

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	WGA	26.05.2008					
2	WGA	14.07.2008					
3	BWA	16.07.2008			X		
4	WGA	13.10.2008					
5	Stadtrat	19.11.2008			X	5	
6	WGA	09.03.2009		X			1
7	Baubeirat	21.06.2010	X				
8	WGA	11.10.2010	X	X			

Betreff
Poppenreuther Marktecke

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

Anlagen
 Anlage 1: Nutzungskonzept
 Anlage 2: Branchen- und Flächenverzeichnis
 Anlage 3: GfK-Gutachten
 Anlage 4: Antrag auf Vorbescheid

Beschlussvorschlag

Der Wirtschafts- und Grundstücksausschusses stimmt dem vorgelegten Nutzungskonzept, vorbehaltlich der Ergebnisse einer evtl. landesplanerischen Überprüfung, zu.

Sachverhalt

Die Fa. A-Systembau hat für die Bebauung des Grundstückes an der Hans-Vogel-Straße ein neues Konzept erarbeitet und hierfür einen Antrag auf Vorbescheid (Anlage 4) nach Art. 71 BayBO eingereicht. Geplant ist nunmehr ein Neubau von 2 Fachmärkten mit Apotheke und Bäckerei/Cafe.

Bereits im Mai 2007 hat sich der WGA erstmals mit einer möglichen Neunutzung des Grundstückes an der Hans-Vogel-Straße auseinandergesetzt und gegen eine geplante Bebauung grundsätzlich keine Einwände erhoben. Seit diesem Zeitpunkt wurden verschiedene Nutzungs- und Baukonzepte erarbeitet und jeweils im WGA behandelt. Ein zunächst geplantes „Schlemmerhaus Fürth“ als Gastro- und Versorgungszentrum wurde nach Beratungen im BWA, WGA und in den Fraktionen vom Stadtrat im November 2008 abgelehnt. Daraufhin wurde das Konzept überarbeitet und den Anforderungen angepasst. Der geplanten „Poppenreuther Marktecke“ mit Fokus auf Frischeprodukte, Gesundheitswesen, kleinteiliger Einzelhandelsstruktur und einer Gesamtverkaufsfläche von 1.660 qm stimmte der WGA im März 2009 grundsätzlich zu. Der beantragte Vorbescheid nach Art. 71 BayBO wurde seitens des Baureferates am 25.6.2009 erteilt und dem Vorhaben insbesondere im Hinblick auf die geplante Kleinteiligkeit mit Läden zur Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs aus planungsrechtlicher Sicht zugestimmt. Besonders hingewiesen wurde dabei auf die Forderung des WGA, dass keine innenstadtrelevanten Branchen angesiedelt werden dürfen.

Im Oktober 2010 wurde dem WGA erneut ein verändertes Nutzungskonzept vorgelegt, das deutliche Abweichungen (Erschließung, Bausituierung, Ladengrößen) zum im März 2009 genehmigten Konzept aufwies und deshalb abgelehnt wurde. Das nunmehr vorgelegte Nutzungskonzept (Anlage 1), für das gleichzeitig ein Antrag auf Bauvorbescheid eingereicht wurde, sieht nunmehr einen Drogeriemarkt, einen Biomarkt, eine Apotheke sowie eine Bäckerei/Cafe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.430 qm vor. Die einzelnen Verkaufsflächen sowie die Veränderungen im Rahmen der vorgelegten Konzepte sind als Übersicht beigefügt (Anlage 2). Das Konglomerat der geplanten Verkaufsflächen könnte allerdings im Hinblick auf die Großflächigkeit eine landesplanerische Überprüfung erforderlich machen. Die Untere Landesplanungsbehörde wird sich diesbezüglich zeitnah mit der Regierung von Mittelfranken in Verbindung setzen.

Städtebaulich hat die Stadtplanung bereits darauf hingewiesen, dass am geplanten Standort aus baurechtlicher Sicht eine qualitätvolle Bebauung wünschenswert sei, die am ehesten mit einer 2-geschossigen Bauweise, wie sie dem positiven Vorbescheid vom Juni 2009 zugrunde lag, erreicht werden. Aus einer eventuellen positiven Beurteilung des Projektes durch den WGA könne keine baurechtliche Zustimmung abgeleitet werden.

Zu dem nunmehr vorliegenden Nutzungskonzept hat die Fa. A-Systembau durch die GfK Geomarketing GmbH eine Auswirkungsanalyse für ein geplantes Nahversorgungszentrum (Poppenreuther Marktecke) – Kurzgutachten – erstellen lassen (Anlage 3). Dieses Kurzgutachten kommt zu dem zusammenfassenden Fazit, dass den derzeitigen Planungen für die Poppenreuther Marktecke „grünes Licht“ gegeben werden könnte, um eine Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums zu einem ausgewogenen Versorgungsstandort für die umgebende Bevölkerung zu ermöglichen. Mit der Realisierung der „Marktecke“ werde in der Summe das Nahversorgungszentrum gestärkt, da die geplanten Einzelhandelsbetriebe eine sinnvolle Ergänzung des Bestandes darstellen würden. Allerdings sollten nach Realisierung der „Poppenreuther Marktecke“ keine weiteren Ansiedlungen erfolgen, da diese zu einer Fernwirkung führen würden, die einem Nahversorgungszentrum widersprechen.

Aus Sicht des Wirtschaftsreferates kann das vorgelegte Konzept mit den angegebenen Nutzungen und Verkaufsflächen auch im Hinblick auf die positive Beurteilung durch das Gutachten der GfK Geomarketing GmbH als zustimmungsfähig angesehen werden.

<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 bei Hst.	Budget-Nr.	im <input type="checkbox"/> Vwhh	<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 type="checkbox"/> nein	
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	

II. BMPA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III.

Fürth, 12.11.2010

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:
Herr Eidenschink

Tel.:
2112