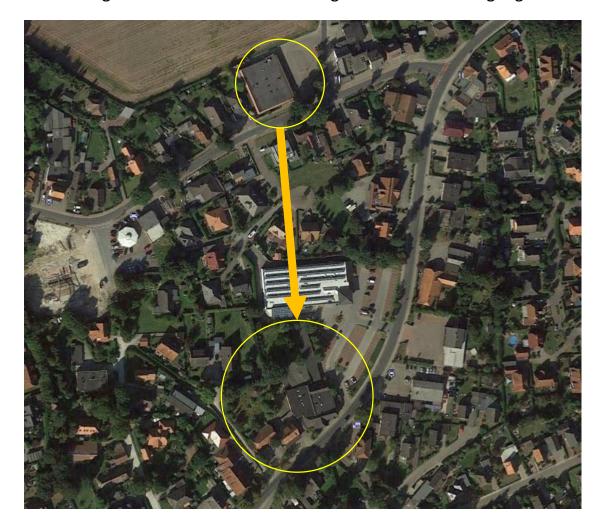


Der an der Mühlenteichstrasse angesiedelte EDEKA-Markt soll im Rahmen der Entwicklung der alten "Landgasthof-Obenstrohe-Fläche" umgesiedelt werden. Die neue Fläche liegt nur ca. 200 m vom Altstandort entfernt und ergänzt das dort vorhandene Angebot der Nahversorgung.



Ausgangsituation Wiefelsteder Str:

Bestandsgebäude nördlich: Netto-Discounter / Bank / Bäcker / Blumenladen

Bestandsgebäude südlich : Gasthof / Wohnhaus / Sonnenstudio / Leerstand, Verfall





Planvorhaben:

Neubau eines Vollsortimenters und Umgestaltung sowie Erweiterung der gemeinschaftlichen Stellplatzanlage



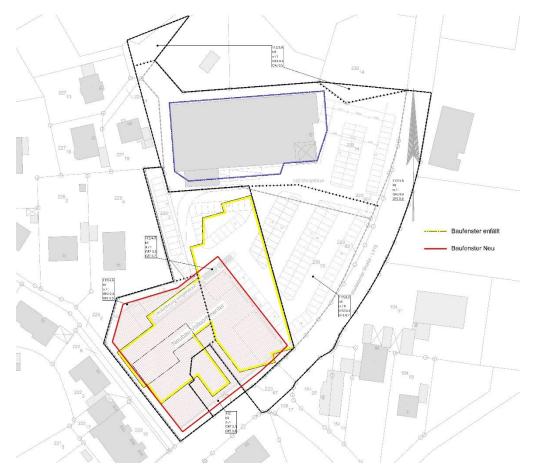
Baurecht:

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

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

Notwendig: Neuaufstellungaufstellung B-Plan, Änderung F-Plan

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.

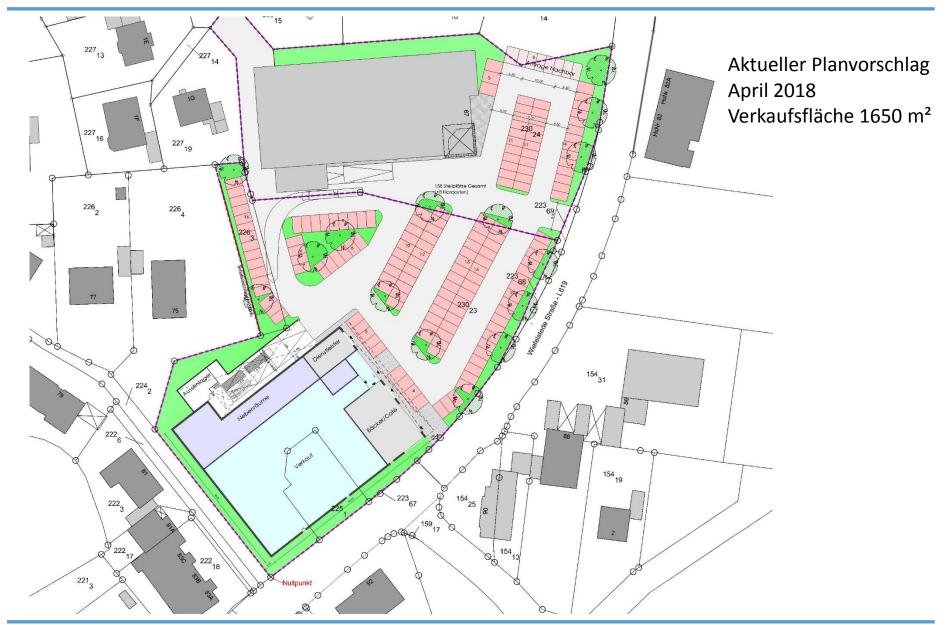
Darauf basierend wurde Im Vorfeld, durch die Stadt Varel für dieses Vorhaben, ein Verträglichkeitsgutachten bei "Stadt+Handel" in Auftrag gegeben, welches dieses Vorhaben ebenfalls positiv einschätzt.

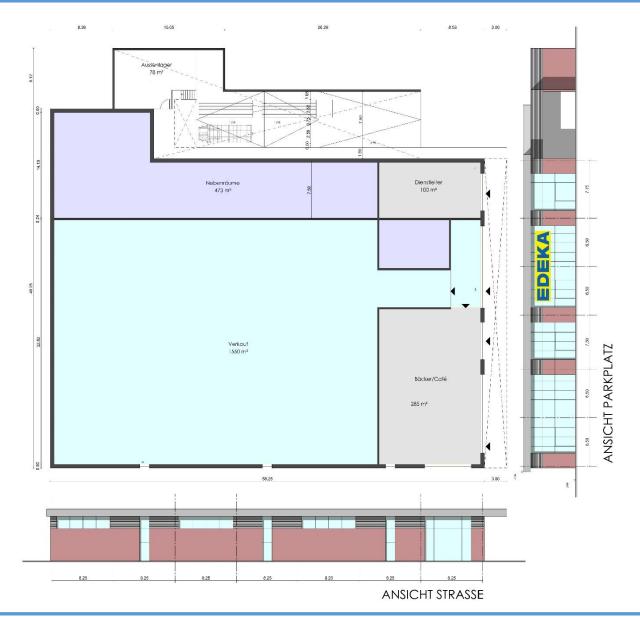
Aus diesem geht unter anderem hervor, dass ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2000 m² verträglich ist.

Baurechtlich ist für die Realisierung des Vorhaben eine Neuaufstellung eines B-Planes und die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 dies.

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







<u>Planungsstand</u>

Aktueller Grundriss VK 1650 m² Und daraus generierten Ansichten als Beispiel

Zum jetzigen Zeitpunkt können noch keine finalen Ansichten geliefert werden.

Materialvorschlag:

Klinker, Metallpaneele, Glasfassade

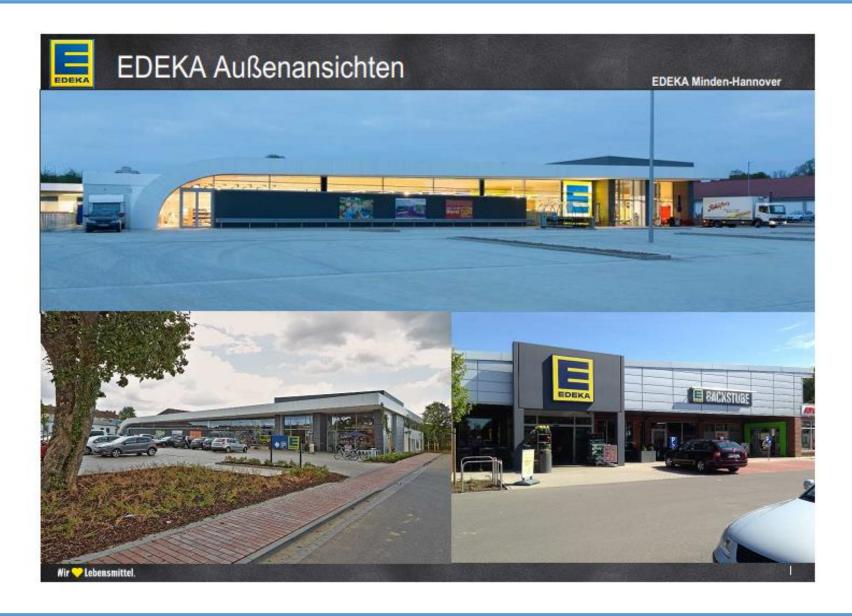
Nachfolgende einige Beispielmärkte um zu zeigen was möglich wäre.













Zusammenfassung des Projektes:

Neubau EDEKA mit **max. 1650 m² VK** = 850 m² mehr als bisher Hiervon sollen 1550 m² sofort erstellt werden. Die 100 m² Dienstleistungsfläche ist für eine eventuelle spätere Erweiterung vorgesehen.

Um dies zu ermöglichen bitten wir um die Aufstellung eines neuen B-Plans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans für die Grundstücke.

Für die Altfläche wird nach einer neuen Nutzung gesucht. Denkbar wären hier Wohnen, Handwerk oder Dienstleistung, Einzelhandel ist momentan nicht geplant.

Das Verträglichkeitsgutachten hatte eine Verkaufsfläche von bis zu 2000 m² als verträglich festgestellt.

Ein Drogeriemarkt wurde ebenfalls geprüft, jedoch laut Gutachten nicht empfohlen da dies den Markt in der Innenstadt gefährdet hätte.

Die Bauherren haben sich dafür entschieden ohne einen Drogeriemarkt zu planen.

Wir danken für ihre Aufmerksamkeit und freuen uns auf konstruktive Gespräche

Bremen, April 2018, Dipl.-Ing. Architekt Lutz Bosian / Dipl. Ing. Markus Mennerich

