

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	14.03.2012	öffentlich - Vorberatung	
Stadtrat	28.03.2012	öffentlich - Beschluss	

Sanierungsgebiet "Innenstadt": Einkaufsschwerpunkt

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

§ 182 BauGB, § 185 BauG (Text)

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt/der Stadtrat beschließt:

1. Die Schaffung des zentralen Einkaufsschwerpunktes in der Innenstadt stellt eine wichtige Maßnahme zu deren Stärkung und Funktionserhalt dar.
2. Die Schaffung des zentralen Einkaufsschwerpunktes ist erklärtes Ziel der Stadt Fürth im Rahmen der Stadterneuerung im Sanierungsgebiet „Innenstadt“
3. Miet- bzw. Pachtverträge an Gebäuden, die zur Schaffung des Einkaufsschwerpunktes erforderlich sind, können unter den Voraussetzungen des § 182 BauGB aufgehoben werden. Voraussetzung soll ebenfalls sein, dass eine gütliche Einigung nicht erzielt werden kann.
4. Für den Fall Aufhebung von Miet- bzw. Pachtverhältnissen wird die Verwaltung beauftragt
 - a) für angemessene Ersatzräume zu sorgen
 - b) ggf. erforderliche Entschädigungsleistungen bereitzustellen.

Sachverhalt:

Im Bereich der Innenstadt sind entsprechend der Empfehlungen des „Integrierten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Fürth“ der GfK Geomarketing („Zentrenkonzept“) umfangreiche städtebauliche Maßnahmen vorgesehen. Mit der geplanten Schaffung eines neuen Einkaufsschwerpunktes an der Rudolf-Breitscheid-Straße soll der bestehende Bedarf an Einzelhandelsflächen gedeckt werden und eine Stärkung und Sicherung der Zentralitäts- und Versorgungsfunktion der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich erfolgen.

Der innerstädtische Haupteinkaufsbereich umfasst neben der Fußgängerzone in der Schwabacher Straße auch die Geschäftslagen beiderseits in der Rudolf-Breitscheid-Straße bis hin zur Fürther Freiheit.

Bei der Betrachtung des Einzelhandels in der Innenstadt im „Zentrenkonzept“ wird deutlich, dass sich seit mehreren Jahren eine rückläufige Entwicklung abzeichnet. Während das Wachstum des Einzelhandelsbesatzes der Gesamtstadt sich ausschließlich im übrigen Stadtgebiet niederschlug, verlor die Innenstadt seit 1997 rund 10 % Verkaufsfläche.

Die innerstädtisch vorhandene Verkaufsfläche ist mit ca. 52.000 m² im Hinblick auf vergleichbare Städte als gering anzusehen. Bereits im Rahmen einer Untersuchung durch die CIMA Stadt- und Regionalmarketinggesellschaft („City-Check“) wurden 2007 innenstadtrelevante Verkaufsflächenbedarfe zwischen 20.220 m² und 29.140 m² festgestellt. Diese Bedarfe bestehen im Jahre 2011 noch genauso, da sich die verfügbare Verkaufsfläche der Innenstadt nicht wesentlich verändert hat.

Zum Anderen verfügt die Fürther Innenstadt – mit Blick auf ihre zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums – über ein nicht ausreichendes Maß an attraktiven Einzelhandelsbetrieben, was (erfahrungsgemäß) eine Ansiedlung weiterer attraktiver, leistungsfähiger Einzelhandelsbetriebe zur Folge hätte. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass bei gleichbleibenden Voraussetzungen kaum positive Entwicklungen hervorzubringen sind.

Bei der weiteren Einzelhandelsentwicklung kommt es lt. dem „Zentrenkonzept“ maßgeblich darauf an, dass diese in planerisch geordneten Bahnen verläuft, um schädliche Auswirkungen auf bestehende und geplante zentrale Versorgungsbereiche infolge zusätzlicher Solitärstandorte zu minimieren und Entwicklungsspielräume für zentrale Versorgungsbereiche aufrecht zu erhalten.

