

## Beschlussvorlage

Nr. 2015/FB III/1795

### Erweiterung des Drogeriemarktes Rossmann in Edewecht; Abweichung von der gestalterischen Festsetzung zur Dachausbildung im Bebauungsplan Nr. 64 "Ortsmitte"

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	09.02.2015	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	24.02.2015	Entscheidung

**Federführung:** Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt

**Beteiligungen:** Stabstelle

**Verfasser/in:** Herr Reiner Knorr 04405/916 141

#### Sachdarstellung:

Die Firma Rossmann möchte seinen Standort an der Bahnhofstraße/Ecke Am Neuen Markt vergrößern. Die in dem Wohn- und Geschäftshaus vorhandene Verkaufsfläche des Rossmann-Marktes beträgt derzeit rd. 421 m<sup>2</sup>. Durch einen Anbau an das Gebäude in Richtung zur Straße Am Neuen Markt soll die Verkaufsfläche um 195 m<sup>2</sup> auf dann rd. 616 m<sup>2</sup> erweitert werden. Der Bereich, in dem der Anbau erfolgen soll, kann der **Anlage Nr. 1** entnommen werden. Ein entsprechender Bauantrag wurde vom Grundstückseigentümer gestellt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Ortsmitte“, der für diesen Bereich ein Mischgebiet festsetzt. Ein Auszug aus der Planzeichnung ist als **Anlage Nr. 2** beigefügt. Wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, ist straßenseitig zur Straße Am Neuen Markt ein Baugrenzabstand von 4,0 m festgesetzt. Der Anbau soll bis an diese Baugrenze herangeführt werden. Auch nach Erweiterung auf eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 616 m<sup>2</sup> stellt sich der Drogerieartikelmarkt hinsichtlich der Verkaufsflächengröße als mischgebietskonform dar.

Ein Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 64 ergibt sich für das Vorhaben allerdings aus der gestalterischen Festsetzung zur Dachausbildung. Zulässig sind danach nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 50°. Bereits im ursprünglichen Bauantragsverfahren für das jetzige Wohn- und Geschäftshaus im Jahre 1997, wurde allerdings aufgrund der im Obergeschoss befindlichen Wohnungen, die nach Westen hin mit Balkonen bzw. Dachterrassen ausgestattet sind, auf eine durchgängige Dachausbildung verzichtet. Abgeschirmt werden diese Balkonbereiche durch eine umlaufende sog. Pfannenschürze, sodass für den Betrachter der Eindruck eines geneigten Daches entsteht. Insofern wurde bereits seinerzeit eine Abweichung von der gestalterischen Festsetzung zur Dachausbildung zugelassen. Zur Auflockerung der straßenseitigen Fassade wurden

bereits damals zusätzlich drei Giebelfelder und ein Lichtband in die Fassade integriert.

Weil der erste Entwurf für den jetzigen Anbau, der vom Antragsteller vorgelegt wurde, einen reinen Flachdachanbau ohne Giebelfelder und Lichtband vorsah, wurde die Bausache von der Verwaltung aufgrund dieses Widerspruchs zur gestalterischen Festsetzung mit dem Bauherrn und dem Entwurfsverfasser erörtert.

In diesen Gesprächen hat sich ein Aspekt als wesentlich für das Vorhaben herausgestellt: Da die Balkone im Bereich des geplanten Anbaus angeordnet sind, ist es architektonisch nicht möglich, den Anbau vollumfänglich mit geneigtem Dach auszuführen, ohne den Balkonen einen Großteil der Belichtung und insbesondere die Sicht zu nehmen. Als Ergebnis dieser Gespräche wurde daher ein Entwurf vorgelegt, der in gestalterischer Hinsicht die Gliederungselemente der bisherigen Fassade wieder aufgreift. Auch der Anbau soll mit einer sog. Pfannenschürze versehen werden, so dass sich das Gebäude in optischer Hinsicht wieder in das bisherige Ortsbild einfügt. Die Ansichten des Entwurfs können der **Anlage Nr. 3** entnommen werden.

Vom vorliegenden Entwurf werden die gestalterischen Festsetzungen zur Dachausbildung zwar nicht vollumfänglich erfüllt. Wie oben dargelegt, ist allerdings die ansonsten vom Bebauungsplan gedeckte Grundstücksnutzung bei zwingender Befolgung der gestalterischen Festsetzungen zur Dachausbildung kaum erreichbar bzw. würde zu unbefriedigenden Ergebnissen für die Wohnungen im Obergeschoss führen.

Da der vorliegende Entwurf durch die Wiederaufnahme der bestehenden Fassadengestaltung eine Einbindung des Anbaus in das bestehende Ortsbild ermöglicht, sollte für die erforderliche Befreiung von der gestalterischen Festsetzung das Einvernehmen erteilt werden. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung von der gestalterischen Festsetzung ist vom Bauherrn gestellt worden. Die Bausache wurde im Vorfeld im obigen Sinne mit dem Landkreis erörtert. Von dort ist bei Vorliegen des gemeindlichen Einvernehmens die Erteilung einer entsprechenden Befreiung für das Vorhaben in Aussicht gestellt worden.

Anzumerken ist noch, dass durch den Anbau die entlang des Gebäudes in diesem Bereich befindlichen Einstellplätze überbaut werden. Dennoch wird mit den nach dem Anbau verbleibenden Einstellplätzen der Einstellplatzbedarf der Wohnungen sowie des dann erweiterten Marktes vollständig gedeckt.

#### **Beschlussvorschlag:**

*Für die Erweiterung des Drogeriemarktes Rossmann wird das Einvernehmen für die Befreiung von der gestalterischen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 64 zur Dachausbildung dahingehend erteilt, dass der Anbau als Flachdach mit umlaufender Pfannenschürze zur Ausführung kommen darf.*

*Zur Gliederung der Fassade sind entsprechend des in der Sitzung des Bauausschusses am 09.02.2015 vorgestellten Entwurfes zur Straße Am Neuen Markt drei Giebelfelder und zur Bahnhofstraße ein Giebelfeld auszuführen. Die Fassade zur Straße Am Neuen Markt ist außerdem durch Lichtbänder zu gliedern.*

**Anlagen:**

- Lageplan des Anbaus
- Auszug aus dem Bebauungsplan mit gestalterischer Festsetzung
- Ansichten