Ö 4

Beschlussvorlage

StE/021/2013

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Wirtschafts- und Grundstücksausschuss	22.07.2013	öffentlich - Kenntnisnahme	

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP-E 2013) Sachstand

Aktenzeichen / Geschäftszeichen **VI-StE-Rö**	
Anlagen:	

Beschlussvorschlag:

Der Grundstücks- und Wirtschaftsausschuss nimmt die Ausführungen des Wirtschaftsreferenten zur Kenntnis.

Sachverhalt:

1. Das LEP-E 2013 wurde am 20.06.2013 vom Landtag beschlossen. Das LEP-E 2013 soll Anfang September 2013 in Kraft treten. Der Landtag hatte seine Beratungen abgeschlossen und am 20. Juni 2013 dem LEP-E **mit Maßgaben** zugestimmt. Diese Maßgaben stimmen mit den Beschlussempfehlungen des Wirtschaftsausschusses überein. Da die knapp 100 von der Opposition eingereichten Änderungsanträge zum LEP-E unberücksichtigt blieben, enthält das vorliegende LEP-E in vielen Punkten weiterhin nur oberflächliche bzw. unverbindliche Zielsetzungen.
Die vom Bayer. Landtag beschlossenen Ergänzungen bzw. Umformulierungen berücksichtigen zumindest teilweise die im vergangenen Jahr vorgebrachten Änderungswünsche.

2. Die Maßgaben des Landtags umfassen die Einleitung einer Teilfortschreibung des LEP für die Festlegung der Mittel- und Oberzentren im Jahr 2014 und Änderungen in folgenden Festlegungen:

- **1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**

  Die Zielsetzung **1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen** wurde hinsichtlich einer Weiterentwicklung der Stärken und Potenziale der Teilräume relativiert.

- **1.2.1 Demographischer Wandel - Räumlichen Auswirkungen begegnen**

  Inwieweit das unter **1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen** aufgestellte Ziel, die weitere Zuwanderung nach Bayern möglichst auf alle Teilräume Bayerns zu verteilen, den regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnungen entgegenwirken kann, erscheint fragwürdig. Konkrete Lösungsansätze für die Herausforderungen des demografischen Wandels werden im LEP hierzu nicht ausreichend aufgezeigt.

- **1.4.3 Europäische Metropolregionen**

  Hier wird der bayerische Teil der grenzüberschreitenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main im LEP-Entwurf hinzugefügt

- **2.2.4 Vorrangprinzip** (Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf)

  In besonderen Härtefällen können einzelne Gemeinden auch außerhalb des Raums mit besonderem Handlungsbedarf in gleicher Weise unterstützt werden. Die oberste Landesplanungsbehörde entscheidet darüber, ob die Voraussetzungen für einzelne Gemeinden vorliegen.

- **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

  Die Zielsetzung **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung** wird in der BauGB-Novelle 2013 als Planungsziel der Bauleitplanung hinreichend gewürdigt. Nunmehr wird bereits auf LEP-Ebene eine Begründung zur Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen geliefert. Außer Acht gelassen wird hierbei z. B. der Aspekt einer Sicherung von Frei- und Grünflächen gerade im Falle der Innenverdichtung von Ballungsräumen.

- **3.3 Vermeidung von Zersiedelung**

  Im Ziel **3.3 Vermeidung von Zersiedelung** wird durch Begünstigung der Fremdenverkehrsgemeinden eine weitere Ausnahme aufgezeigt. Auch weitere Änderungen und Ergänzungen beziehen sich explizit auf den ländlichen Raum. Speziell in den Ballungsräumen auftretende Missstände und

daraufabzielende Lösungsansätze werden im Änderungsentwurf nicht aufgegriffen.

- 4 Verkehr
- 4.1.3 Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung
- 4.3.3 Streckenstilllegungen vermeiden
- **5.3.3 Einzelhandel - Zulässige Verkaufsflächen**

  Festlegungen zu **Einzelhandel – Zulässige Verkaufsflächen** sollen in der Teilfortschreibung des LEP im Jahr 2014 geändert werden. Die beabsichtigten Neuerungen zu Einzelhandelsgroßprojekten sind ***kursiv*** markiert, der wegfallende Text ist **unterstrichen**.

  (Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, ~~***30 v.H.***~~

  - *soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
  - *soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.*

  der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

  ~~***Für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl des Bezugsraums dürfen 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft abgeschöpft werden.***~~

  Erläuterung: Die maximale Kaufkraftabschöpfung ist dieselbe wie bisher im LEP 2006.