Für weitere mittelfristige Einzelhandelsentwicklungen in Fürth wurden im „Zentrenkonzept“ folgende Leitlinien abgeleitet:

- *Stärkung der Innenstadt*
Priorität vor der Entwicklung aller anderen Standorte, um Chancen für Innenstadt zu erhalten und zu generieren.
- Vermeidung der Ansiedlung von Betriebsformen mit großflächigen zentralrelevanten Sortimenten im Kernsortiment außerhalb der Fürther *Innenstadt* aufgrund der Situation und Perspektive der Innenstadt. Kleinflächige zentrenrelevante Sortimente sind nach Möglichkeit in der Innenstadt anzusiedeln.
Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Nebensortiment: kritische Prüfung der Auswirkungen insbesondere auf die Innenstadt.
- *Stärkung bestehender Zentren*
Angesichts der bereits räumlich weit über das Stadtgebiet verteilten Einzelhandelsbesatzes ausschließliche Konzentration der weiteren Einzelhandelsentwicklung auf bereits bestehende, einzelhändlerisch vorgeprägte Zentren.
Ausnahmen nur zur Sicherstellung und/oder Verbesserung der wohnortnahen Versorgung denkbar, hierzu genaue Einzelfallprüfung notwendig. (Sowie bei bestehenden Entwicklungsstandorten mit rechtsgültiger Planung (siehe Entwicklungsstandorte).
- Stabilisierung der Nahversorgungssituation und Prüfung möglicher *alternativer* Betriebe/*Betriebsformen* für unterversorgte Stadtgebiete.

Großflächige Einzelhandelsentwicklungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind generell **nur** in den benannten Zentren zu empfehlen. Ausnahmen und Einschränkungen sowie Empfehlungen für kleinflächige zentrenrelevante Sortimente und für nahversorgungsrelevante Angebote sind den entsprechenden Empfehlungen zu den Zentren zu entnehmen.

Laut „Zentrenkonzept“ stehen aufgrund der historischen Innenstadtstruktur (97 % der Gebäude stehen unter Denkmalschutz) nur wenig geeignete Einzelhandelsimmobilien in bester Lage für eine Entwicklung bereit.

Im „City-Check“ der CIMA wurde die Innenstadt in ihrer kompletten Ausdehnung untersucht und bezüglich der Lage eines neuen Einkaufsschwerpunkts der Standort Rudolf-Breitscheid-Straße zwischen der Schwabacher Straße und der Friedrichstraße als bevorzugter Standort bezüglich einer optimalen Verknüpfung mit den vorhandenen Magnetbetrieben ausgemacht. Durch seine Lage an der sogenannten 1 A – Einkaufslage kann dieser neue Einkaufsschwerpunkt das innerstädtische Zentrum mit seinen Funktionen der Daseinsvorsorge erheblich stärken.

Die Errichtung des Einkaufsschwerpunktes hat somit eine erhebliche Bedeutung für die Stärkung und den Erhalt der Daseinsvorsorge- und Zentralitätsfunktion der Innenstadt.

Zur Realisierung des Einkaufsschwerpunktes wird die Entmietung und Umnutzung von Wohngebäuden erforderlich. Seitens des Wirtschaftsreferates sind derzeit Verhandlungen mit den Mietern/Pächtern im Bereich des ehem. Wölfel-Areals zur Aufhebung der noch bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit dem Ziel des Abschlusses einer Mietaufhebungsvereinbarung im Gange. Das Wirtschaftsreferat geht davon aus, dass diese Verhandlungen erfolgreich verlaufen werden. Eine Entmietung kann vor dem Hintergrund der Mietrechtsvorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches geraume Zeit in Anspruch nehmen.

§ 182 BauGB ermächtigt die Gemeinde, Miet- oder Pachtverhältnisse auf Antrag des Eigentümers mit einer Frist von 6 Monaten aufzuheben, wenn die Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Sanierung diese erfordert.

Voraussetzung ist, dass angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Bei Geschäftsräumen soll – soweit eine anderweitige Unterbringung – angestrebt wird, eine Aufhebung des Rechtsverhältnisses nur erfolgen, wenn angemessener Ersatzraum zur Verfügung steht. Dies wäre durch die Liegenschaftsverwaltung sicherzustellen.

Wird ein Rechtsverhältnis aufgehoben, ist die Gemeinde gem. § 185 BauGB zu einer angemessenen Entschädigung verpflichtet, sofern dem Betroffenen dadurch Vermögensnachteile entstehen.

Die Beschlussfassung dient der Absicherung einer möglicherweise erforderlichen Aufhebung von Miet- bzw. Pachtverhältnissen zur Realisierung des Einkaufsschwerpunktes als erklärtes Sanierungs- und Erneuerungsziel der Stadt Fürth.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

Beteiligungen

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

Fürth, 13.03.2012

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt