

Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Gemarkung: Fürth, Flurstück: 2028/4

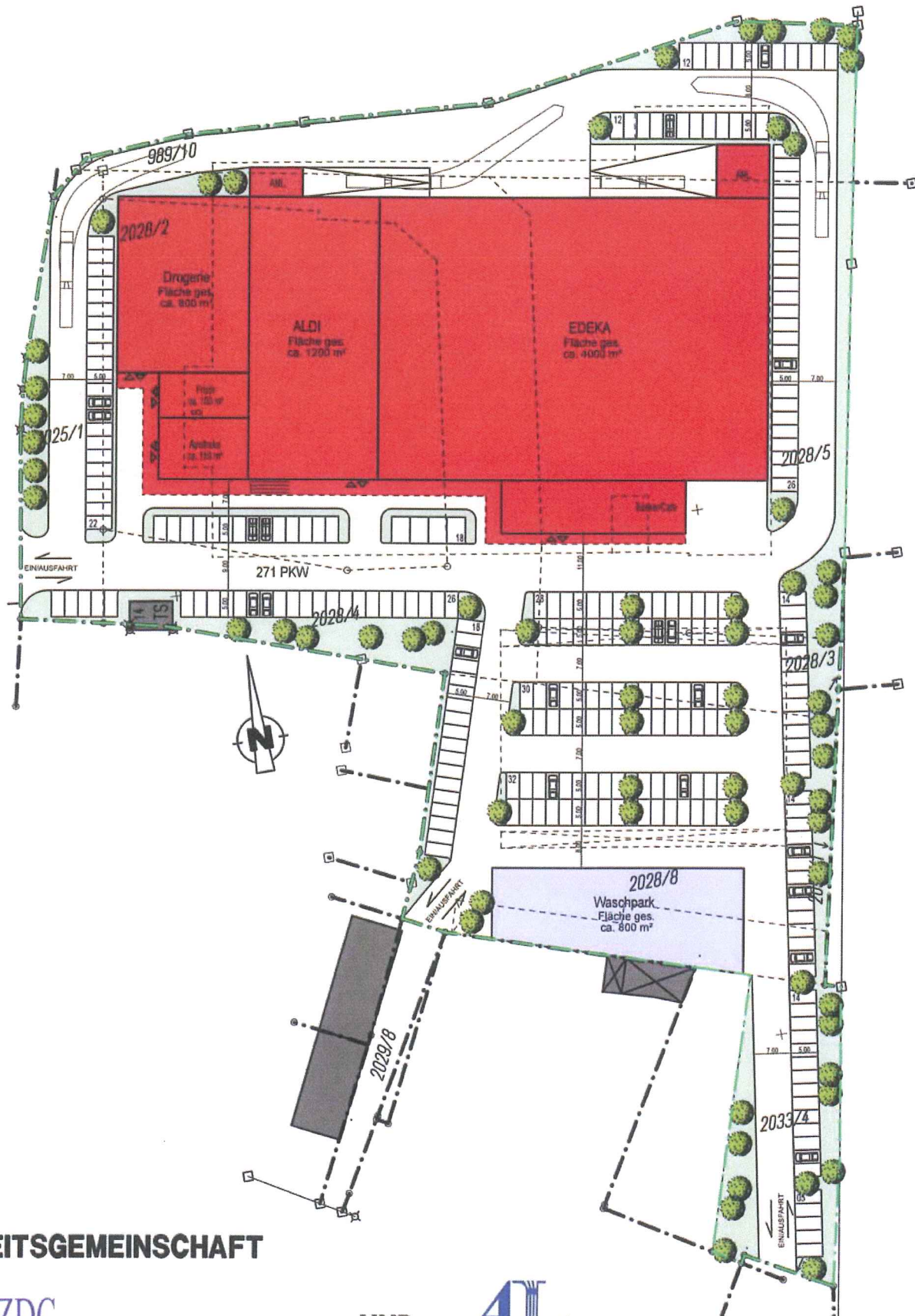
Vermessungsamt Nürnberg

Geschäftszeichen: AL-Immobilien Fürth

Maßstab 1:2000

Erstellt am: 16.4.2010

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



ARBEITSGEMEINSCHAFT

 **ZDC** IMMOBILIEN GMBH & CO KG

UND

 **AL** IMMOBILIEN PROJEKTENTWICKLUNG GMBH & CO KG

Verbraucherzentrum Ludwig-Quellen-Straße Fürth



ARCHITEKTURBÜRO KOLLISCHON
90530 WENDELSTEIN ZUM HANDWERKERHOF 1

VORENTWURF 2 10-020

06.07.2010 M 1:1000

10 Fazit

Die vorliegende Untersuchung hat einen umfassenden Überblick über die derzeitige Einzelhandelslandschaft der Stadt FÜRTH und deren Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Im Folgenden werden die Kernaussagen dieser vorangegangenen vielfältigen Analysen des Einzelhandels aufgeführt. Anschließend werden die Handlungsempfehlungen und Entwicklungsoptionen für die Gesamtstadt bzw. die jeweiligen Zentren und Entwicklungsstandorte zusammenfassend dargestellt.

10.1 Status Quo

Die Stadt FÜRTH (rd. 114.100 Einwohner) ist **wirtschafts- und stadtgeographisch** insbesondere im Hinblick auf Wirtschaft, Handel, Verkehr und Soziales eng mit der Metropolregion Nürnberg und im Speziellen mit der Stadt Nürnberg verflochten. Daraus resultieren Vor- und Nachteile für die Stadt FÜRTH: so profitiert FÜRTH von der exzellenten verkehrlichen Erreichbarkeit Nürnbergs und der Region. Wirtschaftlich nicht ganz so bedeutsam wie die Nachbarstädte Erlangen und Nürnberg kann FÜRTH aber auch durch die Agglomeration der Metropolregion auf die Ansiedlung moderner Unternehmen blicken, andererseits aber muss die Stadt aber den Verlust namhafter Firmen beklagen, was zumindest mittelfristig problematisch ist. Auffällig ist das positive Bevölkerungswachstum aller drei Städte in der Vergangenheit. Auch zukünftig ist mit einem, wenn auch abgeschwächten,

Bevölkerungswachstum zu rechnen. Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex der GfK GeoMarketing weist mit 107,0 einen positiven, leicht überdurchschnittlichen Wert für FÜRTH auf. Soziodemographisch weist FÜRTH im Vergleich zum Bundesgebiet eine vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur auf, die hohe Alterstruktur der Haushaltsvorstände und der niedrige Anteil von Haushalten mit Kindern deuten hingegen zukünftig auf eine verstärkte Alterung hin.

Der **Einzelhandelsbesatz** in der Stadt FÜRTH ist insgesamt für eine Stadt dieser Lage in der Metropolregion Nürnberg und Größe durchschnittlich. Hinsichtlich der Entwicklung ist seit 1997 per Saldo rund ein Fünftel neuer Flächen in der Gesamtstadt hinzugekommen. Die **Verteilung der Verkaufsflächen** innerhalb des Stadtgebietes fällt hingegen ungünstig für die Innenstadt aus: Das Verkaufsflächenverhältnis Innenstadt zu Außenstadt ist im Vergleich mit Städten ähnlichen Typs als schlecht zu bezeichnen. Nur knapp 20 % der vorhandenen Gesamt-Verkaufsfläche entfallen auf die Fürther Innenstadt. Bei der Betrachtung des Einzelhandels in der Innenstadt von FÜRTH wird jedoch deutlich, dass sich seit mehreren Jahren eine negative Entwicklung abzeichnet: Die Innenstadt hat seit 1997 rd. 10% Verkaufsfläche verloren. Insbesondere im innerstädtischen City Center fiel von 1997 bis heute über 5.000 m² genutzte Verkaufsfläche weg.

Die Ungleichverteilung zwischen Innenstadt und übrigen Stadtgebiet ist auch den großen großflächigen Anbietern im übrigen Stadtgebiet z.B. im Heimwer-

ker- und Gartenbereich und insbesondere im Möbelbereich geschuldet. Bei einer sortimentspezifischen Betrachtung fällt aber auch auf, dass die Hälfte des Besatzes der innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung, Textilien / Schuhe, Lederwaren im übrigen Stadtgebiet ansässig ist. Für diese Sortimente kann im Zeitraum 1997 bis 2009 ein Wachstum der Verkaufsfächenausstattung im übrigen Stadtgebiet um ca. 75 % konstatiert werden, in der Innenstadt hingegen eine Reduktion der Ausstattung im gleichen Zeitraum um rd. 5 %. Betrachtet man nur die Sortimente Schuhe / Lederwaren, so ist der Wert im Blick auf die Innenstadt noch schlechter: Die Handelzentralität liegt bei rd. 100, so dass es per Saldo zu keinen Zu- oder Abflüssen kommt. Dies ist für ein Oberzentrum ein schlechter Wert. Im Bereich der ebenfalls innenstadtrelevanten Sortimente Haushalts- und persönlicher Bedarf sind nur rd. 35% der Verkaufsfäche in der Innenstadt lokalisiert.

