

**Verträglichkeitsgutachten zur geplanten
Ansiedlung eines Norma Lebensmitteldis-
counters inklusive Bäckereifiliale und
Metzger/Imbiss in Fürth, Am Grünen Weg**

**Auftraggeber: Norma Lebensmittelfilialbe-
trieb Stiftung & Co. KG, Fürth**

März 2018

1	AUSGANGSLAGE, AUFTRAG UND METHODIK.....	4
2	KURZSKIZZE ZUM PROJEKTSTANDORT DES GEPLANTEN ANSIEDLUNGSVORHABENS NORMA IN FÜRTH, AM GRÜNEN WEG6	
3	ERFASSUNG DES PROJEKTRELEVANTEN EINZELHANDELSBESATZES IM UNTERSUCHUNGSRAUM	12
3.1	Ladenpassage Fürth-Hardhöhe	13
3.2	Übriger Stadtteil Fürth-Hardhöhe außerhalb der NVZs	13
3.3	NVZ Hardhöhe.....	13
3.4	NVZ Hintere Straße.....	13
3.5	NVZ Burgfarrnbach.....	13
3.6	NVZ Unterfürberg.....	14
3.7	Übriger relevanter Wettbewerb	14
3.8	Fazit Wettbewerb	14
4	EINZUGSGEBIET UND KAUFKRAFT.....	15
5	BRUTTO-UMSATZERWARTUNG UND KAUFKRAFTBINDUNG.....	17

6	ANALYSE DER UMSATZUMLENKUNGEN UND BEURTEILUNG MÖGLICHER STÄDTEBAULICHER AUSWIRKUNGEN	19
6.1	Umsatzumlenkungen.....	19
6.2	Mögliche städtebauliche Auswirkungen.....	21
7	FAZIT	24

1 Ausgangslage, Auftrag und Methodik

Ausgangslage und Auftrag

Die Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co KG, Fürth, plant auf einem Grundstück in Fürth, Am Grünen Weg, zwischen dem ehemals als Autohaus genutzten Areal und der seit 2015 bestehenden ebl-Verkaufsfiliale die Ansiedlung eines rund 1.200 m² Verkaufsfläche umfassenden modernen Lebensmitteldiscounters mit ca. 520 m² Lagerflächen. Seitlich neben dem Eingang soll noch ein Pfandrücknahmerraum und ein Backvorbereitungsraum platziert werden. Im Gebäude integriert sein soll ein Bäcker mit ca. 188 m² Gesamtnutzfläche. In einem separaten Gebäude soll ein Metzger/ Imbiss mit einer Gesamtnutzfläche von rund 390 m² angesiedelt werden.

Die gesamte Anlage wird über rund 119 gemeinsam genutzte Parkplätze verfügen.

Da sich der Projektstandort außerhalb der im aktuellen Integrierten Einzelhandelskonzept der Stadt Fürth von 2017 abgegrenzten Nahversorgungszentren befindet, sollte nach Absprache mit der Stadt Fürth für das Bauvorha-

ben ein Verträglichkeitsgutachten bzgl. der anzunehmenden Auswirkungen auf die vermutlich betroffenen Nahversorgungszentren im Umfeld erstellt werden. Es war dabei zu betrachten, ob und wie im schlechtesten Fall von evtl. eintretenden Betriebsaufgaben städtebauliche Wirkungen auftreten könnten, die die Funktion von Zentren und Nahversorgungsbereichen negativ beeinflussen könnten.

Um die Vorgaben des Prüfschemas Einzelhandelsansiedlungen des Integrierten Einzelhandelskonzeptes (S. 89) überprüfen zu können, wurden zudem noch anhand vorhandener Zeit-Weg-Distanzen für Fußgänger und Radfahrer relevante Sachverhalte für das Vorhandensein einer integrierten Lage geprüft.

Zur umfassenden Beantwortung dieser Frage hat die Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG Ende Februar 2018 das vorliegende Verträglichkeitsgutachten beauftragt, die folgende Untersuchungsbausteine umfasst:

- **Kurzskizze zum Projektstandort Am Grünen Weg in Fürth**

Kurzskizze zur Lage im Stadtgebiet, zur Grundstückssituation, zu Umfeld- und Nutzungsstrukturen, zur verkehrlichen Erreich-

barkeit und Erschließung (Pkw, ÖPNV, Fußgänger) inkl. kartografischer Darstellung und Aussagen zur Prüfung des Vorliegens einer städtebaulich integrierten Lage.

Basierend auf sämtlichen vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen wurde die Standortsituation durch den Studienleiter im Rahmen einer persönlichen Begehung erfasst und bewertet. Dies erfolgte im Zuge der Vor-Ort-Begehungen¹ (s. nächster Punkt).

- **Erhebung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes im Untersuchungsraum**

Grundlegende Voraussetzung für die Ausarbeitung der Verträglichkeitsanalyse war zunächst die Erfassung des relevanten periodischen Einzelhandelsbesatzes in den lt. Integriertem Einzelhandelskonzept der Stadt Fürth 2017 definierten Nahversorgungszentren Burgfarrnbach, Unterfürberg, Hardhöhe und Hintere Straße. Darüber hinaus wurden sämtliche projektrelevanten Anbieter im Stadtbezirk Hardhöhe erhoben.

¹ Durchgeführt an mehreren Tagen zwischen Mitte und Ende März 2018. (Stichtagserhebung)

Eine Betrachtung der Innenstadt war nach Rücksprache mit Herrn Röhrer (Stadt Fürth) nicht nötig.

Die Bestandssituation wurde im Bericht tabellarisch (inkl. Verkaufsflächenangaben, soweit aus Datenschutzgründen ausweisbar) dargestellt. Diese Zentren bzw. Anbieter wurden entsprechend der geplanten Sortimentsstruktur nach den Merkmalen Branchenzugehörigkeit, Verkaufsfläche und Umsatzstärke erhoben und tabellarisch aufbereitet.

- **Abgrenzung des Einzugsgebietes und Potenzialberechnung**

Unter der Berücksichtigung der projektrelevanten Einzelhandelsausstattung, der lokalen Wettbewerbssituation, der verkehrlichen Anbindung sowie der Attraktivität des Vorhabens wurde das Einzugsgebiet der geplanten NORMA-Filiale inkl. Bäcker und Metzger/Imbiss abgegrenzt (kartografische Darstellung). Nach Abgrenzung des Einzugsgebietes wurde unter Verwendung aktueller Zahlen der GfK GeoMarketing GmbH (Pro-Kopf-Ausgaben je Warengruppe, ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern) die ladeneinzelhandelsrelevan-

te Kaufkraft, differenziert nach dem geplanten Warengruppenangebot ermittelt.

- **Anzunehmender Brutto-Umsatz und Kaufkraftbindung**

Die Abschätzung des für das Ansiedlungsvorhabens anzunehmenden Brutto-Umsatzes (differenziert nach den projektrelevanten Warengruppen Food, Gesundheits- /Körperpflege und übriger Nonfood) erfolgte auf Grundlage der Standorteigenschaften, betriebstypischer Flächenproduktivitäten, der lokalen Wettbewerbssituation, der geplanten Verkaufsflächenausstattung sowie der Kaufkraft im Einzugsgebiet. Im Anschluss daran wurde tabellarisch die Kaufkraftbindung der geplanten NORMA-Filiale inkl. Bäcker und Metzger/Imbiss, die aus dem zu erwartenden Umsatz und dem vorhandenen Potenzial resultiert, dargestellt.

- **Analyse der Umsatzumlenkungen**

Ökonomische Auswirkungen:

Auf der Basis der vorgenannten Untersuchungsschritte wurden sodann mit Hilfe einer komplexen Modellrechnung die zu erwartenden sortimentspezifischen Umsatzumlenkungen des Vorhabens auf die

relevanten Zentren- und Nahversorgungsstrukturen berechnet.

Städtebauliche Auswirkungen:

Auf Basis der ökonomischen Auswirkungen wurden detaillierte Aussagen zu sich daraus ergebenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die o.g. Zentren getroffen.

