

9 Zentrenkonzept

9.1 Zentrenhierarchie

Folgende Zentrenhierarchie wurde aufgrund der Funktionen, Ausstattung und Einkaufsorientierungen für Neuss herausgearbeitet.

- Hauptzentrum Innenstadt

Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ist im Vergleich zu den übrigen Zentrentypen größer und vielfältiger. Es wird ein breites und tiefes Warenangebot bei vielen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgehalten. Das Hauptzentrum übernimmt daher auch eine bedeutende Nahversorgungsfunktion.

Um das Hauptzentrum in seiner Funktion zu sichern und zu stärken, muss es die städtebauliche Zielsetzung für die Innenstadt sein, zukünftig großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die Innenstadt zu lenken. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Ausstattung wie der zu erwartenden Stärkungen der Einzelhandelsfunktionen der Nebenzentren Rheinpark-Center, Römerstraße und Moselstraße.

- Nebenzentren Furth-Mitte/-Süd, Römerstraße in Weissenberg Reuschenberg, Moselstraße in Pomona und Rheinpark-Center in Hammfeld.

Das Einzelhandelsangebot in den Nebenzentren ist größer und vielfältiger ausgeprägt als in den Nahversorgungszentren, erreicht allerdings nicht die Vielfalt des Hauptzentrums. In einzelnen zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten verfügen die Neusser Nebenzentren derzeit über erhebliche Verkaufsflächenanteile.

Um diese Ungleichgewichte zu korrigieren und die Entwicklungsperspektiven der Neusser Innenstadt zu verbessern, ist es erforderlich den zukünftigen Ausbau der Nebenzentren an ihren zugewiesenen Verflechtungsbereichen und der Zahl der dort wohnhaften Einwohner orientieren. Dies entspricht auch den landesplanerischen Vorgaben.

Diese Nebenzentren übernehmen auch Nahversorgungsfunktionen. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch öffentliche und private Dienstleistungsangebote der Verwaltung, der Bildung, der Kultur und Freizeit.

- Nahversorgungszentren

Unter „Nahversorgung“ wird 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 sowie Drogerie- und Kosmetikwaren. Die Nahversorgung umfasst im weiteren Sinne auch Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wie Postdienste, Geldinstitute, Gastronomieangebote.

Entscheidend für die Funktionsfähigkeit von Nahversorgungszentren sind eine integrierte Lage mit städtebaulicher Qualität sowie die gute Erreichbarkeit. Nur in integrierter Lage sind Nahversorgungsangebote auch für weniger mobile Bevölkerungsteile zu erreichen. Gerade ältere Bevölkerungsteile oder junge Familien verfügen oftmals auch nicht über die finanziellen Mittel einer individuell motorisierten Fortbewegungsmöglichkeit (MIV) und sind neben der fußläufigen Erreichbarkeit insbesondere auf eine gute Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angewiesen.

Für die Bewertung der Nahversorgungssituation ergeben sich folgende Kriterien:

- Verkaufsflächenausstattung
- Vielfalt des Angebots, unterschiedliche Betriebsformen
- Erreichbarkeit
- Integrierte Lage und städtebauliche Qualität.

Besonderes Gewicht kommt dabei der Lebensmittelbranche zu, da sie Leitfunktion für die Nahversorgung und die Funktionsfähigkeit von Nahversorgungslagen übernimmt und auf bundesweite Vergleichsdaten zurückgegriffen werden kann.

Aufgrund der Bestandssituation wurden im Stadtgebiet Neuss folgende Nahversorgungszentren festgelegt:

- Augustinusviertel/Meertal
- Gnadental
- Grimlinghausen
- Uedesheim
- Weckhoven
- Erfttal
- Furth-Nord
- Holzheim
- Norf-Lessingplatz
- Rosellerheide
- Allerheiligen
- Grefrath.

In der Regel existiert ein größerer Lebensmittel-SB-Vollsortimenter, der die Schwelle zur Großflächigkeit nicht deutlich unterschreitet, oder es ist ein Lebensmitteldiscounter mit ergänzenden Nahversorgungsbetrieben (Ladenhandwerk, Drogerie, Apotheke etc.) vorhanden. Mit der Präsenz eines i. d. R. leistungsfähigen Lebensmittel-SB-Betriebs wird eine Grundfrequentierung des Versorgungszentrums erreicht, von der der umgebende klein strukturierte Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz profitiert. Weitere Einzelhandelsnutzungen, gastronomisches Angebot und publikumsorientierte Dienstleistungen ergänzen das Versorgungsangebot. Ein Nahversorgungszentrum in Neuss versorgt primär den eigenen statistischen Bezirk.

Neben der bestehenden Situation können auch konkrete Planungen zur jeweiligen Zielerreichung beitragen. Für Grefrath ist ein eigenes

größeres Angebot an Nahversorgung wünschenswert, so dass dieser Ortsteil trotz heutiger fehlender Ausstattung als Nahversorgungszentrum aufgenommen.

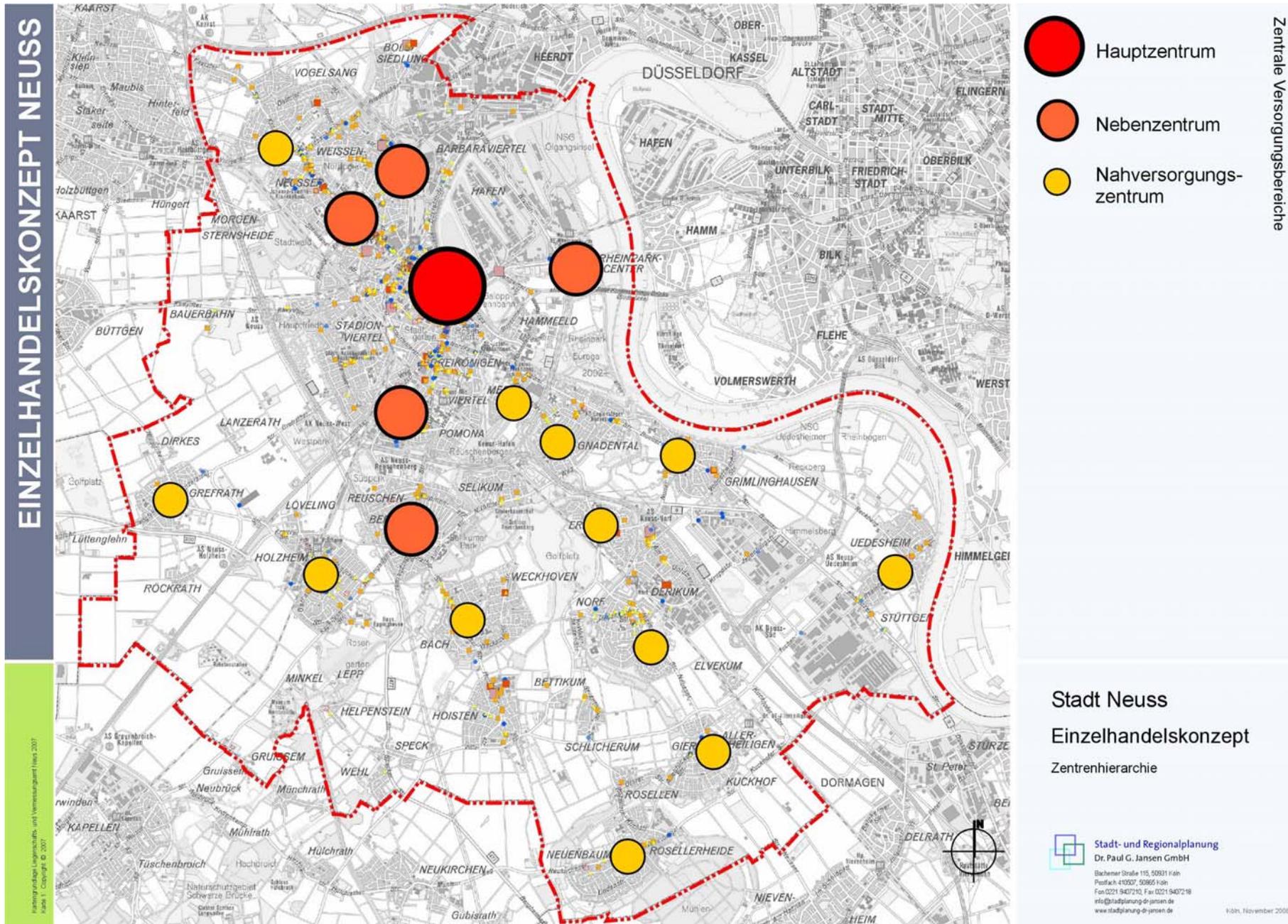
- Nahversorgungsstandorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

Allerdings gibt es auch eine Reihe bedeutender Standorte außerhalb der gewachsenen Zentren, die realisiert wurden, weil keine geeigneten Ansiedlungsflächen in zentralen Lagen zur Verfügung standen. Nur ein Teil dieser Standorte ist dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet, diese Standorte werden in der nachfolgenden Aufstellung gekennzeichnet:

- Lidl, Gewerbegebiet Hammer Landstraße, Hafen
- Aldi, Lidl, Gewerbegebiet Ruhrstraße, Derikum
- Rewe, Gewerbegebiet Bahnhofstraße, Holzheim
- Edeka Sternstraße
- Rewe Bonner Straße

Mit Ausnahme des Real-Standorts handelt es sich planungsrechtlich um Gewerbegebiete. Nach § 24a LEPro ist im Hinblick auf die weitere Entwicklung dieser Standortbereiche nur eine Sicherung des Bestands möglich, da die Betriebe großflächig sind und nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liegen.

Abbildung 10
Zentrenhierarchie



9.2 Einzugsbereiche der Zentren

9.2.1 Allgemeine Daten zur Verflechtung mit umliegenden Gemeinden

Zur Bewertung der tatsächlichen Verflechtungen mit dem Umland, die auch Einfluss auf das Einkaufsverhalten der Bürger in der Region und damit den Einzugsbereich des Neusser Einzelhandels nehmen können, sind neben den Ergebnissen der Befragungsaktionen weitere Indikatoren heranzuziehen.

So existieren in der Stadt Neuss eine Reihe zentralörtlicher Einrichtungen mit weit über das Stadtgebiet hinausreichenden Zuständigkeitsbereichen:

- Teile der Kreisverwaltung: zuständig für fast 450.000 Einwohner im Rhein-Kreis Neuss
- Amtsgericht: zuständig für Dormagen, Kaarst, Korschenbroich, Meerbusch und Neuss
- Finanzämter I und II: zuständig für Dormagen, Kaarst, Korschenbroich, Meerbusch und Neuss
- Agentur für Arbeit: zuständig für Kaarst, Korschenbroich, Meerbusch und Neuss.
- Geschäftsstelle der IHK Mittlerer Niederrhein
- Niederlassung der Kreishandwerkerschaft Niederrhein

Auch die weiterführenden, die beruflichen Schulen und die Internationale Schule sowie das Studienzentrum der Fernuniversität Hagen, die FOM Fachhochschule für Ökonomie und Management, Abteilung Düsseldorf/Neuss und künftig auch die in Planung befindliche Fachhochschule für Logistik strahlen über die Stadtgrenzen hinaus, ebenso wie die jeweils zwei Allgemeinkrankenhäuser und Sonderkrankenhäuser.

Diese zentralen Funktionen von Neuss können auch eine Bindung an weitere in der Stadt Neuss vorgehaltene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote bewirken.

Außerdem bietet die Stadt Neuss ein breit gefächertes Kulturangebot mit überregionaler und z.T. bundesweiter Bedeutung (u.a. Shakespeare Festival, Internationale Tanzwochen, Insel Hombroich, Lange Foundation, Rheinisches Landestheater). Zu nennen sind hier auch die zahlreichen Sporteinrichtungen, u.a. Skihalle, Golfplatz, Rennbahn.

Auch Neubürger behalten über einen gewissen Zeitraum noch tradierte Einkaufsbeziehungen bei, so dass auch die größeren Wanderungsströme, z. B. im Jahr 2006, zu analysieren sind.



Tabelle 16
Größere Wanderungsströme über 100 Personen von und nach Neuss 2006

Stadt	Zuzüge aus	Fortzüge nach	Wanderungssaldo
Düsseldorf	1.019	917	+102
Kaarst	493	513	-20
Grevenbroich	288	339	-51
Dormagen	244	264	-20
Mönchengladbach	200	187	+13
Meerbusch	183	156	+27
Köln	183	167	+16
Korschenbroich	129	189	-60
Krefeld	93	115	-22

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

Wanderungsbewegungen, aber auch die Einkaufsverflechtungen mit Auswärtigen sind auch auf Berufspendlerströme zurück zu führen. So ist ein Einpendlerüberschuss von über 10.000 Personen festzuhalten, so dass im Saldo deutlich mehr Personen nach Neuss ein- als auspendeln. Allerdings pendeln auch ca. 55 % der in Neuss wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus. Da gerade von Arbeitsplatzpendlern auf dem Wege zum oder vom Arbeitsplatz Einkäufe getätigt werden, ist von intensiven Einkaufsverflechtungen in der Region auszugehen:

Tabelle 17
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in Neuss am 30.06.2006

Wohnen und Arbeiten in Neuss	21.317
Berufseinpender nach Neuss	37.566
Beschäftigte in Neuss	58.883
Berufsauspendler	27.456
Pendlersaldo	+10.110

Quelle: LDS, Datenspektrum für die Stadt Neuss, Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

170.000 bis 200.000 Einwohner beziffert werden. Insgesamt leben hier rund 500.000 Einwohner.

Maßgeblich bei der Bewertung zukünftiger großflächiger Ansiedlungsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten wird allerdings die landesplanerisch vorgegebene Versorgungsfunktion für das eigene Stadtgebiet sein.

Der Anteil von Besuchern aus Neuss in der Innenstadt schwankte in den Jahren 1981 bis 2001 um ca. 75 %, ca. 25 % der Kunden kamen von außerhalb.²⁸ Den Ergebnissen der Passantenbefragung zufolge besuchten im Jahr 2007 ca. 18 % auswärtige Kunden die Innenstadt. Dabei stammen jeweils ca. ein Drittel der auswärtigen Kunden aus Düsseldorf und dem Rhein-Kreis Neuss. Dies deutet auf einen Bedeutungsverlust des Hauptzentrums gegenüber anderen Standorten in der Region hin.

