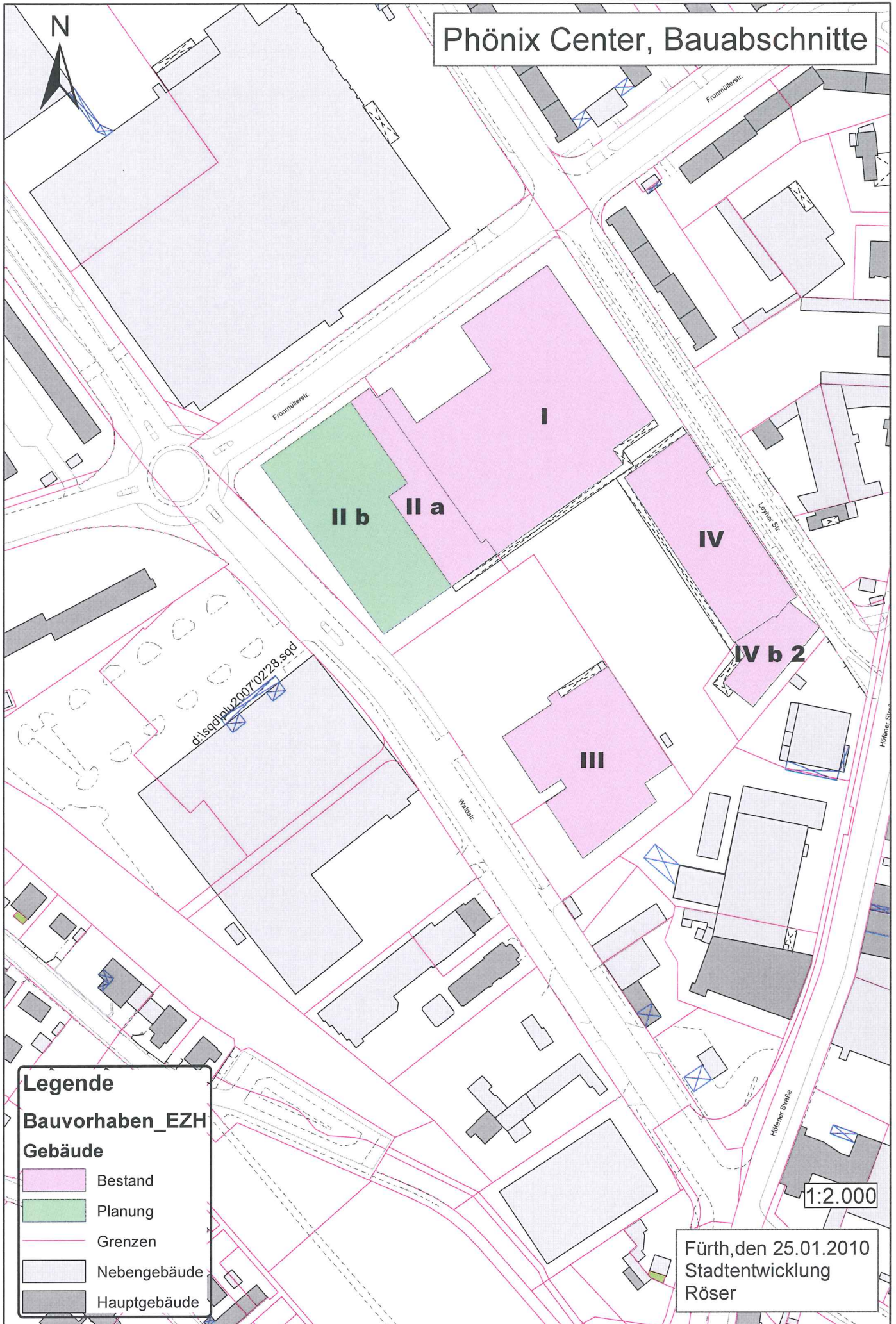


Phönix Center, Bauabschnitte





Planungsstand

Umstrukturierung

Erdgeschoss

Bei den qm-Angaben handelt es sich um Verkaufsflächen- großen, Nebenflächen und Lagerflächen sind nicht mit aufgeführt.

