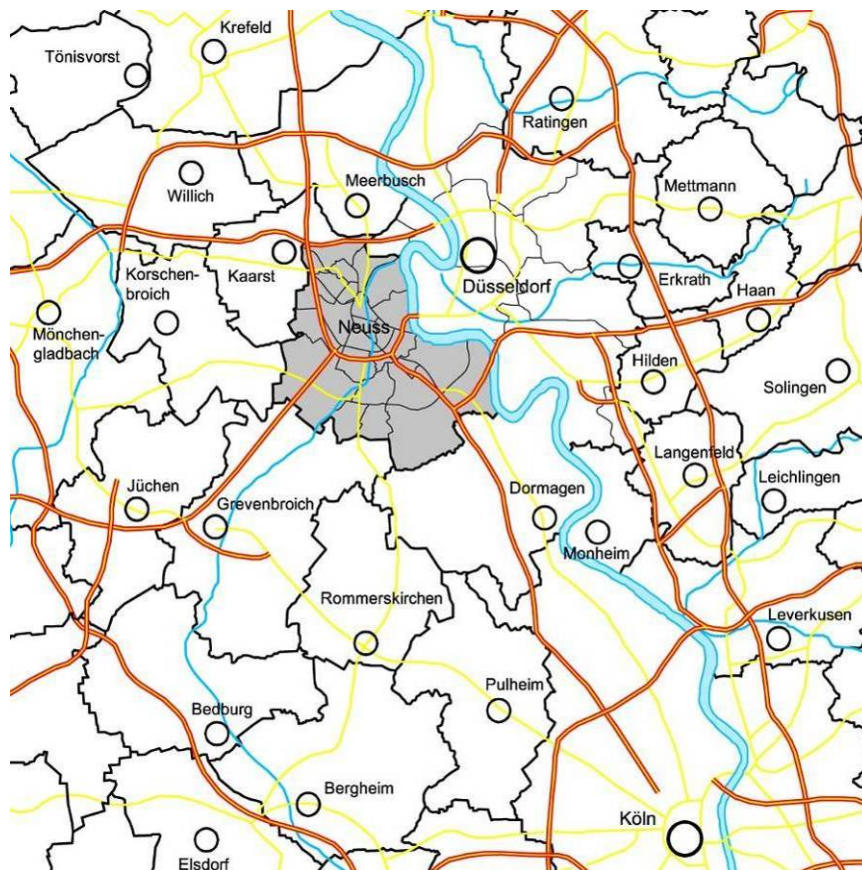


2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung

Die Großstadt Neuss liegt verkehrsgünstig an der rheinischen Entwicklungsachse im Regierungsbezirk Düsseldorf. Das die Stadt durchkreuzende Autobahnnetz aus BAB 57 und 46 sowie der Bundesstraßen B 1, 7, 9, 477 und weiterer Landesstraßen sorgt 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 prosperierenden Neuss-Düsseldorfer Häfen an die Binnen- und Küstenschifffahrt angebunden.

Abbildung 1
Räumliche Lage von Neuss



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

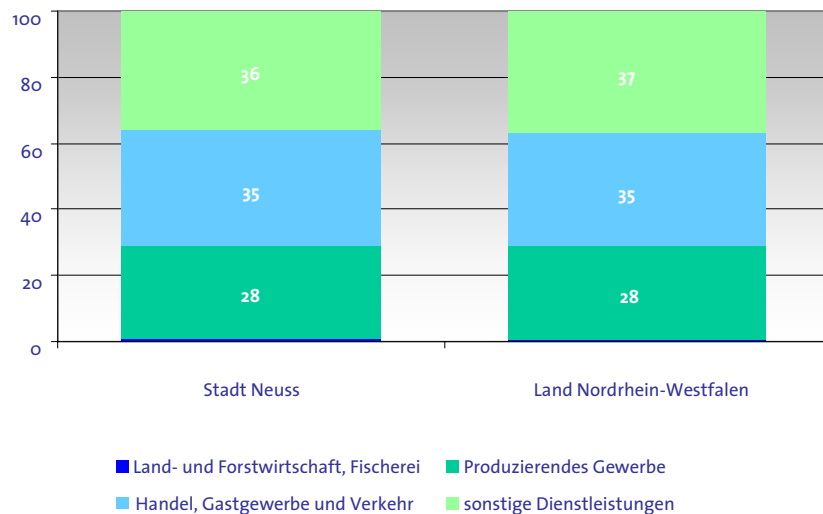
Die Stadt Neuss ist im Landesentwicklungsplan von 1995 als Mittelzentrum eingestuft und dem Ballungskern Rhein-Ruhr zugeordnet. Nach der Gemeindereferenz des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung ist Neuss dem Gemeindetyp „Große Mittelstadt“ zugeordnet.

