

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0021/2011
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	25.02.2011
Erweiterung der Verkaufsfläche des Norma-Marktes an der Sandstraße		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Wolfgang Babl		
Beratungsfolge	23.03.2011	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Norma-Marktes an der Sandstraße von 564 m² auf maximal 900 m² wird zugestimmt. Beim Bauantrag sind ein mindestens 1,50 m breiter Grünstreifen entlang des Gebäudes an der Sandstraße und ein ordnungsgemäßer Stellplatznachweis mit möglichst kompakter und übersichtlicher Anordnung einzuplanen.

Sachstandsbericht:

Für die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Norma-Marktes an der Sandstraße von 564 m² auf 913 m² (Variante 1) oder 942 m² (Variante 2) durch einen Anbau Richtung Sandstraße wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt (AVB 351/2010; vgl. Anlage 1). Ein entsprechender Stellplatznachweis wurde nicht beigelegt, doch bietet das Grundstück grundsätzlich noch genügend Platz, um die erforderlichen Stellplätze unterzubringen.

Das Vorhaben liegt in einem Mischgebiet gemäß rechtswirksamem Flächennutzungs- und Landschaftsplan und ist mangels Bebauungsplan als Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch einzustufen. In Mischgebieten sind gemäß Bundesverwaltungsgerichtsurteil nur Einzelhandelsbetriebe bis unter 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Eine geringfügige Überschreitung des Grenzwerts durch Erweiterung bestehender Standorte kann ohne die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel dann zugelassen werden, wenn im konkreten Einzelfall der Nachweis der Verträglichkeit und des Ausschlusses einer Entwicklungsstörung der Innenstadt geführt wird (vgl. Lidl-Markt in der Infanteriestraße).

Derzeit wird im Auftrag der Gewerbebau Amberg GmbH durch die Firma GMA (München) ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Amberg erstellt. Im Vorentwurf vom Februar 2011 wird der Norma-Markt an der Sandstraße als integrierter Nahversorgungsstandort eingestuft, welcher in mäßiger Form erweitert werden kann und die Innenstadtfunktionen und -entwicklungen nicht beeinträchtigt. Das Referat für Stadtentwicklung und Bauen schließt sich der Einschätzung des Gutachters an.

Für den Norma-Markt an der Sandstraße sind Erweiterungen auf 913 m² (Variante 1) oder 942 m² beantragt (Variante 2). Eine maximale Verkaufsfläche von 900 m² wird als Obergrenze für die Gebietsverträglichkeit eines Mischgebiets- oder Gewerbegebietsobjektes eingestuft. Beim beantragten spitzwinkligen Anbau bis an die Straßenkante der Sandstraße wären weder ein ordentlicher Grünstreifen, noch eine Einfriedung zur Sandstraße hin möglich. Durch die vorgeschlagene Zurücksetzung auf einen Mindestabstand von 1,50 m zur Straße ist eine vernünftige Eingrünung (und bei Bedarf Einzäunung) möglich und außerdem ergibt sich automatisch die Verkaufsflächenreduzierung auf maximal 900 m².

Derzeit gilt ein Stellplatznachweis von mindestens 84 Stellplätzen auf dem Grundstück des Norma-Marktes, allerdings sind davon etliche für andere Nutzungen reserviert. Bei der vorgeschlagenen Erweiterung würden 12 Stellplätze an der Sandstraße entfallen und zusätzlich 7 weitere Stellplätze erforderlich werden, so dass 19 Stellplätze neu nachzuweisen sind. Da in den als Biotop kartierten alten Baumbestand an der Ecke Regensburger Straße/ Sandstraße nicht eingegriffen werden soll, wird eine kompakte Stellplatzanlage westlich hinter dem Norma-Markt vorgeschlagen (künftig 24 bequeme statt bisher offiziell 4 Stellplätze; vgl. Anlage 2). Zur Auffindbarkeit ist eine entsprechende Beschilderung erforderlich.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Lageplan zum Vorbescheidsantrag mit Eintragung der Satteldachformen
2. Vorschlag für den zusätzlichen Stellplatznachweis