



Entwicklungsfläche Westerloog 5, Spiekeroog

Vorhaben und
Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
„Erweiterung frischemarkt“
der Gemeinde Spiekeroog

 **KONTUR**
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

EDEKA – MIHA
Immobilien-Service GmbH
Wittelsbacherallee 61
32427 Minden
Vertretung: Herrn Gruhne
Tel.: 0441 / 9701 5532
0151 / 150 285 32



Vorhaben und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung frischemarkt“ der Gemeinde Spiekeroog



KONTUR
 PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
 TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

EDEKA – MIHA
 Immobilien-Service GmbH
 Wittelsbacherallee 61
 32427 Minden
 Vertretung: Herrn Gruhne
 Tel.: 0441 / 9701 5532
 0151 / 150 285 32

**Bauvorhaben: Erweiterung des frischemarktes, Westerloog 5, 26474 Spiekeroog
 Erweiterung der Verkaufsfläche, Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz und Erneuerung des Eingangsbereiches**

Stand 21.06.2016

Blatt 2



Vorhaben und
Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
„Erweiterung frischemarkt“
der Gemeinde Spiekeroog



KONTUR

PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

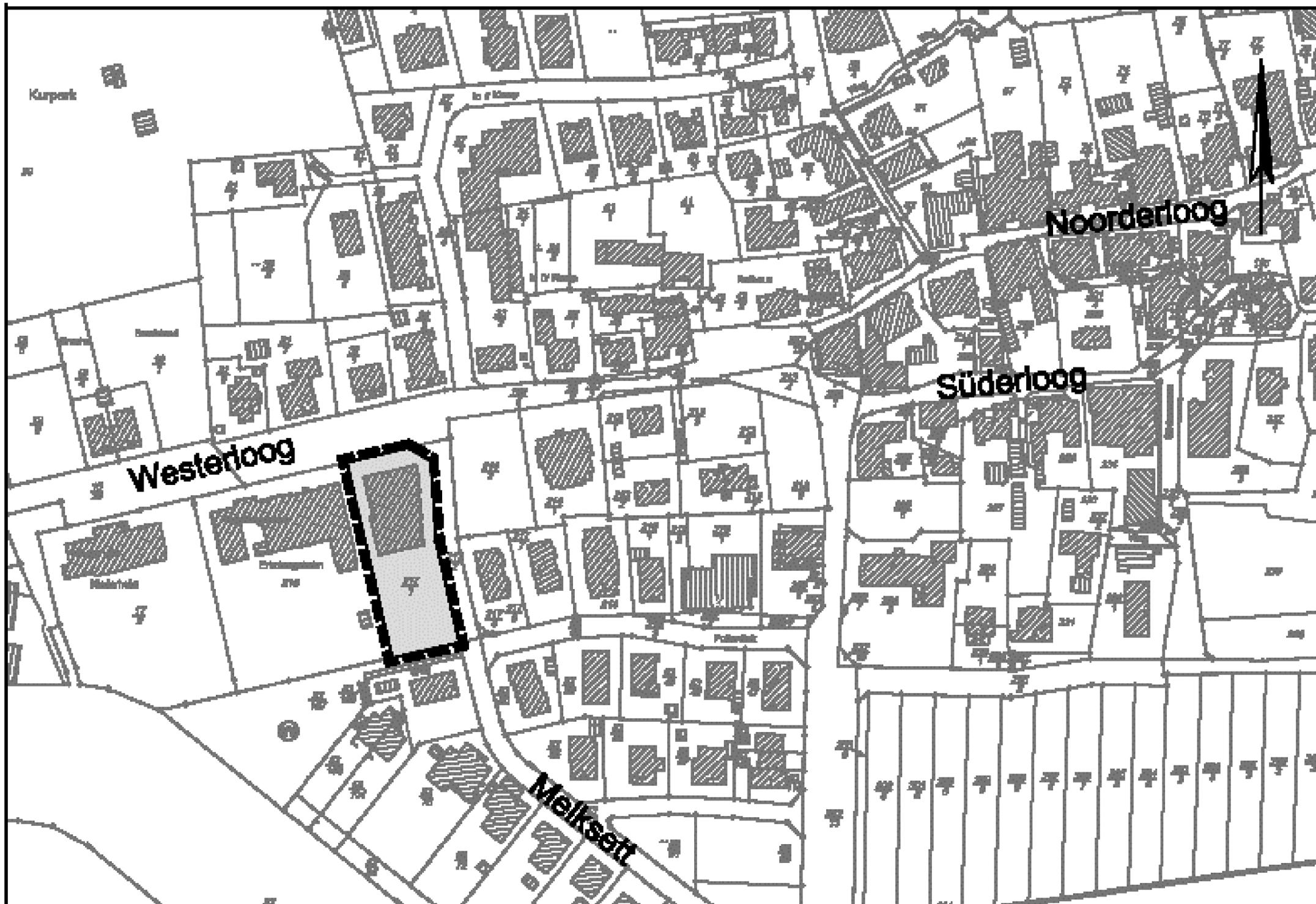
EDEKA – MIHA
Immobilien-Service GmbH
Wittelsbacherallee 61
32427 Minden
Vertretung: Herrn Gruhne
Tel.: 0441 / 9701 5532
0151 / 150 285 32

