

11 Nebenzentren in Neuss

11.1 Funktion der Nebenzentren

Die Stadt Neuss verfügt über Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen. Neben dem Hauptzentrum Innenstadt lassen sich fünf Nebenzentren identifizieren, deren zentraler Versorgungsbereich nicht das gesamte Stadtgebiet, sondern Stadtteile umfasst, wobei Nebenzentren über die Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs ergänzende Funktionen, auch durch großflächige Ladenbetriebe, mit zentrenrelevanten Kernsortimenten verfügen. Die Nebenzentren in Neuss weisen gerade bei Nahrungs- und Genussmitteln eine deutlich höhere Verkaufsfläche auf als das Hauptzentrum oder die Nahversorgungszentren.

Neben dieser Nahversorgungsfunktion nehmen Nebenzentren auch wichtige Versorgungsfunktionen bei zentrenrelevanten Sortimenten wahr, in der Regel besteht auch ein breites einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (Apotheken, Reisebüros u.ä.). Nebenzentren bilden auch ein Bindeglied zwischen dem Hauptzentrum und den Nahversorgungszentren. Die funktionale Zuordnung von Stadtteilen geht über den eigenen Stadtteil hinaus (vgl. auch 7.6.3)

Die für das Hauptzentrum aufgeführten Kriterien gelten natürlich auch für Nebenzentren, allerdings darf an die Vielfalt der vorhandenen Einrichtungen und Nutzungen nicht so hohe Anforderungen gestellt werden. Im Vergleich zu Nahversorgungszentren muss einerseits die Verkaufsfläche deutlich über 1.000 qm liegen und sie müssen neben einem nahversorgungsrelevanten vollständigen Angebot auch über eine Reihe von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten verfügen.

Bei der weiteren Entwicklung der Nebenzentren ist die Regelvermutung zu beachten, dass nach § 24a LEPro keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung vorliegt, wenn die Kaufkraft der Einwohner in den funktional zugeordneten Stadtteilen dem zu erwartenden Umsatz des projektierten Vorhabens in allen aber auch in einzelnen der geplanten Sortimentsgruppen entspricht. Daher kommt der Festlegung der zugeordneten Einzugsbereiche der Nebenzentren eine wichtige Bedeutung für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu.

11.2 Nebenzentrum Furth-Mitte/-Süd

Lage

Das Nebenzentrum der Nordstadt erstreckt sich entlang der Further und Venloer Straße (in Höhe der Polizei) auf einer Länge von fast 1,5 km. Die Geschäfte sind dementsprechend weit auseinandergezogen mit nur teilweise durchgängigen Laufwegen.

Versorgung

Einwohnerzahl im Verflechtungsbereich: ca. 19.680 (31.12.2007)¹

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential: 114,3 Mio. EUR¹

Tabelle 28
Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Furth-Mitte/-Süd
2007 (in qm)

Betriebe	116		
Sortimente	Verkaufs- fläche	%	% der Gesamt- VKF Stadt Neuss
Nahversorgungsrelevant	3.350	58,3	4,4
Zentrenrelevant	2.000	34,7	2,0
nicht zentrenrelevant	400	7,0	0,5
Insgesamt	5.750	100	2,2
Dienstleistungen			
mit Einzelhandel	1.000*)		
Summe	6.750		
Leerstände (Anzahl)	10		

*) Ladenflächen der Betriebe.

Anm.: Ergebnisse auf 50 gerundet.

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

Die Further Straße musste in der Vergangenheit einen Bedeutungsverlust aufgrund der konkurrierenden dezentralen Entwicklungen und des Strukturwandels im Einzelhandel hinnehmen. Heute stellen nur noch der Edeka-Markt an der Venloer Straße, der Plus- und der Norma-Discounter an der Further Straße die wesentlichen Magnetbetriebe des Zentrums dar. Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot durch den etwas abseits an der Wolberostraße gelegenen neuen Aldi-Markt, einen ausländischen Lebensmittelanbieter sowie durch eine Vielzahl von Ladenhandwerksbetrieben, Drogeriemärkten, Tabak / Zeitschriften / Kioske, Weinhandel, Feinkost und Dienstleistern (Friseure, Sonnenstudios, Versicherungsbüros, Banken, Gastronomie etc.). Dienstag und Donnerstag sind zudem Markttag auf dem Berliner Platz. Die befragten Passanten und Haushalte 2007 wünschen sich Metzgereien im Nebenzentrum, aber auch weiteres Angebot an Lebensmitteln, Drogeriewaren und Bekleidung.

Das qualitativ eher niedrigschwellige Warenangebot der Nordstadt spiegelt die Sozialstruktur der hier lebenden Einwohner wider. Der preisgünstige Einkauf wird von den im Rahmen der Haushaltsbefragung 2007 befragten Personen besonders geschätzt. Allerdings gibt es auch eine Vielzahl an höherwertigen - den mittel- bis langfristigen Bedarf deckende - Fachgeschäfte für Fahrräder, Sport, Elektro, Musikinstrumente, Kinderbedarf, Hörgeräte, Modell-eisenbahnen und ein Zoofachgeschäft.



Kriterien für Nebenzentren und die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Furth-Mitte/-Süd

Vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen: der Verwaltung,	Arbeitsamt, Polizei
der Bildung,	Kindergärten, Grund-, Haupt-, Realschule, Gymnasium, Förderschulen, Jugendheim, Stadtbibliothek
der Kultur,	Prob Bühnen des Rheinischen Landestheater, verschiedene Kirchengemeinden, vielfältige Veranstaltungen in den Schulen
der Freizeit,	Schwimmbad, Sporteinrichtungen in den Schulen werden durch Vereine und sonstige Organisationen genutzt
des Einzelhandels und	Im zentralen Bereich konzentrieren sich fast 70 % der Verkaufsflächen in Furth-Süd und -Mitte, u. a. Edeka, Plus, Norma, Fachgeschäfte für Fahrräder, Sport, Elektro, Musikinstrumente, Kinderbedarf, Hörgeräte, Modelleisenbahn und Zoofachgeschäft sowie eine Vielzahl weiteren Fachgeschäften
der Gesundheit.	Diverse Ärzte, u. a. Allgemeinmediziner, Allergologe, Akupunktur, Krankenhaus
Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)	Ja
Städtebaulich integrierte Lage	Ja
Attraktive städtebauliche Situation	In Furth-Mitte hat es bereits städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen gegeben, in Furth-Süd werden umfassende Straßenaufwertungen im Zusammenhang mit der anstehenden Kanalsanierung ab Januar 2009 durchgeführt.
Gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz	Gegeben durch Direktanbindung von fünf Buslinien (841, 851, 852, 843, 844)

Städtebau und Funktionalität

Das Erscheinungsbild des Nebenzentrums ist insgesamt eher unattraktiv durch einen hohen Anteil an Geschäften mit niedrigwertigen Sortimenten und auffallenden Leerständen. Die Schaufenstergestaltungen und Außenwerbungen sind oft nicht zeitgemäß und unattraktiv oder fehlen gänzlich. Auffällig hoch ist auch die fehlende Information über Öffnungszeiten im gesamten zentralen Bereich (fast 80 %).