2.2 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze

Die mittelzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Neuss resultieren nicht nur aus dem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz der Stadt, sondern in erster Linie aus dem Arbeitsplatzangebot im gewerblichen Sektor.

Mit ca. 60.260 versicherungspflichtig Beschäftigten im Jahre 2007 fungiert Neuss als wichtiger Gewerbestandort der Region.¹ Gegenüber dem Jahr 2006 ist die Zahl der versicherungspflichtig Beschäftigten um ca. 1.375 bzw. ca. 2 % gestiegen. Von den versicherungspflichtig Beschäftigten in Neuss sind rund 28 % im Produzierenden Gewerbe und ca. 71 % im Dienstleistungssektor beschäftigt. Lediglich ein Prozent der versicherungspflichtig Beschäftigten entfällt auf den Bereich Land-, Forstwirtschaft, Fischerei. Gemessen an der Zahl der Beschäftigten liegt die Wirtschaftsstruktur der Stadt Neuss im Durchschnitt des Landes Nordrhein-Westfalen.

Abbildung 2
Beschäftigtenstruktur Neuss und Nordrhein-Westfalen in % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2007



Quelle: Angaben des LDS NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Mit ca. 38.740 Einpendlern und ca. 28.180 sozialversicherungspflichtig Auspendlern weist die Stadt Neuss einen positiven Pendlersaldo auf.² Eine Betrachtung der Pendlerströme zeigt eine enge Beziehung des Neusser Arbeitsmarkts mit dem weiteren Rhein-Kreis Neuss und der Stadt Düsseldorf. Für die Städte und Gemeinden des Rhein-Kreises Neuss - insbesondere für Grevenbroich, Dormagen und

¹ Die Zahl der versicherungspflichtig Beschäftigten umfasst nicht die Beamten, Selbständigen, mithelfenden Familienangehörigen und geringfügig Beschäftigten.

² Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2007.

Kaarst - stellt die Stadt Neuss einen wichtigen Arbeitsplatzschwerpunkt dar. Hier liegt mit insgesamt ca. 4.860 Auspendlern und ca. 12.315 Einpendlern ein deutlicher Einpendlerüberschuss vor. Aber auch aus den benachbarten Oberzentren Mönchengladbach und Krefeld sowie den Kreisen Mettmann und Viersen zieht die Stadt Neuss viele Einpendler in das Stadtgebiet. Dagegen besteht mit der Landeshauptstadt Düsseldorf bei ca. 12.960 Auspendlern und ca. 5.450 Einpendlern ein negativer Pendlersaldo. Auch mit der Stadt Köln verbinden die Stadt Neuss etwas mehr Auspendler (ca. 1.570) als Einpendler (ca. 1.310).

