

**2018/278**

öffentlich



Dezernat C  
Geoinformation, Bodenordnung und Vermessung

Stadt- und Bauleitplanung  
Sachgebiet Grundstücksverkehr  
Ortschaftsverwaltung Warmbronn

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortschaftsrat Warmbronn (Vorberatung)	14.01.2019	Ö
Planungsausschuss (Vorberatung)	24.01.2019	Ö
Finanz- und Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	24.01.2019	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	29.01.2019	Ö

## **Neubebauung Hauptstraße 2, Platzgestaltung Ecke Hauptstraße / Büsnauser Straße, Warmbronn**

- Billigung des städtebaulichen Konzeptes**
- Billigung der Eckpunkte Tauschvertrag / Städtebaulicher Vertrag**
- Weiteres Vorgehen**

### **Beschlussvorschlag**

1. Die städtebauliche Konzeption des Büros archiplan vom 31.10.2018 wird als Grundlage für die weitere Entwicklung des Bereiches Ecke Hauptstraße / Büsnauser Straße im Ortskern Warmbronn beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Sehne Backwaren KG einen städtebaulichen Vertrag (Stufe 1) sowie in Folge nach Konkretisierung der Planung einen Tauschvertrag und Städtebaulichen Vertrag (Stufe 2) mit den im Sachvortrag aufgeführten Regelungsinhalten abzuschließen.
3. Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, ein Bebauungsplanverfahren vorzubereiten und die zur Durchführung des Verfahrens erforderlichen Fachgutachten und Fachplanungen zu beauftragen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
51100000 - 32110000 Erstattungen Bauleitplanungen	2019	30.000	21.870	Erstattung der Firma Sehne an die Stadt für die Aufstellung Bebauungsplans.
711330016020 – 78210000 Auszahlungen Grundstücksumsatzfonds	2019	916.400	300	Kaufpreiszahlung an die Firma Sehne
711330011001 – 68210000 Einzahlungen Grundstücksumsatzfonds	2019	4.247.000	175	Kaufpreiszahlung der Firma Sehne an die Stadt

## **Zusammenfassung des Sachverhalts**

Die Fa. Sehne Backwaren KG, Böblingen, beabsichtigt auf ihrem Grundstück Flst. Nr. 45/2 (Hauptstraße 2), Gemarkung Warmbronn, einen Backshop mit Café i.V. mit einer Außengastronomie zu errichten, siehe hierzu Anlagen 1 und 2 (Lageplanskizze mit Außenanlagen und Dorfplatz, Straßenperspektive Büro archiplan vom 31.10.2018). Im Zuge des Bauvorhabens ist vorgesehen, die südlich angrenzende Grünfläche als Dorfplatz neu zu gestalten und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums zu steigern. Zur Umsetzung der Vorhaben ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich und vertragliche Regelungen mit der Fa. Sehne zu vereinbaren.

## **Ziele der Maßnahme**

Stärkung der Nahversorgung in Warmbronn und Steigerung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Bereiches Ecke Hauptstraße / Büsnauer Straße.

## **Sachverhalt/Sachstand**

Der seit 18.12.2008 rechtskräftige Bebauungsplan „Kreisverkehr Hauptstr. / Büsnauer Str.“ sieht im Kreuzungsbereich Hauptstraße, Christian-Wagner-Straße, Magstadter Straße und Büsnauer Straße die Errichtung eines Kreisverkehrs vor. Die Erstellung eines Kreisverkehrs wird zwischenzeitlich nicht mehr weiterverfolgt.

Die Fa. Sehne Backwaren KG, Böblingen, beabsichtigt auf ihrem Grundstück Flst. Nr. 45/2 (Hauptstraße 2), das unmittelbar an den Kreuzungsbereich anschließt, einen Backshop mit Café i.V. mit Außengastronomie zu errichten. Zur Realisierung des Vorhabens der Fa. Sehne ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, den Bebauungsplan „Kreisverkehr Hauptstr. / Büsnauer Str.“ zu ändern, und den gebauten Kreuzungsbereich planungsrechtlich abzusichern. Dies eröffnet die Möglichkeit, die bisher planungsrechtlich mit Kreisverkehr belegte Fläche im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der Fa. Sehne neu zu gestalten und zu nutzen, und hierdurch die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich zu steigern.