9.2.3 Einzugsbereiche der Nebenzentren und funktionale Zordnung von Stadtteilen zu Nebenzentren

Um die aktuellen Einzugsbereiche der Neusser Nebenzentren zu ermitteln, wurden die Einkaufsorientierungen in zentrenrelevanten Leitsortimenten anhand der Passanten- und Haushaltsbefragungen 2007 analysiert. Zusätzlich wurde die von der Stadt Neuss im Jahre 2001 durchgeführte Passantenbefragung in die Analyse einbezogen, da wesentlich mehr Passanten befragt wurden und damit auch die Einkaufsbewegungen innerhalb des Stadtgebiets sicherer bestimmt werden können.

Der Einzugsbereich des Rheinpark-Centers (ehemaliger HUMA-Einkaufspark) umfasst ca. 23 % der Neusser Bürger. Der Einzugsbereich erstreckt sich über das gesamte Stadtgebiet, weist aber höhere Anteile im Osten auf. Zudem verfügt dieses Nebenzentrum über eine hohe regionale Strahlkraft und erzielt den höchsten Auswärtigenanteil aller Neusser Nebenzentren. Dies ist durch den dort vorhandenen Einzelhandelsbesatz, aber auch durch die exponierte verkehrsgünstige Lage am B 1 Zubringer nach Düsseldorf begründet. Auch die Nähe zu Bürozentren mit Angestellten aus einem erweiterten Umland unterstützt die Herausbildung eines überdurchschnittlichen Kundenanteils Auswärtiger. Dabei erreichen Bürger aus dem benachbarten Oberzentrum Düsseldorf mit fast 40 % aller Befragten den höchsten Anteil, ca. 20 % der auswärtigen Kunden kamen aus dem Rhein-Kreis Neuss.

Im Vergleich zu den beiden früheren Passantenbefragungen 2001 und 1996 hat der Auswärtigenanteil stetig zugenommen. Insbesondere der Saturn Elektrofachmarkt, aber auch das real-SB-Warenhaus und der Sportfachmarkt Intersport Voswinkel üben eine regionale Anziehungskraft aus. Es ist davon auszugehen, dass sich nicht nur

²⁸ Passantenbefragung Stadt Neuss 1996, Beiträge zur Stadtentwicklung und Statistik, Bd. 60, S. 25 und 2001.

die Kundenzahl, sondern auch die regionale Strahlkraft durch die geplante Umstrukturierung und Aufwertung dieses Einkaufszentrums vergrößern wird.

Aufgrund der geographischen Lage im Neusser Stadtgebiet und der bisherigen Ausstattung ist das Einzugsgebiet des Nebenzentrums Römerstraße weniger ausgedehnt. Der Auswärtigenanteil im Nebenzentrum Römerstraße mit ca. 15 % hat sich im Vergleich zu früheren Befragungen reduziert. Die Einzelhandelsbetriebe HIT, MediMax und der Adler Modemarkt tragen zur regionalen Ausstrahlung bei, möglicherweise aber auch die Verbundeffekte mit dem dort ansässigen Autohaus.

Das Einzugsgebiet des Nebenzentrums Moselstraße, in dem u. a. der Spielwarenfachmarkt Toys ,R' US, der Textil- und Einrichtungsanbieter Strauss Innovation sowie ein dm-Drogeriefachmarkt und ein Aldi-Discounter ansässig sind, erstreckt sich bei den zentrenrelevanten Sortimenten insbesondere auf das südwestliche Stadtgebiet. Der Anteil auswärtiger Kunden liegt bei ca. 10 %. Durch den Ausbau des Standortes, insbesondere die Ansiedlung eines Media-Elektrofachmarkts im Jahr 2008, ist zu vermuten, dass sich die Ausstrahlungskraft dieses Nebenzentrums verstärken wird.

Die auswärtigen Kunden der beiden Nebenzentren Römerstraße und Moselstraße stammen größtenteils aus dem Rhein-Kreis Neuss, insbesondere Kaarster Bürger werden erreicht. Den Standort Moselstraße suchen auch Kunden aus den südwestlich angrenzenden Städten Korschenbroich und Grevenbroich auf.

Die im zentrenrelevanten Sortiment kleinsten Einzugsbereiche weisen die Nebenzentren Furth-Mitte/-Süd und Reuschenberg auf. Sie verfügen aufgrund ihrer historisch gewachsenen Strukturen über ein wesentlich kleineres und kleinteiligeres Versorgungsangebot.

So liegt der Anteil auswärtiger Kunden im Geschäftszentrum Furth-Mitte/-Süd bei ca. 12 %. Dabei stammen ca. 4 % der Kunden aus der Stadt Kaarst, weitere ca. 3,5 % aus Düsseldorf. Mit Abstand niedriger als in den anderen Nebenzentren ist die regionale Ausstrahlungskraft des Nebenzentrums Reuschenberg; hier beträgt der Anteil auswärtiger Kunden ca. 5 %.

Zukünftig sollen die Versorgungsfunktionen der Neusser Nebenzentren stärker auf die umliegenden statistischen Bezirke ausgerichtet werden. Durch die eindeutige Zuordnung wird auch die sich aus § 24a LEPro ergebende Vorgabe hinsichtlich der Benennung eines räumlichen Verflechtungsbereichs erfüllt.

Folgende Zuordnungen werden aus Gutachtersicht empfohlen (in Klammern die statistischen Bezirke):

- Rheinpark-Center: Hafengebiet (03), Hammfeld (04), Augustinusviertel (05), Gnadenthal (06)
- Furth-Mitte/-Süd: Morgensternsheide (16), (Furth (17-19))



- Römerstraße: Weissenberg (20), Vogelsang (21), Barbaraviertel (22)
- Reuschenberg: Weckhoven (09), Selikum (11), Reuschenberg (12), Holzheim (23)
- Moselstraße: Dreikönigenviertel (02), Pomona (13), Stadionviertel (14), Westfeld (15) Grefrath (24)

Tabelle 18
Verkaufsflächenausstattung der Nebenzentren und Einwohner in den funktional zugeordneten Stadtteilen (ohne publikumsorientierte Dienstleistungen)

Nebenzentrum	Verkaufsfläche in qm		Einwohner im Verflechtungsbereich
	2007	2008	
Rheinpark-Center	28.050	(37.300) ¹	9.845
Furth-Mitte/-Süd	5.750	5.750	19.680
Römerstraße	9.400	9.400	16.935
Reuschenberg	3.000	3.000	25.425
Moselstraße	5.950	10.150	23.880
insgesamt	52.150	65.600	95.765

Anm.¹: in Klammern geplante Verkaufsfläche nach Umbau, die der bauaufsichtlich in den früheren Jahren genehmigte Verkaufsfläche entspricht

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

Die Gegenüberstellung von aktueller (Verkaufsflächen)-ausstattung der Nebenzentren und der Zahl im zugeordneten Einzugsgebiet wohnhafter Einwohner signalisiert deutlich unterschiedliche Versorgungsniveaus. Ausbaupotentiale und -bedarf ergeben sich dabei überwiegend in Reuschenberg, ein überdimensioniertes Angebot liegt im Rheinpark-Center vor.

Die nicht zugeordneten Stadtteile werden von den nächstgelegenen Nebenzentren mitversorgt, zählen aber nicht zum direkten Einzugsgebiet und können daher auch nicht für die Begründung großflächiger Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten herangezogen werden.

Zugeordnet zu den Nebenzentren werden somit 95.765 Einwohner, dies entspricht ca. 63 % der Bevölkerung. Nicht zugeordnet werden:

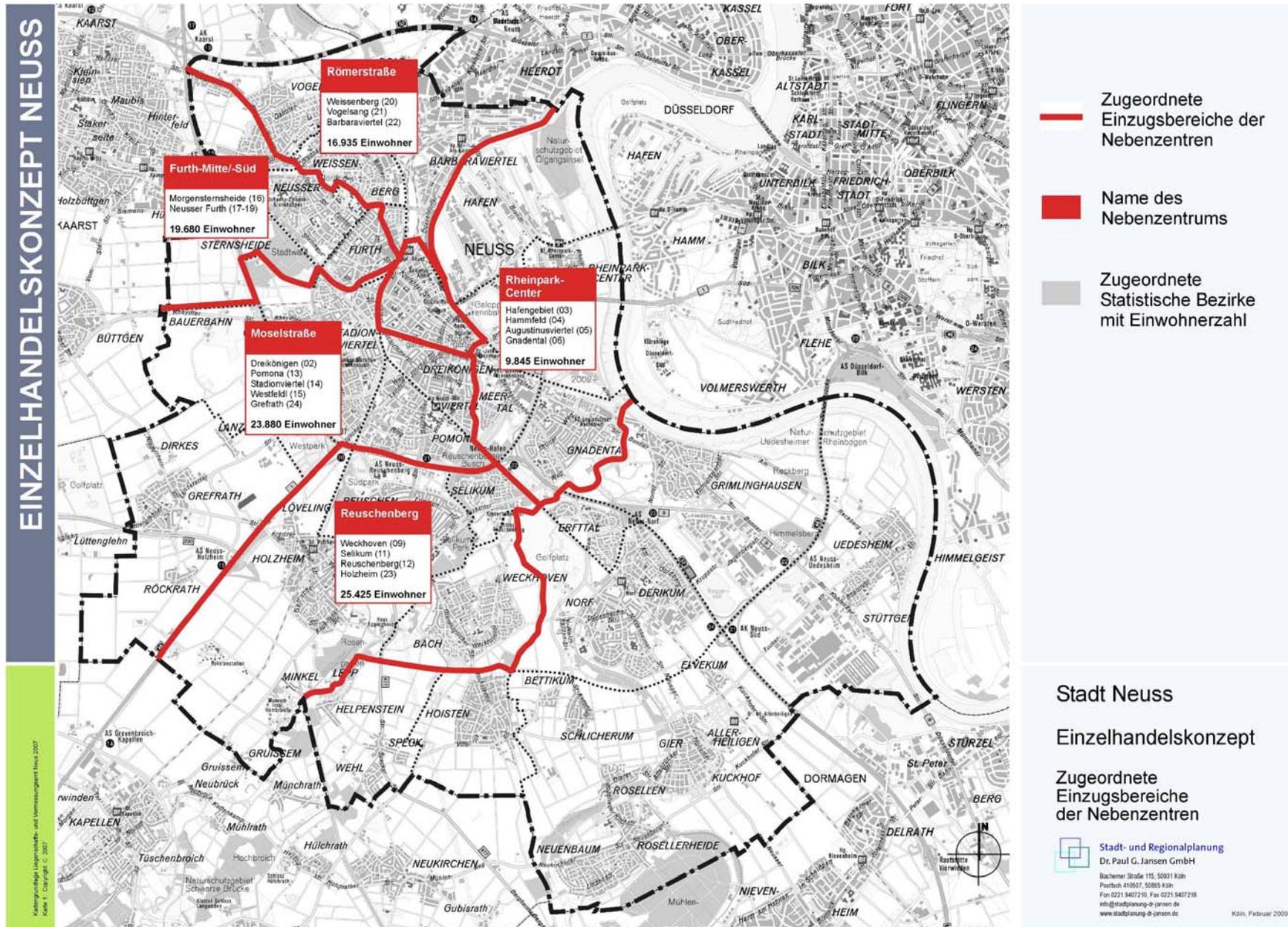
- Das Hauptzentrum Innenstadt, das teilweise auch nebenzentrale Versorgungsfunktionen übernimmt; gemäß 24a LEPro sind dem Hauptzentrum alle Einwohner des Stadtgebietes zugeordnet.
- Die im südöstlichen Stadtgebiet liegenden eher dörflich strukturierten statistischen Bezirke, die eine zu große Entfernung zu den nächstgelegenen Nebenzentren aufweisen

