



## 12 Nahversorgungszentren

### 12.1 Bedeutung der Nahversorgung für die städtebauliche Planung

Die Nahversorgung ist ein wichtiger Bestandteil der gesellschaftlichen Teilhabe. Ihre Sicherstellung gewährleistet die im Grundgesetz geforderte „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“. Fehlen Möglichkeiten der täglichen Versorgung, ist zumeist der übrige Bestand an Dienstleistungen und Einrichtungen gefährdet, weil Kundenfrequenzen sich verringern und die Leerstandsquote zunimmt. Diese Abhängigkeiten nehmen mit der Größe und Leistungsfähigkeit eines Lebensmittel-SB-Betriebs als Frequenzträger zu, da der umliegend kleinteilig strukturierte ergänzende Handels- und Dienstleistungsbereich i. d. R. keine ausreichende Publikumswirkung entfaltet. Die Zentren verlieren dann ihre Funktion als Knotenpunkt des Handels, der Dienstleistungen, der Wirtschaft sowie als Orte der Kommunikation (Sozialfunktion der Nahversorgung). Das Wegbrechen von Versorgungsstrukturen geht daher mit einem Verlust an Lebensqualität einher. 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. Je nach städtebaulicher Qualität des Standorts nimmt die Attraktivität der Erreichbarkeit ab oder zu. Gerade ältere Bevölkerungsteile oder junge Familien sind neben der fußläufigen Erreichbarkeit insbesondere auf eine gute Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs angewiesen.

„Die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen liegt vor, wenn die Einkaufsmöglichkeiten gut erreichbar sind und bei differenziertem Angebot und ausreichenden Konkurrenzverhältnissen ein chancengleiches Einkaufen für alle sozialen Schichten, auch für Menschen ohne Auto, für Behinderte und ältere Leute ermöglichen.“<sup>57</sup>

### 12.2 Ausstattung mit Lebensmittelverkaufsflächen

Um die wohnungsnah Grundversorgung in Neuss beurteilen zu können, wird zunächst der Indikator „Lebensmittelverkaufsfläche in m<sup>2</sup> pro Einwohner“ herangezogen. Dieser quantitative Kennwert verdeutlicht die vorliegende relative Ausstattung im Vergleich zum Neusser und Bundesdurchschnitt.

Zur wohnungsnahen Versorgung zählen Nahrungs- und Genussmittel, Wasch- und Putzmittel, Gesundheit und Körperpflege, Parfümerie und Schnittblumen. Das Ladenhandwerk, Kioske, Tankstellen und Getränkemarkte - die letzten beiden oft peripher gelegen - leisten allerdings nur eine Zusatzversorgung und bleiben deshalb bei der

---

<sup>57</sup> Schöning, G.; Borchard, K.: Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert, Stuttgart. 1992, S. 69 f.

Berechnung unberücksichtigt. Darüber hinaus fehlen auch entsprechende Vergleichsdaten für das Bundesgebiet.

Im Bundesgebiet liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche der SB-Lebensmittelgeschäfte<sup>58</sup>, umgerechnet auf die zu versorgende Bevölkerung, bei 0,35 qm Verkaufsfläche je Einwohner. Mit ca. 0,33 qm Verkaufsfläche je Einwohner liegt Neuss leicht unter dem Bundesdurchschnitt.

Durch die räumliche Konzentration des Lebensmitteleinzelhandels werden in Neuss in den statistischen Bezirken sehr unterschiedliche Werte erreicht. Prinzipiell sollten diejenigen Nahversorgungszentren gestärkt werden, in denen ein unterdurchschnittlicher Wert vorhanden ist

Besonders hoch sind die Kennwerte in den statistischen Bezirken Hammfeld, Pomona, Weissenberg, Vogelsang, Norf, Hoisten aufgrund der dortigen großflächigen Angebote im Lebensmittelhandel. Im statistischen Bezirk Hafen ist nur ein sehr geringes Einwohnerpotential im direkten Umfeld vorhanden, so dass hier mit dem neu errichteten Lidl-Markt der höchste Wert erreicht wird. Die Innenstadt verfügt aufgrund ihrer besonderen zentralörtlichen Funktion als Hauptzentrum auch über ein sehr gutes Nahversorgungsangebot.

Dagegen liegt in anderen statistischen Bezirken ein unterdurchschnittliches Angebot an wohnungsnaher Grundversorgung vor. Keine SB-Lebensmittelgeschäfte sind in Selikum, Westfeld, Morgensternsheide, Speck/ Wehl/ Helpenstein, Stadionviertel und Grefrath vorhanden.

Rechnerisch deutlich unterdurchschnittlich versorgt sind die statistischen Bezirke Dreikönigenviertel, Gnadental, Weckhoven, Erfttal, Reuschenberg, Furth-Nord und Barbaraviertel. Aufgrund der deutlichen stadträumlichen Trennung der Ortsteile Norf und Derikum im statistischen Bezirk Norf sowie Allerheiligen und Rosellerheide im statistischen Bezirk Rosellen sind diese Ortsteile eigenständig zu betrachten. Deutlich unterdurchschnittlich versorgt sind auch die Ortsteile Norf sowie Rosellerheide.

---

<sup>58</sup> Ohne Getränkemärkte, Spezialgeschäfte (z. B. Teegeschäft), Bäckereien, Metzgereien, Kioske und Tankstellenshops.



**Tabelle 33**  
**Lebensmittelverkaufsflächenausstattung nach statistischen Bezirken 2007**

Nr.	statistischer Bezirk	VKF/EW	Einwohner	Lebensmittel-VKF insgesamt
1	Innenstadt	0,56	10.815	6.065
2	Dreikönigenviertel	0,13	6.922	925
3	Hafengebiet	5,63	142	800
4	Hammfeld	4,02	1.647	6.620
5	Augustinusviertel	0,29	2.975	850
6	Gnadental	0,06	5.126	300
7	Grimlinghausen	0,17	8.127	1.375
8	Uedesheim	0,17	4.307	740
9	Weckhoven	0,10	9.072	900
10	Erfttal	0,12	5.442	640
11	Selikum	0,00	1.172	0
12	Reuschenberg	0,12	7.459	915
13	Pomona	0,68	3.365	2.280
14	Stadionviertel	0,00	9.549	0
15	Westfeld	0,00	191	0
16	Morgensternsheide	0,00	464	0
17	Furth-Süd	0,16	8.632	1.410
18	Furth-Mitte	0,27	7.295	1.940
19	Furth-Nord	0,15	4.581	670
20	Weissenberg	0,84	6.684	5.600
21	Vogelsang	0,65	6.463	4.190
22	Barbaraviertel	0,03	2.706	85
23	Holzheim	0,36	7.712	2.765
24	Grefrath	0,00	3.795	0
25	Hoisten	0,89	3.261	2.910
26	Speck/ Wehl/ Helpenstein	0,00	1.334	0
27	Norf	0,48	10.614	5.125
271	<i>davon Norf</i>	<i>0,10</i>	<i>5.237</i>	<i>520</i>
282	<i>davon Derikum</i>	<i>0,86</i>	<i>5.370</i>	<i>4.605</i>
28	Rosellen	0,22	12.516	2.725
	<i>davon Allerheiligen</i>	<i>0,37</i>	<i>5.636</i>	<i>2.075</i>
	<i>davon übriges Rosellen</i>	<i>0,09</i>	<i>6.880</i>	<i>650</i>
<b>Insgesamt</b>		<b>0,33</b>	<b>152.361</b>	<b>49.830</b>

Anm.: Allerheiligen besteht aus den Ortsteilen Gier, Allerheiligen, Kuckhof, Elvekum; übriges Rosellen besteht aus den Ortsteilen Rosellen, Rosellerheide/Neuenbaum, Bettikum, Schlicherum.

Lebensmittel-VKF (Verkaufsfläche) ohne Getränkemärkte, Spezialgeschäfte (z. B. Teegeschäft), Bäckereien, Metzgereien, Kioske und Tankstellenshops. Bei SB-Warenhäusern und Verbrauchermärkten nur Lebensmittelabteilung, sonst gesamte Ladenverkaufsfläche.

Quellen: Einwohnerstatistik: Fortschreibung der Stadt Neuss, Stand 31.12.2007, Verkaufsflächenerhebung Stand März 2007 und Darstellung Stadt und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.; zusätzlich seitdem realisierte Läden: Lidl, Hammer Landstraße 45, Plus, Hermannsplatz 8, Rewe, Bahnhofstraße 15, Aufgabe Lebensmittelabteilung Galeria Kaufhof.

### 12.3 Betriebsformen

Für die Bewertung der Nahversorgung ist auch eine Differenzierung nach Betriebsformen (Discounter, Supermärkte, Verbrauchermärkte etc.) wichtig, da unterschiedliche Preissegmente, Sortimentsbreiten und -tiefen sowie -qualitäten angeboten und damit unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden.

Der typische Haushalt versorgt sich nicht nur bei einem Vertriebstyp, sondern sucht unterschiedliche Anbieter auf, schwerpunktmäßig Discounter (68-mal im Jahr 2006), gefolgt von Verbrauchermärkten (47-mal), SB-Warenhäusern (20-mal), Supermärkten (19-mal) und Drogeriemärkten (16-mal).<sup>59</sup> Nach neuesten Untersuchungen von A. C. Nielsen und GfK konnten im Jahr 2007 die Discounter weiter Marktanteile gewinnen. So kaufte im Jahr 2007 der Verbraucher 70-mal bei einem Discounter mit Durchschnittsausgaben von 17,99 EUR je Einkauf ein. Marktführer bleibt dabei weiterhin Aldi, bei dem die deutschen Haushalte im Durchschnitt 573 EUR Umsatz realisierten, gefolgt von Lidl mit 416 EUR.<sup>60</sup>

Die einzelnen Märkte weisen eine sehr unterschiedliche Sortimentstiefe auf. Während Discounter etwa zwischen 800 und 3.700 Artikeln führen, sind es bei Supermärkten ca. 10.000 Artikel und bei Verbrauchermärkten zwischen 21.000 bis 40.000 Artikel.<sup>61</sup> Dabei haben die Discounter in den vergangenen Jahren ihr Sortiment, z. B. im Frische- und Bio-Angebot, deutlich ausgeweitet. Durch diese Entwicklung hat sich eine gewisse Annäherung der Discountschiene an die originäre Stärke der Vollsortimenter ergeben.

Die Aufteilung der Lebensmittelverkaufsfläche einer Stadt nach den Betriebstypen enthält damit auch eine Aussage im Hinblick auf die Qualität des Nahversorgungsangebots. Vergleicht man die gesamtstädtische Verkaufsflächenverteilung nach Betriebstypen mit dem Bundesdurchschnitt, wird deutlich, dass Neuss einen wesentlich höheren Anteil großflächiger Strukturen (SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte) und dafür einen geringeren Anteil mit Lebensmittelgeschäften unter 400 qm Verkaufsfläche aufweist als der Bundesdurchschnitt. Dies liegt an der in Neuss gegebenen Tragfähigkeit von Großstrukturen durch die Einwohnerzahl im Einzugsbereich.

---

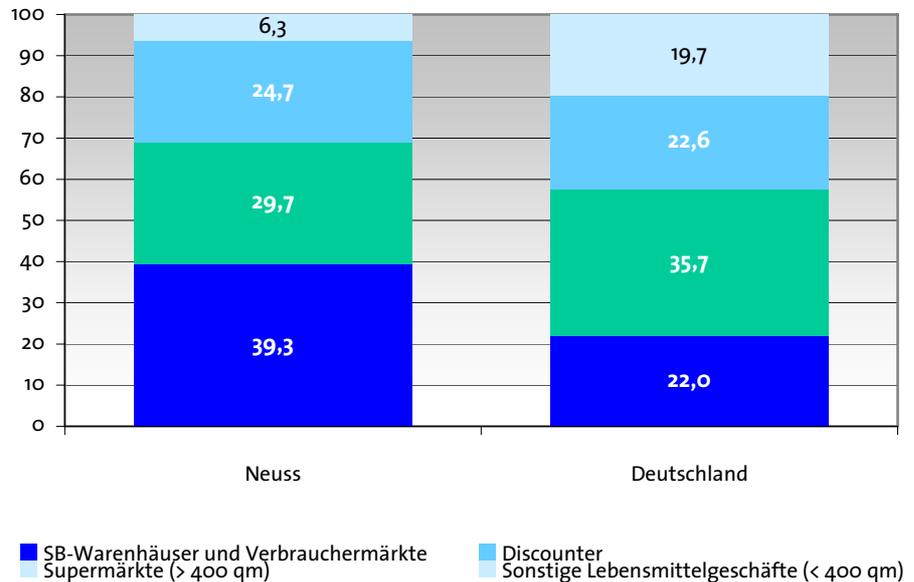
<sup>59</sup> A. C. Nielsen: Universen 2007. S. 47f.

<sup>60</sup> Rheinische Post vom 4. März 2008.

<sup>61</sup> EHI: Handel aktuell 2007/2008. S. 360 ff.



**Abbildung 23**  
Verkaufsflächenanteile der Betriebstypen im Bundesdurchschnitt und in Neuss 2007



Anm.: Bei SB-Warenhäusern und Verbrauchermärkten nur Lebensmittelabteilung.

Quelle: Bundesdurchschnitt anhand EHI 2007/2008, Erhebung Stand März 2007 und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH, zusätzlich seitdem realisierte Ladeneinheiten: Lidl, Hammer Landstraße 45, Plus, Hermannsplatz 8, Rewe, Bahnhofstraße 15.

Seit mehreren Jahrzehnten bestehen in Neuss diese großflächigen Angebotsstrukturen, die die unterdurchschnittliche Neusser Ausstattung mit kleinen Lebensmittelgeschäften und auch Supermärkten erklären. Daher existieren nicht mehr in allen Ortsteilen Lebensmittel-SB-Betriebe.

Zur qualitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation in einzelnen statistischen Bezirken sollten dort verstärkt die Betriebsformen angesiedelt werden, die derzeit nicht oder unterdurchschnittlich vorhanden sind. Die gravierenden räumlichen Unterschiede verdeutlicht die folgende Tabelle.

Tabelle 34  
Lebensmittelverkaufsflächenausstattung nach Betriebsformen und statistischen Bezirken im März 2007

Nr.	statistischer Bezirk	Insgesamt VKF/EW	Discount VKF/EW	Vollsortimenter > 400 qm VKF/EW	SB-Lebensmittelläden < 400 qm VKF
1	Innenstadt	0,56	0,21	0,25	0,10
2	Dreikönigenviertel	0,13	0,09		0,04
3	Hafengebiet	5,63	5,63		
4	Hammfeld	4,02		4,02	
5	Augustinusviertel	0,29		0,29	
6	Gnadental	0,06			0,06
7	Grimlinghausen	0,17		0,16	0,01
8	Uedesheim	0,17		0,17	
9	Weckhoven	0,10	0,04		0,06
10	Erfttal	0,12	0,10		0,02
11	Selikum	0,00			
12	Reuschenberg	0,12		0,12	
13	Pomona	0,68	0,39	0,29	
14	Stadionviertel	0,00			
15	Westfeld	0,00			
16	Morgensternsheide	0,00			
17	Furth-Süd	0,16	0,16		
18	Furth-Mitte	0,27	0,10	0,17	
19	Furth-Nord	0,15		0,15	
20	Weissenberg	0,84	0,37	0,46	
21	Vogelsang	0,65		0,65	
22	Barbaraviertel	0,03			0,03
23	Holzheim	0,36	0,04	0,32	
24	Grefrath	0,00			
25	Hoisten	0,89	0,43	0,46	
26	Speck/ Wehl/ Helpenstein	0,00			
27	Norf	0,48	0,18	0,28	0,02
271	<i>davon Norf</i>	<i>0,10</i>	<i>0,10</i>		
272	<i>davon Derikum</i>	<i>0,86</i>	<i>0,26</i>	<i>0,56</i>	<i>0,04</i>
28	Rosellen	0,22	0,06	0,16	
	<i>davon Allerheiligen</i>	<i>0,37</i>	<i>0,13</i>	<i>0,24</i>	
	<i>davon Rosellen</i>	<i>0,09</i>		<i>0,09</i>	
	<b>Neuss insgesamt</b>	<b>0,33</b>	<b>0,10</b>	<b>0,21</b>	<b>0,02</b>
	<b>Bund</b>	<b>0,35</b>	<b>0,12</b>	<b>0,16</b>	<b>0,07</b>

Anm.: Allerheiligen besteht aus den Ortsteilen Gier, Allerheiligen, Kuckhof, Elvekum; übriges Rosellen besteht aus den Ortsteilen Rosellen, Rosellerheide/Neuenbaum, Bettikum, Schlicherum. Lebensmittel-VKF (Verkaufsfläche) ohne Getränkemarkte, Spezialgeschäfte (z. B. Teegeschäft), Bäckereien, Metzgereien, Kioske und Tankstellenshops. Bei SB-Warenhäusern und Verbrauchermärkten nur Lebensmittelabteilung, sonst gesamte Ladenverkaufsfläche.



Quelle: Einwohnerstatistik: Fortschreibung der Stadt Neuss, Stand 31.12.2007, Verkaufsflächenerhebung Stand März 2007 und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH; zusätzlich seitdem realisierte Läden: Lidl, Hammer Landstraße 45, Plus, Hermannsplatz 8, Rewe, Bahnhofstraße 15.

#### 12.4 Nahbereich bzw. fußläufige Erreichbarkeit

Neben der Verkaufsflächenausstattung und dem Angebot verschiedener Vertriebstypen ist auch die Erreichbarkeit ein Qualitätskriterium wohnungsnaher Versorgung. Periphere Standorte leisten nur bedingt eine wohnungsnaher Grundversorgung, da sie für eine hohe Anzahl von Kunden nur schwierig zu erreichen sind.

In der Stadt Neuss wird ein 700 m-Radius als maximal zumutbare fußläufige Entfernung zu einem Lebensmittelanbieter definiert, dies entspricht ca. 10-15 Gehminuten. Der tatsächliche Zeitaufwand hängt dabei auch vom Alter, gesundheitlichen Zustand der Kunden und den tatsächlichen Wegebeziehungen ab.

In der folgenden Karte wurden 700 m-Radien aller Lebensmittelanbieter dargestellt, um auch die Nahversorgungsangebote unter Entfernungsaspekten bewerten zu können. Demnach verfügen ca. 3.800 Einwohner bzw. ca. 15 % der Gesamtbevölkerung von Neuss über keinen „wohnungsnahen“ Lebensmittelanbieter.<sup>62</sup> Eine solche Größenordnung entspricht dem Durchschnittswert vieler Städte.<sup>63</sup>

Hierdurch werden die kleinräumigen Unterschiede in der wohnungsnahen Grundversorgung verdeutlicht. Gänzlich ohne Lebensmittelanbieter in fußläufiger Entfernung sind die statistischen Bezirke Selikum, Grefrath, Westfeld, Morgensternsheide und Speck/Wehl/Helpenstein. Diese weisen jeweils eine Einwohnerzahl von unter 5.000 auf, so dass die Tragfähigkeitsschwelle eigenständiger Nahversorgungsangebote nicht gegeben ist.

