



**Auswirkungsanalyse zur geplanten  
Erweiterung des NORMA-Lebensmittel-  
discounters und dm-Drogeriemarktes in FÜRTH,  
Kurt-Scherzer-Str. 2-4**

**Auftraggeber:  
NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG**

**Januar 2024**

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE, AUFTRAG UND METHODIK .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>KURZSKIZZE ZUM PROJEKTSTANDORT NORMA/DM IN FÜRTH, KURT-SCHERZER-STR. 2-4 .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>PROJEKTRELEVANTER EINZELHANDELSBESATZ .....</b>	<b>11</b>
3.1	NVZ Unterfürberg.....	12
3.2	NVZ Oberfürberg.....	12
3.3	NVZ Hardhöhe.....	12
3.4	Weiterer projektrelevanter Nahversorgungsbesatz im Stadtteil Hardhöhe .....	13
<b>4</b>	<b>EINZUGSGEBIET UND KAUFKRAFT .....</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>BRUTTO-UMSATZERWARTUNG UND KAUFKRAFTBINDUNG.....</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>ANALYSE DER UMSATZUMVERTEILUNGEN UND BEURTEILUNG MÖGLICHER STÄDTEBAULICHER AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>20</b>
6.1	Umsatzumverteilungen .....	20
6.2	Mögliche städtebauliche Auswirkungen .....	23
<b>7</b>	<b>FAZIT .....</b>	<b>24</b>

## 1 Ausgangslage, Auftrag und Methodik

### Ausgangslage und Auftrag

Die Fa. NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG betreibt seit 2014 einen rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassenden Lebensmitteldiscounter im westlichen Fürther Stadtteil Unterfürberg an der Kurt-Scherzer-Straße 2-4. Der Markt bildet zusammen mit einem dm-Drogeriemarkt, einer Apotheke, einer Bäckerei, einer Metzgerei sowie ergänzenden Dienstleistungsangeboten (Sparkassen-Filiale, Hautärztin, Praxen für Physiotherapie, Psychotherapie u. Homöopathie) das Nahversorgungszentrum Unterfürberg<sup>1</sup>. Um gestiegenen Kundenwünschen hinsichtlich Warenangebot und Aufenthaltsqualität (Stichwort Gangbreiten) besser gerecht zu werden, und den Lebensmittelmarkt somit absatzwirtschaftlich nachhaltig abzusichern, plant die Fa. NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG eine Verkaufsflächenerweiterung auf 1.337 m<sup>2</sup>. Zeitgleich soll auch der

bestehende dm-Drogeriemarkt von derzeit 590 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf perspektivisch 729 m<sup>2</sup> erweitert werden. Angesichts der Größenordnung beider Vorhaben verlangt die Stadt FÜRTH eine detaillierte Untersuchung der möglichen ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen beider Erweiterungsvorhaben auf die örtlichen Nahversorgungszentren und sonstige Angebotslagen.

Um diese Fragen umfassend zu beantworten, hat die NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG, Fürth, im Dezember 2023 die vorliegende Auswirkungsanalyse beauftragt.

Der Auftrag umfasst folgende Untersuchungsbausteine:

- **Kurzskizze zum Projektstandort Kurt-Scherzer-Straße 2-4, FÜRTH**

Dies umfasst eine Kurzskizze zur Lage im Stadtgebiet, zur Grundstückssituation, zu Umfeld- und Nutzungsstrukturen, zurverkehrlichen Erreichbarkeit und Erschließung

(Pkw, ÖPNV, Fußgänger) inkl. kartografischer Darstellung.

Basierend auf sämtlichen vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen wurde die Standortsituation durch den Projektleiter im Rahmen einer persönlichen Begehung erfasst und bewertet. Dies erfolgte im Zuge der Vor-Ort-Begehungen (s. nächster Punkt).

- **Erhebung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes im Untersuchungsraum**

Grundlegende Voraussetzung für die Ausarbeitung der Auswirkungsanalyse war zunächst die Aktualisierung des projektrelevanten periodischen Einzelhandelsbesatzes auf Basis vorliegender SK-interner Erhebungsdaten (Stand: November/Dezember 2022). In den Fürther Nahversorgungszentren<sup>2</sup> Unterfürberg, Oberfürberg und Hardhöhe bezog sich die Aktualisierung auf

---

<sup>1</sup> Einstufung gemäß aktuell gültigem Integrierten Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürth aus dem Jahr 2017 (CIMA Beratung + Management GmbH).

<sup>2</sup> Deren Abgrenzungen wurden dem aktuell gültigen Integrierten Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürth aus dem Jahr 2017 (CIMA Beratung + Management GmbH) entnommen.

sämtliche Sortimente des periodischen Bedarfsbereichs. Im Stadtteil Hardhöhe wurden sämtliche periodischen Anbieter ab 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. ergänzender kleinteiliger Angebote) nochmals vor Ort überprüft. Dieser gewählte Erhebungsumfang gewährleistet eine aus Gutachtersicht belastbare Datengrundlage für die nachfolgenden Berechnungen. Die Betriebe waren nach den Merkmalen Branchenzugehörigkeit, Verkaufsfläche<sup>3</sup> und Umsatzstärke zu erheben. Diese Bestandssituation wurde tabellarisch aufbereitet.

#### - **Abgrenzung des Einzugsgebietes und Potenzialberechnung**

Unter der Berücksichtigung der projektrelevanten Einzelhandelsausstattung, der lokalen Wettbewerbssituation, der verkehrlichen Anbindung sowie der Attraktivität des Vorhabens wurde das Einzugsgebiet des erweiterten NORMA-Marktes und dm-Drogeriemarktes abgegrenzt (kartografische Darstellung). Nach Abgrenzung des Einzugsgebietes wurde unter Verwendung aktueller Zahlen

der GfK GeoMarketing GmbH (Pro-Kopf-Ausgaben je Warengruppe, ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern) die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft im periodischen Bedarfsbereich ermittelt.

#### - **Anzunehmender Brutto-Umsatz und Kaufkraftbindung**

Die Abschätzung des für das gemeinsame Erweiterungsvorhaben anzunehmenden Brutto-Umsatzes erfolgte auf Grundlage der Standorteigenschaften, der lokalen Wettbewerbssituation, der geplanten Verkaufsfächenausstattung sowie der Kaufkraft im Einzugsgebiet. Im Anschluss daran wurde tabellarisch die Kaufkraftbindung eines erweiterten NORMA-Marktes sowie eines erweiterten dm-Drogeriemarktes, die aus dem zu erwartenden Umsatz und dem vorhandenen Potenzial resultiert, dargestellt.

#### - **Analyse der Umsatzumverteilungen**

Ökonomische Auswirkungen:

Basierend auf den vorgenannten Untersuchungsschritten wurden sodann mit Hilfe einer komplexen Modellrechnung die zu erwartenden sortimentspezifischen Umsatzumverteilungen des gemeinsamen Erweiterungsvorhabens auf die relevanten Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in FÜRTH berechnet und bewertet.

Städtebauliche Auswirkungen:

Auf Basis der ökonomischen Auswirkungen wurden Aussagen zu sich ggf. daraus ergebenden städtebaulichen Auswirkungen des gemeinsamen Erweiterungsvorhabens auf die projektrelevanten Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in FÜRTH getroffen.

#### - **Fazit**

Zusammenfassung und abschließende Wertung der wesentlichen Untersuchungsergebnisse.

---

<sup>3</sup> Durchgeführt am 18. Dezember 2023 (Stichtagserhebung).

## 2 Kurzskeze zum Projektstandort NORMA/dm in FÜRTH, Kurt-Scherzer-Str. 2-4

### Vorbemerkungen zur Planung

Die **Planungen** der Fa. NORMA sehen vor, den bestehenden Lebensmitteldiscounter in FÜRTH, Kurt-Scherzer-Straße 2, von derzeit rd. 1.000 m<sup>2</sup> auf 1.337 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern. Lt. vorliegenden Planunterlagen ist vorgesehen, die geplante Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Bestandsimmobilie durch die Auffassung/Umwidmung von Lagerflächen zu realisieren. Für die entfallene Lagerkapazität ist ein Neubau im direkten südwestlichen Anschluss an den bestehenden Gebäuderiegel vorgesehen. Im Zuge des skizzierten Erweiterungsvorhabens der Fa. NORMA ist auch die Vergrößerung der Verkaufsfläche des westlich benachbarten dm-Drogeriemarktes (Kurt-Scherzer-Straße 4) von derzeit 590 auf 729 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Die Verkaufsflächenerweiterung soll ebenfalls durch eine Auf-

lassung/Umwidmung von Lagerfläche und einen südlich anschließenden Anbau (Neubau Lagerfläche) vonstattengehen.

Dem Vorhaben zugeordnet sind insgesamt ca. 132 Stellplätze, die über die Kurt-Scherzer-Straße direkt angefahren werden können.

Die **Projektstandorte der zu erweiternden Anbieter NORMA und dm** befinden sich innerhalb des Nahversorgungszentrums Unterfürberg<sup>4</sup> an der Kurt-Scherzer-Straße 2-4 im Westen des Fürther Stadtgebiets.

**Aktuell** ist der Standort durch folgende Parameter gekennzeichnet:

### Grundstücks- und Objektsituation

- **Annähernd rechteckig** geschnittenes Grundstück (Flurnummern 443/2, 86/7 Teilfläche), eingefasst zwischen der Breslauer Straße im Norden, der Kurt-Scherzer-

Straße im Osten, einem Grünzug im Süden und dem Mohnweg<sup>5</sup> im Westen.

### Sichtbarkeit des Standortes

- **Sehr gute Einsehbarkeit** vom Hauptverkehrsträger Breslauer Straße aus **östlicher Richtung** gegeben.
- **Leichte Einschränkung** in der Einsehbarkeit/Fernwirkung vom Hauptverkehrsträger Breslauer bzw. Heilstättenstraße aus **westlicher Richtung** durch rückversetzte Lage der Fachmarktimmobilie und vorgelagerten Baumbewuchs.

---

<sup>4</sup> Einstufung gemäß dem aktuell gültigen Integrierten Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürth aus dem Jahr 2017 (CIMA Beratung + Management GmbH).

<sup>5</sup> Hierbei handelt es sich lt. BayernAtlas um die I-förmige Fortführung des Mohnwegs südlich der Breslauer Straße.



Blick vom Hauptverkehrsträger Breslauer Straße in östlicher Richtung



Blick vom Hauptverkehrsträger Breslauer Straße in westlicher Richtung

### Verkehrliche Erreichbarkeit

- Über den Hauptverkehrsträger Breslauer Straße, dessen westliche Verlängerung Heilstättenstraße, die unweit westlich verlaufende Südwesttangente (B 8) sowie den Mohnweg besteht eine **sehr gute Pkw-Erreichbarkeit** aus den Stadtteilen Unter- und Oberfürberg sowie dem gesamten Fürther Westen.
- Die **Pkw-Erreichbarkeit der Stellplätze** wird über die Zufahrtsstraße Kurt-Scherzer-Straße gewährleistet und gestaltet sich dank Ampelregelung im Kreuzungsbereich Breslauer-/Kurt-Scherzer-Straße/Mohnweg sowie z.T. separaten Abbiegespuren (Linksabbiegespur auf der Kurt-Scherzer-Straße in Richtung Südwesttangente bzw. Oberfürberg; Linksabbiegespur auf Breslauer Straße in Richtung Kurt-Scherzer-Straße) problemlos.



Blick auf die Projektimmobilie, Stellplatzanlage und die Eingangsbereiche von NORMA und dm (rechter Hand)

- Die **ÖPNV-Anbindung** des Projektstandorts wird über die direkt nördlich benachbarte, am Hauptverkehrsträger Breslauer Straße gelegene Haltestelle ‚Brünneinsweg‘ gewährleistet, die dank ihrer vergleichsweise eng getakteten Bedienung<sup>6</sup> (10-15 Minuten-Takt) verschiedener Linien eine **sehr gute Erreichbarkeit** des Projektstandorts mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb des westlichen Fürther Stadtgebiets und darüber hinaus ermöglicht.

<sup>6</sup> Linie 171 (Vach (Nord) – Eigenes Heim – Hardhöhe -Oberfürberg u. zurück).

- Die **fußläufige Erreichbarkeit** des Projektstandorts aus den nördlich gelegenen Wohngebieten des Stadtteils Unterfürberg ist über beidseitig entlang des Mohnwegs verlaufende Fußwege, zwei ampelgeregelte Querungsmöglichkeiten im Kreuzungsbereich Mohnweg/Breslauer-/Kurt-Scherzer-Straße sowie beidseitige Fußwege entlang der Kurt-Scherzer-Straße gewährleistet und als gut zu bewerten. Vor diesem Hintergrund wird die Trennwirkung des Hauptverkehrsträgers Breslauer Straße aus Gutachtersicht deutlich ‚abgemildert‘. Aus den noch innerhalb eines fußläufigen Einzugsgebietes (600m-Echtwegedistanz) gelegenen Teilbereichen der Stadtteile Eschenau bzw. Westvorstadt (vgl. hierzu auch Abb. 1 auf S. 9) lässt sich dank beidseitig entlang der Breslauer Straße verlaufender Fußwege und ampelgeregelter Querungsmöglichkeiten im Kreuzungsbereich Graf-Stauffenberg-Brücke/Heilstättenstraße/Am Europakanal eine ebenfalls gute fußläufige Erreichbarkeit feststellen. In diesem Zusammenhang ist auf die direkte fußläufige Anbindung der Bushaltestelle ‚Brünnleinsweg‘ an die Stellplatzanlage des Nahversorgungszentrums

hinzuweisen, welche die Erreichbarkeit für ÖPNV-Kunden aus Richtung Oberfürberg zusätzlich erleichtert. **Mit dem Fahrrad** lässt sich der Projektstandort aus den umliegenden bzw. nahegelegenen Wohnquartieren (Unterfürberg, Oberfürberg, Westvorstadt, Hardhöhe) über die Erschließungsstraße Mohnweg bzw. beidseitig entlang der Breslauer bzw. Heilstättenstraße verlaufende Fahrradwege (inkl. ampelgeregelter Überquerungsmöglichkeiten im Bereich Graf-Stauffenberg-Brücke) **insgesamt problemlos** erreichen.

#### Umfeldsituation

- Im **nördlichen** Standortumfeld erstrecken sich jenseits der Breslauer Straße Wohngebiete des Stadtteils Unterfürberg im Wechsel mit landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- In **östlicher Richtung** schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, darunter das direkt östlich benachbarte ‚Reichsbodenfeld‘, auf dem perspektivisch eine Wohnbebauung vorgesehen ist. Im weite-

ren östlichen Verlauf ist der ganz überwiegend durch Wohnnutzungen geprägte Stadtteil Westvorstadt situiert.

- Im **südlicher Richtung** schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, eine Kleinartenanlage (südöstlich), die Südwesttangente und der Main-Donau-Kanal an.
- In **westlicher Richtung** grenzt das Nahversorgungszentrum an den Mohnweg, im weiteren westlichen Verlauf erstrecken sich jenseits der Südwesttangente bzw. des Main-Donau-Kanals Wohngebiete (Eschenau, Heilstättensiedlung, Oberfürberg), der Fürther Stadtwald sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen (zwischen Oberfürberg und Main-Donau-Kanal).

#### Lage zum Nahpotenzial

Im näheren und weiteren nördlichen Standortumfeld erstrecken sich die Wohnquartiere des Stadtteils Unterfürberg. Dessen südlicher Teilbereich, der in etwa vom Scherbsgraben im Norden und dem Banderbacher Weg im Wes-

ten eingfasst wird, befindet sich innerhalb eines 600m-Echtwegebereichs ausgehend von den beiden Projektstandorten und bildet den maßgeblichen fußläufig erreichbaren ‚Nahpotenzialsockel‘ des Nahversorgungszentrums Unterfürberg. Dank der insgesamt guten fußläufigen Erreichbarkeit beider Projektstandorte bzw. des gesamten Nahversorgungszentrums Unterfürberg schließt das fußläufige Einzugsgebiet noch kleinere Bereiche in den Stadtteilen Eschenau und Westvorstadt ein, sodass in Gänze ein anteilig fußläufiges Einzugsgebiet mit ca. 1.200 Einwohnern<sup>7</sup> resultiert. In radmobiler Hinsicht erschließen die Projektstandorte unter Ansatz einer 2 km-Echtwegedistanz den westlich gelegenen Stadtteil Oberfürberg (inkl. Heilstättensiedlung) und die Stadtteile Hardhöhe (bis auf Höhe der Würzburger Straße), Westvorstadt, Dambach und Eschenau. Hervorzuheben ist dabei v.a. die sehr gute radmobile Anbindung des Stadtteils Oberfürberg (inkl. Heilstättensiedlung), die es den dortigen Bewohnern auch ohne eigenen Pkw erlaubt, das

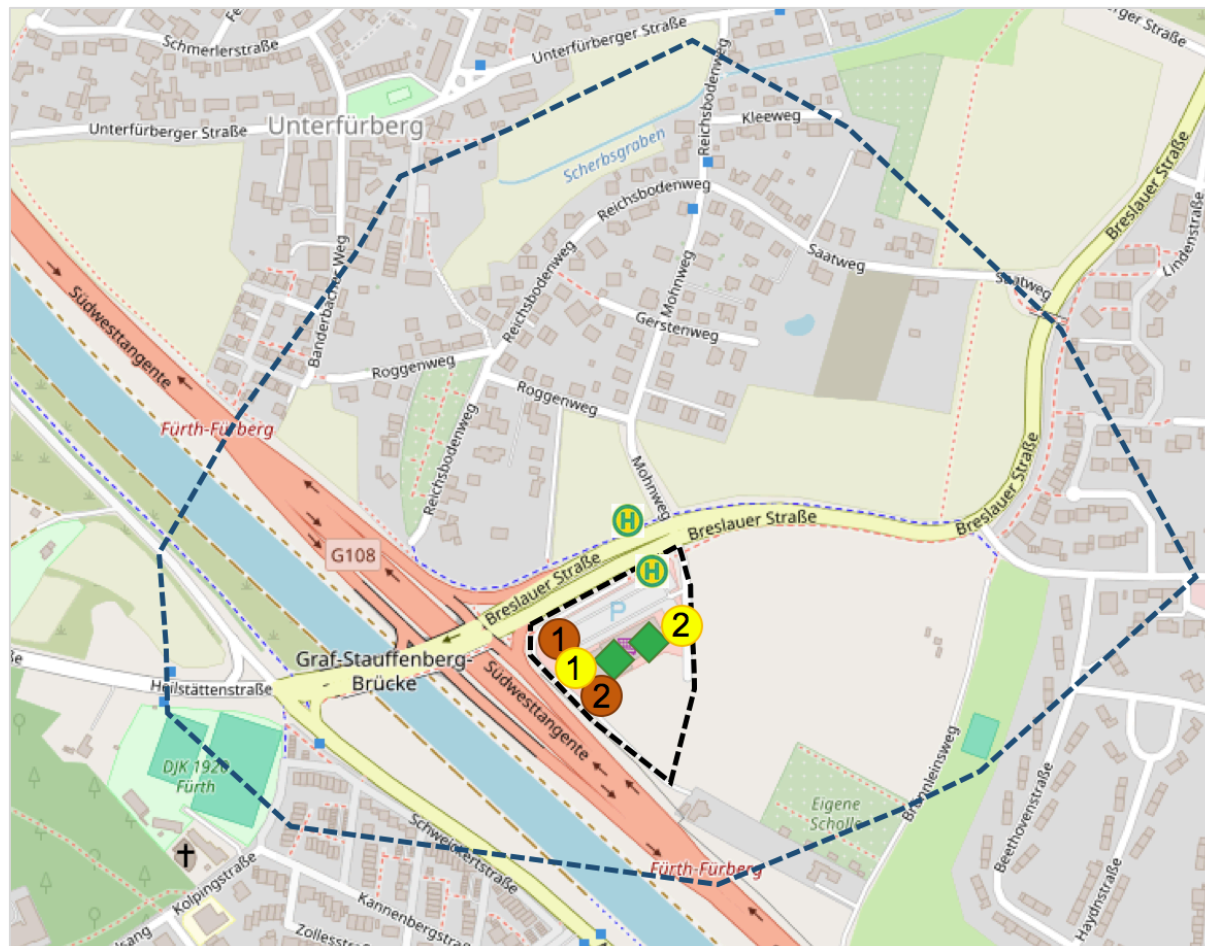
Nahversorgungszentrum Unterfürberg ‚anzusteuern‘. Insgesamt drückt sich die sehr gute radmobile Erreichbarkeit auch in einer entsprechend gut ‚bestückten‘ Einwohnerplattform von rd. 24.800 Einwohnern aus, wobei zu berücksichtigen ist, dass diese auch von anderen Wettbewerbsstandorten, insbesondere im Stadtteil Hardhöhe, adressiert wird.

Somit ist zusammenfassend festzustellen, dass die beiden Anbieter NORMA und dm als integrale Hauptbestandteile des Nahversorgungszentrums Unterfürberg bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die im näheren und weiteren Umfeld lebende Wohnbevölkerung übernehmen, die es perspektivisch abzusichern gilt.

---

<sup>7</sup> Berechnung auf Basis kleinräumiger Bevölkerungsdaten des Global Human Settlement Layers (GHSL), hrsg. v. d. Europäischen Kommission.

Abbildung 1: Projektstandort und Umfeld



◆ Projektstandorte NORMA/dm, Fürth, Kurt-Scherzer-Str. 2-4

**Projektrelevanter Wettbewerb (in Auswahl):**

- 1 Apotheke am Europakanal
- 2 Kleinteiliger Nahversorgungsbesatz (Bäckerei Greller, Metzgerei Walk)

**Sonstige Strukturen (in Auswahl):**

- 1 Sparkasse Fürth (Filiale)
- 2 Gesundheitsorientierte Dienstleistungsangebote (Hautärztin, Praxen für Physiotherapie, Psychotherapie u. Homöopathie)

--- NVZ Unterfürberg (lt. CIMA 2017)

--- Fußläufiger Einzugsbereich (600m-Echtwegedistanz)

H ÖPNV-Haltestelle

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH Dezember 2023; Kartengrundlage: Openstreetmap.org

Die wesentlichen Standortparameter lassen sich gemäß der gutachterlichen Vor-Ort-Bewertung im nachfolgenden **Stärken-Schwächen-Profil** zusammenfassen, das die Leistungsstärke des Anbieters mitbestimmt:

#### Stärken:

- + **Städtebaulich noch integrierter Standort** mit **guter fußläufiger Anbindung** an Wohngebiete im direkten und näheren Standortumfeld und einer dementsprechend wichtigen **fußläufigen Versorgungsfunktion** für weniger mobile Menschen im Wohnumfeld (ca. 1.200 Einwohner innerhalb eines 600m-Echtwegebereichs);
- + **Sehr gute radmobile Erreichbarkeit** aus Unterfürberg und nahe gelegenen Stadtteilen (insb. Oberfürberg, Westvorstadt) gegeben;
- + **Sehr gute lokale Pkw-Erreichbarkeit** aus dem gesamten westlichen Fürther Stadtgebiet sowie auch aus den umliegenden bzw. nahe gelegenen Wohngebieten (Unter-, Oberfürberg, Westvorstadt, Dambach, Hardhöhe) festzustellen;
- + **Problemlose direkte Zu- und Abfahrt** zu bzw. von der gemeinsamen Stellplatzanlage über die Kurt-Scherzer-Straße möglich;

- + **Sehr gute ÖPNV-Anbindung** über die auf Standorthöhe an der Breslauer Straße gelegene und im 10-15-Minuten-Takt bediente Bushaltestelle ‚Brünneinsweg‘ festzustellen;
- + **Bedeutende Agglomerations- und Synergieeffekte** aufgrund der integrierten Lage der Anbieter NORMA und dm innerhalb eines kundenseitig sehr gut angenommenen Nahversorgungszentrums gegeben;
- + **Nahversorgungszentrum Unterfürberg** (Projektstandort) dank mehrjähriger Präsenz der Ankerbetriebe NORMA und dm **im lokalen Kundenbewusstsein fest verankert**.

#### Schwächen:

- Bedingt durch rückversetzte Lage der Fachmarktimmobilie und vorgelagerten Baumbewuchs **leicht eingeschränkte Einsehbarkeit/Fernwirkung** vom Hauptverkehrsträger Breslauer bzw. Heilstättenstraße aus **westlicher Richtung** festzustellen.

In der **Gesamtschau** der Untersuchungsbeurteilung lassen sich insgesamt **sehr gute standortseitige Rahmenbedingungen** für die geplante Erweiterung des NORMA-Lebensmitteldiscounters sowie des dm-Drogeriemarktes im Nahversorgungszentrum Unterfürberg, Kurt-Scherzer-Straße 2-4 in FÜRTH feststellen.

Für den **städtebaulich noch integrierten Standort** spricht neben seiner **sehr guten Pkw-Erreichbarkeit** vor allem seine **nahpotenzialorientierte Lage**. Vor diesem Hintergrund können die Anbieter NORMA und dm auch ein nennenswertes anteilig fußläufiges und radmobiles Einzugsgebiet adressieren. Diese **Versorgungsfunktion** für fußläufig und radmobile erreichbare Wohngebiete und damit für weniger mobile Bevölkerungsgruppen wird daher im Zuge der geplanten Erweiterung der für die Funktionalität des Nahversorgungszentrums Unterfürberg maßgeblichen Ankerbetriebe NORMA und dm nachhaltig abgesichert und gestärkt.

### 3 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz

#### Methodische Vorbemerkung

Nachfolgend wird die projektrelevante Angebotssituation im Bereich des periodischen Bedarfs (Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege, übriger periodischer Bedarf) im Westen der Stadt FÜRTH skizziert und bewertet.

Die in der nebenstehenden Tabelle 1 aufgeführten Verkaufsflächenangaben basieren auf aktuellen Vor-Ort-Erhebungen im Dezember 2023. Dabei wurden sämtliche periodischen Angebote in den Nahversorgungszentren Unterfürberg, Oberfürberg und Hardhöhe erfasst. Außerhalb der Zentren wurden im Stadtteil Hardhöhe (bis auf Höhe der Würzburger Straße) alle weiteren Betriebe aus dem periodischen Bedarfsbereich ab einer Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> (inkl. integriertem Ladenhandwerk oder sonstiger Kleinflächen) aufgenommen.

**Tabelle 1: Projektrelevanter Verkaufsflächenbesatz (periodischer Bedarfsbereich) im Westen der Stadt FÜRTH**

	Periodischer Bedarf <sup>1)</sup>
	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (z.T. gerundet)
<b>Zentrale Versorgungsbereiche/sonstige Angebotslagen</b>	
NVZ Unterfürberg (ohne Bestand NORMA u. dm)	100
NVZ Oberfürberg	50
NVZ Hardhöhe	3.500
Stadtteil Hardhöhe (ab 300 qm VKF)	4.050

-Rundungsdifferenzen möglich-

<sup>1)</sup> Die Warengruppen Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege, übriger periodischer Bedarf wie Zeitschriften u. Schnittblumen.

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2023

### 3.1 NVZ Unterfürberg

Die beiden zur Erweiterung anstehenden Anbieter NORMA und dm bilden den Kern des Nahversorgungszentrums Unterfürberg, das aufgrund seiner zentralen und verkehrlich sehr gut erreichbaren Lage unweit östlich der Kreuzung von Breslauer Straße (westliche Verlängerung Graf-Stauffenberg-Brücke und Heilstättenstraße) und Südwesttangente eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Unterfürberg sowie die angrenzenden bzw. nahe gelegenen Stadtteile Westvorstadt, Dambach, Eschenau und Oberfürberg übernimmt, die aktuell über keine qualifizierten Nahversorgungsangebote verfügen. Insbesondere für die Bevölkerung in Oberfürberg stellt das Nahversorgungszentrum Unterfürberg nach Schließung des nah&gut-Supermarktes die nächstgelegene ‚Anlaufstelle‘ für ein qualifiziertes Nahversorgungsangebot dar. Diese skizzierte Versorgungsbedeutung spiegelt sich auch in entsprechend hohen Kundenfrequenzen entsprechend wider. Neben den eingangs erwähnten Ankerbetrieben NORMA und dm verfügt das Nahversorgungszentrum noch über kleinteiligen Nahversorgungsbesatz (Bäckerei Greller, Metzgerei Walk, Apotheke am Europakanal) sowie ergänzende Dienstleistungsangebote (Sparkassen-Filiale, Hautärztin, Praxen für Physiotherapie, Psychotherapie und Homöopathie).

### 3.2 NVZ Oberfürberg

Das Nahversorgungszentrum Oberfürberg (ca. 1,3 km westlich des Projektstandorts) befindet sich im Süden des gleichnamigen westlichen Fürther Stadtteils innerhalb der Heilstättensiedlung (südlich des Einmündungsbereichs Eichenstraße/Heilstättenstraße) und umfasst im Wesentlichen die im Erdgeschoss eines mehrgeschossigen Geschäftshauses gelegene, derzeit leerstehende frühere Supermarkt-Fläche (nah&gut) sowie die westlich und östlich angrenzende Bebauung mit einer Apotheke und einer Bäckerei. Im Zuge der Schließung des kleinflächigen nah&gut-Supermarktes, welcher das Rückgrat der örtlichen Nahversorgung im Stadtteil Oberfürberg bildete, kann das gleichnamige Nahversorgungszentrum seine zugeordnete Versorgungsfunktion aufgrund der noch verbliebenen kleinteiligen Nutzungen (Bäckerei, Apotheke) allenfalls noch ansatzweise erfüllen. Eine qualifizierte Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist hingegen nicht mehr gewährleistet. Hierfür muss auf das wenige Kilometer östlich gelegene Nahversorgungszentrum Unterfürberg ausgewichen werden, das für mobile Bevölkerungsgruppen mit dem Pkw, dem Fahrrad und öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreicht werden kann. Angesichts der standort- und immobilenseitigen Rahmenbedingungen, welche die Realisierung einer nach heutigen Maßstäben

wirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächengröße für einen Lebensmittelvollsortimenter verhindern, erscheint eine funktionale Reaktivierung dieses Nahversorgungszentrums im Sinne eines qualifizierten Nahversorgungsangebotes auch vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation durch das nahe gelegene Nahversorgungszentrum Unterfürberg aus Gutachtersicht wenig realistisch. Aktuell ist jedoch die Etablierung eines Getränkemarktes auf der früheren Supermarkt-Fläche (ehem. nah&gut) angedacht, die zumindest im Getränkebereich vorhandene Angebotsdefizite ‚abmildern‘ könnte. Weitere Angaben zum Realisierungshorizont waren bis dato nicht in Erfahrung zu bringen.

### 3.3 NVZ Hardhöhe

Das Nahversorgungszentrum Hardhöhe (ca. 2,6 km nördlich des Projektstandorts) befindet sich im Westen des Fürther Stadtgebiets innerhalb eines städtisch bedeutsamen Gewerbeschwerpunkts und erstreckt sich ganz überwiegend beidseitig entlang der vierspurig ausgebauten Würzburger Straße/B 8 (Abschnitt zwischen den Einmündungen Soldnerstraße im Westen und Unterfarnbacher Straße im Osten). Das dort vorhandene Nahversorgungsangebot umfasst einen großen E-Center Super-

markt mit Bäckerei, einen Tankstellenshop, einen Aldi-Lebensmitteldiscounter und Rossmann-Drogeriemarkt (im Standortverbund) sowie einen kleinen Getränkemarkt innerhalb der Supol-Tankstelle und deckt somit ein breites Spektrum leistungsfähig und kompetent ab. Ergänzt wird das gleichermaßen nahpotenzial- wie verkehrsorientierte Nahversorgungsangebot durch weiteren Einzelhandelsbesatz (Futterhaus, Tedi) sowie Dienstleistungs- und Gastronomie- und Freizeitangebote (u.a. Supol-Tankstelle inkl. Waschanlage und Getränkeangebot, Kleebar-Imbiss, berufliche Fortbildungseinrichtungen, Fitnessstudio).

### **3.4 Weiterer projektrelevanter Nahversorgungsbesatz im Stadtteil Hardhöhe**

Außerhalb der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche ist noch auf eine Reihe weiterer Anbieter im Stadtteil Hardhöhe zu verweisen, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe und/oder ihrer Sortimentsausrichtung für das hier untersuchte gemeinsame Erweiterungsvorhaben relevant sind. Zunächst sind hierbei zwei NORMA-Standorte anzusprechen. Während die Filiale an der Wehlauer Straße zusammen mit einem integrierten Kiosk und einem vorge-

lagerten festen Obst- und Gemüsestand in erster Linie auf das umliegende Wohnpotenzial ausgerichtet ist, adressiert die deutlich größere NORMA-Filiale ‚Am Grünen Weg‘ auch aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage unweit der Würzburger Straße v.a. Pkw-orientierte Kunden. Dennoch übernimmt auch diese Filiale im Zusammenspiel mit einer Bäckerei und Metzgerei (nördlich vorgelagert) sowie dem südlich benachbarten ebl-Biofachmarkt eine wichtige Versorgungsfunktion für die in fußläufiger Distanz liegenden Wohngebiete im Nordwesten des Stadtteils Hardhöhe. Als weitere leistungsfähige typgleiche Wettbewerber sind ferner die Lebensmitteldiscounter Lidl (Siemensstraße) und Netto (Soldnerstraße) anzusprechen. Mit dem auf osteuropäische Produkte spezialisierten Mix Markt findet sich ein weiterer Lebensmittelmarkt im Nordwesten des Stadtteils Hardhöhe, der aufgrund seiner integrierten Lage eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung übernimmt und somit einen Beitrag zur Abdeckung des Stadtteils Hardhöhe mit qualifizierten fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangeboten leistet.

**Zusammenfassend** ist festzustellen, dass die maßgeblichen Wettbewerbsstrukturen für die zur Erweiterung anstehenden Anbieter NORMA und dm im Nahversorgungszentrum Unterföhrberg zuvorderst im nördlich gelegenen Nahversorgungszentrum Hardhöhe zu finden sind, namentlich die typgleichen und in einem vergleichbaren Standortverbund agierenden Anbieter Aldi und Rossmann. Darüber hinaus sind auch die nächstgelegenen NORMA-Standorte im Stadtteil Hardhöhe als wettbewerbsrelevant einzustufen, welche im Zusammenspiel mit weiteren groß- bzw. größerflächigen Lebensmittelanbietern im Stadtteil Hardhöhe, darunter die typgleichen Wettbewerber Netto und Lidl, die Ausdehnung des Einzugsgebiets bzw. die Abschöpfungsquoten entsprechend einschränken werden.

## 4 Einzugsgebiet und Kaufkraft

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für den erweiterten NORMA-Lebensmitteldiscounter und dm-Drogeriemarkt in FÜRTH, Kurt-Scherzer-Straße 2-4, erfolgte auf Basis der Qualität des Projektstandorts und seiner Erreichbarkeit (s. Kap. 2) sowie der relevanten lokalen (insb. der NORMA-internen und drogeriemarktspezifischen) Wettbewerbssituation.

