



**Standortbewertung einer Fläche auf Ihre  
Eignung für Nahversorgungsangebote**

**Auftraggeber: Stadt Herrieden**

**Februar 2024**

|            |  |          |
|------------|--|----------|
| <b>1</b>   | <b>AUSGANGSLAGE, AUFTRAG UND METHODIK.....</b> | <b>3</b> |
| <b>2</b>   | <b>KURZSKIZZE ZUM PROJEKTSTANDORT .....</b>    | <b>4</b> |
| <b>2.1</b> | <b>Räumliche Einordnung.....</b>               | <b>4</b> |
| <b>2.2</b> | <b>Objektsituation .....</b>                   | <b>5</b> |
| <b>2.3</b> | <b>Stärken-Schwächen-Profil .....</b>          | <b>6</b> |
| <b>3</b>   | <b>FAZIT .....</b>                             | <b>7</b> |

# 1 Ausgangslage, Auftrag und Methodik

## Ausgangslage

Die BIBER Holding mit Sitz in Regensburg plant die Errichtung von Nahversorgungsangeboten im Herrieder Norden zwischen der Ansbacher Straße und den Straßen Am Burgfeld sowie Am Wasserturm.

Für das weitere Planungsprozedere soll im Rahmen eines Gutachtens die Eignung der Fläche zur Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten geprüft werden.

## Auftrag und Methodik

Der Standort wurde im Rahmen des ISEK 2011 nicht untersucht. Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage hat die Stadt HERRIEDEN, die SK Standort & Kommune Beratungs GmbH am 13.02.2024 mit einer Standortuntersuchung unter Verwendung der gleichen Bewertungsmatrix beauftragt. Die Untersuchung umfasst folgende Bausteine:

- **Standortbewertung**

Erstellung eines Standortsteckbriefs für die Fläche im Herrieder Norden zwischen den Straßen Am Burgfeld, Am Wasserturm und der Ansbacher Straße. Die Kurzskeizze umfasst Bewertungen zur Lage im Stadtgebiet, zur Grundstückssituation, zu Umfeld- und Nutzungsstrukturen, zur verkehrlichen Erreichbarkeit und Erschließung (Pkw, ÖPNV, Fußgänger). Erfassung und Bewertung erfolgte im Rahmen einer persönlichen Begehung des Projektleiters vor Ort. Darstellung der Untersuchungsbefunde im Rahmen eines Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Profiles (Standortsteckbriefe) unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher sowie einzelhändlerischer Belange.

Die Darstellung erfolgt überwiegend in Form von Tabellen und Karten mit prägnanter textlicher Wertung.

