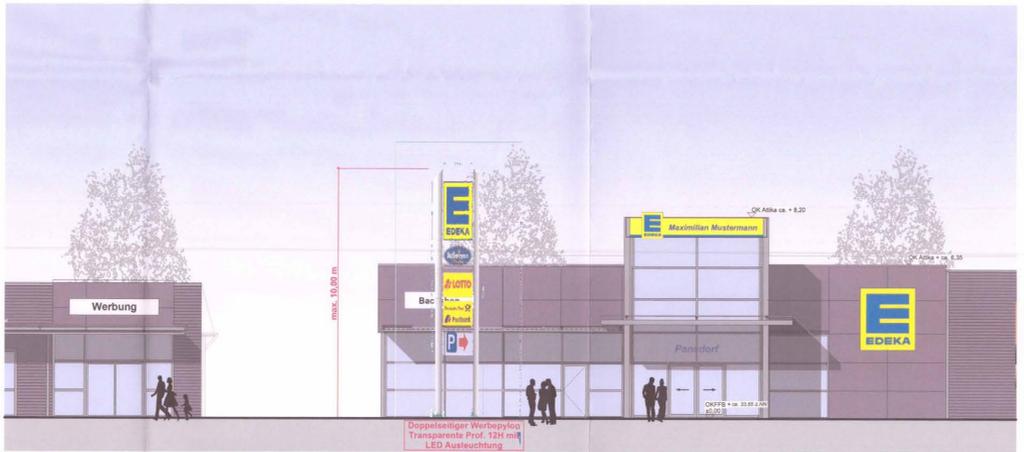


Ansicht Altgebäude o.M



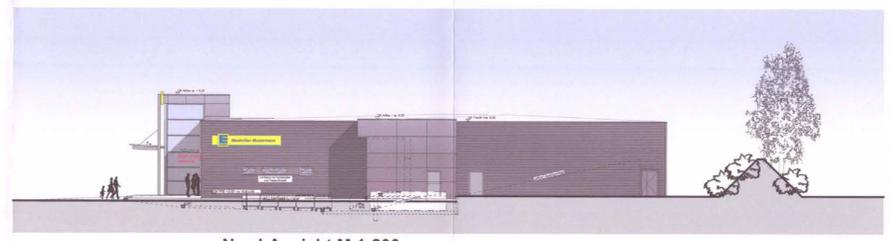
Ost-Ansicht, Ausschnitt M 1:100



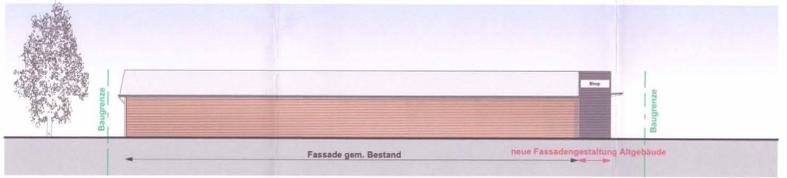
Ost-Ansicht M 1:200



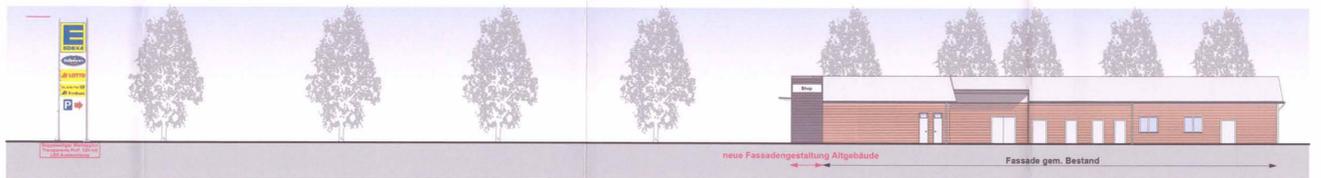
Süd-Ansicht M 1:200  
Geplanter Neubau Edeka-Markt



Nord-Ansicht M 1:200  
Geplanter Neubau Edeka-Markt



Süd-Ansicht M 1:200



Nord-Ansicht M 1:200

**Revitalisierung und Erweiterung des Fachmarktzentrums**  
Zum Grellberg in 23689 Pansdorf

**Ausgangslage:**  
Zur Zeit besteht das Nahversorgungscenter aus einem Lebensmittelmarkt, Backshop und einer leerstehenden Fläche, in der ein Drogeriemarkt untergebracht war. Zusammen beträgt die Verkaufsfläche ca. 800 m².

Die Größe des vorhandenen EDEKA-Marktes entspricht bei weitem nicht mehr den heutigen Anforderungen eines zeitgemäßen Vollsortiment-Lebensmittelmarktes. Das vom Kunden gewünschte vielfältige Warensortiment, einhergehend mit einer großzügigen und offenen Verkaufsfäche, kann nicht erfüllt werden. Deswegen soll direkt auf der nördlich angrenzenden Grundstücksfläche, derzeit als Ackerland genutzt, ein moderner und zeitgemäßer Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² erstellt werden. Selbstverständlich soll in diesem Zuge auch das Stellplatzangebot auf ca. 157 Stellplätze angehoben werden.

Es ist geplant, das frei werdende Bestandsgebäude zu revitalisieren. Hier sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und / oder Dienstleistungsbetriebe realisiert werden.

Ziel ist es, für die Nachnutzung des Bestandsgebäudes und für den Neubau des neuen Vollsortiment-Lebensmittelmarktes eine ansprechende, weiträumige und zeitgemäße Architektur zu verwirklichen, die dem Fachmarktzentrum auch für die Zukunft eine attraktive und offene Ausstrahlung verleiht. Der Standort soll gestärkt werden.

**Erschließung:**  
Die Erschließung erfolgt für den PKW- und Anlieferungsverkehr über die gemeinsame Einfahrt von der Ostseestraße. Die Anlieferung der Waren mit dem LKW ist in den Randbereichen bzw. auf den gesonderten Hinterhof des Bestandsgebäudes verteilt, so dass für den Kunden-Parkverkehr keine Beeinträchtigungen entstehen. Die Eingänge des neuen EDEKA-Marktes und der neuen Nutzungseinheiten des Bestandsgebäudes konzentrieren sich an der Ostfassade zum Zentrum der gemeinsamen Stellplatzanlage.  
Für den Fußgänger besteht die Möglichkeit, über einen Gehweg von der Straße „Zum Grellberg“ die Eingänge auf dem „kurzen Wege“ zu erreichen.

**Stellplatzgestaltung / Grünflächen:**  
Für Fußgänger und Fahrradfahrer wird eine freundliche Eingangssituation geschaffen.  
Im direkten Eingangsbereich des EDEKA-Marktes werden ausreichend Fahrradstellplätze mit Fahrradlenkbügel realisiert. Auf der Stellplatzanlage wird für das neue Einkaufszentrum eine standortangemessene Anzahl von insgesamt ca. 157 Stellplätzen (inklusive der bereits vorhandenen) geschaffen. Nahe dem Eingangsbereich sind „Eltern mit Kind Stellplätze“ sowie barrierefreie Stellplätze vorgesehen.  
Eine Parkplatzstruktur mit farblich abgesetzten Fahrbahnen hilft der Orientierung des Kundenverkehrs.  
Entlang der Grundstücksgrenze zur Ostseestraße werden 9 einheimische hochstämmige Laubbäume, ergänzend zum vorhandenen Baumbestand angepflanzt. Die Grünflächen des neuen Marktes erhalten eine differenzierte, ökologische Freiraumgestaltung. Die Pflanzbeete werden durch Bordsteine abgesetzt. Es erfolgt eine auf die Umgebung abgestimmte Bepflanzung.

**Fassadengestaltung/ Architektur:**  
Der neue Vollsortiment-Lebensmittelmarkt erhält eine zurückhaltende, jedoch akzentuierte Architektur. Die Fassadengestaltung erfolgt mit hochwertigen Materialien wie Ziegel, Glas und Trespa-Fassadenplatten. Zur Aufwertung des Bestandsgebäudes wird die parkplatzzeitige Fassade ebenfalls architektonisch passend zum Neubau neu gestaltet. Durch die transparente und offene Fassadengestaltung der Eingänge zu den verschiedenen Nutzungseinheiten wird der öffentliche Raum belebt. Es entsteht eine direkte und indirekte Illumination des Innenlebens zu allen Jahreszeiten.

**Sortimente:**  
Der Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.600 m² soll folgendes Kernsortiment anbieten:  
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backshop und Getränkemarkt)  
- Gesundheit und Körperpflege  
Somit Schaffung eines vielfältigen und abwechslungsreichen Warensortiments, wobei Frische im Vordergrund steht. Das Warensortiment soll individuell und übersichtlich gestaltet werden.

Im Bestandsgebäude sind Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit Verkaufsflächen bis 800 m² mit folgendem Kernsortiment vorgesehen:  
- Nahrungs- und Genussmittel  
- Gesundheit und Körperpflege.

**Öffnungszeiten:**  
Für das Einkaufszentrum werden die gesetzlichen Öffnungszeiten eingehalten.

**Lärmschutz:**  
Um die Anwohner vor Lärmemissionen zu schützen, sind lärmarme Einkaufswagen sowie eine Pflasterung der Fahrgassen mit einer Minifase ≤ 3 mm vorgesehen. Die Anlieferungsrampe wird mit einer Lärmschutzwand ausgestattet.

**Arbeitsplätze:**  
Mit der Ansiedlung des neuen EDEKA-Marktes werden ca. 15 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Zudem können für die Nachnutzung des Bestandsgebäudes weitere Arbeitsplätze hinzu.

**Werbeflächen:**  
Die Werbeflächen werden in die Fassadengestaltung der Gebäude integriert. Im Bereich der Einfahrt soll ein maximal 10,00 m hoher Werbepylon aufgestellt werden, der sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügt. Die Fahnenmasten werden planerisch in die Grünflächengestaltung entlang der Ostseestraße integriert.

**Nachhaltigkeit:**  
Mit der Neugestaltung des Nahversorgungscenters sollen folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Versickerung von Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück bei geeigneten Bodenverhältnissen
- Aufnahme des vorhandenen Baumbestandes
- Zusätzliche Anpflanzungen von mind. 9 hochstämmigen Laubbäumen auf dem eigenen Grundstück entlang der Ostseestraße ergänzend zum Baumbestand
- Erhöhte Staub- und Schadstoffbindung durch Fassadenbegrünung der Westfassade
- Verwendung von recycelfähigen Baustoffen zur Reduzierung von Sondermüll auf ein Minimum bei Umbau- und Abbruch-Maßnahmen in ferner Zukunft
- Innovation Haustechnik Edeka:
- Be- und Entlüftungsanlage ausgeführt als Wärmerückgewinnungsanlage, Wirkungsgrad > 70%
- Nutzung der Abluft zur Beheizung
- Nutzung der Prozesswärme aus Kühlanlagen zur Warmwasserbereitung für die Versorgung der Fleischfleisch-Abteilung
- Einsatz modernster Regelsystemtechnik zur Optimierung des Wirkungsgrades von Kühl- und Lüftungsanlagen
- Optionale Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik zur Stromgewinnung (regenerative Energiegewinnung)
- Nutzung von energiesparender LED-Ladenbeleuchtung im EDEKA-Markt

Index	Datum	Änderung
1	23.12.2014	Ansichten auf Schnitt EDEKA-Einrichtung gezeichnet. Lageplan: Kernsortiment, Schutzschutzwand u. ca. 2 m breiten Gehweg vor Bestandsgebäude ergänzt.

**Projekt:** EDEKA-Markt  
Zum Grellberg 1a  
23689 Pansdorf

**Maßnahme:** Neubau eines EDEKA-Marktes

**Bauherr und Eigentümer:**  
"Achte" Immobiliengesellschaft EDEKA Nord mbH & Co. KG  
Gadelander Straße 120  
24539 Neumünster

**Planinhalt:** Vorhaben- und Erschließungsplan 05

**Maßstab:** 1 : 100  
1 : 200  
1 : 500

**Zeichnungsnr.:** VEP 05

**Index:** 1

**Blattgröße:** 1019 x 840 mm

**Bearbeitet:** Rüdiger Nickel  
Architekten - Ingenieure - Planer  
Herntier Kreuz

**Datum:** 18.09.2014

Poppendorfer Hauptstraße 6 b  
23569 Lübeck  
Tel. 0451 - 30 788 0, Fax 0451 - 30 788 20  
email: rnickel@rue-nickel.de