

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 21-26/1619

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 21.10.2025
60/1-AM, ME

| Beratungsfolge | |
|---|--------------|
| Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen) | Entscheidung |
| Ortsbeirat des Stadtteils Bauernheim | Zur Kenntnis |
| Ortsbeirat des Stadtteils Bruchenbrücken | Zur Kenntnis |
| Ortsbeirat des Stadtteils Dorheim | Zur Kenntnis |
| Ortsbeirat des Stadtteils Ockstadt | Zur Kenntnis |
| Ortsbeirat des Stadtteils Kernstadt | Zur Kenntnis |
| Ortsbeirat des Stadtteils Ossenheim | Zur Kenntnis |
| Ausschuss für Stadtentwicklung | Entscheidung |
| Stadtverordnetenversammlung | Entscheidung |

Titel

Neuaufstellung Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan - Vorentwurf 2025
hier: Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Beschlussentwurf:

Zu dem vom Regierungspräsidium Darmstadt und Regionalverband FrankfurtRheinMain vorgelegten Vorentwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes werden die in Teil B der Vorlage textlich aufgeführten und in der Anlage 8 dargestellten Anregungen vorgetragen.

Sach- und Rechtslage:

Hinweis: Unter dem Punkt Anlagen sind die Anlagennummern z.T. mit den Zusätzen a. und b. versehen. Die Anlagen a. sind die gedruckten Exemplare, welche in gekürzter Fassung vorgelegt werden. Anlagen b. sind die Originalfassungen, die aufgrund der hohen Seitenanzahl nur digital zur Verfügung gestellt werden.

A) Angaben zum Verfahrensstand/Allgemeine Hinweise

- I. Die Regionalversammlung Südhessen (04.07.2025) sowie die Verbandskammer des Regionalverbands FrankfurtRheinMain (02.07.2025) haben den Vorentwurf zur Durchführung der Offenlage gemäß § 6 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) bzw. der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Offenlage erfolgt im Zeitraum vom **29.09.2025 bis 28.11.2025**. Während dieses Zeitraums stehen die vollständigen Beteiligungsunterlagen sowie weiterführende Informationen auf der

Homepage des Regionalverbandes unter dem Link <https://www.region-frankfurt.de/Unsere-Themen-Leistungen/Regionaler-Flächennutzungsplan/Neuer-RegFNP> zur Verfügung. Die Abgabe der Stellungnahmen ist bis zum **15.12.2025** möglich.

II. Die vorgelegten Unterlagen setzen sich zusammen aus dem Regionalplan Südhessen (RPS) und dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main. Hierzu ist festzustellen:

- Friedberg ist Teil des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, für diesen Bereich fungiert der RegFNP als Teil des RPS;
- demnach enthält der RegFNP alle für den Bereich des Planungsverbands geltenden Aussagen des RPS, sowohl textlich als auch in der Karte;
- somit ist eine gesonderte Stellungnahme zum RPS, zumindest was die Gemarkungen in Friedberg und die benachbarten Kommunen des Planungsverbands angeht, nicht erforderlich.

III. Die vorgelegten Unterlagen bestehen aus den Karten 1 bis 4, der Begründung, dem Textteil zur Landschaftspflege und dem Umweltbericht:

- Der eigentliche Plan, die Ausschnitte der Karte 1 „Bauleitplanerische Inhalte und Regionalplanerische Festlegungen“ für den Bereich Friedberg sind mit der Legende als **Anlage 1** der Vorlage beigefügt.
- Daneben konkretisieren und ergänzen die Karten 2 bis 4 diesen. Karte 2 stellt landschaftsplanerische Ziele und Maßnahmen dar. Karte 3 (**Anlage 4**) rechtliche Bindungen, die sich aus Fachplanungen ergeben. In Karte 4 sind die Ergebnisse der Umweltprüfung und der Natura2000-Prognose dargestellt.
- Die Begründung zum Regionalen Flächennutzungsplan – ist in einem gemeinsamen Textteil für RPS und RegFNP enthalten (**Anlage 2**). Er ist thematisch gegliedert und enthält für jedes Kapitel die regionalplanerischen Festsetzungen, ggf. Planungshinweise und die Begründung sowie gegebenenfalls Aussagen zu Darstellungen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken des Regionalen Flächennutzungsplans als Begründung nach § 5 Abs. 5 BauGB.
- Der vorläufige Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung und dokumentiert die Ergebnisse der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB. Untersucht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Bevölkerung; Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt; Boden und Fläche; Wasser; Luft und Klima; Landschaft und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie kumulative Gesamtwirkung und Wechselwirkungen. Im Umweltbericht werden die durch die geplanten Nutzungsänderungen ausgelösten erheblichen, teilweise mit Restriktionen belegten Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Für Friedberg wurden 43 Einzelvorhaben betrachtet (**Anlage 5**, Ergebnistabelle).
- Der Textteil zur Landschaftspflege (**Anlage 3**) behandelt die landschaftsplanerischen Ziele und Maßnahmen die auf Karte 2 (**Anlage 3**) dargestellt werden. Planerisches Ziel der Integration der landschaftsplanerischen Inhalte ist es, diese möglichst umfänglich, d. h. mit Aussagen zu allen landschaftspflegerischen Schutzgütern in das vorliegende Planwerk aufzunehmen.

