

## Vorhabenbeschreibung

<b>Bauvorhaben:</b>	Neubau eines Lebensmittel-Discounters (Penny-Markt)
<b>Bauort:</b>	Rehrener Str. 43, 31749 Auetal OT Rehren
<b>Bauherr:</b>	Penny-Markt GmbH, Region Nord, Oststr. 75, 22844 Norderstedt

### Präambel:

Der Bauherr plant die Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit allen notwendigen Nebenanlagen und einen Bäcker mit Café. Der bereits bestehende Markt soll abgebrochen werden und durch einen größeren, den aktuellen Standards entsprechenden Neubau ersetzt werden.

Hierfür wird die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Schäferhof“ aufgestellt. Die folgende Vorhabenbeschreibung wird Bestandteil der Planung.

### Grundstückssituation:

Das Baugrundstück liegt am nordöstlichen Rand von Rehren, unmittelbar an der Hauptverkehrsstraße Rehrener Straße sowie nördlich an die Schulstraße angrenzend. Im Westen und Süden grenzt eine Wohnbebauung an das Grundstück an. Im Osten befindet sich noch ein einzelnes Wohnhaus.

Die überplante Fläche bildet sich aus dem Flurstück 47/10 mit einer Gesamtfläche von ca. 5.896 m<sup>2</sup>.

### Bebauungskonzept:

Das Grundstück soll mit einem Lebensmittel-Discounter (Penny-Markt) bebaut werden. Das Gebäude ist eingeschossig geplant. Die Bruttogeschossfläche beträgt ca. 1.580 m<sup>2</sup>. Die geplante Verkaufsfläche des Penny-Marktes beträgt ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Zusätzlich soll auf einer Fläche von ca. 130 m<sup>2</sup> ein eigenständiger Bäcker mit Café angebaut werden.

Das Gebäude wird im Westen des Grundstückes angeordnet, wo es annähernd die gesamte Grundstücksbreite einnimmt. Die Parkplätze sind vor dem Gebäude im Osten angelegt. Die Hauptzufahrt liegt im Südosten, eine weitere Zufahrt im Norden.

Der Parkplatz mit mind. 7,50 m breiten Fahrgassen umfasst mit den PKW-Stellplätzen eine Grundstücksfläche von ca. 3.435 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück werden insgesamt ca. 75 PKW-Stellplätze mit einer Größe von 3,0 x 5,0 m errichtet, davon 3 Eltern-Kind-Parkplätze sowie zwei Behindertenparkplätze mit einer Größe von 3,5 x 5,0 m, die in der Nähe des Eingangs angeordnet werden.

Die Fahrradabstellplätze werden zum Teil überdacht und in der Nähe des Marktzugangs platziert.

Die verbleibende Grundstücksfläche von ca. 880 m<sup>2</sup> soll für Grünanlagen bzw. optional für Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser genutzt werden, soweit dies erforderlich ist.

**Erschließungskonzept:**

Die Haupteerschließung des Penny-Marktes erfolgt wie bisher auch von der anliegenden Rehrener Straße aus. Außerdem gibt es eine zweite Zufahrt von der nördlich gelegenen Schulstraße aus. Beide Zufahrten sind als 10,0 m breite Ein- und Ausfahrt für den PKW- und LKW-Verkehr geplant.

**Lärmschutzkonzept:**

Die zur Vorbereitung der Bauleitplanung erforderlichen schallschutztechnischen Untersuchungen werden bei der Planung und Ausführung berücksichtigt, ggfls. erforderliche Maßnahmen umgesetzt.

Um die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der Anlieger vor unzumutbarem Gewerbelärm einzuhalten, werden die Anliefer- und Öffnungszeiten auf den Zeitraum von 6:15 Uhr bis 21:45 Uhr beschränkt.

Die Verflüssiger der Kälteanlagen sowie die Außengeräte der Wärmepumpen werden im Norden des Gebäudes in einem Trog über dem Technikraum und der Anlieferungsrampe aufgestellt. Dadurch sind die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Anwohner vor Lärmimmissionen durch die Ausführung der technischen Gebäudeausrüstung gewährleistet.

**Werbekonzept:**

Für die Werbeanlagen im Außenbereich wird ein separater Bauantrag gestellt. In der Nähe der Hauptzufahrt an der Rehrener Straße ist ein beleuchteter Werbepylon geplant.

**Betriebsbeschreibung:**

Die Penny-Märkte verfügen über eine breite Produktpalette mit Waren aller Art, Milch- und Milcherzeugnisse sowie Wurst- und Frischfleischprodukte und Tiefkühlware in verkaufsfertigen Verpackungen, Frischwaren wie Obst und Gemüse, Konserven, Backwaren, Drogerieartikel und Getränke sowie im geringeren Umfang Non-Food-Artikel. Neben dem eigenen Pre-Back-Bereich ist ein eigenständiger Bäcker mit Café vorgesehen. Das Café erhält auch eine Außenbestuhlung.

**Baubeschreibung:**

Der Baukörper wird in konventioneller Bauweise hergestellt. Die tragende Konstruktion besteht aus Stahlbetonbauteilen mit Flachgründung (Streifen- und Einzelfundamente) gemäß dem Bodengutachten, die Ausfachung erfolgt mit Mauerwerk.

Das Dach des Hauptkörpers ist als Flachdach mit einem Tragwerk aus Holzleimbändern geplant. Die Dacheindeckung erfolgt mittels Trapezblech inkl. der notwendigen Dämmung und einer Folienabdichtung.

Der Baukörper des Gebäudes ist in seiner Höhe gestaffelt. Der Eingangsbereich mit Vordach, der Leergutraum mit Leergutannahme, der Kassenbereich sowie ca. 1/3 des Verkaufsraums ist gegenüber der restlichen Fläche höher ausgeführt. Der vorgesetzte Bäcker mit Café dagegen niedriger.

Der hohe Gebäudeteil erhält im Bereich des Eingangs und der umlaufenden Attika eine Holzverkleidung aus Lärchen- oder Zedernholzlamellen. Die Lamellen werden waagrecht mit offener Fuge, die mit einem schwarzen Vlies hinterlegt sind, montiert.

Der Eingangsbereich, die Kassenzone und der Bäcker werden mit einer großen Glasfront aus einer Alu-Pfosten-Riegel-Konstruktion im Farbton RAL 7016 (Anthrazitgrau) versehen. Die sonstigen Außenwandflächen erhalten einen zweilagigen, mineralischen Außenputz in Scheibenputzstruktur in RAL 9010 (Reinweiß).

### **Nachhaltigkeit:**

Zur Vermeidung von gesundheitsschädlichen Baustoffen, die den zukünftigen Nutzer, die Kunden und die Umwelt beeinträchtigen können, sollen alle verwendeten Baustoffe und Bauprodukte den Materialanforderungen an eine nachhaltige und ökologische Bauweise entsprechen. Die Planung und Ausführung wird von der DGNB, der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, begleitet und überwacht. Ziel ist es, mit dem Neubau das Gold-Zertifikat zu erhalten.

Burgwedel, 31.07.2023