Die städtebauliche Konzeption des Büros archiplan vom 31.10.2018 (siehe Anlagen 1 und 2) sieht folgende Maßnahmen vor:

- Abriss des bestehenden Gebäudes Hauptstraße 2 und Erstellung eines Neubaus für einen Backshop mit Café an der Grenze zu den nördlich und östlich angrenzenden Grundstücken
- Einrichtung einer Außengastronomie, die sich über den südlichen Grundstücksbereich bis in das angrenzende städtische Grundstück Flst. 46/3 ausdehnt.
- Im vorgelagerten Bereich zur Hauptstraße sechs dem Backshop / Café zugeordnete private Stellplätze sowie eines öffentlichen Behindertenstellplatzes
- Neugestaltung eines kleinen Dorfplatzes mit Aufenthaltsfunktion auf dem städtischen Grundstück Flst. 46/3

Ein von der Fa. Sehne in Auftrag gegebenes Schallgutachten kommt zum Ergebnis, dass es durch die Anfahrt der Mitarbeiter vor 6:00 Uhr zu einer Überschreitung der Nachwerte nach TA-Lärm kommt, ansonsten können die Lärmwerte durch die vorgesehenen Nutzungen eingehalten werden. Im weiteren Verfahren sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Als nächste Schritte sind mit der Fa. Sehne ein städtebaulicher Vertrag (Stufe 1) abzuschließen und die zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderlichen Fachgutachten und Fachplanungen zu beauftragen. Nach Konkretisierung der Planungsgrundlagen sind vor Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit der Fa. Sehne in einem zweiten Vertrag

(Tauschvertrag und Städtebaulicher Vertrag Stufe 2) Regelungen zum vorzunehmenden Grundstückstausch und Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens zu vereinbaren.

Vertragsinhalte des Städtebaulichen Vertrages (Stufe 1) sind insbesondere:

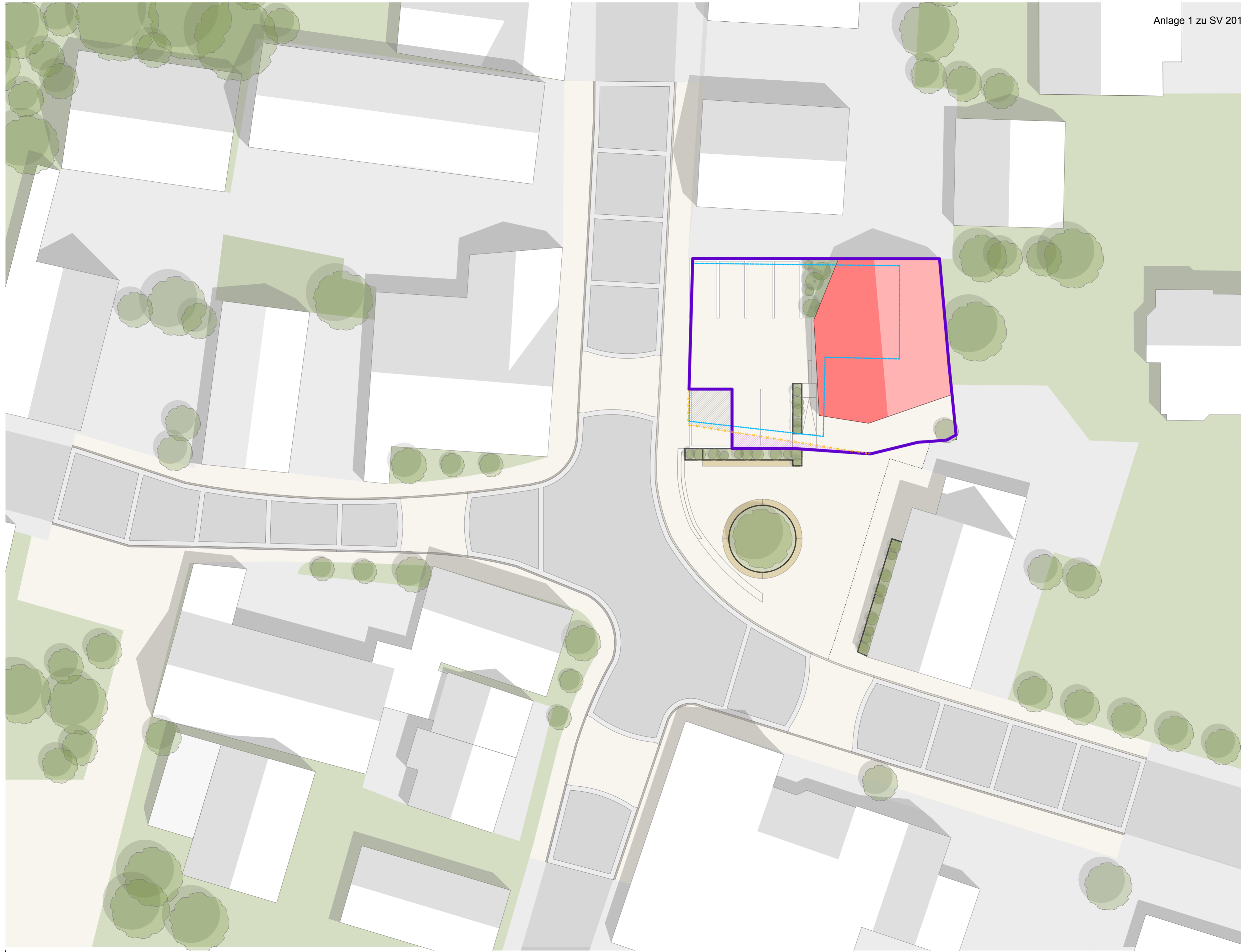
- Verpflichtung zur Einhaltung der Festsetzungen des zu erstellenden Bebauungsplans,
- Übernahme der Kosten der städtebaulichen Planung sowie für die erforderlichen Fachgutachten und Fachplanungen,
- Allgemeine Vereinbarungen zur Verfahrensdurchführung

Der nach Konkretisierung der Planunterlagen zu vereinbarende Tauschvertrag / Städtebaulicher Vertrag (Stufe 2) beinhaltet im Wesentlichen folgende Themen:

- Tauschvertrag zum Austausch der zur Herstellung der Stellplätze erforderlichen Flächen. Die Tauschflächen sind entsprechend öffentliche Verkehrsfläche mit 25 Euro je m<sup>2</sup> zu bewerten. Die Stadt kauft eine Fläche von 12 m<sup>2</sup> und verkauft eine Fläche von 7 m<sup>2</sup>, die Stadt hat für die Mehrfläche noch 125 Euro auszugleichen (siehe Anlage 3 Lageplan vom 28.11.2018).
- Sicherung von Gestaltungs- Qualitätsstandards (Materialität und Gestaltung Fassaden und Außenanlagen, Dorfplatz)
- Herstellung und Kostentragung des öffentlichen Behindertenstellplatzes und Sicherung der Zufahrt über Dienstbarkeit
- Herstellung und Kostentragung „Dorfplatz“
- Nutzungsvereinbarung für eine Außenbewirtschaftung auf der öffentlichen Fläche
- Vereinbarung zur Andienung des Backshops / Cafés (Lärmschutz)
- Vereinbarung einer Sicherheitsleistung in Höhe der Kosten für die vorstehend beschriebenen Anlagen im öffentlichen Bereich.

#### **Anlage/n**

- 1 20181031\_Sehne\_Platzgestaltung\_Lageplanskizze (öffentlich)
- 2 20181031\_PERSPEKTIVE 2 (öffentlich)
- 3 20181128\_Sehne\_Lageplan zu Tauschvertrag (öffentlich)



**BAUVORHABEN:**

Sehne BACKSHOP WARMBRONN  
HAUPTSTRASSE 2  
FLST. 45/2  
WARMBRONN

**BAUHERREN:**

FA Sehne BACKWAREN KG  
BÖBLINGER STRASSE 42  
EHNINGEN 71139

UNTERSCHRIFT

**PLANBEZEICHNUNG:**

Lageplanskizze

**PLANDATEN:**

M 1:200  
DATUM 31.10.18  
ARCHITEKTEN:  
KIRSCHSTEIN  
NEGLER  
SCHÄFER

**ARCHITEKTEN:**

ARCHIPLAN ARCHITEKTEN GMBH  
KIRSCHSTEIN NEGLER SCHÄFER  
POSTSTR 53  
71032 BÖBLINGEN  
FON +49(7031) 20921-0  
FAX +49(7031) 20921-70



**BAUVORHABEN:**

Sehne BACKSHOP WARMBRONN  
HAUPTSTRASSE 2  
FLST. 45/2  
WARMBRONN

**BAUHERREN:**

FA Sehne BACKWAREN KG  
BÖBLINGER STRASSE 42  
EHNINGEN 71139

UNTERSCHRIFT

**PLANBEZEICHNUNG:**

PERSPEKTIVE 2

**PLANDATEN:**

M  
DATUM 31.10.2018

ARCHITEKTEN:  
KIRSCHSTEIN  
NEGLER  
SCHÄFER

**ARCHITEKTEN:**

ARCHIPLAN ARCHITEKTEN GMBH  
KIRSCHSTEIN NEGLER SCHÄFER  
POSTSTR 53  
71032 BÖBLINGEN

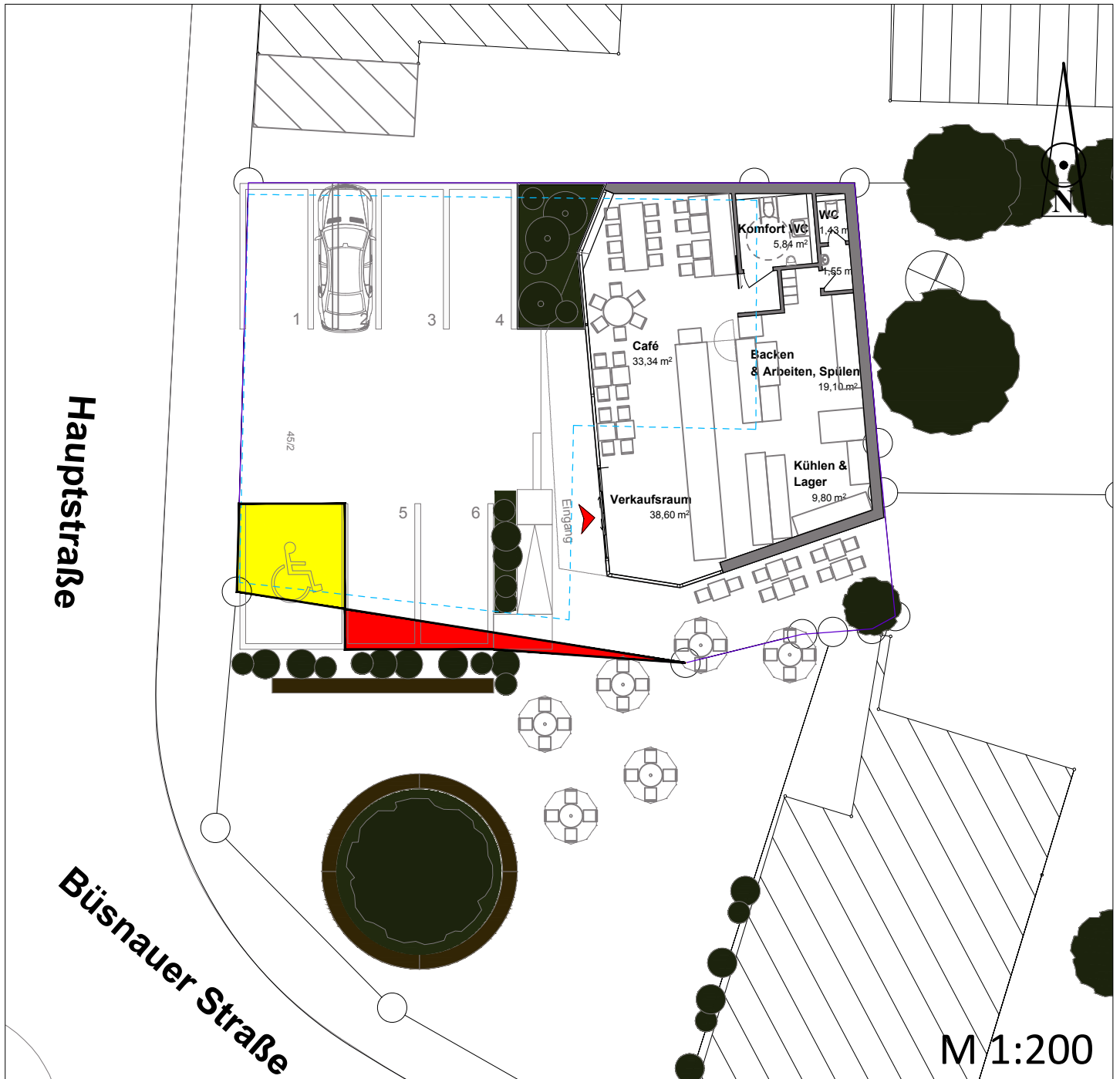
FON +49(7031) 20921-0  
FAX +49(7031) 20921-70



Strassenperspektive



**Stadt Leonberg, Ortsteil Warmbronn**



Grundstückskauf/-verkauf zwischen  
Stadt Leonberg/Firma Sehne im Bereich Hauptstraße 2 / Büsnauer Straße Flst. 46/3



Fläche 1 = ca. 12 qm - Erwerbsfläche Stadt Leonberg



Fläche 2 = ca. 7 qm - Erwerbsfläche Fa. Sehne

Edith Linsel  
Neues Rathaus, Zimmer 03.41  
Belforter Platz 1, 71229 Leonberg  
Tel.: 07152 - 990-3401; Fax: 07152 / 990173401  
E-Mail: E.Linsel@leonberg.de

gefertigt: 28.11.2018