- **Fazit**

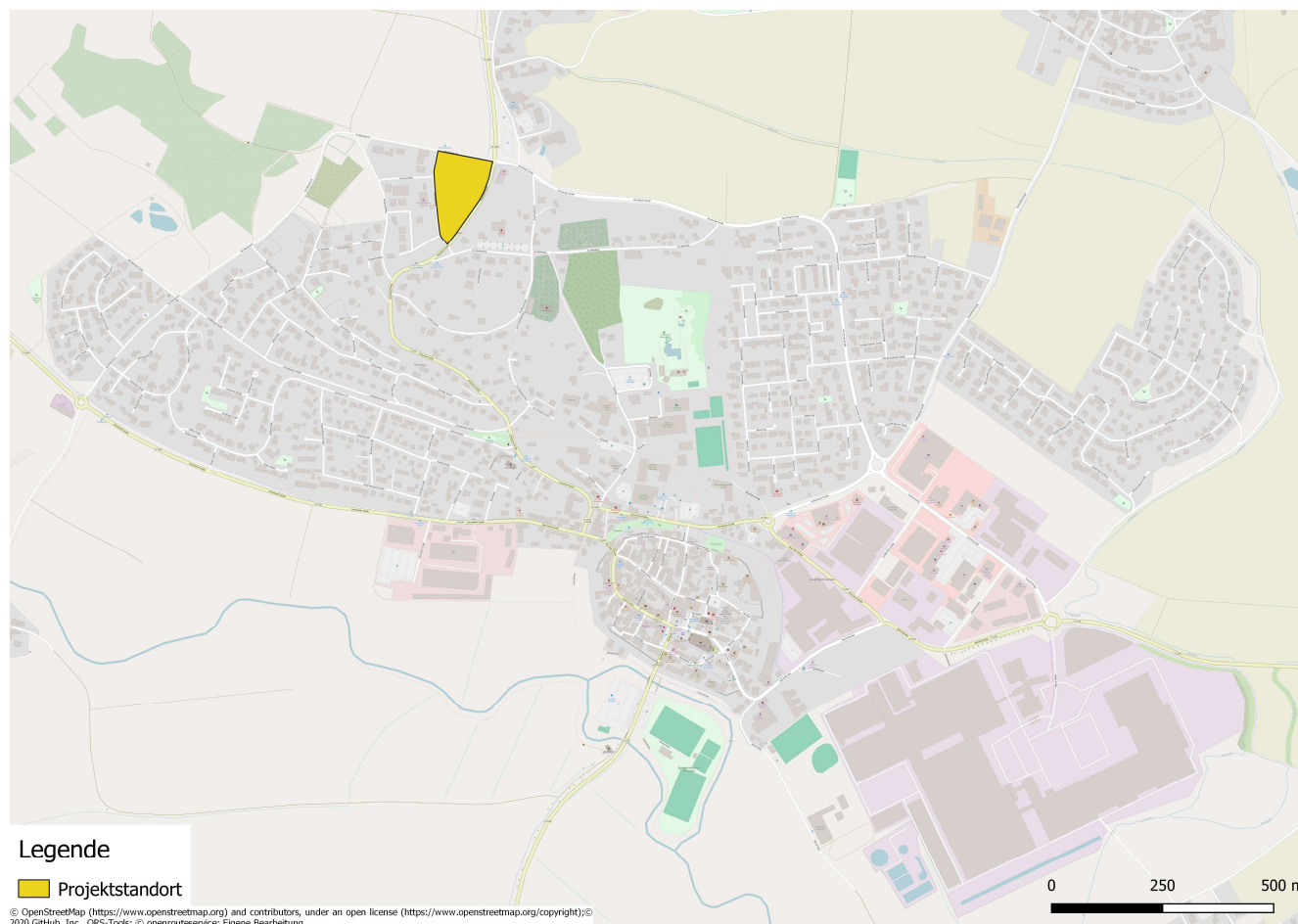
Im Rahmen eines abschließenden Fazits wurde herausgearbeitet, ob die Fläche für eine Ansiedlung des projektierten Nahversorgungsangebotes grundsätzlich in Frage kommt.

## 2 Kurzskeze zum Projektstandort

### 2.1 Räumliche Einordnung

Herrieden befindet sich rund 10 Kilometer südlich von Ansbach und somit auch im gleichnamigen Landkreis. Verkehrstechnisch ist die Stadt vorteilhaft gelegen. Sie ist über die nördlich gelegene Anschlussstelle („Herrieden“ Ausfahrt 51) an die BAB 6 gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Staatsstraße 2248 bildet eine wichtige Nord-Süd-Achse für lokale Pendler und führt am Projektstandort vorbei.

Der Projektstandort befindet sich im Norden Herriedens zwischen den Straßen Am Burgerfeld, Am Wasserturm und der Ansbacher Straße (Staatsstraße 2248).





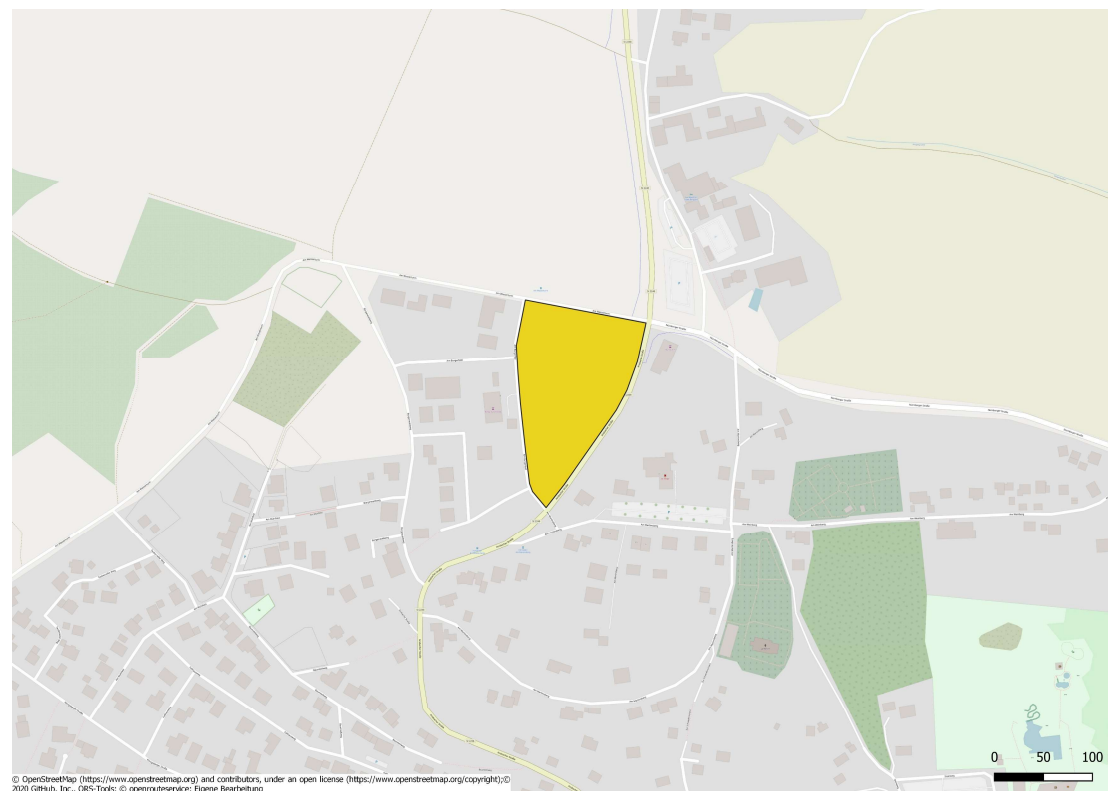
## 2.2 Objektsituation

Auf der Projektfläche befindet sich derzeit noch ein kleiner ‚Gewerberiegel‘ mit den Anbietern Petzina Automaten-service und Brillen Krauß. Der Rest der Fläche liegt brach und nicht maßgeblich versiegelt. Das Projektareal befindet sich in städtebaulich integrierter Lage.

Die ca. 1,5 ha große Fläche ist nahezu ebenerdig und gut zugänglich. Entlang der Straßen Am Burgerfeld und Am Wasserturm befinden sich zudem Fußgängerwege. Die Bushaltestelle „Herrieden Am Wasserturm“ befindet sich direkt nördlich der Projektfläche und bindet die Fläche sehr gut an das örtliche ÖPNV-Netz an.

In westlicher sowie östlicher Richtung befinden sich einige gewerblich genutzte Flächen sowie im weiteren Umfeld Wohnbebauung. Grundsätzlich ist das nähere Standortumfeld eher durch Wohnbebauung geprägt.

Im Umfeld befinden sich keine nennenswerten Einzelhandelsnutzungen. Somit sind lediglich in Verbindung mit dem Beherbergungsbetrieb in nordöstlicher Richtung (Hotel & Landgasthof Bergwirt) Ansätze von Synergieeffekten zu erwarten.



## 2.3 Stärken-Schwächen-Profil

| STÄRKEN             |  | SCHWÄCHEN           |  |
|---------------------|--|---------------------|--|
| <b>Einzelhandel</b> | Ausreichend dimensioniertes Areal ist für eine Vielzahl von Ansiedlungsoptionen geeignet.<br>Gewisser Nahpotenzialsockel innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereichs vorhanden (Wohngebiete im westlichen Standortumfeld).<br>Ebenerdige Fläche mit guter Einsehbarkeit sowohl aus nördlicher Richtung in das Stadtgebiet als auch aus südlicher Richtung kommend. | <b>Einzelhandel</b> | Einzelhändlerisch eher isolierte Lage ohne maßgebliche 'Vorprägung'.   |
| <b>Städtebau</b>    | -  | <b>Städtebau</b>    |  |
| <b>Verkehr</b>      | Sehr gute fußläufige und radmobile Anbindung des Projektareals aus westlich benachbarten Wohngebieten über Fußwege gegeben.<br>Unmittelbarer Anschluss an das ÖPNV-Netz durch Bushaltestelle "Herrieden Am Wasserturm" gegeben.  | <b>Verkehr</b>      | Mangelnde Fußgängeranbindung an südliche und östliche Wohngebiete aufgrund fehlender Querungshilfe entlang der Ansbacher Straße. |
| CHANCEN             |  | RISIKEN             |  |
| <b>Einzelhandel</b> | Verbesserung der Nahversorgungssituation in Teilen, da das Projektvorhaben gänzlich neue Bereiche im Herrieder Stadtgebiet erschließt und versorgt.  | <b>Einzelhandel</b> | -  |
| <b>Städtebau</b>    | Schließung einer gewissen "Lücke" in der Bebauung am nördlichen Ortsrand.<br>Nutzung einer brach liegenden Gewerbefläche.  | <b>Städtebau</b>    | -  |
| <b>Verkehr</b>      | -  | <b>Verkehr</b>      | -  |

### 3 Fazit

Das Projektareal zeichnet sich in erster Linie durch für den Einzelhandel günstige topographische Ansiedlungsbedingungen aus. Sie ist ebenerdig, befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und ist mit ca. 1,5 ha ausreichend üppig für die Errichtung von Nahversorgungsangeboten ausgestattet. Im Herrieder Norden kann das Ansiedlungsvorhaben in seiner Ausprägung neue Teile der Bevölkerung fußläufig adressieren und somit die Nahversorgungssituation insgesamt positiv beeinflussen.

Mit Blick auf die Erreichbarkeit des Projektstandortes lässt sich eine insgesamt sehr gute Pkw-Erreichbarkeit (regional und überregional) attestieren. Eine ebenso sehr gute fußläufige Erreichbarkeit ist zumindest aus den westlich benachbarten Wohngebieten gegeben. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den östlichen und südlichen Wohngebieten wird durch eine fehlende Querungshilfe entlang der Ansbacher Straße maßgeblich eingeschränkt. Für eine sichere radmobile Erreichbarkeit des Projektstandortes fehlt es an örtlichen Radwegen, jedoch ist eine grundsätzliche Erreichbarkeit mit dem Fahrrad aus jeder Himmelsrichtung möglich.

Das Projektareal verfügt über eine sehr gute Einsehbarkeit aus nördlicher und südlicher Richtung entlang der Ansbacher Straße (Staatsstraße 2248).

Insgesamt betrachtet verfügt das Projektareal über sehr günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten des periodischen Bedarfs. Das Ansiedlungsvorhaben bietet die Chance eine bisher mindergenutzte gewerbliche Fläche - welche bisher einen kleinen gewerblich genutzten Gebäuderiegel beherbergte - effektiver zu nutzen. Somit lässt sich aus städtebaulicher Sicht eine gewisse 'Lücke' in der Bebauung schließen, indem eine am Ortsrand gelegene, jedoch städtebaulich integrierte Fläche genutzt wird.

**In der Gesamtschau der Befunde lässt sich aus gutachterlicher Sicht sagen, dass die projektierte Fläche im Herrieder Norden zwischen den Straßen Am Wasserturm, Am Burgerfeld und der Ansbacher Straße hinsichtlich der Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten, standortseitig sehr gut geeignet ist.**



Blick in nördliche Richtung auf das Projektareal

Blick auf das Projektareal und Bushaltestelle – südliche Richtung

Blick in südlicher Richtung auf das Projektareal und vorh. Besatz



Dieses Gutachten wurde erstellt von:

Lars Czuma-Schmidt  
Geschäftsführer

Tel. +49 (0)911 / 9790793 10  
Fax +49 (0)911 / 9790793 99  
E-Mail [lc@standort-kommune.de](mailto:lc@standort-kommune.de)

**Redaktionsschluss:** 28. Februar 2024

Bildquellen: SK Standort & Kommune Beratungs GmbH

Kartengrundlage: [openstreetmap.org](https://openstreetmap.org), bearbeitet mit QGIS

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 - IBAN DE86 7635 0000 0060 0337 87 BIC: BYLADEM1ERH |  
Amtsgericht Fürth - HRB 12830 | Ust-ID: DE 275792067