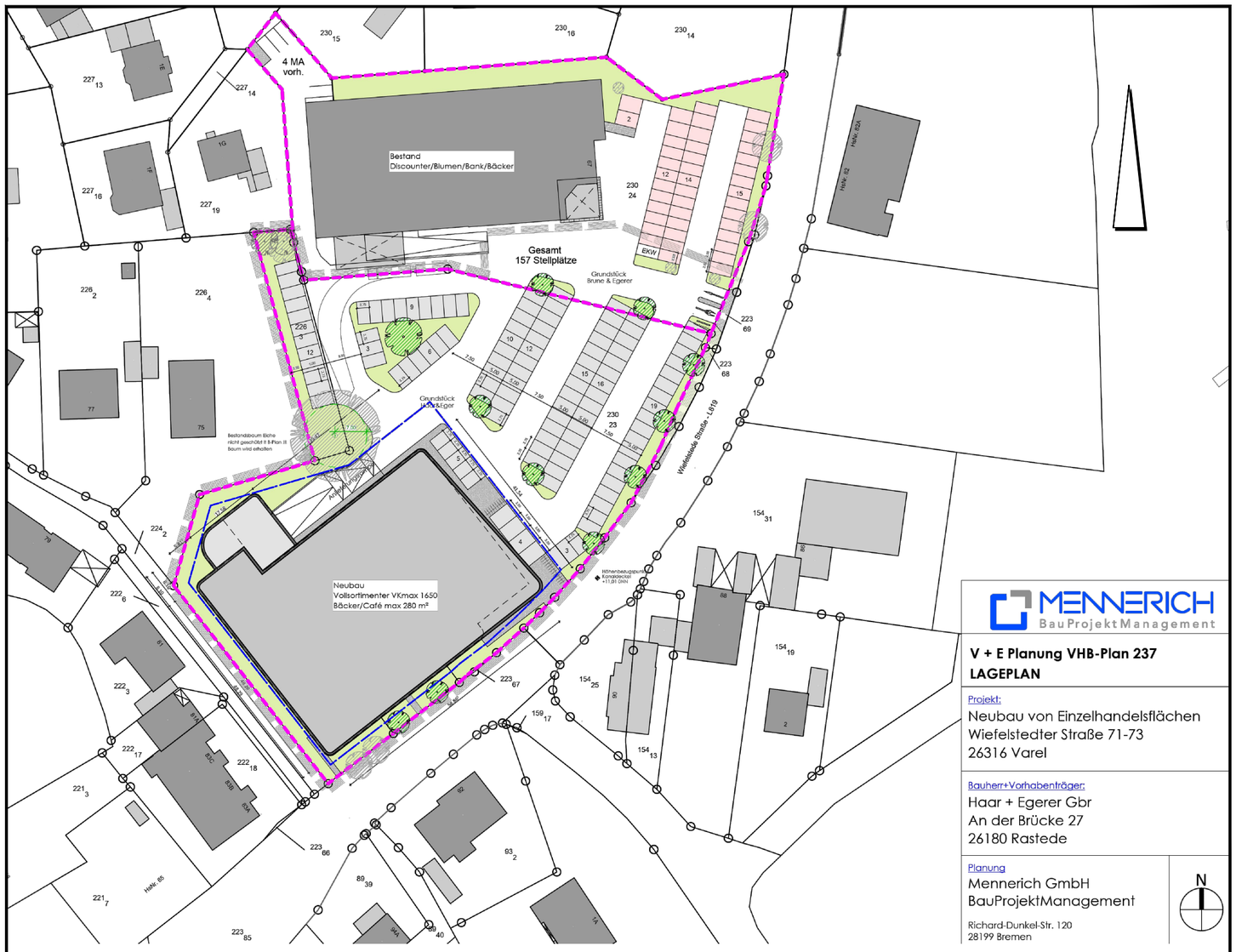

MENNERICH
BauProjektManagement

V + E Planung VHB-Plan 237
LAGEPLAN

Projekt:
Neubau von Einzelhandelsflächen
Wiefelstedter Straße 71-73
26316 Varel

Bauherr+Vorhabenträger:
Haar + Egerer Gbr
An der Brücke 27
26180 Rastede

Planung
Mennerich GmbH
BauProjektManagement
Richard-Dunkel-Str. 120
28199 Bremen

N

0 50 100m

Vorhaben- und Erschließungsplan

Ansichten

M. 1 : 1.000

Vorhabenbeschreibung

Der an der Mühlenteichstraße angesiedelte Vollsortimenter wird an den Standort des ehemaligen Landgasthofes in Obenstrohe verlagert und in diesem Zusammenhang räumlich und funktional erweitert bzw. ergänzt. Die überplante Fläche bildet sich aus den Flurstücken 225/1, 230/23 und 226/3 mit einer Gesamtfläche von ca. 7911 m^2.

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Einzelhandelskonzept der Stadt Varel 2011 ausgewiesenen Potenzialfläche für die Nahversorgung von Varel-Obenstrohe. Der Standort wird als Kombistandort mit dem bereits ansässigen Verbrauchermarkt mit einer gemeinsam betriebenen Erschließung, Stellplatzanlage und dem Einfahrtbereich zu verstehen.

Der geplante Vollsortimenter bietet Markenartikeln, Frischwaren, wie Obst und Gemüse, sowie Backwaren, Frischfleischprodukten und Tiefkühlware, Drogerieartikel und Getränke als Produktpalette.

Die Altgebäude im Geltungsbereich werden abgerissen und der Neubau im südlichen Grundstückbereich errichtet. Der Parkplatz wird erweitert und weiterhin gemeinschaftlich mit dem ansässigen Verbrauchermarkt genutzt.

Der geplante Vollsortimenter plant eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.650 m². Das Sortiment umfasst als relevantes Kernsortiment 1.320 m² Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, 165 m² Verkaufsfläche für das Sortiment Drogeriewaren und 165 m² Verkaufsfläche für sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente. Am Standort ist zudem die Errichtung eines Backshops mit Café mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 280 m² vorgesehen.

Der Eingangsbereich des Vollsortimenters ist zur Stellplatzanlage hin ausgerichtet. Die Anlieferung erfolgt entlang der nördlichen Grundstücksseite. In diesem Bereich befindet sich eine alte ortsbildprägende Stieleiche, die über planerische Maßnahmen dauerhaft gesichert wird.

Die Ladenöffnungszeiten liegen innerhalb des Tagzeitraumes zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr. Die Ladenöffnungszeiten des Bäckers mit Café sind von Montag - Samstag von 06:00-20:00 Uhr sowie Sonntag von 07:00-16.00 Uhr geplant. Es werden insgesamt 50 Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit beschäftigt, davon max. 16 Mitarbeiter zeitgleich in der stärksten Schicht.

Das Gebäude befindet sich unmittelbar an der Ortsdurchfahrt und im Ortszentrum von Obenstrohe; entsprechend wurde auf eine ansprechende Gestaltung geachtet. Die Fassade wird weitgehend in Verblendmauerwerk im Farbton rot oder braun erstellt. Die horizontale Gliederung des Hauptbaukörpers erfolgt durch eingelegte Betonfriese, die vertikale Gliederung durch raumhohe Fensterbänder, die Eckausbildung des Hauptbaukörpers erfolgt abgerundet. Der südöstlich gelegene Backshop mit Café wird mit Platten Werkstoffen in Holzdekor vom Hauptbaukörper abgesetzt werden und macht somit die unterschiedliche Nutzung des Gebäudes auch von außen ablesbar.

Die Gebäudehöhe beträgt maximal 8,00 m. Der Anlieferbereich wird in Sichtbeton/Putz und max. 5,25 m hoch hergestellt.

Stadt Varel

Landkreis Friesland

Vorhaben- und Erschließungsplan
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237
"Vollsortimenter-Obenstrohe"
-Teil B-

Vorhabenträger:
E&H Immobilien GmbH
An der Brücke 27
26180 Rastede

Übersichtskarte M. 1 : 5.000

Juli 2019 VORENTWURF M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867
26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de