Beschlussvorlage **2026/355**	Referat	
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	**29.10.2026**	**öffentlich**

Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet östlich der Gernbreite und nördlich der Kriststraße in Rederzhausen - Aufstellungsbeschluss -

Vorschlag zum Beschluss:

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 30.09.2026 (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)

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

anwesend:	**für den Beschluss:**	**gegen den Beschluss:**

Vorlagennummer: 2026/355

I. Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlungsbeschluss 22.09.2026 PSA (SV 2026/179)

II. Anlass der heutigen Beschlussfassung

1. Inhalt und Planungsziele

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.**

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.09.2026 den **Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet östlich der Gernbreite und nördlich der Kriststraße in Rederzhausen gefasst (SV 2026/179).

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)

2. Planungsumgriff

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 13 umfasst die Teilfläche der Flurnummer 924 (landwirtschaftliche Fläche) und die Teilfläche der Flurnummer 920 (Erschließungsstraße Kriststraße), Gemarkung Rederzhausen. Der Geltungsbereichsumgriff hat eine Größe von rund 0,64 ha. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Umgriff des Geltungsbereiches im Laufe des Verfahrens noch ändern kann. Es wurde zum Zwecke der Aufstellung und Priorisierung ein Umgriff gewählt, der die Bauwünsche abbilden kann, das konkrete städtebauliche Konzept und damit auch der endgültige Umgriff wird zu beraten sein, sobald das Vorhaben an der Reihe ist.

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. Außerdem ist der Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Parallelverfahren

gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern, da die aktuelle Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ im Widerspruch zum geplanten Vorhaben (Wohnnutzung) steht. **Der Beschluss zur 60. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes soll ebenfalls in dieser Sitzung gefasst werden (SV 2026/356).**

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).

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 > 29.10.2026 (Stadtrat) abgerufen werden.

Anlage 1 Lageplan Geltungsbereich BP Nr. 13, 30.09.2026
Anlage 2 Priorisierungsliste Bauleitplanung mit Vorschlag
Anlage 3 Grundstückseigentümer (nö), 31.08.2026