Um eine Nachvollziehbarkeit der Veränderungen gewährleisten zu können, wird in der Darstellung der Zentrenprofile in den folgenden Kapiteln die jeweilige Änderung nochmals kommentiert (mit Ausnahme der Änderungen, die sich aus der stärkeren Parzellenorientierung ergeben), und in den Karten wird zeichnerisch auch die alte Abgrenzung dargestellt.

4.2.2 Hauptzentrum Neuss Innenstadt (A-Zentrum)

Lage innerhalb des Stadtgebiets

- Die Neusser Innenstadt befindet sich im gleichnamigen Statistischen Bezirk Nr. 1. Sie bildet den Kern des Neusser Siedlungsschwerpunkts, der sich in der nördlichen Hälfte des Stadtgebiets etwa von den Statistischen Bezirken Vogelsang bis Gnadental erstreckt.
- Die Siedlungsstruktur und die vorwiegend gewerblichen Nutzungen zwischen der Neusser Innenstadt und dem Rhein (einschließlich der Hafenanlagen) haben zur Folge, dass der Innenstadt ein östliches Einzugsgebiet weitestgehend fehlt.

Erreichbarkeit

- Die Pkw-Erreichbarkeit der Neusser Innenstadt wird über die ringförmige Erschließung der Autobahnen A 52 und A 57 überregional gewährleistet. Anschlussstellen sind in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Zusätzlich führt die Bundesstraße 1 in östlicher Richtung über den Rhein nach Düsseldorf.
- Die zentrale Achse des Neusser Hauptzentrums aus Krefelder Straße, Niederstraße und Oberstraße ist mit dem Pkw nur eingeschränkt anfahrbar, insofern kommt der Parkplatzsituation eine besondere Bedeutung zu: Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs befinden sich sechs Parkhäuser, die sich ringförmig um den Fußgängerbereich verteilen.
- Es besteht eine regional orientierte Anbindung der Neusser Innenstadt an den Schienenverkehr sowie an den ÖPNV: Der Bahnhof Neuss bildet den nördlichen Kopf des Neusser Hauptzentrums und wird durch verschiedene Verbindungen des Regional- und Nahverkehrs angedient. Über die benachbarten Oberzentren

Köln, Mönchengladbach und Düsseldorf besteht eine Anbindung an den Fernverkehr.

- Die Innenstadt wird zudem an mehreren Haltestellen durch die Linie 709 der Düsseldorfer Rheinbahn sowie durch alle Neusser Buslinien bedient. Durch die enge Taktung ergibt sich eine sehr gute innerstädtische Erreichbarkeit des Hauptzentrums.

Versorgungsbedeutung

- Die Neusser Innenstadt übernimmt eine stadtweite Versorgungsfunktion für die rund 156.268 Einwohner. Sie ist die größte städtische Einkaufslage und weist die tiefste Branchendifferenzierung in vielen Sortimentsbereichen auf. Einige Magnetbetriebe strahlen auch über das Stadtgebiet hinaus aus.
- Bezogen auf die wohnungsnahe Versorgung deckt sich das Einzugsgebiet weitestgehend mit dem Statistischen Bezirk Innenstadt, in dem am 31.12.2014 rund 11.603 Einwohner leben.

Wettbewerbsbezüge

- Die räumliche Lage sowie die Angebotsstruktur des Hauptzentrums begründen innerhalb der Stadt Neuss intensive Wettbewerbsbezüge zum Rheinpark-Center.
- Weiterhin stehen die Innenstädte der umliegenden Oberzentren Düsseldorf, Köln und Mönchengladbach (Hauptzentrum, Rheydt) als attraktive Einzelhandelsstandorte im Wettbewerb zur Neusser Innenstadt.

Räumliche Abgrenzung

- Die räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums orientiert sich an der bestehenden Verteilung des Einzelhandels und bezieht keine größeren angrenzenden Potenzialflächen ein.

- Sie wird durch den Verlauf der Fußgängerzone Krefelder Straße/ Niederstraße/Büchel/Oberstraße geprägt, die zwischen dem Hauptbahnhof und der Zollstraße vollständig in die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs integriert wird. Weiterhin erfolgt südöstlich eine Einbeziehung des Standorts Oberstraße 91 – 95.
- Südlich der Haupteinkaufsstraße wird der Zentrale Versorgungsbereich durch die Grünanlagen des Erftmühlengrabens geprägt, die Promenadenstraße und die Adolf-Flecken-Straße werden als westliche Abgrenzung einbezogen.
- Die nördliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs ergibt sich aus den Gleis- bzw. Bahnhofsanlagen, die östliche aus dem angrenzenden Hafengelände und der sich südlich anschließenden Rennbahn Neuss.
- Die südwestliche Abgrenzung trennt auf Höhe der südlich an die Zollstraße angrenzenden Parzellen den Zentralen Versorgungsbereich vom weiteren Verlauf der Oberstraße ab, da dort die Nutzungsstruktur im Erdgeschoss stärker durch Wohnnutzungen geprägt wird.
- Östlich der Haupteinkaufslage werden die Standorte des Zeughauses und des Romaneums in die Abgrenzung einbezogen.
- Die Abgrenzung deckt sich weitestgehend mit der Darstellung des Vorläuferkonzepts und wurde lediglich durch die Einbeziehung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen im Osten der Versorgungslage sowie im Hinblick auf die Parzellenorientierung geändert bzw. konkretisiert.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

- Die Neusser Innenstadt wird in weiten Teilen durch eine attraktive historische Bausubstanz geprägt, insbesondere zwischen Promenadenstraße und Michelstraße sowie rund um das Rat-

haus in der Oberstraße. Der Stadtgrundriss basiert weitgehend auf mittelalterlichen Strukturen.

- Die erhöhte Aufenthaltsqualität, die sich aus der Einstufung der Fußgängerzone zwischen Bahnhof und Zollstraße ergibt, wird durch die Führung der Neusser Stadtbahn eingeschränkt.
- In Ergänzung des breiten Straßenverlaufs der Krefelder Straße/ Nieder Straße und Oberstraße weisen die Seitenstraßen zumeist geringe, teilweise mit Kopfsteinpflaster versehene Querschnitte auf.
- Der Markt sowie der Münsterplatz sind die beiden zentralen Plätze der Innenstadt. Insbesondere der Markt bietet durch seine attraktive Randbebauung und die Vielzahl der (außen-) gastronomischen Nutzungen eine hohe Aufenthaltsqualität.
- Die höchste einzelhandelsbezogene Nutzungsdichte ist in dem Abschnitt zwischen Markt und Schwannstraße festzustellen. Auffällig ist insbesondere der hohe Anteil von Betrieben des innerstädtischen Schlüsselsortiments Bekleidung/Schuhe. In nordwestlicher und südöstlicher Richtung nimmt die einzelhandelsbezogene Nutzungsintensität ab, allerdings finden sich auch hier nur wenige Leerstände, vielmehr werden die Ladenlokale durch höherwertige Dienstleistungsnutzungen belegt.
- Dieser stabile Einzelhandelsbesatz befindet sich nur in ausgewählten Seitenstraßen, dazu zählen Glockhammer, Neu-, Sebastianus- und Hafenstraße. Die übrigen Randlagen sind verstärkt durch Komplementärnutzungen, Leerstände und Vergnügungstätten geprägt.
- Nicht nur städtebauliche, sondern auch immobilienwirtschaftliche Problemlagen stellen die Standortbereiche Büchel-Arkaden, Meererhof, An der Münze und Neumarkt dar, für die bereits im Vorläuferkonzept Handlungsbedarfe festgestellt worden waren.

Auch in den letzten Jahren ist es offenbar nicht gelungen, an diesen Standorten eine Aufwertung einzuleiten.

- Die ZIN Zukunftsinitiative Neuss (Zusammenschluss Neusser Innenstadtakteure) gliedert den Einzelhandelskern der Neusser Innenstadt in vier Quartiere: Marienviertel, Sebastianusviertel, Quirinusviertel und Klarissenviertel. Die wesentlichen aktuellen Strukturdaten des Einzelhandels, Aussagen zu den Magnetbetrieben und eine Kurzcharakterisierung der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Besonderheiten sowie die Verortung der Quartiere finden sich in den Tabellen/ Abbildungen auf den nächsten Seiten.

Einzelhandelsausstattung nach Angebotsschwerpunkt

Branche	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Zahl	in %	in qm	in %
Nahrungs- und Genussmittel	57	20,1	5.245	9,2
Gesundheit, Körperpflege	42	14,8	3.905	6,9
Blumen, Zoobedarf	7	2,5	470	0,8
Bücher, Schreibwaren, Büro	17	6,0	2.795	4,9
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	97	34,2	33.995	59,7
Sport, Spiel, Freizeit	5	1,8	690	1,2
Elektrowaren	21	7,4	1.365	2,4
Möbel, Einrichtung	32	11,3	8.060	14,2
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	6	2,1	380	0,7
Summe	284	100,0	56.905	100,0

Komplementärnutzungen und Leerstandssituation

- In den Erdgeschosslagen des Hauptzentrums wurden 66 Leerstände erfasst, in Bezug auf alle gewerblichen Erdgeschosslagen

(Einzelhandel, Komplementärnutzungen und Leerstände) errechnet sich eine Leerstandsquote von rund 11 %. Gemessen an einem regelmäßigen Fluktuationsleerstand von erfahrungsgemäß maximal 7 bis 8 % ist dieser Wert überdurchschnittlich. Auffällig ist auch die hohe Zahl an Vergnügungsstätten.

Typ	Anzahl	Angebotsschwerpunkt
Dienstleistungen	126	Öffentliche Einrichtungen (Rathaus), Finanzdienstleistungen, Rechtsanwälte, Frisöre, Reisebüros, Paketservice, diverse Beratungen
Gastronomie	90	Cafés, Imbiss, Kneipen, Restaurants
Kultur, Freizeit	16	Galerie, Kino, Kirche, Kulturverein, Museum
Gesundheit, Bildung	32	(Fach-) Ärzte, Medizinische Dienstleistungen, Schulen, Kindergärten
Vergnügungsstätten	12	Wettbüros, Spielhallen
Summe	276	

Bewertung der Angebotssituation und der Magnetbetriebe

- Die Innenstadt bildet im Hinblick auf die Zahl der Betriebe und die Verkaufsfläche den Einzelhandelsschwerpunkt im Stadtgebiet. Mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche wird zudem durch das Schlüsselsortiment Bekleidung/Schuhe/Schmuck belegt. Weitere wichtige Branchen sind Einrichtungsbedarf, Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit/Körperpflege. Eine im Vergleich mit den Wettbewerbsstandorten übergeordnete Bedeutung ergibt sich auch bei Bücher/Schreibwaren/Büro.
- Die Magnetbetriebe der Innenstadt sind Galeria Kaufhof, H & M, TK Maxx, Heinemann Textilhaus, C & A sowie Rewe, Aldi und die Drogeriemärkte dm und Rossmann. Mit Ausnahme des Aldi Lebensmitteldiscounters befinden sich alle Betriebe entlang der

Laufachse. Dort sind auch deutlich mehr Filialisten ansässig als in den angrenzenden Randlagen, die verstärkt als Standorte des inhabergeführten kleinteiligen Facheinzelhandels gewählt werden.

- Auch in Bezug auf die Komplementärnutzungen übernimmt die Innenstadt eine besondere Funktion, da in den vier unterschiedenen Sparten ein hoher Anteil qualitätsvoller Angebote bereitgestellt wird.
- Weitere Impulse auf die Kundenfrequenz werden insbesondere durch die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen ausgelöst.

Entwicklung des Hauptzentrums Innenstadt seit 2007

- Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Hauptzentrums ist um rund 13 % zurückgegangen bei gleichzeitiger Stagnation der Verkaufsfläche. Hier spiegeln sich der Trend zu größeren Verkaufsflächen, aber auch die begrenzten Flächenkapazitäten entlang der Laufachse wider.
- Insgesamt acht zusätzliche Leerstände sind zu verzeichnen, dies entspricht einem Zuwachs von rund 12 %. Auch wenn im Rahmen der Bearbeitung dieses Konzepts keine differenzierte Beschäftigung mit den Leerständen erfolgte (z. B. Erfassung von Verkaufsflächengröße, Ladenzuschnitt, Mietkonditionen) ist davon auszugehen, dass es sich primär um kleine Ladeneinheiten in Randlagen handelt.
- In den letzten Jahren konnten einige Fachmärkte/-geschäfte mit einer hohen Kundenfrequenz und/oder einem hochwertigen Angebot angesiedelt werden (z. B. H & M, Depot, Rossmann). Die betrieblichen Abgänge sind zwar zahlenmäßig größer, betreffen jedoch Betriebe mit geringerer Ausstrahlungskraft, sodass die handelswirtschaftliche Entwicklung im Fazit positiv zu bewerten ist.

- Diese positive Entwicklung ist speziell vor dem Hintergrund der verschärften Wettbewerbssituation infolge der Umstrukturierung des HUMA-Einkaufsparks zum Rheinpark-Center zu würdigen.

Handlungsempfehlungen

- Auch weiterhin wird eine Reaktivierung der Standorte Büchel-Arkaden, Meererhof und An der Münze empfohlen. Dabei wäre zu prüfen, ob dort größere Ladeneinheiten realisiert werden können und auf Nachfrage stoßen.
- Obwohl sich die Leerstände eher in den Randlagen verstärken, können die von ihnen ausgehenden negativen Wirkungen das jeweilige Standortumfeld empfindlich beeinträchtigen. Hier ist ein systematisches Ladenleerstandsmanagement zu empfehlen, das auch attraktive Interimsnutzungen organisiert.
- Auch die Zahl der Vergnügungsstätten und die unzureichende Qualität einiger Komplementärnutzungen geben Anlass, vor dem Hintergrund der insgesamt knappen Flächenreserven der Neusser Innenstadt den Kontakt mit den Immobilieneigentümern zu suchen und im Rahmen eines Flächenmanagements Einfluss auf die Folgenutzungen zu nehmen.
- Zu klären wäre, ob städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums stärker eingesetzt werden können, um das Augenmerk auf noch unterentwickelte Randlagen zu lenken. Dies gilt beispielsweise für den südöstlichen Eingang der Stadt, der sich dem Vorbeifahrenden eher minderwertig präsentiert.
- Durch die konsequente Umsetzung des Innenstadtstärkungsprogramms der Stadt Neuss werden auch positive Impulse für den Einzelhandelsstandort Innenstadt erwartet.



Abbildung 13 Einzelhandelsbedeutung der ZIN-Quartiere in der Neusser Innenstadt

	Marienviertel	Sebastianusviertel	Quirinusviertel	Klarissenviertel
Nutzungen:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 65 x Einzelhandel ▪ 47 x Komplementärnutzung ▪ 12 x Leerstand 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 56 x Einzelhandel ▪ 30 x Komplementärnutzung ▪ 7 x Leerstand 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 99 x Einzelhandel ▪ 65 x Komplementärnutzung ▪ 26 x Leerstand 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 40 x Einzelhandel ▪ 53 x Komplementärnutzung ▪ 14 x Leerstand
Verkaufsfläche	Ca. 7.320 qm	Ca. 24.920 qm	Ca. 15.885 qm	Ca. 4.920 qm
Frequenz-bringer	Strauss Innovation, Penny, Tedi, Kodi, Zeeman u.a.	Galeria Kaufhof, TK Maxx, H&M, C&A, DM u.a.	Heinemann Textilhaus, Mayersche Buchhandlung, New Yorker, REWE, Depot u.a.	Aldi, Kik, Rossmann u.a.
Handels-wirtschaftliche und Städte-bauliche Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bahnhofsnähe ▪ Versorgungsfunktion primär kurzfristiger Bedarf (Kiosk, Discounter, Bäckereien, Apotheken) ▪ Sonderpostenmärkte, preisorientierte Anbieter ▪ im Vergleich der Quartiere: eingeschränkte städtebauliche Qualität ▪ steigende bauliche Qualität in südlicher Richtung ▪ Aufenthalts- und Flanierfunktion durch regen ÖPNV-Verkehr und Wartebereiche auf dem Gehweg eingeschränkt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standort der großflächigen Frequenzbringer für die gesamte Innenstadt ▪ Schlüsselsegmente Bekleidung/ Schuhe dominant ▪ breitere Gehwege und Wartebereiche erhöhen Aufenthaltsqualität trotz regen ÖPNV-Verkehrs ▪ umsatzstärkstes Einzelhandelsquartier der Innenstadt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe Städtebaul. Qualität am Marktplatz und Zeughaus/ Münster (Stilfassaden), ▪ zusammenhängend hohe Nutzungsdichte im Einzelhandel ▪ gastronomischer Schwerpunkt im Bereich des Markts, Altstadtatmosphäre ▪ stärkere Bedeutung der Querachsen, Ansätze für Rundläufe ▪ hohe Aufenthaltsqualität durch Fußgängerzone und Marktplatz (nur noch Stadtbahn) ▪ viele kleine (inhabergeführte) Betriebe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versorgungsfunktion primär kurzfristiger Bedarf (Aldi, Rossmann, Apotheken u. a.) ▪ geringster Anteil am Einzelhandelsbesatz der Innenstadt ▪ Verwaltung und kulturelle Dienstleister ▪ Zollstraße/Am Kehlturn als Barriere innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs ▪ südliche Eingangszone zur Innenstadt mit Außenwirkung zum PKW-Verkehr ▪ städtebauliche Qualität und Qualität gewerblicher Nutzungen im Vergleich eingeschränkt

Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Innenstadt zur Einstufung als Hauptzentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftl. Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	Kuschnerus 2007: 82 f.	Innenstadt-, Ortszentren	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb der Kernstadt der Stadt Neuss	√
Verflechtungsbereich	Kuschnerus 2007: 82 f.	Größerer Einzugsbereich, i. d. R. gesamtes Stadtgebiet	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion für rund 156.268 Einwohner	√
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urт. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bahn, Bus, Straßenbahn)	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 82 f.	Breites Spektrum an Einzelhandelsangeboten, insbesondere zentrentypische und ggf. auch nahversorgungsrelevante Sortimente, Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs	Differenziertes Einzelhandelsangebot in allen Warengruppen, Magnetbetriebe insbesondere im Bereich der innerstädtischen Leitsortimente	√
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 82 f.	Breites Spektrum an Dienstleistungsangeboten	Hohe Anzahl und Dichte von Komplementärnutzungen, die das Einzelhandelsangebot ergänzen und eigene Frequenzen erzeugen	√
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Versorgungsauftrag kann wahrgenommen werden	√

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Neuss



- Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe**
- < 800 qm Verkaufsfläche
 - > 800 qm Verkaufsfläche
- Einzelhandelsbranchen**
- Nahrung- und Genussmittel
 - Gesundheit, Körperpflege
 - Blumen, Zoobedarf
 - Bücher, Schreibwaren, Büro
 - Bekleidung, Schuhe
 - Sport, Freizeit, Spiel
 - Elektrowaren
 - Möbel, Einrichtung
 - Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör
- Komplementärnutzungen**
- ▼ Gastronomie, Hotellerie
 - ▲ Dienstleistungen
 - ✱ Kultur, Freizeit
 - ✚ Bildung, Gesundheit
- Sonstige**
- Leerstand
 - ✘ Vergnügungstätten
 - ▨ Planstandort
 - Infrastruktureinrichtungen
 - Zentraler Versorgungsbereich alte Abgrenzung 2009
 - Zentraler Versorgungsbereich neue Abgrenzung 2015

Stadt Neuss
Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Hauptzentrum Innenstadt

Deck- und Tagungsplanung
Dr. Jansen GmbH
Friedrich-Wilhelm-Str. 10
41221 Neuss
Telefon: 02131 4001-10
E-Mail: info@dr-jansen.de

Köln, März 2015

4.2.3 Nahversorgungszentrum Furth Mitte-Süd (C 1)

Lage innerhalb des Stadtgebiets

- Das Nahversorgungszentrum Furth Mitte-Süd befindet sich im Grenzbereich der beiden namensgebenden Bezirke Furth Mitte und Furth Süd nördlich der Neusser Innenstadt. Es bildet die Fortsetzung einer bandartigen Versorgungsstruktur vom Neusser Hauptbahnhof in Richtung Nordwesten.

Erreichbarkeit

- Über die Viersener Straße nach Westen und die Kaarster Straße nach Norden können die Autobahnen A 57 und A 52 in unmittelbarer Nähe erreicht werden; über das Kaarster Kreuz erfolgt eine Anschlussmöglichkeit in alle Richtungen. Pkw-Stellplätze sind insbesondere am Straßenrand positioniert sowie auf den Kundenparkplätzen der größeren Betriebe.
- Der Neusser Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, und zudem wird die zentrale Achse des Versorgungsbereichs, die Further/Venloer Straße, durch mehrere Bushaltestellen und -linien der Neusser Stadtwerke bedient.

Versorgungsbedeutung

- Das Nahversorgungszentrum übernimmt eine Versorgungsfunktion für die beiden Statistischen Bezirke Furth Mitte und Furth Süd.
- Das Einzugsgebiet umfasst damit im Wesentlichen rund 17.020 (Stand: 31.12.2014) Einwohner.
- Aus dem benachbarten Statistischen Bezirk Morgensternsheide (ca. 480 Einwohner) sind ebenfalls Kaufkraftzuflüsse zu erwarten. Dort existiert kein Lebensmittel-Magnetbetrieb oder eine relevante Versorgungslage.

Wettbewerbsbezüge

- Für die Einzelhandelsbetriebe sind insbesondere die Wettbewerbsbeziehungen zur Innenstadt sowie den dezentralen Einzelhandelsstandorten in der Römerstraße und Normannenstraße im benachbarten Statistischen Bezirk Weissenberg wirksam.
- Die Nähe zum Zentralen Versorgungsbereich Furth-Nord begründet aus der Perspektive der Versorgungslage Furth Mitte-Süd nur einen untergeordneten Wettbewerb.

Räumliche Abgrenzung

- Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich maßgeblich am Einzelhandelsbesatz entlang der Further Straße und den aktuellen und perspektivischen Standorten der Lebensmittel-Magnetbetriebe im Abschnitt zwischen den Straßen Am Kivitzbusch und Alemannenstraße.
- Auf der südwestlichen Straßenseite erfolgt an zwei Standorten ein Einbezug von Grundstücken/Parzellen, die nicht unmittelbar durch die Further Straße erschlossen sind: Der Berliner Platz wird ebenso in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen wie der Planstandort eines Lebensmittel-SB-Betriebs im Bereich der Peter-Loer-Straße.
- Die ehemals in der Abgrenzung enthaltenen Abschnitte der Venloer Straße nördlich der Seitenstraße Am Kivitzbusch sowie der Further Straße südlich der Alemannenstraße werden nicht mehr in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen, um eine stärkere Konzentration dieses vormals langgestreckten Zentralen Versorgungsbereichs zu erreichen.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

- Die Versorgungslage präsentiert sich bandartig entlang der Further Straße und wird dementsprechend stark durch den Durchgangsverkehr geprägt.
- Sowohl die bauliche Struktur der Straße und der Gebäude als auch die Gestaltung und die Angebotssituation der Ladenlokale leisten nur einen geringen Beitrag zu einer positiven Aufenthaltsqualität. Vielmehr ist der Versorgungsbereich stärker auf eine Versorgung als auf Kommunikation und Aufenthalt im öffentlichen Raum ausgerichtet.
- Auch die Potenziale des Berliner Platzes, die beidseitig der Further Straße zur Verfügung stehen, werden derzeit nur unzureichend genutzt. So wäre zu klären, ob die auf der südlichen Platzfläche bereitgestellten Stellplätze (u. a. für den Norma-Lebensmitteldiscounter) in rückwärtige Bereiche verlagert werden können. Dann bestünde die Möglichkeit, gegenüberliegende Grün- und Ruhebereiche zu gestalten, deren Trennwirkung für die beidseitigen Auflagen aufgrund des Zuschnitts gering sein dürfte.
- Der Zentrale Versorgungsbereich ist ein Abschnitt einer gewerblich geprägten Erschließungsachse, die sich von der Innenstadt über mehr als zwei Kilometer bis nach Furth-Nord erstreckt. Dabei wechseln sich Straßenabschnitte von dichter gewerblicher Versorgungsstruktur mit Bereichen geringerer Nutzungsdichte ab. Aufgrund der großen Entfernung haben sich nur in einzelnen Abschnitten Auflagen entwickelt.
- Innerhalb der Abgrenzung ist der Handelsschwerpunkt nördlich des Berliner Platzes situiert. Hier befinden sich zwei Lebensmitteldiscounter sowie der Planstandort eines Supermarkts. Der bisherige Standort auf der Höhe Venloer Straße 40 wird im Zuge einer Erweiterung aufgegeben.

- Mit der künftigen Nachbarschaft des Edeka-Supermarkts und des schon ansässigen Netto-Lebensmitteldiscounters dürfte ein eindeutiger Schwerpunkt der Versorgungslage entstehen, der gemeinsam mit dem südöstlichen Norma-Standort die Frequentierung des dazwischenliegenden Abschnitts der Further Straße deutlich erhöhen wird.
- Wünschenswert wäre es, wenn einige der jetzt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs liegenden kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ihren Standort verlagern und einen der vielen Leerstände innerhalb des abgegrenzten Bereichs füllen.
- Mit perspektivisch mindestens ca. 4.000 qm Verkaufsfläche wird der Zentrale Versorgungsbereich Furth Mitte-Süd zu den stärker besetzten Nahversorgungszentren zählen. Zudem profitiert er von in unmittelbarer nördlicher und südlicher Nachbarschaft vorhandenen Bildungseinrichtungen, die Frequenzen generieren.
- Langfristig wird daher für diesen Zentralen Versorgungsbereich das Ziel einer Einstufung als Nebenzentrum verfolgt, das jedoch weitere Angebotsergänzungen im Einzelhandel voraussetzt.

Einzelhandelsausstattung nach der Fristigkeit des Bedarfs

Fristigkeit des Bedarfs	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Zahl	in %	in qm	in %
kurzfristiger Bedarf	12	66,7	2.110	79,3
mittelfristiger Bedarf	2	11,1	45	1,7
langfristiger Bedarf	4	22,2	505	19,0
Summe	18	100,0	2.660	100,0

Komplementärnutzungen und Leerstandssituation

Typ	Anzahl	Angebotsschwerpunkt
Dienstleistungen	29	Friseur, Fahrschule, Finanzdienstleistung, Schneiderei, Reisebüro, Sonnenstudio
Gastronomie	6	Cafés, Imbiss, Kneipe
Kultur, Freizeit	2	Internetcafé, Tanzschule
Gesundheit, Bildung	10	(Fach-) Ärzte, Medizinische Dienstleistungen
Vergnügungsstätten	1	Spielhalle
Summe	48	

- In den Erdgeschosslagen des Nahversorgungszentrums wurden zusätzlich elf Leerstände erfasst: Damit errechnet sich in Bezug auf alle gewerblichen Erdgeschosslagen (Einzelhandel, Komplementärnutzungen und Leerstände) eine überdurchschnittliche Leerstandsquote von rund 14 %.

Bewertung der Angebotssituation und der Magnetbetriebe

- Das Einzelhandelsangebot umfasst primär Sortimente des kurzfristigen Bedarfs: Rund zwei Drittel der insgesamt 18 Einzelhandelsbetriebe sind den entsprechenden Branchen zuzuordnen; diese betreiben knapp 80 % der Verkaufsfläche. Die Ansiedlung des Edeka-Supermarkts wird dieses strukturelle Ungleichgewicht verstärken.
- Zwei kleinstrukturierte Betriebe des mittelfristigen Bedarfs sowie vier Betriebe, die vorwiegend langfristige Sortimente anbieten, ergänzen das Einzelhandelsangebot. Ein Fachgeschäft für Elektronikgroßgeräte sowie eines für Matratzen sind die größten Anbieter dieser beiden Bedarfsgruppen.

- Als Magnetbetriebe des Versorgungsbereichs sind die beiden Lebensmitteldiscounter Netto und Norma hervorzuheben. Sie belegen jedoch Verkaufsflächen (< 700 qm), die Wettbewerbsnachteile gegenüber den Lebensmittel-SB-Betrieben in den benachbarten Statistischen Bezirken begründen. Auch die Präsentation der Märkte entspricht nicht den wachsenden Kundenansprüchen. Durch den künftigen Standortverbund mit Edeka wird auch der Betreiber Netto gestärkt werden.

Entwicklung des Nahversorgungszentrums Furth Mitte-Süd seit 2007

- Zunehmende Trading-down-Effekte entlang der Further und der Venloer Straße seit 2007 waren einer der Gründe, den Zentralen Versorgungsbereich zu verkleinern. Der zweite Grund ergibt sich aus den konkretisierten Anforderungen der Rechtsprechung bei der Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche.
- Der Vergleich von Betriebszahlen und Verkaufsflächengrößen ist aufgrund der deutlichen Verkleinerung nur eingeschränkt zu vollziehen. Die Verkaufsfläche betrug 2007 rund 5.750 qm. Allein durch veränderte nördliche Abgrenzung und die damit verbundene Ausklammerung des Edeka-Supermarkts in der Venloer Straße kann im Vergleich zur heutigen Darstellung der Rückgang von rund 800 qm Verkaufsfläche erklärt werden.
- Insgesamt ist eine abnehmende Dichte der gewerblich genutzten Ladenlokale in den Erdgeschosslagen erkennbar, bei einer gleichzeitigen deutlichen Zunahme der Leerstände.
- Die 2009 enthaltenen Empfehlungen zur städtebaulichen Aufwertung der Versorgungslage konnten bislang nicht umgesetzt werden.
- Die negative Entwicklungstendenz der handelswirtschaftlichen Angebotssituation spiegelt sich auch in der städtebaulichen Struktur wider.

Handlungsempfehlungen

- Realisierung bzw. Unterstützung der Verlagerungsplanung des Edeka-Supermarkts vom Standort Venloer Straße in die Peter-Loer-Straße mit einer Verkaufsflächenerweiterung auf rund 1.400 qm.
- Ansiedlungen von ergänzenden Einzelhandelsbetrieben zur Aufwertung der Angebotssituation. Dabei sind Verlagerungen von Standorten in der Furth Straße oder Venloer Straße außerhalb der abgegrenzten Versorgungslage zu unterstützen. U. a. in Anbetracht der zunehmenden Geschäftsaufgaben in Furth Mitte und Furth Süd sollte das Ziel verfolgt werden, die gewerblichen Nutzungen zwischen dem Hauptbahnhof Neuss und Furth Nord zu strukturieren. Hierzu sollten ebenso wie im Nahversorgungszentrum Furth Nord städtebauliche Maßnahmen umgesetzt werden, die einen deutlich wahrnehmbaren Anfang bzw. ein Ende der Versorgungslage signalisieren und in den Abschnitten der Zentralen Versorgungsbereiche die übergeordnete Bedeutung durch eine besondere Gestaltung des Öffentlichen Raums unterstützen (zum Beispiel Pflasterung der Gehwege und Möblierung).
- Von den Signalen dieser städtebaulichen Aufwertung werden private Anschlussinvestitionen erhofft.

Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Furth Mitte-Süd zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftl. Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Ur. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb der gleichnamigen Statistischen Bezirke	✓
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Ur. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Statistische Bezirke Furth Mitte, Furth Süd und Morgensternsheide mit insgesamt rund 17.500 Einwohner (Stand: 31.12.2014)	✓
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Ur. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bus)	✓
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmittel-discounter	Ein geplanter Lebensmittel-Vollsortimenter perspektivisch marktgerecht, zwei Lebensmittel-discounter mit unzureichenden Betriebsgrößen, weitere Magnetbetriebe fehlen, kleinteilige Angebotsergänzungen nur in geringem Umfang vorhanden	✓
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Ur. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Umfassendes Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden	✓
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Versorgungsauftrag kann wahrgenommen werden, zur Aufstufung als Nebenzentrum höherwertige Einzelhandelsnutzungen erforderlich	✓



4.2.4 Nahversorgungszentrum Reuschenberg (C 1)

Lage innerhalb des Stadtgebiets

- Der Statistische Bezirk Reuschenberg befindet sich im Süden der Innenstadt am Rande des verdichteten Siedlungsraums im Übergang zu den südlichen und westlichen Statistischen Bezirken.

Erreichbarkeit

- Über die Anschlussstelle 21 ist eine direkte Anbindung an die A 46 und die A 57 gegeben; die B 477 teilt den Bezirk von Norden nach Süden und ist primär für die innerörtliche Erschließung maßgeblich. Stellplatzflächen befinden sich im seitlichen Straßenraum sowie im Beipass auf der östlichen Seite der Bergheimer Straße.
- Die ÖPNV-Anbindung wird durch die Buslinien 844 und 854 sichergestellt.

Versorgungsbedeutung

- Der Zentrale Versorgungsbereich Reuschenberg übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für die rund 7.372. Einwohner (Stand: 31.12.2014) des gleichnamigen Statistischen Bezirks der Stadt Neuss.
- Der östlich angrenzende statistische Bezirk Selikum (1.141 Einwohner, Stand: 31.12.2014) verfügt derzeit nicht über eine angemessene Versorgungssituation, sodass die Nahversorgung primär durch die Betriebe in Reuschenberg übernommen wird.
- Damit ergibt sich ein Einzugsgebiet mit ca. 8.515 Einwohnern.

Wettbewerbsbezüge

- Die nächstgelegenen Zentralen Versorgungsbereiche sind die Nahversorgungszentren Holzheim (südwestlich) und Weckhoven (südöstlich), deren Versorgungsbedeutung gegenüber Reu-

schenberg jedoch abgestuft ist und nur geringe Wettbewerbswirkungen begründet.

- Intensiver ist der Wettbewerbsdruck, der durch den Einzelhandelsstandort Moselstraße im Statistischen Bezirk Pomona hervorgerufen wird. Hier befindet sich eine Standortagglomeration großflächiger und verkehrsgünstig gelegener Lebensmittel-SB-Betriebe, Bekleidungs-/Sportfachmärkte und Elektronikfachmärkte u. a.

Räumliche Abgrenzung

- Das Nahversorgungszentrum Reuschenberg wird durch die Handels- und Dienstleistungseinrichtungen entlang der Bergheimer Straße geprägt.
- Nördlich endet die Versorgungsstruktur im Bereich Narzissenweg; die Grundstücke im Kreuzungsbereich werden dem Zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.
- In südliche Richtung erfolgt auf der östlichen Straßenseite eine Einbeziehung der Bergheimer Straße bis zur Erprather Straße.
- Die östliche Straßenseite der Bergheimer Straße weist zwischen der Erprather Straße und der Nachtigallenstraße kaum Handels- oder Dienstleistungsbesatz auf. Hier befindet sich der Planstandort eines Rewe Supermarkts mit 2.200 qm Verkaufsfläche auf der sogenannten „Kirmeswiese“ in Reuschenberg, der somit in das Nahversorgungszentrum eingegliedert wird. Dieser Standort war im Jahr 2007 nicht Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

- Die Bergheimer Straße ist als Abschnitt der Bundesstraße 477 einer hohen Verkehrsbelastung ausgesetzt. Der mehrspurige Ausbau und der Grünstreifen zwischen den Fahrbahnrichtungen

mindert einerseits die Aufenthaltsqualität der Versorgungslage und begründet andererseits eine starke Trennwirkung zwischen den Einzelhandelslagen der beiden Straßenseiten.

- Städtebaulich markant ist die Verkehrsführung der Bergheimer Straße unmittelbar nördlich der Einmündung zur Nierenhofstraße. Die Gebäude werden hier durch einen Beipass von der Bergheimer Straße erschlossen, sodass sich die Zäsur verstärkt.
- Die uniforme Gestaltung der Gebäude trägt nicht dazu bei, die Aufenthaltsqualität positiv zu beeinflussen, die Versorgungslage vermittelt in erster Linie den Charakter einer Ausfall-/Durchfahrtsstraße.
- Bezogen auf die Nutzungsintensität ist grundsätzlich eine hohe Dichte festzustellen, die insbesondere nördlich der Nierenhofstraße eine Laufbeziehung ohne längere Unterbrechungen ermöglicht. Sowohl im Norden des Nahversorgungszentrums als auch südlich der Kirmeswiese wird die Nutzungsstruktur durch Komplementärnutzungen geprägt, der Einzelhandel befindet sich überwiegend im Zentrum der Versorgungslage.
- Die Nutzungsdichte und -qualität sind somit von der Nierenhofstraße in südliche Richtung abnehmend, auch durch die derzeit noch brachliegende Kirmeswiese beeinflusst.

Einzelhandelsausstattung nach der Fristigkeit des Bedarfs

Fristigkeit des Bedarfs	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Zahl	in %	in qm	in %
kurzfristiger Bedarf	15	60,0	1.210	47,8
mittelfristiger Bedarf	6	24,0	315	12,5
langfristiger Bedarf	4	16,0	1.005	39,7
Summe	25	100,0	2.530	100,0

Komplementärnutzungen und Leerstandssituation

Typ	Anzahl	Angebotsschwerpunkt
Dienstleistungen	25	Friseur, Fahrschule, Finanzdienstleistung, Beauty & Wellness, Reinigung
Gastronomie	9	Café, Imbiss, Restaurant
Kultur, Freizeit	1	Fitness-Studio
Gesundheit, Bildung	2	Medizinische Dienstleistungen
Vergnügungsstätten	-	
Summe	37	

- In den Erdgeschosslagen des Nahversorgungszentrums wurden zusätzlich drei Leerstände erfasst, sodass sich eine unterdurchschnittliche Leerstandsquote von rund 5 % ergibt.

Bewertung der Angebotssituation und der Magnetbetriebe

- Der Angebotsschwerpunkt des Nahversorgungszentrums liegt in den Branchen des kurzfristigen Bedarfs, der von rund 60% der Betriebe bedient wird und etwa die Hälfte der Verkaufsfläche belegt.
- Die übrigen zehn Einzelhandelsbetriebe bieten überwiegend Sortimente des mittel- oder des langfristigen Bedarfs an. Ein Elektronikfachgeschäft ist in diesem Bereich der größte Anbieter. Er wird u. a. ergänzt durch Bekleidungsfachgeschäfte, einen Juwelier, ein Fahrrad- und ein Musikfachgeschäft sowie einen Matratzenfachmarkt.
- Als Magnetbetrieb des Nahversorgungszentrums fungiert derzeit ein Supermarkt der Fa. Kaisers, der sich in dem Abschnitt der Bergheimer Straße befindet, die durch den östlichen Beipass erschlossen wird. Jedoch entsprechen die geringe Größe der Verkaufsfläche (< 600 qm) und die eingeschränkte Außenwirkung

des Betriebs nicht den modernen Wettbewerbsbedingungen. Eine Erweiterung des Betriebs am Standort war in der Vergangenheit durch die Zuschnitte der benachbarten Ladenlokale nicht möglich.

- Die geplante Ansiedlung des Supermarkts mit ca. 2.200 qm Verkaufsfläche am Standort Kirmeswiese wird diese eingeschränkte Magnetfunktion deutlich stärken, erzeugt die Frequenzen jedoch an einem Standort, der durch eine belastete Kreuzung von der bestehenden Einkaufslage abgesetzt ist. Hier wird es notwendig sein, attraktive Querungsmöglichkeiten anzubieten, damit die Frequenzen weitergeleitet werden.
- Auch einige Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Umfeld des Nahversorgungszentrums (Schulen, Pfarrheim, Turnhallen, Kindergarten u. a.) beeinflussen die Kundenfrequenz positiv.

Entwicklung des Nahversorgungszentrums Reuschenberg seit 2007

- Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs aus dem Einzelhandelskonzept wurde durch die Einbeziehung des Standorts Kirmeswiese erweitert.²¹
- Seit 2007 ist die Verkaufsfläche des Nahversorgungszentrums leicht rückläufig. Kleinteilige Bestandsveränderungen begründen einen Rückgang von rund von 2.845 qm auf 2.530 qm. Geschlossen wurden zwei der drei Magnetbetriebe: ein Edeka-Supermarkt sowie ein Schlecker-Drogeriemarkt.
- Trotz dieser entfallenen Magnetwirkungen weist die Entwicklung der Anzahl aller gewerblichen Nutzungen auf eine stabile wirtschaftliche Situation der Versorgungslage hin. Im Jahr 2007 wurden insgesamt 63 Erdgeschosslokale durch Einzelhandels- oder Komplementärnutzungen genutzt, im Jahr 2015 sind es 62.

Handlungsempfehlungen

- Viele der im Einzelhandelskonzept 2009 formulierten Handlungsempfehlungen konnten bislang nicht umgesetzt werden, allerdings befindet sich die empfohlene Ergänzung eines leistungsstarken Lebensmittelmagetbetriebs im Bauleitplanungsverfahren.
- Die weiteren damals formulierten Empfehlungen zur Aufwertung und Stärkung der Versorgungslage haben daher noch Gültigkeit:
 - Durch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe würde die Stabilisierung bzw. Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs maßgeblich unterstützt.
 - Zur Abgrenzung und besseren Wahrnehmung der Versorgungslage könnten attraktive Eingangsbereiche/Auftaktsituationen an der B 477 gestaltet werden.
 - Eine Förderung der Kommunikationsfunktion und Verlängerung der Verweildauer durch städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (z. B. Ruhebereiche, Sitzbänke, gestalterische Elemente und Begrünungsmaßnahmen) würde sich positiv auf die Akzeptanz und Frequentierung der Versorgungslage auswirken.

²¹ Erweiterung folgt dem Ratsbeschluss der Stadt Neuss vom 9. Mai 2014

Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Reuschenberg zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftl. Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Ur. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb der gleichnamigen Statistischen Bezirke	✓
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Ur. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Statistische Bezirke Reuschenberg und Selikum mit insgesamt rund 8.515 Einwohnern (Stand: 31.12.2014)	✓
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Ur. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltestellen liegen vor (Bus)	✓
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter	Bestehender Lebensmittel-Vollsortimenter perspektivisch nicht-marktgerecht, Ansiedlungsvorhaben eines leistungsstarken Supermarkts wird Frequenzfunktion übernehmen, Non-food Magnetbetriebe fehlen (mit Ausnahme des Elektrofachmarkts), kleinteilige Angebotsergänzungen vorhanden	✓
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Ur. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Umfassendes Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden	✓
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Versorgungsauftrag kann wahrgenommen werden, zur Aufstufung als Nebenzentrum höherwertige Einzelhandelsnutzungen erforderlich	✓



4.2.5 Nahversorgungszentrum Grimlinghausen (C 2)

Lage innerhalb des Stadtgebiets

- Der Statistische Bezirk Grimlinghausen befindet sich im Südosten des Neusser Stadtgebiets und wird nördlich/östlich vom Rhein begrenzt. Der Zentrale Versorgungsbereich liegt im Siedlungskern des gleichnamigen Statistischen Bezirks im Bereich Bonner Straße/Norfer Straße.

Erreichbarkeit

- Grimlinghausen weist eine verkehrsgünstige Lage auf. Sowohl die A 57 über die Anschlussstelle Norf als auch die A 46 über das Dreieck Neuss-Süd und die Anschlussstelle Neuss-Uedesheim sind in unmittelbarer Nähe erreichbar.
- Die interne Erschließung des Bezirks erfolgt über die B 9, die den eher gewerblich geprägten Teil Grimlinghausens von dem Siedlungskern trennt. Dort sind die Bonner Straße und die Norfer Straße die wichtigsten Erschließungsachsen.
- Die ÖPNV-Erreichbarkeit wird über die Buslinien 827, 851, 852 und 875 sichergestellt.

Versorgungsbedeutung

- Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums ist in erster Linie auf die Bevölkerung des Statistischen Bezirks Grimlinghausen ausgerichtet. Hier lebten am 31.12.2014 ca. 8.336 Einwohner. Langfristig sind Neubaugebiete für ca. 1.000 Einwohner geplant.
- Im angrenzenden Statistischen Bezirk Gnadental kann eine Nahversorgung der Einwohnerschaft derzeit nicht gewährleistet werden. Die Versorgungsaufgaben werden derzeit teilweise mit übernommen. Grundsätzlich eignet sich die Einzelhandelsaus-

stattung jedoch nicht für eine über den Statistischen Bezirk hinausgehende Versorgung.

Wettbewerbsbezüge

- Die nächstgelegenen Zentralen Versorgungsbereiche sind die Nahversorgungszentren Uedesheim und Norf. In Anbetracht der Entfernungen und der gewachsenen Einkaufsorientierungen bestehen jedoch nur eingeschränkte Wettbewerbsbeziehungen.
- Intensiver ist der Wettbewerb im Lebensmitteleinzelhandel ausgeprägt, der auch durch leistungsstarke Lebensmittel-SB-Betriebe an dezentralen Standorten in Grimlinghausen und Norf geprägt wird.

Räumliche Abgrenzung

- Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums orientiert sich an der derzeitigen Versorgungs- und Nutzungsstruktur. Planstandorte oder Potenzialflächen außerhalb bestehen nicht.
- So umfasst die Abgrenzung die südlichen Straßenseiten der Von-Holte-Straße, des Cyriakusplatzes und des Kirchwegs und bezieht im Bereich des Römerplatzes sowie in Richtung Nordwesten bis zur Hausnummern 54 auch die südliche Straßenseite der Bonner Straße mit ein.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

- Aufgrund der abgelegenen Standortsituation des Lebensmittel-Magnetbetriebs wird dieser Standortbereich weitaus weniger wahrgenommen als der Römerplatz/das Karree am Römerplatz, der/das quasi den Mittelpunkt des Zentralen Versorgungsbereichs bildet. Die in der jüngeren Vergangenheit durchgeführten städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen haben erheblich zur Attraktivierung des Standorts beigetragen. Die Ladenlokale wer-

den mit Ausnahme einer Bäckerei jedoch primär von Komplementärnutzungen belegt.

- Entlang der Bonner Straße wird die Nutzungsstruktur nur durch einzelne Betriebe, unterbrochen durch Wohnnutzungen, geprägt. Eine im Zusammenhang erlebbare Lauflage besteht daher nicht.
- Im Erdgeschoss einer mehrstöckigen Wohnbebauung befindet sich am Cyriakusplatz der Lebensmittel-Magnetbetrieb (Nahkauf) des Nahversorgungszentrums. Die bauliche Struktur des Ladenlokals lässt jedoch nur eine Verkaufsfläche von rund 600 qm zu.

Einzelhandelsausstattung nach der Fristigkeit des Bedarfs

Fristigkeit des Bedarfs	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Zahl	in %	in qm	in %
kurzfristiger Bedarf	7	77,8	860	62,3
mittelfristiger Bedarf	1	11,1	20	1,4
langfristiger Bedarf	1	11,1	500	36,2
Summe	9	100,0	1.380	100,0

Komplementärnutzungen und Leerstandssituation

Typ	Anzahl	Angebotsschwerpunkt
Dienstleistungen	9	Friseur, Finanzdienstleistung, Beauty & Wellness
Gastronomie	3	Café, Imbiss
Kultur, Freizeit	-	
Gesundheit, Bildung	3	(Fach-) Ärzte
Vergnügungsstätten	-	
Summe	15	

- In den Erdgeschosslagen des Nahversorgungszentrums wurde ein Leerstand erfasst. So sind weniger die Leerstände als die fehlende Nutzungsdichte maßgeblich für die eingeschränkte Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandorts.

Bewertung der Angebotssituation und der Magnetbetriebe

- Das Nahversorgungszentrum hat seinen Angebotschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf. Dabei wird der Nahkauf-Markt (ca. 600 qm) u. a. durch Bäckereien, einen Kiosk und eine Apotheke ergänzt.
- Im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs arrondieren ein Juwelier sowie ein Gartenbaubetrieb das Angebot. Branchenüblich wird dabei durch den Gartenbaubetrieb eine größere Verkaufsfläche belegt.

Entwicklung des Nahversorgungszentrums Grimlinghausen seit 2007

- Die Versorgungslage in Grimlinghausen wurde seit 2007 durch strukturprägende Entwicklungen geprägt. Zunächst schlossen die Magnetbetriebe Edeka und Schlecker am Cyriakusplatz. Mit der Ansiedlung des Betriebs Nahkauf-Supermarkt am ehemaligen Standort der Edeka-Filiale konnte diese Versorgungslücke wieder weitgehend gefüllt werden.
- Die Verkaufsflächenentwicklung von ca. 1.950 qm im Jahr 2007 auf rund 1.380 qm im Jahr 2014 ist dennoch um rund 30 % rückläufig. Ein Großteil ist auf die Schließung eines Schlecker-Drogeriefachmarkts zurückzuführen.
- Im Vergleich zum Vorläuferkonzept wird eine deutliche Verkleinerung des Zentralen Versorgungsbereichs vorgenommen. Nicht durch Einzelhandel geprägte Standortbereiche nördlich des Kirchwegs bzw. südlich von der Bonnerstraße werden nicht mehr bei der Abgrenzung berücksichtigt. Zukünftige Ansiedlungs-

tenziale sollen innerhalb der jetzt vorgesehenen Abgrenzung konzentriert werden, um eine Verdichtung der gewerblichen Nutzungen zu erreichen.

- Die Anzahl der insgesamt gewerblich genutzten Erdgeschosslokale ist stabil und die Leerstände haben nicht signifikant zugenommen.

Handlungsempfehlungen

- Zur Stabilisierung und Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums wird die Ausweitung des Einzelhandelsangebots empfohlen. Da eine Erweiterung der Fa. Nahkauf am bestehenden Standort nicht möglich ist, ist eine Verlagerung dieses Magnetbetriebs, möglichst an einen gut einsehbaren Standort, anzuraten. Derzeit ist innerhalb der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs keine geeignete Fläche bekannt, sodass die Stadt Neuss die immobilien- und grundstückswirtschaftliche Situation beobachten und zukünftige Inwertsetzungspotenziale nutzen sollte.
- Auch die Arrondierung und Verdichtung der Versorgungslage durch weitere Einzelhandelsbetriebe und die Ergänzung durch publikumsnahe Komplementärnutzungen wird empfohlen.
- Es wird weiterhin empfohlen, die beiden Standorte Römerplatz und Cyriakusplatz besser miteinander zu verknüpfen. Der Römerplatz bildet aus städtebaulicher Perspektive einen attraktiven Kern des Nahversorgungszentrums, während handelswirtschaftlich der Cyriakusplatz eine größere Bedeutung aufweist.

Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Grimlinghausen zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftl. Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des gleichnamigen Statistischen Bezirks	√
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bus)	√
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Statistischer Bezirk Grimlinghausen, 8.336 Einwohner (Stand: 31.12.2014); langfristiger Einwohnerzuwachs durch Neubaugebiet zu erwarten	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter	Lebensmittel-Magnetbetrieb perspektivisch nicht marktgerecht; ergänzende Angebote in geringem Umfang vorhanden	(√)
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Eingeschränktes Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden	√
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Magnetbetrieb nicht dauerhaft gesichert, Erhöhung der Vielfalt und Dichte von Einzelhandels- und Komplementärnutzungen erforderlich	(√)

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Neuss



Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe

- < 800 qm Verkaufsfläche
- > 800 qm Verkaufsfläche

Einzelhandelsbranchen

- Nahrung- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Zoobedarf
- Bücher, Schreibwaren, Büro
- Bekleidung, Schuhe
- Sport, Freizeit, Spiel
- Elektrowaren
- Möbel, Einrichtung
- Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör

Komplementärnutzungen

- ▼ Gastronomie, Hotellerie
- ▲ Dienstleistungen
- ✳ Kultur, Freizeit
- ✚ Bildung, Gesundheit

Sonstige

- Leerstand
- ✳ Vergnügungsstätten
- Planstandort
- Infrastruktureinrichtungen

--- Zentraler Versorgungsbereich alte Abgrenzung 2009
 — Zentraler Versorgungsbereich neue Abgrenzung 2015

Stadt Neuss
 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Nahversorgungszentrum
 Grimlinghausen

Deck- und Regelmessung
 Dr. Janine Grieb
 November 2015
 Für die 2015/16-Planperiode
 Mitgeltend in der
 Gesamtplanung für den
 Zeitraum 2015-2020

Köln, März 2015

4.2.6 Nahversorgungszentrum Uedesheim (C 2)

Lage innerhalb des Stadtgebiets

- Der Statistische Bezirk Uedesheim befindet sich in östlicher Randlage der Stadt Neuss und wird durch den Rhein von der Stadt Düsseldorf getrennt. Das Nahversorgungszentrum liegt im Siedlungskern von Uedesheim.

Erreichbarkeit

- Durch die nahegelegene Anschlussstelle 22 Neuss-Uedesheim ist Uedesheim an die Autobahn 46 angeschlossen, die in geringer Entfernung ebenfalls Verbindungen zu den Autobahnen A 57 und A 59 ermöglicht.
- Die gute verkehrliche Anbindung wird durch die Bundesstraße 9 ergänzt: Diese stellt auch eine Verbindung zur Rheinfährstraße her, die die Versorgungsachse des Nahversorgungszentrums bildet.
- Die ÖPNV-Erreichbarkeit wird über die Buslinien 850 und 851 hergestellt.

Versorgungsbedeutung

- Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums bezieht sich ausschließlich auf den gleichnamigen Statistischen Bezirk mit etwa 4.386 Einwohnern (Stand: 31.12.2014). Erst durch die langfristig vorgesehene Neubautätigkeit werden die Anforderungen an die Mindest-Mantelbevölkerung eines Nahversorgungszentrums erfüllt.
- Darüber hinausgehende regelmäßige Einkaufsverflechtungen mit angrenzenden Siedlungsbereichen sind nicht zu erwarten.

Wettbewerbsbezüge

- Aufgrund der räumlich abgesetzten Lage, ist die Versorgungsstruktur Uedesheims keinem starken Wettbewerbsdruck ausgesetzt.
- Die nächstgelegenen Einzelhandelsstandorte für die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln sind Betriebe in Grimlinghausen und Norf an dezentralen Standorten.

Räumliche Abgrenzung

- Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums orientiert sich am Kernbereich der Nutzungen entlang der Rheinfährstraße zwischen den Straßen Am Kiwittenberg und der Macherscheider Straße. Berücksichtigt werden primär die anliegenden Grundstücke.
- An der Himmelgeister Straße wird – anders als im Jahr 2009 – im rückwärtigen Bereich des Edeka-Supermarkts der betriebszugehörige Parkplatz in die Abgrenzung einbezogen, um dort eine Erweiterung des Magnetbetriebs zu ermöglichen.
- Weitere Änderungen im Vergleich der ehemaligen Abgrenzung betreffen eine konstante Einbeziehung der südlichen Straßenseite der Rheinfährstraße und die Verkürzung der Versorgungslage im Nordosten, da sich im weiteren Verlauf die städtebauliche Situation (Verengung, fehlende Sichtbezüge) verändert, sodass die dort ansässigen kleinteiligen Nutzungen kaum zur Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs beitragen können.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

- Uedesheim weist aus städtebaulicher Sicht eine eher dörflich geprägte Struktur auf. Entlang der Rheinfährstraße ist eine Durchmischung von Wohngebäuden und gewerblich genutzten Erdgeschosslagen erkennbar.

- Damit ergibt sich keine zusammenhängende Auflage.
- Der handelswirtschaftliche Kern des Nahversorgungszentrums befindet sich um den Standort eines Edeka-Supermarkts im Kreuzungsbereich zur Himmelgeister Straße (Kiosk, Apotheke, Bäckerei, Getränkemarkt). Der Supermarkt ist im Erdgeschoss eines mehrgeschossigen Wohnkomplexes ansässig, der vom Straßenraum leicht zurückgesetzt ist. Unmittelbar vor dem Betrieb ist ein verkehrsfreier Raum für Aufenthalt (Bänke) und Kommunikation errichtet worden.
- Dort konzentrieren sich auch die Komplementärnutzungen.

Einzelhandelsausstattung nach der Fristigkeit des Bedarfs

Fristigkeit des Bedarfs	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Zahl	in %	in qm	in %
kurzfristiger Bedarf	7	77,7	1.010	85,9
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	2	22,3	165	14,1
Summe	9	100,0	1.175	100,0

Komplementärnutzungen und Leerstandssituation

Typ	Anzahl	Angebotsschwerpunkt
Dienstleistungen	7	Fahrschule, Friseur, Finanzdienstleistung
Gastronomie	2	Imbiss
Kultur, Freizeit	-	-
Gesundheit, Bildung	3	(Fach-) Ärzte
Vergnügungsstätten	-	-
Summe	12	

- In den Erdgeschosslagen des Nahversorgungszentrums wurden keine Leerstände erfasst.

Bewertung der Angebotssituation und der Magnetbetriebe

- Der Edeka-Supermarkt ist der einzige Magnetbetrieb des Nahversorgungszentrums und maßgeblich für die Funktionalität der Versorgungslage. Seine Positionierung im Erdgeschoss eines Wohnkomplexes ermöglicht derzeit keine zeitgemäße Größe und Gestaltung der Verkaufsfläche und Warenpräsentation (ca. 800 qm).
- Auch die Schule im Nordosten sowie die Jugendherberge im Süden der Versorgungslage führen der Versorgungslage ergänzende Kundenfrequenzen zu.

Entwicklung des Nahversorgungszentrums Uedesheim seit 2007

- Sowohl die Anzahl aller gewerblichen Erdgeschossnutzungen als auch die Summe der betriebenen Verkaufsfläche hat seit 2007 leicht zugenommen. Auch unter Berücksichtigung der veränderten räumlichen Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs ist trotz der geringen Mantelbevölkerung tendenziell von einer Stabilisierung der Versorgungslage auszugehen.
- Das angrenzende, langfristig geplante Neubaugebiet lässt eine Zunahme der Versorgungsbedeutung, aber auch des Pkw-Verkehrs entlang der Rheinfahrstraße erwarten.

Handlungsempfehlungen

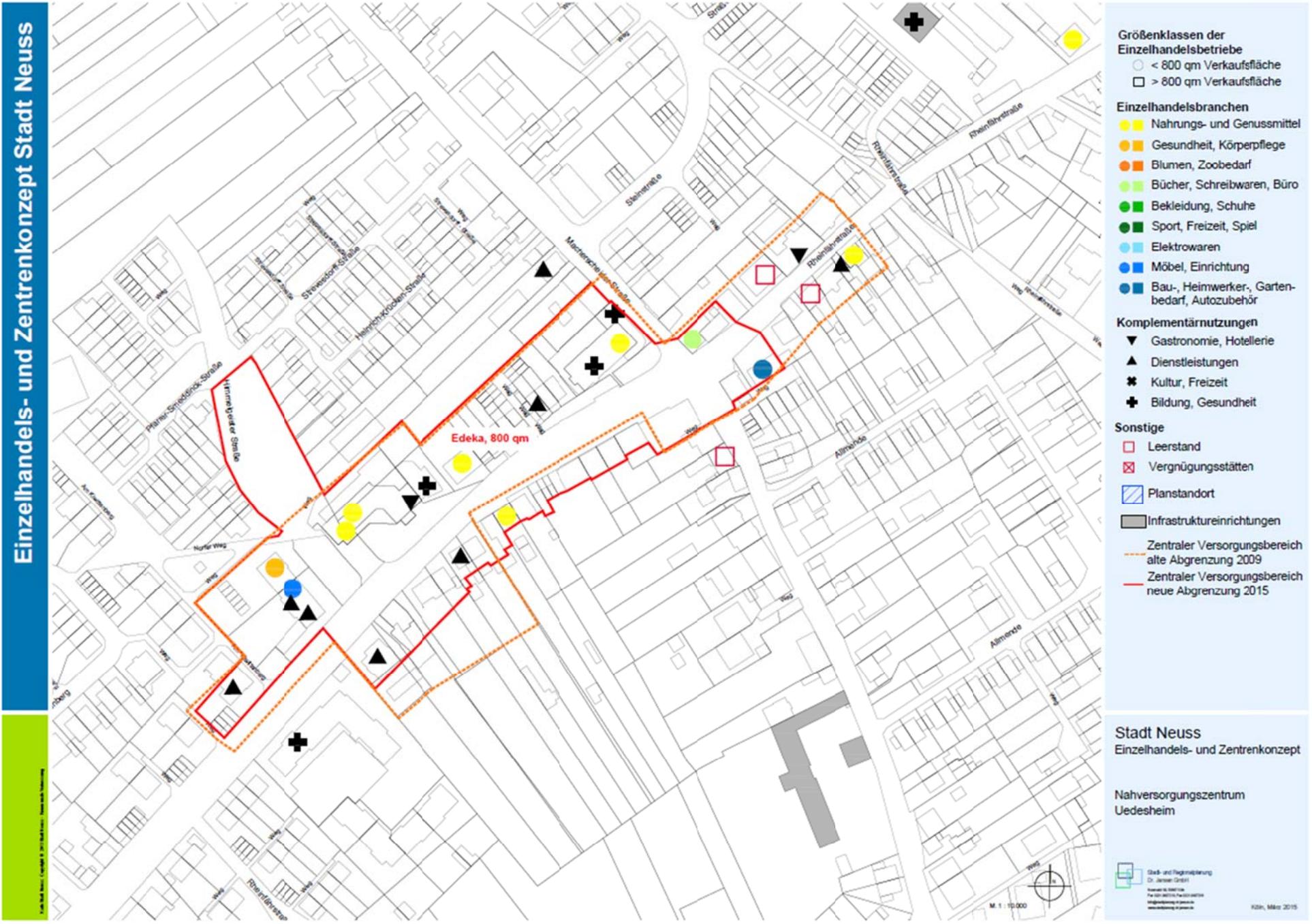
- In Anbetracht der zuletzt stabilen Entwicklung des Versorgungsbereichs und der perspektivisch zunehmenden Versorgungsfunktion durch die Wohnbebauung ist eine Angebotsausweitung zu empfehlen. Insbesondere sollte eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des Magnetbetriebs verfolgt werden.



- Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe (und Komplementärnutzungen) könnte zu einer Verdichtung der Versorgungsstruktur beitragen. Beispielhafte Betriebstypen zur Stärkung der Nahversorgung sind ein Schreibwaren-/Bücherladen oder ein Blumengeschäft.
- Die städtebauliche Gestaltung, vor allem die Platzsituation vor dem Eingangsbereich des Lebensmittel-SB-Betriebs, ermöglicht eine eher dörfliche Einkaufsatmosphäre und sollte in angrenzenden Bereichen weitergeführt werden.
- Um möglichen Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität durch die Verkehrsbelastung vorzubeugen, sollten die Möglichkeiten für Geschwindigkeitsbegrenzungen und Fußgängerquerungen geprüft werden.

Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Uedesheim zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftl. Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Urт. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des gleichnamigen Statistischen Bezirks	√
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urт. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltestellen liegen vor (Bus)	√
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Urт. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Statistischer Bezirk Uedesheim, 4.386 Einwohner (Stand: 31.12.2014); begrenzter Einwohnerzuwachs langfristig durch Wohnbauentwicklung zu erwarten	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter	Lebensmittel-Magnetbetrieb perspektivisch nicht marktgerecht; ergänzende Angebote in geringem Umfang vorhanden	(√)
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Urт. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Eingeschränktes Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden	
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Magnetbetrieb nicht dauerhaft gesichert, Erhöhung der Vielfalt und Dichte von Einzelhandels- und Komplementärnutzungen erforderlich; geringe Mantelbevölkerung beeinträchtigt Perspektive	(√)



4.2.7 Nahversorgungszentrum Weckhoven (C 2)

Lage innerhalb des Stadtgebiets

- Der Statistische Bezirk Weckhoven befindet sich im eher ländlich geprägten südlichen bzw. südwestlichen Stadtgebiet zwischen Reuschenberg und Rosellen. Die Versorgungslage befindet sich im Zentrum des Statistischen Bezirks in einem mehrgeschossigen Wohnkomplex in der Otto-Wels-Straße.

Erreichbarkeit

- Die Pkw-Anbindung Weckhovens wird in erster Linie über die Grevenbroicher Straße (B 477) hergestellt, die westlich Weckhovens zwischen Reuschenberg und Speck verläuft. Über diese wird nördlich von Reuschenberg auch ein Anschluss an die A 57 hergestellt.
- Von der B 477 aus kann über die Grevenbroicher Straße die Hoistener Straße erreicht werden. Die Einkaufslage des Zentralen Versorgungsbereichs ist Fußgängerbereich.
- Die ÖPNV-Erreichbarkeit wird über die Buslinie 854 hergestellt.

Versorgungsbedeutung

- Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums beschränkt sich auf den Statistischen Bezirk Weckhoven mit rund 8.661 Einwohnern (Stand: 31.12.2014). Dabei dürften die Einkaufsverflechtungen außerhalb des Wohnkomplexes bereits deutlich abnehmen.

Wettbewerbsbezüge

- Das Nahversorgungszentrum und damit hauptsächlich der funktionsbestimmende Lebensmittel-SB-Betrieb sind einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt, insbesondere mit der städtebaulich

integrierten Angebotsstruktur Reuschenbergs sowie den dezentralen Standorten der Lebensmittel-SB-Betriebe im Grenzbereich zum Statistischen Bezirk Hoisten.

- Die Wettbewerbsintensität wird sich durch die Ansiedlung eines Rewe-Supermarkts in Reuschenberg erhöhen.

Räumliche Abgrenzung

- Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich an der Ladenzeile der Otto-Wels-Straße und dem Kreuzungsbereich zur Hoistener Straße, da sich hier die Nutzungen konzentrieren.
- Im Vergleich zur Abgrenzung aus dem Jahr 2009 wird der Baublock der Maximilian-Kolb-Straße nicht einbezogen, da die bestehenden Leerstände in der Otto-Wels-Straße ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

- Im Vergleich der Neusser Versorgungslagen hebt sich die städtebauliche Situation des Nahversorgungszentrums deutlich ab. Die Ladenzeile ist als Fußgängerzone gestaltet und bildet den Mittelpunkt einer gesondert geplanten und mehrgeschossigen Wohnanlage.
- Innerhalb der Fußgängerzone befindet sich ein Großteil des Einzelhandelsbestands, die überwiegende Zahl der Ladenlokale wird jedoch durch Komplementärnutzungen belegt oder steht leer.
- Weitere gewerbliche Nutzungen sind im Kreuzungsbereich zur Hoistener Straße angesiedelt.
- Durch die bauliche Struktur wird ein kompaktes Zentrum mit kurzen Wegen zwischen den einzelnen Betrieben ermöglicht. Die Fußgängerzone bietet ausreichend Raum, auch eine Aufenthalts- und Kommunikationsfunktion zu erfüllen.

Einzelhandelsausstattung nach der Fristigkeit des Bedarfs

Fristigkeit des Bedarfs	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Zahl	in %	in qm	in %
kurzfristiger Bedarf	6	75,0	810	89,0
mittelfristiger Bedarf	2	25,0	100	11,0
langfristiger Bedarf	-	-	-	-
Summe	9	100,0	910	100,0

Komplementärnutzungen und Leerstandssituation

Typ	Anzahl	Angebotsschwerpunkt
Dienstleistungen	6	Friseur, Finanzdienstleistung
Gastronomie	4	Café, Imbiss, Restaurant
Kultur, Freizeit	1	Jugendeinrichtung
Gesundheit, Bildung	5	(Fach-) Ärzte
Vergnügungsstätten	-	
Summe	16	

- In den Erdgeschosslagen des Nahversorgungszentrums wurden fünf Leerstände erfasst, sodass sich in Bezug auf alle gewerblichen Erdgeschossnutzungen eine überdurchschnittliche Leerstandsquote von rund 17 % errechnet.

Bewertung der Angebotssituation und der Magnetbetriebe

- Das Angebot des Nahversorgungszentrums wird durch einen Lebensmitteldiscounter der Fa. Netto geprägt. Trotz seiner Vergrößerung auf rund 650 qm Verkaufsfläche weist der Betrieb Funktionsschwächen auf. Diese resultieren aus seiner Größe, der

fehlenden Einsehbarkeit und Werbewirksamkeit, die sich aus dem Standort am Ende der Einkaufslage und der baulichen Gestaltung ergeben.

- Auch der Großteil der weiteren Einzelhandelsnutzungen ist dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnen (Bäckerei, Kiosk, Apotheke, Optiker, Blumenladen). Ergänzt wird das Angebot durch einen Anbieter von Schreibwaren und eine Boutique.

Entwicklung des Nahversorgungszentrums Weckhoven seit 2007

- Sowohl die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe als auch die Verkaufsfläche ist seit dem Jahr 2007 deutlich rückläufig, damals wurde ein Wert von 1.400 qm Verkaufsfläche erfasst.
- Der Großteil der vom Einzelhandel aufgegebenen Ladenlokale wird heute von Komplementärnutzungen belegt, es ist nur ein Leerstand mehr gezählt worden.
- Positiv ist die Vergrößerung des Netto-Lebensmitteldiscounters auf der Verkaufsfläche, die nach der insolvenzbedingten Schließung der ehemaligen Schlecker-Filiale frei wurde.
- Die im Jahr 2007 empfohlene Aufwertung des öffentlichen Raums hat bisher nicht zu einem Ausbau der Einzelhandelsbedeutung beitragen können.

Handlungsempfehlungen

- In Anbetracht steigender Kundenansprüche an die Einkaufsqualität sollte der in der Vergangenheit begonnene Aufwertungsprozess weitergeführt werden. Insbesondere die Ladenbetreiber sollten der Präsentation und Inszenierung ihres Angebots eine höhere Bedeutung beimessen.
- Trotz der Vergrößerung weist der Lebensmitteldiscounter keine Verkaufsflächengröße auf, die die Versorgung des Statistischen Bezirks mit rund 8.660 Einwohnern gewährleisten kann. Weitere



Angebotsergänzungen wären sinnvoll. Eine Zusammenlegung von Ladenlokalen, auch unter Einbeziehung der Leerstände, sollte zur Realisierung größerer Verkaufsflächen in Betracht gezogen werden.

Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Weckhoven zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftl. Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Ur. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des gleichnamigen Statistischen Bezirks	√
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Ur. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Statistischer Bezirk Weckhoven, 8.661 Einwohner (Stand: 31.12.2014)	√
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Ur. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bus)	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter	Lebensmittel-Magnetbetrieb perspektivisch trotz Erweiterung nicht marktgerecht; ergänzende Angebote in geringem Umfang vorhanden	(√)
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Ur. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Eingeschränktes Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden	√
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Magnetbetrieb nicht dauerhaft gesichert, Erhöhung der Vielfalt und Dichte von Einzelhandels- und Komplementärnutzungen erforderlich	(√)

4.2.8 Nahversorgungszentrum Furth Nord (C 2)

Lage innerhalb des Stadtgebiets

- Die Versorgungslage verteilt sich auf die beiden Statistischen Bezirke Furth Nord und Vogelsang.
- Diese befinden sich im äußersten Nordwesten der Stadt. Sie sind Bestandteil eines Siedlungsbandes, das in südlicher Richtung – unterbrochen durch den Hauptbahnhof und die Gleisführung – bis zur Bundesautobahn 57 im Süden der Neusser Innenstadt führt.

Erreichbarkeit

- Neuss-Furth Nord weist eine hervorragende Pkw-Anbindung auf: Das Autobahnkreuz Kaarst ist in wenigen Fahrminuten über die Kaarster Straße erreichbar und bietet Anschluss an die Autobahnen 57 und 52. Zudem liegt auch die Anschlussstelle Holzbüttgen der A 57 in geringer Entfernung.
- Die Versorgungslage befindet sich im Schnittpunkt der verkehrlich bedeutsamen Viersener, Kaarster und Venloer Straße.
- Die ÖPNV-Erreichbarkeit erfolgt über die Buslinien 843, 844 und 852.

Versorgungsbedeutung

- Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums bezieht sich auf den Statistischen Bezirk Furth Nord mit etwa 4.890 Einwohnern (Stand: 31.12.2014) sowie ebenso auf Teile des Statistischen Bezirks Vogelsang, die sich westlich der Trassenführung der Bahn befinden mit rund 5.370 Einwohnern (Stand: 31.12.2014).

Wettbewerbsbezüge

- Wettbewerbsbeziehungen bestehen innerhalb der Stadt Neuss insbesondere zum nahegelegenen Zentralen Versorgungsbereich Furth Mitte-Süd sowie zu den dezentralen Einzelhandelsbetrieben an der Normannenstraße und im Römerpark im Statistischen Bezirk Weissenberg.
- Untergeordnet werden auch Wettbewerbsbezüge mit dem Einzelhandel in der Stadt Kaarst wirksam.
- Eine Wettbewerbsintensivierung ist durch die Umstrukturierung des Römerparks zu erwarten.

Räumliche Abgrenzung

- Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich am Standort des Lebensmittel-Magnetbetriebs und der fußläufig erreichbaren angrenzenden Einzelhandelslage. Dies ist der Bereich der Kaarster Straße zwischen der Marienburger Straße und der ehemaligen Heinrich-Böll-Schule und der Viersener Straße unter Einbeziehung der nördlich des Supermarkts situierten Grünfläche und der Pkw-Stellplätze.
- In den Kreuzungsbereichen zur Marienburger Straße, zur Furtherhofstraße und zu der Straße Am Jröne Meerke werden jeweils einzelne Grundstücke in die Abgrenzung integriert.
- Im Vergleich zur Darstellung des Nahversorgungszentrums im Jahr 2007 wird heute eine stärkere Konzentration auf den Norden der ehemaligen Versorgungslage empfohlen, sodass die Venloer Straße etwa im Abschnitt zwischen der Gladbacher Straße und der Pommernstraße nicht mehr in das Nahversorgungszentrum einbezogen wird. Für diese veränderte Bewertung sind drei Begründungen maßgeblich.

1. Eine Weiterentwicklung des gesamten Bereichs mit einheitlicher Qualität wird aufgrund der räumlichen Ausdehnung als nicht realistisch bewertet.
2. Etwa am Standort der ehemaligen Heinrich-Böll-Schule wird der südliche, jetzt nicht mehr enthaltene Teil vom nördlichen getrennt und bietet kein Flächenpotenzial für die Ansiedlung eines Magnetbetriebs. Zudem ist der Übergang in den südlich angrenzenden Versorgungsbereich Furth Mitte-Süd aus Kundensicht nahezu fließend.
3. Trotz der geringeren Ausstattung mit Einzelhandelsnutzungen profitiert der jetzt abgegrenzte Bereich von der Präsenz eines Lebensmittel-Magnetbetriebs. Leerstände und Standorte von Komplementärnutzungen bieten sich perspektivisch zur Ergänzung durch kleinteiligen Einzelhandel an.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

- Die Versorgungslage wird durch eine dichte Bebauung, die überörtliche Verbindungsfunktion der Viersener, Kaarster und Venloer Straße und eine weitläufige Nutzungsstruktur geprägt, deren zusammenhängende Lauflage durch Wohnnutzungen und durch Leerstände mehrmals unterbrochen wird.
- Der Nutzungsschwerpunkt ist im Kreuzungsbereich der drei übergeordneten Straßen zu identifizieren. Im Südosten des Nahversorgungszentrums prägen dagegen Komplementärnutzungen die gewerbliche Struktur.
- Städtebaulich markant ist der St. Sebastianusplatz, der in der Vergangenheit bereits städtebaulich aufgewertet wurde. Seine Aufenthaltsqualität wurde dabei jedoch kaum verbessert. Der Platz ist auch der Standort eines gut besuchten Wochenmarkts.

- Unmittelbar an den Zentralen Versorgungsbereich angeschlossen ist die Parkanlage „Jröne Meerke“, die eine Freiraum- und Erholungsfunktion im Neusser Norden übernimmt.

Einzelhandelsausstattung nach der Fristigkeit des Bedarfs

Fristigkeit des Bedarfs	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Zahl	in %	in qm	in %
kurzfristiger Bedarf	10	76,9	1.015	86,0
mittelfristiger Bedarf	2	15,4	140	11,9
langfristiger Bedarf	1	7,7	25	2,1
Summe	13	100,0	1.180	100,0

Komplementärnutzungen und Leerstandssituation

Typ	Anzahl	Angebotsschwerpunkt
Dienstleistungen	10	Finanzdienstleistung, Friseur, Schneiderei, Rechtsanwalt
Gastronomie	7	Café, Imbiss, Restaurant
Kultur, Freizeit	1	Türk. Gemeindezentrum
Gesundheit, Bildung	6	Fachärzte, Medizinische Dienstleistungen
Vergnügungsstätten	-	
Summe	24	

- In den Erdgeschosslagen des Nahversorgungszentrums wurden zusätzlich vier Leerstände erfasst.

Bewertung der Angebotssituation und der Magnetbetriebe

- Als Magnetbetrieb fungiert der Edeka-Supermarkt an der nördlichen Grenze der Versorgungslage. Mit einer Verkaufsfläche von unter 700 qm, einer Positionierung im Erdgeschoss eines mehrstöckigen Wohnkomplexes und einer eingeschränkten Einsehbarkeit und Anfahrbarkeit sind die Standortbedingungen nicht zeitgemäß.
- Ergänzt wird die Versorgung im kurzfristigen Bereich durch eine Reihe von Lebensmittelhandwerksbetrieben, Apotheken, Optikern und Hörgeräteakustikern. Weiterhin befinden sich Betriebe mit den Sortimentsschwerpunkten Angelbedarf, Kfz-Zubehör und Musik innerhalb des Nahversorgungszentrums.

Entwicklung des Nahversorgungszentrums Furth Nord seit 2007

- Die Entwicklung der Zahl der Betriebsstätten ist seit 2007 nur eingeschränkt vergleichbar, da die Abgrenzung eingeschränkt wurde und so auch ohne tatsächliche Veränderung mit einer reduzierten Anzahl von Einzelhandelsbetrieben einhergeht. So ist der Rückgang der Verkaufsfläche von rund 2.350 auf etwa 1.180 qm primär durch diese Änderung erklärbar.
- Die Zunahme der Leerstände seit 2007 innerhalb des heute zur Abgrenzung empfohlenen Bereichs weist jedoch darauf hin, dass die Versorgungslage strukturell mit Defiziten behaftet ist.

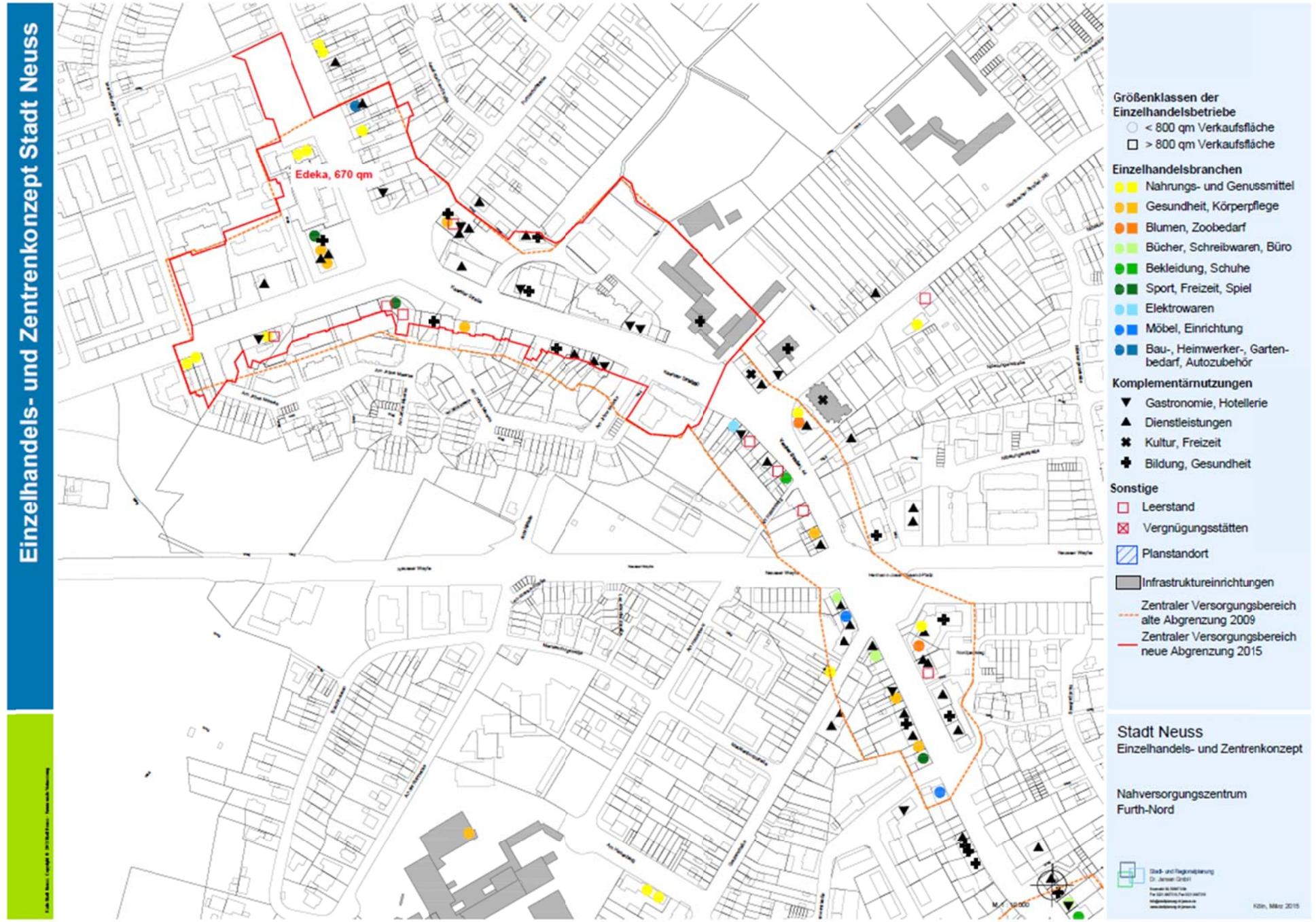
Handlungsempfehlungen

- Die im Jahr 2007 formulierten Handlungsempfehlungen wurden nicht umgesetzt. Ohne planerische Eingriffe sind ein weiterer Bedeutungsrückgang und der eventuelle Verlust des Status eines Zentralen Versorgungsbereichs anzunehmen. Dringend empfohlen werden somit:

- Erweiterung oder Verlagerung/Erweiterung des Lebensmittelmagnetbetriebs
- Arrondierung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbezuges
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und städtebaulichen Gestaltung, insbesondere des St. Sebastianusplatzes
- Gestaltung der Eingangsbereiche der Versorgungslage, Schaffung erkennbarer Auftaktsituationen, um einerseits eine Verdichtung und Konzentration innerhalb der Versorgungslage zu unterstützen und andererseits die Abgrenzung von den sich südlich angrenzenden Einzelhandelslagen hervorzuheben

Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Furth Nord zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftl. Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage im Übergangsbereich der Statistischen Bezirke Furth Nord und Vogelsang	√
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bus)	√
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Statistischer Bezirk Furth Nord, 4.890 Einwohner sowie Teile des Statistischen Bezirks Vogelsang mit rund 5.670 Einwohnern (jeweils Stand: 31.12.2014)	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter	Lebensmittel-Magnetbetrieb perspektivisch nicht marktgerecht; ergänzende Angebote in geringem Umfang vorhanden	(√)
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Eingeschränktes Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden	√
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Magnetbetrieb nicht dauerhaft gesichert, Erhöhung der Vielfalt und Dichte von Einzelhandels- und Komplementärnutzungen erforderlich	(√)



4.2.9 Nahversorgungszentrum Holzheim (C 2)

Lage innerhalb des Stadtgebiets

- Der Statistische Bezirk Holzheim befindet sich im Südwesten der Stadt Neuss, der eine disperse und dörflich geprägte Siedlungsstruktur aufweist.
- Der Versorgungsbereich liegt im Bereich der Bahnhofstraße zwischen Bahnhof Holzheim und Martinstraße.

Erreichbarkeit

- Die Anschlussstelle Neuss-Holzheim ermöglicht eine direkte Anbindung an die A 46 und die B 230 in westliche Richtung. Über die L 154/Kreitzer Straße kann der Kern der Versorgungslage unmittelbar erreicht werden. Auch das Kreuz Neuss-West, das die A 46 und die A 57 miteinander verbindet, ist mit dem Pkw gut erreichbar.
- Die ÖPNV-Erreichbarkeit wird innerorts über die Buslinie 843 sichergestellt. Weiterhin ist Holzheim ein Haltepunkt der RB 38 zwischen Düsseldorf und Köln.

Versorgungsbedeutung

- Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums ist in erster Linie auf die Bevölkerung des gleichnamigen Statistischen Bezirks mit rund 7.720 Einwohnern (Stand: 31.12.2014) ausgerichtet.
- Die Versorgungsbedeutung wird sich kurzfristig durch die Realisierung eines Neubaugebiets ausweiten.

Wettbewerbsbezüge

- Wettbewerbsbezüge bestehen insbesondere zu dem Zentralen Versorgungsbereich Reuschenberg im nordöstlich angrenzenden Statistischen Bezirk.

- Durch die geplante Ansiedlung eines Rewe-Supermarkts im Zentralen Versorgungsbereich Reuschenberg wird dieser heute schon besser ausgestattete Wettbewerbsstandort weiter gestärkt.
- Zudem befindet sich innerhalb Holzheims ein leistungsfähiger Supermarkt der Fa. Rewe in fußläufiger Entfernung des Nahversorgungszentrums, jedoch an einem dezentralen Standort.

Räumliche Abgrenzung

- Das Nahversorgungszentrum orientiert sich am Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz entlang der Verbindung aus Bahnhof- und Hauptstraße zwischen dem Bahnhof Holzheim und dem Hindenburgplatz.
- In den Kreuzungsbereichen zur Maximilian-, Pannes- und Nordstraße sowie zum Kreitzweg werden jeweils angrenzende Grundstücke in die Abgrenzung einbezogen.
- Der Vorschlag zur räumlichen Abgrenzung entspricht der Darstellung des vorangegangenen Einzelhandelskonzepts und bezieht weiterhin die nordöstlich gelegenen Infrastrukturangebote entlang der Martinstraße nicht ein, weil die fehlenden Sichtbezüge den funktionalen Zusammenhang beeinträchtigen.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

- Die Versorgungslage in Holzheim zeigt sich entlang der Bahnhofs- und Hauptstraße als auseinander gezogene Folge von Dienstleistungsnutzungen und Wohneinheiten. Einzelhandelsnutzungen nehmen derzeit nur eine geringere Bedeutung in Holzheim ein.
- Städtebaulich markant ist der (noch) brachliegende Planstandort eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarkts im Kreuzungsbereich von Bahnhofstraße und Maximilianstraße (ehemals genutzt durch einen Kaisers-Supermarkt). Hier wird die

größte Ladeneinheit der Versorgungslage errichtet, von der mittelfristig eine Stabilisierung und Aufwertung des Nahversorgungszentrums angenommen wird.

- Im Süden der Versorgungslage, zwischen Nordstraße und Hindenburgplatz, ist derzeit die größte Nutzungsdichte festzustellen. Der Hindenburgplatz ist in der Vergangenheit bereits städtebaulich aufgewertet worden. Die prägende historische und enge Bebauung hemmt die Entwicklungsperspektiven des ansässigen Netto-Lebensmitteldiscounters.
- In der Martinstraße, östlich der abgegrenzten Versorgungslage, befinden sich einige weitere Versorgungseinrichtungen des kurzfristigen Bedarfs sowie eine Schule und ein Kindergarten. Unter Berücksichtigung der Einzelhandelsplanungen in der Bahnhofstraße wird aus städtebaulicher Perspektive eine Verdichtung der Versorgungsstruktur in der Bahnhofstraße präferiert. Die Nutzungen in der Martinstraße lassen sich unter dieser Prämisse und in Anbetracht der Ausdehnung der Versorgungslage nicht in den Zentralen Versorgungsbereich integrieren.

Einzelhandelsausstattung nach der Fristigkeit des Bedarfs

Fristigkeit des Bedarfs	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Zahl	in %	in qm	in %
kurzfristiger Bedarf	3	60,0	345	74,2
mittelfristiger Bedarf	1	20,0	70	15,0
langfristiger Bedarf	1	20,0	50	10,8
Summe	5	100,0	465	100,0

Komplementärnutzungen und Leerstandssituation

- In den Erdgeschosslagen des Nahversorgungszentrums wurden zusätzlich zwei Leerstände erfasst.

Typ	Anzahl	Angebotsschwerpunkt
Dienstleistungen	18	Finanzdienstleistung, Fahrschule, Frisör, Installateur, Versicherung
Gastronomie	6	Café, Imbiss, Kneipe, Restaurant
Kultur, Freizeit	2	Gemeindezentrum, Kunstgalerie
Gesundheit, Bildung	4	(Fach-) Ärzte
Vergnügungsstätten	-	
Summe	30	

Bewertung der Angebotssituation und der Magnetbetriebe

- Der Netto-Lebensmitteldiscounter ist aktuell der größte Einzelhandelsbetrieb der Versorgungslage. Aufgrund der im Vergleich mit Wettbewerbern unterdurchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 300 qm, der engen städtebaulichen Situation am Hindenburgplatz und seiner geringen Werbewirksamkeit kann er die Magnetfunktion jedoch nur eingeschränkt übernehmen.
- Nur vier weitere Einzelhandelsbetriebe ergänzen das Angebot von insgesamt rund 465 qm Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarf.
- Dagegen ist ein vergleichsweise differenziertes Angebot von Komplementärnutzungen ansässig. Unterstützt von einer Schule und einem Kindergarten im östlichen Umfeld des Zentralen Versorgungsbereichs, wird dadurch die Kundenfrequenz erhöht.
- Es ist zu erwarten, dass die angesprochene Planung zur Ansiedlung zweier Einzelhandelsbetriebe in der Bahnhofstraße dazu führen wird, dass sich der Schwerpunkt der Versorgung dorthin

verlagern wird und die Attraktivität der umliegenden Ladenlokale erhöht.

Entwicklung des Nahversorgungszentrums Holzheim seit 2007

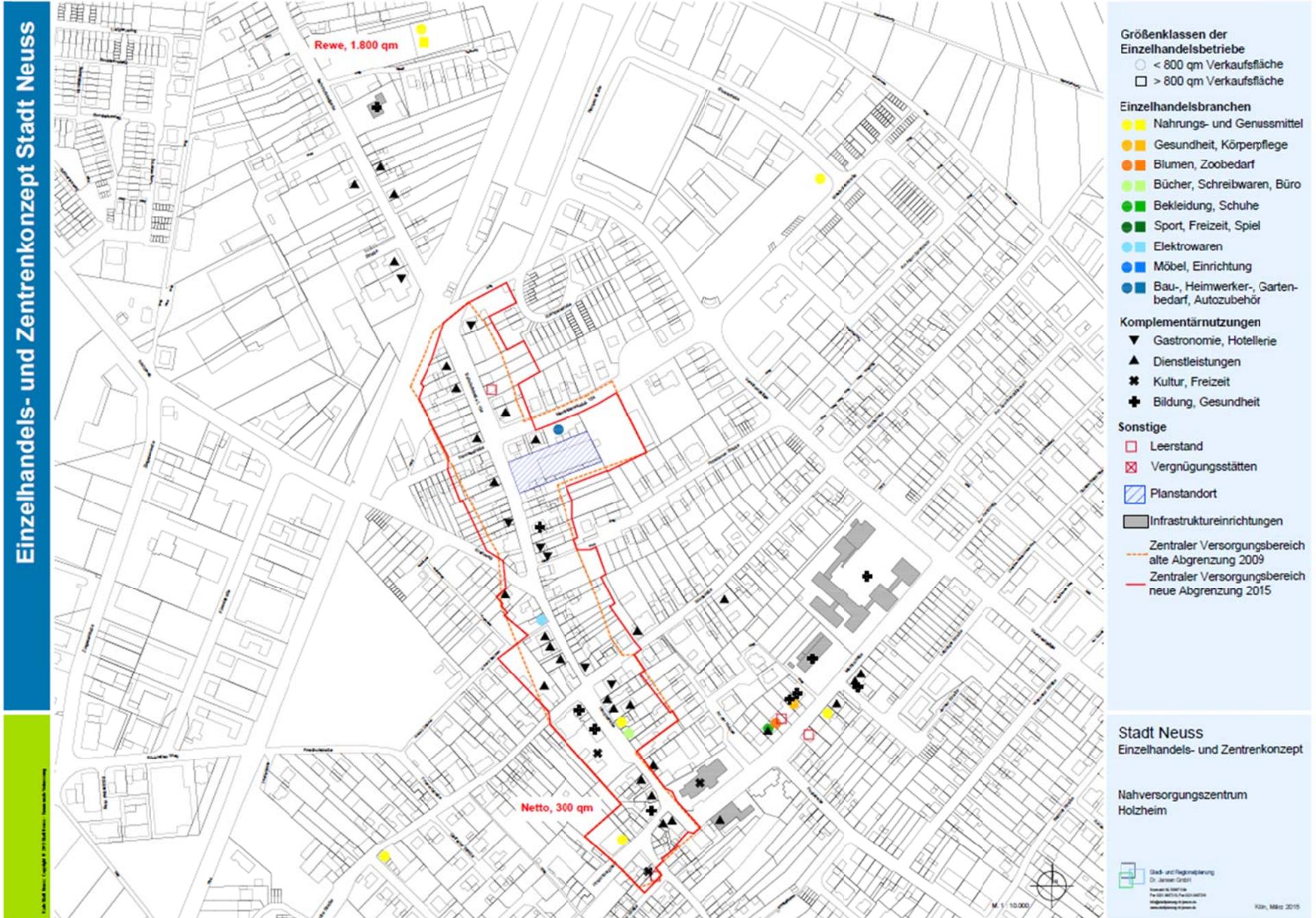
- Seit der Einzelhandelserfassung im Jahr 2007 ist eine rückläufige Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe, jedoch eine Zunahme der Komplementärnutzungen zu verzeichnen.
- Insbesondere aufgrund der Schließung des Kaisers-Supermarkts in der Bahnhofstraße (dem Standort der heutigen Planung) ist der Verkaufsflächenrückgang von rund 1.750 qm auf etwa 465 qm (ca. - 75 %) zu erklären.

Handlungsempfehlungen

- Mit der Realisierung der Ansiedlungsplanungen werden die Voraussetzungen für weitere Versorgungsangebote in der Bahnhofstraße verbessert, da dann auch kleinteilige Betriebe von der Frequenz der Magnetbetriebe profitieren können. Diese Angebotsergänzungen sind erforderlich, um den Status als Zentraler Versorgungsbereich perspektivisch halten zu können.
- Idealtypisch könnte die Herausbildung einer bipolaren Einzelhandelslage verfolgt werden. Dies setzt jedoch zwingend eine verbesserte Dimensionierung und Standortsituation des Netto-Lebensmitteldiscounters voraus.
- Zielführend wäre es, parallel zur handelswirtschaftlichen auch eine städtebauliche Aufwertung des Zentralen Versorgungsbereichs einzuleiten, auch wenn die Bahnhofstraße aufgrund ihres Querschnitts nur in bestimmten Abschnitten dafür geeignet ist.

Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Holzheim zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftl. Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Ur. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Statistischen Bezirks	√
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Ur. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Statistischer Bezirk Holzheim, 7.720 Einwohner (Stand: 31.12.2014), kurzfristig Einwohnerzuwachs von ca. 500 Einwohnern durch Wohnbauplanung zu erwarten	√
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Ur. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bus und Regionalbahn)	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter	Ansässiger Lebensmitteldiscounter perspektivisch nicht marktgerecht, Magnetfunktionen werden künftig vom Standortverbund eines neuen Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarkts erfüllt; ergänzende Angebote in geringem Umfang vorhanden	√
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Ur. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Angemessenes Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden	√
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Erhöhung der Vielfalt und Dichte von Einzelhandelsnutzungen erforderlich	√



4.2.10 Nahversorgungszentrum Grefrath (C 2)

Lage innerhalb des Stadtgebiets

- Der Statistische Bezirk Grefrath liegt im äußersten Westen des Stadtgebiets an der Grenze zu Korschenbroich.
- Der Versorgungsbereich befindet sich am östlichen Rand des Grefrather Siedlungskörpers und wird durch die Straßen Lüttengleher Straße/Trockenpützstraße/Niederrheinstraße geprägt.

Erreichbarkeit

- Grefrath ist über die Anschlussstelle Neuss-Holzheim (A 46) sowie über das Kreuz Neuss-West (A 46 und A 57) in wenigen Minuten zu erreichen.
- Die ÖPNV-Erreichbarkeit wird über die Buslinien 843, 864 und 870 hergestellt.

Versorgungsbedeutung

- Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums konzentriert sich auf den gleichnamigen Statistischen Bezirk, in dem rund 3.599 Einwohner (Stand: 31.12.2014) leben.
- Langfristig sind Wohnbauflächen für rund 400 Einwohner geplant.

Wettbewerbsbezüge

- Aufgrund der räumlich abgesetzten Lage ist die Versorgungsstruktur Grefraths keinem starken Wettbewerbsdruck ausgesetzt.
- Wettbewerbsbezüge bestehen zu den zentralen Versorgungsbereichen Holzheim und Reuschenberg sowie zu einem dezentralen Lebensmittel-Magnetbetrieb in Holzheim.

- Zudem sind auch abgeschwächte Wettbewerbsbezüge zu den Einzelhandelseinrichtungen der Stadt Korschenbroich festzustellen.
- Perspektivisch ergibt sich eine deutliche Verschärfung der Wettbewerbsintensität, weil das Angebot der Zentralen Versorgungsbereiche in Reuschenberg und Holzheim durch leistungsstarke Magnetbetriebe ergänzt wird.

Räumliche Abgrenzung

- Die räumliche Abgrenzung orientiert sich am Bestand der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen entlang der Lüttengleher Straße von der Einmündung der Trockenpützstraße bis zum Planstandort eines Lebensmittel-SB-Betriebs.
- Die aktuelle Abgrenzung wurde im Süden und Westen enger gefasst als in 2009, da in den jetzt ausgeschlossenen Bereichen weder Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden sind noch erwartet werden.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

- Grefrath weist eine dörflich geprägte Struktur auf mit einem überschaubaren und historisch gewachsenen Ortskern, in dem sich zahlreiche Angebote der öffentlichen Infrastruktur konzentrieren.
- Die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen haben sich angrenzend an diese Versorgungseinrichtungen angegliedert.
- Die bestehende Angebotsstruktur ist durch kleinteilige Ladenschnitte gekennzeichnet, sodass die geplante Ansiedlung eines Nahkauf-Supermarkts mit ca. 700 qm einen urbanen Impuls setzen wird.

Einzelhandelsausstattung nach der Fristigkeit des Bedarfs

Fristigkeit des Bedarfs	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Zahl	in %	in qm	in %
kurzfristiger Bedarf	3	50,0	260	78,8
mittelfristiger Bedarf	2	33,3	50	15,2
langfristiger Bedarf	1	16,7	20	6,1
Summe	6	100,0	330	100,0

Komplementärnutzungen und Leerstandssituation

Typ	Anzahl	Angebotsschwerpunkt
Dienstleistungen	7	Friseur, Änderungsschneiderei, Fahrschule, Versicherung
Gastronomie	3	Café, Imbiss, Restaurant
Kultur, Freizeit	-	
Gesundheit, Bildung	-	
Vergnügungsstätten	-	
Summe	10	

- In den Erdgeschosslagen des Nahversorgungszentrums wurde zusätzlich ein Leerstand erfasst.

Bewertung der Angebotssituation und der Magnetbetriebe

- Bisher ist innerhalb der abgegrenzten Versorgungslage kein Magnetbetrieb ansässig, eine Ansiedlung ist jedoch geplant.
- Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sind mit Ausnahme zweier Spezialanbieter auf die Grundversorgung ausgerichtet.

- Die jugend- und bildungsbezogene Infrastruktureinrichtung, die sich angrenzend an den Zentralen Versorgungsbereich befindet, sichert derzeit eine adäquate Grundfrequenzierung.

Entwicklung des Nahversorgungszentrums Grefrath seit 2007

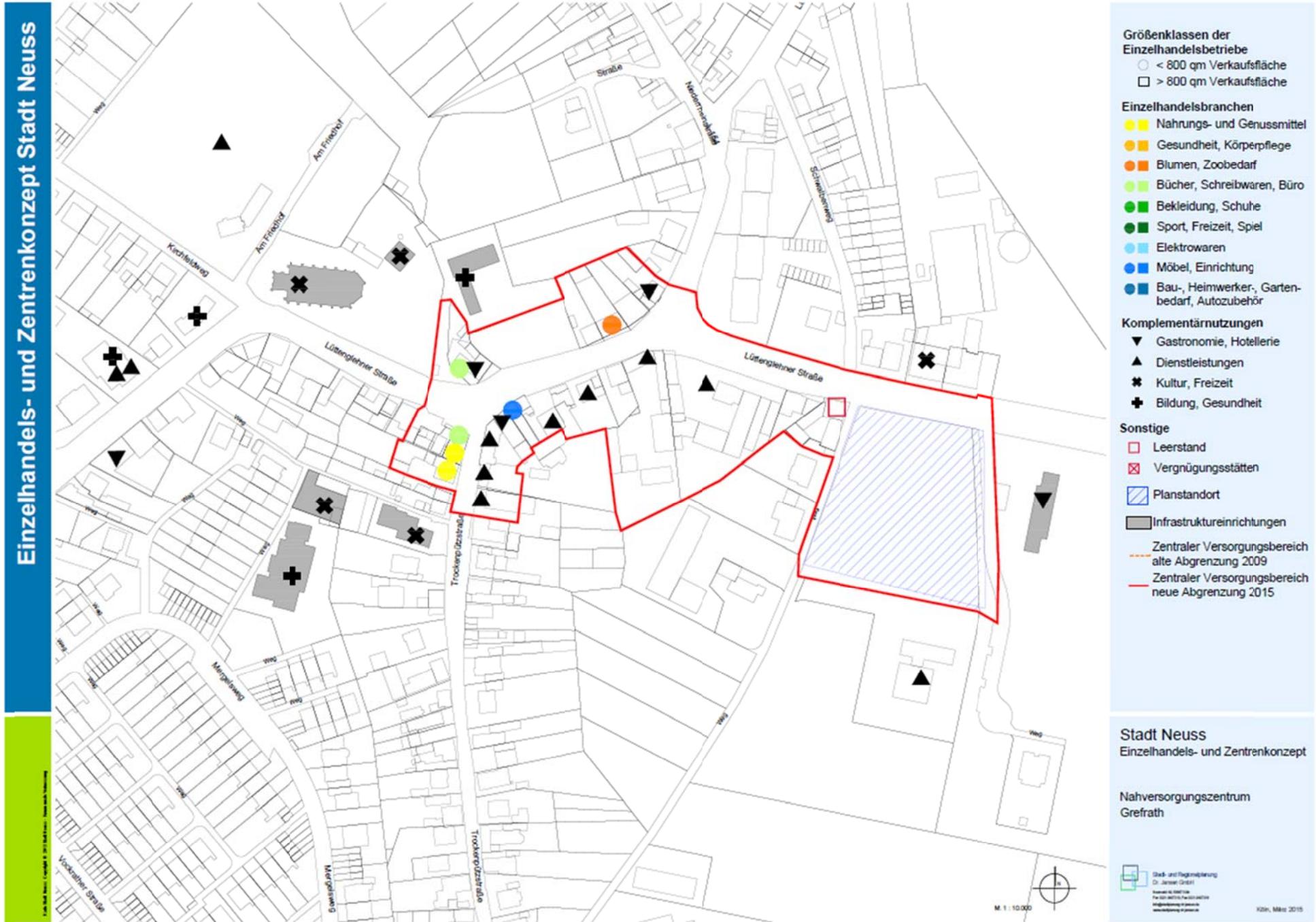
- Trotz des Fehlens eines Magnetbetriebs ist der Besitz an Einzelhandelsbetrieben und Komplementärnutzungen seit 2007 stabil.

Handlungsempfehlungen

- Mit der Ansiedlung des Supermarkts werden die Voraussetzungen für weitere Versorgungsangebote in der östlichen Lüttenlehner Straße verbessert. Weitere Angebotsergänzungen, speziell im Einzelhandel, sind erforderlich, um den Status als Zentraler Versorgungsbereich perspektivisch halten zu können.
- Unterstützend zur handelswirtschaftlichen Aufwertung wären städtebauliche Maßnahmen sinnvoll, die die Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre im Zentralen Versorgungsbereich verbessern.

Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Grefrath zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftl. Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Ur. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des gleichnamigen Statistischen Bezirks	√
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Ur. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltestellen liegen vor (Bus)	√
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Ur. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Statistischer Bezirk Grefrath, 3.599 Einwohner (Stand: 31.12.2014); langfristig Einwohnerzuwachs durch Neubaugebiet zu erwarten	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter	Lebensmittel-Magnetbetrieb wird angesiedelt; ergänzende Angebote in geringem Umfang vorhanden	(√)
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Ur. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Unterstützendes Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden	
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Erhöhung der Vielfalt und Dichte von Einzelhandelsnutzungen erforderlich; geringe Mantelbevölkerung beeinträchtigt Perspektive	(√)



4.2.11 Nahversorgungszentrum Norf (C 2)

Lage innerhalb des Stadtgebiets

- Der Statistische Bezirk Norf befindet sich im Süden des Neusser Stadtgebiets im Übergangsbereich des verdichteten Siedlungskörpers zu den ländlich geprägten Randbereichen.
- Norf gliedert sich in zwei Siedlungsbereiche, die durch die Trassenführung der Bahn zwischen Düsseldorf und Köln getrennt werden.
- Der Versorgungsbereich befindet sich im südlichen Siedlungsteil des Statistischen Bezirks rund um den Lessingplatz.

Erreichbarkeit

- Über das nahegelegene Kreuz Neuss-Süd sind die A 57 und die A 46 direkt anfahrbar. Die innerörtliche Erschließung der Versorgungslage erfolgt über die L 380.
- Die ÖPNV-Erreichbarkeit wird über die S-Bahn-Haltestelle Norf sowie die Buslinien 841 und 852 gewährleistet.

Versorgungsbedeutung

- Das Nahversorgungszentrum Norf übernimmt eine Versorgungsfunktion für die rund 10.372 Einwohner (Stand: 31.12.2014) des gleichnamigen Statistischen Bezirks der Stadt Neuss.
- Weitere rund 500 Einwohner werden durch mittelfristige Wohnbauplanungen im südlichen Siedlungsteil Norfs erwartet.

Wettbewerbsbezüge

- Intensive Wettbewerbsbezüge bestehen zu den dezentralen Standorten von Lebensmittel-SB-Betrieben und einem Drogeriemarkt im nördlichen Teil des Statistischen Bezirks.

- Weitere Wettbewerbsbezüge existieren zu dem südlich gelegenen Zentralen Versorgungsbereich Allerheiligen.

Räumliche Abgrenzung

- Die räumliche Abgrenzung orientiert sich an dem Einzelhandelsbesatz rund um den Lessingplatz und bezieht auch die zur Thomas-Mann-Straße ausgerichteten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen ein.
- Die östliche Abgrenzung verläuft entlang der Thomas-Mann-Straße etwa von der Höhe Einmündung der Rilkestraße und zieht sich in südlicher und westlicher Richtung über die Südstraße bis zur Einmündung des Feuerbachwegs, da sich dort der geplante Ansiedlungsstandort eines Rewe-Supermarkts mit 1.200 qm Verkaufsfläche befindet. Die sich nördlich anschließende Ladenzeile ist mit ihren rückwärtigen Freiflächen dem Zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, sodass diese Flächen auch für die Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben genutzt werden können.
- Die Abgrenzung entspricht der Darstellung des Vorläuferkonzepts. Wie im Jahr 2009 ist die westlich an die Potenzialfläche anschließende Ladenzeile, die sich zum Feuerbachweg ausrichtet, nicht dem Zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Ursächlich hierfür ist die deutlich nachgeordnete Versorgungsbedeutung des Standorts und das Ziel, leer stehende Ladeneinheiten im Kern des Versorgungsbereichs zu füllen, um kurze Wege innerhalb des Versorgungszentrums sicherzustellen.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

- Die städtebauliche Situation wird durch die mehrgeschossige Wohnbebauung am Lessingplatz geprägt; in den Erdgeschossen befinden sich die Ladenzeilen. Deren Einsehbarkeit wird durch eine Teilüberdachung eingeschränkt.

- Damit leidet der Zentrale Versorgungsbereich trotz einer im Vergleich guten Ausstattung auch weiterhin unter strukturellen Problemen. Die nicht auf die Versorgungsbedeutung abgestimmte ausgedehnte Gestaltung des Ladenzentrums hat zu einer Vielzahl von Leerständen und Dienstleistungsnutzungen geführt, die die Einzelhandelswertigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs speziell im Osten und Nordwesten der Versorgungslage beeinträchtigen.

Einzelhandelsausstattung nach der Fristigkeit des Bedarfs

Fristigkeit des Bedarfs	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Zahl	in %	in qm	in %
kurzfristiger Bedarf	3	42,9	725	30,9
mittelfristiger Bedarf	3	42,9	970	41,4
langfristiger Bedarf	1	14,3	650	27,7
Summe	7	100,0	2.345	100,0

Komplementärnutzungen und Leerstandssituation

Typ	Anzahl	Angebotsschwerpunkt
Dienstleistungen	9	Fahrschule, Frisör, Schneiderei
Gastronomie	2	Café, Imbiss
Kultur, Freizeit	-	
Gesundheit, Bildung	8	(Fach-) Ärzte, Med. Dienstleistung
Vergnügungsstätten	-	
Summe	19	

- In den Erdgeschosslagen des Nahversorgungszentrums wurden zusätzlich sieben Leerstände erfasst, in Bezug auf alle gewerblichen Erdgeschosslagen (Einzelhandel, Komplementärnutzungen und Leerstände) errechnet sich eine Leerstandsquote von rund 21 %. Gemessen an einem regelmäßigen Fluktuationsleerstand von erfahrungsgemäß maximal 7 bis 8 % liegt dieser Wert deutlich über dem Durchschnitt.

Bewertung der Angebotssituation und der Magnetbetriebe

- Der bestehende Lebensmitteldiscounter Netto kann aufgrund seiner Dimensionierung mit ca. 515 qm Verkaufsfläche und seiner Randlage die benötigten Magnetfunktionen nur begrenzt wahrnehmen. Dies dokumentiert sich in Leerständen und Dienstleistungsnutzungen im dem Standort nahegelegenen Teil der Ladenpassage, die in Richtung Realschule und Kindergarten durch hochwertigere Nutzungen belegt ist.
- Die Einzelhandelsnutzungen sind auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und werden im mittel- und langfristigen Bedarf durch einen Fabrikverkauf für Bekleidung und einen Küchenfachmarkt ergänzt, deren Kunden aus einem weiträumigeren Einzugsbereich stammen und nur begrenzte Synergieeffekte für die kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen aufweisen dürften.
- Frequenzstärkende Effekte entstehen durch die angrenzende bildungsbezogene Infrastruktur.

Entwicklung des Nahversorgungszentrums Norf seit 2007

- Sowohl die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe als auch die Verkaufsfläche ist seit 2007 rückläufig. Auch die Zunahme der Leerstände belegt eine gesunkene Versorgungsbedeutung.

