

Öffentliche Gemeinderatssitzung am 12. Mai 2009 im Bürger- und Ratssaal, Neues Rathaus Ebersbach

1. Auf **Bürgeranfragen** erklärte **BM Wolff zum Thema "Städtebauliche Neuordnung des Kauffmann-Areals"**, es sei im jetzigen Stadium nicht zielführend, bereits getroffene Beschlüsse und Entscheidungen zu hinterfragen. Vielmehr gelte es, zielstrebig den zu einem Großteil bereits ausverhandelten städtebaulichen Vertrag für das Kauffmann-Areal raschmöglichst zu einem für die Stadt Ebersbach guten Abschluss zu bringen. Im Übrigen betont er, das Vergabeverfahren selber hätte nicht objektiver sein können. Die Entscheidungen wurden und werden stets, soweit rechtlich möglich, der Öffentlichkeit transparent gemacht. Weiter führt BM Wolff aus: Die Musikschule wird nicht mehr in einem Neubau des Investors untergebracht, sondern in der Villa Kauffmann oder alternativ an einem anderen geeigneteren Standort. Richtig ist, dass die Musikschule nicht komplett in der Villa Kauffmann untergebracht werden könnte, sondern dass in diesem Fall eine bauliche Erweiterung notwendig werde. Es müssen Nutzungsalternativen für die Villa und die Unterbringungsmöglichkeiten für die Musikschule untersucht werden.

Bau- und Umweltamtsleiter Schaal führte auf Anfragen aus, der Ausfall des Gastronomen für die Villa Kauffmann hätte zunächst bedeutet, dass der Investor dort eine private gewerbliche Nutzung untergebracht hätte. Die Stadt Ebersbach erachte es hingegen als wirtschaftlich sinnvoll, bereits zugesagte Fördermittel von rd. 1 Mio. € in Anspruch nehmen zu können. Möglich sei dies jedoch nur bei einer öffentlichen Nutzung des Gebäudes. Mit der jetzt angestrebten Entscheidung, die Kauffmann-Villa selbst wie auch das umgebende Gelände in die Verantwortung der Stadt zu belassen, sei man flexibler bei der weiteren Planung. Die Beschlusslage sieht dies so vor. Das Nutzungsspektrum für eine Gemeinbedarfseinrichtung im Themenbereich Kultur und Soziales erlaube auch eine flächenmäßig der Hauptnutzung untergeordnete gastronomische Nutzung.

Der zusätzliche Shop im Gebäude Kulturpavillon entsteht nicht auf Kosten der Bistrotfläche. Etwas Fläche indes geht von der städtischen Kulturfläche ab, die jedoch immer noch ausreichend bemessen ist.

2. Städtebauliche Neuordnung Kauffmann-Areal - Information

BM Wolff machte deutlich, wie viele Meilensteine man beim Kauffmann-Areal zwischenzeitlich hinter sich gebracht habe: 22.07.2008 Vergabebeschluss, 14.12.2008 Bürgerentscheid, 17.03.2009 2 Monate Verlängerung der Zuschlagsfrist. Heute stehe die Beschlussfassung über den städtebaulichen Vertrag an, die entsprechend der gesetzlichen Vorgabe für das Vergabeverfahren in nichtöffentlicher Sitzung erfolgen muss. Um dem berechtigten öffentlichen Interesse gerecht zu werden, sollen die wesentlichen Inhalte dargestellt werden. Vertragliche Details könnten aufgrund des Bieterschutzes nicht genannt werden.

Bau- und Umweltamtsleiter Schaal berichtete über den aktuellen Sachstand, beginnend mit der Darstellung der Fassadengestaltung alt/neu und dem Hinweis auf die fördertechnisch notwendige Namensänderung der Markthalle in einen "Kulturpavillon zur Gemeinbedarfsnutzung".

Negative Punkte sind der Wegfall der Gastronomie in der Villa Kauffmann wegen der aktuellen Wirtschaftslage, der Wegfall des Fitnessstudios im 1. Obergeschoss über dem EDEKA - Markt und die unklaren, noch offenen Regelungen bezüglich eines Nahwärmerversorgers. Er wies darauf hin, dass ein GWS-Gutachten zur Prüfung einer Nahwärmerversorgung mit einer Holzhackschnitzelanlage in Auftrag gegeben worden sei. Es seien weitere Verhandlungsschritte notwendig.

Positive Veränderungen sind:

- die Kreissparkasse beteiligt sich an einem ganzheitlichen Gestaltungskonzept der Außenanlagen zwischen Bourg-lès-Valence-Platz und Bahnhofsvorplatz
- es gibt nur eine Zu- und Abfahrt für die Tiefgarage über die Nordtangente
- die Tiefgaragenzufahrt Ludwigstraße entfällt
- die zu enge, schlecht belichtete Passage von der Bahnhofstraße entfällt zugunsten einer großzügigen Schaufensterlösung.
- an der Ecksituation Ludwigstraße/Bahnhofstraße wird unter den Arkaden ein barrierefreier überdachter Zugang zum inneren Platz angelegt
- zusätzliche kleine Shops entstehen, z. B. 2 der Bahnhofstraße zugeordnete
- in der Ludwigstraße werden beide Läden mit Schaufenstern bis zum Straßenniveau ausgestattet
- unter dem Dach des Kulturpavillon werden ein Bistro und ein Shop eingerichtet
- die öffentlichen Stellplätze sind nahezu unverändert. Es werden 105 oberirdische Stellplätze geschaffen.
- die Gestaltung der Verkehrsflächen ist weitgehend konkret definiert, d. h. vertraglich festgehalten sind die Straßenaufbaupläne bis hin zur Materialwahl;
- in der Tiefgarage entstehen 80 öffentliche und 55 private Stellplätze. Die Baumstellungen bleiben bestehen.
- Die Kreissparkasse hat Interesse an einem direkten Tiefgaragenzugang, da ihr 30 Stellplätze zugeordnet werden
- es besteht die Erweiterungsoption auf 192 Tiefgaragenstellplätze. Der Gemeinderat muss hierüber bis zur Sommerpause entscheiden. Näheres dazu bedarf der Regelung in einem weiteren Vertrag;
- beim offenen Kulturpavillon ist eine Realteilung vorgesehen. Es entsteht ein Grundstück mit 348 m² Nutzfläche + 2 m Dachüberstand auf 2 Ebenen im Eigentum der Stadt Ebersbach. Der Pavillon ist ausgestattet mit Damen- und Herrentoiletten, einer Projektionswand und Windschutzvorhängen;
- das Grundstück Kulturpavillon beinhaltet die Brunnenfassung

Weiter führte Amtsleiter Schaal aus, nach der Absage des Restaurantbetreibers habe die Verwaltung dem Gemeinderat für die Villa Kauffmann eine Gemeinbedarfsnutzung eventuell mit Einzug der Musikschule, einer untergeordneten Gastronomie oder einer sonstigen öffentlichen Nutzung vorgeschlagen. Vorteil ist die alleinige Zuständigkeit der Stadt. Die aktuelle Beschlusslage sieht vor, die Entwurfs- und Nutzungsalternativen zu untersuchen. Er verweist auf die Vorlage zum Bebauungsplan "Kaufmann-Areal".

Im städtebaulichen Vertrag sind darüber hinaus die Höhenentwicklungen der Gebäudelandchaft fixiert, die Flächen definiert und die Fassadenabwicklungen mit einer reichen Untergliederung festgelegt. Entlang der Bahnhofstraße entfallen die ortstypischen Arkaden, im Erdgeschoss werden Metall und viel Glas als Gestaltungsmittel eingesetzt, im Obergeschoss wird der Eingang zur Einrichtung des ASB mit einem prägnanten Vordach betont und die Verwendung von französischen Balkonen in unregelmäßigen Abständen sorgen für eine weitere Auflockerung.

An der Ecke Ludwigstraße/Bahnhofstraße entsteht durch eine 1 1/2-geschossige Glasfassade und die wettergeschützte Rampe eine einladende Situation. Das Gebäude östlich der Kreissparkasse bleibt hinter deren Höhenentwicklung zurück. Im 1. Obergeschoss werden jetzt Wohnungen eingerichtet.

An Hand einer Schnittzeichnung durch Innenbereich, Edeka-Baustellung und Tiefgarage erläuterte er das Thema Arkaden und Details der Tiefgaragenebene.

Zur Erschließung der Nordtangente kündigte er für die nächste Sitzungsrunde den Bebauungsplan an. Dieser umfasst die Nordtangente, den Bahnhofsvorplatz, Stellplätze am Bahnhof

und die Nahwärmeversorgungseinrichtung. Die Nordumfahrung wurde dem Regierungspräsidium Stuttgart zur Förderung vorgelegt. Die Stadt Ebersbach muss bis zum Frühjahr 2011 das Teilstück bis zur Zufahrt zum Kauffmann-Areal fertiggestellt haben.

Er verwies auf weitere, im 30 Seiten starken, städtebaulichen Vertrag festgelegte Verpflichtungen der Stadt Ebersbach. Der städtebauliche Vertrag stellt die verbindliche Grundlage für den Investor und die Stadt Ebersbach an der Fils dar.

3. Bebauungsplan "Kaufmann-Areal"

- Planbereich 01 -

- Anerkennung des Entwurfs

- Anordnung der öffentlichen Auslegung

BM Wolff wies auf die zurückliegenden Beratungen und die parallele Fortentwicklung von städtebaulichem Vertrag und Bebauungsplan hin.

Herr Albig, Bauamt, erläuterte die Weiterentwicklung des Bebauungsplans Kaufmann-Areal seit April 2009. Insbesondere richtete er den Augenmerk auf die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche und die Grünfläche rund um die Villa Kaufmann, das großzügige Baufenster in öffentlicher Hand für eine flexible Planung, den Erhalt markanter Bestandsbäume nördlich der Villa und den erzielten Verbund der Grünflächen. Die GRZ ist zur Sicherung der Grünflächen auf 0,35 festgesetzt.

StR Th. Mayer wog Vor- und Nachteile des Bebauungsplans im Vergleich zu den im Vorfeld von der SPD-Fraktion festgelegten Eckpunkten ab und kommt für sich zu dem Fazit, auch wenn im Detail Gutes erreicht wurde, kann er dem Planwerk nicht zustimmen.

BM Wolff hielt dagegen, es stelle an sich schon einen nicht unerheblichen Wert dar, dass in Zeiten der Wirtschaftskrise von ImmoInvest GmbH & Co. KG und der Stadt Ebersbach ein 15- bis 18-Millionen-Projekt auf den Weg gebracht wird. Die Bürger haben beim Bürgerentscheid mehrheitlich für das Projekt gestimmt. Die Qualität der Architektur konnte verbessert werden, ebenso die Tiefgaragenzufahrt. Über die fehlende Gastronomie ist er ebenso enttäuscht und an der Parksituation im Innenbereich hat sich nichts geändert, müsse er eingestehen.

Aber in harten Verhandlungsrunden mit dem Investor konnte ein realisierbares und ausbalanciertes Konzept erarbeitet werden.

StRätin Kreisinger erklärte die CDU-Fraktion stimme für den Bebauungsplanentwurf, der nicht alles Wünschenswerte, aber alles Notwendige und Erreichbare beinhalte. Es sei Zeit endlich einen "Knopf an die Geschichte" zu machen.

StR Hertle betonte, der Gemeinderat stehe bei der Musikschule im Wort, dass ihre Unterbringung gut gelöst wird. Wenn auch nicht alle Wünsche in Erfüllung gingen, so freue man sich über die Schaffung von Arbeitsplätzen und die positiven Wirkungen einer solchen Investition. Er hoffe auf eine baldige Realisierung.

Der Gemeinderat **beschloss mit 17 Jastimmen bei 6 Neinstimmen ohne Enthaltung:**

1. Der Entwurf des Bebauungsplans "Kaufmann-Areal" - Planbereich 01 - in Ebersbach an der Fils erstellt durch die Project GmbH, Esslingen, in der Fassung vom 08.05.2009 mit Textteil und Begründung wird anerkannt.
2. Für den unter Ziffer 1 genannten Entwurf des Bebauungsplans wird die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB angeordnet.