Bauvorhaben: Erweiterung des frischemarktes, Westerloog 5, 26474 Spiekeroog
Erweiterung der Verkaufsfläche, Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz und Erneuerung des Eingangsbereiches

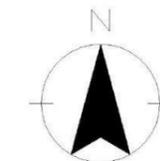
Stand 21.06.2016

Blatt 3

Vorhaben und
Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
„Erweiterung frischemarkt“
der Gemeinde Spiekeroog



**Geltungsbereich des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**



KONTUR

PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

EDEKA – MIHA
Immobilien-Service GmbH
Wittelsbacherallee 61
32427 Minden
Vertretung: Herrn Gruhne
Tel.: 0441 / 9701 5532
0151 / 150 285 32

**Vorhabenbeschreibung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Erweiterung frischemarkt“ der Gemeinde Spiekeroog**

Bauherr:

EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH
Wittelsbacherallee 61
32427 Minden

Baugrundstück:

Westerloog 5 (Ecke Melksett)
26474 Spiekeroog

Gemarkung:

Gemarkung Spiekeroog, Flur 2, Flurstück 217/1

Bezeichnung des Bauvorhabens:

„Erweiterung frischemarkt“
Erneuerung des Eingangsbereiches, Gestaltung der Außenanlagen

Nutzung:

Bestand: Erdgeschoss:

Verbrauchermarkt:

Insgesamt: ca. 559 qm BGF

ca. 447 qm Nutzfläche

(Verkauf, Lager, Erschließung) (NF= ca. 75 % BGF)

Obergeschoss:

10 Wohnungen (8 x 1 Zi. Whg, 1 x 2 Zi. Whg. und 1 x 3 Zi. Whg.)

Insgesamt ca. 559 qm BGF

ca. 335 qm Wohnfläche (WF=ca. 60% BGF)

Erweiterung / Planung:

Erdgeschoss:

Erweiterung des Verbrauchermarktes:

Verkausflächenenerweiterung, Lager, Nebenräume wie Mopro, TK, Kälte, Sanitäranlagen, Außenlager / Getränkelerager, Büro, Treppenanlage ggf. Aufzug

Erweiterung EG ca. 691 qm BGF

Umbau und Erweiterung Eingangsbereich:

Innencafé

Erweiterung EG ca. 25 qm BGF

Insgesamt Erweiterung EG:

ca. 716 qm Bruttogrundrissfläche (BGF)

ca. 537 qm Nutzfläche

(Verkauf, Lager, Erschließung) (NF= ca. 75 % BGF)

Obergeschoss:

Neubau von Wohnungen, überwiegend 1-Zi. Whg./Appartements

Erweiterung OG ca. 662 qm BGF

Umbau und Erweiterung Wohnung im Bereich des Einganges:

Innencafé

Erweiterung OG ca. 12 qm BGF

Insgesamt Erweiterung OG:

ca. 674 qm BGF

ca. 404 qm Wohnfläche (WF=ca. 60% BGF)

Gesamtflächen: Verbrauchermarkt

Insg. BGF (Bestand ca. 559 qm+ Erweiterung ca. 716 qm) = **1.275 qm BGF**

Insg. NF (Bestand ca. 447 qm+ Erweiterung ca. 537 qm) = **984 qm NF**

Insg. VK (Bestand ca. 387 qm+ Erweiterung ca. 413 qm) = **800 qm VK**

Gesamtflächen: Wohnen

Wohnen OG:

Insg. BGF (Bestand ca. 559 qm + Erweiterung ca. 674 qm) = **1233 qm BGF**

Insg. WF (Bestand ca. 335 qm + Erweiterung ca. 404 qm) = **739 qm WF**

Baukörper:

Erweiterung / Planung:

Die Edeka GmbH als Eigentümerin beabsichtigt in enger Abstimmung mit dem Betreiber und der Kommune ihre Immobilie „frischemarkt Spiekeroog“ zu erweitern und zu modernisieren.

Ziel der Maßnahme ist die Schaffung einer qualifizierten Verkaufsfläche zur langfristigen Absicherung der Nahversorgung der Inselbewohner und Touristen sowie die Schaffung von Nebenräumen die den aktuellen Erfordernissen und Ansprüchen entsprechen.

Die Erweiterung des Frischemarktes ist erforderlich, da dieser heute viel zu klein dimensioniert ist. Eine größere Produktvielfalt sowie ein Anspruch auf breitere Wege erfordern eine größere Grundfläche für den Markt.

Konkret ist die Erweiterung der Verkaufsfläche von insgesamt ca. 387 qm auf ca. 800 qm geplant, die Bruttogrundfläche des Gebäudes soll von ca. 559 qm auf ca. 1.275 qm vergrößert werden.

Gleichzeitig fehlt es auf der Insel an bezahlbarem Wohnraum für Einheimische oder Angestellte, insofern sollen hier neue, zusätzliche Wohneinheiten (max. 9 Apartments) geschaffen werden.

Die Belieferung und Erschließung des Marktes erfolgt auch zukünftig über die Straße „Melksett“.

Die Planung sieht vor, die Gebäudeerweiterung räumlich zu gliedern z.B. durch Vor- und Rücksprünge innerhalb der Fassade und des Daches, durch eine horizontale Gliederung innerhalb der Fassade, durch Dacheinschnitte und durch den Ausbau von Nebengebäuden im Bereich der Fassade.

Der Baukörper der Erweiterung gliedert sich optisch in zwei traufständige Gebäudeabschnitte, die mit einem versetzten Zwischenbau verbunden sind.

Die jeweiligen gegliederten Gebäudeabschnitte weisen jeweils eine etwas breitere Satteldachgaube oder den Ausbau eines „Zwerchhauses“ auf.

Dazwischen sind Verbindungsabschnitte ohne Gauben, dafür mit Dachflächenfenstern.

Dieser Gebäudetyp ist dem Baudenkmal „Seeröschchen“ gegenüber Westerloog nachempfunden.

Diese Fassaden sind streng achsial aufgebaut.

Die Dachneigung, die Höhe des Firstes etc. werden von dem vorderen Bestandsdach übernommen und weitergeführt. Lediglich die Verbindungsabschnitte sind leicht zurückgesetzt bzw. leicht niedriger, um die Erweiterung in sich zu gliedern.

Die „weiße Fassadenbänderung“ im Bereich der Traufe läuft auch in der Erweiterung durch und soll die Fassade waagrecht gliedern.

Die Planung der Erweiterung sieht ein regelmäßiges Achsmaß von ca. 4,40 m vor. Hier werden zur Aufnahme der statischen Lasten ca. 18 m lange Träger eingebaut werden.

Die Geschossdecke/abgehängte Decke wird auf der gleichen Höhe entsprechend dem Bestand weitergeführt.

Die Belichtung der Wohnungen im Obergeschoss erfolgt durch die Satteldachgauben bzw. durch Dachflächenfenster.

Seitlich anschließend an das bestehende Krüppelwalmdach- Gebäude soll es Dacheinschnitte geben, die noch einmal die geplante Erweiterung in sich gliedern. Hier entstehen durch die zurückgezogene Fassade Balkone jeweils nach Osten und Westen.

Hauptgebäude

Firsthöhe: entsprechend Bestand ca. 8,70 m

Traufhöhe: entsprechend Bestand ca. 4,60 m

Länge: ca. 35,70 m

Breite: ca. 17,70 m

**Vorhaben und
Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
„Erweiterung frischemarkt“
der Gemeinde Spiekeroog**

 **KONTUR**

PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU

ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

**EDEKA – MIHA
Immobilien-Service GmbH
Wittelsbacherallee 61
32427 Minden**

**Vertretung: Herrn Gruhne
Tel.: 0441 / 9701 5532
0151 / 150 285 32**

Zu verwendende Baustoffe, Bauteile, Bauarten und Materialien

Die Gestaltung der geplanten Gebäudeerweiterung orientiert sich an den Festsetzungen der Gestaltungssatzung 2:

- Fundamente: • Stahlbeton-Streifenfundamente und Sohlplatte
- Außenwände: • Sichtmauerwerk, Stahlbetonstützen, Wärmedämmung,
- Außenverkleidung: • hinterlüftete Außenfassade mit Vormauerziegel, rot waagerechte Putzflächen im Bereich der Traufen (in Fortführung des Bestandes)

- Trennwände, innen: • KS-Mauerwerk, Trockenbauwände
- Decken: • Stb-Decken gem. Statik und Schallschutz
- Böden: • schwimmender Estrich, keramische Bodenfliesen, Vinyl-Bodenbeläge
- Tragwerke des Daches: • Pfettendachkonstruktion
- Dachhaut: • Hauptgebäude: Tondachpfanne, naturrot
• Veranda und Abstellräume/Nebengebäude: Bitumendachbahnen grau
- Fenster: • Kunststofffenster mit Isolierverglasung gem. EnEV
- Türen: • Holzeingangstüren mit Isolierverglasung

Umgestaltung des Eingangsbereiches / Planung:

Im Bereich des Einganges wird die Fassade etwas vorgezogen. Hier erfolgt ein Ausbau mit einer vorgezogenen Krüppelwalmdach-Fassade, an die sich die Veranda der Bäckerei anschließt.

Das Dach der Erweiterung des Eingangsbereiches wird aus dem vorhandenen Dach entwickelt.

Die Gestaltung der Veranda entspricht der Gestaltungssatzung 2.

Die Belichtung der Wohnung 7 im Bereich des geplanten Ausbaus des Eingangsbereiches muss verändert werden. Möglicherweise kann der Wohnungsgrundriss auch vergrößert werden.

Die Fassade des Eingangsbereiches ist achsial gestaltet.

Abstellplätze für Fahrräder / Abstellräume

Für die Abstellräume zu den Wohnungen sind einfache Holzschuppen an die Fassade zur Straße „Melksett“ und an die rückwärtige Giebelfassade gesetzt worden. Die Länge der Abstellräume beträgt max. 9 m, sodass sie als Grenzbebauung gelten.

- Abstellräume/ Nebengebäude
- mehrere Abstellflächen im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksbereichen

Außenraumgestaltung

Im Bereich des Einganges befindet sich seitlich eine Überdachung. Hier sollen die Einkaufskörbe abgestellt werden.

- Überdach ca. 1,50 m tief. Gläserne Konstruktion mit Sprossen etc. untergliedert.
- Zur Gliederung des Baukörpers werden Bäume und Heckenplantagen vorgenommen.

Vorhaben und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung frischemarkt“ der Gemeinde Spiekeroog

 **KONTUR**
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

EDEKA – MIHA
Immobilien-Service GmbH
Wittelsbacherallee 61
32427 Minden
Vertretung: Herrn Gruhne
Tel.: 0441 / 9701 5532
0151 / 150 285 32

vorhandenen
Bebauung

vorhandenen Bebauung

vorhandener Graben

Erweiterung
1. Abschnitt

Erweiterung
2. Abschnitt

Bestand
Krüppelwalm

Bestand
Walmdach

Zwischen-
bau

Zwischen-
bau

Abstell-
räume

Balkon

Fahrr.

Zugang
Getränkelager

Zugang Whg.

Abstell-
räume

Zugang Lager

Abstell-
räume

Fahrr.

Seitenstreifen

Melksett

Zugang Whg.

Veranda

Terrasse

Fahrr.

Zugang
Verbrauchermarkt

Erweiterung
Zugang Verbrauchermarkt

Einkaufswagen

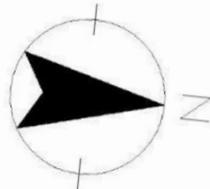
Fahrr.

vorhandener Wall

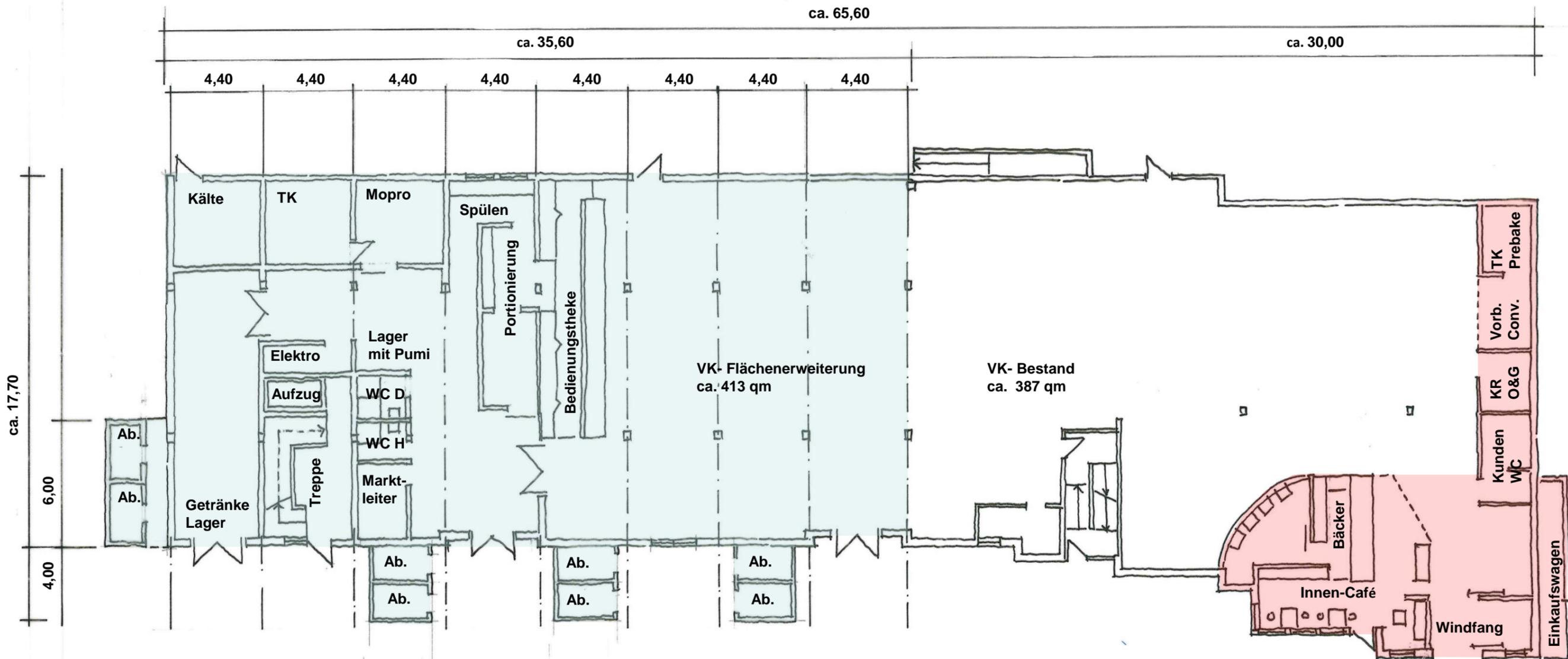
Seitenstreifen

Wiese

vorhandenen Bebauung



Westerloog



Erweiterung
Fläche Verbrauchermarkt

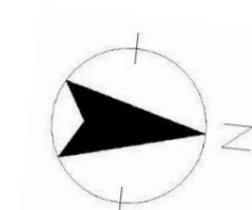
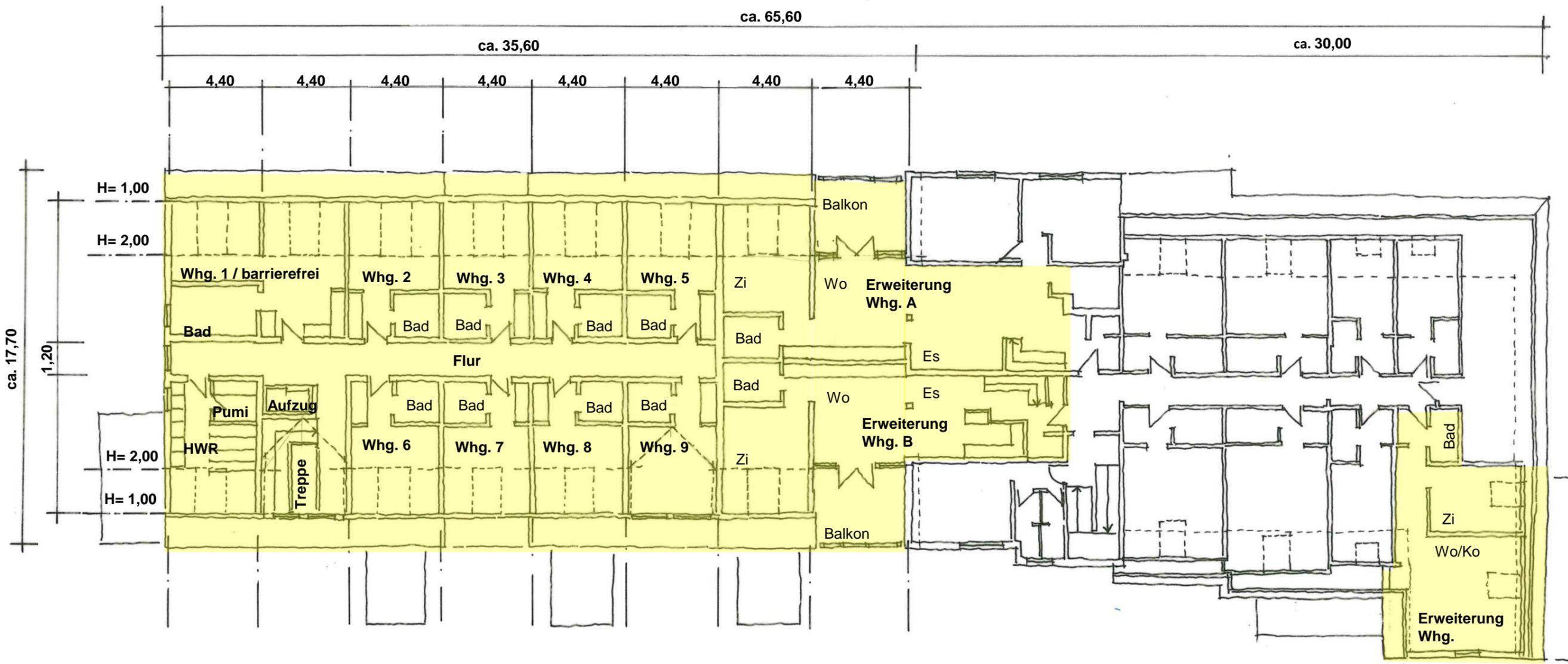
Umbau + Erweiterung
Zugang Verbrauchermarkt

mgl. Grundriss Erdgeschoss Vorentwurf

Bauvorhaben: Erweiterung des frischemarktes, Westerloog 5, 26474 Spiekeroog
Erweiterung der Verkaufsfläche, Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz und Erneuerung des Eingangsbereiches

Stand 21.06.2016

Blatt 8



Erweiterung
Fläche Wohnungen

Umbau Bestand
Wohnungen

Umbau + Erweiterung
Bestand Wohnung



mgl. Grundriss Dachgeschoss Vorentwurf

Vorhaben und
Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
„Erweiterung frischemarkt“
der Gemeinde Spiekeroog

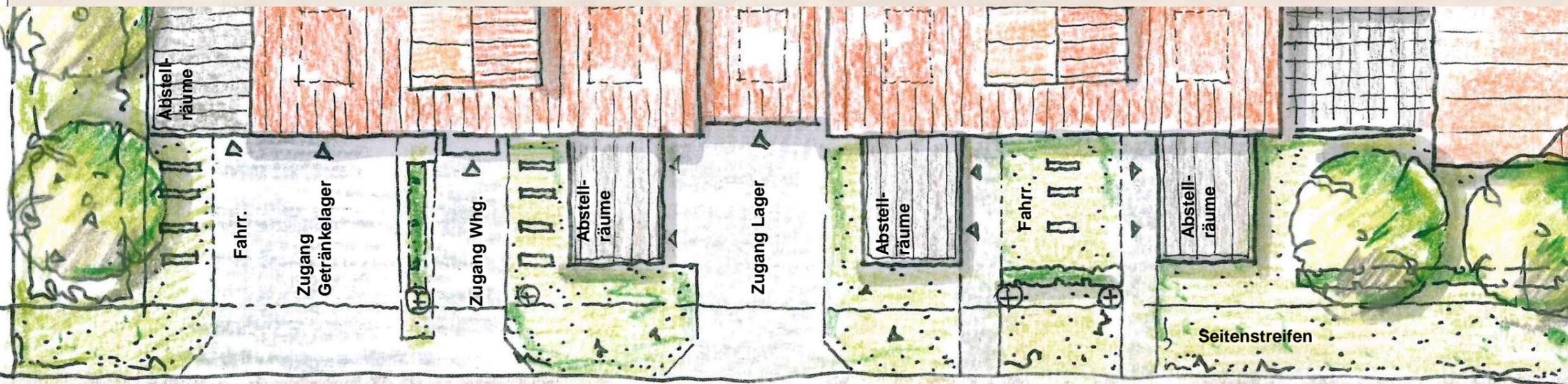
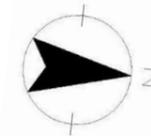
Gesamtansicht



Ansicht Erweiterung



Baudenkmal Seerösch, Westerloog
Baukörpergestaltung mit einer
mittigen Satteldachgaube/Zwerchhaus



Lageplan Vorflächen

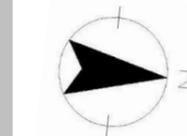
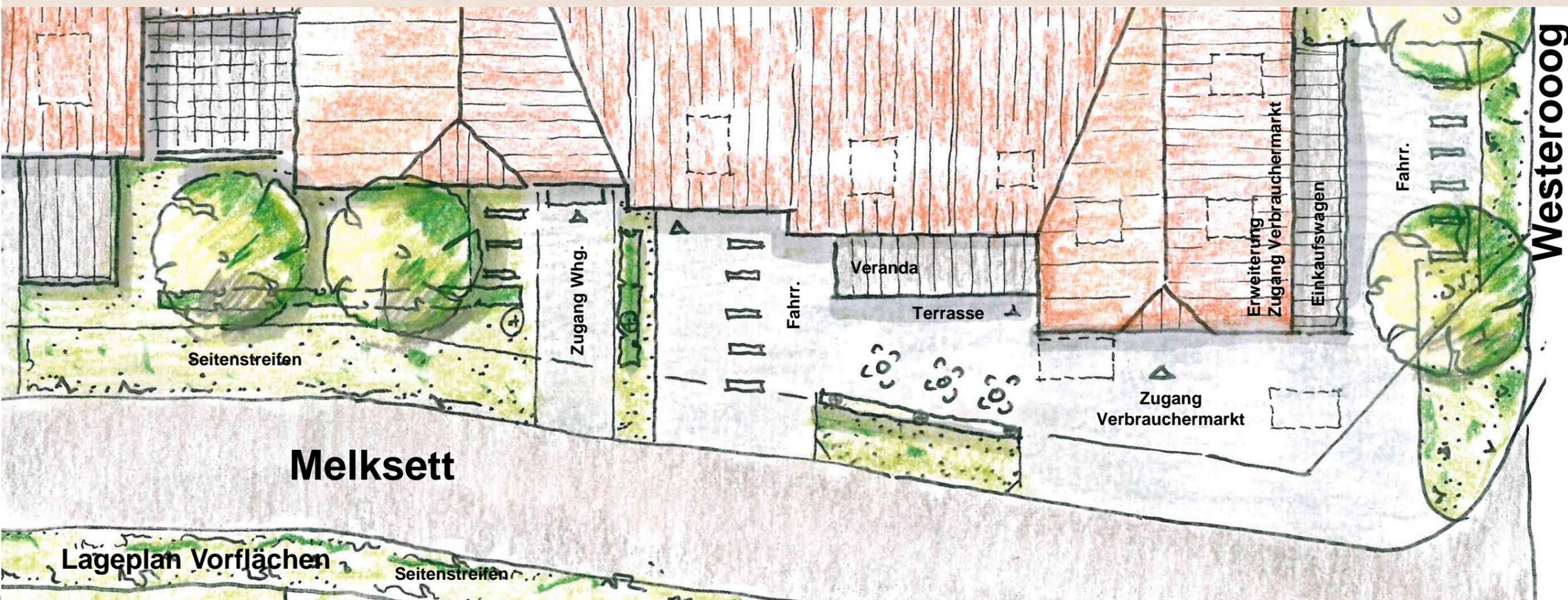
Melksett

Seitenstreifen

KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

EDEKA – MIHA
Immobilien-Service GmbH
Wittelsbacherallee 61
32427 Minden
Vertretung: Herrn Gruhne
Tel.: 0441 / 9701 5532
0151 / 150 285 32

Vorhaben und
Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
„Erweiterung frischemarkt“
der Gemeinde Spiekeroog



KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

EDEKA – MIHA
Immobilien-Service GmbH
Wittelsbacherallee 61
32427 Minden
Vertretung: Herrn Gruhne
Tel.: 0441 / 9701 5532
0151 / 150 285 32

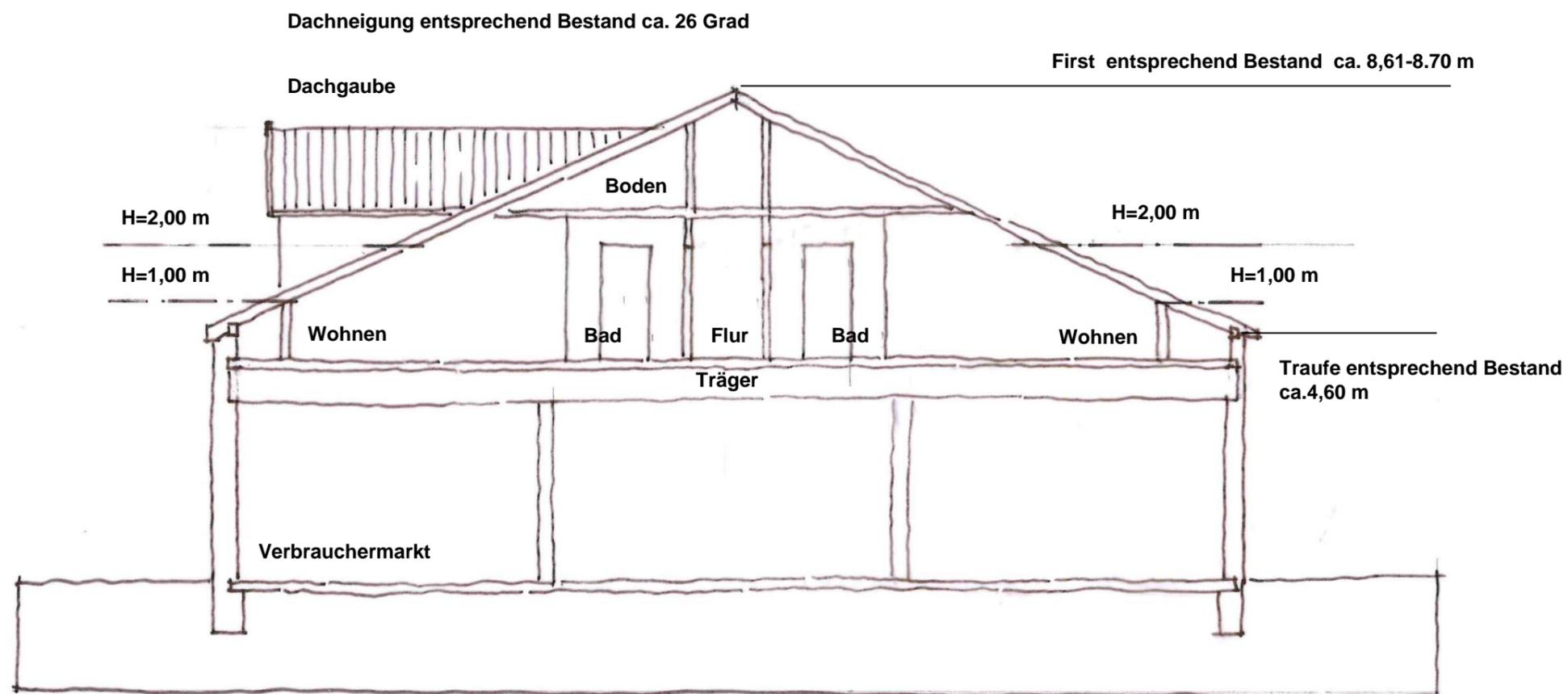
Bauvorhaben: Erweiterung des frischemarktes, Westerloog 5, 26474 Spiekeroog
Erweiterung der Verkaufsfläche, Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz und Erneuerung des Eingangsbereiches

Stand 21.06.2016

Blatt 11



Materialien / Details Außen



Systemschnitt

Bauvorhaben: Erweiterung des frischemarktes, Westerloog 5, 26474 Spiekeroog
Erweiterung der Verkaufsfläche, Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz und Erneuerung des Eingangsbereiches

Stand 21.06.2016

KONTUR
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH- U. STÄDTEBAU
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLDENBURG
TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

EDEKA – MIHA
Immobilien-Service GmbH
Wittelsbacherallee 61
32427 Minden
Vertretung: Herrn Gruhne
Tel.: 0441 / 9701 5532
0151 / 150 285 32

Blatt 13