



Quelle: SK Standort & Kommune Beratungs GmbH

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt FÜRTH

Vorstellung zentraler Ergebnisse im Wirtschafts- und
Grundstücksausschuss am 03. Juni 2024

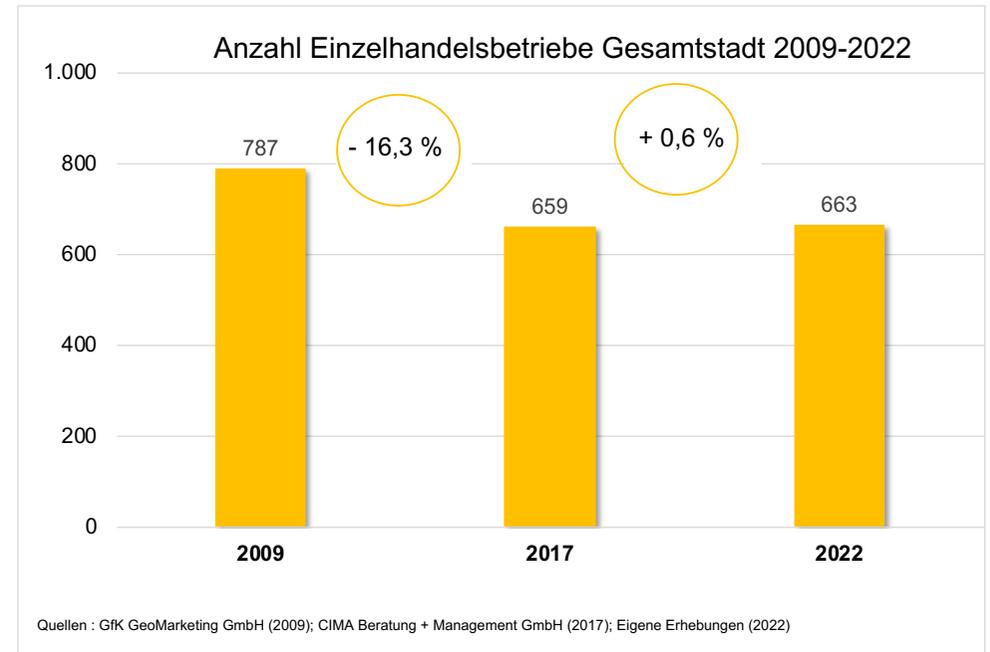
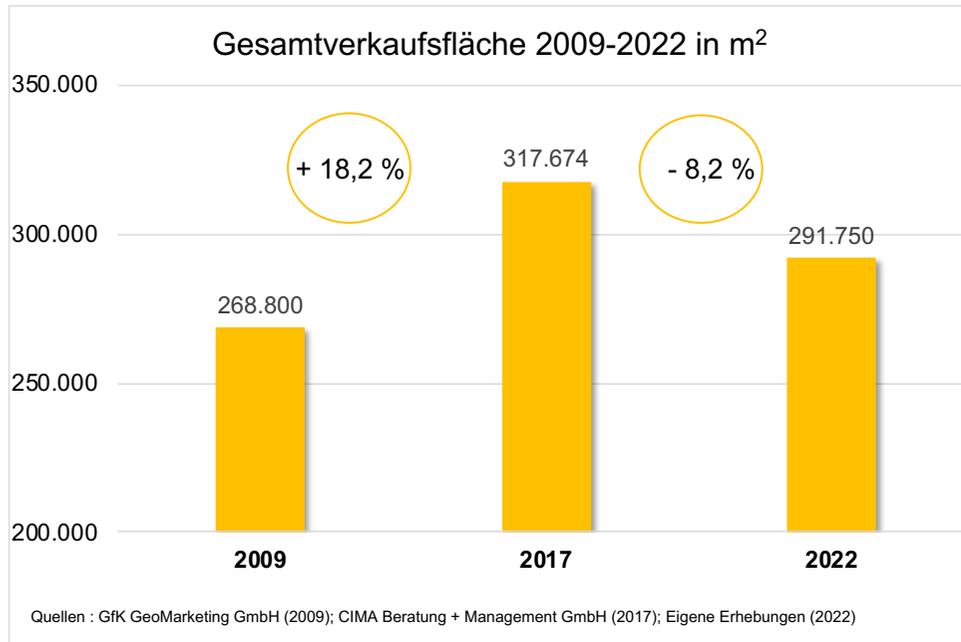
Thomas Schwarzmann, Lars Czuma-Schmidt

Die nachfolgenden Folien sind Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig.

