

BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Stadtplanungsamt	Herr Jerusalem	4100	22.11.2023

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schloss Ebnet“, Plan-Nr. 3-65 (Ebnet)

- a) **Beschluss der Änderung der Bezeichnung und der Plannummer des Bebauungsplans**
- b) **Beschluss der Änderung des Plangebiets des Bebauungsplans**
- c) **Beschluss des Bebauungsplanentwurfs für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlagebeschluss)**
- d) **Zustimmung zu den Inhalten des Durchführungsvertrags**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. BaUStA	29.11.2023		X	X	
2. GR	12.12.2023	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): ja, durchgeführt in
Ebnet am 05.12.2023

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: nein

Auswirkungen auf den Klima- und Artenschutz: ja, siehe Anlage 8 a) und 8 b)

Beschlussantrag:

1. **Der Gemeinderat beschließt die Änderung der Bezeichnung und der Plannummer des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Schloss Ebnet – 3. Änderung Ortsmitte Ebnet, Plan-Nr. 3-63c, in vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schloss Ebnet“, Plan-Nr. 3-65, gemäß Nr. 1 der Drucksache G-23/199.**
2. **Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Schloss Ebnet“, Plan-Nr. 3-65, gemäß Nr. 1 und Anlage 1 der Drucksache G-23/199.**

3. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Schloss Ebnet“, Plan-Nr. 3-65, gemäß Anlage 2, der Planzeichnung gemäß Anlage 3, der Vorhaben- und Erschließungspläne gemäß Anlage 4 und der textlichen Festsetzungen gemäß Anlage 5 der Drucksache G-23/199 sowie der Begründung mit Umweltbericht gemäß den Anlagen 6 und 8 der Drucksache G-23/199 als Grundlagen für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.
 4. Der Gemeinderat stimmt den unter Nr. 7 der Drucksache G-23/199 beschriebenen Inhalten des Durchführungsvertrags zu.
-

Anlagen:

1. Lage des Plangebiets
2. Satzung mit örtlichen Bauvorschriften (Entwurf)
3. Planzeichnung (Entwurf)
4. Vorhaben- und Erschließungspläne
5. Textliche Festsetzungen (Entwurf)
6. Begründung (Entwurf)
7. Freiflächenkonzept
8. a) Umweltbericht
8. b) Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
9. Übersicht über den Umgang mit den während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang von Ebnet. Es grenzt im Norden an die Schwarzwaldstraße (L 133), im Westen an den Eschbach und im Süden an die Dreisamauen. Östlich schließt sich die vorhandene Wohnbebauung am Johann-Jakob-Fechter-Weg an (vgl. Anlage 1). Das gesamte Plangebiet umfasst im Entwurf zur Offenlage eine Fläche von ca. 5,1 ha und befindet sich ausschließlich in privatem Eigentum der Vorhabenträgerin.

Das Plangebiet gliedert sich in drei Teilbereiche. Den Kern bilden das Schloss Ebnet mit Schlosshof und Nebengebäuden im Westen sowie dem denkmalgeschützten Park im Osten. Südlich davon liegen die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude Zehntscheune, Reithalle und Hühnerstall / Schuppen, wobei die Reithalle historisch in Littenweiler stand und erst 1991 nach Ebnet versetzt wurde. Westlich, östlich und südlich davon liegen ehemalige Wirtschaftsflächen, die heute als Wiesen genutzt werden. Zum Plangebiet gehört schließlich der Johann-Jakob-Fechter-Weg, der als Privatweg im Eigentum der Vorhabenträgerin steht und zur östlichen Erschließung des Areals dient.

Der Titel inkl. Plannummer des Bebauungsplans wird von vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Schloss Ebnet – 3. Änderung Ortsmitte Ebnet, Plan-Nr. 3-63c, in vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schloss Ebnet“, Plan-Nr. 3-65, geändert, um zukünftig eine eindeutige Zuordnung des Plangebiets zu gewährleisten.

2. Ausgangslage

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.

3. Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist es, das Schlossareal in seiner identitätsgebenden Funktion für den Ortsteil Ebnet und in seiner kulturellen Funktion für die Stadt zu erhalten; gleiches gilt für den Park in seiner Funktion als Grünfläche. Dafür bedarf es auch künftig einer Nutzungskonzeption, die Schloss, Nebengebäude und Schlosspark in Teilen der Öffentlichkeit zugänglich erhält. Das kann nur gelingen, wenn die Nutzung für die Eigentümerin so wirtschaftlich ist, dass sie daraus den Erhalt der Anlage finanzieren kann.

In der Vergangenheit wurden östliche Teile des Schlossparks überplant und bebaut, um aus den Erlösen das Schloss von Schulden zu befreien und teilweise zu sanieren. Das kann so nicht fortgesetzt werden, weil die Parkflächen endlich und in weiten Teilen denkmal- und naturgeschützt sind. Eine nachhaltige wirtschaftliche Basis für das Areal muss daher ausreichende Erträge für Sanierung und Unterhalt von Denkmälern und Park aus den vorhandenen Gebäuden selbst und deren maßvoller Ergänzung generieren. Eine sporadische Vermietung an wechselnde Nutzende für Veranstaltungen kann das alleine nicht leisten. Es bedarf einer Dauernutzung, die konstante Mieten erzielt. Als wirtschaftlich tragfähige Lösung wurde daher von der Vorhabenträgerin ein Schlossresort konzipiert, dessen Kern ein Beherbergungsbetrieb für unterschiedliche Zielgruppen ist. Ergänzt wird dieses durch eine Gastronomie, Veranstaltungsnutzungen und Praxen / Büros im Schloss selbst.

Dieses Konzept erfüllt folgende städtische Ziele:

- Die Freiflächenfunktion des Ebneten 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.

4. Inhalte der Planung

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.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP 2020 der Stadt Freiburg ist das Gebäudeensemble des Schlosses als Mischbaufläche (M) enthalten, während die umgebenden Freiflächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt sind. Inhaltlich lässt der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nur Nutzungen zu, die auch in einem Mischgebiet (MI), einem Dorfgebiet (MD) oder einem urbanen Gebiet (MU) zulässig wären, so dass er aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (M) entwickelt ist. Die geringfügige räumliche Erweiterung der Bauflächen für die Neubauten nach Osten ist im Rahmen der Parzellenunschärfe des FNP eine zulässige Entwicklung.

6. Umweltbelange

Aufgrund der Umstellung auf ein reguläres zweistufiges Verfahren wurden eine Umweltprüfung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung durchgeführt und ein umfangreicher Umweltbericht (Anlagen 8a und 8b) erarbeitet, in dem alle Schutzgüter und Ausgleichsmaßnahmen abgearbeitet, die Ergebnisse dokumentiert sowie Festsetzungsvorschläge gemacht werden. In der Ausgleichskonzeption werden sowohl die noch nicht durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan von 2002 wie auch die Eingriffe aus dem neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden weitgehend auf den Grünflächen innerhalb des Plangebiets, teilweise aber auch extern auf einer Fläche in Kirchzarten durchgeführt. Die Empfehlungen des Umweltberichts wurden als Festsetzungen und Hinweise in die Bebauungsvorschriften übernommen.

7. Inhalte des Durchführungsvertrags

Die Stadtverwaltung hat mit der Vorhabenträgerin einen Durchführungsvertrag ausgehandelt, der im Wesentlichen folgende Inhalte regelt:

- Übernahme der Kosten für Planung, Gutachten und nichtthoheitliche Tätigkeit der Verwaltung durch die Vorhabenträgerin.
- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens nach § 12 BauGB innerhalb einer bestimmten Frist, gestaffelt in 2 Entwicklungsstufen, für Bestandsgebäude und Neubauten.
- Gestufter Zeitplan und rechtliche Sicherstellung der Denkmalsanierung des Schlosses und des Denkmalunterhalts entsprechend der beiden Entwicklungsstufen für das Schlossresort.
- Verpflichtung 50% der neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnnutzung (Mitarbeiterwohnungen) als geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren.
- Verpflichtung zur Herstellung, der Fertigstellungspflege für die Dauer von zwei Jahren und der dauerhaften Pflege für die Dauer von 28 Jahren inkl. Werersatz der Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen auf dem Schlossareal und extern, sowie deren rechtliche Sicherung.
- Verpflichtung zur Einhaltung eines Betriebskonzepts.
- Umsetzung des Energiekonzepts und Freiburger Effizienzhaus-Standards.
- Verpflichtung zum langfristigen Denkmalerhalt (unter Berücksichtigung, dass für die Vorhabenträgerin aufgrund der Schaffung neuer Einnahmemöglichkeiten die Unterhaltung des Denkmals als zumutbar angesehen wird).

Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss mit der Vorhabenträgerin geschlossen.

8. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Bei der vom 12.11.2018 - 14.12.2018 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben insgesamt 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Inhaltlich bezogen sich diese im Wesentlichen auf den Denkmalschutz, den Natur- und Artenschutz sowie auf Ver- und Entsorgungsleitungen.

Seitens der Öffentlichkeit gingen 9 Stellungnahmen ein. Diese wiesen vor allem auf die Verkehrsproblematik, auf mögliche Immissionskonflikte, auf Defizite des Naturschutzausgleichs, auf eine unzureichende städtebauliche Begründung des Bebauungsplans sowie auf die fehlenden Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren und auf die Notwendigkeit einer langfristigen finanziellen Sicherung des Schlossunterhalts hin.

Die Stellungnahmen haben teilweise zu einer Veränderung des Planentwurfs geführt. Der Geltungsbereich wurde durch Hereinahme der Park- und Ausgleichsflächen des Schlossparks und des Johann-Jakob-Fechter-Wegs deutlich in Richtung Osten vergrößert, um direkt im Bebauungsplan die Verkehrs- und Lärmkonflikte bewältigen und die naturschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen neu strukturieren zu können.

Außerdem wird nunmehr auf ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB verzichtet und ein reguläres zweistufige Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Wegen der näheren Inhalte dieser Stellungnahmen sowie der Entscheidungsvorschläge hierzu wird auf Anlage 9 verwiesen.

9. Ergebnisse der Beratung der Drucksache "Aufstellungsbeschluss" (2018)

Im Ergebnis der Behandlung der Drucksachen G-18/240 und G-18/240.1 (Aufstellungsbeschluss) sollten insbesondere folgende Punkte geprüft werden:

1. Möglichkeit der Sicherstellung der dauerhaften Verwendung des Erlöses zu Gunsten des Erhalts des Denkmals Schloss Ebnet.

Während des Bebauungsplanverfahrens ist die Vorhabenträgerin dergestalt in Vorleistung gegangen, dass mit der Sanierung des Schlosses bereits begonnen wurde. Damit wurde schon eine wesentliche Grundlage für den langfristigen Erhalt des Kulturdenkmals geschaffen. Bei weiterem Sanierungsbedarf verpflichtet sich die Vorhabenträgerin die zukünftigen Gewinne aus dem Projekt für den Erhalt und Unterhalt des Denkmals zu verwenden, dies erfolgt auch im Eigeninteresse der Vorhabenträgerin, da das Schloss auch in das Betriebskonzept miteinbezogen ist und somit der Zustand des Schlosses maßgeblich für den Erfolg des Beherbergungsbetriebs sein wird.

Dementsprechend hat sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zur Umsetzung der vereinbarten Sanierungsziele und des Sanierungszeitplans verpflichtet.

Die Parteien sind sich einig, dass aufgrund der Schaffung neuer Einnahmemöglichkeiten auf Grundlage des vorliegenden VEP der Einwand des Eigentümers entfällt, der Schlossunterhalt sei denkmalrechtlich unzumutbar, so dass die Stadt bei einer Verletzung der Denkmalunterhaltungspflicht denkmalrechtlich einschreiten kann. Dies gilt erst dann nicht mehr, wenn der denkmalrechtlich erforderliche Unterhalt aus dem Gewinn durch den Betrieb der Ferienwohnungsanlage nachweislich auf Dauer nicht mehr gedeckt werden kann.

2. Prüfung verschiedener Nutzungsformen mit Vergleichsrechnung in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin bezüglich reiner Ferienwohnungsnutzung, reiner Wohnnutzung sowie einer gemischten Nutzungsform.

Die Vorhabenträgerin hat der Stadtverwaltung die geforderten Unterlagen zu den verschiedenen Nutzungsformen einschließlich der Berechnungsgrundlagen zur Verfügung gestellt. Aus diesen ergibt sich nachvollziehbar, dass das Ziel – das Kulturdenkmal zu erhalten – ausschließlich in der Variante der reinen Ferienwohnungsnutzung erreicht werden kann.

Die Vergleichsrechnung zwischen Wohnungen und Ferienwohnungen hat ergeben, dass die Nutzungsform „Mietwohnungsbau“ das städtebauliche Ziel des Erhalts des Kulturdenkmals nicht erfüllen würde und somit nicht weiterzuverfolgen ist. Hauptgrund ist die Miethöhe: Um mit Mietwohnungen eine vergleichbare Wirtschaftlichkeit wie mit Ferienwohnungsnutzungen erzielen zu können, müsste eine Wohnraummiete von ca. 25,00 €/m² angesetzt werden. Eine ortsübliche Vergleichsmiete läge im höheren Mietpreisniveau bei ca. 14,00 €/m², sodass davon auszugehen ist, dass eine Quersubventionierung des Schlosses ausscheiden würde.

Auch ein gemischtes Nutzungskonzept (Kombination aus Wohnen und Ferienwohnungen) ist aus den genannten Gründen nicht wirtschaftlich umsetzbar. Erschwerend kommt in der Hybrid-Variante hinzu, dass die Nutzung „Wohnen“ direkt Lärmschutzansprüche gegenüber der gewerblichen Nutzung „Ferienwohnen“ auslöst, sodass in dieser Variante das Gesamtkonzept nicht umsetzbar wäre.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich jedoch im Durchführungsvertrag dazu, 50 % der neu entstehenden Geschossfläche für Wohnnutzung (Mitarbeiterwohnungen im Neubau-Nord) als geförderte Mietwohnungen nach Landeswohnraumförderungsprogramm zu errichten und diese für eine Bindungsdauer von mindestens 10 Jahren zu einer um 33 % von der ortsüblichen Vergleichsmiete reduzierten Miete, ausschließlich an den Personenkreis des Landeswohnraumförderungsprogrammes zu vermieten (hier: Besondere soziale Mietwohnraumförderung: „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen“).

Gemäß baulandpolitischen Grundsätzen wurde in dem Fall von der Regelbindungsdauer abgewichen und 10 Jahre als Mindestbindungsdauer vereinbart. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die Wohnungen voraussichtlich an Mitarbeitende des Gastronomiegewerbes vermietet werden sollen. Da dieses Gewerbe einer gewissen Dynamik unterworfen und ggfs. auch mit Pächterwechsel verbunden ist, entspricht die 10-jährige Bindungsfrist den

Zielen des Gesamtprojektes. Da die Mitarbeiterwohnungen erst in der Ausbaustufe hergestellt werden, wird die Verwaltung die Vorhabenträgerin bei Antragstellung in diesem Zusammenhang weiter beraten und versuchen, eine längere Bindungsdauer, ggf. für alle Mitarbeiterwohnungen, zu realisieren.

3. Die Gutachten werden allesamt in Rücksprache mit der Stadtverwaltung beauftragt, um die Sorgfältigkeit dieser zu sichern.

Die für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Gutachten wurden in Abstimmung mit der Verwaltung vergeben und deren Ergebnisse wurden vor der Einarbeitung in den Bebauungsplan von der Verwaltung geprüft.

10. Ausblick

Für das Bebauungsplanverfahren ist folgender Zeitplan vorgesehen:

- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: 1. Quartal 2024
- Unterzeichnung des Durchführungsvertrags: spätestens vor Satzungsbeschluss
- Satzungsbeschluss: voraussichtlich 3. Quartal 2024

Ansprechperson ist Frau Trautmann, Stadtplanungsamt, Tel.: 0761/201-4151.