

## 13 Handlungsempfehlungen

### 13.1 Anknüpfungspunkte zur Steuerung

Ein Einzelhandelskonzept muss durch eine verbindliche Bauleitplanung umgesetzt werden, weil nur durch eine planerische Abwägungsentscheidung eine Außenwirkung des beschlossenen Konzeptes eintreten kann. Insbesondere bei der Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2 a BauGB ist nach Satz 2 ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept zu beachten, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche einer Gemeinde enthält.<sup>87</sup>

Folgende Planungsinstrumente stehen zur Umsetzung zur Verfügung:

1. Ausschluss des Einzelhandels durch einen textlichen Bebauungsplan entsprechend § 9a BauGB
2. Umstellung der älteren Bebauungspläne auf die BauNVO 1990, eine Aufstellung der älteren Gewerbegebietsbebauungspläne findet sich im Anhang.
3. Änderung von Bebauungsplänen, wenn die Art der baulichen Nutzung nicht mehr den heutigen Zielvorstellungen entspricht, z. B. Umwandlung von MK in MI.
4. Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere in GE-Gebieten. Die Festsetzungsskala reicht dabei vom völligen Ausschluss des Einzelhandels, über die ausnahmsweise Zulässigkeit zur Versorgung der dort Arbeitenden (Kiosk, Tankstellenshop) bis zur Zulässigkeit von räumlich und funktional untergeordnetem Einzelhandel.

### 13.2 Planungsrechtliche Empfehlungen zur Entwicklung der Zentren in der Stadt Neuss

Die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll auf die abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden. Dies gilt nicht nur für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm, sondern für alle Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten. Das Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten in Nahversorgungszentren soll sich auf kleinteiligen und ergänzenden Besatz beschränken; Defizite in nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind - soweit erforderlich - abzubauen.

Besonderes Augenmerk sollte auf die Nahtstelle zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den daran angrenzenden Bereichen gelegt werden, weil einerseits diese Bereiche noch von den Fühlungsvorteilen der zentralen Versorgungsbereiche profitieren

---

<sup>87</sup> OVG Münster, 10 A 1512/07, vom 06.11.2008

könnten, andererseits die Gefahr eines Ausuferns besteht, die die zentralen Bereiche wesentlich schwächen könnten.

Diese Gefahr wird insbesondere bei den beiden Nebenzentren Rheinpark-Center<sup>88</sup> und Römerstraße gesehen.

Die gleiche Gefahr gilt auch für das Nebenzentrum Moselstraße. Hier haben in jüngster Zeit umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durch Überplanung eines ehemaligen toom-Baumarkts und eines aufgelassenen Hotels stattgefunden; im Zuge der Aufwertung und Umstrukturierung hat der Standort an Attraktivität gewonnen, u. a. durch die Ansiedlung eines Media-Marktes. Es wird empfohlen, die städtebauliche Integration dieses Standorts in den Versorgungsbereich durch Aufwertungs- und Gestaltungsmaßnahmen sowie funktionale Verbesserungen an dem Standort und im Umfeld zu verbessern.

Auch für das Nebenzentrum Römerstraße gilt es, ein Ausufern planerisch zu verhindern. Daher wurde das nördlich angrenzende Gewerbegebiet Normannenstraße (mit den Discountern Aldi und Lidl, einem Getränkefachmarkt und zwei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment) wegen der gegebenen städtebaulichen Situation und um eventuell bestehendes Ansiedlungspotential auf das Nebenzentrum konzentrieren zu können, nicht in den zentralen Versorgungsbereich miteinbezogen. Im Bereich der Normannenstraße gilt der übergeleitete Durchführungsplan Nr. 57 aus dem Jahr 1962, dem noch die Baupolizeiverordnung zu Grunde liegt. Dieser setzt ein Großgewerbegebiet fest. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung und der durch Einzelhandelsbetriebe geprägten Situation Neuansiedlungen nicht abgelehnt werden können. Insofern herrscht hier Handlungsbedarf, auf die aktuelle BauNVO umzustellen, den bestehenden Einzelhandel gemäß § 24a Abs.5 LEPro auf den genehmigten Bestand zu beschränken und weiteren Einzelhandel mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen. Aufgrund der Nähe zum Nebenzentrum Römerstraße könnte dieser Standort durchaus auch als einer der Sonderstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel geeignet sein.

