

8 Entwicklungskonzept Einzelhandel für die Stadt FÜRTH

8.1 Leitvorstellungen

Wie bereits in den Kapiteln 3 und 4 ausgeführt wurde, ergibt die Betrachtung des Fürther Einzelhandels ein uneinheitliches Bild. Insgesamt verfügt die Stadt FÜRTH heute über einen für die Größe und Lage der Stadt durchschnittlichen bis großen Einzelhandelsbesatz. So verfügt FÜRTH über eine 'hoch ordentliche' Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,4 m² (periodisch 0,5 m² VKF pro Kopf) sowie eine noch zufriedenstellende Handelszentralität über alle Warengruppen in Höhe von 115,5.

Differenziert nach Warengruppen einerseits oder nach der Lage Innenstadt oder übriges Stadtgebiet andererseits werden jedoch auch Differenzierungen, Fehlentwicklungen und Mängel deutlich.

Der Einzelhandel in der Stadt FÜRTH hat sich in den vergangenen Jahren insbesondere im übrigen Stadtgebiet entwickelt. Neben Zuwächsen im Bau- und Gartenmarktbereich und periodischen Bereich wuchs insbesondere die Verkaufsflächenausstattung im besonders innenstadtrelevanten Bereich Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren im übrigen Stadtgebiet an, während sie in der Innenstadt leicht sank. Die Innenstadt hat im Vergleich zu 1997 10 Prozent genutzte Verkaufsfläche verloren.

Warengruppenspezifisch verzeichnet die Stadt FÜRTH bezogen auf das Potenzial innerhalb des Stadtgebietes einen Kaufkraftabfluss im periodischen Bedarf in Höhe von fast 30 Mio. Euro. Obwohl knapp 59 % der Fürther Bevölkerung über eine fußläufig erreichbare Versorgung mit periodischen Bedarfsgütern verfügt, ist hier also durchaus noch Potenzial vorhanden, die Versorgung der Bevölkerung weiter zu verbessern gerade auch im Hinblick auf eine Alterung der Bevölkerung. Diese Entwicklungsmöglichkeiten sollten mit Blick auf den bereits hohen Anteil an Discount-Formaten (Anteil von zwei Dritteln an allen Versorgern über 300 m² Verkaufsfläche) künftig vorrangig durch qualitative Vollsormenter (Supermarkt, Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus) ausgeschöpft werden.

Im Bereich der für ein Oberzentrum besonders bedeutsamen innenstadtrelevanten Sortimente besteht noch Steigerungspotenzial, insbesondere bei den Haushaltswaren, hier speziell bei Büchern/Schreibwaren. In der Warengruppe Technik ist auch 'Luft nach oben', dies gilt ebenso für die Sortimente Bekleidung/ Textilien, Schuhe/Lederwaren, hier vor allem für Schuhe und Lederwaren.

Demgegenüber positionieren sich die meist großflächigen Anbieter in den weiteren Agglomerationen im übrigen Stadtgebiet vor allem in den flächenintensiven und nicht innenstadtrelevanten Warengruppen Heimwerker- und Gartenbedarf oder Möbel und Einrichtungsbedarf. Auch wird die Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs durch großflächige Anbieter ganz überwiegend im übrigen Stadtgebiet

gewährleistet. Bei der Betrachtung der Einzelhandels-situation im übrigen Stadtgebiet darf jedoch nicht vergessen werden, dass sich in den vergangenen Jahren auch Betriebsformen mit klassisch-innenstadtrelevanten Sortimente (Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren) außerhalb der Innenstadt angesiedelt haben. Gleiches gilt auch für Lebensmitteldiscounter, die insbesondere verkehrsorientierte Standorte, teilweise an reinen Solitärstandorten, besetzt haben.

Im Sinne einer für eine Stadt der Zentralitätsstufe und regionalen Situation von FÜRTH kann alles in allem angesichts der vorhandenen quantitativen wie qualitativen Angebotsstrukturen von einer **noch guten Erfüllung der Versorgungsfunktion durch den Fürther Einzelhandel** ausgegangen werden.

Vor dem Hintergrund der oben skizzierten lokalen Einzelhandels-situation lassen sich nun folgende, für die weitere mittelfristige **Einzelhandelsentwicklung** in FÜRTH sinnvolle **Leitlinien** ableiten:

- **Stärkung der Innenstadt**
Priorität vor der Entwicklung aller anderen Standorte, um Chancen für Innenstadt zu erhalten und zu generieren.
- **Vermeidung der Ansiedlung von Betriebsformen mit großflächigen zentrenrelevanten Sortimenten im Kernsortiment außerhalb der Fürther Innenstadt** aufgrund der Situation und Perspektive der Innenstadt. Kleinflächige zentrenrelevante Sortimente sind nach Möglichkeit in der Innenstadt anzusiedeln.