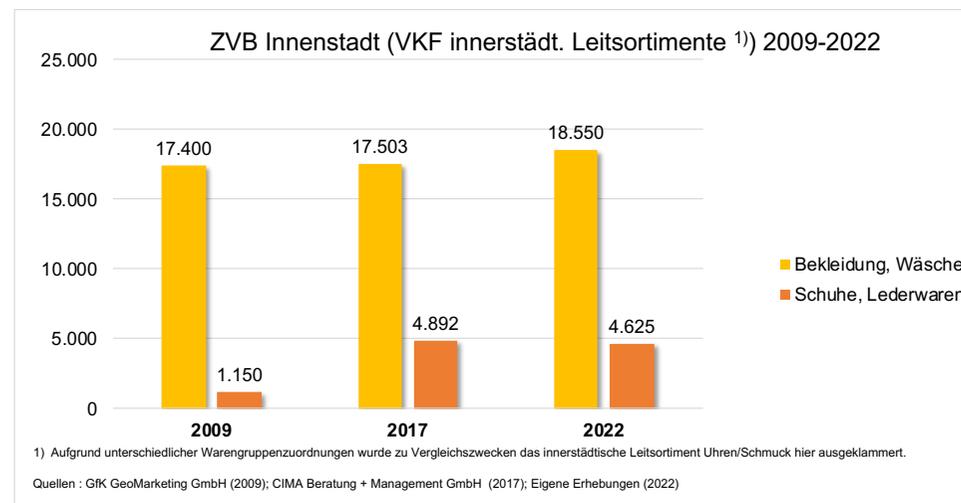
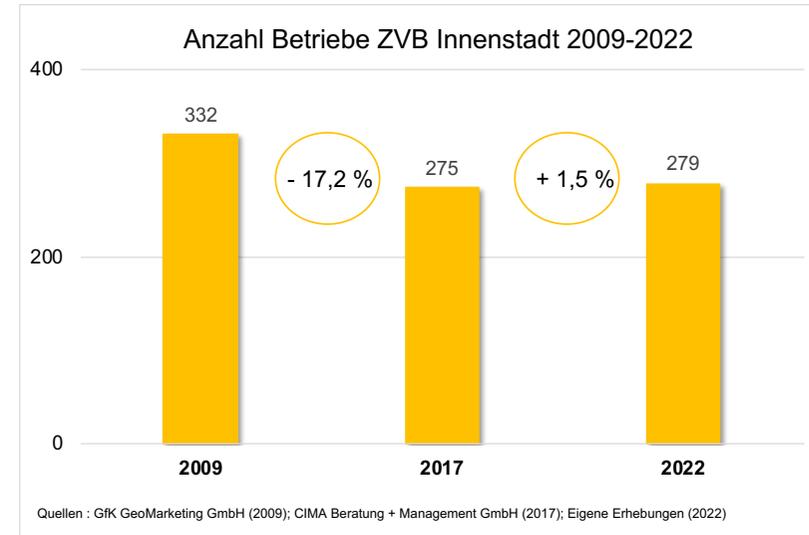
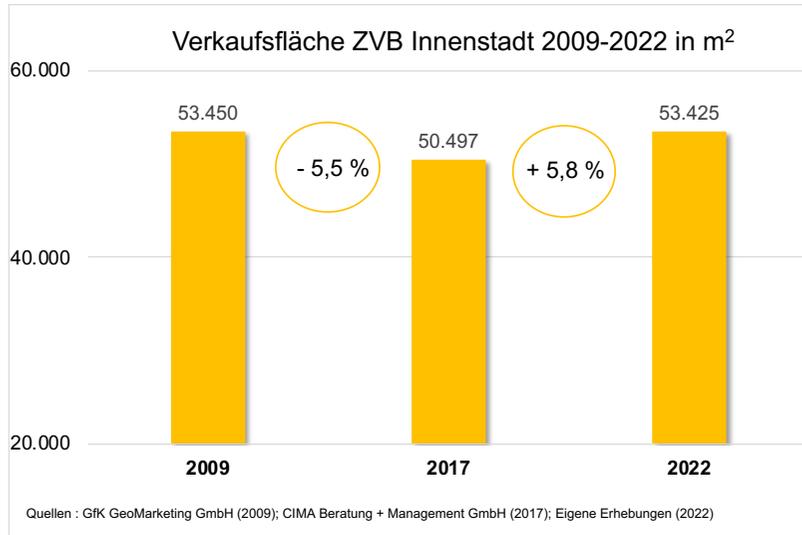
Was stellen wir Ihnen heute vor?

- 'Schlaglichter' des Fürther Einzelhandels (Verkaufsfläche gesamt, nach räumlicher Lage, Entwicklung im Zeitvergleich, Einzelhandelszentralitäten)
- Auszug aus der Nahversorgungsanalyse mit Schwerpunkt auf fußläufige, radmobile Abdeckung des Stadtgebietes mit qualifizierten Nahversorgungsangeboten
- Vorschlag zur Zentrenstruktur und –hierarchie 2024
- Leitlinien und Ziele