Der Fußgängerbereich des Nebenzentrums weist kaum Straßenmöblierung auf und bietet wenige Aufenthaltsmöglichkeiten. Gestalterische Elemente im Straßenraum fehlen, Straßenbegleitgrün ist in Teilen vorhanden. Der Bereich nördlich des Bahnhofs zeigt dabei besonderen Handlungsbedarf. Die Befragten der Passantenbefragung 2007 fordern insbesondere auch verkehrsreduzierende und beruhigende Maßnahmen.

Die südliche Further Straße zwischen Zufuhrstraße und Berliner Platz wird auf 760 m Länge umgestaltet: Die Überquerung der derzeit noch sieben Meter breiten Fahrbahnen wird ungefährdeter möglich sein, es folgt eine behindertengerechte Neugestaltung der Bushaltestellen, die Stellplatzsituation wird verbessert und es sind Begrünungsmaßnahmen geplant. Der Gehweg wird erneuert, Radwege werden verbreitert, eine neue Beleuchtung ist vorgesehen und es wird ein kleiner Kreisverkehr an der Einmündung Wolberostraße/Römerstraße eingerichtet. Aus städtischen Mitteln werden einschließlich Kanalbau 3,9 Mio. EUR investiert.

Eine positive Ausnahme im Erscheinungsbild ist der Bereich nördlich des Edeka-Markts an der Venloer Straße. Hier wurden bereits städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen mit der Folge positiver Neuvermietungen durchgeführt. Hier befindet sich in einem Kiosk auch die Postagentur des Zentrums.

Erreichbarkeit

Die Further Straße ist über fünf Buslinien an die City angebunden. Entlang der Further Straße/Venloer Straße gibt es eine Vielzahl straßenbegleitender Parkbuchten (zum Teil mit Parkschein südlich des Norma, Parkscheibe nördlich des Edeka) sowie einen Parkplatz auf dem Berliner Platz. Norma verfügt über keine eigenen, der Plus-Markt über zu wenige eigene Kundenparkplätze. Mehr Parkraum wird auch von den befragten Passanten 2007 gefordert. Hoch ist der Anteil an Kunden, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen (über 50 %). Ein parallel geführter Radweg gewährleistet eine gute Fahrraderreichbarkeit. Die Fußwege sind für die dortige Frequenz breit genug und bieten Potential für Gestaltungsmaßnahmen.

Stärken-Schwächen-Profil Furth Mitte/Süd

Stärken	Schwächen
Vielfältiges Einzelhandelsangebot, auch Angebot von höherwertigem mittel- bis langfristigen Bedarf	Zentraler Bereich sehr weitläufig (fast 1,5 km lang) und städtebaulich nicht gefasst
Wochenmarkt dienstags und donnerstags auf dem Berliner Platz	Zum Teil negatives Erscheinungsbild und geringe Qualität der angebotenen Waren, u. a. Bedarf an Metzgereien
	Gestalterische Elemente des Fußgänger- und Straßenraums fehlen
	Zu wenig Kundenparkplätze vor den Magnetbetrieben Plus und Norma
	Entgeltliche Parkraumbewirtschaftung der geringen Attraktivität des Zentrums nicht angemessen
	Angabe der Öffnungszeiten fehlen bei fast 80 % der Läden

Handlungsempfehlungen

- Schaffung von Erweiterungs- bzw. Verlagerungsmöglichkeiten für einen großen Lebensmittelanbieter, insbesondere Vollsortimenter, zur Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung
- Ansiedlung weiterer Ankermieter im zentralen Bereich

Stadt

- Städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Erscheinungsbilds, insbesondere auch nördlich des Bahnhofs. Straßenumgestaltung erfolgt auf einer Länge von 760 m
- Entwicklung von wiederkehrenden, städtebaulichen Elementen zur Förderung der Identitätsbildung des Nebenzentrums
- Umwandlung der entgeltlichen Parkraumbewirtschaftung in Parkscheibenpflicht

Händlerschaft

- Vereinheitlichung und Angabe der Öffnungszeiten



11.3 Nebenzentrum Römerstraße im statistischen Bezirk Weissenberg

Lage

Das Nebenzentrum umfasst den heutigen Kaufpark Römerstraße sowie die an den Kundenparkplatz angrenzende Brachfläche entlang der Römerstraße, für die der Eigentümer eine städtebauliche Entwicklung plant.

Versorgung

Einwohnerzahl im Verflechtungsbereich: 16.935 (31.12.2007)¹

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential: 92,6 Mio. EUR¹

Der Kaufpark Römerstraße bietet ein gutes Versorgungsangebot der Nahversorgung sowie von Gütern des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Dies bestätigen auch die Befragten im Rahmen der Haushaltsbefragung 2007, die sowohl die Angebotsvielfalt als auch die Qualität des Angebots als wichtigste Gründe für den dortigen Einkauf angeben. Allerdings wünschen sich die Befragten eine Apotheke sowie eine Drogerie zur Verbesserung des Angebots.

Tabelle 29
Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Römerstraße 2007 (in m²)

Betriebe	18		
Sortimente	Verkaufs- fläche	%	% der Gesamt- VKF Stadt Neuss
Nahversorgungsrelevant	3.600	38,3	4,2
Zentrenrelevant	5.750	61,2	6,0
nicht zentrenrelevant	50	0,5	0,1
Insgesamt	9.400	100	3,6
Dienstleistungen mit Einzelhandel	50 ^{*)}		
Summe	9.450		
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 direkter Nachbarschaft im Gewerbegebiet Normannenstraße sind weitere bedeutende Einzelhandelsbetriebe vorhanden, so u. a. ein Aldi- und Lidl-Markt, ein Trinkkauf Getränkeabholmarkt sowie ein Hagebaumarkt. Diese Einzelhandelsbetriebe sind allerdings nicht funktional dem Nebenzentrum zugeordnet und nicht städtebaulich integrierbar.

Kriterien für Nebenzentren und die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Römerstraße

Vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen: der Verwaltung,	Nein
der Bildung,	Kindergärten
der Kultur,	Versammlungsräume einer islamischen Gemeinde, möglicherweise im Zuge der städtebaulichen Entwicklungen weitere Einrichtungen
der Freizeit,	Sport- und Freizeitanlage Logo Sports, Kinderfreizeitanlage Logolino, Altentagesstätte
des Einzelhandels und	Ca. 30 % des Einzelhandelsverkaufsfläche im statistischen Bezirk liegen im Nebenzentrum Römerstraße, u. a. HIT, MediMax, Adler Modemarkt, KiK Textilien, Reno Schuhzentrum, und kleinere Fachgeschäfte Weiterer Einzelhandel auf der bisherigen Brachfläche entlang der Römerstraße ist vom Eigentümer im Rahmen einer städtebaulichen Aufwertung geplant.
der Gesundheit.	Nein, aber möglicherweise im Zuge der städtebaulichen Entwicklungen
Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)	Nein, bisher nicht. Gespräche mit der Bezirksregierung sind eingeleitet; für die Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ist die Vorlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erforderlich.
Städtebaulich integrierte Lage	Der Standort grenzt an zwei Seiten an Wohnbebauung an, gegenüber dem nördlich angrenzenden mit Einzelhandel durchmischten Gewerbegebiet grenzt sich das Nebenzentrum deutlich durch seine Bauform ab. Durch städtebauliche Maßnahmen soll der Standort wegen seiner Versorgungsfunktion besser in den Versorgungsbereich integriert werden. Insbesondere soll auch die Wegebeziehung zwischen dem Nebenzentrum und der kürzlich mit Unterstützung des Landes fertig gestellten Wohnbaumaßnahme südliche Furth verbessert werden. Außerdem soll die bisher eher trennende Brachfläche, die ein Entwicklungspotential zur Verbesserung der städtebaulichen Situation darstellt ⁵³ , an der Römerstraße mit einem großen Gebäudekomplex mit Einzelhandel, Gastronomie, Entertainment und Büros/Dienstleistungen bebaut werden.

⁵³ Vgl. Econ Consult/Stadtplanung Zimmermann: „Südliche Furth“, Neuss. Bahnhofs- und Quartiersentwicklung. Vorbereitende Untersuchung. Oktober 2004/November 2005. S. 67.



Attraktive städtebauliche Situation	Heute stellt der Standort ein wenig attraktiv gestaltetes Handelsobjekt dar. Allerdings sind von dem Eigentümer aufwertende Entwicklungen geplant.
Gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz	Gegeben durch Direktanbindung der Buslinien 828 und 854

Städtebau und Funktionalität

Bei dem Nebenzentrum Römerstraße handelt es sich um eine zur Zeit noch kompakte Aneinanderreihung zumeist großflächiger Funktionseinheiten, die heterogene Ladenfronten aufweisen. Der davor liegende Raum dient ausschließlich als Parkraum, Gestaltungs- und Aufenthaltsbereiche außerhalb der Gebäude fehlen. Die derzeitige Brachfläche entlang der stark befahrenen Römerstraße bewirkt eine weitere städtebauliche Abtrennung von dem gegenüberliegenden Siedlungsbereich.

Das Areal umfasst, zum Teil baulich direkt angrenzend, einen weiteren Nutzungsschwerpunkt im Bereich Kfz mit einem Autohaus, einer Waschstraße und einem Tankstellenbetrieb.

Erreichbarkeit

Der heutige Standort Kaufpark Römerstraße ist stark autoorientiert und mit der guten Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz und der Vielzahl kostenloser Kundenstellplätze gut per MIV aus dem umliegenden Stadtgebiet sowie aus Düsseldorf und Kaarst zu erreichen. Dies bestätigen auch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2007. Zudem halten zwei Buslinien an der Römerstraße. Die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung gehört aber zu den wesentlichen Vorschlägen im Rahmen der Passantenbefragung 2007.

Bereits heute kommt dem Nebenzentrum für die Nahversorgung erhebliche Bedeutung zu: Die Passantenbefragung hat ergeben, dass fast 80 % der Kunden das Nebenzentrum mindestens einmal wöchentlich aufsuchen, davon die Hälfte sogar mehrmals wöchentlich oder täglich.

Diese Funktion wird auch durch die Fahrrad- und Fußgängerquote bestätigt: 38 % der Befragten kamen zu Fuß oder mit dem Fahrrad trotz der stark befahrenen Römerstraße. Gleichzeitig wird die Lagegunst für die Pkw-Nutzer bestätigt, weil 57 % der Kunden mit dem Pkw kamen.

Stärken-Schwächen-Profil des Nebenzentrums Römerstraße

Stärken	Schwächen
Gutes Angebot an bekannten großen Filialbetrieben	Wenig attraktiv gestaltete, uneinheitliche Außendarstellung
Entwicklungspotential mit der Brachfläche insbesondere zur weiteren städtebaulichen Integration des Standorts vorhanden	Städtebaulicher Aufwertungs- und Integrationsbedarf
Gute Autoerreichbarkeit mit vielen kostenlosen Stellplätzen	Für Fuß- und Fahrradverkehr unattraktive Anbindung
Einheitliche Öffnungszeiten	

Handlungsempfehlungen

- Entwicklung der Brachfläche entlang der Römerstraße mit dem Ziel der städtebaulichen Integration des heutigen Kaufparks in den bestehenden Siedlungsbereich

Stadt

- Verbesserung der fußläufigen Anbindung über die Römerstraße und Fesserstraße

Eigentümer

- Attraktivere, architektonisch ansprechende Außengestaltung und Anbindung an den Allgemeinen Siedlungsbereich
- ergänzende Dienstleistungen und Einrichtungen zur vollen Funktionswahrnehmung als Nebenzentrum

11.4 Nebenzentrum Reuschenberg**Lage**

Das Geschäftszentrum liegt an der Bergheimer Straße (B 477) auf ca. 300 Meter Länge zwischen der Birkenstraße und der Narzissenstraße.

Versorgung

Einwohnerzahl im Verflechtungsbereich: 25.425 (31.12.2007)

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential: 197,7 Mio. EUR

Lebensmittelverkaufsflächenausstattung pro Einwohner: 0,12

Reuschenberg verfügt insgesamt über ein vielfältiges Nahversorgungsangebot mit zwei Supermärkten, Metzgereien, Bäckereien, Getränke, einem Fischgeschäft, Apotheke, Betriebe mit Schreibwaren, Drogerie und Parfümerie sowie Blumen. Darüber hinaus existieren mehrere Geschäfte für den mittel- und langfristigen Bedarf, darunter auch hochwertige Anbieter für Elektrowaren, Wohn-



Accessoires, Uhren und Schmuck, Fahrräder, Tapeten und Farben oder hochwertige Damen- und Kindermoden. Ergänzt wird das Angebot durch frequenzbringende Dienstleister (Reisebüros, Banken, Fahrschule, Immobilienmakler, Versicherungsbüro etc.), Gastronomiebetriebe und öffentliche Einrichtungen zweier Kirchengemeinden, Polizei, Kindergarten und Grundschule. Südlich grenzt ein großer begrünter Kirmesplatz an, auf dem jeden Samstag ein hochwertiger Bauernmarkt statt findet. Das Geschäftszentrum wird überwiegend von Reuschenbergern aufgesucht.

Die befragten Passanten und Haushalte 2007 schätzen insbesondere die gute Angebotsqualität und das vertraute Bedienungspersonal bei ihrem Einkauf, wünschen sich aber insbesondere auch mehr Angebot an Hausrat und Geschenkartikeln.

Tabelle 30
Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Reuschenberg 2007 (in m²)

Betriebe	63		
Sortimente	Verkaufsfläche	%	% der Gesamt-VKF Stadt Neuss
Nahversorgungsrelevant	1.700	56,7	2,2
Zentrenrelevant	1.150	38,3	1,2
nicht zentrenrelevant	150	5,0	0,2
Insgesamt	3.000	100	1,2
Dienstleistungen mit Einzelhandel	600 ^{*)}		
Summe	3.600		
Leerstände (Anzahl)	1		

^{*)} Ladenflächen der Betriebe

Anm.: Ergebnisse auf 50 gerundet.

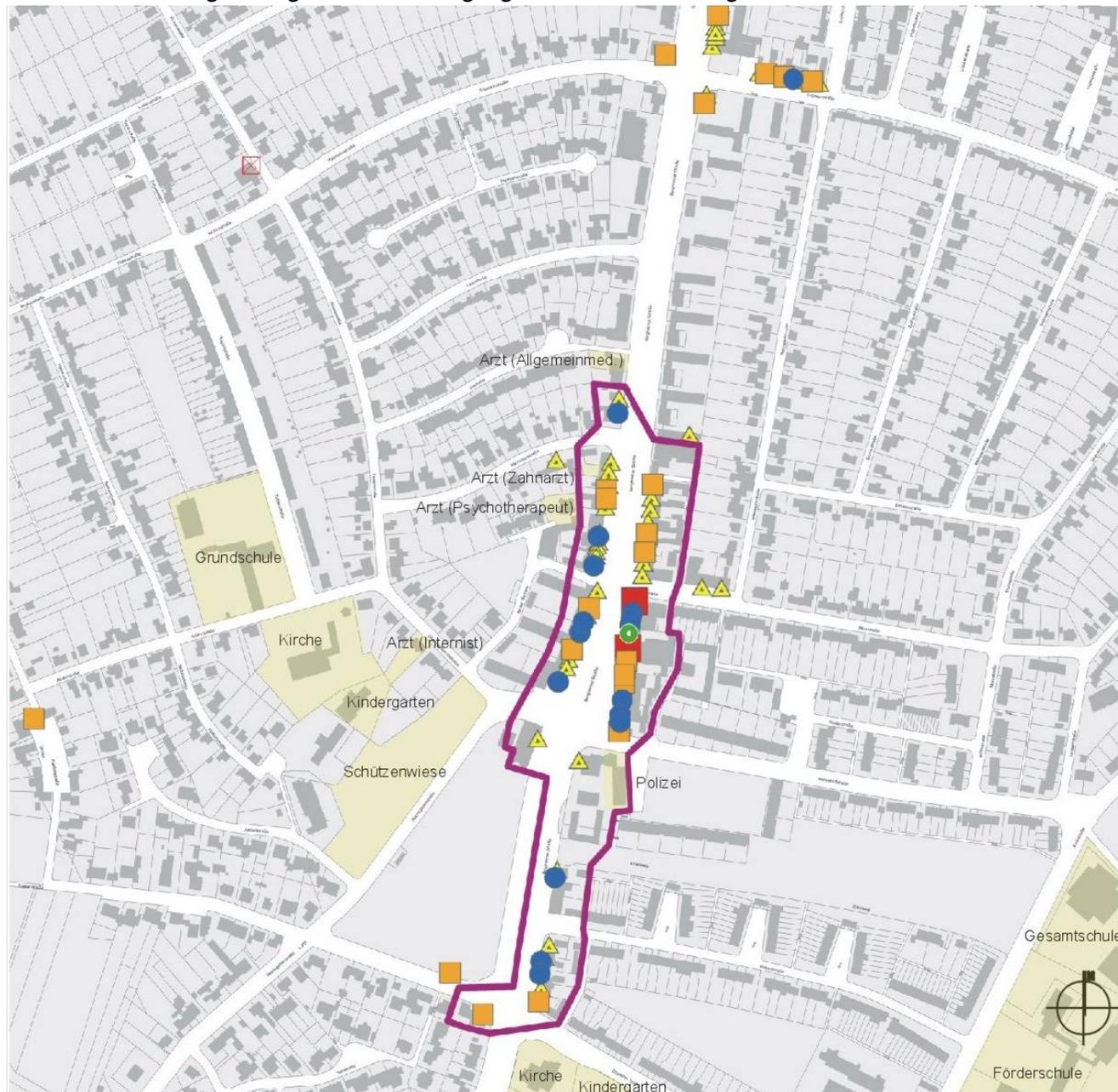
Quelle: Erhebungsstand März 2007, Berechnungen und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Eine weitere kleine Ladengruppe mit Bäcker, Apotheke, Computergeschäft, Friseur, Kiosk & Postagentur und weiteren Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten besteht nördlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an der Bergheimer Straße/ Ecke Lupinenstraße.

Kriterien für Nebenzentren und die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Reuschenberg

Vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen: der Verwaltung,	Polizei
der Bildung,	Zwei Kindergärten, Grundschule, Gesamtschule, Sonderschule
der Kultur,	Zwei Kirchengemeinden, Veranstaltungen in den Kindergärten und der Grundschule
der Freizeit,	Schützenverein
des Einzelhandels und	Im zentralen Bereich konzentrieren sich fast 90 % der Verkaufsflächen in Reuschenberg, u. a. Elektro Holzleitner, Wohn-Accessoires, Uhren und Schmuck, ein Fahrradgeschäft, Tapeten und Farben oder ein hochwertiges Damen- und Kindermodengeschäft
der Gesundheit.	Ärzte, u. a. Allergologe, Allgemeinmedizin, Zahnarzt
Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)	Ja
Städtebaulich integrierte Lage	Ja
Attraktive städtebauliche Situation	Ja, allerdings stark befahrene Durchfahrtsstraße B 477
Gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz	Gegeben durch Direktanbindung von sechs Buslinien (844, 843, 872, 873, 877, 869)

Abbildung 20
Ladenbesatz und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Reuschenberg



- Großflächiger SB-Lebensmittelanbieter (> 800 qm VKF)
- SB-Lebensmittelmarkt (200-799 qm VKF)
- Ergänzender Nahversorgungsbetrieb (Drogenerwaren, Apotheke, Bäcker, Metzger, Kiosk, Tankstellenshop, Schnittblumen, Heimtiernahrung, Zeitungen/Zeitschriften)
- Betrieb mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Betrieb mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Zentrenorientierte Dienstleistung, z.T. mit Verkaufsfläche, oder Gastronomie
- Leerstand
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich
- Öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen

Verkaufsflächenerhebung Stand: März 2007

Stadt Neuss
Einzelhandelskonzept
Nebenzentrum Reuschenberg
Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Stadt- und Regionalplanung
 Dr. Paul G. Jansen GmbH
 Bachemer Straße 115, 50931 Köln
 Postfach 416067, 50965 Köln
 Fon 0221.9407210, Fax 0221.9407218
 info@stadtplanung-de-jansen.de
 www.stadtplanung-de-jansen.de

Köln, August 2007

Städtebau und Funktionalität des Nebenzentrums Reuschenberg

Die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe liegen in durchgängiger Lauflage auf beiden Seiten der Bergheimer Straße. Die Bergheimer Straße hat allerdings aufgrund ihrer Verkehrsstärke und ihrer Straßenbreite eine hohe Trennwirkung zwischen den beiden Lauflagen. Die Schaffung von markanten Eingangssituationen und Entschleunigungsmaßnahmen könnten helfen, die Attraktivität des Zentrums insgesamt zu verbessern. Dies sind auch wesentliche Verbesserungsvorschläge der befragten Passanten 2007. Aufwertungsmaßnahmen des öffentlichen Raums haben im Rahmen des Ortsmittelpunktprogramms bisher noch nicht stattgefunden, sind aber erforderlich. Attraktive Verweilmöglichkeiten für ältere Bürger und Kinder fehlen. Die Betriebsgrößen der beiden Vollsortimenter als wichtige Magnetbetriebe sind für heutige Verhältnisse gering und könnten zu Existenzgefährdungen führen.

