

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 – Bauteil III

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
 25.01.2010

Anlagen

1. Übersichtslageplan Phönix Center (Bauteile)
2. Aufstellung der Nettogrundflächen (Altflächen/Bauteil III) mit Lageplan
3. Empfehlungen der GfK (Auszug aus dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fürth)
4. Vorbescheid vom 25.11.2009

Beschlussvorschlag

Der Wirtschafts- und Grundstücksausschuss nimmt den Vortrag des Wirtschaftsreferenten zustimmend zur Kenntnis. Den Vorschlägen zur weiteren Nutzung des Phönix Centers wird zugestimmt.

Seitens des Wirtschafts- und Grundstücksausschusses wird eine darüber hinausgehende Ausweitung der innenstadtrelevanten Verkaufsflächen abgelehnt. Künftige Änderungen im Branchenmix sind ausschließlich nach ihrer Innenstadtrelevanz gem. Fürther Liste zu beurteilen.

Sachverhalt

1. 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 (s. Anlage 3).

Die GfK gibt im Zusammenhang mit der Erstellung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Fürth folgende Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Phönix Center:

- keine weitere Stärkung der bisherigen Wettbewerbsstellung zur Innenstadt
- Klassifizierung als C-Zentrum, da nicht alle Kriterien für B-Zentrum erfüllt (u.a. Dienstleistungsbetriebe, Zentrencharakter, ÖPNV-Erreichbarkeit)
- städtebauliche Aufwertung
- Flächenpotenzial für nicht zentrenrelevante Sortimente
- Flächennutzung und Arrondierung des bestehenden Angebotes durch Dienstleistung und Gewerbe
- keine Neuansiedlung großflächiger innenstadtrelevanter Sortimente
- Erweiterung im Bereich innenstadtrelevanter Sortimente nur im Rahmen von Erweiterungen im Bestand („Spielraum“ für Marktanpassungen erhalten; Einzelfallprüfungen)
- Nachnutzung von Flächen nur im selben innenstadtrelevanten Kernsortiment des Bestandes

2. Die Firma Edeka beabsichtigt nunmehr mit dem bestehenden E-Center unter Vergrößerung der Verkaufsfläche von 2.328 m² auf 2.575 m² in den Neubauteil II b / Ecke Wald-/Fronmüllerstr. (s. Anlage 1) umzuziehen. Im OG soll ein Fitnesscenter mit einer Nutzfläche von ca. 3.750 m² eingerichtet werden.

Das vorhandene Gebäude „EDEKA-Alt“ (Bauteil III) soll durch den bereits vorhandenen C&A-Markt (Modelfachmarkt) mit 937 m² Verkaufsfläche und (neu) Fressnapf (Tiernahrung) mit 905 m² Verkaufsfläche nachgenutzt bzw. belegt werden.

Für die Verlagerung des E-Centers wurde seitens des Ref. V/BaF am 25.11.2009 ein Bauvorbescheid erlassen (s. Anlage 4). Hierzu ist folgendes zu bemerken:

a.) Städtebauliche Zulässigkeit des Vorhabens

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplanes V + E Nr. Ia der STADT FÜRTH.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich daher nach § 30 BauGB.

Die Voraussetzungen für eine positive Beurteilung sind hier erfüllt, obwohl gegen folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes verstoßen wird:

1. Baugrenze (festgesetzte Grundfläche)
2. Traufhöhe
3. Art der baulichen Nutzung (Flächengrößen)

Für diese Abweichungen vom Bebauungsplan wurde nach § 31 BauGB Befreiung erteilt.

Die Befreiung gilt nur unter der Bedingungen, dass mit dem Bauantrag eine positive landesplanerische Stellungnahme zu dem Vorhaben vorgelegt wird und wenn sichergestellt wird, dass zum Zeitpunkt der Eröffnung des neuen Marktes die Nutzung der derzeitigen Verkaufsflächen als Lebensmittelmarkt eingestellt wird.

b.) Aus Sicht des Wirtschaftreferates wurde gegenüber Ref. V im Rahmen des internen Abstimmungsverfahrens wie folgt Stellung genommen:

Eine weitere Ausweitung des innenstadtrelevanten Sortimentsbereichs sollte im Hinblick auf eine nachhaltige Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels nur mit Bedacht erfolgen. Die GfK spricht sich nach dem derzeitigen Diskussionsstand im Zusammenhang mit der Erstellung des Zentren- und integrierten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes gegen eine weitere Ausweitung der innenstadtrelevanten

Sortimentsbereiche im Phönix-Center aus. Die Verlagerung und Erweiterung des E-Centers ist aus hiesiger Sicht im Hinblick auf den sehr geringen „non food“-Anteil noch vertretbar. Nach dem derzeitigen Stand im Rahmen der informellen Vorabstimmung geht die Reg. v. Mfr. davon aus, dass die Verlagerung des E-Centers unter dem Aspekt der Landesplanung keine raumbedeutsamen Auswirkungen hat. Ein entsprechender Nachweis ist ggf. noch zu führen.