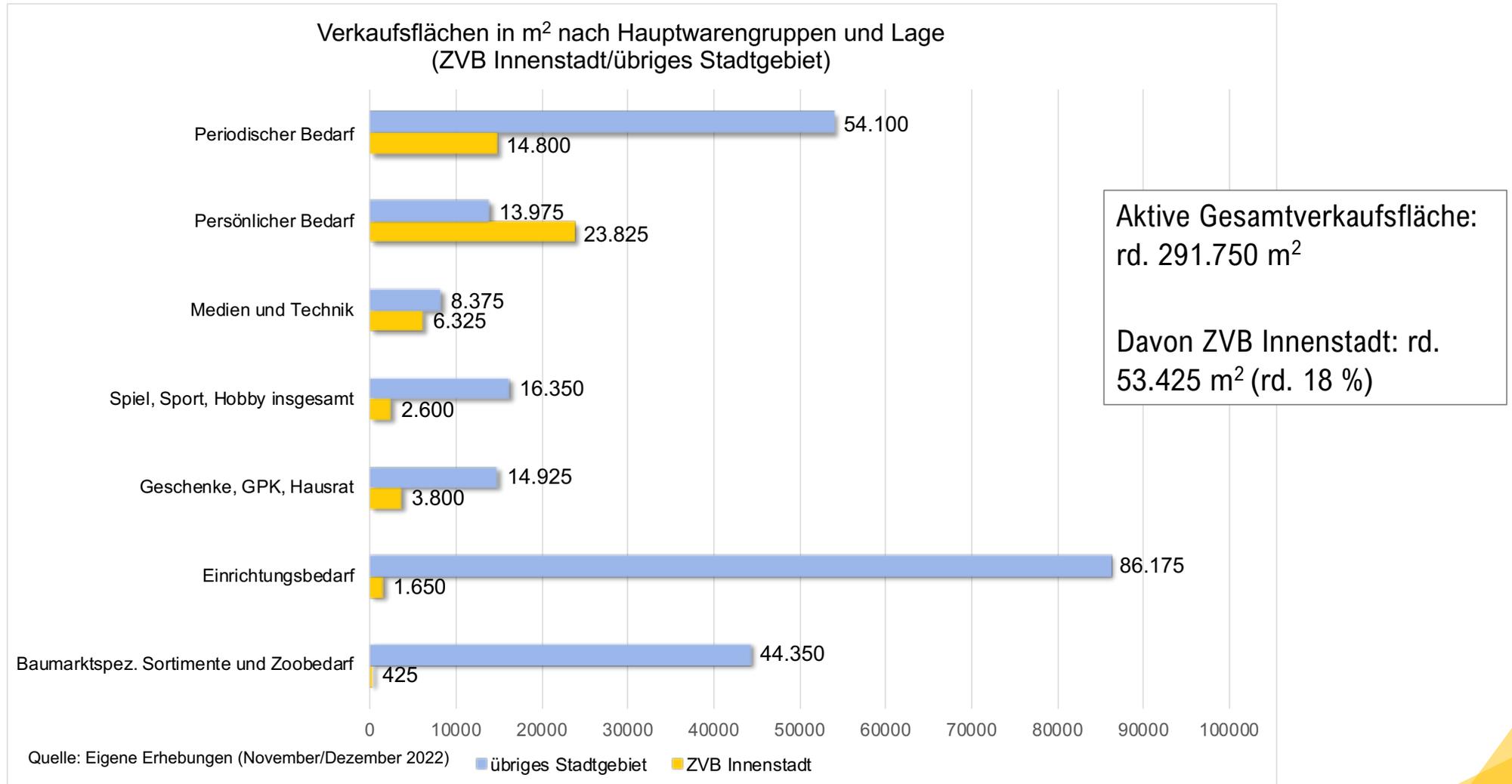
Verkaufsflächenentwicklung 2009-2022



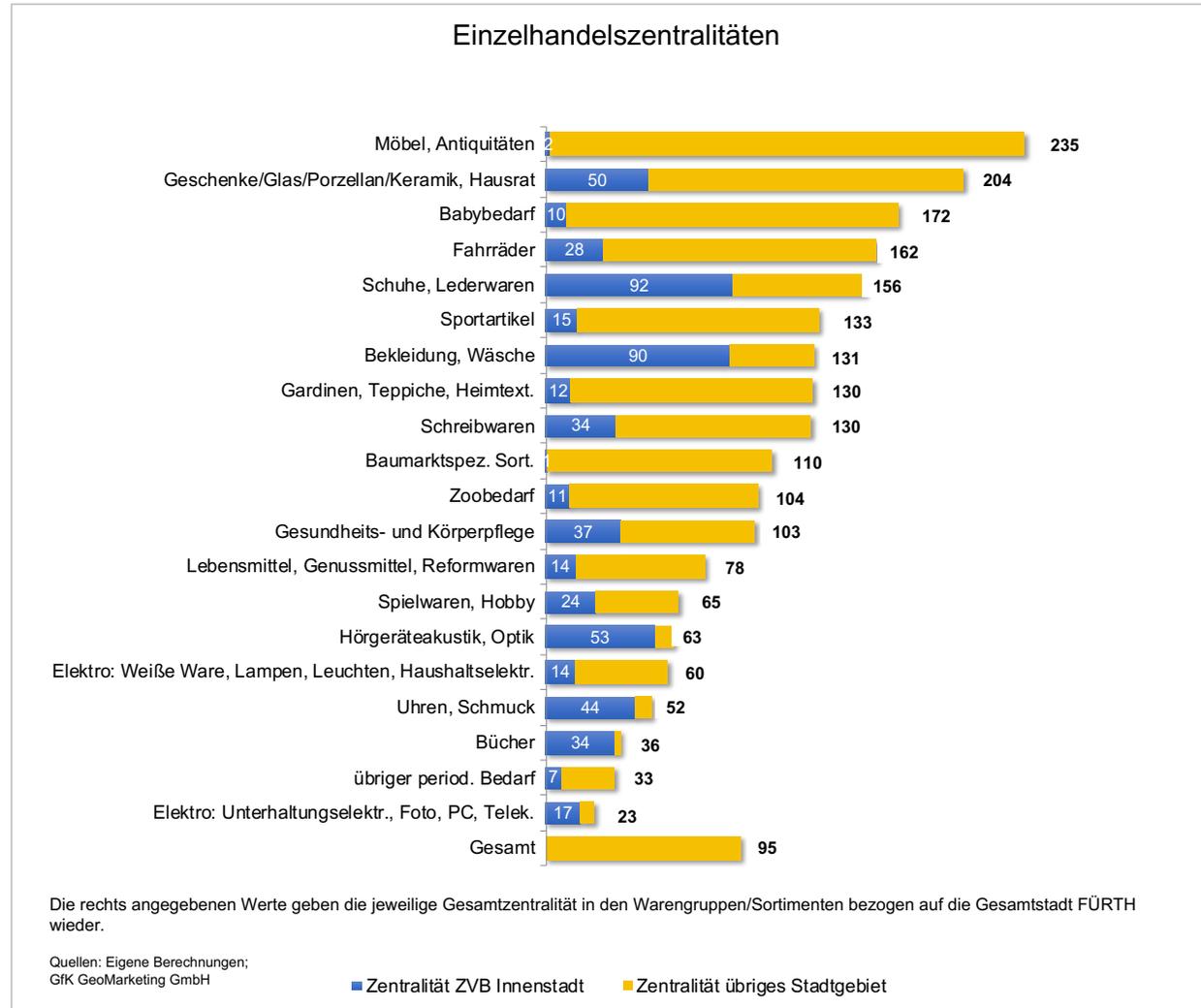
Verkaufsflächenentwicklung ZVB Innenstadt 2009-2022



