

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2025/095freigegeben am **04.09.2025****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

Datum: 02.06.2025

Erweiterung des Drogeriemarktes Rossmann

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	15.09.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	23.09.2025	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Für eine geplante Erweiterung des Drogeriemarktes Rossmann in der Oldenburger Straße 274-276 wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 60 beschlossen.
2. Dem Eigentümer des Grundstücks Oldenburger Straße 274 bis 276 wird zur Realisierung eines Anbaus zum Zwecke der Erweiterung des Drogeriemarktes Rossmann, eine Ablösung von sechs KFZ-Einstellplätzen angeboten. Jeder Stellplatz wird mit 4.000 Euro veranschlagt.

Sach- und Rechtslage:

Der Eigentümer des Grundstücks Oldenburger Straße 274 bis 276 steht im Kontakt mit der Verwaltung, um eine vom Drogeriemarkt Rossmann beabsichtigte Erweiterungsmöglichkeit zu erörtern. Der Drogeriemarkt Rossmann hat derzeit eine Verkaufsfläche von etwa 500 m², die nicht mehr den aktuellen Standards anderer Filialen der Kette entspricht.

Aus diesem Grund ist die Firma Rossmann ebenfalls auf die Verwaltung zugegangen und hat um Aufzeigung von Alternativen zur derzeitigen Situation gebeten. Als Lösung wird nunmehr die Erweiterung des bestehenden Gebäudes angestrebt, um den Standort des Unternehmens in dem Gebäude an der Oldenburger Straße zu sichern.

Zwischenzeitlich sind die Planungen soweit gediehen, dass gemeindlicherseits zu klären ist, ob das erforderliche Einvernehmen für eine Überbauung der gemäß dem Bebauungsplan nicht überbaubaren Fläche erteilt wird und ob die Zustimmung für eine Ablösung erforderlicher Kfz-Stellplätze gegeben werden kann.

Geplant ist die bauliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes mittels eines 5 m breiten Anbaus in nördliche Richtung (vgl. Anlage 1). Der Bebauungsplan Nr. 60 setzt hierzu eine nicht überbaubare Fläche fest. Im Bebauungsplan Nr. 60 ist diese Festlegung seinerzeit am vorhandenen Gebäudebestand ausgerichtet worden; diese Fläche ist aber mit einer Gesamtbreite von über 20 m dem Grunde nach überdimensioniert. Insofern würde man bei beispielsweise neuer Bebauung in diesem Bereich heute auch andere Festsetzungen treffen.

Darüber hinaus kommt dem Drogeriemarkt Rossmann auf Grundlage des Konzepts zur Einzelhandelsentwicklung eine besondere Bedeutung zu, da dieser als einer der sogenannten Ankerbetriebe für das Ortszentrum fungiert und eine Sicherung des Standortes geboten ist.

Allerdings wurde mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt, dass nicht die bloße Erweiterungsmöglichkeit des Gebäudes für die Gemeinde im Vordergrund steht, sondern damit verbunden die Sicherung dieses Standortes für das Unternehmen. Aus diesem Grund würde die Befreiung und die nachfolgend beschriebene Ablöseregelung an die Bedingung geknüpft werden, dass der Grundstückseigentümer mindestens für die kommenden 10 Jahre in dem in Rede stehenden Gebäude keine andere Nutzung als die eines Drogeriemarktes unterbringen wird. Der Grundstückseigentümer hat seine Zustimmung zu diesen Bedingungen gegeben.

Die Erteilung eines positiven Bauvorbescheides ist jedoch zusätzlich daran geknüpft, dass die erforderlichen Kfz-Einstellplätze nachgewiesen werden können. Der durch den geplanten Anbau entstehende Verlust an Kfz-Einstellplätzen sowie der zusätzliche Bedarf, bedingt durch die vergrößerte Verkaufsfläche, kann auf dem Grundstück nicht bereitgestellt werden. Die Niedersächsische Bauordnung ermöglicht es aber, die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Einstellplätze durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde zu ersetzen.

Die Planung sieht vor, dass durch den Anbau sechs Stellplätze auf dem Grundstück entfallen, wodurch letztlich elf Stellplätze verbleiben. Auf Basis der bestehenden Parkmöglichkeiten entlang der Oldenburger Straße sowie den öffentlichen Parkflächen am Marktplatz sowie dem Kögel-Willms-Platz wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, eine solche Ersatzzahlung zu vereinbaren.

Auch wenn der Bedarf an Parkplätzen im Ortskern das Angebot in Spitzenzeiten vereinzelt übersteigen mag, so wird die Möglichkeit der Ablösung dennoch befürwortet, da die sich darstellenden Vorteile zugunsten des örtlichen Einzelhandels durch den Erhalt des Drogeriemarktes in der Abwägung überwiegen.

Die Bauaufsicht des Landkreises hat ihre Zustimmung zu dem Vorgehen signalisiert.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Ablösungsbetrag orientiert sich an den Herstellungskosten der Parkplätze; diese werden derzeit auf 4.000 Euro / Einstellplatz beziffert. Folglich werden Einnahmen i.H.v. 24.000 Euro generiert.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die Befreiung und die Stellplatzablöse wird das Klima nicht unmittelbar beeinflusst.

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Ansicht
- Anlage 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 60
- Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60