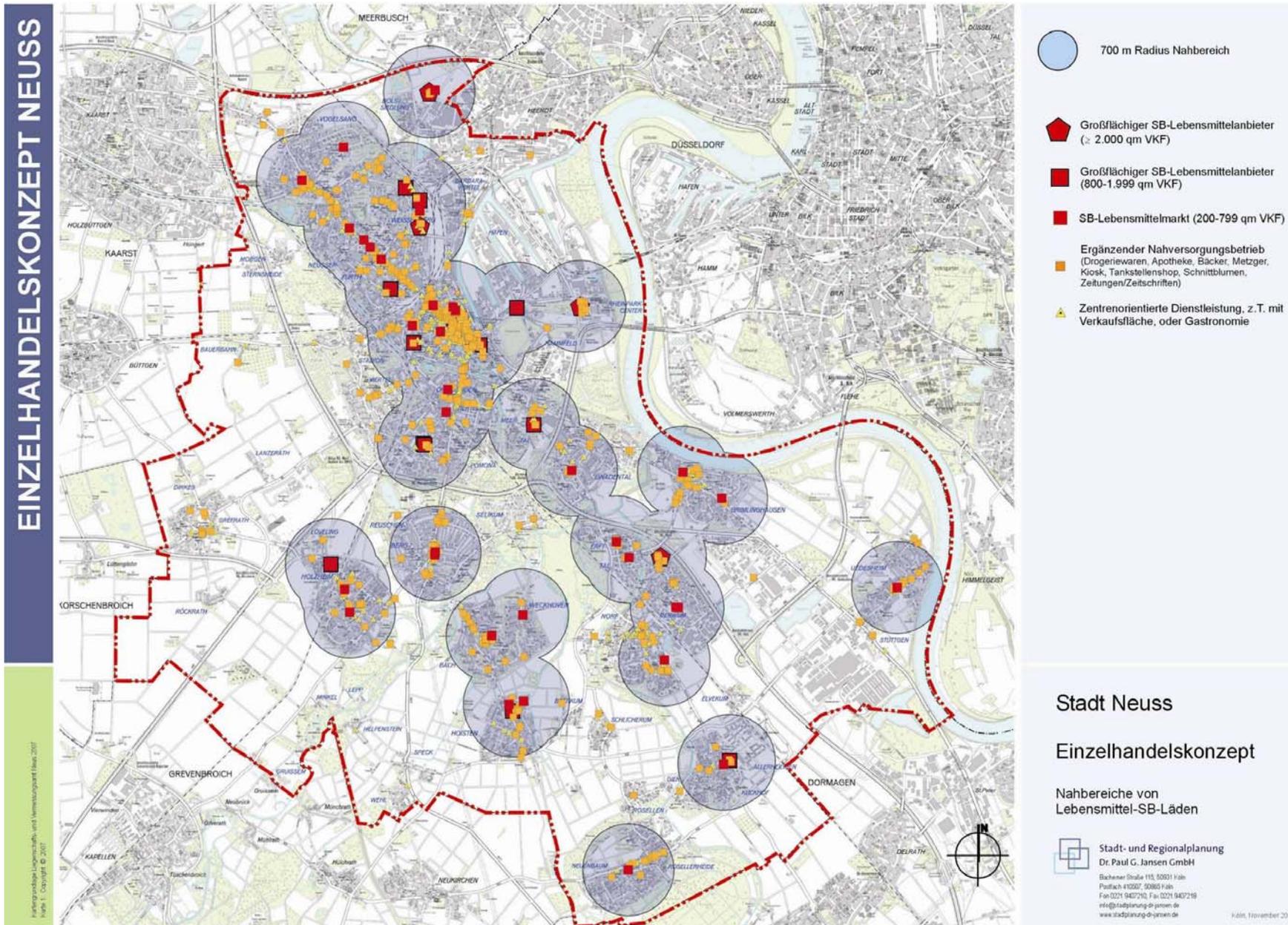
Einige Wohnquartiere liegen außerhalb der Nahbereiche der bestehenden Lebensmittel-SB-Standorte. Dies betrifft insbesondere Gnadental, Norf, Rosellen, Stadionviertel und den nördlichen Randbereich von Vogelsang/Furth-Nord. In der Wertung sind sowohl die räumliche Struktur des statistischen Bezirks als auch das vorhandene Einwohnerpotential zu berücksichtigen. Die statistischen Bezirke Stadionviertel, Norf und Rosellen verfügen jeweils über räumlich getrennte Siedlungsbereiche, die bei der Tragfähigkeit neuer Anbieter zu berücksichtigen sind.

---

<sup>62</sup> Kleine Kioske, Spezialanbieter, Drogerie- und Getränkemärkte und Tankstellen ausgenommen.

<sup>63</sup> Vgl. Rainer Kahnert: Zur Situation der Lebensmittel-Nahversorgung in Nordrhein-Westfalen. In: ILS NRW: Einzelhandel – stadt- und regionalvertraglich am 10./11. Juni 2002, Dortmund 2002, S. 36.

Abbildung 24  
Nahbereiche der Lebensmittel-SB-Läden





### 12.5 Integrierte Lage und städtebauliche Qualität

Eine integrierte Lage ist Voraussetzung einer guten Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen. In den meisten Fällen verfügen integrierte Lagen auch über ein höheres Potential an städtebaulicher Qualität als z. B. Standorte in Gewerbegebieten. Der überwiegende Teil der Neusser Nahversorgungsstandorte liegt in integrierter Lage in den Zentren im Allgemeinen Siedlungsbereich.

Aber auch in vielen integrierten Lagen ist die städtebauliche Qualität und Erreichbarkeit zu verbessern. Leerstände und ein unattraktiver Angebotsmix haben an vielen Standorten u. a. zu einem Investitionsstau geführt; teilweise sind seit Jahren betriebsbezogene und städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen ausgeblieben. Auf die jeweiligen Handlungsnotwendigkeiten der einzelnen Zentren wird in dem folgenden Kapitel 7.10.7 eingegangen.

### 12.6 Exkurs: Standortentscheidungen und Tragfähigkeit von Nahversorgungsbetrieben

Das Ziel einer flächendeckenden und differenzierten Grundversorgung ist mit den heutigen Standortanforderungen großer Lebensmittel-SB-Anbieter immer schwieriger in Einklang zu bringen.

Galt früher ca. 3.500 Einwohner als Tragfähigkeitsuntergrenze für einen Lebensmittelmarkt, so sind es heute mindestens 5.000 Einwohner. Im Discountbereich liegt der betriebswirtschaftliche Zielwert oftmals sogar schon bei 15.000 Einwohnern pro Betriebseinheit. Dabei überlagern sich die Einzugsbereiche bestehender Betriebe zum Teil erheblich, was sich zu Lasten der Tragfähigkeit neuer Märkte auswirkt.

Eine Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung ohne gravierende Beeinträchtigung gewachsener Versorgungslagen wird dann angenommen, wenn - von besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen abgesehen - der voraussichtliche Gesamtumsatz des Vorhabens ca. 35 % der im Nahbereich vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft nicht übersteigt und in diesem Bereich derzeit noch keine Wettbewerber ansässig sind. Der Nahbereich umfasst in städtisch dicht besiedelten Gebieten üblicherweise die Einwohner in einem Radius von 700 m um das Vorhaben, die fußläufige Entfernung wird im Einzelhandelserlass mit 700 bis 1.000 m angesetzt.<sup>64</sup> Bei der Umsatzschätzung sind die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten je nach Betriebsformen zu differenzieren. So liegt die Flächenproduktivität bei einem Vollsortimenter bei durchschnittlich knapp 4.000 EUR/qm, während bei Discountern die durchschnittliche Produktivität mit 5.200 EUR/qm deutlich höher liegt und je nach Anbieter sowie Standort und Lagegunst bis über 8.100 EUR/qm (Aldi Süd) erreichen kann.<sup>65</sup>

<sup>64</sup> Einzelhandelserlass, a.a.O., S. 21

<sup>65</sup> EHI: Handel aktuell 2008/2009, S.201.

Die Größe der Betriebseinheiten, die im Wechselspiel mit der gestiegenen Tragfähigkeit steht, hat sich in den letzten Jahren enorm gesteigert. Neue Lebensmitteldiscounter fordern heute eine Verkaufsfläche von 800 bis 1.200 qm, 5.000 qm Grundstücksfläche und die Lage an einer Hauptverkehrsstraße mit umfangreichem Parkplatzangebot. Vollsortimenter werden aktuell in Größenordnungen zwischen 1.200 qm und 2.500 qm Verkaufsfläche realisiert. Für diese Betriebsgrößen ist es zunehmend schwierig geworden, adäquate Entwicklungsflächen in den gewachsenen Zentren zu finden. Dies betrifft auch mögliche Erweiterungsflächen bestehender Betriebe.

Derzeit verlaufen im Lebensmitteleinzelhandel drei Entwicklungstrends parallel:

1. Große Vollsortimenter

Das Ernährungs- und Einkaufsverhalten der Verbraucher ist im Umbruch. Immer mehr Anbieter profilieren sich mit hochwertigem Food-Service für den Sofortverzehr mit einer so genannten Markt-Gastronomie. Lebensmittelvollsortimenter belegen Verkaufsflächen bis 2.800 qm, wobei einige Konzepte Nonfood-Anteile (ohne Drogerie) unter 10 % vorsehen.

2. Neue Konzepte für innerstädtische Supermärkte

Auch bei den Vollsortimentern werden innovative Konzepte erprobt. Neue City-Märkte werden auf einer Verkaufsfläche von ca. 500 bis 1.000 qm etwa 8.000 Artikel anbieten, darunter ein sehr reiches Angebot an Obst, Gemüse und Convenience-Produkten. Auch Bedientheken für Fleisch, Wurst und Käse werden wieder eingeführt. Das Unternehmen Rewe sieht in Deutschland ein Potential von 400 innerstädtischen Supermärkten.

3. Nachbarschaftsläden

Aufgrund der zunehmend nachlassenden Nahversorgungsqualität wurde eine Reihe von Ansätzen entwickelt, um in Standortbereichen, in denen keine Tragfähigkeit für einen Lebensmittelvollsortimenter gesichert ist, die gewünschte Nahversorgung mit so genannten Nachbarschaftsläden für die weniger mobilen Bewohner zu sichern. Erfolgreich sind solche Modelle dann, wenn ein hohes Engagement der Betreiber gegeben ist, eine Ergänzung des Nahrungsmittelangebotes durch Kooperation mit Ladenhandwerkern erfolgt und ergänzende Leistungen wie Postagentur, Reinigungsannahme, Pflegedienst, Bankautomaten, Lotto- und Totoannahme, Dienstleistungen der Stadt- und Kreisverwaltung bereitgestellt werden. Funktionierende Beispiele belegen, dass die Konzepte im-



mer auf die jeweilige örtliche Situation zugeschnitten und angepasst werden müssen.<sup>66</sup>

#### 4. Drogeriemärkte

In Ergänzung der Lebensmittel-SB-Betriebe erreichen auch Drogeriemärkte eine wichtige Funktion für die Angebotssicherung und Frequenz von Nahversorgungslagen. Während die Verkaufsstellen der Fachdrogerien von 12.500 im Jahr 1975 auf etwa 3.400 im Jahre 2006 gesunken sind, ist die Anzahl der Drogeriemärkte im Jahr 1980 von fast 1.500 auf 14.300 im Jahr 2006 angestiegen. Gleichzeitig haben sich aber auch die Anforderungen an die Flächengröße deutlich verändert. So sieht z. B. das Anforderungsprofil der leistungsstarken Drogeriemarktkette für 20.000 Einwohner im Einzugsbereich, Nahversorgungszentren mit Geschäften des täglichen Bedarfs, eine Mindestgröße von ca. 300 qm ebenerdiger Verkaufsfläche zuzüglich 80 bis 100 qm Nebenfläche vor. Dagegen wählt der Betreiber Schlecker für seine Kleinflächenkonzepte Standorte ab ca. 130 qm in Orten ab ca. 2.000 Einwohnern. Der Besatz mit einem Drogeriemarkt belebt den Wettbewerb und stärkt wesentlich die Nahversorgungsfunktion: So ging z. B. in einem kleinen Zentrum bei dem vorhandenen Vollsortimenter nach Ansiedlung eines Drogeriemarkts der Umsatz im Bereich Drogeriewaren um 25 % zurück, der Umsatz des Vollsortimenters stieg aber insgesamt um 15 %.

#### 12.7 Nahversorgungszentrum Augustinusviertel/Meertal

*Einwohnerzahl im statistischen Bezirk: 2.975 (31.12.2007)*

*Lebensmittelverkaufsflächenausstattung im statistischen Bezirk:*

0,29 qm/EW

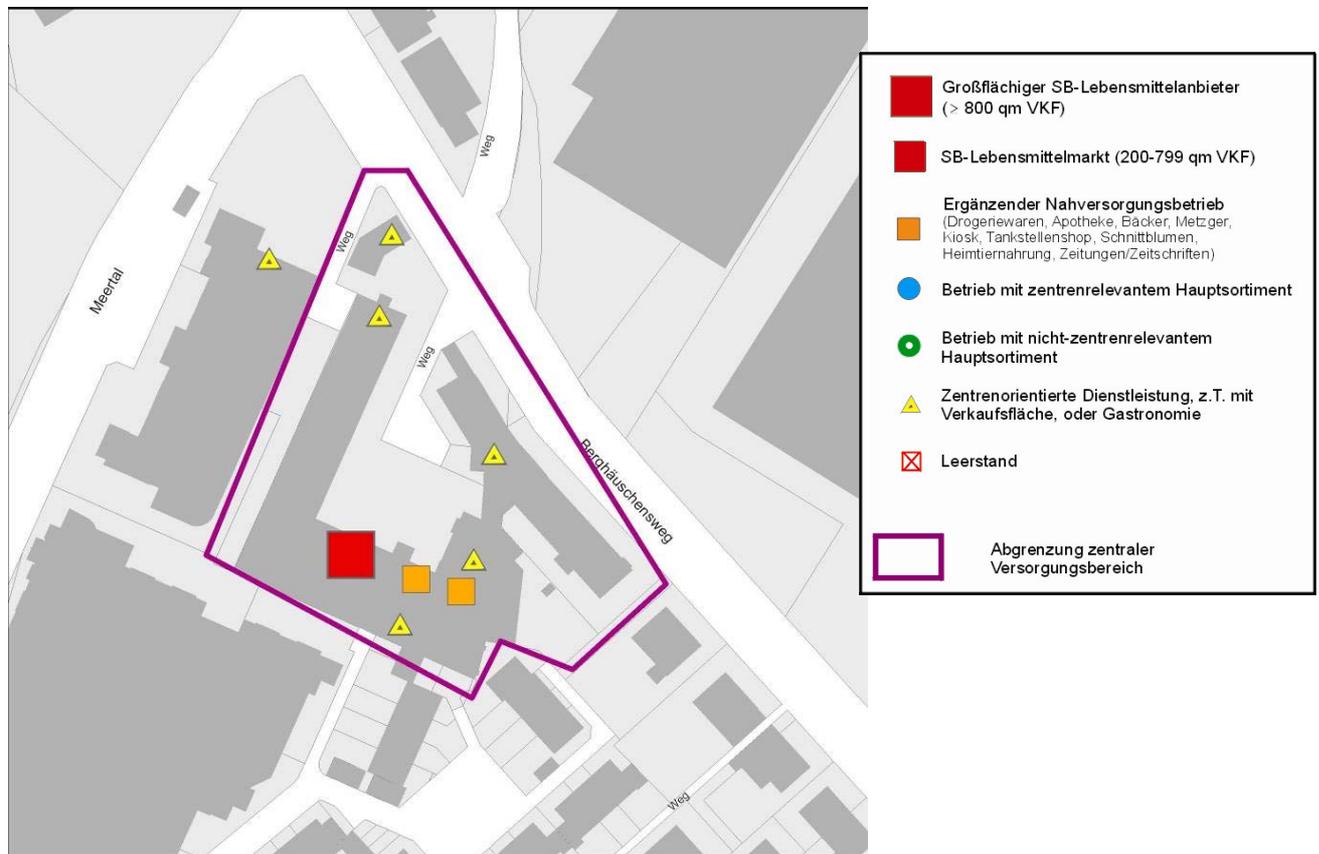
#### **Lage und räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums**

Das Ladenzentrum liegt in rückwärtiger Innenhoflage und wird vom Berghäuschensweg durch eine Zufahrt erschlossen.

---

<sup>66</sup> DSSW-Leitfaden, Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen, DSSW-Schriften 56, Berlin 2007

**Abbildung 25**  
Darstellung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe Augustinus-  
viertel/Meertal und Zentrenabgrenzung



Quelle: Kartengrundlage Stadt Neuss 2007, Erhebung (Stand März 2007) und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

### Versorgungsangebot

Der wichtigste Frequenzbringer ist der Edeka-Markt. In seiner Vorkassenzone sind eine Bäckereifiliale und ein Haarstudio vertreten. Des Weiteren sind im Versorgungszentrum ein Getränkemarkt sowie ein Schlüsseldienst, Sonnenstudio, eine Foliendruckerei, ein Arzt und drei Gastronomiebetriebe vorhanden.

Auf der nördlichen Straßenseite des Berghäuschensweg befinden sich ein OBI-Baumarkt sowie in einem Kiosk eine Postagentur.

### Magnetbetrieb:

Edeka (850 qm)



**Tabelle 35**  
Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Augustinusviertel/Meertal 2007 (in qm)

<b>Betriebe</b>	<b>8</b>	
<b>Sortimente</b>	<b>Verkaufsfläche</b>	<b>%</b>
Nahversorgungsrelevant	1.200	100
Zentrenrelevant	-	
nicht zentrenrelevant	-	
<b>Insgesamt</b>	<b>1.200</b>	<b>100</b>
Dienstleistungen mit Einzelhandel	50 <sup>*)</sup>	
Leerstände (Anzahl)	-	

<sup>\*)</sup> Ladenflächen der Betriebe

Anm.: Ergebnisse auf 50 gerundet.

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

*Einkaufsorientierung im Bereich Lebensmittel:* 25 % im eigenen statistischen Bezirk, 18 % in der Innenstadt, 13 % in Pomona, 10 % in Hammfeld.<sup>67</sup>

### **Städtebau und Funktionalität**

Das Ladenzentrum ist von der Hauptstraße gut einsehbar, Firmenschilder am Berghäuschensweg weisen auf das Angebot hin. Die überschaubare Einkaufsatmosphäre schätzen die im Rahmen der Haushaltsbefragung 2007 befragten Personen neben dem guten qualitativen und quantitativen Angebot. Allerdings wird die Atmosphäre durch den oftmals hohen Parkdruck konterkariert. Der gesamte Innenhof wird als Parkfläche genutzt. Eine Möblierung oder Gestaltung des Platzes besteht daher nicht. Die Aufenthaltsqualität ist durch die beengte Situation und das hohe Verkehrsaufkommen im Innenhof gering. Die Fassaden sind für die sehr einfache Gewerbebauweise ansprechend und einheitlich gestaltet.