2.3 Sonstige Stadtinformationen

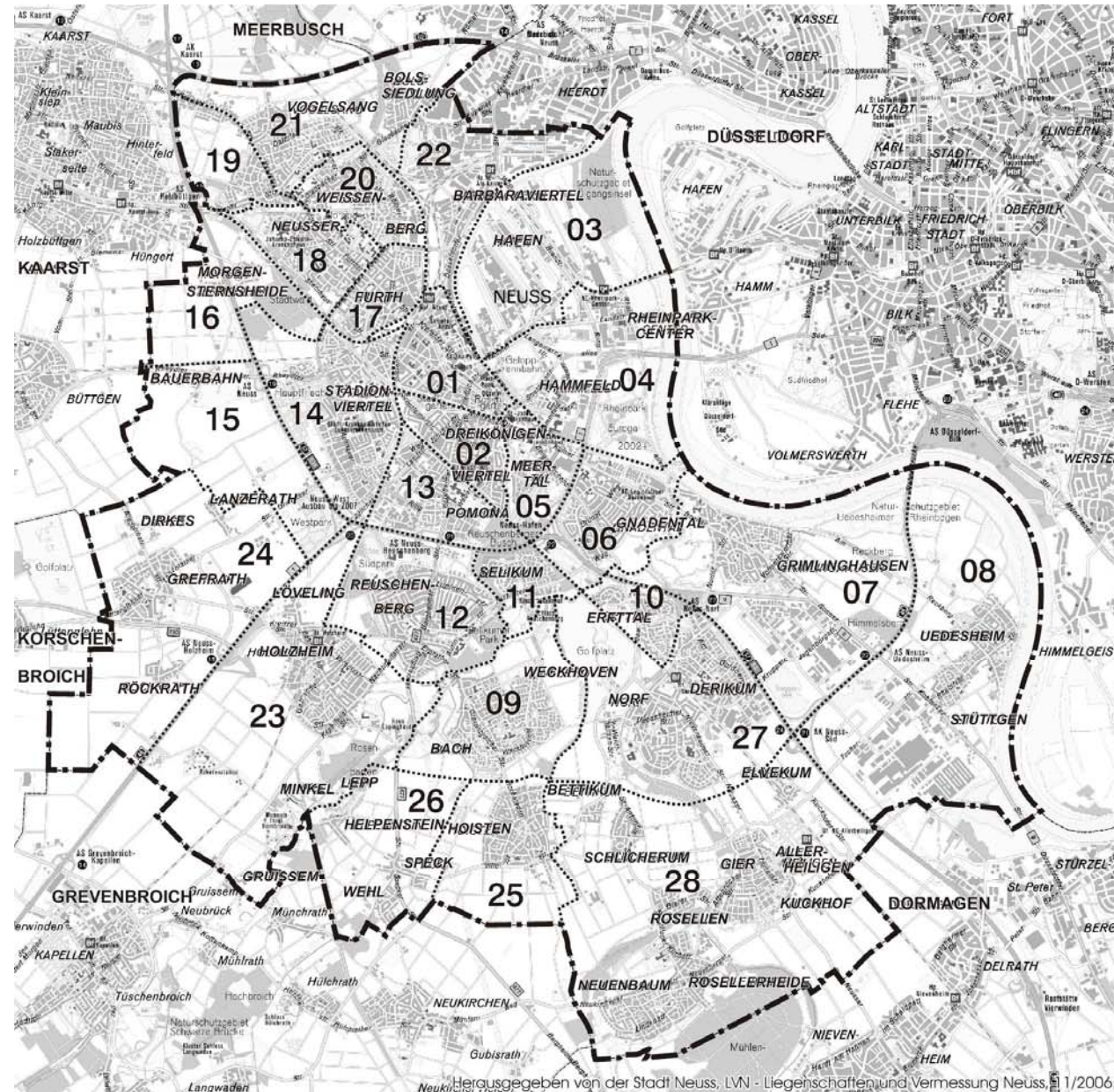
Neuss ist eine der ältesten deutschen Städte mit einer Geschichte von über 2000 Jahren. Der mittelalterliche Stadtgrundriss mit seinem alten Straßennetz ist heute noch erkennbar.

Im Jahr 1913 wurde Neuss kreisfreie Stadt. Im Zuge der Gebietsreform wurden im Jahr 1975 einige umgebende Orte eingemeindet (Grefrath, Holzheim, Hoisten, Norf, Rosellen, Speck sowie Teile von Kaarst und Meerbusch). Gleichzeitig wurde die Stadt Neuss mit dem Kreis Grevenbroich zum Kreis Neuss vereinigt. Neuss wurde dadurch zur Großen kreisangehörigen Stadt.

Neuss ist Sitz der Kreisverwaltung und weiterer wichtiger Behörden, deren Zuständigkeitsbereich über das Stadtgebiet hinaus reicht. Im Jahr 2003 wurde der Kreis Neuss in Rhein-Kreis Neuss umbenannt; er ist einer der einwohnerstärksten Kreise der Bundesrepublik Deutschland. Im Norden von Neuss grenzen die linksrheinischen Stadtteile Düsseldorfs und die Stadt Meerbusch an, im Westen die Städte Kaarst und Korschenbroich, im Süden die Städte Grevenbroich und Dormagen. Die östliche Stadtgrenze wird durch den Rhein gebildet.

Siedlungsstrukturell stellt sich Neuss nördlich der BAB 57 bzw. B 1 als ein städtisch verdichteter Raum mit ineinander übergehenden Siedlungsbereichen dar, während die Ortsteile im südlichen Stadtgebiet räumlich getrennt liegen. Der südliche Teil des Stadtgebiets weist somit einen wesentlich ländlicheren Charakter auf. Neuss ist mit insgesamt 28 statistischen Bezirken verwaltungstechnisch fein gegliedert.

Abbildung 3
Übersicht der statistischen Bezirke von Neuss



NEUSS
AM RHEIN

GLIEDERUNG DES
STADTGEBIETES

LEGENDE

..... BEZIRKSGRENZE
- - - - - STADTSGRENZE

STATISTISCHE BEZIRKE

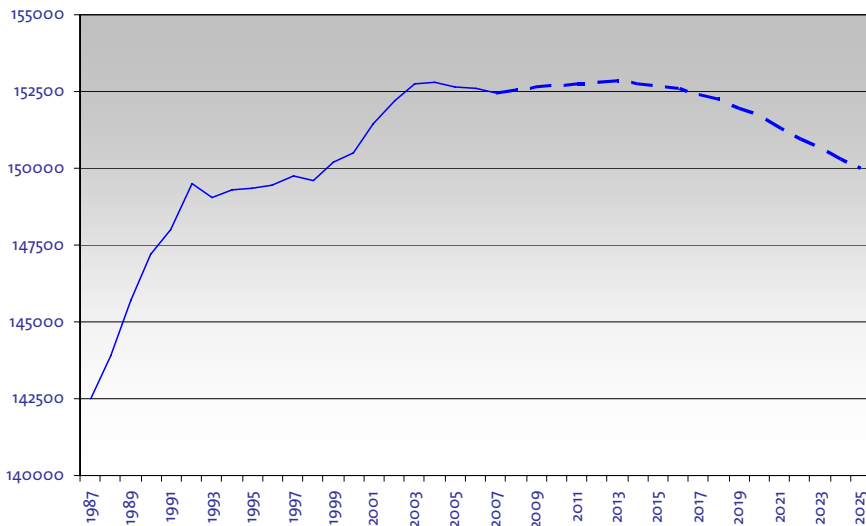
- 01 INNENSTADT
- 02 DREIKÖNIGENVIERTEL
- 03 HAFENGEBIET
- 04 HAMMFELD
- 05 AUGUSTINUSVIERTEL
- 06 GNADENTAL
- 07 GRIMLINGHAUSEN
- 08 UEDESHEIM
- 09 WECKHOVEN
- 10 ERFTTAL
- 11 SELIKUM
- 12 REUSCHENBERG
- 13 POMONA
- 14 STADIONVIERTEL
- 15 WESTFELD
- 16 MORGENSTERNSHEIDE
- 17 FURTH-SÜD
- 18 FURTH-MITTE
- 19 FURTH-NORD
- 20 WEISSENBERG
- 21 VOGELSANG
- 22 BARBARAVIERTEL
- 23 HOLZHEIM
- 24 GREFRATH
- 25 HOISTEN
- 26 SPECK/WEHL/HELLENSTEIN
- 27 NORF
- 28 ROSELLEN



2.4 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Für die aktuelle Einzelhandelssituation, aber auch die Entwicklungspotentiale des Neusser Einzelhandels, sind auch die innerstädtische Bevölkerungsverteilung, die Bevölkerungsstruktur sowie die zukünftige Siedlungsentwicklung wichtig.

Abbildung 4
Bevölkerungsentwicklung in Neuss von 1987 bis 2007, Bevölkerungsprognose bis 2025 (realistische Variante)

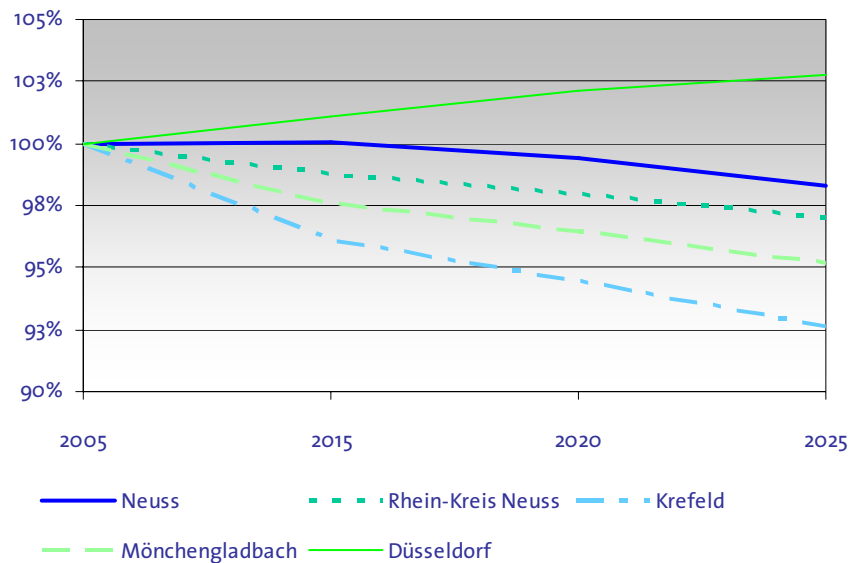


Quelle: Prognose der Stadt Neuss 2007, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Die Stadt Neuss weist eine Einwohnerzahl von 152.361 Einwohnern zum 31. Dezember 2007 auf.³ Dabei konnte die Stadt Neuss in den vergangenen 20 Jahren noch einen deutlichen Einwohnergewinn von insgesamt ca. 10.000 Einwohnern verzeichnen, dessen Zuwachsraten sich jedoch seit 2004 abschwächten. Nach der stadt eigenen Prognose soll die Einwohnerzahl von Neuss bis zum Jahre 2013 noch leicht auf ca. 152.832 ansteigen, sich dann aber ab 2014/2015 rückläufig entwickeln. Insgesamt wird die Einwohnerzahl von Neuss bis zum Jahre 2025 voraussichtlich auf ca. 150.000 Einwohner sinken.

³ Eigene städtische Fortschreibung.

Abbildung 5
Prozentuale Bevölkerungsentwicklung in Neuss im Vergleich mit dem Rhein-Kreis Neuss, Krefeld, Mönchengladbach und Düsseldorf bis 2025



Quellen: Vorausberechnung der Bevölkerung in kreisfreien Städten und Kreisen des LDS 2006, Prognose der Stadt Neuss 2007, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Mit dieser Einwohnerentwicklung weist die Stadt Neuss eine positivere Entwicklung auf als der Rhein-Kreis Neuss insgesamt sowie Städte wie Krefeld oder Mönchengladbach, die bereits heute schrumpfende Einwohnerzahlen verzeichnen. Mit ursächlich für die positive Prognose in Neuss sind die noch vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale. Von den Großstädten in der Region hat lediglich die Landeshauptstadt Düsseldorf noch stärkere Bevölkerungszuwächse zu erwarten.

