

I. Vorlage

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

bisherige Beratungsfolge		Sitzungs- termin	Abstimmungsergebnis			
			einst.	mit Mehrheit		Ja- Stimmen
				angen.	abgel.	
1	WGA	26.05.2008				
3	WGA	14.07.2008				
2	BWA	16.07.2008			X	
3	WGA	13.10.2008				

Betreff

**Bauvorhaben Schlemmerhaus Fürth;
 Poppenreuther Straße, Fl. Nrn. 88, 88/15, 88/16, 88/24 Gem. Poppenreuth;
 Antrag auf Projektgenehmigung**

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

Anlagen

Planunterlagen

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt dem vorliegenden Konzept eines Gastro- und Versorgungszentrums „Schlemmerhaus Fürth“ grundsätzlich zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Schritte zur Realisierung einzuleiten.

Sachverhalt

Die betroffenen Grundstücke Fl. Nrn. 88, 88/15, 88/16 und 88/24 Gemarkung Poppenreuth sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gärtnereibetriebe“ dargestellt. Der seit dem 15.09.1989 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 273 setzt im fraglichen Bereich „Sondergebiet für Erwerbsgärtnereien“ fest; er beinhaltet ausdrücklich keine Ausnahmen i. S. des § 31 Abs. 1 BauGB.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann jedoch entsprechend § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Vorhaben wurde in der Vergangenheit mehrfach innerhalb der Verwaltung (Ref. VI und Ref. V) besprochen. Der Antragsteller hat dabei wiederholt Überarbeitungen am Konzept vorgenommen und inzwischen einen Projektstand erreicht, der von Mitarbeitern beider Referate im dortigen Umfeld als vertretbar eingeschätzt wurde.

Das Bauvorhaben wurde im WGA am 26.05.2008, 14.07.2008 und 13.10.2008 beraten, eine abschließende Empfehlung erfolgte jedoch nicht. Es wurde lediglich angeregt die vorgesehene Erschließungssituation nochmals durch SvA prüfen zu lassen und die Erörterung im BWA am 16.07.2008 fortzuführen.

Eine kurzfristige Überprüfung der Erschließung des Grundstücks durch SVA hat ergeben, dass die vorgesehenen Anschlüsse an das Straßennetz – wie beantragt – erfolgen könnten. Sie sind jeweils soweit wie irgend möglich von den Einmündungsbereichen abgerückt.

Der BWA hat das Vorhaben in seiner Sitzung am 16.07.2008 abgelehnt und die zur Genehmigung des Vorhabens notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 273 erteilt.

Die Projektentwicklungsgesellschaft Taurus Development Verwaltungs GmbH hat daraufhin in einem Schreiben vom 21.08.2008 an den Oberbürgermeister ihre Verwunderung über die Ablehnung des Vorhabens zum Ausdruck gebracht und rechtliche Bedenken gegenüber dem bisherigen Handeln der Stadt geäußert.

Darüber hinaus sind Befürchtungen bekannt geworden nach denen der Grundstückseigentümer des betreffenden Areals aufgrund der Ablehnung des Vorhabens in finanzielle Schwierigkeiten geraten könnte.

Der StR hat nunmehr die Möglichkeit nach erneuter Beratung den Beschluss des BWA zu bestätigen oder falls das Vorhaben ermöglicht werden soll, die notwendigen Befreiungen zu erteilen. Sollte der StR zu der Auffassung gelangen, dass die Abweichungen vom Bebauungsplan so erheblich sind, dass eine Zulässigkeit nur über die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erreicht werden kann, wäre die Verwaltung mit der Durchführung eines entsprechenden Änderungsverfahrens zu beauftragen. Im letzteren Fall soll dem Investor zur Beschleunigung des Vorhabens ermöglicht werden, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erarbeiten. Zur Durchführung eines solchen Verfahrens wäre durch den Investor ein diesbezüglicher Antrag zu stellen. Das Vorhaben würde zunächst gem. §15 BauGB zurückgestellt.

Fazit: Nach nochmaliger Überarbeitung des Konzeptes durch den Antragsteller Taurus Investment Holding empfiehlt das Wirtschaftsreferat – in Abstimmung mit dem Baureferat – eine grundsätzliche Zustimmung zu dem Projekt „Schlemmerhaus“.

Es wird nunmehr, wie vorgeschlagen, auf jeglichen innenstadtrelevanten Einzelhandel (gem. Fürther Liste) verzichtet. Zudem wird auch auf konkurrierende Nutzungen (Metzgerei) zum Altort Poppenreuth verzichtet. Mit Ausnahme der Apotheke handelt es sich ausschließlich um sog. Food-Nutzungen, die stadtentwicklungspolitisch als unkritisch einzustufen sind.

Ein positiver Nebeneffekt wäre zudem die geplante Verlagerung der „H & F – Frischgemüse GmbH“ des Alteigentümers Hußnätter von Nürnberg nach Fürth.

In Abwägung der Gesamtumstände sollte dem jetzt vorliegenden, überarbeiteten und an den Vorgaben des Wirtschaftsausschusses orientierten Konzeptes zugestimmt werden.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☒ nein	☐ ja	☒ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	
☐ nein	☐ ja	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. Ref. VI

Fürth, 12.11.2008

H. Müller

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:
Most/WR Müller

Tel.:
3310/1060