

zum WGA am 12.04.2010

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	01.02.2010						
2							
3							

Betreff
Phönix Center – Bauteil III

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
 30.03.2010

Anlagen

1. Übersichtslageplan Phönix Center (Bauteile)
2. Aufstellung der Nettogrundflächen (Altflächen/Bauteil III) mit Lageplan
3. C-Zentrum NVZ Phoenix Center, Empfehlungen zur weiteren Entwicklung
4. Empfehlungen der GfK zur „Fürther Liste 2010“ (Auszug aus dem Endfassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fürth)
5. Fürther Liste 2010
6. Planung Jetzt und Zukünftig Phönix Center Fürth, Stand 29.03.2010

Beschlussvorschlag

Der Wirtschafts- und Grundstücksausschuss nimmt den Vortrag des Wirtschaftsreferenten 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 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 Einzelhandelskonzeptes 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 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. 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. In der Sitzung des Wirtschafts- und Grundstücksausschusses am 01.02.2010 wurde diesem Antrag zugestimmt.

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

a.) Die Nachnutzung der vorhandenen Nutzflächen im Bauteil III 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.

b.) 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. Gem. 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) freiwerdende Nutzfläche ist ausschließlich mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu belegen.

c.) 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 Tiernahrungsfachmarkt ist nach der aktuellen „Fürther Liste 2010“ (Anlage 5) 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.

4. 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.

Das vorgesehene Gesamtkonzept ist insgesamt jedoch als städtebaulich vertretbar zu betrachten, da der vorhandene städtebauliche Missstand an der Ecke Wald-/Fronmüllerstraße beseitigt wird. Die Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel sind unter Einhaltung der in Ziffer b genannten Vorgaben als noch vertretbar zu bezeichnen. Auf die Ausführungen der GfK (s. Anlage 3) wird Bezug genommen.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" 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"/> RA	<input type="checkbox"/> RpA	<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, 30.03.2010

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in: Armin Röser, StE

Tel.: 1895