### **Erreichbarkeit**

Mit dem Pkw ist das Ladenzentrum über den Berghäuschensweg gut zu erreichen. Im Innenhof stehen kostenlose Parkplätze unmittelbar vor den Geschäften zur Verfügung, die allerdings zu Spitzenzeiten nicht ausreichen. Auf beiden Straßenseiten sowie per Durchgang zum Wohngebiet Meertal führen Fuß- und Radwege zum Ladenzentrum, so dass die fußläufige und fahrradfreundliche Versorgung sichergestellt ist. Die Nähe zur Wohnung gehört laut Haushaltsbefragung 2007 zu den wichtigsten Gründen des Einkaufs. Drei Buslinien halten zudem am Berghäuschensweg.

<sup>67</sup> Restwerte im übrigen Stadtgebiet und außerhalb von Neuss. Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2007.

**Stärken-Schwächen-Profil**

Stärken	Schwächen
Leistungsfähiger Vollsorti- menter	Keine Entwicklungsmöglichkeiten zur Erweiterung des Angebots oder für Parkplätze vorhanden
Fußläufig und mit dem Fahr- rad gut zu erreichen	Zu wenig Parkmöglichkeiten im Innenhof
Überschaubare Einkaufsatmo- sphäre	Hohe Einkaufsorientierung im Be- reich Lebensmittel außerhalb des statistischer Bezirks

**Handlungsempfehlungen**

- Sicherung des vorhandenen Angebots
- Verbesserung der Eingangssituation

**12.8 Nahversorgungszentrum Gnadental**

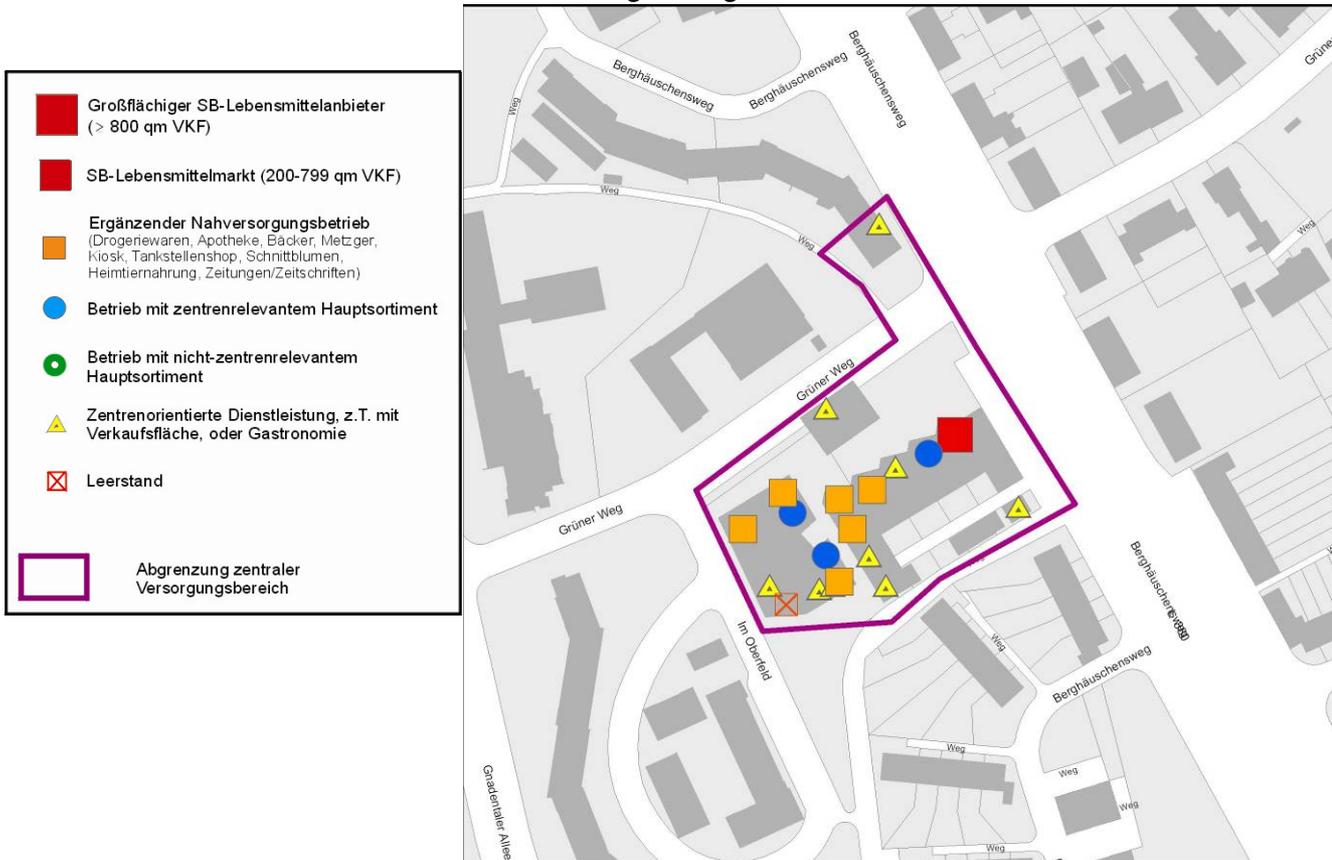
*Einwohnerzahl im statistischen Bezirk: 5.126 (31.12.2007)*

*Lebensmittelverkaufsflächenausstattung im statistischen Bezirk:  
0,06 qm/EW*

**Lage und räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums**

Die Ladengruppe aus 19 Geschäften besteht aus einem neueren Flachbau sowie den Erdgeschosslagen eines siebenstöckigen Wohnhauses in einer Passage. Der Komplex befindet sich etwas versetzt liegend an der Ecke der Hauptverkehrsstraße Berghäuschenweg und der Sammelstraße Grüner Weg.

**Abbildung 26**  
Darstellung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in Gnadental und Zentrenabgrenzung



Quelle: Kartengrundlage Stadt Neuss 2007, Erhebung (Stand März 2007) und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

### Versorgungsangebot

Wichtigster Nahversorger ist der kleine nah & gut-SB-Lebensmittelmarkt; er wird durch eine Bäckerei, Metzgerei, Getränkemarkt, Apotheke, Blumen, Schreibwaren, eine Parfümerie und ein Fahrradgeschäft ergänzt. Eine Sparkassenfiliale, Ärzte, eine Massagepraxis, Physiotherapie, Änderungsatelier, Friseur und Kosmetikstudio sowie eine Stehpizzeria/Eisdiele und ein Imbiss runden das Angebot ab. Die Koppelung der Versorgungsaktivitäten mit der Sparkasse ist den Kunden den Ergebnissen der Haushaltsbefragung 2007 zufolge besonders wichtig. Die Betriebsgröße des nah & gut-SB-Lebensmittelmarkts genügt nur noch bedingt heutigen Kundenansprüchen, da der Konsument überwiegend ein breiteres Grundangebot für seine Nahversorgung wünscht. Dementsprechend stufen die befragten Haushalte 2007 das Versorgungsangebot trotz des umfassenden ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes als gering ein. Die gute Erreichbarkeit ist für die Einkaufsorientierung auf dieses Nahversorgungszentrum wichtiger. Ein größeres Lebensmittelangebot wäre daher für die Sicherung bzw. Entwicklung des Nahversorgungszentrums wichtig, um eine dauerhafte Versorgung zu sichern. Eine Ausrichtung auf ältere Mitbürger würde die Profilierung stärken, Ärzte und Gesundheitseinrichtungen sind bereits vorhanden.

*Magnetbetriebe:*

- nah & gut Edeka-Gruppe (300 qm)

**Tabelle 36**  
Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Gnadental 2007  
(in qm)

Betriebe	20	
Sortimente	Verkaufsfläche	%
Nahversorgungsrelevant	650	68,4
Zentrenrelevant	250	26,3
nicht zentrenrelevant	50	5,3
<b>Insgesamt</b>	<b>950</b>	<b>100</b>
Dienstleistungen mit Einzelhandel	50 <sup>*)</sup>	
Leerstände (Anzahl)	1	

\*) Ladenflächen der Betriebe

Anm.: Ergebnisse auf 50 gerundet.

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

Weitere Geschäfte befinden sich in Streulagen des statistischen Bezirks, überwiegend im Bereich zwischen der Kreuzung Konradstraße/Grüner Weg und der Kölner Straße.

*Einkaufsorientierung im Bereich Lebensmittel:* 18 % eigener statistischer Bezirk, 19 % in Norf, 12 % in Grimlinghausen, 11 % in Hammfeld, 10 % in der Innenstadt, 8 % in Meertal.<sup>68</sup>

### Städtebau und Funktionalität

Die Ladengruppe ist von der Hauptverkehrsstraße abgetrennt und bietet eine ruhige Einkaufsatmosphäre. Die kleine Platzsituation vor den Geschäften erreicht aber bisher aufgrund fehlender Möblierung und gestalterischer Elemente nur eine geringe Aufenthaltsqualität. Im Rahmen des Ortsmittelpunktprogramms wurden Workshops und intensive Planungen durchgeführt. Eine Umsetzung der Planungen konnte aufgrund mangelnder Kooperation des Hauseigentümers und fehlender Finanzierung nicht durchgeführt werden. Die direkte Umgebung der Ladenzeile bietet insgesamt mehr gestalterisches Potential. Gestalterische Aufwertungen gehören auch zu den wesentlichen Verbesserungsvorschlägen der befragten Haushalte 2007. Die Präsentation der Geschäfte ist überwiegend positiv, vertrautes Bedienungspersonal wurde im Rahmen der Haushaltsbefragung 2007 als wichtiger Grund für den Einkauf angegeben. Lediglich der der Hauptstraße abgewandte Teil mit dem Getränkemarkt, dem Leerstand (15 qm) und dem Imbiss wirken unzureichend gestaltet. Dies ist insofern bedeutend, da die Betriebe das sonst positive Gesamtbild stören. Die Errichtung einer Postagentur könnte zur Stabilisierung beitragen. Aufgrund der städtebaulichen Situation bietet sich auch die Gründung einer Werbegemeinschaft an.

<sup>68</sup> Restwerte im übrigen Stadtgebiet und außerhalb von Neuss. Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2007.



### Erreichbarkeit

Die Lage an der Hauptverkehrsstraße Berghäuschensweg ermöglicht einen guten Zugang per Auto. Parken ist direkt vor der Ladengruppe möglich (eine Stunde mit Parkscheibe), die Anzahl der Stellplätze reicht aber in Spitzenzeiten nicht aus. An der Hauptverkehrsstraße halten insgesamt vier Buslinien, die Gnadental an die Innenstadt anbinden. Die gute verkehrliche Erreichbarkeit mit dem ÖPNV wurde auch durch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2007 bestätigt. Über die Anliegerstraßen ist das Zentrum auch per Fahrrad und von der südwestlichen Hälfte Gnadentals auch in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

### Stärken-Schwächen-Profil

Stärken	Schwächen
Vielfältiger, attraktiver Branchenmix	Der nah & gut-Lebensmittelmarkt hat mit 300 qm Verkaufsfläche eine für heutige Maßstäbe sehr geringe Größe, insgesamt sehr geringe Lebensmittelverkaufsflächenausstattung
Mehrheitlich positives Erscheinungsbild der Geschäfte	Die Geschäfte in der Passage präsentieren sich nicht ansprechend
Gute verkehrliche Erreichbarkeit, für die südwestliche Hälfte Gnadentals in fußläufiger Entfernung	Wenig Aufenthaltsqualität aufgrund fehlender Möblierung und Gestaltung
Ruhige, persönliche Einkaufsatmosphäre	Hohe Einkaufsorientierung im Bereich Lebensmittel außerhalb des statistischen Bezirks  Das nordöstliche Gebiet dieses statistischen Bezirks liegt außerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches

### Handlungsempfehlungen

- Vergrößerung des SB-Lebensmittelmarkt-Angebots innerhalb des Ladenzentrums oder in direkter Umgebung, Suche nach Entwicklungsflächen

#### Stadt:

- Gestaltung des öffentlichen Raums (Sitzgelegenheiten, Spielmöglichkeiten für Kinder etc., Planung bereits vorhanden)

#### Händlerschaft/Eigentümer:

- Gemeinsame Präsentation der Geschäfte zum Berghäuschensweg
- Verbesserung des Erscheinungsbilds des Getränkemarkts, Imbiss und der Passage
- Gründung einer Werbegemeinschaft
- Ansiedlung einer Postagentur

## 12.9 Nahversorgungszentrum Grimlinghausen

Einwohnerzahl im statistischen Bezirk: 8.127 (31.12.2007)

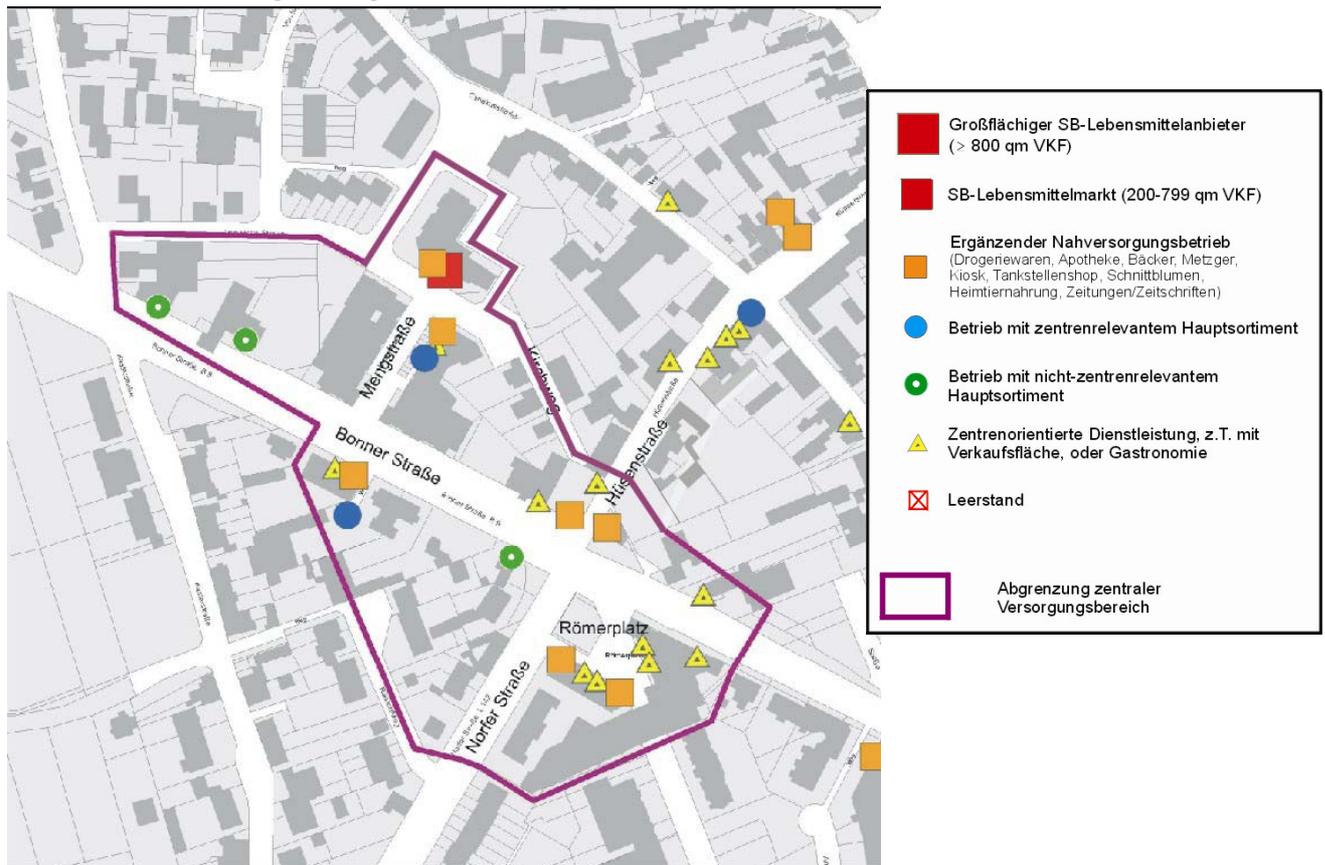
Lebensmittelverkaufsflächenausstattung im statistischen Bezirk: 0,17 qm/EW

### Lage und räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums

Der Hauptgeschäftsbereich wird durch den Römerplatz, Bonner Straße, Mengstraße, Hüsenstraße und Cyriacusplatz gebildet.

#### Abbildung 27

Darstellung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in Grimlinghausen und Zentrenabgrenzung



Quelle: Kartengrundlage Stadt Neuss 2007, Erhebung (Stand März 2007) und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

### Versorgungsangebot

Wichtige Magnetbetriebe sind der im rückwärtigen Bereich gelegene Edeka-Markt und der Schlecker-Drogeriemarkt am Cyriacusplatz/Mengstraße. Einen weiteren Pol bildet das moderne Karree Römerplatz mit Sparkasse, Optiker, Reisebüro, Sonnenstudio, Bäckerei und einem Tierarzt. Die Koppelung der Versorgungsaktivitäten mit der Sparkasse ist den Kunden nach der Haushaltsbefragung 2007 besonders wichtig. Zwischen diesen Polen sind ohne durchgängige Laufwege weiterhin eine Apotheke, Kiosk, Bäcker, Schreibwaren, Friseur mit Postagentur, Versicherungsververtretungen, Gastronomie und eine Fahrschule vorhanden. An der Bonner Straße wird das Angebot durch einen Gartenbaubetrieb mit Verkauf und ein großes Blumen-



geschäft sowie weitere Fachgeschäfte, Dienstleistungsbetrieben und Gastronomie ergänzt. Das Angebot eines eigenständigen Metzgers wird von den befragten Haushalten 2007 vermisst.

#### *Magnetbetriebe:*

- Edeka (545 qm) und Schlecker (155 qm)

**Tabelle 37**  
Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Grimlinghausen 2007 (in qm)

Betriebe	28	
Sortimente	Verkaufsfläche*	%
Nahversorgungsrelevant	1.150	59,0
Zentrenrelevant	150	7,7
nicht zentrenrelevant	650	33,3
<b>Insgesamt</b>	1.950	100
Dienstleistungen mit Einzelhandel	300 <sup>9)</sup>	
Leerstände (Anzahl)	-	

\*) Ladenflächen der Betriebe

Anm.: Ergebnisse auf 50 gerundet.

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

Im südlichen Teil von Grimlinghausen ist an der Bonner Straße ein weiterer großer Rewe-Supermarkt vorhanden. Grimlinghausen hatte in den vergangenen Jahren deutliche Einwohnerzuwächse zu verzeichnen, auch zukünftig stehen weitere größere Arrondierungen an. Dementsprechend wird sich der Handlungsdruck zur Sicherung einer adäquaten wohnungsnahen Grundversorgung verstärken.