Erreichbarkeit

Das Zentrum ist gut mit dem Auto zu erreichen. Der kleine Parkplatz zwischen Nierenhofstraße und Minzstraße ist stark frequentiert und hat daher Parkscheinplicht. Allerdings gibt es weitere Parkmöglichkeiten entlang der Bergheimer Straße und am Kirmesplatz. Das Zentrum wird durch sechs Buslinien angefahren, die allerdings nicht alle umliegenden Ortsteile direkt anbinden. Von dem überwiegenden Teil der Reuschenberger Bevölkerung ist das Zentrum auch in fußläufiger Entfernung zu erreichen, über die Hälfte der 2007 befragten Passanten kamen zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Stärken-Schwächen-Profil

Stärken	Schwächen
Verhältnismäßig hoher Anteil höherwertiger Geschäfte	Trennwirkung und Verkehrslärm der Bergheimer Straße erzeugen niedrige Aufenthaltsqualität
Insgesamt gutes Erscheinungsbild der Geschäfte. Der einzige Leerstand wird als Ausstellungsfläche ansprechend genutzt	Eine städtebauliche Aufwertung des öffentlichen Raums hat hier bisher nicht stattgefunden. Es gibt keine markanten Eingangsbereiche des Zentrums an der B 477
Gute Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Ausreichend Parkmöglichkeiten in der direkten Umgebung (z. B. Kirmesplatz). Allerdings ist der kleine Parkplatz zwischen Nierenhofstraße und Minzstraße trotz Parkscheinplicht stark frequentiert	Für ein Stadtteil-Zentrum sind die bestehenden Vollsortimenter im Lebensmittelbereich mittelfristig zu klein.
Bauernmarkt samstags auf dem Kirmesplatz	Uneinheitliche Öffnungszeiten



Handlungsempfehlungen

- Weitere Ansiedlung von Magnetbetrieben zur Stärkung des Zentrums
- Suche nach Entwicklungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere für den örtlichen Lebensmitteleinzelhandel

Stadt

- Schaffung von städtebaulichen Eingangsbereichen an der B 477 zum Zentrum.
- Städtebauliche Aufwertung des öffentlichen Raums: Schaffung einer Ruhezone für Passanten, mehr gestalterische Elemente und Begrünung, um den Verkehrslärm für Passanten zu mindern, Sitzgelegenheiten, Laufwege von den umliegenden Parkplätzen attraktiver gestalten

Händlerschaft

- Vereinheitlichung und Angabe der Öffnungszeiten

11.5 Nebenzentrum Moselstraße im statistischen Bezirk Pomona

Lage

Das Nebenzentrum liegt nördlich des Konrad-Adenauer-Rings zwischen der Moselstraße und dem Holzheimer Weg Nr. 44-50 mit überwiegend großflächigem Einzelhandelsbesatz.

Versorgung

Einwohnerzahl im Verflechtungsbereich: 23.880 (31.12.2007)

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential: 138,98 Mio. EUR

Tabelle 31

Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Moselstraße 2007 (in qm) mit Erweiterung im Sommer 2008

Betriebe	11		
Sortimente	Verkaufsfläche*	%	% der Gesamt-VKF Stadt Neuss
Nahversorgungsrelevant	2.700	26,5	3,5
Zentrenrelevant	7.450	73,5	7,4
nicht zentrenrelevant	-	-	-
Insgesamt	10.150	100	3,9
Dienstleistungen mit Einzelhandel	-		
Summe	10.150		
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.

Der zentrale Versorgungsbereich Moselstraße verfügt über ein sehr attraktives Einzelhandelsangebot, bestehend aus zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Neben zwei leistungsfähigen Lebensmittelanbietern sind auch ein Schuh- und Spielwarenfachmarkt sowie der Textil- und Einrichtungsanbieter Strauss Innovation präsent. Auf der Fläche eines ehemaligen Baumarkts sind ein Media-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.030 qm Verkaufsfläche, ein Sportfachmarkt Voswinkel mit ca. 800 qm Verkaufsfläche und der Schuhfachmarkt Asics mit ca. 400 qm Verkaufsfläche entstanden.⁵⁴ Der Media-Markt wurde am 14. August 2008 eröffnet.

Die befragten Passanten und Haushalte 2007 schätzen insbesondere den preisgünstigen Einkauf an diesem Standort. Sie wünschen sich zudem (wieder) einen Baumarkt sowie eine Apotheke in diesem Standortbereich. Die Angebote ziehen nicht nur Einwohner des statistischen Bezirks Pomona an, sondern auch der umliegenden statistischen Bezirke sowie des gesamten südlichen Stadtbereichs.

⁵⁴ Vgl. BBE, Stellungnahme zur Verträglichkeitsbeurteilung für die Errichtung eines Elektro-, Sport- und Schuhfachmarkts in Neuss, München, 17.11.2006



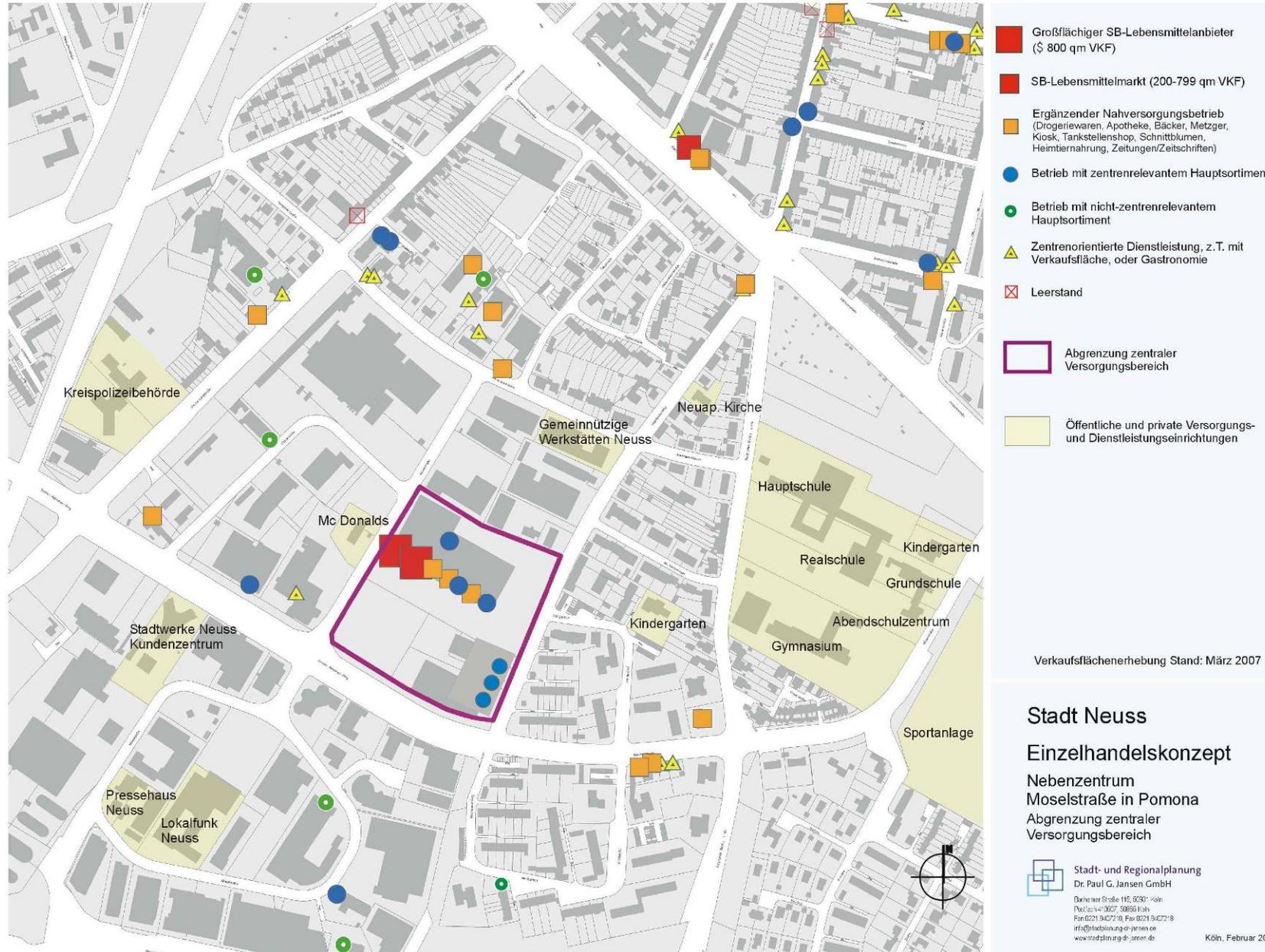
Der Auswärtigenanteil liegt laut Passantenbefragung 2007 bei ca. 11 %, überwiegend aus dem Rhein-Kreis Neuss. Daher ist heute aufgrund des Besatzes das Einzugsgebiet deutlich größer als der zugeordnete Verflechtungsbereich.

Kriterien für Nebenzentren und für die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Moselstraße

Vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen: der Verwaltung,	Kreispolizeibehörde, Kundenzentrum Stadtwerke Neuss
der Bildung,	Grund-, Haupt-, Realschule, Gymnasium, Abendschulzentrum, Kindergarten, GWN Gemeinnützige Werkstätten Neuss GmbH
der Kultur,	Neuapostolische Kirche, vielfältige Veranstaltungen in den Schulen, Pressehaus Neuss, Lokalfunk Neuss
der Freizeit,	Sporteinrichtungen in den Schulen werden durch Vereine und sonstige Organisationen genutzt, Angebote der GWN
des Einzelhandels und	Im Bereich Holzheimer Weg konzentrieren sich etwa 70 % der Verkaufsflächen in Pomona, u. a. Deichmann, Strauss Innovation, Toys 'R' Us, Media-, Sport- und Schuhfachmarkt
der Gesundheit.	Nein
Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)	Ja
Städtebaulich integrierte Lage	Im Osten grenzt direkt Wohnbebauung an. Ebenfalls nur wenige hundert Meter entfernt befindet sich das Stadionviertel ohne nennenswerte Versorgungsstrukturen und fast 10.000 Einwohnern. Es ist städtebaulich von der Stadt Neuss beabsichtigt, die Integration dieses Standorts in dem Versorgungsbereich zu verbessern, sowohl auch durch Maßnahmen an dem Standort selbst, aber auch im Umfeld.
Attraktive städtebauliche Situation	Nein, nur teilweise zum Konrad-Adenauer-Ring
Gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz	Gegeben durch Direktanbindung Buslinie 848 (Innenstadt, Kreispolizeibehörde), Sechs weitere Buslinien halten im Kreuzungsbereich Bergheimer Str. / Steubenstr. und zwei weitere Buslinien im Kreuzungsbereich Jülicher Landstr./Adenauer-Ring

Abbildung 21

Ladenbesatz und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Moselstraße in Pomona



Städtebau und Funktionalität

Der Standort Holzheimer Weg 44 bestand ursprünglich aus einer Funktionseinheit mit einem zentralen Zugang zu den Geschäften. Der Baukörper hat ein für einen Fachmarktstandort architektonisch angemessenes Erscheinungsbild. In dem am Konrad-Adenauer Ring gelegenen Gebäude Holzheimer Weg 46 und 50 wurden nach der Aufgabe des toom-Baumarkts und Bodenfachmarkts ein Media-Markts sowie ein Schuh- und Sportfachmarkt errichtet. Diese Vorhaben führen zu einer weiteren Stärkung des Standorts in Verbindung mit einer erheblichen architektonischen Aufwertung des gesamten Bereiches.

Aufgrund der Lage in einem ehemaligen Gewerbestandort bedarf der Bereich einer stärkeren städtebaulichen Anbindung.

Erreichbarkeit

Der Standort verfügt über eine gute Pkw-Erreichbarkeit mit ausreichenden kostenlosen Stellplätzen. Dies ist auch ein wesentliches Argument der befragten Haushalte 2007 für den dortigen Einkauf. Nichtsdestotrotz wünschen sich die befragten Passanten 2007 mehr Parkraum. Per ÖPNV ist das Nebenzentrum direkt mit einer Buslinie angebunden, an den umliegenden Ausfallstraßen Jülicher Landstraße und Bergheimer Straße halten weitere Buslinien. Aufgrund des angrenzenden Gewerbegebiets ist die Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad aus Dreikönigen- und Stadionviertel unattraktiv.

Stärken-Schwächen-Profil

Stärken	Schwächen
Attraktives Einzelhandelsangebot	
Entwicklungspotential vorhanden	Umfeld städtebaulich unattraktiv
Gute Pkw-Erreichbarkeit	Unattraktive Fuß- und Fahrraderreichbarkeit
Einheitliche Öffnungszeiten	

Handlungsempfehlungen

Eigentümer

- städtebaulich ansprechende Entwicklung des Standorts

Stadt

- Weitere städtebauliche Integration des Standorts und Anbindung an die umliegenden Siedlungsbereiche, insbesondere für den Fuß- und Fahrradverkehr
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung

11.6 Nebenzentrum Rheinpark-Center Hammfeld

Lage und Nutzungen

Der ehemalige HUMA-Einkaufspark war bisher ein Fachmarktzentrum mit einer Mietfläche von ca. 40.000 qm und ist positioniert zwischen Großhandel (insbesondere im Textilbereich), einem großen Wohnhochhaus sowie dem Rheinpark-Kongress-Zentrum mit angegliedertem Swisshotel-Hotel. Es liegt solitär am Willy-Brandt-Ring nördlich der Josef-Kardinal-Frings-Brücke. Es wurde in den 70er Jahren als Entlastung der Innenstadt zur Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung (Landesamt für Besoldung) geplant, die wegen der Größe ihres Versorgungsbereiches und der damit verbundenen Ansprüche an Grundstücksgröße, Geschoßflächenkonzentration und Erschließung den städtebaulichen Maßstab der Innenstadt gesprengt hätten. Des Weiteren bestehen im näheren Umfeld auch Bildungseinrichtungen wie die Gesellschaft für Fort- und Weiterbildung mbH, FAA Gesellschaft für berufliche Bildung Neuss mbH und soziale Infrastruktur (GWN Gemeinnützige Werkstätten Neuss GmbH, Kindertagesstätte). In direkter Nachbarschaft liegen noch eine Spielhalle sowie ein Fitnessclub. Nördlich grenzt an der Hammer Landstraße ein Gewerbegebiet an.

Umbaupläne

Der Städtebau der 70er Jahren entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen. Das Erscheinungsbild des Gesamtkomplexes ist aufgrund fehlender Modernisierungsmaßnahmen unattraktiv und soll stärker gestalterisch gegliedert und aufgewertet werden. Die gestalterische Aufwertung gehört neben der Verbesserung der Angebotsqualität zu den wichtigsten Verbesserungsvorschlägen der 2007 befragten Passanten. Die Struktur des Einkaufszentrums ist nur noch bedingt zukunftsfähig. Die vom Projektentwickler ECE gemeinsam mit dem Eigentümer geplante Modernisierung des gesamten ehemaligen HUMA-Einkaufsparks, die sowohl die Außenanlagen, das Erscheinungsbild als auch die innere Ladenstruktur umfasst, ist bereits eingeleitet und soll bis 2010 abgeschlossen sein. Die Sanierung des Einkaufszentrums bietet die Chance, die umliegenden Nutzungen räumlich-funktional und gestalterisch besser anzugliedern.

Das Center soll für einen Betrag von mehr als 100 Mio. EUR umgebaut und modernisiert werden. Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig (MK-Gebiet). Die zukünftige Verkaufsfläche wird maximal 37.300 qm betragen, wobei bis heute bereits 36.570 qm genehmigt sind.⁵⁵ Hinzu kommen so genannte Ladenstraßenflächen von 8.135 qm, die allerdings nicht als Verkaufsflächen genutzt werden

⁵⁵ Der Antragsteller hat sich freiwillig zur Übernahme einer beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt verpflichtet, die maximal beantragte Verkaufsfläche von 37.300 qm auch zukünftig nicht zu überschreiten. Er ist auch bereit, diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Verpflichtung in Gestalt einer Baulast zu übernehmen.

dürfen. Die Gastronomieflächen sollen von 1.087 qm auf 2.300 qm ansteigen. Die Anzahl der Shops erhöht sich von 39 auf ca. 140. Die Anzahl der Stellplätze wird von zurzeit 1.438 auf 1.609 ansteigen.

Erwarteter Branchenmix und Umsatzerwartung

Die bestehenden Hauptankermieter Real, Saturn und Voswinkel verlagern innerhalb des Gebäudes. Es ist zu erwarten, dass sich die Umstrukturierung der verbleibenden Fläche an dem typischen Mix der ECE-Center orientiert. Zur Standardisierung trägt auch ein hoher Anteil an Filialisten bei: Der Besatz in den ECE-Centern umfasst zu 49 % bundesweite Filialisten, zu 22 % regionale Filialisten und zu 29 % Einzelbetreiber, wobei der Verkaufsflächenanteil der Filialisten deutlich höher liegt als bei den Einzelbetreibern.

Ein Textil-Anteil von ca. 50 % ist ebenfalls üblich, Qualität und Genre werden standortbezogen ausgerichtet. Laut einer Presseinformation wird auch P & C an dem neuen Standort vertreten sein, die Filiale im Stadtzentrum wurde bereits im Herbst 2008 aufgegeben.

Die Attraktivität des Nebenzentrums wird durch diese Entwicklung zukünftig stark ansteigen; die Wettbewerbssituation zur Neusser Innenstadt wird sich wesentlich verschärfen. Während in der Vergangenheit von einem Fachmarktzentrum mit einigen großen Anbietern ausgegangen werden konnte, handelt es in Zukunft um ein Einkaufszentrum, das von einem erfahrenen deutschen Centermanagement umstrukturiert und geleitet wird. Das Center wird mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 37.300 qm zwar eine geringere Verkaufsfläche als das Hauptzentrum mit insgesamt 57.050 qm aufweisen, aber durch die Konzentration der Verkaufsflächen an einem Standort, die einheitliche Werbung, die hohe Anzahl von für zwei Stunden kostenfreien Stellplätzen und die starken Einflussmöglichkeiten auf den Branchenmix sowie die Schaffung zeitgemäßer Betriebsgrößen eine Verschärfung der Wettbewerbssituation für die Innenstadt auslösen.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung liegt noch kein konkretes Flächenprogramm seitens des Betreibers vor, so dass Annahmen getroffen werden, die auf der Analyse vergleichbarer Center mit 35.000 bis 40.000 qm Verkaufsfläche beruhen. Hauptmieter werden real, Voswinkel, Saturn und Cruse Classics bleiben. Die Verkaufsfläche von real wird sich deutlich verringern. Die Neupositionierung von real wird auch dazu führen, dass Lebensmittel mit einem Focus auf Frische sowie gleichzeitig attraktive Nonfood-Sortimente geführt werden.

Aufgrund der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit, dem Stellplatzangebot von ca. 1.600 und der Lagegunst wird mit einem durchschnittlichen Umsatz je qm von mindestens 4.200 EUR/qm gerechnet. Daraus ergibt sich eine Umsatzerwartung von ca. 150 bis 170 Mio. EUR p. a.



Dies entspricht einem durchschnittlichen Anteil an der Neusser Kaufkraft von 20 %; in den zentrenrelevanten Sortimenten wie Textil/Leder und Schuhe wird dieser Anteil deutlich höher liegen.

Tabelle 32
Vergleich der Branchenverteilung im projektierten Rheinpark-Center, ehemaligen HUMA-Einkaufspark und der Innenstadt (Verkaufsflächenanteile in %)

Branche	Rheinpark-Center	Ehem. HUMA-Einkaufspark	Hauptzentrum
Lebensmittel	10-15	24,9	11,4
Gesundheit u. Körperpflege	5-7	4,4	7,3
Bücher/Zeitschriften/Schreibwaren	5 bis 7	1,4	6,2
Bekleidung	40 bis 50	25,3	44,7
Schuhe/Lederwaren	6 bis 8	2,7	5,6
GPK/Hausrat	4 bis 6	3,0	7,1
Spielwaren/Sport/Hobby	5-10	5,1	3,8
Unterhaltungselektronik/Medien	15	11,2	3,4
Elektro	3 – 5	5,8	1,0
Sonstige Waren	2-4	16,2	9,5
Verkaufsfläche absolut (in qm)	37.300	28.650	57.050

Anm.: 28.650 qm ohne Leerstände und Mindernutzungen (wie z. B. stillgelegte Verkaufsflächen und Nutzung als Lagerräume)

Quelle: Eigene Erfahrungswerte; EHI-Shopping-Center

Einzugsbereich

Bereits heute weist der ehemalige HUMA-Einkaufspark nach den durchgeführten Passantenbefragungen eine starke Marktdurchdringung im Stadtgebiet und einen Auswärtigenanteil von etwa 50 % auf, davon kam etwa die Hälfte aus Düsseldorf.

In der Funktion als Nebenzentrum wurden dem Standort 9.845 Einwohner aus Neuss im zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, so dass sich perspektivisch keine Möglichkeiten zum Ausbau dieses Zentrums ergeben.

Erreichbarkeit

Das Rheinparkcenter liegt zwischen dem vierstreifigen stark belasteten Willy-Brand-Ring im Westen, Hammer Landstraße im Norden und Stresemannallee im Süden. Die Erschließung des Centers erfolgt durch die zweistreifige Einbahnstraße Breslauer Straße.

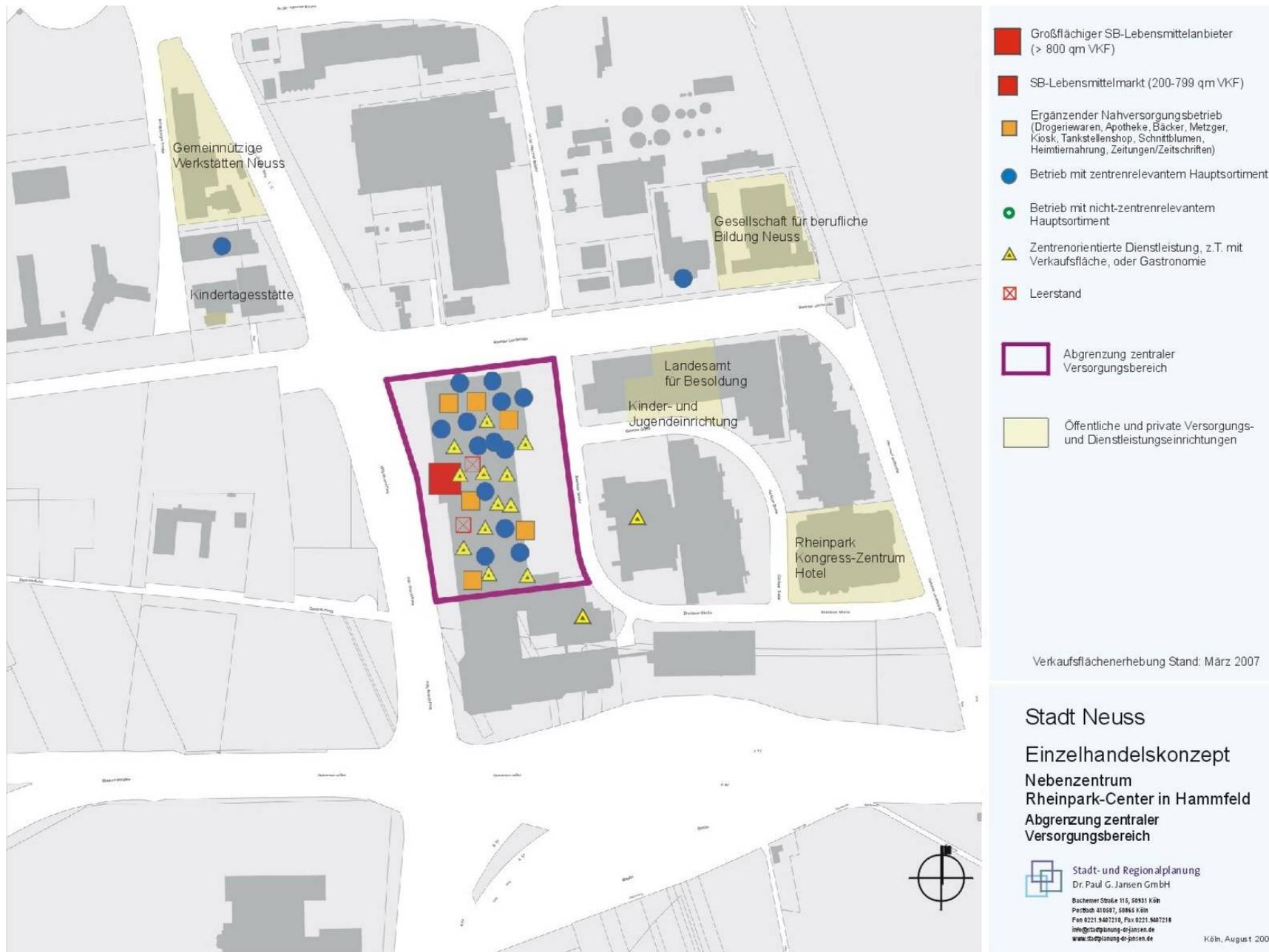
Eine unmittelbare ÖPNV-Anbindung ist durch die Busendhaltestelle der Linien 842 und 874 sowie die Straßenbahnlinien 704 und 709 mit der Haltestelle Rheinpark-Center Süd auf der Stresemannallee sowie in 600 m Entfernung durch den S-Bahnanhaltepunkt Rheinparkcenter gegeben. Breite Fuß- und Radwege ermöglichen zwar auch eine gute Erreichbarkeit für nicht motorisierte Kunden, die Benutzung ist allerdings aufgrund des starken Autoverkehrs nicht sehr attraktiv.

Spürbare verkehrliche Auswirkungen durch die zusätzlichen Verkehre des umgestalteten Einkaufszentrums werden im Umfeld des Vorhabens, z. B. angrenzenden Knotenpunkt Willy-Brandt-Ring/Hammer Landstraße nicht erwartet, da die Spitzenstundenbelastungen des Einkaufszentrums zwischen 17.00 bis 18.00 Uhr nicht mit den Spitzenstunden der übrigen Verkehre zusammenfallen.⁵⁶

Die Innenstadt von Neuss liegt maximal 2,5 km entfernt, die Auffahrt zur A 57 bzw. die Josef-Kardinal-Frings-Brücke nach Düsseldorf in unmittelbarer Nähe.

⁵⁶ Spiekermann GmbH Beratende Ingenieure, Verkehrsuntersuchung zur Umgestaltung des RheinparkCenter's in Neuss, Februar 2008, S. 28.

Abbildung 22
Ladenbesatz und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Rheinpark-Center in Hammfeld



Handlungsempfehlungen

- Städtebauliche Aufwertungs- und Ordnungsmaßnahmen im Umfeld, Verbesserung der städtebaulichen Anbindung
- Enge Kooperation des Centermanagements mit der Stadtverwaltung und dem City-Treff, um auswärtige Kunden auch an die Innenstadt heranzuführen.

Stadt

- Gestaltung des öffentlichen Raums und Begrünung
- Attraktivere fußläufige Anbindung der Straßenbahn und S-Bahn sowie der Kindertagesstätte
- Planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, um die Agglomerationseffekte nicht weiter zu verstärken und Mitnahmeeffekte auszuschließen.