Mit der Realisierung von Wohnbauflächen können neben der demographischen Gesamtentwicklung auch kleinräumige Binnenwanderungen beeinflusst werden. Nach statistischen Bezirken aufgeschlüsselt zeigt sich, dass sich der zukünftige Einwohnerzuwachs auf den Ortsteil Allerheiligen (einschließlich Kuckhof und Gier) konzentrieren wird. Auch der Ortsteil Grimlinghausen verfügt über größere Wohnbauflächenpotentiale als die übrigen Ortsteile. Daneben werden die statistischen Bezirke Holzheim und Uedesheim leichte Einwohnerzuwächse zu verzeichnen haben. Inwieweit weitere Stadtteile (z. B. Grefrath) mit Wohnbauflächen ausgestattet werden, wird das in Arbeit befindliche räumliche Strukturkonzept aufzeigen. Bei dem Prognosebezirk 1 (Innenstadt, Dreikönigenviertel, Augustinusviertel, Hammfeld) wird davon ausgegangen, dass der langfristige Trend der Reurbanisierung auch zu einem leichten Einwohneranstieg führen wird. Für die nachfolgende Bevölkerungsprognose wurden die 28 statistischen Bezirke zu 10 Prognosegebieten zusammengefasst.

Tabelle 1
Zukünftige Bevölkerungsentwicklung nach Prognosegebieten unter Berücksichtigung von Binnenwanderungen und Neubaugebietsbezug bis 2025

Prognosegebiet	2008	2009	2010	2015	2020	2025
1: Innenstadt, Dreikönigenviertel, Hafengebiet, Hammfeld, Augustinusviertel	22.470	22.456	22.452	22.535	22.699	22.647
2: Gnadental, Grimlinghausen, Uedesheim	17.767	17.770	17.769	18.186	18.188	17.975
3: Weckhoven, Hoisten	11.944	11.818	11.696	11.208	10.868	10.565
4: Reuschenberg, Selikum	8.699	8.695	8.683	8.587	8.496	8.388
5: Stadionviertel, Pomona, Westfeld	12.838	12.747	12.665	12.372	12.216	12.049
6: Furth-Süd, Furth-Mitte, Furth-Nord, Morgensternsheide	20.678	20.658	20.642	20.610	20.683	20.645
7: Vogelsang, Weissenberg, Barbaraviertel	15.634	15.566	15.502	15.253	15.105	14.911
8: Holzheim, Grefrath, Speck/Wehl/Helpenstein	13.165	13.210	13.248	13.364	13.424	13.386
9: Norf, Erfttal	16.046	15.902	15.768	15.262	14.911	14.575
10: Rosellen	13.305	13.807	14.267	15.310	15.089	14.859
Stadt Neuss	152.544	152.629	152.692	152.688	151.679	150.000

Quelle: Eigene Bevölkerungsprognose der Stadt Neuss 2007 (realistische Variante), Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Der Ausländeranteil in der Stadt Neuss liegt bei ca. 13,1%. Überdurchschnittliche Anteile sind dabei in den statistischen Bezirken Hammfeld (ca. 39,0%), Barbaraviertel (ca. 38,9%), Erfttal (ca. 28,8%), Furth-Süd (ca. 24,3%) und Weissenberg (ca. 19,0%) zu verzeichnen, unterdurchschnittliche in den statistischen Bezirken Speck/Wehl/Helpenstein (ca. 3,1%), Grefrath (ca. 3,4%), Hoisten (ca. 3,5%), Selikum (ca. 3,8%), Rosellen (ca. 5,5%), Uedesheim (ca. 5,9%), Holzheim (ca. 6,6%) und Reuschenberg (ca. 6,8%). In der Wertung dieser Daten gilt es zu berücksichtigen, dass als Ausländer Einwohner mit einer nicht-deutschen Staatsbürgerschaft eingeordnet werden, während Einwohner mit deutscher Staatsbürgerschaft und Migrationshintergrund zur deutschen Bevölkerung zählen. Schätzungen in Bezug auf die Zahl der Deutschen mit Migrationshintergrund gehen davon aus, dass deren Anteil in Großstädten etwa auf dem Niveau des Anteils der Ausländer liegt.

Trotz leichter Unterschiede entspricht die Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Neuss tendenziell dem regionalen Durchschnitt.

Hinsichtlich der weiteren Entwicklung ist davon auszugehen, dass sich in der Stadt Neuss der Bevölkerungsanteil von Kindern und Jugendlichen (0 bis 21 Jahre) der bundesweiten demographischen Entwicklung folgend

zukünftig von heute ca. 21,6 % auf ca. 19,8 % im Jahre 2025 verringern wird, während der Anteil der älteren Menschen (über 60 Jahre) von heute ca. 24,6 % auf ca. 28,7 % 2025 ansteigen wird. Hieraus sind u. a. veränderte Anforderungen an die Warenangebote und -präsentation des Einzelhandels abzuleiten, aber auch räumliche Aspekte, insbesondere das Angebot an wohnungsnaher Grundversorgung, erhalten in Verbindung mit der Einwohnerentwicklung eine stärkere Bedeutung.

In der kleinräumigen Betrachtung zeigt sich, dass der Anteil an Kindern und Jugendlichen bis 21 Jahren im Prognosegebiet 1 mit der Innenstadt, Dreikönigenviertel, Hafen, Hammfeld und Augustinusviertel bis 2025 leicht ansteigen und der Alterungsprozess der Bevölkerung im Vergleich zu anderen statistischen Bezirken verhältnismäßig gering ausfallen wird, weil aufgrund der Reurbanisierungstendenzen innerstädtische Qualitäten (kurze Wege, Mobilität ohne Pkw, dichtes Infrastrukturangebot etc.) wieder verstärkt nachgefragt werden.

Die Prognosegebiete 3 (Weckhoven, Hoisten), 5 (Stadionviertel, Pomona, Westfeld) und 7 (Vogelsang, Weissenberg, Barbaraviertel) verfügen heute bereits mit ca. 26,0 % bis ca. 27,6 % über überdurchschnittlich hohe Anteile an über 60-Jährigen. Das Prognosegebiet 4 (Reuschenberg/Selikum) erreicht mit ca. 32,1 % den mit Abstand höchsten Wert. Der Anteil älterer Einwohner wird auch in den Gebieten 3 und 5 zukünftig stärker ansteigen, so dass in den Gebieten 3, 4 und 5 ca. ein Viertel der Einwohner im Jahre 2025 älter als 65 Jahre alt bzw. ca. 12 % älter als 75 Jahre sein werden. Dementsprechend unterdurchschnittlich wird sich der Anteil an Kindern in diesen Gebieten entwickeln. Das Prognosegebiet 7 wird sich bezüglich der älteren Einwohner dem Neusser Durchschnitt angleichen.

Im Vergleich damit weisen die Prognosegebiete 6 (Furth-Nord, -Mitte, -Süd, Morgensternsheide) mit ca. 23,1 %, 2 (Gnadental, Grimlinghausen, Uedesheim) mit ca. 22,7 % und besonders 10 (Rosellen) mit ca. 18,7 % bereits heute und auch in Zukunft einen unterdurchschnittlichen Anteil an über 60-Jährigen auf. Norf/Erfttal (Gebiet 9) mit aktuell ca. 21,2 % wird sich zukünftig dem städtischen Durchschnitt annähern. Rosellen verfügt heute mit ca. 24,8 % über einen überdurchschnittlichen Anteil an Kindern und Jugendlichen bis 21 Jahren, auch dieser Anteil wird sich bis 2025 in Richtung des gesamtstädtischen Niveaus entwickeln. Wie bereits dargestellt, erwartet dieser statistische Bezirk zukünftig das stärkste Einwohnerwachstum innerhalb des Stadtgebietes.

