

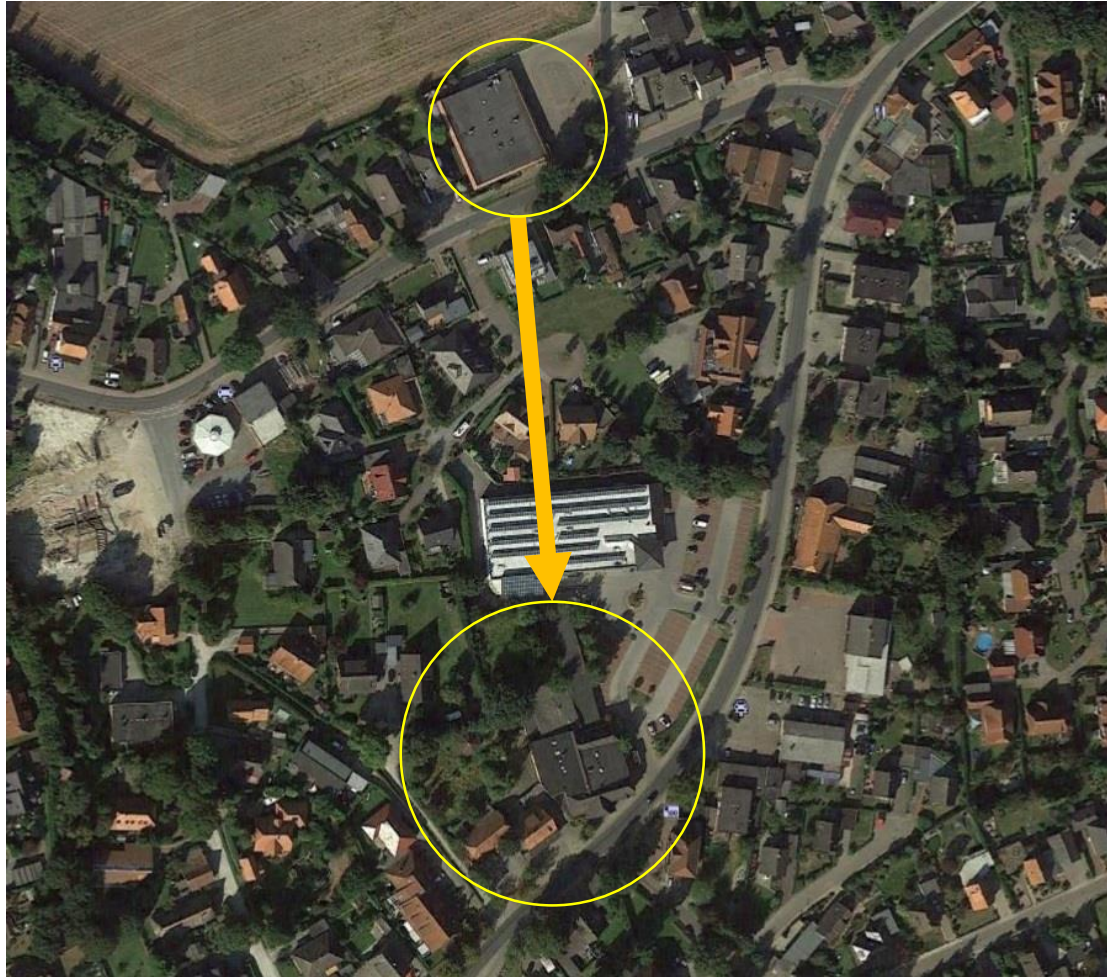
An aerial photograph of a residential neighborhood. In the center, there is a large, modern, multi-story building with a light-colored facade and horizontal stripes. The building is surrounded by smaller houses with various roof colors (brown, orange, grey). There are green trees and lawns scattered throughout the area. A road or path runs diagonally through the lower right portion of the image. The overall scene depicts a suburban or semi-urban development.

Entwicklung „Landgasthof Obenstrohe“ (LGH) durch Verlagerung des EDEKA-Marktes Mühlenteichstraße

Wiefelsteder Str. 69-73 – 26316 Varel-Obenstrohe

Entwicklung LGH durch Verlagerung des EDEKA-Marktes Mühlenteichstraße

Der an der Mühlenteichstrasse angesiedelte EDEKA-Markt soll im Rahmen der Entwicklung der alten „Landgasthof-Obenstrohe-Fläche“ umgesiedelt werden. Die neue Fläche liegt nur ca. 200 m vom Altstandort entfernt und ergänzt das dort vorhandene Angebot der Nahversorgung.



Entwicklung LGH durch Verlagerung des EDEKA-Marktes Mühlenteichstraße

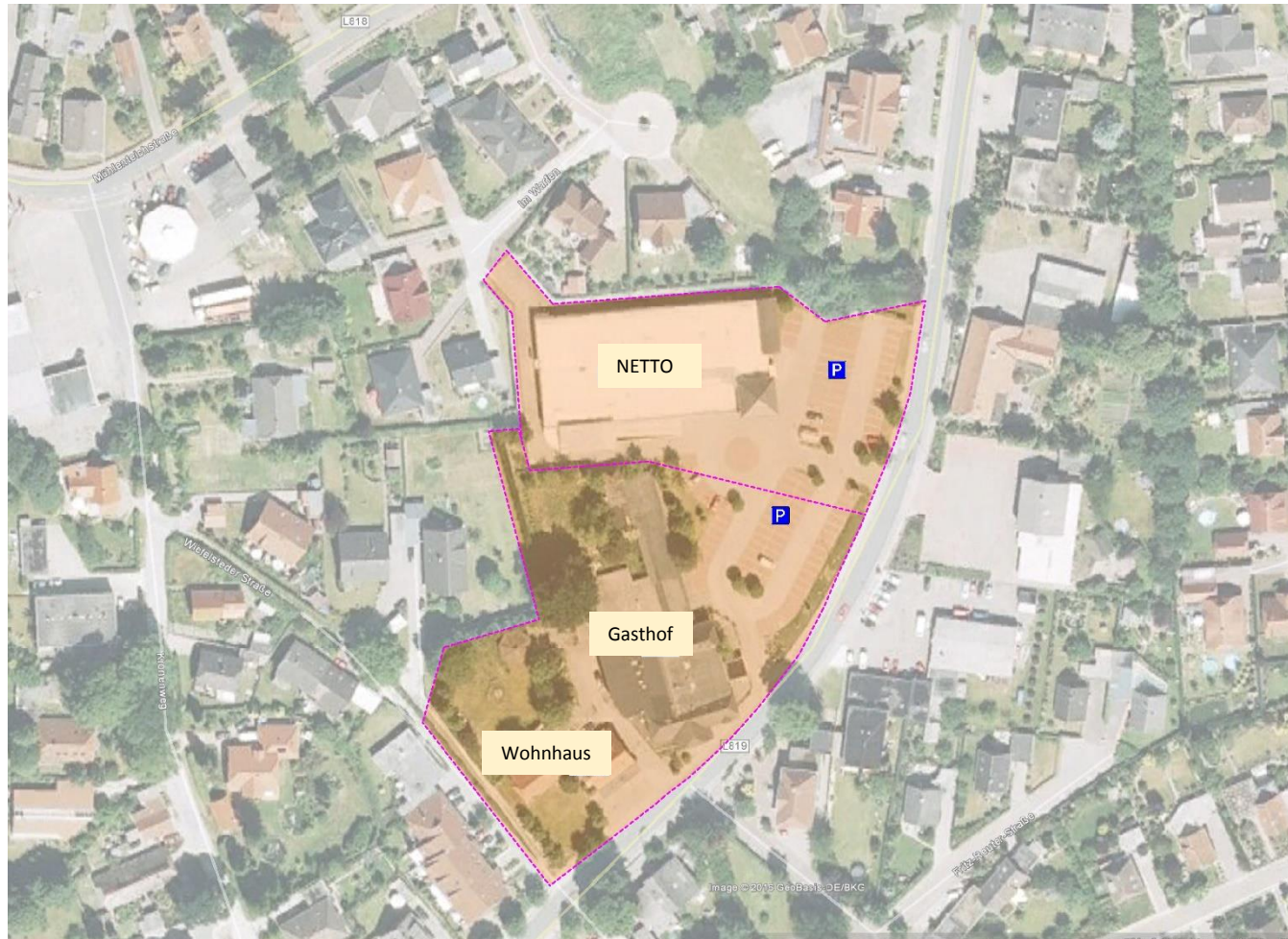
Ausgangssituation Wiefelsteder Str:

Bestandsgebäude nördlich:

Netto-Discounter / Bank / Bäcker / Blumenladen

Bestandsgebäude südlich :

Gasthof / Wohnhaus / Sonnenstudio / Leerstand, Verfall



Entwicklung LGH durch Verlagerung des EDEKA-Marktes Mühlenteichstraße

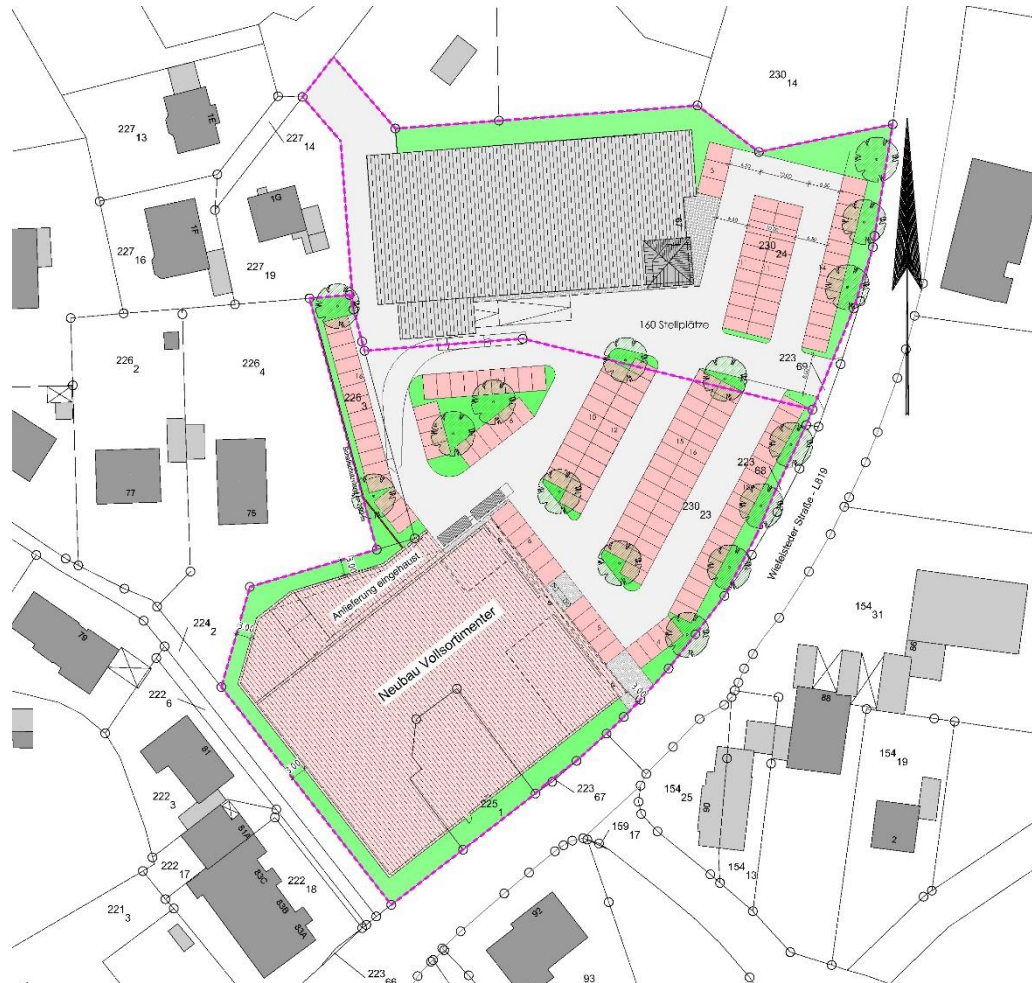
Abbruch des Gasthofes und des Wohnhauses



Entwicklung LGH durch Verlagerung des EDEKA-Marktes Mühlenteichstraße

Planvorhaben:

Neubau eines Vollsortimenters und Umgestaltung sowie Erweiterung der gemeinschaftlichen Stellplatzanlage



