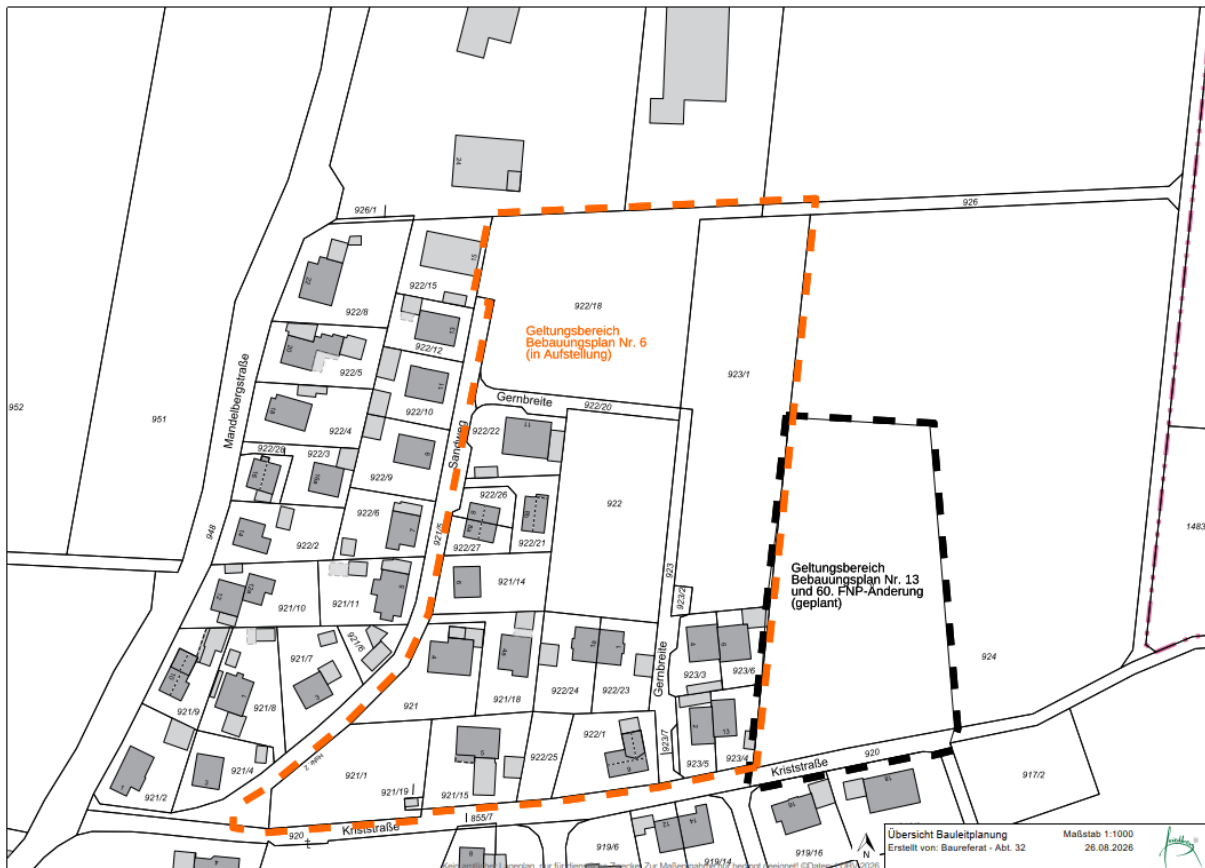


**Erläuterung der Erschließungsvarianten
Fl.-Nr. 924 Gemarkung Rederzhausen,
Stadt Friedberg, 07.09.2026**

I. Aufgabenstellung

Für die Flurnummer 924, Gemarkung Rederzhausen, liegt der Stadt Friedberg eine Anfrage vor. Die gesamte Flurnummer 924 gehört einer Erbengemeinschaft, die für die Angehörigen Wohnraum schaffen möchte. 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.

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



Um eine qualitätsvolle Erschließung des Baugebietes bereits in diesem frühen Planungsstadium zu berücksichtigen, soll ein **städtebaulicher Entwurf mit drei Erschließungsvarianten erstellt werden**. Die drei Entwurfsvarianten sollen den Umgang mit der bestehenden verkehrlichen Situation aufzeigen.

**Erläuterung der Erschließungsvarianten
Fl.-Nr. 924 Gemarkung Rederzhausen,
Stadt Friedberg, 07.09.2026**

II. Entwurfsbeschreibung

Das geplante Wohngebiet auf dem Flurstück 924 in der Gemarkung Rederzhausen soll als ortsverträgliche Erweiterung des bestehenden Siedlungsrandes entwickelt werden. Ziel ist die Schaffung eines qualitätsvollen, durchgrüntes Wohnquartiers, das sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Insgesamt dienen die drei Varianten dazu, unterschiedliche **Lösungsansätze vorrangig im Hinblick auf die Erschließung** vergleichend zu untersuchen.

Variante 1 „getrennte Baugebiete“ untersucht eine eigenständige Entwicklung des neuen Wohngebiets (Bebauungsplan Nr. 13) mit klarer interner Erschließung **ohne Verknüpfung mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 6.**

Variante 2 „Verschmelzung beider Baugebiete und Neukonzeption des Bereiches Bebauungsplan Nr. 6“ zielt auf eine stärkere Vernetzung mit dem bestehenden Siedlungsgefüge sowie auf eine dichtere und stärker differenzierte Wohnnutzung mit ergänzenden Reihenhaushaus- und Doppelhaustypologien ab und wahrt trotz der Erschließung durch das Gebiet private grüne Rückzugsräume in Form der den Wohngebäuden zugeordneten privaten Gartenflächen. **Das Konzept des Bebauungsplanes Nr. 6 wird vollständig überplant.**

Variante 3 „Ringerschließung durch Erweiterung der Gernbreite“ stellt ebenfalls eine räumliche Vernetzung mit dem bestehenden Siedlungsgefüge her. Die Erschließung beider Baugebiete erfolgt mittels einer Ringerschließung durch die Erweiterung des südlichen Sticks der Gernbreite. **Das Konzept des Bebauungsplanes Nr. 6 wird nur geringfügig überplant.**

1. Verkehrs- und Erschließungskonzept

Variante 1 ist als erschließungstechnisch eigenständiges Neubaugebiet konzipiert und lässt keine direkte Durchfahrt zum westlich angrenzenden Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 6) zu. Das geplante Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 13 wird - ausgehend von der Kriststraße - im Süden zentral über eine Stichstraße erschlossen, von der die Parzellen zu beiden Seiten angebunden werden. Etwa mittig ist eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 18 m vorgesehen, um einem zweiachsigen Entsorgungsfahrzeug beziehungsweise einem dreiachsigen Fahrzeug mit lenkbarer Hinterachse eine regelkonforme Durchfahrt zu ermöglichen. Eine von der Wendeanlage abgehende Stichstraße erschließt die Parzellen im Norden.

In **Variante 2** werden der im Westen bestehende Sandweg sowie die bestehende Gernbreite mit der Erschließung des neu geplanten Baugebiets auf dem Flurstück 924 zu einer Ringerschließung verbunden.

In **Variante 3** bildet die Erschließung des neu geplanten Baugebiets auf dem Flurstück 924 zusammen mit der bestehenden Gernbreite eine Ringerschließung. Eine Anbindung an den Sandweg erfolgt in dieser Variante nicht. Der Sandweg wird im Norden um eine Wendeanlage

**Erläuterung der Erschließungsvarianten
Fl.-Nr. 924 Gemarkung Rederzhausen,
Stadt Friedberg, 07.09.2026**

ergänzt, um den Entsorgungsbetrieben eine regelgerechte Nutzung zu ermöglichen. Der Verkehrsweg weist überwiegend eine Breite von 5,50 m auf und ist als Mischverkehrsfläche geplant. Damit wird eine gleichberechtigte und höhengleiche Nutzung der Fläche durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge ermöglicht. Gehwege werden nicht gesondert ausgewiesen. Vereinzelt bestehen Anliegerstraßen, die nur wenige Parzellen erschließen. Diese sind mit einer reduzierten Breite von 5,00 m vorgesehen.