IV. Flächenkontingentierung:

Bei der Ausweisung von Baugebieten außerhalb der Vorranggebiete Siedlung, Bestand sowie Industrie und Gewerbe, Bestand dürfen die sogenannten festgelegten Flächenkontingente nicht überschritten werden (Grundzug der Planung). Jeder Kommune wurde ein Tabellenwert als Kontingent für Wohnen und Gewerbe zugeordnet. Dieses Kontingent reduziert sich um jede Flächenentwicklung der verbindlichen Bauleitplanung. Dahinter steht das Ziel der quantitativen Steuerung der Siedlungsentwicklung und Einhaltung des, auf übergeordneter

Ebene, politisch beschlossenen Flächendeckels. Friedberg wurde als Entlastungskommune¹ eingestuft und erhält deswegen für Wohnen den Tabellenwert 70 ha und für Gewerbe den Wert 27 ha. Einen höheren Tabellenwert für Wohnen als Friedberg erhalten nur Frankfurt, Wiesbaden und Hanau. Auch bei dem Tabellenwert für Gewerbe wird Friedberg ein im Vergleich hoher Wert zugewiesen. Hier sind ebenfalls nur bei den Städten Frankfurt, Wiesbaden, Hanau sowie Darmstadt die Werte noch höher.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass alleine für die Kasernenkonversion eine Gewerbeflächenentwicklung von ca. 47,5 ha geplant ist, und damit das Kontingent nicht nur ausschöpft, sondern auch weit übersteigt.

Es ist zu beachten, dass die Darstellung der Planungsflächen für Wohnen und Gewerbe nach Regionalplanung flächenmäßig die Zielwerte der Flächenkontingente übersteigen kann. „*Da die Flächenkontingente erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung greifen, sind Fälle denkbar, in denen ein Bebauungsplan zwar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, gleichwohl aber nicht an Ziel Z3.1.2-3 [Flächenkontingente] dieses Plans angepasst ist*“ (Vorentwurf, RegFNP 2025, Textteil Seite 52). Weswegen zukünftig dann bei der Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen nachzuweisen ist, dass diese Flächenkontingentierung eingehalten wird. Wie genau dies stattfinden soll, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht festgelegt. Der Regionalverband plant jedoch eine Einhaltung der Flächenkontingentierung auf RegFNP-Ebene, um eine Überschreitung auf Bebauungsplanebene zu vermeiden.

Aus diesem Grund wird mit der Stellungnahme auch eine Flächenpriorisierung (vgl. Anlage 7) seitens der Stadt Friedberg vorgenommen. Im Werkstattgespräch wurde diesbezüglich eine politische Ersteinschätzung/Tendenz vorbesprochen, die als Grundlage für die Beratungen in den Fraktionen zur Vorbereitung für die hiermit vorliegende Beschlussvorlage dienen sollte. In diesem Gremienlauf können die betroffenen Gremien somit die Vorbewertung bestätigen oder entsprechend Änderungen vornehmen. Die Priorisierung der Flächen wird als Teil der Stellungnahme abgegeben.

Bei raumbedeutsamen Vorhaben, die nach § 35 BauGB im Außenbereich privilegiert sind, und die der Ver- und Entsorgung dienen sowie bei Planungen, die dem Ausbau der Freiflächenphotovoltaik dienen, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auf das jeweilige Flächenkontingent angerechnet.

V. Klima

Klimaschutz und –anpassung bekommen in der Raumordnung und Stadtplanung (rechtlich) immer mehr Gewicht, so dass auch in der Neuaufstellung des RPS/RegFNP auch neue Grundsätze und Ziele der Raumordnung sowie Festlegungen und Darstellungen zu diesem Bereich aufgenommen wurden.