Die Fürther **Innenstadt** agiert in einem regional dicht und leistungsstark bestückten Umfeld, wobei Nürnberg in diesem Zusammenhang als leistungsstärkster Wettbewerbsstandort vor Erlangen hervorzuheben ist. Vor allem in den Warengruppen Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren bestehen in FÜRTH im Vergleich zur Einzelhandelsausstattung der Innenstädte von Nürnberg und Erlangen Defizite in der Quantität als auch Qualität der Angebote.

Die Leerstandsquote der Fürther Innenstadt als Ganzes ist mit rd. 31 % recht hoch. Betrachtet man hingegen nur den einzelhändlerischen Kernbereich der Innenstadt ohne das 'schwächelnde' City Center, d.h.

Anlage 3

das gesamte Fußgängerzonareal zugänglich der Rudolf-Breitscheid-Straße bis zur Friedrichstraße, ergibt sich eine immer noch überdurchschnittliche Leerstandsquote von knapp 15 %. Diese Zahl steht vor dem Hintergrund eines aktiven Leerstandsmanagements. Diese Arbeit ist aus der Sicht der jahrelangen Beobachtung der Gutachter dennoch als beispielhaft und erfolgreich zu bewerten. Hier sind die Anstrengungen verstärkt fortzusetzen.

Die Mehrzahl der Magnetbetriebe in der Fürther Innenstadt weisen aufgrund der großen räumlichen Entfernung keine spürbare fußläufige Beziehung zueinander auf. Das Maß einer sinnvollen räumlichen Streuung zur Schaffung von gleichmäßiger Frequenz ist hier überschritten.

Als größere Einzelhandelsagglomerationen mit periodischem und aperiodischem Bedarf im **übrigen Stadtgebiet** sind vor allem die Bereiche Hans-Vogel-Straße / Poppenreuther Straße im Osten des Fürther Stadtgebietes, das Phoenix Center (Südosten von FÜRTH), die Einzelhandelsagglomeration Seeackerstraße sowie die Würzburgerstraße an der Grenze der beiden Stadtteile Hardhöhe und Unterfarmbach zu nennen. Weitere Einzelhandelskonzentrationen dienen vor allem der Nahversorgung und sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt.

Darüber hinaus sind im übrigen Stadtgebiet von FÜRTH eine Anzahl von großflächigen Einzelstandorten situiert, an denen sich vor allem Angebote aus dem Bereich Heimwerker- und Gartenbereich und insbesondere Einrichtungsbedarf angesiedelt haben.

Zu nennen ist beispielsweise das Möbelhaus Ikea (Hans-Vogel-Straße), Möbelhaus Höffner (Seeackerstraße) und zwei Baumärkte im äußersten südlichen Stadtgebiet lokalisiert.

Die **Nahversorgungssituation** in FÜRTH ist ordentlich, aber steigerungsfähig: Insgesamt verfügen knapp 59 % der Bevölkerung in der Stadt FÜRTH über eine fußläufig erreichbare Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Von den insgesamt 47 Versorgern mit mehr als 300 m² Verkaufsfläche sind zwei Drittel der Anbieter Lebensmitteldiscounter. Somit wird deutlich, dass zunehmend Lebensmittel-discounter eine nicht unerhebliche Nahversorgungsfunktion übernommen haben.

Abschließend ist festzuhalten, dass wenige Stadtteile, zumeist an den Stadträndern, eine potenzialbedingte unterdurchschnittliche Versorgung im periodischen Bedarf aufweisen. Dies ist aber nicht ungewöhnlich.

10.2 Empfehlungen

Es hat sich gezeigt, dass die Stadt FÜRTH dank eines noch guten Einzelhandelsangebotes ihre oberzentrale Versorgungsfunktion bereits heute in qualifizierter Art und Weise übernimmt. Gleichwohl bestehen noch Handlungsbedarf und Entwicklungsoptionen in verschiedenen Sortiments- und räumlichen Bereichen, die aus gutachterlicher Sicht umgesetzt bzw. genutzt werden sollten, um einerseits die Position von FÜRTH als Oberzentrum in der Metropolregion zwischen Erlangen und Nürnberg bzw. dem ländlichen Raum im Westen und Süden und andererseits die Nahver-

sorgungssituation innerhalb der Fürther Stadtteile mittel- bzw. langfristig 'halten' und verbessern zu können.