2. Stellplatznachweis

Alle Entwürfe berücksichtigen die rechtskräftige Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg vom 30.09.2026. Demnach müssen Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser je Wohneinheit zwei Stellplätze nachweisen. Bei Einzelgebäuden (Mehrfamilienhäusern) mit mehr als 3 Wohneinheiten ist ein Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.

In **Variante 1** werden die erforderlichen Stellplätze der sechs Mehrfamilienhäusern (mit mehr als 3 WE) überwiegend in einer unterirdischen Tiefgarage und nur zum kleinen Teil oberirdisch untergebracht (Bebauungsplan Nr. 6). Die Stellplätze des Bebauungsplans Nr. 13 berücksichtigen für jede Parzelle zwei oberirdische Stellplätze, die überwiegend in Doppelgaragen beziehungsweise durch Doppelcarports auf der jeweiligen Parzelle untergebracht werden.

In **Variante 2** erhalten die Reihenhauseinheiten mit jeweils sechs Häusern aufgrund der schmalen Ausführung jeweils eine Einzelgarage auf der Parzelle. Der zweite Stellplatz ist nördlich der Ringschließung, vom Sandweg abgehend, als offener bzw. öffentlicher Stellplatz geplant. Da gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung Friedberg bei Reihenhäusern je Wohneinheit jeweils zwei Stellplätze nachzuweisen wären, müssten im Bebauungsplan hierzu abweichende Regelungen zur Stellplatzsatzung getroffen werden, sodass je Reihenhauseinheit nur noch ein Stellplatz nachzuweisen wäre. In Variante 2 sind zudem weitere oberirdische öffentliche Stellplatzanlagen geplant. Diese sind entsprechend den Anforderungen der Stellplatzsatzung durch Baumpflanzungen zu gliedern und einzugrünen.

Der Stellplatznachweis der **Variante 3** entspricht der Variante 1.

3. Weitere planerische Überlegungen

Als **Hintergrundinformation zur Beurteilung der Erschließungsvarianten – das städtebauliche Konzept wird im Detail zu einem späteren Zeitpunkt im Gremium zu diskutieren sein** - werden die planerischen Überlegungen zum städtebaulichen Konzept, zum Grün- und Freiraumkonzept, zum Umgang mit den gewerblichen Immissionen und zur Flächenstatistik im Folgenden dargestellt:

a) Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines kleinteiligen, maßstäblichen Wohngebiets vor, das sich in seiner Struktur an der bestehenden Bebauung des Ortsteils orientiert. Die Bebauung soll den vorhandenen Siedlungsrand sinnvoll ergänzen und einen angemessenen Übergang zwischen bebautem Bereich und freier Landschaft herstellen. **Die Höhenentwicklung orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung und sieht eine überwiegend niedrige, ortsrandtypische Bebauung vor mit vorwiegend**

**Erläuterung der Erschließungsvarianten
Fl.-Nr. 924 Gemarkung Rederzhausen,
Stadt Friedberg, 07.09.2026**

zweigeschossigen Bauten und II+D bei den zwei 6er Reihenhausreihen in Variante 2 bzw. den Geschosswohnungsbauten in Variante 3 mit II+D und III. Die Körnung des Quartiers ist kleinteilig bis mittelmaßstäblich angelegt.

Variante 1 weist eine Bebauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern mit einer Reihenhausreihe entlang der Kriststraße auf.

Auch **Variante 2** weist schwerpunktmäßig Einfamilienhäuser auf, die allerdings durch den Typus des Doppelhauses und weiteren Reihenhausreihen ergänzt wird. Als Dachform wurden Satteldächer gewählt.

Variante 3 basiert hinsichtlich der Bebauung auf Variante 1, wobei die Gebäudeanordnung die Vernetzung mit dem westlichen Baugebiet berücksichtigt.

b) Grün- und Freiraumkonzept

Insgesamt zielt das Grün- und Freiraumkonzept darauf ab, ein Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität, angemessener ökologischer Funktion und guter Einbindung in den bestehenden Orts- und Landschaftsraum zu schaffen.

Die Freiräume übernehmen dabei sowohl gestalterische als auch ökologische und klimatische Funktionen. Private Gartenflächen, randliche Grünbereiche und Freiraumbezüge innerhalb des Quartiers bilden zusammen ein zusammenhängendes Freiraumsystem und schaffen einen weichen Übergang in die umgebende Landschaft, der der Lage des Plangebiets am Ortsrand angemessen ist. Auch innerhalb des Quartiers tragen die Freiflächen wesentlich zur Wohn- und Aufenthaltsqualität bei. Die privaten Freibereiche der Wohngrundstücke schaffen wohnungsnahen Aufenthaltsräume und sichern eine gute Durchgrünung des Gebiets. Ergänzend ist an einer Stelle ausdrücklich ein privater Grünanger vorgesehen, der den umliegenden Parzellen zugeordnet ist und als gemeinschaftlich nutzbarer privater Freiraum zur Gliederung und Aufwertung des Wohnumfelds beiträgt (**alle drei Varianten**).

In **Variante 2** ist zusätzlich ein zentraler Quartiersplatz vorgesehen.

Variante 3 sieht darüber hinaus – entsprechend der Planung des Bebauungsplans Nr. 6 – zusätzlich einen Quartiersplatz vor.

Das Grün- und Freiraumkonzept ist zudem mit den Anforderungen an die Ausbildung und Eingrünung von Stellplatzanlagen verknüpft. Dies betrifft insbesondere **Variante 2**, in der oberirdische offene Stellplatzanlagen vorgesehen sind. Diese sollen entsprechend der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg durch standortgerechte Laubbäume gegliedert und räumlich gefasst werden. Auf diese Weise wird die gestalterische und klimatische Qualität der Stellplatzanlagen verbessert und ihre Einbindung in das Freiraumgefüge des Quartiers sichergestellt. Darüber hinaus wird berücksichtigt, dass nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg Dächer von Garagen und Tiefgarageneinfahrten mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad und einer Fläche von mindestens 50 m² mit einer Dachbegrünung auszubilden sind.

**Erläuterung der Erschließungsvarianten
Fl.-Nr. 924 Gemarkung Rederzhausen,
Stadt Friedberg, 07.09.2026**

c) Lösungsansätze zum Umgang mit den Immissionen

Der Geltungsbereich auf der Flurnummer 924, Gemarkung Rederzhausen, und insbesondere der angrenzende Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 6 „für das Gebiet nördlich der Kriststraße im Stadtteil Rederzhausen“ sind hinsichtlich der Immissionen **vorwiegend durch den nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb beeinträchtigt. Die konkrete Beeinträchtigung ist durch ein Immissionsschutzgutachten zu klären, um eine verlässliche Grundlage für die aus planerischer Sicht erforderlichen Maßnahmen zu schaffen.**

Das zuletzt vom Gremium gebilligte Konzept des Bebauungsplans Nr. 6 sieht zur Lösung der Fragestellungen im Bereich Immissionen die Errichtung einer Gewerbehalle im südlichen Bereich des Flurstücks 922/18 vor. Diese wurde in den Entwürfen aufgenommen. Weitere Lärmschutzmaßnahmen wie ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand zur Reduktion der Immissionen für die Bebauung auf dem Flurstück 924 können auf dem Areal realisiert werden, das im Norden des Flurstücks 924 für Ausgleichsmaßnahmen freigehalten ist. Eventuell ist auch je nach Situierung und Qualität des Schallschutzes im Hochbau eine andere Lösung denkbar. Variante 2 sieht südlich angrenzend an das Gewerbeareal zusätzlich eine Pufferzone zur Wohnnutzung vor, die aus Stellplätzen und Garagen besteht.





