

### **3.5 Entwicklung von Leitlinien und Zielen**

Aus den bisherigen Ergebnissen lassen sich folgende Leitlinien-Vorschläge für die weitere Entwicklung des Fürther Einzelhandels ableiten:

#### **1. Erhalt und Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt Fürth innerhalb der Metropole Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach**

Die überwiegend hohen Zentralitätskennziffern belegen die Magnetwirkung des Fürther Einzelhandels. Diese Stärke muss durch gezielte Entwicklungen gestützt werden, auch um die Stellung der Stadt Fürth im Kontext der konkurrierenden Metropolstädte abzusichern. Dabei gilt es, bestehende Entwicklungspotenziale im Einklang mit der Sicherung der Entwicklungspotenziale im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt umzusetzen. Gleichzeitig müssen die Stärken der Innenstadt weiter gefördert werden.

#### **2. Stärkung des Images des Einzelhandelsstandortes FÜRTH**

Dank der positiven Entwicklungen im städtischen Einzelhandel (insb. Neue Mitte, Hornschuchcenter, Carré Fürther Freiheit, Fürther Markt, EKZ Flair) hat die Einkaufsstadt Fürth in den vergangenen Jahren deutlich an Gewicht und Profil gewonnen. Diese Stärke gilt es offensiv nach außen zu kommunizieren und das Image des Einzelhandelsstandorts weiterzuentwickeln. Es muss deutlich werden, welche Chancen sich für den Einzelhandel in der Stadt FÜRTH eröffnen, auch und gerade vor dem Hintergrund leistungsfähiger Wettbewerbstädte in der Region. Auf diese Weise kann es gelingen, Anbieter auf FÜRTH aufmerksam zu machen, welche die Stadt aktuell noch nicht 'auf dem Schirm' haben, sowie auch Neugründungen im Einzelhandel zu fördern.

#### **3. Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf den ZVB Innenstadt**

Der Einzelhandelsstandort Innenstadt hat in den vergangenen Jahren einen deutlichen Schub in qualitativer und z.T. auch quantitativer Hinsicht erfahren. Diese positive Entwicklung gilt es fortzuführen und durch eine weiterhin sortimentspezifisch gesteuerte Ansiedlungspolitik im übrigen Stadtgebiet abzusichern. Die Weiterentwicklung des ZVB genießt nach wie vor oberste Priorität.

#### **4. Stärkung der Funktionsvielfalt im ZVB Innenstadt**

Die Attraktivität der Fürther Innenstadt speist sich maßgeblich aus der räumlichen Konzentration unterschiedlichster Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeitangebote, öffentliche Einrichtungen, Gastronomie) in Verbindung mit einem städtebaulich ansprechenden und abwechslungsreichen Umfeld. Diese dem Leitbild der Europäischen Stadt entsprechende Funktionsvielfalt gilt es daher auch zukünftig zu stärken und weiterzuentwickeln.

#### **5. Erhalt und Stärkung einer hierarchisch gegliederten Angebotsstruktur mit jeweils zugeordneten Versorgungsfunktionen**

Einzelhandels- und Gewerbeentwicklungspotenziale sollen sich räumlich, funktional und angebotsseitig an bestehenden Angeboten orientieren sowie prioritär innerhalb der zentralen Versorgungsstrukturen realisiert werden. Zusätzliche nicht zentrenrelevante Sortimente außerhalb zentraler Versorgungsstrukturen (ZVB, STZ oder NVB) sind räumlich und funktional an bestehende Einzelhandelsstandorte (Sonderstandorte) anzugliedern. Eine zusätzliche Zersiedelung innerhalb der Fürther Einzelhandelslandschaft sollte vermieden werden.

#### **6. Erhalt der einzelhändlerischen bzw. gewerblichen Entwicklungspotenziale in zentralen Versorgungsbereichen**

Zur Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sollen vorhandene Entwicklungspotenziale (Ladenleerstände) in den ausgewiesenen Zentren einzelhändlerischen bzw. sonstigen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben. Die Umnutzungen von Gewerbeflächen in Erdgeschosslagen, z.B. zu

Wohnzwecken, ist im ZVB Innenstadt und in den Nahversorgungsbereichen zu vermeiden.

#### **7. Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Einzelhandelsstandorten (Sonderstandorte) für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft**

Die ergänzenden, meist in städtebaulich nicht integrierter Lage befindlichen Sonderstandorte leisten mit ihren überwiegend nicht zentrenrelevanten Angeboten einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität der Einkaufsstadt FÜRTH und ihrer regionalen Ausstrahlungskraft. Flächenerweiterungen oder Umnutzungen innerhalb der nicht zentrenrelevanten Sortimente sind daher z.B. im Rahmen von Maßnahmen zur Bestandssicherung möglich. Grundsätzlich zu vermeiden sind hingegen Angebotserweiterungen im Bereich zentrenrelevanter (Rand-) Sortimente. Neuansiedlungen von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten vorrangig auf bestehende Sonderstandorte konzentriert werden, um einer weiteren räumlichen Zersplitterung der Fürther Einzelhandelslandschaft mit ihren negativen Begleiterscheinungen entgegenzuwirken. Neuansiedlungen von Betrieben mit nahversorgungs- und

zentrenrelevanten Kernsortimenten sind an allen bestehenden Sonderstandorten bzw. sonstigen städtebaulich nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet auszuschließen.

#### **8. Sicherung und Weiterentwicklung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs**

Die insgesamt gute Versorgungsqualität der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird maßgeblich durch zahlreiche über das Stadtgebiet verteilte Nahversorgungsbereiche und ergänzende integrierte Nahversorgungsstandorte ‚getragen‘. Um das bestehende Versorgungsniveau zu erhalten und auszubauen, sind Flächenerweiterungen im Bereich nahversorgungsrelevanter Kernsortimente zur Absicherung des vorhandenen Bestands zuzulassen, sofern deren ökonomische und städtebauliche Auswirkungen auf andere relevante integrierte Nahversorgungsbereiche und –standorte vorab untersucht und als verträglich bewertet wurden. Neuansiedlungen im Bereich nahversorgungsorientierter Kernsortimente auch außerhalb bestehender Nahversorgungsbereiche sind grundsätzlich möglich, sofern sie einen signifikanten Beitrag zur Schließung von Versorgungslücken bzw. einer auch quali-

tativen Verbesserung der fußläufigen Versorgungssituation der umliegenden Wohnquartiere leisten und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen als verträglich einzustufen sind. In Bereichen/Ortsteilen, in denen die Ansiedlung eines qualifizierten Nahversorgungsangebotes aus absatzwirtschaftlichen und standort-/immobilienrechtlichen Gründen wenig aussichtsreich erscheint, bedarf es der Prüfung alternativer Nahversorgungsmöglichkeiten. In diesem Rahmen sind zunächst die konkreten Bedarfe der Bevölkerung vor Ort in Erfahrung zu bringen.

Um die **Leitlinien und Ziele in die konkrete Planungspraxis zu integrieren**, sind aus Gutachtersicht folgende **Umsetzungsschritte erforderlich bzw. zu empfehlen**:

1. Verabschiedung des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts als städtebauliches Entwicklungskonzept (informelle Planungsgrundlage für die weitere bauleitplanerische Steuerung des Einzelhandels) durch den Fürther Stadtrat. Hierzu sind aus Gutachtersicht Beschlüsse zu folgenden Punkten zu fassen:
  - Leitlinien und Ziele;
  - Vorschlag zur Zentrenhierarchie und -struktur 2024;
  - Fürther Sortimentsliste (2024).
2. Leitlinien und Ziele (insb. 3-8) sind bei der Formulierung der Festsetzungen in neu aufzustellenden Bebauungsplänen konkret zu berücksichtigen.

3. Ältere Bebauungspläne mit Einzelhandelsbezug sind im Einzelfall auf die Übereinstimmung mit der Zielausrichtung des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu prüfen und ggf. anzupassen.