*Einkaufsorientierung im Bereich Lebensmittel:* 45 % im eigenen statistischen Bezirk, 27 % in Norf.<sup>69</sup>

#### **Städtebau und Funktionalität**

Eine Herausforderung stellt die städtebauliche Verknüpfung des im Rahmen des Ortsmittelpunktprogramms gestalteten Cyriacusplatz mit dem neuen Karree Römerplatz dar. Bisher besteht keine städtebauliche Verbindung, das Angebot am Cyriacusplatz ist nur von Ortskundigen zu finden. Von der Bonner Straße aus ist das Nahversorgungszentrum in Gänze kaum wahrzunehmen. Das Erscheinungsbild der Geschäfte ist insgesamt überdurchschnittlich gut, auch die angebotenen Warenssegmente erreichen in Teilen eine gehobene bis hohe Qualität.

#### **Erreichbarkeit**

Die Geschäfte sind über die Bonner Straße auch überörtlich gut zu erreichen. Parkplätze bestehen sowohl in der Mengstraße/Cyriacus-

<sup>69</sup> Restwerte im übrigen Stadtgebiet und außerhalb von Neuss. Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2007.

platz (Parkscheibenpflicht) als auch am Römerplatz (Kundenparkplätze der Sparkasse). Die Betriebe sind auch aus den umliegenden Wohngebieten gut zu erreichen. Viele Kunden sind mit dem Fahrrad oder zu Fuß unterwegs. Die Nähe zur Wohnung stellt den wichtigsten Grund für den Einkauf der befragten Haushalte 2007 in diesem Nahversorgungszentrum dar. Die Anbindung durch den ÖPNV ist durch vier Buslinien sichergestellt.

### Stärken-Schwächen-Profil

Stärken	Schwächen
Das moderne Karree Römerplatz fällt positiv auf, hier gute Aufenthaltsqualität	Das Nahversorgungszentrum im Bereich Mengstraße mit Edeka ist von der Bonner Straße aus nur bedingt wahrnehmbar
Positives Erscheinungsbild der Geschäfte	Keine städtebauliche Verknüpfung zwischen Cyriacusplatz und Karree Römerplatz
Überdurchschnittlich gehobene bis hohe Qualität des Warenangebots	Lebensmittelverkaufsflächenausstattung ist für das vorhandene Einwohnerpotential relativ gering, weitere Wohnbaurealisierungen geplant, bestehender Vollsortimenter am Cyriacusplatz ist mittelfristig zu klein
	Uneinheitliche Öffnungszeiten bzw. fehlende Angabe der Öffnungszeiten

### Handlungsempfehlungen

#### Stadt:

- Schaffung von städtebaulichen Eingangssituationen entlang der Bonner Straße
- Städtebauliche Verbindung des Cyriacusplatz mit dem Bereich Bonner Straße/Karree Römerplatz durch gestalterische Elemente und Einzelhandelsentwicklung

#### Händlerschaft:

- Vereinheitlichung und Angabe der Öffnungszeiten
- Schaffung von weiterem Lebensmittelangebot im zentralen Versorgungsbereich durch Erweiterung, Verlagerung oder Neuan siedlung, u. a. ist die Betriebsform Lebensmitteldiscount bisher nicht im statistischen Bezirk vertreten. Dabei sollte die zeitliche Realisierung der geplanten Wohnbauflächen berücksichtigt werden.
- Bessere Sichtbarkeit

## 12.10 Nahversorgungszentrum Uedesheim

Einwohnerzahl im statistischen Bezirk: 4.307 (31.12.2007)

Lebensmittelverkaufsflächenausstattung im statistischen Bezirk: 0,17 qm/EW

### Lage und räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums

Den Kern des heutigen Nahversorgungszentrums bildet die Ladengruppe an der Rheinfährstraße/ Einmündung Norfer Weg und erstreckt sich bis über den Kreuzungsbereich Macherscheider Straße.

#### Abbildung 28

Darstellung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in Uedesheim und Zentrenabgrenzung



Quelle: Kartengrundlage Stadt Neuss 2007, Erhebung (Stand März 2007) und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

### Versorgungsangebot

Wichtiger Frequenzbringer im Nahversorgungszentrum Uedesheim ist der Edeka-Markt. Ergänzungsfunktionen übernehmen eine Bäckerei, Pizza Taxi, ein Kiosk und eine Zahnarztpraxis. An der Rheinfährstraße befinden sich in diesem Bereich weiter ein Friseur- und Kosmetikstudio, eine Fahrschule, Bank, Blumengeschäft, Apotheke und ein Raumausstatter. In direkter Nähe liegt zudem eine Sparkassenfiliale. Eine weitere Ladengruppe besteht im Kreuzungsbereich mit der Macherscheider Straße; hier sind ein Schlecker-Drogeriemarkt, ein Kiosk mit Postagentur, ein Schreibwarenanbieter sowie ein Friseur ansässig. In Richtung Rhein liegt an der Rheinfähr-

straße noch eine Gaststätte, ein Bäcker sowie zwei Leerstände. Ein wichtiger Grund für den Einkauf in diesem Nahversorgungszentrum ist für die befragten Haushalte 2007 die gute Qualität des Angebots wie auch das vertraute Bedienungspersonal.

*Magnetbetrieb:*

Edeka (740 qm)

Tabelle 38  
Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Uedesheim 2007  
(in qm)

Betriebe	18	
Sortimente	Verkaufsfläche	%
Nahversorgungsrelevant	1.100	95,7
Zentrenrelevant	50	4,3
nicht zentrenrelevant	-	<1
<b>Insgesamt</b>	<b>1.150</b>	<b>100</b>
Dienstleistungen mit Einzelhandel	50 <sup>*)</sup>	
Leerstände (Anzahl)	2	

\*) Ladenflächen der Betriebe

Anm.: Ergebnisse auf 50 gerundet.

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

*Einkaufsorientierung im Bereich Lebensmittel:* 35 % im eigenen statistischer Bezirk, 24 % in Norf, 10 % in Allerheiligen, 9 % in Grimlinghausen.<sup>70</sup>

### Städtebau und Funktionalität

Die Geschäfte des zentralen Versorgungsbereichs befinden sich in nicht durchgängiger Auflage weit voneinander getrennt. Bis auf das Geschäftshaus mit dem Edeka-Markt und dem Schlecker-Markt sind die Geschäfte mehrheitlich in Erdgeschosslagen der umliegenden Wohnbebauung untergebracht; die Ladenlokale liegen teilweise nicht direkt an der Straße. Das Geschäftszentrum hat somit einen recht weitläufigen und dörflichen Charakter. Das Erscheinungsbild des Ladenhandels ist überwiegend positiv bzw. dem Genre angemessen. Die beiden Leerstände im nordöstlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs zeigen die Entwicklungsschwierigkeiten des Nahversorgungszentrums hinsichtlich Lage und Ladengrößen.

### Erreichbarkeit

Der Standort ist insgesamt gut zu erreichen. Für 28,1 % der befragten Haushalte 2007 ist die räumliche Nähe ein wichtiger Grund für den Einkauf. Parkplätze befinden sich an der Rheinfährstraße und insbesondere rückwärtig am Norfer Weg am Edeka-Markt, so dass auch die Parkmöglichkeiten von den befragten Haushalten 2007 als Argument für den Einkauf benannt wurden. Allerdings fehlen Pkw-

<sup>70</sup> Sonstige im übrigen Stadtgebiet und außerhalb von Neuss. Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2007.



Stellplätze an der Ladengruppe Ecke Macherscheider Straße, so dass hier hoher Parkdruck entsteht. Durch die zentrale integrierte Lage können rund 90 % der Uedesheimer den Edeka-Markt in maximal zehn Fußminuten erreichen. Es stehen Fahrradständer zur Verfügung.

#### Stärken-Schwächen-Profil

Stärken	Schwächen
Attraktiv gestalteter Geschäftsbereich rund um den Edeka-Markt	Keine durchgängige Lauflage zu den übrigen Geschäften im zentralen Versorgungsbereich
Gute Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Ausreichend Parkmöglichkeiten entlang der Rheinfährstraße und im rückwärtigen Bereich des Edeka-Markts.	Vor dem Schlecker-Markt fehlen Parkplätze
Guter Branchenmix für ein Nahversorgungszentrum	Uneinheitliche Öffnungszeiten bzw. fehlende Angabe der Öffnungszeiten
	Knappes Einwohnerpotential für eine Lebensmittelverkaufsflächenerweiterung
	Hohe Einkaufsorientierung im Bereich Nahversorgung nach außerhalb des statistischer Bezirks

#### Handlungsempfehlungen

##### Stadt:

- Schaffung von öffentlichen Stellplätzen im Kreuzungsbereich Rheinfährstraße/Macherscheider Straße
- Stärkere städtebauliche Verknüpfung zwischen der Ladengruppe um Edeka mit dem übrigen Teil des zentralen Versorgungsbereichs
- Vergrößerung des Einwohner- und Kaufkraftpotentials durch Wohnbaulandentwicklung

##### Händlerschaft:

- Vereinheitlichung und Angabe der Öffnungszeiten

## 12.11 Nahversorgungszentrum Weckhoven

Einwohnerzahl im statistischen Bezirk: 9.072 (31.12.2007)

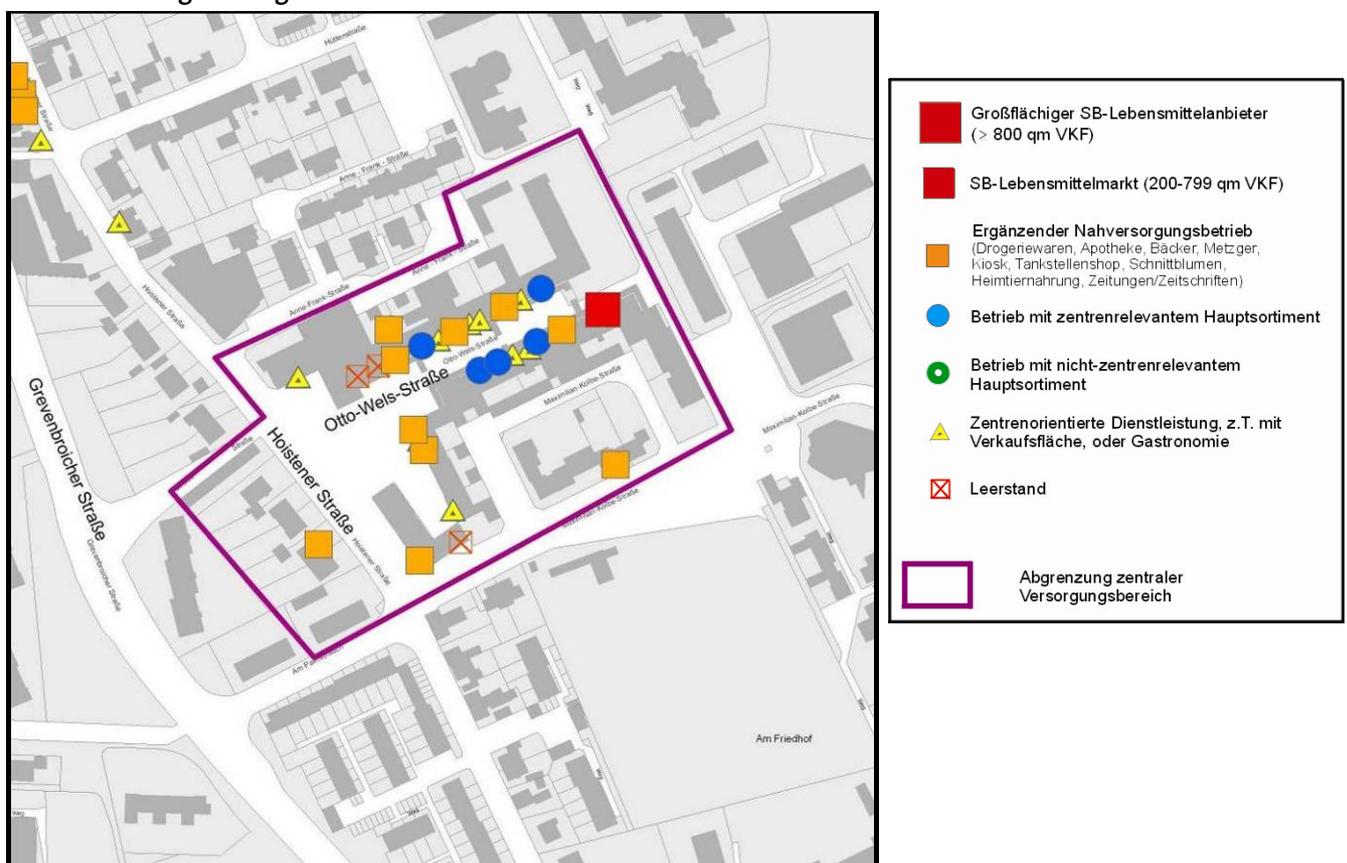
Lebensmittelverkaufsflächenausstattung im statistischen Bezirk: 0,10 qm/EW

### Lage und räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums

An der Otto-Wels-Straße besteht eine abgeschlossene beidseitige Ladenzeile in den Erdgeschoßlagen der Wohngebäude. Das Ladenzentrum liegt abseits der Hauptverkehrsstraße Grevenbroicher Straße und kann somit von Ortsfremden nur durch Hinweisschilder wahrgenommen werden.

### Abbildung 29

Darstellung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in Weckhoven und Zentrenabgrenzung



Quelle: Kartengrundlage Stadt Neuss 2007, Erhebung (Stand März 2007) und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

### Versorgungsangebot

Das Einzelhandelsangebot des Ladenzentrums reicht vom Ankermieter Plus über einen Bäcker, eine Drogerie, eine Apotheke, ein Blumengeschäft bis hin zu einem Schreibwarenanbieter mit Postagentur, ein Textilgeschäft und einem Geschenkartikelanbieter. Ergänzt wird das Angebot durch eine Sparkasse, ein Sonnenstudio, einen Frisör, eine Änderungsschneiderei, Ärzte, ein Hörerätstudio und ein Versicherungsbüro sowie durch eine Eisdiele und eine Gast-



stätte. Freitags findet in der Ladenzeile auch ein Wochenmarkt statt. Von den befragten Haushalten 2007 werden die preisgünstigen Einkaufsmöglichkeiten geschätzt.

#### *Magnetbetrieb:*

Plus (400 m<sup>2</sup>)

**Tabelle 39**  
Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Weckhoven 2007  
(in m<sup>2</sup>)

<b>Betriebe</b>	<b>29</b>	
<b>Sortimente</b>	<b>Verkaufsfläche</b>	<b>%</b>
Nahversorgungsrelevant	900	64,3
Zentrenrelevant	450	32,1
nicht zentrenrelevant	50	3,6
<b>Insgesamt</b>	<b>1.400</b>	<b>100</b>
Dienstleistungen mit Einzelhandel	200 <sup>*)</sup>	
Leerstände (Anzahl)	4	

\*) Ladenflächen der Betriebe

Anm.: Ergebnisse auf 50 gerundet.

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

*Einkaufsorientierung im Bereich Lebensmittel:* 18 % im eigenen statistischen Bezirk, 39 % in Hoisten, 10 % in Pomona. 10 % in Hammfeld.<sup>71</sup>

#### **Städtebau und Funktionalität**

Im Rahmen des Ortsmittelpunktprogramms wurde das Ladenzentrum bereits gestalterisch aufgewertet, u. a. durch eine einheitliche Überdachung der Ladenzeilen und eine neue Pflasterung. Bäume sorgen für eine Begrünung. Die durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen sind ein erster Schritt zur Stabilisierung des Zentrums. Ein weiterer leistungsfähiger Magnetbetrieb wäre wichtig. Die Kunden wünschen sich ein umfangreicheres Lebensmittelangebot und weichen derzeit zum großen Teil auf das Angebot im Gewerbegebiet Hoisten mit einem Edeka-Center, Lidl und Plus aus (zu 38,5 % laut Haushaltsbefragung 2007). Durch die neue Überdachung wurden die Fassaden aufgewertet. Das Erscheinungsbild der Geschäfte und das Warenangebot liegen aber weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Zwei ungepflegte Leerstände sowie die zugeklebten Fenster des Plus-Markts und Büronutzungen tragen zu einem insgesamt negativen äußeren Erscheinungsbild bei.

#### **Erreichbarkeit**

Das Ladenzentrum wird zentral durch einen Fußgängerbereich erschlossen und ist aufgrund seiner zentralen Lage im Ortsteil gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Nähe zur Wohnung ist daher der mit Abstand wichtigste Grund für den Einkauf. Gebühren-

<sup>71</sup> Restwerte im übrigen Stadtgebiet und außerhalb von Neuss. Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2007.

freie Parkplätze am Kopf der Ladenzeile sind vorhanden und gehören ebenso zu den wichtigen Gründen für den dortigen Einkauf. Von zwei Buslinien an der Grevenbroicher Straße ist das Ladenzentrum fußläufig zu erreichen, eine Buslinie bindet auch Weckhoven an das Gewerbegebiet in Hoisten mit an.

### Stärken-Schwächen-Profil

Stärken	Schwächen
Kompakte Ladenzeile	Zu kleine Ladeneinheiten, insbesondere für Magnetbetriebe
Wohnungsnah gut zu erreichen	Für das Einwohnerpotential zu geringe Lebensmittelverkaufsflächen
Nach der Umgestaltung ansprechendes, familiäres Erscheinungsbild	Lage abseits von Hauptverkehrsstraßen
Freitags Wochenmarkt	Trotz städtebaulicher Aufwertungsmaßnahmen bestehen noch Leerstände und Mindernutzungen
	Uneinheitliche Öffnungszeiten
	Hohe Einkaufsorientierung im Bereich Nahversorgung insbesondere in das Gewerbegebiet Hoisten

### Handlungsempfehlungen

- Prüfung von Potentialflächen zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelanbieters bzw. bauliche Erweiterung des vorhandenen Betriebes

#### *Eigentümer:*

- Veränderung der Ladenzuschnitte

#### *Händlerschaft:*

- Vereinheitlichung der Öffnungszeiten, stärkere Aktivierung durch die Interessengemeinschaft Ladenzentrum; Aufwertung des Plus-Standorts

#### *Stadt:*

- Unterstützung der Handlungsempfehlungen durch die weitere Verbesserung der örtlichen Rahmenbedingungen (Aufwertung öffentlicher Raum, Eigentümer- und Betreibergespräche, Gespräche mit der Interessengemeinschaft.)
- Steuerung des Einzelhandels im Gewerbegebiet Hoisten mit Edeka-Center, Lidl und Plus

## 12.12 Nahversorgungszentrum Erfttal

Einwohnerzahl im statistischen Bezirk: 5.442 (31.12.2007)

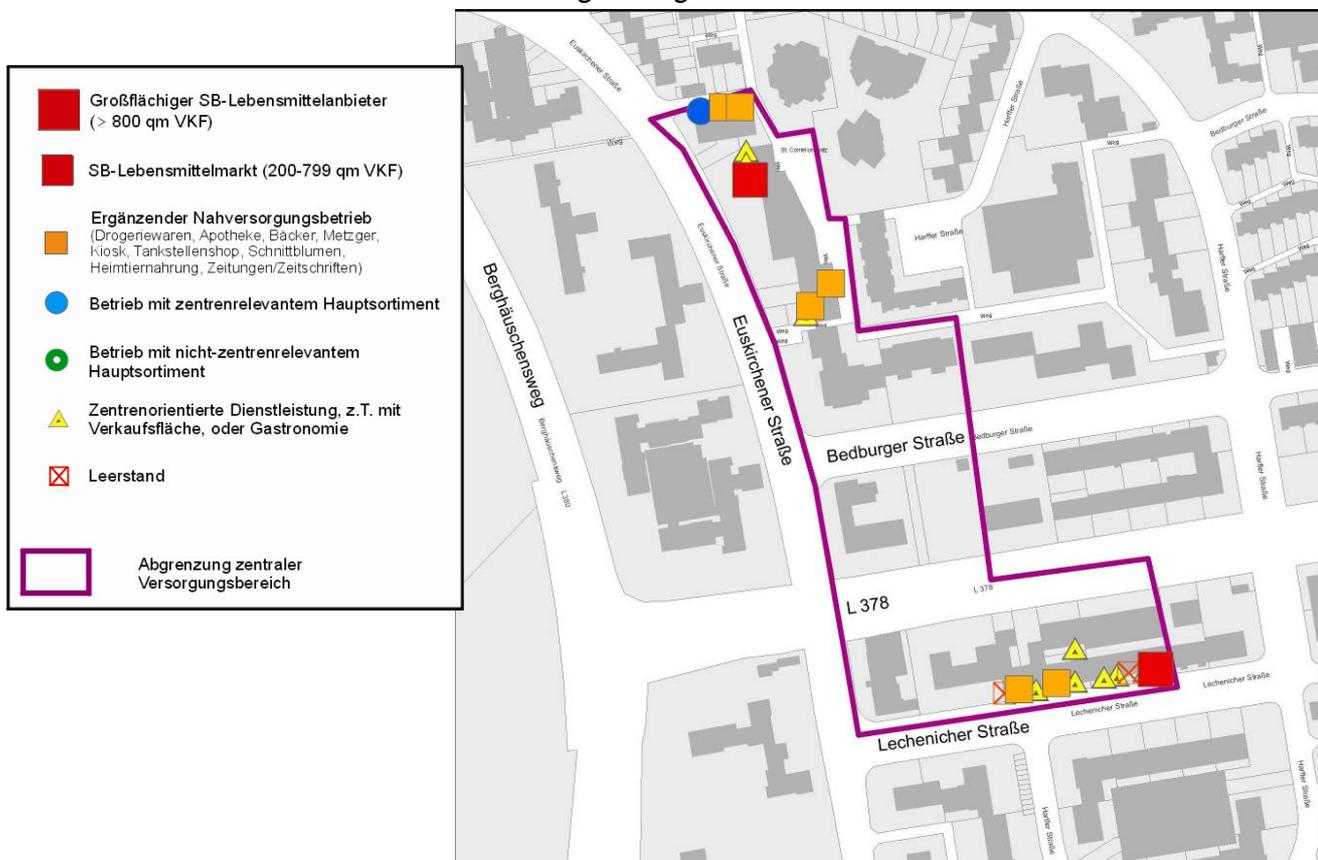
Lebensmittelverkaufsflächenausstattung im statistischen Bezirk:  
0,12 qm/EW

### Lage und räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums

Entlang der Euskirchener und der Lechenicher Straße bestehen zwei Ladenzeilen, die etwa 300 m auseinander entfernt liegen. Die größere Bedeutung erreicht dabei die Ladenzeile an der Euskirchener Straße.

### Abbildung 30

Darstellung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in Erfttal und Zentrenabgrenzung



Quelle: Kartengrundlage Stadt Neuss 2007, Erhebung (Stand März 2007) und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

### Versorgungsangebot

Wichtigster Frequenzbringer ist der Penny-Markt an der Euskirchener Straße. Hier befinden sich weiter eine Bäckerei, ein Blumen-geschäft, eine Apotheke, ein Schreibwarengeschäft mit Postagentur, eine Reinigung, ein Kiosk mit Callshop und Internetcafé, eine Sparkasse und Gastronomie. Donnerstags findet vor dem Ladenzentrum ein Wochenmarkt statt. In der Lechenicher Straße sind ergänzend zwei ausländische Geschäfte mit Lebensmitteln, ein Kiosk, ein Friseur, eine Bank und Gastronomie vorhanden, allerdings auch zwei Leerstände.

#### Magnetbetrieb:

Penny-Markt (525 qm)

Tabelle 40  
Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Erfttal 2007 (in qm)

Betriebe	20	
Sortimente	Verkaufsfläche	%
Nahversorgungsrelevant	1.150	82,1
Zentrenrelevant	200	14,3
nicht zentrenrelevant	50	3,6
<b>Insgesamt</b>	<b>1.400</b>	<b>100</b>
Dienstleistungen mit Einzelhandel	150*)	
Leerstände (Anzahl)	2	

\*) Ladenflächen der Betriebe

Anm.: Ergebnisse auf 50 gerundet.

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

In fußläufiger Entfernung ist in dem Gewerbegebiet Schellbergstraße in Norf-Derikum ein großes Edeka-Center ansässig, das die Nahversorgung der Erfttaler mit abdeckt.

*Einkaufsorientierung im Bereich Lebensmittel:* 39 % im eigenen statistischen Bezirk, 34 % in Norf, 12 % in Hammfeld.<sup>72</sup>

### Städtebau und Funktionalität

Der gesamte Bereich, insbesondere die Euskirchener Straße, vermittelt einen ungepflegten Eindruck. Die Gestaltung der Läden trägt ebenfalls zu einem unterdurchschnittlichen Erscheinungsbild bei. Die Fassaden sind zwar zweckmäßig gestaltet, sollten aber sauberer und attraktiver sein. An der Rückseite der Ladenzeile an der Euskirchener Straße befindet sich ein kleiner Platz mit Bänken und einem Brunnen. Auch vor den Ladenzeilen wären derartige gestalterische Elemente sinnvoll; vor den Geschäften sind lediglich Parkplätze an-

<sup>72</sup> Restwerte im übrigen Stadtgebiet und außerhalb von Neuss. Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2007.



geordnet und an der Euskirchener Straße durch einen Zaun von dem Gehweg getrennt. Eine Umgestaltung ist allerdings schwierig, weil die Fläche vor den Geschäften und die Parkplätze nicht im städtischen, sondern im privaten Eigentum sind. Bis auf das Straßenbegleitgrün sind keine Grünflächen vorhanden. Das Warenangebot der Geschäfte sollte ein qualitativ höherwertiges Niveau aufweisen, wird aber im Rahmen der Haushaltsbefragung 2007 neben der Nähe zur Wohnung als wichtigster Grund für den dortigen Einkauf erwähnt.

### Erreichbarkeit

Vor den Betrieben bestehen gebührenfreie Parkplätze für die Kunden, allerdings ist der Parkraum vor dem Penny-Markt zu Stoßzeiten zu gering bemessen. Eine Bushaltestelle existiert unmittelbar vor dem Ladenzentrum an der Euskirchener Straße. Auch für Kunden, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen, sind die Zuwegungen gut. In der Lechenicher Straße ist das Verkehrsaufkommen sehr gering. Breite Fußwege sorgen hier für eine gute Erreichbarkeit der Betriebe. An der Euskirchener Straße trennen die Parkplätze die Betriebe von der Hauptstraße. Dieser Bereich bietet aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf dem Parkplatz für Fußgänger, insbesondere für Kinder, Gefahrenpotential.

### Stärken-Schwächen-Profil

Stärken	Schwächen
Guter Branchenmix	Geringe Lebensmittelverkaufsfläche für das vorhandene Einwohnerpotential im eigenen statistischen Bezirk
Gute verkehrliche Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad	Insgesamt unattraktives Erscheinungsbild des Zentrums, lieblos gestaltete Freiflächen
Wochenmarkt donnerstags am Ladenzentrum Euskirchener Straße	Deutlicher Attraktivitätsabfall an der Lechenicher Straße, zwei Leerstände, keine städtebauliche Verbindung zur Ladenzeile Euskirchener Straße
	Knapper Parkraum vor dem Penny-Markt

### Handlungsempfehlungen

- Schaffung einer Verkaufsflächenerweiterung für den vorhandenen Discounter
- Gestalterische Aufwertung des gesamten Geschäftszentrums (privater und öffentlicher Raum)
- Langfristig Konzentration der Entwicklung des nördlichen Geschäftszentrums an der Euskirchener Straße und bauliche Umstrukturierung des südlichen Teils (Lechenicher Straße).

### 12.13 Nahversorgungszentrum Furth-Nord

Einwohnerzahl im statistischen Bezirk: 4.581 (31.12.2007)

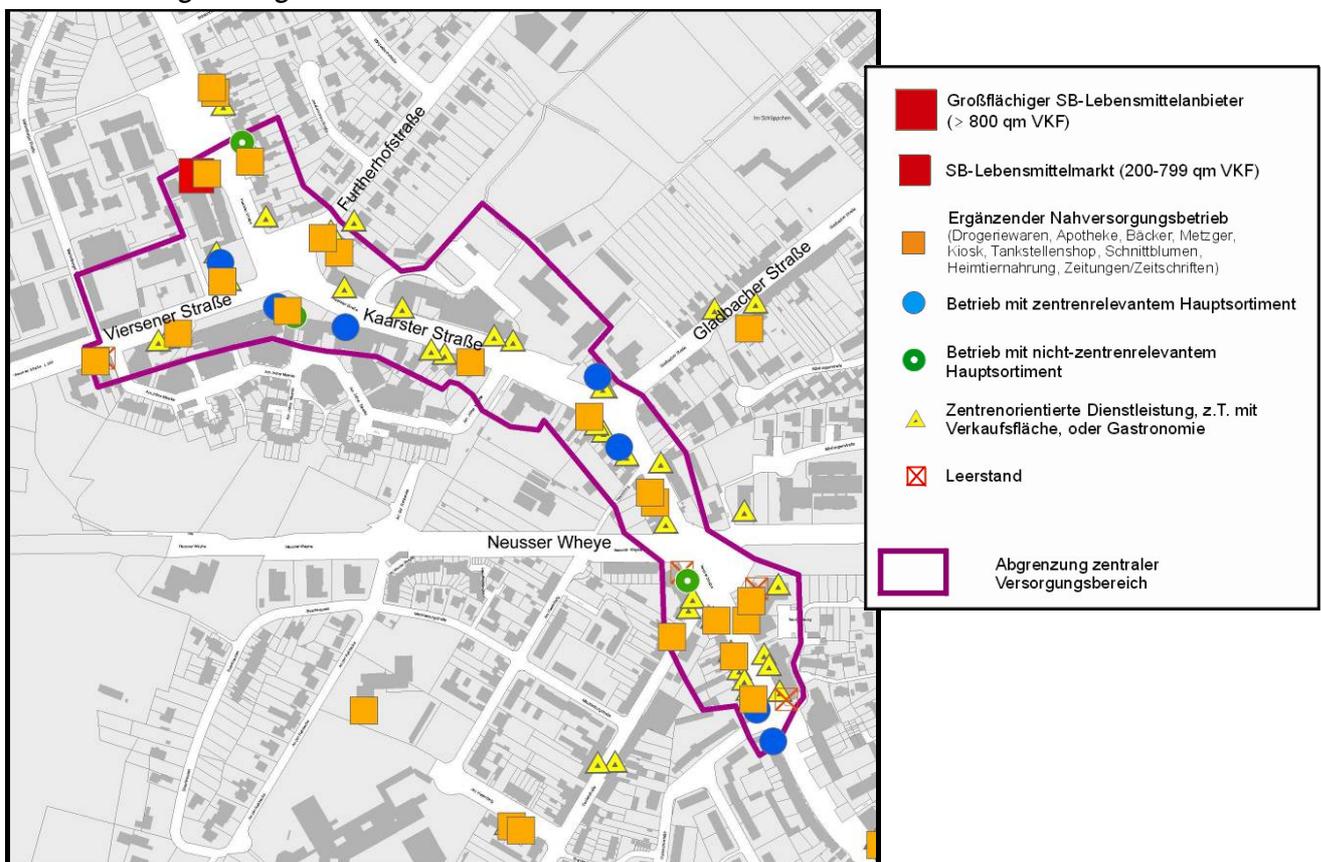
Lebensmittelverkaufsflächenausstattung im statistischen Bezirk: 0,15 qm/EW

#### Lage und räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums

Das Nahversorgungszentrum nördliche Furth erstreckt sich rund um den St. Sebastianusplatz an der Kaarster Straße südlich bis über die Einmündung Gladbacher Straße und westlich entlang der Viersener Straße bis zur Einmündung Marienburger Straße.

#### Abbildung 31

Darstellung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe Furth-Nord und Zentrenabgrenzung



Quelle: Kartengrundlage Stadt Neuss 2007, Erhebung (Stand März 2007) und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

#### Versorgungsangebot

Das Nahversorgungszentrum verfügt insgesamt über ein vielfältiges Angebot von 65 Geschäften. Wichtigster Magnetbetrieb ist der Edeka-Markt an der Kaarster Straße etwas abseits des St. Sebastianusplatzes gelegen. Weitere Nahversorgungsangebote sind mehrere Bäckereien, Apotheken, Blumenläden, eine Metzgerei, ein Teegeschäft, ein Drogeriemarkt und Kioske. Auch für den mittel- und langfristigen Bedarf gibt es diverse Angebote mit Geschäften für Bekleidung, Haustextilien, Optik und Akustik, Wasserbetten, Angelsport, Fahrräder, Sanitärwaren, Küchen- und Badmöbel sowie



Dekorationsartikel. Ein vielfältiges Angebot an publikumsorientierten Dienstleistern rundet das Angebot ab: Café, Eiscafé, Imbisse und höherwertige Gastronomiebetriebe, Ärzte und Krankengymnastik, Friseure, Änderungsschneiderei, Postagentur, Reisebüro, Unternehmensberatung, Versicherung und Sparkasse. Auf dem St.-Sebastianusplatz findet dienstags und freitags ein Wochenmarkt statt. Die gute Angebotsqualität und -vielfalt gehören den Ergebnissen der Haushaltsbefragung 2007 zufolge zu den Gründen für den dortigen Einkauf: Die Einkäufe werden häufig mit Besuchen der Sparkasse verbunden.

*Magnetbetrieb:*

Edeka (670 qm)

**Tabelle 41**  
Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Furth-Nord 2007  
(in qm)

<b>Betriebe</b>	<b>65</b>	
<b>Sortimente</b>	<b>Verkaufsfläche</b>	<b>%</b>
Nahversorgungsrelevant	1.250	53,2
Zentrenrelevant	750	31,9
nicht zentrenrelevant	350	15,1
<b>Insgesamt</b>	<b>2.350</b>	<b>100</b>
Dienstleistungen mit Einzelhandel	550*)	
Leerstände (Anzahl)	4	

\*) Ladenflächen der Betriebe

Anm.: Ergebnisse auf 50 gerundet.

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

Das Nahversorgungszentrum Furth-Nord stellt auch für einen großen Teil von Vogelsang das nächstgelegene Nahversorgungszentrum dar. In Vogelsang selber existiert nur noch ein ausländischer Lebensmittelmarkt mit ca. 300 qm Verkaufsfläche in der kleinen funktionsschwachen Ladenzeile Böcklerstraße. Die dort noch verbliebenen Geschäfte bieten nur noch ergänzende Versorgungsfunktion mit geringer Angebotsqualität. Daher kann dieser Bereich auch nicht als Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden; sie übernimmt in integrierter Wohnlage eine ergänzende Versorgungsfunktion.

Solitär an der Bataverstraße gelegen ist ein großes real-SB-Warenhaus ansässig.

*Einkaufsorientierung im Bereich Lebensmittel* der statistischen Bezirke Furth-Nord bis -Süd: 54 % in den eigenen statistischen Bezirken, 19 % in Weissenberg.<sup>73</sup>

<sup>73</sup> Restwerte im übrigen Stadtgebiet und außerhalb von Neuss. Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2007.

## Städtebau und Funktionalität

Das Zentrum weist einen guten Gesamteindruck mit einem sehr breiten Versorgungsangebot auf. Das Geschäftszentrum ist allerdings weitläufig mit oftmals unterbrochenen Laufwegen. Die Fassaden und Ladenfronten bieten einen gepflegten Eindruck. Drei der insgesamt vier Leerstände befinden sich im südlichen Teil des Geschäftszentrums an der Venloer Straße. Die Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre wird durch die hohe Verkehrsbelastung der Kaarster und Viersener Straße beeinträchtigt. Die breiten Straßenquerschnitte und die Verkehrsbelastung führen zu einer starken Trennwirkung. Aufgrund der Verkehrsbedeutung dieser Straße ist ein Rückbau nicht möglich.

Der St. Sebastianusplatz wurde im Rahmen des Ortmittelpunktprogramms bereits umgestaltet, bietet aber nur geringe Aufenthaltsqualität und verfügt über wenig Möblierung und Begrünung. Nur an den Wochenmarkttagen erhält der Platz mehr Belebung. Die städtebauliche Gestaltung gehört zu den wichtigsten Verbesserungsvorschlägen der befragten Haushalte 2007. Die örtliche Gastronomie lädt zum Verweilen auch im Außenbereich ein. Die fehlende Angabe der Öffnungszeiten bei über 80 % der Geschäfte ist deutlich zu hoch und kundenunfreundlich.

## Erreichbarkeit

Durch die Lage an den Hauptstraßen ist sowohl die Anbindung mit dem ÖPNV als auch die Anfahrt mit dem eigenen Pkw gut. Parkplätze befinden sich entlang der Hauptstraßen, im Randbereich vor dem Edeka-Markt sowie hinter der Sparkasse mit einer Park & Ride Anlage, wobei sie aufgrund ihrer abseitigen Lage nur bedingt von den Kunden genutzt wird. Breite Geh- und Radwege ermöglichen eine gute Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad. Die Nähe zur Wohnung ist für die befragten Haushalte 2007 wichtigster Grund für den Einkauf.

## Stärken-Schwächen-Profil

Stärken	Schwächen
Breites Versorgungsangebot	Geringe Lebensmittelverkaufsflächenausstattung
Guter zweckmäßiger Gesamteindruck des Zentrums und der Geschäfte	Hohe Verkehrsbelastung
Gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln	Wenig Aufenthaltsqualität durch fehlende Möblierung und Gestaltung, hohe Lärmbelastung
Relativ hohe Einkaufsorientierung im Bereich Lebensmittel im eigenen statistischen Bezirk	Der Edeka-Markt liegt als Magnetbetrieb abseitig und ist zu klein
Wochenmarkt dienstags und freitags auf dem St. Sebastianusplatz	Fehlende städtebaulichen Eingangsbereiche

### Handlungsempfehlungen

- Schaffung von Erweiterungs- bzw. Verlagerungsmöglichkeiten für einen großen Lebensmittelanbieter

#### Stadt:

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch lärmindernde Maßnahmen in den Seitenstraßen, Sitz- und Spielmöglichkeiten
- Gestaltung der städtebaulichen Eingangsbereiche

### 12.14 Nahversorgungszentrum Holzheim

Einwohnerzahl im statistischen Bezirk: 7.712 (31.12.2007)

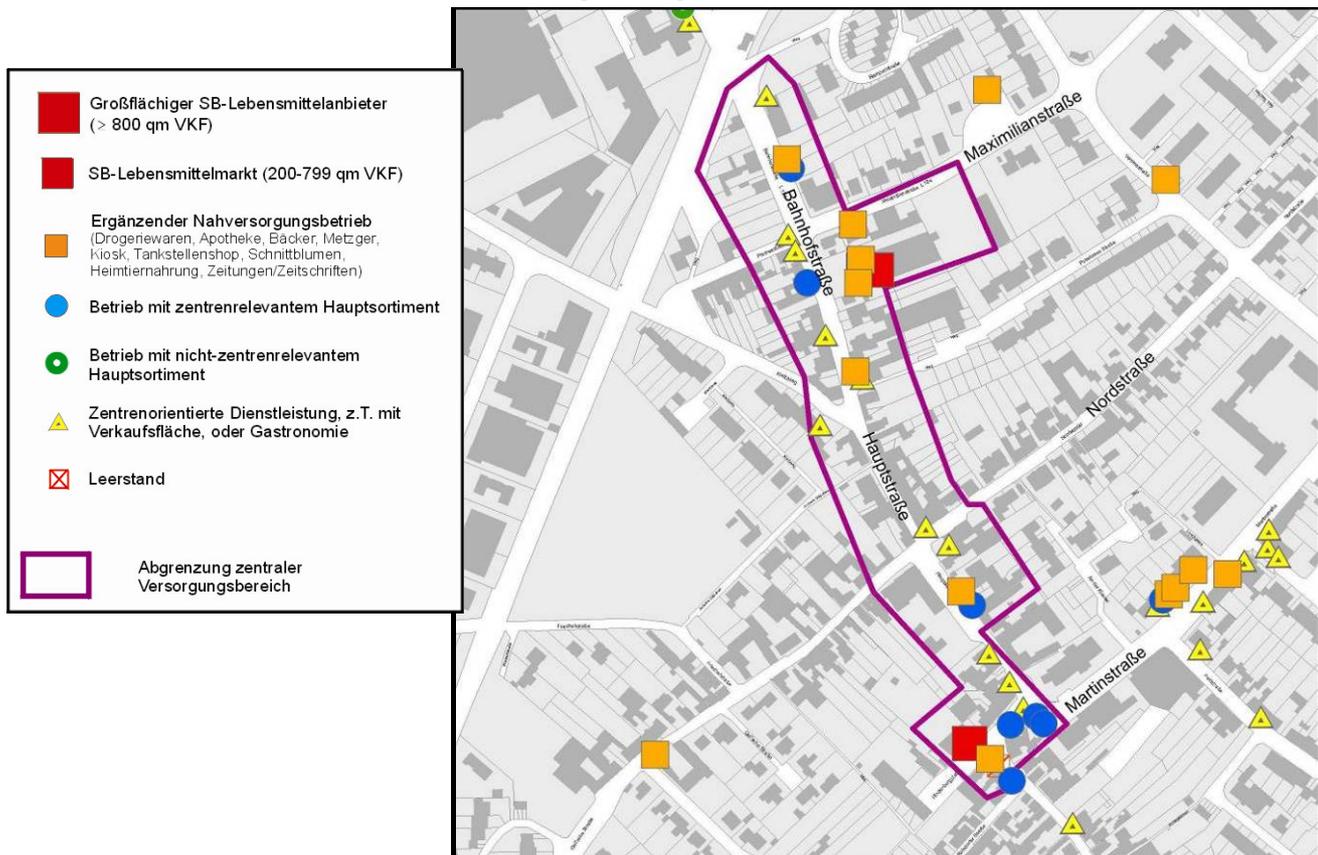
Lebensmittelverkaufsflächenausstattung im statistischen Bezirk: 0,36 qm/EW einschließlich des neuen Rewe-Markts

#### Lage und räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums

Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich 500 m entlang der Bahnhofstraße und Hauptstraße bis zum Hindenburgplatz im historischen Ortskern.

#### Abbildung 32

Darstellung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe Holzheim und Zentrenabgrenzung



Quelle: Kartengrundlage Stadt Neuss 2007, Erhebung (Stand März 2007) und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

## Versorgungsangebot

Die wichtigsten Magnetbetriebe sind der Kaiser's Supermarkt an der Bahnhofstraße sowie der kleine Plus-Markt am Hindenburgplatz. Beide Märkte weisen ein veraltetes Erscheinungsbild auf. Dazwischen liegen in nicht durchgängiger Auflage Fachgeschäfte und Dienstleister, die insgesamt ein umfassendes Angebot bereitstellen: u. a. Hifi-TV, Computer, Apotheke, Ladenhandwerk, Schuhe, Schreibwaren, Postagentur, Telefonanbieter, Reinigung und Gastronomie. Die befragten Haushalte 2007 schätzen das vertraute Bedienungspersonal und die Kombinationsmöglichkeit mit anderen Aktivitäten und wünschen sich ein weiteres Lebensmittelangebot in Holzheim, das zwischenzeitlich durch die Ansiedlung eines Rewe-Markts realisiert wurde.

### Magnetbetriebe:

- Kaiser's (765 qm)
- Plus (300 qm)

Neuer Rewe-Markt mit ca. 1.800 qm VKF außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs am Standort ehem. Famka/Edeka

**Tabelle 42**  
Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Holzheim 2007  
(in qm)

Betriebe	28	
Sortimente	Verkaufsfläche	%
Nahversorgungsrelevant	1.350	77,1
Zentrenrelevant	300	17,1
nicht zentrenrelevant	100	5,7
<b>Insgesamt</b>	<b>1.750</b>	<b>100</b>
Dienstleistungen mit Einzelhandel	150*)	
Leerstände (Anzahl)	1	

\*) Ladenflächen der Betriebe

Anm.: Ergebnisse auf 50 gerundet.

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

*Einkaufsorientierung im Bereich Lebensmittel:* 42 % im eigenen statistischer Bezirk, 13 % in Pomona, 8 % in Hoisten. 8 % in Reuschenberg.<sup>74</sup>

## Städtebau und Funktionalität

Die Fachgeschäfte liegen insgesamt zu weit auseinander, um den Charakter eines einheitlichen Geschäftsbereichs zu erzielen. Das Erscheinungsbild des Ladenhandels ist trotz einiger positiver Beispiele insgesamt unterdurchschnittlich, wobei das Warenangebot mit vergleichsweise hohem Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten auch gehobeneren Ansprüchen genügt. Beim Durchfahren der

<sup>74</sup> Restwerte im übrigen Stadtgebiet und außerhalb von Neuss. Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2007.



Durchgangsstraße sind der Beginn und die Ausdehnung des Nahversorgungszentrums schwer erkennbar. Im Rahmen des Ortsmittelpunktprogramms wurde der Hindenburgplatz bereits städtebaulich erneuert.

Auf der Fläche des ehemaligen Famka/Edeka-Markts ist ein neuer Rewe-Markt entstanden, der allerdings abseits des zentralen Bereichs von Holzheim liegt.

#### Erreichbarkeit

Der Einkaufsbereich liegt zentral im Ortsteil Holzheim und ist prinzipiell mit allen Verkehrsarten gut zu erreichen. Stellplätze sind vor dem Kaiser`s und dem Plus-Markt zwar vorhanden, die Anzahl reicht allerdings nicht aus. Die Gehwege sind sehr schmal; es besteht aber aufgrund des schmalen Straßenquerschnitts wenig Gestaltungsspielraum. Die Hauptstraße im Ortskern ist nicht stark frequentiert, so dass Fahrradfahrer gut den Straßenraum nutzen können. Auch Fußgänger können die Straße problemlos und sicher überqueren. Die Nähe zur Wohnung ist nach Aussagen der befragten Haushalte 2007 der wichtigste Einkaufsgrund.

#### Stärken-Schwächen-Profil

Stärken	Schwächen
Guter Geschäftsbesatz	Geschäfte liegen zu weit auseinander, das Erscheinungsbild einiger Läden ist defizitär
Ruhige dörfliche Einkaufsatmosphäre	Vor dem Kaiser`s Markt und Plus-Markt fehlen Parkplätze
Gute Angebotsausstattung für ein Nahversorgungszentrum mit zum Teil gehobenem Sortiment für den mittel- bis langfristigen Bedarf	Uneinheitliche Öffnungszeiten bzw. fehlende Angabe der Öffnungszeiten
	Der Beginn und Verlauf des Zentrums ist nur schwer erkennbar
	Der Plus-Markt entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen
	Keine Drogerie vorhanden

#### Handlungsempfehlungen

- Schaffung zusätzlicher Parkplätze für den Kaiser`s Markt
- Prüfung der Ansiedlungschancen eines Drogeriemarkts

#### Stadt:

- Weitere Gestaltungsmaßnahmen für den Straßenraum im Geschäftsbereich
- Städtebauliche Verdeutlichung des Eingangs und der Ausdehnung des Nahversorgungszentrums

*Händlerschaft/Eigentümer:*

- Modernisierung von Ladenfronten und Schaufenstern
- Vereinheitlichung und Angabe der Öffnungszeiten

**12.15 Nahversorgungszentrum Norf-Lessingplatz**

*Einwohnerzahl* im statistischen Bezirk Norf: 10.607 (31.12.2007)

*Einwohnerzahl im Ortsteil Norf:* 5.370

*Lebensmittelverkaufsflächenausstattung:*

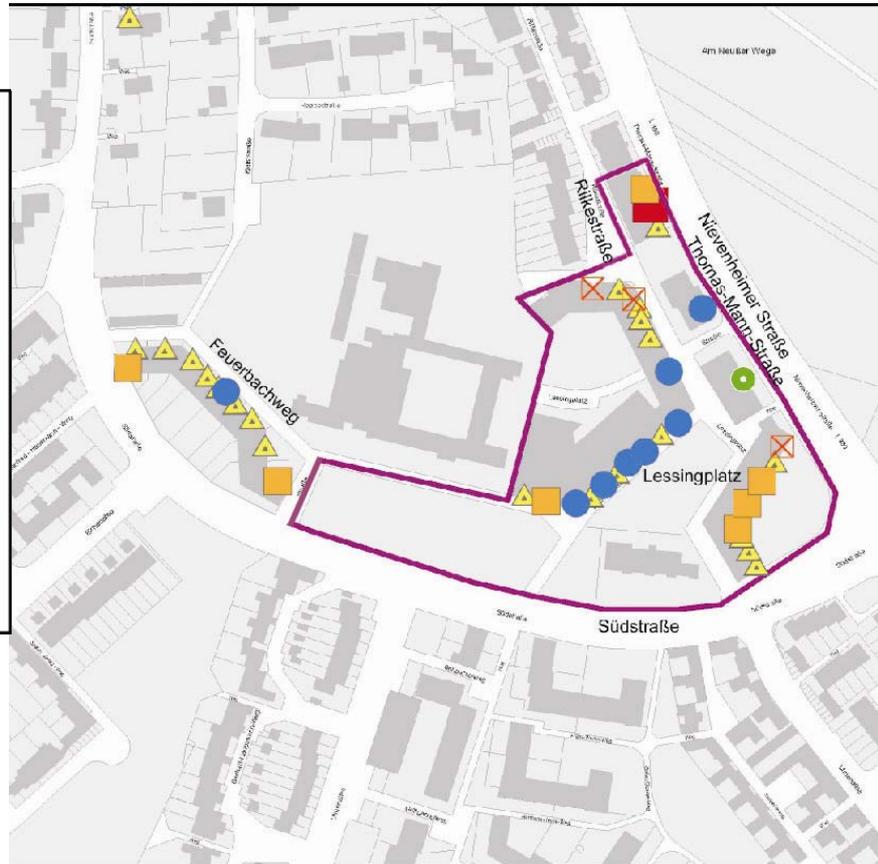
Im statistischen Bezirk insgesamt mit Schellbergstraße und Ruhrstraße 0,48 qm/EW, im Ortsteil Norf mit Lessingplatz 0,10, im Ortsteil Derikum 0,86 qm/EW.

Durch die Nahversorgungsbetriebe im Gewerbegebiet Derikum ergibt sich eine quantitativ sehr hohe Ausstattungsziffer, gleichwohl wohnen die Bewohner im Westen mehr als 700 m Luftlinie von einem Lebensmittelladen entfernt.

**Lage und räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums**

Das Ladenzentrum im südlichen Teil von Norf erstreckt sich mit insgesamt 40 Ladeneinheiten rund um den Lessingplatz etwas abseits der Durchgangsstraße Nievenheimer Straße und ist an diese auch nicht unmittelbar angebunden. Angrenzend liegt ein weiterer kleiner Komplex am Feuerbachweg, der durch eine Realschule und davor liegender Grünfläche separiert wird, daher wird der Feuerbachweg nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.

**Abbildung 33**  
Darstellung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe Norf-Lessingplatz und Zentrenabgrenzung



Quelle: Kartengrundlage Stadt Neuss 2007, Erhebung (Stand März 2007) und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

### Versorgungsangebot

Neben einem Plus-Lebensmittelmart sind eine Bäckerei, eine Apotheke, ein Drogeriemarkt, ein Getränkemarkt, ein Feinkostladen, ein Kiosk, ein Schreibwarengeschäft, eine Buchhandlung, ein Küchenstudio sowie ein Schuh- und Schlüsseldienst, Ärzte, ein Kosmetik- und Nagelstudio, eine Videothek, ein Sonnenstudio sowie eine Stehpizzeria und ein Espresso-Café vorhanden. Während die Ausstattung an Lebensmittelverkaufsfläche für das im Ortsteil Norf vorhandene Einwohnerpotential nicht ausreicht, zeichnet sich das Nahversorgungszentrum durch einen ungewöhnlich hohen Anteil mittel- bis langfristiger Bedarfsgüter aus. So entfalten das Küchenstudio sowie der Factory Outlet Store eine regionale Anziehungskraft. Daneben sind auch zwei Textilgeschäfte und zwei Anbieter von Schmuck-, Kunst- und Geschenkartikeln ansässig. Freitags findet auf dem Lessingplatz ein Wochenmarkt statt. Die Norfer Bevölkerung schätzt auch den preisgünstigen Einkauf im Geschäftszentrum.<sup>75</sup>

### Magnetbetriebe:

<sup>75</sup> Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2007.

- Plus (520 qm)
- Küchen-Studio (650 qm)

**Tabelle 43**  
Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Norf-Lessingplatz 2007 (in qm)

Betriebe	29	
Sortimente	Verkaufsfläche	%
Nahversorgungsrelevant	1.150	41,8
Zentrenrelevant	1.250	45,5
nicht zentrenrelevant	350	12,7
<b>Insgesamt</b>	<b>2.750</b>	<b>100</b>
Dienstleistungen mit Einzelhandel	100 <sup>*)</sup>	
Leerstände (Anzahl)	3	

\*) Ladenflächen der Betriebe

Anm.: Ergebnisse auf 50 gerundet.

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

Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot im statistischen Bezirk durch das über einen Kilometer entfernt im Gewerbegebiet Schellbergstraße gelegene Edeka-Center. In Derikum liegen zudem im Gewerbegebiet an der Ruhrstraße ein Aldi- und ein Lidl-Lebensmitteldiscounter, die als Einzelhandelsstandort mit besonderer Versorgungsfunktion dargestellt werden, weil durch ihre Lage eine Darstellung als zentraler Versorgungsbereich ausscheidet. Beide Märkte nehmen Einfluss auf die Lebensmittelverkaufsfläche im Ortsteil Derikum von 0,86 qm/Einwohner. Im historischen Ortskern von Norf sind weitere kleine ergänzende Nahversorgungsbetriebe und Dienstleister vorhanden, aber kein Lebensmittelmarkt.

*Einkaufsorientierung im Bereich Lebensmittel* im statistischen Bezirk Norf: 69 % im eigenen statistischen Bezirk, 10 % in Allerheiligen.<sup>76</sup>

### Städtebau und Funktionalität

Trotz des breiten Versorgungsangebots leidet der Lessingplatz unter erheblichen strukturellen Problemen. Das Ladenzentrum wurde städtebaulich zu großzügig geplant, die Passanten müssen weite Wege zwischen den Ladeneinheiten zurücklegen. Der Plus-Markt in Randlage des Zentrums entspricht von seiner Größe und Erreichbarkeit nicht mehr heutigen Ansprüchen. Ca. 40 % der Geschäfte im Zentrum wirken unattraktiv bzw. nicht einladend. Die Öffnungszeiten sind uneinheitlich oder werden nicht angegeben (bei fast der Hälfte der Läden). Gerade in einem einheitlichen Gebäudekomplex erwartet der Kunde eine Abstimmung der Anbieter.

Am nordöstlichen Rand des Zentrums existieren seit längerer Zeit zwei Leerstände. In dem Zentrum ist weder eine Bankfiliale noch

<sup>76</sup> Restwerte im übrigen Stadtgebiet und außerhalb von Neuss. Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2007.

eine Postagentur vorhanden. Das Nahversorgungszentrum ist bis auf Stoßzeiten wenig frequentiert. Die dazwischen liegende Grünfläche am westlichen Rand des Nahversorgungszentrums bietet wenige Nutzungsmöglichkeiten und entfaltet eine starke Trennwirkung. Viele dieser städtebaulichen Mängel sollen mit dem Konzept zur Aufwertung des Lessingplatzes gelöst werden. Konzeptvorschläge für städtebauliche Umbaumaßnahmen liegen bereits vor.<sup>77</sup>

### **Erreichbarkeit**

Im Ortsteil Norf kann das Ladenzentrum gut mit dem Pkw erreicht werden. Dies schätzen auch die befragten Haushalte 2007 neben der Nähe zur Wohnung als wichtigen Einkaufsgrund. Für Ortsfremde ist das Ladenzentrum allerdings von der Nievenheimer Straße nicht wahrzunehmen. Es gibt keine markante städtebauliche Eingangssituation, lediglich ein Hinweisschild. Das Ladenzentrum verfügt insgesamt über ausreichende Kundenstellplätze, die sich allerdings nicht an dem Verkehrsaufkommen der einzelnen Geschäfte ausrichten. Insbesondere an der Thomas-Mann-Straße im Bereich des Küchenstudios, dem Factory-Outlet und dem Plus-Markt werden zu wenige Parkplätze für das dortige Kundenaufkommen angeboten. Besonders an Samstagen entsteht hier ein Parkplatzproblem. Eine gewisse Entspannung ist zu beobachten, seitdem in 2008 an der Nievenheimer Straße ein Privatparkplatz für das Factory Outlet Center errichtet wurde.

Drei Buslinien fahren den Lessingplatz über Norf/Derikum an, allerdings liegt die Haltestelle zu weit von dem Haupteinkaufsbereich entfernt. Aufgrund der Lage im statistischen Bezirk ist das Zentrum nur teilweise fußläufig von den Norfer Bürgern zu erreichen, ist aber in seinem Fußgängerbereich adäquat ausgestattet. Allerdings fehlen auch hier attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten.

---

<sup>77</sup> Vgl. Planersocietät: Ladenzentrum Lessingplatz Neuss-Norf. Konzept zur Aufwertung des Stadtteilzentrums. Juni 2005.

**Stärken-Schwächen-Profil**

Stärken	Schwächen
Breite Einzelhandelsausstattung mit zum Teil regionaler Strahlkraft	Der Plus-Markt ist von seiner Größe und Lage mittelfristig gefährdet, starke Konkurrenzsituation mit den vorhandenen Angeboten im Gewerbegebiet Schellbergstr., Ruhrstr. und in Allerheiligen
Ruhige Einkaufsatmosphäre	Öffentlicher Raum des Ladenzentrums zu großzügig geplant, der Komplex Feuerbachweg ist städtebaulich nicht angebunden und liegt abseits, an der Rilkestraße gibt es Leerstände
Prinzipiell gute Erreichbarkeit	Deutlich zu hoher Anteil an Ladenlokalen mit nicht einladendem Erscheinungsbild, ungleiche Öffnungszeiten bzw. fehlende Angaben dazu bei fast 50 %
Entwicklungsmöglichkeiten prinzipiell vorhanden	Wochentags oft wenig Passantenfrequenz, an Samstagen Parkplatzproblem an der Thomas-Mann-Straße
Freitags Wochenmarkt	

### Handlungsempfehlungen

- Entwicklungs-/Verlagerungsmöglichkeiten für Lebensmittelanbieter unmittelbar am Lessingplatz, um das Zentrum zu stärken und die Passantenfrequenz zu erhöhen
- Ansiedlung weiterer attraktiver Komplementärnutzungen, wie einer Bankfiliale, einer Postagentur, aber auch weiterer Dienstleister und Gastronomie
- Konzentration des Ladenzentrums auf die Kernzone um den Lessingplatz
- Entwicklung von Nutzungsalternativen für den nördlichen Bereich an der Rilkestraße

#### *Stadt:*

- Attraktivere städtebauliche Umgestaltung des öffentlichen Raums am Lessingplatz (Möblierungs- und Beleuchtungselemente, Kinderfreundlichkeit, Nutzung der Grünfläche)
- Für den Lessingplatz ist MK-Gebiet ausgewiesen. Eine Änderung der Bauleitplanung sollte erwogen werden. Ein Umbau der Leerstände im EG im abseits des Geschäftszentrums liegenden Gebäudeteil Rilkestraße z.B. in alten- und behindertengerechte Wohnungen wäre nach dem derzeitigen Stand der Bauleitplanung nicht zulässig.

#### *Händlerschaft:*

- Verbesserung des Erscheinungsbilds der Ladenlokale, Vereinheitlichung und Angabe der Öffnungszeiten

## 12.16 Nahversorgungszentrum Rosellerheide

Einwohnerzahl: 5.739 (31.12.2007)<sup>78</sup>

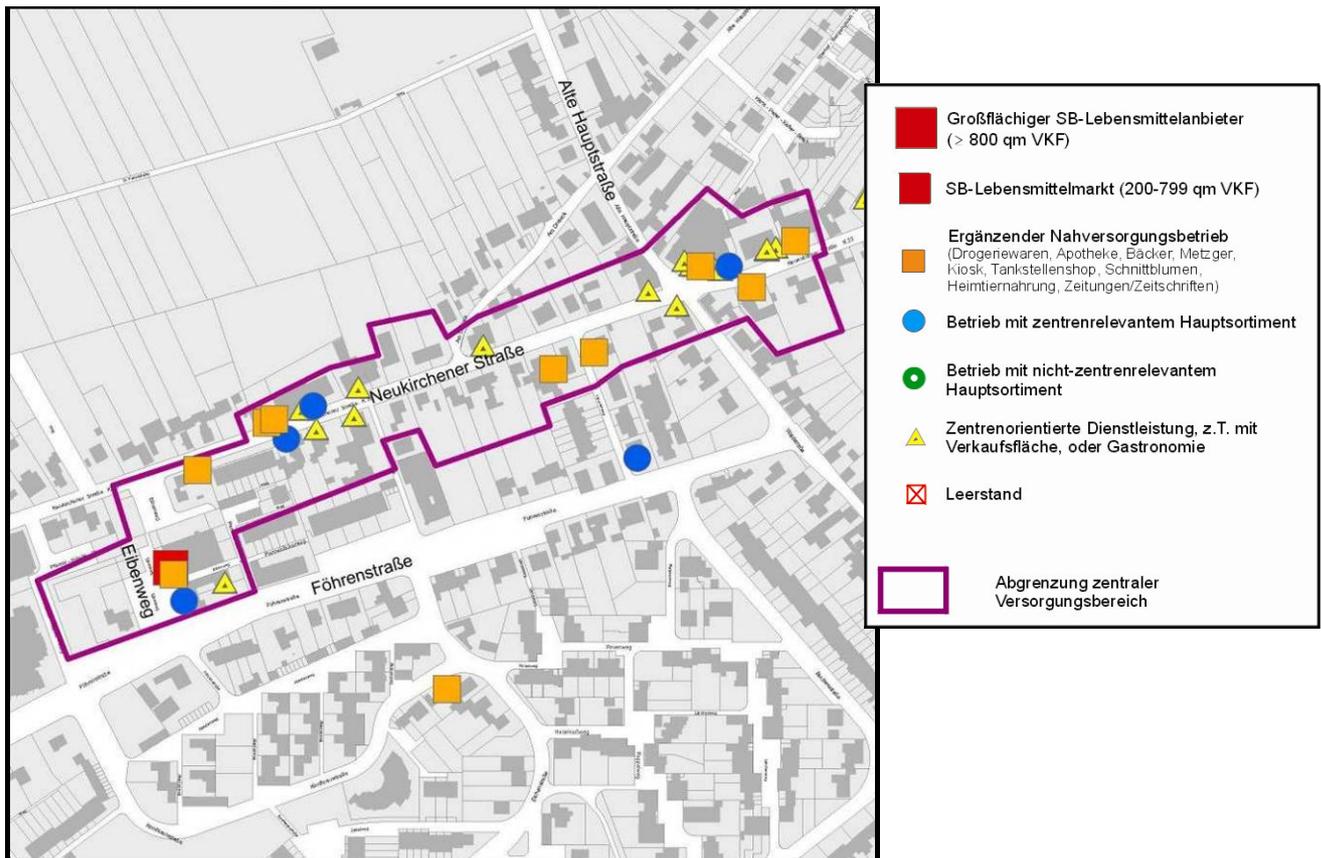
Lebensmittelverkaufsflächenausstattung: 0,11 qm/EW

### Lage und räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums

Das Nahversorgungszentrum besteht aus 32 Betrieben, die sich entlang der Neukirchener und Neuenberger Straße reihen.

Abbildung 34

Darstellung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe Rosellerheide und Zentrenabgrenzung



Quelle: Kartengrundlage Stadt Neuss 2007, Erhebung (Stand März 2007) und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

### Versorgungsangebot

Größter Anbieter im Nahversorgungszentrum ist der Kaiser's Lebensmittelmarkt, der am Rande des Zentrums etwas zurückgesetzt zur Hauptdurchfahrt Neukirchener Straße am Eibenweg liegt; unmittelbar angrenzend an den im Rahmen des Ortsmittelpunktprogramms umgestalteten Dorfplatz. Ein anderer Schwerpunkt befindet sich fast 400 m entfernt im Kreuzungsbereich Alte Hauptstraße. In einem neuen Geschäftshaus und angrenzend finden sich ein Schlecker-Markt, eine Bäckerei/Konditorei, eine Metzgerei, ein Schreibwarengeschäft, ein Anbieter von Haushaltswaren, ein Versi-

<sup>78</sup> Die Einwohnerzahl umfasst die Ortsteile Rosellen, Rosellerheide/Neuenbaum, Bettikum und Schlicherum.



cherungsbüro, ein Reisebüro, ein Sonnenstudio, eine Fahrschule, eine Bank, eine Pizzeria und ein Imbiss. Um bzw. zwischen diesen beiden Schwerpunkten sind in nicht durchgängiger Auflage weitere Bäcker, ein Fruchtehaus, eine Apotheke, ein Blumengeschäft, ein Kosmetikstudio, Anbieter von Fußpflege und Krankengymnastik, eine Sparkasse und ein Versicherungsbüros, weitere gastronomische Angebote, ein Geschäft für Reiter- und Pferdebedarf sowie ein Kiosk mit Postagentur vorhanden. Die befragten Haushalte 2007 schätzen das vertraute Bedienungspersonal, aber insbesondere die Nähe zur Wohnung.

#### *Magnetbetrieb:*

- Kaiser's (650 qm)

**Tabelle 44**  
Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Rosellerheide 2007 (in qm)

Betriebe	32	
Sortimente	Verkaufsfläche	%
Nahversorgungsrelevant	1.050	75,0
Zentrenrelevant	300	21,4
nicht zentrenrelevant	50	3,6
<b>Insgesamt</b>	<b>1.400</b>	<b>100</b>
Dienstleistungen mit Einzelhandel	200*)	
Leerstände (Anzahl)	-	

\*) Ladenflächen der Betriebe

Anm.: Ergebnisse auf 50 gerundet.

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

*Einkaufsorientierung im Bereich Lebensmittel:* 20 % im Ortsteil Rosellerheide, 35 % im Ortsteil Allerheiligen, 14 % im statistischen Bezirk Hoisten. 12 % in Norf.<sup>79</sup>

#### **Städtebau und Funktionalität**

Das Erscheinungsbild der Geschäfte ist überwiegend positiv. Das differenzierte Warenangebot genügt mehrheitlich mittleren bis gehobenen Qualitätsansprüchen, so dass der zentrale Bereich ein attraktives Nahversorgungsangebot bereithält. Allerdings sind die Laufwege innerhalb des Zentrums zu lang; der Vollsortimenter befindet sich am westlichen Rand des Versorgungsbereiches. Der Bereich Rosellerheide weist durch den nur 650 qm großen Kaiser's Markt eine deutlich unterdurchschnittliche Lebensmittelverkaufsflächenausstattung auf, so dass viele Bürger für die Grundversorgung auf die Standorte Allerheiligen (laut Haushaltsbefragung 2007 40 %) und zu einem kleineren Teil auch auf Hoisten zurückgreifen. Am Eibenweg wurde ein neuer Platz mit Brunnen gestaltet, der die Aufenthaltsqualität und Gestaltung am Kaiser's Markt verbessert

<sup>79</sup> Restwerte im übrigen Stadtgebiet und außerhalb von Neuss. Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2007.

hat. Dagegen ist die Aufenthaltsqualität an der stark befahrenen Neukirchener Straße beeinträchtigt. Es fehlen mehrheitlich Angaben zu den Öffnungszeiten der Betriebe.

### Erreichbarkeit

Aufgrund der langgestreckten Hauptstraßenlage werden viele Besorgungen mit dem Auto getätigt und mehrmals geparkt. Auf dem überwiegenden Teil der Hauptstraße wird auf der Straße geparkt, was insbesondere vor der Sparkasse teilweise zu Verkehrsbehinderungen führt. Nur am Kaiser's Supermarkt sind ausreichend Parkplätze vorhanden, die Kundenparkplätze vor dem Schleckermarkt und der Volksbank reichen nicht aus. Fußwege stehen auf beiden Straßenseiten zur Verfügung. Es gibt nur wenige Fahrradabstellmöglichkeiten vor den Geschäften. Das Zentrum wird von drei Buslinien angefahren.

### Stärken-Schwächen-Profil

Stärken	Schwächen
Attraktiver Branchenmix	Geschäftslagen sind zu weit auseinandergezogen
Gute Angebotsqualität	Vollsortimenter mittel- bis langfristig zu klein
Positives Erscheinungsbild der Geschäfte	Geringe Aufenthaltsqualität für Passanten im östlichen Bereich des Nahversorgungszentrums
Umgestalteter zentraler Platz mit Brunnen am Eibenweg gegenüber Kaiser's	In Teilbereichen, insbesondere im Kreuzungsbereich mit der alten Hauptstraße, zu wenig Kundenparkplätze
	Einwohnerpotential im fußläufigen Umfeld des Zentrums relativ gering

### Handlungsempfehlungen

- Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Vollsortimenter bzw. für einen neuen Anbieter im zentralen Versorgungsbereich
- Schaffung von weiteren Kundenparkplätzen in Nähe des Kreuzungsbereichs Neuenberger Straße/ Alte Hauptstraße

#### Stadt:

- Sicherung des Einwohner- und Kaufkraftpotentials durch Wohnbaulandentwicklung<sup>80</sup>

<sup>80</sup> Es bestehen laut Flächennutzungsplan noch Wohnbaulandreserven, die allerdings erst nach Realisierung der Wohnbebauungen in Allerheiligen zur Disposition stehen.

## 12.17 Nahversorgungszentrum Allerheiligen

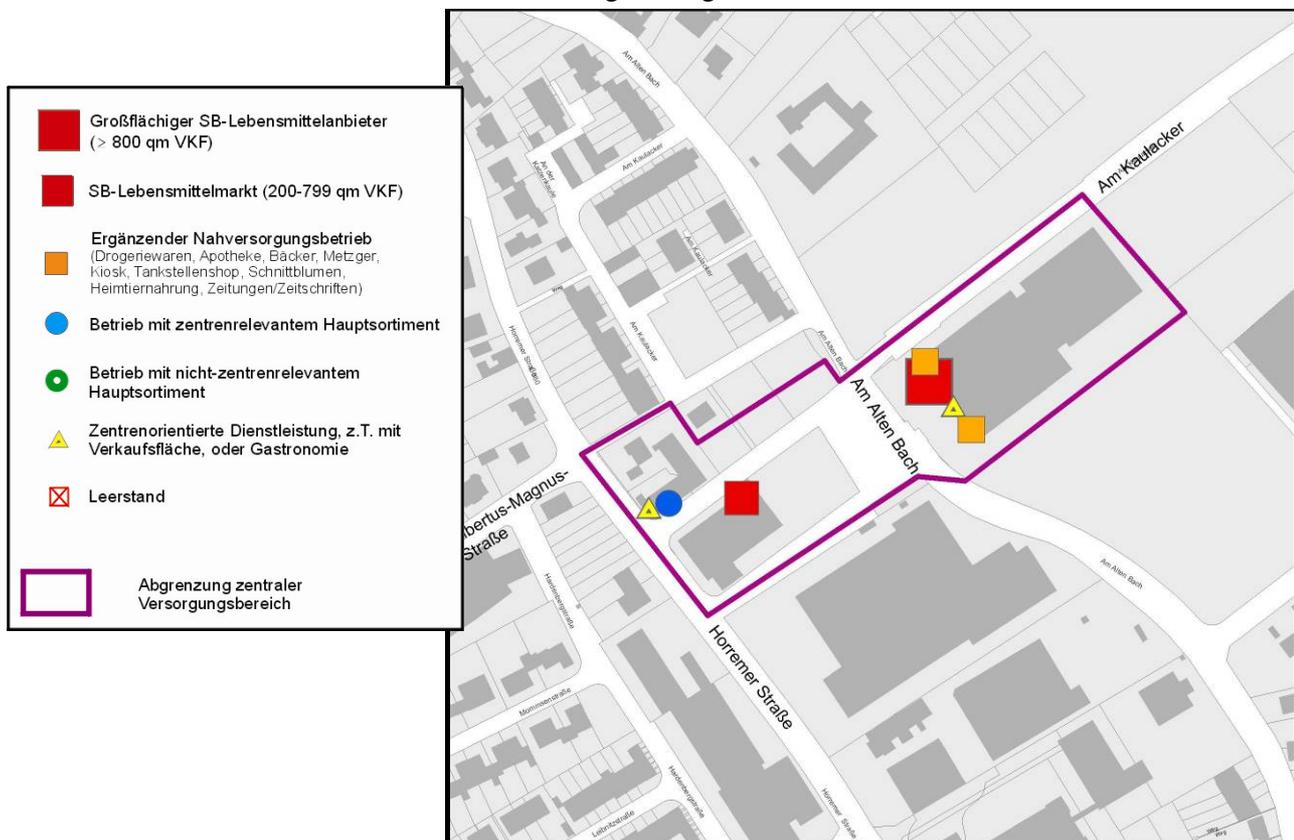
Einwohnerzahl: 6.777 (31.12.2007)<sup>81</sup>

Lebensmittelverkaufsflächenausstattung im Ortsteil: 0,31 qm/EW

### Lage und räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums

Auf der Fläche einer ehemaligen Gewerbehalle ist das neue Nahversorgungszentrum von Allerheiligen mit einem Rewe- und einem Aldi-Markt entstanden, die zusammen mit ergänzenden Fachgeschäften das neue Nahversorgungszentrum bilden. Das Sonder- und Mischgebiet „Am alten Bach“ in Allerheiligen mit dem neuen Rewe-Markt und Aldi wird derzeit durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und weitere Wohnbaurealisierung zu einem integrierten Standort ausgebaut.

Abbildung 35  
Darstellung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe Allerheiligen und Zentrenabgrenzung



Quelle: Kartengrundlage Stadt Neuss 2007, Erhebung (Stand März 2007) und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

<sup>81</sup> Einwohnerzahl bestehend aus den Ortsteilen Allerheiligen, Gier, Kuckhof und Elvekum

## Versorgungsangebot

In dem Gebäude des Rewe-Markts sind eine Bäckerei, ein Geldautomat und eine Apotheke integriert. An der Hauptdurchfahrt Horremer Straße im rückwärtigen Bereich des Aldi-Markts liegen noch ein Schreibwarenladen und eine Tierarztpraxis. Die befragten Haushalte 2007 schätzen insbesondere die gute Qualität des Angebots bei gleichzeitigem preisgünstigen Einkauf, zusammen mit den befragten Passanten 2007 vermissen sie insbesondere eine Drogerie an diesem Standort, würden aber auch ein Bekleidungsangebot wertschätzen.

### Magnetbetriebe:

- Rewe (1.370 qm)
- Aldi (800 qm)

Tabelle 45  
Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Allerheiligen 2007  
(in qm)

Betriebe	8	
Sortimente	Verkaufsfläche	%
Nahversorgungsrelevant	1.950	92,9
Zentrenrelevant	100	4,8
nicht zentrenrelevant	50	2,4
<b>Insgesamt</b>	<b>2.100</b>	<b>100</b>
Dienstleistungen mit Einzelhandel	-	
Leerstände (Anzahl)	-	

\*) Ladenflächen der Betriebe

Anm.: Ergebnisse auf 50 gerundet.

