

# STADT FREIBURG

## BEBAUUNGSPLAN

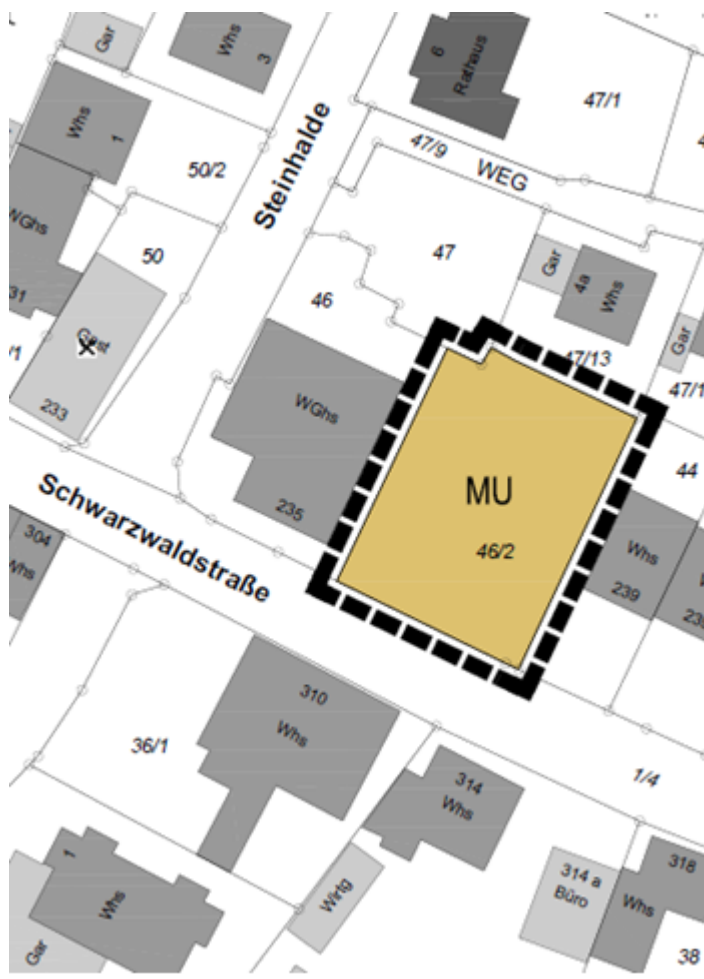
### „SCHWARZWALDSTRAÙE EBNET“

mit örtlichen Bauvorschriften

(gemäß § 30 Abs. 3 BauGB)

Plan-Nr. 3-89

Stadtteil Ebnet



## BEGRÜNDUNG

Sachstand: 05.08.2024

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung.....	- 3 -
2	Städtebauliche Einordnung .....	- 3 -
2.1	Lage im Stadtgebiet.....	- 3 -
2.2	Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung.....	- 3 -
2.3	Übergeordnete und informelle Planungen .....	- 4 -
2.3.1	Regionalplan Südlicher Oberrhein .....	- 4 -
2.3.2	Flächennutzungsplan.....	- 4 -
2.3.3	Perspektivplan 2030 .....	- 5 -
2.3.4	Klimaanpassungskonzept – Handlungsfeld Hitze .....	- 5 -
2.3.5	Radverkehrskonzept 2020 .....	- 5 -
2.3.6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018.....	- 5 -
3	Verfahren.....	- 6 -
3.1	Chronologie .....	- 6 -
3.2	Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB .....	- 7 -
4	Planungskonzeption .....	- 7 -
4.1	Nutzungsstruktur.....	- 7 -
4.2	Städtebau .....	- 8 -
4.3	Erschließung.....	- 8 -
4.3.1	Innere Erschließung.....	- 8 -
4.3.2	Äußere Erschließung .....	- 8 -
4.4	Ver- und Entsorgung   Entwässerung .....	- 8 -
4.5	Planungsalternativen .....	- 9 -
5	Umweltbelange.....	- 9 -
5.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	- 9 -
5.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	- 9 -
5.3	Schutzgut Klima und Luft .....	- 10 -
5.4	Schutzgut Wasser .....	- 10 -
5.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	- 10 -
5.6	Schutzgut Mensch .....	- 10 -
5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	- 12 -
5.8	Wechselwirkungen .....	- 12 -
5.9	Zusammenfassung .....	- 12 -
6	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	- 12 -
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	- 12 -
6.2	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	- 13 -
7	Örtliche Bauvorschriften .....	- 15 -
7.1	Werbeanlagen .....	- 15 -
7.2	Abstellflächen für Abfallbehälter .....	- 15 -
7.3	Antennen, Mobil- und Richtfunkanlagen .....	- 15 -
8	Auswirkungen der Planung.....	- 16 -
8.1	Städtebauliche Kennzahlen .....	- 16 -
8.2	Gesamtabwägung.....	- 16 -
9	Kosten .....	- 16 -

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Das Plangebiet liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile, im unbeplanten Innenbereich und ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist diesen Bereich als „Quartierszentrum Ebnet“ aus.

Nach Aufgabe des Betriebs der Tankstelle mit angeschlossenem Shop auf dem Grundstück Flst.Nr. 46/2, ist ein Baustein kleinteiliger Nahversorgung für die Ebnetter Bevölkerung weggefallen. Im Juli 2022 wurde für dieses Grundstück eine Baugenehmigung für einen Backshop samt Tagescafe und Freisitz im Erdgeschoss in Richtung der Schwarzwaldstraße sowie Wohnungen in den Obergeschossen erteilt. Am 11.08.2022 wurde beim Baurechtsamt ein Antrag auf Nutzungsänderung eingereicht. Demnach sollten anstelle des Backshops mit Tagescafe und Freisitz auch im Erdgeschoss Wohnungen errichtet werden.

Um das langjährig von der Ortschaft gewünschte und städtebaulich sinnvolle Ziel eines „Quartierszentrums Ebnet“ mit einem Wohn- und Geschäftshaus zu erreichen, soll für das Grundstück Flst.Nr. 46/2 ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Am 03.07.2023 wurde der Antrag auf Nutzungsänderung zurückgenommen. Seit April 2024 wird im Erdgeschoss des Gebäudes auf dem Flst.Nr. 46/2 ein Café mit Automatenladen betrieben. Ungeachtet dessen wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan das langfristige Ziel einer Nutzungsdurchmischung, und Belebung der Ortsmitte durch versorgungsnahe, gewerbliche Nutzungen verfolgt.

## **2 Städtebauliche Einordnung**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im „Ortszentrum Ebnet“, Schwarzwaldstraße 237 und umfasst das Flst.Nr. 46/2. Es wird begrenzt im Norden durch das unbebaute Flst.Nr. 47 sowie die bebauten Flst.Nrn. 47/13 und 47/12 (Steinhalde 4a und 4b), im Osten durch das bebaute Flst.Nr. 44 (Schwarzwaldstraße 239), im Süden durch die Schwarzwaldstraße L133 und im Westen durch das bebaute Flst.Nr. 46 (Schwarzwaldstraße 235).

### **2.2 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung**

Das Plangebiet ist 867 m<sup>2</sup> groß und liegt unmittelbar an der Schwarzwaldstraße. Das Flurstück war aufgrund der vorausgegangenen gewerblichen Nutzung mit einer Tankstelle vollständig versiegelt.

Der historisch gewachsene Ortskern Ebnet zeichnet sich durch seinen überwiegend alten Gebäudebestand aus. Im Umfeld der Straßenkreuzung Schwarzwaldstraße, Steinhalde und des Hirschenhofwegs stehen überwiegend zweigeschossige, stattliche Gebäude historischen Ursprungs, darunter auch mehrere Gebäude bzw. Anwesen, die unter Denkmalschutz stehen. Inzwischen weisen viele Gebäude im Ortszentrum ausgebaute Dachgeschosse auf. Das Wohn- und Geschäftshaus auf dem Flurstück Nr. 46 ist neueren Datums. Die Umgebungsbebauung, deren Gebäudehöhen sowie die vorhandene bauliche Dichte sind gemäß § 34 BauGB maßstabsgebend für die Bebaubarkeit des Flst.Nr. 46/2. Auf der

gegenüberliegenden Seite der Schwarzwaldstraße befindet sich die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs. Östlich angrenzend befinden sich zweigeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss. Nördlich des Flurstücks 46/2 sind entlang eines privaten Stichweges ebenfalls nach § 34 BauGB zweigeschossige Wohnhäuser entstanden, deren private Gärten nach Süden ausgerichtet sind.

Inzwischen ist auf dem Flst.Nr. 46/2 das mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit zehn Wohneinheiten, Tagescafé mit Außenterrasse und einem Automatenladen sowie einer Tiefgarage mit 17 Stellplätzen fertiggestellt. Das Tagescafé und der Automatenladen wurde Mitte April 2024 eröffnet.

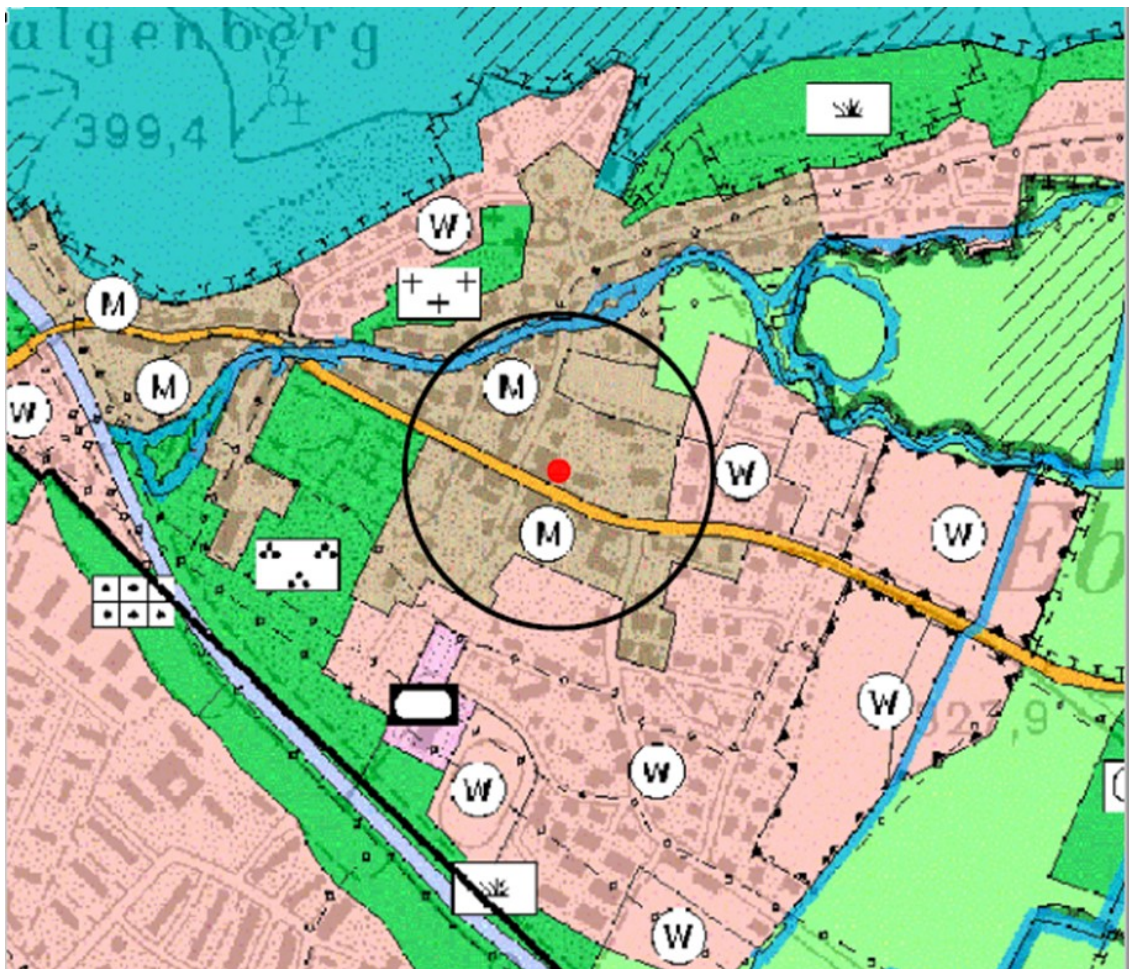
## 2.3 Übergeordnete und informelle Planungen

### 2.3.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Die Entwicklung des Plangebiets liegt innerhalb des im Regionalplan festgesetzten Siedlungsbereichs. Es besteht folglich kein Widerspruch zu den Festlegungen des gültigen Regionalplans (2019) der Region Südlicher Oberrhein.

### 2.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 (FNP 2020) der Stadt Freiburg ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan kann somit mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) aus dem FNP entwickelt werden. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.



### **2.3.3 Perspektivplan 2030**

Der Perspektivplan Freiburg 2030 ist das Leitbild für die räumliche Entwicklung der Stadt Freiburg und soll bei Bebauungsplanverfahren nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Abwägungsgrundlage berücksichtigt werden. Die Analysen aus dem Perspektivplan zeigen auf, wo Freiraum entwickelt werden sollten und wo höher und dichter gebaut werden könnte. Die Ortschaft Ebnet liegt innerhalb des Entwicklungsbereichs C „Dreisam-Ost“. Das Leitmotiv hierfür ist Dichte und eine kleinteilige lärmschützende Quartiersergänzung. Weitergehendes Ziel in den Ortschaften soll sein, die Bedürfnisse der älter werdenden Bewohnerschaft sowie der jungen Familien stärker zu berücksichtigen. Hierfür sind neben der entsprechenden Wohnbebauung auch die infrastrukturelle Ausstattung, öffentliche Begegnungsräume sowie ortsnahe Nahversorgung von Bedeutung.

### **2.3.4 Klimaanpassungskonzept – Handlungsfeld Hitze**

Im Jahr 2019 wurde vom Gemeinderat das Klimaanpassungskonzept (Handlungsfeld Hitze) beschlossen, das als Fachkonzept für die räumliche Planung dient. Der Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße Ebnet“, Plan- Nr. 3-89, und dessen Umfeld ist nicht als Hot-Spot-Gebiet ausgewiesen. Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan kein über das bisherige Planungsrecht (§ 34 BauGB – unplanter Innenbereich) hinausgehendes Baurecht ermöglicht. Dementsprechend stellt das Baugebiet keinen Untersuchungsschwerpunkt innerhalb des Klimaanpassungskonzeptes dar.

### **2.3.5 Radverkehrskonzept 2020**

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft der Radschnellweg RS 6. Diese Funktion behält die Schwarzwaldstraße auch nach Entwicklung des Plangebiets und bietet weiterhin für den Fahrradverkehr gute Rahmenbedingungen. Das Plangebiet ist somit für den Fahrradverkehr sehr gut Richtung Innenstadt und ins Umland angebunden.

### **2.3.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018**

Das Ziel der Stadt Freiburg ist es, eine möglichst flächendeckende fußläufig erreichbare Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet zu sichern und zu schaffen. Gemäß des Freiburger Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das vom Gemeinderat im Jahr 2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde (Drucksache G-18/189), liegt das Vorhaben im Geltungsbereich des „Quartierszentrums Ebnet“. Ein Quartierszentrum zeichnet sich idealtypischer Weise dadurch aus, dass sich der Einzugsbereich auf das Wohnumfeld bezieht und der Schwerpunkt des Branchenmix auf der Nahversorgung liegt. Quartierszentren sind hinsichtlich des Einzelhandels geprägt von Nachbarschaftsläden, kleinen nahversorgungsrelevanten Betrieben und Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Das Quartierszentrum in Ebnet weist aktuell einen sehr geringen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz auf (Bäckerei, Hofladen (drei Mal pro Woche geöffnet), Wochenmarkt, Pflegedienst und eine Poststelle mit kurzen Öffnungszeiten). Bislang fehlt weiterhin ein Lebensmittelmarkt mit umfassendem Nahversorgungsangebot. Im Vergleich zur Bevölkerungsdichte, die durch die aktuelle Aufsiedlung der Neubaugebiete Hornbühl-Ost und auf der Fläche des alten Sportplatzes an der Dreisamhalle um eine Vielzahl von Wohneinheiten anwächst, weist das Quartierszentrum sowohl im Angebotsmix als auch in der Nutzungsdichte erhebliche

Ausbaupotenziale auf. Die historische Ortsmitte Ebnet, insbesondere seit der Verlagerung der ehemaligen Bundesstraße B 31, weist eine hohe städtebauliche Qualität auf und besitzt für die Bewohnerschaft eine hohe Identifikations- und Treffpunktfunktion, die insbesondere für die Integration der neu nach Ebnet gezogenen Bevölkerung eine hohe Bedeutung hat. Gemäß der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es in den Quartierszentren das zentrale Ziel, diese Funktionen zu stärken, zu erhalten und auszubauen.

Zum Zeitpunkt des Beschlusses des Freiburger Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2018 war nicht erkennbar, dass es kurz- bis mittelfristig Entwicklungsoptionen im Bereich des Quartierszentrums von Ebnet geben wird, die sowohl zum Ausbau des vorhandenen Nahversorgungsangebotes als auch zur Sicherung der bestehenden Angebote beitragen können. Im Zuge der Betriebsaufgabe (Tankstellenshop) und dem Abriss der ehemaligen Tankstelle bot sich daraufhin die einmalige Option im zentralen fußläufig gut erreichbaren „Quartierszentrum Ebnet“, Entwicklungsmöglichkeiten für den Ausbau des Nahversorgungsangebotes zu schaffen. Der neue Eigentümer hat von Beginn an Interesse an einer gemischt genutzten Bebauung gezeigt, was im Hinblick auf ansteigende und auch älter werdende Bevölkerung aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen ist. Insbesondere die Ansiedlung von kleineren Nahversorgungsbetrieben mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment (siehe textliche Festsetzungen, Anlage 4, Anhang 1 Sortimentsliste Stadt Freiburg) sind möglich, da sich das Vorhaben im Quartierszentrum befindet und derzeit dort eine räumliche Nahversorgungslücke besteht. Das Freiburger Einzelhandels- und Zentrenkonzept ermöglicht als städtebauliches Instrument in erster Linie die räumliche Einzelhandelssteuerung, entsprechend verschiedener stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen. So gehören unter anderem die Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion Freiburgs, die Erhaltung und Stärkung der Identität der Innenstadt und den sonstigen Zentren in den Stadtteilen und Quartieren der Stadt, die Verkürzung der Wege im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ und die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur dazu.

### **3 Verfahren**

#### **3.1 Chronologie**

Aufstellungsbeschluss	BAUSTA-22/015	22.10.2022
Erörterungstermin	--	25.10.2022
Frühzeitige Beteiligung		07.11. bis 09.12.2022
Offenlagebeschluss	BAUSTA-24/010	09.10.2024
Offenlage		11.11. bis 13.12.2024
Satzungsbeschluss	(G--/---)	tt.mm.jjjj
Bekanntmachung		tt.mm.jjjj

### **3.2 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schwarzwaldstraße Ebnet“, Plan-Nr. 3-89, wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung.
- Die Obergrenze für die zulässige Grundfläche im Plangebiet von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten.
- Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen ("Kumulationsverbot") müssen nicht hinzugerechnet werden.
- Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht (LUVPG) liegt nicht vor.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegen nicht vor.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor.

Von den Verfahrenserleichterungen, die ein beschleunigtes Verfahren zulässt, wurde nur zum Teil Gebrauch gemacht. Vor dem Hintergrund der wichtigen Weiterentwicklung und Stabilisierung des Ortszentrums Ebnet wurde sowohl eine frühzeitige Beteiligung als auch eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 07.11.2022 bis 09.12.2022 stattgefunden.

- Der betroffenen Öffentlichkeit ist innerhalb einer angemessenen Frist von 7 Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist innerhalb einer angemessenen Frist von 7 Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB i. V. m. Anlage 1 BauGB ist abgesehen worden. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 7 BauGB werden in der Abwägung berücksichtigt (vgl. Nr. 5).

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

## **4 Planungskonzeption**

### **4.1 Nutzungsstruktur**

Für das Verfahrensgebiet wird ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauGB mit Einschränkungen und einer geschossweisen Gliederung festgesetzt.



## **4.2 Städtebau**

Städtebauliches Ziel ist es, mit diesem Bebauungsplan das Ebnetter „Quartierszentrum“ in seiner Funktionsfähigkeit und Nutzungsvielfalt zu ergänzen und zu sichern. Wohnen und arbeiten miteinander zu verbinden, ist charakteristisch für gewachsene Ortskerne und stärkt sowohl das soziale Zusammenwachsen wie auch die kleinteilige dörfliche Infrastruktur. Das Plangebiet eignet sich daher aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Quartierszentrums für die Entwicklung eines gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshauses.

Aufgrund der Vorprägung und den Zielen der Planung wird für das Plangebiet ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit ist zum einen die geschossweise Gliederung möglich, außerdem ist eine Vorbelastung durch Verkehrslärm ausgehend von der Schwarzwaldstraße gegeben. Im Baugenehmigungsverfahren ist deshalb der Nachweis zur Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109-1 (Schallschutznachweis) zu erbringen.

Zur Belebung der Erdgeschosszone entlang der strukturgebenden Ortsdurchfahrt sind im Urbanen Gebiet außerdem Wohnnutzungen im Erdgeschoss straßenseitig ausgeschlossen. In den Obergeschossen sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig, um dem generell dringenden Bedarf an Wohnraum in Ebnet sowie in Freiburg begegnen zu können. Oberhalb des Erdgeschosses sind deshalb ausschließlich Wohnungen zulässig.

In diesem Plangebiet wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen, weil die Kubatur weiterhin auf der bauplanungsrechtlichen Grundlage (unbeplanter Innenbereich) gem. § 34 BauGB zu bewerten ist und sich in die Umgebung einfügen muss.

## **4.3 Erschließung**

### **4.3.1 Innere Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich und fußläufig von der Schwarzwaldstraße erschlossen.

### **4.3.2 Äußere Erschließung**

Die im Süden des Plangebiets verlaufende Schwarzwaldstraße L 133 ist Teil des übergeordneten Individualverkehrsnetzes.

In unmittelbarer Nähe bzw. in 150 m Entfernung zum Plangebiet liegen Bushaltestellen, von denen aus bspw. die Lassbergstraße (Freiburg Littenweiler) bzw. Stegen mit dem ÖPNV zu erreichen sind.

Mit dem entlang der Schwarzwaldstraße L 133 verlaufende Radschnellweg RS 6 ist das Plangebiet direkt mit dem gesamtstädtischen Netz verknüpft und ebenso an das regionale Radwegenetz angebunden.

## **4.4 Ver- und Entsorgung | Entwässerung**

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Schwarzwaldstraße. Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt über Leitungen bzw. Anschlüsse aus der angrenzenden Schwarzwaldstraße.



## 4.5 Planungsalternativen

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen entwickelt sich das Plangebiet aus dem FNP 2020, der für diesen Bereich Gemischte Baufläche (M) darstellt. Zusätzlich definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EuZ) Konzept 2018 diesen Bereich als „Quartierszentrum Ebnet“ mit erheblichem Ausbaupotenzial. In der Abwägung zwischen Mischgebiet (MI) und Urbanem Gebiet (MU) wurde vor diesem Hintergrund im Zusammenhang mit der gegebenen Vorbelastung durch Verkehrslärm ausgehend von der Schwarzwaldstraße L 133 das Urbane Gebiet festgesetzt.

## 5 Umweltbelange

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigenden Umweltbelange und deren weiterer Untersuchungsbedarf wurden im Rahmen der verwaltungsinternen Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) vom 18.12.2023 ermittelt. Demnach lässt sich hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgendes festhalten:

### 5.1 Schutzgut Boden und Fläche

Beim Flst.Nr. 46/2 handelt es sich um eine ehem. Tankstelle mit Tankstellenshop. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads im Zeitpunkt des Betriebs der Tankstelle und der derzeitigen Unterbauung durch eine Tiefgarage fehlt der natürliche Bodenschluss auf dieser Fläche. Im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Freiburg ist innerhalb des Geltungsbereichs die Objektfläche Nr. 07394-000 in der Kategorie „A“ (ausgeschieden) dokumentiert. Die Altlasten wurden im Rahmen der Bebauung des Plangebiets aufgrund der Baugenehmigung vom 28.07.2022 sachgemäß entsorgt.

Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzungen regelt und die Bebaubarkeit im Übrigen nach § 34 BauGB beurteilt wird, werden **keine Beeinträchtigungen des Schutzguts** ausgelöst.

### 5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet weist keine geeigneten Strukturen für einschlägige Tier- und Pflanzenarten auf. Des Weiteren sind im Plangebiet keine Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsteile vorhanden. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“, ca. 200 m nordöstlich des Plangebietes.

Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzungen regelt und die Bebaubarkeit im Übrigen nach § 34 BauGB beurteilt wird, werden **keine Beeinträchtigungen des Schutzguts** ausgelöst.

Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren sind die Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum besonderen Artenschutz zu berücksichtigen. Aufgrund des fehlenden Baumbestands kommt die Baumschutzsatzung der Stadt Freiburg im Breisgau nicht zum Tragen.

Auf der Grundlage bestehender Kenntnisse und Fachkonzepte sind für die Fläche relevante Hinweise zur umweltverträglichen Außenbeleuchtung, Gefährdung

durch Vogelschlag und zusätzliche Nist- und Rastmöglichkeiten für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten im Teil B der textlichen Festsetzungen unter Hinweise enthalten.

### 5.3 Schutzgut Klima und Luft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits völlig versiegelte und bebaute innerstädtische Fläche.

Außerdem wird durch den Bebauungsplan kein über das bisherige Planungsrecht (§ 34 BauGB – unbeplanter Innenbereich) hinausgehendes Baurecht ermöglicht. Dementsprechend stellt das Baugebiet keinen Untersuchungsschwerpunkt innerhalb des Klimaanpassungskonzeptes dar, und der Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße Ebnet“, Plan- Nr. 3-89, und dessen Umfeld ist nicht als Hot-Spot-Gebiet ausgewiesen.

Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzungen regelt und die Bebaubarkeit im Übrigen nach § 34 BauGB beurteilt wird, werden **keine Beeinträchtigungen des Schutzguts** ausgelöst.

### 5.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Des Weiteren sind im Bereich des Vorhabens keine Wasserschutz-, Überschwemmungs- oder Quellenschutzgebiete ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überflutungsflächen der Hochwassergefahrenkarten. Da es sich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Unterbauung um einen bereits vollständig versiegelten Bereich handelt, wird das Schutzgut Grundwasser nicht weiter beeinträchtigt.

Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzungen regelt und die Bebaubarkeit im Übrigen nach § 34 BauGB beurteilt wird, werden **keine Beeinträchtigungen des Schutzguts** ausgelöst.

Bei Neu- oder Umplanungen innerhalb des Plangebiets sollte der Regenwasserrückhalt auf dem Dach geprüft werden.

### 5.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet ist von der Schwarzwaldstraße L 133 aus zugänglich, weist jedoch mit seiner vegetationslosen und menschlich geprägten Nutzung keine besondere Wertigkeit im Sinne der im BNatSchG relevanten Kriterien „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ aus.

Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzungen regelt und die Bebaubarkeit im Übrigen nach § 34 BauGB beurteilt wird, werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts ausgelöst.

### 5.6 Schutzgut Mensch

Maßgeblich für die Geräuschbelastung im Plangebiet ist der Kfz Verkehr auf der Schwarzwaldstraße L 133. Zudem können auch Lärmemissionen von einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet sowohl auf das Plangebiet als auch auf die schutzbedürftige Nachbarschaft wirken.

### 5.6.1 Verkehrslärm

Am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) treten im überwiegenden Teil des Plangebiets Pegel zwischen 54,5 dB(A) und 64,5 dB(A) auf. Entlang der Schwarzwaldstraße liegen die höchsten Beurteilungspegel vor, diese können bis zu 69,5 dB(A) erreichen. Je größer der Abstand zum Verkehrsweg, desto geringer fallen die Beurteilungspegel aus. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) für urbane Gebiete werden damit am Tag um bis zu 9,5 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert gemäß 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) beträgt 64 dB(A). Dieser wird an der Schwarzwaldstraße ebenfalls um bis zu 5,5 dB(A) überschritten.

In der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) treten in dem überwiegenden Teil des Plangebiets Beurteilungspegel zwischen 49,5 dB(A) und 54,5 dB(A) auf. Der maßgebliche Orientierungswert von 50 dB(A) in der Nacht wird teilweise überschritten. Unmittelbar entlang der Schwarzwaldstraße können Beurteilungspegel zwischen 54,5 dB(A) und 59,5 dB(A) erreicht werden. Auch in der Nacht liegen die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 entlang der Schwarzwaldstraße bei bis zu 9,5 dB(A), während im rückwärtigen Plangebiet die Orientierungswerte eingehalten werden können. Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV von 54 dB(A) werden entlang der Schwarzwaldstraße ebenfalls überschritten, im rückwärtigen Teil des Plangebiets können die Werte hingegen eingehalten werden.

Bei prognostizierten Beurteilungspegeln von mehr als 70 dB(A) am Tag und mehr als 60 dB(A) in der Nacht, ist davon auszugehen, dass die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten wird. Diese Beurteilungspegel werden im Plangebiet jedoch nicht erreicht.

Aufgrund der festgestellten Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht ist ein Schallschutzkonzept hinsichtlich des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms erforderlich. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden Festsetzungen getroffen, die gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sicherstellen.

### 5.6.2 Gewerbelärm

Aufgrund der Festsetzung eines Urbanen Gebiets ist bei einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet davon auszugehen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag (06:00 – 22:00 Uhr) von 63 dB(A) im Plangebiet für Urbane Gebiete sowie die Werte von 60 dB(A) in der Nachbarschaft für Mischgebiet eingehalten werden können. Hier sind im Wesentlichen die Kommunikationsgeräusche pegelbestimmend, eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch diese Geräusche kann allerdings ausgeschlossen werden. Bei dem Vorliegen eines Bauantrags können die Lärmauswirkungen der konkreten Nutzung genauer untersucht werden.

Bei einer nächtlichen Nutzung hingegen könnten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts vorliegen. Dieser ist mit 45 dB(A) wesentlich niedriger und entspricht der gleichen Schutzbedürftigkeit wie ein Mischgebiet. Um Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nacht zu verhindern, sind im Baugenehmigungsverfahren Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder

Wohnverhältnisse zu treffen. Darauf wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen hingewiesen.

### **5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb sowie direkt angrenzend an das Plangebiet sind keine Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen bekannt.

Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzungen regelt und die Bebaubarkeit im Übrigen nach § 34 BauGB beurteilt wird, werden **keine Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ausgelöst.

### **5.8 Wechselwirkungen**

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Auswirkungen aufgrund von vorhabenbedingten Wirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und über die einzelnen Schutzgüter hinausgehend zu erwarten.

### **5.9 Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße Ebnet“, Plan Nr. 3-89, regelt ausschließlich die Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet (MU). Da der Bebauungsplan kein über das bisherige Planungsrecht hinausgehendes Baurecht ermöglicht, werden abgesehen vom Schutzgut Mensch keine weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgelöst. Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch entstehen aufgrund möglicher Überschreitungen z. B. durch Verkehrslärm und möglicherweise durch die geplante gewerbliche Nutzung (TA Lärm).

## **6 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine hohe Nutzungsvielfalt, wie z. B. Bäckerei, Hofladen, Dorfladen mit Bioprodukten, Wochenmarkt, Pflegedienst und eine Poststelle sowie Wohnnutzung, Ortsverwaltung und landwirtschaftliche Betriebe vorgeprägt. Bis zur Betriebsaufgabe und nachfolgendem Abriss der Tankstelle mit Nebengebäuden wurde die Fläche bzw. das Plangebiet gewerblich genutzt. Aufgrund der strukturellen Vorprägung des „Quartierszentrum Ebnet“, der Vorbelastung durch Verkehrslärm ausgehend von der Schwarzwaldstraße und dem städtebaulichen Ziel dieser Planung, wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Mit diesem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss straßenseitig Nutzungen die der Nahversorgung des Gebietes dienen wie z. B. Nachbarschaftsladen, Blumen, Drogeriewaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, "Tante-Emma-Laden", Frisör, (Arzt-) Praxen zulässig sind. Explizit sollen hier Flächen der nahversorgungsrelevanten Sortimente (siehe Textliche Festsetzungen, Anhang 1, Sortimentsliste) entsprechend der Charakteristik der Quartierszentren gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept gesichert werden. Außerdem sind Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienwohnungen, sowie Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören festgesetzt. Die Nutzung soll sich zur Schwarzwaldstraße orientieren, um zum einen sichtbar zu sein und zum anderen die zu erwartende Betriebsamkeit

nicht in den hinteren Bereich zu tragen. Die dahinter liegenden Grundstücke sind von Wohnen geprägt. Zusätzlich weist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept das Plangebiet und die Umgebung als „Quartierszentrum Ebnet“ aus, ganz im Sinne des städtebaulichen Ziels einer „Stadt der kurzen Wege. Mit der Festsetzung eines Urbanes Gebietes ist sowohl eine horizontale Gliederung festgesetzt. Sowie, dass publikumsrelevante Nutzungen im Erdgeschoss sich zur Schwarzwaldstraße orientieren, um zum einen sichtbar zu sein und zum anderen die zu erwartende Betriebsamkeit nicht in den rückwärtigen Grundstücksbereich zu tragen, wo die Nachbarbebauung von Wohnen geprägt ist.

Nicht - auch nicht ausnahmsweise zulässig - sind:

- Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 Nr.1 und Nr. 2 BauNVO. Hierzu zählen Wettbüros sowie ähnliche Unternehmen im Sinne der §§ 29 ff der Gewerbeordnung (GewO), Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease- und Filmvorführungen, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Einrichtungen,
- Tankstellen
- Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich Terminwohnungen, Wohnungsprostitution und Eros-Center sowie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiks Sortiment,
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht den Voraussetzungen der Festsetzungen 1.1 entsprechen,
- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO,
- Beherbergungsbetriebe

Von den vorgenannten Nutzungen die nicht und auch nicht ausnahmsweise zulässig sind, gehen üblicherweise Störungen durch vermehrten Kfz Verkehr und andere Emissionen aus, die sich negativ auf die Grundkonzeption eines Wohn- und Geschäftshauses auswirken können.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen als gewerbliche Nutzungen ist in der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Freiburg begründet, nach der die vorliegende Planung eine Baulücke schließt und somit im Sinne von Innenentwicklung einen Baustein nahversorgungsnaher Nutzung füllt. Ferienwohnungen können zwar als „wohnungsnahe“ Nutzungen beschrieben werden, bauplanungsrechtlich sind Ferienwohnungen jedoch als gewerbliche Betriebe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 13a BauNVO einzustufen. Zur Belegung der straßenseitigen Erdgeschosszone und darüber hinaus des „Quartierszentrums Ebnet“ ist eine Wohnnutzung nur in den Obergeschossen zulässig, aber eben keine Ferienwohnungen, weil diese den vorherrschenden Wohnraumbedarf nicht decken.

## **6.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Bei der Erarbeitung eines Schallschutzkonzepts stehen die folgenden grundsätzlichen Möglichkeiten zur Verfügung, deren Realisierbarkeit, schalltechnische Wirksamkeit und Verhältnismäßigkeit im Einzelfall zu prüfen sind:

- Abstandsgebot § 50 BImSchG
- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)

- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen an der Quelle, Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände)
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen

#### Abstandsgebot § 50 BImSchG

Das Abrücken der Bebauung von der Schwarzwaldstraße könnte ein geeignetes Mittel zum Schallschutz darstellen, da im rückwärtigen Bereich des Plangebiets die schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Dem steht das bauplanungsrechtliche Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 2 BauGB entgegen. Eine Bebauung des Plangebiets wäre nur in einem sehr eingeschränkten Bereich möglich, was bei der geringen Größe des Plangebiets keine wirtschaftlich vertretbare Möglichkeit darstellt.

#### Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)

Auch durch die Zuordnung geeigneter Nutzungen nach BauNVO kann auf die schalltechnischen Konflikte reagiert werden. Da gemäß der aktuellen Planung ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden soll, ist eine weitere Differenzierung der Nutzungen vor dem Hintergrund, dass eine Wohnnutzung möglich sein soll, keine umsetzbare Alternative.

#### Aktive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen an der Quelle, Lärmschutzwälle und / oder Lärmschutzwände)

Schallschutzeinrichtungen in Form von Lärmschutzwänden sind im vorliegenden Fall keine umsetzbare Maßnahme und auch städtebaulich nicht vertretbar. Eine Lärmschutzwand müsste direkt an der Schwarzwaldstraße errichtet werden, was die Nutzbarkeit des Grundstücks massiv einschränken würde.

#### Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen

Als zusätzliche Hilfsmittel kommen geeignete Schalldämmung der Fassaden / Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen, der Schutz der Außenwohnbereiche und die Ausstattung von Schlaf- und Kinderzimmern sowie von Aufenthaltsräumen von Einraumwohnungen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Betracht. Vorrangig sind jedoch die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zu lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

Die Festsetzung zu den Schalldämm-Maßen von Außenbauteilen wird getroffen, damit in den jeweils dahinterliegenden, schutzbedürftigen Räumen gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse erreicht werden. Als Grundlage für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung wird die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018, mehrere Teile) herangezogen. Demnach werden entsprechend den äußeren Lärmeinwirkungen die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ermittelt.

Aufgrund der prognostizierten Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts der DIN 18005 von 50 dB(A) in der Nacht werden in Teilbereichen des Plangebiets schallgedämmte Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer sowie für Aufenthaltsräume von Einraumwohnungen festgesetzt. Hiermit kann im gesamten Plangebiet der nächtliche Schutzanspruch gewährleistet werden. In den Bereichen des Plangebiets, welche Beurteilungspegeln des Verkehrslärms oberhalb von 54 dB(A) ausgesetzt sind und damit eine Überschreitung der

Immissionsrichtwerte der 16.BImSchV vorliegt, sollten keine Schlafräume und Kinderzimmer direkt zur Straße angeordnet werden. Schlafräume und Kinderzimmer sollten zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Die Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erfolgen, um eine ausreichende Aufenthaltsqualität für künftige Nutzerinnen und Nutzer auf Terrassen, Loggien und Balkonen zu gewährleisten. Für die immissionsschützenden Festsetzungen hinsichtlich der Außenwohnbereiche gilt der Wert von 64 dB(A) tags als Schwelle. Beurteilungsgrundlage sind die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 18005, 16. BImSchV, DIN 4109, VDI 2719, Hamburger Leitfaden).

Von allen vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## **7 Örtliche Bauvorschriften**

Durch den Erlass örtlicher Bauvorschriften werden Festsetzungen getroffen, die insgesamt eine harmonische Einbindung in die Umgebung berücksichtigen. Gleichzeitig soll aber auch ausreichend Spielraum für eine individuelle zeitgemäße Architektur gewährleistet bleiben.

### **7.1 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dazu, deren Anzahl, Größe und Anbringungsorte zu beschränken, um eine gute Gestaltung in die Richtung des öffentlichen Raums zu gewährleisten. Für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen werden Werbeanlagen im Rahmen des festgesetzten Gebietscharakters und im Hinblick auf die Umgebungsbebauung ermöglicht. Die getroffenen Regelungen lassen individuelle Gestaltungsfreiheiten innerhalb des einheitlichen Gestaltungsrahmens zu. Auffällige Werbeanlagen wie blinkende Lichtwerbungen werden im Plangebiet ausgeschlossen, um keine Konflikte mit der im Plangebiet und in der näheren Umgebung dominierenden Wohnnutzung zu erzeugen.

### **7.2 Abstellflächen für Abfallbehälter**

Abfallbehälter, die dauerhaft oberirdisch abgestellt werden, sind gegenüber dem Straßenraum abzuschirmen, so dass Ansammlungen von Abfallbehältern das Erscheinungsbild des Straßenraumes und der weiteren Umgebung nicht beeinträchtigen.

### **7.3 Antennen, Mobil- und Richtfunkanlagen**

Die örtlichen Bauvorschriften regeln die Anzahl und die Farbigkeit von Antennen und Satellitenantennen. Mobil- und Richtfunkanlagen werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Empfohlen wird, Parabolspiegel und / oder Antennenanlagen als Gemeinschaftsanlagen auszuführen, um ein Übermaß dieser Anlagen zu vermeiden. Ein Übermaß derartiger Anlagen wirkt sich erfahrungsgemäß negativ auf das Erscheinungsbild der Gebäude aus und beeinträchtigt den Gesamteindruck der Umgebung.



## **8 Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Städtebauliche Kennzahlen**

Geltungsbereich	867 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet	867 m <sup>2</sup>

### **8.2 Gesamtabwägung**

Ziel des Bebauungsplans ist es, dass Ebnetter „Quartierszentrum“ in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern und im Plangebiet die Funktionen Wohnen und Arbeiten auf dem Gelände zu integrieren. Dabei soll ein sich in die Ortslage gestalterisch gut integriertes und belebtes Gebäude entstehen, das Wohnen und nahversorgungsnahes Gewerbe im Erdgeschoss, unter Umständen auch durch eine kleinteilige dörfliche Nahversorgung, miteinander verbindet.

Durch Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen werden Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt.

## **9 Kosten**

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren trägt die Stadt Freiburg.

Freiburg i. Br., den *(Datum des Satzungsbeschlusses)*  
Dezernat V

Prof. Dr. Haag  
Bürgermeister