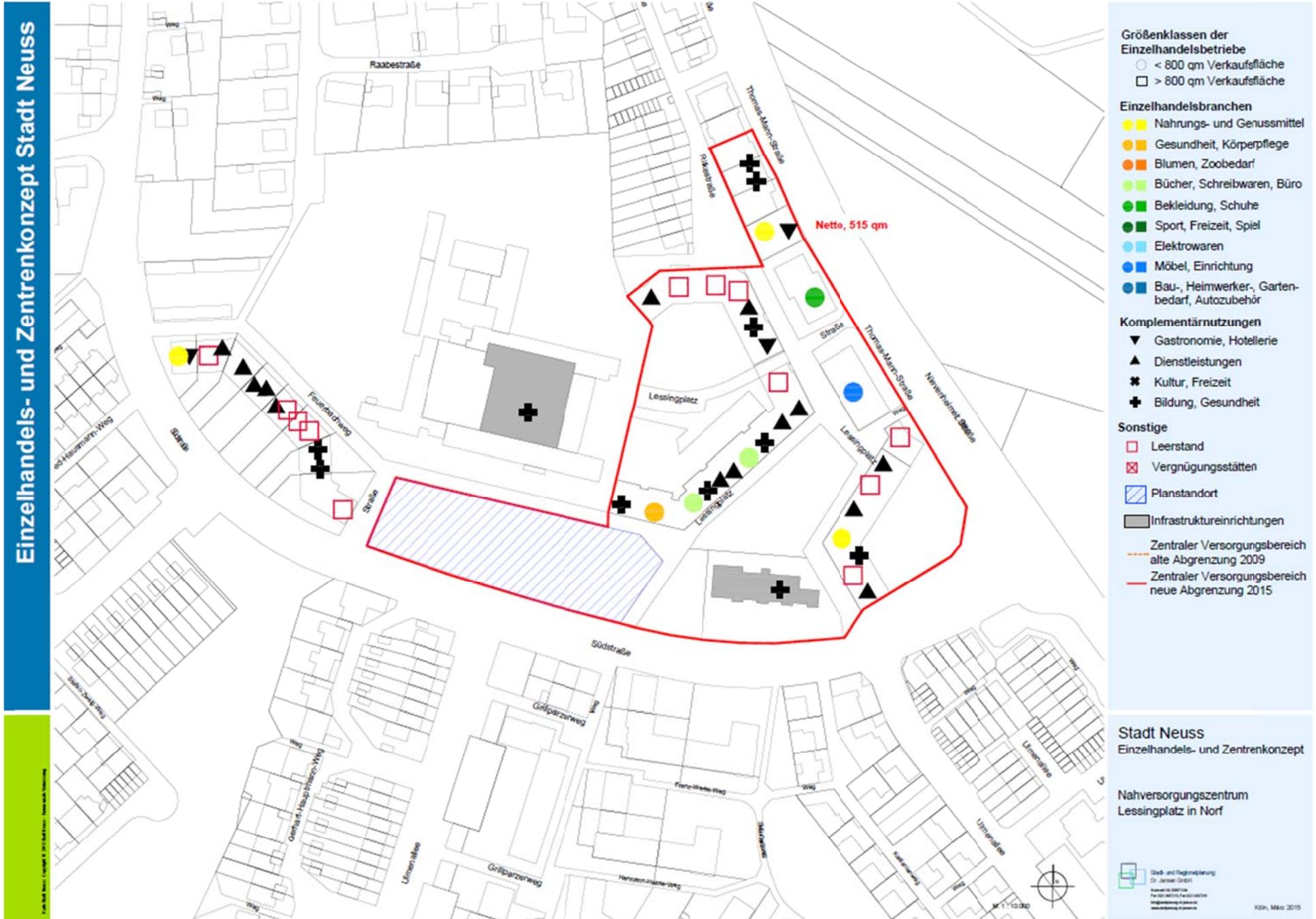


Handlungsempfehlungen

- Positive Voraussetzungen für die Stabilisierung dieses Zentralen Versorgungsbereichs ergeben sich durch die geplante Ansiedlung eines Rewe-Supermarkts auf der westlichen Entwicklungsfläche. Sofern es gelingt, den Gebäudekörper und -eingang auf die sich anschließende Ladenpassage auszurichten, kann im besten Fall die Frequenz zwischen Ansiedlungsvorhaben und dem bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounter stabilisiert werden.
- Damit würden sich auch Potenziale für weitere kleinstrukturierte Einzelhandelsbetriebe und die Wiederbelegung der leer stehenden Ladenlokale ergeben.
- Eine weitere städtebauliche Aufgabe besteht in der Herausforderung, die östliche Ladenzeile in den Kundenlauf einzubinden. Hierzu wären die Wegeverbindungen und Sichtbezüge über die Grünfläche hinweg zwischen den beiden gegenüberliegenden Ladenzeilen zu verbessern.
- Perspektivisch ist auch nicht ausgeschlossen, die zum Feuerbachweg ausgerichtete Ladenzeile in den Versorgungskern einzugliedern, jedoch ist dies nur anzuraten, wenn alle Flächen im jetzt abgegrenzten Versorgungsbereich mit niveaувollen Nutzungen belegt sind.
- Nach Realisierung des Planvorhabens ist zu prüfen, ob die erweiterte Ausstattung dazu beiträgt, dass der Zentrale Versorgungsbereich seine Versorgungsfunktion auch auf den nördlichen Siedlungsbereich Norfs ausdehnen kann. Durch Kundenwohnorterrfassungen kann dann eine genauere Verortung des räumlichen Einzugsbereichs erfolgen.

Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Norf-Lessingplatz zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftl. Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des gleichnamigen Statistischen Bezirks	√
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bus)	√
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Statistischer Bezirk Norf, 10.372 Einwohner (Stand: 31.12.2014); faktisch wird derzeit nur der südliche Siedlungsbereich Norfs versorgt, dort sind jedoch mittelfristig Einwohnerzuwächse zu erwarten	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmittel-discounter	Bestehender Lebensmittel-Magnetbetrieb nicht marktgerecht, jedoch Ansiedlung eines großflächigen Supermarkts in Planung; ergänzende Angebote in geringem Umfang vorhanden	√
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Umfassendes Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden	√
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Derzeitige Versorgungsfunktion auf Teile des Statistischen Bezirks ausgerichtet und angemessen; nach Realisierung des Ansiedlungsvorhabens ist der Ausbau der Versorgungsfunktion (nördlicher Teil Norfs) zu überprüfen	√



4.2.12 Nahversorgungszentrum Rosellerheide (C 2)

Lage innerhalb des Stadtgebiets

- Der Wohnplatz Rosellerheide befindet sich im Statistischen Bezirk Rosellen im Süden der Stadt Neuss und grenzt an die Stadt Dormagen.
- Der Statistische Bezirk Rosellen ist bislang der einzige Statistische Bezirk im Neusser Stadtgebiet, in dem sich mit Rosellerheide und Allerheiligen an zwei Wohnplätzen Zentrale Versorgungsbereiche entwickelt haben.
- Der Zentrale Versorgungsbereich Rosellerheide erstreckt sich entlang der Neukircher Straße zwischen Pitter-un-Paul-Platz und Alte Hauptstraße.

Erreichbarkeit

- Über die Kuckhofer Straße (K 33) besteht östlich des Ortsteils Allerheiligen eine Anschlussmöglichkeit zur Autobahn 57 (Dreieck Neuss-Süd).
- In westlicher Richtung ist (ebenfalls über die K 33) zudem die Bundesstraße 477 unmittelbar anfahrbar.
- Die ÖPNV-Erreichbarkeit wird über die Buslinien 841, 850 und 874 sichergestellt.

Versorgungsbedeutung

- Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums bezieht sich auf Teile des Statistischen Bezirks Rosellen.
- Die insgesamt rund 13.991 Einwohnern (Stand: 31.12.2014) des Statistischen Bezirks Rosellen werden dem Zentralen Versorgungsbereich Rosellerheide anteilig zugeordnet: Die Bevölkerung des Wohnplatzes Rosellerheide wird vollständig berücksichtigt, bei den Wohnplätzen Bettikum, Rosellen und Schlicherum wird

von einer anteiligen Einkaufsorientierung auf Versorgungsangebote in Rosellerheide und Allerheiligen ausgegangen, sodass jeweils die Hälfte der Einwohner den Versorgungsbereichen zugeordnet wird.

- Damit wird dem Zentralen Versorgungsbereich Rosellerheide im Jahr 2014 eine Einwohnerschaft von ca. 5.580 Personen zugeordnet.
- Mittelfristig wird sich die Versorgungsbedeutung durch die Realisierung eines Neubaugebiets leicht erhöhen.

Wettbewerbsbezüge

- Intensive Wettbewerbsbezüge bestehen somit zum benachbarten Zentralen Versorgungsbereich Allerheiligen sowie abgeschwächt zum Zentralen Versorgungsbereich in Norf, den dezentralen Einzelhandelsstandorten in Hoisten sowie den Einzelhandelsangeboten in den nördlichen Versorgungslagen der Stadt Dormagen.

Räumliche Abgrenzung

- Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums orientiert sich am Standort des Rewe-Supermarkts am Eibenweg/Pitter-un-Paul-Platz und zieht sich über die Neukircher Straße bis zum Kreuzungsbereich von Neuenberger Straße und Alte Hauptstraße, wo sich einige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote befinden.
- Dazwischen werden die der Neukircher Straße anliegenden Grundstücke in die Zentralen Versorgungsbereiche einbezogen.
- Der Pitter-un-Paul-Platz westlich des Rewe-Supermarkts wird ebenfalls bei der Abgrenzung berücksichtigt, um ihn als Potenzialfläche einer Betriebserweiterung des Supermarkts oder als

Ansiedlungsfläche in zukünftige Standortplanungen einbeziehen zu können.

- Anders als im Konzept von 2009 wird gegenüber der Einmündung zum Eibenweg eine bislang als Grünland genutzte Fläche nördlich der Wohnbebauung der Neukircher Straße in die Abgrenzung einbezogen, um dort einen Ansiedlungsstandort für einen großflächigen Nahversorgungsbetrieb bereitstellen zu können. Dies vor dem Hintergrund, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Neuss angrenzend größere Wohnbaureserven vorhält.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

- Typisch für den Neusser Süden ist die eher dörflich geprägte bauliche Struktur der Versorgungslage. Entlang der Neukircher Straße prägt ein Mix aus Wohngebäuden sowie mischgenutzten Gebäuden das Ortsbild.
- Durch Bepflanzungen, Parktaschen/Parken auf dem Seitenstreifen und kleineres Stadtmobiliar wird der dörfliche Charakter unterstützt und der Straßenraum optisch aufgewertet. Ebenso wird die Geschwindigkeit des Durchgangsverkehrs reduziert.
- Städtebaulich markant ist der Pitter-un-Paul-Platz im Westen der Versorgungslage, der als verkehrsfreier Raum eine Rückzugs- und Aufenthaltsfunktion wahrnehmen soll. Durch die wenig attraktive Gestaltung des Platzes, das Stadtmobiliar, die Kinderspielgeräte etc. kann diese Funktion jedoch nur eingeschränkt erfüllt werden.
- Die Nutzungsstruktur entlang der Neukircher Straße wird stärker durch Komplementärnutzungen geprägt als durch die vereinzelt Einzelhandelsbetriebe.
- Eine zusammenhängende Einkaufslage liegt in Rosellerheide somit nicht vor, vielmehr ist eine bipolare Struktur zwischen dem

Standort des Supermarkts und dem mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus im Kreuzungsbereich von Alte Hauptstraße und Neuenberger Straße festzustellen.

Einzelhandelsausstattung nach der Fristigkeit des Bedarfs

Fristigkeit des Bedarfs	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Zahl	in %	in qm	in %
kurzfristiger Bedarf	7	77,8	780	88,6
mittelfristiger Bedarf	1	11,1	30	3,4
langfristiger Bedarf	1	11,1	70	8,0
Summe	9	100,0	880	100,0

Komplementärnutzungen und Leerstandssituation

Typ	Anzahl	Angebotsschwerpunkt
Dienstleistungen	12	Finanzdienstleistung, Frisör, Reisebüro
Gastronomie	3	Café, Imbiss, Restaurant
Kultur, Freizeit	-	
Gesundheit, Bildung	6	(Fach-) Ärzte, Med. Dienstleistungen
Vergnügungsstätten	-	
Summe	21	

- In den Erdgeschosslagen des Nahversorgungszentrums wurden zusätzlich fünf Leerstände erfasst.

Bewertung der Angebotssituation und der Magnetbetriebe

- Der Rewe-Supermarkt ist als Magnetbetrieb des Nahversorgungszentrums zu bewerten. Allerdings belegt er eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche (ca. 650 qm) und ist an einem Standort in rückwärtiger Lage der Neukircher Straße situiert. Das heißt, seine Werbewirksamkeit sowie die Sichtbeziehungen innerhalb der Versorgungslage sind eingeschränkt.
- Weitere kleinteilige Anbieter des täglichen Bedarfs ergänzen die Versorgungsfunktion, jeweils ein Einzelhandelsbetrieb ist darüber hinaus dem mittel- und dem langfristigen Bedarf zuzuordnen.
- In Rosellerheide ist ein nahezu umfassendes Angebot an Komplementärnutzungen vertreten (mit Ausnahme von kulturellen oder freizeitbezogenen Nutzungen), insbesondere die Ausstattung mit Ärzten ist positiv. Im direkten Umfeld befindet sich zudem eine Grundschule. Damit werden zusätzliche Frequenzen auf den Einzelhandelsstandort geleitet.

Entwicklung des Nahversorgungszentrums Rosellerheide seit 2007

- Seit 2007 kann ein deutlicher Rückgang der Verkaufsfläche (ca. 37 %) festgestellt werden. Dafür sind insbesondere die Schließungen einer Schlecker-Filiale sowie eines Fachgeschäfts für Haushaltswaren am östlichen Ende der Versorgungslage verantwortlich.
- Negative Entwicklungstendenzen werden auch durch die leerstehenden Ladenlokale aufgezeigt. Während 2007 kein Leerstand innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs erfasst wurde, sind es heute fünf.

Handlungsempfehlungen

- Das Einzelhandelsangebot des Nahversorgungszentrums ist derzeit nicht geeignet langfristig eine stabile Versorgung zu gewährleisten. Deshalb ist eine Ausweitung des Einzelhandelsangebots Voraussetzung für die Beibehaltung des Status eines Zentralen Versorgungsbereichs.
- Die Voraussetzungen hierfür sind einerseits positiv, da die die Tragfähigkeit sichernde Mantelbevölkerung grundsätzlich zur Verfügung steht. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass man bei der Bevölkerung von Bettikum, Rosellen und Schlicherum im intensiven Wettbewerb zu dem leistungsstarken Versorgungszentrum in Allerheiligen steht, in dem eine größere Auswahl an Betriebstypen der Nahversorgung voraussichtlich perspektivisch zur Verfügung steht. Der Wettbewerbsvorteil des Standorts Rosellerheide liegt in seiner authentischen Ortskernsituation.
- Der Fokus sollte zunächst auf die Erweiterung des Supermarkts gelegt werden. Wenn diese am Standort nicht möglich ist, sollte eine Verlagerung in Betracht gezogen werden. Dabei sollte kein weiter westlich gelegener Standort gewählt werden, um auch zukünftig das Ziel einer Verdichtung der Nutzungsstruktur zu verfolgen.
- Zusätzliche kleinstrukturierte Angebote entlang der Neukircher Straße sollen zur Wahrnehmung einer zusammenhängenden Einkaufslage beitragen.
- Wenn die Fläche des Pitter-un-Paul-Platzes perspektivisch nicht für eine Erweiterung des Rewe-Supermarkts genutzt werden sollte, empfiehlt sich aus städtebaulicher Perspektive die Aufwertung des Platzes, um seine Potenziale als Rückzugsraum und Kommunikationsort intensiver nutzen zu können.

Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Rosellerheide zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftl. Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Ur. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Statistischen Bezirks Rosellen	√
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Ur. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltestellen liegen vor (Bus)	√
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Ur. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Teile des Statistischen Bezirks Rosellen mit insgesamt ca. 5.580 Einwohnern (Stand: 31.12.2014), mittelfristig Einwohnerzuwachs durch Neubaugebiet zu erwarten	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmittel-discounter	Lebensmittel-Magnetbetrieb perspektivisch nicht marktgerecht; ergänzende Angebote in geringem Umfang vorhanden	(√)
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Ur. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Gutes Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden	√
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Magnetbetrieb nicht dauerhaft gesichert; Erhöhung der Vielfalt und Dichte von Einzelhandelsnutzungen erforderlich	(√)



4.2.13 Nahversorgungszentrum Allerheiligen (C 2)

Lage innerhalb des Stadtgebiets

- Der Wohnplatz Allerheiligen befindet sich im Statistischen Bezirk Rosellen im Süden der Stadt Neuss und grenzt an die Stadt Dormagen.
- Der Statistische Bezirk Rosellen ist bislang der einzige Statistische Bezirk im Neusser Stadtgebiet, in dem sich mit Allerheiligen und Rosellerheide an zwei Wohnplätzen Zentrale Versorgungsbereiche entwickelt haben.
- Der Zentrale Versorgungsbereich Allerheiligen liegt am gleichnamigen Wohnplatz zwischen Horremer Straße, Am Alten Bach und Am Kaulacker.

Erreichbarkeit

- Über das Kreuz Neuss-Süd besteht in geringer Entfernung eine Anschlussmöglichkeit an die A 57.
- Die innerörtliche Erschließung erfolgt primär über die Neusser Landstraße 380 sowie die Kreisstraße 30.
- Die ÖPNV-Erreichbarkeit wird über die S-Bahn-Haltestelle Allerheiligen sowie die gleichnamige Bushaltestelle ermöglicht. Beide Haltepunkte sind jedoch vergleichsweise weit vom Zentralen Versorgungsbereich entfernt.

Versorgungsbedeutung

- Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums bezieht sich auf Teile des Statistischen Bezirks Rosellen.
- Von den insgesamt rund 13.991 Einwohnern (Stand: 31.12.2014) werden die Wohnplätze Allerheiligen, Gier, Kuckhof und Elvekum dem Zentralen Versorgungsbereich Allerheiligen zugeordnet. Bei den Wohnplätzen Bettikum, Rosellen und Schlicherum wird von

einer anteiligen Einkaufsorientierung auf Versorgungsangebote in Allerheiligen und Rosellerheide ausgegangen, sodass jeweils die Hälfte der Einwohner den Versorgungsbereichen zugeordnet wird.

- Damit weist der Zentrale Versorgungsbereich im Jahr 2014 eine Einwohnerschaft von ca. 8.410 Personen auf.
- Durch die Realisierung von Neubaugebieten wird sich die Einwohnerschaft kurz- und langfristig erhöhen.

Wettbewerbsbezüge

- Intensive Wettbewerbsbezüge bestehen somit zum benachbarten Zentralen Versorgungsbereich Rosellerheide sowie abgeschwächt zum Zentralen Versorgungsbereich in Norf, den dezentralen Einzelhandelsstandorten in Hoisten sowie den Einzelhandelsangeboten in den nördlichen Versorgungslagen der Stadt Dormagen.

Räumliche Abgrenzung

- Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Allerheiligen orientiert sich an den bestehenden Standorten der beiden Lebensmittelmarktbetriebe und dem südlich angrenzenden geplanten Standort der Verlagerung des Aldi-Lebensmitteldiscounters und der Ansiedlung von Fachmärkten.
- Damit befindet sich der Zentrale Versorgungsbereich in südlicher Randlage des historischen Ortskerns im Übergang zum Neubaugebiet.
- Die südwestliche Abgrenzung verläuft entlang der Horremer Straße, umfasst im Süden den Ansiedlungsstandort, orientiert sich in östlicher Richtung am Gebäude des Rewe-Supermarkts und zieht sich dann über die Straße Am Kaulacker und deren Verlängerung in Richtung Westen bis zur Horremer Straße. Dabei

werden die nicht bebauten Grundstücke nördlich des Stellplatzes der Betriebe Aldi und Rewe nur hälftig berücksichtigt, um eine (Erschließungs-)Straßen flankierende Bebauung zu ermöglichen, nicht aber die Ansiedlung weiterer großflächiger Betriebe.

- Da der Zentrale Versorgungsbereich um die Ansiedlungsfläche erweitert wird, erfolgt eine Reduzierung im Nordosten, um auf dem Areal der jetzigen Sporthalle keine weitere einzelhandelsbezogene Entwicklung zu ermöglichen.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

- Die städtebauliche Gestaltung ist heute durch das Gegenüber zweier Lebensmittel-SB-Betriebe mit dazwischenliegendem gemeinsamem Stellplatz geprägt.
- Die Zuführung und der Parksuchverkehr beeinträchtigen die fußläufigen Verbindungen zwischen den beiden Märkten sowie in nördlicher und südlicher Richtung zu den angrenzenden Handels- und Dienstleistungsnutzungen.
- Zudem setzt sich der südliche Ansiedlungsstandort durch einen starken Höhenunterschied von der bestehenden Lage ab. Vorschläge zur Überwindung dieser Zäsur liegen bislang nicht vor.
- Der Ansiedlungsstandort ist derzeit noch durch nicht genutzte Gewerbehallen belegt, deren Abriss und Überbauung vorgesehen ist.
- Eine nordöstlich gelegene Gewerbebebauung ist durch Dienstleistungen und Büronutzungen belegt, denen jedoch die Außenwirksamkeit weitestgehend fehlt.
- Dem gesamten Bereich fehlt es an Aufenthaltsqualität und fußläufiger Erlebbarkeit.

Einzelhandelsausstattung nach der Fristigkeit des Bedarfs

Fristigkeit des Bedarfs	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Zahl	in %	in qm	in %
kurzfristiger Bedarf	4	80,0	2.130	97,3
mittelfristiger Bedarf	1	20,0	60	2,7
langfristiger Bedarf	-	-	-	-
Summe	5	100,0	2.190	100,0

Komplementärnutzungen und Leerstandssituation

Typ	Anzahl	Angebotsschwerpunkt
Dienstleistungen	2	Geldautomat, Postagentur
Gastronomie	-	
Kultur, Freizeit	-	
Gesundheit, Bildung	1	Tierarzt
Vergnügungsstätten	-	
Summe	3	

- In den Erdgeschosslagen des Nahversorgungszentrums wurden keine Leerstände erfasst.

Bewertung der Angebotssituation und der Magnetbetriebe

- Die beiden Lebensmittel-SB-Betriebe belegen zeitgemäße Verkaufsbauwerke, auch wenn der Aldi Lebensmitteldiscounter im Zuge der Verlagerung eine Erweiterung der Verkaufsfläche beabsichtigt.
- Die dann freiwerdende Verkaufsfläche des Aldi Lebensmitteldiscounters soll zu großen Teilen künftig durch einen Drogerie-

markt genutzt werden, sodass der Zentrale Versorgungsbereich einen weiteren Magnetbetrieb aufweisen wird.

- Zudem sind ein Getränke- und ein Zoofachmarkt in ebenfalls marktgerechter Dimensionierung geplant.
- Kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sind bislang eher im gewachsenen Ortskern des Wohnplatzes Allerheiligen vertreten. Im Zentralen Versorgungsbereich sind bis dato nur drei Komplementärnutzungen ansässig, hinzu kommen die Einrichtungen in dem angrenzenden Gewerbebau.
- Östlich des Zentralen Versorgungsbereichs und ohne funktionale Anbindung befinden sich eine Sporthalle und ein Kindergarten.

Entwicklung des Nahversorgungszentrums Allerheiligen seit 2007

- Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe sowie die Verkaufsfläche in Allerheiligen sind seit 2007 nahezu unverändert, relevante Entwicklungen sind nicht erkennbar.

Handlungsempfehlungen

- Da die derzeitige städtebauliche Gestaltung wie auch die fehlende Ausstattung mit kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen einer Einstufung als Zentraler Versorgungsbereich grundsätzlich entgegenstehen, ist in jedem Fall die erforderliche Angebotsergänzung und städtebauliche Aufwertung der Versorgungslage zwingend erforderlich, um den Status langfristig zu erhalten.
- Weitere Ansiedlungen größerer Ladeneinheiten sollten bis 2025 nicht erfolgen.

Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Allerheiligen zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftl. Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Urт. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Statistischen Bezirks Rosellen	√
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urт. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltestellen liegen vor (Bus, Bahn)	√
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Urт. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Teile des Statistischen Bezirks Rosellen mit insgesamt ca. 8.410 Einwohnern (Stand: 31.12.2014); kurz- und langfristig Einwohnerzuwachs durch Neubaugebiete zu erwarten	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmittel-discounter	Zwei marktgerechte Lebensmittel-Magnetbetriebe; ergänzende kleinteilige Angebote kaum vorhanden	(√)
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Urт. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Angebot an Komplementärnutzungen kaum vorhanden	(√)
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Ausstattung mit Lebensmittel-SB-Betrieben auch ohne Erweiterungen geeignet, die Versorgungsfunktion angemessen wahrzunehmen; Erhöhung der Vielfalt und Dichte von Einzelhandels- und Komplementärnutzungen zum Erhalt des Status zwingend erforderlich	(√)

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Neuss



- Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe**
- < 800 qm Verkaufsfläche
 - > 800 qm Verkaufsfläche
- Einzelhandelsbranchen**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - Gesundheit, Körperpflege
 - Blumen, Zoobedarf
 - Bücher, Schreibwaren, Büro
 - Bekleidung, Schuhe
 - Sport, Freizeit, Spiel
 - Elektrowaren
 - Möbel, Einrichtung
 - Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör
- Komplementärnutzungen**
- ▼ Gastronomie, Hotellerie
 - ▲ Dienstleistungen
 - ✱ Kultur, Freizeit
 - ✚ Bildung, Gesundheit
- Sonstige**
- Leerstand
 - ✘ Vergnügungsstätten
 - Planstandort
 - Infrastruktureinrichtungen
- Zentraler Versorgungsbereich alte Abgrenzung 2009
- Zentraler Versorgungsbereich neue Abgrenzung 2015

Stadt Neuss
Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Nahversorgungszentrum
Allerheiligen

4.3 „Neusser Liste“

Um die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden nicht zu beeinträchtigen, spielt die Sortimentsausstattung von geplanten Einzelhandelsprojekten bei der Bewertung möglicher Auswirkungen eine maßgebliche Rolle. Die Ableitung einer ortstypischen Sortimentsliste ist richterlich und wissenschaftlich als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung anerkannt. Sie dient maßgeblich dazu, die Zentralen Versorgungsbereiche in Neuss dahingehend zu schützen, dass Einzelhandelsentwicklungen mit Sortimenten, die derzeit die Funktionsfähigkeit dieser Lagen sichern, außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Ziel der „Neusser Liste“

Nach ständiger Rechtsprechung²² des OVG NRW bedarf es bei der Definition einer ortstypischen – hier der „Neusser“ – Liste einer individuellen Betrachtung der jeweiligen Situation. Darüber hinaus sind die Vorgaben bzw. die in der Anlage 1 zum Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel aufgeführten Sortimente zu beachten. Diese Sortimente sind als Empfehlungen und Orientierungshilfen zu verstehen, die jedoch zwingend auf die spezifischen Besonderheiten der jeweiligen Gemeinde zugeschnitten werden müssen. Erst mit Vorliegen einer solchen spezifischen „Neusser Liste“ kann im Rahmen der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

Grundsätzlich unterscheidet die „Neusser Liste“ nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente:

Unterscheidung von Sortimenten

- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Waren des täglichen Bedarfs, die wohnungsnah angeboten werden sollen. Sie sind aufgrund ihrer Eigenschaften nahezu immer auch als zentrenrelevant einzustufen. Jedoch kommt diesen Sortimenten im Hinblick auf die Gewährleistung einer adäquaten wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge eine besondere Aufgabe zu.
- Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie mit einem geringen Flächenanspruch in Relation zu ihrer Wertschöpfung verbunden sind, viele Besucher anziehen, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und mehrheitlich ohne Pkw transportiert werden können (sog. Handtaschensortimente). Weiterhin tragen sie meist zu einem attraktiven Branchenmix bei und benötigen – sofern sie auf kleinteiliger Fläche angeboten werden – einen Frequenzbringer sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im

²² OVG NRW, Urteil v. 03.06.2002 – 7 a D 92/99.NE, seither ständige Rechtsprechung des OVG NRW

Standortumfeld, um das notwendige Absatzpotenzial zu erreichen.

- Eine andere Beschaffenheit weisen die nicht zentrenrelevanten Sortimente auf. Diese beanspruchen häufig große Flächen in Verbindung mit einer geringen Wertschöpfung, sodass eine Integration in Innenstädte (oder Stadtteilzentren) nicht möglich oder zumindest erschwert ist. In der Regel sind sie durch den Pkw-orientierten Einkauf geprägt und finden sich demnach an verkehrlich gut erreichbaren Standorten, oft in Agglomerationen eingebunden an Fachmarktstandorten.

Die Inhalte des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2009 waren nach seiner Vorlage sukzessive in den politischen Gremien der Stadt beraten und beschlossen worden, wobei die „Neusser Liste“ als letzter Baustein am 22.05.2012 durch den Rat der Stadt Neuss förmlich beschlossen worden war. Vor dem Hintergrund zwischenzeitlich erfolgter Veränderungen in der Neusser Einzelhandelsstruktur wurde eine Aktualisierung dieser „Neusser Liste“ bereits im Frühjahr 2013 erneut beraten und beschlossen (siehe Liste im Anhang.)

Neusser Liste 2013

Dabei waren die bestehenden räumlichen Flächenverteilungen der Sortimente im Neusser Stadtgebiet sowie die Entwicklungsziele für die Zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere die Innenstadt, von Bedeutung. Zudem wurde bei der Herleitung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente berücksichtigt, dass Sortimente nicht nur separat betrachtet und bewertet werden sollten. Vielmehr wurde berücksichtigt, dass die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz einzelner Sortimente ggf. auch durch die Koppelung mit anderen Sortimenten begründet werden kann.

Bei der Aktualisierung der „Neusser Liste“ war zudem auch die Anlage 1 zu Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP Nordrhein-Westfalen herangezogen worden. Diese sieht für folgende Sortimente eine Einstufung als zentrenrelevant vor:

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck

Gleichzeitig als zentren- und nahversorgungsrelevant werden zudem eingestuft:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Sämtliche in der Landesliste genannten Sortimente sind auch aufgrund der spezifischen Einzelhandelsituation (Ortstypik) in der Stadt Neuss als zentrenrelevant einzustufen.