Die Bebauungsplanänderung Nr. 147/4 erfolgte mit den Zielsetzungen: Umstellung auf die BauNVO 1990 bei gleichzeitig erweiterten Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 10 BauGB, so dass innerhalb der vorhandenen Verkaufsflächen Sortimentsänderungen möglich sind.

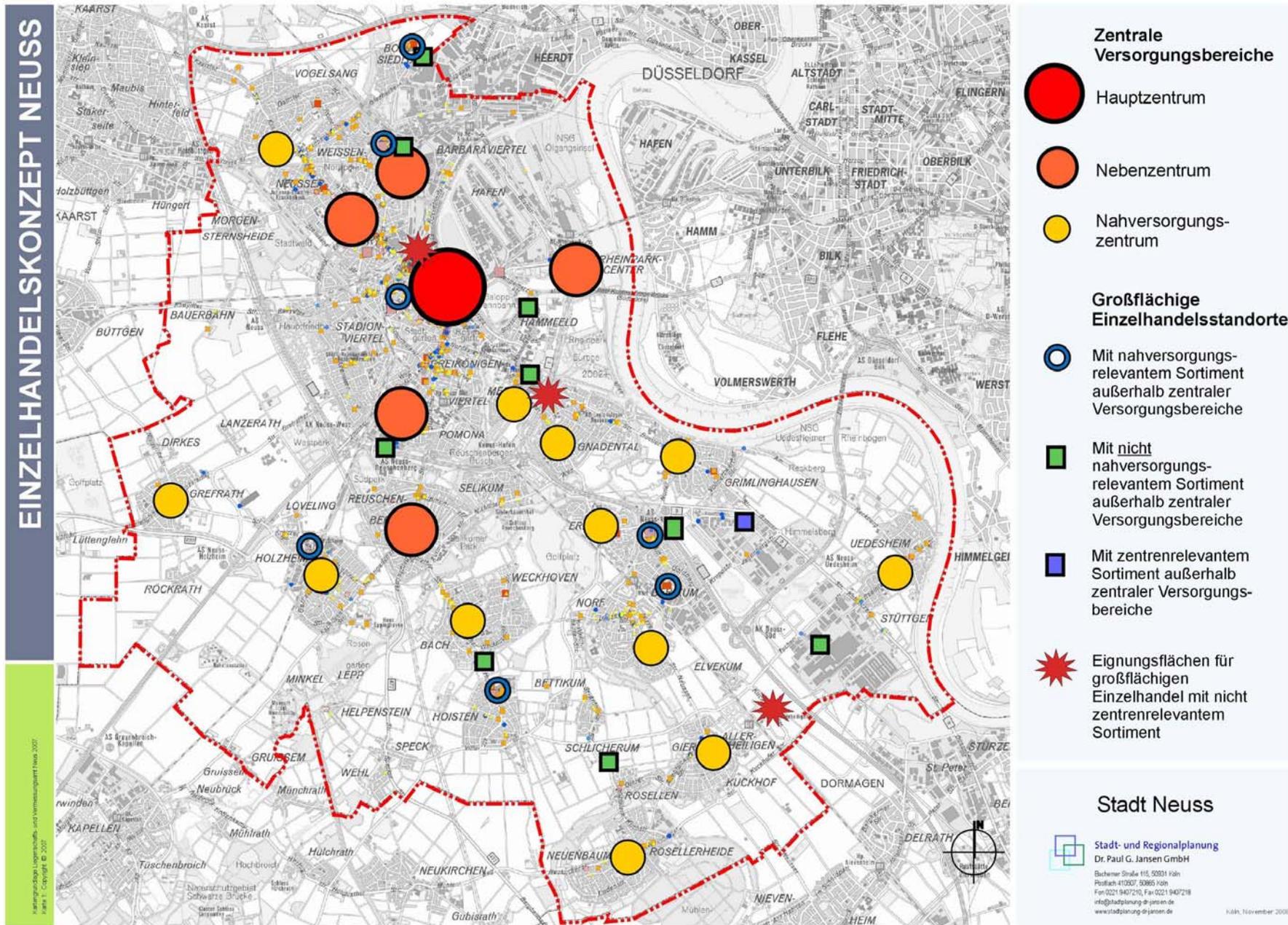
---

<sup>88</sup> Ob der vorgenommene, auf § 1 Abs. 4 i. V. mit Abs. 5 BauNVO begrenzte horizontale Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, im Umfeld des ehemaligen HUMA-Einkaufspark (MK-Gebiete) einer rechtlichen Überprüfung standhält, ist aufgrund der schwierigen Begrenzung von Einzelhandel in Kerngebieten nicht sicher zu beantworten. Bisher konnten gerichtliche Anfragen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes 207/3 abgelehnt werden. Daher muss jede Bauvoranfrage mit einer Einzelhandelsnutzung im Umfeld des Rheinpark-Centers auch weiterhin kritisch geprüft werden.