Begründet wird dieser Verzicht auf eine Zuordnung des weiteren Einzugsbereiches mit der Zielsetzung, die Bedeutung des Hauptzentrums perspektivisch auszubauen und das Verhältnis von Haupt-

zu Nebenzentren zu korrigieren. Da eine sortimentsbezogene Spezifizierung des Angebots von Nebenzentren ohne planungsrechtliche Festsetzungen nicht möglich ist, besteht bis dahin nur über die zugeordneten Einwohner und die damit verbundene Kaufkraft im Verflechtungsbereich die Möglichkeit, den Ausbau bislang unterentwickelter Nebenzentren zu fördern und die Stabilisierung und ggf. Reduzierung überproportional starker Nebenzentren sicherzustellen.

Abbildung 12

Zugeordnete Einzugsbereiche der Nebenzentren



9.2.4 Einzugsbereiche der Nahversorgungszentren

Wenn ein örtliches Angebot bei Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden ist, geben ca. 40 % bis 85 % der Befragten als Einkaufsort den eigenen statistischen Bezirk an. Diese Aussage trifft zu für die Innenstadt, Hammfeld, Grimlinghausen, Reuschenberg, Pomona, Furth-Nord bis -Süd, Weissenberg, Holzheim, Hoisten, Norf und Rosellen. Die Befragten der anderen statistischen Bezirke versorgen sich deutlich stärker, teilweise auch mehrheitlich, mit Nahrungs- und Genussmitteln in umliegenden statistischen Bezirken, die über ein größeres Nahversorgungsangebot verfügen. Zu den am häufigsten genannten Einkaufsorten mit bezirksübergreifender Ausstrahlung gehören die Innenstadt, Pomona, Hoisten, Norf und Weissenberg (vgl. Tabelle 23).

In der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege erreicht neben der wohnortnahen Versorgung auch die Innenstadt eine übergeordnete Bedeutung, so dass sie von ca. 38,5 % der im Jahr 2007 befragten Haushalte als Einkaufsort bevorzugt wurde. Hierfür ursächlich ist die Präsenz mehrerer Parfümerien in der Innenstadt, aber auch die derzeit noch fehlende Ausstattung einzelner Stadtteile mit einem Drogeriemarkt. Allerdings schwanken die Anforderungsprofile der Drogeriemarktketten, z. B. von Schlecker mit einer Mindesteinwohnerzahl von 2.000 bis zu dm von 20.000 Einwohnern im Einzugsbereich.