Das angesetzte Einzugsgebiet umfasst dabei die folgenden Bereiche:

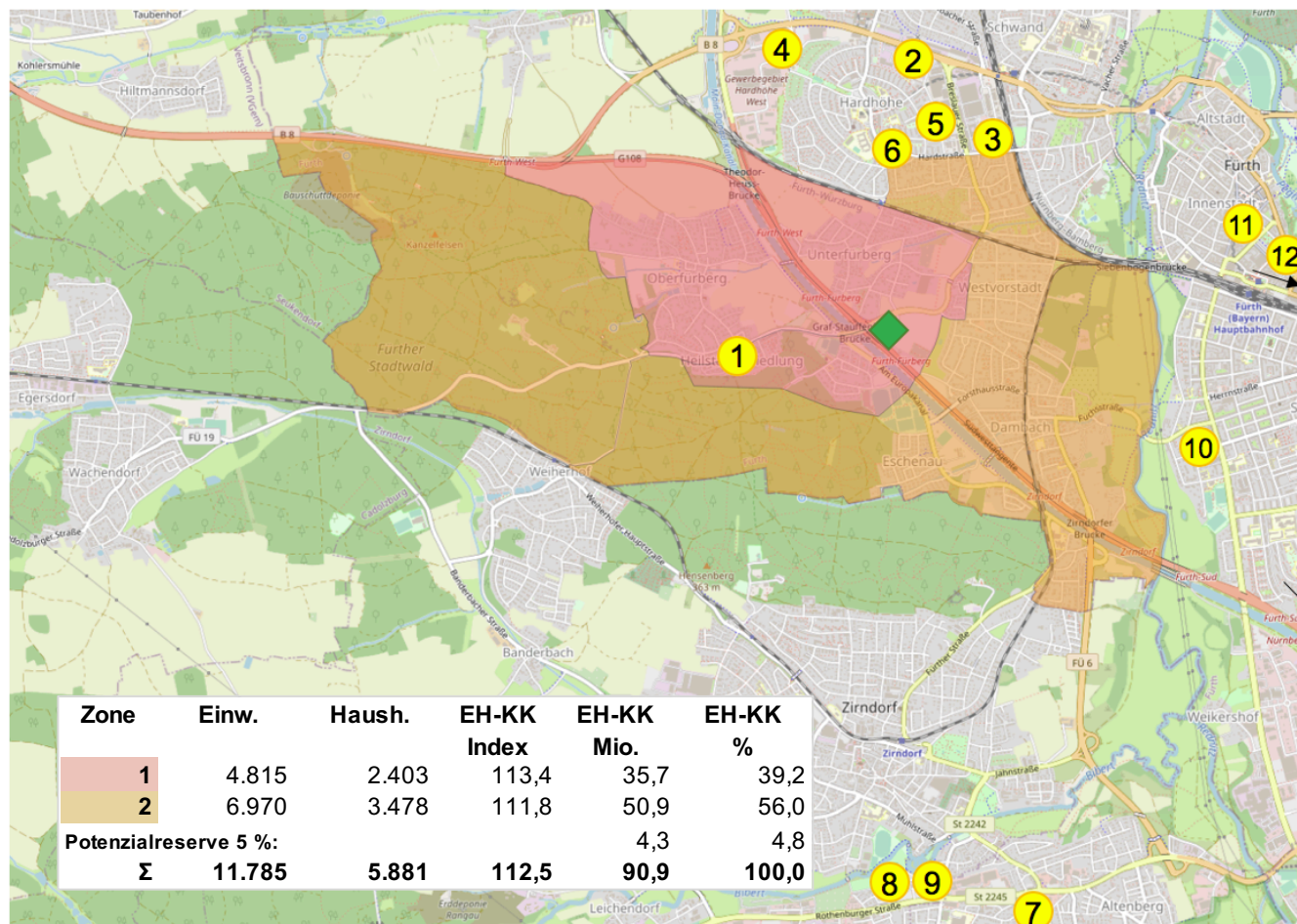
Die **Zone 1 (Kerneinzugsgebiet)** umfasst die Stadtteile Unter- und Oberfürberg sowie die Heilstättensiedlung mit **rd. 4.800 Einwohnern**.

In der **Zone 2 (Naheinzugsgebiet)** sind die Stadtteile Westvorstadt, Dambach, Eschenau sowie der südöstliche Teilbereich des Stadtteils Hardhöhe (Statistischer Distrikt 111) mit **rd. 7.000 Einwohnern** enthalten.

Die Zahlen zum sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumen und zu den Bevölkerungszahlen der einzelnen Einzugsgebietszonen können auch der Tabelle 3 auf Seite 17 entnommen werden.

**Insgesamt** umfasst das Einzugsgebiet **rd. 11.800 Einwohner**. Darüber hinaus wird für sporadische Kunden aufgrund der verkehrsgünstigen Standortlage unweit östlich der Südwesttangente/B 8 eine Potenzialreserve in Höhe von 5 % des abgegrenzten Kaufkraftvolumens angenommen. Die Daten zur Höhe der sortimentsspezifischen Kaufkraft entstammen Angaben der GfK GeoMarketing GmbH.

Abbildung 2: Einzugsgebiet für den erweiterten NORMA-Lebensmitteldiscounter und dm-Drogeriemarkt in FÜRTH, Kurt-Scherzer-Str. 2-4



Zone 1  
 Zone 2

◆ Projektstandort NORMA/dm, Fürth, Kurt-Scherzer-Str. 2-4 (NVZ Unterfürberg)

Zentren/Wettbewerber im weiteren Umfeld (in Auswahl):

- 1 Bäckerei/Apotheke (NVZ Oberfürberg)
- 2 NVZ Würzburger Str. (Aldi, Rossmann, E-Center)
- 3 NORMA, Wehlauer Str.
- 4 NORMA, Am Grünen Weg
- 5 Lidl, Siemensstr.
- 6 Netto, Soldnerstr.
- 7 Aldi, Oberasbach (Kurt-Schumacher-Str.)
- 8 dm, Zirndorf (Rothenburger Str.)
- 9 NORMA, Zirndorf (Rothenburger Str.)
- 10 REWE Center (NVZ Westliche Südstadt)
- 11 dm, Rudolf-Breitscheid-Str. (ZVB Innenstadt)
- 12 NORMA, Hornschuchcenter (ZVB Innenstadt)

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH Dezember 2023

© OpenStreetMap (<https://www.openstreetmap.org>) and contributors, under an open license (<https://www.openstreetmap.org/copyright>); © 2020 GitHub, Inc., ORS-Tools; © openrouteservice; Eigene Bearbeitung

## 5 Brutto-Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung

Zur Berechnung der Auswirkungen des zu erweiternden NORMA-Lebensmitteldiscounters und dm-Drogeriemarktes werden im Folgenden die zu erwartenden Brutto-Umsätze für das Projekt anhand betreiber- und branchenspezifischer **Flächenproduktivitäten** errechnet und zusammengefasst.

Hinsichtlich der **Unterteilung nach Warengruppen** ist für den Zweck der Auswirkungsanalyse eine Aufteilung vorgenommen worden, die sich an Flächenerhebungen anderer vergleichbarer NORMA- bzw. dm-Standorte orientiert.

Die **Brutto-Umsatzerwartung** des zu erweiternden NORMA-Lebensmitteldiscounters und dm-Drogeriemarktes basieren auf den Standortigenschaften, der lokalen Einzelhandelssituation (insb. hinsichtlich der NORMA-Standorte in FÜRTH und weiterer Lebensmitteldiscounter und Drogeriemärkte) sowie der projektrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet. Sie bewegen sich dabei **im Rahmen einer ‚Obergrenze‘**, um die maximal möglichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens abbilden zu können.

**Tabelle 2: Brutto-Umsatzerwartung für den erweiterten NORMA-Lebensmitteldiscounter und dm-Drogeriemarkt in FÜRTH, Kurt-Scherzer-Str. 2-4**

Warengruppen/Sortimente	Verkaufsfläche Umsatzerwartung Flächenproduktivität	Verkaufsfläche	Brutto-Umsatz- erwartung <sup>1)</sup>	ca. Flächen- produktivität
		in m <sup>2</sup>	in Mio. Euro	in Euro/m <sup>2</sup>
<b>periodischer Bedarf gesamt</b> (Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege, übriger periodischer Bedarf wie Zeitschriften u. Schnittblumen)		1.648	9,4	5.700
<b>aperiodischer Bedarf gesamt</b>		418	1,8	4.200
<b>Insgesamt</b>		2.066	11,2	5.400

Rundungsdifferenzen möglich

<sup>1)</sup> inklusive Mehrwertsteuer

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2024

Die Brutto-Umsatzerwartung für den erweiterten NORMA-Lebensmitteldiscounter und den ebenfalls vergrößerten dm-Drogeriemarkt beträgt aus Gutachtersicht insgesamt **rd. 11,2 Mio. Euro pro Jahr**, dies entspricht angesichts der geplanten **Verkaufsfläche von 2.066 m<sup>2</sup>** einer durchschnittlichen Raumleistung von **rd. 5.400 Euro/m<sup>2</sup>** über sämtliche Warengruppen (vgl. Tabelle 2) bzw. **rd. 5.700 Euro/m<sup>2</sup>** im Bereich des **periodischen Bedarfs**.

Hinsichtlich der für diese Umsatzerwartung notwendigen **Abschöpfungsquoten** aus dem im Einzugsgebiet beheimateten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen sei auf die folgende Tabelle 3 verwiesen.

In dieser **Kaufkraftstrommodellrechnung** sind die Kaufkraftvolumina im Einzugsgebiet nach Zonen dargestellt sowie die jeweils aus Gutachtersicht gutachterlich notwendigen bzw. erzielbaren Abschöpfungen (in Mio. Euro und in Prozent) benannt.

Aus gutachterlicher Sicht sind die für das Erreichen des anzunehmenden Brutto-Umsatzes notwendigen Kaufkraftabschöpfungsquoten im Rahmen der vorhandenen Wettbewerbsbedingungen und – Standorte als realistisch und gut erzielbar einzuschätzen.

Der Umstand, dass an diesem gleichermaßen verkehrs- wie nahpotenzialorientierten Standort bereits auf bestehende und im Kundenbewusstsein mehrjährig etablierte Anbieter ‚aufgesattelt‘ werden kann, spricht für eine klar realistische Marktchance und damit für einen aus städtischer Sicht **wichtigen nachhaltigen Bestand des Angebotes**.

**Tabelle 3: Kaufkraftstrom-Modellrechnung für den erweiterten NORMA-Lebensmitteldiscounter und erweiterten dm-Drogeriemarkt in FÜRTH, Kurt-Scherzer-Str. 2-4**

Einwohner Nachfrageplattform	Einwohner per 01.01.2023 <sup>1)</sup>	Einwohner in %	Kaufkraft periodischer Bereich 2022 in Mio. Euro	Kaufkraft aperiodischer Bereich 2022 in Mio. Euro	Kaufkraft gesamt 2022 in Mio. Euro	Kaufkraftabschöpfung periodisch durch erweiterten Norma- Lebensmitteldiscounter u. erw. dm-Drogeriemarkt in Fürth, Kurt-Scherzer-Str. 2-4 in %	Kaufkraftabschöpfung aperiodisch durch erweiterten Norma- Lebensmitteldiscounter u. erw. dm-Drogeriemarkt in Fürth, Kurt-Scherzer-Str. 2-4 in Mio. Euro	Kaufkraftabschöpfung aperiodisch durch erweiterten Norma- Lebensmitteldiscounter u. erw. dm-Drogeriemarkt in Fürth, Kurt-Scherzer-Str. 2-4 in %	Kaufkraftabschöpfung aperiodisch durch erweiterten Norma- Lebensmitteldiscounter u. erw. dm-Drogeriemarkt in Fürth, Kurt-Scherzer-Str. 2-4 in Mio. Euro
<b>Zone/Gebietseinheit</b>	absolut	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
<b>Zone 1 Kerneinzugsgebiet</b> (Fürth-Unterrfürberg, -Oberfürberg, Heilstättensiedlung)	4.815	40,9	19,0	16,6	35,7	26,8	5,10	5,9	0,98
<b>Zone 2 Naheinzugsgebiet</b> (Fürth-Dambach, -Westvorstadt, -Eschenau, südöstl. Teilbereich des Stadtteils Hardhöhe (Stat. Distr. 111))	6.970	59,1	27,1	23,8	50,9	15,5	4,20	3,3	0,79
<b>Potenzialreserve 5 %</b>			2,3	2,0	4,3	4,3	0,10	0,9	0,02
<b>Gesamt</b>	<b>11.785</b>	<b>100,0</b>	<b>48,5</b>	<b>42,4</b>	<b>90,9</b>	<b>19,4</b>	<b>9,40</b>	<b>4,2</b>	<b>1,80</b>

Rundungsdifferenzen möglich

<sup>1)</sup> Berechnungen auf Basis kleinräumiger Bevölkerungsdaten des Global Human Settlement Layers, hrsg. v. der Europäischen Kommission.

Da die Anbieter NORMA und dm mit zwei Märkten auf rd. 1.000 bzw. 590 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bereits mehrjährig innerhalb des Nahversorgungszentrums Unterfürberg (Kurt-Scherzer-Straße 2-4) vertreten sind und das Projekt eine **Erweiterung an den jeweiligen Bestandsstandorten** darstellt, ist für die Auswirkungsanalyse lediglich auf den **neu hinzukommenden Verkaufsflächenzuwachs** und den damit aus gutachterlicher Sicht **neu erzielbaren Umsatz** abzustellen. Zu diesem Zweck werden die derzeit an den Standorten von NORMA und dm bereits gebundenen Umsätze von der in der Tabelle 3 dargestellten Gesamtumsatzerwartung in Abzug gebracht. Der resultierende auswirkungsrelevante Umsatz ist der untenstehenden Tabelle 4 zu entnehmen, die dafür notwendigen Kaufkraftabschöpfungsquoten der Tabelle 5 auf der folgenden Seite.

**Tabelle 4: Auswirkungsrelevanter Brutto-Umsatz für den erweiterten NORMA-Lebensmitteldiscounter und erweiterten dm-Drogeriemarkt in FÜRTH, Kurt-Scherzer-Str. 2-4**

Verkaufsfläche Umsatzerwartung Flächenproduktivität	Verkaufsfläche	Brutto-Umsatz- erwartung <sup>1)</sup>	ca. Flächen- produktivität
Warengruppen/Sortimente	in m <sup>2</sup>	in Mio. Euro	in Euro/m <sup>2</sup>
<b>periodischer Bedarf gesamt</b> (Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege, übriger periodischer Bedarf wie Zeitschriften u. Schnittblumen)	<b>379</b>	<b>1,8</b>	<b>4.800</b>
<b>aperiodischer Bedarf gesamt</b>	<b>97</b>	<b>0,4</b>	<b>3.600</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>476</b>	<b>2,2</b>	<b>4.600</b>

Rundungsdifferenzen möglich

<sup>1)</sup> inklusive Mehrwertsteuer

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2024

**Tabelle 5: Kaufkraftstrom-Modellrechnung für den erweiterten NORMA-Lebensmitteldiscounter und erweiterten dm-Drogeriemarkt in FÜRTH, Kurt-Scherzer-Str. 2-4 (auswirkungsrelevante Erweiterung)**

Zone/Gebietseinheit	Einwohner Nachfrageplattform	Einwohner per 01.01.2023 <sup>1)</sup>	Einwohner	Kaufkraft periodischer Bereich 2022	Kaufkraft aperiodischer Bereich 2022	Kaufkraft gesamt 2022	Kaufkraftabschöpfung periodisch durch erweiterten Norma- Lebensmitteldiscounter u. erw. dm-Drogeriemarkt in Fürth, Kurt- Scherzer-Str. 2-4		Kaufkraftabschöpfung aperiodisch durch erweiterten Norma- Lebensmitteldiscounter u. erw. dm-Drogeriemarkt in Fürth, Kurt- Scherzer-Str. 2-4	
		absolut	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
<b>Zone 1 Kerneinzugsgebiet (Fürth-Unterfürberg, -Oberfürberg, Heilstättensiedlung)</b>		4.815	40,9	19,0	16,6	35,7	5,8	1,10	1,4	0,24
<b>Zone 2 Naheinzugsgebiet (Fürth-Dambach, -Westvorstadt, -Eschenau, südöstl. Teilbereich des Stadtteils Hardhöhe (Stat. Distr. 111))</b>		6.970	59,1	27,1	23,8	50,9	2,5	0,68	0,6	0,14
<b>Potenzialreserve 5 %</b>				1,4	2,9	4,3	1,4	0,02	0,1	0,00
<b>Gesamt</b>		<b>11.785</b>	<b>100,0</b>	<b>47,6</b>	<b>43,4</b>	<b>90,9</b>	<b>3,8</b>	<b>1,80</b>	<b>0,9</b>	<b>0,40</b>

Rundungsdifferenzen möglich

<sup>1)</sup> Berechnungen auf Basis kleinräumiger Bevölkerungsdaten des Global Human Settlement Layers, hrsg. v. der Europäischen Kommission.

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2024

## 6 Analyse der Umsatzumverteilungen und Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen

### Methodische Vorbemerkung

*Nachfolgend werden die im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des NORMA-Lebensmitteldiscounters und des dm-Drogeriemarktes maximal möglichen Umsatzumverteilungen aufgezeigt und bewertet. Die Berechnungen basieren auf dem aktuell erhobenen projektrelevanten Einzelhandelsbestand innerhalb der Fürther Stadtteile Ober-, Unterfürberg und Hardhöhe und bewegen sich im Rahmen einer möglichen Obergrenze.*

*In der Realität können die prozentualen Umlenkungswerte auch geringer ausfallen, wenn es dem erweiterten NORMA-Lebensmitteldiscounter bzw. dm-Drogeriemarkt nicht gelingt, den gutachterlich an der ‚Oberkante‘ angesetzten Umsatz zu erwirtschaften oder bis zur Realisierung des Vorhabens zusätzliche Wettbewerber in den Markt eintreten und sich die Umsatzumverteilungen somit auf ‚weitere Schultern‘ verteilen. Demgegenüber können die Umlenkungswerte auch höher ausfallen,*

*wenn zur gleichen Zeit weitere Wettbewerber zusätzlich in den Markt eintreten (Summenwirkung von NORMA- und dm-Erweiterung und neuen Anbietern) und hierzu zum Zeitpunkt der Erstellung der Auswirkungsanalyse keine Informationen vorlagen bzw. recherchiert werden konnten.*

### 6.1 Umsatzumverteilungen

(Siehe Tabelle 6, S. 22)

Aufgrund der nahezu ausschließlich im Bereich des **periodischen Bedarfs** stattfindenden Generierung von Neuumsätzen durch das Vorhaben erscheint lediglich in diesem Sortimentsbereich eine detailliertere Betrachtung notwendig.

In **allen anderen aperiodischen Warengruppen** beträgt der jährliche Neuumsatz durch das Erweiterungsvorhaben insgesamt lediglich ca. 0,4 Mio. Euro. Die hier zu erwartenden Umlenkungen aus den untersuchten Bereichen werden deutlich unter 0,05 Mio. Euro p.a. liegen und stellen daher keine Bedrohung der vorhandenen Anbieter dar.

Gemäß den gutachterlichen Berechnungen sind im Zuge der geplanten Erweiterung des

NORMA-Lebensmitteldiscounters und des dm-Drogeriemarktes auf insgesamt rd. 1.337 bzw. 729 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche **Umsatzumverteilungen im periodischen Bedarfsbereich** in Höhe von rd. 1,8 Mio. Euro verbunden (vgl. hierzu auch Tabelle 6 auf S. 22). Hierbei handelt es sich um den auswirkungsrelevanten Umsatzanteil der im Zuge der Erweiterung neu hinzukommenden Verkaufsflächen von 337 m<sup>2</sup> (NORMA) bzw. 139 m<sup>2</sup> (dm), in dem auch umsatzseitige Effekte durch die insgesamt höhere Attraktivität der erweiterten Märkte von NORMA und dm berücksichtigt sind.

Die Gutachter gehen davon aus, dass aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Projektstandorts an der innerhalb des westlichen Fürther Stadtgebietes wichtigen Verkehrsachse Breslauer Straße bzw. unweit östlich der Südwesttangente/B 8 rd. 0,13 Mio. Euro und damit rd. 7 % des unterstellten zusätzlichen Umsatzes über Umsatzumverteilungen an nicht betrachteten Standorten innerhalb bzw. außerhalb des (Projekt-) Einzugsgebiets erwirtschaftet werden.

Auswirkungsrelevant sind somit rd. 1,67 Mio. Euro p.a. (entspricht rd. 93 % des auswirkungs-

relevanten Brutto-Umsatzes des Erweiterungsvorhabens im periodischen Bedarfsbereich), die über Umsatzumverteilungen aus den relevanten zentralen Versorgungsbereichen der Stadt FÜRTH generiert werden. Je nach Entfernung und Wettbewerbsstärke bzw. Betriebstyp fallen die Umsatzumverteilungsquoten in ihrer Höhe unterschiedlich aus.

Die prozentual höchsten Umsatzumverteilungen von **max. rd. 4,5 % (1,14 Mio. Euro)** betreffen aus Gutachtersicht die projektrelevanten Anbieter innerhalb des **NVZ Hardhöhe**. Aus Gutachtersicht drücken sich darin v.a. Umsatzverlagerungen von den typgleichen Wettbewerbern Aldi und Rossmann (Würzburger Straße 171) aus, die im Standortverbund agieren und eine dem Projektstandort vergleichbare Marktposition einnehmen. Angesichts einer insgesamt noch moderaten Größenordnung ist hier jedoch keine ökonomisch kritische Schwelle für den Fortbestand dieser Anbieter erreicht. Nicht nur der genannte, im Jahr 2022 modernisierte Aldi-Lebensmitteldiscounter, sondern auch der Rossmann-Drogeriemarkt sind leistungsfähig am Markt aufgestellt und belegen einen gleichermaßen nahpotenzial- wie verkehrsorientierten Standort innerhalb des Stadtteils Hardhöhe

an der verkehrlich hochfrequentierten westlichen Hauptein- bzw. -ausfallachse Würzburger Straße (B 8). Darüber hinaus profitieren die genannten Anbieter auch weiterhin von bedeutenden Kopplungseffekten mit dem nur wenige hundert Meter östlich gelegenen E-Center-Supermarkt sowie weiteren vorhandenen Einzelhandelsbetrieben (Futterhaus, Tedi) innerhalb der Fachmarktimmobilie an der Würzburger Straße 171.

Auf den weiteren kleinteiligen Nahversorgungsbesatz (Bäckerei, Metzgerei, Apotheke) im **Nahversorgungszentrum Unterfürberg** entfallen in der Summe ökonomisch unkritische Umsatzverteilungen in der Größenordnung von **max. 4,1 % bzw. 0,05 Mio. Euro**. In Anbetracht der in absoluten Zahlen knapp oberhalb der Grenze zur Nachweisbarkeit rangierenden Umsatzumlenkungen lassen sich keinerlei Gefährdungspotenziale für diese Anbieter erkennen, sodass von einem Fortbestand dieser für die Attraktivität des Nahversorgungszentrums ebenfalls wichtigen Anbieter durch das gemeinsame Erweiterungsvorhaben von NORMA und dm auszugehen ist.

Für die **sonstigen Angebotsstrukturen (ab 300 m<sup>2</sup> VKF) im Stadtteil Hardhöhe**, welche

zwei NORMA-Filialen mit ergänzendem kleinteiligen Nahversorgungsbesatz, weitere Lebensmitteldiscounter (Lidl, Netto), zwei Supermärkte (Mix Markt, ebl) sowie einen Markgrafen Getränkemarkt umfassen, belaufen sich die Umsatzumlenkungen in der Spitze auf lediglich **rd. 2,0 % (0,46 Mio. Euro)**. Sämtliche Anbieter verfügen über eine stabile Marktposition und ‚Verwurzelung‘ im lokalen Nachfragepotenzial, sodass ökonomisch relevante Auswirkungen auf deren Fortbestand und ihre jeweilige Versorgungsfunktion für das direkte und nähere Wohnumfeld aus Gutachtersicht nicht zu erwarten sind.

Für das unweit westlich gelegene **NVZ Oberfürberg** bewegen sich die berechneten Umsatzumlenkungen aufgrund der geringen Anzahl der ‚betroffenen‘ Anbieter (Apotheke, Bäckerei) und kaum vorhandener Angebotsüberschneidungen in einem nicht nachweisbaren und damit ökonomisch absolut unbedenklichen Bereich. Somit sind mögliche, für deren Fortbestand maßgebliche ökonomische Auswirkungen (Umsatzumlenkungen) durch die hier untersuchte Erweiterung des Nahversorgungszentrums Unterfürberg aus Gutachtersicht nicht zu erwarten. Auch werden die Entwicklungspo-

tenziale des Nahversorgungszentrums Oberfürberg durch die geplante Erweiterung der Anbieter NORMA und dm nicht nennenswert ‚tangiert‘. Angesichts der problematischen standort- und immobilenseitigen Rahmenbedingungen (Stichwort Flächengröße) und einer angespannten Wettbewerbssituation sind die Chancen für eine mögliche Reaktivierung der früheren, von einem kleinen Supermarkt (nah&gut) belegten Verkaufsfläche mit einem, die qualifizierte Grundversorgung sichernden Lebensmittelangebot bereits heute als sehr gering einzuschätzen. Insofern dürfte auch die Erweiterung der bereits bestehenden Anbieter NORMA die Rahmenbedingungen nicht maßgeblich verändern. Die aktuell angedachte Nachnutzung der früheren nah&gut-Fläche durch einen Getränkemarkt wird aus Gutachtersicht durch die geplante Erweiterung der Anbieter NORMA und dm nicht gefährdet, zumal das Vorhaben zum einen vor allem auf das umliegende bzw. nähere Wohnpotenzial im Stadtteil Oberfürberg (inkl. Heilstättensiedlung) ausgerichtet sein dürfte und zum anderen nur geringe Angebotsüberschneidungen im Bereich Getränke (insb. Mehrweg-Angebote) zu erwarten sind.

**Tabelle 6: Mögliche ökonomische Auswirkungen eines erweiterten NORMA-Lebensmittel-discounters und erweiterten dm-Drogeriemarktes in FÜRTH, Kurt-Scherzer-Str. 2-4 (auswirkungsrelevante Umsatzumverteilungen durch die Erweiterungsflächen)**

Umsatz Umsatzumverteilung	Periodischer Bedarf <sup>1)</sup>		
	Umsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung-/ neuorientierung in Mio. Euro	in %
<b>Zentrale Versorgungsbereiche/sonstige Angebotslagen</b>			
NVZ Unterfürberg (ohne NORMA u. dm)	1,3	0,05	4,2
NVZ Oberfürberg	0,5	-	-
NVZ Hardhöhe	25,1	1,19	4,7
Stadtteil Hardhöhe (ab 300 qm VKF)	23,1	0,48	2,1
<b>Umsatzumverteilung an nicht betrachteten Standorten innerhalb und außerhalb des (Projekt-) Einzugsgebietes (z.B. Rewe-Center im NVZ Westliche Südstadt)</b>	.	<b>0,05</b>	.
<b>Brutto-Umsatzerwartung des Projektes</b>	.	<b>1,80</b>	.

-Rundungsdifferenzen möglich-

"-" nicht nachweisbar (Umsatzumverteilungswerte < 0,05 Mio. Euro)

<sup>1)</sup> Die Warengruppen Lebensmittel, Genussmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege, übriger periodischer Bedarf wie Zeitschriften u. Schnittblumen.

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2024

## 6.2 Mögliche städtebauliche Auswirkungen

*Gemäß höchstrichterlichen Entscheidungen sind allein prozentuale Umsatzumverteilungen zur Bewertung möglicher Auswirkungen eines Vorhabens nicht ausreichend. Vielmehr liefern die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten lediglich Hinweise für mögliche städtebauliche Auswirkungen, die jedoch im Einzelfall konkret zu ‚beleuchten‘ sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn trotz quantitativ „unkritisch“ erscheinender Größenordnungen der Verdacht besteht, dass durch ein eintretendes Risiko eines Wegfalls von Anbietern negative städtebauliche Wirkungen nicht auszuschließen sind.*

Für die weiteren, kleinteilig strukturierten Angebotsformen im **Nahversorgungszentrum Unterfürberg** lassen sich infolge des gemeinsamen Erweiterungsvorhabens der Anbieter NORMA und dm angesichts der an der Grenze der Nachweisbarkeit rangierenden absoluten Umsatzumlenkungen keine Gefährdungspotenziale erkennen, die das Risiko von Betriebsaufgaben und daraus resultierende städtebauliche Auswirkungen durch Leerstände erwarten lassen.

Hinsichtlich der innerhalb des **Nahversorgungszentrums Hardhöhe** agierenden projektrelevanten Anbieter, darunter die typgleichen Wettbewerber Aldi und Rossmann, rangieren die ermittelten Umsatzumlenkungsquoten in einem moderaten und ökonomisch unbedenklichen Bereich, der keinerlei Gefährdungspotenziale und in der Folge städtebauliche Auswirkungen durch daraus resultierende Leerstände erwarten lässt. Beide maßgeblich vom gemeinsamen Erweiterungsvorhaben ‚tangierte‘ Anbieter verfügen über eine stabile Marktposition und profitieren auch zukünftig von ihrer gleichermaßen verkehrs- wie nahpotenzialorientierten Standortlage an der gesamtstädtisch bedeutsamen westlichen Hauptein- bzw. -ausfallachse Würzburger Straße sowie der Nähe zum E-Center-Supermarkt (Stichwort Agglomerations- und Synergieeffekte) und weiteren Einzelhandelsbetrieben (Futterhaus, Tedi).

Mit Blick auf das unweit westlich gelegene **Nahversorgungszentrum Oberfürberg** bewegen sich die Umsatzumlenkungen für die beiden nach Schließung des dortigen nah&gut-Supermarktes verbliebenen kleinteiligen Angebote im nicht nachweisbaren und somit ökonomisch absolut unkritischen Bereich, sodass auch mögliche städtebauliche Auswirkungen durch eine

Verschärfung der vorhandenen Leerstandssituation Leerstände nicht zu erwarten sind. Auch würde eine mögliche Wiederbelegung der aktuell leerstehenden, vormals vom nah&gut-Supermarkt belegten Verkaufsfläche durch einen aktuell angedachten Getränkemarkt und damit die Beseitigung eines auch städtebaulich störenden Leerstands durch das hier untersuchte Erweiterungsvorhaben aus Gutachtersicht nicht gefährdet werden.

Für die weiteren innerhalb des Stadtteils Hardhöhe gelegenen **projektrelevanten Anbieter (ab 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)**, die in Summe einen wichtigen Beitrag zu einer qualifizierten Nahversorgung der Bevölkerung im direkten und näheren Wohnumfeld leisten, bewegen sich die ermittelten Umsatzumlenkungsquoten in einem sehr moderaten und demzufolge ökonomisch unkritischen Bereich, sodass Gefährdungspotenziale und daraus resultierende städtebauliche Auswirkungen durch Leerstände aus Gutachtersicht verneint werden können

## 7 Fazit

Die vorliegende Wirkungsanalyse hat aus Gutachtersicht klar aufgezeigt, dass im Zuge der geplanten Erweiterung des NORMA-Lebensmitteldiscounters sowie des dm-Drogeriemarktes am Bestandsstandort Nahversorgungszentrum Unterfürberg, Kurt-Scherzer-Straße 2-4 in FÜRTH und einer damit einhergehenden Erweiterung auf eine nachhaltig wirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächengröße von rd. 1.337 m<sup>2</sup> (NORMA) bzw. 729 m<sup>2</sup> (dm) **ökonomisch relevante Auswirkungen** auf die vorhandenen **Angebotsstrukturen** insbesondere im **Nahversorgungszentrum Hardhöhe nach gutachterlichem Ermessen auszuschließen** sind. Das Nahversorgungszentrum Hardhöhe, welches u.a. mit einem Lebensmitteldiscounter (Aldi) im Standortverbund mit einem Drogeriemarkt (Rossmann) ‚bestückt‘ ist und somit funktionale Ähnlichkeiten mit dem Nahversorgungszentrum Unterfürberg aufweist, verfügt dank seiner gleichermaßen nahpotenzial- wie verkehrsorientierten Standortlage über eine stabile Marktposition, sodass die zu erwartenden Umsatzzumlenkungen aus Gutachtersicht keine für den Fortbestand maßgebliche ökonomische Größenordnung erreichen werden.

Auch für die **weiteren kleinteiligen Angebotsstrukturen innerhalb des Nahversorgungszentrums Unterfürberg** lassen die ohnehin nur knapp oberhalb der Grenze der Nachweisbarkeit rangierenden absoluten Umsatzzumlenkungen **keinerlei Gefährdungspotenziale** für deren Fortbestand erkennen, sodass auch nach erfolgter Erweiterung der Anbieter NORMA und dm das nahversorgungsorientierte Angebotsspektrum in seiner Breite erhalten bleibt.

Das unweit westlich gelegene **Nahversorgungszentrum Oberfürberg**, welches nach Schließung des dortigen nah&gut-Supermarktes seine Versorgungsfunktion aktuell weitgehend ‚eingebüßt‘ hat, wird durch die geplante Erweiterung der Anbieter NORMA und dm im Nahversorgungszentrum Unterfürberg in seiner Weiterentwicklung hingegen nicht tangiert. Angesichts der ohnehin problematischen standort- und immobilenseitigen Rahmenbedingungen (Stichwort Flächengröße) für eine mögliche Reaktivierung der vormaligen Supermarkt-Fläche mit einem, die qualifizierte Grundversorgung gewährleistenden Lebensmittelangebot ist davon auszugehen, dass von der geplanten Erweiterung der bereits bestehenden Anbieter NORMA und dm keine negativen Auswirkungen auf eine mögliche Weiterentwicklung ausgehen werden. Die aktuell in Rede stehende mögliche Nachbelegung mit einem Getränkemarkt wird angesichts nur sehr geringer Angebotsüberschneidungen mit den entsprechenden Angeboten bei NORMA und dm ebenfalls nicht tangiert.

Hinsichtlich der **weiteren** innerhalb des Stadtteils Hardhöhe an integrierten Standorten situierten **projektrelevanten Nahversorgungsbetriebe (> 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)** lassen sich angesichts sehr moderater absoluter bzw. prozentualer Umsatzzumlenkungen keine Gefährdungspotenziale für den Fortbestand einzelner Anbieter erkennen. Insofern können diese Anbieter auch ‚im Lichte‘ eines erweiterten Nahversorgungszentrums Unterfürberg ihre wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden bzw. nahe gelegenen Wohnquartiere weiterhin wahrnehmen.

Auch sind aus Gutachtersicht **städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten**. Somit **fügt** sich das Vorhaben in verträglicher Art und Weise in die **bestehende Nahversorgungs- und Zentrenstruktur in der Stadt FÜRTH ein**.

Mit der geplanten Erweiterung der Anbieter NORMA und dm innerhalb des **städtebaulich noch integrierten** Nahversorgungszentrums Unterfürberg am Standort Kurt-Scherzer-Straße 2-4 werden nicht nur zwei **eingeführte und für die wohnortnahe Versorgung wichtige Nahversorgungsanbieter nachhaltig abgesichert, sondern auch das gesamte Nahversorgungszentrum Unterfürberg insgesamt qualitativ deutlich gestärkt.**

Dieses Gutachten wurde erstellt von:

Dipl.-Geograph Thomas Schwarzmann  
Tel. +49 (0)911 / 9790793 22  
Fax +49 (0)911 / 9790793 99  
E-Mail [ts@standort-kommune.de](mailto:ts@standort-kommune.de)

**Redaktionsschluss:** 19. Januar 2024

Bildquelle: SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Dezember 2023

Karten erstellt mit Microsoft Powerpoint und QGIS unter Verwendung von Kartenmaterial von Openstreetmap.org.

Diese Untersuchung fällt unter §2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.  
Weitergabe, Vervielfältigungen, Veröffentlichung und Vertrieb (auch auszugsweise)  
nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers.

SK Standort & Kommune Beratungs GmbH | Geschäftsführer: Lars Czuma-Schmidt | Benno-Strauß-Straße 7 (B) | 90763 Fürth | Tel.: 0911 979079310 | Fax: 0911 979079399 | [www.standort-kommune.de](http://www.standort-kommune.de) | E-Mail: [kontakt@standort-kommune.de](mailto:kontakt@standort-kommune.de) | Bankverbindung: Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach - IBAN DE86 7635 0000 0060 0337 87 BIC: BYLADEM1ERH | Amtsgericht Fürth - HRB 12830 | Ust-ID: DE 275792067