

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

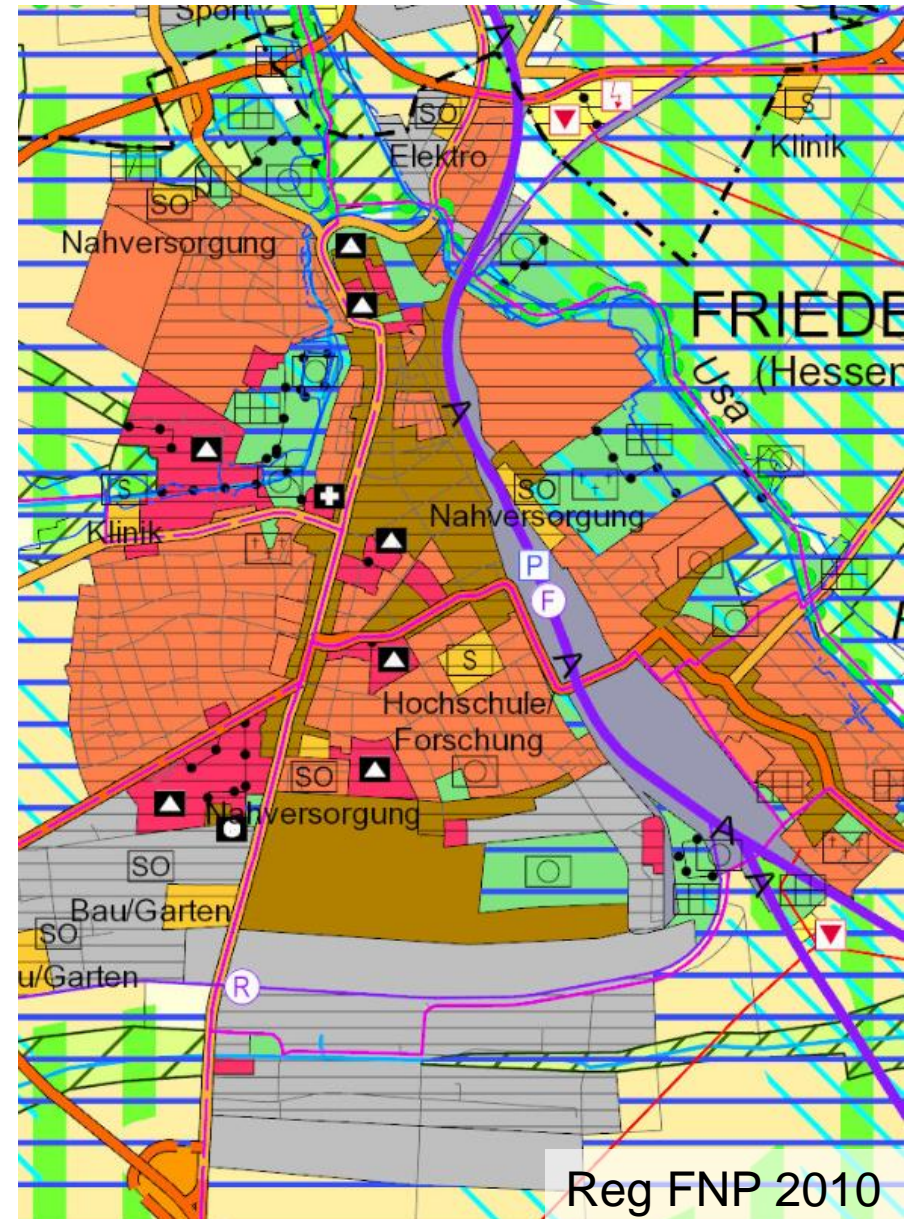
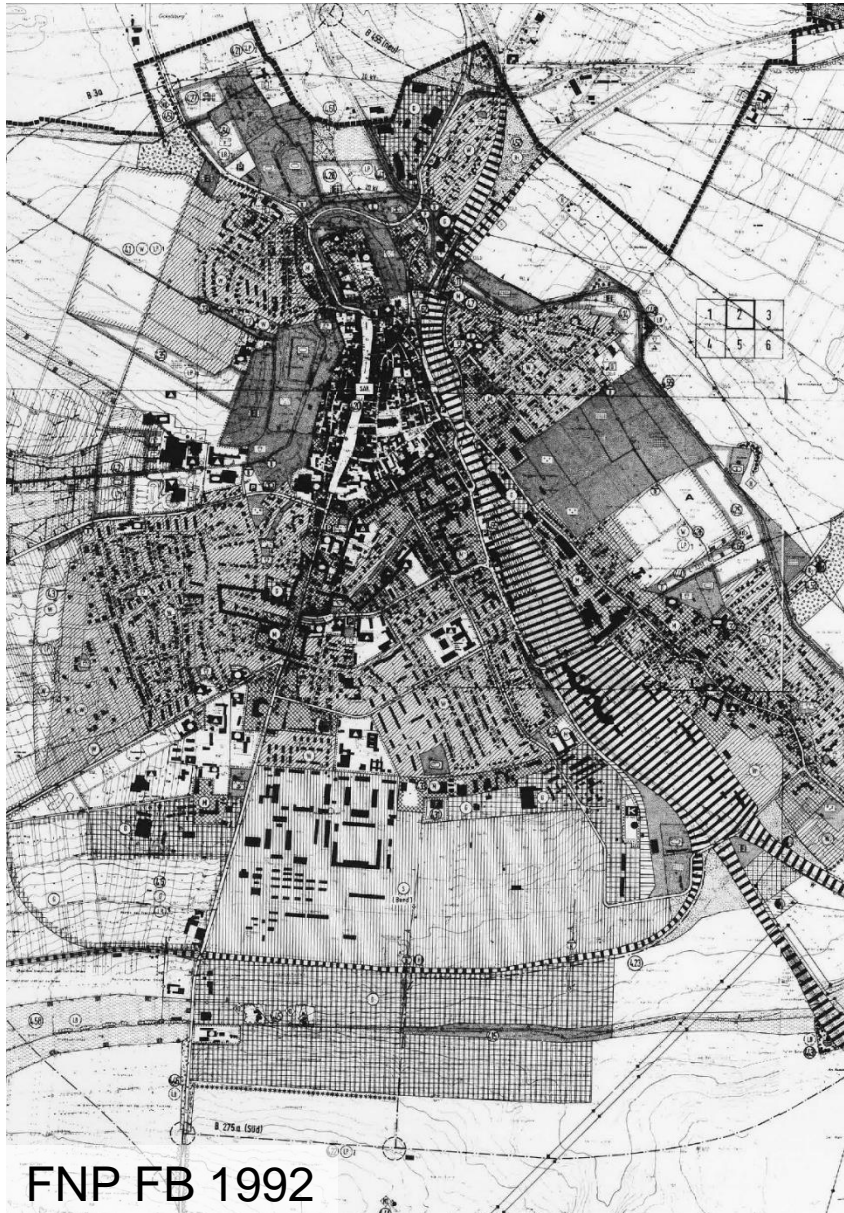
-
- WAS IST EIN „**WERKSTATTGESPRÄCH**“? WAS IST DAS **ZIEL**?
 - WAS IST EIN **REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**?
 - **VERFAHREN** RegFNP NEUAUFSTELLUNG
 - VORSTELLUNG DES **GÜLTIGEN PLANS** UND DER **ÄNDERUNGEN** MIT **DISKUSSION**
 - **FLÄCHENÜBERSICHT**
 - **PRIORISIERUNG** DER FLÄCHEN
 - **ZUSAMMENFASSUNG** 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 (Reg FNP)
 - 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 - Wohnungsferne 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 Grünzug*
	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 (≥ 10 ha), Bestand / Planung*
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen / vermerkt
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen / vermerkt
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen / vermerkt
	Risikogebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, nachrichtlich übernommen / vermerkt

VERFAHREN RegFNP NEUAUFSTELLUNG

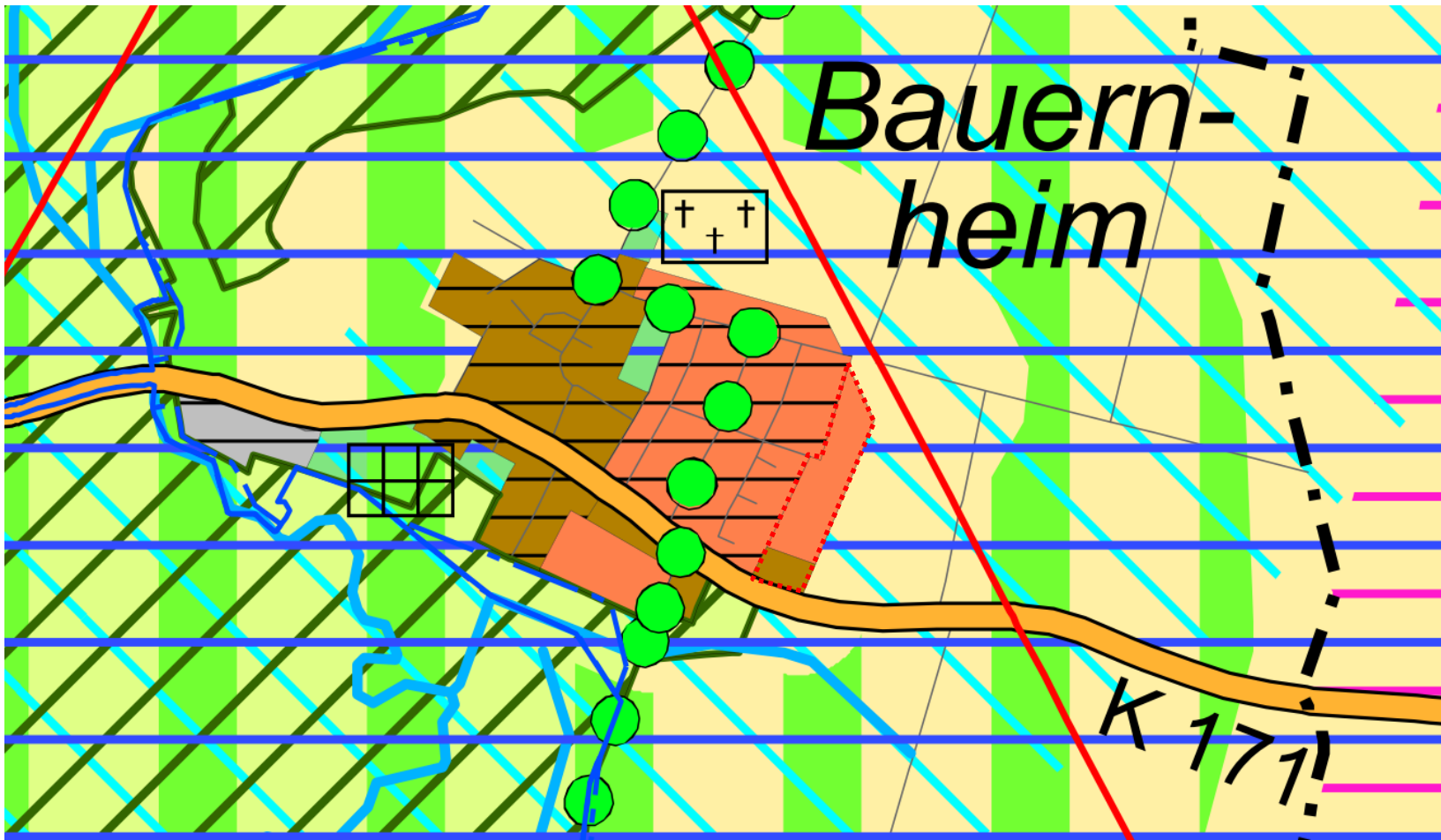
Ablauf I Wo stehen wir?

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 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 Planungsamtsleitende
09/2025	Internes Werkstattgespräch Verwaltung-Politik
09-11/2025	1. Offenlage

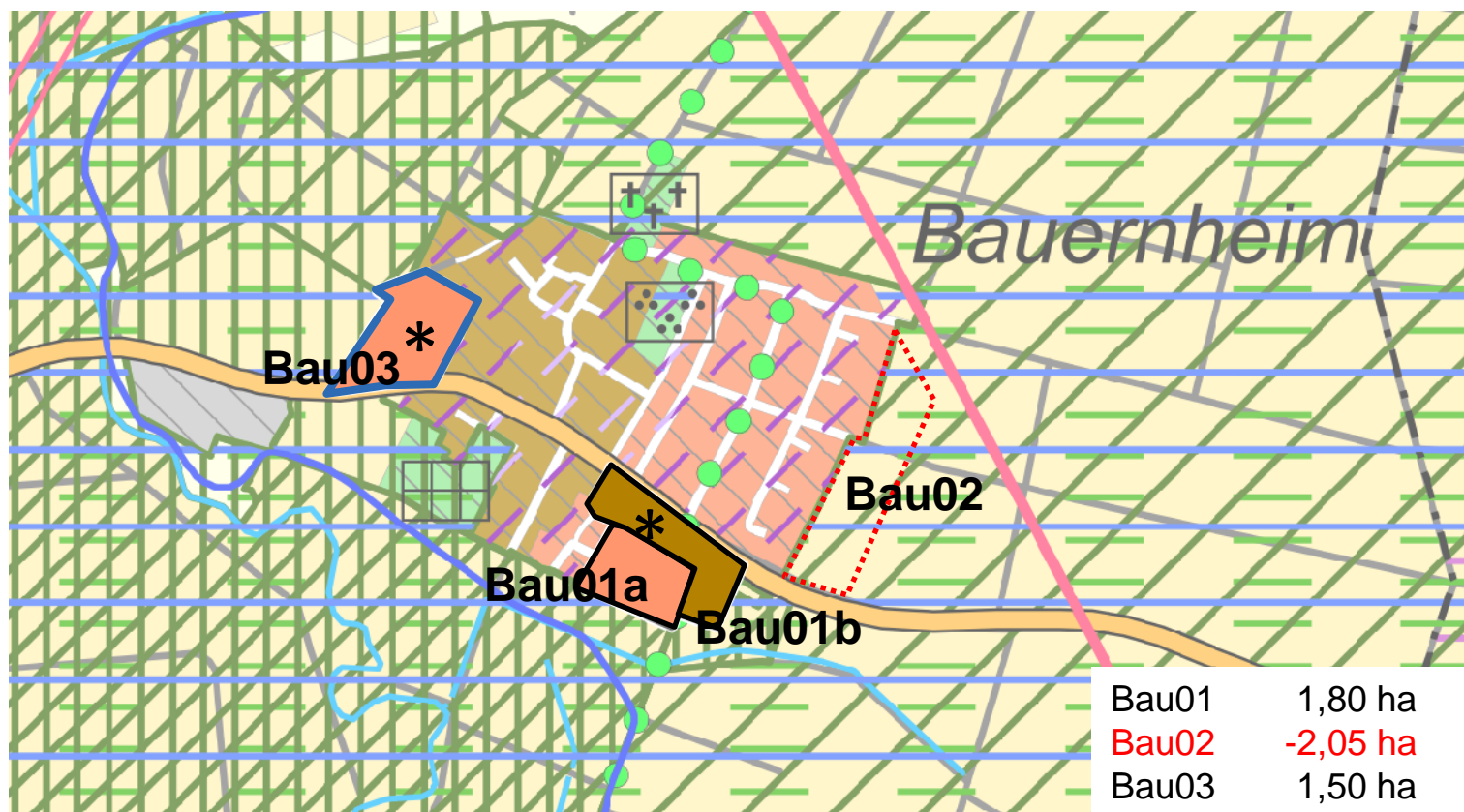
RegFNP NEUAUFSTELLUNG

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



Legende

Bestand 2010

Unverändert

Änderung

Wegfall

Neuaufstellung

Aufgenommen

Neuanmeldung

*

Natura 2000-Prüfung erforderlich

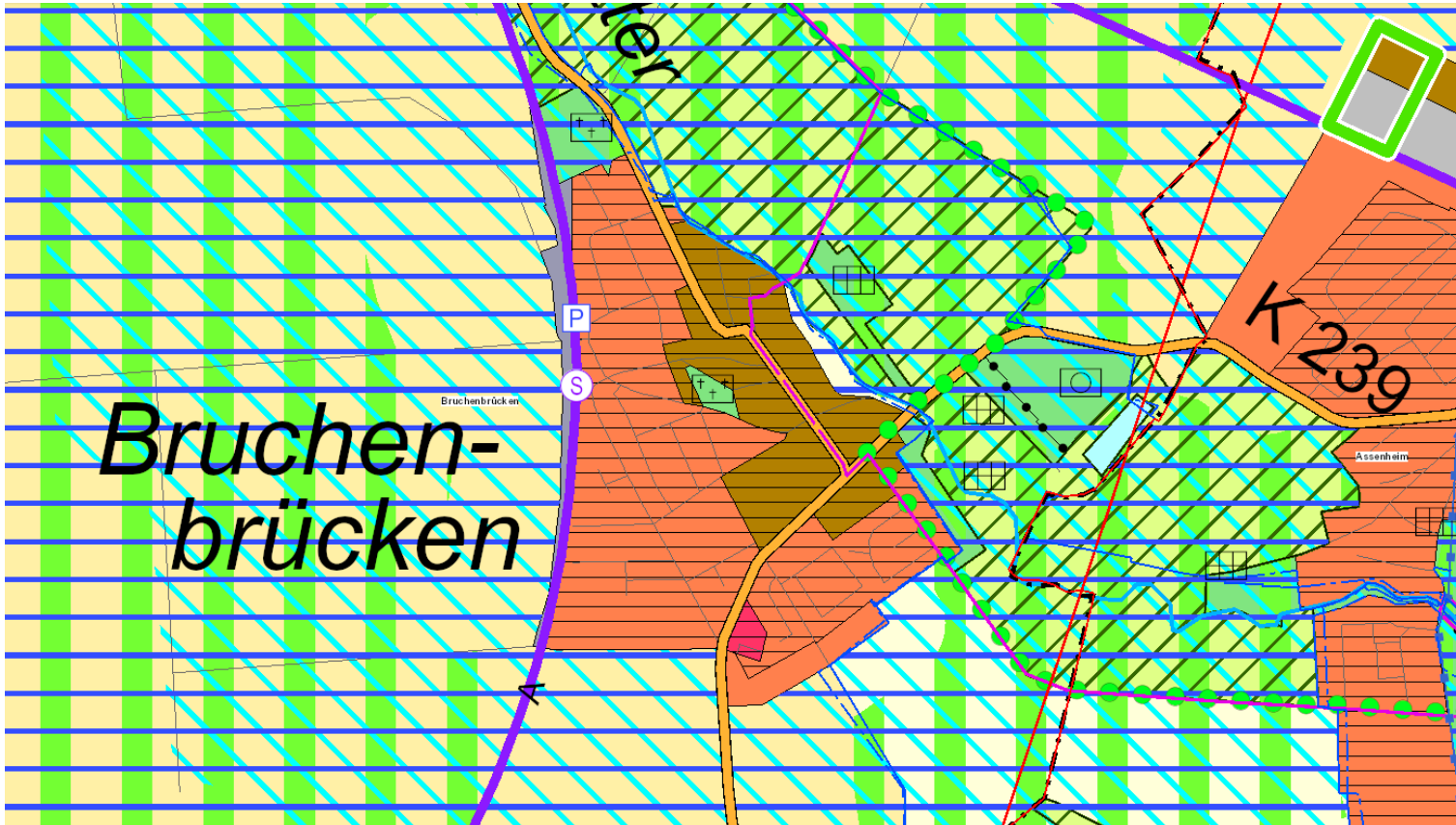
Summe Potentialflächen Bauernheim: 1,8 ha

DISKUSSIONSERGEBNISSE

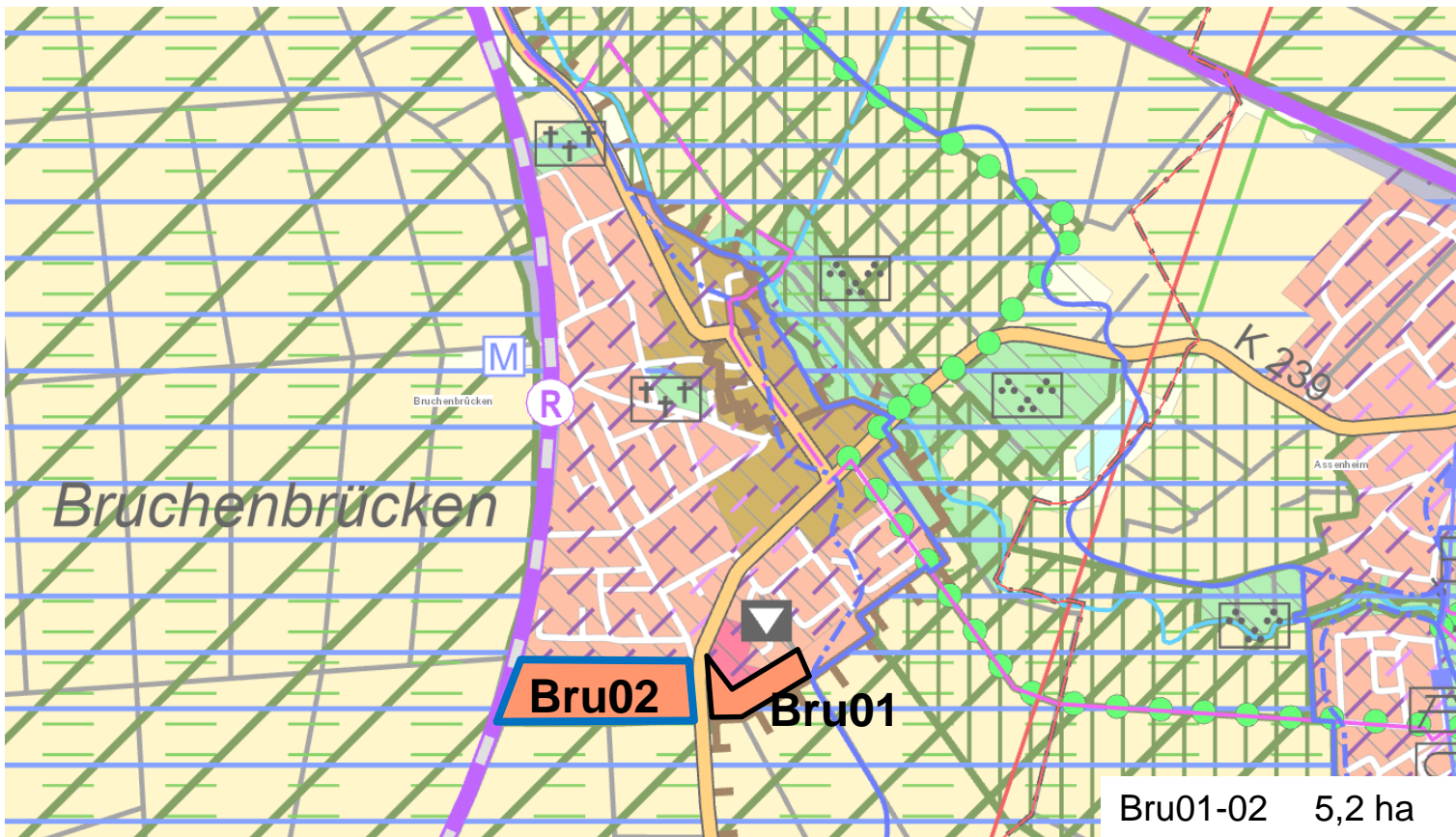
Bauernheim



- **Bau01** bei Meldung RegVerband ohne vorhandene bebaute 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 NEUAUFSTELLUNG RegFNP



Summe Potentialflächen Bruchenbrücken: 5,2 ha

Legende

Bestand 2010

Unverändert

Änderung

Wegfall

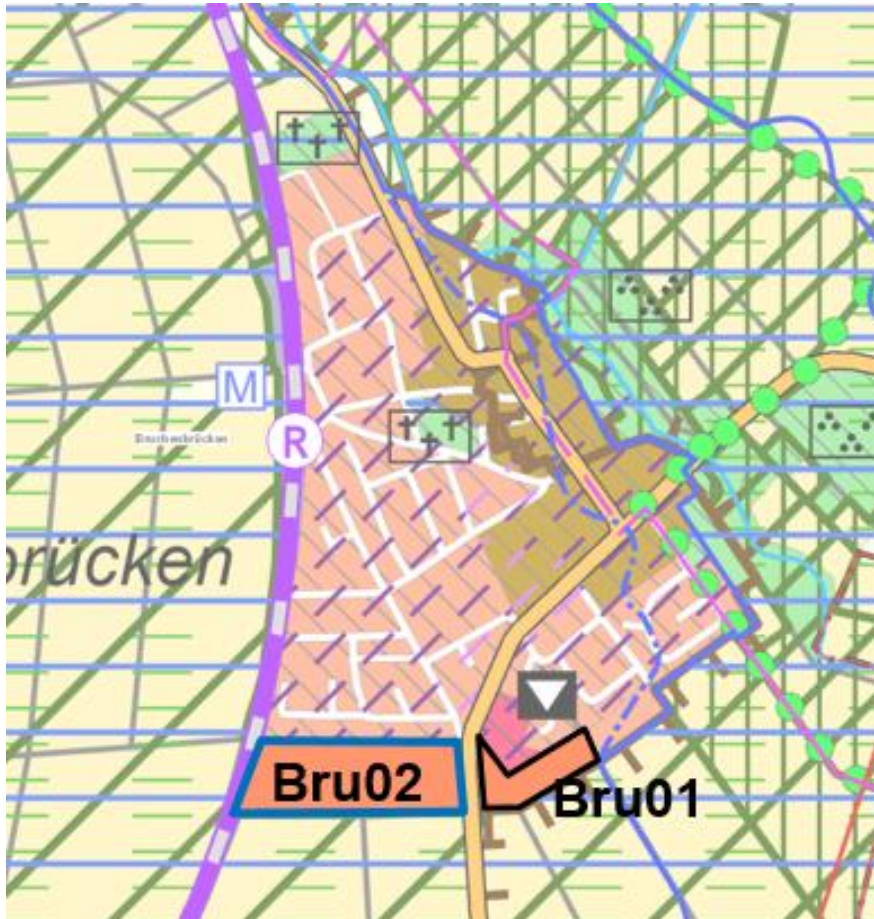
Neuaufstellung

Aufgenommen

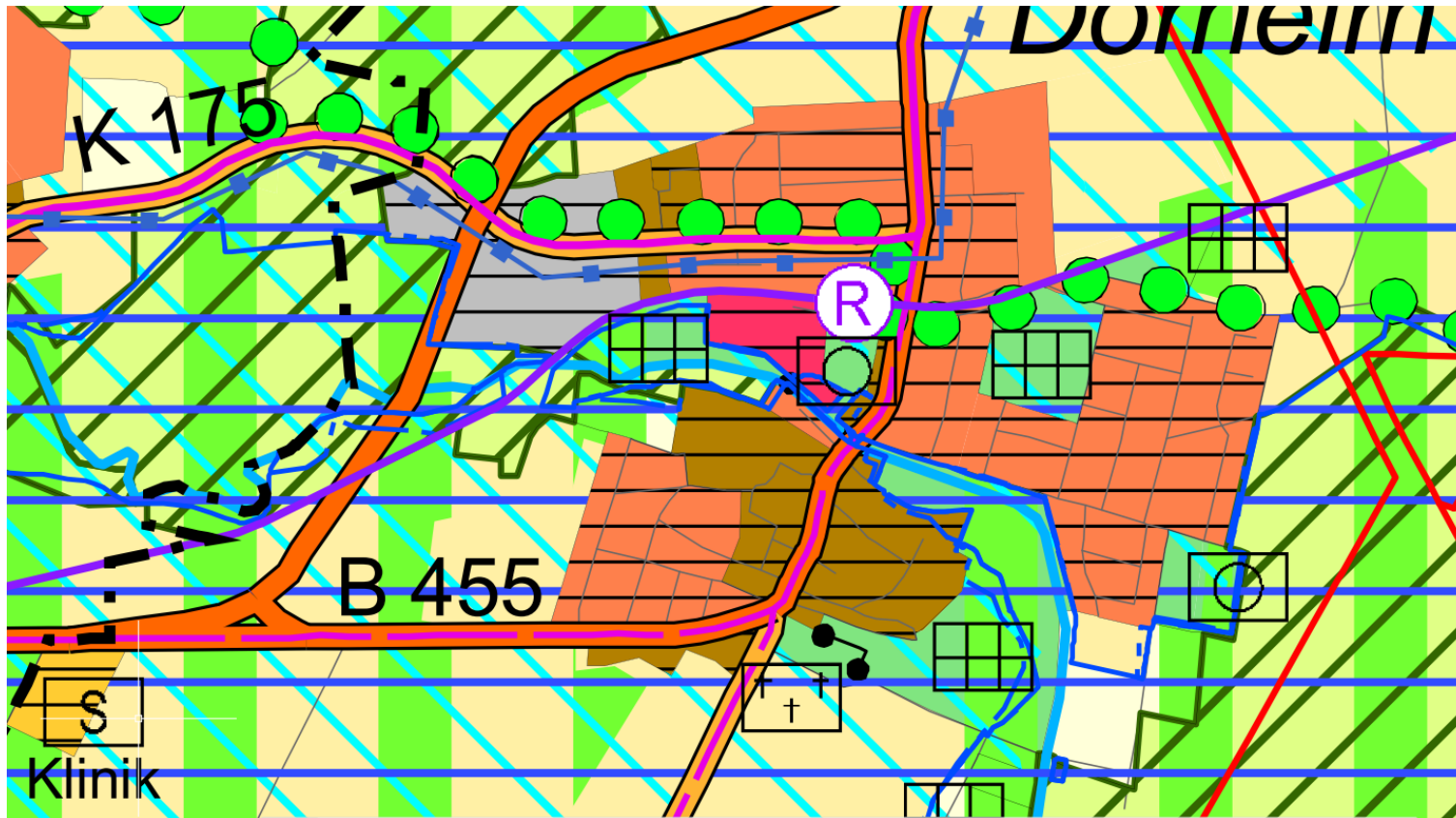
Neuanmeldung

DISKUSSIONSERGEBNISSE

Bruchenbrücken

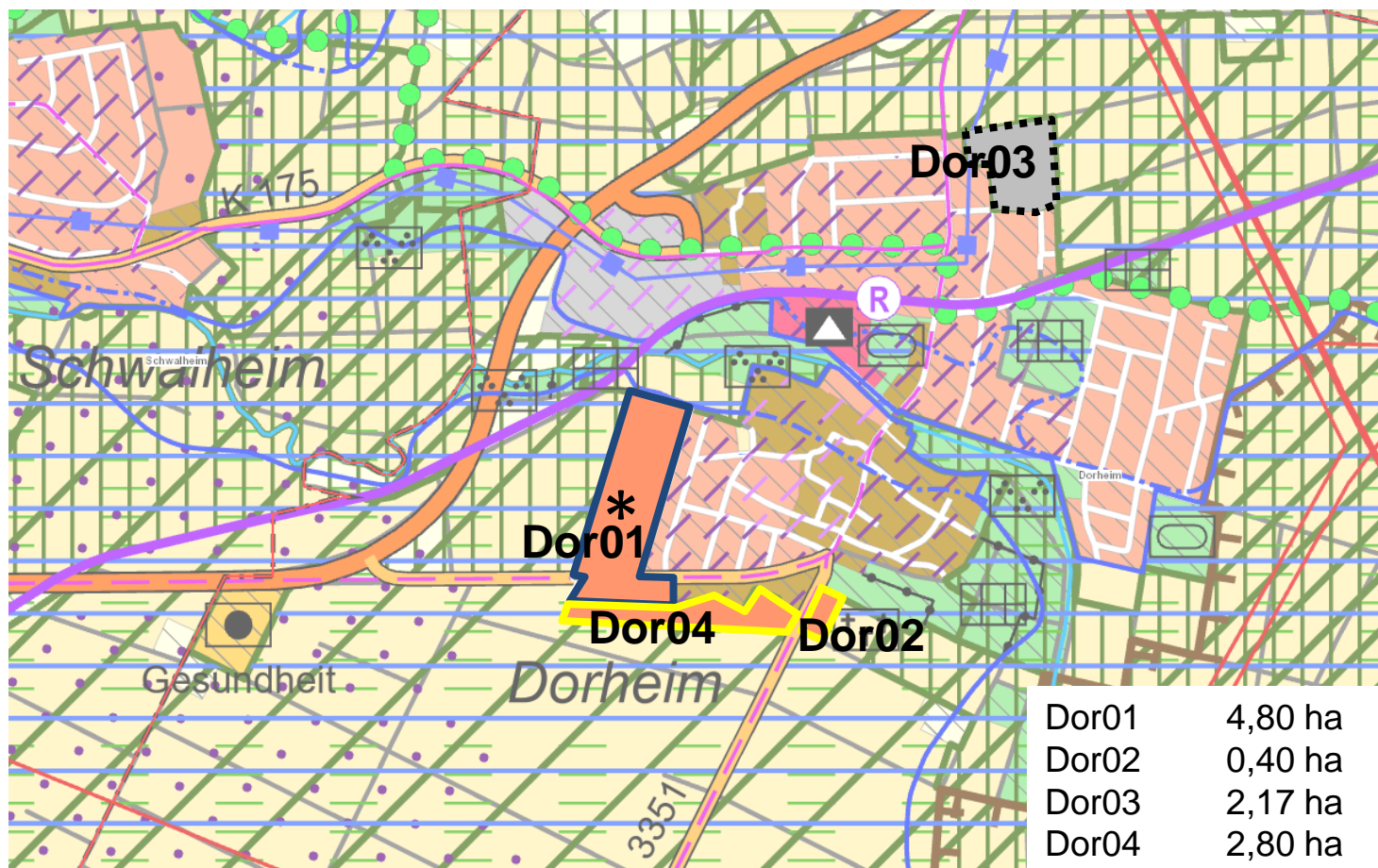


- Ergebnis Diskussion: keine



DORHEIM

NEUAUFSTELLUNG RegFNP



Summe Potentialflächen Dorheim: 10,17 ha

Legende

Bestand 2010

Unverändert

Änderung

Wegfall

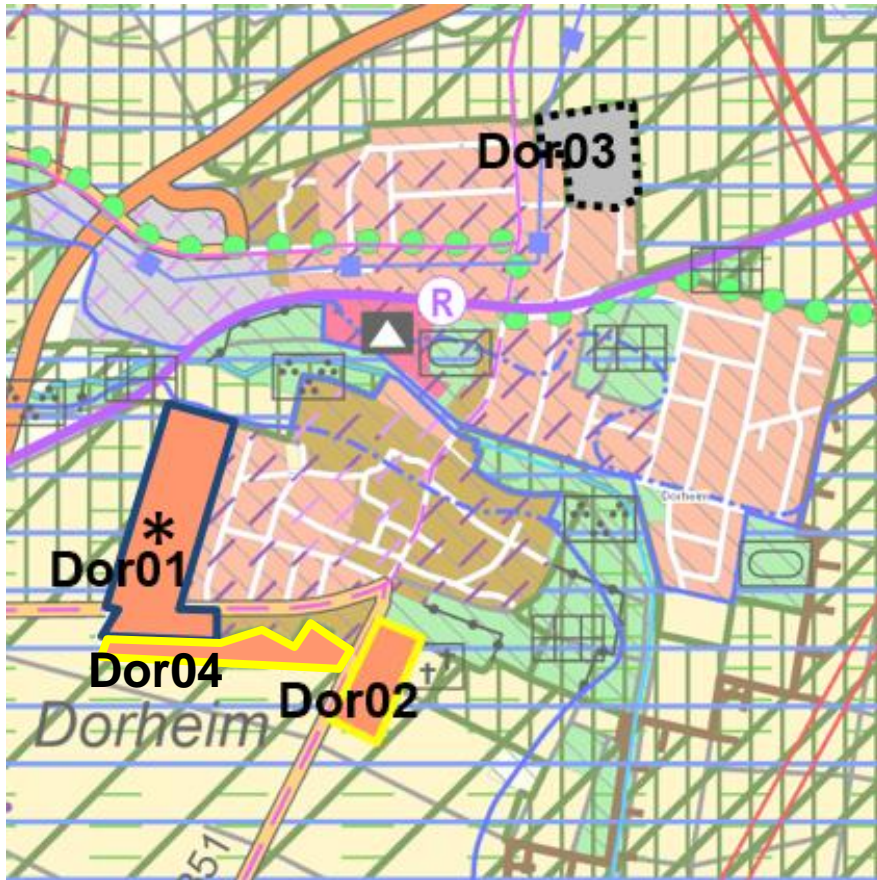
Neuaufstellung

Aufgenommen

Neuanmeldung

DISKUSSIONSERGEBNISSE

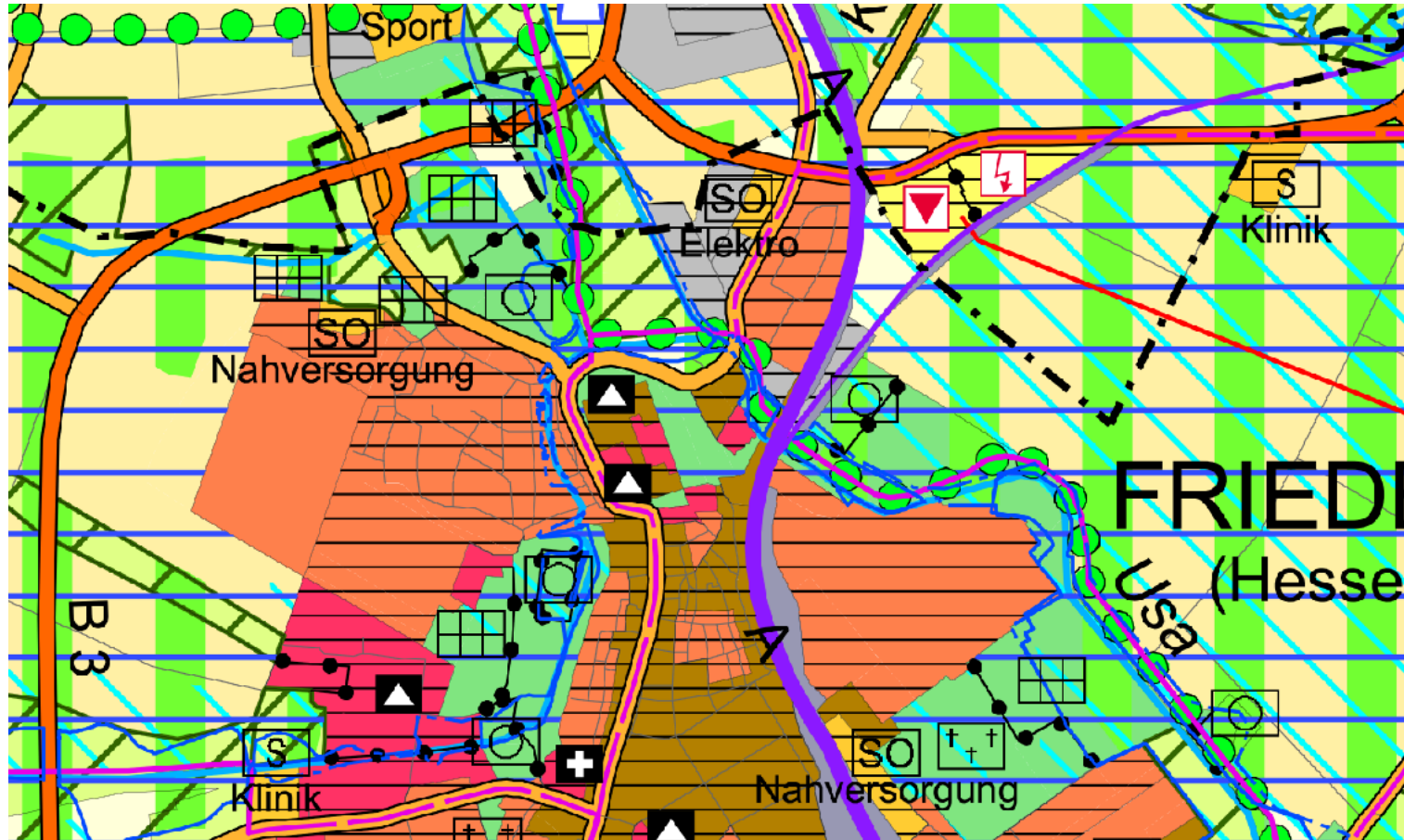
Dorheim



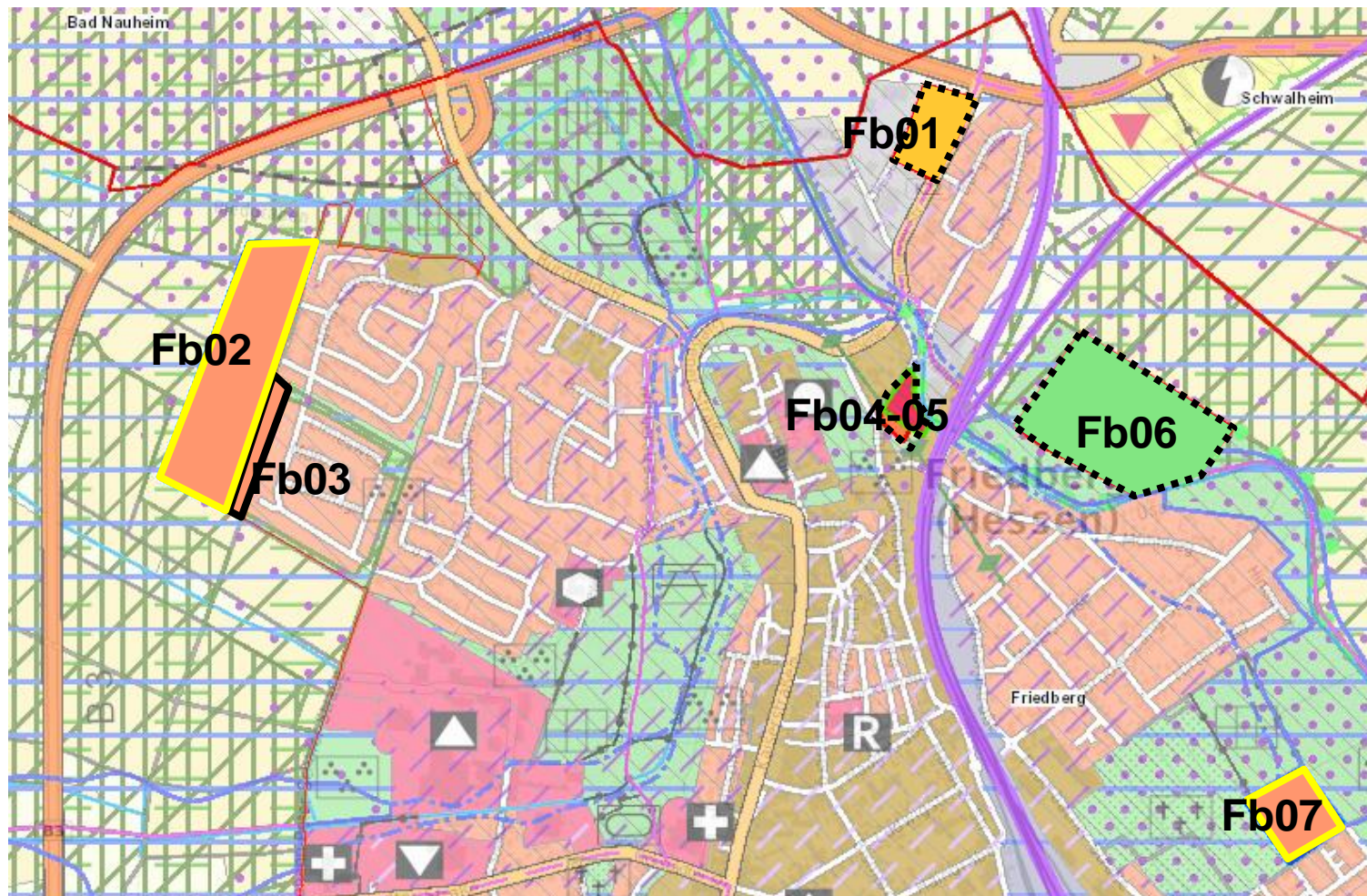
- Dor01: Hinweis für Bebauungsplan: Querungshilfe zwischen Norden und Süden des Baugebiets einplanen
- Ortsarrondierung zwischen Dor01 und Dor02 vorschlagen (als Fläche Dor04)

FRIEDBERG KERNSTADT, NORD

RegFNP 2010



FRIEDBERG KERNSTADT, NORD NEUAUFSTELLUNG RegFNP



Legende

Bestand 2010

Unverändert

Änderung

Wegfall

Neuaufstellung

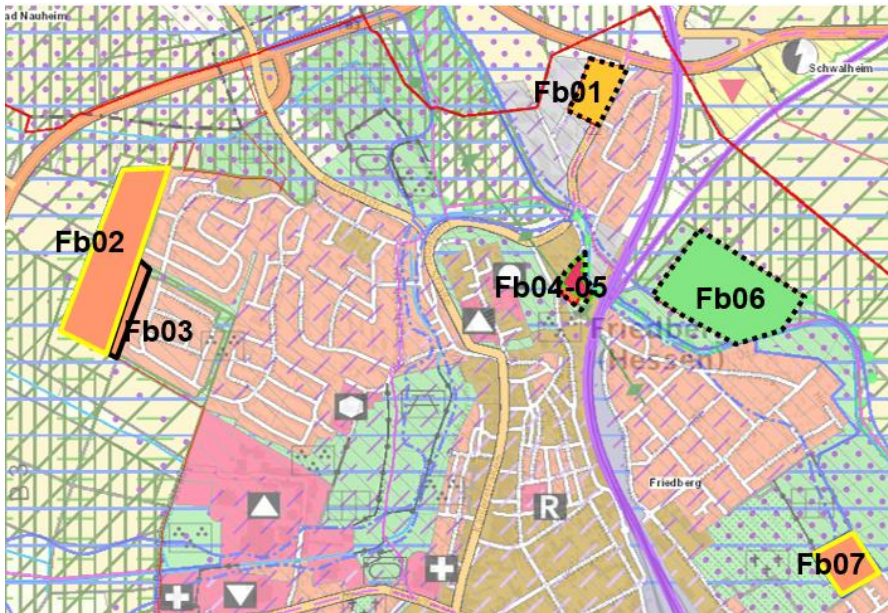
Aufgenommen

Neuanmeldung

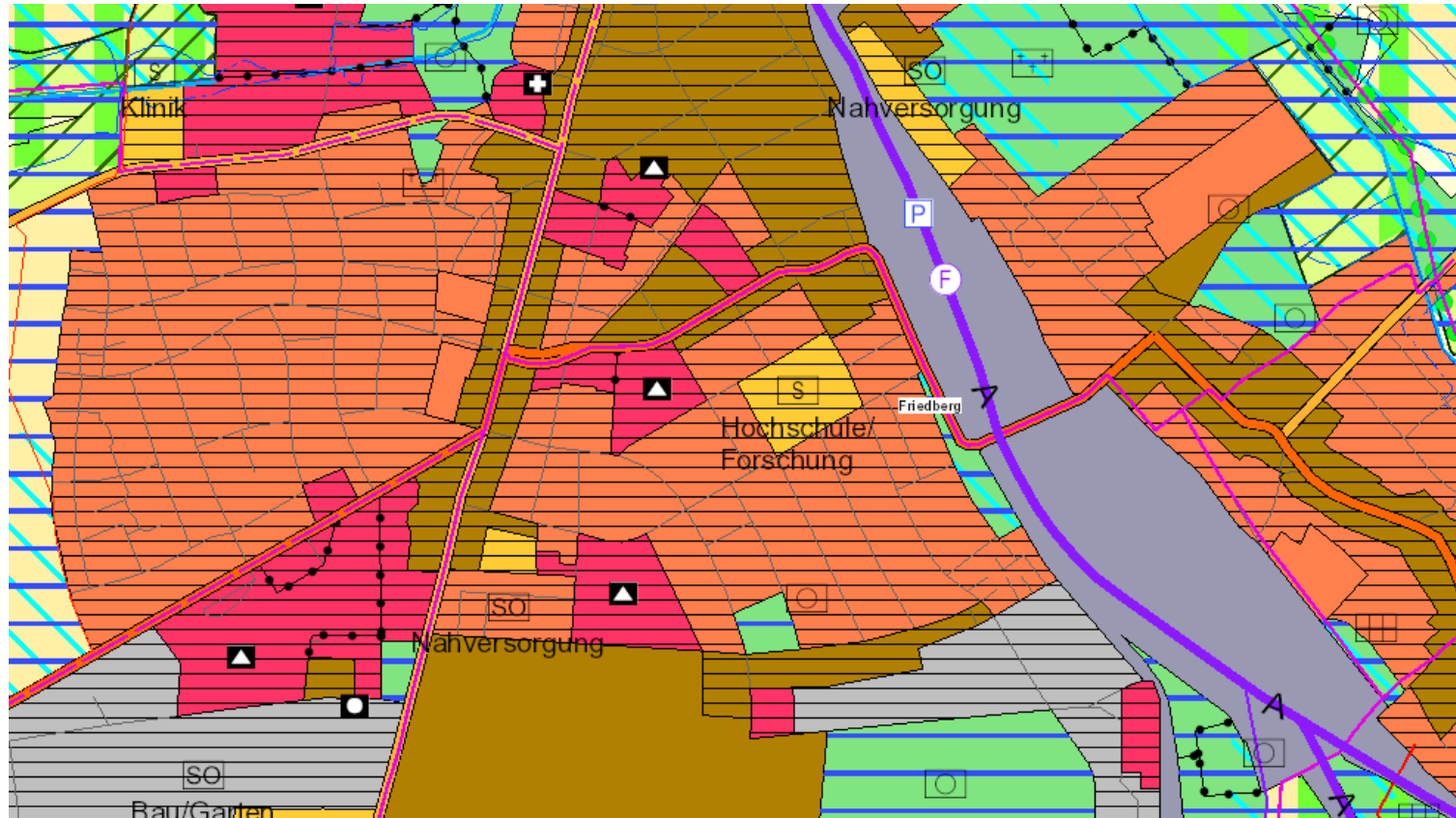
Fb01	irrelev.
Fb02	6,23 ha
Fb03	0,95 ha
Fb04	irrelev.
Fb05	irrelev.
Fb06	irrelev.
Fb07	1,35 ha

DISKUSSIONSERGEBNISSE

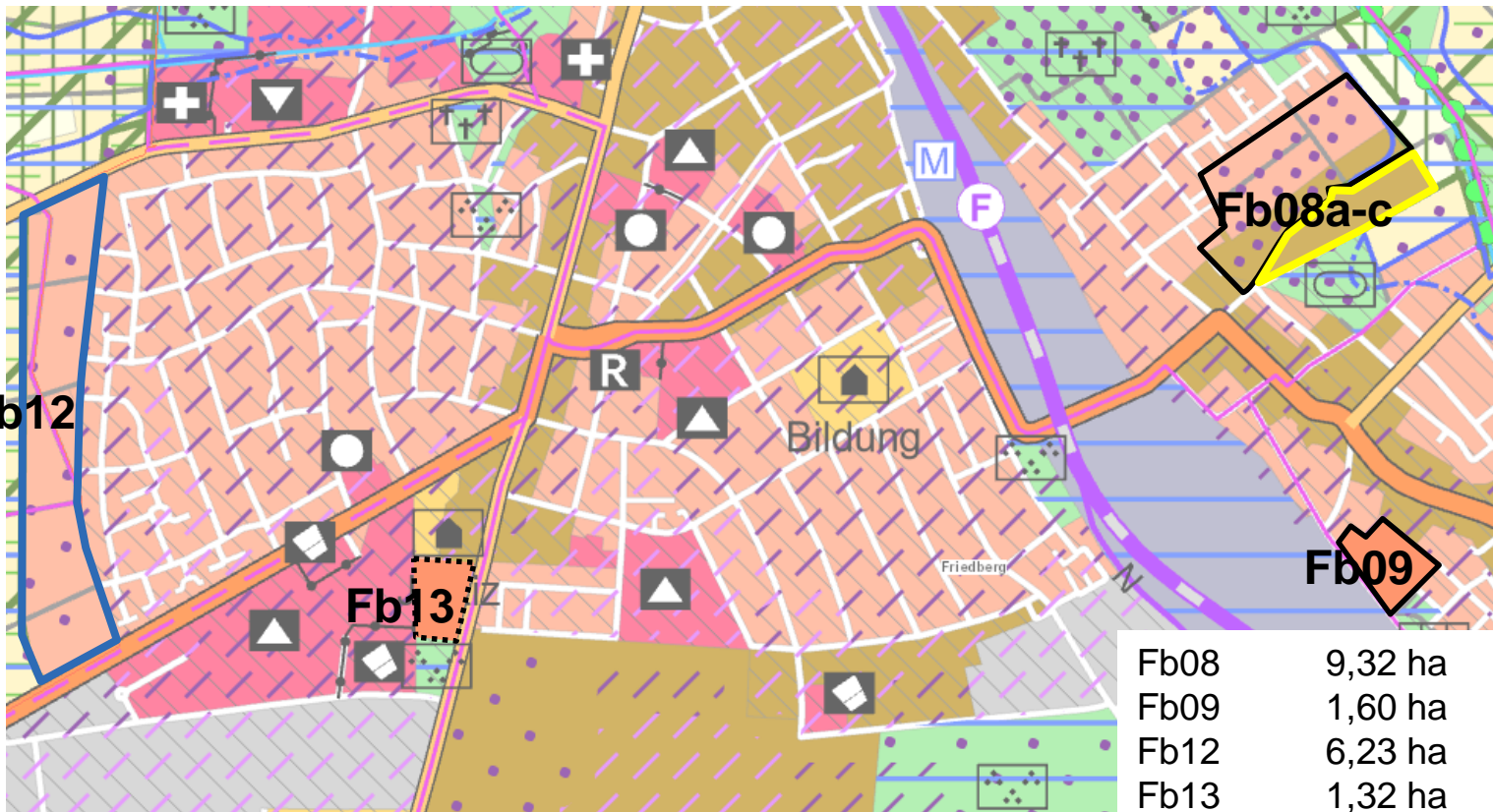
Friedberg



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



FRIEDBERG KERNSTADT NEUAUFSTELLUNG RegFNP



Legende

Bestand 2010

Unverändert

Änderung

Wegfall

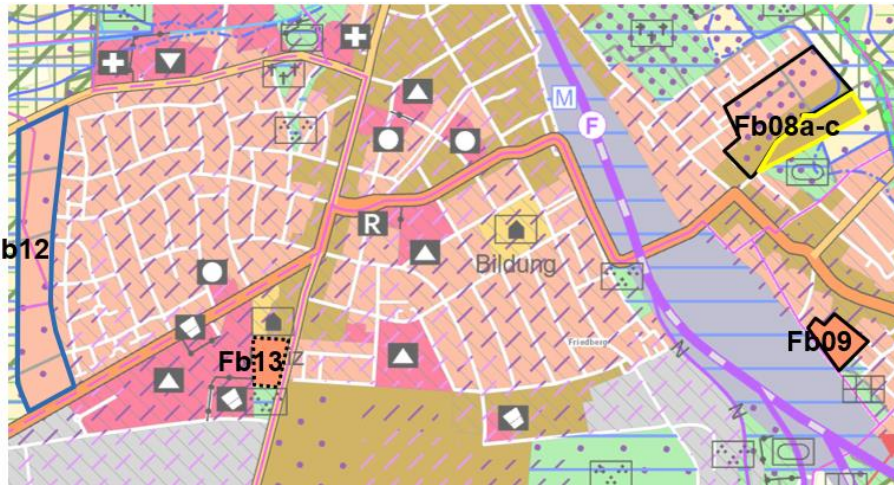
Neuaufstellung

Aufgenommen

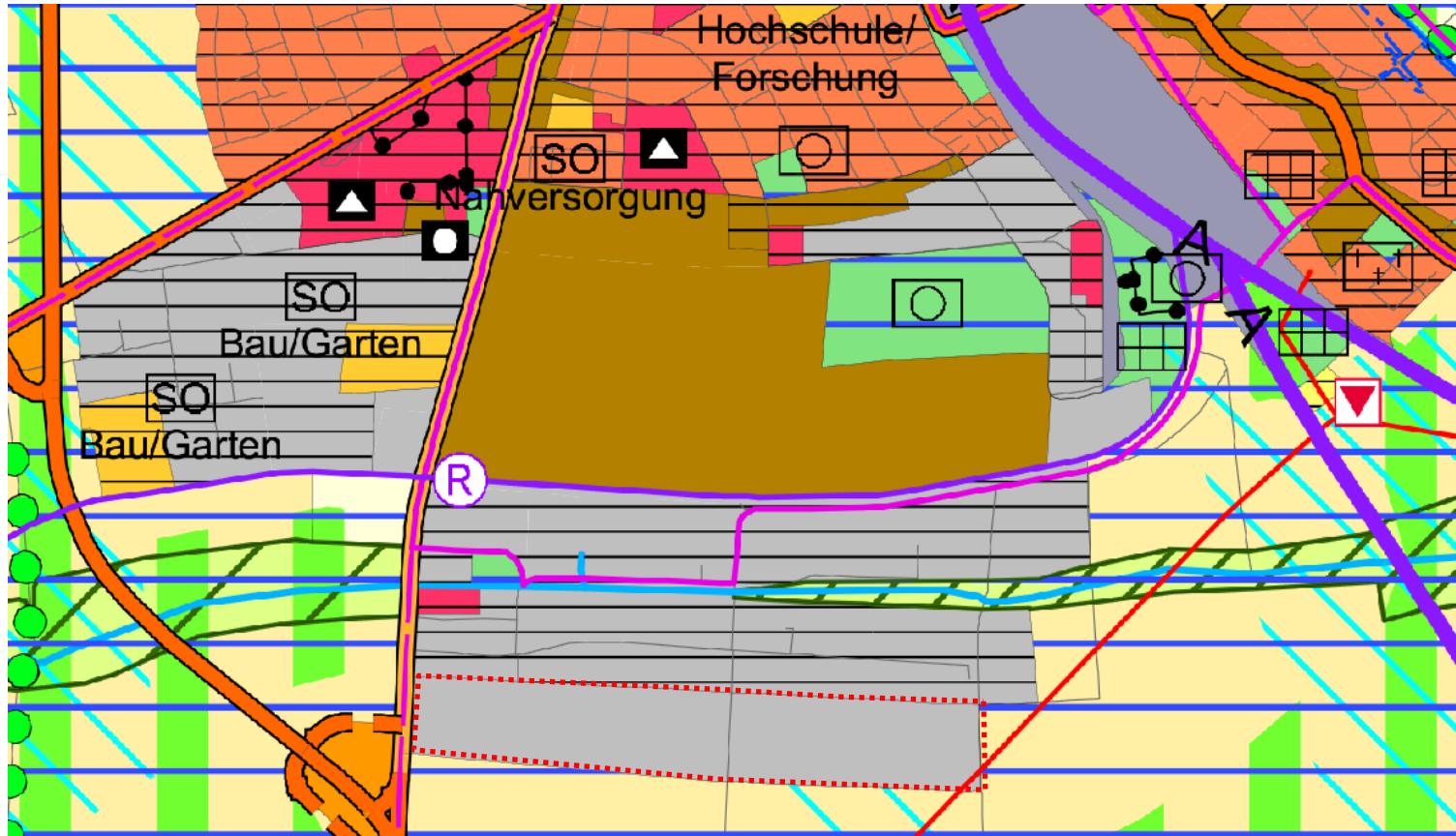
Neuanmeldung

DISKUSSIONSERGEBNISSE

