

zum WGA am 27.03.2006

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

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

Betreff

**Phönix-Center;
 Bauantrag zur Errichtung einer Tankstelle und eines Gesundheitszentrums**

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
 10.03.2006

Anlagen
 Lageplan Phönix Center Fürth, Bauteil IIb; Tankstellen in Fürth-Süd

Beschlussvorschlag

Der Wirtschafts- und Grundstücksausschuss nimmt den Vortrag des Wirtschaftsreferenten zustimmend zur Kenntnis und erteilt den vorgeschlagenen Nutzungen aufgrund der geltenden Festsetzungen des V+E I a sowie der Innenstadtrelevanz eine Absage.

Sachverhalt

Im Bereich des Phönix-Center (ehem. PX) an der Ecke Fronmüllerstr./Waldstr. gelegen, ist in den letzten Jahren abschnittsweise ein klassisches Fachmarktzentrum entstanden. In der derzeitigen Sortimentszusammensetzung überwiegen die nicht nahversorgungsrelevanten Branchen. Lt. Empfehlungen der Verträglichkeitsuntersuchung und Einzelflächenbeurteilung für die Stadt Fürth vom 10. Mai 2005 soll im Zuge der weiteren Planungen die Nahversorgungsfunktion des Centers gestärkt werden.

Im nunmehr letzten Bauabschnitt ist seitens des Betreibers die Errichtung eines 4-geschossigen Ärztehauses mit ca. 1748 m² Nutzfläche und einem Gesundheitshaus (Sanitätshaus, 238 m² Verkaufsfläche), einer Apotheke (137 m² Verkaufsfläche) und eines Restaurants geplant/beantragt. Zusätzlich ist eine Tankstelle mit angeschlossenen eingeschossigen Tankstellenshop mit 560 m²

Verkaufsfläche vorgesehen.

Laut vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. Ia (V+E Ia) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Verbraucher-/Lebensmittelmarkt mit 800 m² Verkaufsfläche
- Getränkemarkt mit 400 m² Verkaufsfläche
- Sport-/Fahrradmarkt mit 2.450 m² Verkaufsfläche
- Teppichfachmarkt mit 1.000 m² Verkaufsfläche
- Läden zur Ortsteilversorgung (kein grossflächiger Einzelhandel) mit insgesamt 2.000 m² Verkaufsfläche.

Alle Geschäfte sind baulich und räumlich getrennt zu errichten und zu betreiben; sie dürfen nicht zusammengelegt werden.

Außerdem sind ein Fitness-/ und Wellnesscenter sowie Büroflächen von jeweils 1.000 m² Hauptnutzfläche, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten, sowie Schank- und Speisegaststätten zulässig.

Die gesamte zulässige Verkaufsfläche beträgt 8.650 m². Realisiert wurden bisher ca. 5.470 m² Verkaufsfläche.

Zu dem vorliegenden Bauantrag ist festzustellen, dass auf der Basis der Festsetzungen des V+E Ia von den beantragten Nutzungen nur die geringfügige gastronomische Nutzung zulässig ist. Das beantragte „Gesundheitszentrum“ widerspricht sowohl in seiner Art der Nutzung, als auch in seiner Höhe (zul. 8,00 m; beantragt 15,00 m) den Festsetzungen des V+E Ia. Auch die Tankstelle ist nicht Bestandteil der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen. Des Weiteren kann festgestellt werden, dass zudem alle nun geplanten Baukörper die Baugrenze zur Waldstraße hin überschreiten und sich somit zum Teil außerhalb des gemäß V+E Ia überbaubaren Bereiches befinden. Aus städtebaulicher Sicht ist damit der Bauantrag unter den gegebenen Voraussetzungen nicht genehmigungsfähig.

Es ist deshalb zu prüfen ob bzw. unter welchen Bedingungen, gegebenenfalls bei Änderung des V+E Ia einem dann entsprechenden Antrag zugestimmt werden kann. Zu den vorgeschlagenen Nutzungen ist folgendes zu bemerken:

Nach Auffassung des Wirtschaftsreferates erscheint der Tankstellenshop mit rund 560 m² Verkaufsfläche deutlich überdimensioniert und sollte auf unter 300 m² Verkaufsfläche reduziert werden (Anm.: Aus städtebaulicher Sicht wird die Tankstelle seitens des Stadtplanungsamtes als kritisch eingestuft). Die nun vorgeschlagene Errichtung eines Ärztehauses, könnte aus Sicht des Wirtschaftsreferates unter der Voraussetzung, dass die Dimensionierung lediglich eine stadtteilbezogene Abdeckung erwarten lässt, akzeptiert werden. Es erscheint deshalb jedoch angezeigt, das Vorhaben (Ärztehaus mit Gesundheitshaus) vom Umfang her zu reduzieren. Das Gesundheitshaus sollte somit auf ca. 150 m² Verkaufsfläche reduziert werden. Das Ärztehaus sollte sich einhergehend mit der Streichung eines Geschosses höhenmäßig an dem angrenzenden Gebäude orientieren.

Abschließend bleibt festzustellen, dass die derzeit geltenden Festsetzungen im V+E Ia im Hinblick auf die Entwicklungen der letzten Jahre als überholt eingestuft werden müssen. Dies kann und sollte jedoch nicht dazu führen, hier weitere innenstadtrelevante Nutzungen bzw. über den lokalen Bedarf hinausgehende Überlegungen zu unterstützen.

Eine eventuelle Änderung bzw. aktuelle Anpassung der derzeit geltenden Festsetzungen des V+E Ia wären ggfs. im Bau- und Wirtschaftsausschuss zu diskutieren.

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			
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	bei Hst.	Budget-Nr.
		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 type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>
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. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. StE

Fürth, 10.03.2006

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in: Armin Röser, StE	Tel.: 1895
-------------------------------------	------------