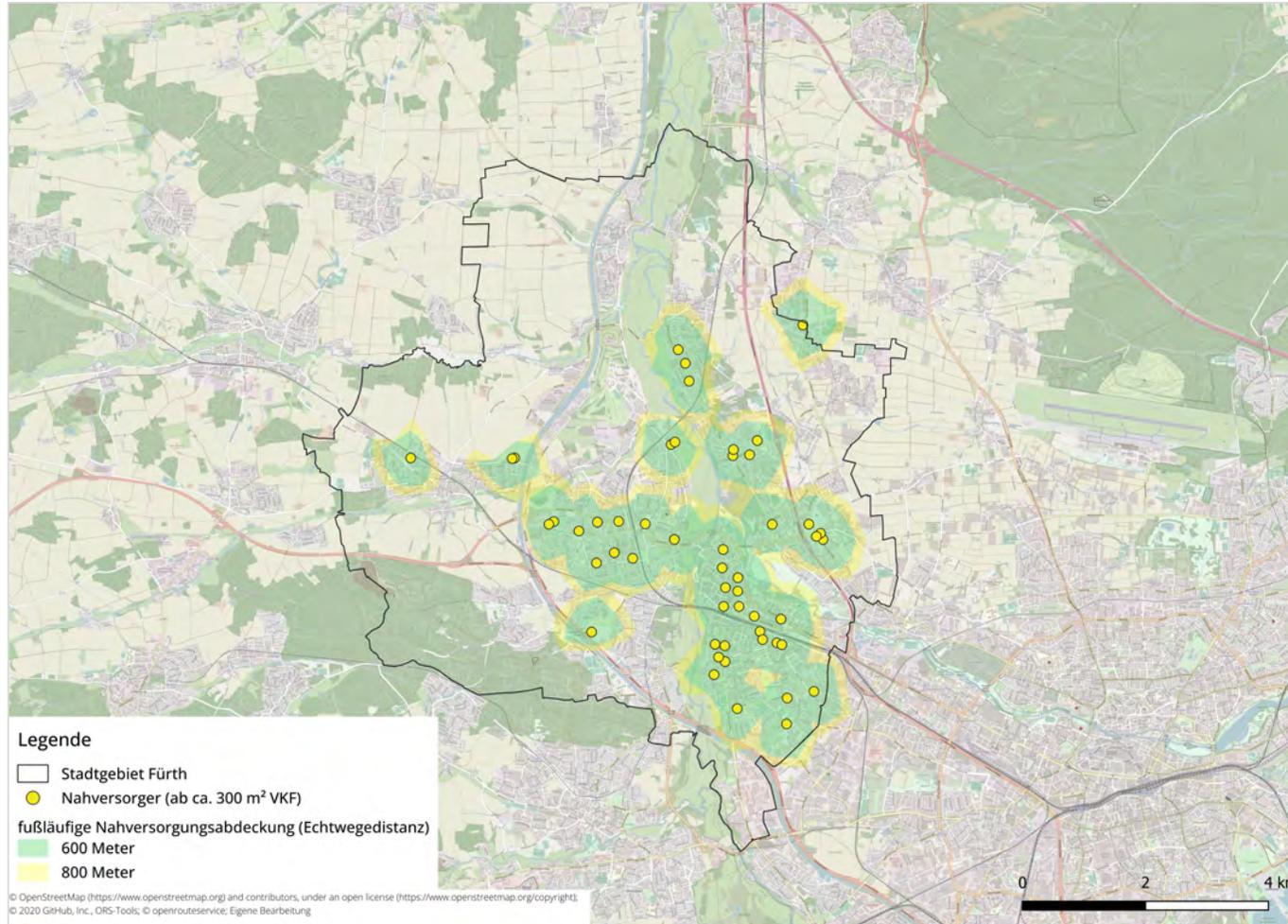
Verkaufsflächen nach Hauptwarengruppen und Lage



