

zum WGA am 26.07.2010

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	12.04.2010	WGA		vertagt			
2							
3							

Betreff**Phoenix-Center**

1. **Nachnutzungen in den Bauteilen III / IV**
2. **Ansiedlungswunsch eines Sportfachmarktes**

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
14.07.2010

Anlagen: Anlage 1; Grundstücksplan, Bauabschnitte
 Anlage 2; Bauteil III EDEKA-Alt
 Anlage 3; Empfehlungen der GfK zum C-Zentrum NVZ Phoenix Center
 Anlage 4; aktuelle Fürther Liste 2010
 Anlage 5; Entwicklungskonzept Einzelhandel, Leitvorstellungen
 Anlage 6; Kurzstellungnahme GfK Ansiedlung Sportfachmarkt im Phoenix Center vom 25.05.2010

Beschlussvorschlag

Der Wirtschafts- und Grundstücksausschuss nimmt den Vortrag des Wirtschaftsreferenten zustimmend zur Kenntnis. Dem vorgelegten Nutzungskonzept für das Bauteil III („Edeka alt“) wird auf Basis der Empfehlungen der GfK im Einzelhandelskonzept zugestimmt.

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

Die Ansiedlung eines Sportfachmarktes mit einem innerstädtischen Leitsortiment **wird** auf Basis der Empfehlungen im *Integrierten Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth* **abgelehnt**.

Sachverhalt

1. Die oberzentrale Versorgungsfunktion der Fürther Innenstadt soll mittel- bis langfristig gestärkt

werden. Das vom Stadtrat am 19.05.2010 beschlossene Zentrenkonzeptes ist Grundlage für eine aktive Standortpolitik der Stadt.

Im Bereich des Phoenix Center (ehem. PX) an der Ecke Fronmüller-/ Waldstraße 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 dem vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürth folgende Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Phoenix 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 mit Ausnahme der Sortimente Tiere/Tiernahrung, Zooartikel und Fahrräder
- 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 (Stichwort Bestandsschutz)

2. Nachnutzung des Bauteil III („EDEKA-Alt“, Anlage 2)

a.) Mit Beschluss vom 01.02.2010 hat der WGA der Verlagerung des E-Center in den Neubauteil IIb an der Ecke Wald-/Fronmüllerstraße zugestimmt. Seitens des WGA wurde eine darüber hinausgehende Ausweitung der innenstadtrelevanten Verkaufsflächen abgelehnt. Künftige Änderungen im Branchenmix sollen ausschließlich nach ihrer Innenstadtrelevanz gemäß Fürther Liste beurteilt werden.

b.) Die Nachnutzung der vorhandenen Nutzflächen im Bauteil III (EDEKA-Alt) sind künftig entsprechend der Empfehlungen im Einzelhandelskonzept zu prüfen und zu beurteilen.

Nach den derzeitigen Überlegungen des Eigentümers soll das vorhandene Gebäude „EDEKA-Alt“ (Bauteil III, Anlage 2) durch den bereits vorhandenen C&A-Markt (Modelfachmarkt) mit 937 m² Verkaufsfläche und (neu) Fressnapf (Tiernahrung) mit 905 m² Verkaufsfläche nachgenutzt bzw. belegt werden.

c.) Die Größe der derzeitigen Mietfläche C&A im Bauteil IV beträgt 916 m². Die darin enthaltene Verkaufsfläche weist eine Größe von 696 m² auf. Dadurch ergibt sich eine Ausweitung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche um 220 m². Gemäß Empfehlung der GfK können Erweiterungen im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente künftig ausschließlich im Rahmen von Erweiterungen im Bestand erfolgen. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Die dadurch im Bauteil IV (jetziger Standort des C & A, Anlage 1) freiwerdende Nutzfläche ist ausschließlich mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu belegen.

d.) Der restliche Teil der Bestandsfläche „EDEKA-Alt“ (Bauteil III) soll mit einem Tiernahrungsfachmarkt „Fressnapf“ mit insgesamt 905 m² Verkaufsfläche belegt werden. Hierzu ist folgendes zu bemerken:

Das Vorhaben ist als großflächiger Einzelhandel einzuordnen. Ein Tiernahrungs-Fachmarkt ist nach der aktuellen „Fürther Liste 2010“ (Anlage 4) zentrenrelevant. Dem NVZ Phoenix Center wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes von der GfK jedoch neben der Fürther Innenstadt die Sortimentsbereiche Tiere / Tiernahrung, Zooartikel und Fahrräder zugeordnet.

In der Innenstadt von Fürth sind derzeit noch kleinere Fachgeschäfte mit den Sortimenten Tier/Tiernahrung und Zoobedarf vertreten. Das vorliegende 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. Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme wurde seitens der GfK die v. g. Nachnutzung positiv beurteilt.

3. Ausgelöst von einer aktuellen Anfrage eines Sportfachmarktes wurde seitens der GfK auch die Eignung des Standortes für die Sortimente Sport/Sportbekleidung/Sportgeräte überprüft. Die GfK spricht sich in Anlehnung an die Empfehlungen im *integrierten Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth* klar **gegen** die Ansiedlung eines zusätzlicher Sportfachmarkt mit einem innerstädtischen Leitsortiment im NVZ Phoenix Center aus. Nähere Einzelheiten können der anliegenden Stellungnahme (s. Anlage 6) entnommen werden.

4. Nach Auffassung des Wirtschaftsreferates sollte über die o. g. Planungen zur Nachnutzung des Bauteils III im NVZ Phoenix Center (s. Ziff. 2) hinaus keine weitere Ausweitung des innenstadtrelevanten Sortimentsbereichs im Hinblick auf eine nachhaltige Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels erfolgen. Künftige Änderungen im Branchenmix/Nutzungskonzept sind ausschließlich nach ihrer Zentrenrelevanz gem. Fürther Liste (s. Anlage 4) zu beurteilen.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input 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"/> Vvhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	<input type="checkbox"/>	<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, 14.07.2010

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in: Armin Röser, StE

Tel.: 1895