

Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Schwarzwaldstraße Ebnet“

- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch -

Plan-Nr. 3-89

Stadtteil Ebnet



Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB im Stadtteil Ebnet. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist das Plangebiet als Quartierszentrum Ebnet aus.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die langfristige Sicherung der Funktionsfähigkeit des Ebnet „Quartierszentrums“ als Ort der Begegnung und des Austauschs. Hierfür soll u. a. die Möglichkeit einer Ansiedlung kleinteiliger und versorgungsnaher Dienstleistungen planungsrechtlich eröffnet werden. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der zentralen Lage innerhalb der Ortslage und wegen seiner Größe für die Entwicklung eines attraktiven, gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshauses. Die kleinteilige Nutzungsvielfalt ist charakteristisch für gewachsene Ortskerne, stärkt die dörfliche Struktur und ergänzt das bestehende Angebot.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Nutzungsdurchmischung und der Belebung der Ortsmitte wird für das Plangebiet ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. In dem MU wird im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Durch den Ausschluss einer Wohnnutzung an der Straßenseite im Erdgeschoss kann planerisch auf den Verkehrslärm ausgehend von der Schwarzwaldstraße reagiert werden. Oberhalb des Erdgeschosses wird ausschließlich Wohnnutzung festgesetzt.

Chronologie:

- Aufgabe des Tankstellenbetriebs mit angeschlossenem Shop.
- 28.07.2022: Erteilung Baugenehmigung für einen Backshop samt Tagescafé und Freisitz im Erdgeschoss in Richtung der Schwarzwaldstraße sowie Wohnungen in den Obergeschossen.
- 11.08.2022: Einreichung eines Antrags auf Nutzungsänderung beim Baurechtsamt der Stadt Freiburg. Demnach sollten anstelle des Backshops mit Tagescafé und Freisitz im Erdgeschoss Wohnungen errichtet werden.
- 26.10.2022: Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße Ebnet“ wird im Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss gefasst (siehe Drucksache BaUStA-22/015), um das langjährig gewünschte und städtebaulich sinnvolle Ziel eines „Quartierszentrums Ebnet“ mit einem Wohn- und Geschäftshaus zu erreichen. Der Antrag auf Nutzungsänderung wurde sodann nach § 15 BauGB zurückgestellt.
- 07.11.2022 bis 09.12.2022: frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.
- 03.07.2023: Rücknahme des Antrags auf Nutzungsänderung.
- Seit April 2024: Betrieb eines Cafés mit Automatenladen im Erdgeschoss des Gebäudes.