VI. Allgemeine Hinweise

Nach Abarbeitung der im Rahmen dieser Beteiligung (1. Offenlage) eingehenden Stellungnahmen und der daraufhin erfolgenden Behandlung der Anregungen wird eine Überarbeitung des Vorentwurfs vorgenommen und dann anschließend mit dem Entwurf die 2. Offenlage erfolgen.

In der Zwischenzeit, bis zum beschlossenen neuaufgestellten Plan, kann die Stadt Friedberg weiterhin notwendige Änderungen des aktuellen RegFNP 2010 durchführen. Ein genauer Zeitpunkt, ab wann notwendige Änderungen nicht mehr angenommen werden ist aktuell nicht kommuniziert worden.

B) Stellungnahme

I. Ergebnisse aus den Vorgesprächen mit dem Regionalverband:

Im Mai 2024 fand eine informelle Beteiligung der Kommunen und darauf folgend im Januar 2025 ein Termin zwischen der Stadt Friedberg und dem Regionalverband zur Vorabstimmung statt. Auf dieser Basis wurden erste Anpassungen und Korrekturen des Vorentwurfs

¹ Vgl. Anlage 2a: AUSZUG Textteil Begründung, S. 44 f.

vorgenommen.

Für Flächen größer als 3 Hektar konnten bisher aufgrund der Raumbedeutsamkeit und der damit einhergehenden erforderlichen Abstimmung mit dem Regierungspräsidium keine Änderungen vorgenommen werden. Dies ist nun im Zuge des Verfahrensschrittes der frühzeitigen Beteiligung möglich.

Zum jetzigen Zeitpunkt sieht die Verwaltung für den Vorentwurf des RegFNP verschiedene Anpassungsbedarfe.

II. Stellungnahme:

Im Folgenden werden die einzelnen Anregungen nach Ortsteilen gegliedert und nummeriert aufgelistet, siehe dazu zu den einzelnen Ortsteilen vergrößerte Kartenausschnitte (**Anlage 8**) und eine tabellarische Übersicht (**Anlage 7**) zu Flächengrößen und zur Priorisierung der Flächen. Die Anlagen beinhalten auch die Ergebnisse des Werkstattgesprächs vom 18.09.25 (**Anlage 6**).

Hinweis zum Aufbau der Inhalte der Stellungnahme: Bereits erfolgte Eintragungen sind in den vorangegangenen Beteiligungsphasen vorgebracht worden. Änderungs- und Anpassungsbedarfe sind Themen, die nochmals bzw. neu eingebracht werden. Kommentare werden an Stellen eingebracht, an denen die Notwendigkeit der Erörterung gegeben ist.

a) Bauernheim (vgl. Anlage 8, Seiten 3-4)

Hinweise, bereits erfolgte Eintragungen:

- Wohn- und Mischfläche (Bau 01) am östlichen Ortsrand, südlich der Durchgangsstraße K 171; schon im RegFNP 2010 Bestandteil gewesen, noch nicht vollständig entwickelt, Teile bereits bebaut.
- Wegfall Fläche Bau 02
- Wohnfläche (Bau 03) am westlichen Ortsrand, nördlich der Durchgangsstraße K 171
- Sollten die Flächen die erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bestehen, sorgt die Entwicklung der Flächen für eine Arrondierung des Stadtteils.

Änderungs- und Anpassungsbedarfe:

- Bei Bau01 sind bereits Teile bebaut/entsprechend genutzt, diese sind nicht als Planfläche anzugeben, sondern als Bestandsflächen.
- Unter der Prämisse, dass die Natura 2000 Vorprüfungen positiv ausgehen, werden zu Bauernheim keine Anregungen gemacht.

b) Bruchenbrücken (vgl. Anlage 8, Seiten 5-6)

Hinweise, bereits erfolgte Eintragungen:

- Wohnfläche am südlichen Ortsrand, westlich und östlich der L3351 (Bru 01, Bru 02).

Änderungs- und Anpassungsbedarfe:

- Zu Bruchenbrücken werden keine weiteren Anregungen gemacht.

c) Dorheim (vgl. Anlage 8, Seiten 7-8)

Hinweise, bereits erfolgte Eintragungen:

- Wohnfläche am westlichen Ortsrand, nördlich und südlich der L3351 (Dor 01). Die UVP für die Fläche steht noch aus.

Änderungs- und Anpassungsbedarfe:

- Dor 02: Darstellung als Gemeinbedarfsfläche zur Entwicklung als Fläche für die Feuerwehr.
- Dor 03: Darstellung als GE-Fläche, in RegFNP 2010 W-Fläche, aktuelle Nutzung LW.

Kommentar: Aufgrund einzuhaltender Mindestabstände (>400 m) zur östlich verlaufenden Höchstspannungsleitung ist die Ausweisung einer Wohnfläche nicht mehr möglich. Um dem Gebot der Rücksichtnahme zu entsprechen, ist die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebiets angedacht, um die umgebende Wohnbebauung nicht in unzumutbarer Weise zu beeinträchtigen.

- Dor 04: Darstellung als W-Fläche zur Arrondierung der Örtlichkeit.

d) Friedberg – Kernstadt (vgl. Anlage 8, Seiten 9-15)

Hinweise, bereits erfolgte Eintragungen:

- Wohnfläche westlich Steinernes Kreuz (Fb 03).
- Änderung zu W- und Gemeinbedarfsfläche von zuvor Gemeinbedarfsfläche (Fb 04-05)
- Grünfläche Kleingärten östlich Jimbala (Fb 06).
- Wohn- und Mischfläche nördlich des Fauerbacher Sportplatzes (Fb 08a-b).
- Wohnfläche zwischen Grundschule Fauerbach und Bahn (Fb 09).
- Wohnfläche am Stadtrand Friedberg West (Fb 12).
- Wohnfläche ehemalige JAA (Fb 13).

Änderungs- und Anpassungsbedarfe:

- Fb 01: Darstellung als „Sondergebiet Einzelhandel“, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 05 Gießener Straße, 4. Änderung, in RegFNP 2010 SO Elektro, aktuelle Nutzung: Elektrofachmarkt

Kommentar: Festsetzen der Bestandsnutzung.

- Fb 02: Darstellung als W-Fläche, in RegFNP 2010 LW-Fläche, aktuelle Nutzung: Landwirtschaft

Kommentar: Neben der Kasernenfläche und der geplanten Entwicklung in Friedberg-West ist dies eine verbleibende größere Entwicklungsfläche für Wohnen in der Kernstadt. Anschlusspunkte im bereits entwickelten Teil östlich der Fläche sind vorhanden. Nördlicher Teilbereich im Konflikt mit Vorranggebiet Klima wird durch geplante Fortführung der Durchgrünung des Bestandsgebiets als vereinbar angesehen.

- Fb 07: Darstellung als W-Fläche, in RegFNP 2010 LW-Fläche, aktuelle Nutzung: Landwirtschaft

Kommentar: Im Konflikt zum Vorranggebiet Klima.

- Fb 08b-c: Darstellung als W-Fläche, in RegFNP 2010 Grünfläche und ökologisch bedeutsame Fläche, aktuelle Nutzung Landwirtschaft, Grünfläche mit Zweckbindung Sportplatz, Vorranggebiet Klima
- Fb 10a-b: Darstellung als W-Fläche, Teilbereich in RegFNP 2010 Grünfläche (Parkanlage), aktuelle Nutzung: Grünfläche (Konversionsfläche Kaserne)

Kommentar: Die Entwicklung des Konversionsgeländes ist aktuell in der Vorbereitung. Insgesamt kann es noch zu Flächenanpassungen kommen. Im Vergabeprozess zur Flächenentwicklung wurden verschiedene Vorgaben hinsichtlich Begrünung, Klimaschutz, Flächennutzungen bereits gemacht. Zum aktuellen Zeitpunkt ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) Flächeneigentümerin.

- Fb 10c: Darstellung als Gemeinbedarfs-Fläche, in RegFNP 2010 Grünfläche (Parkanlage), aktuelle Nutzung Grünfläche (Konversionsfläche Kaserne)

Kommentar: Ist bei der Entwicklung der Kasernenfläche als Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr, Verwaltung, THW, Bauhof) vorgesehen.

Die dafür notwendigen Teilerwerbe wurden bereits durchgeführt bzw. stehen vor der Durchführung.

- Fb 11: Darstellung als G-Fläche, in RegFNP 2010 LW-Fläche, aktuelle Nutzung: Landwirtschaft

Kommentar: Dies wäre neben der Kasernenfläche die einzige Entwicklungsmöglichkeit für ein größeres Gewerbegebiet. Es bietet somit eine Entwicklungsmöglichkeit unabhängig der Kasernenentwicklung. Im aktuellen RegFNP 2010 ist die Fläche bereits als gewerbliche Bauplätze festgesetzt. Für die Fläche ist aktuell die Aufstellung eines Bebauungsplans angedacht.

e) Ockstadt (vgl. Anlage 8, Seiten 16-18)

Hinweise, bereits erfolgte Eintragungen:

- Wohnflächen westlich des Sportplatzes (Ock 02-04).
- Änderung zu Gemeinbedarfs- und Gewerbegebiet (Ock 05-06).

