

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Behördenareal Nord“

- beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch -

Plan-Nr. 2-118

Stadtteil Herdern



Das Plangebiet liegt zwischen dem Rennweg, der Sautierstraße, der Tennenbacher Straße sowie der Stefan-Meier-Straße im Stadtteil Herdern. Auf dem sogenannten „Behördenareal“ befinden sich derzeit Standorte diverser behördlicher Nutzungen des Bundes und des Landes Baden-Württemberg. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Landes, des Bundes als auch der Freiburger Stadtbau.

Im Fokus steht die Entwicklung eines Behörden- und Verwaltungsquartiers mit Potential zur Bündelung und Zentrierung diverser behördlicher Einzelstandorte. Um den Vorsatz eines bestmöglichen städtebaulich-freiraumplanerischen Konzepts zu erreichen, wird eine Mehrfachbeauftragung vorbereitet und ausgelobt. Durch diese Auslobung und die Aufstellung eines Bebauungsplans (welcher bisher für dieses Gebiet noch nicht existiert) soll eine Neustrukturierung des gesamten Areals, auf dem auch weiterhin vorwiegend behördliche Nutzungen untergebracht werden sollen, gesichert werden.

Die Mehrfachbeauftragung soll die städtebaulichen Entwicklungspotentiale der Liegenschaft aufzeigen und als Grundlage für die weitere verbindliche Bauleitplanung dienen. Mit dem Wettbewerb soll ermittelt werden, welches Maß der baulichen Nutzung städtebaulich verträglich erzielt werden kann und wie aus dem bisher räumlich nicht geordneten Areal durch Neubau, Erhalt oder Erweiterung bestehender Bauten ein qualitativ hochwertiges Arbeitsumfeld entstehen kann.

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2020 (FNP 2020) weist für das Plangebiet eine Sonderbaufläche aus, die sich entlang der südlich angrenzenden Justizvollzugsanstalt bis zur Rheinstraße im Süden des Plangebiets erstreckt. Da man momentan die Entwicklung der Arbeitswelt nicht sicher vorhersagen kann, soll im Bebauungsplan im Rahmen der Festsetzungen grundsätzlich eine Wohnnutzung ermöglicht werden.

Teile des Gebiets an der Stefan-Meier-Straße wurden an die Freiburger Stadtbau verkauft. Hier sollen zwei fünf- bzw.- achtstöckige Gebäude entstehen, welche sich gemäß § 34 BauGB in die städtebauliche Umgebung einfügen. Dieser Teil des Gebiets liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Ziel der Mehrfachbeauftragung und der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Neustrukturierung des gesamten Areals, auf dem auch weiterhin vorwiegend behördliche Nutzungen untergebracht werden sollen sowie die Erhöhung der baulichen Dichte unter Berücksichtigung der Grünstrukturen und der Freiraumqualität. Somit sollen zusätzliche Flächen für qualitativ hochwertige Büro- und Wohnnutzungen entstehen.

Die Präsentation der Ergebnisse des Wettbewerbes sollen Mitte November 2025 einer Jury vorgestellt werden. Die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt nach Abschluss der Mehrfachbeauftragung.