Vom Eigentümer des derzeit noch stark fachmarktgeprägten Einzelhandelsbesatzes im Nebenzentrum Römerstraße ist beabsichtigt, das städtebaulich und architektonisch in die Jahre gekommene Nutzungskonzept sowohl gestalterisch als auch hinsichtlich des Nutzungsgefüges aufzuwerten. Die städtebauliche Überplanung und Entwicklung des Standortes wird dadurch erschwert, dass ein Nebenzentrum aufgrund der Vorgaben des Landes NRW in einem nach der Regionalplanung liegen muss. Der heutige Standortbereich ist aber noch als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt, grenzt allerdings an einen Allgemeinen Siedlungsbereich an. Nach § 24a Abs.2 LEPro zeichnen sich Nebenzentren durch ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels aus. Diese Voraussetzungen sind an diesem Standort zur Zeit noch nicht erfüllt. Um das Nebenzentrum wie beabsichtigt entwickeln und aufwerten zu können, ist zur Vorbereitung einer Regionalplanänderung (GIB in ASB) zunächst die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes erforderlich. In Bezug auf die geplanten Einzelhandelsergänzungen sind die Vorgaben des § 24 a LEPro zu beachten, wobei in Abhängigkeit von den Sortimenten und der Dimensionierung der Verkaufsflächen auch Wirkungsanalysen und ein Verträglichkeitsnachweis vorzulegen sind.

Abbildung 37

Zentrenhierarchie: Zentrale Versorgungsbereiche und großflächige Einzelhandelsstandorte



### 13.3 Standorte von Nahversorgungsbetrieben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

#### 13.3.1 Grundsätze

Im Stadtgebiet ist eine Vielzahl weiterer Einzelhandelsstandorte vorhanden, die Versorgungsfunktionen übernehmen, aber nicht die Voraussetzungen für die Festlegung eines „Zentralen Versorgungsbereichs“ erfüllen. Um die Nahversorgung im engeren Wohnumfeld sicherzustellen, ist auch in Wohngebieten integrierter Einzelhandel mit Gütern der Nahversorgung erwünscht, sofern aufgrund seiner Lage und Größe keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen und der Betrieb ausschließlich der Versorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung dient<sup>89</sup>.

Folgende Gewerbegebiete haben sich im Laufe der Jahre zu wichtigen Einzelhandelsstandorten der Nahversorgung entwickelt, häufig weil in zentralen Bereichen kein adäquates Flächenangebot zur Verfügung stand, aber auch, weil Gewerbegebiete verkehrsgünstig gelegen waren und ein anderes Preisgefüge als zentrale Versorgungsbereiche aufweisen.

#### 13.3.2 Gewerbegebiet Hoisten

Das Gewerbegebiet liegt gemäß Regionalplan im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Es gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 Neukirchen in Verbindung mit der BauNVO 1968. Bereits seit vielen Jahren ist in diesem am nördlichen Ortsrand von Hoisten gelegenen Gewerbegebiet ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter (Edeka-Center) vorhanden; vor einigen Jahren haben hier außerdem die Discounter Lidl und Plus neue Standorte entwickelt. Aus gutachtlicher Sicht sollte der BP 17 auf die BauNVO 1990 umgestellt werden, der genehmigte nahversorgungsrelevante Einzelhandel auf den Bestand beschränkt und die Neuansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, um den Agglomerationseffekt nicht zu verstärken und den Standort aufgrund des Preisgefälles zwischen reinen Gewerbebeständen und Handelsstandorten mit Zentrenfunktion nicht weiteren bodenrechtlichen Spannungen zu unterwerfen.

#### 13.3.3 Gewerbegebiet Norf-Schellbergstraße

Auch dieses Gewerbegebiet liegt gemäß Regionalplan in einem Allgemeinen Siedlungsbereich. Es gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 179 mit der BauNVO 1968. Auch in diesem Gewerbegebiet, am nördlichen Rand des Ortsteils Derikum gelegen, hat sich bereits vor vielen Jahren ein großflächiger

---

<sup>89</sup> Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können großflächige Nahversorgungsbetriebe im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie bestimmte Kriterien erfüllen: Ausschöpfung höchstens 35 % der Kaufkraft im Einzugsbereich (700 bis 1.000 m), höchstens 10 % nicht nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche u. Ä. Vgl. Einzelhandelserlass a.a.O., S.21f.

Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) angesiedelt. Unweit des Edeka-Centers befindet sich ein älterer Praktiker-Baumarkt. Es wird empfohlen, auch diesen Bebauungsplan auf die neue BauNVO 1990 umzustellen und den Standort des Edeka-Centers entweder nach § 1 Abs.10 BauGB festzusetzen, so dass innerhalb der vorhandenen Verkaufsflächen baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderungen möglich werden, die nach dem neuen Einzelhandelserlass vom 22. September 2008 zu beurteilen wären, oder als Sondergebiet gemäß § 11 Abs.3 BauNVO mit Begrenzung auf die genehmigten Sortimente und Verkaufsflächen. Aus gutachtlicher Sicht sollte für den Praktiker-Baumarkt entsprechend den Landesvorgaben ebenfalls eine Beschränkung geprüft werden.

#### 13.3.4 Gewerbegebiet Norf-Ruhrstraße

Der Standort Norf-Ruhrstraße ist Teil des Gewerbebereichs Norf-Mainstraße, das im Regionalplan als Industrie- und Gewerbeansiedlungsbereich dargestellt ist. Damit ist gemäß § 24a LEPro die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel hier nicht mehr zulässig.

Bereits seit mehr als 10 Jahren sind an der Ruhrstraße der Discounter Aldi und seit etwa 7 Jahren, unmittelbar benachbart, der Discounter Lidl angesiedelt. Der Standort Aldi liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9/5 Norf, der Standort Lidl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9/10, für beide Bebauungspläne gilt die BauNVO 1990.

Der Bebauungsplan 9/10 (rechtskräftig seit 2002) lässt Einzelhandelsbetriebe nur unterhalb der Großflächigkeitsgrenze zu, der Bebauungsplan 9/5 (rechtskräftig seit 1999) schließt Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich aus, setzt allerdings für vorhandene Betriebe fest, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen gemäß § 1 Abs.10 BauNVO allgemein zulässig sind. Aus gutachtlicher Sicht wird empfohlen zu prüfen, ob im Hinblick auf die weitere Entwicklung planerischer Handlungsbedarf besteht.

#### 13.3.5 Sondergebiet Real Bataverstraße

Im FNP ist der Standort als SO „Verbrauchermarkt“ dargestellt, es besteht kein Bebauungsplan. Sollte der Standort überplant werden, wird empfohlen ein Sondergebiet gemäß § 24a Abs.5 LEPro festzusetzen.

#### 13.3.6 Unbeplanter Innenbereich

„Bei der Anwendung des § 34 Abs.3 BauGB kommt einem vom Rat der Gemeinde beschlossenen Einzelhandelskonzept als informelle Planung keine bindende Rechtswirkung zu“.<sup>90</sup>

---

<sup>90</sup> OVG Münster, 10 A 1512/07 vom 06.11.2008.

### 13.4 Bereiche mit potentielltem Ansiedlungsdruck

#### 13.4.1 Übergangsbereiche zu zentralen Versorgungsbereichen

Insbesondere im unmittelbaren Umfeld des Hauptzentrums und der Nebenzentren muss mit hohem Ansiedlungsdruck durch ansiedlungswillige Einzelhandelsbetriebe gerechnet werden, die von den lagebedingten Agglomerationsvorteilen profitieren und den Kundenstrom vorher abfangen wollen. Daher werden diese Übergangsbereiche als Gebiete mit potentielltem Ansiedlungsdruck eingestuft, auf die ein besonderes planerisches Augenmerk gelegt werden muss.