Einzelhandelszentralitäten



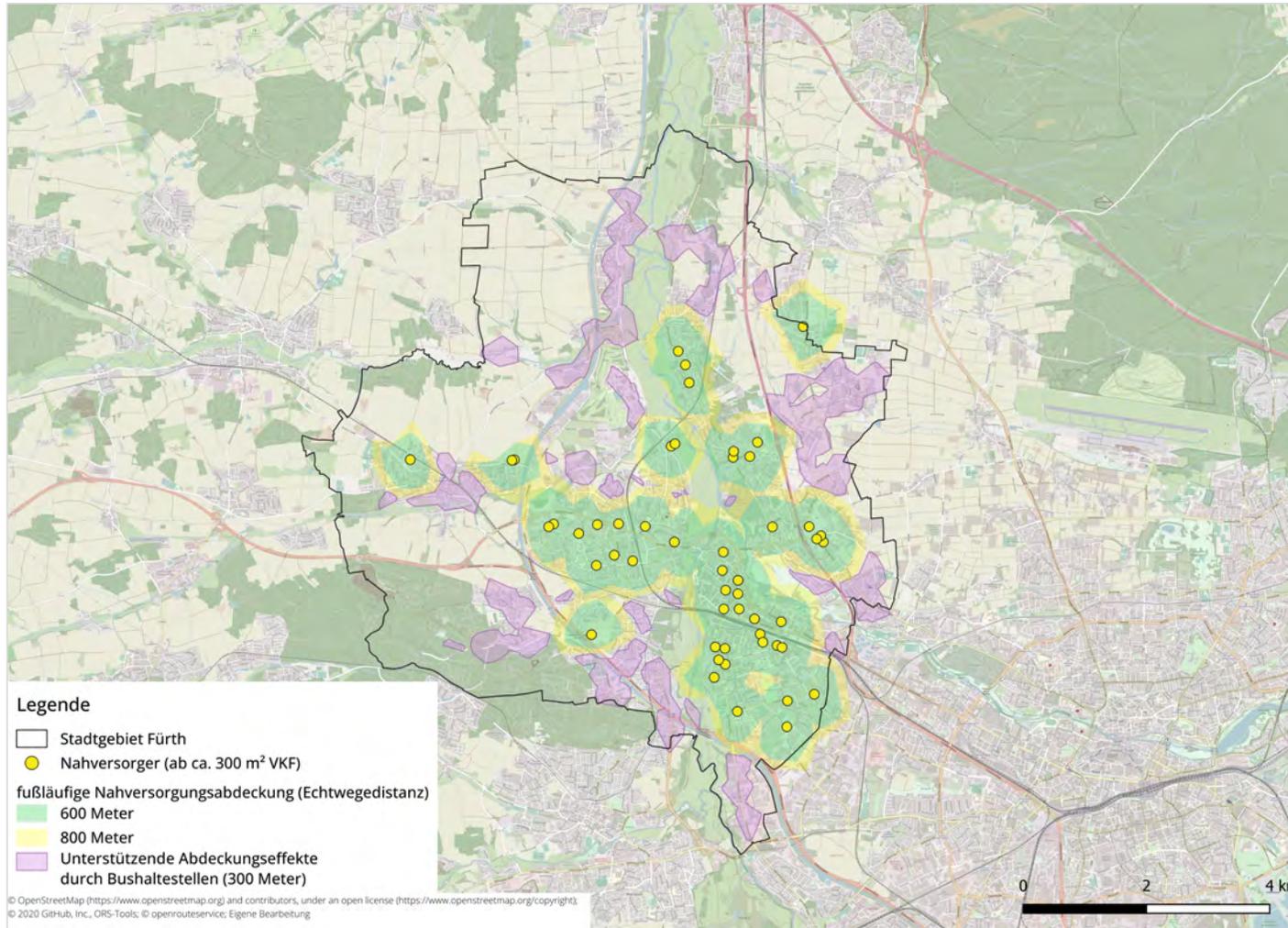
Nahversorgungsanalyse



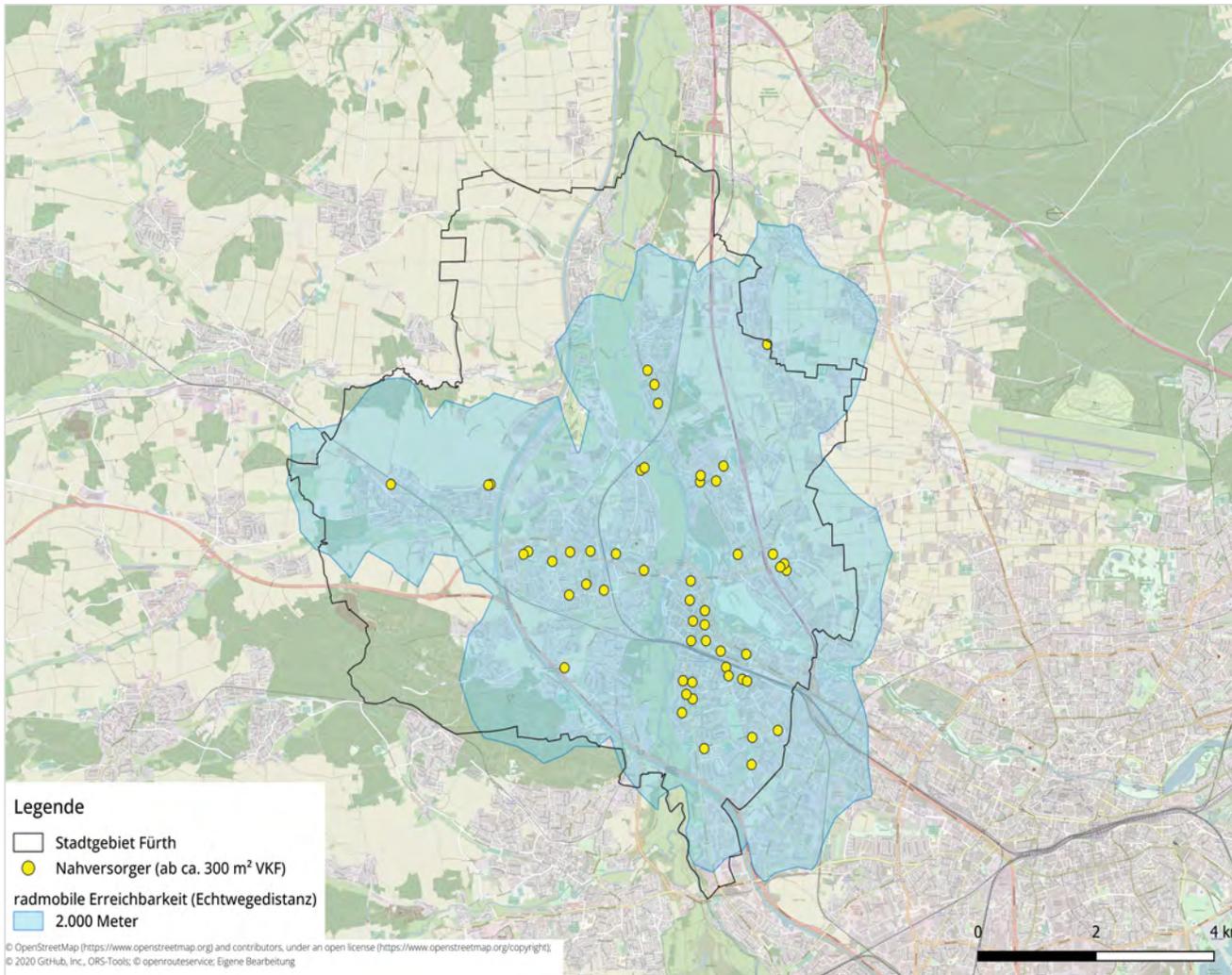
Rd. 50 % der Fürther Bevölkerung finden aktuell **ein qualifiziertes Lebensmittelangebot in fußläufig erreichbarer Distanz (600m)** vor.

Fußläufige Abdeckungslücken zeigen sich v.a. in den Stadtteilen Vach, Braunsbach, Sack, Bislohe, Ronhof, Westvorstadt, Oberfürberg und Dambach.

Nahversorgungsanalyse



Nahversorgungsanalyse

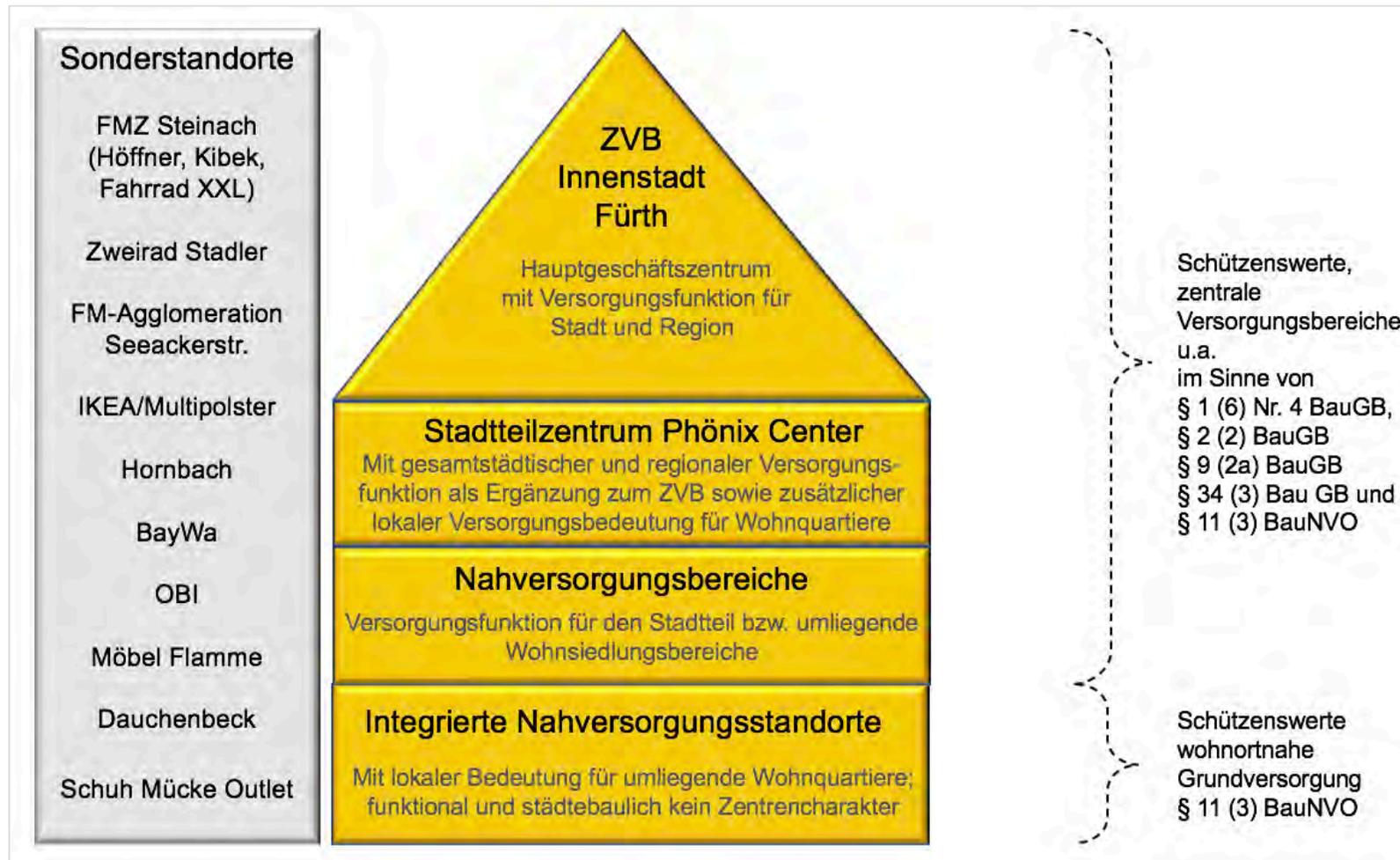


Für rd. 91 % der Fürther Bevölkerung ist die Möglichkeit **einer radmobilen Erreichbarkeit qualifizierter Nahversorgungsangebote** gegeben.

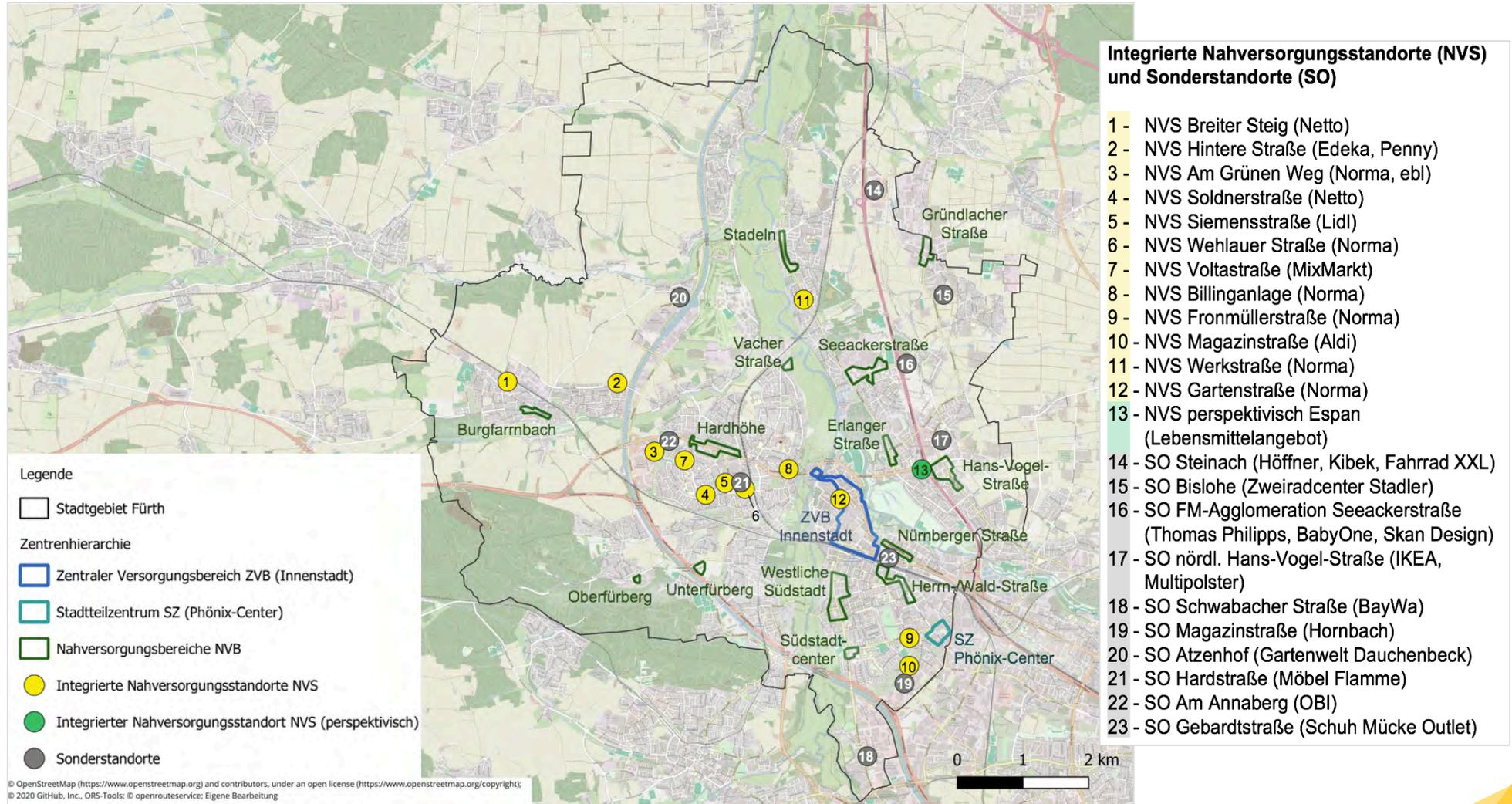
Kurzfasit zur Bestandssituation im Fürther Einzelhandel