Weitere Einzelhandelsortimente unterliegen einer Bewertung durch die jeweilige Gemeinde und können aufgrund ihrer „Ortstypik“ als zentrenrelevant oder als nicht zentrenrelevant zugeordnet werden.

Im Abgleich mit der „Neusser Liste“ aus dem Jahr 2009 (beschlossen in 2012) änderte sich die Einstufung für folgende Sortimente:

- Die Sortimente „Musikinstrumente“, „Jagdartikel und Waffen“ sowie „Kinderwagen“ waren im Jahr 2012 noch als zentrenrelevant bewertet worden. Im Jahr 2013 konnte jedoch keine zentrenprägende Bedeutung mehr festgestellt werden. Kein in der Innenstadt vertretener Einzelhandelsbetrieb hat sich auf eines dieser Sortimente als Fachgeschäft spezialisiert; sie werden ausschließlich als Randsortimente geführt. Die veränderte Einstufung folgte in Konsequenz der innerstädtischen Einzelhandelsentwicklung seit dem Jahr 2009.
- Auch für die Sortimente „Lampen und Leuchten/Leuchtmittel“, „abgepasste Teppiche/Läufer“, „Fahrräder und Zubehör“ sowie „zoologische Artikel, lebende Tiere“ ergab sich die Notwendigkeit einer veränderten Einstufung. Es konnte auch für diese Sortimente festgestellt werden, dass sie für die Funktionsfähigkeit der Neusser Innenstadt nicht bedeutsam sind. Die Begründung weicht jedoch leicht von der anderer Sortimente ab: Alle vier Sortimente werden zwar auch von Fachgeschäften im Hauptzentrum angeboten, jedoch übernehmen diese Betriebe nur eine untergeordnete Bedeutung für das Hauptzentrum, da sie auf vergleichsweise geringen Verkaufsflächen und eher in den Randlagen des Hauptzentrums angeboten werden. Zudem ist fraglich, ob Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben mit diesen Sortimenten perspektivisch neue Verkaufsflächen in der Innenstadt nachfragen, da die Wettbewerbssituation bereits stark durch Pkw-orientierte Standortlagen geprägt ist und Betreiber Standortbedingungen und Flächengrößen suchen, die im Hauptzentrum entweder nicht zur Verfügung stehen oder nicht zu einem angemessenen Preis angeboten werden können.

Insgesamt wurde im Jahr 2013 eine detaillierte Auflistung der Sortimente vorgenommen, um der jeweiligen Sortimentsbeschaffenheit gerecht zu werden.

5 Nahversorgungssituation

Die Zielsetzung einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung rückt speziell durch den demografischen Wandel stärker in den Vordergrund. Unter „Nahversorgung“ wird dabei die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden. Zur Grund- und Nahversorgung zählen in erster Linie Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) sowie Einzelhandelsbetriebe mit Drogerie- und Kosmetikwaren.

Nahversorgung

Die Nahversorgung umfasst im weiteren Sinne auch Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wie Postdienste, Geldinstitute und Gastronomieangebote und ist ein wichtiger Bestandteil der gesellschaftlichen Teilhabe. Ihre Sicherstellung gewährleistet die im Grundgesetz geforderte „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“. Das Wegbrechen von Versorgungsstrukturen geht daher mit einem Verlust an Wohn- und Lebensqualität einher.

„Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“

Die Bewertung der Nahversorgungsqualität einer Kommune konzentriert sich im Rahmen der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auf die Lebensmittelbranche.

Umfassende und übergeordnete Nahversorgungsfunktionen übernehmen dabei die Lebensmittel-SB-Betriebe in den abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichen, die durch weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ergänzt werden und insofern ein meist umfassendes Angebot für den täglichen Bedarf bereitstellen. Dies sind:

Nahversorgungsfunktionen der Zentralen Versorgungsbereiche

- Hauptzentrum Innenstadt mit dem Lebensmittelvollsortimenter Rewe und den Lebensmitteldiscountern Aldi und Penny, wobei letzterer keine marktgerechte Dimensionierung aufweist
- Nahversorgungszentrum Furth Mitte-Süd mit dem Lebensmittelvollsortimenter Edeka (nach der geplanten Verlagerung an einen neuen Standort) und den Lebensmitteldiscountern Netto und Norma in vergleichsweise kleinen Dimensionierungen
- Nahversorgungszentrum Reuschenberg mit aktuell einem kleineren Kaisers's Lebensmittelvollsortimenter und künftig einem weiteren marktgerechten Rewe Lebensmittelvollsortimenter
- Nahversorgungszentrum Grimlinghausen mit einem kleineren Nahkauf Lebensmittelvollsortimenter
- Nahversorgungszentrum Uedesheim mit einem kleineren Edeka Lebensmittelvollsortimenter
- Nahversorgungszentrum Weckhoven mit einem kleineren Netto Lebensmitteldiscounter
- Nahversorgungszentrum Furth-Nord mit einem kleineren Edeka Lebensmittelvollsortimenter

- Nahversorgungszentrum Holzheim mit einem kleineren Netto Lebensmitteldiscounter sowie zukünftig einem marktgerechten Aldi Lebensmitteldiscounter
- Nahversorgungszentrum Grefrath mit künftig einem kleineren Nahkauf Supermarkt
- Nahversorgungszentrum Norf mit einem kleineren Netto Lebensmitteldiscounter sowie zukünftig einem Rewe Supermarkt
- Nahversorgungszentrum Rosellerheide mit einem kleineren Rewe Lebensmittelvollsortimenter
- Nahversorgungszentrum Allerheiligen mit einem Rewe Lebensmittelvollsortimenter und dem Lebensmitteldiscounter Aldi, der eine Verlagerung und Erweiterung beabsichtigt

Ungeachtet der diesen Zentralen Versorgungsbereichen zugeordneten Einzugsgebiete ist jeder dieser Magnetbetriebe aus einer bestimmten Distanz fußläufig erreichbar. Das Kriterium „fußläufige Erreichbarkeit“ wird in der Stadt Neuss mit einem Radius von ca. 700 m als maximal zumutbare fußläufige Entfernung definiert, dies entspricht ca. 10 bis 15 Gehminuten. Der tatsächliche Zeitaufwand hängt dabei auch vom Alter und dem gesundheitlichen Zustand der Kunden sowie den tatsächlichen Wegebeziehungen ab.

fußläufige Erreichbarkeit

Die Betrachtung der Nahversorgungsfunktion lässt erkennen, dass viele der in Zentralen Versorgungsbereichen ansässigen oder geplanten Lebensmittel-SB-Betriebe hohe Einwohnerzahlen im fußläufigen Einzugsbereich aufweisen oder siedlungsstrukturell eigenständige kleinere Einwohnerschaften versorgen. Damit kommt den Lebensmittel-SB-Betrieben in den Zentralen Versorgungsbereichen eine hohe Bedeutung für die flächendeckende Grundversorgung im Neusser Stadtgebiet zu.

Die Standorte wohnungsnaher Anbieter, die auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche liegen können, sind insbesondere dann im Hinblick auf ihre Weiterführung zu unterstützen, wenn sie einerseits eine hohe Bevölkerungszahl innerhalb des Radius von 700 Metern aufweisen und zudem Siedlungsbereiche abdecken, die nicht den Einzugsbereichen der Zentralen Versorgungsbereiche bzw. der dort ansässigen Lebensmittelmagnetbetriebe zuzuordnen sind. Grundsätzlich werden auch diese wohnungsnahen Standorte im Baurecht beachtet bzw. unter Schutz gestellt. Die dezentralen Standortbereiche hingegen sind nicht durch das Baurecht geschützt, genießen insofern Bestandsschutz, haben aber keine Erweiterungsmöglichkeit.

Daher wurden die nicht in Zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe zunächst im Hinblick darauf geprüft, ob sich ihre eigenen fußläufigen Einzugsbereiche mit den Einzugsbereichen der Magnetbetriebe von Zentralen Versorgungsbereichen überschneiden.



Tabelle 13 Lebensmittel-SB-Betriebe in der Stadt Neuss

Karten Nr.	Stat. Bezirk	Straße	Betriebsname	Verkaufsfläche in qm	EW innerh. von 700 Metern	Innerhalb ZVB	Überschneiden-der Einzugsbereich mit ZVB	Dezentrale Lage	Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung
1	Innenstadt	Krefelder Straße	Penny	440	9.972	X			
2	Innenstadt	Hermannsplatz	Netto	600	10.925		X		
3	Innenstadt	Büchel	REWE	850	10.263	X			
4	Innenstadt	Oberstraße	Aldi	870	6.439	X			
5	Innenstadt	Sternstraße	Edeka	900	8.725		X		
6	Dreikönigenviertel	Kantstraße	Netto	625	9.355		X		
7	Hafengebiet	Hammer Landstraße	Lidl	925	146		X		
8	Hammfeld	Rheinpark-Center	Real	7.235	1.570			X	
9	Augustinusviertel	Berghäuschensweg	Edeka	800	2.880				X
10	Grimlinghausen	Cyriakusplatz	Nahkauf	605	5.674	X			
11	Grimlinghausen	Bonner Straße	REWE	770	4.827		X		
12	Uedesheim	Rheinfahrtstraße	Edeka	800	4.008	X			
13	Weckhoven	Otto-Wels-Straße	Netto	390	8.290	X			
14	Erfttal	Euskirchener Straße	Penny	715	5.357				X
15	Reuschenberg	Bergheimer Straße	Kaiser's	545	6.277	X			
16	Pomona	Holzheimer Weg	Edeka	965	4.973			X	
17	Pomona	Holzheimer Weg	Aldi	1.315	4.973			X	
18	Furth-Süd	Further Straße	Norma	580	14.187	X			
19	Furth-Süd	Wolberostraße	Aldi	800	13.226		X		
20	Furth-Mitte	Venloer Straße	Netto	670	9.484	X			



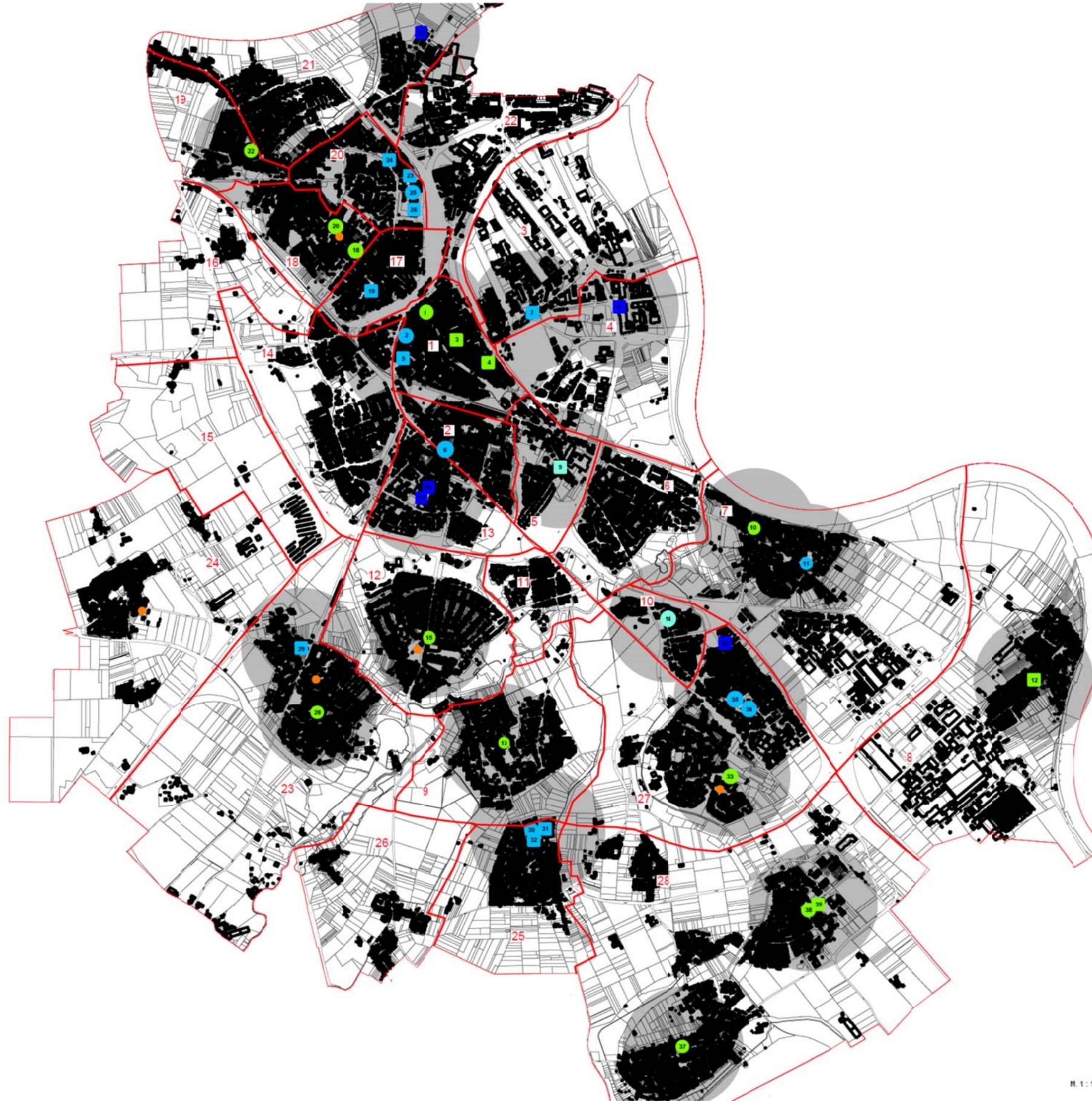
Karten Nr.	Stat. Bezirk	Straße	Betriebsname	Verkaufsfläche in qm	EW innerh. von 700 Metern	Innerhalb ZVB	Überschneiden-der Einzugsbereich mit ZVB	Dezentrale Lage	Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung
21	Furth-Mitte	Venloer Straße	Edeka	780	8.112	(X)*			
22	Furth-Nord	Kaarster Straße	Edeka	670	7.400	X			
23	Weissenberg	Normannenstraße	Aldi	700	4.614		X		
24	Weissenberg	Normannenstraße	Lidl	710	3.904		X		
25	Weissenberg	Römerstraße	Netto	700	6.525		X		
26	Weissenberg	Römerstraße	HIT	3.700	6.257		X		
27	Vogelsang	Bataverstraße	Real	6.675	731			X	
28	Holzheim	Hindenburgplatz	Netto	300	6.937	X			
29	Holzheim	Bahnhofstraße	Rewe	1.800	2.640		X		
30	Hoisten	Am Hagelkeuz	Netto	655	3.470		X		
31	Hoisten	Am Hummelbach	Lidl	1.120	2.711		X		
32	Hoisten	Hochstadenstraße	E-Center	1.810	4.003		X		
33	Norf	Rilkestraße	Netto	515	4.174	X			
34	Norf	Ruhrstraße	Lidl	640	5.839		X		
35	Norf	Ruhrstraße	Aldi	780	5.839		X		
36	Norf	Schellbergstraße	E-Center	2.500	7.039			X	
37	Rosellen	Eibenweg	Rewe	650	3.230	X			
38	Rosellen	Am alten Bach	Aldi	700	2.795	X			
39	Rosellen	Am alten Bach	REWE	1.370	2.795	X			

Anm: Betrieb befindet sich derzeit noch nördlich außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs, wird aber kurzfristig einen Standort innerhalb dessen beziehen

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015



Fortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Neuss



Betriebstyp

- Lebensmittelmarktbetrieb innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs (funktionstüchtig)
- Planstandort eines Lebensmittelmarktbetriebs innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs
- Wohnungsnaher Ergänzungsstandort
- Standort in Konkurrenz zu Zentralem Versorgungsbereich
- Dezentraler Standort

Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe

- < 800 qm Verkaufsfläche
- > 800 qm Verkaufsfläche

Fußläufige Einzugsbereiche (700m-Radius) um Lebensmittel-Magnetbetriebe

Statistische Bezirke der Stadt Neuss

- 1 Innenstadt
- 2 Dreikönigsviertel
- 3 Hafengebiet
- 4 Hammfeld
- 5 Augustinusviertel
- 6 Gnadental
- 7 Grnlinghausen
- 8 Uedesheim
- 9 Weckhoven
- 10 Erttal
- 11 Selikum
- 12 Reuschenberg
- 13 Pomona
- 14 Stadionviertel
- 15 Westfeld
- 16 Morgensternsheide
- 17 Furth-Süd
- 18 Furth-Mitte
- 19 Furth-Nord
- 20 Weißerberg
- 21 Vogelsang
- 22 Barbaraviertel
- 23 Holzheim
- 24 Grefrath
- 25 Hoisten
- 26 Speck/Wehl/Helpenstein
- 27 Norf
- 28 Rosellen

Stadt Neuss

Fortschreibung Einzelhandelskonzept

Fußläufige Versorgungssituation durch Lebensmittel-SB-Betriebe in der Stadt Neuss

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neussstr. 45, 50667 Köln
Tel: 0221 947213, Fax: 0221 947218
info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

M. 1 : 10.000



Köln, März 2015

Ist dies der Fall, geht von diesen Betrieben zwar unter Umständen eine verbesserte fußläufige Versorgungsqualität aus, sie beeinträchtigen aber auch die Marktbedeutung der Lebensmittel-Magnetbetriebe in den Zentralen Versorgungsbereichen und gefährden damit deren Funktionsfähigkeit. Da das Ziel der Stärkung der Funktionsfähigkeit Zentraler Versorgungsbereiche höher bewertet werden sollte als eine flächendeckende Grundversorgung, die mit starken Wettbewerbswirkungen einhergeht, sodass eine Steuerung perspektivisch kaum möglich ist, sollten die Lebensmittel-SB-Betriebe mit überschneidenden Einzugsbereichen in ihrem Bestand gesichert sein, jedoch keine Erweiterungsmöglichkeiten geltend machen können.

Gleiches gilt für Lebensmittel-SB-Betriebe mit Standorten in einer eindeutig städtebaulich nicht integrierten Lage.

Damit bleiben im Neusser Stadtgebiet zwei Lebensmittel-SB-Betriebe, die in Ergänzung der in Zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe wichtige Aufgaben der wohnungsnahen Versorgung übernehmen: hierbei handelt es sich um den Edeka Lebensmittelvollsortimenter am Berghäuschensweg im Statistischen Bezirk Augustinusviertel und den Penny Lebensmittel-discounter an der Euskirchener Straße im Statistischen Bezirk Erfttal. Beide Standortbereiche waren im Vorläuferkonzept als Nahversorgungszentren und somit als Zentrale Versorgungsbereiche eingestuft. In beiden Fällen handelt es sich auch um Standorte in Ladenzentren, deren Standortbedingungen nicht mehr zeitgemäß sind, sodass sie zunehmenden Trading-down-Tendenzen ausgesetzt sind.

In der folgenden Tabelle werden stadtbezirksbezogen die Zentralitäten der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel dargestellt, die sich aus der Gegenüberstellung der warengruppenspezifischen Kaufkraft und der derzeit in dieser Warengruppe generierten Umsätze errechnen. Erreicht diese Umsatz-/Kaufkraft-Relation Werte über 100, so wird Kaufkraft aus den umliegenden Statistischen Bezirken abgezogen, bei Werten unter 100 fließt Kaufkraft aus dem Statistischen Bezirk ab. Sofern Werte um die 50 erreicht werden, ist von einer angemessenen Grundversorgung auszugehen.

Die Ergebnisse zeigen, dass – mit Ausnahme der Innenstadt, deren Versorgungsbedeutung mit den Werten konform ist – deutlich überdurchschnittliche Relationen in den Statistischen Bezirken Hafengebiet, Hammfeld, Hoisten, Pomona, Vogelsang und Weissenberg erzielt werden, und dies in Größenordnungen, die dem Ziel eines flächendeckenden Netzes mit Grundversorgungsangeboten entgegenstehen.

Tabelle 14 Zentralität bei Nahrungs- und Genussmitteln nach Statistischen Bezirken

Statistischer Bezirk	Einwohnerzahl 2014	Kaufkraft Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	Zentralität Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
1	Innenstadt	11.603	23,9
2	Dreikönigenviertel	6.976	14,4
3	Hafengebiet	177	0,4
4	Hammfeld	1.738	3,6
5	Augustinusviertel	3.239	6,7
6	Gnadental	5.225	10,8
7	Grimlinghausen	8.336	17,2
8	Uedesheim	4.386	9,1
9	Weckhoven	8.661	17,9
10	Erfttal	5.311	11,0
11	Selikum	1.141	2,4
12	Reuschenberg	7.372	15,2
13	Pomona	3.521	7,3
14	Stadionviertel	9.930	20,5
15	Westfeld	182	0,4
16	Morgensternsheide	514	1,1
17	Furth-Süd	9.744	20,1
18	Furth-Mitte	7.276	15,0
19	Furth-Nord	4.890	10,1
20	Weissenberg	6.595	13,6
21	Vogelsang	6.522	13,5
22	Barbaraviertel	2.824	5,8
23	Holzheim	7.720	15,9
24	Grefrath	3.599	7,4
25	Hoisten	3.168	6,5
26	Speck/ Wehl/ Helpenstein	1.255	2,6
27	Norf	10.372	21,4
28	Rosellen	13.991	28,9
Summe	156.268	322,5	99,2

Quelle: Stadt Neuss, Einwohner mit Hauptwohnsitz am 31.12.2014, Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Auch die Lebensmittelanbieter in den Statistischen Bezirken Norf und Augustinusviertel profitieren von hohen Kaufkraftzuflüssen aus benachbarten Statistischen Bezirken. Zufriedenstellend hingegen stellt sich die Versorgungssituation in den Statistischen Bezirken

Erfttal, Furth-Mitte, Furth-Nord, Furth-Süd, Grimlinghausen, Holzheim, Reuschenberg und Rosellen dar. In den übrigen Siedlungsbereichen ist die Grundversorgung nicht ausreichend; dies lässt sich größtenteils darauf zurückführen, dass die Mantelbevölkerung für einen tragfähigen Lebensmittel-SB-Betrieb nicht gegeben ist.

6 Sonstige Standorte

In vorangegangenen Abschnitten wurden die Zentralen Versorgungsbereiche beleuchtet und die Nahversorgungssituation in Neuss über die Standortverteilung der Lebensmittel-SB-Betriebe abgebildet.

Darüber hinaus befinden sich in Neuss weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte, deren Charakteristika nicht die Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereichs ermöglichen oder einen Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung beschreiben.

Sofern es sich um Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment und maßvolle Angebotsergänzungen mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt, übernehmen diese Standorte wichtige Komplementärfunktionen zu den integrierten Einzelhandelslagen, da auch sie zur Wahrnehmung mittelzentraler Versorgungsfunktionen beitragen können. Hinderlich hingegen für die Umsetzung eines auf integrierte Standortlagen ausgerichteten Zentrenkonzepts sind dezentrale Standorte, die einen Besatz mit größeren oder großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten aufweisen.

Nachfolgend wird die Angebots- und Standortsituation dieser Einzelhandelsstandorte aufgezeigt, und es erfolgen Empfehlungen zum zukünftigen Umgang mit diesen Flächen, denen das Ziel des Schutzes von Zentralen Versorgungsbereichen und der Nahversorgung zugrunde liegt

6.1 Standortlagen mit hoher Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz

Vorwegzunehmen ist, dass die drei Einzelhandelsstandorte Rheinpark-Center, Moselstraße/Pomona und Römerstraße im Vorläuferkonzept als Zentrale Versorgungsbereiche auf der Ebene von Nebenzentren eingestuft worden waren. Dieser Einschätzung kann heute nicht mehr gefolgt werden, da sich die städtebaulichen Anforderungen seit der Einführung dieses Begriffs in das Baurecht durch Vorgaben der Länder und die Rechtsprechung konkretisiert haben. Die Einzelhandelslagen Moselstraße/Pomona und Römerstraße befinden sich zwar innerhalb des Neusser Siedlungsgefüges, setzen sich aber erheblich von der umgebenden Bebauung ab. Die Gestaltung der Betriebe, die Zufahrten und groß angelegten Stellplätze sowie die eingeschränkte fußläufige Anbindung sind Merkmale, die mit dezentral gelegenen Fachmarktstandorten vergleichbar sind. Das Kriterium der dezentralen Lage ist für das Rheinpark-Center in besonderem Maße heranzuziehen. Das Standortumfeld wird maßgeblich durch Gewerbe und Großhandel geprägt, Wohn-

*außerhalb
Zentraler Versorgungsbereiche*

nutzungen sind im Verhältnis zur Größe/Bedeutung der Einzelhandelsnutzungen kaum von Bedeutung.

Folgende Charakteristika und Empfehlungen ergeben sich für die aufgeführten Einzelhandelslagen:

- Der Standortbereich um das ECE-Einkaufszentrum Rheinpark-Center weist mit insgesamt ca. 34.000 qm Verkaufsfläche nach der Innenstadt (vgl. Abbildung 27) die größte Einzelhandelsausstattung im Neusser Stadtgebiet auf. Der Angebotsschwerpunkt liegt zudem im Segment der innerstädtischen Leitsortimente. Das großflächige Bekleidungsgeschäft Cruse Classics in direkter Nachbarschaft des Einkaufszentrums profitiert von dessen Kundenfrequenzen und wird mit dem Rheinpark-Center zusammengefasst dargestellt. Durch die Ansiedlung des Möbelhauses Höffner im Dezember 2014, deren Marktwirkungen noch nicht feststellbar sind, werden zwar keine Agglomerationswirkungen erwartet, gleichwohl findet eine Aufwertung der Einzelhandelsfunktion der vormals eher gewerblichen Struktur statt. Zum Schutze integrierter Versorgungslagen sollten über den Bestandsschutz hinausgehende Angebotserweiterungen ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme kann in der Regel geltend gemacht werden, wenn nahversorgungs- oder zentrenrelevante durch nicht zentrenrelevante Sortimente ersetzt werden sollen.
- Der Standort Römerstraße wird in den folgenden Darstellungen mit dem unmittelbar angrenzenden Einzelhandelsstandort Normannenstraße zusammengefasst. Das Einkaufszentrum an der Römerstraße wird derzeit umstrukturiert, der Angebotsschwerpunkt wird auch weiterhin bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten liegen. An der Normannenstraße sind neben Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment vertreten. Gleichwohl hat sich hier in unmittelbarer Nachbarschaft eine Standortlage etabliert, von der mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 31.000 qm starke Wettbewerbswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Daher lautet die Empfehlung, auch hier keine Angebotserweiterungen zu ermöglichen. Eine Ausnahme bildet wiederum der Ersatz nahversorgungs- oder zentrenrelevanter Sortimente durch nicht zentrenrelevante Sortimente.
- Auf vergleichbarem Niveau in Bezug auf die Wettbewerbsbedeutung bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten liegt mit einer Gesamtausstattung von ca. 10.000 qm der Standort Moselstraße/Pomona, der durch leistungsstarke Fachmärkte des kurz- und mittelfristigen Bedarfs geprägt wird. Teile dieser Einzelhandelslage sind aufgrund ihrer baulichen Gestaltung und der Vermarktung als Einkaufszentrum zu deuten. Auch für diesen Standortbereich fordert der Schutz der integrierten Versorgungs-

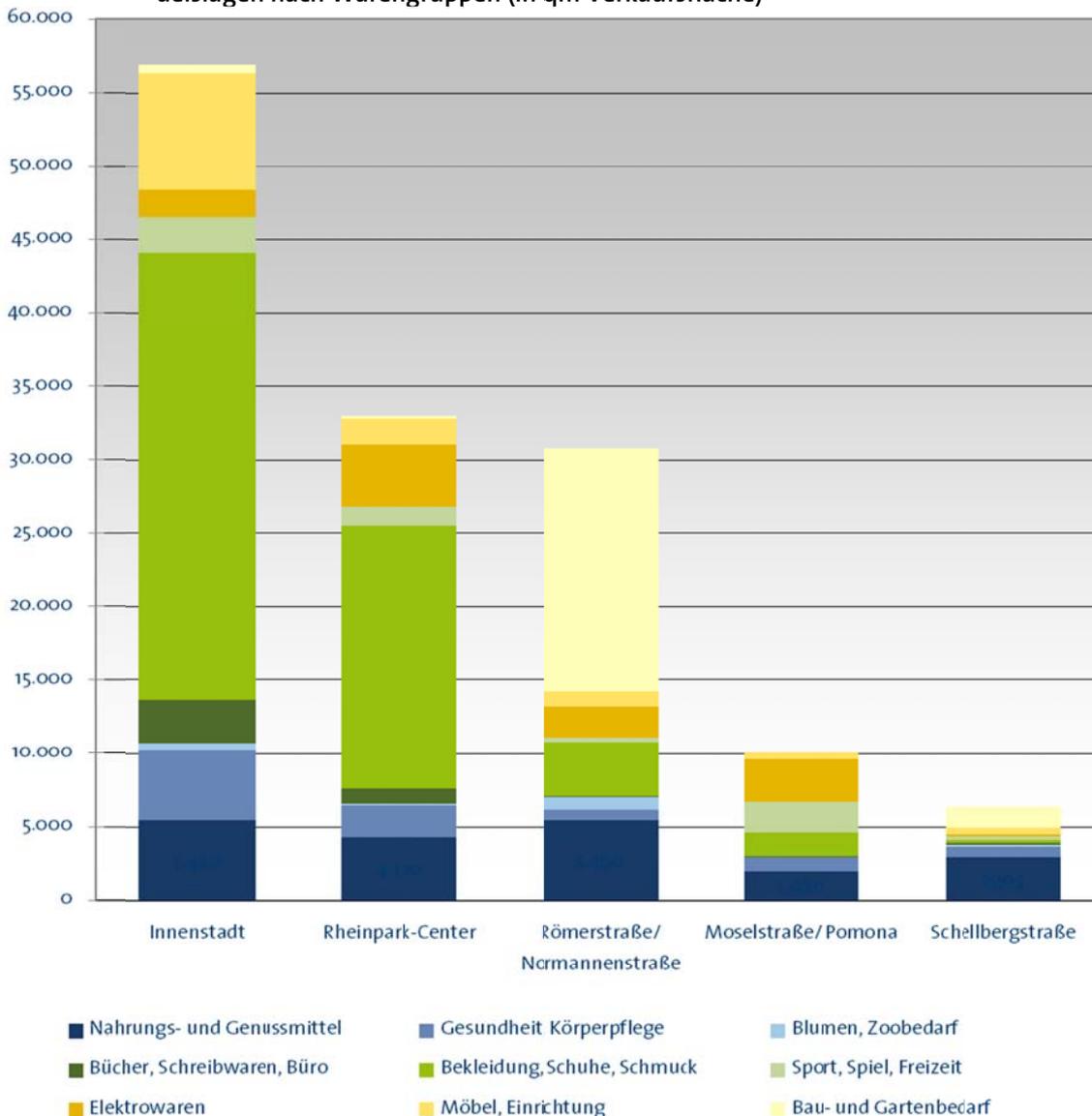
Rheinpark-Center

Römerstraße

Moselstraße/Pomona

lagen, dass kein weiterer Ausbau der Einzelhandelslage erfolgt und maximal die Verkaufsfläche, die heute mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt ist, künftig durch nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen belegt wird.

Abbildung 27 Verkaufsflächenausstattung in ausgewählten Einzelhandelslagen nach Warengruppen (in qm Verkaufsfläche)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

- Während die bisher aufgeführten Standortlagen den Wettbewerb in der Neusser Kernstadt prägen, hat sich in den südlichen und eher dörflich strukturierten Neusser Stadtteilen mit dem Standort Schellbergstraße eine weitere Einzelhandelslage etabliert, deren Verkaufsflächenausstattung mit ca. 6.300 qm ebenfalls großen Einfluss auf die Situation und Entwicklungschancen der umgebenden kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen nimmt. Die Versorgungsbedeutung ist dabei seit der Umnutzung des

Schellbergstraße

ehemaligen Praktiker Baumarkts in einen Sonderpostenmarkt gestiegen. Trotz der überwiegenden Nahversorgungsfunktion handelt es sich um leistungsfähige Betriebstypen mit hoher Magnetwirkung. Auch an diesem Standort sind daher keine Angebotsergänzungen wünschenswert und ein Ersatz zentren- oder nahversorgungsrelevanter Sortimente durch nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen die einzige verträgliche Entwicklungsperspektive.

Mit diesen Entwicklungsempfehlungen wird auch den Vorgaben der Ziele 7 und 8 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan 2025 Rechnung getragen.

Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Rheinpark-Center zur Einstufung als Nebenzentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftl. Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb einer größeren Stadt	Städtebaulich integrierte Lage liegt nicht vor, Standort befindet sich in einer gewerblich geprägten Lage und ist nahezu ausschließlich auf den Pkw-Verkehr ausgerichtet; sehr geringe Mantelbevölkerung	X
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage; nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Straßenbahn)	√
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Mittlerer Einzugsbereich; i. d. R. bestimmte Bezirke größerer Städte	Angebotsstruktur begründet einen gesamtstädtischen Verflechtungsbereich	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Breites Spektrum an Einzelhandelsangeboten; zentrentypische und auch nahversorgungsrelevante Sortimente; Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs; i. d. R. Unterscheidung gegenüber Angebotsstruktur der Innenstadt nur hinsichtlich des Umfangs	Umfassendes Einzelhandelsangebot, Magnetbetriebe aller verschiedenen Bedarfe und Warengruppen, ergänzende kleinstrukturierte Angebote	√
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Breites Spektrum an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben	Eingeschränktes Dienstleistungs- und Gastronomie-Angebot	(√)
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE)	Ausstattung soll Versorgungsfunktion auch perspektivisch erfüllen	Einzelhandelslage leistet einen Beitrag zur gesamtstädtischen Versorgung, jedoch auch perspektivisch nicht nach Maßgabe eines ZVBs	X

Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Römerstraße/Normannenstraße zur Einstufung als Nebenzentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftl. Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb einer größeren Stadt	Städtebaulich integrierte Lage liegt nicht vor; Standort ist auf den Pkw-Verkehr ausgerichtet und nicht in die Wegebeziehungen der umliegenden Wohngebiete angebunden; Barrierewirkungen für fußläufige Anbindung durch Verkehrssituation	X
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage; nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bus)	√
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Mittlerer Einzugsbereich; i. d. R. bestimmte Bezirke größerer Städte	Kerneinzugsbereich dürfte die nördliche Kernstadt sein; einzelne Betreiber erreichen eine gesamtstädtische Ausstrahlung	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Breites Spektrum an Einzelhandelsangeboten; zentrentypische und auch nahversorgungsrelevante Sortimente; Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs; i. d. R. Unterscheidung gegenüber Angebotsstruktur der Innenstadt nur hinsichtlich des Umfangs	Umfassendes Einzelhandelsangebot, Magnetbetriebe aller Bedarfssparten und Warengruppen, kaum ergänzende kleinstrukturierte Angebote	√
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Breites Spektrum an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben	Kaum ergänzende Komplementärnutzungen vorhanden	X
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE)	Ausstattung soll Versorgungsfunktion auch perspektivisch erfüllen	Einzelhandelslage leistet einen Beitrag zur teil-/ gesamtstädtischen Versorgung, jedoch auch perspektivisch nicht nach Maßgabe eines ZVBs	X

Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Moselstraße/Pomona zur Einstufung als Nebenzentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftl. Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb einer größeren Stadt	Städtebaulich integrierte Lage liegt nicht vor; Standort ist auf den Pkw-Verkehr ausgerichtet und nicht in die Wegebeziehungen der umliegenden Wohngebiete angebunden; Barrierewirkungen für fußläufige Anbindung durch Verkehrssituation	X
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage; nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bus, S-Bahn)	√
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Mittlerer Einzugsbereich; i. d. R. bestimmte Bezirke größerer Städte	Kerneinzugsbereich dürfte das südliche Stadtgebiet sein, einzelne Betreiber erreichen eine gesamtstädtische Ausstrahlung	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Breites Spektrum an Einzelhandelsangeboten; zentrentypische und auch nahversorgungsrelevante Sortimente; Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs; i. d. R. Unterscheidung gegenüber Angebotsstruktur der Innenstadt nur hinsichtlich des Umfangs	Umfassendes Einzelhandelsangebot; Magnetbetriebe aller verschiedenen Warengruppen; kaum ergänzende kleinstrukturierte Angebote	√
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Breites Spektrum an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben	Kaum ergänzende Komplementärnutzungen vorhanden	X
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE)	Ausstattung soll Versorgungsfunktion auch perspektivisch erfüllen	Einzelhandelslage leistet einen Beitrag zur teil-/ gesamtstädtischen Versorgung, jedoch auch perspektivisch nicht nach Maßgabe eines ZVBs	X

Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Schellbergstraße zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftl. Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage liegt nicht vor; Standort ist primär auf den Pkw-Verkehr ausgerichtet (Autobahnanschluss Neuss-Norf) und dient weniger der fußläufigen Versorgung	X
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Angebotsstruktur begründet einen Verflechtungsbereich über den Statistischen Bezirk Norf hinaus	√
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bus)	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs; unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmittel-discounter	Lebensmittel-Magnetbetrieb; Sonderpostenmarkt; kaum ergänzende kleinstrukturierte Angebote	X
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Kaum ergänzende Komplementärnutzungen vorhanden	X
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Einzelhandelslage leistet einen Beitrag zur Versorgung, jedoch auch perspektivisch nicht nach Maßgabe eines ZVBs	X

6.2 Integrierte Standortlagen mit Bedeutungsrückgang

Von den drei ehemaligen Standorten von Nahversorgungszentren in Erfttal, Augustinusviertel und Gnadental können die Standortlagen von Erfttal und Augustinusviertel mit einem Lebensmittel-SB-Betrieb und ergänzende kleinteilige Nutzungen noch einen nachgeordneten Versorgungsauftrag wahrnehmen. In Gnadental hingegen hat der Lebensmittel-SB-Betrieb aufgegeben, sodass eine Grundversorgung nicht mehr gewährleistet ist. Die Versorgungsaufgaben werden daher im Bereich des täglichen Bedarfs von den Versorgungslagen in den nördlich und südlich angrenzenden Statistischen Bezirken Augustinusviertel und Grimlinghausen übernommen.

Im Hinblick auf die Entwicklungsperspektiven dieser beiden Standortlagen ist anzuführen:

Im Statistischen Bezirk Erfttal, dessen Siedlungsbereich an den Statistischen Bezirk Norf angrenzt, steht einerseits eine die Tragfähigkeit eines Lebensmittel-SB-Betriebs sichernde Mantelbevölkerung zur Verfügung, andererseits beeinträchtigen die Pkw-orientierten Standorte leistungsfähiger Wettbewerbsbetriebe in Norf-Nord dessen Ausstrahlungskraft. Zudem beeinflusst die nicht mehr marktgerechte Gestaltung des kleinen Ladenzentrums in Erfttal die Akquisition weiterer kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Alternativstandorte stehen hier nicht zur Verfügung, sodass ein Aufwertungsprozess der Nahversorgungslage nur in Zusammenarbeit mit den Immobilieneigentümern möglich ist. Nach zwischenzeitlicher Eröffnung zweier Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Bäckerei und Kiosk) sowie dem Bestreben der Fa. Penny eine Erweiterung der Filiale vorzunehmen, sind positive Effekte für den Versorgungsstandort zu erwarten. Demnach sollte die Zielsetzung verfolgt werden, mittelfristig den Status eines C2-Nahversorgungszentrums zu erreichen.

Erfttal

Eine vergleichbare immobilienwirtschaftliche Situation besteht im Ladenzentrum im Augustinusviertel. Auch hier hemmen die baulichen Voraussetzungen die Weiterentwicklung des Versorgungsstandorts. Die Rahmenbedingungen sind jedoch anders zu werten: Die Mantelbevölkerung im Statistischen Bezirk ist mit ca. 3.230 Einwohnern perspektivisch nicht ausreichend, allerdings versorgen sich wie aufgezeigt auch Bürger aus dem benachbarten Statistischen Bezirk Gnadental im Augustinusviertel. Da Gnadental aufgrund der Siedlungsstruktur auch zukünftig voraussichtlich keine eigene Versorgungslage aufbauen kann, dürfte ein Teil der Gnadentaler Bürger dauerhaft zum Kerneinzugsgebiet des Augustinusviertels zählen, sodass sich eine die Tragfähigkeit sichernde Mantelbevölkerung für einen Lebensmittel-SB-Betrieb ergibt, von dessen Frequenz wiederum kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Standortumfeld profitieren.

Augustinusviertel

Zudem ist im Hinblick auf das Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet der Versorgungslage zu berücksichtigen, dass sich im Norden auf dem Gelände des ehemaligen St. Alexius-Krankenhaus das Neubaugebiet Hammerfeld mit geplanten 450 Wohneinheiten anschließt. Auch die Entwicklung dieses Wohngebiets dürfte durch eine attraktive Versorgungslage im Augustinusviertel unterstützt werden. Eine weitere positive Voraussetzung für die Verbesserung der Versorgungsqualität ist die geringe Wettbewerbsdichte im näheren Standortumfeld. Sofern sich im Statistischen Bezirk Gnadental keine Versorgungslage etablieren lässt, wäre ein Ausbau des Nahversorgungsangebots im Augustinusviertel zu empfehlen, dessen Dimensionierung an der zu versorgenden Bevölkerung ausgerichtet werden sollte. Ob dies im bestehenden Ladenzentrum möglich ist oder ob ggf. auch Ansiedlungsflächen auf der gegenüberliegenden Seite des Berghäuschenswegs zur Verfügung stehen, sollte so zeitnah geklärt werden, dass die Realisierung des Neubaugebiets im nördlichen Augustinusviertel nicht durch eine unzureichende Versorgungsqualität beeinträchtigt wird.

Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Augustinusviertel zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftl. Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage im gleichnamigen Statistischen Bezirk	√
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Statistischer Bezirk Augustinusviertel mit rund 3.240 Einwohnern (Stand: 31.12.2014), Teile von Gnadental, perspektivisch Zuwachs durch Neubaugebiete zu erwarten	X
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bus)	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs; unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmittel-discounter	Lebensmittel-Magnetbetrieb; kaum ergänzende kleinstrukturierte Angebote	(√)
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Kaum ergänzende Komplementärnutzungen vorhanden	(√)
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Mantelbevölkerung, handelswirtschaftliche und städtebauliche Perspektive rechtfertigen derzeit keine Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbe-reichs	X

Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Erfttal zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftl. Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage im gleichnamigen Statistischen Bezirk	√
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Statistischer Bezirk Erfttal mit rund 5.310 Einwohnern (Stand: 31.12.2014)	√
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bus)	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs; unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter	Lebensmittel-Magnetbetrieb perspektivisch nicht marktgerecht; wenige ergänzende kleinstrukturierte Angebote	(√)
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Ergänzende Komplementärnutzungen vorhanden	√
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Einzelhandelsausstattung eignet sich unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation sowie der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Perspektiven nicht zur Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereichs	X

Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Gnadental zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftl. Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage im gleichnamigen Statistischen Bezirk	√
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Statistischer Bezirk Gnadental mit rund 5.230 Einwohnern (Stand: 31.12.2014)	√
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bus)	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs; unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmittel-discounter	Kein Lebensmittel-Magnetbetrieb; kleinteilige Einzelhandelsstruktur	X
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Ergänzende Komplementärnutzungen vorhanden	√
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Derzeit ist kein geeigneter Potenzialstandort zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Magnetbetriebs auszuweisen; keine Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums	X

6.3 Einzelhandelslagen mit großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment

Das Neusser Einzelhandelsgefüge weist zwei weitere Standortlagen auf, in denen sich der Einzelhandelsbestand in den letzten Jahren verdichtet hat:

- So befinden sich im Umfeld des Autobahndreiecks Neuss-Süd einige großflächige Fachmärkte in primär durch Gewerbe und Industrie geprägten Lagen (u. a. Bauhaus-Bau- und Gartenmarkt). Bislang umfasst das dortige Angebot primär nicht zentrenrelevante Sortimente, auch ausgeprägte Agglomerationswirkungen werden bislang nicht wirksam, da ein Zusammenwachsen der Einzelstandorte nicht stattgefunden hat. Um auch künftig der Attraktivierung und der Entwicklung einer zusammenhängenden Einzelhandelslage vorzubeugen, sollte eine Überplanung der Standorte mit dem Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente herbeigeführt werden.
- Eine ähnlich zu bewertende Standortsituation ist im Westen der Neusser Innenstadt im Umfeld der Einfallstraßen/Hauptverbindungsachsen (z.B. Stephanstraße, Rheydter Straße) erkennbar. Auch hier hat die Verkehrsgunst und darüber hinaus das große Einwohnerpotenzial im Standortumfeld zu der Etablierung einiger großflächiger Einzelhandelsbetriebe verschiedener Branchenschwerpunkte geführt. Ein Ausbau der Versorgungsbedeutung sollte durch konsequente Überplanung und den Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente verhindert werden.

Zudem ist auf drei Solitärstandorte²³ hinzuweisen, an denen insbesondere großflächige Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten existieren. Für diese ist bislang kein Handlungsbedarf abzuleiten, eine Gefährdung integrierter Versorgungslagen besteht nicht. Anders stellt sich die Situation für das Möbelhaus Knuffmann dar, das in Solitärlage in Nähe des Hauptzentrums ansässig ist und aufgrund eines hohen Anteils zentrenrelevanter Sortimente eine Wettbewerbswirkung auf das Hauptzentrum ausübt. Gleiches gilt für das Möbelhaus Höffner am Standort Hammfeld (Ost).

Alle diese Betriebe und Standortlagen werden somit durch groß großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment geprägt.

Für diese Betriebe sind grundsätzlich auch Standorte außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen geeignet, weil in der Regel keine unmittelbaren Wettbewerbswirkungen für die integrierten Versorgungslagen von ihnen ausgehen und zudem die Sortimentsbeschaffenheit oftmals einen Pkw-orientierten Einkauf begründet.

²³ Kölner Straße (Obi), Hoistener Straße (Blumen Dierath), Hammer Landstraße (Küchenmarkt Schaffrath)

Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans 2025 Nordrhein-Westfalen sieht für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten folgende maßgeblichen Regelungen vor:

- Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (Ziel 1)
- Umsatzerwartung soll sortimentspezifische Kaufkraft der Einwohner in Neuss nicht überschreiten (Grundsatz 4)
- Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente soll 10 % der betrieblichen Gesamtverkaufsfläche (Ziel 5) nicht überschreiten und maximal 2.500 qm betragen (Grundsatz 6)

Die Vorgaben werden diesen Standorten und Betrieben gerecht. Unter Maßgabe der Zielsetzungen sind auch Erweiterungen grundsätzlich zulässig.

Für die bestehenden Standorte sollte die Zielsetzung verfolgt werden,

- geringfügige Erweiterungen zur Bestandssicherung der Betriebe zu ermöglichen,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (auch kleinflächige) auszuschließen und
- weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten fallbezogen zu beurteilen.

In der Vergangenheit wurden die spezifischen Festsetzungen für Sondergebiete i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf der Ebene der Bebauungspläne geregelt. Um die Transparenz der Situation und Entwicklungsperspektiven des großflächigen Einzelhandels auch im Bereich der Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zu erhöhen, erwarten die Genehmigungsbehörden bereits im Flächennutzungsplan neben der Angabe der Zweckbestimmung eines Sondergebiets auch eine Aussage zur maximalen Verkaufsflächenausstattung.

Sowohl aus kommunaler wie aus gutachterlicher Perspektive lassen sich handelswirtschaftliche Entwicklungsoptionen ohne einzelfallbezogene Planungen und Prüfungen kaum abschätzen. Offen ist zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung, ob in den nächsten 15 bis 20 Jahren an diesem Standort beispielsweise ein Betreiberwechsel stattfinden wird, Vergrößerungen oder Verkleinerungen geplant werden oder Veränderungen in den Sortimenten erfolgen sollen.

Trotz dieser Bedenken werden nachfolgend Empfehlungen zum Umgang mit den wichtigsten Standortlagen ausgesprochen:

- Die maximalen Verkaufsflächen der Sondergebiete in der Kölner Straße (Obi) und Am Kirchenmorgen (Bauhaus) sollten sich am derzeitigen Bestand orientieren. Geringfügige Erweiterungen zur Bestandssicherung könnten bereits heute auf der Ebene des Flächennutzungsplans durch pauschale Annahmen (zum Beispiel 10

bis 15 % der genehmigten Verkaufsfläche) berücksichtigt werden. Dabei bliebe offen, ob dieser Erweiterungsspielraum ökonomisch sinnvoll und städtebaulich verträglich ist. Alternativ müsste im tatsächlichen Planungsfall nach Prüfung parallel die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans verfolgt werden.

- Im Sinne einer konsequenten Vereinheitlichung der bauplanungsrechtlichen Situation sollten die bislang im Bebauungsplan als Großgewerbe festgesetzten Standorte in der Normannenstraße (Holzhandlung Jungbluth und Hagebaumarkt) überplant und als Sondergebiet (Bau- und Gartenmarkt) festgesetzt werden. Hier sind die Entwicklungsperspektiven anders zu beurteilen. Zum Schutze des Hauptzentrums sollte einer Stärkung des Einzelhandelsstandorts in der Römerstraße vorgebeugt werden, der durch eine Erweiterung der benachbarten Betriebe in der Normannenstraße indirekt unterstützt würde. Daher sollten die Betriebe im Bestand gesichert, jedoch nicht erweitert werden.
- Der Solitärstandort einer ansässigen Gärtnerei in der Hoistener Straße sollte durch die Festsetzung eines Sondergebiets (Gartenmarkt) überplant werden. Wie bei den Baumärkten Obi und Bauhaus könnten geringfügige Erweiterungen zur Bestandssicherung bereits heute auf der Ebene des Flächennutzungsplans durch pauschale Annahmen (zum Beispiel 10 bis 15 % der genehmigten Verkaufsfläche) berücksichtigt werden. Dabei bliebe offen, ob dieser Erweiterungsspielraum ökonomisch sinnvoll und städtebaulich verträglich ist. Alternativ müsste im tatsächlichen Planungsfall nach Prüfung parallel die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans verfolgt werden.
- Der Standort von Möbel Knuffmann am nördlichen Rande der Innenstadt ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen, eine Überplanung durch ein Sondergebiet wird empfohlen (Möbelmarkt). In Anbetracht der Wettbewerbsentwicklungen im Möbele Einzelhandel ist für den Betrieb nicht absehbar, ob eine geringfügige Erweiterung zur Bestandssicherung ausreicht bzw. verfolgt wird. Auch ein weitergehender Ausbau ist grundsätzlich vorstellbar und fallbezogen zu prüfen. Bei der Erweiterung sollten die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente berücksichtigt werden.
- Im Unterschied zu den bisher betrachteten Standorten wurde die Ansiedlung des Möbelhauses Höffner am Standort Hammfeld (Ost) bauleitplanerisch begleitet, sodass sich für den Standort kein diesbezüglicher Handlungsbedarf ergibt. Allerdings besteht durch die benachbarten Flächen in Hammfeld (West) eine grundsätzliche Option zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen. Unter der Maßgabe, dass Einzelhandelsvorhaben verträglich sind im Hinblick auf die landesplanerischen Ziele der Einzelhandelsentwicklung und auch weiterhin keine städtebauliche Verbindung zum Rheinpark-Center aufgebaut wird, ist der Standort

aus gutachterlicher Sicht grundsätzlich geeignet, den Einzelhandelsstandort Neuss durch eine Konzentration bedeutsamer Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment nahe des Siedlungsschwerpunkts der Stadt Neuss zu stärken



7 Ziele und Steuerungsvorgaben für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Neuss

7.1 Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung

Die Voraussetzungen für die zukünftige räumliche Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Neuss werden durch die Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung formuliert. Nur unter konsequenter Einhaltung dieser Ziele bei zukünftigen Entscheidungs- und Genehmigungsprozessen kann eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Neuss gelingen. Der Stadt Neuss wird empfohlen, die nachfolgenden Ziele durch den Rat der Stadt Neuss zu beschließen, um eine darauf aufbauende bauleitplanerische und genehmigungsrelevante Steuerung zu legitimieren.

Grundvoraussetzung für räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Als vorrangige Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Neuss sind die Stabilisierung der Einzelhandelsbedeutung unter Berücksichtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion sowie die Attraktivierung des Einzelhandelsangebots festzulegen.

Vorrangige Ziele der Einzelhandelsentwicklung

Die Attraktivität des Einzelhandelsangebots in Neuss definiert sich über die Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen in quantitativer und qualitativer Hinsicht. Insbesondere in den Branchen, in denen noch Erweiterungspotenziale im Rahmen des vorliegenden Konzepts festgestellt wurden, ist eine Ausweitung des Angebots zu unterstützen. In räumlicher Hinsicht ist primär das innerstädtische Hauptzentrum als Standort für Angebotsergänzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten zu wählen.

Attraktivierung des Einzelhandelsangebots

Mit einer Zentralität von rund 103,7 wird die Stadt Neuss ihrer durch die Raumordnung aufgetragenen mittelzentralen Versorgungsfunktion grundsätzlich gerecht. In Bezug auf die einzelnen Warengruppen wurden Handlungsempfehlungen formuliert, die zur umfassenden Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion umgesetzt werden sollten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch Standorte außerhalb der städtebaulich integrierten Zentralen Versorgungsbereiche einen erheblichen Beitrag zur Leistungsfähigkeit des Einzelhandelsstandorts Neuss leisten.

Stabilisierung der mittelzentralen Versorgungsfunktion

Insbesondere unter Berücksichtigung der regionalen Wettbewerbssituation und dem handelswirtschaftlichen Einfluss der Oberzentren Köln, Düsseldorf und Mönchengladbach sowie in Anbetracht der stadträumlichen Wettbewerbsentwicklungen ist die Neusser Innenstadt als attraktiver Einzelhandelsstandort zu bewerten. Die Einzelhandelsentwicklung in den letzten Jahren ist stabil, was mit dem Markteintritt des Rheinpark-Centers nicht zwangsläufig abzusehen war. Um die übergeordnete Versorgungsbedeutung der Neusser Innenstadt im Rahmen des definierten Zentrengefüges auch weiterhin zu unterstützen, sollten handelswirtschaftliche und städtebauliche Ergänzungen erfolgen, die im Zentrenkonzept aufgezeigt wurden. Sie betreffen die Ansiedlung von Magnetbetrieben ein-

Stärkung des Neusser Hauptzentrums

schließlich der vorher vorzunehmenden Ausweisung geeigneter Standorte, die städtebauliche und handelswirtschaftliche Stabilisierung von Randlagen, den Abbau von Leerständen oder zumindest die Installierung von Interimsnutzungen sowie Angebotsergänzungen durch Facheinzelhandel sowie qualitätsvolle Komplementärnutzungen.

Die Nahversorgungszentren der Hierarchie C 1 Furth Mitte-Süd und Reuschenberg waren im Vorläuferkonzept als Nebenzentren eingestuft worden. Diese Klassifizierung kann aktuell in Anbetracht der derzeitigen Versorgungsbedeutung nicht beibehalten werden. Der kurzfristige Fokus sollte für beide Zentralen Versorgungsbereiche auf der Stabilisierung der Nahversorgungsfunktion liegen, die derzeit durch Standortplanungen positiv beeinflusst wird. Mittelfristig wird beiden jedoch eine Versorgungsbedeutung beigemessen, die über die einer Nahversorgungsfunktion hinausgeht und sich an der Ausstrahlungskraft der öffentlichen Infrastruktur im Umfeld der Versorgungslagen orientiert. In Ergänzung der Innenstadt sollte ein Angebotsausbau bei zentrenrelevanten Sortimenten die Qualifizierung zu Nebenzentren unterstützen.

*Aufwertung der C 1-
Nahversorgungszentren*

Die C 2-Nahversorgungszentren sind derzeit überwiegend von handelswirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Planungen betroffen, die bei der Begründung der jeweiligen Abgrenzung mit entscheidend waren. Vielfach ist ohne eine absehbare Aufwertung – zum Beispiel durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Betriebs – perspektivisch die Funktion des Nahversorgungszentrums in Frage gestellt. Insofern wird der Umsetzung der Planungen bzw. der Handlungsempfehlungen eine besondere Wichtigkeit beigemessen, um ein stabiles Gefüge der Nahversorgungszentren in Neuss zu etablieren.

*Stabilisierung der C 2-
Nahversorgungszentren*

Außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche wurde eine Vielzahl von Lebensmittel-SB-Betrieben erfasst und räumlich verortet, die bei der Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung grundsätzlich von Bedeutung sind. Ein Großteil dieser Betriebe ist jedoch an Standorten ansässig, die für eine wohnungsnaher Versorgung ungeeignet sind oder sich mit den Einzugsgebieten der Lebensmittel-Magnetbetriebe in Zentralen Versorgungsbereichen überschneiden. Nur zwei Lebensmittel-SB-Betriebe befinden sich an siedlungsintegrierten Standorten, denen in Ergänzung der Zentrenstruktur ein zu sichernder Beitrag zur wohnungsnaher Versorgung eingeräumt wird. Zukünftig sollten Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von Lebensmittel-SB-Betrieben außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen auf Standorte gelenkt werden, die zur Optimierung einer flächendeckenden Nahversorgung beitragen. Ausgeschlossen werden sollten Vorhaben, die die Versorgungsfunktion Zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen.

*Schutz der wohnungsnahen
Versorgung*

Ebenfalls außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sind mit dem Rheinpark-Center, den Standorten Römerstraße/Normannenstraße, Moselstraße/Pomona und Schellbergstraße sowie weiteren kleineren Agglomerationen und Solitärstandorten Einzelhandelslagen identifiziert worden, deren Angebotsstruktur auch durch zentren- und/oder nicht zentrenrelevante Sortimente geprägt wird. Zum Schutz Zentraler Versorgungsbereiche sollten die zentrenrelevanten Sortimente an diesen Standorten nicht ausgebaut werden. Ein Austausch durch nicht zentrenrelevante Sortimente sollte jedoch möglich sein. Die empfohlenen Überplanungen sollten umgesetzt werden, um zentrenschädlichen Einzelhandelsentwicklungen vorzubeugen.

keine zentrenschädigenden Einzelhandelsentwicklungen an den dezentralen Einzelhandelsstandorten

7.2 Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung

In Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung auf Bundes- und Landesebene wurden folgende Arbeitsschritte zur Vorbereitung einer konsequenten und rechtssicheren Einzelhandelssteuerung in der Stadt Neuss vorgenommen:

Formulierung von Zielvorstellungen und strategischen Ausrichtungen

- Die Entwicklungsziele für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Neuss wurden formuliert. Zentrale Versorgungsbereiche wurden identifiziert.
- Die Versorgungsbedeutung und das Zusammenspiel der Zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen einer Zentrenhierarchie wurden abgestimmt.
- Eine räumliche Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neuss ist nicht nur unter Einzelhandelsaspekten, sondern auch unter Berücksichtigung der komplementären Dienstleistungsangebote/Infrastruktur, der städtebaulichen Situation sowie der Entwicklungspotenziale und -ziele erfolgt.
- Es wurden die Standorte von Lebensmittelbetrieben benannt, die aktuell in Ergänzung der Zentralen Versorgungsbereiche wohnungsnah Versorgungsfunktionen übernehmen.
- Es wurde Bezug genommen auf den Ratsbeschluss zur „Neusser Liste“ mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, die vorrangig in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Neuss anzusiedeln sind.

Aufbauend auf diesen Arbeitsgrundlagen sollte die systematische Umsetzung des Konzepts erfolgen unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen für die einzelnen Zentralen Versorgungsbereiche, der Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der nachstehend erläuterten Ansiedlungsleitlinien.

Grundsätzlich sind Wettbewerbsintensivierungen, die die Gefährdung oder Schwächung Zentraler Versorgungsbereiche nach sich ziehen, im Sinne städtebaulicher Auswirkungen zu vermeiden. Das zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet bereit-

stehende Instrumentarium sollte daher konsequent genutzt werden. Folgende Stadtbereiche sind aus unserer Sicht höherem Ansiedlungsdruck von insbesondere großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment ausgesetzt:

- An Zentrale Versorgungsbereiche anschließende Gebiete: Bei Ansiedlungen an solchen Standorten besteht die Gefahr einer unerwünschten Ausweitung („Ausfransen“) und der Veränderungen des Standortgefüges innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs.
- Einfallstraßen: Die gute Pkw-Erreichbarkeit und hohe Außenwirkung ziehen das Interesse vieler ansiedlungswilliger Einzelhandelsbetriebe auf sich; auch Solitärlagen werden akzeptiert, bewirken aber eine weitere Zersplitterung der Einzelhandelslandschaft und stehen dem Ziel der Realisierung kompakter Versorgungslagen entgegen.
- Gewerbegebiete, meist mit vorhandenem Einzelhandelsbesatz: Die gute Pkw-Erreichbarkeit, die Verfügbarkeit größerer Flächen, meist günstigere Grundstückspreise als in den siedlungsintegrierten Lagen und die möglichen Agglomerationseffekte ermöglichen eine schnelle Positionierung eines neuen Einzelhandelsbetriebs.

„Tabubereiche“ für Einzelhandel

In diesen genannten Standortkategorien empfiehlt sich der konsequente Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, möglichst auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit. Besonderes Augenmerk ist darüber hinaus auf die Randsortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zu legen, für die die Landesplanung eine Maximalgrenze von 10 % der Gesamtverkaufsfläche vorsieht.

Grundsätzlich gilt, dass alle Bebauungspläne der Standortbereiche, die als potenziell gefährdend einzustufen sind, auf ihre einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten überprüft werden sollten.

Überprüfung von Bebauungsplänen

- In Gewerbegebieten sollte grundsätzlich von der Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels Gebrauch gemacht werden, um keine bodenrechtlichen Spannungen hervorzurufen. Die Skala der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten reicht vom völligen Ausschluss über die ausnahmsweise Zulässigkeit zur Versorgung der dort Beschäftigten (Kiosk oder Tankstellen-Shop) bis hin zur Zulässigkeit räumlich und funktional untergeordneten Einzelhandels.
- Festgesetzte Kerngebiete sollten dahingehend überprüft werden, ob sie der gesteuerten Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und anderen kerngebietstypischen Nutzungen dienen sollen.
- Unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB, die einem potenziellen Ansiedlungsdruck aufgrund ihrer Lage oder wegen des be-



reits vorhandenen Einzelhandelsbestands unterliegen, sollten auf planerischen Handlungsbedarf, insbesondere bei Ansiedlungsvorhaben, und die Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen des § 9 Abs. 2 a BauGB überprüft werden.

Es ist abschließend darauf zu verweisen, dass nur die konsequente Umsetzung der Inhalte eines Einzelhandelskonzepts in die Bauleitplanung das Erreichen der angestrebten Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Neuss ermöglicht.

7.3 Ansiedlungsleitlinien

Mit der Definition von Ansiedlungsleitlinien soll der Stadt Neuss ein Leitfaden zur Verfügung gestellt werden, um die Zentrenentwicklung der Stadt durch eine strategische Standortplanung des Einzelhandels zu unterstützen. Über die Ansiedlungsleitlinien kann die Eignung eines Standorts für ein Vorhaben unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Entwicklungsziele abgeleitet werden. Für Erweiterungsvorhaben gelten die Leitlinien analog, bei bestehenden Betrieben ist grundsätzlich auf Bestandsschutz hinzuweisen. Nicht durch die Leitlinien erfüllt wird die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben.

- 1.) Insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig auf Standorte innerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden. Dabei ist die Dimensionierung der Vorhaben der Versorgungsbedeutung anzupassen. Ausnahmsweise kann auch eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit Nahrungs- und Genussmitteln außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche erfolgen, sofern ein Beitrag zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geleistet wird. Hinweise hierfür liegen vor, wenn

*nahversorgungsrelevantes
Kernsortiment*

- der Standort eine städtebaulich integrierte Lage aufweist,
- sich innerhalb eines Einzugsbereichs von 700 Metern (Radius um den Planstandort) ein maßgeblicher Anteil an Wohnbebauung befindet, der zur Tragfähigkeit des Betriebs beiträgt,
- keine Überschneidung der Verflechtungsbereiche mit einem Zentralen Versorgungsbereich vorliegt.

- 2.) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen grundsätzlich auf das Hauptzentrum Innenstadt konzentriert werden, insbesondere gilt dies für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Für nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen sollten auch die C 1-Nahversorgungszentren Furth Mitte-Süd und Reuschenberg geöffnet werden, weil nur so die perspektivische Entwicklung zu einem Nebenzentrum erreicht werden kann. In den C 2-Nahversorgungszentren sollten

zentrenrelevantes Kernsortiment



nur kleinteilige Einzelhandelsbetriebe Angebotsergänzungen in zentrenrelevanten Sortimenten anbieten.

An allen anderen Standorten sollte auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment verzichtet werden.

- 3.) Auch für Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment wird unter der Zielsetzung der prioritären Zentrenentwicklung empfohlen, Standorte in Zentralen Versorgungsbereichen zu prüfen.

Da jedoch insbesondere für großflächige Betriebe (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelhäuser) in den Zentralen Versorgungsbereichen in der Regel keine geeigneten Standorte ausgewiesen werden können, sind unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben auch in anderen Standortlagen Ansiedlungsoptionen offen zu halten. Als geeignet für weitere Ansiedlungen wurde dabei der Standort Hammfeld (West) identifiziert, wenn übergeordnete Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung beachtet werden und keine städtebauliche Anbindung an das Rheinpark-Center erfolgt.

*nicht zentrenrelevantes
Kernsortiment*

8 Zusammenfassung der Untersuchung

Als Fazit der vorliegenden Untersuchung werden nachfolgend die vorrangigen Ergebnisse der Bestandsanalyse und die Handlungsempfehlungen zusammengefasst:

- Die Ende des Jahres 2014 rund 156.268 Einwohner zählende Stadt Neuss wird landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft. Die 28 Statistischen Bezirke der Stadt Neuss weisen unterschiedliche Siedlungsmuster auf, die sich auch in der Einzelhandelsstruktur der Stadt widerspiegeln. Ländlich geprägte Randbereiche im Süden stehen der verdichteten Kernstadt mit hoher Handelsbedeutung und gewerblich geprägten Lagen im Neusser Norden gegenüber.
- Die Einzelhandelsposition der Stadt Neuss wird durch einen hohen Wettbewerbsdruck zwischen den Oberzentren Düsseldorf, Köln und Mönchengladbach geprägt, deren Einzelhandelsbedeutungen auf das Stadtgebiet und das Neusser Umland ausstrahlen.
- Das Kerneinzugsgebiet des Einzelhandels in Neuss beschränkt sich unter Berücksichtigung des Wettbewerbsumfelds auf das Stadtgebiet. Den Neusser Einwohnern steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 919,7 Mio. EUR zur Verfügung. Einzelne Betriebe und Standortlagen strahlen über das Stadtgebiet hinaus aus.
- Die Einzelhandelsausstattung der Stadt Neuss umfasst aktuell insgesamt 876 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 256.890 qm und einer Bruttoumsatzleistung von ca. 953,9 Mio. EUR (im Jahr 2014). Das größte flächenbezogene Angebot der Stadt wird durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie Bau-/Heimwerker-/Gartenbedarf bereitgestellt. Der Verkaufsflächenanteil des großflächigen Einzelhandels beträgt rund 62 % und ist somit im interkommunalen Vergleich als überdurchschnittlich zu bewerten. Die Daten des Möbelhauses Höffner sind in diesen Werten noch nicht enthalten.
- Der derzeitige Einzelhandelsbestand kann mit Daten aus den Jahren 2007 (Veröffentlichung des Einzelhandelskonzepts im Jahr 2009) verglichen werden. Trotz strukturprägender Wettbewerbsveränderungen, insbesondere der Eröffnung des Rheinpark-Centers, ist seit 2007 eine nahezu stabile Verkaufsflächenzahl und Leistungsfähigkeit (unter Berücksichtigung der Inflationsrate) festzustellen. Die Zahl der Betriebe hingegen hat mit rund 15 % deutlich abgenommen und steht damit im Kontext bundesweiter Entwicklungen im Einzelhandel.
- Von dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in der Stadt Neuss werden durch den ansässigen Einzelhandel aktuell ca. 84 % gebunden (ca. 770,7 Mio. EUR). Mit auswärtigen Kunden

übergeordnete Rahmenbedingungen

regionale Wettbewerbssituation

Einzugsbereich und Kaufkraft

Einzelhandelsausstattung

*Verkaufsflächenentwicklung
seit 2007*

Kaufkraftbewegungen in Neuss

wird ein Umsatzanteil von ca. 19 % erzielt. Der Kaufkraftabfluss aus der Stadt Neuss bewegt sich über alle Einzelhandelsbranchen in einer Größenordnung von ca. 144,9 Mio. EUR (ca. 16 % der in Neuss zur Verfügung stehenden Kaufkraft). Die Einzelhandelszentralität von etwa 103,7 stellt dar, dass im Saldo mehr Kaufkraft durch den Einzelhandelsstandort von außen angezogen wird als Kaufkraft Neusser Bürger abfließt.

- Vor dem Hintergrund der derzeitigen Einzelhandelsausstattung in Neuss ergeben sich bis zum Jahr 2025 aufgrund der stabilen Bevölkerungsentwicklung Entwicklungspotenziale in nahezu allen Warengruppen. Für das Elektrowarenangebot ergibt sich aufgrund der guten Ausstattung allerdings kein Entwicklungsspielraum; gleichwohl könnte die Ansiedlung eines Elektrofachmarkts in der Innenstadt zu einer Standortattraktivierung beitragen und sollte unterstützt werden, auch wenn sie den stadtinternen Wettbewerb mit Anbietern in dezentralen Standortlagen intensiviert.
- Grundsätzlich empfiehlt sich bei allen größeren Vorhaben, auch von Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, eine Einzelfallprüfung.
- Für die Stadt Neuss wurde ein Zentrenkonzept entwickelt, das zwölf Zentrale Versorgungsbereiche in drei Hierarchiestufen unterscheidet. Das Hauptzentrum (A-Zentrum) Innenstadt, die C 1 Nahversorgungszentren Furth Mitte-Süd und Reuschenberg (denen zukünftig eine Entwicklungsmöglichkeit zu Nebenzentren bzw. B-Zentren eingeräumt werden soll) sowie die C 1-Nahversorgungszentren Grimlinghausen, Uedesheim, Weckhoven, Furth-Nord, Holzheim, Grefrath, Norf, Rosellen und Allerheiligen. Im Rahmen des Zentrenkonzepts kommt dem Hauptzentrum Innenstadt die höchste Bedeutung zu. Trotz der Ansiedlung des Rheinpark-Centers ist dort eine stabile Handelsentwicklung erkennbar. Die Einstufungen der Nahversorgungszentren sind vielfach an Handlungsempfehlungen geknüpft. Im Vergleich zur Zentrenhierarchie des Vorläuferkonzepts wird einigen Einzelhandelsstandorten nicht mehr der Status eines Zentralen Versorgungsbereichs zugeordnet, was mit der aktuellen Handelsbedeutung oder den veränderten Anforderungen der Landesplanung und der Rechtsprechung begründet wird. Die Handlungsempfehlungen zeigen insbesondere für die Nahversorgungszentren mit wenig stabilem Angebot den Weg zur langfristigen Sicherung des Status auf.
- Im Rahmen der Entwicklung des Zentrenkonzepts wurden folgende Ziele formuliert:
 - Attraktivierung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots
 - Stabilisierung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
 - Stärkung des Neusser Hauptzentrums

Entwicklungspotenziale

Einzelfallprüfung von Ansiedlungen und Erweiterungen

Zentrenkonzept

Ziele der Einzelhandelsentwicklung

- Aufwertung der C 1-Nahversorgungszentren
- Stabilisierung der C 2-Nahversorgungszentren
- Schutz der wohnungsnahen Versorgung
- Vermeidung zentrenschädigender Einzelhandelsentwicklungen, insbesondere an dezentralen Einzelhandelsstandorten

Zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren ist eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung – insbesondere hinsichtlich der Standorte mit nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Sortimenten – erforderlich. So kommt der Reglementierung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente an Standorten außerhalb der abgegrenzten, städtebaulich integrierten Versorgungsbereiche in Anbetracht der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs eine Schlüsselrolle für eine städtebaulich ausgerichtete Einzelhandels- und Standortentwicklung zu. Der Stadt Neuss wird daher empfohlen, die Zentrenhierarchie und die Abgrenzungen der Zentralen Versorgungsbereiche zu beschließen und gemeinsam mit der bereits beschlossenen „Neusser Liste“ in die Bauleitplanung zu überführen. Gleichmaßen sollte die Umsetzung der Handlungsempfehlungen, speziell zur Stabilisierung der Zentralen Versorgungsbereiche, durch Stadtplanung und Wirtschaftsförderung verfolgt werden.

bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung



9 ANHANG

„Neusser Liste“ nach Ratsbeschluss am 11. Oktober 2013

Neusser Sortimentenliste
Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Back- und Fleischwaren, Tabak)
Gesundheits- und Körperpflegartikel (inkl. Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Wasch-, Putz und Reinigungsmittel
Reformwaren
Zentrenrelevante Sortimente
Pharmazeutische Artikel
Orthopädische Artikel und Sanitätswaren
Augenoptik
Hörgeräteakustik
Schnittblumen und -grün
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Bücher
Zeitungen/Zeitschriften
Damen-, Herren-, Kinderbekleidung
Schuhe und Lederwaren (inkl. Koffer, Taschen, Regenschirme)
Sportbekleidung, Sportschuhe
Uhren, Schmuck
Kleinteilige Sportartikel
Spielwaren
Hobby- und Bastelartikel
Babyartikel (Nonfood, kleinteilig)
Elektrokleingeräte (für den Haushalt)
Unterhaltungselektronik
Telefone
Videokameras, Fotoapparate und Zubehör
Computer und Zubehör
(beispielbare) Bild- und Tonträger
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik
Wohnaccessoires, kleinteiliges Wohn-/ Einrichtungszubehör
Kunst, Antiquitäten, Bilder, Rahmen, Spiegel
Haus- und Heimtextilien (Handtücher, Gardinen, Tischdecken, Bettwäsche etc.)
Bettwaren
Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware/Stoffe/Wolle
Nicht zentrenrelevante Sortimente
Zoologische Artikel, lebende Tiere
Großteilige Sportgeräte
Campingartikel
Angler, Jagd- und Reitartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) und Waffen
Fahrräder und Zubehör
Kinderwagen
Musikinstrumente und Zubehör
Erotikartikel
Elektrogroßgeräte, inkl. elektr. Einbaugeräte
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
Möbel, inkl. Küchen
Matratzen
Abgepasste Teppiche/ Läufer
Baumarktspezifisches Sortiment*
Gartenmarktspezif. Sortiment**
Rollläden/Markisen
Kamine/Öfen
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör

* Tapeten, Bodenbeläge und Teppiche, Kleiseisenwaren, (Elektro-) Werkzeuge, Farben und Lacke, Installationsbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Holz

** Pflanzen, Sämereien, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Gartenartikel- und geräte

Glossar

Betriebsform/-typ

Betriebsformen/-typen des Einzelhandels werden im institutionellen Sinne mit Bezug auf die von ihnen eingesetzten absatzpolitischen Instrumente (z. B. Bedienungsform), Branche, Fläche und Standort definiert. So gibt es deutliche Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen stark voneinander unterscheiden. Durch eine Dynamik in den Betriebsformen entstehen neue Betriebsformen, während alte ausscheiden. Zu den Betriebsformen im Einzelhandel zählen z. B. das Fachgeschäft, das Spezialgeschäft, der Fachmarkt, das Warenhaus, das Kaufhaus, der Discounter, der Supermarkt, der Verbrauchermarkt und das SB-Warenhaus.

Einkaufslagen

Einkaufslagen werden u. a. nach folgenden Kriterien abgegrenzt:

- Passantenfrequenz
- Besatzdichte
- Attraktivität des Besatzes
- Branchen- und Betriebstypenmix
- Ladenleerstandsquote, nichtadäquate Nutzungen u. Ä.

Einzelhandel

Im funktionalen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Im institutionellen Sinne umfasst der Einzelhandel jene Institutionen, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzurechnen sind. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist als aus sonstigen Tätigkeiten.

Fachgeschäft

Das Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsbetrieb, der ein branchenspezifisches oder bedarfsspezifisches Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen anbietet. Entscheidender Unterschied zu Fachmärkten sind die hier angebotenen ergänzenden Serviceleistungen (z. B. Kundendienst). Die Verkaufsfläche liegt i. d. R. deutlich unter 800 qm.

Fachmarkt

Der Fachmarkt ist ein meist großflächiger und im allgemeinen ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortimentsangebot aus einem Warenbereich (z. B. Bekleidungsfachmarkt, Elektrofachmarkt), einem Bedarfsbereich (z. B. Sportfachmarkt, Baufachmarkt) oder einem Zielgruppenbereich (z. B. Möbel-

und Haushaltswarenfachmarkt für designorientierte Kunden) in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbietet. Die Standorte sind meist Pkw-kundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogeriewaren), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Die Größenordnung variiert je nach Fachmarkttyp (z. B. Drogeriefachmärkte ca. 800 qm, Elektrofachmärkte 1.500 bis 4.000 qm, Möbelmarkt bis zu 50.000 qm).

Filialunternehmen

Ein Filialunternehmen (Filialbetrieb) verfügt über (mindestens fünf) unter einheitlicher Leitung stehende Verkaufsfilialen an unterschiedlichen Standorten. Bei 10 und mehr Filialen gilt das Unternehmen als Großbetriebsform des Einzelhandels.

Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Der Begriff der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben orientiert sich am § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO 1990. Bei einer Geschossfläche von mehr als 1.200 qm werden in der hierin enthaltenen Vermutungsregel Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung unterstellt. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 ist die Großflächigkeit eines Handelsbetriebs über 800 qm Verkaufsfläche gegeben.

Kaufhaus

Ein Kaufhaus ist ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen, davon wenigstens eine Branche in tiefer Gliederung, anbietet. Am stärksten verbreitet sind Kaufhäuser mit Textilien, Bekleidung und verwandten Bedarfseinrichtungen. Im Vergleich zum Warenhaus erfolgt eine stärkere Konzentration auf ausgewählte Warengruppen, wobei ein größeres Lebensmittelangebot i. d. R. nicht vorhanden ist. Die Verkaufsfläche liegt bei mehr als 1.000 qm.

Kaufkraft

Die Geldmenge, die den privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird die Kaufkraft aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahmen aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in dieser Region im hier ansässigen Einzelhandel ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile von außerhalb der Region zufließen; ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb ausgegeben wird.

Kaufkraftkennziffer

Die Kaufkraftkennziffer stellt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dar. Übersteigt die örtliche Kaufkraftkennziffer den Bundesdurchschnitt von 100, verfügt die Kommune über ein um den entsprechenden Prozentsatz höheres Kaufkraftniveau und umgekehrt.

Ladenhandel

Der Ladenhandel umfasst alle Ladengeschäfte des institutionellen Einzelhandels ohne Berücksichtigung der Branchen „Kraftstoffe, Fahrzeuge und Brennstoffe“; hinzu kommen Geschäfte des Ladenhandwerks wie Bäcker, Fleischer, Optiker/Akustiker (hier nur die reine Verkaufsfläche ohne Café oder Werkstatt) und Apotheken sowie Sanitätshäuser/Orthopädietechnik, Tankstellenshops, Kioske und Hofläden.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter bieten ein spezialisiertes, auf raschen Umschlag ausgerichtetes Sortiment zu niedrigen Preisen an. Bei hoher Werbeintensität ähnelt die Angebotsstrategie einer permanenten Sonderangebotsstrategie. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, funktionale Ladenausstattung und aggressive Marketingstrategien. Die Verkaufsfläche liegt pro Betrieb in der Regel bei 500 – 800 qm mit steigender Tendenz. Der Umsatzanteil mit Nonfood-Artikeln liegt zwischen 10 und 15 %.

SB-Warenhaus

Das SB-Warenhaus ist ein großflächiger und meist ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb. Das Sortiment ist umfassend und bietet im Bereich des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf bis zu 100.000 Artikel an. Der Umsatzschwerpunkt liegt mit mindestens 50 % im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel. Der Nonfood-Anteil beim Umsatz liegt bei ca. 35 – 50 %, bei der Verkaufsfläche bei ca. 60 – 75 %. Das SB-Warenhaus bietet seine Waren ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst mit hoher Werbeaktivität in Sonderangebotspreispolitik an. Der Standort ist grundsätzlich Pkw-kundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Die Verkaufsfläche liegt nach der amtlichen Statistik bei mindestens 3.000 qm.²⁴

Supermarkt

Der Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren (z. B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbietet. Nach der

²⁴ Laut Definition des EHI, Handel aktuell 2008/09, liegt die Verkaufsfläche eines SB-Warenhauses bei mindestens 5.000 qm

amtlichen Statistik hat der Supermarkt höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 qm, wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.²⁵

Trading-down

Beim Trading-down handelt es sich um Maßnahmen, durch die sich ein Handelsbetrieb geänderten Präferenzen der Konsumenten (z. B. aufgrund eines konjunkturellen Nachfragerückgangs) anpassen kann. Zu den Maßnahmen zählen u. a. Senkung des Qualitäts- und Preisniveaus, Reduzierung der Auswahl und Dienstleistungen, Verminderung der Mitarbeiterzahl als Voraussetzung für niedrigere Kosten und möglicherweise eine niedrigere Handelsspanne.

Weiterhin ist der Begriff im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklung von Einkaufslagen zu gebrauchen. Hier bezeichnet Trading-down den Trend zum Ersatz hoch- bzw. höherwertiger durch niedrigpreisige Anbieter. Damit verbunden ist die Verflachung des Angebots, der Warenpräsentation, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwirkung im Hinblick auf die Werbung.

Verbrauchermarkt

Der Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet; häufig wird entweder auf eine Dauerniedrigpreispolitik oder auf eine Sonderangebotspolitik abgestellt. Die Verkaufsfläche liegt nach der amtlichen Statistik bei mindestens 1.000 qm.²⁶ Der Standort ist in der Regel Pkw-kundenorientiert, entweder in Alleinlage oder innerhalb von Einzelhandelszentren.

Verkaufsfläche

Das Bundesverwaltungsgericht hat den Begriff *Verkaufsfläche* für diejenigen Fälle präzisiert, in denen in der verbindlichen Bauleitplanung keine Begriffsbestimmung erfolgte. Nach dem Urteil des BVerwG (4 C 10.04 vom 24. November 2005) umfasst die Verkaufsfläche die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf. Zusätzlich zu der durch die Kunden zu betretenden reinen Flächen umfasst die Verkaufsfläche die Flächen für Warenpräsentation, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (z. B. Thekenbereiche). Zudem sind der Kassenvorraum mit „Pack-

²⁵ Laut Definition des EHI, Handel aktuell 2008/09, liegt die Verkaufsflächenobergrenze eines Supermarkts bei mindestens 1.500 qm

²⁶ Laut Definition des EHI, Handel aktuell 2008/09, liegt die Verkaufsfläche eines Verbrauchermarkts bei mindestens 1.500 qm

und Entsorgungszone“ und der Windfang zur Verkaufsfläche zu zählen. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen und Flächen, die der Vorbereitung/Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc.

Warenhaus

Das Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der in der Regel auf mehreren Etagen breite und überwiegend tiefe Sortimente mehrerer Branchen mit tendenziell hoher Serviceintensität und eher hohem Preisniveau an Standorten in der Innenstadt oder in Einkaufszentren anbietet. Die Warensortimente umfassen überwiegend Nichtlebensmittel der Bereiche Bekleidung, Heimtextilien, Sport, Hausrat, Möbel, Einrichtung, Kosmetik, Drogeriewaren, Schmuck, Unterhaltung sowie oft auch Lebensmittel. Dazu kommen Dienstleistungssortimente der Bereiche Gastronomie, Reisevermittlung und Finanzdienstleistungen.

Zentrale Versorgungsbereiche

In Anlehnung an die Rechtsprechung (z. B. § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO) sind Zentrale Versorgungsbereiche gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung. Zu den Zentralen Versorgungsbereichen zählen die Innenstadt-, Neben-, Stadtteil- oder Ortsteilzentren und die Nahversorgungszentren.

Zentralität

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. Werte über 100 % weisen bei Städten auf eine Anziehungskraft hin, die diese auf ihr Umland ausübt und dessen Bewohner stärker zum Einkauf in ihrem Einzelhandel bewegt als umgekehrt die eigene Bevölkerung ihre Kaufkraft nach außen trägt.