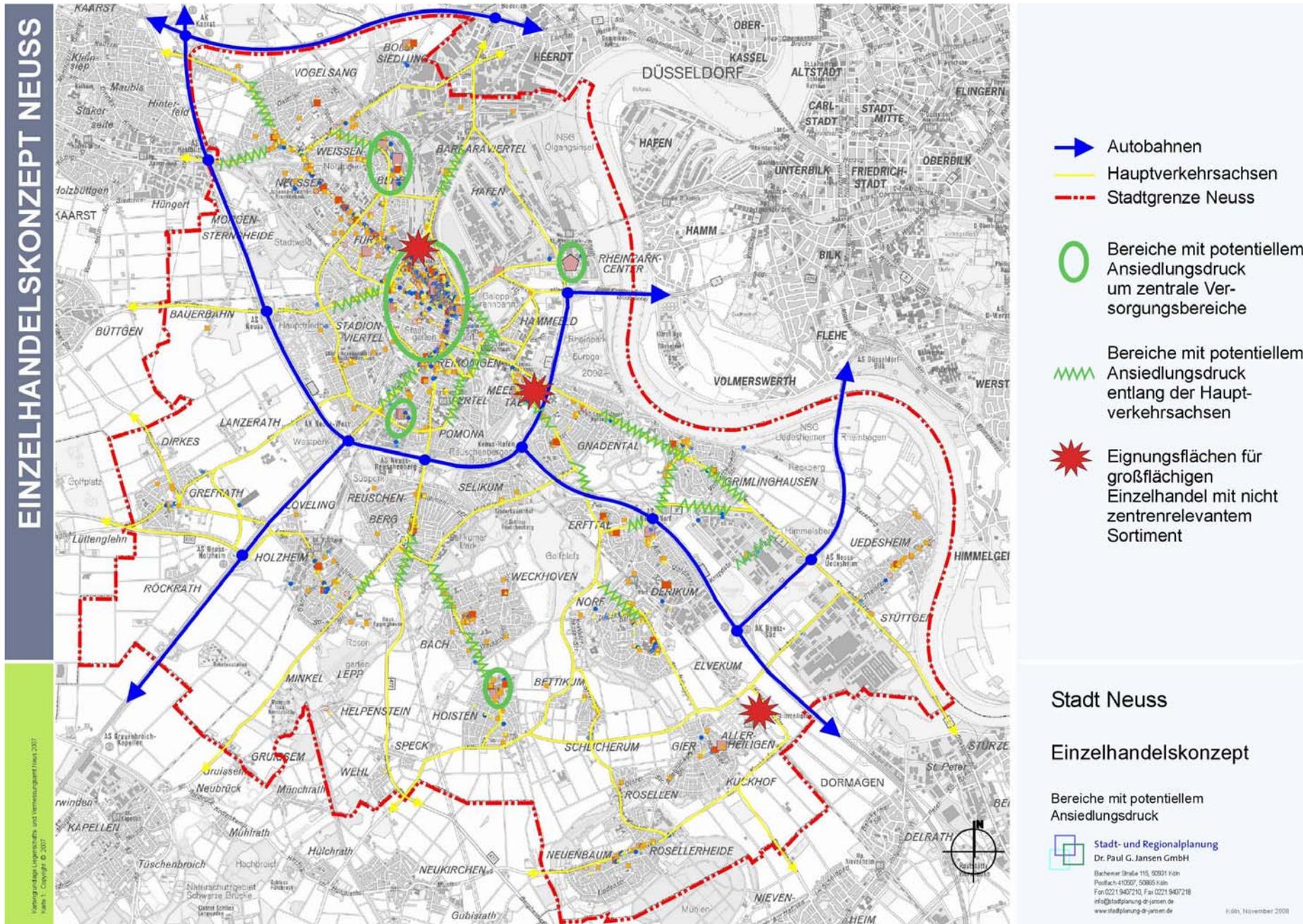
#### 13.4.2 Lage an Hauptverkehrsachsen

Zu den wichtigsten Standortanforderungen von Fachmärkten einschließlich Discountern zählt die verkehrliche Erreichbarkeit. Aus diesem Grunde unterliegen Bereiche an Hauptverkehrsachsen einem besonderen Ansiedlungsdruck. Daher müssen auch Hauptverkehrsstraßen als Bereiche mit potentielltem Ansiedlungsdruck gekennzeichnet werden.<sup>91</sup>

---

<sup>91</sup> Hiervon sind nicht betroffen solche Abschnitte von Hauptverkehrsstraßen, die in einem zentralen Versorgungsbereich liegen oder Handelsstandorte mit ausschließlich nicht zentrenrelevanten \_Kernsortimenten.