Tabelle 19
Einkaufsorientierung der Neusser Bürger im Jahr 2007 bei Nahrungs- und Genussmitteln

Einkaufsort	Wohnort																								
	1 Innenstadt	2 Dreikönigenviertel	4 Hammfeld	5 Augustinusviertel, Meertal	6 Gnadental	7 Grimlinghausen	8 Uedesheim	9 Weckhoven	10 Erfttal	11 Seilkum	12 Reuschenberg	13 Pomona	14 Stadionviertel	16 Morgensternsheid	Furth	20 Weissenberg	21 Vogelsang	22 Barbaraviertel	23 Holzheim	24 Grefrath	25 Hoisten	26 Speck/Wehl/Helpenstein	27 Norf	127 Norf-Derikum	
1 Innenstadt	71,0%	17,6%	16,5%	17,9%	9,8%	4,1%		4,1%			5,7%	7,0%	34,5%	24,2%	7,7%		15,1%	14,8%	6,6%	10,3%					
2 Dreikönigenviertel		27,4%									13,1%														
4 Hammfeld	4,4%	5,5%	55,5%	9,8%	10,8%	5,1%	6,3%	9,8%	12,1%	6,8%	5,5%							11,7%	4,2%	4,2%			8,3%		
5 Augustinerviertel			5,6%	25,4%	8,1%																				
6 Gnadental				5,2%	18,2%							11,4%												4,1%	
7 Grimlinghausen					12,0%	44,7%	8,7%											8,0%							
8 Uedesheim							34,6%																		
9 Weckhoven								17,9%																	
10 Erfttal									39,1%																
12 Reuschenberg								4,9%		28,4%	43,8%	8,2%							7,7%					18,9%	
13 Pomona	5,7%	21,3%		13,3%				9,5%		21,4%	20,9%	55,8%	28,6%	4,2%					13,4%	33,8%				19,5%	
17-19 Furth		4,6%											5,2%	12,5%	54,4%	7,3%	11,6%	11,7%							
20 Weissenberg	6,9%	2,3%	8,7%										12,6%	26,7%	18,7%	85,0%	37,9%	23,2%		6,4%					
21 Vogelsang													4,2%				19,0%								
23 Holzheim																			41,8%	13,9%					
25 Hoisten								38,5%		8,7%	9,3%								7,9%		64,8%	16,0%	4,4%		
27 Norf				5,8%	18,9%	27,2%	23,8%		33,5%	9,5%											6,5%		69,1%	49,1%	
28 Rosellen																									
128 Allerheiligen						10,1%															4,0%	4,8%	10,1%	33,8%	
Neuss gesamt	99,2%	94,8%	98,9%	91,4%	98,2%	94,2%	92,3%	100,0%	100,0%	100,0%	99,7%	93,9%	97,5%	81,7%	95,5%	99,5%	92,2%	83,3%	92,7%	90,9%	95,8%	83,5%	98,0%	98,0%	
Außerhalb Neuss	0,8%	5,2%	1,1%	8,6%	1,8%	5,8%	7,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	6,1%	2,5%	18,3%	4,5%	0,5%	7,8%	16,7%	7,3%	9,1%	4,2%	16,5%	2,0%	2,0%	
Summe insgesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Anm.: Prozentuale Werte unter 4 % nicht einzeln dargestellt, Angaben für die statistischen Bezirke Hafen und Westfeld nicht vorhanden.

Quelle: Haushaltsbefragung 2007, Berechnungen und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

9.3 Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Durch die Novellierung des Landesentwicklungsprogramms NRW (LEPro § 24a) und des Baugesetzbuchs (insbesondere §§ 34(3) und 2(2)) kommt der Identifikation, Einstufung und der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet Neuss eine zentrale Rolle zu. So dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe, d. h. in der Regel mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche, mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur noch in Haupt- und Nebenzentren angesiedelt oder erweitert werden. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind darüber hinaus auch in Nahversorgungszentren zulässig. Großflächige Nahversorgungsbetriebe i. S. § 11 (3) BauNVO sind zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen. Allerdings verweist der neue Einzelhandelserlass darauf, dass auch Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 qm Geschossfläche bzw. 800 qm Verkaufsfläche angesiedelt werden können, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass keine wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind. Konkretisiert bedeutet das bei großflächigem Lebensmitteleinzelhandel einen Non-Food-Anteil von weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche sowie einen verbrauchernahen Standort, der hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist. Die dazu erforderlichen Prüfungen sollten, sofern keine Besonderheiten vorliegen, im Rahmen einer typisierenden Betrachtungsweise i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgen, wobei die Darlegungslast unterhalb der Großflächigkeitsgrenze bei der Genehmigungsbehörde und oberhalb der Grenze beim Vorhabenträger liegt.²⁹

Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion (Hauptzentrum, Nebenzentren, Nahversorgungszentren) ist Aufgabe der Gemeinde.³⁰ Darüber hinaus werden zentrale Versorgungsbereiche genau wie die wohnungsnaher Versorgung durch die Vorschriften des Baugesetzbuches geschützt.

Zentrale Versorgungsbereiche von Haupt- und Nebenzentren zeichnen sich nach § 24a LEPro NRW durch folgende Merkmale aus:

- 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 und
- Eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und

²⁹ Vgl. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – V 4/VI A 1 – 16.21 – u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie-322/323-30.28.17 v. 22.09.2008: Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass), S. 10 und S.21.

³⁰ ebenda, S. 14.



- Eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personen-nahverkehrsnetz

Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsichtlich ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum unter. Die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche für die Nahversorgung dient der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung, auch im Hinblick auf die demographische Entwicklung mit einer Zunahme älterer Mitbürger mit eingeschränkter Mobilität.

Des Weiteren eröffnet die Festlegung stärkere städtebauliche Steuerungsmöglichkeiten von Ansiedlungsvorhaben, da großflächige Einzelhandelsbetriebe mit über 800 qm Verkaufsfläche und mit zentrenrelevanten Sortimenten, die Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. BauNVO erreichen, zukünftig nur noch in Hauptzentren und Nebenzentren liegen dürfen, während großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch in Nahversorgungszentren angesiedelt werden können.

Das OVG Münster hat in ersten Urteilen den Begriff „zentraler Versorgungsbereich“, hier im Sinne den §§ 2 (2) und 34 (3) BauGB konkretisiert:

- Räumlich abgegrenzter Bereich einer Gemeinde, dem eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt.³¹
- Neben Einzelhandelsbetrieben, deren Warenangebote aller Art für die Einwohner der Gemeinde - oder eines Teils des Gemeindegebiets - von Bedeutung sind, sollten in aller Regel auch Dienstleistungsbetriebe verschiedener Art und gastronomische Angebote vorhanden sein.³²
- Der Charakter eines zentralen Versorgungsbereichs bestimmt sich nicht nur aus den örtlichen Gegebenheiten, sondern auch durch konkrete Planungen (aus sonstigen nicht planungsrechtlich verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen).³³
- Der Begriff „Zentral“ ist funktional zu verstehen: Die Gesamtheit der auf eine Versorgung der Bevölkerung ausgerichteten baulichen Nutzungen haben aufgrund ihrer Zuordnung und verkehrsmäßigen Erschließung die Funktion eines Zentrums. Eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen reicht demnach nicht für einen „zentralen“ Versorgungsbereich aus.³⁴
- Agglomerationen von Fachmärkten, die häufig in ehemals bzw. noch gewerblich genutzten Bereichen angesiedelt wurden, sind in der Regel nicht als zentrale Versorgungsbereiche einzustufen.³⁵

³¹ OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05.

³² Ebd.

³³ Ebd.

³⁴ Ebd.

³⁵ Ebd.

- Einzelhandelsbetriebe in Randbereichen von zentralen Versorgungsbereichen können einbezogen werden, wenn diese ein hohes Verknüpfungspotential aufweisen und über eine barrierefreie fußläufige Anbindung verfügen.³⁶
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen nicht unbedingt den Charakter von Kerngebieten im Sinne § 7 BauNVO haben. Sie umfassen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen: Innenstadtzentren, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und nichtstädtischen Gemeinden. Je nach Stufe erfüllen die Zentren unterschiedliche Versorgungsbedarfe.³⁷
- Innenstadtzentren haben einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und gegebenenfalls darüber hinaus von weiterem Umland. Sie bieten ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf. Nebenzentren erfüllen eine Teilfunktion des eigentlichen Innenstadtzentrums. Nahversorgungszentren versorgen in der Regel nur bestimmte Stadtteile größerer Städte mit einigen tausend Einwohnern bzw. gesamte kleinere Orte mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.³⁸

Auch aus der Literatur lassen sich folgende weitere Hinweise zur Identifikation und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ableiten:

- Die für die Funktion eines Zentrums relevanten Nutzungen können auch durch andere Nutzungen, insbesondere Wohnnutzung, zu einem gewissen Anteil durchmischt sein.³⁹
- Nebenzentren müssen 1.000 qm und mehr Verkaufsfläche aufweisen.⁴⁰

Ein zentraler Versorgungsbereich kann aus konkreten Planungen sowie aus vorhandenen örtlichen Gegebenheiten ablesbar sein.

Um eine fundierte Grundlage für die vorgeschlagenen Festlegungen und Abgrenzungen wurden umfangreiche handelswirtschaftliche und städtebauliche Analysen durchgeführt. Diese geben Aufschluss über Stärke, Ausstrahlung und Bedeutung der Neusser Zentren bzw. der zentralen Versorgungsbereiche und ihrer parzellenscharfen Abgrenzung. Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse zur zentralörtlichen Bedeutung und der Erfüllung der aufgeführten Kriterien aufgezeigt. Aufgrund der Neuss-spezifischen Besonderheiten treffen die Vorgaben des neuen § 24a LEPro NRW bisher nur bedingt auf die Situation in Neuss zu. Die Nebenzentren Römerstraße und Moselstraße erfordern aufgrund der Festlegung als Nebenzentren städtebauliche Aufwertungs- und Integrationsmaßnahmen, um so

³⁶ OVG NRW, Urteil vom 13.06.2007 – 10 A 2439/06.

³⁷ OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05.

³⁸ OVG NRW, Urteil vom 13.06.2007 – 10 A 2439/06; OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05..

³⁹ Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, Mai 2007, S. 80.

⁴⁰ ebd.



mit den zugeordneten Versorgungsbereichen besser verzahnt zu werden.