

## I. Vorlage

| Beratungsfolge - Gremium              | Termin     | Status                   |
|---------------------------------------|------------|--------------------------|
| Wirtschafts- und Grundstücksausschuss | 03.06.2024 | öffentlich - Vorberatung |
| Stadtrat                              | 12.06.2024 | öffentlich - Beschluss   |

### **Fortschreibung des Fürther Einzelhandels- und Zentrenkonzepts**

| Aktenzeichen / Geschäftszeichen   |  |
|---|--|
| <b>Anlagen:</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth 2024</li> <li>• Auszug Übersicht Fürther Zentrenstruktur</li> <li>• Auszug Fürther Sortimentsliste</li> <li>• Auszug Leitlinien und Ziele</li> </ul> |  |

### **Beschlussvorschlag:**

- Der Wirtschafts- und Grundstücksausschuss nimmt die Vorstellung des integrierten Einzelhandelskonzeptes durch die Firma Standort Kommune und dem Wirtschaftsreferenten zur Kenntnis.
- Der Wirtschafts- und Grundstücksausschuss empfiehlt und der Stadtrat beschließt das vorgestellte Einzelhandels- und Zentrenkonzept inklusive der Einzelbestandteile
  - Zentrenstruktur und Zentrenhierarchie
  - Sortimentsliste
  - Leitlinien und Ziele der Einzelhandelsentwicklung

### **Sachverhalt:**

Im Jahr 2022 beschloss die Stadt Fürth ihr integriertes Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017 fortzuschreiben. Die Fortschreibung wurde innerhalb der letzten anderthalb Jahre durch die Firma Standort Kommune in Abstimmung mit dem Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung erstellt.

Ein integriertes Einzelhandelskonzept dient als informelles städtebauliches Entwicklungskonzept und ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitplanung als besonderer Abwägungsbelang zu berücksichtigen. Ziel eines integrierten Einzelhandelskonzeptes ist es, eine nachhaltige Steuerung des Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung der Sicherung der Nahversorgung und der Zentralitätsfunktionen zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt, zu gewährleisten. Neben der Darstellung des Ist-Zustandes und der Analyse der Einzelhandelsentwicklung dienen die vorgeschlagene Zentrenstruktur, die Überarbeitung der Fürther Sortimentsliste, das Nahversorgungsgutachten und die einzelhandelspezifische Leitlinien und Ziele als entscheidende Instrumente und damit als Kernstück eines integrierten Einzelhandelskonzeptes zur Erreichung dieser Ziele.

Die Fortschreibung des integrierten Einzelhandelskonzeptes wird durch Vertreter der Firma Standort Kommune im Wirtschafts- und Grundstücksausschuss vorgestellt. Wesentliche Punkte werden nachfolgend benannt.

- **Einzelhandelsanalyse**

Die Analyse des Fürther Einzelhandels zeigt den aktuellen Besitz und die zurückliegende Einzelhandelsentwicklung seit 2009 im gesamten Stadtgebiet auf. Hierbei wurden besonders die Verkaufsflächenentwicklung, Leerstandsquote, der Sortimentsbesatz und die Einzelhandelszentralität betrachtet. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass es sich um Daten vom Zeitraum November / Dezember 2022 bis Januar 2023 und damit um Momentaufnahmen handelt.

Die Strukturdaten zeigen eine vergleichsweise leistungsfähige und stabile Einzelhandelsstruktur, welche insbesondere im Innenstadtbereich gut und attraktiv aufgestellt ist. Die Anzahl der Einzelhändler ist stabil, die Verkaufsfläche jedoch leicht rückläufig. Letzteres ist jedoch nur begrenzt belastbar, da systematische Unterschiede in der Erhebungsart im Vergleich zum vorherigen Einzelhandelskonzept bestehen und zum Zeitpunkt der Erhebung einen temporären Leerstand im großflächigen Einzelhandel durch Inhaberwechsel (6.000 m<sup>2</sup> VKF Sconto/Fahrrad XXL) gab. Fürth steht dabei im Spannungsfeld der regionalen Wettbewerbsstandorte Erlangen und Nürnberg, behauptet sich dort aber sehr gut, was der Kaufkraftzufluss in zahlreichen Warengruppen zeigt. In einzelnen Warengruppen besteht hingegen noch Ansiedlungspotential, welches jedoch durch den Strukturwandel und Konkurrenz durch den Onlinehandel nur begrenzt nutzbar ist.

Konkrete und weitere detailliertere Einzelhandelskennzahlen und Entwicklungen sind dem beigefügten Konzept zu entnehmen.

- **Zentrenstruktur und Zentrenhierarchie**

Kern eines integrierten Einzelhandelskonzeptes ist die Darstellung der Zentrenstruktur und -hierarchie innerhalb einer Stadt anhand dessen sich die zukünftige Einzelhandelssteuerung orientiert. Anhand von 19 Zentrensteckbriefen wurden die ausgewiesenen Zentren des bisherigen Einzelhandelskonzeptes analysiert, Stärken und Schwächen benannt und in einem Fazit Entwicklungsperspektiven sowie zentrenspezifische Handlungsempfehlungen ausgesprochen. Ausgehend von dieser Analyse wurde ein Vorschlag für die zukünftige Zentrenstruktur erarbeitet, welcher als Beschlussvorschlag der Vorlage angehängt ist. Das Fürther Zentrensystem besteht demnach aus dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (ZVB), einem Stadtteilzentrum, vierzehn Nahversorgungszentren/Nahversorgungsbereiche (NVZ), dreizehn integrierten Nahversorgungsstandorten und zehn Sonderstandorten. Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2017 wurden an vier Zentren (ZVB Innenstadt, NVZ Erlanger Straße, NVZ Westliche Südstadt, NVZ Hardhöhe) der räumliche Zuschnitt verändert und ein Zentrum zum integrierten Nahversorgungsstandort herabgestuft (NVZ Hintere Straße).

- **Sortimentsliste**

Die oben erwähnte Ausweisung der Zentrenstruktur entfaltet ihre Steuerungswirkung auf den Einzelhandel nur in Kombination mit der Definition von zentrenrelevanten (innenstadtrelevanten), nahversorgungsrelevanten und sonstigen Waren, welche über die Genehmigung einzelner Einzelhandelsvorhaben entscheidet. Hierzu wurde die Fürther Sortimentsliste aus dem Jahr 2017 vor dem Hintergrund veränderter Marktbedingungen und der aktuellen räumlichen Sortimentsverteilung überarbeitet und kleinteiliger definiert (von 78 auf 84 Warengruppen). Die Fest-

legung zur Zentren- und Nahversorgungsrelevanz wurde dabei anhand von sechs Kriterien (Ist-Belegung, Soll-Belegung, Frequenz/Nachfrage, Kaufanlass, Einzugsgebiet, Warentransport) begründet. Veränderungen gegenüber 2017 wurden nur in den Warengruppen Beleuchtungskörper und Tierzubehör vorgenommen, welche von zentrenrelevant auf nicht zentrenrelevant neu eingestuft worden. Die zukünftige Fürther Sortimentsliste ist der Vorlage angehängt und wird gesondert beschlossen.

- **Nahversorgungsgutachten**

Ein eigenständiger Bestandteil bildet die Analyse der Nahversorgungssituation, welche im Rahmen des integrierten Einzelhandelskonzeptes erstellt und bereits vorab veröffentlicht wurde. Im Ergebnis verfügen rund 60 Prozent der Fürther Bevölkerung über einen Nahversorger (Waren des periodischen Bedarfs) in fußläufiger Erreichbarkeit. Dies ist ein durchschnittlicher bis guter Wert für vergleichbar große und strukturierte Städte. Es ist aber festzustellen, dass eine Reihe von Stadtteilen im Bereich Nahversorgung als unterversorgt gelten. Dies ist oftmals auf siedlungsstrukturelle Gründe zurückzuführen. In einzelnen Stadtteilen ist die Nahversorgung durchaus kritisch zu bewerten. Stadtteile mit besonderem Handlungsdruck sind demnach Vach, Oberfürberg, Dambach, Westvorstadt und Burgfarrnbach. Es wird aber darauf hingewiesen, dass sich die Nahversorgungsdefizite durch klassische Angebotsformate aufgrund des Zusammenspiels von wirtschaftlicher Tragfähigkeit, Wettbewerbsumfeld und städtebaulichen Voraussetzungen kaum maßgeblich verringert oder gar geschlossen werden können. Es wird daher empfohlen die tatsächlichen Bedarfe der Bevölkerung in Stadtteilen ohne qualifizierte Nahversorgungsangebote in Erfahrung zu bringen und auf dessen Grundlage spezifische Maßnahmen zur örtlichen Angebotsverbesserung zu erstellen.

