Kreisstadt Limburg a. d. Lahn **Der Magistrat**

B E G R Ü N D U N G (Teil 1)

mit Umweltbericht (Teil 2)

zur 74. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

für den Planbereich

„Blumenrod V. und VI. BA“

Stadtteil Limburg (Innenstadt)

- Entwurf -

Teil 1: Begründung (Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes)
Teil 2: Umweltbericht

Stadtentwicklungsamt,
Abteilung Stadtplanung
Über der Lahn 1
65549 Limburg

Abteilungsleiter
Herr M. Lehrmann
Sachbearbeiterin:
Frau B. Stillger

Planungsstand
01.08.2025
Verfahrensstand:
Beteilig. gem. §§ 3(2) u. 4(2) BauGB

Inhaltsverzeichnis:

T E I L 1 – Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes 3

1. Ziel und Zweck der Planung 4

2. Aufstellungsverfahren 5

3. Lage und Größe des Planungsgebietes 5

4. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen 6
   4.1 Landesentwicklungsplan Hessen 6
   4.2 Regionalplan Mittelhessen 2010 7
   4.3 Wohnraumbedarf 7
      4.3.1 Masterplan Wohnen 7
      4.3.2 Wohnraumbedarfs- und Potenzialanalyse Blumenrod V und VI 8
   4.4 Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn 9
   4.5 Natura 2000 - Schutzgebiet 10

5. Städtebauliche Situation 11
   5.1 Gegenwärtige Nutzung 11
   5.2 Gegenwärtige Erschließung 11

6. Städtebauliche Konzeption 11

7. Begründung der Darstellung 12

8. Städtebauliche Auswirkungen der Planung 15
   8.1 Fauna 15
      8.1.1 Vogelschutzgebiet 15
      8.1.2 Artenschutz 18
   8.2 Verkehrliche Auswirkungen 19
   8.3 Lärmimmissionen 19

T E I L 2 – Umweltbericht .....

Für die 74. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert.
Dieser wird als Teil 2 in einem separaten Dokument dargestellt.

T E I L 1

Begründung:
Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Kreisstadt Limburg a. d. Lahn hat – nicht zuletzt aufgrund ihrer verkehrsgünstig gelegenen Lage zwischen den Verdichtungsräumen Rhein/Main und Rhein/Ruhr – weiterhin ausgeprägten Entwicklungsbedarf für Wohnbauflächen. Gemäß dem Masterplan Wohnen (Juli 2022, korrigierte Fassung Mai 2023) werden in der Stadt Limburg bis zum Jahre 2040 ca. 2.000 bis 2.500 Wohneinheiten benötigt. Ein Schwerpunkt der Wohngebietsentwicklung stellt im Bereich der Kernstadt die Erweiterung des Wohngebietes Blumenrod mit den Bauabschnitten V und VI dar. Größere Alternativflächen sind im Stadtgebiet nicht vorhanden, ebenso können die Bedarfe (vgl. Kapitel 4.34.3) nicht durch die bestehenden Baulücken gedeckt werden.

Um dieser Entwicklung gerecht zu werden und die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Wohnungen im Geschosswohnungsbau, insbesondere im Bereich bezahlbarer Wohnraum, abzudecken, soll die ausgewiesene Fläche zum Wohnbauland entwickelt werden.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, eine Wohnbaulandreserve zu entwickeln und den südlichen Ortsrand als Übergang zur freien Landschaft mit dem vorhandenen Vogelschutzgebiet in ökologischer und stadtgestalterischer Hinsicht zu formen. Zur Deckung des Wohnraumbedarfes in der Stadt Limburg sollen die Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Übergang zur freien Landschaft zu gestalten und das weiter südlich angrenzende Vogelschutzgebiet (Natura 2000) zu schützen.

Der rechtswirksame Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg an der Lahn stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand dar, wobei lediglich die Randbereiche und die Verlängerung der bestehenden Parkanlage Blumenrod als Grünfläche - Parkanlage zu entwickeln ist. Im Westen an der Gemarkungsgrenze ist eine Grünfläche mit der Sondernutzung „Friedhof“ vorgesehen.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Blumenrod V. und VI. BA“ geändert (74. FNP-Änderung). Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll die Fläche, die im rechtswirksamen Gesamtflächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ bzw. „Parkanlagen“ dargestellt ist, gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf zukünftig in einem Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt und genutzt werden, ansonsten als Parkanlage bzw. Fläche für die Landwirtschaft. Darüber hinaus soll der geplante Grünzug auch auf FNP-Ebene gesichert werden. Flächen, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Wohnbaufläche dargestellt werden, aber für die Umsetzung von Blumenrod V und VI nicht mehr notwendig sind, sollen insbesondere zum Schutz des angrenzenden Vogelschutzgebietes als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Da Friedhofsflächen in dem Plangebiet nicht mehr benötigt werden, soll die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ komplett entfallen.

2. Aufstellungsverfahren

Die Flächennutzungsplan-Änderung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Blumenrod V. und VI. Bauabschnitt“ durchgeführt. Der Verfahrensverlauf stellt sich in der folgenden Weise dar:

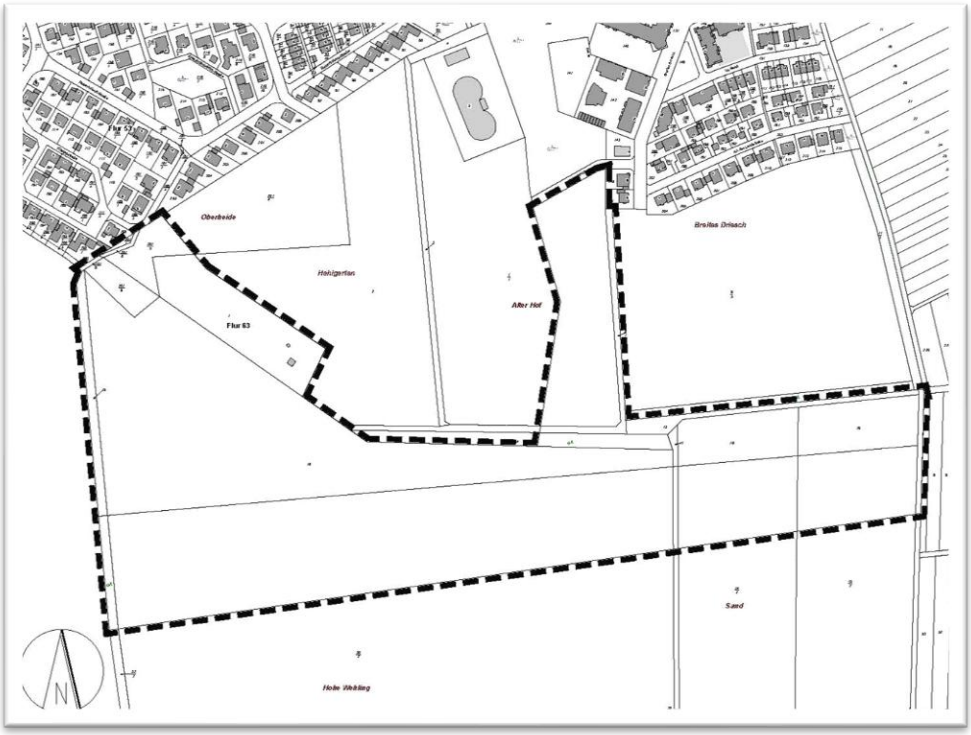
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 29.09.2020
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss u. Frühzeitige Beteiligung 24.02.2021
  (26.02.2021 in der Nassauischen Neuen Presse)
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 01.03.-09.04.2021
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 08.03.-24.03.2021

Als nächster Schritt erfolgt nun der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Dabei ist vorgesehen, die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

3. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Blumenrod V. und VI. Bauabschnitt“ liegt im Süden der Kernstadt. Es schließt an den bebauten Ortsteil Blumenrod an und umfasst eine ca. 17,2 ha große Fläche. Nicht im Änderungsgebiet liegen dabei Bereiche vom geplanten Blumenrod V und VI, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt sind und auch zukünftig so genutzt werden sollen. Das Gebiet grenzt im Westen an die Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz und im Süden an die Gemarkungsgrenze des Stadtteils Limburg-Linter. Die Lage des Änderungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen (schwarz gestrichelte Umgrenzung).

Abb. 1: Abgrenzung des Änderungsbereiches



Quelle: Eigene Darstellung, 2025

4. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

4.1 Landesentwicklungsplan Hessen

Der Landesentwicklungsplan Hessen stellt Limburg als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums dar. Gemäß dem Landesentwicklungsplan soll in allen Gemeinden eine Entwicklung der Siedlungstätigkeit unter Beachtung einer nachhaltigen Raumentwicklung und unter Berücksichtigung der gewachsenen Siedlungsstruktur erfolgen. Dies bedeutet, dass der Eigenentwicklung, d.h. dem Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung und der gewerblichen Betriebe Rechnung zu tragen ist. Die Möglichkeit von Zuwanderungen soll mit Größe, Struktur und infrastruktureller Ausstattung der Gemeinde im Einklang stehen.

Die Ausweisung von Siedlungsbereichen soll sich insbesondere orientieren an der Nähe zu Arbeitsplätzen, Bildungs-, Freizeit- und sonstigen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen bzw. an deren Anbindung durch umweltverträgliche Verkehrsmittel mit dem Vorrang des vorhandenen öffentlichen Personennahverkehrs und an der Wohnumfeldqualität. Einer ungesteuerten Siedlungsentwicklung (Suburbanisierung) und einem planlosen Flächenwachstum über alle Räume hinweg (Disurbanisierung) ist gemäß dem Landesentwicklungsplan entgegenzuwirken.

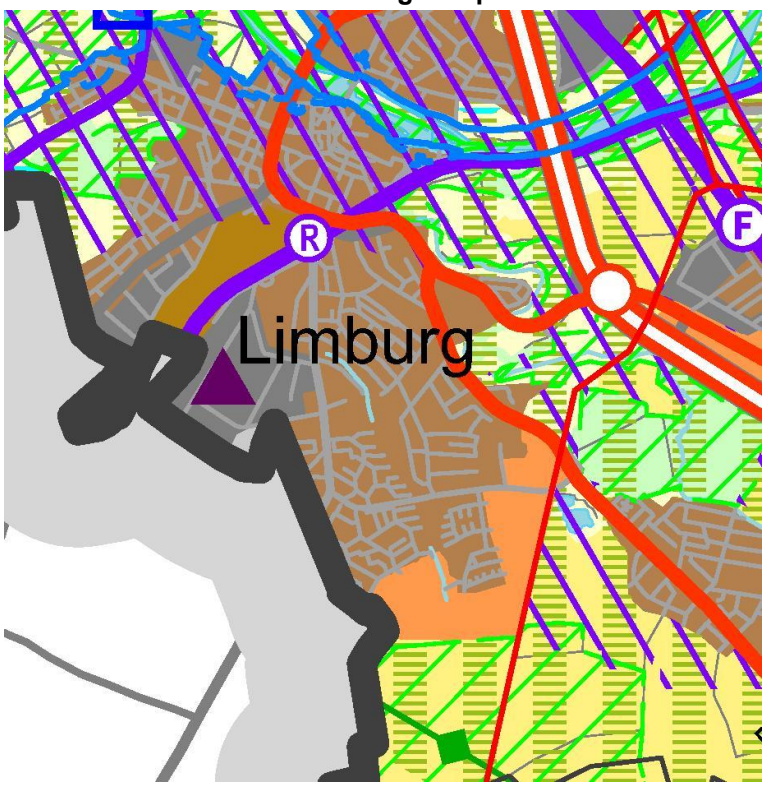
Die Arrondierung vorhandener Wohnstandorte - vor allem in der Umgebung von zu Fuß erreichbarer Infrastruktureinrichtungen - ist anzustreben; verstärkte Siedlungstätigkeit sollte dort erfolgen, wo diese Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind und der Aufbau bzw. Erhalt eines funktionsfähigen ÖPNV-Systems sichergestellt ist.

Der Inanspruchnahme regionalplanerisch bereits ausgewiesener Siedlungsbereiche ist Vorrang vor der Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen einzuräumen. Eine Zersiedlung der Landschaft hat zu unterbleiben, neue Flächen für Siedlungszwecke sollen in Anbindung an vorhandene Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. In den Regionalplänen ist gemeindeweise der voraussichtliche Bedarf an Wohnsiedlungsflächen zu ermitteln und darzustellen.

Generell sieht der Landesentwicklungsplan Hessen für Mittelzentren in Mittelhessen einen Dichtwert von 30 Wohneinheiten je Hektar vor.

4.2 Regionalplan Mittelhessen 2010

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen



Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 erfolgte eine Ermittlung des voraussichtlichen Bedarfs an Wohnsiedlungsfläche. Demnach ist das Plangebiet bereits als Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3) ausgewiesen. Gemäß dem Regionalplan hat in diesen Vorranggebieten, die in der Regel an zentralen Orten ausgewiesen sind, die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und –funktionen. Jede Gemeinde soll ihren Wohnsiedlungsflächenbedarf neben der Entwicklung im Bestand innerhalb dieser Vorranggebiete Planung realisieren.

Die geplante städtebauliche Entwicklung steht somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung (Landesentwicklungsplan Hessen sowie Regionalplan Mittelhessen).

4.3 Wohnraumbedarf

4.3.1 Masterplan Wohnen

Für Limburg an der Lahn besteht der Masterplan Wohnen (Juli 2022), korrigierte Fassung Mai 2023, aufgestellt durch Albert Sperr + Partner (Frankfurt). Mit der Aufstellung des Masterplans Wohnen verfolgt die Stadt Limburg das Ziel, eine Grundlage für kommunalpolitische Entscheidungen in Bezug auf die künftige Wohnflächenentwicklung und inhaltliche Weichenstellungen (u. a. Dichten, Innenentwicklung, Außenentwicklung) vorzulegen.

Gemäß dem Masterplan Wohnen bietet Limburg mit seiner guten Lage zwischen Metropolregionen, der topografischen Vielfalt und der hohen Durchgrünung eine attraktive Wohnqualität für unterschiedliche Lebensstile – von urban bis ländlich. Die sehr gute Anbindung, insbesondere durch den ICE-Haltepunkt Limburg Süd, erweitert die Pendlerreichweite in Richtung Frankfurt, Köln/Bonn und Mannheim. Um die Stadt langfristig als lebendigen Wohn- und Arbeitsstandort zu sichern und nicht zur reinen Pendlerstadt zu werden, ist gemäß dem Masterplan die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum unerlässlich. Wohnungsangebot und Arbeitsmarkt stehen dabei in direktem Zusammenhang: Bleibt der Wohnraumausbau aus, sinkt die Attraktivität als Wohnort, was zu Einwohnerverlust, geringer Auslastung der Infrastruktur und sinkender Finanzkraft der Stadt führen würde. Ein moderater Bevölkerungszuwachs stärkt dagegen die Stabilität von Stadtgesellschaft, Arbeitsmarkt und Finanzkraft. Limburg verfügt über Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe, die mit vielfältigen Wohnformen, barrierefreien Angeboten und sozialer Durchmischung genutzt werden können.

Ebenso ist der Ausbau wohnbegleitender Infrastruktur und alternativer Mobilitätsangebote wichtig, um auch abgelegene Ortsteile attraktiv zu halten.

Die Wohnbedarfsprognose für hessische Landkreise und kreisfreie Städte bis 2040 des IWU-Institutes für Wohnen und Umwelt erstellt eine Prognose der Haushaltszahlen, von der sie den künftigen Wohnungsbedarf ableitet. Sie kommt insgesamt für den Landkreis Limburg-Weilburg auf einen Wohnungsbedarf von 4.785 WE im Zeitraum 2017 – 2035. Für die Stadt Limburg a. d. Lahn wird ein Wohnungsbedarf von 1.200 WE bis zum Jahr 2035 ermittelt.

Gemäß dem Masterplan Wohnen haben die letzten Jahre trotz einer anhaltenden Bautätigkeit in Limburg a. d. Lahn einen anhaltenden Druck auf den Wohnungsmarkt gezeigt. Es wurden ca. 100 Wohneinheiten pro Jahr gebaut, was jedoch nicht annähernd den Bedarf decken konnte. Aufgrund der günstigen Voraussetzungen für die Stadt Limburg ist davon auszugehen, dass auch weiterhin eine stabile Nachfrage erwartet werden kann. Auch der anhaltende Trend zur Verkleinerung der Haushalte trägt zur Nachfrage bei. Es wird deshalb empfohlen, bis zum Jahr 2040 mindestens die Flächenpotenziale vorzuhalten, die der heutigen Bautätigkeit entsprechen. Ausgehend von der Bautätigkeit der vergangenen Jahre wird eine Wohnbedarfsermittlung mittels Trendfortschreibung anhand zweier Szenarien aufgestellt:

- von einer durchschnittlichen Bautätigkeit der letzten 10 Jahre (100 WE/a) und
- von einer durchschnittlichen Bautätigkeit der letzten 5 (120 WE/a) Jahre.

Beide Szenarien werden einmal für das Jahr 2035 und einmal für das Jahr 2040 erstellt. Ausgehend von dem Jahr 2020 ergibt sich ein Wohnraumbedarf von 1.500 WE – 2.000 WE bis zum Jahr 2035 und von 2.000 WE - 2.500 WE bis zum Jahr 2040. Es ist festzustellen, dass die Prognose des IWU mit 1.200 WE bis zum Jahr 2035 nicht weit entfernt liegt zu dem ermittelten Wert von 1.500 WE durch die Trendfortschreibung der Bautätigkeit der letzten 10 Jahre bis zum Jahr 2035.

4.3.2 Wohnraumbedarfs- und Potenzialanalyse Blumenrod V und VI

Im Rahmen des parallel durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens wurde durch Projekt-Stadt (Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft, Frankfurt) eine Wohnraumbedarfs- und Potenzialanalyse, Stadt Limburg, Blumenrod V und VI (Juli 2025) erstellt. Ziel dieser Analyse ist es, den Wohnraumbedarf in Limburg an der Lahn vertieft zu analysieren und auf dieser Basis tragfähige Handlungsempfehlungen für die kommunale Wohnbaulandentwicklung abzuleiten.

Gemäß der Wohnraumbedarfs- und Potenzialanalyse zeigt die Bevölkerungsentwicklung seit Jahren eine positive Tendenz: Seit 2006 ist die Einwohnerzahl um rund 8 % gewachsen, was einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von ca. 120 Personen entspricht. Dieses Wachstum ist fast ausschließlich auf positive Wanderungssalden zurückzuführen, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung ein anhaltendes Geburtendefizit aufweist. Die bislang vorliegende Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur, die bis 2035 einen Rückgang der Einwohnerzahl unterstellt, basiert auf einer Fortschreibung älterer Daten und spiegelt die tatsächliche Entwicklung nicht mehr zuverlässig wider. Aktuelle Trends mit anhaltenden Zuzügen, stabiler Bautätigkeit und einem dynamischen regionalen Arbeitsmarkt belegen vielmehr eine stabile bis leicht wachsende Einwohnerzahl.

Zudem führen demografische Veränderungen zu einem wachsenden Bedarf an altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum, insbesondere durch den Anstieg der älteren Bevölkerungsgruppen. Parallel dazu besteht weiterhin ein Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für junge Haushalte und familiengerechten Wohnformen. Die zunehmende Wohnfläche pro Kopf und die sinkende Haushaltsgröße verstärken diesen quantitativen Wohnraumbedarf zusätzlich.

Vor diesem Hintergrund ist eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Wohnraums erforderlich, um die Wohn- und Standortqualität Limburgs langfristig zu sichern und die Stabilität der Stadtgesellschaft zu gewährleisten.

Im Rahmen des Masterplans Wohnen wurden für Limburg verschiedene Szenarien zum Wohnraumbedarf bis 2035 bzw. 2040 entwickelt. Je nach Szenario reicht der prognostizierte Bedarf von 1.200 bis 2.500 zusätzlichen Wohneinheiten – das entspricht 80 bis 133 Wohnungen pro Jahr (bis 2035) bzw. bis zu 125 Wohnungen pro Jahr (bis 2040). Die höheren Szenarien spiegeln die zuletzt positive Bevölkerungsentwicklung wider. Die Bautätigkeit der letzten Jahre zeigt, dass Limburg mit durchschnittlich 163 bis 186 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr grundsätzlich in der Lage ist, auch ambitionierte Bedarfsszenarien zu decken – vorausgesetzt, das Bautempo bleibt hoch. Um den steigenden Bedarf zu decken, muss die Bautätigkeit weiter verstetigt oder ausgebaut werden, vor allem im Hinblick auf bezahlbaren, altersgerechten und bedarfsgerechten Wohnraum. Aktuell überwiegen in Limburg größere Wohnungen: Der größte Anteil entfällt auf Vierzimmerwohnungen (26 %), während Ein- und Zweizimmerwohnungen nur 11 % des Bestands ausmachen. Gleichzeitig bestehen rund 73 % der Haushalte aus Ein- und Zwei-Personenhaushalten. Viele kleinere Haushalte müssen daher in zu große Wohnungen ausweichen, was zu einer ineffizienten Flächennutzung und einem Mangel an passendem Wohnraum für Ein- und Zweipersonenhaushalte führt.

Um den Wohnraumbedarf in Limburg an der Lahn zu decken, ist die Innenentwicklung ein wichtiger Baustein. Maßnahmen wie Nachverdichtung, die Reaktivierung von Leerständen (aktuelle Leerstandsquote: 3,9 %) und die Nutzung innerörtlicher Baulücken tragen dazu bei, neue Wohnungen zu schaffen. Das Potenzial ist jedoch begrenzt, da mehr als die Hälfte der Leerstände seit über einem Jahr ungenutzt ist, sodass ein relevantes, wenn auch begrenztes Reaktivierungspotenzial besteht. Daher ist die ergänzende Entwicklung im Außenbereich zwingend erforderlich. Angesichts des anhaltenden Bevölkerungswachstums, der guten Anbindung an die Metropolregionen und des stabilen Arbeitsmarktes bleibt die Wohnraumnachfrage hoch. Bei einer geplanten Siedlungsdichte von 30 Wohneinheiten pro Hektar ergibt sich gemäß der durchgeführten Analyse bis 2040 ein Flächenbedarf von ca. 80 bis 90 ha. Dem steht jedoch nur eine im Regionalplan festgelegte Siedlungserweiterung von 45 ha bis 2035 gegenüber – es besteht also eine erhebliche Deckungslücke.

Die Entwicklungsfläche in Blumenrod ist daher ein wichtiger Baustein, um diese Lücke zu schließen. Sie wird in der Analyse nicht als Überangebot, sondern als notwendiger Beitrag zur bedarfsgerechten Entwicklung bewertet. Neben der Quantität steht dabei auch die Qualität im Fokus: Besonders gefragt sind kleinere, bezahlbare Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte, altersgerechte Angebote und familienfreundlicher Wohnraum.

4.4 Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Der neu aufgestellte Landschaftsplan für das Stadtgebiet Limburg, als Entwicklungskonzept der Landschaft für den Außenbereich, wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom

16.12.2013 beschlossen. Er stellt einen Großteil des Plangebietes im Ist-Zustand als Ackerfläche dar. Im Süden wird das Gebiet von linearen Feldgehölzen (Fg) begrenzt, im Osten ist ein straßenparalleler Grünlandstreifen (Gr_f) ausgebildet. Der Südwestabschnitt wird mit einer als „Park“ gekennzeichneten Grünfläche zur Feldflur angegrenzt. Die Ackerflächen erhalten die Biotopbewertung „gering“, die übrigen Strukturen „gering-mittel“.

Abb. 3: Luftbild Plangebiet

Quelle: Kreisstadt Limburg a. d. Lahn, Orthofoto 2018.

4.5 Natura 2000 - Schutzgebiet

Im Süden grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an das Vogelschutzgebiet „Feldflur bei Limburg“ (DE 5614-401). Das Plangebiet liegt im Wirkraum des Natura 2000 - Gebietes.

Das Vogelschutz - Gebiet „Feldflur bei Limburg“ (DE 5614-401) besteht aus zwei Teilgebieten in schwach geneigter Landschaft des Limburger Beckens. Es ist gekennzeichnet durch offene Feldfluren mit vorherrschendem Ackerbau in milderer Klimalage. Es ist ein bedeutendes Rast- und Überwinterungsgebiet am Westrand der hessischen Vogelzugschneise für Vogelarten des Offenlandes, vor allem für Goldregenpfeifer, Kornweihe, Kranich, Mornellregenpfeifer und Kiebitz. Erhaltungsmaßnahmen sind Erhalt und Verbesserung der Lebensbedingungen für relevante durchziehende und überwinternde Vogelarten durch Fortsetzung der bisherigen Landwirtschaft. Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt 716 ha. Davon entfallen 210 ha auf den direkt südlich angrenzenden Teilbereich des Vogelschutzgebietes und weitere 506 ha auf einen Bereich zwischen Niederbrechen und Villmar nordöstlich von Limburg.

Dem Standarddatenbogen (SDB) des Landes Hessen mit Stand vom Juni 2004 sind zu dem Vogelschutzgebiet folgende Aussagen zu entnehmen:

„Gefährdungen der Bedeutung des Vogelschutzgebietes sind in der Intensivierung der Landwirtschaft, dem Bau von Windkraftanlagen und Starkstromleitungen, dem Bau von Umgehungsstraßen, der baulichen Erschließung und durch Störungen von Freizeitbetrieben zu sehen.

Vorläufige Entwicklungsziele sind der Erhalt und die Verbesserung der Lebensbedingungen für relevante durchziehende und überwinternde Vogelarten durch Erhaltung der offenen Feldflur durch Fortsetzung der bisherigen Form der Landwirtschaft und stellenweise Verbesserung der ökologischen Situation durch landwirtschaftliche Extensivierungsprogramme. Weitere Ziele sind die Minimierung der baulichen Erschließungen mit biotopbeeinträchtigender Wirkung, insbesondere Verzicht auf Windkraftanlagen in und (1km) um das Gebiet sowie eine wirksame Besucherlenkung zur Zeit des Vogelzuges.“

Bezüglich der Auswirkungen der Bauleitplanung wird auf das Kapitel 8.1.1 verwiesen.

