



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2026/169</b>	Referat	
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
<b>Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss</b>	<b>25.06.2026</b>	<b>öffentlich</b>

**Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzling  
- erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss -**

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss billigt den vom Planungsbüro OPLA überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzling“, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 1), den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und der Begründung (Anlage 3), jeweils in der Fassung vom 25.06.2026.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt den Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB erneut verkürzt und beschränkt öffentlich auszulegen. Stellungnahmen sind nur von der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu den geänderten bzw. ergänzten Inhalten des Bebauungsplanentwurfes einzuholen.

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



**Bisheriger Verfahrensverlauf:**

Eingang Antrag auf Vorbescheid Az. V -2021/006 Neubebauung mit Wohngebäuden und Gewerbeeinheiten (zurückgenommen)	02.07.2021
Empfehlungsbeschluss	29.07.2021 PSA (SV 2021/267)
Aufstellungsbeschluss	16.09.2021 STR (SV 2021/307)
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Unterrichtung	20.10.2021 (Stabo)
Billigung Planungskonzept als Grundlage VEP	27.06.2023 PSA (2023/182) nö – ohne Beschluss –
Eingang Antrag auf Vorbescheid Az. V -2023/008 Errichtung von 20 Reihenhäusern, 22 Garagen, 18 Stellplätzen und einem Technikgebäude zur zentralen Nahwärmeversorgung	17.07.2023
Erlass einer Veränderungssperre bis 22.12.2025	28.11.2023 PSA (SV 2023/386)
Bekanntmachung Veränderungssperre	23.12.2023 Stabo
Priorisierung in Kategorie 1, Rangnr. 5	25.01.2024 STR (SV 2023/460)
Vorstellung Entwurf städtebauliches Konzept	11.07.2024 PSA (SV 2024/200)
Änderung des Geltungsbereichs	20.03.2025 STR (SV 2025/063)
Verlängerung der Veränderungssperre bis 17.10.2026	07.10.2025 PSA (SV 2025/314)
Entwurfsanerkennung	07.10.2025 PSA (SV 2025/136)
Bekanntmachung Änderung des Geltungsbereichs und Entwurfsanerkennung	03.11.2025 PSA (SV 2025/136)
Frühzeitige Beteiligung	04.11.-05.12.2025
Bürgerinformationsveranstaltung	14.01.2026
Diskussion über den aktuellen städtebaulichen Entwurf	27.01.2026 PSA (SV 2026/022)
Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung	24.03.2026 PSA (SV 2026/097)
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	24.03.2026 PSA (SV 2026/098)



Formelle Beteiligung	14.04.-18.05.2026
Bürgerinformationsveranstaltung	11.05.2026
Beratung der Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung	25.06.2026
Erste Priorisierung 07.04.2022 STR (SV 2022/001) nö	Kategorie 4, Rangnr. 30
Umpriorisierung 25.01.2024 STR (SV 2023/460)	Kategorie 1, Rangnr. 5
Aktuelle Priorisierung	Kategorie 1, Rangnr. 4

---

Gemäß der **Beratung der Stellungnahmen (SV 2026/169)** wurden die Planunterlagen ergänzt und überarbeitet.

**Folgende wesentlichen Änderungen ergaben sich in den textlichen Festsetzungen:**

- Änderung der Festsetzung der GRZ im Mischgebiet zu 0,60 (bisher GRZ 0,50). Im Allgemeinen Wohngebiet bleibt die GRZ bei 0,50.
- Änderung der zulässigen Abweichung vom unteren Bezugspunkt um 50 cm nach unten und oben
- Korrektur der maximalen Gesamthöhe in Bauraum 5 von 12,75 m zu 10,75 m (Übertragungsfehler)
- Ergänzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit der Überschreitung der Gesamtgebäudehöhen durch technische Dachaufbauten um max. 1,50 m
- Änderung der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche: Ausnahmsweise Überschreitung durch Terrassen
- Konkretisierung zu den einzuhaltenden Grenzabständen durch Tiefgaragen
- Ergänzungen der Festsetzungen zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation
- Konkretisierung der Festsetzung zu Auffüllungen und Abgrabungen
- Ergänzung einer Festsetzung zu Schutzmaßnahmen vor Lärmimmissionen für Außenwohnbereiche
- Anpassung der Festsetzung zu Einfriedungen im Mischgebiet
- Anpassung der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

Die **Begründung wurde entsprechend der Änderungen der textlichen Festsetzungen überarbeitet** und in den betroffenen Abschnitten ergänzt. **In der Planzeichnung wurde lediglich die geänderte GRZ aktualisiert.**

Des Weiteren wurden **redaktionelle Änderungen in den Entwurfsunterlagen** vorgenommen.

Die Stadtverwaltung **empfiehlt, heute den erneuten Billigungs- und Auslegungsbeschluss zu fassen** sowie die **erneute – beschränkte und verkürzte Auslegung (21 Tage) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs.2, 4 Abs. 2 BauGB** durchzuführen.



**Anlagen:**

- 01 - Planzeichnung vom 25.06.2026
- 02 - Textliche Festsetzungen vom 25.06.2026
- 03 - Begründung vom 25.06.2026
- 04 - 3D-Ansichten und Perspektiven vom 17.03.2026
- 05 - Schalltechnische Untersuchung vom 18.03.2026
- 06 - SaP-Vorprüfung vom 13.08.2025
- 07 - Bodengutachten Erkundung Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vom 09.09.2025

Die kompletten Unterlagen mit allen Anlagen können über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage ([www.friedberg.de](http://www.friedberg.de) > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 25.06.2026 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.