

SK Standort & Kommune Beratungs GmbH | Benno-Strauß-Str. 5 | 90763 Fürth

Herr Horst W. Müller

- Referat VI -

Stadt Fürth

Königsplatz 1

90762 FÜRTH

Datum: 21. Februar 2012

Betreff: Gutachterliche Stellungnahme | Nutzung des Gebäudes an der Nürnberger Straße 157 für ein Fahrradgeschäft der Fa. Adrenalin

Sehr geehrter Herr Müller,

nachfolgend nehmen wir zu o.g. Vorhaben Stellung.

Ausgangslage

Das Radsportgeschäft „Adrenalin“ betreibt seit 1993 ein Radsportgeschäft in der Karolinenstraße 17. Neben diesem Standort hat sich die Firma bundesweit an zwei weiteren Standorten in Lörrach und Müllheim im Markt erfolgreich positionieren können. Neben dem stationärem Angebot verfügt „Adrenalin“ auch über ein Internetangebot, das beim mittelfränkischen Website Award der IHK im letzten Jahr ausgezeichnet wurde.

Seit dem 1.1.2012 hat die Firma seinen Standort von der Karolinenstraße in die ehemalige Wellpappenfabrik Stahl an der Nürnberger Straße 157 verlegt. Der Vermieter, Herr Pillenstein, hat dem Unternehmen eine zwei bis dreijährige Zwischennutzung angeboten.

Das Vorhaben Adrenalin befindet sich im Umgriff des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr.: 331a „Kurgartenstraße“. Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst, um die Ausbreitung von Vergnügungsstätten auszuschließen. In der Sitzung des Stadtrates am 24. November 2010 wurde die planerische Zielsetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 331a dahingehend konkretisiert, dass künftig Vergnügungsstätten gänzlich, d. h. ausnahmslos, ausgeschlossen werden sollen.

In der Sitzung des Stadtrates am 25. Mai 2011 wurde die planerische Zielsetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 331a nochmals konkretisiert. So soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 331a hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung künftig ein sog. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) i. S. des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Im eingeschränkten Gewerbegebiet soll gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Eine weitergehende Einschränkung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll für das Plangebiet nicht erfolgen, so dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes künftig die Nutzungen des § 8 Abs. 2 BauNVO wie Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke auch weiterhin zulässig sein sollen.

Die Nutzungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sollen auch künftig nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Veränderungssperre läuft bis zum 02. März 2013.

Der Geschäftsführer des Unternehmens, Herr Ralf Ebert, führt in einem Schreiben an das Amt für Wirtschaft zur Begründung des bereits vorgenommenen Standortwechsels aus, dass am ehemaligen Standort durch verschiedene Maßnahmen, die nicht in Verschulden des Betriebes lag, der Umsatz in den vergangenen Monaten deutlich eingebrochen ist. Wegen der besseren Erreichbarkeit und den besseren Annoncierungsmöglichkeiten sieht er den neuen Standort als erfolgsversprechenden Versuch den Standort Fürth zu erhalten. Die Standorteinführung begann mit drei Sonderverkäufen an Samstagen. In der Zwischenzeit wurde der Betrieb mit regelmäßigen Öffnungszeiten weitergeführt.

Für die befristete Lösung möchte Herr Ebert folgende Flächen nutzen: Verkauf von Fahrrädern auf einer Gesamtfläche von 650 m² zzgl. Eingangsbereich mit 20 m², Werkstatt 50 m² und Büroflächen mit 140 m².

Die Stadtverwaltung Fürth sieht bei der Genehmigung der Nutzung einen möglichen Widerspruch zur vom Stadtrat verabschiedeten Sortimentssteuerung durch die „Fürther Liste 2010“, in der das Sortiment „Fahrräder“ als zentrenrelevant eingestuft wird.

Die Stadt Fürth bittet die SK Standort & Kommune Beratungs GmbH um eine Bewertung dieser Standortansiedlung im Rahmen der Zentrenrelevanz des Sortimentes.

Stellungnahme

Die im Rahmen des aktuellen Einzelhandelskonzeptes erstellte „Fürther Liste 2010“ dient der Sortimentssteuerung und damit der Sicherung der Funktionsfähigkeit von Zentren der Stadt Fürth. Das Sortiment „Fahrräder und Zubehör“ ist in dieser Liste als zentrenrelevant eingestuft worden und somit außerhalb der festgelegten Zentren im Einzelhandelskonzept grundsätzlich nicht anzusiedeln. Dabei kommt es nicht auf die Größe des Vorhabens – Stichwort großflächiger Einzelhandel – an, sondern generell auf die Wirkung und mögliche Schädigung der vorhandenen Versorgungszentren.

Die Angebotsstruktur für das Sortiment „Fahrräder und Zubehör“ wird aktuell in Fürth an folgenden Standorten angeboten:

Betrieb	Stadtteil	Zentrum im EH-Konzept	Adresse	Verkaufsfläche ca. m ²
Stadler	Sack	nicht integriert	Gründlacher Str. 248	3700
Adrenalin	Südstadt	nicht integriert	Nürnberger Straße 157	670
Zentralrad	Innenstadt	A-Zentrum Innenstadt	Moststr./Friedrichstr. 25	250
Southpark Cycles	Südstadt	C.-Zentrum Waldstraße	Waldstraße 38	180
Fürther Radhaus	Südstadt	C-Zentrum westl. Südstadt	Schwabacher Straße 69	45
Fahrradkiste	Innenstadt	A-Zentrum Innenstadt	Königstr. 69	30
Pedersen	Innenstadt	A-Zentrum Innenstadt	Gustavstr. 56	10

Dabei kam es seit der Bestandserhebung im Einzelhandelskonzept 2010 zu einer Handvoll von Standortveränderungen, wobei festzustellen ist, dass es insbesondere zu Verstärkungen der C-Zentren gekommen ist. Frühere Standorte außerhalb von Zentren, z.B. in der Kurgartenstraße oder in der Fronmüllerstraße wurden aufgegeben. Neue Angebote wie in der Waldstraße und in der Schwabacher Straße kamen hinzu. Der bisherige Adrenalin-Standort in der Karolinenstraße wurde nunmehr aufgegeben und im C-Zentrum „Westliche Südstadt“ durch das Fürther Radhaus etwas kleinflächiger ersetzt. Weiterhin außerhalb von Versorgungszentren liegt der Standort Stadler in der Gründlacher Straße. Nun käme der neue Adrenalin-Standort in der Nürnberger Straße als weiterer, nicht zentren-integrierter Standort hinzu.

Die stattgefundenen Stärkung der Zentren und der hohe Anteil der Anbieter in den Zentren hat die Entscheidung des Stadtrates, das Sortiment „Fahrräder und Zubehör“ als zentrenrelevantes Sortiment zu bewerten, bestätigt.

Aus diesem Grund wäre der Vorgabe der „Fürther Liste 2010“ grundsätzlich Folge zu leisten und die gewünschte Verlagerung abzulehnen.

Der Gutachter sieht in diesem Falle folgende Punkte, die für eine Ausnahmeregelung sprechen könnten:

1. Die Wettbewerbssituation kann eine Angebotserweiterung um per Saldo 400 m² durchaus verkraften. Durch die gute Integration der bestehenden Standorte in den Zentren wird es zu keinen städtebaulichen Effekten kommen. Wobei den bestehenden Fahrradgeschäften eine hohe Spezialisierung (Marken + Reparaturdienste) anzusehen ist, die jeweils ein eigenes Kundenklientel sich sichern können.
2. Die Ansiedlung am neuen Standort wird lt. Schreiben des Geschäftsführers eindeutig als temporäre Zwischenlösung gesehen und soll auf zwei bis drei Jahre befristet sein. Bis zu diesem Zeitpunkt ist von einer erfolgreichen Entwicklung der neuen Verkaufsflächen in der Innenstadt auszugehen. Dadurch wird es zu weiteren Verschiebungen in den Flächennutzungen in den Zentren kommen, so dass sich „Adrenalin“, nach der vorgesehen wirtschaftlichen Stabilisierung des Betriebes, neu in das oder in ein Zentrum positionieren kann. Hierzu formuliert Herr Ebert folgendes ausdrücklich: *„Mittelfristig bin ich gerne bereit mich in eines der Projekte „Einkaufsschwerpunkte Fürth“ einzubringen. Nach Ablauf des befristeten Mietvertrages mit Herrn Pillenstein kann ich mir mein Unternehmen in Fürth auf einer innenstadtverträglichen Fläche vorstellen. Hier warte ich gespannt die Realisierungen im Bereich der Innenstadt und der Gebhardtstrasse ab.“* (Schreiben an Frau Soydan vom 7.02.12).
3. Mit dieser zeitlich klar befristeten Zwischenlösung könnte ein attraktives Angebot für den Fürther Einzelhandel gesichert werden. In der aktuellen schwierigen Situation im Fürther Einzelhandel, in

der aus verschiedenen Gründen eine spürbare Verzögerung in der erwarteten Umgestaltung und Attraktivierung des Angebotes eingetreten ist, gilt es vorhandene Fürther Unternehmen im begründeten Einzelfall „unter die Arme“ zu greifen, um im geeigneten Zeitpunkt erfolgreich zum Wohle der Stadt durchstarten zu können.

Für Fragen oder Anmerkungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

STANDORT & KOMMUNE

| Ihr Vertrauen verdient Kompetenz |



Wilfried Weisenberger
Dipl. Sozialwirt

Tel. 0911 78068241

Fax 0911 78068246

E-Mail: ww@standort-kommune.de