Die statistischen Bezirke Holzheim, Grefrath, Speck/Wehl/Helpenstein (Prognosegebiet 8) lassen heute eine durchschnittliche Altersverteilung erkennen; der Anteil der über 60-Jährigen wird allerdings bis 2025 deutlich überdurchschnittlich auf ca. 31,0 % ansteigen.

Durch die demographische Entwicklung bzw. einen Alterungsprozess der Einwohner – verbunden mit einem geringeren Anteil an Familien mit Kindern – werden sich Veränderungen in der Bedürfnisstruktur, insbesondere bei den Anforderungen an eine wohnungsnaher Grundversorgung ergeben. Dies betrifft beispielsweise die autounabhängige Versor-

gung sowie die Bedarfsstruktur für kleinere Haushaltsgrößen bzw. Singlehaushalte; aber auch das Bewusstsein für Qualität und Convenience-Einkäufe dürfte tendenziell zunehmen. Diese Entwicklungstendenzen betreffen die gesamte Stadt Neuss, aber insbesondere die Prognosegebiete 3 (Weckhoven, Hoisten), 4 (Reuschenberg, Selikum), 5 (Stadionviertel, Pomona, Westfeld) und 8 (Holzheim, Grefrath, Speck/ Wiehl/ Helpenstein). In abgeschwächter Form werden die Bezirke mit einem zukünftig überdurchschnittlichen Anteil an Familien mit Kindern mit dieser Thematik konfrontiert sein; dabei handelt es sich um die Prognosegebiete 2 (Gnamental, Grimlinghausen, Uedesheim), 6 (Furth-Nord, -Mitte, -Süd, Morgensternsheide) und 10 (Rosellen).

2.5 Einzelhandelszentralität und regionale Wettbewerbssituation

Die Stadt Neuss liegt in einer polyzentrischen Stadtlandschaft mit leistungsfähigen Oberzentren: insbesondere Düsseldorf, aber auch Mönchengladbach, Krefeld und Köln schränken das potentielle Einzugsgebiet des Neusser Einzelhandels deutlich ein. Zur Bewertung der Wettbewerbssituation können die Kennziffern der Einzelhandelszentralität herangezogen werden, die von der GfK Nürnberg jährlich veröffentlicht werden und die die Abweichung von der durchschnittlichen Einzelhandelszentralität der Bundesrepublik Deutschland (=100) angeben.

Tabelle 2
Kaufkraft-, Umsatz- und Zentralitätskennziffern in der Region 2007

Stadt	EH-Kaufkraftkennziffer	Umsatzkennziffer	Zentralitätskennziffer
Neuss	106,1	120,7	113,8
Düsseldorf	113,8	146,4	128,7
Krefeld	101,3	121,2	120,0
Mönchengladbach	101,3	123,6	122,0
Dormagen	104,7	77,5	74,0
Grevenbroich	103,1	106,2	103,0
Jüchen	102,2	55,0	53,8
Kaarst	117,7	124,8	106,0
Korschenbroich	113,7	76,3	67,1
Meerbusch	128,4	65,7	51,2
Rommerskirchen	106,5	73,8	69,3

Quelle: GfK Nürnberg, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Die Großstädte Krefeld, Mönchengladbach und Düsseldorf übernehmen oberzentrale Versorgungsfunktionen und sind daher in Bezug auf ihre regionale Ausstrahlungskraft nicht mit Neuss vergleichbar. Im Rhein-Kreis Neuss allerdings erreicht der Neusser Einzelhandel Neuss die mit



Abstand höchste Zentralitätskennziffer und damit höchste überörtliche Bedeutung. Den zweithöchsten Wert erreicht die Stadt Kaarst, deren Ausstrahlungskraft jedoch in erster Linie auf einen Einzelbetrieb (IKEA) zurückzuführen ist. Von den übrigen kreisangehörigen Kommunen kann nur die Stadt Grevenbroich eine Zentralitätskennziffer über 100 aufweisen.