- **Leitlinien und Ziele**

Aus den vorgenommenen Analysen, aktuelle Fragestellungen und absehbaren Einzelhandeltrends werden in einem Einzelhandelskonzept auch Leitlinien und Ziele für die zukünftige Steuerung des Einzelhandels erstellt. Nachdem die Leitlinien der vorangegangenen beiden Einzelhandelskonzepte auf Zielerreichung überprüft wurden, sind acht aktualisierte Leitlinien und Ziele erarbeitet worden, welche als Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels in den kommenden Jahren bilden sollen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass zwar versucht wird, aktuelle Fragestellungen zu berücksichtigen, jedoch Ziele und Leitlinien im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes naturgemäß eher allgemein gehalten sind und bspw. eine straßenzuggenaue oder angebotsspezifische Steuerung nicht möglich ist.

Folgende acht **Leitlinien und Ziele** werden festgelegt und sind zu beschließen:

1. Erhalt und Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt Fürth innerhalb der Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach
2. Stärkung des Images des Einzelhandelsstandortes Fürth
3. Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf den ZVB Innenstadt
4. Stärkung der Funktionsvielfalt im ZVB Innenstadt
5. Erhalt und Stärkung einer hierarchisch gegliederten Angebotsstruktur mit jeweils zugeordneten Versorgungsfunktionen
6. Erhalt der einzelhändlerischen bzw. gewerblichen Entwicklungspotential in zentralen Versorgungsbereichen
7. Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Einzelhandelsstandorten (Sonderstandorte) für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft
8. Sicherung und Weiterentwicklung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Es wird darüber hinaus empfohlen, dass vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit den Leitlinien und Zielen, der Zentrenhierarchie und -struktur sowie die neue Fürther Sortimentsliste zu beschließen und umzusetzen. Hierbei sollten insbesondere die Leitlinien und Ziele 3-8 in die Formulierung und Festsetzungen der Bebauungspläne berücksichtigt werden und ältere Bebauungspläne mit Bezug zum Einzelhandel auf Übereinstimmung und Zielausrichtung überprüft und ggf. angepasst werden.

**Finanzierung:**

|  |                             |                       |           |
|--|-----------------------------|-----------------------|-----------|
| Finanzielle Auswirkungen                 |                             | jährliche Folgekosten |           |
| <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | Gesamtkosten          | €         |
| <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |                       | €         |
| Veranschlagung im Haushalt               |                             | Budget-Nr.            | im        |
| <input type="checkbox"/> nein            | <input type="checkbox"/> ja | Hst.                  | Vwhh Vmhh |
| wenn nein, Deckungsvorschlag:            |                             |                       |           |

**Prüfung der Klimarelevanz:**

|  |   |                                 |                                     |                             |
|--|---|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/>   | Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig |                                 |                                     |                             |
| <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>                  | <input type="checkbox"/>        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>    |
| --   | -   | 0                               | +                                   | ++                          |
| Stark negative Klimawirkung  | Negative Klimawirkung                     | Keine oder geringe Klimawirkung | Positive Klimawirkung               | Stark positive Klimawirkung |
| <p><b>Begründung:</b> positive Klimaauswirkungen, da die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit der Förderung einer flächendeckenden Nahversorgung und Stärkung der örtlichen und überörtlichen Zentralitäten eine Reduzierung des MIV und des Flächenverbrauchs zur Folge hat.</p> |   |                                 |                                     |                             |
| <p><b>Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):</b></p>  |   |                                 |                                     |                             |

**Beteiligungen**

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung**

Fürth, 23.05.2024

gez. Müller

\_\_\_\_\_  
 Unterschrift der Referentin bzw.  
 des Referenten

|  |
|--|
| Amt für Wirtschaft und<br>Stadtentwicklung |
|--|

**Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

**Ergebnis aus der Sitzung: Wirtschafts- und Grundstücksausschuss am 03.06.2024**  
Protokollnotiz:

Beschluss:

**Beschluss:**