

An die
Stadtverwaltung Mühlacker
Kelterplatz 7
75417 Mühlacker

Objekt-Nr. -/-

Bearbeiter Sebastian, Joana
Telefon 05139 / 898 - 5267
Telefax 05139 / 898 - 4750
E-Mail Joana.Sebastian@rossmann.de

Datum

08. JAN. 2024Vorab per E-Mail an: asigmund@stadt-muehlacker.de

Objekt: 75417 Mühlacker, Goethestraße
Maßnahme: Errichtung eines Drogeriemarktes
- Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBB) zur Errichtung eines Drogeriemarktes auf dem Grundstück in der Goethestraße (Gemarkung Mühlacker, Flurstück 1597).

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir, die DR Konstrukt GmbH, gem. §12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Ziel der Errichtung eines ROSSMANN-Drogeriemarktes auf dem Grundstück im Gewinn Mühlacker, Flurstücknr. 1597. Die damit verbundenen Detail-Zielvorstellungen legen wir bei.

Zur Erläuterung erhalten Sie folgende Anlage:

1. Projektbeschreibung mit Lageplan und städtebaulichem Konzept sowie weiteren Planunterlagen wie Ansichten und Schnitten
2. Erfahrungsnachweis/Referenzobjekte
3. Kaufvertrag als Nachweis der Verfügungsberechtigung über die betroffenen Grundstücke

Weitere Einzelheiten der Planung sollen während des Verfahrens unter Zuhilfenahme notwendiger Gutachten mit den Fachdienststellen der Stadtverwaltung abgestimmt werden.

Uns ist bekannt, dass der Rat der Stadt Mühlacker den Bebauungsplan nicht als Satzung beschließen kann, falls im weiteren Planverfahren schwerwiegende Probleme auftreten sollten, die nicht in der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu bewältigen sind.

Uns ist ferner bekannt, dass der VBB entschädigungsfrei aufgehoben werden kann, wenn der zum VBB gehörende Vorhabenplan nicht innerhalb einer bestimmten Frist umgesetzt wird.

Ebenso ist uns bekannt, dass ein Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Stadt Mühlacker bedarf.

Sämtliche Kosten für die Aufstellung und Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernehmen wir als Antragsteller.

Mit freundlichen Grüßen

DR Konstrukt GmbH



Hasan Kaya

Geschäftsführer

An die
Stadtverwaltung Mühlacker
Kelterplatz 7
75417 Mühlacker

Objekt-Nr. -/-

Bearbeiter Sebastian, Joana
Telefon 05139 / 898 - 5267
Telefax 05139 / 898 - 4750
E-Mail Joana.Sebastian@rossmann.de

Datum 4. Januar 2024

Vorab per E-Mail an: asigmund@stadt-muehlacker.de

Objekt: 75417 Mühlacker, Goethestraße
Maßnahme: Errichtung eines Drogeriemarktes
- Projektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

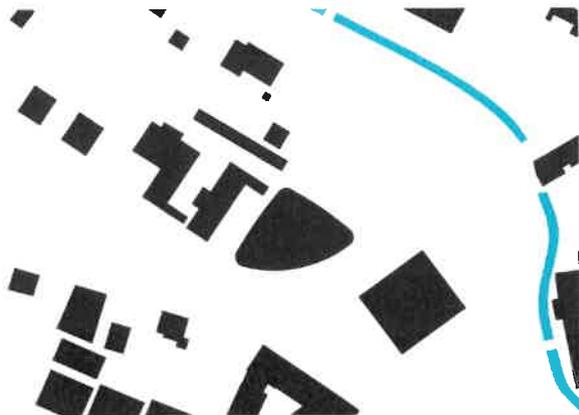
untenstehend erhalten Sie die Beschreibung unseres geplanten Vorhabens gemäß aktuellem Planstand in Vorbereitung für den Aufstellungsbeschluss sowie zur frühzeitigen Beteiligung nach eingegangenem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens.

Städtebau

Der Neubau des Drogeriemarkts an der Goethestraße ergänzt die heterogene Bebauung und bildet den Schlusspunkt der baulichen Anlagen an der Ötisheimer Straße.

Die Höhe des neuen Stadtbausteins bezieht sich auf die Traufhöhe des benachbarten Gebäudes Otisheimer Straße 2 und vermittelt so zum Lebensmittelmarkt (Denn's) an der Goethestraße, die er geringfügig überragt. Das Gebäude besetzt dabei die Grundstücksgrenzen und betont damit die Mündungssituation der Goethestraße in die Pforzheimer Straße - so entsteht eine Torsituation zur Innenstadt.

Die Grundstücke der Ötisheimer Straße liegen auf einem Höhenzug, der zur Straße hin mit einer Steinmauer unterschiedlicher Ausprägung abgefangen und durch Zufahrten etc. unterbrochen wird. Diese Mauern prägen dem gesamten Straßenzug. Dieses Motiv führt der Entwurf im Gebäudesockel an der Ötisheimer Straße bis zur Mündung an der Goethestraße fort.



Schwarzplan (INEXarchitektur)



Lageplan (INEXarchitektur)

Entwurf

Der Einzelhandel im Erdgeschoss wird von der innenstadtzugewandten Seite erschlossen. Attraktiv gestaltete Flächen für den ruhenden Individualverkehr – PKWs und Zweiräder – bilden den eingegrünteten Vorplatz des Gebäudes.

Die Fassade springt im Erdgeschoss um ca. 4m zurück und schafft so einen geschützten Eingangsbereich, der ordnend die Funktionsflächen für Zugänge, Anlieferung, Fahrradparken und Einkaufswagenstellplätze aufnehmen kann.

Am Geländesprung zum Höhenrücken und der Stichstraße zum Haus Ötischer Straße 2/1 liegen die dienenden Räume, Büro, Anlieferung, Lager, Kunden-WC und Personalräume in einem 2-geschossigen Funktionstrakt, der mittels Treppe und Aufzug intern erschlossen wird.

Über dem konstruktiv notwendigen Luftgeschoss rundet eine Photovoltaikanlage die Nutzungen ab.



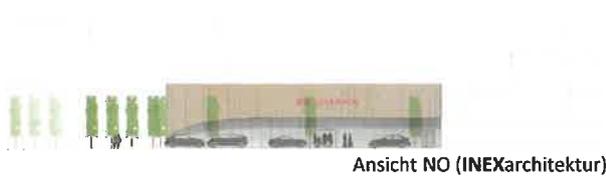
Grundriss EG (INEXarchitektur)



Grundriss OG (INEXarchitektur)

Materialität

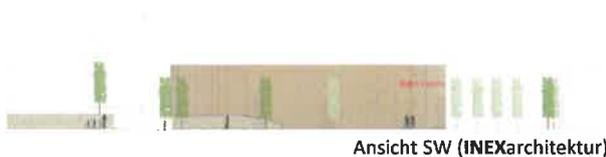
Das Gebäude zeigt sich Innen wie Außen in seiner Materialität stark reduziert. Eine vertikal gegliederte Fassade z.B. aus keramischen oder metallischen Baustoffen gibt dem Gebäude eine robuste Hülle und stärkt die klare Kubatur. Die großzügig eingeschnittenen raumhohen Fensterelemente und Loggia unterstreichen die horizontale Schichtung des Gebäudes und bestimmen das freundliche und einladende Erscheinungsbild des neuen Stadtbausteins. Im Inneren weiße Wände und Decken in Verbindung mit großen Verglasungen die helle und freundliche Atmosphäre.



Ansicht NO (INEXarchitektur)



Ansicht SO (INEXarchitektur)



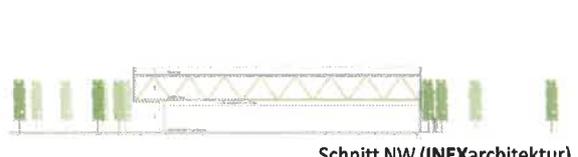
Ansicht SW (INEXarchitektur)



Ansicht NW (INEXarchitektur)



Schnitt SW (INEXarchitektur)



Schnitt NW (INEXarchitektur)



Perspektive NO (INEXarchitektur)

Nachhaltigkeit

Neben den Nachhaltigkeitsaspekten aus den Vertriebsstrukturen (z.B. nachhaltige/umweltfreundliche Verpackungsmaterialien), bilden die Eigenobjekte ein gutes Beispiel für den ökologischen Anspruch. So ist geplant, das Gebäude mit Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung auszustatten. Darüber hinaus soll das Flachdach als Gründach (nach Möglichkeit zumindest zum Teil als Intensivdach) ausgebildet werden und somit zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen und die wärmedämmende Wirkung der Gebäudehülle verbessern.

Um auf fossile Brennstoffe verzichten zu können, werden zeitgemäße Systeme eingesetzt wie Wärmepumpenanlagen. Energieeffiziente Kälte- und Lüftungsanlagen verbessern das Raumklima und nutzen die Abwärme für die Raumheizung. Zusätzlich wird eine natürliche Be- und Entlüftung über

Zugangstüren und öffentbare Fensterelemente ergänzt. Dank LED-Beleuchtung kann zusätzlich Energie eingespart werden. Elektrosäulen auf den Parkplätzen unterstützen die Elektromobilität.

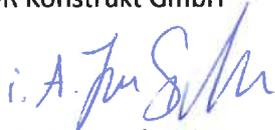
Beim gesamten Entwurf wird Wert auf einen schonenden Flächenumgang gelegt. Im Bereich notwendiger Versiegelungen kann durch die Wahl eines entsprechenden Pflasterbelages das Regenwasser versickern (abhängig von vorhandenen Bodenverhältnissen) und somit dem Erdreich direkt wieder zugeführt werden kann.

Eine detaillierte Ausarbeitung erfolgt in der weiteren Bearbeitung des Vorhabens. Änderungen im Zuge der weiteren Ausarbeitung können nicht final ausgeschlossen werden.

Für evtl. Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DR Konstrukt GmbH



i. A. Joana Sebastian

Projektleitung