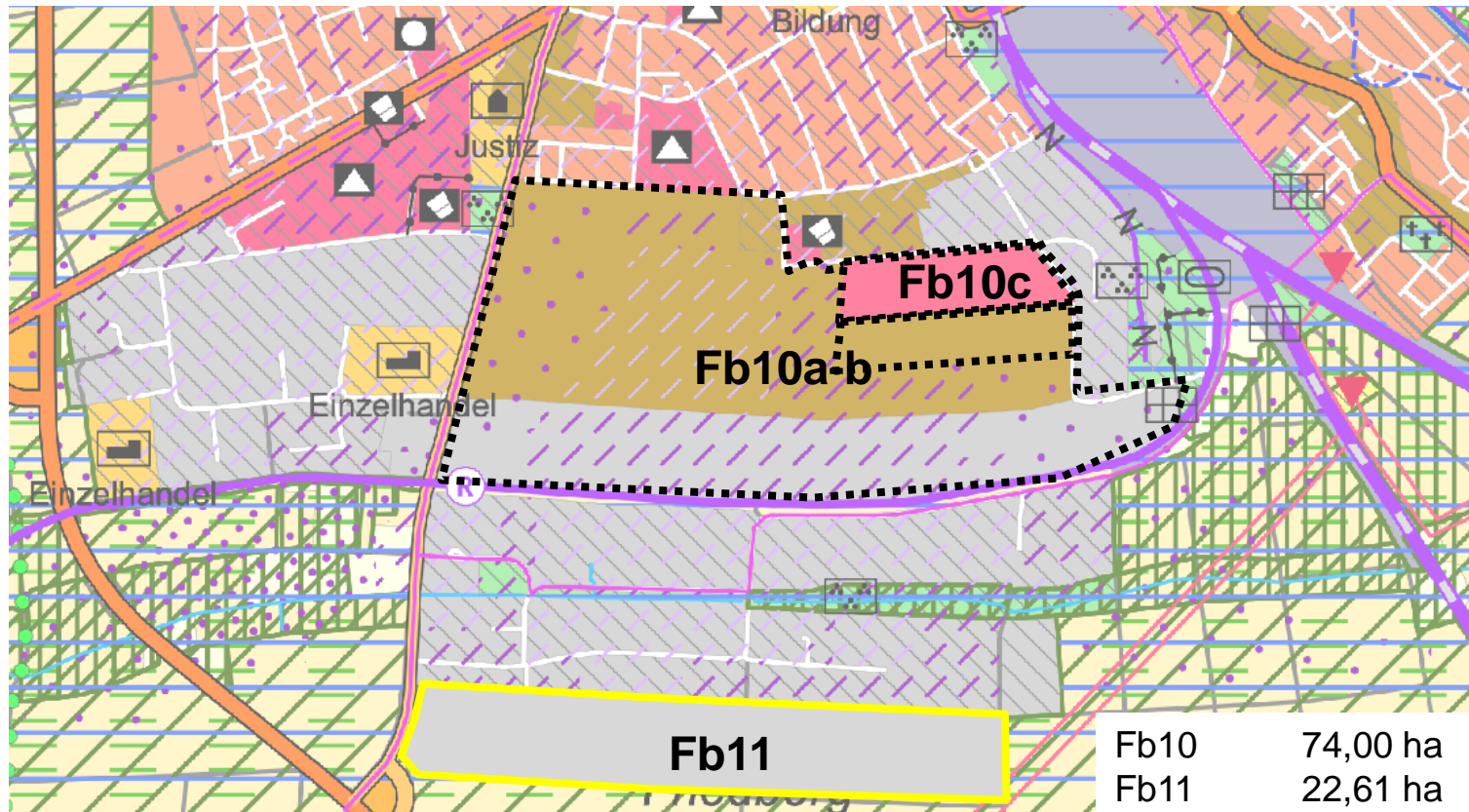
Friedberg



- Ergebnis Diskussion: Keine Hinweise



FRIEDBERG KERNSTADT, SÜD NEUAUFSTELLUNG RegFNP



Legende

Bestand 2010

Unverändert

Änderung

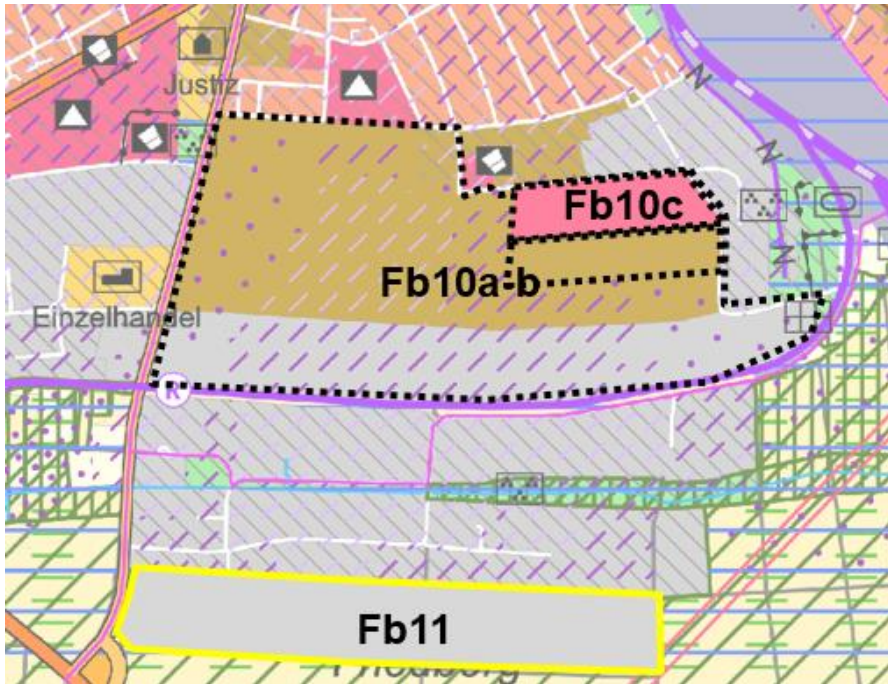
Wegfall

Neuaufstellung

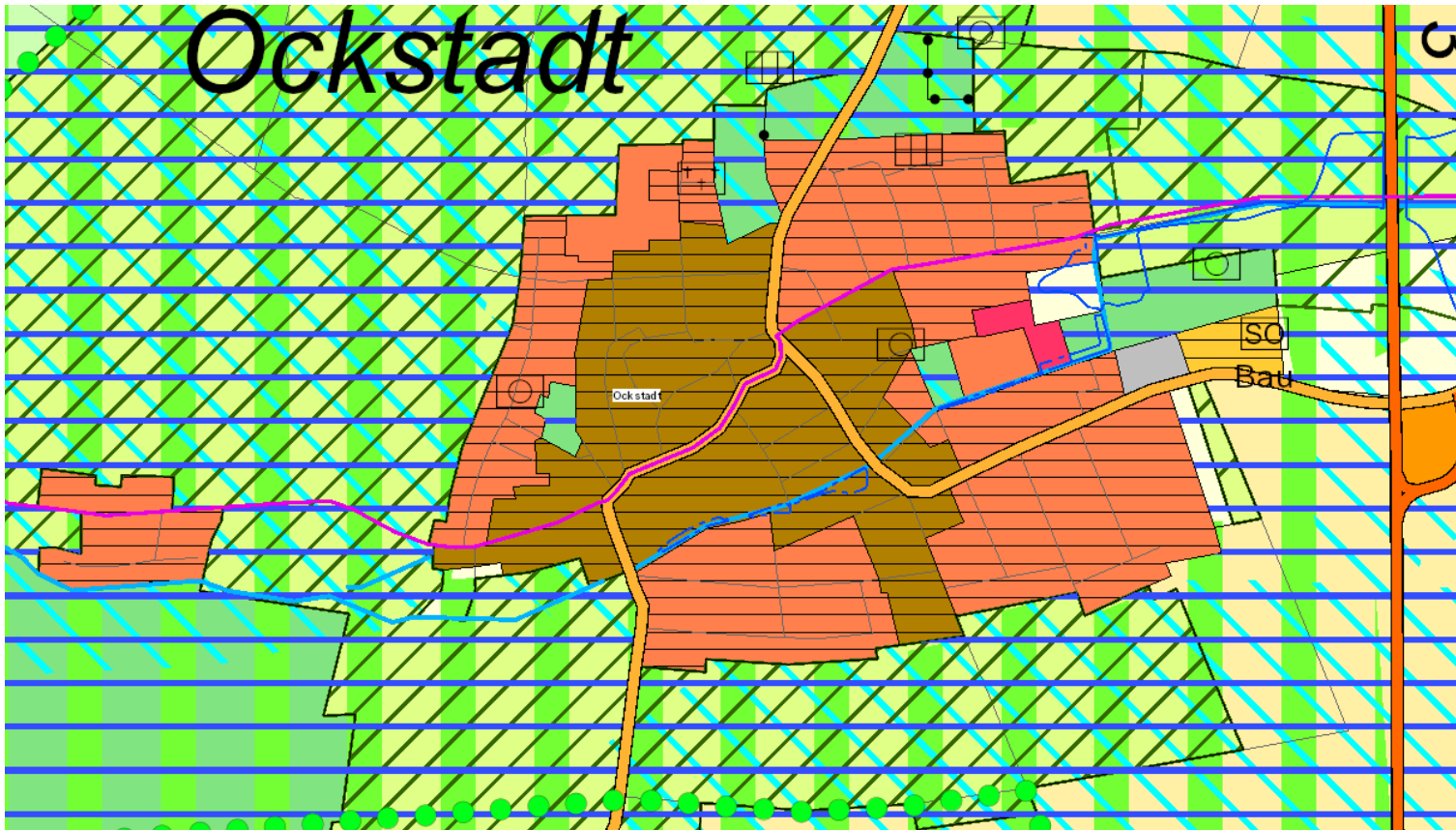
Aufgenommen

Neuanmeldung

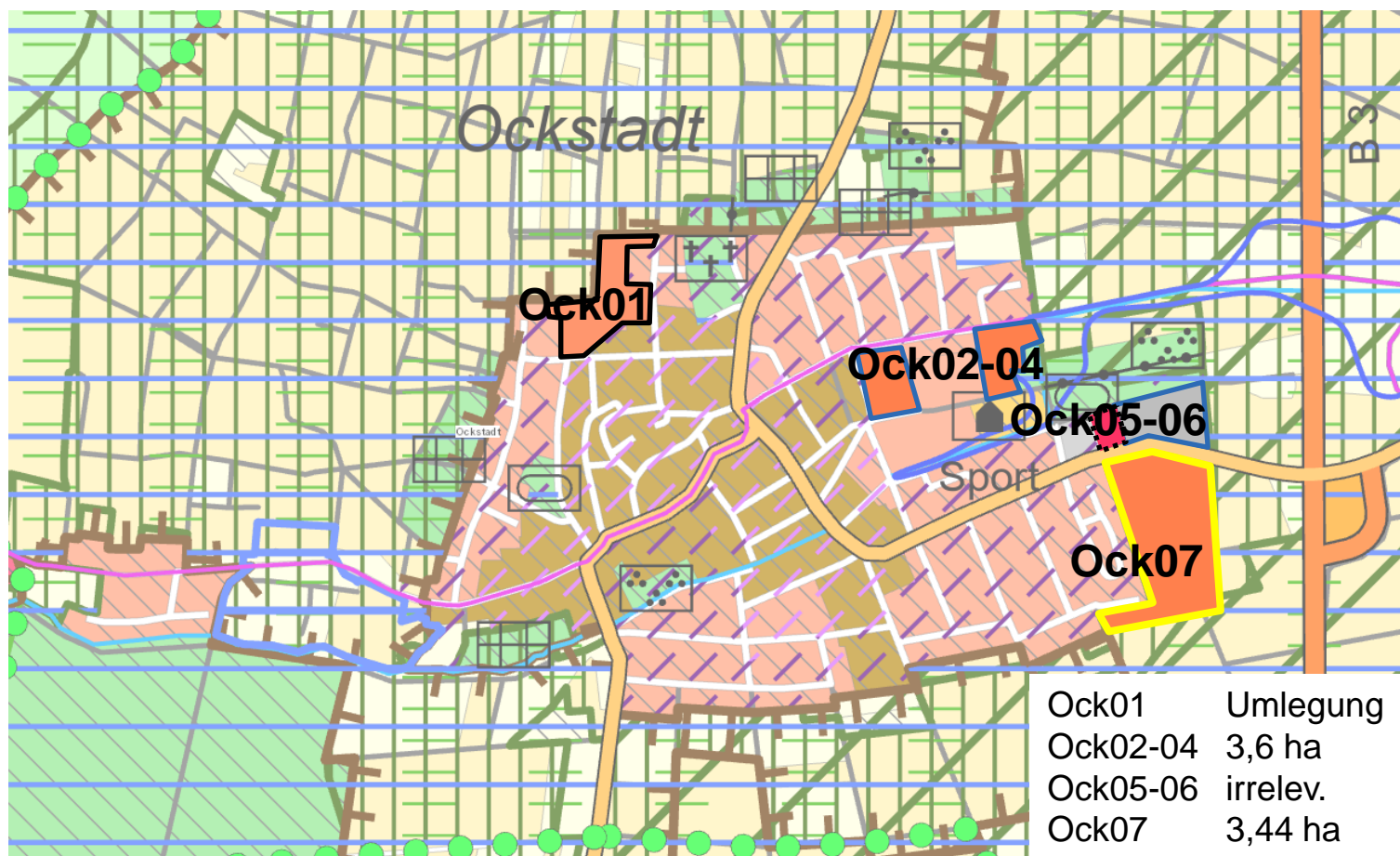
Summe Potentialflächen Friedberg: 123,61 ha



- 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



Legende

Bestand 2010

Unverändert

Änderung

Wegfall

Neuaufstellung

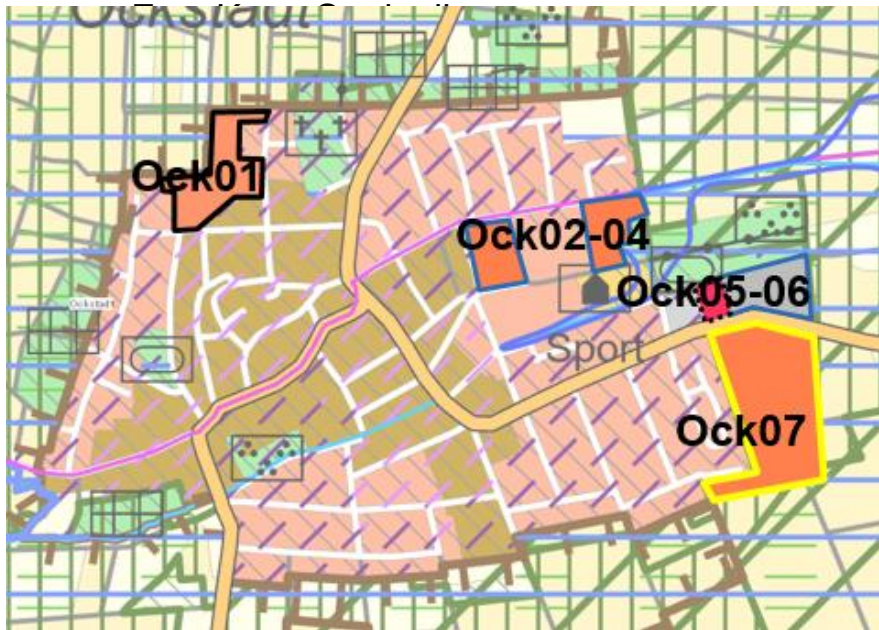
Aufgenommen

Neuanmeldung

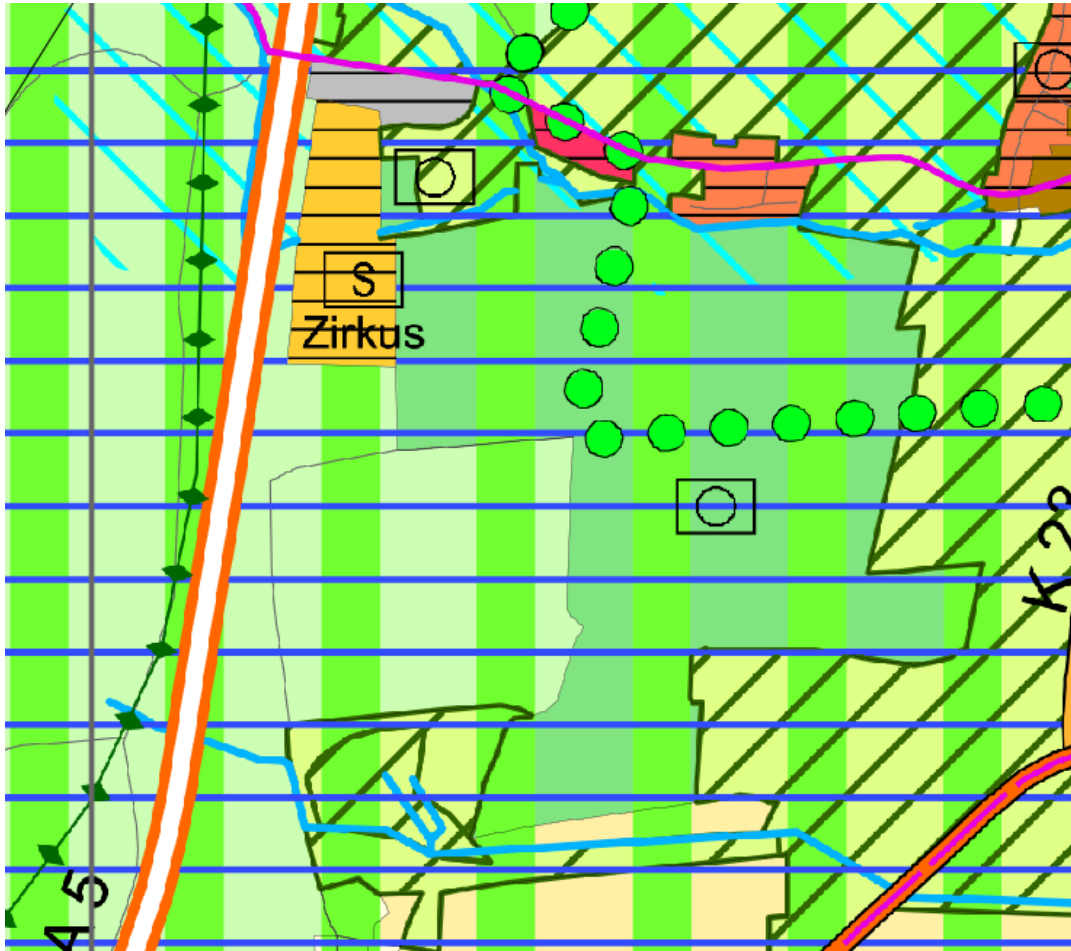
Summe Potentialflächen Ockstadt: 7,04 ha