5. Städtebauliche Situation

5.1 Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet selbst ist im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlich genutzt. In Teilbereichen sind wertgebende Gehölze und Einzelbäume vorhanden. Die Parkanlage des vorhandenen Quartiers Blumenrod schließt nördlich an das Plangebiet an. Im Süden befindet sich ein Vogelschutzgebiet, im Osten verläuft eine Hochspannungsfreileitung.

Hinsichtlich der baulichen Struktur ist im Umfeld das nördlich angrenzende Quartier Blumenrod zu nennen. Vor 50 Jahren entstand mit dem Neubaugebiet Blumenrod in bis dato vier Bauabschnitten ein neues Siedlungsgebiet im Süden der Kernstadt mit bis heute rund 4.000 Bewohnern und gut ausgebauter Infrastruktur.

5.2 Gegenwärtige Erschließung

Die verkehrliche (und ebenfalls die abwassertechnische) Erschließung des geplanten Baugebietes ist als Verbindung zwischen dem Gutenbergring im Westen und an die Straße „Breites Driesch“ im Osten geplant. An diese Haupterschließung binden der Quartiersplatz sowie die verkehrsberuhigten Wohnstraßen an. Die südwestlichen Gehöfte werden über die Kneippstraße erschlossen.

6. Städtebauliche Konzeption

Grundlage für den Bebauungsplan ist der Entwurf der Büros Studio Schultz-Granberg in Zusammenarbeit mit dem Freiraumplanungsbüro häfner jiménez betcke jarosch. Der Entwurf wurde im Rahmen eines Wettbewerbs prämiert und in der Folge mit der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes fortgeschrieben. Neben Präzisierungen sowie einer Erweiterung im Südwesten des Plangebietes wurden insbesondere Fragestellungen des Regenwassermanagements und der Mobilität weitergehend untersucht.

Bei dem nun vorliegenden Entwurf mit einer Mischung verschiedener Wohnformen (Einfamilien-, Doppelhaus-, Reihenhausbebauung sowie Gehöfte und Geschosswohnungsbau) wurden Typologien entwickelt, die den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden und so eine Mischung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten ermöglicht. Die weit überwiegende Anzahl der Gebäude sollen ein- bis dreigeschossig mit einem Bezug zum Freiraum errichtet werden. Die Baugebiete Blumenrod V und VI grenzen an die schon vorhandenen Baugebiete Blumenrod und insofern ist es Ziel der Planung, einerseits einen Übergang zum Bestand und andererseits einen Abschluss des Siedlungsrandes zur freien Landschaft hin zu schaffen.

Bzgl. detaillierter Ausführungen zum städtebaulichen Entwurf wird auf die Begründung zum parallel durchzuführenden Bebauungsplanverfahren „Blumenrod V. und VI. BA“ verwiesen.

7. Begründung der Darstellung

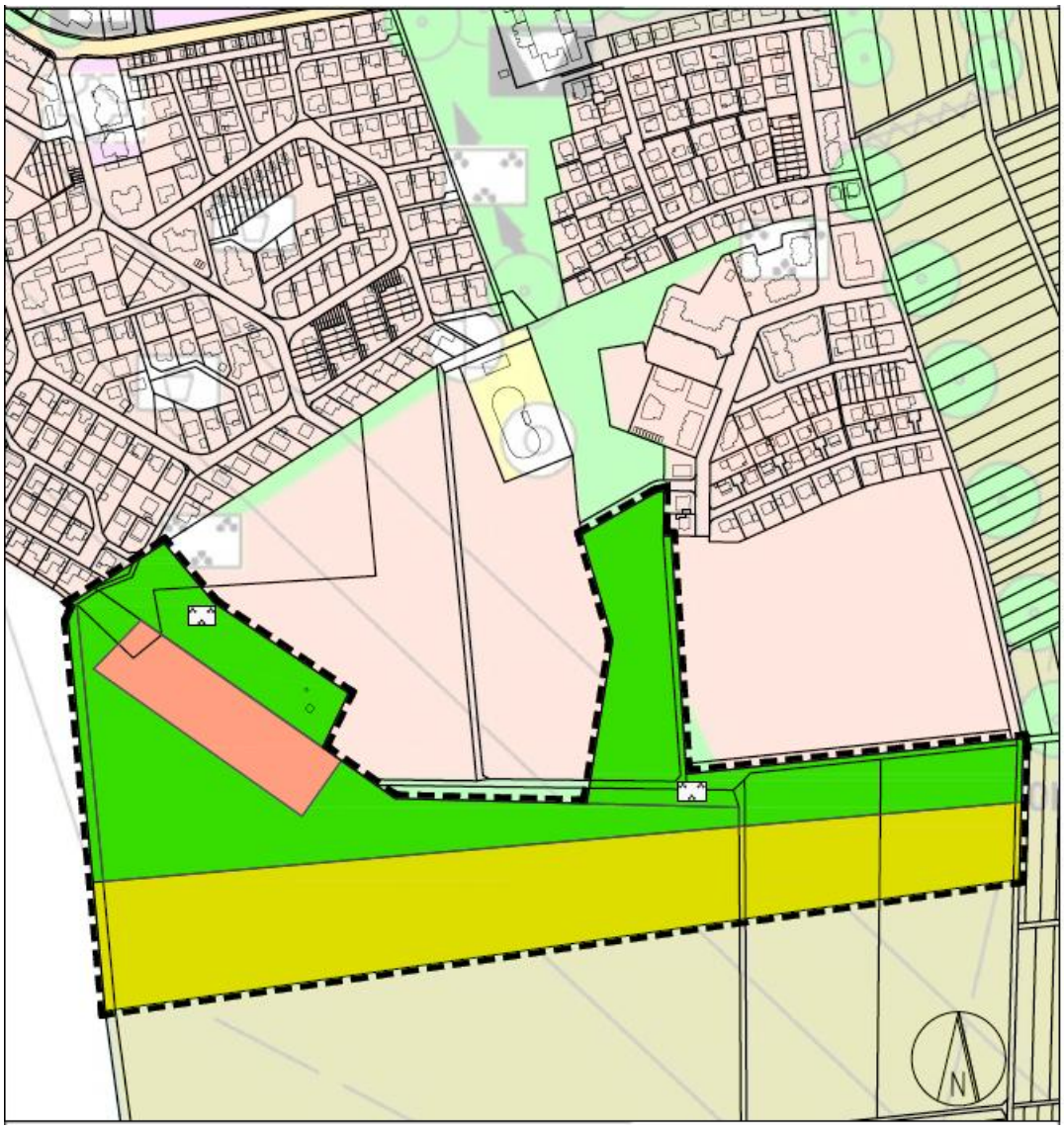
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für die Entwicklung von Blumenrod V und VI im Wesentlichen bereits die Darstellung von Wohnbauflächen vor. Diese Flächen werden demnach nicht Teil des Geltungsbereiches der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes, sind aber für die Entwicklung von Siedlungsgebiet Blumenrod V und VI heranzuziehen.

Abb. 4: Bisheriger Darstellung des Flächennutzungsplanes

Quelle: Kreisstadt Limburg a. d. Lahn, rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Jedoch werden im Westen des Plangebietes Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. „Friedhof“ dargestellt, welche zukünftig teilweise als Wohnbaufläche genutzt werden sollen. Gemäß den Angaben des Fachbereiches sind die Friedhofsflächen in diesem Bereich nicht mehr erforderlich, sodass die Nutzung auch auf Flächennutzungsplanebene nicht mehr gesichert werden muss. In diesem Bereich werden demnach zukünftig in einem Teilbereich eine Wohnbaufläche, aber auch Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. So wird auch die bestehende Fläche mit einem großen Baumbesatz zukünftig als Grünfläche dargestellt. Bezüglich der neu geplanten Wohnbaufläche im westlichen Bereich des Geltungsbereiches der 74. Flächennutzungsplanänderung ist anzumerken, dass die Erschließung über die Kneippstraße erfolgt. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt auf der Bebauungsplanebene. Aufgrund der untergeordneten Erschließungsfunktion sowie der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes wird diese Erschließung auf der Flächennutzungsplanebene nicht dargestellt. Eine weitere Anbindung für den Fuß- und Radverkehr sowie für Versorgungs- und Rettungsverkehre erfolgt in dem Bereich, in dem die dargestellte Wohnbaufläche an die Wohnbaufläche außerhalb des Geltungsbereiches der 74. Flächennutzungsplanänderung anknüpft.

Abb. 5: Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes geplante 74. Änderung



Quelle: Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Darüber hinaus stellt der wirksame Flächennutzungsplan im Süden des Plangebietes weitere Wohnbauflächen dar, welche sogar bereits im Vogelschutzgebiet liegen. Diese Flächen sollen zukünftig aufgrund des Vogelschutzgebietes nicht mehr als Wohnbauflächen aktiviert werden, sodass auf diese Darstellung dieser Wohnbauflächen auf Flächennutzungsplanebene verzichtet werden soll. Der Entwurf der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht hier ganz im Süden daher die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft, was dem Bestand entspricht, sowie angrenzenden weitere Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ vor.

Darüber hinaus sieht der städtebauliche Entwurf für das Siedlungsgebiet Blumenrod V und VI die Fortführung des nördlichen Grünzuges vor, welcher ebenfalls auf der Ebene des Flächennutzungsplanes gesichert werden soll. Daher werden auch in diesem Bereich bisherige Wohnbauflächen nicht mehr dargestellt und durch Grünflächen ersetzt.

Aufgrund der geplanten Änderung ergibt sich für den Geltungsbereich der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Bisherige Darstellung im wirksamen FNP	Geplante Darstellung im Rahmen der 74. Änderung des FNP	Differenz
Wohnbaufläche	74.096 m²	13.064 m²	- 61.032 m²
Grünfläche	98.653 m²	86.258 m²	- 12.395 m²
Fläche für die Landwirtschaft	0 m²	73.427 m²	+ 73.427 m²
Gesamt	172.749 m²	172.749 m²	0 m²

Zusammenfassend werden mit der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die Wohnbaulandreserve an dem vorgesehenen Standort gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Konzept zu entwickeln. Wie der vorstehenden Tabelle zu entnehmen ist, werden im Flächennutzungsplan zukünftig jedoch 61.032 m² nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt, obwohl bei der Entwicklung von Blumenrod V und VI ein Wohngebiet errichtet werden soll. Dies wird insbesondere damit begründet, da in den südlichen Bereich im Vogelschutzgebiet bzw. direkt angrenzend an das Vogelschutzgebiet keine Wohnbauflächen mehr dargestellt werden sollen, sondern diese sich ausschließlich auf den Bereich beschränken sollen, in dem das zukünftige allgemeine Wohngebiet entwickelt werden soll. Weitere Erweiterungsmöglichkeiten über die heutige Planung hinaus werden demnach verhindert.

Die geplante Darstellung der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet übernimmt die heutige reale Nutzung in diesem Bereich.

Die dargestellten Flächen im Flächennutzungsplan orientieren sich größtenteils an dem städtebaulichen Entwurf sowie an den Festsetzungen des parallel aufzustellenden Bebauungsplans. Aufgrund des Maßstabes des Flächennutzungsplans erfolgt die Darstellung jedoch nicht parzellenscharf. Auch zukünftig ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung mit kleineren Abweichungen gegenüber der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplans zu rechnen, wie es im Rahmen der geltenden Planungspraxis üblich und zulässig ist. Die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung bleibt davon unberührt.

8. Städtebauliche Auswirkungen der Planung

8.1 Fauna

8.1.1 Vogelschutzgebiet

Obwohl im Rahmen der 74. FNP-Änderung zu einem wesentlichen Teil bisher im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen entfallen werden (siehe Kapitel 7), sind die Auswirkungen durch die Siedlungsentwicklung Blumenrod V und VI in Bezug auf das Vogelschutzgebiet „Feldflur bei Limburg“ (DE 5614-401) (siehe Kapitel 4.5) zu beachten.

Daher wurde im Rahmen der parallel durchzuführenden Aufstellung des Bebauungsplanes durch poserplan, Bad Gandersheim, eine „NATURA 2000 Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutzgebiet DE 5614-401 ‚Feldflur bei Limburg‘“ durchgeführt.

Im Jahr 2014 wurde durch das Büro Bischoff & Partner, Limburg bereits eine solche Verträglichkeitsprüfung für das geplante Vorhaben durchgeführt, die damals zu dem Ergebnis kam, dass erhebliche Beeinträchtigungen gemäß § 34 BNatSchG nicht auszuschließen sind. Datengrundlage dieser Verträglichkeitsprüfung waren avifaunistische Erfassungen der Erhaltungsziele aus dem Spätsommer / Herbst 2013.

Um mögliche Veränderungen der vergangenen Jahre zu berücksichtigen, erfolgten im Spätsommer / Herbst 2021 und Frühjahr 2022 erneut avifaunistische Untersuchungen.

Bei einer Grunddatenerfassung 2008 ist zu sehen, dass im südlichen Teilgebiet alle sechs relevanten Arten (Goldregenpfeifer, Kornweihe, Kranich, Mornellregenpfeifer, Kiebitz und Wachtel) festgestellt wurden. Auffällig ist allerdings, dass die meisten Feststellungen im südlichen Abschnitt des Teilgebietes lagen, ca. 800 m von der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans entfernt. Im nördlichen Abschnitt dieses Teilgebietes erfolgte nur jeweils eine Feststellung von Kiebitz und Mornellregenpfeifer. Die in 2013 durchgeführten Kartierungen stellten im Zeitraum Ende Juni bis Anfang November nur noch die Kornweihe (1 Individuum südliches Untersuchungsgebiet niedrig überfliegend), den Kranich (271 Individuen überfliegend) sowie den Kiebitz (>30 Individuen westliches Untersuchungsgebiet überfliegend, > 110 Individuen überfliegend, dann landend) fest. Die drei weiteren Arten (Goldregenpfeifer, Mornellregenpfeifer und Wachtel) waren nur bei Zufallsbeobachtungen in den Vorjahren festgestellt worden.

Im Vergleich zu den Geländeerhebungen Sommer bis Herbst 2013 ergab die aktuelle Kartierung Sommer-Herbst 2021 und Frühjahr 2022 trotz der Erweiterung des Untersuchungszeitraumes auf Winter/Frühjahr weniger Feststellungen (Arten- und Individuenzahl). Im südlichen Teilbereich des Vogelschutzgebietes, welcher direkt an das Plangebiet angrenzt, ergab sich folgende Situation:

- Die Kornweihe konnte 2021/22 nicht festgestellt werden.
- Feststellungen für den Kiebitz gab es, aber in deutlich geringerer Individuendichte: ein Individuum überfliegend, sieben Individuen rastend im Frühjahr. Im Sommer/Herbst wurden - im Vergleich zu den Daten aus 2013 mit gesamt 140 Individuen - keine Exemplare registriert. Zudem erfolgten die aktuellen Feststellungen des Kiebitzes an der südlichen Grenze des Untersuchungsraumes. 2013 gab es auch Feststellungen an der Südgrenze des Geltungsbereiches.
- Die Ergebnisse für den Kranich sind in beiden Untersuchungen vergleichbar: größere Trupps überfliegender Tiere, sowohl auf dem Hin- als auch auf dem Rückzug. Die Zugrichtung verläuft immer von/nach SW nach/von NO im Westabschnitt des Teilgebietes und dann über die bestehende Bebauung Blumenrod. Rastende Kraniche wurden in beiden Untersuchungen nicht festgestellt.

Insgesamt ist also ein Rückgang des Zug- und Rastgeschehens der im Standarddatenbogen gelisteten Arten zu konstatieren, sowohl in Hinblick auf die Artenzahl und beim noch vorkommenden Kiebitz bzgl. der Individuenzahl. Bei dieser Art werden aktuell nur noch die weiter südlich gelegenen Flächen zur Rast genutzt. Eine Verbesserung des Erhaltungszustandes der Arten kann daraus nicht gefolgert werden. Er ist bei allen Arten weiterhin als schlecht zu bewerten.

Maßnahmen

Im Rahmen der aktuellen Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutzgebiet wurden deshalb nun aufgrund dieser ermittelten Situation eine Vielzahl von Maßnahmen konzipiert, um Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch die geplante städtebauliche Entwicklung zu vermeiden bzw. auf ein Minimum zu reduzieren. Die Maßnahmen gliedern sich in solche innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches sowie in spezifische Vorkehrungen für die Bauphase.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde die Planung von Beginn an unter Berücksichtigung der unmittelbaren Nähe zum Vogelschutzgebiet entwickelt. Der städtebauliche Entwurf sowie ein begleitendes Gestaltungshandbuch sehen umfassende Maßnahmen zur Minimierung negativer Auswirkungen auf die Vogelwelt vor. So wird die Gestaltung der Wohnumgebung bewusst auf eine hohe Aufenthaltsqualität im Quartier ausgerichtet, um die Bewohner zur Nutzung des eigentlichen Plangebietes zu motivieren. Hierzu zählen großzügige Grünflächen, Spielplätze, eine Hundefreilauffläche und ein attraktives Wegesystem. Die geplante Rundwegführung innerhalb des Quartiers dient zudem der gezielten Besucherlenkung und verhindert eine direkte Verbindung in die südlich angrenzende Feldflur.

Eine zentrale Maßnahme ist eine im Südabschnitt gelegene Hundefreilauffläche, die sowohl in das Rundwegsystem eingebunden ist als auch durch bestehende und ergänzende Gehölzstrukturen und Einfriedigungen akustisch und visuell zum Vogelschutzgebiet abgeschirmt wird. Die Ausstattung der Fläche – etwa mit Hundeparcours und differenziert gestalteten Aufenthaltsbereichen – erfolgt im Rahmen der Objektplanung. Ergänzend wird ein südlicher Randweg mit vorgelagertem Graben angelegt. Dieser leicht erhöhte Weg wird von einer durchgehenden Gehölzkulisse begleitet und durch einen wechselfeuchten, zu vernässenden Graben ergänzt, der als natürliches Hemmnis gegenüber der Feldflur fungiert. Vereinzelte Aussichtsplätze mit flachen Brüstungen erlauben gezielte Blickbeziehungen ohne Betretungsmöglichkeit der sensiblen Bereiche.

Zur weiteren Abschirmung wird die bestehende Gehölzkulisse entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs durch standortheimische, schnell wachsende Arten verstärkt. Zwischen dem südlichen Randweg und der Geltungsgrenze bleibt ein 2,3 ha großer Streifen frei von Bebauung, der als Blühfläche bzw. mesophile Wiese ausgestaltet wird und eine Pufferzone zum angrenzenden Vogelschutzgebiet bildet. Die Bebauung selbst wird gestaffelt: Im Süden erfolgt eine niedrige Bebauung mit 1 bis 1,5 Geschossen, während die maximalen Gebäudehöhen mit bis zu vier Geschossen im nördlichen Zentrum liegen. Dadurch wird eine starke Kulissenwirkung in Richtung Schutzgebiet vermieden.

Auch außerhalb des Geltungsbereichs sind gezielte Maßnahmen zur Besucherlenkung vorgesehen. Ziel ist es, die bestehende und zukünftige Erholungsnutzung in der südlich angrenzenden offenen Feldflur deutlich zu reduzieren. Hierzu zählen der Rückbau von Wegeverbindungen in südlicher Richtung, die Umgestaltung bzw. der Rückbau befestigter Wege zu Rasenwegen sowie die Ertüchtigung eines nördlicher gelegenen Grasweges mit wassergebundener Decke. Diese neu gestaltete Verbindung dient zukünftig als attraktive Wegeverbindung nach Linter und wird auf Höhe der Kleingärten direkt an den südlichen Rundweg angeschlossen. Ergänzend sorgen dichte Unterpflanzungen mit Dornengehölzen dafür, dass keine neuen Trampelpfade in südlicher Richtung entstehen. Während der Zug- und Rastzeiten wird eine bestehende südliche Wegeverbindung temporär für Fußgänger und Radfahrer durch

Schranken gesperrt; die landwirtschaftliche Nutzung bleibt durch ein Schlüsselsystem gewährleistet. Begleitend unterstützen Hinweisschilder zur Bedeutung des Vogelschutzgebietes die geplante Besucherlenkung.

Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich von Blumenrod sind Maßnahmen zur Optimierung der Fruchtfolge sowie zur Förderung von Blühstreifen vorgesehen. Der Maßnahmenplan für das Vogelschutzgebiet sieht vor, dass 2 % der Fläche (entsprechend 2,8 ha im Untersuchungsraum) als Blühstreifen ausgebildet sein sollen. Bereits realisiert wurden Blühstreifen auf 1,79 ha. Zur Erreichung des Zielwertes werden weitere 1,01 ha auf stadteigenen Flächen in der Gemarkung Linter gesichert. Die Verträge sehen 10 m breite Ackerrandstreifen mit autochthoner Saatgutmischung, einmalige Mahd ab dem 1. September, sowie einen völligen Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel vor.

An der Südostecke des Plangebiets verläuft zudem eine 110-kV-Freileitung. Um das Kollisionsrisiko für Gastvogelarten zu reduzieren, soll das Erdseil mit leichten, aktiven Vogelschutzmarkern (z. B. FireFly-Marker) versehen werden. Diese Maßnahme zielt auf die Reduktion der artspezifischen Mortalitätsgefährdung durch Leitungskollisionen – insbesondere für Arten wie Kiebitz, Goldregenpfeifer oder Kornweihe – ab.

Für die Bauphase wurden ebenfalls Maßnahmen festgelegt, um temporäre Störungen für die Avifauna zu vermeiden. Die Baustellenerschließung erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Vogelschutzes.

Zusätzlich sind vorgezogene Maßnahmen vorgesehen: Bereits vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten werden die südlichen Abschirmungsmaßnahmen (Pflanzungen, Randweg, Graben) sowie die Wegeunterbrechungen umgesetzt; die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt außerhalb der Zugzeiten (Mai–Juli, Dez–Feb).

Insgesamt ergibt sich durch die Vielzahl und Kombination dieser Maßnahmen ein umfassender Schutzansatz, der sowohl direkte Störungen durch Nutzungsdruck als auch indirekte Beeinträchtigungen durch akustische, visuelle oder landschaftliche Veränderungen für die empfindlichen Vogelarten des SPA-Gebietes signifikant reduziert.

Die durchgeführte Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Schluss, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Gebietes und seiner Erhaltungsziele somit auszuschließen sind und das Vorhaben zulässig ist.

8.1.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens detailliert geprüft. Der dort vorliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung konkreter Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind. Insbesondere sind vorgezogene CEF-Maßnahmen für die Feldlerche vorgesehen sowie verschiedene Regelungen zu Bauzeiten, Baubegleitung, Abschirmung und Besucherlenkung. Da die wesentlichen artenschutzrechtlichen Aussagen und Maßnahmen im Bebauungsplan dargelegt und geregelt werden, wird auf eine vertiefte Darstellung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung verzichtet.

8.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrliche Erschließung des künftigen Quartiers Blumenrod V und VI erfolgt über zwei Hauptanbindungen an die Straßen „Gutenbergring/Bodelschwinghstraße“ im Westen sowie „Breites Driesch“ im Osten, über welche das Gebiet an das bestehende übergeordnete Straßennetz sowie den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden wird. Eine weitere Erschließung für die drei westlichen Gehöfte erfolgt über die Kneipstraße. Das Erschließungskonzept sieht einen zentralen Quartiersplatz mit Mobilitätsstationen, Carsharing-Angeboten, Ladeinfrastruktur sowie einer ÖPNV-Haltestelle vor. Ergänzend ist eine leistungsfähige Radwegeanbindung in Richtung Innenstadt vorgesehen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Hauptwohnstraße mit verkehrsberuhigten Bereichen sowie weiteren untergeordneten Wohnwegen.

Ziel der Entwicklung ist ein autoarmes Wohnquartier mit reduzierten Stellplatzverpflichtungen und einem vielfältigen Angebot alternativer Mobilitätsformen. Grundlage hierfür bildet ein auf den städtebaulichen Entwurf abgestimmtes Mobilitätskonzept, das bereits im Rahmen der parallel durchzuführenden Bebauungsplanung durch ein verkehrstechnisches Gutachten der Planersocietät konkretisiert und hinsichtlich Verkehrsmengen, Stellplatzbedarfen sowie Knotenleistungsfähigkeiten überprüft wurde. Dabei konnte nachgewiesen werden, dass die mit dem Vorhaben verbundenen Verkehrszunahmen auf den umliegenden Erschließungsstraßen verkehrlich verträglich abgewickelt werden können. Eine Überlastung der relevanten Knotenpunkte im umliegenden Netz ist auch unter Prognoseannahmen nicht zu erwarten. Auf die entsprechenden Ausführungen im Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.

Bezüglich der Ebene des Flächennutzungsplanes ist anzumerken, dass die Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan sogar um 61.032 m² reduziert werden. Bei Inanspruchnahme der gesamten im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wäre theoretisch höhere Verkehrsbelastungen die Folge gewesen, sodass die Reduzierung der Wohnbauflächen auch eine Reduzierung der potenziellen Verkehrsmenge zur Folge hat.

8.3 Lärmimmissionen

Die Prüfung potenzieller Lärmeinwirkungen erfolgt vertieft im Rahmen der Bebauungsplanung. Für das Plangebiet liegt eine schalltechnische Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH (Stand: 24.10.2024) vor, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet wurde. Die Untersuchungen zeigen, dass keine wesentlichen Konflikte im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung zu erwarten sind. Die maßgeblichen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden im Regelfall eingehalten. In Teilbereichen – insbesondere im Nahbereich der geplanten Mobilitätsstationen – sind punktuelle Überschreitungen der Planungsempfehlungen möglich, für die im Bebauungsplan entsprechende baulich-technische Maßnahmen (z. B. schallmindernde Gebäudekonzeption, fensterunabhängige Belüftung) vorgesehen sind.

Da die detaillierte Betrachtung sowie die planerische Steuerung potenzieller Lärmkonflikte auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt und dort angemessen berücksichtigt ist, erfolgt im Rahmen des Flächennutzungsplans lediglich eine zusammenfassende Darstellung ohne vertiefte schalltechnische Untersuchung.