Diese Berechnungen wurden für den konkreten Einzelfall vor dem Hintergrund der aktuell in Fürth und Umgebung vorhandenen Wettbewerbssituation bzw. bekannter Einzelhandelsplanungen vorgenommen bzw. dargestellt.

- **Fazit**

Zusammenfassung und abschließende Wertung der wesentlichen Untersuchungsergebnisse sowie Aussage, inwieweit das untersuchte Vorhaben die Vorgaben des integrierten Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fürth 2017 erfüllt und einen Beitrag zur Sicherstellung/Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung im Süden der Stadt Fürth leisten kann. *Westen*

2 Kurzskeze zum Projektstandort des geplanten Ansiedlungsvorhabens Norma in Fürth, Am Grünen Weg



Vorbemerkungen zur Planung

Aktuell stellt das Projektgrundstück noch eine größtenteils brach liegende, teilweise auch landwirtschaftliche **Freifläche** dar, die umgeben ist von Gewerbenutzungen wie z.B. der Norma Firmenzentrale, dem ebl Biosupermarkt und einem ehemaligen Autohaus.

Nach den übersandten **Plänen** sollen auf dieser Freifläche ein modern dimensionierter Norma Lebensmitteldiscounter auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche (zzgl. ca. 520 m² Lagerfläche sowie Pfandrücknahmerraum und Backvorbereitungsfläche) sowie eine baulich integrierte Bäckereifiliale mit 188m² Nutzfläche und ein Metzgerei-/Imbissbetrieb in besonderem Gebäude mit ca. 390 m² Gesamtnutzfläche angesiedelt werden. Diesem Angebot sollen rund 119 gemeinsam genutzte Stellplätze zugeordnet sein (siehe nebenstehende Abbildung und Lageplan aus den Projektunterlagen).

Der **Projektstandort** (siehe auch Titelbild) befindet sich am westlichen Rand des Fürther Stadtteils Hardhöhe und damit auch am westlichen Rand des Fürther Kernsiedlungsgebietes. Er ist Teil des **Gewerbegebietes Hardhöhe West**, dessen Lage vor allem durch die Anbindung an die Hauptverkehrsachsen Hafestraße/Südwesttangente und Würzburger Straße/Bundesstraße B8 gekennzeichnet ist, die sich in Standortnähe kreuzen. Das Gewerbegebiet ist neben dem seit vielen Jahren bestehenden **OBI** Bau- und Gartenmarkt vor allem durch die Ansiedlung einer Vielzahl neuer Gewerbebauten gekennzeichnet, unter denen v.a. die Firmen- und Logistikkzentralen von **Norma** Lebensmitteldiscount oder **ebl** Biosupermarkt zu nennen ist.

Neben der **sehr guten Auffindbarkeit und Erreichbarkeit** v.a. innerhalb des westlichen Fürther Stadtgebietes aber auch von außer-

halb der Stadt Fürth ist für den Projektstandort vor allem das direkt östlich angrenzende Wohngebiet des Fürther Stadtteils Hardhöhe von großer Bedeutung, um nicht nur als Destination für **Pkw-Kunden** interessant zu sein, sondern um auch eine nachhaltige Wettbewerbssituation als **Nahversorger** einnehmen zu können.

Aktuell ist der Standort durch folgende Parameter gekennzeichnet:

Grundstücks- und Objektsituation

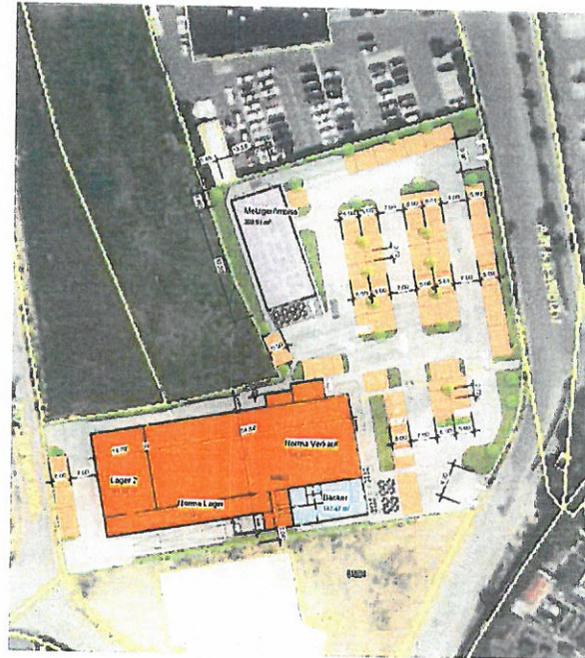
- **Derzeit** ist der Standort als Brach- und teilweise landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.



- **Insgesamt L-förmig geschnittenes ebenerdiges Grundstück**, eingefasst zwischen der Straße Am Grünen Weg im Osten, dem ebl Biosupermarkt im Süden, einer Freifläche bzw. der Straße Am Grünen Weg im Westen und dem aktuell leer stehenden Autohaus im Norden.



- **Zu- und Abfahrt** sind an zwei Stellen direkt von der Straße Am Grünen Weg vorgesehen und können übersichtlich gestaltet werden. Bei der geplanten südlichen Zu- und Abfahrt ist evtl. auf die direkt angrenzende Zufahrt zum ebl Biosupermarkt zu achten.



Sichtbarkeit des Standortes

- Durch direkte Lage an der Straße Am Grünen Weg sowie teilweise in Sichtweite der Würzburger Straße/B8 insgesamt **gute Einsehbarkeit**, v.a. aus Norden und Nordwesten, also aus Richtung der Zufahrtsstraße.



Verkehrliche Erreichbarkeit

- Die **fußläufige bzw. radmobile Erreichbarkeit** aus den östlich angrenzenden Wohngebieten im Fürther Stadtteil Hardhöhe ist durch einen **breit und wetterfest (geteert) ausgebauten Fuß- und Radweg** zwischen der Gaußstraße und der Straße Am Grünen Weg **gut** gewährleistet. Dieser Fuß- und Radweg führt am Jugendhaus Hardhöhe vorbei und verfügt über **Straßenbeleuchtung** und einen breiten **Durchlass** durch die **Lärmschutzwand**, die sich entlang des Grünen Wegs erstreckt. Da es sich um einen **reinen Fuß- und Radweg** zwischen Gaußstraße und Am Grünen Weg handelt, ist

diese Anbindung auch als sehr **sicher** für Fußgänger und Radfahrer zu werten.

- Aus den nördlich der Würzburger Straße/B8 gelegenen Stadtteil **Kieselbühl** sowie den südwestlichsten Teilbereichen von **Fürth-Unterfarnbach** kann der Standort ebenfalls gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden, da entlang der Straße Am Kieselbühl sowie im Bereich der Kreuzung Am Kieselbühl/ Würzburger Straße/ Am Grünen Weg eine breit ausgebaute ampelgeregelt Quermöglichkeit inkl. separatem Radweg besteht.
- Die **Erreichbarkeit** für Kunden, die mit dem **Pkw** den Projektstandort ansteuern, ist durch die direkte Anbindung der Zufahrtsstraße Am Grünen Weg an die Hauptverkehrsstraße Würzburger Straße/B8 **gut** gewährleistet. Über die Würzburger Straße können die angrenzenden Stadtteile Hardhöhe im Osten und Burgfarnbach im Westen gut und in 5 bis 10 Minuten Fahrzeit erreicht werden. Der Kreuzungsbereich ist sowohl aus westlicher als auch aus östlicher Richtung mit **separaten Abbiegespuren** versehen,

auch für die abfahrenden Kunden bestehen separate Abbiegespuren, so dass insgesamt hier keine Behinderungen zu erwarten sind. Die Zu- und Abfahrt aus der Straße Am Grünen Weg ist zudem seit Jahren durch den benachbarten OBI Bau- und Gartenmarkt **etabliert** und im Kundenbewusstsein verankert.



- Die **zweite Zufahrtsmöglichkeit** über die Manfred-Roth-Straße durch das Gewerbegebiet dürfte dagegen nur eine **untergeordnete Rolle** spielen, da sie nicht direkt zum Standort hinführt und über die Südwesttangente/Hafenstraße Wohngebiete anbindet, die entweder über die

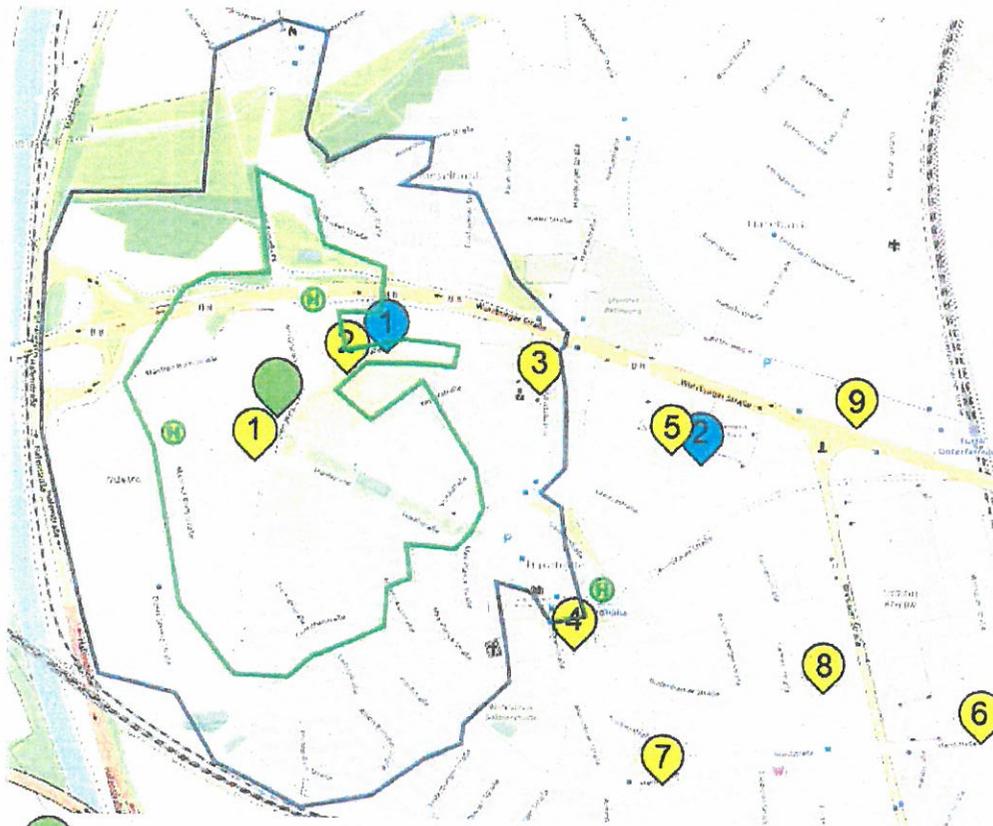
Würzburger Straße besser an den Standort angebunden sind oder aufgrund der Norma-internen Wettbewerbssituation nicht oder kaum für den Projektstandort relevant sein dürften.

- **ÖPNV**-Anbindung besteht durch die Buslinie 176, die zu Berufsverkehrszeiten morgens und spätnachmittags das Gewerbegebiet Hardhöhe West durchfährt und dieses an die U-Bahnhaltestelle Hardhöhe anbindet. Diese U-Bahnhaltestelle ist ca. 750 Meter fußläufig vom Projektstandort entfernt.

Umfeldsituation

- Westlich und nördlich des Grundstückes befindet sich das **Gewerbegebiet Hardhöhe West**, hier sind eine Reihe von Gewerbebetrieben (v.a. die Firmenzentralen von Norma und ebl sowie weitere Betriebe) mit einer nicht unwesentlichen **Beschäftigtenzahl** angesiedelt, die neben den Bewohnern der umgebenden Fürther Stadtteile als zusätzliches Potenzial von Bedeutung sind.

Abbildung 1: Projektstandort und Umfeld



Projektstandort Norma Kieselbühl mit
Bäcker und Imbiss, Fürth, Am Grünen Weg

Nahbereich in 500 bzw. 800 Meter Entfernung zum Projektstandort

**Projektrelevanter Wettbewerb
im Nahbereich (in Auswahl):**

- 1 ebl Biosupermarkt
- 2 Der Beck (im OBI Baumarkt)
- 3 Metzgerei Popp
- 4 Ladenpassage (Bäcker, Metzger, Apotheke, Blumen, Obst/Gemüse)
- 5 Aldi Süd (NVZ Hardhöhe)
- 6 Norma Wehlauer Straße
- 7 Netto Soldnerstraße
- 8 Lidl Siemensstraße
- 9 E-Center (NVZ Hardhöhe)

**Sonstiger Einzelhandel
(in Auswahl):**

- 1 OBI Bau- und Gartenmarkt
- 2 Futterhaus Zoofachmarkt (NVZ Hardhöhe)
- H ÖPNV-Haltestellen (Buslinien 176, 125; U-Bahn-Endhaltestelle Fürth-Hardhöhe)

© Standort & Kommune Beratungs-GmbH März 2018; Kartengrundlage: Openstreetmap.org

- Südlich benachbart agiert seit ca. zwei Jahren der **Biosupermarkt ebl** auf ca. 700 m² Verkaufsfläche erfolgreich und ebenfalls direkt neben der Firmenzentrale.
- Östlich und jenseits des Rhein-Main-Donau-Kanals nordwestlich des Standortes befinden sich **ausgedehnte Wohngebiete** mit vorwiegend **Geschosswohnungsbau** und Ein- und Zweifamilienhäusern östlich in Fürth-Hardhöhe und hauptsächlich **Ein- und Zweifamilienhäusern** nördlich in Fürth-Kieselbühl sowie nordwestlich vor allem in Fürth-Burgfarnbach.
- Von Westen nach Osten verläuft die Würzburger Straße (Bundesstraße **B8**), die das Projektgrundstück für Pkw-Kunden an die umliegenden Wohngebiete anbindet.

Lage zum Nahpotenzial

- Bedingt durch die Nähe der östlich angrenzenden Wohngebiete im Stadtteil Hardhöhe mit **nennenswertem Nahpotenzial** (siehe Nahbereich in 500 bis 800 Meter Entfernung zum Standort lt. Karte), die **fußläufig und radmobil gute und sichere Erreichbarkeit** des Standortes so-

wie die bereits genannten **Beschäftigten** der westlich angrenzenden Gewerbebetriebe ist **eine gute Lage zum Nahpotenzial des westlichen Fürther Stadtgebietes** zu attestieren.

- Angesichts der Nähe zu benachbarten Wohngebieten mit relevanten **Nahpotenzialen** (in 500 Meter fußläufiger Wegstrecke vom Standort leben ca. 1.000 Menschen, in der fußläufig noch akzeptierten und radmobil problemlos zu bewältigenden 800-Meter-Entfernung sogar über 3.000 Einwohner) kann aus gutachterlicher Sicht trotz des Fehlens direkt angrenzender Wohnfläche von einer **städtebaulichen Integration des Projektstandortes** gesprochen werden.

Die wesentlichen Standortparameter lassen sich gemäß der gutachterlichen Vor-Ort-Bewertung im nachfolgenden **Stärken-Schwächen-Profil** zusammenfassen:

Stärken:

- + **Gute Sichtenbindung** von der Zufahrtsstraße Am Grünen Weg sowie teilweise von der Würzburger Straße **sowie gute lokale Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer gegeben** dank Lage an der gut frequentierten Verkehrsachse Würzburger Straße sowie dank der direkten Fuß- und Radweganbindung an den Wohnstandort Fürth-Hardhöhe;
- + **Benachbarter Biosupermarkt ebl** sowie v.a. die **Lage am Firmensitz von Norma** sorgen für eine **einzelhändlerische Vorprägung** des Standortes sowie für **Synergieeffekte**, die durch die geplanten **Bäcker und Metzger/Imbiss** unterstützt werden;
- + Gute fußläufige und radmobile Anbindung an das benachbarte gut dimensionierte **Nahpotenzial** östlich des Standortes sowie an das Beschäftigtenpotenzial im Gewerbegebiet;
- + **Angebot an ausreichenden Parkflächen** möglich.