Bei der weiteren Einzelhandelsentwicklung kommt es jedoch maßgeblich darauf an, dass diese in 'planerisch geordneten Bahnen' verläuft, um schädliche Auswirkungen auf bestehende und geplante zentrale Versorgungsbereiche infolge zusätzlicher Solitärstandorte zu minimieren und Entwicklungsspielräume für zentrale Versorgungsbereiche aufrecht zu erhalten.

Um die in diesem Gutachten beschriebenen Leitlinien und Empfehlungen der weiteren Einzelhandelsentwicklung mit den vielfältigen Ansiedlungswünschen von Einzelhandelsbetrieben und Immobilienigentümern abzustimmen, bedarf es einer Definition für zentren- und innenstadtrelevanten Sortimenten. Diese **Fürther Liste** beinhaltet Sortimente nach den drei Kategorien nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant.

Im Gegensatz zur bisher gültigen Fürther Liste werden analog zur 'Ulmer Liste' verschiedene Sortimente der Warengruppe Technik (Beleuchtungskörper, kleinteilige Elektrowaren, Tonträger, Unterhaltungselektronik und Videogeräte) und das Sortiment Gardinen und Zubehör nunmehr als zentrenrelevant bewertet.

Die Sortimente Kinder- und Babybedarf, Computer und Fahrräder werden im Sinne einer Stärkung der Innenstadt ebenfalls als zentrenrelevant geführt.

Für die weitere mittelfristige Einzelhandelsentwicklung in FÜRTH wurden folgende **Leitlinien** abgeleitet:

- **Stärkung der Innenstadt**
Priorität vor der Entwicklung aller anderen Standorte, um Chancen für Innenstadt zu erhalten und zu generieren.
- **Vermeidung** der Ansiedlung von Betriebsformen mit **großflächigen zentrenrelevanten Sortimenten im Kernsortiment außerhalb** der Fürther **Innenstadt** aufgrund der Situation und Perspektive der Innenstadt. Kleinflächige zentrenrelevante Sortimente sind nach Möglichkeit in der Innenstadt anzusiedeln.
- Betriebe mit **zentrenrelevanten** Sortimenten im **Nebensortiment**: kritische **Prüfung** der Auswirkungen insbesondere auf die Innenstadt.
- **Stärkung bestehender Zentren**
Angesichts des bereits räumlich weit über das Stadtgebiet verteilten Einzelhandelsbesatzes **ausschließliche Konzentration** der weiteren Einzelhandelsentwicklung **auf bereits bestehende, einzelhändlerisch vorgeprägte Zentren**.
Ausnahmen nur zur Sicherstellung und/oder Verbesserung der wohnortnahen Versorgung denkbar, hierzu genaue Einzelfallprüfung notwendig. (Sowie bei bestehenden Entwicklungsstandorten mit rechtsgültiger Planung, s. Entwicklungsstandorte.)
- **Stabilisierung der Nahversorgungssituation**
und Prüfung möglicher **alternativer** Betrie-

be/**Betriebsformen** für unterversorgte Stadtgebiete.

Großflächige Einzelhandelsentwicklungen mit **nahversorgungs-** und **zentrenrelevanten** Sortimenten sind generell **nur** in den benannten **Zentren** zu empfehlen. Ausnahmen und Einschränkungen sowie Empfehlungen für kleinflächige zentrenrelevante Sortimente und für nahversorgungsrelevante Angebote sind den entsprechenden Empfehlungen zu den Zentren zu entnehmen.

Dies bedeutet für die Fürther **Innenstadt**, dass zusätzliche Sortimente in den innenstadtrelevanten Warengruppen angesiedelt werden sollen. Die Betrachtung der derzeitigen Handelszentralitätswerte und dem Ungleichgewicht der Verteilung der Verkaufsflächen zu Ungunsten der Innenstadt weisen diesen Spielraum auf.

Neue ausstrahlungsstarke Anbieter besonders innenstadtrelevanter Sortimente (insbesondere Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren) könnten hier einen positiven Sog erzeugen. In diesem Zusammenhang ist auf das City Center hinzuweisen. Das Center beheimatet derzeit das Gros der Leerstandsflächen der Innenstadt. Im Rahmen einer geplanten Revitalisierung könnten bauliche Maßnahmen (Innenumbau und Attraktivierung, bessere Öffnung und Anbindung an die Haupt- und Nebenlagen) auf Seiten der Stadt und insbesondere auf Seiten des City Center-Betreibers dazu führen, dass die leerstehenden Flächen in einem runderneuterten Center mit attraktiven Mietern neu besetzt werden und zu einem neuen

erweiterten Angebot in der Innenstadt von FÜRTH führt.

Bei erfolgreicher Etablierung neuer Anbieter im City Center oder in anderen Lagen würde diese zusätzliche Ausstrahlungskraft der Innenstadt zu einer stärkeren Bindung der Fürther Kaufkraft und einen verstärktem Umsatz aus dem weiteren Einzugsgebiet führen.

Für das **übrige Stadtgebiet** gilt ausnahmslos, dass keine neuen großflächigen Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten anzusiedeln sind. Ein B-Zentrum ist explizit nicht ausgewiesen worden. Kein Fürther Zentrum erfüllt die Kriterien für ein B-Zentrum. Darüber hinaus sollte in FÜRTH wie beschrieben die Innenstadt alle Prioritäten hinsichtlich weiterer Entwicklungen inne haben, da sich in der Vergangenheit die Einzelhandelsentwicklungen vor allem im übrigen Stadtgebiet abgespielt haben. Kleinflächige zentrenrelevante Sortimente sind demnach auch nach Möglichkeit in der Innenstadt anzusiedeln, wobei Ausnahmen hiervon den jeweiligen Empfehlungen zu den Zentren zu entnehmen sind. Insbesondere sollten Stadtteilzentren mit ortszentralem Charakter Entwicklungsoptionen über alle Sortimente erhalten.

Um eine weitere Zersiedelung der Fürther Einzelhandelslandschaft zu verhindern, sollten sich großflächige Anbieter nicht-innenstadtrelevanter Sortimente an vorhandenen Einzelhandelsstandorten ansiedeln.

Hinsichtlich der Stabilisierung und Verbesserung der **Nahversorgungssituation** ist festzuhalten, dass die beschriebene verhältnismäßig gute Abdeckung der Bevölkerung mit qualifizierter fußläufiger Nahversorgung vor allem durch die Nahversorgungszentren realisiert wird. Diese sind zu schützen und gegebenenfalls weiter zu entwickeln. Hinsichtlich der Stadtteile, die im Bezug auf die Qualität der Nahversorgung abfallen, ist zu konstatieren, dass aufgrund bestehender Planungen bzw. durchaus vorhandenen Potenzials in einzelnen Stadtteilen eine Verbesserung durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorstellbar scheint. Auf der anderen Seite sind die Realisierungschancen für eine Verbesserung der Nahversorgungssituation in einigen kleineren Stadtteilen insbesondere in Stadtrandlagen mangels ausreichenden Potenzials tendenziell gering.

Die per Saldo abfließende Kaufkraft im periodischen Bedarfsbereich zeigt aber zumindest pauschal, das FÜRTH noch über 'Spielraum' für zusätzliche Angebote des täglichen Bedarfs verfügt.

Weitere Details zu den Empfehlungen zu den einzelnen Zentren, Versorgungszellen, Ergänzungs- und Solitärstandorten sowie zu den Entwicklungsflächen sind den entsprechenden Kapiteln zu entnehmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das übergeordnete Ziel die Stärkung und weitere Entwicklung der Innenstadt darstellt. Innenstadtrelevante Sortimente sollen vornehmlich in der Innenstadt angesiedelt werden und die Ansiedlung von innenstadtrelevanten Nebensortimenten außerhalb der Innenstadt

muss kritisch hinsichtlich möglicher Auswirkungen geprüft werden. Darüber hinaus sollen bestehende Zentren durch eine ausschließliche Ansiedlung neuer Betriebe in ebendiesen Bereichen geschützt und gestärkt werden. Zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungssituation sind hier nach intensiver Prüfung Ausnahmen im periodischen Angebotsbereich möglich, wenn diese Vorhaben die (fußläufige) Nahversorgung relevant verbessern. In diesem Zusammenhang ist auch auf die jeweiligen Empfehlungen zu den Zentren, Ergänzungsstandorten und Versorgungszellen hinzuweisen.

Eine restriktive Genehmigungspraxis seitens der Stadtverwaltung trägt zum Erreichen der Zielsetzungen bei. Des Weiteren darf die Stadt FÜRTH ihre Bemühungen zur Schaffung eines attraktiven Einzelhandelsstandortes und zur Stabilisierung der Nahversorgung nicht nachlassen.