Abbildung 38  
Flächen mit potentiellem Ansiedlungsdruck



### 13.4.3 Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment

An verschiedenen Standorten im Stadtgebiet, z. B. zwischen Berghäuschensweg und Kölner Straße, haben sich in der Vergangenheit Fachmärkte angesiedelt, die im Regelfall aufgrund ihrer Großflächigkeit, aber auch wegen der geführten Sortimente innerhalb der Zentren nicht angesiedelt werden konnten. Wenn diese Fachmärkte im Kernsortiment mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handeln und das branchentypische zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Randsortiment nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche und insgesamt nicht mehr als 2.500 qm einnimmt, sind sie nicht an eine Lage in einem „zentralen Versorgungsbereich“ gebunden. Sie können deshalb nach § 24a LEPro auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt oder im Bestand weiterentwickelt werden. Auch bei diesen Fachmärkten besteht die grundsätzliche Gefahr, dass sich Betriebe mit Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeitsgrenze (nicht mehr als 800 qm Verkaufsfläche) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ansiedeln, um von den vorhandenen Frequenzen zu profitieren und/oder sie zu verstärken. Daher sollten solche Betriebe an diesen Standorten grundsätzlich planungsrechtlich ausgeschlossen werden, ansonsten muss von der Bauverwaltung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens einzelfallbezogen geprüft werden, ob bei beantragten Vorhaben eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung ausgeschlossen werden kann.

Somit sind auch Fachmarktstandorte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich als Bereiche einzustufen, die einem besonderen Ansiedlungsdruck unterliegen können.

### 13.4.4 Potentielle Standorte für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel

Die Standorte müssen entsprechend der landesplanerischen Vorgaben innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegen und der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente darf 10 % der Verkaufsfläche, maximal 2.500 qm bei einem Betrieb und 5.000 qm an einem Standort nicht überschreiten.

Aus handelswirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht werden folgende Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche als potentiell geeignet für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel eingestuft:

- In der Innenstadt:  
Umfeld Möbelhaus Knuffmann. Das Gebiet ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen und grenzt beinahe unmittelbar an das Hauptzentrum an.
- Standort Bauhaus im Gewerbegebiet Allerheiligen-Nord:  
Das Gebiet ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen; in relativer Nähe liegen der S-Bahn-Haltepunkt Allerheiligen und das Nahversorgungszentrum Allerheiligen



- Im Augustinusviertel: Dreieck zwischen Berghäuschensweg, Kölner Straße und B 1  
Das Gebiet liegt in relativer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Augustinusviertel/Meertal und grenzt an den Baumarkt OBI; es wird im Regionalplan als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich ausgewiesen. Die Fläche wird bisher gewerblich genutzt. Sollte hier eine Umnutzung und städtebauliche Neuordnung anstehen, wäre nach Klärung des regionalplanerischen Anpassungsbedarfs aus gutachtlicher Sicht eine Standortentwicklung für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel grundsätzlich denkbar.

Diese drei Standorte wurden ausgewählt, weil sie auch zur Stärkung der angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche beitragen und eine Konzentration auf wenige Standorte das Ansiedlungspotential erhöht.

Trotz dieser Vorauswahl müssen einerseits die Vorschriften des Einzelhandelserlasses NRW eingehalten werden, andererseits schließt sie grundsätzlich andere geeignete Standorte nicht aus.

### 13.5 Planungsrechtliche allgemeine Empfehlungen

- Alle aufgrund des Ansiedlungsdrucks als potentiell gefährdet einzustufende Bebauungspläne mit GE-Festsetzungen und BauNVO vor 1990 sollten möglicherweise im vereinfachten Verfahren auf die BauNVO möglichst kurzfristig umgestellt werden (vgl. Aufstellung der betroffenen Bebauungspläne im Anhang)
- In Gewerbegebieten sollte grundsätzlich von der Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels Gebrauch gemacht werden, um auch keine bodenrechtlichen Spannungen hervorzurufen. Die Skala der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten reicht vom völligen Ausschluss, über ausnahmsweise Zulässigkeit zur Versorgung der dort Beschäftigten (Kiosk oder Tankstellenshop) bis zur Zulässigkeit räumlich und funktional untergeordneten Einzelhandels.
- Die festgesetzten Kerngebiete, insbesondere in den Neben- und Nahversorgungszentren, sollten dahingehend überprüft werden, ob sie der gesteuerten Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und anderen kerngebietstypischen Nutzungen dienen sollen.
- Alle unbeplanten Innenbereiche<sup>1</sup> gemäß § 34 BauGB, die einem potentiellen Ansiedlungsdruck aufgrund ihrer Lage oder wegen des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestandes unterliegen, sollten auf planerischen Handlungsbedarf, insbesondere bei Ansiedlungsvorhaben und die Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen des § 9a Abs 2 BauGB überprüft werden.

---

<sup>1</sup> vgl. Aufstellung im Anhang