



Beschlussvorlage 2026/179	Referat	
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	22.09.2026	öffentlich

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet östlich der Gernbreite und nördlich der Kriststraße in Rederzhausen und 60. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (Empfehlungsbeschluss), Festlegung Erschließung für Bebauungsplan Nr. 13 und Nr. 6 Rederzhausen

Vorschlag zum Beschluss

1. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1.1. Der Stadtrat beschließt die **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet östlich der Gernbreite und nördlich der Kriststraße in Rederzhausen.**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet östlich der Gernbreite und nördlich der Kriststraße in Rederzhausen umfasst die Teilfläche der Flurnummer 924 und die Teilfläche der Flurnummer 920, Gemarkung Rederzhausen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im beiliegenden Lageplan vom 26.08.2026 (Anlage 1) stark schwarz umrandet gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden **folgende Planungsziele verfolgt:**

- Vereinbarkeit von gewerblicher Nutzung im Westen und der geplanten Wohnnutzung
- Festlegen der Verkehrserschließung und Ordnung des ruhenden Verkehrs
- Definition der baulichen Dichte, der Baustruktur und der Gebäudetypologien
- Festsetzen der maximal zulässigen Wohneinheiten
- Festlegen der Freiraumgestaltung, Klimaanpassung und Ortsrandgestaltung (u. a. Begrünung)

Das Bauleitplanverfahren wird in Kategorie 4, aktuell Rangnummer 34 der Priorisierungsliste der Bauleitplanung eingeordnet (s. Anlage 2).

- 1.2. Der Stadtrat beschließt die **60. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg für das Gebiet östlich der Gernbreite und nördlich der Kriststraße in Rederzhausen.**

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Der Geltungsbereich der 60. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg für das Gebiet östlich der Gernbreite und nördlich der Kriststraße in Rederzhausen umfasst die Teilfläche der Flurnummer 924 und die Teilfläche der Flurnummer 920, Gemarkung Rederzhausen. Der Geltungsbereich der 60. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist im beiliegenden Lageplan vom 26.08.2026 (Anlage 1) stark schwarz umrandet gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Das Bauleitplanverfahren wird in Kategorie 4, Rangnummer 35 der Priorisierungsliste der Bauleitplanung eingeordnet (s. Anlage 2).

2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den relevanten **Flächeneigentümern Vereinbarungen zur Übernahme der Planungskosten, sowie zur Kostenübernahme von Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen** zu treffen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt **die Erschließung im östlichen Stadtteil Rederzhausen entsprechend der Planvariante 1 des Büros LARS Consult GmbH vom 22.7.2026 (s. Anlage 5) weiter zu bearbeiten.**