Schwächen:

- **Keine unmittelbare Nähe zum Nahpotenzial**, dieses beginnt ab ca. 200 Meter fußläufiger Entfernung vom Standort;
- **Sichtanbindung** von der Hauptverkehrsachse Würzburger Straße **nur teilweise** gegeben;
- **ÖPNV-Anbindung** am Standort nur zu Berufsverkehrszeiten gegeben und damit nicht durchgehend. Nächstgelegene durchgehend bediente ÖPNV-Anbindung über U-Bahnhof Hardhöhe.

Der Projektstandort verfügt über eine **gute Verkehrslage** und insgesamt **noch gute Sichtanbindung** und ist **einzelhändlerisch** durch die Präsenz von ebl **vorgeprägt**. Zusammen mit der **guten Anfahrbarkeit** und Nähe zum **Nahpotenzial** kann dem gesamten Standort eine gute und stabile Eignung als **städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort** attestiert werden.

Insgesamt handelt es sich bei diesem Standort um einen sowohl **PKW- als auch Nahversorgungsorientierten Einzelhandelsstandort**, der eine **nachhaltige Marktposition im Nahversorgungsgefüge der Stadt Fürth** einnehmen kann.

3 Erfassung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes im Untersuchungsraum

Nachfolgend wird die **projektrelevante Angebotsituation** im westlichen Stadtgebiet von Fürth skizziert und bewertet. Dabei wurde angesichts der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen und entsprechend Abgrenzungen des Integrierten Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fürth 2017 (siehe nebenstehende Tabelle 1 und Abb. 2 zum Einzugsgebiet auf Seite 15) eine Unterteilung in die aufgelisteten Bereiche und Nahversorgungszentren gewählt.

Neben den nächstgelegenen und potenziell betroffenen **Nahversorgungszentren** (NVZ) Hardhöhe, Hintere Straße, Burgfarnbach und Unterfürberg wurden aufgrund der Bestandssituation in der Nähe des Projektstandortes noch die zentral im Stadtteil Hardhöhe gelegene **Ladenpassage** an der Soldnerstraße / Komotauer Straße sowie die **weiteren Betriebe** (u.a. ebl, Netto, Lidl, Norma) im Stadtteil Fürth-Hardhöhe aufgenommen, die zwar nicht in Nahversorgungszentren zusammengefasst sind, aber gleichwohl eine wichtige Rolle in der Nahversorgung im Fürther Westen übernehmen.

Tabelle 1: Verkaufsflächen der einzelnen Zentren/Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet

Verkaufsfläche Umsatz	Food ¹⁾		Gesundheits- und Körperpflege	
	Verkaufsfläche in m ² ca.	Umsatz in Mio. Euro	Verkaufsfläche in m ² ca.	Umsatz in Mio. Euro
Städte/Gemeinden/Stadtteile/Versorgungsbereich				
Ladenpassage FÜ-Hardhöhe Soldnerstraße/Komotauer Straße	300	1,1	80	0,3
FÜ-Hardhöhe außerhalb NVZ's	3100	15,6	200	1,3
NVZ Hardhöhe	2600	17,1	500	3,1
NVZ Hintere Straße	1850	7,3	150	0,7
NVZ Burgfarnbach <i>Würzburger Straße</i>	450	2,0	50	0,4
NVZ Unterfürberg	900	4,5	500	3,60

-Rundungsdifferenzen möglich-

¹⁾ Die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel.

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2018

3.1 Ladenpassage Fürth-Hardhöhe

- Zentral im Stadtteil Hardhöhe an der Ecke Soldnerstraße/Komotauer Straße gelegen, direkt neben der U-Bahn-Station Hardhöhe
- Ladenpassage älterer Bauart mit zwei parallelen eingeschossigen Baukörpern
- Anbieter aus dem Bereich Textildiscount (NKD, früher Lebensmittelmarkt), Bäckerei (Stefansbäck und Backstube), Metzgerei (Jacob), Apotheke, Floristik und Obst/Gemüse sowie Optik/Hörgeräteakustik. Außer NKD sämtlich Verkaufsflächen unter 100 m².

3.2 Übriger Stadtteil Fürth-Hardhöhe außerhalb der NVZs

- An mehreren, eher solitär gelegenen Standorten v.a. im östlichen Stadtteil Hardhöhe gelegene Lebensmitteldiscounter Netto, Lidl und Norma sowie russischer Lebensmittelmarkt Mini Mix
- 2015 eröffneter Biosupermarkt ebl direkt neben dem Projektstandort
- Einzelne Ladenhandwerksbetriebe wie Metzgerei Popp, Keplerstraße, Der Beck im OBI Bau- und Gartenmarkt sowie Apo-

theke an der Hansastrasse/Würzburger Straße

3.3 NVZ Hardhöhe

- Zweigeteilter Nahversorgungsbereich entlang der Würzburger Straße
- Nördlich der Würzburger Straße Lebensmittelvollsortimenter E Center Schatz mit ca. 2.100 m² VKF (inkl. 300m² Getränkemarkt) und Filiale Kalchreuther Bäcker im Eingangsbereich
- Südlich der Würzburger Straße und ca. 250 Meter westlich Fachmarktzentrum in gemeinsamem Gebäudekomplex mit Aldi Süd (ca. 1000 m²) sowie Drogeriemarkt Rossmann und Das Futterhaus Zoofachmarkt auf jeweils ca. 500 m² VKF
- Insgesamt ausstrahlungsstärkstes und flächen- sowie umsatzseitig am besten besetztes Nahversorgungszentrum im Untersuchungsraum rund um den Fürther Stadtteil Hardhöhe

3.4 NVZ Hintere Straße

- Am nordöstlichen Rand des Fürther Stadtteils Burgfarnbach gelegener Nahversorgungsstandort
- In insgesamt drei Gebäuden Edeka Scharer (1.200 m² Supermarkt sowie 300 m² separater Getränkemarkt) sowie Penny Lebensmitteldiscount (ca. 600m²)
- Nahversorgungsbedeutung in erster Linie für den Stadtteil Burgfarnbach, v.a. für den nordöstlichen Teil jenseits der Bahnlinie

3.5 NVZ Burgfarnbach

- Zentraler Bereich entlang der Würzburger Straße im historisch gewachsenen „Ortskern“ des Fürther Stadtteils Burgfarnbach
- „Nahversorgungskern“ innerhalb dieses zentralen Bereiches am westlichen Ende des NVZ an der Kreuzung Hutweg/ Würzburger Straße/Libellenweg/Hiltmannsdorfer Straße mit Norma+Rodi (ca. 300m²), Der Beck mit Cafe, Metzgerei Ammon (inkl. Angebote von Brothaus und vorgelagertem Obst-/Gemüsestand Hüseyin
- „Nahversorgungskern“ wird ergänzt durch Sparkassenfiliale, NKD-Filiale, Anbieter

RaumDesign sowie Bushaltestelle, erfüllt daher auch umfassendere Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum

3.6 NVZ Unterfürberg

- Nahversorgungsstandort jüngerer Datums, als Gesamtkonzept entwickelt
- Lage als Nahversorger für den nördlich angrenzenden Fürther Stadtteil Unterfürberg sowie die benachbarten Stadtteile Dambach und Oberfürberg
- Durch Lage an Anschlussstelle der Verkehrsachse Breslauer Straße an die vier-spurige Südwesttangente sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit auch aus weiter entfernten Stadtteilen
- Abgestimmter nahversorgungsrelevanter Besatz aus Norma Lebensmitteldiscount (ca. 960 m²), Grellers Backhaus, Metzgerei Walk, Drogeriemarkt dm (ca. 550 m²) sowie Apotheke und Sparkassenfiliale, erfüllt damit ebenfalls umfassend Kriterien an ein

Nahversorgungszentrum, ohne historisch gewachsen zu sein.

3.7 Übriger relevanter Wettbewerb

- Hier ist in erster Linie auf die übrigen Filialstandorte von Norma im westlichen Fürther Stadtgebiet bzw. in dessen Nachbarschaft hinzuweisen.
- Standorte in Cadolzburg, Veitsbronn sowie die beiden Filialen in der Vacher Straße in Fürth-Billinganlage bzw. –Eigenes Heim begrenzen die Ausstrahlungskraft des geplanten Norma-Standortes als lokalem Nahversorger.

3.8 Fazit Wettbewerb

In der Gesamtbetrachtung der untersuchten Wettbewerbssituation (siehe auch nachfolgende Abbildung 3 auf Seite 15) lässt sich festhalten, dass die wichtigsten Wettbewerber für die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldis-

counters Norma in Fürth, Am Grünen Weg, räumlich und sortimentsseitig vor allem in den Fürther Anbietern im angrenzenden Fürther Stadtteil **Hardhöhe** (v.a. Netto, Lidl und Norma selbst) sowie in den umliegenden **Nahversorgungszentren** zu suchen sind.

Vor allem die flächenseitig mit dem geplanten Lebensmitteldiscounter vergleichbaren **Norma-eigenen Standorte** im NVZ Unterfürberg, in Fürth-Eigenes Heim, Vacher Straße oder in Cadolzburg und Veitsbronn begrenzen den Einzugsbereich für den geplanten Nahversorger Norma, Am Grünen Weg in Fürth klar.

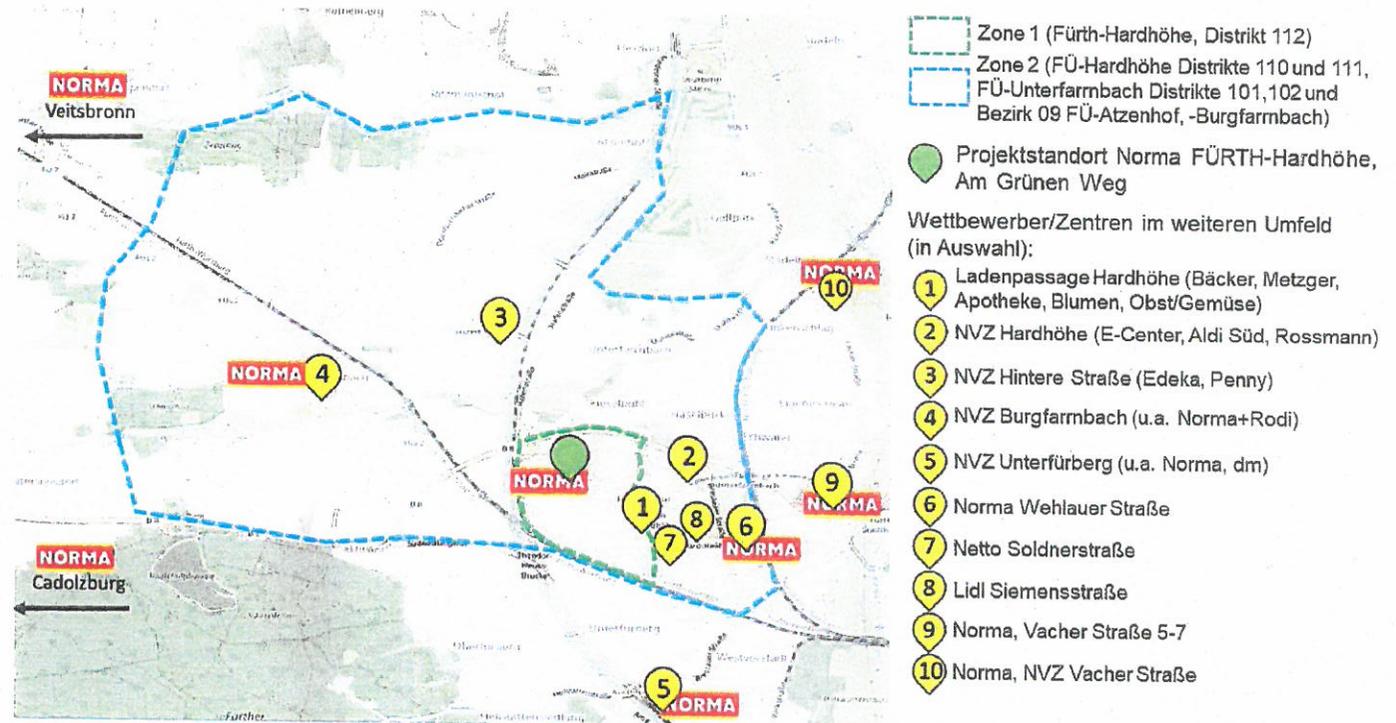
Im Nahbereich des Projektstandortes, d.h. in etwa der westlichen Hälfte des Stadtteiles Hardhöhe sowie im westlichen Unterfarnbach bestehen aktuell keine Lebensmittelvollsortimenter oder –discounter, so dass durch das Projekt eine räumliche **Nahversorgungslücke** geschlossen werden kann.

4 Einzugsgebiet und Kaufkraft

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittel-discounters Norma inkl. Bäckereifiliale sowie separatem Metzger/Imbiss am Standort Am Grünen Weg in Fürth erfolgte auf Basis der Qualität des Mikro-Standorts und seiner Erreichbarkeit (s. Kap. 2) sowie angesichts der lokalen und regionalen Wettbewerbssituation (s. vorangegangenes Kap.3).

Aufgrund der in Kapitel 3 bereits dargestellten Norma-internen Wettbewerbssituation ist davon auszugehen, dass angesichts modern gestalteter und dimensionierter Standorte von Norma in Veitsbronn, Cadolzburg, Fürth-Unterfürberg, Fürth-Hardhöhe Ost und Fürth-Eigenes Heim ein Einzugsgebiet ergibt, dass sich für den geplanten Nahversorger auf die Fürther Stadtteile Hardhöhe, Unterfarnbach und Burgfarnbach begrenzt. Eine Nahversorgungsfunktion des Projektstandortes ist von weiter entfernten Bereichen nicht zu erwarten. Der Stadtteil Burgfarnbach wurde aufgrund des sehr klein dimensionierten dortigen Norma+Rodi-Standortes und der geringen Fahrzeitdistanz zum Projektstandort noch in das Einzugsgebiet mit aufgenommen.

Abbildung 3: Einzugsgebiet für das Projekt Norma inkl. Bäcker und separater Metzger/Imbiss am Standort Am Grünen Weg in Fürth



© Standort & Kommune Beratungs GmbH März 2016; Kartengrundlage: Openstreetmap.org

Zone	Einw.	Haush.	EH-KK Index	EH-KK Mio.	EH-KK %	
1	2.998	1.442	105,7	17,9	12,8	
2	18.347	8.824	110,8	115,1	82,4	
Potenzialreserve 5%:					6,6	4,8
Σ	21.345	10.266	110,1	139,6	100,0	

Insgesamt wohnen im Einzugsgebiet knapp 21.350 **Einwohner**, davon entfallen auf den Nahbereich (Fürth-Hardhöhe westlich der Soldnerstraße/Allensteiner Straße) knapp 3.000 Einwohner. In diesem Nahbereich besteht aktuell abgesehen vom ebl Biosupermarkt kein modern dimensionierter und ausgestatteter Lebensmittelmarkt oder –discounter, so dass Norma hier eine gewisse Lücke im Nahbereich füllen würde.

Darüber hinaus wird aufgrund der guten Verkehrslage, der „prominenten“ Standortadresse am Firmenhauptsitz und des benachbarten Beschäftigtenpotenzials für sporadische Kunden aus weiter entfernten Bereichen außerhalb des Einzugsgebietes eine **Potenzialreserve** in Höhe von 5% des abgegrenzten Kaufkraftvolumens angenommen. Die Daten zur Höhe der sortimentspezifischen Kaufkraft entstammen Angaben der GfK GeoMarketing GmbH sowie eigenen Berechnungen.

Die Zahlen zu sortimentspezifischem **Kaufkraftvolumen** können auch der Tabelle 3 zur Kaufkraftbindung auf Seite 18 entnommen werden.

5 Brutto-Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung

Zur Berechnung der Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters Norma inkl. Bäckereifiliale sowie separatem Metzger/Imbiss am Standort Am Grünen Weg in Fürth, wird im Folgenden der zu erwartende **Brutto-Umsatz** für das Projekt anhand der Faktoren Standorteigenschaften, lokaler Einzelhandelssituation, der projektrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet sowie betreiber- und branchenspezifischer Flächenproduktivitäten geschätzt. Hierbei handelt es sich um **Obergrenzen**, die die Bandbreite der maximal möglichen Auswirkungen des Vorhabens abbilden.

Die **Brutto-Umsatzerwartung** für den geplanten Lebensmitteldiscounter Norma **inkl. Bäcker und Metzger/Imbiss** beträgt insgesamt **rd. 6,0 Mio. Euro pro Jahr**, dies entspricht bezogen auf die zukünftige Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.778 m² einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von **rd. 3.400 Euro/m²** über alle Warengruppen.

Für die hauptsächlich untersuchungsrelevanten Warengruppen **Food gesamt** und **Ge-**

sundheits- und Körperpflege beläuft sich die Brutto-Umsatzerwartung auf ca. **5,0 bzw. 0,40 Mio. Euro p.a.** (Flächenproduktivität ca. 3.500 bzw. 4.000 Euro/m² VKF).

Tabelle 2: Brutto-Umsatzerwartung für die geplante Norma-Filiale in Fürth, Am Grünen Weg inkl. Bäckereifiliale und Metzger/Imbiss

Warengruppen/Sortimente	Verkaufsfläche Umsatzerwartung Flächenproduktivität	Verkaufsfläche	Brutto-Umsatz- erwartung ¹⁾	ca. Flächen- produktivität
		in m ²	in Mio. Euro	in Euro/m ²
Food gesamt (Nahrungs- und Genussmittel)		1.428	5,00	3.500
Gesundheits- und Körperpflege		100	0,40	4.000
Übriges Non-Food gesamt ²⁾		250	0,60	2.400
Insgesamt		1.778	6,00	3.400

Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ inklusive Mehrwertsteuer

²⁾ Die Warengruppen Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren, Uhren/Schmuck, Bücher, Schreibwaren, Elektro (Weiße Ware, Lampen und Leuchten), Elektro (Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Telekommunikation, Neue Medien), Hörgeräteakustik und Optik, Spiel/Sport/Hobby, Geschenke/GPK/Hausrat, Einrichtungsbedarf, Baumarktsortimente und Zoobedarf.

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2018

Nachfolgende Tabelle 3 stellt neben den sortimentspezifischen Kaufkraftvolumina die für die Erzielung dieses anzunehmenden Umsatzes notwendigen Abschöpfungsquoten aus dem Einzugsgebiet bzw. von dem dort ansässigen Kaufkraftvolumen dar.

Tabelle 3: Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die geplante Norma-Filiale in Fürth, Am Grünen Weg inkl. Bäckereifiliale und Metzger/Imbiss

Zone/Gebietseinheit	Einwohner Nachfrage-plattform	Einwohner per 01.01.2016	Einwohner	Kaufkraft Food 2016	Kaufkraft Gesundheit/ Körper-pflege 2016	Kaufkraft Nonfood 2016	Kaufkraft gesamt 2016	Kaufkraftabschöpfung Food durch Planung Norma/Bäcker/Metzger Am Grünen Weg Fürth		Kaufkraftabschöpfung Gesundheits- u. Körperpflege durch Planung Norma/Bäcker/Metzger Am Grünen Weg Fürth		Kaufkraftabschöpfung Nonfood durch Planung Norma/Bäcker/Metzger Am Grünen Weg Fürth	
	absolut	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	
Zone 1 Kerneinzugsgebiet (FÜ-Hardhöhe, Statistischer Distrikt 112)	2.998	14,0	7,3	1,4	9,2	17,9	15,0	1,10	7,1	0,10	1,6	0,15	
Zone 2 Naheinzugsgebiet (statistische Distrikte 110, 111 (Hardhöhe), 101, 102 (Unterfarrnbach) sowie Stadtbezirk 09 (Atzenhof, Burgfarrnbach)	18.347	86,0	47,1	9,1	58,9	115,1	7,8	3,65	3,1	0,28	0,8	0,45	
Potenzialreserve 3%			2,7	0,5	3,4	6,6	9,2	0,25	3,8	0,02	0,0	0,00	
Gesamt	21.345	100,0	57,1	11,0	71,5	139,6	8,8	5,00	3,6	0,40	0,8	0,60	

Rundungsdifferenzen möglich

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2018

Die hier anzusetzenden **Abschöpfungsquoten** für einen sowohl verkehrsgünstig gelegenen als auch mit relevantem Nahpotenzial ausgestatteten Standort für Lebensmitteldiscount, der zudem als einziger moderner Nahversorger im westlichen Teil des Fürther Stadtteiles Hardhöhe agieren würde, erscheinen als durchweg realistisch erzielbar. Basierend auf der „prominenten“ Lage am Firmensitz und der gewohnten Marktbearbeitung bzw. -position von Norma in Fürth können im Bereich **Food** durch den erweiterten Lebensmitteldiscounter die notwendigen, nominell in der Zone 1 angesichts der lokalen Wettbewerbssituation nicht unwesentlichen Abschöpfungen (15,0% bzw. 7,8% in der Zone 2) **nachhaltig gebunden** werden.

6 Analyse der Umsatzumlenkungen und Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen

Methodische Vorbemerkung

Nachfolgend werden die konkret im Zusammenhang mit der Ansiedlung des in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Standortes Norma inkl. Bäcker und Metzger/Imbiss in Fürth, Am Grünen Weg, maximal möglichen Umsatzumlenkungen aufgezeigt und bewertet. Die Berechnungen basieren auf dem aktuell überprüften projektrelevanten Einzelhandelsbestand in der Umgebung des Erweiterungsstandortes (siehe Kap. 3) und bewegen sich im Rahmen einer möglichen Obergrenze (siehe Kap. 5).

In der Realität können die prozentualen Umlenkungswerte auch geringer ausfallen, wenn es den einzelnen geplanten Anbietern nicht gelingt, den gutachterlich an der ‚Oberkante‘ angesetzten Umsatz zu erwirtschaften oder bis zur Realisierung des Vorhabens zusätzliche Wettbewerber in den Markt eintreten und sich die Umsatzumlenkungen somit auf weitere ‚Schultern‘ verteilen. Demgegenüber können die Umlenkungswerte auch höher ausfallen,

wenn zur gleichen Zeit weitere Wettbewerber zusätzlich in den Markt eintreten (Summenwirkung) und hierzu zum Zeitpunkt der Erstellung der Wirkungsanalyse keine Informationen vorlagen bzw. recherchiert werden konnten.

Da sich die zu erwartenden Neu-Umsätze im Bereich aperiodischer Bedarf zum einen in einem niedrigen Bereich von maximal 0,60 Mio. bewegen werden und zum anderen eine große Anzahl von verschiedenen Anbietern im aperiodischen Bereich betroffen sein können, die sich zumeist in Fürth nicht in zentralen, schützenswerten Versorgungsbereichen befinden, werden diese in der Realität für die untersuchten Nahversorgungsstrukturen kaum nachweisbaren Auswirkungen im Folgenden nicht weiter thematisiert.

6.1 Umsatzumlenkungen

(Siehe Tabelle 4, nächste Seite)

Da im ergänzend untersuchten Bereich Gesundheits- und Körperpflege nur vergleichsweise geringe Auswirkungen von maximal 0,40 Mio. Euro möglich sind, werden diese erst im nachfolgenden Kapitel näher dargestellt.

Im Bereich Food ist davon auszugehen, dass mit ca. 90% der Großteil der Umsätze der geplanten Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters mit Bäcker und Metzger/Imbiss in Fürth von den in Kapitel 3 dargestellten relevanten Anbietern rekrutiert werden wird. Lediglich ca. 0,5 Mio. Euro bzw. 10% des Projektumsatzes werden demnach von Betrieben **außerhalb des Untersuchungsraums**, z.B. den weiteren Norma-Filialen in Fürth oder Cadolzburg bzw. Veitsbronn umverlagert. Aufgrund der insgesamt geringen Dimension können hier im Einzelnen auftretende negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Auf den Bereich der Ladenpassage Hardhöhe im gleichnamigen Fürther Stadtteil entfallen mit ca. **0,12 Mio. Euro bzw. ca. 10,9%** der dort geschätzten Einzelhandelsumsätze zwar nur ein geringer Anteil der insgesamt anzunehmenden 5,0 Mio. Euro. Die prozentuale Auswirkung auf den dortigen Bestand, die in erster Linie durch den geplanten Bäcker und Metzger ausgelöst werden dürfte, ist jedoch in einer Größenordnung angesiedelt, die eine genauere Betrachtung möglicher städtebaulicher Auswirkungen notwendig macht (siehe nachfolgendes Kapitel 6.2).