Änderungs- und Anpassungsbedarfe:

- Ock 01: Darstellung als W-Fläche, Bestand

Kommentar: Der Bebauungsplan Nr. 65 „Hollerfeldchen“ ist rechtskräftig, das Umlegungsverfahren ist kurz vor dem Abschluss. Die Erschließungsmaßnahmen sind in Vorbereitung.

- Ock 07: Darstellung als W-Fläche, bisher Landwirtschaftsfläche

Kommentar: Die Nähe zur Kernstadt macht den Standort attraktiv. Die Entwicklung der Fläche sorgt zudem für eine Arrondierung des Ortseingangs.

f) Ossenheim (vgl. Anlage 8, Seiten 19-20)

Hinweise, bereits erfolgte Eintragungen:

- Wohnfläche Am Rain (Oss 02).

Änderungs- und Anpassungsbedarfe:

- Os 01: Darstellung als W-Fläche, bisher LW-Fläche

Kommentar: In diesem Bereich soll das im bereits gültigen RegFNP-Gebiet dargestellten Baugebiet als Ortsarrondierung bis an die Grenze des Gewerbestreifens hin arrondiert werden.

- Os 03: Darstellung als W-Fläche, bisher LW-Fläche

Kommentar: Die Entwicklung der Fläche sorgt für eine Arrondierung des Stadtteils und könnte einen neuen Ortskern schaffen. Hinzu kommt, dass die Fläche ggfs. für einen Feuerwehrneubau vorgesehen ist.

| Finanzielle Auswirkungen: | | <input type="checkbox"/> JA | <input checked="" type="checkbox"/> NEIN |
|--|---|---|--|
| Haushaltsjahr | | <input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt | <input type="checkbox"/> Finanzhaushalt |
| Produkt | | Kostenstelle | |
| Investitionsnummer | | Sachkonto | |
| Einnahme oder Ertrag | € | Ausgabe oder Aufwendung | € |
| Die Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung | | <input type="checkbox"/> JA | <input type="checkbox"/> NEIN |
| Überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen (§100 HGO) Deckungsvorschlag | | Friedberg (Hessen), den | |
| Haushaltsjahr | | | |
| Kostenstelle | | | |
| Sachkonto | | | |
| Produkt | | | |
| Investitionsnummer | | (Unterschrift FB Finanzen) | |

Anlage/n:

Anlage 1: Karte 1 und Legende

Anlage 2a: AUSZUG_Begründung

Anlage 2b: Vollversion Begründung (nur digital)

Anlage 3a: AUSZUG_Karte 2 und Textteil Landschaftspflege

Anlage 3b: Vollversion Karte 2 und Textteil Landschaftspflege (nur digital)

Anlage 4: Karte 3 Rechtliche Bindungen

Anlage 5a: AUSZUG Karte 4 und Umweltbericht mit Ergebnistabelle

Anlage 5b: Vollversion Karte 4 und Umweltbericht mit Ergebnistabelle (nur digital)

Anlage 6: Werkstattgespräch und Übersicht Flächenanmeldungen

Anlage 7: Liste Flächenpriorität

Anlage 8: Stellungnahme

Dezernent
Bürgermeister Kjetil Dahlhaus

Amtsleiter
Tobias Brandt

Der **Magistrat** hat am beschlossen: F.d.R.:

- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -
-

Der **Ortsbeirat .Bauernheim**.....

hat am zur Kenntnis genommen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -
-

Der **Ortsbeirat .Bruchenbrücken**.....

hat am zur Kenntnis genommen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -
-

Der **Ortsbeirat .Dorheim**.....

hat am zur Kenntnis genommen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -
-

Der **Ortsbeirat Ockstadt**.....

hat am zur Kenntnis genommen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -
-

Der **Ortsbeirat Kernstadt**.....

hat am zur Kenntnis genommen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -
-

Der **Ortsbeirat Ossenheim**

hat am zur Kenntnis genommen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -
-

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

hat am beschlossen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -
-

Die Stadtverordnetenversammlung

hat am beschlossen: F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -