# 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: <u>Erdgeschoss</u>:

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:

Verkaufsflächenerweiterung, Lager, Nebenräume wie Mopro, TK, Kälte, Sanitäranlagen, Außenlager / Getränkelager, 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 gm 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 gm 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 Appartements) 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 "Seeröschen" 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 waagerecht 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. 9,00 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



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

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

#### 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 Be-

standes)

Trennwände, in-

KS-Mauerwerk, Trockenbauwände

nen:

Decken: • Stb-Decken gem. Statik und Schallschutz

Böden:

• schwimmender Estrich, keramische Bodenfliesen, Vinyl-Bodenbeläge

Tragwerke des

Pfettendachkonstruktion

Daches: 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 vorgesetzten 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 Heckenplanzungen vorgenommen.

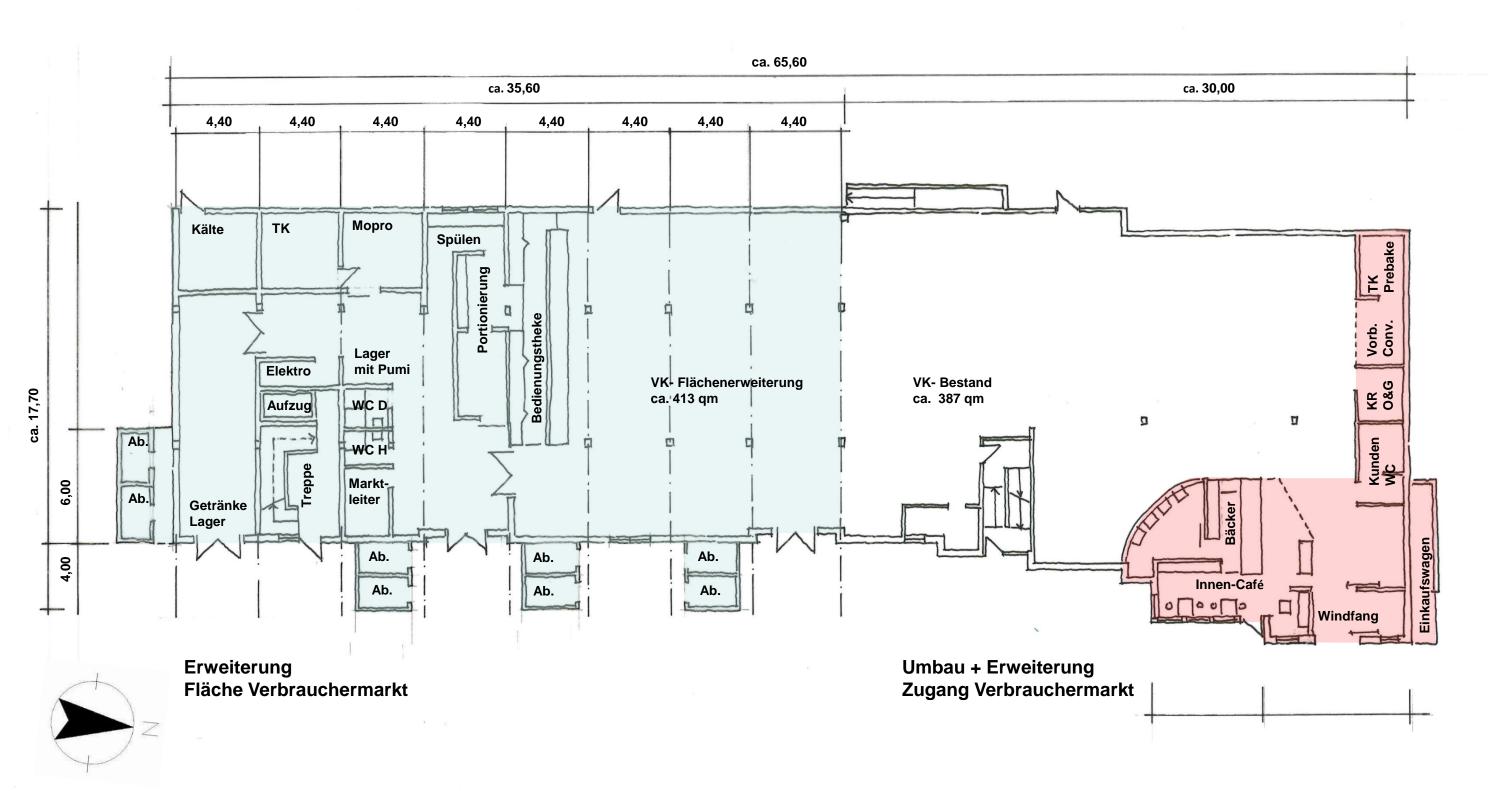
Vorhaben und
Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
"Erweiterung frischemarkt"
der Gemeinde Spiekeroog



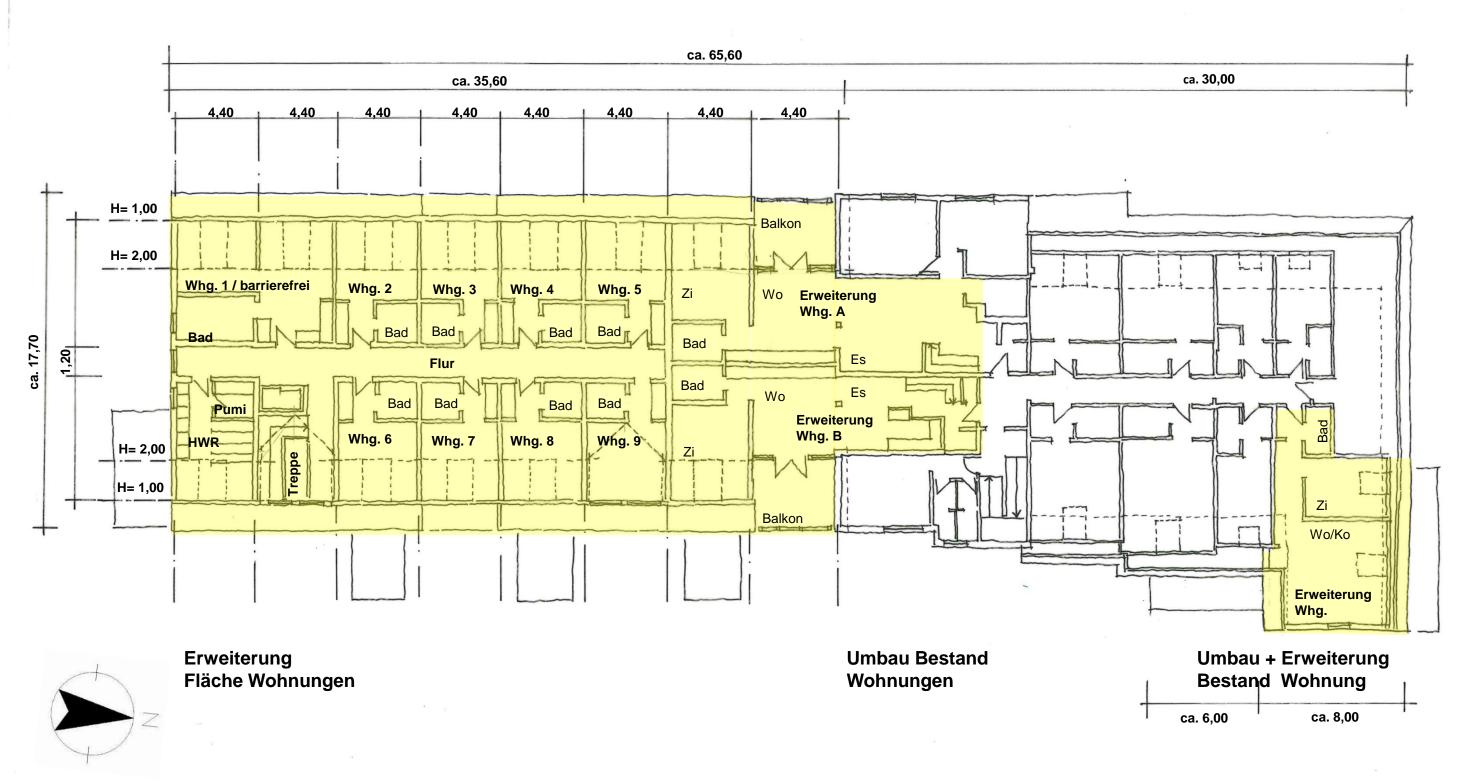
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLD ENBURG TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

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





mgl. Grundriss Erdgeschoss Vorentwurf



mgl. Grundriss Dachgeschoss Vorentwurf



Bauvorhaben: Erweiterung des frischemarktes, Westerloog 5, 26474 Spiekeroog Erweiterung der Verkaufsfläche, Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz und Erneuerung des Eingangsbereiches Vorhaben und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung frischemarkt" der Gemeinde Spiekeroog





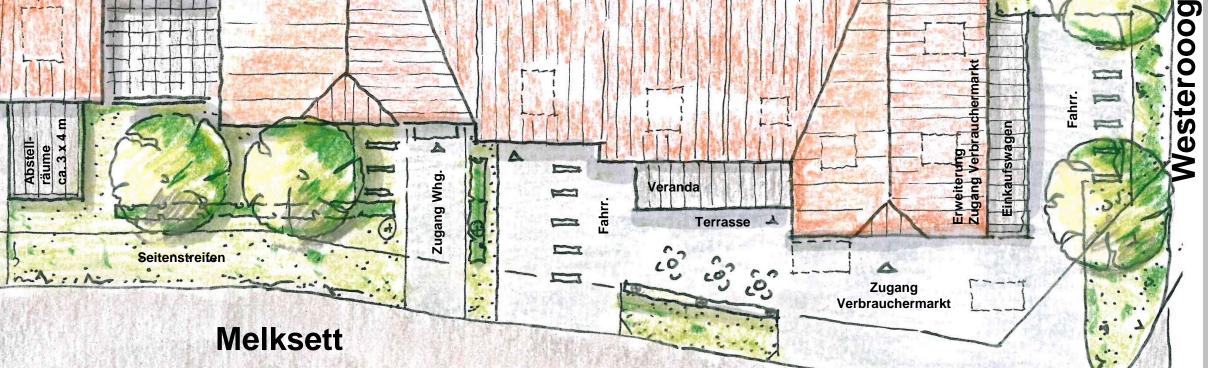
ESCHERWEG 1 • 26 121 OLD ENBURG TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

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



Vorhaben und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung frischemarkt" der Gemeinde Spiekeroog





Z



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

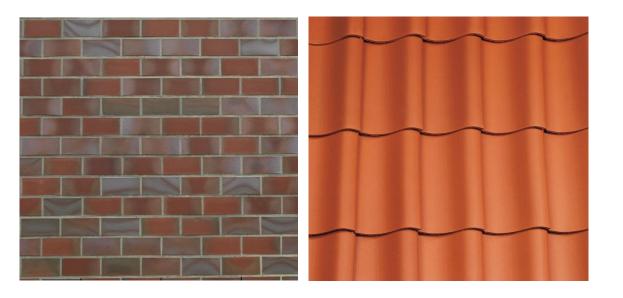
EDEKA – MIHA Immobilien-Service GmbH Wittelsbacherallee 61 32427 Minden Vertretung: Herrn Gruhne

el.: 0441 / 9701 5532 0151 / 150 285 32

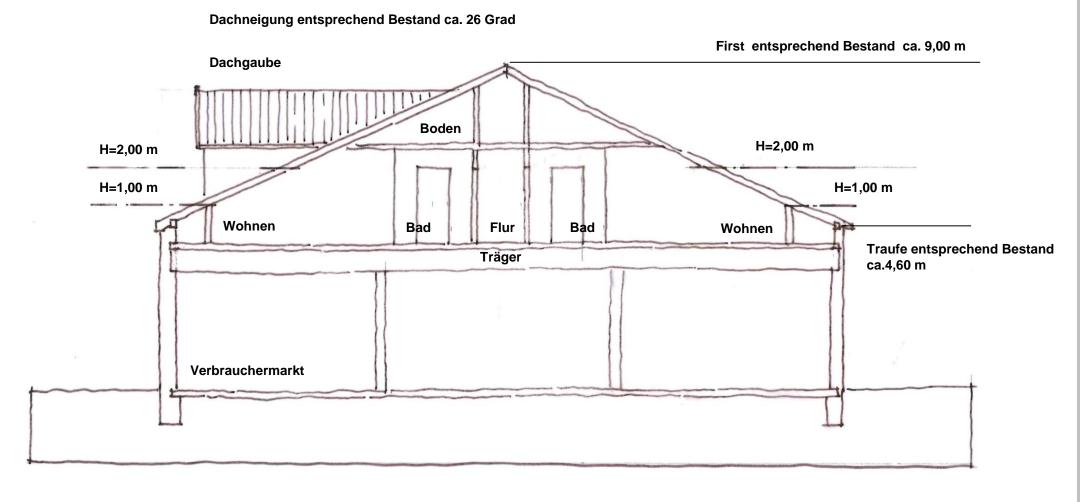
Bauvorhaben: Erweiterung des frischemarktes, Westerloog 5, 26474 Spiekeroog

Lageplan Vorflächen

Erweiterung der Verkaufsfläche, Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz und Erneuerung des Eingangsbereiches



### **Materialien / Details Außen**



## **Systemschnitt**

Vorhaben und
Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
"Erweiterung frischemarkt"
der Gemeinde Spiekeroog



ESCHERWEG 1 • 26121 OLDENBURG TEL. 0441-9717470 • FAX. 0441-9717473

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