Auf die **Food-Anbieter im übrigen Stadtteil Fürth-Hardhöhe** (v.a. Netto, Lidl oder Norma im östlichen Stadtteil Hardhöhe bzw. ebl in direkter Nachbarschaft) sind dies mit ca. 1,50 Mio. Euro bzw. ca. 9,6% des dortigen Besatzes ebenfalls spürbare quantitative Auswirkungen.

Auf die betrachteten Fürther **Nahversorgungszentren Hardhöhe und Hintere Straße**, die zum Projektstandort eine relativ geringe Fahrzeitdistanz aufweisen, wird sich eine Ansiedlung des Projektes mit 1,73 Mio. Euro (10,1%) bzw. 0,70 Mio. Euro (9,6%) prozentual in ähnlicher Weise auswirken.

Bei den ebenfalls untersuchten Fürther Nahversorgungszentren **Burgfarnbach und Unterfürberg**, die entweder eine abweichende Besatzstruktur und Versorgungsfunktion aufweisen oder aufgrund der eigenen Wettbewerbsposition und Ausstattung bereits klar außerhalb des Einzugsgebietes liegen, sind geringere prozentuale Auswirkungen von ca. 7,3 bzw. 6,7% zu erwarten.

In wie weit die hier dargestellten Werte aus städtebaulicher Sicht zu unerwünschten Konsequenzen führen könnten oder diese als un-

bedenklich einzustufen sind, wird im folgenden Kapitel 6.2 näher erläutert.

Tabelle 4: Mögliche ökonomische Auswirkungen (Umsatzumlenkungen) durch das Erweiterungsvorhaben Norma in Auerbach (auswirkungsrelevanter Neu-Umsatz)

Umsatz Umsatzumverteilung	Food ¹⁾			Gesundheits- und Körperpflege ²⁾		
	Umsatzumverteilung-/ neuorientierung		in %	Umsatzumverteilung-/ neuorientierung		in %
	Umsatz in Mio. Euro	Umsatz in Mio. Euro		Umsatz in Mio. Euro	Umsatz in Mio. Euro	
Städte/Gemeinden/Stadtteile/Versorgungsbereiche						
Ladenpassage FÜ-Hardhöhe Soldnerstraße/Komotauer Straße	1,1	0,12	10,9	0,3	-	-
FÜ-Hardhöhe außerhalb NVZ's	15,6	1,50	9,6	1,3	0,08	6,2
NVZ Hardhöhe	17,1	1,73	10,1	3,1	0,16	5,2
NVZ Hintere Straße	7,3	0,70	9,6	0,7	-	-
NVZ Burgfarnbach	2,0	0,15	7,3	0,4	-	-
NVZ Unterfürberg	4,5	0,30	6,7	3,6	0,05	1,4
Umsatzrück-/neugewinnung von derzeit abfließender, d.h. nicht im (Projekt-) Einzugsgebiet gebundener Kaufkraft sowie Umsatzumverteilung an nicht betrachteten Standorten im Einzugsgebiet	.	0,50	.	.	0,05	.
Brutto-Umsatzerwartung des Projektes	.	5,00	.	.	0,40	.

-Rundungsdifferenzen möglich-

„.“ nicht nachweisbar

¹⁾ Die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel.

²⁾ Die Warengruppen Gesundheit und Körperpflege, inkl. Apothekenbedarf

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2018

6.2 Mögliche städtebauliche Auswirkungen

Gemäß höchstrichterlichen Entscheidungen sind allein prozentuale Umsatzzumlenkungen zur Bewertung möglicher Auswirkungen eines Vorhabens nicht ausreichend. Vielmehr liefern die ermittelten Umsatzzumlenkungsquoten lediglich Hinweise für mögliche städtebauliche Auswirkungen, die jedoch im Einzelfall konkret zu ‚beleuchten‘ sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn trotz quantitativ „unkritisch“ erscheinender Größenordnungen der Verdacht besteht, dass durch ein eintretendes Risiko eines Wegfalls von Anbietern negative städtebauliche Wirkungen nicht auszuschließen sind. Ebenso sind auch Umlenkungsquoten, die auf den ersten Blick kritisch wirken, genauer zu betrachten, da sie nicht automatisch mit negativen städtebaulichen Auswirkungen gleichzusetzen sind.

Im Falle der geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters Norma inkl. Bäckereifiliale und separatem Metzger/Imbiss in Fürth, Am Grünen Weg ist das Hauptaugenmerk darauf zu richten, ob die zu erwartenden Umsatzzumlenkungen (siehe vorangegangenes Kapitel 6.1) die Versorgungsfunktionen eines

oder mehrerer der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche in Fürth nachhaltig stören und damit negativ beeinträchtigen würden.

Betrachtet man die möglichen Auswirkungen auf das in etwa 800 m östlich des Projektstandortes gelegene **Ladenpassage Hardhöhe** so sind die ausgewiesenen Umlenkungen **im Bereich Food** mit ca. 0,12 Mio. Euro bzw. ca. 10,9% innerhalb eines Bereiches, der zwar nicht unmittelbar auf eine mögliche Gefährdung des dortigen Angebotes hinweisen würde. Er ist jedoch groß genug, um einen genaueren Blick auf mögliche strukturelle Auswirkungen zu werfen.

Der dortige nahversorgungsrelevante Bestand wird von Kleinflächen aus dem Bereich Ladenhandwerk, Obst/Gemüse, Floristik und Apotheken getragen, deren Sortiment nur geringe Überschneidungen mit dem Sortiment von Norma aufweisen, jedoch in Konkurrenz zu dem geplanten Bäcker und Metzger stehen. Trotz dieser Konkurrenzsituation erscheinen die Betriebe der Ladenpassage **als Ganzes** aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zur umfangreichen Wohnbevölkerung **stabil** genug

um einen Fortbestand dieser Nahversorgungsanlage als **garantiert** anzusehen.

Für die im **übrigen Stadtteil Hardhöhe untersuchten Anbieter** wie Netto, Lidl, Norma, Wehlauer Straße, und ebl, Am Grünen Weg, sind prozentual ähnlich hohe Umlenkungen zu erwarten, die sich mit ca. 1,5 Mio. Euro bzw. 9,6% in einem klar nachweisbaren und für die dortigen Anbieter auch deutlich spürbaren Bereich liegen. Da diese Umlenkungen zum einen hauptsächlich Filialisten mit stabiler Wettbewerbsposition betreffen, die räumlich stark konzentriert sind und zum anderen es sich bei diesen Betrieben sämtlich um solitäre Standorte handelt, die nicht Teil eines ausgewiesenen Nahversorgungszentrums lt. Einzelhandelskonzept sind, sind hier **bestandsgefährdende Effekte der geplanten Ansiedlung für die lokale Nahversorgung im Stadtteil Hardhöhe nicht zu erwarten**. Es ist eher davon auszugehen, dass gegenüber der Ballung von Nahversorgern im östlichen Teil des Stadtteils Hardhöhe ein räumliches „Gegengewicht“ geschaffen würde.

Ähnliche Umlenkungsquoten vom aktuellen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestand im Bereich um 10% sind auch in den räumlich und verkehrlich nächstgelegenen Fürther Nahversorgungszentren **Hardhöhe** (u.a. Aldi Süd, E Center) sowie **Hintere Straße** (Edeka inkl. Getränkemarkt, Penny) zu erwarten. Beide Zentren sind sowohl mit **Lebensmittelvollsortiment** als auch **-discount** ausgestattet und verfügen zudem noch über Bäckereifilialen. Daher sind sie zwar direkt projektrelevant aber auch insgesamt breit genug aufgestellt, um zusammen mit einer stabilen Nahversorgungsposition (v.a. Hintere Straße als einziger großflächiger Versorger im östlichen Burgfarnbach) und guten Verkehrslage (v.a. Hardhöhe an der Würzburger Straße) die anzunehmenden Umlenkungen gut „schultern“ zu können, ohne die Marktposition und damit Nahversorgungsfunktion der dortigen Anbieter zu gefährden.

Für den Besatz im Nahversorgungszentrum **Burgfarnbach** sind dagegen Umlenkungsquoten zu erwarten, die mit ca. 7,3% signifikant geringer ausfallen als für die o.g. Zentren oder Bereiche. Hier befinden sich Betriebe wie

z.B. Norma+Rodi, die mit zentraler Lage im Stadtteil bei eher kleiner Verkaufsfläche und wenigen Stellplätzen klar auf die lokale Nahversorgung im Stadtteil v.a. westlich der Bahnlinie konzentriert sind. Das Projektvorhaben in Fürth, Am Grünen Weg, wird sich aufgrund seiner Lage und geplanten Flächendimension sowohl als Nahversorger für den Stadtteil Hardhöhe bzw. als auch als PKW-orientierter Standort für den Fürther Westen nur in untergeordnetem Maße als Wettbewerber für das Angebot im NVZ Burgfarnbach darstellen. Daher können für diesen Nahversorgungsbereich **substanzielle Auswirkungen** auf den Bestand und die Funktionserfüllung als Nahversorgungszentrum **ausgeschlossen** werden.

Mit ca. 6,7% dürften die Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum **Unterfürberg** zu beziffern sein und damit in einem zwar spürbaren, aber nicht bedrohlichen Bereich für die Aufrechterhaltung der Funktion als Nahversorgungszentrum liegen. Dieses Nahversorgungszentrum weist aufgrund seiner modernen Gestaltung und marktgerechten Ausstattung v.a. mit einer Norma-Filiale eine solche

Wettbewerbsposition zum Projektvorhaben auf, dass es zusammen mit der verkehrlichen Erreichbarkeit bereits deutlich außerhalb des Projekteinzugsgebietes liegt. Es erfüllt eine zentrale Versorgungsfunktion für die Stadtteile Unterfürberg, Dambach und Oberfürberg und ist zusammen mit der angebotenen Ausstattung so **wettbewerbsstabil**, dass auch hier die geplante Ansiedlung **nicht mit negativen Konsequenzen für die Funktionserfüllung zu rechnen** ist.

Die ergänzend aufgeführten Werte für den Sortimentsbereich **Gesundheits- und Körperpflege** als Teilsortiment des geplanten Norma-Marktes bestätigen die für den Bereich Food getroffenen Annahmen. Nachweisbare Umlenkungsquoten sind hier nur für den Besatz im Stadtteil Hardhöhe und die Nahversorgungszentren Hardhöhe und Unterfürberg zu erwarten, bewegen sich jedoch mit maximal 6,2% in unkritischen Dimensionen und können von den dortigen Anbietern wie Rossmann oder dm problemlos verkraftet werden.

Insgesamt ist aus gutachterlicher Sicht klar festzuhalten, dass aufgrund der in den Bereichen Food und Gesundheits- und Körperpflege ermittelten anzunehmenden Umlenkungsquoten **negative städtebaulichen Auswirkungen bzw. Funktionsstörungen durch mögliche Betriebsaufgaben und daraus resultierende Leerstände in der Stadt Fürth und insbesondere in den ausgewiesenen Nahversorgungszentren im Westen der Stadt vollständig auszuschließen** sind.

Die geplante Ansiedlung von Norma inkl. Bäckereifiliale und Metzgerei/Imbiss ist angesichts der damit verbundenen **räumlichen Abdeckung / Lückenschließung der lokalen Nahversorgung im westlichen Teil des Stadtteils Hardhöhe** bei gleichzeitig nicht zu erwartender Gefährdung der übrigen Nahversorgung **aus gutachterlicher Sicht zu begrüßen**.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist der Projektstandort aufgrund seiner räumlichen Nähe zu bestehenden Wohnstandorten und damit relevanten Nahpotenzialen insgesamt als **städtebaulich integrierte Lage** einzustufen.

Daher ist aus gutachterlicher Sicht nach **Prüf-schemata Einzelhandelsansiedlungen** des Integrierten Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fürth von 2017 (S.89) der außerhalb der Zentren gelegene Projektstandort aufgrund der **integrierten Lage** und des **Fehlens negativer Auswirkungen** als insgesamt **konzeptkonform** anzusehen.

7 Fazit

Abschließend kann als Ergebnis der vorgelegten Auswirkungsanalyse festgestellt werden, dass durch die in Fürth, Am Grünen Weg, geplante Ansiedlung eines Norma Lebensmittel-discounters mit integrierter Bäckereifiliale und separatem Bäcker/Imbiss unter Berücksichtigung aller vorhandenen projektrelevanten Strukturen insgesamt **keine Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktionen der umliegenden Nahversorgungszentren der Stadt Fürth oder lokalen Nahversorgung im Stadtteil Hardhöhe zu erwarten** sind.

Damit wären für dieses Vorhaben auch **negative städtebauliche Auswirkungen** im Sinne von Funktionsstörungen für die untersuchten zentralen Nahversorgungsstrukturen infolge möglicher Betriebsaufgaben derzeit dort agierender sortimentsspezifischer Einzelhändler **auszuschließen**, da in keinem der untersuchten Nahversorgungszentren oder Lagen im Stadtteil Hardhöhe die Gefahr besteht, dass Funktionsstörungen durch umfassende

Betriebsaufgaben zu erwarten wären, die ursächlich mit der Ansiedlung des Projektes in Verbindung stünden.

Somit **fügt** sich das Vorhaben aus Gutachter-sicht in verträglicher Art und Weise in die **bestehenden Strukturen der Stadt Fürth** ein.

Vielmehr kann sich mit diesem Projekt ein Angebot **zukunftssicher positionieren**, das eine räumliche Lücke in der lokalen Nahversorgung im westliche Teil des Fürther Stadtteils Hardhöhe schließen würde, **ohne die Versorgungsstrukturen im westlichen Stadtgebiet von Fürth negativ zu beeinträchtigen**.

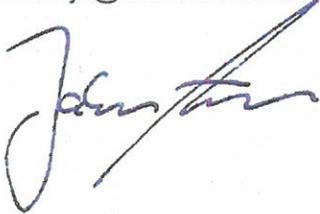
Aus gutachterlicher Sicht ist daher das hier untersuchte Erweiterungsvorhaben als **genehmigungsfähig** vor dem Hintergrund der Vorgaben des §11 Abs. 3 BauNVO einzustufen, da hiervon **keine schädlichen Auswirkungen für die Versorgung der Bevölke-**

rung und keine Gefährdung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Fürth zu erwarten sind.

Nach **Prüfschema Einzelhandelsansiedlungen** des Integrierten Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fürth von 2017 (S.89) ist der außerhalb der Zentren gelegene Projektstandort aufgrund der **integrierten Lage** und des **Fehlens negativer Auswirkungen** als insgesamt **konzeptkonform** anzusehen.

Dieses Gutachten wurde erstellt von:

Dipl.-Geograph Jochen Stamm
Tel. +49 (0)911 / 9790793 44
Fax +49 (0)911 / 9790793 99
E-Mail js@standort-kommune.de



Redaktionsschluss: 05. April 2018

Bildquelle: SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, März 2018

Karten erstellt mit Microsoft Powerpoint unter Verwendung von Kartenmaterial von Openstreetmap.org.

Diese Untersuchung fällt unter §2 Abs.2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.

Weitergabe, Vervielfältigungen, Veröffentlichung und Vertrieb (auch auszugsweise)
nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers.

SK Standort & Kommune Beratungs GmbH | Geschäftsführer: Wilfried Weisenberger | Benno-Strauß-Straße 7 (B) | 90763 Fürth | Tel.: 0911 979079310 | Fax: 0911 979079399 | www.standort-kommune.de | E-Mail: kontakt@standort-kommune.de | Bankverbindung: Stadt- und Kreissparkasse Erlangen - IBAN DE86 7635 0000 0060 0337 87 BIC: BYLADEM1ERH | Amtsgericht Fürth - HRB 12830 | Ust-ID: DE 275792067