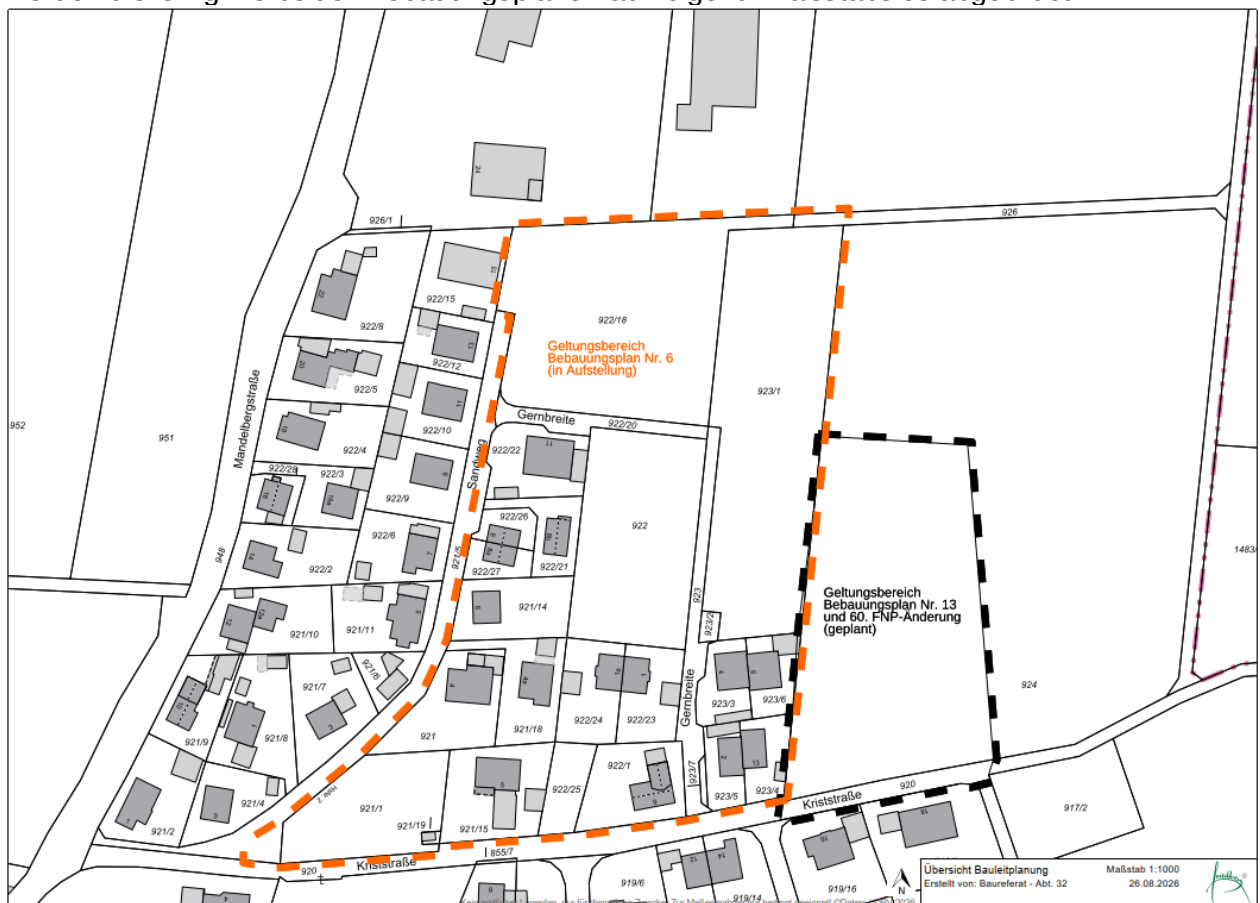


I. Anlass der heutigen Beschlussfassung

Die Erbengemeinschaft der Flurnummer 924, Gem. Rederzhausen reichte bei der Stadtverwaltung einen Antrag auf Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung auf der Flurnummer 924 ein (s. Anlage 3, nö). Die Erbengemeinschaft hat den Wunsch, für die sechs Familienangehörigen und deren Nachkommen Wohnraum mit insgesamt zwölf Bauplätzen im Stadtteil Rederzhausen zu schaffen. **Für die im Außenbereich liegende, bisher landwirtschaftlich genutzte Flurnummer 924 ist zur Schaffung von Baurecht zu Wohnzwecken gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.**

Direkt an die Flurnummer 924 westlich angrenzend befindet sich der **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 6 für das Gebiet nördlich der Kriststraße im Stadtteil Rederzhausen in Aufstellung (Priorisierung Nr. 16, Kategorie 4, derzeit zur Bearbeitung anstehend).**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe beider Baugebiete ist es aus Sicht der Abteilung Stadtplanung notwendig, die städtebaulichen Entwicklung beider Bauvorhaben, v.a. hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung, zu untersuchen. Zum besseren Verständnis werden die Umgriffe beider Bebauungspläne nachfolgend maßstabslos abgebildet:





In der heutigen Sitzung sind über folgende Punkte zu beraten:

1. **Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 und Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung der 60. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes**

Das Verfahren des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 6 wurde mit Stadtratsbeschluss am 12.12.2019 (SV 2019/524) wiederaufgenommen und war vor mehreren Jahren im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss (SV 2022/01 nö) in die Priorisierungsliste der Bauleitplanung in Kat. 4 Rangnr. 26 eingeordnet worden. Diese Einordnung des Projektes führte dazu, dass das Verfahren für mehrere Jahre ruhte und jetzt aufgrund seiner Rangfolge in der Priorisierungsliste wieder aufgenommen werden konnte. **Der Vorhabenträgerin des Bebauungsplanes Nr. 6 soll durch den gegenständlichen Antrag auf Entwicklung der östlichen Flurnummer 924, Gemarkung Rederzhausen, deshalb keine weitere zusätzliche Verzögerung entstehen.**