DISKUSSIONSERGEBNISSE

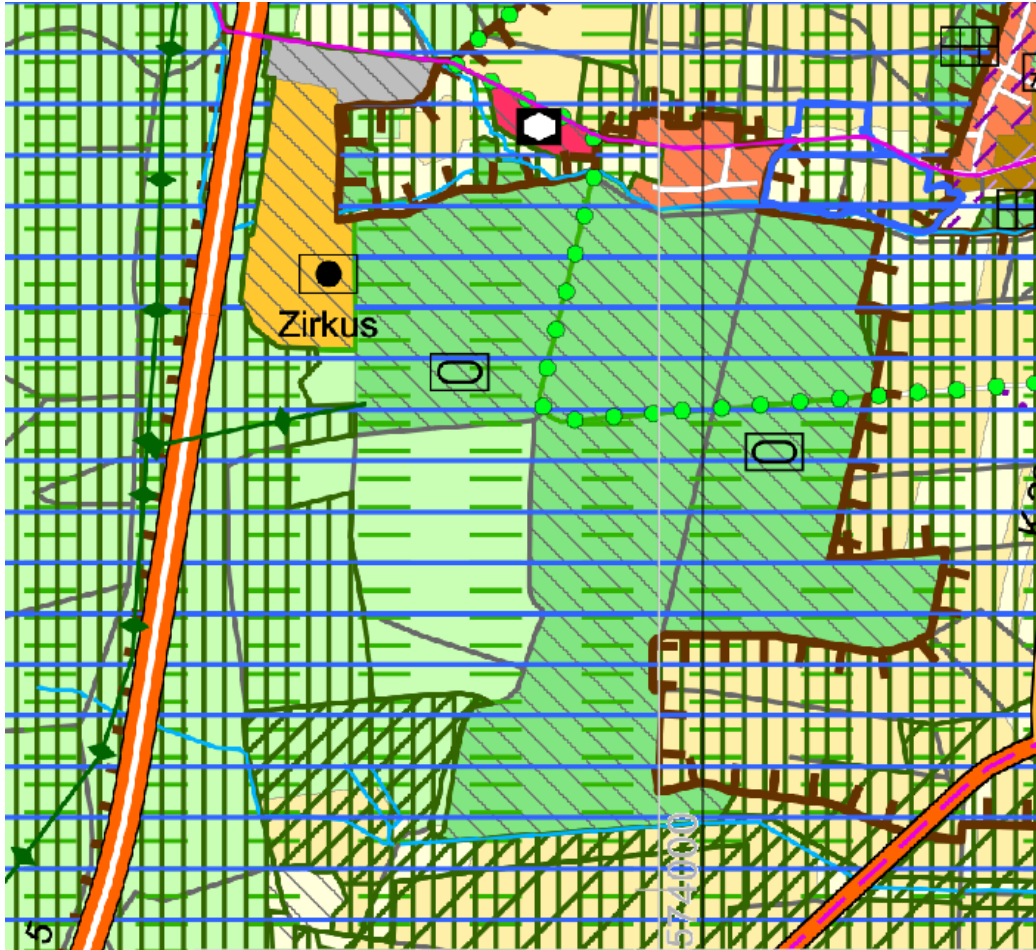
Ockstadt

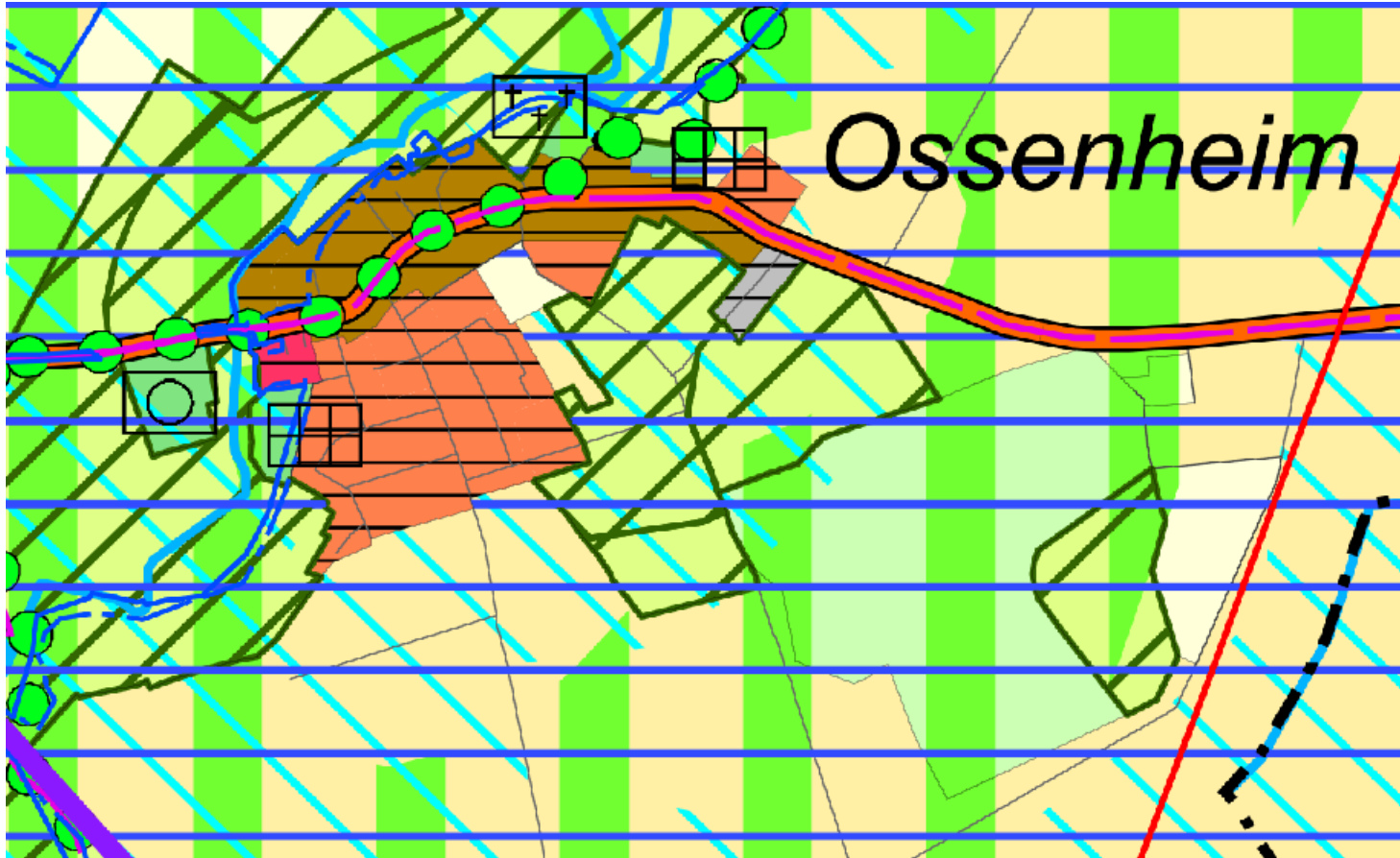


- Zukunftsgerichtete Nahversorgung in Ockstadt mitdenken



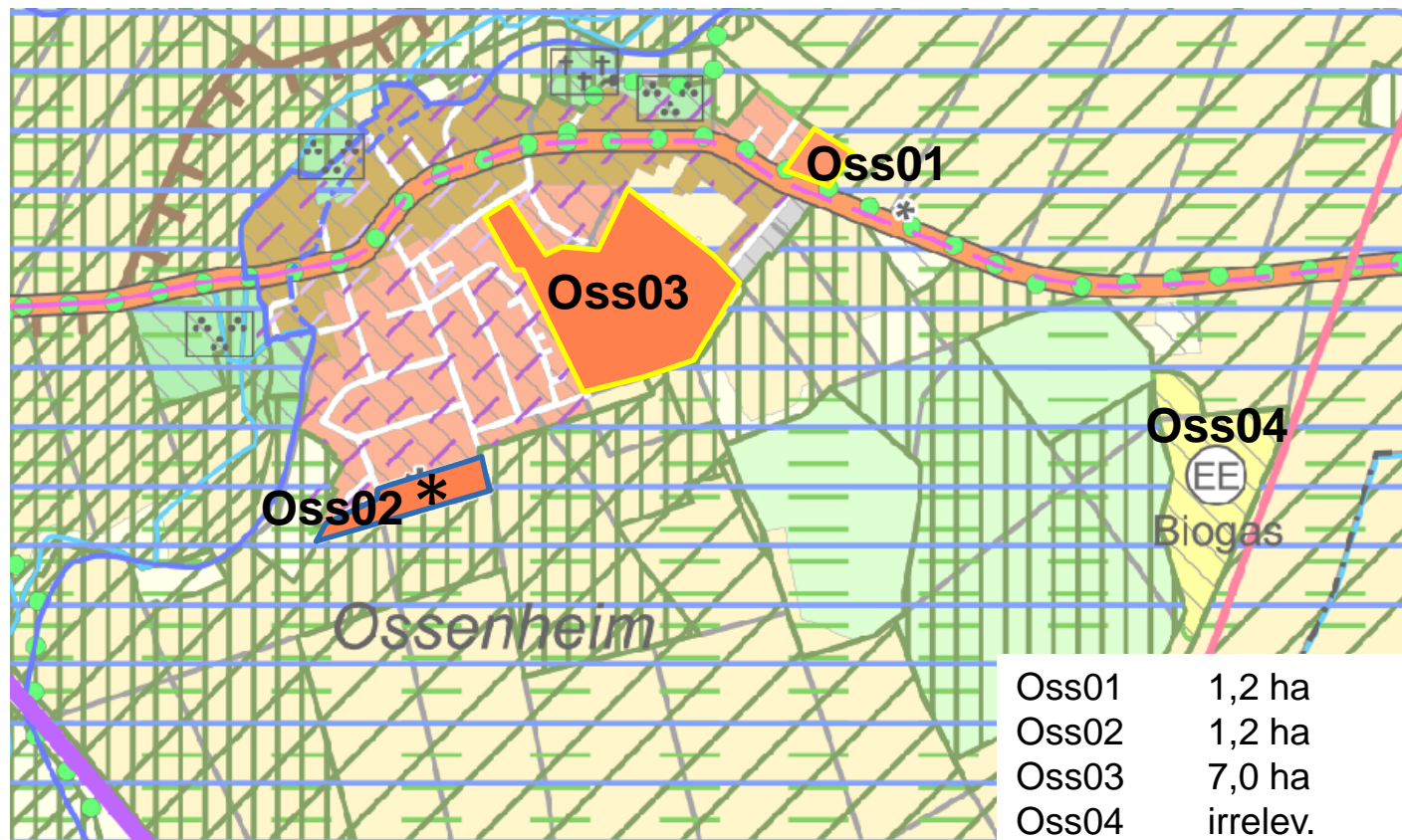
NEUAUFSTELLUNG RegFNP





OSSENHEIM

NEUAUFSTELLUNG RegFNP



Legende

Bestand 2010

Unverändert

Änderung

Wegfall

Neuaufstellung

Aufgenommen

Neuanmeldung

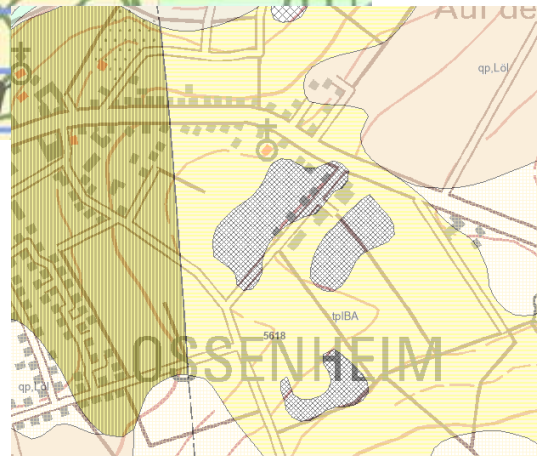
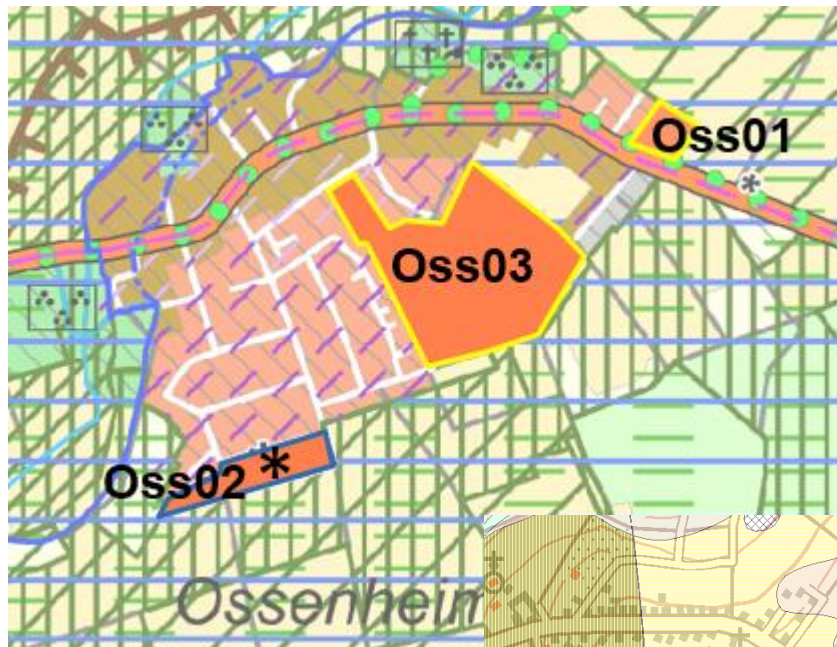
*

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.
 - Ggfs. hintere Priorisierung?

Auszug: Geologische Karte M: 1:25.000

Quelle:

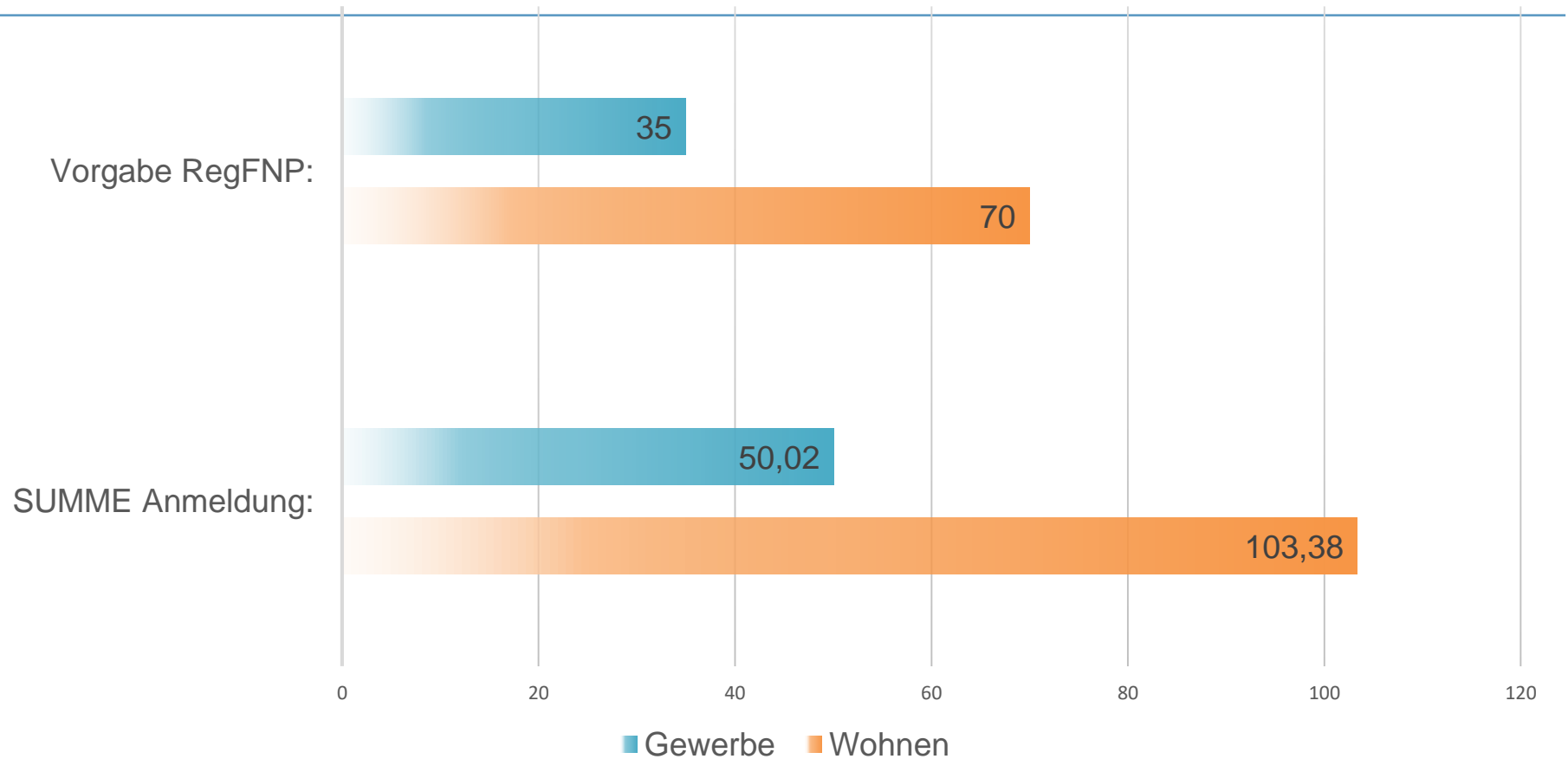
<https://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de>

PRIORISIERUNG DER FLÄCHEN

Stadtteil	Kennung	Flächen in (ha)			Wegfall	Bestand	Änderung	Neu	Geplante Nutzung	Polit. Vor- Bewert-ung (a-c)	Ranking/ Bestätigung Gremien	Hinweise
		Wohnen	Gewerbe	Gemeinbedarf								
Bauernheim	Bau01a	1,4				x			Wohnen	a		Verkleinerung der Fläche durch Bestand in Kommentierung
Summe (ha):	Bau01b		0,4						Misch	a		
3,3	Bau02				2,05	x			Wohnen, Misch			
	Bau03	1,5						x	Wohnen	b		
	Bau04								Wohnen Südosten	b		Fläche durch Lage im 400 m Abstand nicht möglich
Bruchenbrücken	Bru01	5,2				x			Wohnen	a		Neubau FFW BRU
Summe (ha):	Bru02							x	Wohnen	b		
5,2												
Dorheim	Dor01	4,8						x	Wohnen	a		
Summe (ha):	Dor02			0,4				x	Wohnen	a		
2,57	Dor03		2,17				x	x	(eingeschränktes) Gewerbe	a		Anpassung Nutzung
	Dor04	2,8						x	Wohnen, Arrondierung	b		Arrondierung zwischen 01 und 02
Friedberg	FB01					x	x	x	Sonderbaufläche; Korrektur			Korrektur
Summe (ha):	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			Erhalt Nutzung
	FB07	1,35						x	Wohnen	c		Kita
	FB08a	6				x			Wohnen	b		
	FB08b					x			Misch, Änderung	b		Misch zu Wohnen
	FB08c	3,32						x	Misch	b		
	FB09	1,6				x			Wohnen	b		
	FB10a	20,79				x	x		Wohnen	a		Anpassung Nutzung
	FB10b	23,45	24,84				x		Gewerbe	a		
	FB10c			4,92			x		Gemeinbedarf	a		
	FB11		22,61			x	x		Gewerbe	a		Erhalt Nutzung
	FB12	6,23						x	Wohnen	b-c		
	FB13	1,32						x	Wohnen	a		Jugendarrestanstalt
Ockstadt	Ock01					x			Wohnen, in Entwicklung			Hollerfeldchen, Umlegungsverfahren Q4 beendet
Summe (ha):	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		Ausgleichsfläche
Ossenheim	Oss01a	0,6				x			Wohnen	b		
Summe (ha):	Oss01b	0,6						x	Wohnen	b		Erweiterung Haalweg
8,8	Oss02	1,2						x	Wohnen	a-b		
	Oss03	7						x	Wohnen	a		
	Oss04					x	x	x	Sonderbaufläche; Korrektur			Korrektur

Nutzung:	Wohnen	Gewerbe	Gemeinbedarf	Gesamt
SUMME Anmeldung:	103,38	50,02	5,32	158,72
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

...