

Bebauungsplan Blumenrod V. und Vi. BA der Kreisstadt Limburg an der Lahn

Stellungnahme zum Innenentwicklungspotenzial – Darstellung der Erfassung und Bewertung der Wohnflächenpotenziale des Masterplan Wohnen

AS+P

AS+P Albert Speer + Partner GmbH

07.05.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Wohnflächenpotenziale der Stadt Limburg	3
1.1	Grundlagen der Potenzialermittlung.....	3
1.2	Reduktion durch harte Restriktionen.....	3
1.3	Kategorisierung nach Umsetzungspotenzial	4
2.	Gegenüberstellung der Wohnbauflächenpotenziale zum künftigen Wohnbauflächenbedarf	5
3.	Einordnung Blumenrod V. und VI. Bauabschnitt	5

1. Wohnflächenpotenziale der Stadt Limburg

Im Rahmen des Masterplans Wohnen (AS+P, Frankfurt 2023) wurden die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Limburg a. d. Lahn ermittelt. Dabei wurden sowohl Potenziale der Innenentwicklung als auch Flächen der Außenentwicklung systematisch erfasst und bewertet.

1.1 Grundlagen der Potenzialermittlung

Bei der Potenzialflächenermittlung¹ wurden die nachfolgend erläuterten Grundlagen herangezogen (**Erhebungsstand 17.02.2022**) und ausgewertet.

- Aus der Auswertung des **Gesamtflächennutzungsplans der Stadt Limburg a. d. Lahn** aus dem Jahr 2011 (FNP) unter Berücksichtigung der seitdem erfolgten Änderungen resultierte eine aktuelle Übersicht der noch vorhandenen Potenzialflächen für Wohn- und Mischbauflächen.
- Darüber hinaus stellte das **Wohngebietsentwicklungskonzept (WEK)**² einschließlich seiner inhaltlichen Aktualisierung eine differenzierte Übersicht über die Verfügbarkeit der Potenzialflächen bereit. Dabei wurde Flächen unterschieden, die sich zu mindestens 50 % im Eigentum der Stadt befinden und solchen mit einem kommunalen Eigentumsanteil von unter 50 %³.
- Eine vorliegende Erfassung der Baulücken (Stadt Limburg) wurde als Grundlage für die Ermittlung der Innentwicklungspotenziale im Bestand herangezogen. Bei der Betrachtung der **Baulücken** wurde, basierend auf einer fachlichen Bewertung davon ausgegangen, dass bis zum Jahr 2040 rund 60 % der vorhandenen Flächen mobilisiert werden können. Entsprechend wurden diese Flächen zu 60 % in der Bilanz berücksichtigt. Auch hier erfolgte eine Differenzierung zwischen Baulücken in kommunalem und privatem Eigentum. Zudem wurde unterschieden, ob die Baulücken erschlossen oder nicht erschlossen sind.
- Auf Grundlage der Übersicht über die **Planungstätigkeiten** der Stadt wurden Flächen entsprechend ihres Planungsstandes bewertet. Flächen, für die derzeit eine Entwicklung vorgesehen ist (Bebauungspläne in Aufstellung), sowie Flächen, für die zwar ein Bebauungsplan existiert, die jedoch noch nicht entwickelt sind, wurden als Potenzialflächen berücksichtigt.

Zur Vermeidung von Doppelzählungen wurden sämtliche Wohnflächenpotenziale zusammengeführt und in einer Gesamtschau dargestellt.

1.2 Reduktion durch harte Restriktionen

Anschließend wurde das Flächenportfolio hinsichtlich räumlicher Beschränkungen (Restriktionen) überprüft und um die nichtentwicklungsfähigen Areale reduziert. Dazu zählten:

¹ Mischbauflächen werden zu einem Anteil von 50% berücksichtigt

² Wohngebietsentwicklungskonzept (WEK) der Gesamtstadt Limburg d. Lahn, Torsten Becker, Frankfurt, 2018

³ Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung müssen zur Ausweisung von Wohnbaugebieten mindestens 50% eines potenziellen Plangebietes im Besitz der Stadt sein

- der regionalplanerisch vorgegebene einzuhaltende Abstand von 400 m zu der das Stadtgebiet von Norden nach Süden querenden 380-kV-Hochspannungsleitung sowie
- Entwässerungsproblematiken einzelner Flächen infolge topografischer Gegebenheiten im Stadtteil Lindenholzhausen⁴.

Nach Abzug dieser Restriktionen (insgesamt ca. 30 ha) ergab die Potenzialflächenermittlung eine Gesamtfläche von rund **145 ha**, die sich wie folgt zusammensetzt:

- ca. 60 ha Misch- und Wohnbauflächen gemäß dem Flächennutzungsplan (Mischbauflächen zu 50%),
- ca. 61 ha Potenzialflächen aus dem Wohngebietsentwicklungskonzept (Ja-/ und Nein-Flächen) der Gesamtstadt Limburg a. d. Lahn
- ca. 24 ha Baulücken (kommunal und privat; Mobilisierungsgrad 60%)⁵

Insgesamt entfallen damit rund 24 ha auf Baulücken, die das Potenzial der Innenentwicklung darstellen, sowie etwa 121 ha auf Flächen in Randlagen. Grundsätzlich sind in allen Stadtteilen Flächenpotenziale vorhanden. Die größten Potenziale finden sich in der Innenstadt sowie in Lindenholzhausen und Offheim, während die Stadtteile Staffel und Ahlbach die geringsten Flächenpotenziale aufweisen.

1.3 Kategorisierung nach Umsetzungspotenzial

Zur Beurteilung der Realisierbarkeit wurden die Potenzialflächen in drei Kategorien eingeteilt, um ihre kurz-, mittel- oder langfristige Verfügbarkeit zu bestimmen. Daraus lässt sich ableiten, welche Flächen bis zum Jahr 2040 voraussichtlich realisiert werden können und welche als langfristige Reserveflächen dienen. Maßgebliche Kriterien hierfür waren insbesondere die Eigentumsverhältnisse sowie das bestehende Planungsrecht.

Kategorie 1 - hohes Umsetzungspotenzial (ca. 48 ha)

Diese Kategorie umfasst Baulücken und Flächen, die sich zu mindestens 50 % in kommunalem Eigentum befinden und:

- im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind,
- für die eine Entwicklung vorgesehen ist bzw. ein Bebauungsplan aufgestellt wird,
- für die bereits ein Bebauungsplan besteht, die jedoch noch nicht entwickelt sind.

Kategorie 2 – mittleres Umsetzungspotenzial (ca. 30 ha)

Dieser Kategorie sind Flächen zugeordnet, die sich zu weniger als 50 % in kommunalem Eigentum befinden und:

- im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind,
- für die eine Entwicklung vorgesehen ist bzw. ein Bebauungsplan aufgestellt wird,
- für die bereits ein Bebauungsplan existiert, die jedoch noch nicht entwickelt sind, sowie
- Baulücken in privatem Eigentum, sofern diese bereits erschlossen sind.

⁴ Stellungnahme des Tiefbauamtes von Oktober 2021

⁵ Insgesamt wurden Baulücken in einer Größenordnung von ca. 39 ha ermittelt.

Kategorie 3 – bedingtes Umsetzungspotenzial (ca. 66 ha)

Hierzu zählen Flächen mit einem kommunalen Eigentumsanteil von unter 50 % sowie Baulücken in privatem Eigentum, die noch nicht erschlossen sind oder sich auf bereits bebauten Grundstücken befinden und:

- nicht als Wohn- oder Mischbauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind,
- für die weder eine geplante Entwicklung noch ein Bebauungsplan vorliegt.

2. Gegenüberstellung der Wohnbauflächenpotenziale zum künftigen Wohnbauflächenbedarf

Von den untersuchten Gebieten sind 61 ha Arrondierungsflächen in Randlagen und 17 ha Innenentwicklungsflächen (Baulücken) den Kategorien 1 und 2 zuzuordnen. In Summe weisen somit 78 ha ein hohes beziehungsweise mittleres Umsetzungspotenzial auf.

Auf Grundlage der angesetzten Dichtewerte von 25 Wohneinheiten je ha für Randlagen und 40 Wohneinheiten je ha für Innenentwicklungsflächen ergibt sich ein potenzielles Wohnraumangebot von rund 2.200 Wohneinheiten.

Der prognostizierte Wohnraumbedarf liegt gemäß Ansatz des Masterplan Wohnen bis zum Jahr 2035 bei etwa 1.500 bis 2.000 Wohneinheiten (entsprechend 50 bis 65 ha) und steigt bis zum Jahr 2040 auf rund 2.000 bis 2.500 Wohneinheiten (65 bis 80 ha).

Die kurz- bis mittelfristig verfügbaren Flächen der Kategorien 1 und 2 werden folglich benötigt, um den ermittelten Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2040 quantitativ decken zu können.

Durch eine zusätzliche Eignungsbewertung der Flächen der Kategorie 3 konnten weitere geeignete Flächen mit einer Gesamtgröße von etwa 20 ha identifiziert werden. Diese Flächen schaffen einerseits leichte Überkapazitäten, um ausreichend Handlungsspielraum zu sichern, und können andererseits die Versorgung von Stadtteilen verbessern, in denen es kaum Potenziale der Kategorien 1 und 2 gibt. Es wurde empfohlen, diese Flächen bei der Neuaufstellung des Regionalplans zu berücksichtigen.

3. Einordnung Blumenrod V. und VI. Bauabschnitt

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs reichen die Flächen der Innenentwicklung alleine nicht aus, sondern es werden Neuentwicklungen in Randlagen erforderlich. Das Bebauungsplangebiet Blumenrod V. und VI. Bauabschnitt wurde in der Bewertung der Flächenpotenziale der Kategorie 1 zugeordnet. Es handelt sich um eine Fläche, die sich zu mehr als 50 % in kommunalem Eigentum befindet und bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Sie zeichnet sich durch ein hohes Umsetzungspotenzial aus und ist somit neben den Innenentwicklungspotenzialen dieser Kategorie als prioritäre Entwicklungsfläche zu betrachten. Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 25,3 ha und stellt eine der wenigen größeren zusammenhängenden Entwicklungsflächen der Stadt Limburg dar.