Neuaufstellung Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/Reg-FNP)

Stellungnahme der Stadt Erlensee im Rahmen der 1. Offenlage des Planentwurfs 2025

- Beschlussvorlage -

Bearbeitung:

Planungsgruppe Bonewitz
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Brunostraße 7, 63654 Büdingen Tel.: 06042 9758959

Büdingen, 01.11.2025

1. Vorbemerkungen

Der Regionalplan legt die Ziele und Grundsätze für die Planungsregion Südhessen fest. Er ist ein überörtliches, fachübergreifendes Planwerk, in dem vielfältige, oft widerstreitende Nutzungsansprüche planerisch ausgeglichen werden. Dabei sollen möglichst viele raumwirksame Forderungen und Entwicklungen der regionalen Akteure berücksichtigt werden. Thematisch geht es beispielsweise um die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung, die Steuerung des großflächigen Einzelhandels, die regionale Infrastruktur sowie die Nutzung und Sicherung des Freiraums.

Im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main sind Regionalplan und Flächennutzungsplan zu einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst. Damit liegt ein räumlicher Gesamtplan für den Kern von Südhessen vor. Das Planwerk wird hier durch die Verbandskammer des Regionalverbands Frankfurt/Rhein-Main und durch die Regionalversammlung Südhessen beschlossen.

Regionalpläne dienen der Steuerung der räumlichen Entwicklung. Sie machen Vorgaben für die Flächennutzung und setzen damit den planerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung einer Region. Die in den Plänen festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind von allen öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Der Regionale Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das gesetzliche Planungsinstrument des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main und ermöglicht Entwicklungen in einem größeren räumlichen Zusammenhang zu betrachten. Er steuert die Siedlungsentwicklung, die Verkehrsinfrastruktur und die Sicherung des Freiraums für 80 Kommunen im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.
Am 02. Juli 2025 und am 04. Juli 2025 haben die Verbandskammer des Regionalverbands Frankfurt/Rhein-Main und die Regionalversammlung Südhessen die Einleitung des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Regionalplans Südhessen und den Vorentwurf des Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main beschlossen.

Die Offenlage / frühzeitige Beteiligung findet im Zeitraum vom 29.09.2025 bis zum 28.11.2025 statt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung sind die Kommunen aufgefordert, ihre Stellungnahmen abzugeben.

2. Beschluss

Der Entwurf des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) wird gebilligt und um die vorgebrachten Änderungen in der Stellungnahme gebeten. Der Magistrat wird ermächtigt, die Stellungnahme der Stadt Erlensee im Beteiligungsverfahren einzureichen. Die Stellungnahme ist als Anlage Teil des Beschlusses.

3. Gesamtstellungnahme

Die Stadt Erlensee gibt in einer Gesamtstellungnahme Anregungen und Hinweise ab, die ihr Stadtgebiet betreffen.
Im Folgenden werden die einzelnen Punkte dargestellt.

Die Stadt Erlensee begrüßt es, dass einige der in der Vergangenheit vorgebrachten Anregungen in den Plan aufgenommen wurden. Besonders in der Aufnahme einer weiteren Auffahrt am Langenselbolder Kreuz zur A 45/ A 66 sehen wir eine verkehrliche Verbesserung für die Städte Erlensee und Langenselbold mit ihren Gewerbe- und Logistikflächen entlang der Autobahnen.

Hinsichtlich der Entwicklungsflächen auf Stadtgebiet liegen die Prioritäten

- **Bei der Gewerbeflächenausweisung in Langendiebach bis zur Umgehungsstraße (Punkt a) sowie**
- **bei der Gewerbefläche östlich des Sportzentrums (Punkt c).**

Prioritäten bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen legt die Stadt Erlensee auf die

- **Ausweisung neuer Flächen im Nordosten von Langendiebach (Punkt d) sowie**
- **Die Entwicklung des Wohngebietes „Im Büchensaal III“ am Ostrand von Langendiebach (nicht in der Stellungnahme aufgelistet, da bereits im Vorentwurf RegFNP/RPS dargestellt).**

Zu Gunsten dieser prioritär zu entwickelnden Wohnbauflächen ist die Stadt bereit, die bei Punkt e) dargestellten Wohnbauflächen am Rande des Stadtgebietes, angrenzend an Neuberg-Ravolzhausen zurückzustellen und vorerst nicht weiter zu verfolgen. Diese Flächen könnten als Potenzialflächen für die langfristige Siedlungsentwicklung in der Langfristkarte aufgenommen werden.

Aus der Flächenanmeldung der Stadt beim Regionalverband von 2019 (Übersichtskarte zur Information im Anhang) sind in Erlensee umfangreiche Wohnbauflächen seitens des Regionalverbandes gestrichen worden. Diese Streichungen kann die Stadt akzeptieren, wenn die Entwicklung der oben genannten Flächen im RegFNP aufgenommen wird.

Aus der Flächenanmeldung 2016/2024 wurden gestrichen:

Flächenanmeldungen der Stadt Erlensee aus 2019:

✓ Eingearbeitet in den vorliegenden Vorentwurf/ Entwurf

Gestrichen vom Regionalverband und Verzicht der Stadt auf Weiterverfolgung zugunsten anderer Entwicklungsflächen

Gestrichen vom Regionalverband und Flächenanmeldungen weiterhin aktuell

Art der Änderung mit Ordnungsnummer:

		Fläche
1	~~Umwandlung eines Vorranggebietes für Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche~~	~~21,3 ha~~
2	~~Umwandlung eines Vorranggebietes für Landwirtschaft in eine gemischte Baufläche~~	~~2,5 ha~~
3	Umwandlung eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen, eines Vorranggebietes für Landwirtschaft und eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug in eine Wohnbaufläche	4,7 ha
4	Umwandlung eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen, einer Grünfläche (Wohnungsferne Gärten) und eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug in eine Wohnbaufläche	3,0 ha
5	ROP - Beschluss für die Darstellung einer "Gewerbliche Baufläche geplant" ist erfolgt.	22,7 ha
6	Umwandlung eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen, eines Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz und eines Vorranggebietes für Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche	8,3 ha
7	Umwandlung eines Vorranggebietes für Landwirtschaft und eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen in eine gewerbliche Baufläche	3,5 ha
8	Umwandlung einer Grünfläche (Wohnungsferne Gärten) und eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen in eine gewerbliche Baufläche	4,2 ha
9	Umwandlung einer Grünfläche (Sportanlage) in eine Fläche für den Gemeinbedarf	0,7 ha
10	Umwandlung eine Fläche für den Gemeinbedarf in eine Grünfläche	0,4 ha
11	~~Umwandlung eines Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz, eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen und eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft in eine Wohnbaufläche~~	~~2,0 ha~~
12	~~Umwandlung eines Fläche für Wald (Bestand) in eine Wohnbaufläche~~	~~1,5 ha~~
13	Darstellung einer Strassentrasse, geplant	
14	Darstellung einer Regionalbahntrasse, geplant	
15	Umwandlung einer Grünfläche (Sportanlage) in eine Fläche für Gewerbe	2,0 ha

(Übersicht siehe bitte Anlage 1 „Planübersicht Flächenanmeldungen“)

** Die Flächen 13, 14 und 15 sind im Wege der Ende 2024 geführten Kommunengespräche angemeldet worden.*

Es bleiben aktuell die Flächen zur Entwicklung, die in der Stadt Erlensee kurz- und mittelfristig angestrebt werden:

Gewerbeentwicklung

Nr.	Darstellung im Vorentwurf	Anregung zur Änderung	Fläche ha	Fläche für Tabellenwert ha
a) Nördlich Langendiebach	Gewerbe Planung	Löschung VR Klima	11,9	11,9
b) B-Plan Beune II	Mischbau Planung	Mischbau Bestand	1,2	0
a) Zw. Margarte Steiff Ring - Auf der Beune	Mischbau Planung	Löschung VR Klima	3,3	1,6
c) Gewerbefläche nördl. Fliegerhorst	Vorbehalt Landwirtschaft	Gewerbe Planung	2 ha	2,0
Gesamt				15,5

Wohnbauentwicklung

Nr.	Darstellung im Vorentwurf	Anregung zur Änderung	Fläche ha	Fläche für Tabellenwert
g) Südl. Göthestr.	Wohnbau Planung	Wohnbau Bestand	0,9	0
g) Büchensaal	Wohnbau Planung	Wohnbau Bestand	0,6	0
Büchensaal III	Wohnbau Planung	-	10,7	10,7
a) Zw. Margarte Steiff Ring -Auf der Beune	Mischbau Planung	Löschung VR Klima	3,3	1,7
d) Wohnbauflächen Langendiebach	VR Klima und weitere Vorrangflächen	Wohnbau Planung	7,7	7,7
e) Langfristfläche			21,3	0
Gesamt				20,1

Als **Entlastungskommune für Wohnraumschaffung** im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main bei gleichzeitig **steigender Anzahl von Arbeitsplätzen durch Gewerbeansiedlungen im Stadtgebiet** sehen wir dieses Flächenpotenzial als erforderlich an, um die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum bedienen zu können. Schon bei der letzten Ausweisung von Wohnbauflächen lagen der Stadt rd. 450 Anfragen zu Baugrundstücken vor, wovon nur rd. 100 bedient werden konnten. Zwischenzeitlich sind selbstredend wieder neue Anfragen eingegangen, so dass schon heute davon ausgegangen werden kann, dass die Anfragen auch bei Ausweisung aller angemeldeten das Angebot übersteigen werden.

Die genaue Darstellung der einzelnen Flächen und die vorzubringenden Hinweise und Anregungen möchten wir wie folgt vorbringen:

(Übersicht siehe bitte Anlage 2 „Hinweise und Anregungen“)

Karte 1
Bauleitplanerische Inhalte und Regionalplanerische Festlegungen

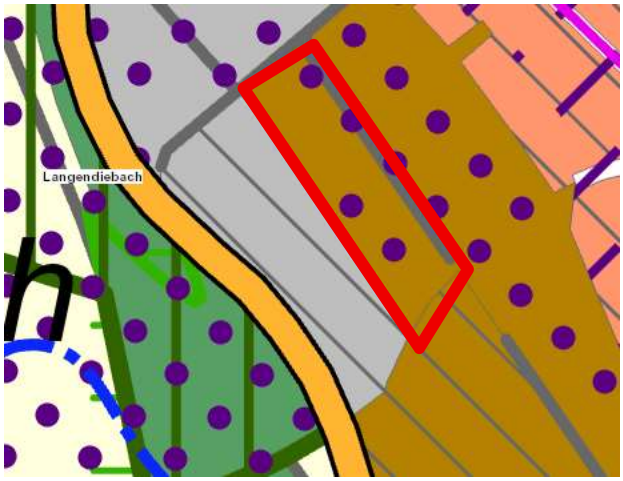
a) Überlagerung Vorranggebiet Klima mit Bauflächen

Am Nordrand von Langendiebach sind Gewerbliche „Bauflächen – Geplant“ dargestellt. Diese Darstellung entspricht den Entwicklungswünschen der Kommune. Die Überlagerung mit dem Vorrang Klima steht dieser Entwicklung entgegen und wir bitten um Löschung des Klimavorrangs in diesen Bereichen.

Gleiches gilt für die Mischbauflächen Planung südlich davon.

Ziel der Stadt Erlensee ist es, diese Fläche zukünftig als Gewerbegebiet zu nutzen. Es besteht erheblicher Bedarf von ortsansässigen Gewerbetreibenden, die Erweiterungsflächen benötigen. Diese Nachfrage soll u.a. hier bedient werden.

b) Änderung Mischbaufläche Planung in Bestand



Die Mischbaufläche im Bebauungsplan „Beune II“ ist bereits bebaut. Wir bitten um Darstellung als „Mischbaufläche - Bestand“.

c) Ergänzende Gewerbeflächen nordöstlicher Fliegerhorst

Am nördlichen Rand des Fliegerhorstes, zum Sportzentrum Erlensee gehörend, ist eine Fläche als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft eingetragen. Ein Vorranggebiet Klima überlagert die Fläche.
Ebenfalls liegt die Fläche im Vorranggebiet Hochwasserschutz.
Seit 2015 ist die Grünfläche – Sport in diesem Bereich über den Bebauungsplan „Fliegerhorst 0.3“ planungsrechtlich gesichert.
In der 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Erlensee, Stadtteil Langendiebach und 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bruchköbel, Stadtteil Bruchköbel Gebiet "Ehemaliger Fliegerhorst Langendiebach" wurde die Fläche als Teilfläche B von „Vorranggebiet Landwirtschaft“ in „Grünfläche - Sportanlage“ geändert.

Ziel der Stadt Erlensee ist es, diese Fläche von ca. 2 ha zukünftig als **Gewerbegebiet** zu nutzen. Es besteht erheblicher Bedarf von ortsansässigen Gewerbetreibenden, die Erweiterungsflächen benötigen. Diese Nachfrage soll u.a. hier bedient werden.
Der Vorrang Hochwasserschutz kann an dieser Stelle nicht nachvollzogen werden.

Wir bitten um die Aufnahme als „Gewerbeflächen - Planung“ in das Planwerk und Streichung des Vorrang Klima an der Stelle.

d) Ergänzende Wohnbauflächen Langendiebach

Die an den Bestandsfriedhof angrenzende „Erweiterungsfläche-Friedhof“ wird nicht mehr weiterverfolgt. Diese Flächenzuordnung soll gestrichen werden. Sie soll zu Wohnbaufläche geändert werden.

Am nördlichen Ortsrand von Langendiebach entlang der Ravolzhäuser Straße möchte die Stadt Erlensee weiter Entwicklungsflächen ermöglichen. Links und rechts der Ravolzhäuser Straße sollen Wohnbauflächen wie dargestellt eingetragen werden.
Angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnungen und der aktuellen Gewerbeentwicklungen mit Schaffung neuer Arbeitsplätze in Erlensee sieht die Stadt es als notwendig an, weiter Bauflächen zu ermöglichen.

Alle überlagernden, gegensätzlichen Vorrangflächen sollen zurückgenommen werden.

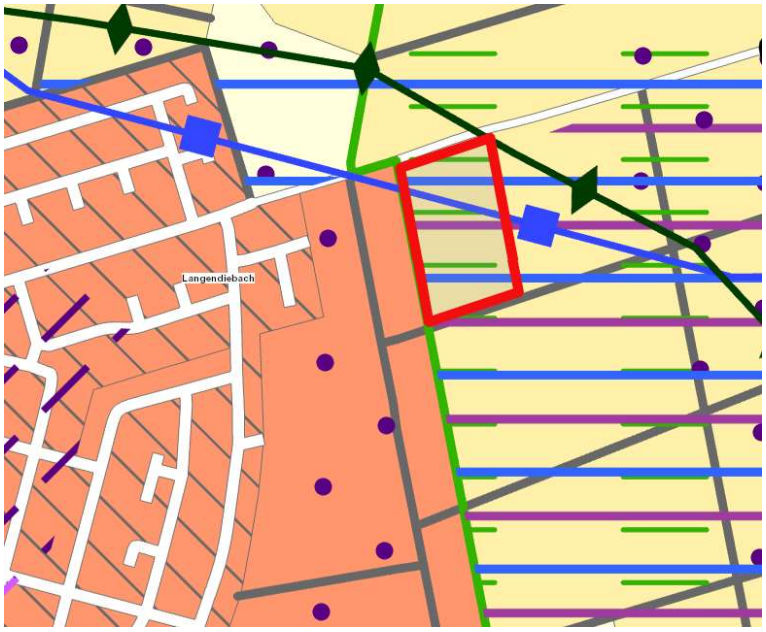
e) Ergänzende Wohn- sowie Mischbaufläche Stadtgrenze Ravolzhausen

Am Nordrand des Stadtgebiets am Ortsrand von Ravolzhausen sieht die Stadt Erlensee weiteres Entwicklungspotenzial für Wohnbauflächen. Angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnungen und der aktuellen Gewerbeentwicklungen mit Schaffung neuer Arbeitsplätze in Erlensee sieht die Stadt es als notwendig an, weiter Bauflächen zu ermöglichen. Zur L 3193 hin wird die Ausweisung einer Mischbaufläche angeregt.

Das Vorranggebiet Klima überlagert sich mit dieser Fläche zum Teil.
Zur Ermöglichung der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle wird die Zurücknahme des Vorranggebiet Klima in den Überlagerungsflächen angeregt.

Zu Gunsten der unter Punkt d) genannten Entwicklungsflächen für Wohnbebauung ist die Stadt bereit, diese Flächen zurückzustellen, und sie für eine langfristige Entwicklung frei zu halten (Potentialfläche). In diesem Fall regen wir an, die Wohngebiets- und Mischbauflächenvorschläge in die Langfristkarte zu übernehmen.

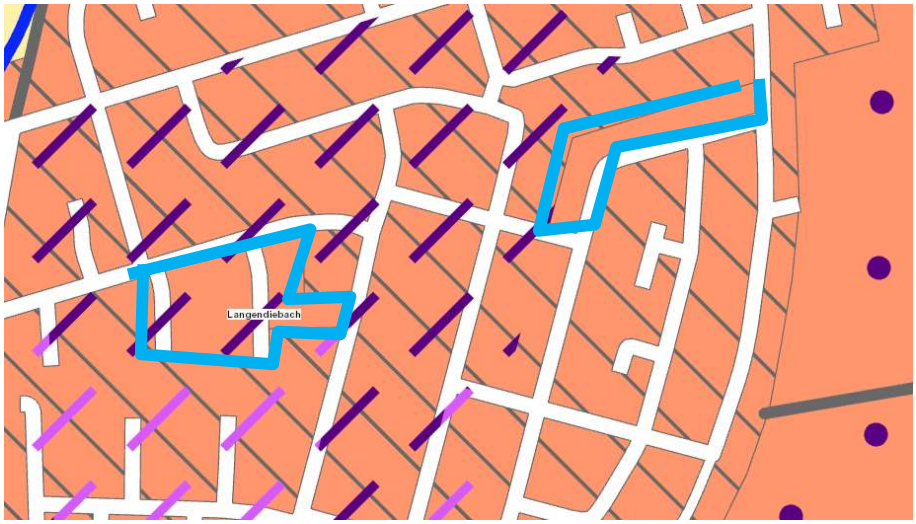
f) Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche – Schule



Wir bitten um Darstellung der erfolgten 5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Erlensee, Stadtteil Langendiebach Gebiet: "Im Büchensaal II" im Bereich der Grundschule am Ostrand von Langendiebach.

Es ist eine „Gemeinbedarfsfläche Schule - Planung“ einzutragen. Im Planausschnitt rot dargestellt.

g) Änderung von Wohnbaufläche Planung in Bestand



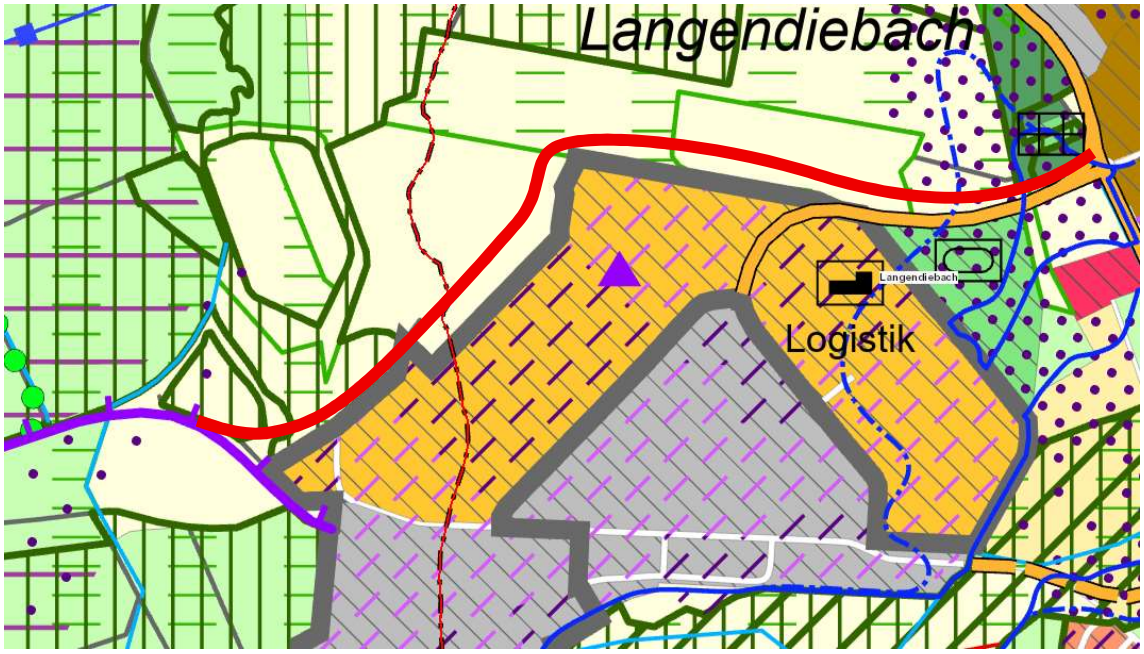
Die im Planausschnitt blau eingetragenen Flächen südlich der Göthestraße und nördlich der Straße Im Büchensaal sind als „Wohnbaufläche - Planung“ dargestellt. Diese Darstellung ist nicht zutreffend und wir bitten, die Flächen in „Wohnbau - Bestand“ zu ändern. Die Flächen liegen im Bebauungsplan „Langendiebach Ost Änderung“ und im Bebauungsplan „Im Büchensaal“ und „1. Änderung Im Büchensaal“, sind voll erschlossen und bereits nahezu ausnahmslos bebaut.

h) Süd-Ostanbindung Fliegerhorst

Die Südanbindung des Fliegerhorstes ist als „Straße - Planung“ eingetragen. Die Straße ist bereits gebaut, daher regen wir an, die Darstellung in Bestand umzuändern und den Textteil Kap. 6.3.4.2, S.165 anzupassen.

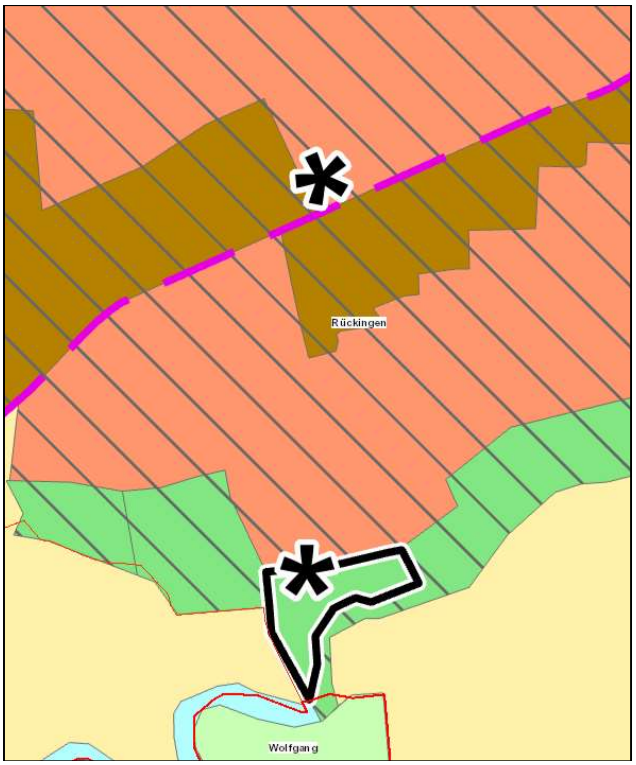
Die Abgrenzung des LSG „Auenverbund Kinzig“ ist im Rahmen der Neuabgrenzung des Schutzgebietes in diesem Bereich ebenfalls angepasst worden.

i) Weiterführung Bahntrasse Fliegerhorst



Die Trassendarstellung für eine mögliche zu zukünftige Bahntrasse entlang des ehemaligen Fliegerhorstes ist seit ca. 10 Jahren durch den RMV in der Prüfung. Die alte Trasse wird von der auf dem ehemaligen Fliegerhorst angesiedelten Bahnsanierungsfirma (Fa. Spitzke) eigenständig saniert. Die Weiterführung der Trasse an den Ortsrand von Langendiebach, mit direktem Anschluss an die L 3193, würde eine deutliche Verbesserung des ÖPNV für den nordöstlichen Bereich des Main-Kinzig-Kreises und Teile des Wetteraukreise bedeuten. Diese Option sollte unbedingt offengehalten und als Ziel der Raumordnung und des Flächennutzungsplans dargestellt werden.

j) Hinweis auf Natura 2000 Prüfung



An der Leipziger Straße ist die überörtliche „Fahrradroute - Planung“ eingetragen. Dieser Streckenabschnitt enthält den Hinweis auf Natura 2000 Prüfung. Der Radweg wird in diesem Bereich als gemeinsamer Fuß- und Radweg geführt. Eine Umplanung steht nicht an. Die Prüfung auf Natura 2000 Verträglichkeit kann an dieser innerörtlichen Stelle nicht nachvollzogen werden, darum regen wir an, diese zu streichen.

Gleiches gilt für die Darstellung einer Wiesenfläche an der Kinzig am südlichen Ortsrand von Rückingen. Sie ist als Grünfläche Park, Planung eingetragen. Es handelt sich um Dauergrünland, welches nicht anderweitig genutzt werden soll. Genau wie die angrenzenden Bereiche als Bestand eingetragen sind, bitten wir darum, diese Fläche als Bestandsfläche zu signieren und den Hinweis auf Natura 2000 Prüfung herauszunehmen.

Karte 2
Flächen für Schutz und Erhaltungsmaßnahmen:

k) Ausschnitt Markwaldsiedlung (1)

Die rot markierte Eintragung als „Schutz- und Erhaltungsmaßnahme - Extensive Parkanlage“ entspricht nicht dem Entwicklungsziel der Kommune.
In diesem Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung Markwaldsiedlung“ ist eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Flächennutzung ist ebenfalls in der Karte 1 des vorliegenden Entwurfs eingetragen.

Wir bitten diese Fläche zu streichen.

I) Ausschnitt Markwaldsiedlung (2)

Zwischen der Markwaldsiedlung und der Erschließungsstraße „Zum Fliegerhorst“ (Südanbindung) ist eine Fläche als „Wertvoller Laubwald“ eingetragen.
Aus dem unterliegenden Luftbild ist die tatsächliche Situation zu erkennen: Die Straße „Zum Fliegerhorst“ verläuft in der nördlichen Spitze der eingetragenen Waldfläche. Die Straße hat seit 2018 über den Bebauungsplan „Fliegerhorst 0.4“ Planungsrecht und ist hergestellt.

Wir regen daher an, die Waldfläche an den Bestand angepasst verkleinert darzustellen.

