

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium Stadtrat	Termin 29.01.2014	Status öffentlich - Beschluss	Ergebnis
---	-----------------------------	--	-----------------

Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von Ladengeschäft zu Imbiss, Schwabacher Straße 48

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen: Lageplan, Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 428,1. Ä., Sanierungsgebiet Innenstadt	

Beschlussvorschlag:

1. Die Ausführungen des Baureferates werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat beschließt zur Konkretisierung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Innenstadt: „Im dargestellten Teilbereich soll eine weitere Ausbreitung von gastronomischen Nutzungen, insbesondere von Imbissbetrieben verhindert werden, um eine funktionierende Nutzungsmischung von Einzelhandel und ergänzenden Nutzungen zu erhalten. Schank- und Speisewirtschaften sind daher nur ausnahmsweise zulässig.“
3. Eine entsprechende Konkretisierung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428, 1. Änderung.

Sachverhalt:

Für das Grundstück Schwabacher Straße 48 im südlichen Teil der Fußgängerzone wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von einem Ladengeschäft zu einem Imbiss mit Gastraum und Straßenverkauf gestellt.

Das Vorhaben liegt zum einen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 428, der hier im Wesentlichen die Gebietsart als Kerngebiet festsetzt und den Ausschluss von Vergnügungsstätten beinhaltet. Zudem liegt das Grundstück im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes vom 18.03.2001.

Aufgrund einer Tendenz, dass sich im Bereich der Fürther Fußgängerzone einseitige Strukturen in Richtung sog. Fast-Food-Restaurants und Imbissstände entwickelten bzw. abzeichneten, hat der Bauausschuss mit Beschluss vom 27.07.1998 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 428 mit der Zielsetzung eingeleitet, dass zukünftig im Bereich der Fürther Fußgängerzone Schank- und Speisegaststätten nur noch ausnahmsweise zulässig sein sollten.

Grundlage für den Beschluss war seinerzeit die Einschätzung, dass insbesondere Imbissrestaurants und Straßenverkaufsstände im Bereich der Fußgängerzone in Fürth nicht zur Attraktivitätssteigerung der Fürther Innenstadt beitragen, sondern die Gefahr besteht, dass weitere Einzelhandelsgeschäfte verdrängt werden bzw. ihre Ansiedlung erschwert wird.

Unterstützt wurde diese Auffassung vom Amt für Wirtschaft, das seitdem in Stellungnahmen zu mehreren Einzelfällen zu dem Ergebnis gekommen ist, dass eine Umnutzung von Einzelhandelsflächen in Gastronomie zu einer weiteren Schwächung des Einkaufsschwerpunkts Fürth im Vergleich zu seinen Nachbarstädten Nürnberg und Erlangen führt. Ziel sollte daher die Erhaltung bzw. Entwicklung eines gesunden Branchenmixes sein.

Nach Prüfung der vorliegenden Planunterlagen zur Nutzungsänderung des derzeitigen Ladengeschäfts in der Schwabacher Straße 48 gelangt das Baureferat zu der Auffassung, dass die vorgesehene Imbissnutzung mit Außenbestuhlung keinesfalls zu einer Attraktivitätssteigerung der Fußgängerzone beitragen wird. Nach hiesiger Auffassung verliert die Innenstadt an Attraktivität und Zentralität, weil hier durch Aufgabe eines weiteren Ladengeschäftes das Kauf- und Warenangebot in seiner Vielfalt erneut geschmälert wird.

Auch einer Umnutzung des Ladengeschäftes in eine „normale“ Schank- und Speisewirtschaft, die nach den geplanten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 428, 1.Ä. zukünftig ausnahmsweise zulässig sein soll, würde in diesem Bereich der Fußgängerzone nicht zugestimmt werden: Südlich der Einmündung der Marienstraße bestehen bereits so viele gastronomische Betriebe, dass diese Tendenz zur Entstehung einseitiger Strukturen nicht weiter verfestigt werden sollte.

Die Innenstadtbeauftragte schließt sich in ihrer Stellungnahme dieser Einschätzung an und stellt fest, dass die Stärkung eines vielfältigen Einzelhandelsbesatzes als Voraussetzung einer attraktiven Innenstadt als wichtiges Ziel gesehen wird. Aufgrund der in Fürth festgestellten großen räumlichen Streuung der frequenzstarken Magnetbetriebe ist eine Überbrückung der Achsen zwischen den Magnetbetrieben durch Einzelhandelsbetriebe erforderlich. Handelsunternehmen wirken als zentrale Frequenzbringer und sind unabdingbar für die Multifunktionalität einer Innenstadt, die allein durch Gastronomie und Dienstleistungen nicht gewährleistet werden kann.

Auch die Innenstadtbeauftragte schätzt die Anzahl der gastronomischen Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe in diesem Abschnitt der Fußgängerzone als ausreichend ein.

Aus den genannten Gründen wird der beantragten Umnutzung seitens des Baureferates nicht zugestimmt.

Aufgrund der Lage des Grundstücks in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet kann gemäß §15 Abs.2 BauGB eine Zurückstellung des beantragten Vorhabens nicht erfolgen. Eine Ablehnung des Antrages kann nur erfolgen, wenn die geplante Nutzung den für das Sanierungsgebiet formulierten Zielen entgegensteht.

Es ist daher erforderlich, die Zielsetzungen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ diesbezüglich zu konkretisieren. Die geplanten Regelungen zur Vermeidung einseitiger Strukturen in Richtung sog. Fast-Food-Restaurants und Imbissstände, die im Aufstellungsbeschluss zur 1.Änderung des Bebauungsplanes 428 beschlossen wurden, sollen daher als Sanierungsziel für einen Teilbereich des Sanierungsgebietes Innenstadt entsprechend dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 428, 1. Ä aufgenommen werden.

Dem Stadtrat wird empfohlen, einen entsprechenden Beschluss zur Konkretisierung der Sanierungsziele für die Innenstadt zu fassen und damit die Grundlage zu schaffen, die beantragte Nutzungsänderung des Ladengeschäftes in einen Imbiss abzulehnen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen	jährliche Folgekosten
--------------------------	-----------------------

Beschlussvorlage

☐ nein ☐ ja	Gesamtkosten	€	☐ nein ☐ ja	€
Veranschlagung im Haushalt				
☐ nein ☐ ja	Hst.	Budget-Nr.	im	☐ Vwhh ☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:				

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 22.01.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt