

# **Neuaufstellung Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) FRIEDBERG (Hessen)**

## INHALT

---

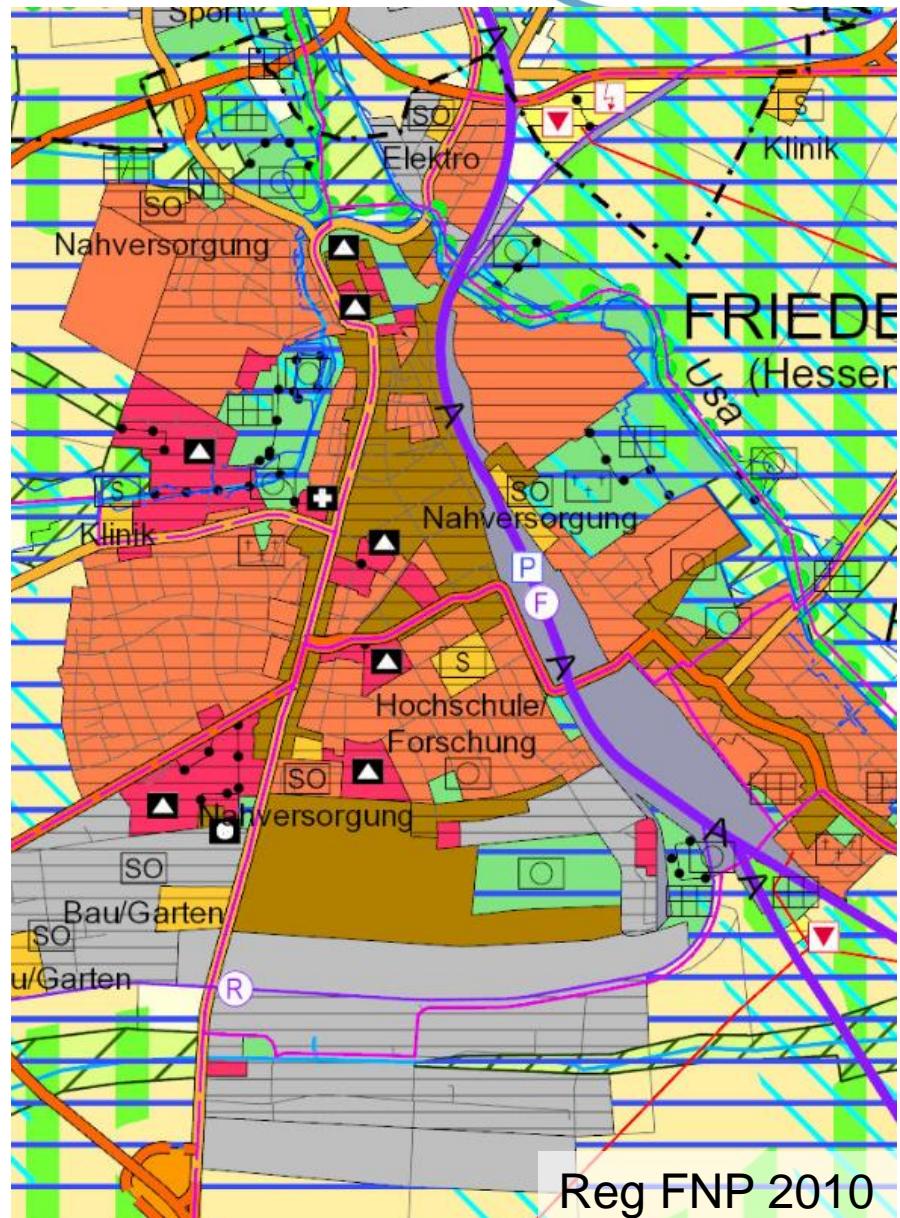
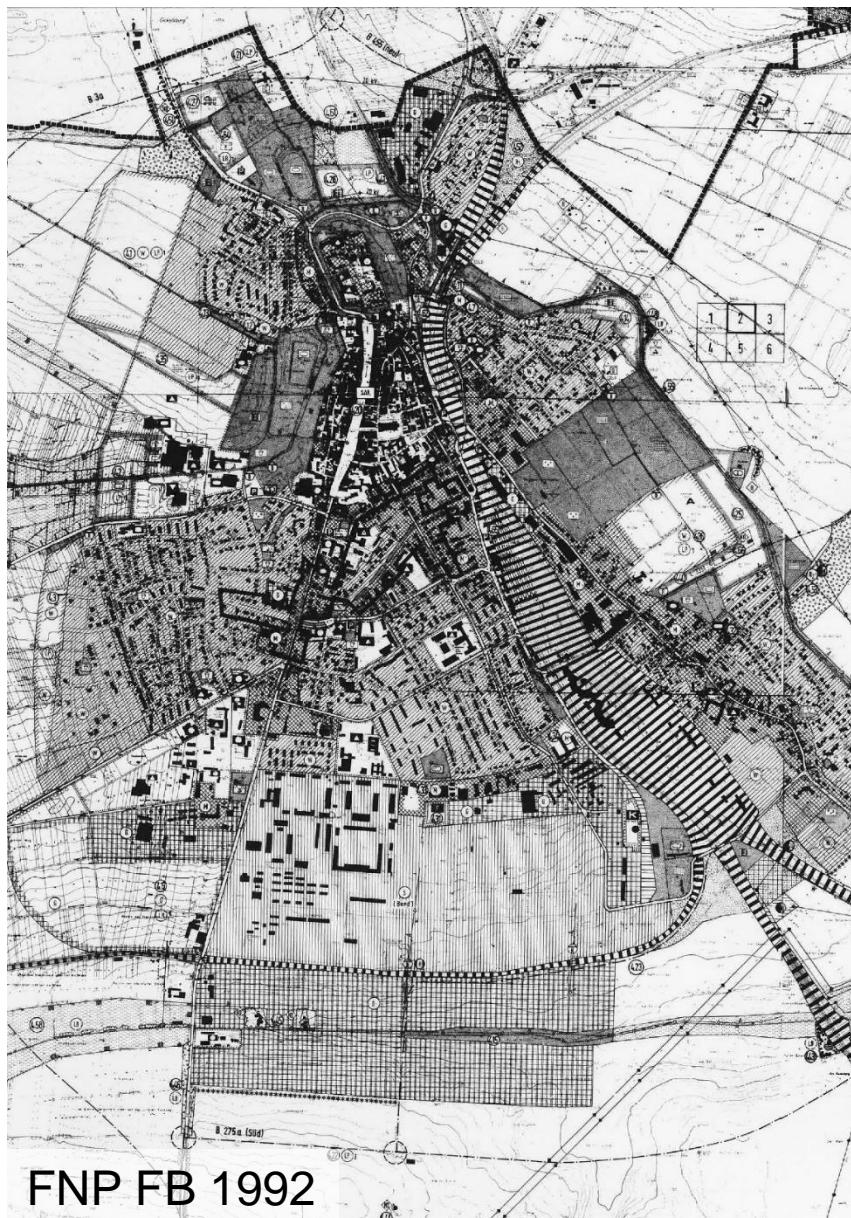
- WAS IST EIN „WERKSTATTGESPRÄCH“? WAS IST DAS ZIEL?
- WAS IST EIN REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN?
- VERFAHREN RegFNP NEUAUFPSTELLUNG
- VORSTELLUNG DES **GÜLTIGEN PLANS** UND DER **ÄNDERUNGEN** MIT DISKUSSION
- FLÄCHENÜBERSICHT
- PRIORISIERUNG DER FLÄCHEN
- ZUSAMMENFASSUNG ERGEBNISSE
- AUSBLICK
- STIMMUNGSBAROMETER

# WERKSTATTGESPRÄCH

## Was ist das?

- Gemeinsamer Arbeitstermin, um unabhängig mit Magistrat und Fachausschuss über Inhalte einer zukünftigen Vorlage oder zu einem entsprechenden Thema/Projekt in den Austausch und die Diskussion zu kommen
- Ziel: Bevor eine Vorlage im Umlauf bzw. erstellt ist über deren Inhalte zu sprechen
- Ziele des heutigen Termins:
  - Information über Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP)
  - Gemeinsame Diskussion über Flächen
  - Politische Priorisierung der Flächen
  - Grundlagenlegung für Beschlussvorlage
  - Dokumentation des Termins als Grundlage für eine Vorabdiskussion in den Fraktionen

# WAS IST EIN (regionaler) FLÄCHENNUTZUNGSPLAN?



# WAS IST EIN (regionaler) FLÄCHENNUTZUNGSPLAN?

= Vorbereitender Bauleitplan, der für das ganze Gemeindegebiet aufgestellt wird und die städtebauliche Entwicklung, insbes. die Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen darstellt (vgl. Handwörterbuch der Raumordnung, S. 79)

→ **Regelung wo die zukünftige Flächenentwicklung der Stadt Friedberg stattfinden soll**

- Gesetzliche Grundlage: § 1 BauGB i.V.m. §§ 2 sowie 5 ff. BauGB – Basis Art. 28. Abs. 2 GG

Regionaler Flächennutzungsplan im Unterschied zum städtischen Flächennutzungsplan:

- Einheitliches Planwerk der Mitgliedskommunen und gemeinsamer FNP
- Flächennutzungsplan wird durch Regionalverband erstellt → Kompetenzübertragung
- Verfahren wird entsprechend übertragen
- Mitarbeit in Form von Abstimmungen bzgl. Eintragungen
- Regionalplanerische/Raumordnerische Aussagen enthalten
- Größerer Maßstab

# WAS IST EIN (regionaler) FLÄCHENNUTZUNGSPLAN?

## Inhalte

- Ziele und Grundsätze der Raumordnung
- Verschiedene Flächennutzungen
  - Wohnen, Mischgebiet, Gewerbe, Sonderbauflächen und Gemeindebedarfe
  - Grünflächen inkl. Zweckbestimmung
  - Verkehrsflächen
- Zweckbestimmungen von Sonderbauflächen und Flächen des Gemeindebedarfs
- Flächen mit rechtlicher Bindung (z.B. Überschwemmungsgebiete)

# Karte 1: Festlegungen, Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

Planzeichen und  
Oberbegriff

Bezeichnung des Planzeichens im Regionalen Flächennutzungsplan

## Siedlungsstruktur

### Vorranggebiet Siedlung

- Wohnbaufläche, Bestand / Planung
- Gemischte Baufläche, Bestand / Planung
- Sonderbaufläche (mit näherer Zweckbestimmung) im Vorranggebiet Si  
Bestand / Planung
- Fläche für den Gemeinbedarf - Öffentliche Verwaltung, Bestand / Planung
- Fläche für den Gemeinbedarf - Sicherheit und Ordnung, Bestand / Planung
- Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus, Bestand / Planung
- Fläche für den Gemeinbedarf - Schule, Bestand / Planung
- Fläche für den Gemeinbedarf - Kultur, Bestand / Planung
- Fläche für den Gemeinbedarf - Religiöse Einrichtung, Bestand / Planung
- Fläche für den Gemeinbedarf - Soziale Zwecke, Bestand / Planung

### Vorranggebiet Siedlung mit besonderer Zweckbestimmung

- Sonderbaufläche (mit näherer Zweckbestimmung) außerhalb des  
Siedlungszusammenhangs, Bestand / Planung

### Vorranggebiet Industrie und Gewerbe

- Gewerbliche Baufläche, Bestand / Planung
- Sonderbaufläche (mit näherer Zweckbestimmung) im Vorranggebiet In-  
Gewerbe, Bestand / Planung

## Land- und Forstwirtschaft

### Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

- Vorranggebiet und Fläche für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet und Fläche für Landwirtschaft

### Vorranggebiet für Forstwirtschaft

- Wald, Bestand
- Wald - Bestattungswald, Bestand
- Wald - Freizeitwald, Bestand

### Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft

- Wald, Planung

### Grünflächen

- Grünfläche - Park, Bestand / Planung
- Grünfläche - Sport, Bestand / Planung
- Grünfläche - Wohnungferne Gärten, Bestand / Planung
- Grünfläche - Friedhof, Bestand / Planung
- Grünfläche - Freizeit und Erholung, Bestand / Planung

### Natur und Landschaft

- Vorranggebiet / Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft\*
- Fläche für den regionalen Biotopverbund\*
- Vorranggebiet Regionaler Grüngzug\*
- Vorranggebiet Regionalparkkorridor
- Fläche der Bedeutsamen Landschaften\*
- Vorranggebiet / Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen\*
- Fläche mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion\*
- Fläche mit bioklimatischer Belastung\*
- Gewässer
- Vorranggebiet / Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz\*
- Vorranggebiet / Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz\*
- Rückhaltebecken ( $\geq 10$  ha), Bestand / Planung\*
- Trinkwasser- und Heilquellschutzgebiet (Schutzzone I oder II),  
nachrichtlich übernommen / vermerkt
- Trinkwasser- und Heilquellschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV),  
nachrichtlich übernommen / vermerkt
- Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen / vermerkt
- Risikogebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete,  
nachrichtlich übernommen / vermerkt

# VERFAHREN RegFNP NEUAUFPSTELLUNG

## Ablauf I Wo stehen wir?

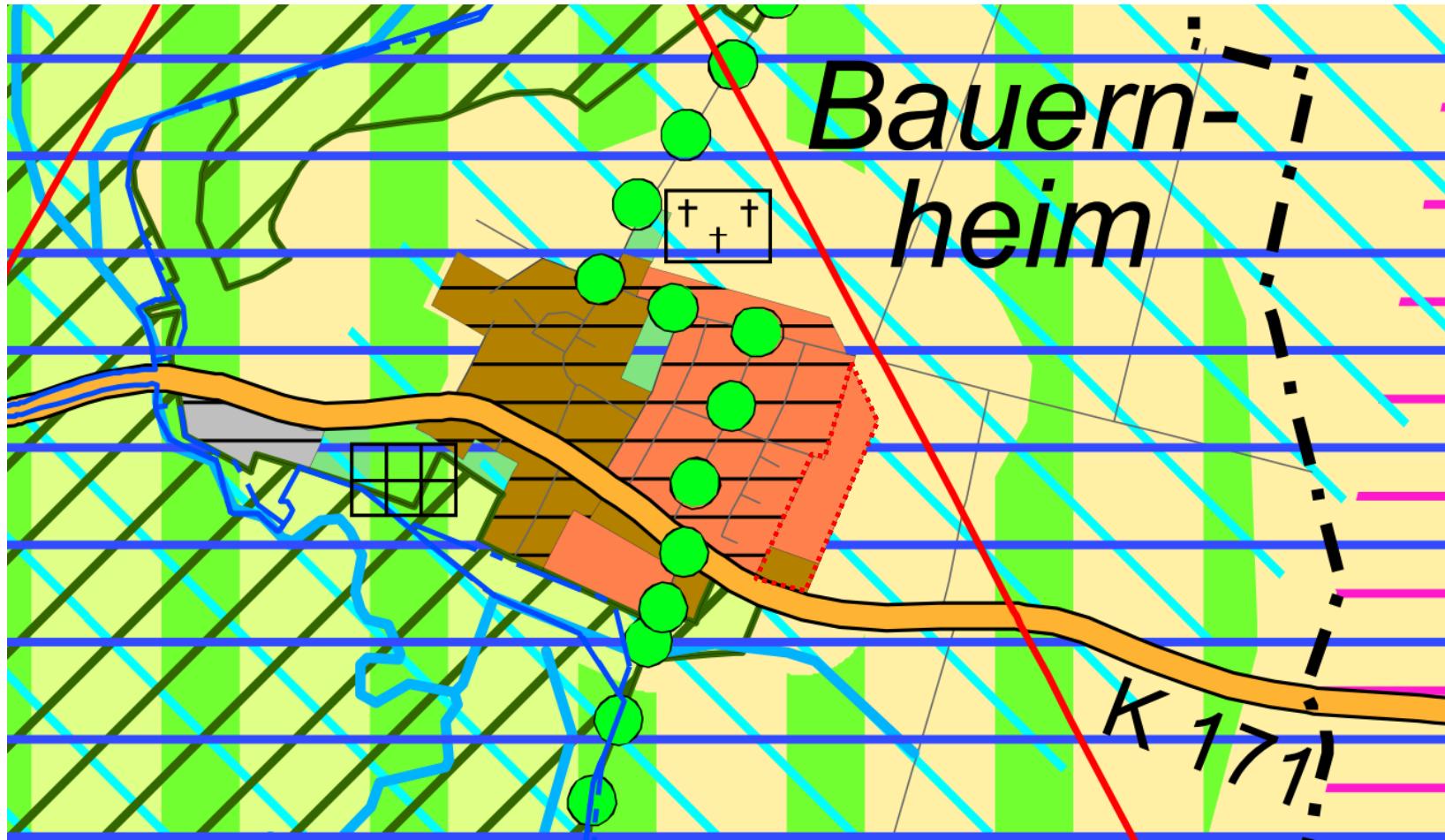


- |            |   |
|------------|---|
| 2016       | Beschluss Neuaufstellung Regionalplan Südhessen/Reg. Flächennutzungsplan 2020   |
| 2019       | Kommunengespräch  |
| 2020       | Eintragung Points of Interest (POI)   |
| Dez 2023   | Versand des Entwurfs/Vorentwurfs 2024 an Regionalversammlung  |
| 04-05/2024 | Online-Eintragungen Kommunen  |
| 01/2025    | Kommunengespräch Stadt Friedberg<br>Themen: Hinweise zu Änderungen im Verfahren und Behördenvorgaben (z.B. Flächen über 3 ha müssen nochmal gemeldet/geprüft werden) Rückfragen (z.B. zur Änderung von Kleingarten- in Parkflächen) |
| 07/2025    | Beschluss Entwurf/Vorentwurf 2025 zur 1. Offenlage Regionalversammlung  |
| 08/2025    | Informationsveranstaltungen für Verwaltungsmitarbeitende sowie Bau- und Planungsamtseitende   |
| 09/2025    | Internes Werkstattgespräch Verwaltung-Politik   |
| 09-11/2025 | 1. Offenlage  |

# RegFNP NEUAUFLSTELLUNG

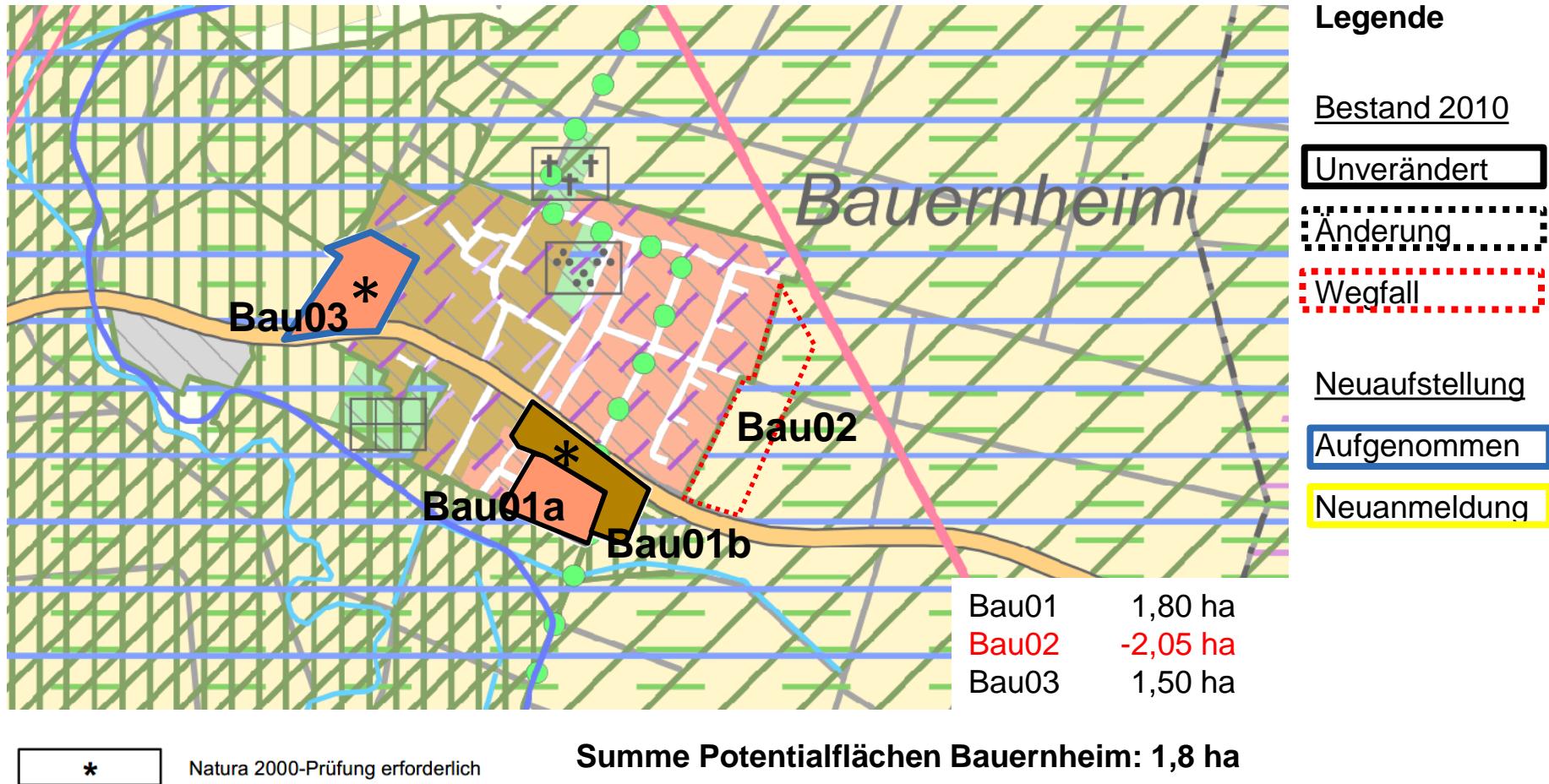
## Bestrebungen der Verwaltung zu Änderungen

- Erhalt bestehender RegFNP-Flächen, die nicht aufgrund von gesetzlichen Bestimmungen entfallen müssen
- Jeder Stadtteil soll Erweiterungsmöglichkeiten erhalten
- Betrachtungsrahmen: Städtebauliches Einfügen, z.B.
  - Ergänzung durch vorhandenes Straßennetz möglich,
  - Ortsarrondierungen,
  - Nachverdichtungs- oder städtebauliche Entwicklungspotentiale
- Geplante Erweiterungsflächen
  - Wohnen
  - Gewerbe
- Anpassung von Nutzungen (z.B. Ockstadt)
- Ziel 3.1.2-3 Begrenzung der Siedlungsentwicklung bzw. maximaler Siedlungsflächenbedarf: **70 ha Wohnbaufläche, 35 ha Gewerbefläche**



# BAUERNHEIM

## NEUAUFSTELLUNG RegFNP



# DISKUSSIONSERGEBNISSE

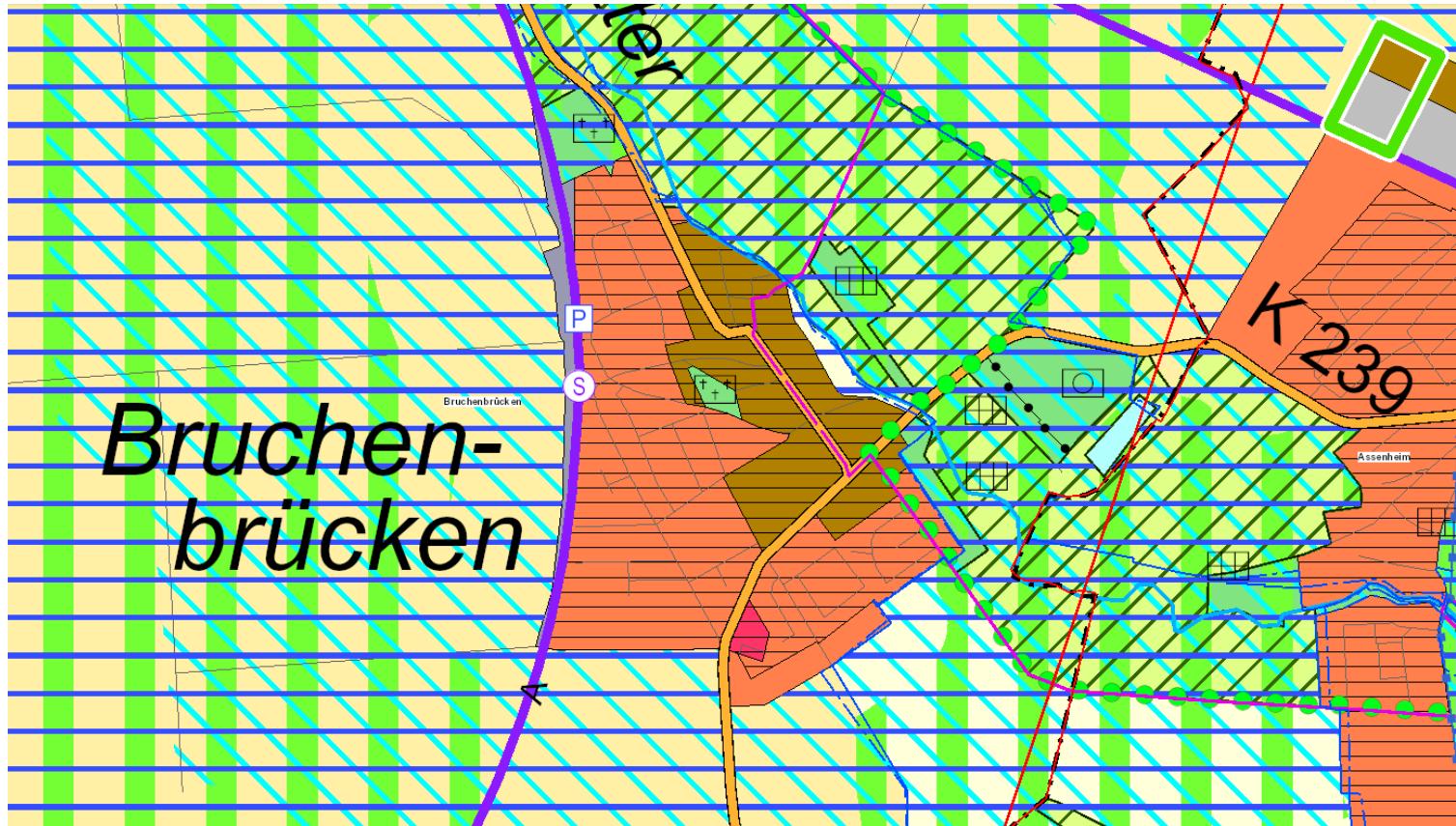
## Bauernheim



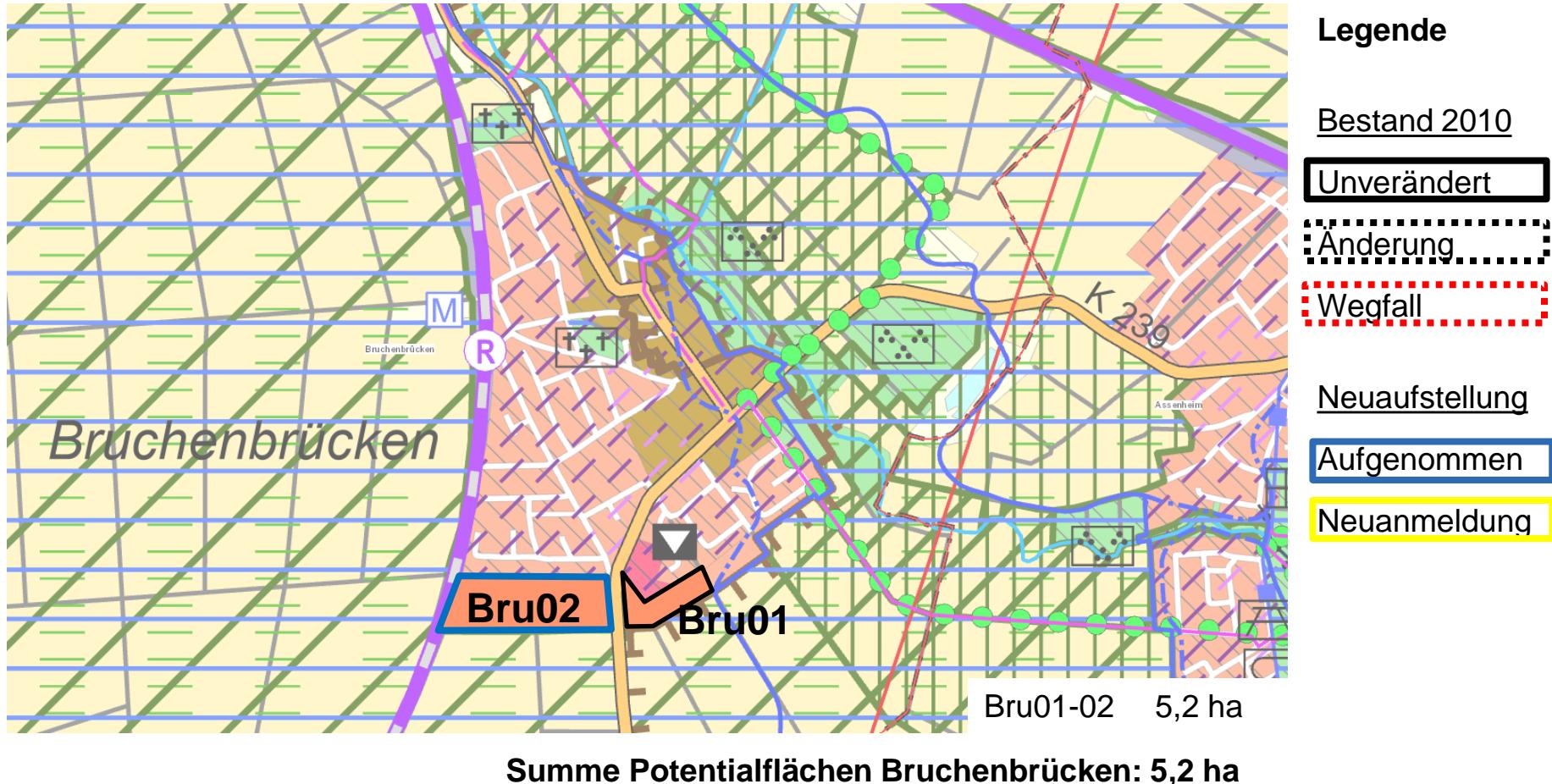
- **Bau01** bei Meldung RegVerband ohne vorhandene bebauten Grundstücke eingeben!  
→ Flächenreduktion!!! → Ergebnis der Prüfung: Beachte Bebauungsplan Nr. 3 „Östlicher Ortsrand“, 1.-3. Änderung
- **Bau03** zum Teil schon bebaut → Flächenreduktion!!! → Ergebnis der Prüfung: Nein, die Fläche ist noch nicht bebaut. Kein Änderungshinweis erforderlich.
- Prüfung, ob Baugebiet Bau01b nach Osten hin erweitert werden kann (Ortsarrondierung) → Ergebnis: Nein, eine Erweiterung als Bau01b wäre in großen Teilen innerhalb des 400 m Abstands zur Höchstspannungsleitung. Die Restfläche ist zu gering zur Baugebietsentwicklung.

# BRUCHENBRÜCKEN

## RegFNP 2010

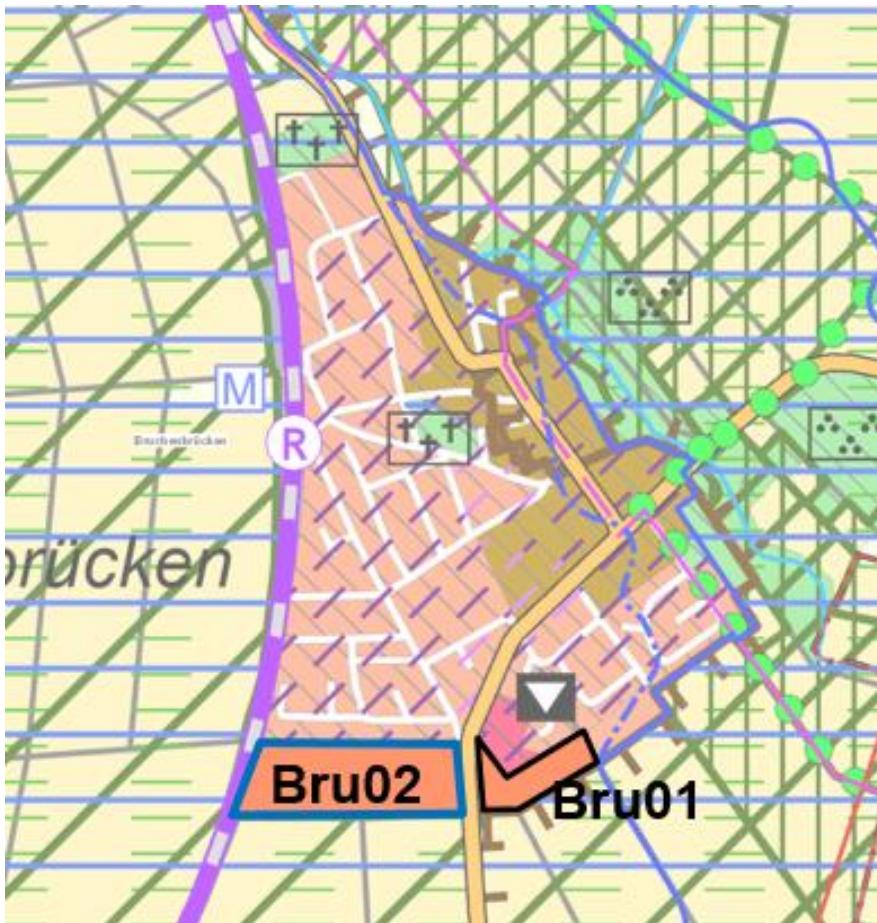


# BRUCHENBRÜCKEN NEUAUFSTELLUNG RegFNP

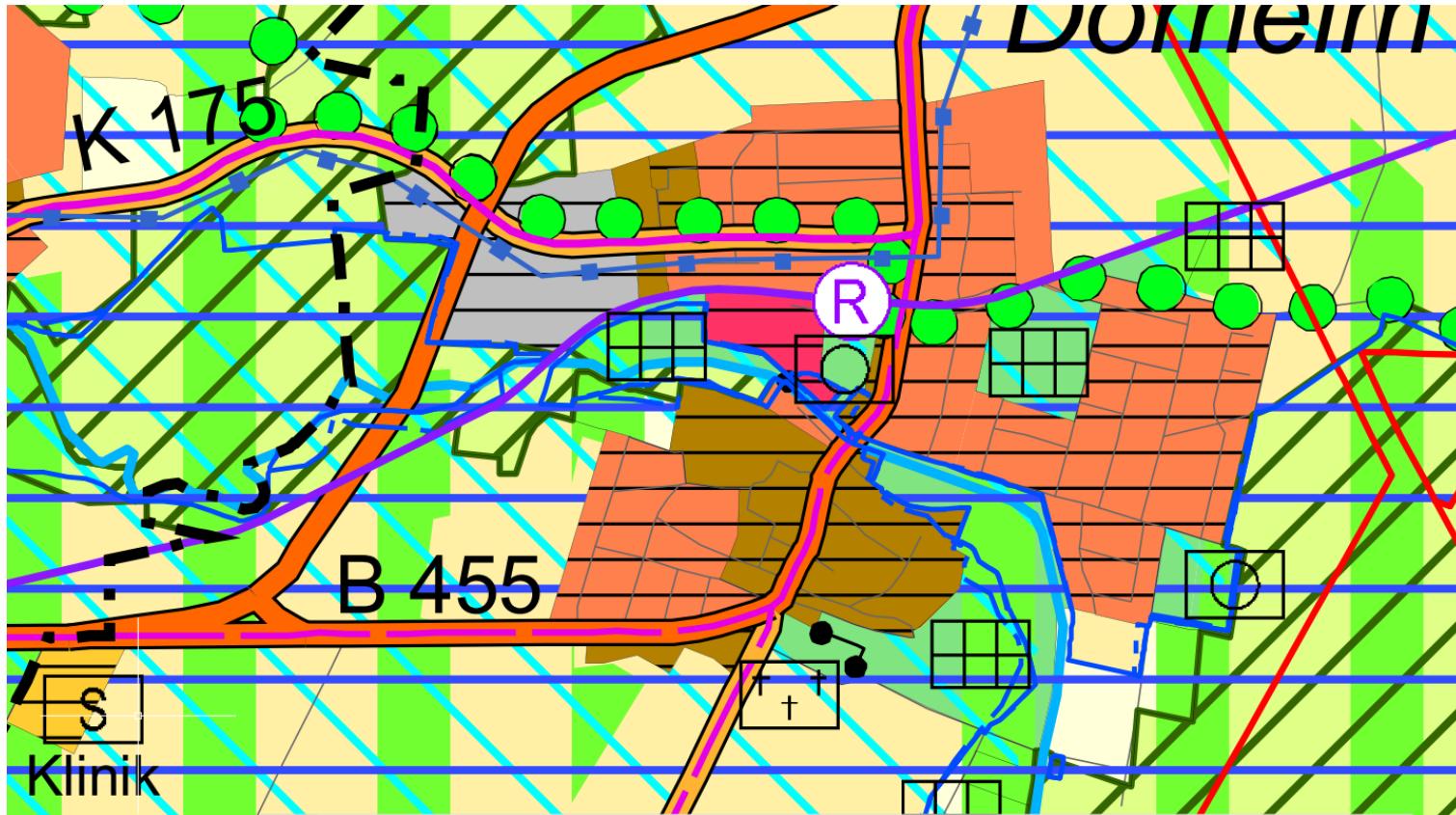


# DISKUSSIONSERGEBNISSE

## Bruchenbrücken

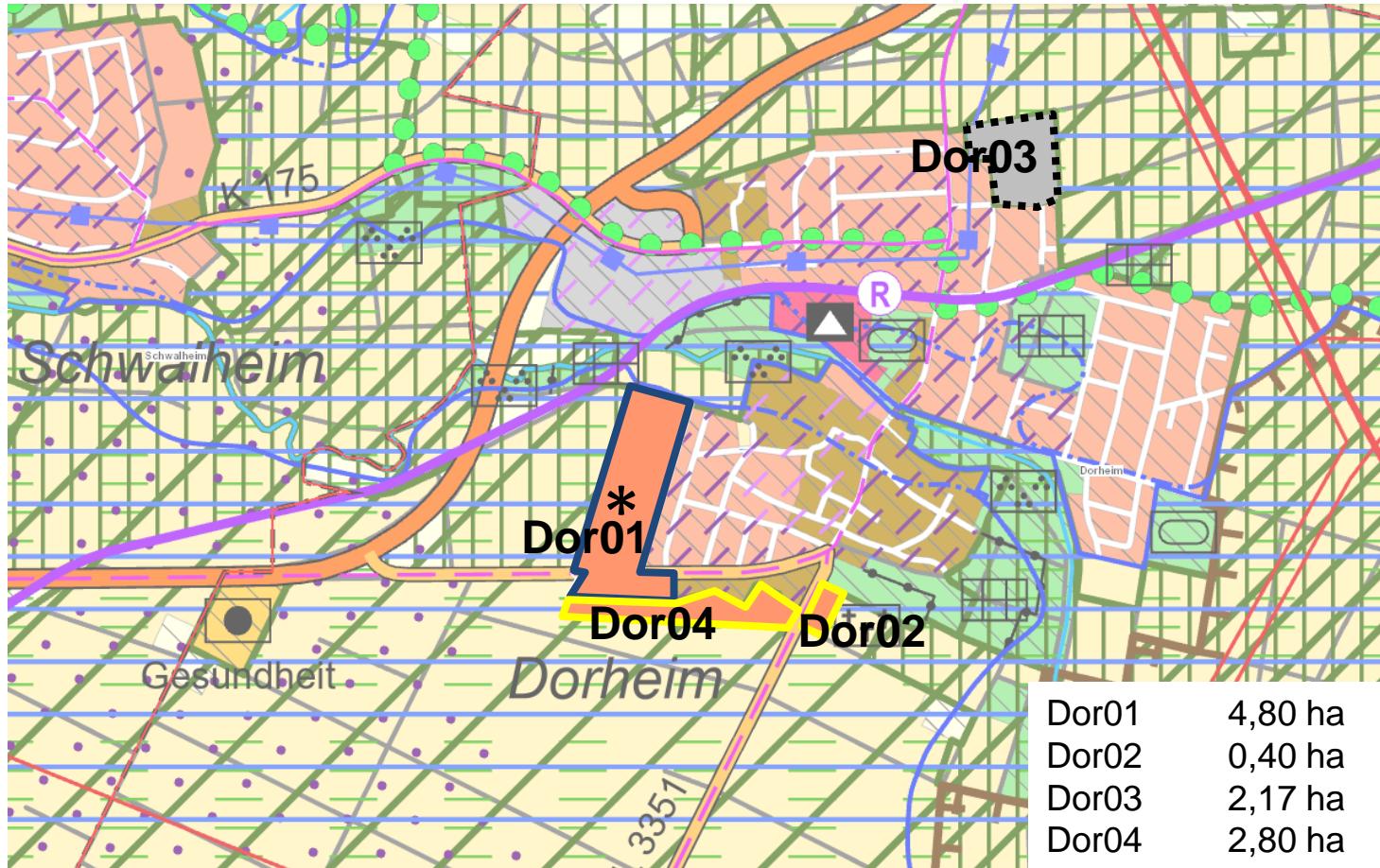


- Ergebnis Diskussion: keine



# DORHEIM

## NEUAUFPSTELLUNG RegFNP



### Legende

#### Bestand 2010

Unverändert

Änderung

Wegfall

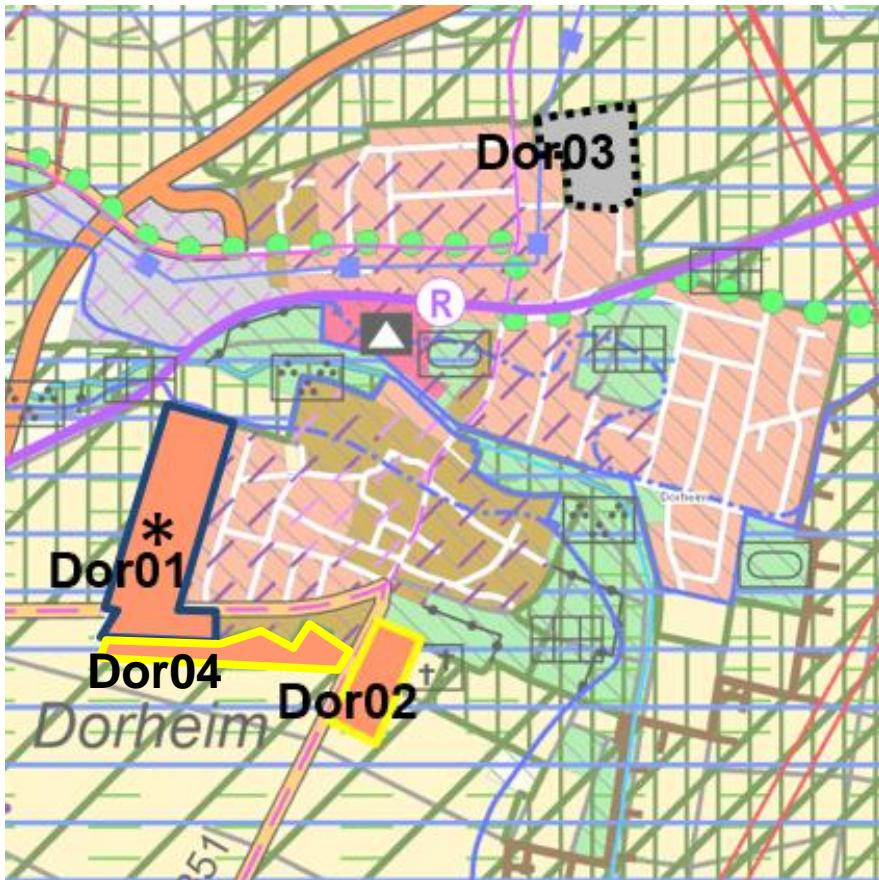
#### Neuaufstellung

Aufgenommen

Neuanmeldung

# DISKUSSIONSERGEBNISSE

## Dorheim



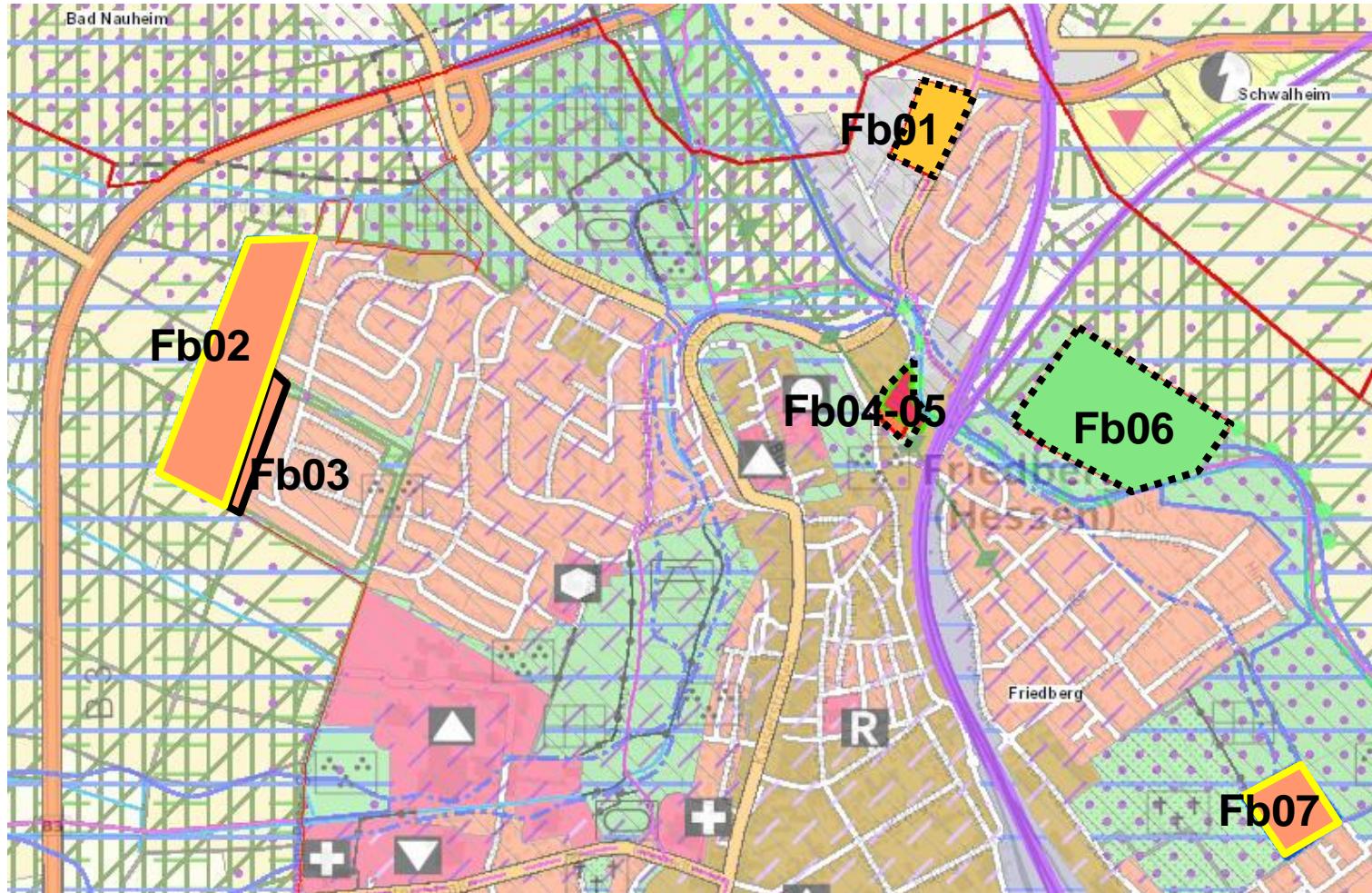
- Dor01: Hinweis für Bebauungsplan:  
Querungshilfe zwischen Norden und Süden  
des Baugebiets einplanen
- Ortsarrondierung zwischen Dor01 und  
Dor02 vorschlagen (als Fläche Dor04)

# FRIEDBERG KERNSTADT, NORD

## RegFNP 2010



# FRIEDBERG KERNSTADT, NORD NEUAUFSTELLUNG RegFNP



## Legende

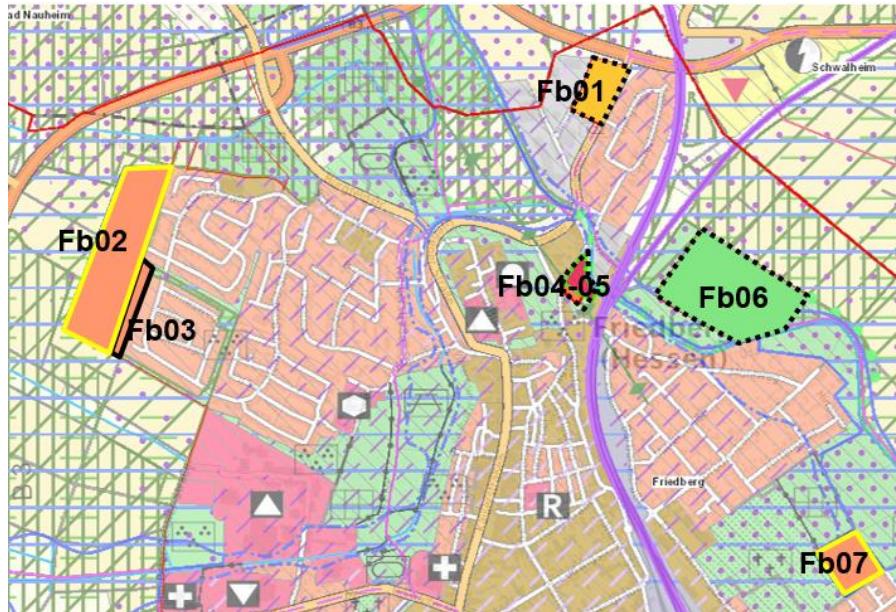
### Bestand 2010

- Unverändert
- Aenderung
- Wegfall
- Neuaufstellung
- Aufgenommen
- Neuanmeldung

Fb01	irrelev.
Fb02	6,23 ha
Fb03	0,95 ha
Fb04	irrelev.
Fb05	irrelev.
Fb06	irrelev.
Fb07	1,35 ha

# DISKUSSIONSERGEBNISSE

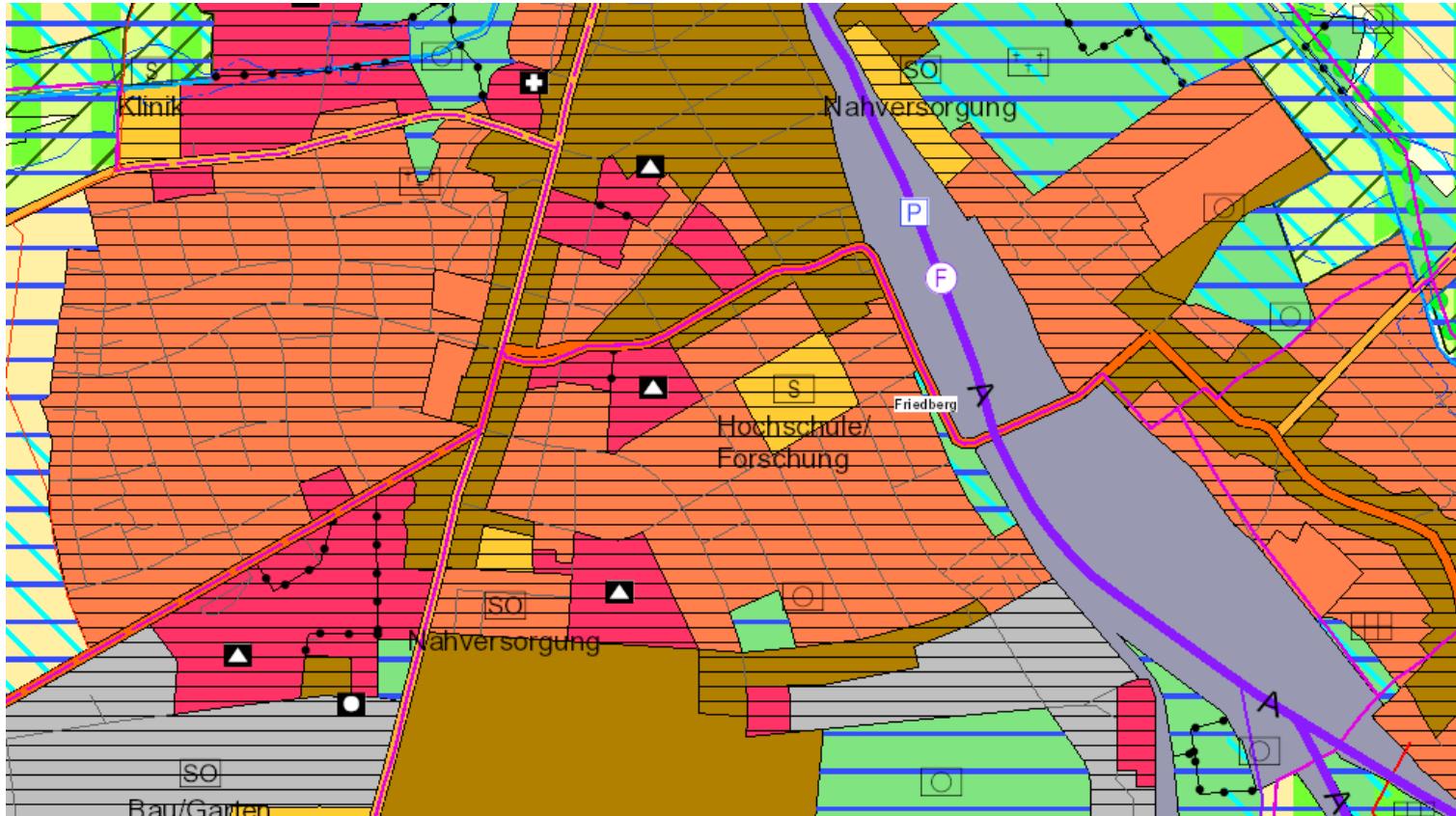
## Friedberg



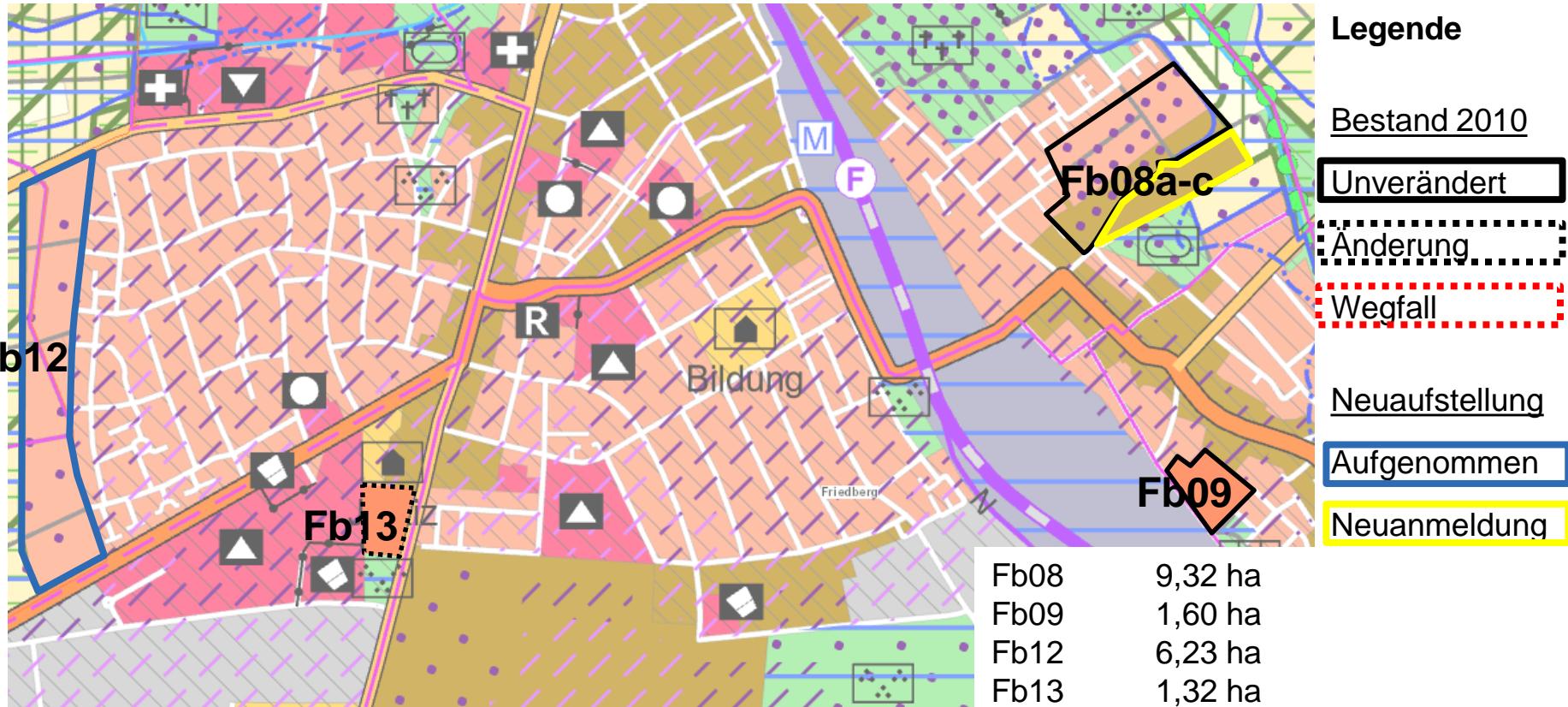
- Fb07: ggfs. streichen oder in Priorisierung niedriger als andere Flächen
- Fb02: Erschließung muss in weiterem Verlauf nochmal „neu“ gedacht werden

# FRIEDBERG KERNSTADT

## RegFNP 2010



# FRIEDBERG KERNSTADT NEUAUFSTELLUNG RegFNP



# DISKUSSIONSERGEBNISSE

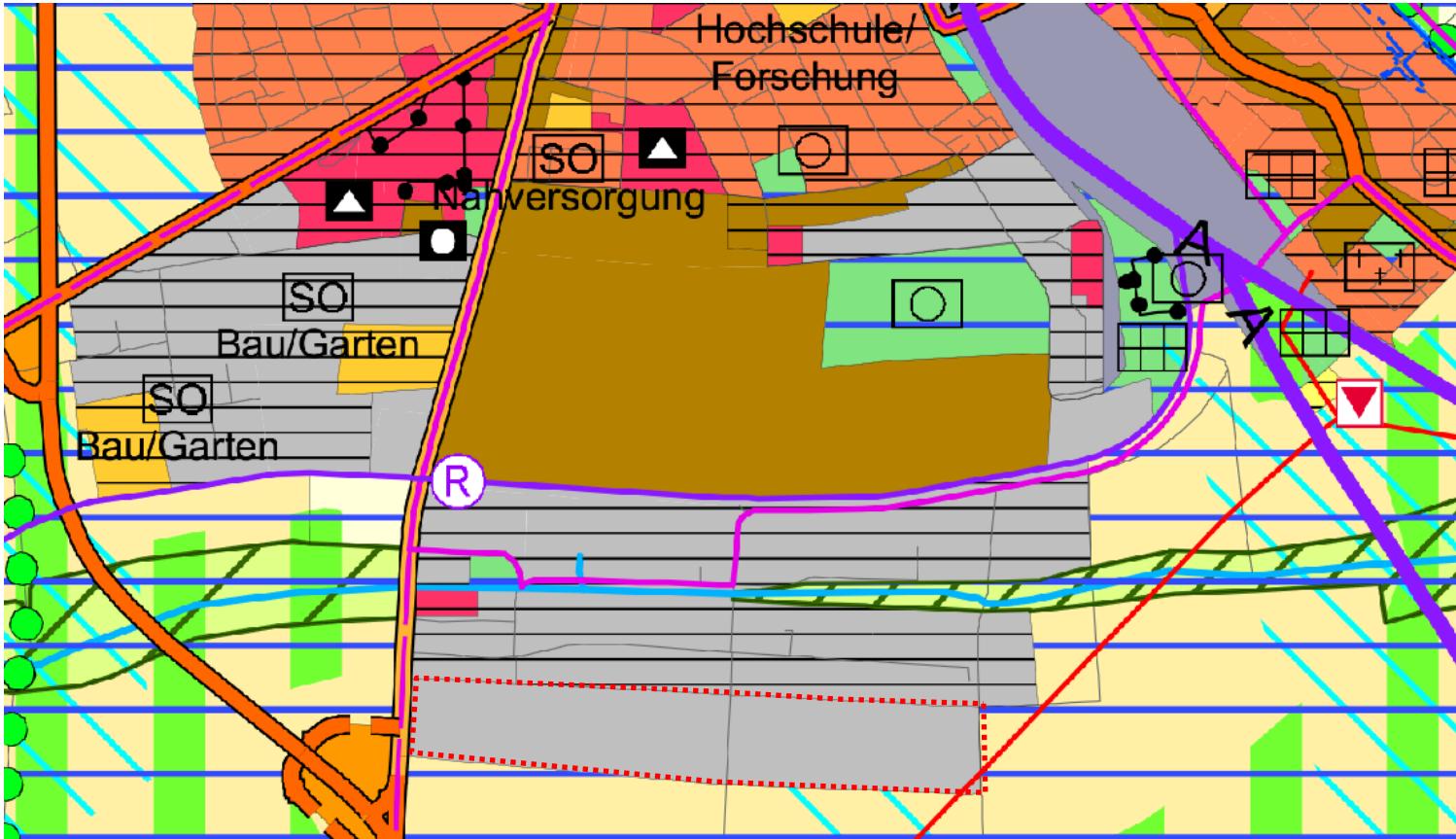
## Friedberg



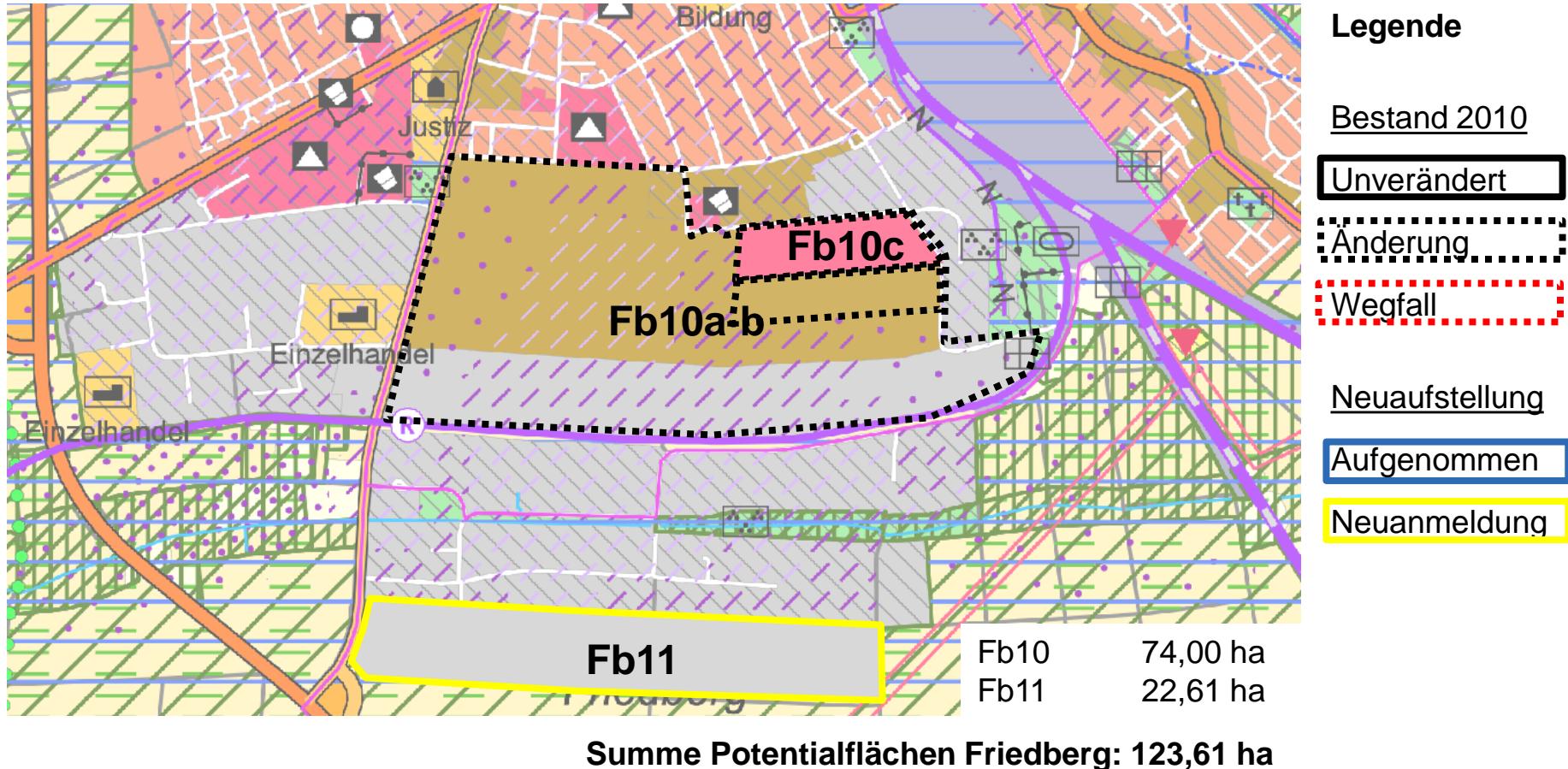
- Ergebnis Diskussion: Keine Hinweise

# FRIEDBERG KERNSTADT, SÜD

## RegFNP 2010

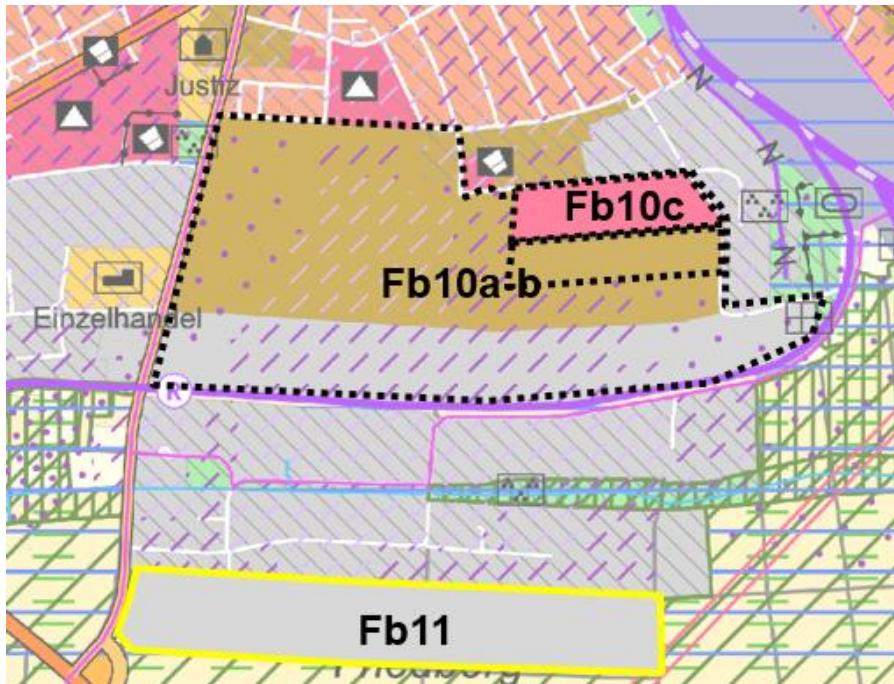


# FRIEDBERG KERNSTADT, SÜD NEUAUFSTELLUNG RegFNP

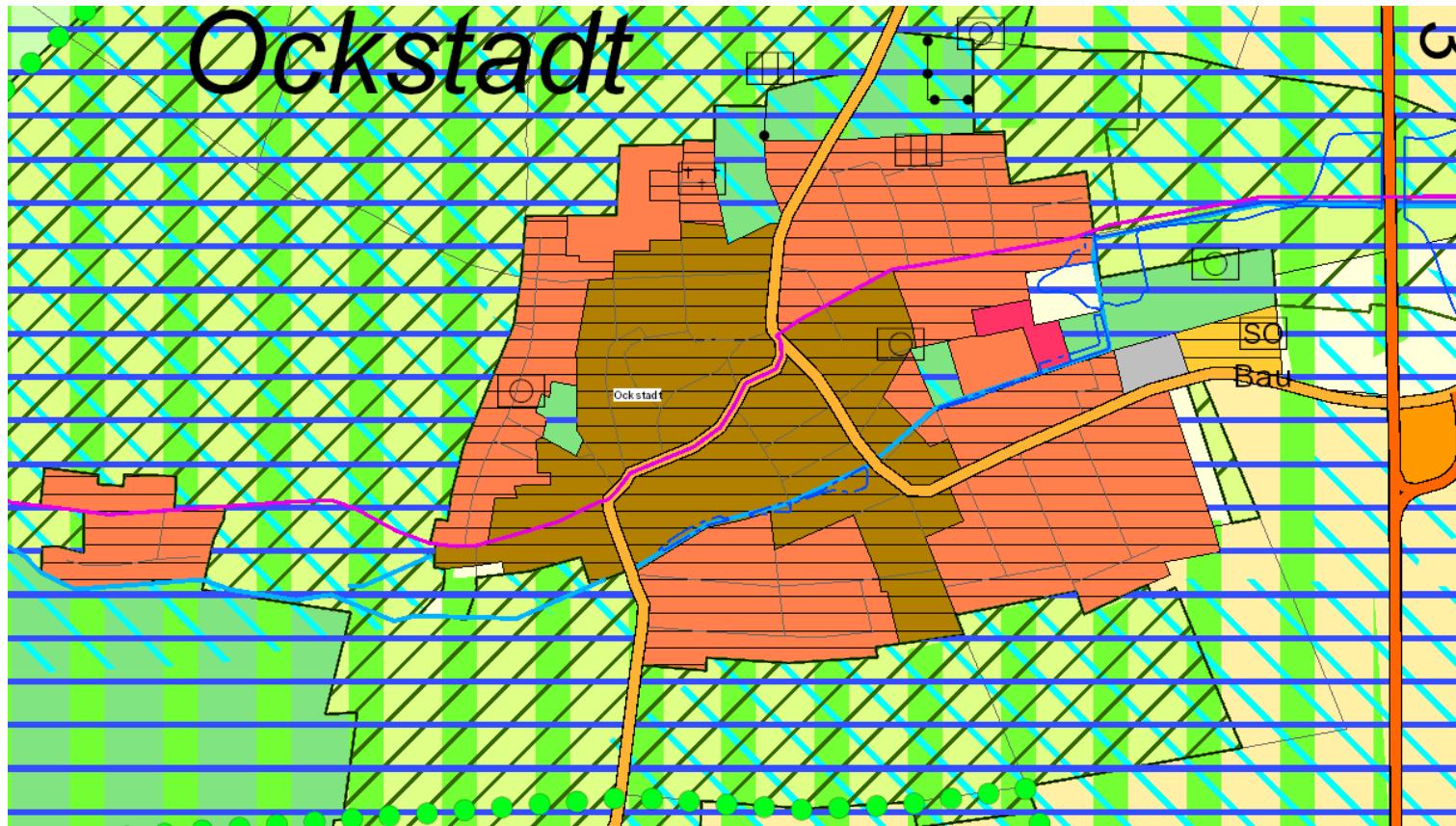


# DISKUSSIONSERGEBNISSE

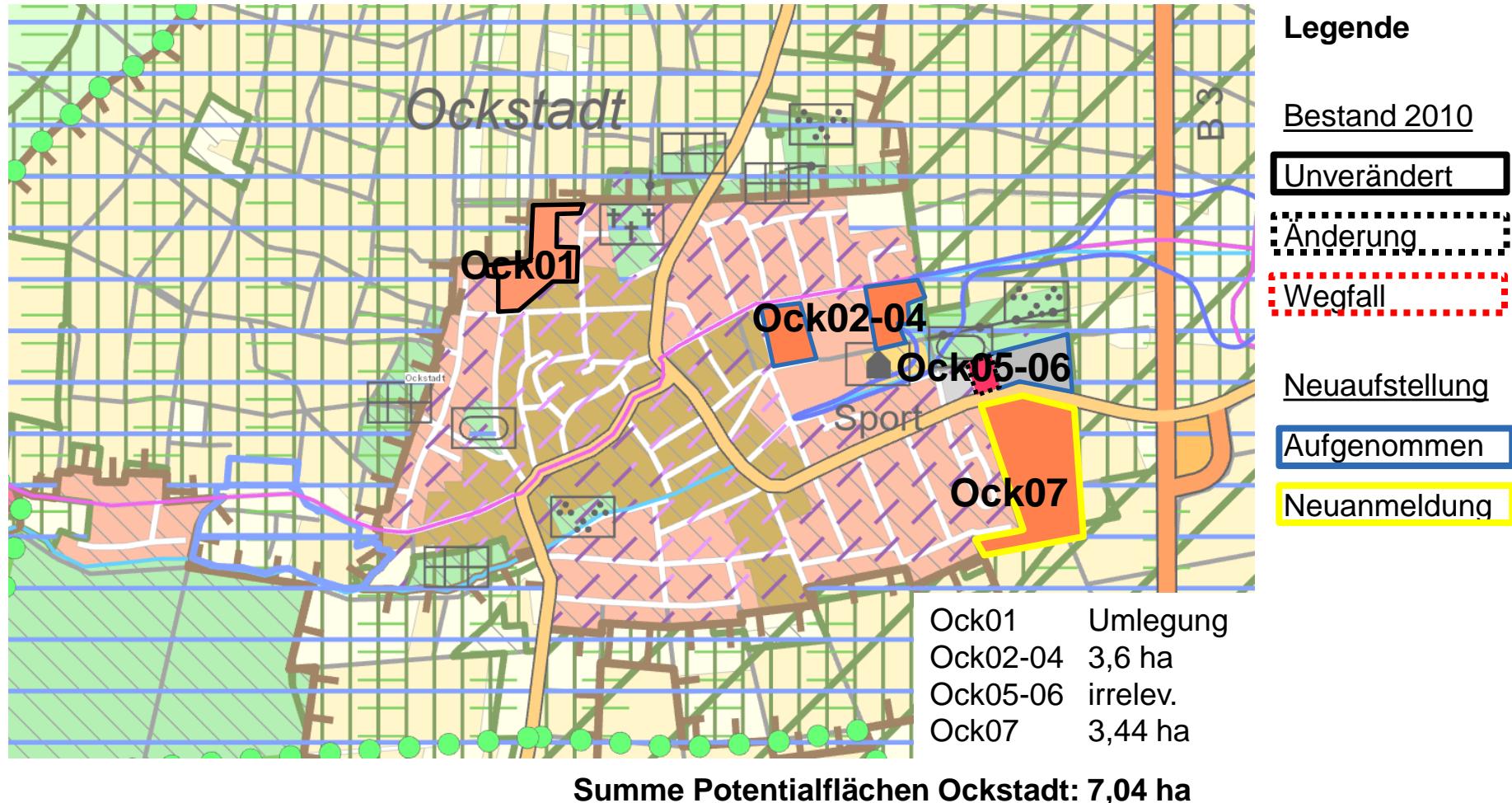
## Friedberg



- Fb10
  - Hinweis in Stellungnahme das Kaserne aktuell noch in Vorbereitung ist! → Flächenberechnung ohne Kaserne bei Stellungnahme integrieren!
  - Anpassung der Flächenanmeldung von Mischgebiet in Wohnbaufläche?

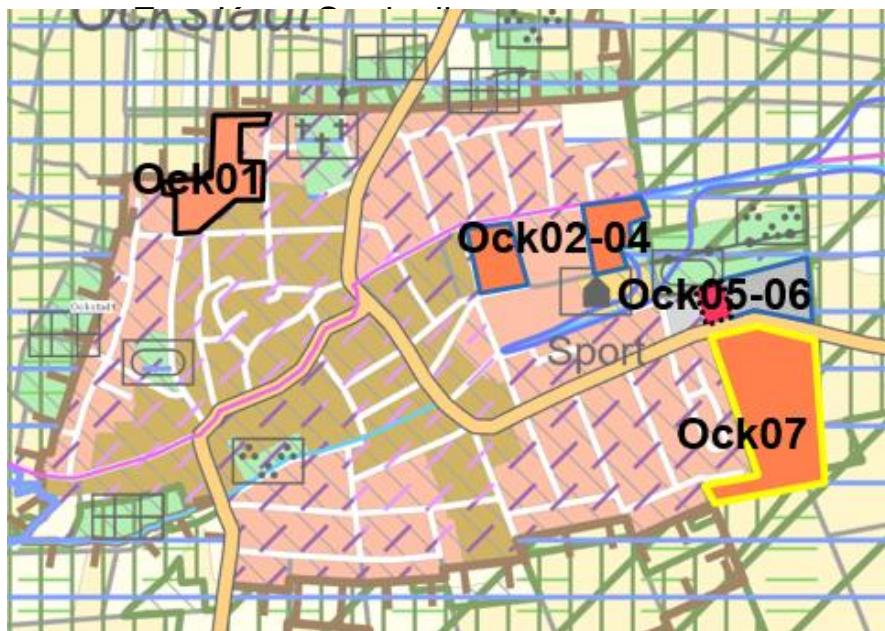


# OCKSTADT NEUAUFSTELLUNG RegFNP

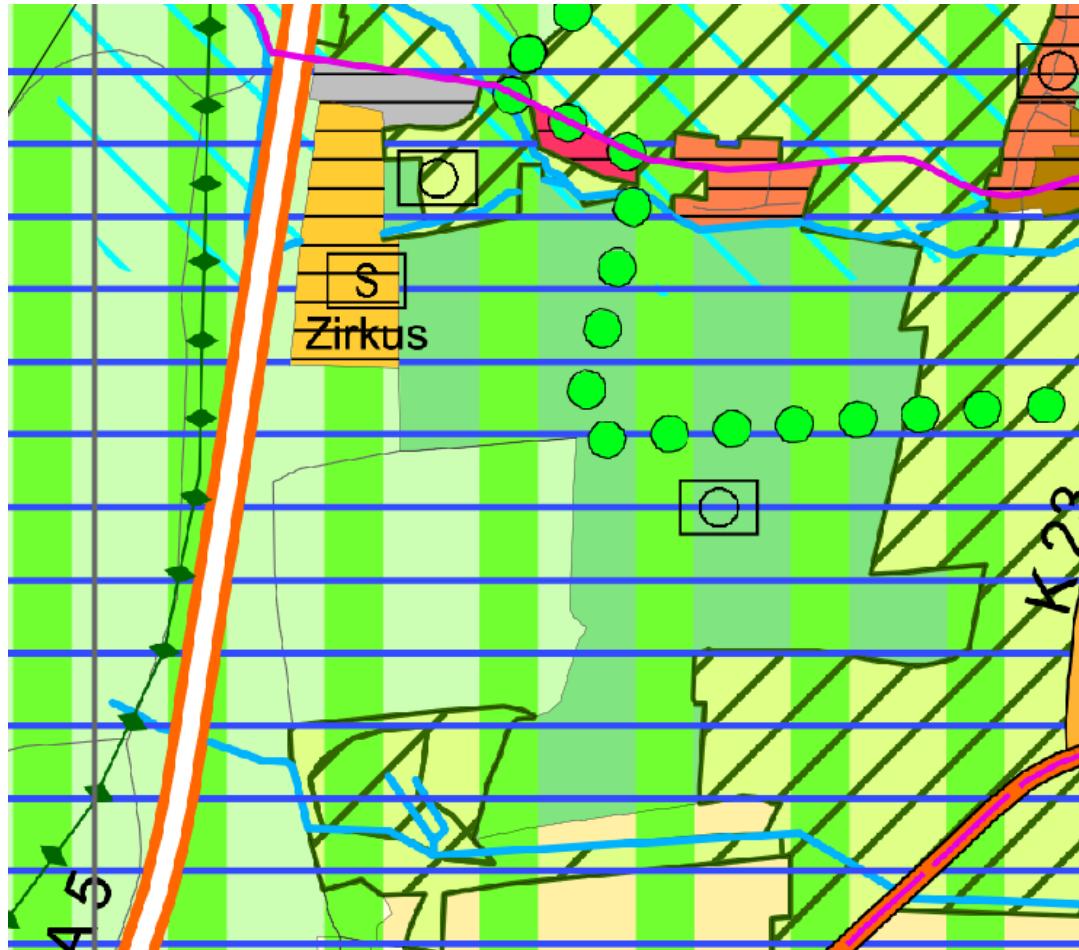


# DISKUSSIONSERGEBNISSE

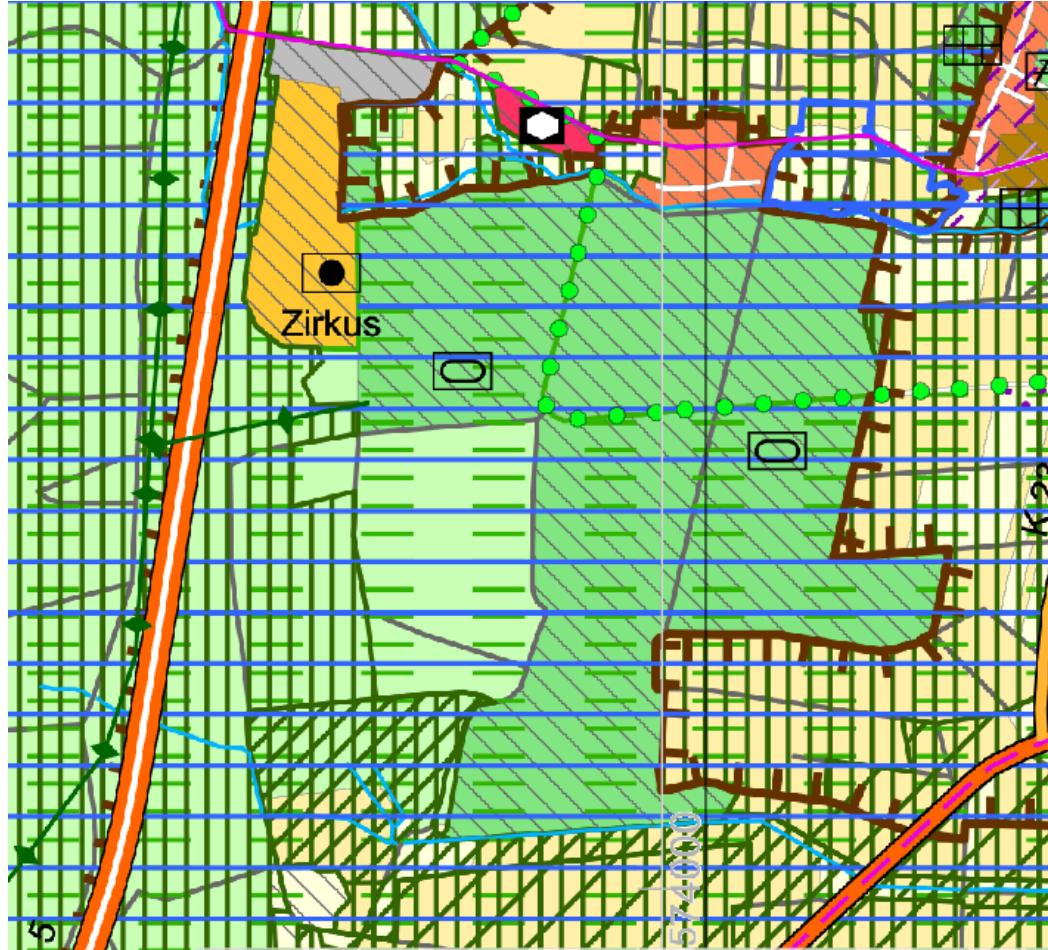
## Ockstadt

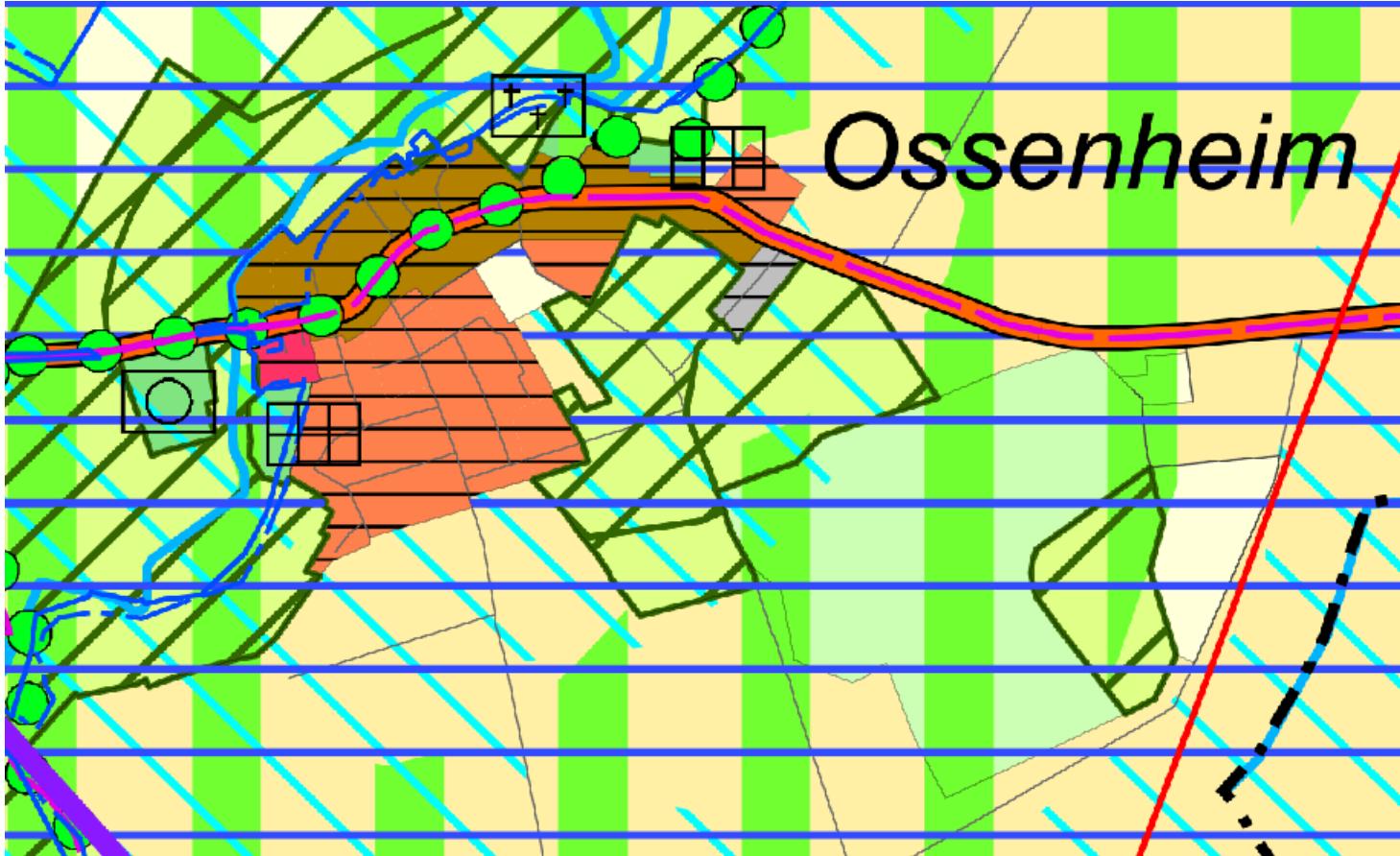


- Zukunftsgerichtete Nahversorgung in Ockstadt mitdenken

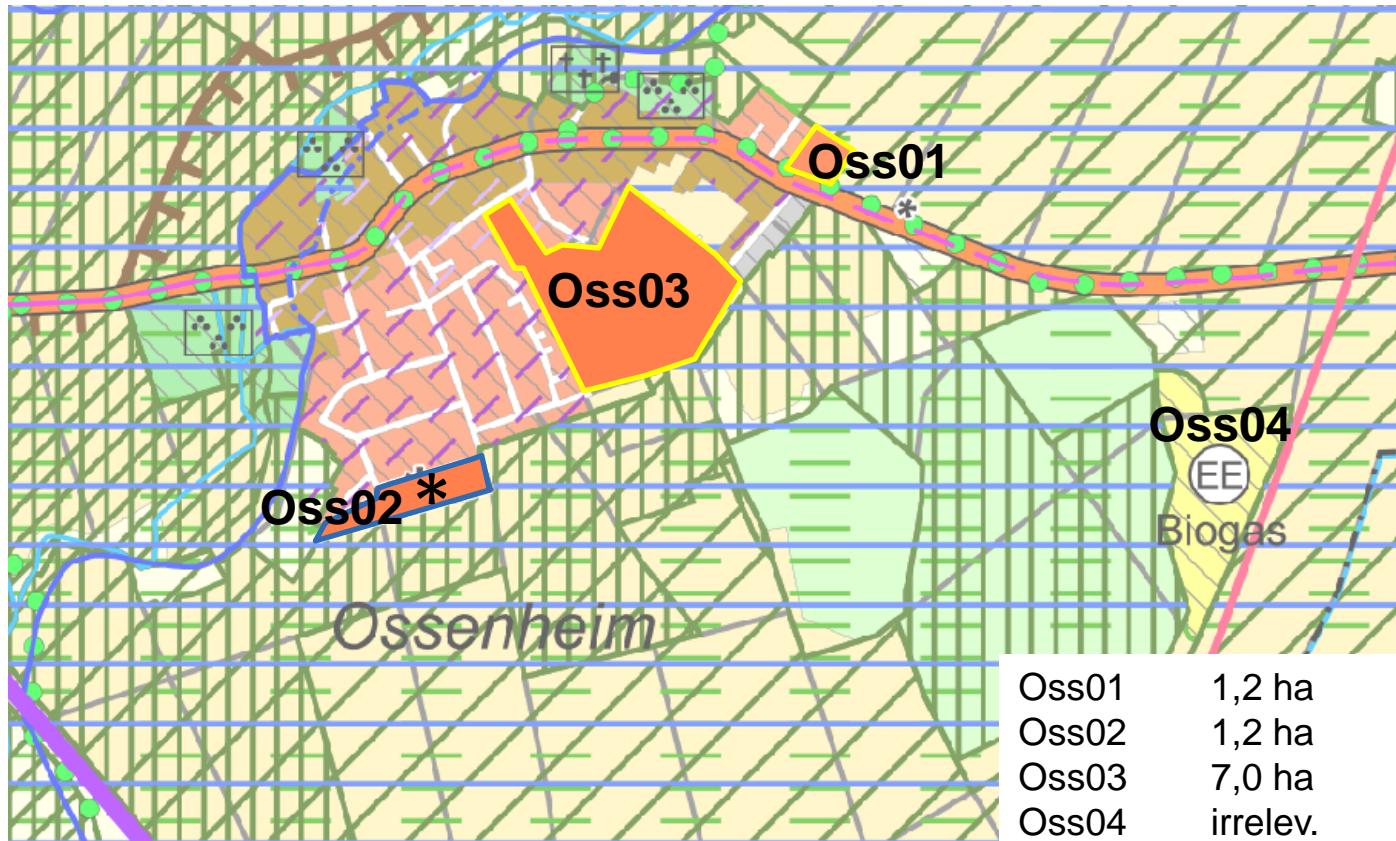


# OCKSTADT NEUAUFPSTELLUNG RegFNP





# OSSENHEIM NEUAUFPSTELLUNG RegFNP



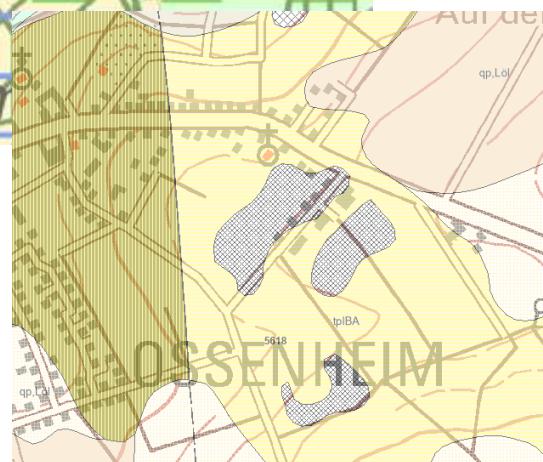
\*

Natura 2000-Prüfung erforderlich

**Summe Potentialflächen Ossenheim: 9,4 ha**

# DISKUSSIONSERGEBNISSE

## Ossenheim



- Oss03: Achtung ehemalige Sandgrube und Abfalldeponie → Erhöhte Nitratbelastung
  - Prüfung vor Meldung mit Altlastenkataster/Geolog. Karte Hessen  
➔ Laut Geolog. Karte Hessen ist auf der Teilfläche im Nord-Osten eine Altfläche durch „Künstliche Aufschüttung; verfüllte Tagebaue; Dämme“ zu verzeichnen. Die Flächen südlich des Assenheimer Wegs sind davon nicht betroffen.
  - Ggf. hintere Priorisierung?

Auszug: Geologische Karte M: 1:25.000

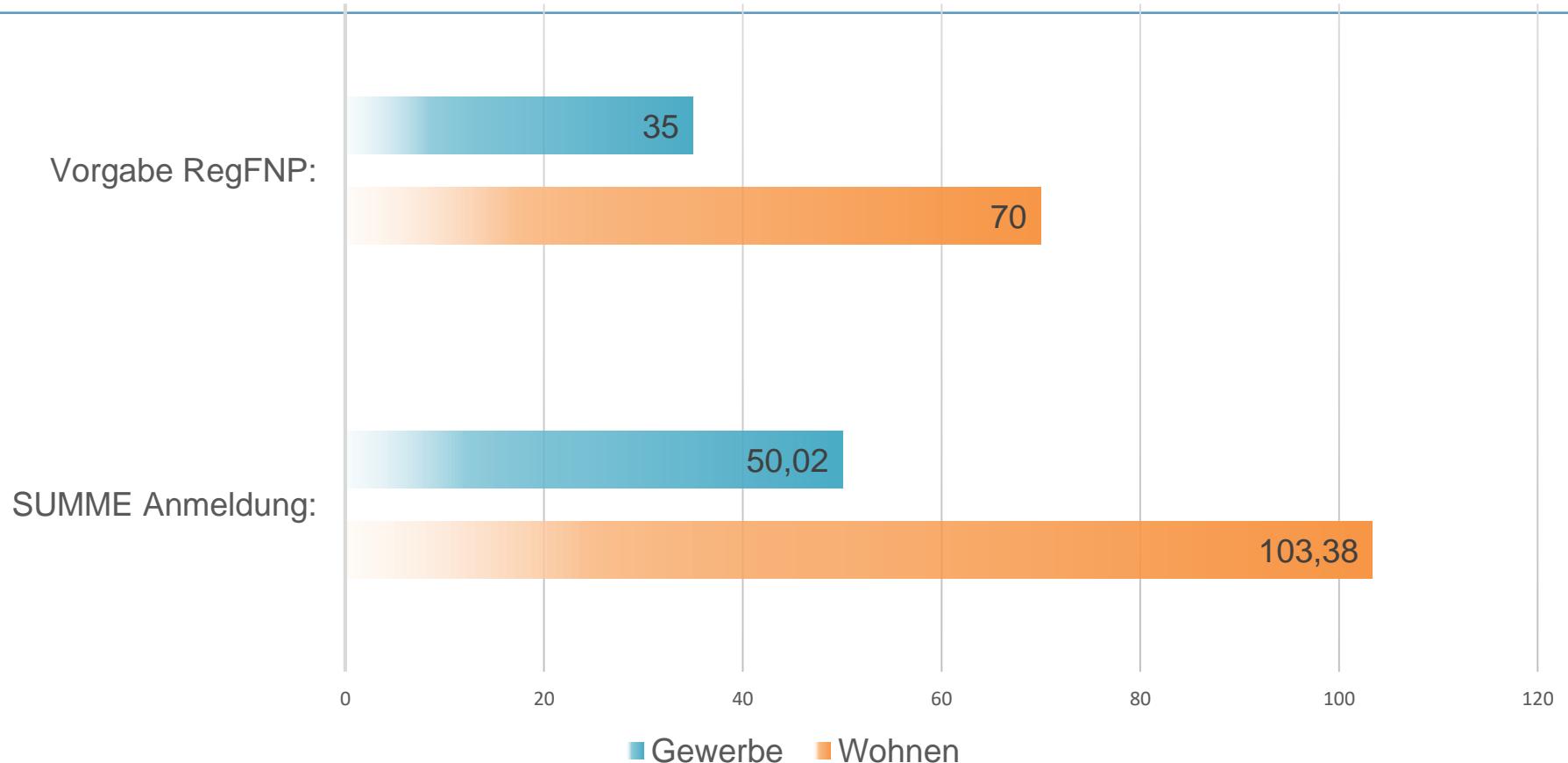
Quelle:

<https://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de>

# PRIORISIERUNG DER FLÄCHEN

Stadtteil	Kennung	Flächen in (ha)							Geplante Nutzung	Polit. Vor-Bewert-ung (a-c)	Ranking/ Bestätigung Gremien	Hinweise
		Wohnen	Gewerbe	Gemeinbedarf	Wegfall	Bestand	Änderung	Neu				
<b>Bauernheim</b>	Bau01a	1,4			x				Wohnen	a		<span style="color:red;">Verkleinerung der Fläche durch Bestand in Kommentierung</span>
<i>Summe (ha):</i>	Bau01b		0,4						Misch	a		
3,3	Bau02				2,05	x			Wohnen, Misch			
	Bau03	1,5					x		Wohnen	b		
	Bau04								Wohnen Südosten	b		<span style="color:red;">Fläche durch Lage im 400 m Abstand nicht möglich</span>
<b>Bruchenbrücken</b>	Bru01	5,2			x				Wohnen	a		<span style="background-color: #e0f2f1;">Neubau FFW BRU</span>
<i>Summe (ha):</i>	Bru02					x			Wohnen	b		
5,2												
<b>Dorheim</b>	Dor01	4,8				x			Wohnen	a		
<i>Summe (ha):</i>	Dor02			0,4			x		Wohnen	a		
2,57	Dor03		2,17			x	x		(eingeschränktes) Gewerbe	a		<span style="color:red;">Anpassung Nutzung</span>
	Dor04	2,8					x		Wohnen, Arrondierung	b		<span style="color:red;">Arrondierung zwischen 01 und 02</span>
<b>Friedberg</b>	FB01				x	x	x		Sonderbaufläche; Korrektur			Korrektur
<i>Summe (ha):</i>	FB02	6,23				x			Wohnen	b-c		
123,61	FB03	0,95			x				Wohnen	b-c		
	FB04				x	x	x		Gemeinbedarf; Korrektur			Korrektur
	FB05				x	x	x		Wohnen; Korrektur			Korrektur
	FB06				x	x	x		Kleingarten			<span style="color:red;">Erhalt Nutzung</span>
	FB07	1,35					x		Wohnen	c		Kita
	FB08a	6			x				Wohnen	b		
	FB08b				x			x	Misch, Änderung	b		<span style="color:red;">Misch zu Wohnen</span>
	FB08c	3,32					x		Misch	b		
	FB09	1,6			x				Wohnen	b		
	FB10a	20,79				x	x		Wohnen	a		<span style="color:red;">Anpassung Nutzung</span>
	FB10b	23,45	24,84			x			Gewerbe	a		
	FB10c			4,92		x			Gemeinbedarf	a		
	FB11		22,61		x	x			Gewerbe	a		<span style="color:red;">Erhalt Nutzung</span>
	FB12	6,23					x		Wohnen	b-c		
	FB13	1,32					x		Wohnen	a		Jugendarrestanstalt
<b>Ockstadt</b>	Ock01				x				Wohnen, in Entwicklung			<span style="color:red;">Hollerfeldchen, Umlegungsverfahren Q4 beendet</span>
<i>Summe (ha):</i>	Ock02	3,6				x			Wohnen	b		
7,04	Ock03				x				Wohnen	b		
	Ock04					x			Wohnen	b		
	Ock05				x	x	x		Gemeinbedarf; Korrektur			Korrektur
	Ock06				x	x	x		Gewerbe; Korrektur			Korrektur
	Ock07	3,44					x		Wohnen	a		<span style="color:red;">Ausgleichsfläche</span>
<b>Ossenheim</b>	Oss01a	0,6			x				Wohnen	b		
<i>Summe (ha):</i>	Oss01b	0,6				x			Wohnen	b		<span style="color:red;">Erweiterung Haalweg</span>
8,8	Oss02	1,2					x		Wohnen	a-b		
	Oss03	7				x	x	x	Wohnen	a		
	Oss04				x	x	x		Sonderbaufläche; Korrektur			Korrektur
<b>Nutzung:</b>		Wohnen	Gewerbe	Gemeinbedarf	<b>Gesamt</b>							
<b>SUMME Anmeldung:</b>		103,38	50,02	5,32	<b>158,72</b>							
Vorgabe RegFNP:		70	35									

## FLÄCHENÜBERSICHT



# AUSBLICK

## Wie geht's weiter?

09-11/2025 1. Offenlage (29.09.25-28.11.25)

22.09.25 Erhalt der Unterlagen

→ Versand an Fraktionen, parallel: Unterlagenprüfung und Vorlagenerstellung durch Verwaltung

10.10.25 Abgabe Beschlussvorlage

27.10.25 Magistrat

11/2025 Ortsbeiräte (KW 45)

13.11.25 Ausschuss für Stadtentwicklung

11.12.25 Stadtverordnetenversammlung

15.12.25 Frist Einreichung Stellungnahme

N.N. Überprüfung der Eingaben durch Regionalverband und Regierungspräsidium

N.N. 2. Offenlage

...