Betriebe mit **zentrenrelevanten** Sortimenten im **Nebensortiment**: kritische **Prüfung** der Auswirkungen insbesondere auf die Innenstadt.

- **Stärkung bestehender Zentren**
Angesichts des bereits räumlich weit über das Stadtgebiet verteilten Einzelhandelsbesatzes **aus-schließliche Konzentration** der weiteren Einzelhandelsentwicklung **auf bereits bestehende, einzelhändlerisch vorgeprägte Zentren**.
Ausnahmen nur zur Sicherstellung und/oder Verbesserung der wohnortnahen Versorgung denkbar, hierzu genaue Einzelfallprüfung notwendig.
(Sowie bei bestehenden Entwicklungsstandorten mit rechtsgültiger Planung, s. Entwicklungsstandorte.)

- **Stabilisierung der Nahversorgungssituation**
und Prüfung möglicher **alternativer** Betriebe/**Betriebsformen** für unterversorgte Stadtgebiete.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben:

Die beabsichtigte bauplanungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bedarf neben der städteplanerischen und auswirkungsbezogenen wirtschaftlichen Prüfung einer eingehenden juristischen Prüfung. Diese juristische Prüfung muss entweder durch die Bauverwaltung oder eine entsprechend qualifizierte Rechtsanwaltskanzlei durchgeführt werden.

8.2 Fürther Liste

Um die einzelhandelstrukturellen Gegebenheiten der Stadt FÜRTH adäquat zu berücksichtigen und die im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Leitlinien der weiteren Einzelhandelsentwicklung (Stärkung der Fürther Innenstadt bzw. der Zentren) in Einklang mit den vielfältigen Ansiedlungswünschen von Einzelhandelsbetrieben und Immobilieneigentümern zu bringen, stellt die auf die spezifischen Verhältnisse vor Ort abstellende Fürther Liste im Hinblick auf zukünftige Planungen ein geeignetes Instrument dar.

Dabei wird unterstellt, dass es zu negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur kommen kann, wenn sogenannte zentrenrelevante Sortimente (insbesondere als Kernsortiment von großflächigen Einzelhandelsbetrieben) an nichtintegrierten bzw. außerhalb der Zentren liegenden Standorten angesiedelt werden. Insofern ist die Fürther Liste als Instrument zur innenstadt- bzw. zentrenorientierten Steuerung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen zu verstehen. Sie stellt demgegenüber keine Bewertungsgrundlage für die landesplanerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen dar. Hierfür ist die im LEP Bayern zitierte Ulmer Liste maßgeblich, an deren Sortimentsbezeichnungen sich die Fürther Liste jedoch orientiert. Demnach unterscheidet die Fürther Liste zwischen zentrenrelevanten und nicht- zentrenrelevanten Sortimenten. Aus gutachterlicher Sicht empfiehlt sich hierbei eine Vorgehensweise, die nicht nur nach der Zentrenrelevanz des Sortimentes unter-

scheidet, sondern zusätzlich das Kriterium der Nahversorgungsrelevanz berücksichtigt.

Die derzeit gültige Fürther Liste (siehe Tabelle 14) soll hierbei als Grundlage für eine neue aktualisierte Fürther Liste (siehe Tabelle 15) dienen.

Im Folgenden werden Abweichungen der derzeit gültigen Fürther Liste gegenüber der Ulmer Liste (in Tabelle 14 farblich hervorgehoben) sowie weitere relevante Sortimente benannt:

- Im Gegensatz zur Ulmer Liste werden in FÜRTH derzeit verschiedene Sortimente der Warengruppe Technik (Beleuchtungskörper, kleinteilige Elektrowaren, Tonträger, Unterhaltungselektronik und Videogeräte) und das Sortiment Gardinen und Zubehör als nicht-zentrenrelevant geführt.
- In der Ulmer Liste wiederum ist das Sortiment Kinder- und Babybedarf nicht als Einzelpunkt vorhanden, in der Fürther aber als zentrenrelevant ausgewiesen.
- Betrachtet man die Zentren und insbesondere die Innenstadt und deren mögliche Entwicklung, so rücken weitere Sortimente in den Blickpunkt, die weder in der Ulmer noch in der Fürther Liste als zentrenrelevant geführt werden, aber im Sinne einer Stärkung der Zentren zu beachten sind: Computer und Fahrräder.

Im Sinne einer zukünftigen Stärkung der Zentren, insbesondere der Innenstadt, wird eine Neubewertung empfohlen, bei der alle oben genannten Sortimente als zentrenrelevant klassifiziert werden.