8.4.2 C-Zentrum NVZ Phoenix Center

Abbildung 24: Kartographische Darstellung NVZ Phoenix Center

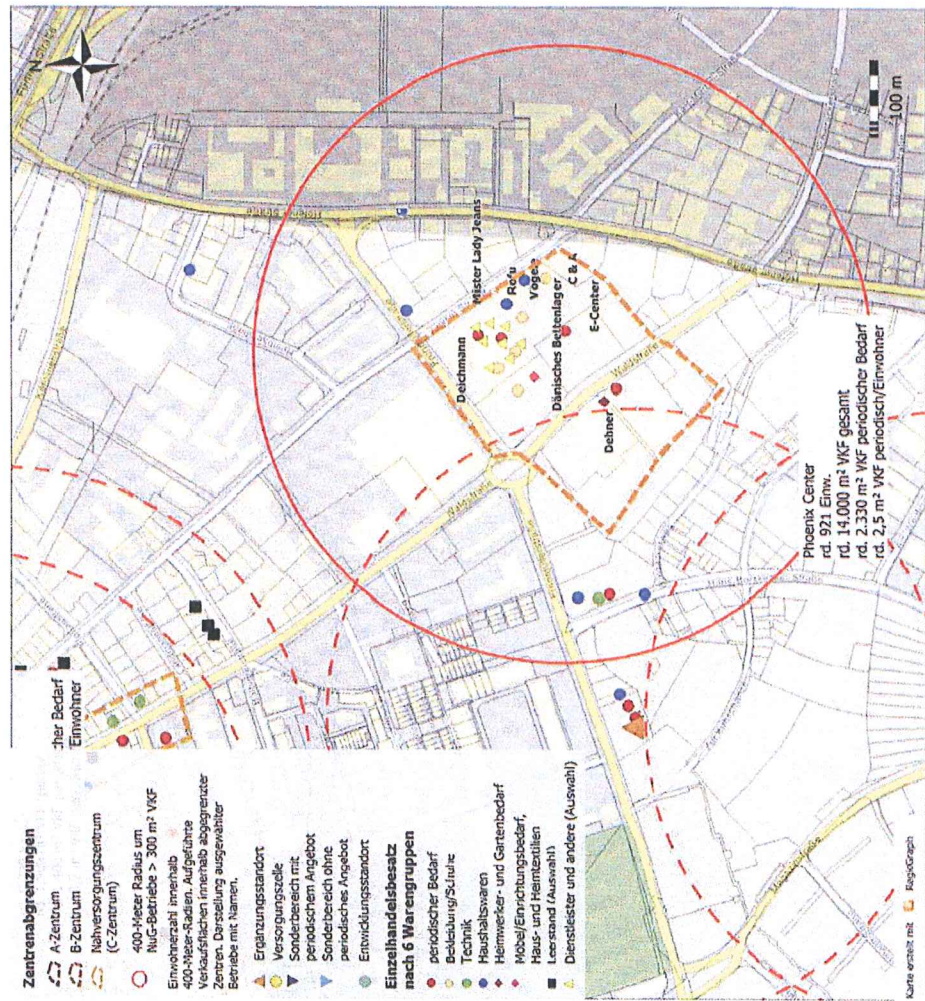


Tabelle 19: Kennziffern NVZ Phoenix Center

Einzelhandelsumsatz Verkaufsfläche	Einzelhandelsumsatz 2008 ¹⁾	Verkaufsfläche ²⁾	Umsatz pro m² Verkaufsfläche
Hauptwarengruppen	in Mio. Euro	in m²	in Euro/m²
periodischer Bedarf gesamt	11,5	2.330	4.900
aperiodischer Bedarf gesamt (a+b)	21,2	11.680	1.800
a) Bekleidung/Textilien, Schuhe/ Lederwaren	8,7	3.680	2.400
b) Hartwaren gesamt ³⁾	12,5	8.000	1.600
Insgesamt	32,7	14.010	2.300
Einwohner im 400-Meter Radius ⁴⁾	rd. 921 Einwohner		
VKF pro Einwohner im Radius ⁴⁾	15,2	VKF periodischer Bedarf pro Einwohner im Radius ⁴⁾	2,5

