

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schloss Ebnet“

Plan-Nr. 3-65

Stadtteil Ebnet



Das Schloss Ebnet befindet sich seit 1811 im Privatbesitz der Eigentümerfamilie und ist als Kristallisationskern und Namensgeber für den gleichnamigen Ortsteil von wesentlicher Bedeutung für dessen Identifikation und weitere Entwicklung. Im Zuge der zunehmenden Verdichtung der Wohnbebauung in Ebnet und im Dreisamtal kommt dem Schlosspark darüber hinaus eine wichtige Funktion als Grünfläche im städtebaulichen Gesamtgefüge zu.

Trotz der privaten Nutzung wurde das Schlossareal der Allgemeinheit seit Jahrzehnten regelmäßig durch kulturelle Veranstaltungen und die Möglichkeit zur Veranstaltung privater Feiern zugänglich gemacht, was wesentlich zur Belebung des Ortsteils Ebnet beitrug. Zugleich hat dies aber auch zu wiederholten Konflikten mit der Nachbarschaft wegen der damit verbundenen Lärmimmissionen geführt, weshalb die Veranstaltungsnutzung seit einigen Jahren stark reduziert wurde. Das mindert nicht nur die Zugänglichkeit des Schlosses, sondern verwehrt der Eigentümerin auch Einnahmen, die für die aufwändige Unterhaltung der Gebäude und des Parks dringend erforderlich wären. Der Gesamtbetrieb von Schloss Ebnet weist

jährlich hohe Defizite auf, die bisher (noch) durch private Zuschüsse gedeckt werden. Nicht nur die kulturelle Nutzung, die keine nennenswerten Erträge erzielt, sondern auch der Erhalt des Schlossdenkmals einschließlich seines Parks sind daher gefährdet.

Dieses Konzept erfüllt folgende städtische Ziele:

- Die Freiflächenfunktion des Ebnet Schlossparks bleibt trotz der Inanspruchnahme für zwei Neubauten und einem Parkplatz im Kern erhalten.
- Die schon bisher vorhandene temporäre öffentliche Zugänglichkeit des Schlossareals und seine Funktion für den Ortsteil Ebnet werden durch die geplanten Nutzungen wie Beherbergungsbetrieb, Kulturveranstaltungen und Gastronomie dauerhaft gesichert und gestärkt.
- Der Bedarf an Ferienwohnungen innerhalb des Stadtgebiets Freiburg wird bedient.
- Nachhaltige wirtschaftliche Grundlagen für den dauerhaften Erhalt und den Betrieb des denkmalgeschützten Parks und der denkmalgeschützten Gebäude werden geschaffen.
- Den Anforderungen des Denkmalrechts wird Rechnung getragen und das Gesamtkonzept mit Gastronomie, Veranstaltungen und der Beherbergung trägt im Wesentlichen zu einer Belebung des Stadtteils Ebnet bei.
- Immissionskonflikte werden weiter reduziert, weil der Umfang der besonders kritischen nächtlichen Veranstaltungen abnimmt.
- Ein hochwertiges Tourismusangebot wird geschaffen, das an der Schnittstelle von Freiburg und Schwarzwald Natur- und Stadturlauber anspricht.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortsmitte Ebnet" aus dem Jahr 2002, der für das Schloss mit Nebengebäuden ein Sondergebiet und südlich davon ein Dorfgebiet festsetzt. Im Schloss sind danach bisher kulturelle Nutzungen, Büros und Verwaltungen sowie Wohnungen ohne Beschränkung zulässig. Im Dorfgebiet sind Wohnungen bisher auf eine pro Gebäude beschränkt. Beherbergungsbetriebe und Gaststätten sind im gesamten Gebiet bisher ausgeschlossen.

Der vorliegende Planentwurf verzichtet auf die Festsetzung allgemeiner Bau- und Sondergebiete, sondern ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan gezielt auf das neue Nutzungskonzept zugeschnitten. Die Bandbreite möglicher Nutzungen wird verringert und sie werden bestimmten Teilbereichen und Gebäuden konkret zugeordnet, was die planerische Konfliktbewältigung vereinfacht. In der Grundstruktur wird das Areal in zwei Zonen gegliedert: Das Schloss mit Nebengebäuden, Schlosshof und Zehntscheune beinhalten die öffentlich zugänglichen Nutzungen für Kultur, Gastronomie und Veranstaltungen. Die Reithalle zuzüglich der Neubauten bildet den Beherbergungsbetrieb. Der überwiegende Teil des Bebauungsplans (ca. 76 % der Flächen) wird als private Grünfläche mit umfangreichen Regelungen zum Naturschutz festgesetzt.