

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Wirtschafts- und Grundstücksausschuss	09.03.2026	öffentlich - Beschluss

Ersatzneubau EDEKA-Filiale Theodor-Heuss-Str. 1

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen: Grundriss Ersatzneubau Vergleichbare Außenansicht des EDEKA Gartenstadt Nürnberg	

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen des Wirtschaftsreferates zum Ersatzneubau des EDEKA-Marktes in der Theodor-Heuss-Str. werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Zum Zwecke der Modernisierung und Verkaufsflächenvergrößerung soll die bestehende EDEKA-Filiale in der Theodor-Heuss-Str. 1/ Ecke Stadelner Hauptstraße abgerissen und durch einen Neubau in aufgeständerter Bauweise (Parken im offenen Untergeschoss) ersetzt werden. Die bestehende Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsvorhabens wird von derzeit 1.600 qm auf 2.900 qm vergrößert und umfasst einen großflächigen EDEKA-Supermarkt mit Leergutannahme und ein separates Café mit Backwarenverkauf. Der eigentliche EDEKA-Markt selbst wird ca. 2.520 qm umfassen.

Der geplante Neubau befindet sich auf einem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und ist Ankerpunkt des Nahversorgungszentrums Stadeln. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Eine bauplanungsrechtlichen Genehmigung nach § 34 BauGB „Zulässigkeit eines Vorhabens im unbepflanzten Innenbereich“ steht nichts entgegen, da es sich um einen Ersatzneubau, welcher sich in die benachbarte Bebauung nach Art und Maß, Bauweise (Kubatur) und überbaubare Grundstücksfläche einfügt und keine benachbarten zentralörtlichen Versorgungsbereiche beeinträchtigt.

Die Auswirkungen der Verkaufsflächenvergrößerung auf die benachbarten Nahversorgungszentren (=zentralörtliche Versorgungsbereich) wurde mittels Verträglichkeitsgutachten geprüft und trotz der deutlichen Verkaufsflächenvergrößerung als unschädlich eingeschätzt. Durch die Erweiterung wird die bisher abfließende Kaufkraft des bisherigen Einzugsbereiches gebunden

(z.B. Vach) und der Markt durch die Modernisierung dauerhaft konkurrenzfähig gehalten. Eine örtliche Intensivierung des Wettbewerbs im Sortiment Lebensmittel wird nichtsdestotrotz stattfinden, wovon v.a. der EDEKA-Markt im NVZ Seeackerstraße betroffen sein wird. Diese Wettbewerbsintensivierung wird allerdings nicht ausreichen, um die benachbarten Nahversorgungszentren im Sinne eines Kaufkraftabflusses von über 10 Prozent zu schädigen.

Die mit dem Neubau verbundene Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA-Marktes entspricht der Einschätzung des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für das Nahversorgungszentrum Stadeln, welches ausdrücklich eine Erweiterung des Marktes zur Sicherung des Supermarktes als „Rückgrat des Zentrums“ empfiehlt. Mit der Art des Ersatzneubaus erfolgt eine städtebauliche Aufwertung und eine flächenneutrale Wertschöpfungserhöhung und damit Effizienzsteigerung.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Neubauvorhaben mit der Verkaufsflächenvergrößerung im oben genannten Maß.

Finanzierung:

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

Prüfung der Klimarelevanz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input type="checkbox"/> -- Stark negative Klimawirkung	<input type="checkbox"/> - Negative Klimawirkung	<input type="checkbox"/> 0 Keine oder geringe Klimawirkung	<input type="checkbox"/> + Positive Klimawirkung	<input type="checkbox"/> ++ Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Beteiligungen

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

Fürth, 02.03.2026

gez. Müller

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Amt für Wirtschaft und
Stadtentwicklung

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Wirtschafts- und Grundstücksausschuss am 09.03.2026
Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: