



## Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Untere Mühle“,  
Stadt Östringen, Stadtteil Odenheim

### I. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die „Untere Mühle“ wurde etwas um das Jahr 1780 als Dreiseithof und Getreidemühle errichtet. Sie steht heute als Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSCHG) unter einem besonderen Schutz.

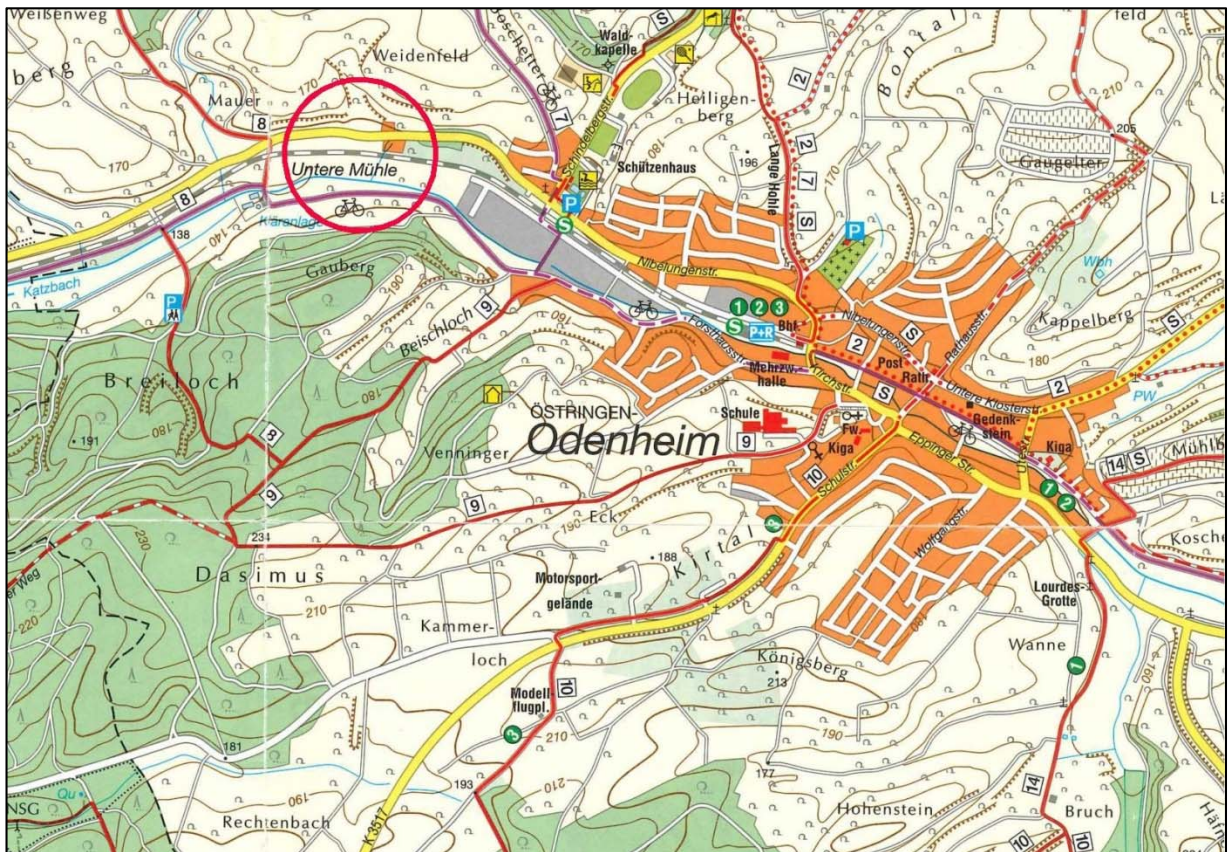
Das Gebäudeensemble „Untere Mühle“ wurde in den letzten Jahren ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. So wurde auch das eigentliche Mühlengebäude zu einem Wohnhaus umgebaut. Gleiches gilt für das den Innenhof räumlich begrenzende Scheunengebäude.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, das Mühlenanwesen zukünftig für feierliche Anlässe, z.B. für Hochzeiten, Geburtstage und Firmenveranstaltungen, aber auch für kulturelle Veranstaltungen in Form einer Fremdvermietung nutzen zu können. Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

### II. Lage des Plangebietes

Das Mühlengebäude liegt westlich von Odenheim in unmittelbarer Nähe der Gemarkungsgrenze zum Ortsteil Zeutern der Gemeinde Ubstadt-Weiher.

Die Fläche grenzt im Norden an die L 552 sowie an den Katzbach und im Süden an die S-Bahntrasse Bruchsal - Ubstadt-Weiher – Odenheim an.



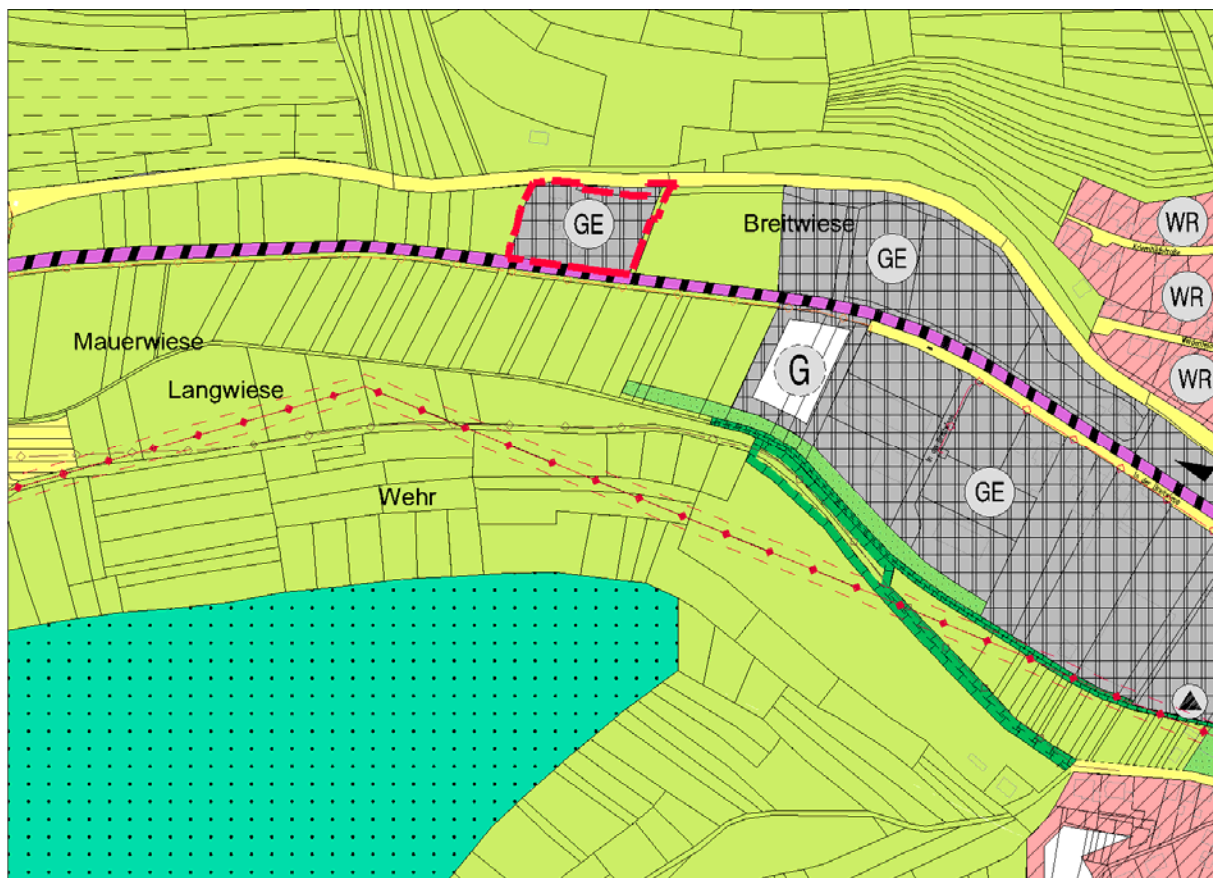
### **III. Rechtliche Grundlage**

Die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogenen Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Derzeit befindet sich das Vorhaben im nicht überplanten Außenbereich und wäre demnach ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes, bzw. einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Da ein Privilegierungstatbestand nach § 35 BauGB nicht gegeben ist, andererseits jedoch eine angemessene Nutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz auch unter städtebaulichen Gründen anzustreben ist, wird empfohlen, dem Antrag des Vorhabenträgers zu entsprechen und auf der Grundlage des § 12 BauGB einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Aufgrund der gemäß der Planungsinhalte damit zukünftig zulässigen, gewerblichen Nutzung gilt der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Östringen entwickelt.



Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 2013, 1548), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 582, S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (BGBl. 2016 S. 1), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.1509), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).

In Anlehnung an das bisherige Planungsrecht werden die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen neu formuliert.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhabenträger verpflichtet sich durch den Abschluss eines Durchführungsvertrages zur Realisierung der Maßnahme innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist und zur Tragung der hiermit in Verbindung stehenden Kosten.

Die bestehende Bausubstanz wird aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine oder nur unwesentliche Veränderungen erfahren. Somit werden die Belange des Denkmalschutzes von der Maßnahme nicht betroffen sein. Gleiches gilt für den Schutz des Gesamtensembles welches von der Maßnahme ebenfalls nicht betroffen sein wird. Dem gegenüber sieht der Bebauungsplanentwurf einen Ausbau der Erschließung und hier insbesondere der Parkieranlagen vor. Der hierdurch entstehende Eingriff in die im

BauGB genannten Schutzgüter wird im weiteren Planungsablauf in Form eines Umweltberichtes aufgezeigt und durch Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB ausgeglichen.

#### **IV. Städtebauliches Konzept**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die im Bestand vorhandene unter Denkmalschutz stehende Bebauung dar und beschreibt die zukünftig hier zulässige Nutzung. Das vorhandene Scheunengebäude, welches zu Wohnzwecken bereits umgenutzt wurde, soll auch weiterhin dem „Wohnen“ dienen.

Gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das alte Mühlengebäude zukünftig gewerblich genutzt. Der Vorhabenträger beabsichtigt diese Gebäude sowie den hieran angrenzenden Garten und den Innenhof für private, aber auch öffentliche Veranstaltungen gewerblich zu vermieten. Die Räumlichkeiten sollen für Hochzeiten, Taufen, Geburtstage, aber auch für Firmenveranstaltungen primär in den Monaten Mai bis Oktober zur Verfügung stehen. Das Erdgeschoss bietet zu diesem Zwecke Raum für bis zu 80 Personen.

Das Herrichten von Speisen ist vor Ort nicht vorgesehen. Diesbezüglich ist eine enge Kooperation mit regionalen Getränkeliieferanten und Cateringpartnern, aber auch Floristen, Fotografen und Örtlichen Musikgruppen geplant.

Das historische, repräsentative Ambiente mit den weitläufigen Gartenflächen, wird nach Auffassung des Vorhabenträgers zukünftig ein ideales Ambiente für Familien- und Firmenfeste darstellen.

Die Erschließung des Areals erfolgt von der L 552 aus über eine 5,5m bzw. 5,0 m breite Zufahrt. Von hier aus erreichen Zulieferer den ansonsten nicht befahrbaren Innenhof und die Gäste den neu anzulegenden Parkplatz. Auf der östlich der Bebauung vorhandenen Freiflächen sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Neuanlage von ca. 35 PKW–Stellplätzen vor. Diese sollen auf einer bisher als Wiese genutzten Fläche wasserdurchlässig, jedoch auf einem tragfähigen Unterbau errichtet werden. Damit steht zukünftig je zwei Gästen ca. ein PKW-Stellplatz zur Verfügung. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesene Anzahl an Stellplätzen ist Gewähr dafür, dass es auf der L 552 aufgrund widerrechtlich abgestellter Fahrzeuge nicht zu problematischen Verkehrssituationen kommen kann.

Die geplante Parkieranlage hält zum Grundstück der Albtalverkehrsgesellschaft mit der Stadtbahntrasse einen Abstand von ca. 3,0 m ein. Durch eine ergänzende Bepflanzung soll sichergestellt werden, dass der Bahnbetrieb, beispielsweise durch Blendwirkung, keine Beeinträchtigung erfährt.

## **V. Grünordnerische Festsetzungen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die bestehenden Vegetationszonen in Form einer Pflanzbindung unter Schutz. Dieses gilt insbesondere für die Bepflanzung entlang des Katzbaches sowie den parallel der L 552 vorhandenen Vegetationszug.

Eine ergänzende Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist zur Eingrünung der Parkierungsfläche sowohl in Richtung der Stadtbahntrasse, als auch im Osten des Plangebietes vorgesehen. Hierdurch soll eine Fernwirkung der bei Veranstaltungen abgestellten PKWs vermieden werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Aussagen über die Intensität der Nutzung der vorhandenen Grünflächen. So werden die Flächen, welche der Sondernutzung „Veranstaltungen“ zugeordnet werden sollen, entsprechend gekennzeichnet.

Aufgestellt : Sinsheim, 18.10.2016 – GI/Schiev.

Felix Geider, Bürgermeister

Östringen  
Östringen  
Östringen  
Östringen  
Östringen

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Architekt