

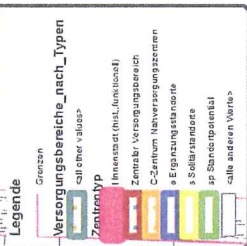
Tabelle 20: Standortanalyse NVZ Phoenix Center (C-Zentrum)

Umfeld- und Nutzungsstrukturen		Umgeben von Mischnutzung Gewerbe und Wohnen Stadtgrenze zu Nürnberg im Osten Stark befahrene Straßen Fronmüllestr., Waldstr. und Höfener Str.	
bestehendes Baurecht		Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel	
Planungen		Weiterentwicklung durch Verlagerung E-Center auf Brachfläche geplant	
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, Zoartikel 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

NVZ Phoenix Center_Bauabschnitte



1:3.000

Fürth, den 15.07.2010
Stadtentwicklung
Röser

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

160 Meter

80

40

0

Stadt Fürth, Einzelhandel, 8.4.2 C-Zentrum NVZ Phoenix Center

Fürth, den 09.11.2010
Stadtentwicklung
Röser