  Die reduzierte Kaufkraftabschöpfung für die 100.000 übersteigenden Einwohner der Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg mit höchstens 10 v. H. ist weggefallen.

- 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen
- 7.2.3 Wasserversorgung

- 8.1 Soziales
- 8.2 Gesundheit
- **8.4.1 Schutz des kulturellen Erbes**

  Auf den unter **8.4.1 Schutz des kulturellen Erbes** hinzukommenden Grundsatz im LEP, dass die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden sollen, werden sich insbesondere Denkmalschützer beziehen. Demnach ist dieser Grundsatz von allen öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts gem. § 3 BayLplG bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen ☐ nein ☐ ja Gesamtkosten €	jährliche Folgelasten ☐ 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 **Stadtentwicklung**

Fürth, 11.07.2013

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtentwicklung Herr Armin Röser	Telefon: (0911) 974-1895

Stadt Fürth

Beschlussvorlage

StE/022/2013

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Wirtschafts- und Grundstücksausschuss	22.07.2013	öffentlich - Beschluss	

Antrag der Firma August Bätz GmbH auf Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt

Aktenzeichen / Geschäftszeichen **VI-StE-Rö**	

Anlagen:

1. Schreiben der Fa. August Bätz GmbH vom 22.04.2013
2. Übersichtskarte „Zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt“ mit dem ehemaligen Marktkaufgebäude und dem Gebäude der Firma Bätz

Beschlussvorschlag:

Der Grundstücks- und Wirtschaftsausschuss nimmt die Ausführungen des Wirtschaftsreferenten zur Kenntnis. Auf der Grundlage des von der Verwaltung erarbeiteten Vorschlages wird dem Ausschuss empfohlen, **den „Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Fürth“ nicht** zu erweitern. Die derzeitige Zwischennutzung (Fa. Schuh Mücke) kann im Hinblick auf die anstehende Revitalisierung des ehemaligen Marktkauf-Gebäudes für ein weiteres Jahr geduldet werden.

Sachverhalt:

1. Mit Schreiben vom 22.04.2013 beantragt die Fa. August Bätz GmbH, den Zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt um das Gebäude Gebhardtstr. 33+35 nach Osten hin zu erweitern. Nähere Einzelheiten sind der Anlage 1 zu entnehmen.

2. Seitens des Wirtschaftsreferates wird hierzu wie folgt Stellung genommen:

2.1 Die oberzentrale Versorgungsfunktion der Fürther Innenstadt soll mittel- bis langfristig gestärkt werden. Mit Hilfe des im Mai 2010 durch den Stadtrat beschlossenen Zentrenkonzeptes betreibt daher die Stadt Fürth eine aktive Standortpolitik für Fürth.
Der Zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt umfasst derzeit im Wesentlichen das Kerngebiet zuzüglich der Altstadt, die Altstadt um König- und Gustavstraße, Nürnberger- und Gebhardtstr., Rathaus, Fußgängerzone, City-Center bis zum Bahnhof Marktkauf und das geplante Kino südlich der Gebhardstraße.

Nach Auswertung der Bauakten für das o. g. Grundstück der Fa. August Bätz stellt sich die genehmigte Nutzung wie folgt dar:
Ab dem Jahr 1967 befand sich eine Textilgroßhandlung auf dem o.g. Grundstück.
Ab dem Jahr 1988 ist von Großhandel mit Lagerverkauf von Textilien und Konfektionskleidung die Rede.
Ab 1988 gab es auch Einzelhandelsverkauf an Endverbraucher.
Im Handelsregister ist die Fa. August Bätz 1988 als Großhandel eingetragen.
1990 wird Textilhandel als Art der gewerblichen Tätigkeit angegeben. Der Begriff ist nicht genau definiert, er kann sowohl Großhandel oder Einzelhandel beschreiben.
Ab 1993 ist von einem Bekleidungshaus die Rede. In den Erhebungsbögen für die Baugenehmigungen wurde **keine Änderung der Nutzungsart** für den ganzen Gebäudekomplexes durchgeführt.
Daraus ergibt sich, dass die genehmigte Nutzung weiterhin **Textilgroßhandel** war. Die Zahl der geforderten Stellplätze (57) deutet darauf hin.
Spätestens ab 1993 ist von einer faktischen Einzelhandelsnutzung auszugehen.