Zuerst soll deshalb in der heutigen Sitzung über den Empfehlungsbeschluss zur **Aufstellung eines eigenen Bebauungsplanes Nr. 13 „für das Gebiet östlich der Gernbreite und nördlich der Kriststraße in Rederzhausen“** und über den Empfehlungsbeschluss zur 60. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes „für das Gebiet östlich der Gernbreite und nördlich der Kriststraße in Rederzhausen“ **zur Befriedigung der neuen Bauwünsche** beraten werden.

Wegen der zeitlichen Vorgeschichte des Bebauungsplans Nr. 6 sollten die Bauleitplanverfahren aus Sicht der Verwaltung unbedingt **zeitlich getrennt voneinander bearbeitet werden**. Eine derart deutliche Vergrößerung des Plangebiets würde zu einer deutlich höheren Komplexität des Bebauungsplans Nr. 6 führen, außerdem würden erstmals mehrere Eigentümer am Bebauungsplan teilhaben, so dass auch etwaige Einigungen deutlich verkompliziert und damit auch langwieriger werden. Dies gilt es zu vermeiden. **Dennoch wäre es möglich, eine gemeinsame Erschließungsvariante zu wählen.**

2. **Meinungsbildung und Entscheidung über eine Erschließungsvariante im Bereich der Bebauungspläne Nr. 6 und Nr. 13, Rederzhausen**

Die Verwaltung hat drei Erschließungsvarianten ausarbeiten lassen. Die Baugebiete könnten getrennt oder gemeinsam erschlossen werden. Wenn die Baugebiete gemeinsam erschlossen werden sollen, müsste dies zum jetzigen Zeitpunkt entschieden werden, um dies beim bereits laufenden Bebauungsplan Nr. 6 noch berücksichtigen zu können.

Die Vorhabenträgerin des Bebauungsplanes Nr. 6 hat der Stadtverwaltung bereits mitgeteilt, dass sie keine Vernetzung in das östliche Baugebiet wünscht und sie sich eine Abkehr vom Bauleitplanverfahren vorbehalte.



II. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 und 60. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (Empfehlungsbeschluss)

1. Inhalt und Planungsziele

Grundsätzlich besteht von der Stadt Friedberg die Bereitschaft auf der Flurnummer 924, Gemarkung Rederzhausen, Wohnraum zu entwickeln. **Zum aktuellen Zeitpunkt soll zuerst der Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet östlich der Gernbreite und nördlich der Kriststraße in Rederzhausen und den der 60. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg für das Gebiet östlich der Gernbreite und nördlich der Kriststraße in Rederzhausen gefasst werden. **Die konkreten Inhalte des Bebauungsplanes sollen erst zu einem späteren Zeitpunkt im Ausschuss beraten werden**, wenn der Bebauungsplan - der Priorisierungsliste entsprechend - zur Bearbeitung ansteht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden **folgende Planungsziele verfolgt**:

- Vereinbarkeit von gewerblicher Nutzung im Westen und der geplanten Wohnnutzung
- Festlegen der Verkehrserschließung und Ordnung des ruhenden Verkehrs
- Definition der baulichen Dichte, der Baustruktur und der Gebäudetypologien
- Festsetzen der maximal zulässigen Wohneinheiten
- Festlegen der Freiraumgestaltung, Klimaanpassung und Ortsrandgestaltung (u. a. Begrünung)

Außerdem ist der Flächennutzungs- und Landschaftsplan zu ändern, da dort derzeit landwirtschaftliche Fläche mit Bodendenkmal im Norden dargestellt ist.

2. Planungsumgriff

Die Geltungsbereiche des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 13 und der 60. Flächennutzungsplanänderung umfassen jeweils die Teilfläche der Flurnummer 924 (landwirtschaftliche Fläche) und die Teilfläche der Flurnummer 920 (Erschließungsstraße Kriststraße), Gemarkung Rederzhausen. Die Geltungsbereichsumgriffe haben jeweils eine Größe von rund 0,64 ha. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Umgriff des Geltungsbereiches im Laufe des Verfahrens noch ändern kann.