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

Im alten Ortskern entlang der Albertus-Magnus-Straße finden sich vereinzelt noch Fachgeschäfte, die allerdings in keinem räumlichen und städtebaulichen Zusammenhang mit dem neuen zentralen Versorgungsbereich stehen. Kopplungskäufe sind daher zwischen diesen Bereichen nicht zu erwarten. Dieser Standort wurde auch nicht in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

*Einkaufsorientierung im Bereich Lebensmittel:* 53 % im Ortsteil Allerheiligen, 13 % außerhalb von Neuss, insbesondere in Dormagen.<sup>82</sup>

### Städtebau und Funktionalität

Die beiden neu angesiedelten Magnetbetriebe weisen ein sehr modernes Erscheinungsbild auf. Die Eingänge der beiden Märkte sind dem zentral zwischen beiden Märkten liegenden Parkplatz zugewandt; der Aldi-Markt liegt somit mit der Rückseite zum bestehenden Siedlungsbereich. Es besteht bisher keine attraktive fußläufige Anbindung an die umgebende Siedlung. In nordöstlicher Richtung zum S-Bahnhaltepunkt werden allerdings neue Wohnbaugebiete

<sup>82</sup> Restwerte im übrigen Stadtgebiet. Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2007.



erschlossen, so dass das Nahversorgungszentrum durch diese Entwicklungen zukünftig eine zentrale Lage erhält. Als Verbesserungsvorschläge für den Standort wurden von den Passanten 2007 Spielmöglichkeiten für Kinder thematisiert.

### Erreichbarkeit

Das neue Zentrum verfügt über ausreichend Stellplätze und ist auch aus den umliegenden Ortsteilen, insbesondere Norf, Rosellen und Rosellerheide, aber auch aus Dormagen-Nievenheim, mit dem Auto gut zu erreichen. Aus fast ganz Allerheiligen befindet sich der Standort in fußläufiger Entfernung. Fahrradabstellmöglichkeiten sind vorhanden. Es gibt eine Busverbindung zu dem Standort. In Allerheiligen ist südlich des Ortskerns eine Siedlungserweiterung mit etwa 2.000 Bewohnern entstanden. In den nächsten Jahren sollen in einem zweiten, östlich des Ortskerns gelegenen Baugebiet in Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäuser mit maximal zwei Geschossen weitere 2.500 Einwohner einziehen.

### Stärken-Schwächen-Profil

Stärken	Schwächen
Moderner leistungsfähiger Doppelstandort, Vollsortimenter + Discounter mit integrierten Nahversorgungs- und Dienstleistungsbetrieben	Zurzeit besteht noch Verbesserungsbedarf bei der städtebaulichen Gestaltung des Geschäftszentrums sowie der Anbindung zu der umliegenden Wohnbebauung
Gute Nahversorgungsausstattung für Allerheiligen mit langfristiger Perspektive (Einwohnerzuwächse, Größeneinheiten), hohe Einkaufsorientierung im Bereich Lebensmittel innerhalb des Ortsteil	Fehlende Anknüpfungs- bzw. Entwicklungspunkte für den traditionellen örtlichen Einzelhandel im alten Ortskern
Gute Pkw-Erreichbarkeit	Keine Drogerie vorhanden

### Handlungsempfehlungen

- Prüfung der Ansiedlungschancen eines Drogeriemarkts

#### Stadt:

- Attraktivere städtebauliche Gestaltung des Nahversorgungszentrums sowie der fußläufigen Hauptzugangswege

#### Verkehrsbetriebe:

- Anbindung der Buslinie 841 an das neue Nahversorgungszentrum

## 12.18 Nahversorgungszentrum Grefrath (geplant)

Einwohnerzahl im statistischen Bezirk: 3.795 (31.12.2007)

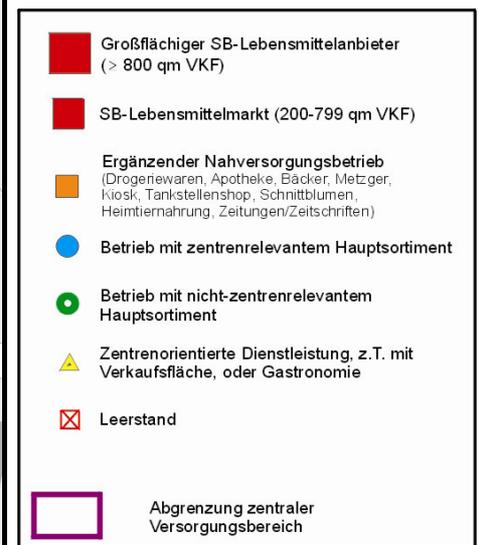
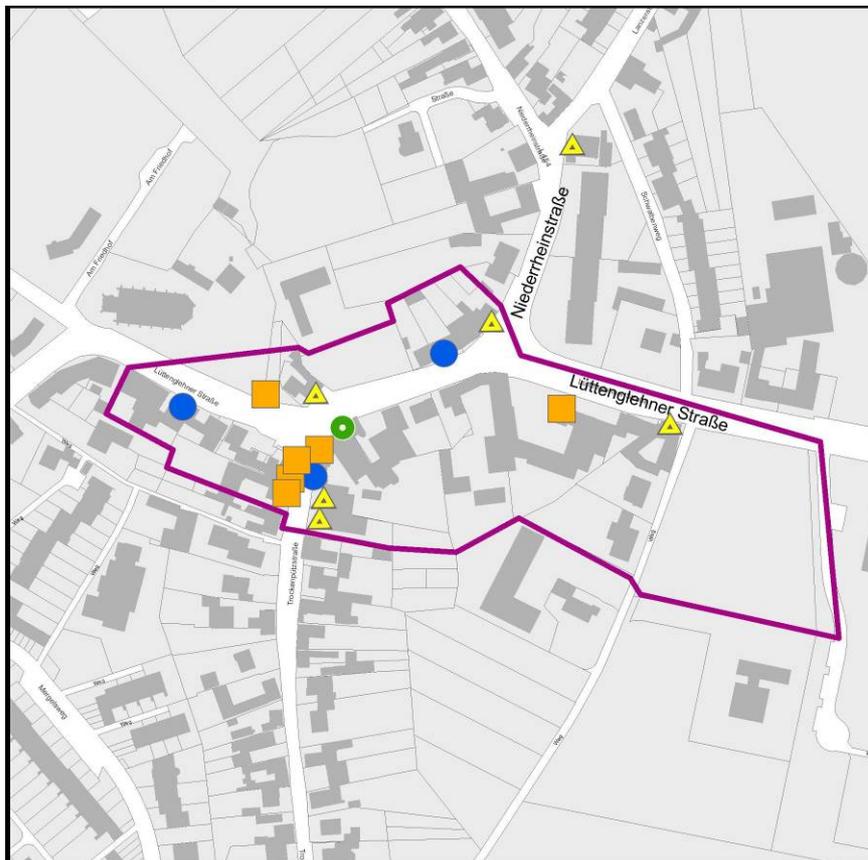
Lebensmittelverkaufsflächenausstattung: kein SB-Lebensmittelmarkt vorhanden

### Lage und räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums

Das Zentrum von Grefrath bildet der alte Ortskern um den Kreisverkehr Lüttenglehner Straße in Höhe des Gemeindezentrums St. Stephanius; es erstreckt sich von der Einmündung Kirchfeldweg bis zum Ortsausgang bei der Alten Backstube. Ein Lebensmittelmarkt ist nicht mehr vorhanden. Die Grünfläche bei der Feuerwehr könnte als Ansiedlungsfläche für einen Lebensmittelanbieter dienen, daher wurde sie in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

### Abbildung 36

Darstellung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe Grefrath und Zentrenabgrenzung



Quelle: Kartengrundlage Stadt Neuss 2007, Erhebung (Stand März 2007) und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

### Versorgungsangebot

In dem zentralen Versorgungsbereich sind ein Drogeriemarkt, ein Bäcker/Konditorei, ein Metzger, ein Kiosk, ein Schreibwarengeschäft und ein Fachgeschäft für Aquaristik vorhanden. Weitere Dienstleistungen, u. a. ein Friseur und eine Postagentur; Gastronomie ergänzt das Angebot.



**Tabelle 46**  
Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Grefrath 2007  
(in qm)

Betriebe	15	
Sortimente	Verkaufsfläche	%
Nahversorgungsrelevant	250	55,6
Zentrenrelevant	200	44,4
nicht zentrenrelevant	-	
<b>Insgesamt</b>	<b>450</b>	<b>100</b>
Dienstleistungen mit Einzelhandel	-	
Leerstände (Anzahl)	-	

\*) Ladenflächen der Betriebe

Anm.: Ergebnisse auf 50 gerundet.

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

In fußläufiger Entfernung sind weiterhin eine Sparkassenfiliale und ein Reisebüro ansässig. Dem Nahversorgungszentrum fehlt ein Lebensmittel-SB-Anbieter als Magnetbetrieb. Aufgrund der Einwohnerzahl im direkten Einzugsbereich ist die Ansiedlung eines großflächigen Anbieters nicht zu erwarten, so dass die Ansiedlungschancen alternativer Betriebstypen zu prüfen sind.

*Einkaufsorientierung im Bereich Lebensmittel:* 34 % in Pomona, 14 % in Holzheim, 10 % in der Innenstadt.<sup>83</sup>

### Städtebau und Funktionalität

Der historische Ortskern hat einen sehr dörflichen Charakter, was sich auch in der Gestaltung widerspiegelt, die nüchtern gehalten ist. Es besteht insgesamt eine ruhige Einkaufsatmosphäre. Die teils liebevoll gestalteten Geschäfte liegen in Erdgeschosslagen von Wohnhäusern und sind überwiegend sehr klein. Leerstände sind nicht vorhanden. Insgesamt wünschen sich die Grefrather Bürger einen neuen Lebensmittelanbieter zur Deckung der wohnungsnahen Grundversorgung. Ein neuer Lebensmittelanbieter ist ebenso planerisches Ziel für die Grundausstattung als Nahversorgungszentrum.

### Erreichbarkeit

Für den Pkw-Kunden stehen nur wenige Parkplätze direkt am Straßenrand zur Verfügung, es gibt aber weitere Parkmöglichkeiten auf dem Kirchplatz und vor dem Friedhof. Da die Betriebe nahezu ausschließlich auf die Versorgung der Anwohner spezialisiert sind, kommen die meisten Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Das Zentrum wird auch von den Buslinien 843, 864 und 870 angefahren.

<sup>83</sup> Restwerte im übrigen Stadtgebiet und außerhalb von Neuss. Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2007.

**Stärken-Schwächen-Profil**

Stärken	Schwächen
Ruhige, dörfliche Einkaufsatmosphäre	Kein SB-Lebensmittelmarkt mehr vorhanden
Gute Erreichbarkeit aus dem gesamten statistischen Bezirk	Kleine Ladenzuschnitte erschweren Entwicklung
	Keine durchgängige Auflage
	Bisher zu geringes Einwohnerpotential zur Schaffung eines konventionellen Lebensmittelangebots, starke Konkurrenzsituation mit Pomona und Holzheim

**Handlungsempfehlungen**

- Prüfung der Ansiedlungschancen eines Lebensmittelanbieters, unter Umständen auch eines alternativen Betriebskonzeptes (z. B. gemeinnütziger Nachbarschaftsladen, Mehrbranchenanbieter)

*Stadt:*

- Ggf. Vergrößerung des Einwohner- und Kaufkraftpotentials durch Wohnbaulandentwicklung

**12.19 Sonstige Einzelhandelslagen für die Nahversorgung****12.19.1 Statistische Bezirke ohne zentrale Versorgungsbereiche**

Da die Einwohnerzahlen in Uedesheim und Rosellerheide unter der kritischen Mindestgrenze von 5.000 Einwohnern liegen, könnte eine nachhaltige Sicherung des Nahversorgungsangebotes grundsätzlich durch steigende Einwohnerzahlen gefördert werden.

Einen Sonderfall stellt das Stadionviertel dar, das trotz ausreichender Einwohnerzahlen (Stand 01.01.2008: 9.549 Einwohner) über kein eigenes Nahversorgungszentrum oder einen leistungsfähigen Lebensmittelanbieter verfügt. Durch das Stadion und weitere Infrastruktureinrichtungen ist das Stadionviertel städtebaulich geteilt, so dass die Bewohner unterschiedliche Einkaufsorientierungen aufweisen. Darüber hinaus liegen mit dem Nebenzentrum Moselstraße und dem Hauptzentrum Innenstadt leistungsfähige Anbieter in unmittelbarer Nachbarschaft.

Kein eigenes Nahversorgungsangebot aufgrund der geringen Einwohnerzahlen weisen die statistischen Bezirke Morgensternsheide, Westfeld, Selikum und Speck/Wehl/Helpenstein auf.

### 12.19.2 Integrierte Lagen in Wohngebieten

In der Stadt Neuss existieren eine Vielzahl weiterer Nahversorgungsbetriebe an integrierten Lagen in Wohn- und Mischgebieten. Zu erwähnen sind an dieser Stelle auch ehemalige Versorgungszentren wie die Jülicher Landstraße im Dreikönigenviertel, der alte Ortskern Norf Nievenheimer Straße/Uedesheimer Straße oder die Böcklerstraße in Vogelsang, die im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel an Zentralität bzw. Attraktivität verloren haben. Hier erfüllen die bestehenden räumlich-funktionalen Strukturen nicht die Anforderungen zentraler Versorgungsbereiche. Dementsprechend hoch sind auch die nahversorgungsrelevanten Einkaufsorientierungen außerhalb des eigenen statistischen Bezirks. Im statistischen Bezirk Vogelsang suchen ca. 38 % der befragten Haushalte 2007 für den Bereich Lebensmittel Weissenberg auf, ca. 19 % den eigenen statistischen Bezirk einschließlich des real SB-Warenhauses an der Bataverstraße, ca. 15 % die Innenstadt und ca. 12 % die Nordstadt. Im Dreikönigenviertel liegt die Einkaufsorientierung im Bereich Lebensmittel bei ca. 27 % im eigenen statistischen Bezirk, ca. 21 % in Pomona und ca. 18 % in der Innenstadt.<sup>84</sup>

Dieses Nahversorgungsnetz in integrierten Wohngebietslagen hat eine wichtige Zusatzfunktion für die Neusser Nahversorgung. Die Standorte sollten dann gestärkt bzw. erweitert werden, soweit keine adäquaten Entwicklungsflächen in zentralen Versorgungsbereichen zur Verfügung stehen und dadurch die wohnungsnaher Grundversorgung verbessert werden kann. Dabei können die Betriebe die Schwelle zur Großflächigkeit i. S. v. § 11 (3) BauNVO unter Umständen überschreiten, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass keine wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO vorliegen. Konkretisiert bedeutet das bei großflächigem Lebensmitteleinzelhandel einen Non-Food-Anteil von weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche sowie einen verbrauchernaher 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 der Verträglichkeit in Abhängigkeit von der Verkaufsfläche beim Vorhabenträger oder der Gemeinde liegt.<sup>85</sup>

Ein konkreter Handlungsbedarf besteht z. B. im Stadionviertel, in dem keine eigenständige Nahversorgung existiert ist. Die Einwohner des statistischen Bezirks sind auf Versorgungsangebote in der Innenstadt, Pomona und der Nordstadt angewiesen, die allerdings nur sehr bedingt in wohnungsnaher Entfernung für die Bewohner

<sup>84</sup> Restwerte im übrigen Stadtgebiet und außerhalb von Neuss. Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2007.

<sup>85</sup> Vgl. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – V4/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. 20f.

im Stadionviertel bereitgestellt werden. Das Stadionviertel weist dabei mit ca. 9.500 Einwohnern ein ausreichendes Kundenpotential für ein eigenständiges Nahversorgungsangebot auf. Sollten sich zukünftig im Stadionviertel durch Umstrukturierungsprozesse Entwicklungsflächen ergeben, ist die Eignung der Flächen zur Verbesserung der Nahversorgung zu prüfen.

### 12.19.3 Standorte mit Ergänzungsfunktion für die Nahversorgung

In der Vergangenheit sind an verschiedenen Standorten in Neuss bedeutende Nahversorgungsbetriebe außerhalb der Zentren, die heute wichtige Bestandteile der Nahversorgung in Neuss darstellen, zumeist sind sie in Gewerbegebieten entstanden, die nur teilweise in Allgemeinen Siedlungsbereichen liegen. Dies betrifft

- das Gewerbegebiet Hoisten mit Edeka-Center, Lidl und Plus
- das Gewerbegebiet Norf-Schellbergstraße mit Edeka-Center
- das Gewerbegebiet Normannenstraße in Weissenberg mit Aldi- und Lidl-Markt sowie
- die Sonderbaufläche real Bataverstraße in Vogelsang/Bols Siedlung.
- das Gewerbegebiet Norf-Ruhrstraße mit Aldi und Lidl

Die drei Standorte Ruhrstraße, Normannenstraße und Bataverstraße liegen nicht nur außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches sondern auch in einem Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich, so dass eine Überplanung erforderlich wird, die den bereits vorhandenen Bestand an Sortimenten festschreibt und einen Zuwachs an Verkaufsflächen ausschließt.<sup>86</sup>

Bei den großflächigen Anbietern in Vogelsang, Derikum und Hoisten muss ebenfalls die Regeln für Bestandsbetriebe gem. § 24a Abs. 5 LEPro angewandt werden.

### 12.19.4 Schwerpunkte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

Bedeutende Betriebe i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten finden sich in Neuss außer in den Zentren an folgenden Standorten:

- Innenstadt Standort Möbel Knuffmann
- Gewerbegebiet Normannenstraße in Weissenberg Hagebaumarkt und Holzhandlung Jungblut
- Sondergebiet OBI in Meertal
- Gewerbegebiet Norf-Schellbergstraße Praktiker-Baumarkt
- Sondergebiet Bauhaus in Allerheiligen (Eröffnung Mitte 2009)

Die dort ansässigen Betriebe sollten, soweit noch nicht geschehen, als Sondergebiete festgesetzt werden, um eine planungsrechtliche

---

<sup>86</sup> Einzelhandelserlass, a.a.O. Ziff. 3.1.5 § 24a Abs.5 LEPro, S.27



Steuerung der zukünftigen Entwicklung zu ermöglichen. Dabei sind die Ausführungen des § 24a LEPro zu beachten.

Besondere Bedeutung in Neuss übernehmen auch die bestehenden Gartencenter und Gartenbaubetriebe, die auch an den Endverbraucher verkaufen. Diese liegen zumeist in Randlagen der allgemeinen Siedlungsbereiche. Zu erwähnen sind insbesondere die Betriebe mit einer ermittelten Verkaufsfläche von über 2.500 qm:

- Blumenparadies Bausch, Uedesheim
- Blumen Dierath, Weckhoven
- Gartenhof Küsters, Schlicherum
- Gartencenter Selders, Vogelsang

Auch hier ergibt sich Handlungsbedarf, um die weitere Entwicklung zielgerichtet zu steuern.