Entwicklung LGH durch Verlagerung des EDEKA-Marktes Mühlenteichstraße

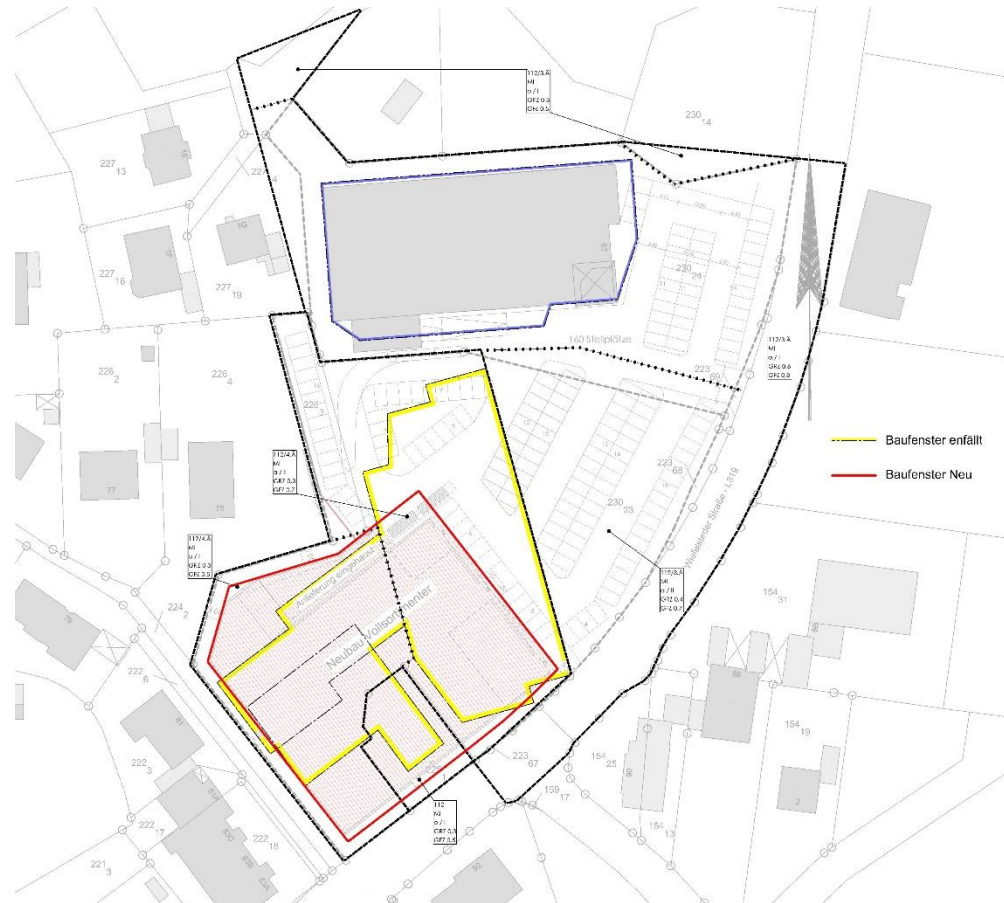
Baurecht:

Aktuell: B-Plan 112 , sowie 112-3.+4.Änderung

MI-Gebiet, GRZ 0,3-0,6, Baufenster orientieren sich am Bestand

Notwendig: Aufstellung B-Plan 112-5. Änderung

Festsetzung als SO-Gebiet, Einzelhandel , GRZ 0,8 ; Baufenster an Neuplanung angepasst



Zusammenfassung:

Die brachliegende „Landgasthof-Obenstrohe-Fläche“ soll durch die Bauherrenschaft Egerer+Haar revitalisiert werden. In diesem Zuge ist die Umsiedlung des in die Jahre gekommenen EDEKA an der Mühlenteichstr. geplant. Dieser befindet sich ebenfalls im Eigentum der Bauherren und soll im Zuge der Umsiedlung einer neuen Nutzung zugeführt werden. Denkbar wäre hier z.B. Wohnbebauung, Handwerk oder Dienstleistung anzusiedeln. Die Wohnbebauung wird hierbei -auch von der Gemeinde- favorisiert, Einzelhandel soll nicht mehr stattfinden.

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Einzelhandelskonzept Varel 2011 von Stadt+Handel ausgewiesenen Potentialfläche für die Nahversorgung von Varel-Obenstrohe. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters zur Ergänzung und Sicherstellung der Nahversorgung des Ortsteils Obenstrohe erscheint hier ideal.

Darauf basierend wurde Im Vorfeld, durch die Stadt Varel für dieses Vorhaben, ein Verträglichkeitsgutachten bei „Stadt+Handel“ in Auftrag gegeben, welches dieses Vorhaben ebenfalls positiv einschätzt. Aus diesem geht unter anderem hervor, dass ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2000 m² verträglich ist.

Baurechtlich ist für die Realisierung des Vorhaben eine Änderung der vorhandenen gültigen Bebauungspläne 112, 112-3.Ä und 112-4.Ä. notwendig, da es sich zum einen um ein Vorhaben handelt welches nur in einen SO-Gebiet möglich ist und zum anderen die vorhandenen Baufenster nicht eingehalten werden können. Auf Grundlage dieses Gutachtens und den positiven Verhandlungen mit den zukünftigen Betreibern beantragen die Bauherren die 5. Änderung des B-Plan 112 im Vollverfahren zu beschließen.

Eine Übernahme der Kosten des B-Plan-Verfahrens werden von den Bauherren zugesichert.

Bremen, Januar 2018, Dipl.-Ing. Architekt Lutz Bosian