

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Schwarzwaldstraße Ebnet",  
Plan-Nr. 3-89**

Stand 05.08.2024

**Umgang mit den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und  
Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen  
(Darlegung vom 07.11.2022 bis zum 09.12.2022)**

*[Hinweis: Die folgenden Stellungnahmen werden im Original Wort- und Schreiblaut abgedruckt. Sie wurden hinsichtlich Rechtschreibung, Grammatik und Satzbau seitens der Verwaltung nicht verändert. Lediglich offensichtliche Rechtschreibfehler oder Buchstabendreher wurden durch die Verwaltung korrigiert.]*

*Sofern Stellungnahmen Visualisierungen oder Anlagen wie Merkblätter, Fotos, Pläne etc. enthalten, werden diese innerhalb der Abwägungstabelle in der Regel nicht mit abgedruckt. Sie sind jedoch Teil der Abwägung und werden bei dieser auch berücksichtigt. Bei Bedarf können die nicht abgedruckten Teile bei der Verwaltung eingesehen werden.]*

**A      Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Einwendung/Stellungnahme	Umgang
<p><b>A.1      Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 14.11.2022)</p>	
<p>Das Plangebiet in Ebnet umfasst aktuell nur ein kleineres Grundstück von knapp 900 m<sup>2</sup> Fläche und liegt bisher im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die lange Jahre hier betriebene Tankstelle mit Shop wurde wohl schon in 2020 aufgegeben. Das Plangebiet ist gemäß dem Freiburger Einzelhandels- und Zentrenkonzept dem räumlich abgegrenzten Bereich des „Quartierszentrums Ebnet“ zuzuordnen.</p> <p>Zielrichtung der Stadt für die vorliegende zentrale Ortslage ist daher wohl ein gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus. In den Obergeschossen sollen ausschließlich Wohnnutzungen, im EG hingegen sollen nur gewerbliche Nutzungen zulässig sein. Für das EG ist vom Ziel einer „kleinteiligen dörflichen Nahversorgung“ die Rede.</p> <p>Auf der gegenüberliegenden Straßenseite gilt laut GIS der Stadt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 3-063 Ortsmitte Ebnet mit Misch- und Dorfgebieten, in denen (nicht großflächiger) Einzelhandel jeder Art zulässig ist, d.h. keine Steuerung vorgenommen worden ist.</p> <p>Eine Stärkung des Quartierszentrums durch „publikumsorientierte“ gewerbliche Nutzungen, wie bspw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandel oder nahversorgungsnahe Dienstleister wäre auch aus unserer Sicht wünschenswert. Angesichts der geringen Größe des Grundstücks sowie der zentralen Ortslage kann u.E. auch hier auf eine tiefergehende Steuerung der Zulässigkeiten (von Einzelhandel) verzichtet werden; bspw. wäre es sicher ein Glücksfall, wenn sich hier ein kleinerer zentrenrelevanter Laden wie bspw. ein Geschenkeladen mit ansiedeln würde. Leider liegen keine Informationen zur Mitwirkungsbereitschaft des Grundstückseigentümers vor.</p>	<p>Im Verlauf der vergangenen Jahre sind leider verschiedene gewerbliche Nutzungen von nahversorgungsrelevanter Bedeutung im Bereich des "Quartierszentrums Ebnet" weggefallen.</p> <p>Nach Aufgabe der Tankstelle mit Shop in zentraler Lage wurde das langjährige Anliegen der Ortsverwaltung Ebnet sowie das grundsätzliche, städtebauliche Ziel im zentralen Bereich, wie hier an der Schwarzwaldstraße einen Nahversorger für die kleinräumige Stadtteilversorgung zu etablieren, erneut aufgegriffen - zumal der neue Eigentümer für diese Idee zugänglich war.</p> <p>Da der Bereich derzeit noch im unbeplanten Innenbereich liegt und ein Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB zu entscheiden ist, aber sowohl aus Sicht des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, als auch das Anliegen der Ortschaft sowie gemäß städtebaulicher Zielsetzung nahversorgungsnahe Dienstleister im "Quartierszentrum Ebnet" erreicht werden soll, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.</p> <p>Explizit sollen hier Flächen der nahversorgungsrelevanten Sortimente (siehe Textliche Festsetzungen Anhang 1, Sortimentsliste) entsprechend der Charakteristik der Quartierszentren gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept gesichert werden. Sonstige zentrenrelevante Sortimente sind auf untergeordneter Fläche entsprechend gängiger Praxis als Randsortimente jedoch auch möglich. Darüber hinaus gibt es auf dem direkt benachbarten Grundstück ebenfalls Gewerbeflächen, die sich für sonstige zentrenrelevante Sortimente eignen und somit der Vorrang für die Nahversorgung im vorliegenden Bebauungsplan zielführend ist.</p>

<p>Es dürfte sich jedoch die Frage stellen, ob mit einer solch geringen potenziellen Nutzfläche (die erforderlichen Stellplätze benötigen sicherlich ebenfalls relevante Flächenanteile) tatsächlich die Ortsmitte stärkende Einzelhandelsnutzungen angestoßen werden und zum Tragen kommen könnten.</p> <p>Hinweis: Im Bereich des Quartierszentrums von Ebnet befinden sich neben den genannten Betrieben zudem ein Hofladen (Küferhof) mit Bio-landsortiment sowie ein kleiner Biofachmarkt („Dorfladen Ebnet“). Ein Reformwarenladen hingegen ist uns nicht bekannt.</p>	<p>Es ist davon auszugehen, dass mit wachsenden Bevölkerungszahlen in Ebnet einerseits eine ortsnahe Versorgung nachgefragt wird und damit einerseits eine Stärkung des Quartierszentrums mit einer "publikumsorientierten" gewerblichen ortsnahe Versorgung wirtschaftlich zu betreiben ist und andererseits darüber eine größere Identifikation im Zusammenhang mit diesem Standort stattfinden kann. Zusätzlich ergänzt das neue Angebot die bereits etablierten Angebote im Ortszentrum Ebnet.</p>
--	--

## B Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Einwendung/Stellungnahme	Umgang
<p><b>B.1 Privatperson – ID: 1001</b> (Schreiben vom 13.11.2022)</p>	
<p>Wir sind die Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Flst. Nr. XXX. Unser Grundstück und dasjenige, das hier überplant werden soll (Flst. 46/2), befinden sich in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet. Wir haben dies in unseren Einwendungen gegen den ersten Bauantrag, der die Errichtung eines Supermarkts vorsah, bereits geltend gemacht und ausführlich dargestellt. Wir machen unseren Anspruch auf Erhaltung des Gebietscharakters geltend und lehnen die Festsetzung einer Nutzung, die in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist, ab. Insbesondere verwehren wir uns gegen jede Nutzung, die unzumutbare Lärm- oder sonstige Immissionswirkungen auf unser Grundstück haben würde. Zudem lehnen wir die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung und einer überbaubaren Grundstücksfläche ab, die über den durch die nähere Umgebung gesetzten Rahmen hinausgeht. Wir werden dies im Rahmen der Offenlage ggfs. näher ausführen.</p> <p>Die Begründung zur Planaufstellung ist in weiten Teilen unzutreffend. Der Tankstellenbetrieb ist seit langem eingestellt. Die Tankstelle selbst war nie nahversorgungsrelevant. Sie versorgte vorwiegend den Durchgangsverkehr mit (fossilen) Kraftstoffen. Im Tankstellenshop gab es außer Bier, Süßigkeiten und Fellen (im Untergeschoss) nichts Wesentliches zu kaufen. Der Versuch, im Erdgeschoss des Tankstellengebäudes (Nordwestseite) eine Poststelle mit Dorfladen bzw. Dorfkiosk zu etablieren, ist mehrfach gescheitert. Die Betreiber mussten ihr Geschäft jeweils nach wenigen Monaten mangels Wirtschaftlichkeit einstellen. Auch ein Mountainbike-Geschäft hat nach kurzer Zeit wieder geschlossen. Derzeit steht ein Gutteil der Erdgeschossfläche im Tankstellengebäude leer. Die Post sucht derzeit wohl vergeblich einen Betreiber für eine Servicestelle. In den angrenzenden Gebäuden gibt es im Erdgeschoss weder Geschäfte noch Gastronomie. Der ehemalige Gasthof Hirschen ist seit langem aufgegeben. Gleiches gilt seit einigen Jahren für den Gasthof Löwen. In beiden Gebäuden</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit diesem Bebauungsplan wird zum einen dem langjährigen Wunsch der Ortschaft entsprochen und zum anderen damit auch das langfristige städtebauliche Ziel Nahversorgung im Quartierszentrum von Ebnet anzusiedeln, festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen bleibt der Gebietscharakter erhalten. Es sind daraufhin keine unzumutbaren Lärm- und oder sonstige Immissionswirkungen zu erwarten.</p> <p>Bislang war dieser Bereich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen, also auch das Maß der baulichen Nutzung. Das Bauvorhaben fügt sich städtebauliche ein und städtebauliche Spannungen sind nicht absehbar. Auf dieser Grundlage wurde auch der eingereichte Bauantrag genehmigt. Beantragt wurde ein Wohn- und Geschäftshaus mit 10 Wohneinheiten, einem Tagescafe mit Backshop und 17 Stellplätzen in einer Tiefgarage. Leider konnten sich Eigentümer und Betreiber nicht einigen, weshalb nun eine reduzierte Variante: Tagescafe mit Automatenladen und einer Freisitzfläche umgesetzt wird.</p> <p>Die Ortsmitte von Ebnet ist im Flächennutzungsplan 2020 als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen, nicht als Wohnbaufläche (W). Folgerichtig entwickelt sich in der nachfolgenden Maßstabsebene, in der Bauleitplanung, das Gebiet entweder als MD / MI / MU oder MK.</p> <p>Darüber hinaus ist gemäß Freiburger Einzelhandels- und Zentrenkonzept die betreffende Grundstückssituation dem räumlich abgegrenzten Bereich des "Quartierszentrums Ebnet" zugeordnet.</p> <p>Der Gebietscharakter stellt sich aufgrund vorhandener Funktionen und Nutzungen als "Mischgebiet" dar. Im Bereich des Quartierszentrums Ebnet befinden sich neben einer Bäckerei, einem Gasthaus, einem Pflegedienst, eine Poststelle auch ein Hofladen (Küferhof) mit Biolandsortiment. Außerdem befindet sich</p>

<p>befindet sich unseres Wissens nur noch Wohnnutzung. Gegen die Aufgabe dieser gastronomischen Nutzungen wurde seitens der Stadt nichts unternommen. Ein kleiner Backshop mit Café ist dagegen etwa 100 m weiter südlich entlang der Schwarzwaldstraße vorhanden (Reiß-Beck).</p> <p>Vor diesem Hintergrund der skizzierten Entwicklungen und der heutigen Situation halten wir es für plausibel, dass der Bauherr des im Plangebiet gelegenen Grundstücks niemanden findet, der einen zweiten Backshop mit Café (100 m weiter nördlich zur bestehenden Bäckerei!) einrichten will. Wir sehen auch nicht den städtebaulichen Mehrwert eines zweiten Backshops mit Café.</p> <p>Die Planaufstellung hat nach unserem Eindruck nur den Zweck, eine Grundlage für die Zurückstellung des Änderungsbauantrags zu schaffen und das geplante Vorhaben eines reinen Wohnhauses zu verhindern. Einen darüber hinaus gehenden Sinn vermögen wir jedenfalls nicht zu erkennen. Wir verstehen und unterstützen zwar Bemühungen, die Nahversorgung in Ebnet zu sichern und die Ortsmitte zu beleben. Aber dafür wurde offensichtlich jahrelang nichts getan. Als wir unser Bauvorhaben vor ca. 9 Jahren umgesetzt zu haben, war es noch das zentrale Bestreben der Stadt, hinter dem Tankstellengelände einen möglichst kleinteiligen Wohnpark zu realisieren. Dementsprechend wurden die Vorgaben für unser Bauvorhaben formuliert. Gegen die Aufgabe der gastronomischen Angebote und deren Ersetzung durch Wohnnutzungen wurden nichts unternommen. Nunmehr einen Bebauungsplan für ein Solitärgrundstück zu einem Zeitpunkt aufzustellen, an dem bereits eine Baugenehmigung erteilt ist und die Bauarbeiten bereits laufen, ist ein seltsam anmutender und offenkundig wenig tauglicher Versuch, Versäumnisse der Vergangenheit ungeschehen zu machen. Die Dorfmitte von Ebnet wird ein derartiger anlassbezogener Mini-Bebauungsplan jedenfalls nicht retten. Man sollte stattdessen prüfen, ob es im Neubaugebiet im Osten Ebnet noch die Möglichkeit gibt, etwas für die Nahversorgung zu tun.</p>	<p>in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planbereich die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes.</p> <p>Für den vorliegenden Bebauungsplan wird die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) genutzt, um horizontal zu gliedern. Damit wird vermieden, dass langfristig ausschließlich Wohngebäude bzw. Wohnnutzungen entstehen, sowie "unerwünschte" Nutzungen wie z. B. Ferienwohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Vergnügungsstätten die gem. § 6a Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässige sind, nicht entstehen und auch dauerhaft nicht genehmigungsfähig bleiben, aber eben auch straßenseitig keine Wohnungen im Erdgeschoss entstehen. Langfristig sollen ortsnahe und versorgungsnah Dienstleister innerhalb der Zone des "Quartierszentrums Ebnet" gesichert werden.</p> <p>Eine im Rahmen einer Angreneranhörung vorgebrachte Stellungnahme bezog sich auf eine Bauvoranfrage, die vom Antragsteller zurückgezogen wurde. Vor diesem Hintergrund findet sie hier keine Berücksichtigung.</p>
---	---

**C KEINE ANREGUNGEN**

**C.1 Regionalverband Südlicher Oberrhein**  
(Schreiben vom 24.11.2022)

Wir begrüßen, dass durch den Bebauungsplan die Nahversorgung im Stadtteil Ebnet verbessert werden soll.

**C.2 bnNETZE GmbH (jetzt: badenovaNETZE GmbH)**  
(Schreiben vom 10.11.2022)

**C.3 Polizeipräsidium Freiburg – Führungs- und Einsatzstab**  
(Schreiben vom 07.11.2022)