In den Plan aufgenommen werden soll hingegen die Baureihe/ Allee entlang des Straßenneubaus. (hier rot eingetragen)

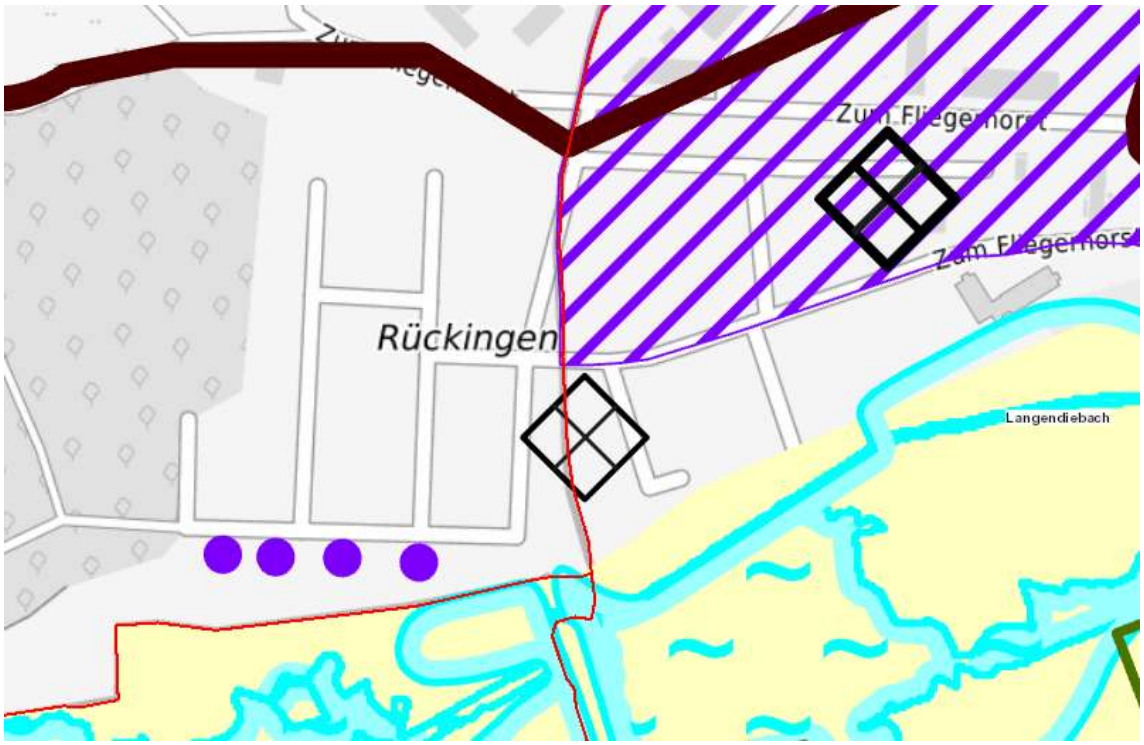
m) Ausschnitt nördlicher Fliegerhorst

Am nördlichen Rand des Fliegerhorstes, zum Sportzentrum Erlensee gehörend, ist eine Fläche mit dem Erhaltungs- und Entwicklungsziel „Vegetationsfreie, unversiegelte Fläche“ eingetragen.
Seit 2015 ist die „Grünfläche - Sport“ in diesem Bereich über den Bebauungsplan „Fliegerhorst 0.3“ planungsrechtlich gesichert. Ziel der Stadt Erlensee ist es, diese Fläche baulich zu nutzen.

Wir bitten diesen Eintrag als Erhaltung und Ziel zu streichen.

Karte 3
Rechtliche Bindungen

n) Ausschnitt südlicher Fliegerhorst



Die am südlichen Rand des Fliegerhorstes eingetragenen 4 Punkte Baudenkmäler sind nicht mehr vorhanden. Die 4 Offiziersvillen wurden mit Genehmigung abgerissen. Wir regen an, diese Eintragung zu löschen.

Anlagen:

- Übersichtskarte zur Stellungnahme der Stadt Erlensee im Rahmen der 1. Offenlegung des Planentwurfs RPS/RegFNP 2025
- Flächenanträge zur Fortschreibung des RegFNP (2020)