Die Nachnutzung der vorhandenen Nutzflächen im Altstandort ist wesentlich kritischer zu sehen. Für die künftige Nutzung ist eine Beurteilung nach der Innenstadtrelevanz gem. Fürther Liste vorzunehmen. Bei einem Umzug bzw. Wechsel bestehender Mieter wird eine Ausweitung der Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten kritisch gesehen. Eine Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche um bis zu 250 m² bzw. eine einzelfallbezogenen Mehrung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente um bis zu 20 % der bereits vorhandenen Verkaufsfläche könnte nach überschlägiger Prüfung aus hiesiger Sicht als noch vertretbar erachtet werden.

Eine abschließende Behandlung im Rahmen des Wirtschafts- und Grundstücksausschusses ist bisher nicht erfolgt.

c.) Geplante Nachnutzung des Bauteil III („EDEKA-Alt“)

Die Größe der derzeitigen Mietfläche C&A beträgt 916 m². Die darin enthaltene Verkaufsfläche weist eine Größe von 696 m² auf. Die vorgesehene Erweiterung auf 937 m² schöpft damit das max. mögliche innenstadtrelevante Gesamtverkaufsflächenpotential aus.

Der restliche Teil der Bestandsfläche „EDEKA-Alt“ (Bauteil III) soll mit einem Tiernahrungsfachmarkt „Fressnapf“ mit insgesamt 1.159 m² Mietfläche und 905 m² Verkaufsfläche belegt werden:

- Das Vorhaben ist als großflächiger Einzelhandel einzuordnen.
- Ein Tiernahrungs-Fachmarkt ist nach der aktuellen „Fürther Liste“ Zentrenrelevant. Allerdings gibt es in der Innenstadt von Fürth kaum Tiernahrungsgeschäfte.
- Das Vorhaben dient nicht nur der Sicherung der Grundversorgung. Vielmehr ist der Standort sehr stark an PKW-Kunden orientiert und richtet sich auch an Kunden aus den südlich von Fürth gelegenen Gemeinden des Landkreises Fürth und der Stadt Nürnberg.

Anm.: Seitens der GfK wird derzeit geprüft, ob das Sortiment „Tiernahrung“ auch künftig in der „Fürther Liste“ der innenstadtrelevanten Sortimente zu führen ist.

3. Nach Auffassung des Wirtschaftsreferates sollte über die o. g. Planungen hinaus keine weitere Ausweitung des innenstadtrelevanten Sortimentsbereichs im Phönix Center im Hinblick auf eine nachhaltige Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels erfolgen. Auch die GfK spricht sich nach dem derzeitigen Diskussionstand im Zusammenhang mit der Erstellung des Zentren- und integrierten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes gegen eine weitere Ausweitung der innenstadtrelevanten Sortimentsbereiche im Phönix Center aus. Das vorgesehene Gesamtkonzept ist insgesamt als städtebaulich vertretbar zu betrachten, da der vorhandene städtebauliche Missstand an der Ecke Wald-/Fronmüllerstraße beseitigt wird. Die Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel ist unter Einhaltung der in Ziffer b genannten Vorgabe als noch vertretbar zu bezeichnen. Auf die Ausführungen der GfK (s. Anlage 3) wird Bezug genommen.

Das gesamtstädtische Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept soll im Rahmen der Sitzung des WGA am 14.04.2010 vorgestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☒ nein	☐ ja	☒ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☐ ja	bei Hst. Budget-Nr. im ☐ Vwhh ☐ Vmhh	
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor: ☐ RA ☐ RpA		☐ weitere: ☐	
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		☐ ja ☒ nein	
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		☐ ja ☐ nein	

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. StE

Fürth, 25.01.2010

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in: Armin Röser, StE

Tel.: 1895