- Stadt Fürth wird ihrer landesplanerischen Versorgungsfunktion als Teil der Metropole Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach gerecht;
- ZVB Innenstadt hat sich seit 2009 mehr als beachtlich weiterentwickelt und konnte im Leitsortiment Bekleidung/Wäsche seit 2017 einen Verkaufsflächenzuwachs verzeichnen;
- Rd. 50 % der Fürther Bevölkerung kommen ‚in den Genuss‘ eines fußläufig erreichbaren qualifizierten Nahversorgungsangebots;
- Aufgrund der potenzial- und wettbewerbsseitigen Rahmenbedingungen keine annähernd vollständige Abdeckung mit qualifizierten Nahversorgungsangeboten realistisch;
- Einzelhandelszentralitäten zeigen z.T. Entwicklungsspielräume (z.B. Uhren/Schmuck) auf, spiegeln aber auch die Wettbewerbssituation (Stichwort Nürnberg) entsprechend wider.

Vorschlag zur Zentrenhierarchie und –struktur 2024



Kartografische Übersicht zum Zentrenstrukturvorschlag 2024



Integrierte Nahversorgungsstandorte (NVS) und Sonderstandorte (SO)

- 1 - NVS Breiter Steig (Netto)
- 2 - NVS Hintere Straße (Edeka, Penny)
- 3 - NVS Am Grünen Weg (Norma, ebl)
- 4 - NVS Soldnerstraße (Netto)
- 5 - NVS Siemensstraße (Lidl)
- 6 - NVS Wehlauer Straße (Norma)
- 7 - NVS Voltastraße (MixMarkt)
- 8 - NVS Billiganlage (Norma)
- 9 - NVS Fronmüllerstraße (Norma)
- 10 - NVS Magazinstraße (Aldi)
- 11 - NVS Werkstraße (Norma)
- 12 - NVS Gartenstraße (Norma)
- 13 - NVS perspektivisch Espan (Lebensmittelangebot)
- 14 - SO Steinach (Höffner, Kibek, Fahrrad XXL)
- 15 - SO Bislohe (Zweiradcenter Stadler)
- 16 - SO FM-Agglomeration Seeackerstraße (Thomas Philipps, BabyOne, Skan Design)
- 17 - SO nördl. Hans-Vogel-Straße (IKEA, Multipolster)
- 18 - SO Schwabacher Straße (BayWa)
- 19 - SO Magazinstraße (Hornbach)
- 20 - SO Atzenhof (Gartenwelt Dauchenbeck)
- 21 - SO Hardstraße (Möbel Flamme)
- 22 - SO Am Annaberg (OBI)
- 23 - SO Gebardtstraße (Schuh Mücke Outlet)

Leitlinien und Ziele

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 Wettbewerbsstädte 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.

Leitlinien und Ziele

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 sortimentsspezifisch 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.

Leitlinien und Ziele

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.

Leitlinien und Ziele

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.

Leitlinien und Ziele

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 qualitativen 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-/immobilienseitigen 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.

Leitlinien und Ziele

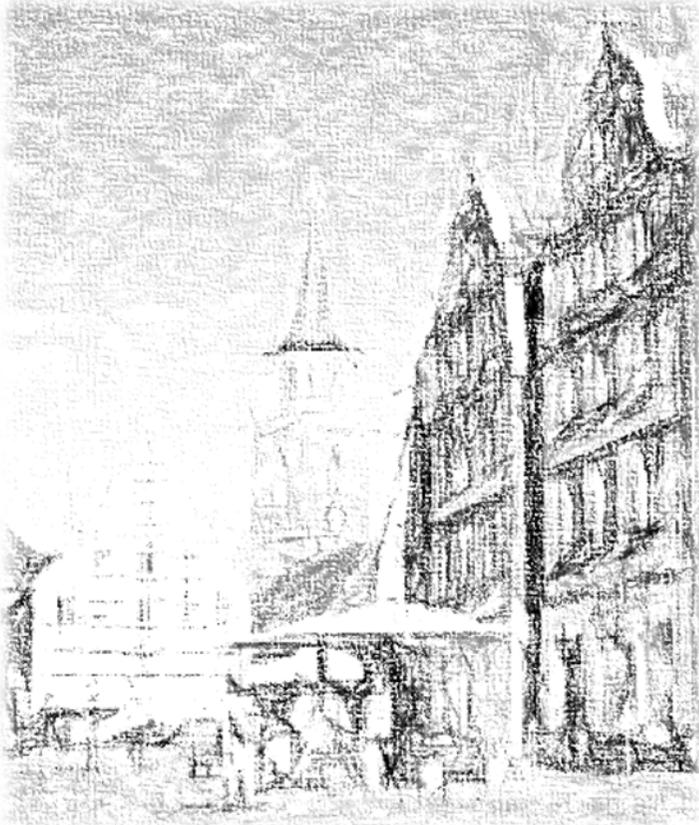
Um die Leitlinien und Ziele in die konkrete Planungspraxis zu integrieren, sind aus Gutachtersicht folgende Umsetzungsschritte erforderlich bzw. zu empfehlen:

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.



Fürth Marktplatz ©Martina Nolte

Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!