

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/021/2023



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Lars Kullick
---------------------------------

**Erstellung Nahversorgungskonzept Forsthof / Forsthof-Süd / Uigenau / Obermainbach  
- Antrag der Bürgerversammlung vom 23.03.2023**

Anlagen:

- Protokoll der Bürgerversammlung (Auszug)

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.09.2023	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

Auf die Aufstellung eines Nahversorgungskonzepts für den Bereich Forsthof / Forsthof-Süd / Uigenau / Obermainbach soll verzichtet werden. Stattdessen soll bei der Entwicklung des Strukturgebiets An der Autobahn die Möglichkeit der Nahversorgung erneut betrachtet werden.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
X	Nein		

\*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

## I. Zusammenfassung

Die Vorlage befasst sich mit einem Antrag aus der Bürgerversammlung der Versammlungsbezirke Forsthof (XVI) und Forsthof-Süd / Uigenau / Obermainbach (IX) am 23.03.2023 zur Aufstellung eines Nahversorgungskonzepts für diesen Bereich.

## II. Sachvortrag

### Antrag und Begründung

In der Bürgerversammlung der Versammlungsbezirke Forsthof (XVI) und Forsthof-Süd / Uigenau / Obermainbach (IX) am 23.03.2023 wurde ein Antrag zur Aufstellung eines Nahversorgungskonzepts für diesen Bereich gestellt.

Begründet wurde der Antrag in der Versammlung damit, dass in den letzten Jahren eine rückläufige Versorgungssituation beobachtet werde. Zwei Bäckereien, zwei Metzgereien und die Firma Feuerstein hätten geschlossen und wenn Flächen als neuer Baugrund ausgewiesen werden, könne keine neue Nahversorgung entstehen.

### Einschätzung der Verwaltung

In einem längeren und aufwändigen Prozess hat sich die Stadt Schwabach mit der Neuaufstellung des Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzepts (EHZT), welches am 25.10.2019 durch den Stadtrat beschlossen wurde, auseinandergesetzt.

Neben einer umfangreichen Bestandsaufnahme und Befragungen der Bürgerschaft über die Einzelhandelssituation in Schwabach, die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, Kaufkraft sowie die Entwicklung der Stadt (Einwohnerzahlen, -verteilung, räumliche Struktur, Entwicklungen im Einzelhandel usw.) sowie Einzelhandelsentwicklungen über die Stadtgrenze hinaus, wurde ein Entwicklungskonzept erstellt. Dieses zielt klar darauf ab, die Nahversorgung zu sichern und insgesamt einen möglichst vielfältigen Angebotsmix an darüber hinaus gehenden Sortimenten in der Innenstadt zu stärken.

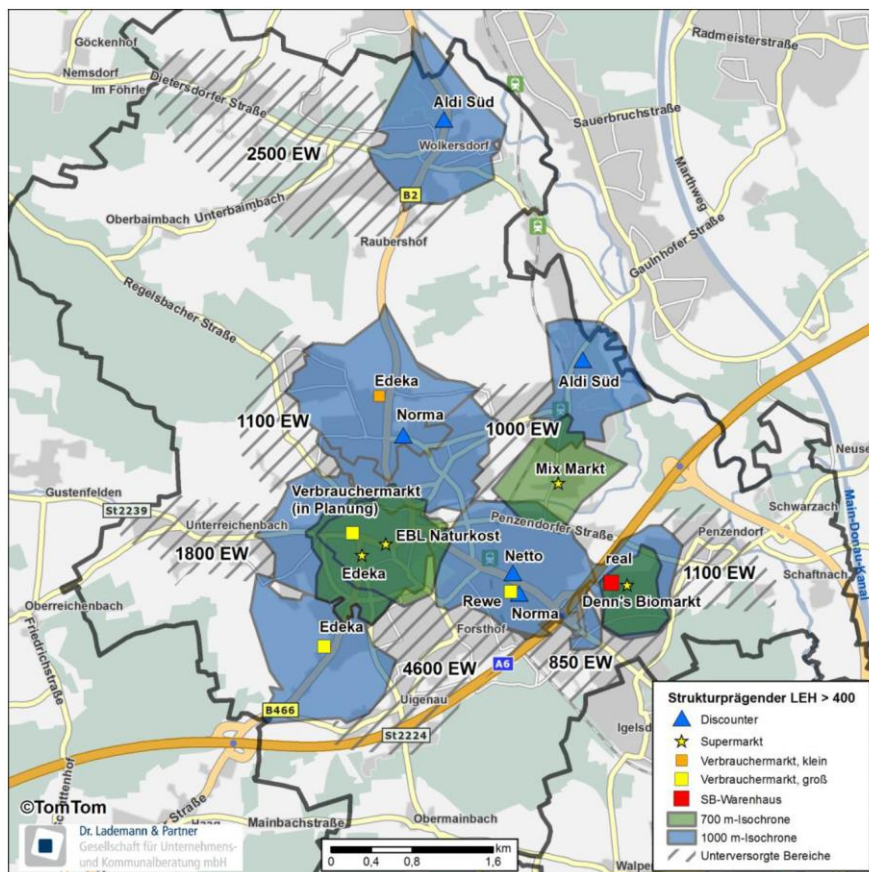


Abbildung 40: Nahversorgungssituation in Schwabach (Isochronen der Erreichbarkeit zum Stand Juli 2018)

Die von den Bürgerinnen und Bürgern wahrgenommene Versorgungssituation im Forstthof / Forstthof-Süd / Uigenau / Obermainbach deckt sich mit den Erkenntnissen im EHZT, bei dem der Bereich als unterversorgter Bereich gekennzeichnet wurde. Leistungsfähige nahversorgungsrelevante Angebote konzentrieren sich vornehmlich an den Hauptverkehrsverbindungen (Auszug S. 86, Abbildung 40). Damit ist zwar quantitativ eine überdurchschnittliche Versorgungsquote in nahversorgungsrelevanten Sortimenten gesichert, jedoch nicht die ideale räumliche Verteilung, die städtebaulich bei 10 Gehminuten zu definieren ist.

Der Trend, dass insgesamt weniger und dafür größere Betriebe die Versorgung übernehmen und die Anzahl der kleineren Betriebe rückläufig ist, entspricht den bundesweiten Entwicklungen. Diese sind ein Ergebnis der generellen Entwicklungen im Einzelhandel (Wirtschaftlichkeit) als auch des Kundenverhaltens.

Um ein weiteres „Ausfransen“ der Einzelhandelsansiedlungen, vorwiegend an autoorientierten Standorten zu vermeiden und eine fußläufige Erreichbarkeit zu stärken, wurden mit den EHZT die Sortimente definiert. Für den angefragten Bereich wäre die Ansiedlung eines größeren Versorgers derzeit nicht wirtschaftlich, da die zu versorgende Einwohnerzahl zu gering ist.

Aktuell scheitert die Ansiedlung von kleinen Nahversorgungsbetrieben, wie beispielsweise Metzgereien und Bäckereien, nicht an den planungsrechtlichen Zulässigkeiten, die in einem Wohngebiet grundsätzlich gegeben sind, sondern an den Möglichkeiten dieser Betriebe für Investitionen. Hierbei hat der Markt durch seine Herausforderungen wie Energie- und Rohstoffpreise, die Preisakzeptanz der Kundschaft usw. zu Veränderungen im Markt geführt. So wurde beispielsweise in der Stadtparkstraße, gegenüber dem Stadtpark, ein über Jahrzehnte vorhandener Bäckereistandort nicht mehr als solcher nachgenutzt.

Die im Antrag geforderte Aufstellung eines Nahversorgungskonzepts für den Bereich ist städtebaulich nicht zielführend. Einzelhandel ist mit der Kaufkraft immer im größeren Zusammenhang zu betrachten, was mit der Betrachtung des gesamten Stadtgebiets erfolgte. Angebote, wie vorhandene mögliche Ladenflächen sind vorhanden, werden aber teilweise nicht genutzt. Städtebaulich können auch keine Ansiedlung eines Betriebs oder der (Zwangs-)Umbau eines Hauses verlangt werden. Damit ist der Wunsch aus der Bürgerschaft vollkommen nachvollziehbar und städtebaulich absolut wünschenswert, hängt aber vom Ansiedlungsinteresse der kleinen Nahversorgungsbetriebe ab, die selbst wiederum mit den veränderten Markt- und Wirtschaftlichkeitsbedingungen zu kämpfen haben.

Mit der perspektivischen Entwicklung im Bereich An der Autobahn besteht (weiterhin) das Ziel, durch eine dann ansteigende Einwohnerzahl die Situation neu zu bewerten und nach Möglichkeiten der Ansiedlung zu suchen. Die Planung kann dabei neue Anreize schaffen (z.B. Bündelung von verschiedenen Funktionen wie z.B. Nahversorgung, Quartierstreff, Kultur usw.), jedoch ist die Realisierung von investitionsfreudigen und an die Nähe zu ihren Kunden orientierten Unternehmerinnen und Unternehmern abhängig.

### **III. Kosten**

Der Stadt Schwabach entstehen durch den Beschluss neben eigenen Personalkapazitäten keine weiteren Kosten.

### **IV. Klimaschutz**

Der Beschluss hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.