2.2 Seit 2005 nutzt die Firma Schuh und Sport Mücke GmbH den Standort Gebhardtstr. 33-35.
Im vorliegenden Fall liegt **keine** baurechtliche Umnutzungsgenehmigung vor. Die bisherige Nutzung wurde jedoch faktisch bisher geduldet.
Seitens des Wirtschaftreferates wird die realisierte Einzelhandelsnutzung durch die Fa. Schuh Mücke mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.000 m² am jetzigen Standort im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Innenstadt auf Dauer jedoch kritisch beurteilt.

2.3 Zukünftig sollen zum Schutz und Stärkung der Innenstadt großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten **generell nur noch im Zentralen Versorgungsbereich** der Innenstadt angesiedelt werden.

Der Mietvertrag der Firma Mücke läuft nach hiesiger Kenntnis im Laufe des Jahres aus. Die Firma Schuh Mücke beabsichtigt nach dem Umbau in das ehemalige Marktkaufgebäude umzuziehen.

Einer bis dahin befristeten Nutzung des Standorts Gebhardtstr. 33-35 könnte das Wirtschaftsreferat zustimmen, keinesfalls aber einer weiteren Nutzung, falls der Mietvertrag im ehemaligen Marktkaufgebäude nicht zustande kommen sollte.

Um trotzdem das Gebäude für Großflächigen Einzelhandel nutzen zu können, wünscht die Firma August Bätz GmbH (Herr Bauereiß) die Einbeziehung des Standorts Gebhardtstr. 33-35 in den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Fürth.

Eine Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs erscheint aus hiesiger Sicht jedoch kontraproduktiv, da sonst die Laufbeziehung zwischen dem Anfangs- und Endpunkt viel zu lang werden würde und die positiven Ansätze im Bereich des „Neuen Einkaufsschwerpunktes“ zunichte gemacht würden.

Deshalb sollte der Zentrale Versorgungsbereich **nicht** bis zum Standort Gebhardtstr. 33-35 erweitert werden.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen ☐ nein ☐ ja Gesamtkosten €	jährliche Folgelasten ☐ 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 **Stadtentwicklung**

Fürth, 11.07.2013

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtentwicklung Herr Armin Röser	Telefon: (0911) 974-1895

+49 911773702 nach vor der S-pause Ö 5 (1)

August Bätz GmbH • Postfach 1262 • 90702 Fürth

OBERBÜRGERMEISTER
22. APR. 2013

DBPM	DVZ		z.K.
SMFA	ÖBT		z.w.V.
PpA	Ref. I		m.d.B. um Stellungnahme/Rücksprache
Ref. II	Ref. III		bitte Antwortbrief zur Unterschrift vorlegen
Ref. IV	Ref. V		bitte Antwort per Fax/Anruf vorlegen
Ref. VI	Intra		Termin

Geschäftsleitung
Karl Bauereiß

Oberbürgermeister
der Stadt Fürth
Herr Dr. Thomas Jung
Königstraße 88

90762 Fürth

per Telefax 974 – 1005

Fürth, den 22.04.2013

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

vielen Dank für die schnelle Beantwortung meines Schreibens vom 09.04.2013.

Es ist klar, dass keine Einzelperson wie Sie oder Herr Müller für die Entscheidung des Innen-/ bzw. Außenbereichs zuständig ist.
Man muss auch verstehen, dass der Stadtrat diese beiden Bereiche festgelegt hat, denn man wollte ja unbedingt, die wichtigen Plätze der Innenstadt für den Einzelhandel behalten. Dies beweist auch, dass man die Linie des Außenbereiches genau hinter den früheren Marktkauf gelegt hat; denn man wollte ja dieses Gebäude für den Einzelhandel erhalten und nicht stilllegen.

Schlecht ist es natürlich für die anderen Firmen, wie uns; denn es wird uns ja die Möglichkeit und das Recht genommen unser Geschäft weiterhin auszuführen.

Vor über 40 Jahren wurde uns der Bau unseres Gebäudes genehmigt, als reine Verkaufsräume, und der gesamte Stadtrat, einschließlich des Oberbürgermeisters waren bei der Eröffnung dabei. Es war also eine ganz klare Linie vorhanden. Hätte man mich rechtzeitig informiert über diese Grenze, so hätte ich bereits damals meinen Einspruch erheben können.

Mein jetziger Mieter die Firma Schuh Mücke, wäre allerdings nie in die Innenstadt gezogen, weil er unter 3000 m² Verkaufsfläche nichts mieten will und diese Fläche auch gar nicht vorhanden gewesen wäre.

Man will selbstverständlich die Firma Mücke für Fürth erhalten und will Sie jetzt unbedingt in die leeren Räume des Marktkaufs bringen. Wie mir Herr Mücke selbst sagte, wäre er an diesen leeren Räumen des Marktkaufs nur dann interessiert, wenn ein totaler Umbau vorgenommen werden würde, denn es sind sowohl die Verkaufsräume und auch das Parkhaus für seine Vorstellungen nicht geeignet.

August Bätz GmbH • Gebhardstr. 33-35 • 90762 Fürth • Tel. 0911 / 97793 • Fax 0911 / 77 37 02 • E-Mail info@modehaus-baetz.de
Sparkasse Fürth BLZ 762 500 00 Konto-Nr. 38 000 67 26 • Registergericht Fürth HRB 2[illegible]77
Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Wolfgang Bauereiß, Fürth

August Bätz GmbH • Postfach 1262 • 90702 Fürth

Bätz

Geschäftsleitung
Karl Bauereiß

Sie empfehlen eine Änderung meines Gebäudes für andere Zwecke. Dies ist leider nicht so leicht möglich; denn es würde einige Millionen kosten – mehr als der Marktkauf – hier eine Änderung vorzunehmen. Diese Millionen fehlen aber Eine Pleite ist abzusehen!
Außerdem haben wir unseren früheren Mitarbeitern zugesagt, das Sie eine private Rente von uns erhalten, was außerdem ca. 100.000,00 Euro im Jahr ausmacht. Auch diese Geschichte wäre nicht wieder gut zu machen bzw. zu halten.

Ich habe in den vergangen Jahrzehnten alles für die Stadt Fürth getan, was ich konnte; habe sehr viele Steuern und andere Kosten bezahlt.
Ohne meine Mitarbeit und Entgegenkommen, wäre das neue Ärztehaus in Fürth am Bahnhof nie gebaut worden.
Vor ca. 10 Jahren habe ich zusammen mit Herrn Prof. Dr. Stadelmann den Unterstützungsverein für das Fürther Klinikum gegründet und wir haben ans Klinikum schon über eine halbe Million zugesteuert. Ich habe also, man kann fast sagen, soviel wie möglich für die Stadt Fürth getan.

Unter diesen Umständen erwarte ich vom Stadtrat der Stadt Fürth, dass er die gegebenen Umstände bei uns in der Gebhardtstr. akzeptiert und eine Änderung der Grenze des Außenbereichs vornimmt, oder eine Ausnahmegenehmigung erteilt.

Sie können versichert sein, sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, dass ich alle Hebel in Bewegung setzten werde, um dieses Thema für mich zu erledigen, weil ein leerstehendes Gebäude bzw. ein Konkurs unserer Firma, mit Pleite der privaten Firmenrente für mich nicht in Frage kommt.

Ich rechne mit Ihrem Einsehen bzw. Ihrer Unterstützung und einem positiven Bescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Karl Bauereiss

Kopie an Herrn Müller

Stadt Fürth
Zentraler Versorgungsbereich

N

Billinganlage
Kappellenstr.
Innenstadt
zentraler Versorgungsbereich
Erlanger Str.
Espan, Poppenreuther Str.
Baufeld A
Baufeld B
Baufeld C
Baufeld D
Hans-Vogel-Str.
ex Marktkauf
Nürnberger Str.
Bätz
Südstadt-West
Aldi-Lebensmitteldiscounter Karolinenstr./ Südstadt
Bahn

Legende

NVZ_Zentrum
- Zentraler Versorgungsbereich

ÖPNV_Haltestellen

TYP
- Bus-Haltestelle
- Regionalbahn-Haltestelle
- S
- U-Bahnhaltestelle
- <alle anderen Werte>
- Regionalbahn
- S-Bahn
- U-Bahn
- Grenzen
- Bauvorhaben
- vm_abbruch

Konversionsflächen_BP_farbig

Bemerkungen
- Bätz
- ex Marktkauf

Fürth,den 02.07.2013
Stadtentwicklung
Röser

1:6.000

Inhaltsverzeichnis

Vorlagendokumente
TOP Ö 4 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP-E 2013) Sachstand
Vorlage StE/021/2013 1
TOP Ö 5 Antrag der Firma August Bätz GmbH auf Erweiterung des Zentralen Versorg
Vorlage StE/022/2013 5
Anlage 1_Schreiben der Fa. Bätz vom 22.04.2013 StE/022/2013 9
Anlage 2_Übersichtskarte Zentraler Versorgungsbereich mit Marktkauf+B 11
Inhaltsverzeichnis 13