

zum WGA am 11.07.2005

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

| | bisherige Beratungsfolge | Sitzungs-termin | Abstimmungsergebnis | | | | |
|---|--------------------------|-----------------|---------------------|--------------|--------|------------|--------------|
| | | | einst. | mit Mehrheit | | Ja-Stimmen | Nein-Stimmen |
| | | | | angen. | abgel. | | |
| 1 | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | |

Betreff
Erweiterung des Gartenmarktes der Fa. Dauchenbeck

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
 22.06. 2005

Anlagen

Beschlussvorschlag
 Die Vorlage dient der Kenntnisnahme.

Sachverhalt

Die Firma Gartenwelt Dauchenbeck beabsichtigt die Verkaufsräume erheblich zu erweitern. Die bauaufsichtlich genehmigte Verkaufsfläche beträgt derzeit 2.400 qm. Für eine Überprüfung der städtebaulichen Zulässigkeit durch das Stadtplanungsamt muss das Ergebnis einer landesplanerischen Überprüfung vorliegen. Die erhebliche Erweiterung der Verkaufsflä-

che um ca. 4.800 qm musste daher von der höheren Landesplanungsbehörde landesplanerisch überprüft werden.

Die landesplanerische Überprüfung durch die Regierung von Mittelfranken zum Erweiterungsvorhabens der Fa. Gartenwelt Dauchenbeck vom 20.05.2005 kam zu folgendem Ergebnis:

1. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Die Überprüfung zeigt, dass das Vorhaben mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang steht.

Eine weitergehende landesplanerische Überprüfung des Vorhabens in Form eines Raumordnungsverfahrens ist nicht erforderlich. Das Projekt kann rein bauplanungsrechtlich weiterbehandelt werden.

In der Bebauungsplan-Satzung und in der Baugenehmigung sind die beantragten Verkaufsflächen unter Beschränkung auf das Gartenmarktsortiment einschließlich der dazugehörenden Randsortimente wie folgt festzuschreiben:

| | |
|---|-----------------------------|
| Gesamtverkaufsfläche | ca. 4.600 m ² |
| (wobei überdachte Freiflächen zu 50% und nicht-überdachte Freiflächen zu 25% berechnet werden), | |
| davon Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente | max. 2.500 m ² . |

2. Begründung der landesplanerischen Beurteilung

Die Firma Gartenwelt Dauchenbeck beabsichtigt ihren Gartenmarkt in Fürth an der Mainstraße zu erweitern. Es ergeben sich folgende Verkaufsflächen:

| | effektiv | in % | bereinigt |
|--|----------------------|----------|----------------------------|
| Gewächshaus - warm | 2.646 m ² | - 100% - | 2.646 m ² |
| Gewächshaus - kalt | 2.048 m ² | - 50% - | 1.024 m ² |
| überdachte Freifläche | 1.008 m ² | - 50% - | 504 m ² |
| nicht-überdachte Freifläche | 1.500 m ² | - 25% - | 375 m ² |
| | | | |
| Anrechenbare Gesamtverkaufsfläche | | | 4.549 m² |

Berechnung der maximal zulässigen Verkaufsflächen:

Nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment

Einzugsbereich: 420.000 Einwohner (lt. GfK - Gutachten zum geplanten Bau- und Gartenmarkte in Fürth-Steinach);
 durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgaben: 73€/a (s. BBE - Handelsberatung München); durchschnittliche Flächenleistung: 1.700 €/m²-Verkaufsfläche (lt. BBE - Handelsberatung); maximal zulässige Abschöpfungsquote lt. LEP B II 1.2.1.5: 25 %.

Max. zulässige Verkaufsfläche: $420.000 \times 73 \text{ €/a} \times 0.25 : 1.700 \text{ €/m}^2 = \underline{4.500 \text{ m}^2}$.

Zentrenrelevantes Randsortiment

Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels: Fürth 228.233 Einwohner, Nürnberg 1.481.843 Einwohner (lt. GfK - Nürnberg); durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgaben: 56 €/a (lt. BBE); durchschnittliche Flächenleistung: 1.700 €/m²-Verkaufsfläche (lt. BBE).

Max. zulässige Kaufkraftabschöpfung:
 100.000 x 56 €/a x 0,3 = 1.680.000 €
 128.233 x 56 €/a x 0,15 = 1.077.000 €
 2.757.000 €

Rückgriff auf Kernstadt Nürnberg (enge städtebauliche, räumlich-funktionale und verkehrsmäßige Verflechtung zwischen Nürnberg und Fürth):
 100.000 x 56 €/a x 0,3 = 1.680.000 €
 1.381.843 x 56 €/a x 0,1 = 7.738.400 €
 9.418.400 € x 0,15 = 1.413.000€.

Max. zulässige Verkaufsfläche: (2.757.000 € + 1.413.000 €): 1.700 €/m² = 2.500 m².

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche für einen Gartenmarkt in Fürth liegt somit bei ca. 7.000 m².

Dies bedeutet, dass sich das Vorhaben auch nach seiner beabsichtigten Erweiterung noch **eindeutig** an der Größe des maßgeblichen Verflechtungsbereichs orientiert.

| | | | |
|--|-----------------------------|--|---|
| Finanzielle Auswirkungen | | jährliche Folgekosten | |
| <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |
| Gesamtkosten € | | € | |
| Veranschlagung im Haushalt | | Budget-Nr. | |
| <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | im <input type="checkbox"/> Vwhh | <input type="checkbox"/> Vmhh |
| wenn nein, Deckungsvorschlag: | | | |
| Zustimmung der Käm | | Beteiligte Dienststellen: | |
| liegt vor: | <input type="checkbox"/> RA | <input type="checkbox"/> RpA | <input checked="" type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/> AWI / SpA |
| Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich: | | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt | | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |

II. AWi zur Versendung mit der Tagesordnung

III. StE

Fürth, 22.06.05

 Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:
 Röser