Der Lageplan ist der Anlage 1 zu entnehmen.

3. Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplanes muss im Regelverfahren gem. §§ 2 bis 4 sowie 10 BauGB erfolgen. Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Anwendung des „Bauturbos“ scheidet aufgrund von zwei harten Bauturbokriterien aus (s. Grundsatzbeschluss vom 12.03.2026):



- Kriterium Zweck der raschen und kostengünstigen Wohnraumschaffung: Das Kriterium „Ausschöpfen des bestehenden Baurechtes“ ist im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Zwei der eingetragenen Eigentümer besitzen eine Baulücke mit bestehendem Baurecht (innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 „Südlich der Kriststraße und östlich der Bgm.-Schmid-Straße im Stadtteil Rederzhausen“)
- Kriterium Eignung von Standort und Vorhaben: Die Baurechtschaffung der beabsichtigten zwölf Bauplätze ist aufgrund der Größe und Lage im Außenbereich zu komplex für die Anwendung des Bauturbos.

4. Kosten

Die Kosten des Verfahrens sind vom Vorhabenträger zu tragen. Mit dem Vorhabenträger ist ein Planungskostenübernahmevertrag abzuschließen. Des Weiteren sind vertragliche Regelungen zur Kostenübernahme von Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

5. Vorschlag zur Priorisierung

Die Stadtverwaltung empfiehlt den **Bebauungsplan** Nr. 13 „für das Gebiet östlich der Gernbreite und nördlich der Kriststraße in Rederzhausen“ in **Kategorie 4, Nr. 34 der Priorisierungsliste**, einzuordnen (s. Anlage 2).

Die Stadtverwaltung empfiehlt die **60. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans** in **Kategorie 4, Nr. 35 der Priorisierungsliste**, einzuordnen (s. Anlage 2).

III. Wahl der Erschließungsvariante

1. Zugrunde liegendes Konzept des Bebauungsplanes Nr. 6 in Rederzhausen (letzte Beschlusslage)

Der Bebauungsplan Nr. 6 in Rederzhausen hat eine weitreichende Historie, die bis in das Jahr 1981 reicht. Auf die Erläuterung der Planungsgeschichte wird auf die SV 2019/524 verwiesen. **Mit Stadtratsbeschluss am 12.12.2019 (SV 2019/524) wurde das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 6 wieder aufgenommen.**

In der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 22.10.2020 (SV 2020/232) wurde beschlossen, die Konzeptvariante 1 weiterzuverfolgen. Zentraler Lösungsansatz für den Umgang mit den gewerblichen Immissionen im Norden war der Bau einer Lagerhalle als Lärmschutz. Der ruhende Verkehr sollte zum Großteil unterirdisch in einer Garage untergebracht werden. Die Konzeptvariante 1 ist aus der **Anlage 4** zu entnehmen.

2. Vorstellung der Planvarianten

Basierend auf der vom Planungsausschuss beschlossenen Konzeptvariante 1 des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde das Büro LARS Consult mit der Untersuchung unterschiedlicher städtebaulicher Planungsvarianten beauftragt. Es wird darauf hingewiesen, dass dem



Planungsbüro in diesem frühen Planstadium noch keine Gutachten (z. B. Bodenuntersuchung) vorlagen.

Insgesamt wurden drei Planvarianten entworfen, die sich im Wesentlichen hinsichtlich ihrer Erschließung unterscheiden (**s. Anlage 5**):

- **Variante 1 „getrennte Baugebiete“**

Variante 1 zeigt eine **eigenständige Entwicklung** des neuen Wohngebiets Nr. 13 ohne Verknüpfung mit dem bestehenden Wohnumfeld und damit **unabhängig vom angrenzenden Bebauungsplan Nr. 6**.

- **Variante 2 „Verschmelzung beider Baugebiete und Neukonzeption Bereich des Bebauungsplans Nr. 6“**

Variante 2 zeigt eine alternative Konzeption für den Bereich Bebauungsplanes Nr. 6 auf: Mittels einer **Ringerschließung werden der Sandweg, die Gernbreite und die Kriststraße miteinander verbunden**. Damit werden beide Baugebiete physisch miteinander vernetzt und gemeinsame Wegebeziehungen entstehen. Der ruhende Verkehr ist – anders als bislang im Konzept des Bebauungsplanes Nr. 6 vorgesehen – nicht mehr unterirdisch, sondern oberirdisch. Dadurch entsteht eine neue Situierung des öffentlichen Raumes mit weniger Aufenthaltsräumen für die künftigen Bewohner.

- **Variante 3 „Ringerschließung durch Erweiterung der Gernbreite“**

Bei Variante 3 wird **die Gernbreite durch Erweiterung des Stichts nach Osten zu einer Ringerschließung** ausgebildet. Bei dieser Variante wird das Konzept des Bebauungsplanes Nr. 6 nur im Süden geringfügig überplant: Beide Baugebiete werden zwar physisch miteinander verbunden, allerdings entsprechen der ruhende Verkehr, die Freiräume für die Bewohner und die Gebäudestellung dem zugrundeliegenden Konzept.

Die detaillierten Erläuterungen der jeweiligen Varianten sind der Anlage 5 zu entnehmen.

3. Bewertung der Erschließungsvarianten

Die tabellarische Bewertung der Varianten ist der **Anlage 6** zu entnehmen.

Die Entwürfe **dienen der Visualisierung** einer möglichen Bebauung und zur Vereinfachung der Entscheidung der möglichen Erschließung und der damit verbundenen Auswirkungen auf beide Bauleitplanverfahren. Die städtebaulichen Entwürfe und **die weiteren darin abgebildeten Kriterien wie z.B. Dichte, Körnung, Grünordnung etc., sind nicht Gegenstand der heutigen Beratung und Beschlussfassung**. Sie sind in der Entwicklung der Erschließung als Schnittstellenthemen in ihren ersten Ansätzen mit zu denken. Die Verwaltung weist deshalb darauf hin, dass die dargestellten Konzepte zur Bebauung einen ersten Entwurf darstellen und sich im weiteren Planungsverlauf noch erheblich verändern können.



4. Empfehlung der Verwaltung

Grundsätzlich können in der **Planvariante 2 und Planvariante 3 Vorteile** bezogen auf die städtebaulichen Aspekte gesehen werden: Bei beiden werden gemeinsame planerische Lösungsansätze (z.B. in gemeinsamen Plätzen, Wegebeziehungen oder Begrünung) umgesetzt.

Nachteilig bei Planvariante 2 und Planvariante 3 ist, dass bei beiden Varianten aufgrund der ineinandergreifenden Erschließung die Frage zu klären ist, welcher Bauträger welchen Anteil der Erschließungskosten übernimmt. Das könnte schlimmstenfalls dazu führen, dass die Vorhabenträgerin des Bebauungsplans Nr. 6 das Projekt beendet. Die Vertragsverhandlungen werden komplexer und deutlich langwieriger, was sich wiederum nachteilig auf eine schnelle zeitliche Umsetzung des Bauleitplanverfahrens auswirken wird.

Aus diesem Grund sieht die Verwaltung einen **wesentlichen Vorteil der Planvariante 1 hinsichtlich zeitlicher und finanzieller Aspekte in der Durchführung**. Trotz der fehlenden (verkehrlichen und städtebaulichen) Verknüpfung können jeweils zwei qualitätsvolle Baugebiete entstehen, die in sich gute planerische Lösungsansätze hinsichtlich des Umgangs mit dem ruhenden Verkehr, Grün- und Freiraumstrukturen bzw. Klimaanpassung und städtebaulicher Dichte aufzeigen. **Von der Verwaltung wird deshalb die Planvariante 1 empfohlen.**

Anlagen:

Die vollständigen Unterlagen mit allen Anlagen können über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 22.09.2026 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.

- Anlage 1: Lageplan Geltungsbereich BP Nr. 13 und 60. Änd FNP, 26.08.2026
- Anlage 2: Priorisierungsliste Bauleitplanung mit Vorschlag
- Anlage 3: Grundstückseigentümer (nö), 31.08.2026
- Anlage 4: Beschlossene Konzeptvariante 1 zu BP Nr. 6
- Anlage 5: Vertiefung: Erläuterung der Erschließungsvarianten
- Anlage 6: Gegenüberstellung der Erschließungsvarianten, 31.08.2026