ökonomische und soziodemographische Indizes (im Radius⁴⁾, FÜRTH gesamt = 100)

Kinder	Senioren	Wohndichte
124	101	110
Gewerbe	Einkommen niedrig	Einkommen hoch
189	105	78

Rundungsdifferenzen möglich

1) Eigene Berechnungen auf der Basis der Vor-Ort-Recherchen der Gutachter (Stichtagshebung). Exkl. Kfz, Brennstoffe; inkl. Tankstellenshops, Apothekenumsätze (anteilig) und Ausgaben beim Lebensmittelhandwerk.

2) Stand August 2009

3) Die Warengruppen Elektro/Unterhaltungselektronik, Multimedia/Foto/Optik, Bücher/Schreibwaren, Hausra/Glas/Porzellan/Geschenkartikel, Spielwaren/Sport/Camping/Hobby/Fahrräder, Uhren/Schmuck, Heimwerker- und Gartenbedarf/Autozubehör/zoologischer Bedarf, Möbel/Einrichtungsbereich/Haus- und Heimtextilien.

4) Gesamtheit der 400-Meter Radien um die jeweiligen qualifizierten Grundversorger des Zentrums; siehe Abgrenzung in Karte

Definition der Indices s. Kapitel Wirtschaftliche und soziodemographische Rahmendaten, Tab. 1

Tabelle 20: Standortanalyse NVZ Phoenix Center (C-Zentrum)

Umfeld- und Nutzungsstrukturen		Umgeben von Mischnutzung Gewerbe und Wohnen Stadtgrenze zu Nürnberg im Osten Stark befahrene Straßen Fronmüllerstr., Waldstr. und Höfener Str. Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel Weiterentwicklung durch Verlagerung E-Center auf Brachfläche geplant	
bestehendes Baurecht			
Planungen			
STÄRKEN		SCHWÄCHEN	
Einzelhandel	Facettenreicher Einzelhandelsbesatz (u.a. Bekleidung: C&A, Vögele, Mister Lady Jeans, Takko; Schuhe: Deichmann; dm Drogeriemarkt, Dän. Bettenlager, Dehner) Sicherung der Grundversorgung (E-Center)	Einzelhandel	Konkurrenz zur Innenstadt (Innenstadt-relevante Leitsortimente wie Bekleidung und Schuhe) geringes Nahpotenzial
Städtebau	Durch gastronomisches bzw. freizeitspezifisches Angebot Nutzung auch außerhalb Ladenöffnungszeiten	Städtebau	Städtebaulich kein gewachsenes Zentrum architektonische Mängel, insb. für Fußgänger kein attraktiver Zugangs- und Aufenthaltsbereich durch Waldstraße getrennt
Verkehr	zentrale Lage durch Anbindung an wichtige Achsen, Kreisverkehr 'entschärft' Enpass, angebunden an Radwegenetz	Verkehr	im ÖPNV nur durchschnittliche Erreichbarkeit (eine Buslinie)
CHANCEN		RISIKEN	
Einzelhandel	Entwicklungspotenzial (Brachfläche)	Einzelhandel	Verschärfung der Konkurrenzsituation zur Innenstadt
Städtebau	architektonische Abrundung und Aufwertung durch Weiterentwicklung	Städtebau	-
Verkehr	-	Verkehr	weitere Belastung der o.g. Straßen
FAZIT	Städtebaulich nicht historisch gewachsenes Zentrum mit hoher Verkaufsflächendichte und gleichzeitig niedrigem Nahpotenzial. Einzelhandel strahlt über das direkte Umfeld durch zentrenrelevante Sortimente hinaus. Flächenangebot bietet Entwicklungspotenzial, mit der Gefahr, zunehmend als Wettbewerbszentrum zur Innenstadt aufzutreten.		

Empfehlungen

- keine weitere Stärkung der bisherigen Wettbewerbsstellung zur Innenstadt
- Klassifizierung als C-Zentrum, da nicht alle Kriterien für B-Zentrum (u.a. Dienstleistungsbetriebe, Zentrencharakter, ÖPNV-Erreichbarkeit) erfüllt
- Flächenpotenzial für nicht zentrenrelevante Sortimente vorhanden
- Flächennutzung und Arrondierung des bestehenden Angebotes durch Dienstleistung und Gewerbe
- keine Neuansiedlung zentrenrelevanter Sortimente mit Ausnahme der Sortimente Tiere / Tiernahrung, Zooartikel und Fahrräder
- Erweiterung im Bereich zentrenrelevanter Sortimente nur im Rahmen von Erweiterungen im Bestand ('Spielraum' für Marktanpassungen gewährleisten; Einzelfallprüfungen notwendig)
- Nachnutzung von Flächen nur im selben zentrenrelevanten Kernsortiment des Bestandes (Stichwort Bestandsschutz)
- städtebauliche Aufwertung
- fußläufige Erreichbarkeit, insbesondere auch für Familien mit Kindern (vgl. soziodemographischer Index 'Kinder') attraktivieren und sicherer gestalten

Tabelle 15: Fürther Liste 2010

Sortimente	Nahver- sorgung	Zentren- relevant	Nicht- zentren- relevant
Badeinrichtung		x	
Bastelartikel		x	
Baulemente			x
Baustoffe			x
Bekleidung, Textilien		x	
Beleuchtungskörper		x	
Beschläge			x
Blumen	x		
Bodenbeläge			x
Boote und Zubehör			x
Brennstoffe			x
Briefmarken		x	
Bücher		x	
Büromöbel			x
Campingartikel			x
Computer		x	
Devotionalien		x	
Drogeriewaren	x		
Düngemittel			x
Eisenwaren			x
Elektrogeräte			x
Elektrowaren (kleinteilige)		x	
Erde			x
Fahrräder		x	
Feinmechanische Erzeugnisse		x	
Fenster			x
Fiesen			x
Fotogeräte und Fotowaren		x	
Gardinen und Zubehör		x	
Gartenhäuser			x
Geschenkartikel		x	
Gitter			x
Glas		x	
Haus- und Heimtextilien		x	
Hausrat		x	
Herde und Öfen			x
Hohl- und Stahlwaren		x	
Holz, Holzmaterialien			x
Installationsmaterial			x
Jagdbedarf		x	
Keramik		x	
Kfz und Zubehör			x
Kinder- u. Babybedarf		x	
Kohle			x
Kosmetika	x		
Küchen		x	
Kunstgewerbe		x	
Kürschnerwaren		x	
Kurzwaren und Handarbeiten		x	
Lebensmittelhandwerk		x	
Leder- und Galanteriewaren	x		
Lederbekleidung		x	
Markisen			x
Mineralerzeugnisse			x
Möbel			x
Modewaren		x	
Motorräder			x
Musikalienhandel		x	
Nähmaschinen		x	
Nahrungs- und Genussmittel	x		
Nährzubehör		x	
Naturföhrer			x
Oberbekleidung		x	
Optische Erzeugnisse		x	
Orthopädie		x	
Papier- und Schreibwaren	x		
Pflanzen			x
Pflanzgefäße			x
Pharmazeutika	x		
Porzellan		x	
Rasenmäher			x
Reformwaren	x		
Rollkläden			x
Rollstühle			x
Sanitärerzeugnisse			x
Schmuck		x	
Schuhe		x	
Schulbedarf, Schreibwaren	x		
Silberwaren		x	
Spielwaren		x	
Sportartikel (kleinteilige)		x	
Sportbekleidung		x	
Sportgeräte (größteilige)		x	
Stoffe und sonstige Artikel		x	
Tabakwaren	x		
Teppiche			x
Teppiche - Auslegware			x
Tiere und Tierernährung		x	
Tierpflegemittel		x	
Tonträger		x	
Türen			x
Uhren		x	
Unterhaltungselektronik		x	
Videogeräte		x	
Waffen		x	
Wasch- und Putzmittel	x		
Wäsche		x	
Werkzeuge			x
Wolle		x	
Zäune			x
Zeichnungen		x	
Zooartikel		x	