Gemeinde Lohfelden

Bebauungsplan Nr. 61 "Hauptstraße – zentraler Bereich"

Ortsteile Crumbach und Ochshausen

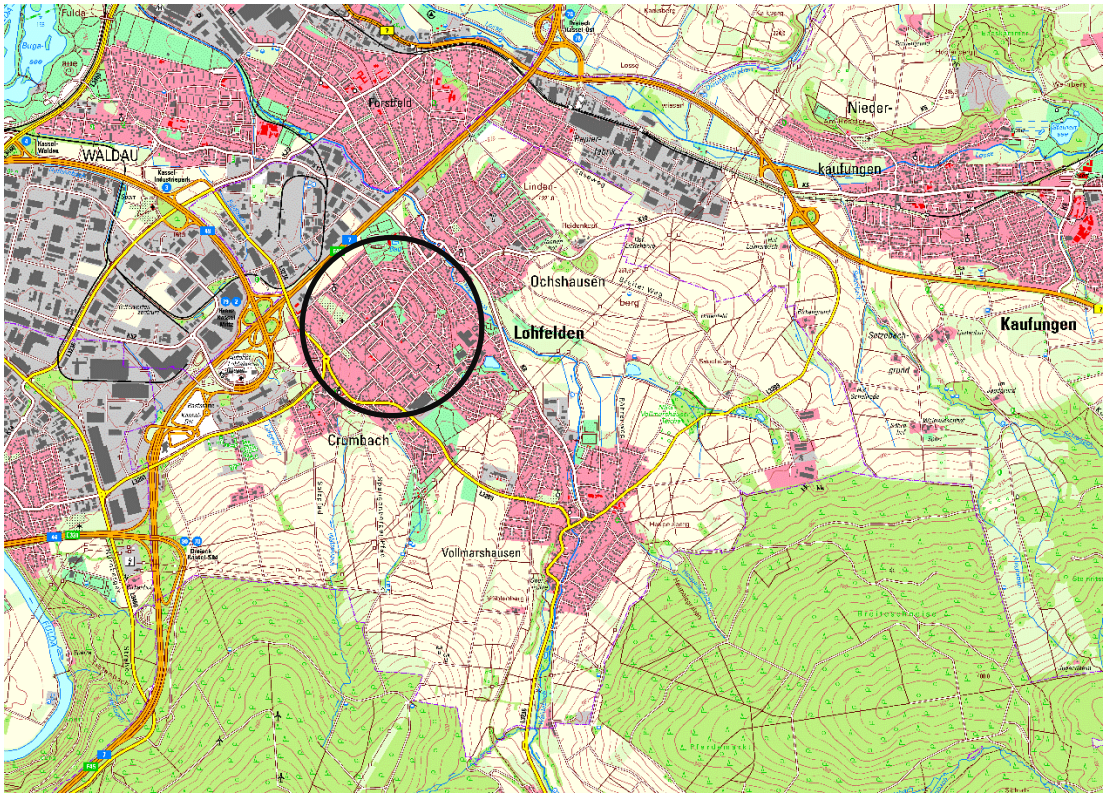
zugleich Änderung der Bebauungspläne 27 „Poststraße“ und 60 „Sondergebiet Nahversorgung Hauptstraße“ der Gemeinde Lohfelden

Begründung

mit Umweltbericht

gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB

- Entwurf - *09.10.2025*



akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung

akp_ Höger König Kunze Partnerschaft ○ Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung
adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 ○ 34119 Kassel
telefon_ 0561.70048-68 **telefax_** -69 **e-mail_** post@akp-planung.de

hö/tk/wu/ws 09.10.2025

Inhalt

1 GRUNDLAGEN 4
1.1 Verfahren 4
1.2 Aktuelle Situation und Planungsziele 4
1.3 Geltungsbereich und aktuelle Nutzung 5
1.4 Vorgaben und Rahmenbedingungen 6
1.5 Parkraumuntersuchung und -konzeption 14
1.6 Altflächen und Grundwasserschadensfälle 15
1.7 Bestehende Erschließung 17

2 STÄDTEBAULICHE PLANUNG 19
2.1 Städtebauliche Konzeption 19
2.2 Art der baulichen Nutzung 19
2.3 Maß der baulichen Nutzung 20
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze 22
2.5 Gestaltung baulicher Anlagen 23
2.6 Flächen für Wohngebäude, die mit Mittlen der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können 23
2.7 Öffentliche Grünflächen 23
2.8 Grundstücksfreiflächen, Pflanzverpflichtungen und -empfehlungen 24
2.9 Nutzung solarer Strahlungsenergie 25
2.10 Erschließung: Verkehr 25
2.11 Erschließung: Ver- und Entsorgung 26
2.12 Erschließung: Kostenschätzung 26
2.13 Brandschutz 26
2.14 Flächenbilanz 28

3 UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFS- AUSGLEICHSPLANUNG 29
3.1 Vorbemerkung 29
3.2 Einleitung und Planungsziele, Detailierungsgrad der Umweltprüfung 29
3.3 Vorgaben aus Fachplänen und Fachgesetzen, Berücksichtigung der Planungsziele 30
3.4 Bestandssituation und voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 32
3.5 Eingriffstiefe 33

3.6 Auswirkung auf die Schutzgüter (Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen) . 33
3.7 Weitere Belange des Umweltschutzes 41
3.8 Zusammenfassende Bewertung 42
3.9 Entwicklungsprognosen und Planungsalternativen 42
3.10 Eingriffsminimierung und Ausgleich 42
3.11 Verfahren und Monitoring 44
3.12 Zusammenfassung 44

4 ANHANG: 46

- Karte: Freiflächen- und Nutzungsstruktur

1 Grundlagen

1.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Hauptstraße - zentraler Bereich“ erfolgt im Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 19.05.2022. Im Regelverfahren sind insbesondere die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte vollumfänglich durchzuführen (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange). Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 30.01.2023 (Bürgerinformationsveranstaltung) mit der Möglichkeit, bis einschließlich 06.02.2023 schriftlich Stellungnahmen zu dem Vorhaben einreichen zu können. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 11.07.2023 bis einschließlich zum 21.08.2023.

1.2 Aktuelle Situation und Planungsziele

Das Plangebiet bezieht sich auf die in den Vor- und Nachkriegsjahren des 2. Weltkriegs gewachsene neue Ortsmitte von Lohfelden, die eine heterogene Nutzungs- und Gebäudestruktur aufweist, was auf die Entstehung des Gebiets zurückzuführen ist. Der Beginn des Zusammenwachsens von Crumbach und Ochshausen liegt in der Zeit nach 1941, als mit dem Bau einer neuen Siedlung mit Ortszentrum zwischen den beiden Ortsteilen begonnen wurde. Entstehen sollte eine Gartenstadt, von deren Planung heute nur fragmentarisch eine Blockrandbebauung im Bereich Parkstraße, Hauptstraße sowie Söhrestraße vorzufinden ist. Diese Teilbereiche sind denkmalrechtlich als Gesamtanlage geschützt. Später wurde das Gebiet durch Zeilen-, Reihen- und Einzelhausbebauungen ergänzt. Ein abschließendes Zusammenwachsen der Ortsteile erfolgte durch die Neubaugebiete der 1960er bis 1980er Jahre, die die älteren Siedlungsstrukturen umschließen.

Neben dem hohen Wohnanteil innerhalb des Planungsgebietes befinden sich insbesondere entlang der Hauptstraße differenzierte Nutzungsstrukturen (u.a. Dienstleistungen, Gastronomie, Einzelhandel und soziale Einrichtungen), die nicht nur für angrenzenden Gebiete, sondern auch für die Gesamtgemeinde eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen.

Die übrigen Gebietsteile bieten eine breite Palette an Gebäudetypen und Wohnraum, verbunden mit unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen und Freiraumstrukturen auf den Grundstücken. Der Wohnstandort ist hochwertig, weil von hier aus die Alltagsversorgung zu Fuß (und damit auch klimaneutral) und mit gutem Anschluss an das Nahverkehrsnetz bewältigt werden kann.

Die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse im Wohnbestand sichern ein gemischtes Sozialgefüge, das in dieser Zusammensetzung stabilisiert werden soll. Die Akteure in diesem Bereich definieren dabei sehr unterschiedliche Ziele: Zwischen deutlichem Interesse an intensiver Nachverdichtung bis zur Beschränkung auf energetische Sanierung, zwischen gebremstem Interesse an Maßnahmen bis hin zu klaren Investitionsabsichten.

Der (auch energetische) Sanierungszustand der Wohngebäude ist augenscheinlich tendenziell nachholbedürftig. Hinsichtlich der Solarenergienutzung gibt es zudem zahlreiche ungenutzte Potenziale.

Nur zwei Teilbaugebiete im Geltungsbereich sind über das Maß von 34% der Grundstücksfläche

hinaus bebaut. Eine höhere Dichte lässt sich lediglich entlang der Nordwestseite der Hauptstraße und auf der Südwestseite der Söhrestraße feststellen. Im Übrigen sind große Bereiche, vor allem zwischen Berliner Straße und Friedrich-Ebert-Ring, gering verdichtet.

Der Bebauungsplans Nr. 61 „Hauptstraße - zentraler Bereich“ verfolgt zwei Planungsziele. Zum einen soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Sicherung der Bestandsstrukturen und des individuellen Charakters geschaffen werden. Zum anderen werden eine geordnete und insbesondere nachhaltige städtebauliche Innenentwicklung zur Nutzung von Verdichtungspotenzialen sowie die Sicherung der vorhandenen Wohn- und Nahversorgungsstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs geprüft. Hierfür erfolgt die Ausweisung von Allgemeinen und Besonderen Wohngebieten, Mischgebieten sowie einem Sondergebiet.

Die konkreten Planungsziele wurden im Verlauf der Bearbeitung und Beteiligung modifiziert. In der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wurden verschiedene Szenarien vorgestellt, von der das „Szenario 3 / Vertiefung“ favorisiert wurde, das aufgrund der zentralen Lage des Gebietes zahlreiche Nachverdichtungsoptionen eröffnet. Für die anschließende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde ein Bebauungsplan-Vorentwurf vorgelegt, der im Wesentlichen auf diesem „Szenario 3 / Vertiefung“ beruhte.

In der Folge modifizierte die Gemeinde jedoch die städtebauliche Zielsetzung auf eine moderate Nachverdichtung. Diese orientiert sich mit ihrer städtebaulichen Konzeption an einem weitgehenden Bestandserhalt, der darüber hinaus in den Bereichen mit geringer Grundflächenzahl eine moderate Nachverdichtung zulässt, in anderen Baufenstern zur Sicherung des Bestands und zum Erhalt der denkmalgeschützten Ensembles aber auch die momentane Zulässigkeit nach § 34 BauGB einschränkt.

1.3 Geltungsbereich und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 befindet sich zwischen den beiden Ortsteilen Crumbach und Ochshausen und bezieht sich somit auf eine bereits vorhandene Siedlungsstruktur. Die Fläche hat einen Umfang von ca. 15,7 ha und beinhaltet die von dem Geltungsbereich umfassten Flurstücke der Fluren 2 und 15 der Gemarkung Crumbach und 4, 8 und 10 der Gemarkung Ochshausen.

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf den Ortskern an der Hauptstraße und umfasst das Gebiet zwischen

- der Parkstraße im Nordwesten
- der Straße Am Stadion und der Berliner Straße (mit Spandauer Weg) im Nordosten
- den Brandenburger Weg und den Friedrich-Ebert-Ring im Südosten
- sowie der Söhre- und der Bergstraße im Südwesten.

Das Planungsgebiet wird an allen Geltungsbereichsgrenzen mit anschließender Bebauung (überwiegend Wohnnutzung) umschlossen. Der Geltungsbereich umfasst eine sehr heterogene Gebäude- und Nutzungsstruktur. Entlang der Hauptstraße konzentrieren sich Einrichtungen für die Versorgung, hin zu den Geltungsbereichsgrenzen dominiert das Wohnen. Zwischen Friedrich-Ebert-Ring und der Berliner Straße befindet sich die öffentliche Grünanlage Berliner Platz.

Im Einzelnen sind entlang der Hauptstraße stark verdichtete Nutzungen von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Verkaufsflächen, zahlreiche Gastronomien, Dienstleistungen wie Versicherungen und Banken über Ärzte und gesundheitliche Dienste bis hin zu einem Hotelbetrieb angesiedelt, ergänzt durch zahlreiche Wohnungen (nach Bestandserhebung über Klingeln etwa 100 Wohneinheiten). Städtebaulich auffällig ist hierbei das als Ensemble geschützte Gebäude auf der Südostseite der Hauptstraße, das einen geschlossenen Riegel bildet.

In den übrigen Bereichen des Geltungsbereichs dominieren die Wohnnutzungen (insgesamt etwa 580 Wohneinheiten). Lediglich an der Berliner Straße liegen noch ein Einzelhandelsbetrieb und eine Bankfiliale, an der Poststraße ein Fitnessstudio und an der südlichen Geltungsbereichsgrenze am Friedrich-Ebert-Ring (Nähe Kulturhalle) eine Kfz-Reparaturwerkstatt sowie einige Ladengeschäfte. Nach Gewerberegister sind weitere Betriebe im Gebiet ansässig, die jedoch nicht in der Nutzung nach außen treten.

Bauweise und Baudichte ist hierbei sehr heterogen; von den denkmalgeschützten mehrgeschossigen Wohnhäusern an der Parkstraße und den Reihenhäusern an der Söhrestraße über diverse Zeilenbauten und Punkthäuser bis hin zu Einfamilienreihen- und -doppelhäusern an der Poststraße und am Brandenburger Weg.

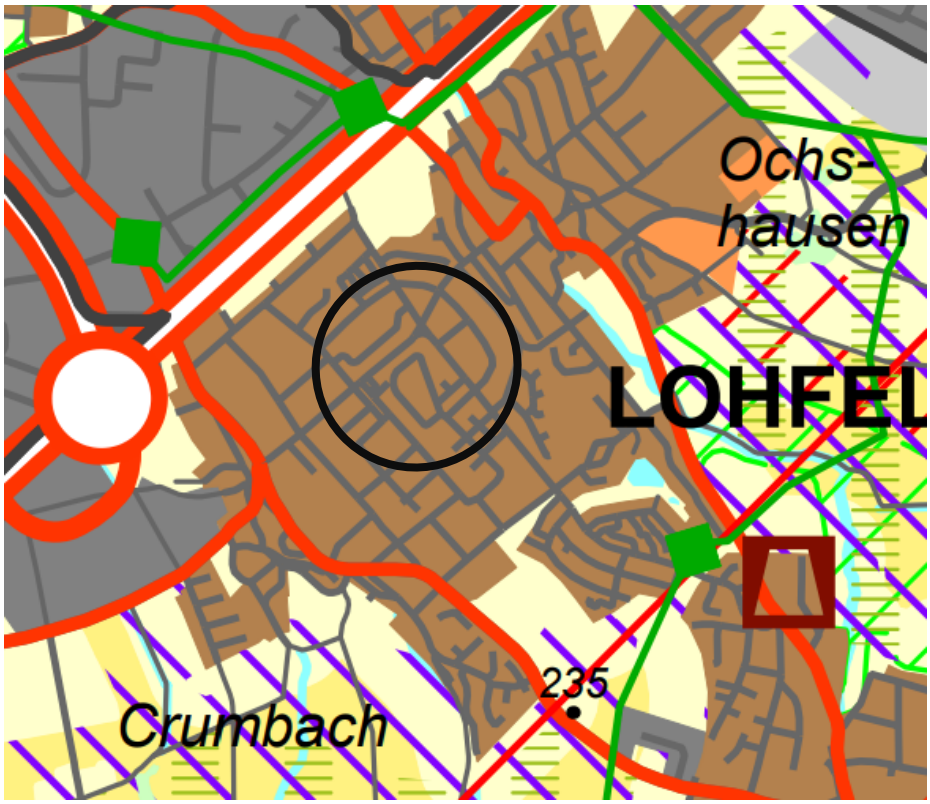
Relativ mittig liegt die Grünanlage „Berliner Platz“, die neben Spielmöglichkeiten einen schützenswerten alten Baumbestand aufweist und lokalhistorisch bedeutend ist aufgrund des dort ehemals gelegenen Zwangsarbeiterlagers „Fernsicht“.

1.4 Vorgaben und Rahmenbedingungen

Regionalplan Nordhessen

Lohfelden wird im Regionalplan Nordhessen 2009[1] als Grundzentrum eingestuft. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die angrenzenden Flächen werden im Regionalplan als Siedlung Bestand dargestellt.

[1] Veröffentlicht im Staatanzeiger Nr. 11 v. 15.03.2010



Ausschnitt Regionalplan mit Verortung des Plangebiets

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

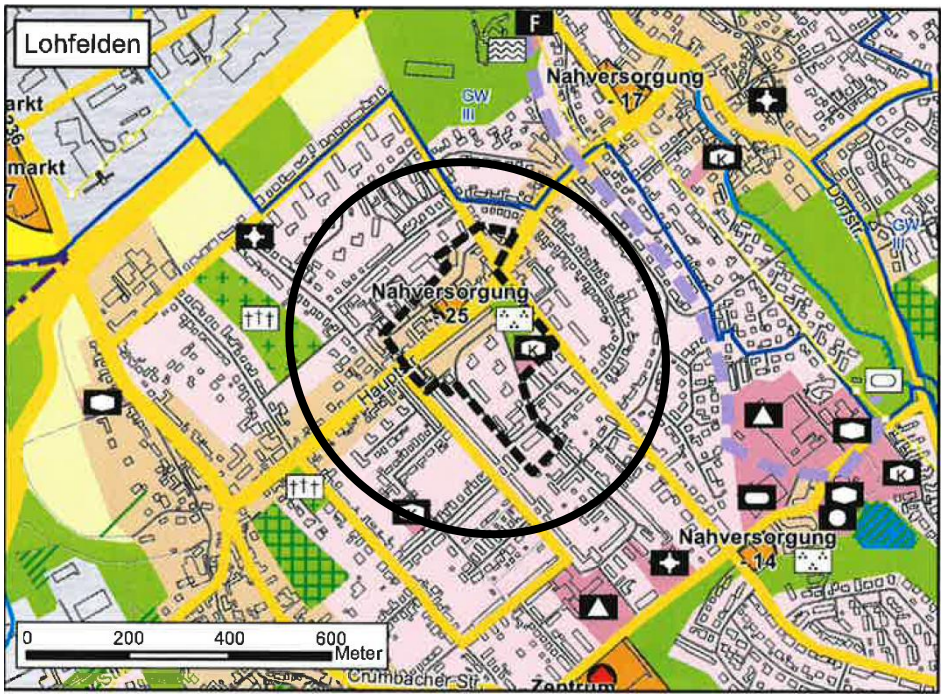
Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) ist zeitlich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert worden. Ein Antrag auf Änderung wurde von der Gemeinde Lohfelden am 12.10.2023 gestellt. Der Änderungsbereich ZRK 84 „Hauptstraße Lohfelden“ ist am 12.6.2025 genehmigt und am 3.7.2025 bekannt gemacht worden. Die Darstellungen entsprechen dem Stand des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

Der Großteil der Planungsfläche, die mehr als den Änderungsbereich umfasst, ist als Wohnbaufläche festgesetzt. Die Bebauung entlang der Hauptstraße wird als gemischte Baufläche dargestellt. Dort ist zusätzlich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung - 25 verzeichnet.

Die Grünanlage Berliner Platz wird im FNP als Grünfläche ausgewiesen, im südlichen Teil dieser Fläche ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht diesem hinsichtlich der Baugebietsausweisung. Lediglich die im FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten entspricht nicht den aktuellen kurz- und mittelfristigen Entwicklungszielen der Gemeinde Lohfelden und wird daher im Bebauungsplan aktuell nicht ausgewiesen.



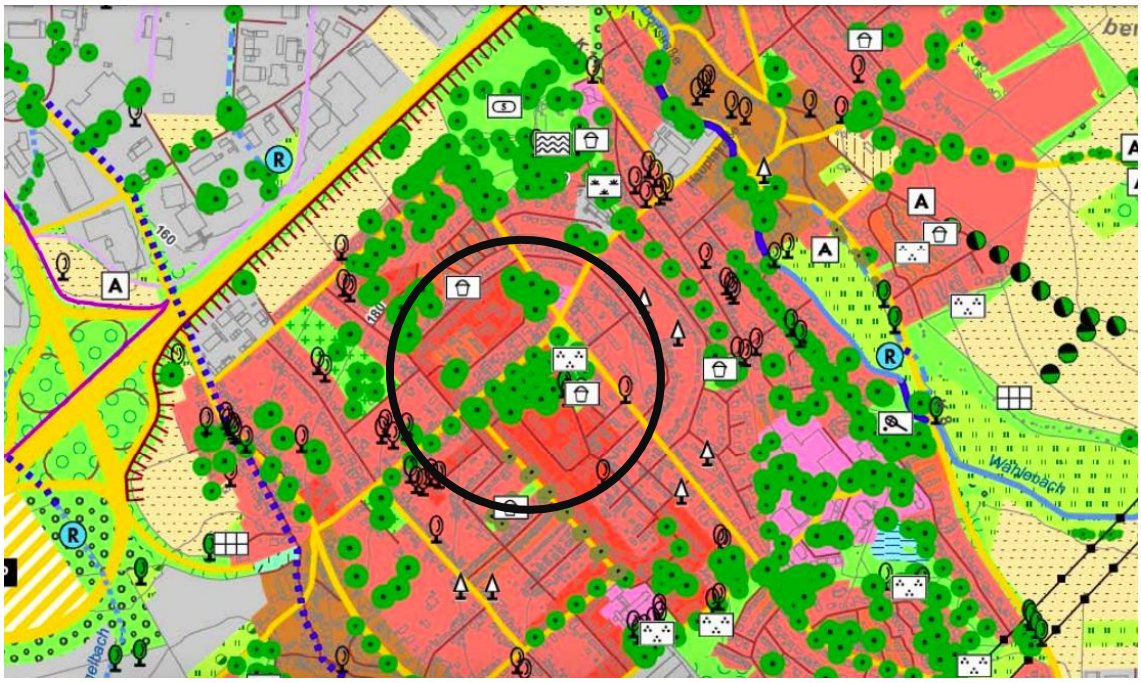
Ausschnitt Flächennutzungsplan (2016) des ZRK mit rechtsgültiger Änderung vom 3.7.2025, Planungsgebiet eingekreist.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsraums Nr. 69 “Ortslage von Lohfelden (Ochshausen, Crumbach, Vollmarshausen)”, der sich, bis auf eine ca. 50 m breite Grünzone, auf die gesamte Siedlungslage von Lohfelden bezieht. Die Ortslagen sind relativ gut durchgrünt. Neubaugebiete befinden sich überwiegend in Crumbach und Ochshausen.

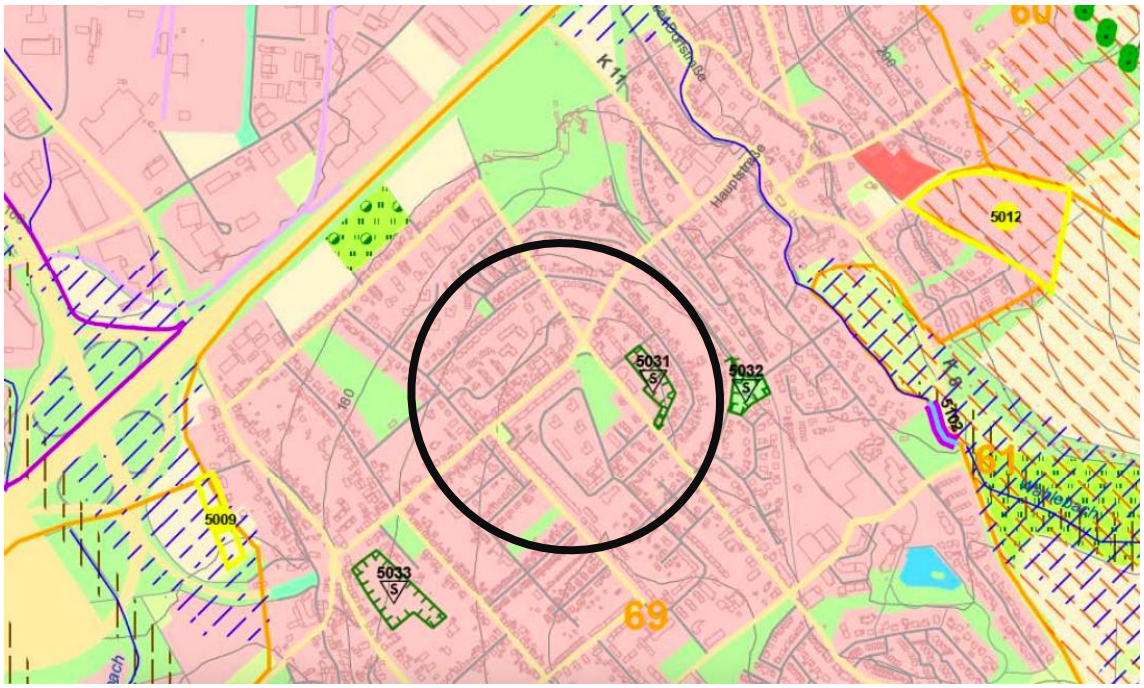
Als Leitbild / Ziel formuliert der Landschaftsplan des ZRK für den Landschaftsraum Nr. 69: “Die vorhandenen innerörtlichen grünen Flächen (Grünflächen, Straßenräume mit Aufenthaltsfunktionen, Bachlauf des Wahlebachs) garantieren hohe Wohnumfeldqualitäten und lassen dabei auch der wildlebenden Flora und Fauna der Siedlungen ihren Lebensraum.”

In der Realnutzungskarte wird der Geltungsbereich als Siedlungslage bestehend aus “Ein- und Mehrfamilienhäusern”, “Reihenhäusern” und “Zeilenbau; Großformen, Hochhäusern” dargestellt. An der Kreuzung Hauptstraße / Berliner Straße besteht eine Parkanlage (Berliner Platz). Diese ist nach allen Seiten offen und hat neben dem Spielplatz vor allem die Funktion einer Durchgangsfläche. Entlang der Hauptstraße, im nördlichen Bereich des Friedrich-Ebert-Rings sowie westlich der Straße Am Stadion bestehen Bäume und Baumreihen. An der Parkanlage und der Berliner Straße sind insgesamt drei Ortsbild prägende Laubbäume verortet.



Ausschnitt Realnutzungskarte des Landschaftsplans mit Verortung des Plangebiets

In der Maßnahmenkarte wird der Geltungsbereich als baulich geprägte Fläche (Bestand) dargestellt. Nordöstlich der Berliner Straße besteht eine Entwicklungsfläche (S 5031) die nach Aussage des Landschaftsplans die Sicherung einer innerörtlichen Streuobstwiese als bedeutsame obstbildprägende Strukturen mit ökologischen Funktionen im Bereich Crumbach / Ochshausen vorsieht. Die Streuobstwiese ist allerdings weder im Bestand noch in Spuren vorhanden, es handelt sich vermutlich um einen Darstellungsfehler. Des Weiteren schreibt der Landschaftsplan den Schutz von landschaftsbildprägenden Einzelbäume vor.

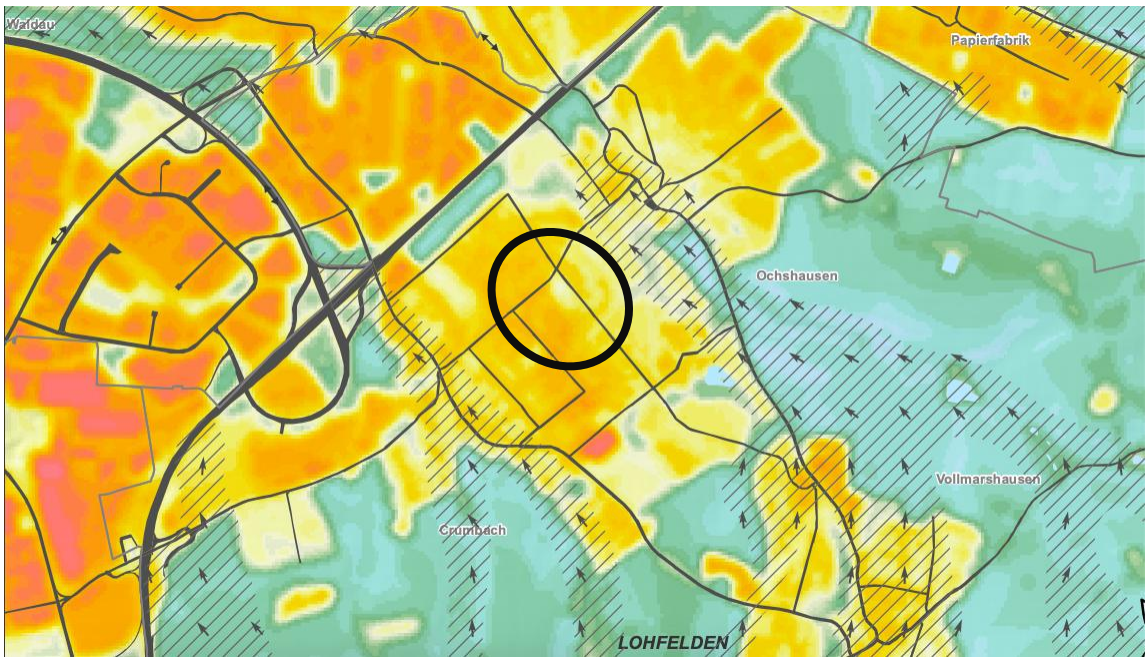


Ausschnitt Maßnahmenkarte des Landschaftsplans mit Verortung des Plangebiets

Klimafunktionskarte ZRK

In der Klimafunktionskarte des ZRK von 2019 wird die Planfläche in die Kategorie Moderate

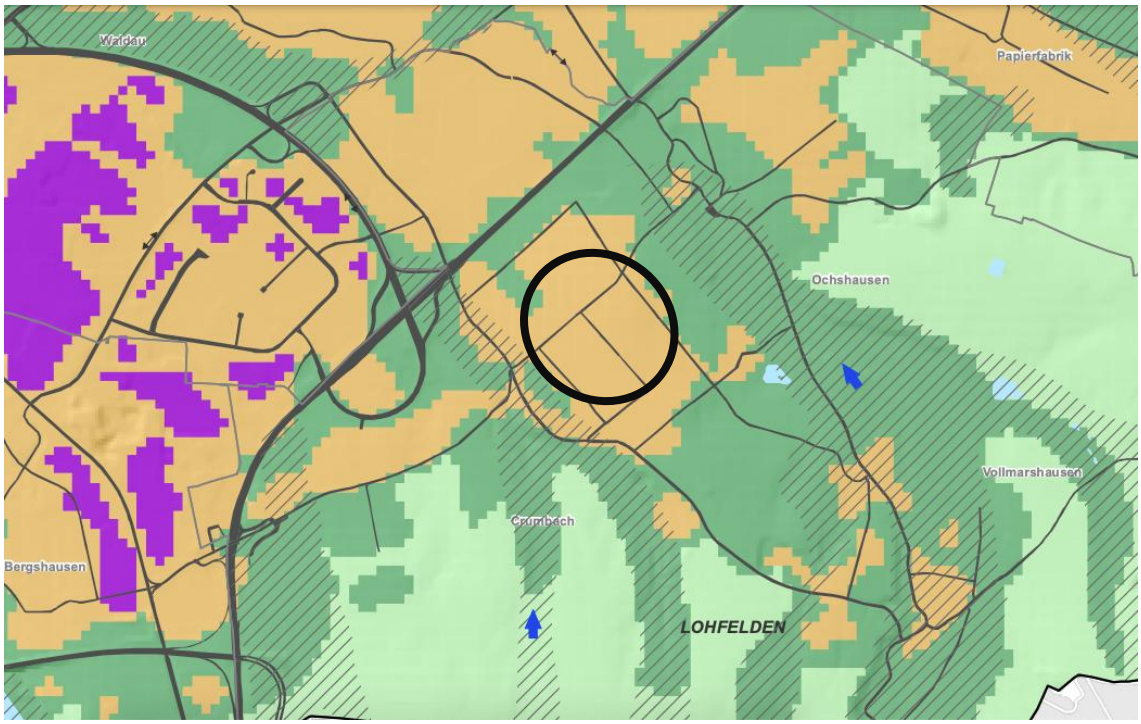
Überwärmung eingestuft, was einem Stadtklima entspricht: Dichte Bebauung, hoher Versiegelungsgrad und wenig Vegetation in den Freiräumen, sowie Belüftungsdefizite. Lediglich im Bereich der Parkanlage besteht nur ein Überwärmungspotenzial, was auf den Vegetationsanteil auf der Fläche zurückzuführen ist. Flächen dieser Kategorie zählen zu dem Vorstadtklima: Baulich geprägte Bereiche mit versiegelten Flächen, aber mit viel Vegetation in den Freiräumen. Hier besteht größtenteils ausreichende Belüftung.



Ausschnitt Klimafunktionskarte mit Verortung des Plangebiets

In der Planungshinweiskarte wird der Geltungsbereich mit Ausnahme des nördlichen Randes oberhalb der Berliner Straße als bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion dargestellt. Diese Flächen verfügen über eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Bestehende Belüftungsmöglichkeiten sollten erhalten und sichergestellt werden, damit zusätzliche Emissionen keine nachteilige Wirkung auf Siedlungsräume nach sich ziehen. Durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Beibehaltung/ Ausbau von Grünflächen kann einer thermischen Belastung vorgebeugt werden. Der Vegetationsanteil soll allgemein beachtet und Siedlungsränder offengehalten werden. Vernetzungspotentiale der Ausgleichsräume durch eine vertiefende Stadtklimabetrachtung ist zu prüfen.

Nordöstlich der Berliner Straße besteht ein Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung (linearer Streifen entlang des Wahlebachs). Diese Flächen weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen auf. Sie stellen ein hohes Ausgleichspotenzial der städtischen Klimatope mit direktem Wirkungszusammenhang dar und verfügen über eine hohe klimaökologische Wertigkeit (Kaltluftproduktion und -abfluss, Belüftung allgemein, thermische Entlastung). Weitere Bebauung und zur Versiegelung beitragende Nutzungen führen zu klimatischen Beeinträchtigungen der verdichteten Bereiche. Dasselbe gilt für Maßnahmen, die den Luftaustausch behindern (Bodenrauigkeit, Querbebauung). Diese Flächen sollen geschützt und in ihrer Funktionsfähigkeit aufrechterhalten werden. Nach Möglichkeit sollten weitere Vernetzungen angestrebt werden. Innerstädtische Potenzialflächen sollten über Schneisen und Vegetationsflächen verbunden werden.

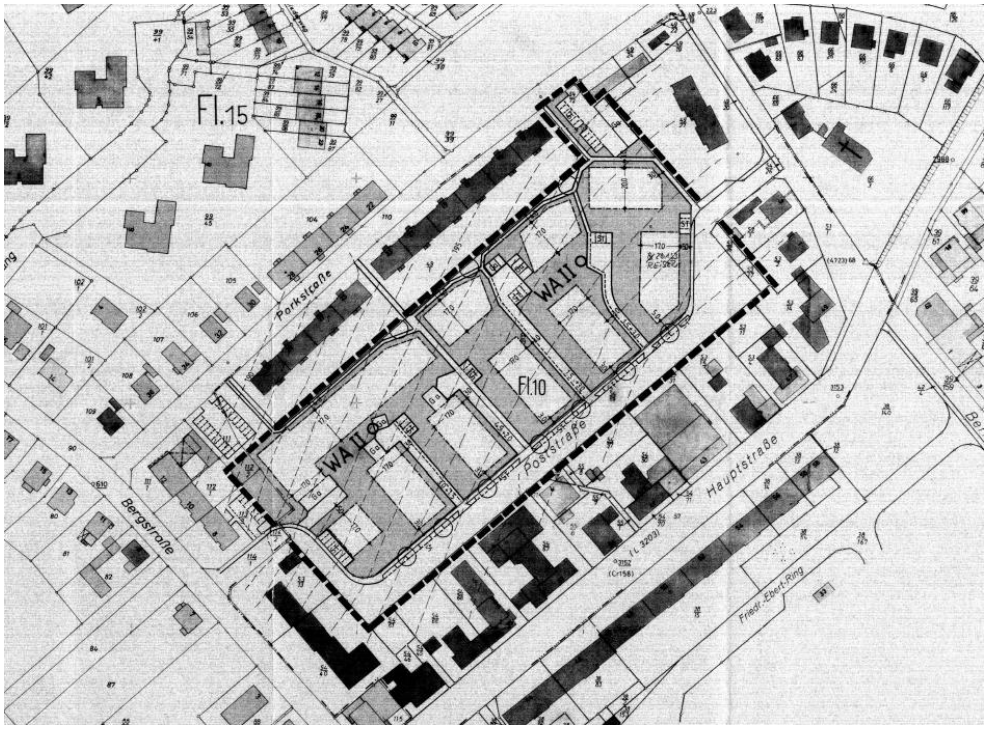


Ausschnitt Planungshinweiskarte mit Verortung des Plangebiets

Bestehendes Planungsrecht

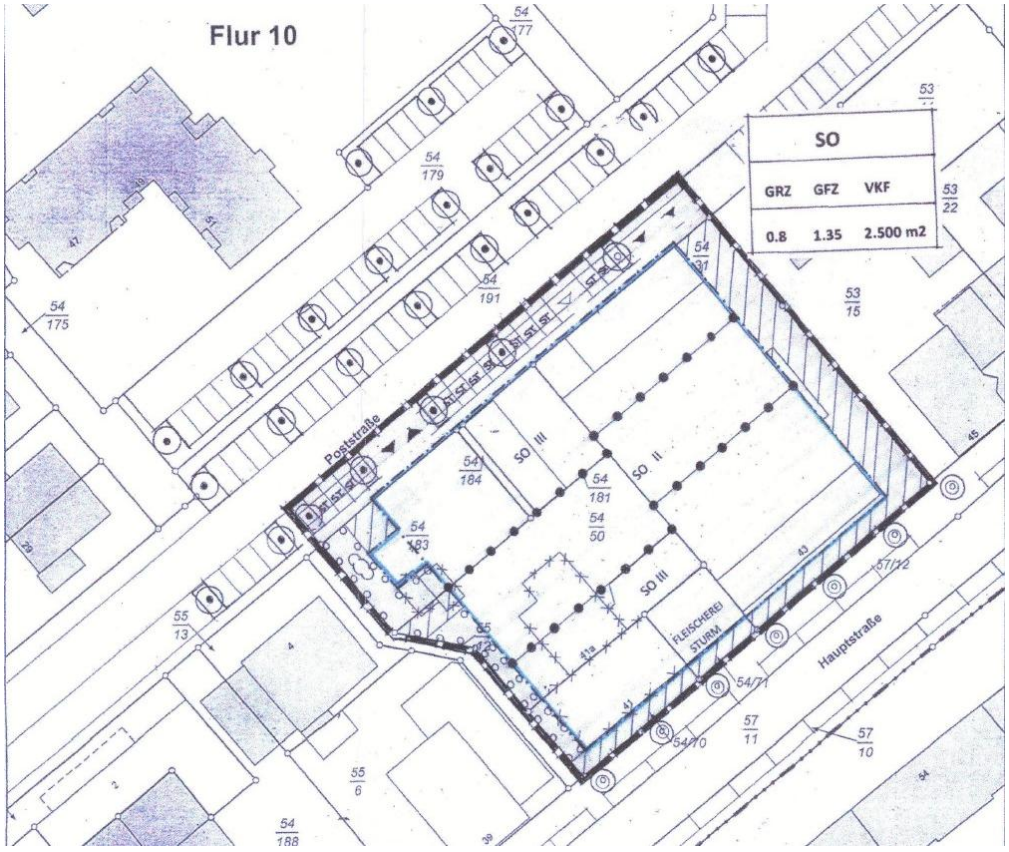
Innerhalb der Planfläche bestehen derzeit drei Bebauungspläne: Zum einen der Bebauungsplan Nr. 60 “Sondergebiet Nahversorgung Hauptstraße” sowie den Bebauungsplan Nr. 27 Poststraße mit seiner 1. Änderung. Beide Bebauungspläne werden im Zuge des Planverfahrens geändert.

Der Bebauungsplan Nr. 27 stammt aus dem Jahr 1979 und legt ein Allgemeines Wohngebiet nordwestlich der Poststraße fest. Die 1. Änderung erfolgte 1994; sie umfasst den nordöstlichen



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 27 Poststraße (1979)

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 27 Poststraße (1.Änderung, 1994)



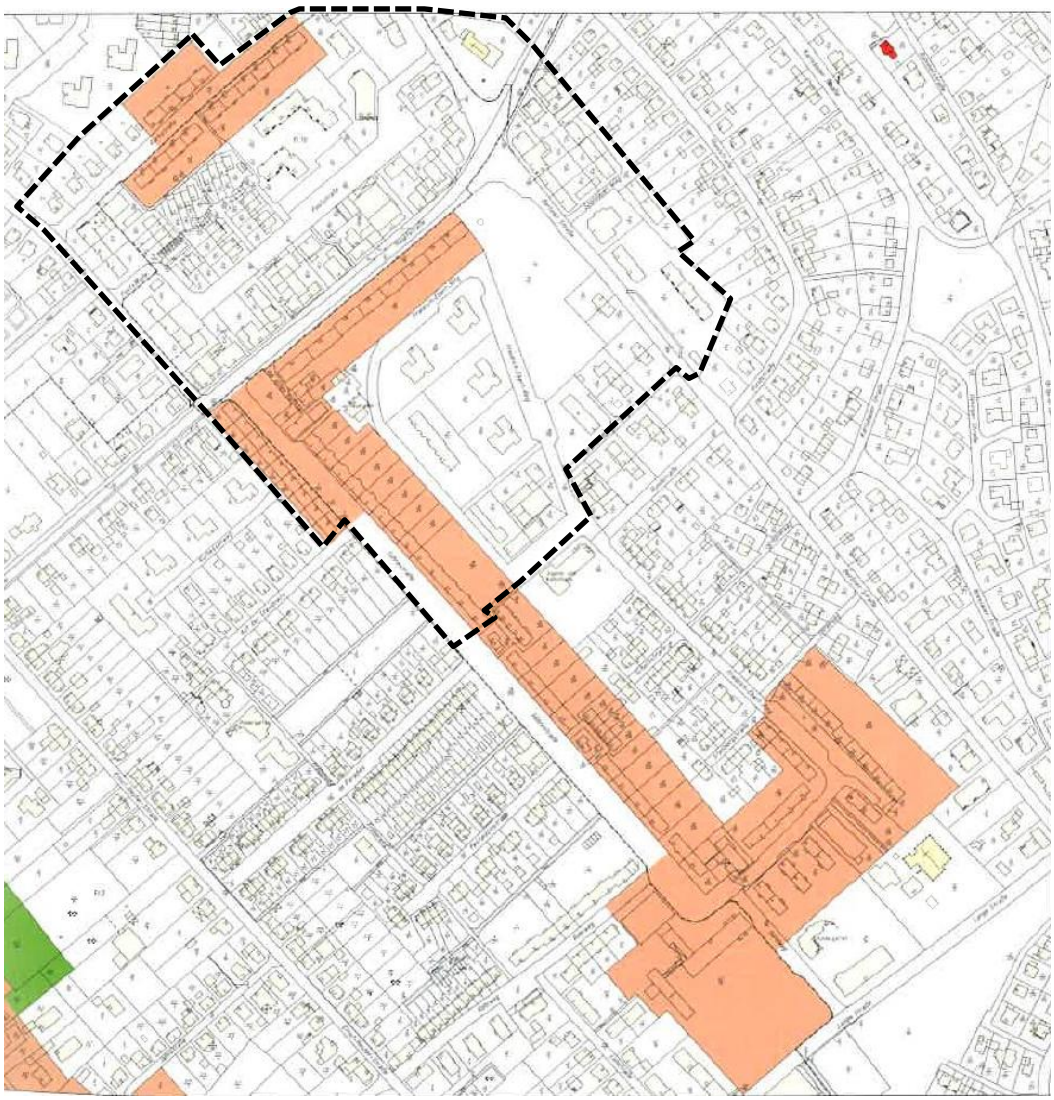
Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 60 “Sondergebiet Nahversorgung Hauptstraße” (2013)

Teil des B-Plans und weist neben der Verkehrsfläche in der Poststraße ein Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet aus. Der Bebauungsplan Nr. 60 aus dem Jahr 2013 bezieht sich auf den Nahversorger an der Hauptstraße und legt ein Sondergebiet – Nahversorgung Hauptstraße – mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 1,35 und einer VKF von 2.500 m² fest.

Als dritter Bebauungsplan ist der B-Plan 55 aus dem Jahr 2015 für den Bereich wirksam, der gemeindeweit die Zulässigkeit von Standorten von Mobilfunkanlagen steuert. Dieser Bebauungsplan wird im Geltungsbereich nicht aufgehoben und ist weiterhin gültig.

Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereichs befinden sich zwei denkmalgeschützte Gesamtanlagen. Die erste befindet sich im Bereich der Haupt- und Söhrestraße, erstreckt sich weiter über das Plangebiet hinaus bis zum östlichen Teil des Friedrich-Ebert-Rings und ist Bestandteil einer ursprünglich als Gartenstadt geplanten Siedlung (Planung von 1919 bis 1938). Ebenfalls unter Denkmalschutz stehen die Zeilenbauten in der Parkstraße, die Teil der städtebaulichen Planung für Junkers-Beschäftigte in den 1939er Jahren war.



Ausschnitt Denkmalgeschützte Gesamtanlage Haupt- und Söhrestraße und Parkstraße mit Eintragung des Geltungsbereiches des B-Plans 61

Kommunaler Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2015

Im Kommunalen Entwicklungsplan Zentren des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) von 2015 wird die Gemeinde Lohfelden als Grundzentrum dargestellt. Die Hauptstraße wird als C-Zentrum eingestuft, was bedeutet, dass die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit innenstadtrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht zulässig ist. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können nur angesiedelt werden, wenn die Entwicklungsfähigkeit mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gewahrt wird. Bei der Ansiedlung nicht großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist ebenfalls eine Einzelfallprüfung erforderlich.

1.5 Parkraumuntersuchung und -konzeption

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Parkraumuntersuchung durchgeführt, die das Parkraumangebot hinsichtlich der aktuellen Kapazitäten und Nutzung untersucht. Hierfür wurde eine Auslastungserhebung und eine Kennzeichenerfassung (zur Erhebung von Nutzergruppen) durchgeführt. Die Erhebung erfolgte am Donnerstag, den 12.10.2023 in fünf Rundgängen zu den Zeiten 8, 11, 14, 17 und 22 Uhr.

Der Untersuchungsbereich umfasste den gesamten Geltungsbereich einschließlich der Westseite der Bergstraße, unmittelbar angrenzende Stellplätze in der Hauptstraße und am Friedhof, den an die Kulturhalle angrenzenden Straßenraum einschließlich der Ringstraße zwischen Friedrich-Ebert-Ring und Berliner Straße. Insgesamt wurden 543 öffentliche Stellplätze gezählt.

In der Auswertung der Auslastung in zusammengefassten Bereichen (ohne private Stellplätze) zeigt sich, dass die Auslastung in fast allen Bereichen zu keiner Uhrzeit einen mittleren Parkdruck übersteigt (maximal 70%). Im gesamten Gebiet stehen damit jederzeit etwa 150 unbesetzte Stellplätze zur Verfügung. Lediglich in der Söhrestraße und „Am alten Rathaus“ wird um 11 Uhr eine Auslastung von ca. 90 % erreicht. Grundsätzlich besteht – auch nachts – innerhalb des gesamten Untersuchungsgebiets kein Parkdruck (öffentliche Parkplätze). Die höchste Auslastung im Gesamtgebiet besteht um 11 und um 17 Uhr, was ein Indiz für den Kundenverkehr ist.

Die Auslastung der privaten Stellplätze weist ebenfalls für fast alle Stellplätze im Gebiet – mit Ausnahme des Spandauer Wegs und um das alte Rathaus (Auslastung um 11 Uhr bis ca. 100 %) – nur einen mittleren Parkdruck auf.

Kund*innen machen mit 48 % bis 55 % den größten Anteil der Nutzer*innen im Geltungsbereich aus. Knapp 36 % der Nutzer*innen sind Bewohner*innen. In den Betrieben Beschäftigte bilden mit 8 % bis 16 % den geringsten Anteil.

1.6 Altflächen und Grundwasserschadensfälle

Für das Plangebiet bestehen folgende Eintragungen an Altstandorten (Stand 2023):

ALTIS-Nummer	633.017.010-001.099
Arbeitsname	Industriemontage Alilanski
Status	Fläche nicht bewertet
Flächenart	Altstandort
Straße	Parkstraße 22
Gemeinde	Lohfelden
Kreis	Landkreis Kassel
UTM-Ost	537688,061
UTM-Nord	5680846,668
Max. WZ-Klasse	4

ALTIS-Nummer	633.017.010-001.066
Arbeitsname	Hesslinger Fotoherstellung
Status	Fläche nicht bewertet
Flächenart	Altstandort
Straße	Bergstraße 8
UTM-Ost	537658,072
UTM-Nord	5680715,72
Max. WZ-Klasse	3

ALTIS-Nummer	633.017.010-001.039
Arbeitsname	Mühlhausen Schreinerei
Status	Fläche nicht bewertet
Flächenart	Altstandort
Straße	Hauptstraße 49
UTM-Ost	537892,979
UTM-Nord	5680807,682
Max. WZ-Klasse	3

ALTIS-Nummer	633.017.010-001.048
Arbeitsname	Kanold Gerüstbau
Status	Fläche nicht bewertet
Flächenart	Altstandort
Straße	Hauptstraße 54
UTM-Ost	537862,99
UTM-Nord	5680678,733
Max. WZ-Klasse	4

ALTIS-Nummer	633.017.010-001.053
Arbeitsname	Tankstelle Eckert Hetzel
Status	Fläche nicht bewertet
Flächenart	Altstandort
Straße	Friedrich-Ebert-Ring 33
UTM-Ost	537894,977
UTM-Nord	5680646,746
Max. WZ-Klasse	5

ALTIS-Nummer	633.017.010-001.021
Arbeitsname	Ruhnau Fotolabor
Status	Fläche nicht bewertet
Flächenart	Altstandort
Straße	Friedrich-Ebert-Ring 29
UTM-Ost	537954,953
UTM-Nord	5680581,771
Max. WZ-Klasse	3

ALTIS-Nummer	633.017.010-001.012
Arbeitsname	Schäfer Brennstoffhandel
Status	Fläche nicht bewertet
Flächenart	Altstandort
Straße	Friedrich-Ebert-Ring 27
UTM-Ost	537975,944
UTM-Nord	5680551,783
Max. WZ-Klasse	5

ALTIS-Nummer	633.017.010-001.013
Arbeitsname	Maler Metallschleifer et al.
Status	Fläche nicht bewertet
Flächenart	Altstandort
Straße	Friedrich-Ebert-Ring 43
UTM-Ost	537952,953
UTM-Nord	5680488,808
Max. WZ-Klasse	4

ALTIS-Nummer	633.017.010-001.174
Arbeitsname	Reinigung
Status	Adresse / Lage überprüft (validiert)
Flächenart	Altstandort
Straße	Hauptstraße 64
Gemeinde	Lohfelden
Kreis	Landkreis Kassel
UTM-Ost	537975
UTM-Nord	5680831
Max. WZ-Klasse	5

ALTIS-Nummer	633.017.010-001.135
Arbeitsname	KFZ-Werkstatt
Status	Adresse / Lage überprüft (validiert)
Flächenart	Altstandort
Straße	Friedrich-Ebert-Ring 25 B
UTM-Ost	537982
UTM-Nord	5680513
Max. WZ-Klasse	4

Die Standorte sind bisher noch nicht untersucht. Sie sind gem. dem „Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten“ in die Branchenklassen 3, 4 und 5 eingeordnet, somit wird für diese Standorte ein mäßiges bis sehr hohes Gefährdungspotential für die Umwelt abgeleitet.

Aufgrund der Vornutzungen der Flächen können Untergrundverunreinigungen nicht abschließend ausgeschlossen werden.

1.7 Bestehende Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich vollständig erschlossen. Mittig verläuft durch den Geltungsbereich die Hauptstraße, im Nordwesten die Parkstraße, im Nordosten die Berliner Straße mit dem Spandauer Weg und die Straße Am Stadion, im Südwesten der Brandenburger Weg und im Nordwesten die Söhrestraße und die Bergstraße. Die innere Erschließung erfolgt über den Friedrich-Ebert-Ring und die Poststraße.

Die Hauptstraße stellt die verdichtete Achse des Quartiers dar. In ihr bündeln sich zahlreiche Versorgungs- und Verkehrsfunktionen, unter anderem die Busverkehre, die hier auf stark begrenztem Platz abgewickelt werden müssen. Hierzu stellt die Poststraße im nordöstlichen Rückraum eine wichtige Funktionsergänzung dar (Lieferung, Anfahrt, Stellplätze).

Ein Fußwegenetz ergänzt, vor allem im Norden, die innere Erschließung. Zwischen Haupt- und Parkstraße existiert eine öffentliche Verbindung, die sich zur Erschließung der Reihenhäuser in diesem Bereich im mittleren Teil verzweigt. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs sind Söhrestraße und Friedrich-Ebert-Ring durch einen Fußweg verbunden, weiter nördlich besteht durch ein Gehrecht eine zweite Verbindung. Zudem wird das Fußwegenetz der Grünanlage Berliner Platz intensiv als Verbindungsachse zwischen Hauptstraße und den südlich anschließenden

Wohngebieten genutzt.

Radwege sind nicht vorhanden.

Im öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet an das Busnetz der Kasseler Verkehrsgesellschaft angeschlossen (bis in die späteren Abendstunden). Tagsüber gibt es eine 10-minütige Taktung. Außerdem verläuft die Bahnbuslinie Kassel-Söhrewald über die Gemarkung.

An den überregionalen Kfz-Verkehr besteht eine Anbindung durch die A7 im Westen/Nordwesten der Gemarkung, die Landstraße L 3203 von Fuldabrück-Bergshausen über Crumbach und Vollmarshausen nach Kaufungen sowie die L 3236 von Kassel Waldau über Crumbach, Vollmarshausen nach Wellerode.

Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Gebiet vollständig vorhanden und können zur Versorgung herangezogen werden. Neben Trink- und Abwasser, Elektrizität und Telekommunikation ist das Gebiet auch an das Gasnetz angeschlossen.

Das Abwasser wird im Trennsystem geführt. Einige Abschnitte des Netzes verlaufen durch private Flächen (zwischen Poststraße und Parkstraße, zwischen Friedrich-Ebert-Ring und Söhrestraße sowie südöstlich am Friedrich-Ebert-Ring). Die Kapazität der Regenwasserentsorgung hat nach Einschätzung der Technischen Betriebe (Gemeindewerke) allerdings ihre Grenzen erreicht.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Städtebauliche Konzeption

Der Entwurf des Bebauungsplans beruht auf städtebaulichen Entwürfen, die in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in mehreren Varianten vorgestellt worden sind und sich vor allem durch ein unterschiedlich starkes Maß der Nachverdichtung auszeichnen.

Bei der Planung handelt es sich in weiten Teilen um die Überplanung und Abrundung einer bereits bebauten Ortslage. Das Plangebiet wird an allen Seiten durch die bestehende Siedlungsstruktur umschlossen. Mit der Schaffung des Planungsrechts für den Geltungsbereich wird somit (unter Einbeziehung und Abwägung von klimatischen, ökologischen und gestalterischen Belangen) die Voraussetzung für die Erhaltung der spezifischen und ortsbildprägenden Bausubstanz und die Sicherung des Status Quo geschaffen. In einigen Teilbereichen wird eine moderate Nachverdichtung ermöglicht, indem erweiterte Baufenster festgesetzt werden und eine Anpassung der Geschossigkeit ermöglicht wird. Die Nachverdichtung erfolgt hierbei insbesondere für die Teilbereiche, die derzeit über eine sehr geringe städtebauliche Dichte verfügen und zielt somit auf eine Angleichung der städtebaulichen Dichte. Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans ergibt sich somit aus einer konkretisierenden räumlichen Steuerung der Nachverdichtungsmöglichkeiten. Zugleich werden bei neuer Wohnraumschaffung eine möglichst geringe zusätzliche Versiegelung zugelassen und Freiraumqualitäten – innerhalb der Parkanlage “Berliner Platz” und den privaten Grünflächen – erhalten, u.a. durch einen Mindestabstand von 15 Metern zwischen Hauptfassaden sowie weiteren Pflanzverpflichtungen und -empfehlungen.

Die denkmalrechtlich geschützten Ensembles südöstlich der Hauptstraße, beidseitig der Parkstraße und beidseitig der Söhrestraße bilden wesentliche Bausteine des baukulturellen Erbes in diesem Bereich (der sich noch weiter in südöstliche Richtung erstreckt). Sie stellen die Keimzelle dieser Mitte zwischen Crumbach und Ochshausen dar, die Geschichte dieser als Gartenstadt gedachten Siedlung ist historisch gut dokumentiert. Die Gemeinde hat es sich daher zum Ziel gesetzt, die Gebäude möglichst unverfälscht zu erhalten und lediglich Verbesserungen der Wohnqualitäten der vorhandenen Wohnungen zur ermöglichen (Grundrissänderungen, Balkonanbauten u.ä., stets in Abstimmung mit der Denkmalpflege).

2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden die Nutzungsarten Allgemeines und Besonderes Wohngebiet, Mischgebiet sowie Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Die Festsetzungen richten sich dabei nach der angestrebten Art der Nutzung unter Berücksichtigung des aktuellen Bestands.

Der durch den B-Plan Nr. 60 zulässige großflächige Einzelhandelsbetrieb mit bis zu 2.500 qm Gesamtverkaufsfläche wird in diesen Bebauungsplan übernommen und als Sondergebiet „Nahversorgung Hauptstraße“ ausgewiesen. In den Geschossen oberhalb dieser Einzelhandelsnutzungen ist das Nutzungsspektrum zulässig, das auch in dem umgebendem Mischgebiet festgesetzt ist.

Beidseitig entlang der Hauptstraße wird im Übrigen ein Mischgebiet festgesetzt. Im Nordostbereich der Poststraße sind zwei Flurstücke als MI aus dem rechtsgültigen B-Plan 27 1. Änderung übernommen, da auf dieser Grundlage inzwischen ausgeübte Nutzungen genehmigt wurden. Hierbei sind in allen Mischgebietsflächen aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation

und der vorhandenen Nutzungen und Dichte Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um aufgrund der hohen Wohnanteile beidseitig des Mischgebiets und teilweise auch innerhalb (Südostseite der Hauptstraße) Lärmbelästigungen zu vermeiden.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird ein Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) festgesetzt. Aufgrund der umgebenden und in den oberen Geschossen vorherrschenden Wohnnutzung einerseits und der bestehenden gewerblichen Struktur andererseits scheint es sinnvoll, diesen Gebietscharakter zu sichern, zumal sich östlich (außerhalb des Geltungsbereichs) ähnliche Strukturen anschließen. Die Festsetzung eines Mischgebietes wäre aufgrund des weitaus größeren Nutzungsspektrums und der verpflichtenden Nutzungsmischung nicht geeignet.

Die übrigen Gebiete werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das sich aus der vorhandenen, fast ausschließlichen Wohnnutzung ableitet. Gleichzeitig führen die vorhandene und die als Ziel formulierte Zentralität sowie die vereinzelt offenbar vorhandenen Büronutzungen dazu, dass ein Reines Wohngebiet nicht in Frage kommt. Im Nordwesten des Geltungsbereiches, entlang der Bergstraße bis zur Poststraße, sind aufgrund von bereits genehmigten Nutzungen Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig. Ausgeschlossen in den Wohngebieten sind aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation und der vorhandenen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel wurde zeitlich parallel durch den Zweckverband Raum Kassel geändert. Der Änderungsbereich ZRK 84 „Hauptstraße Lohfelden“ ist seit dem 03.07.2025 rechtswirksam. Die Darstellung entspricht dem Stand des Vorentwurfs des Bebauungsplans.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Teilbaugebieten je nach Bestand und städtebaulichem Entwicklungsziel differenziert. Grundsätzlich orientiert sich das städtebauliche Konzept an der Erhaltung des Bestands; im Fall von moderaten Nachverdichtungen wird eine mittlere Grundflächenzahl angestrebt (WA 0,3; MI 0,4) und bezüglich der Gebäudehöhen die Umgebungsbebauung als Maßstab herangezogen.

<u>Wohngebiete</u>

Die Allgemeinen Wohngebiete erhalten, je nach aktueller Nutzung und verträglichen Nachverdichtungsmöglichkeiten, eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3. Eine höhere GRZ (bis 0,45) ergibt sich in einzelnen Teilbaugebieten allein aus der genehmigten Bestandssituation. Sofern kein besonderer Regelungsbedarf besteht, wird die Grundflächenzahl GFZ nicht gesondert festgesetzt, sondern über die zulässige Geschossigkeit definiert. Lediglich im WA 4 (Bergstraße Nr. 12), wo eine komplexe Bestandssituationen und ein hoher Versiegelungsanteil besteht, wird eine GFZ ergänzt.

Das Besondere Wohngebiet (WB) an der südlichen Geltungsbereichsgrenze erhält aufgrund des Bestands und der teils gewerblichen Nutzung entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten und damit eine relativ hohe zulässige Dichte mit einer GRZ von 0,6. Die GFZ von 1,2 dagegen begrenzt bei einer zulässigen Geschosszahl von III die Gesamtdichte des Teilbaugebietes entsprechend der Umgebungsbebauung. Im Besonderen Wohngebiet ist zudem ein differenziertes Baufenster ausgewiesen, um den gewerblichen Bestand (Kfz-Werkstatt) mit ihrem eingeschossigen Baukörper zu sichern, jedoch zugleich die Dichte zu begrenzen.

Mischgebiete, Sondergebiet

Für die Mischgebiete (MI) ist in der Regel eine GRZ von 0,6 vorgesehen bei einer Zahl der zulässigen Vollgeschosse von III.

Im MI 1 entlang der nordwestlichen Seite der Hauptstraße zwischen Am Stadion und Bergstraße wird eine GFZ von 1,5 festgesetzt und damit der Orientierungswert aus § 17 BauNVO überschritten. Diese Überschreitung wird aufgrund der herausgehobenen Zentrenfunktion des Bereichs für die gesamte Gemeinde Lohfelden für vertretbar gehalten, zumal sowohl in Kern- als auch in Urbanen Gebieten eine GFZ von 3,0 zulässig ist. Weiterhin ist als städtebauliche Spiegelung der (denkmalgeschützten und erhöht stehenden) Südostseite eine III-geschossige Bebauung städtebaulich sinnvoll, die aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen und der teilweise bereits hohen GRZ mit einer GFZ des Orientierungswertes von 1,2 kaum realisierbar wäre.

Auch der Bereich an der Ostseite der Ecke Hauptstraße/Berliner Straße ist aktuell bereits hoch verdichtet und wird daher mit den Werten des MI 1 ausgestattet.

Für das Sondergebiet Einzelhandel, das innerhalb der Mischgebietsflächen 1 an der Nordwestseite der Hauptstraße liegt und bereits über den B-Plan 60 gesichert ist, wird das Maß der Nutzung von GRZ 0,8 übernommen, die GFZ wird entsprechend des umgebenden MI 1 auf 1,5 erhöht. Ebenso wird die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 2.500 qm übernommen; sie entspricht dem Zentrenkonzept des Zweckverbands Raum Kassel. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird am städtebaulichen Entwicklungsziel eines verdichteten zentralen Bereichs in Lohfelden orientiert und ebenfalls mit III festgesetzt.

Für das MI 2, das unter denkmalpflegerischem Ensembleschutz steht, sind die GRZ (0,4), GFZ (0,9) und Zahl der zulässigen Vollgeschosse (III) stärker am Bestand orientiert. Die GRZ ist auch dem bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrad geschuldet.

Die übrigen Mischgebiete MI 3 liegen, verglichen mit den MI 1, in weniger verdichteten und nicht vergleichbar intensiv genutzten Bereichen und werden mit den Orientierungswerten von GRZ 0,6 und GFZ 1,2 und einer zulässigen Geschosszahl von III ausgestattet.

Verdichtung und Parkplatzsituation

Das zulässige Maß der Nutzung eröffnet gegenüber dem Bestand ein Potenzial von überschlägig 75 Wohneinheiten auf zusätzlich überbaubaren Flächen. Diese werden, da es sich fast ausschließlich um private Investitionen handeln wird, erfahrungsgemäß über einen längeren Zeitraum verteilt realisiert.

Die angestrebte Nachverdichtung ist angesichts der Ergebnisse der Parkraumuntersuchung auch verkehrlich möglich. Zum einen sind die (privaten) Stellplätze für Wohnungen auf den Baugrundstücken nachzuweisen, was individuell erfolgt (durch entsprechenden Zubau auf der Grundstücksfreifläche, durch Stellplätze in der Erd- oder Untergeschossebene). Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass in Folge des gestreckten Zeitablaufs der Nachverdichtung der Stellplatzbedarf allmählich sinkt, da der Öffentliche Nahverkehr und die Radinfrastruktur zunehmend verbessert werden und dadurch die Kfz-Zahlen zurückgehen sollen, was angesichts der Nähe zu Kassel auch in Lohfelden relevant werden dürfte.

Hinsichtlich der erforderlichen Zahl der (öffentlichen) Stellplätze für die Geschäftskunden, für die in den Geschäften Beschäftigten sowie für die Besucher*innen der Kulturhalle sind mit dem Potenzial von 150 freien öffentlichen Stellplätzen ausreichende Kapazitäten vorhanden, die je-

weils fußläufig innerhalb weniger Minuten erreicht werden können. Möglicherweise sind gezielte Maßnahmen zur Ausweisung und Bewirtschaftung sinnvoll (Regelung der Parkdauer in unterschiedlichen Zonen mit Bezug auf die Frequentierung des Zielortes, Ladezonen, Bring- und Abholzonen, Behindertenstellplätze u.ä.). Diese Feinsteuerung ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze

Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch Baufenster festgelegt. Die städtebauliche Leitidee ist hierbei, dass die Hauptfassaden mindestens 15 m voneinander entfernt sind.

Hintergrund dieser Zielstellung, die über die Abstandsregeln der Hessischen Bauordnung hinausgehen, ist, dass geringere Abstände die Verschattung der Wohnungen erhöhen und damit die Wohnqualität vermindern. Sie reduzieren auch den passiven Solarenergiegewinn. Weiterhin vermindern geringere Abstände die Aufenthaltsqualitäten und Gestaltungsmöglichkeiten im Freiraum. Sie schränken den späteren Anbau von Balkons ein, die die Wohnqualität deutlich erhöhen. Klimatisch ist eine Freihaltung von kompakten begrünten und unversiegelten Bereichen geeignet, um eine bessere nächtliche Abkühlung des Siedlungsgebietes zu erreichen.

Um die Bezüge zwischen Wohn- und Freiraum aufzuwerten, können die Baugrenzen durch Balkone und Terrassen um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Die Baugrenzen orientieren sich hierbei in der Regel an der Sicherung des Bestands, ohne dass kleinere Anbauten unzulässig würden. Wo aktuell eine sehr geringe Baudichte analysiert wurde und somit eine moderate Nachverdichtung zugelassen werden soll, sind auch die Baufenster erweitert. Dabei bildet die städtebaulich-räumliche Lage der Erweiterungen die Grundlage des Verlaufs der Baugrenzen.

Baulinien werden beidseitig entlang des zentralen Abschnitts der Hauptstraße festgelegt. Auf der Südostseite im Bereich der Gebäude 44 bis 58 orientiert sich die Baulinie am denkmalgeschützten Bestand und gilt für alle Geschosse.

Auf der Nordwestseite im Bereich der Gebäude 29 bis 47 (ungerade Hausnummern) besteht derzeit z.T. durch Vor- und Rücksprünge von Fassaden, Außengastronomie oder dem Vorkragen von Vordächern ein eher heterogenes Erscheinungsbild. Um einerseits die bestehende Struktur aufzugreifen und gleichzeitig in diesem Straßenabschnitt Raumkanten stärker auszubilden und zu einer attraktiven Gestaltung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen zu können, wird hier ebenfalls eine Baulinie festgesetzt. Sie orientiert sich an der oberirdischen Gebäudefassade, kann aber bis zu fünf Meter auf max. 1/3 der straßenseitigen Gebäudelänge hiervon nach hinten abweichen. Somit wird gewährleistet, dass im Erdgeschoss bestehende Nutzungen, wie die der Außengastronomie, auch zukünftig nicht ausgeschlossen werden, ohne die Straßenfront substanziell zu unterbrechen. Das Festlegen von fünf Metern wird von der jetzigen Bestandsstruktur abgeleitet und ist zudem mit der im folgenden Absatz begründeten Pavillonstruktur synchronisiert. Des Weiteren sind Rücksprünge der Fassade zulässig, wenn durch Vordächer die Baulinie vollständig eingehalten und die Straßenfront hierdurch erhalten werden kann. Die Baulinie darf in geringerem Maß durch Werbeanlagen überschritten werden.

Um die pavillongeprägte Atmosphäre im Einkaufsbereich zu stärken, soll eine mehrgeschossige Bebauung entlang der Hauptstraße möglichst erst 5 Meter hinter dieser Baulinie möglich sein, um die derzeit überwiegend vorhandene eingeschossige Struktur zu erhalten. Allerdings ist eine vorgerückte zwei- und dreigeschossige Bebauung für kleinere Abschnitte bereits vorzufinden.

Unter Abwägung der Belange der Umsetzung einer identitätsstiftenden städtebaulichen Konzeption einerseits und Eingriff in bestehende Rechte andererseits wird im Bebauungsplan für die ersten 5 m ab Baulinie eine max. eingeschossige Bauweise festgesetzt und ausschließlich für die vorhandenen mehrgeschossigen Bestandsgebäude hiervon abgewichen.

Eine Bauweise wird im gesamten Geltungsbereich nicht festgelegt.

2.5 Gestaltung baulicher Anlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Bei Änderungen an Gebäuden, die Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage sind, bedarf es zusätzlich einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Bei Änderungen ist zu gewährleisten, dass der Eingriff in die denkmalgeschützten Außenhüllen so gering wie möglich erfolgt.

Pro vier Kfz-Stellplätze ist zur Überschattung ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

2.6 Flächen für Wohngebäude, die mit Mittlen der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können

Der Bebauungsplan setzt fest, dass mind. 30 % der Wohnungen in neu errichteten Gebäuden sowie Aufstockungen so herzustellen sind, dass sie baulich für eine soziale Wohnraumförderung des Landes Hessen geeignet sind. Hiermit soll die soziale Mischung des Quartiers, in dem einerseits (vermutlich selbst genutzte) Eigentumswohnungen existieren, andererseits aufgrund der zentralen Lage bei Neubauten hohe Mieten verlangt werden können, gewahrt bleiben und die Wohnraumversorgung für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen gesichert werden.

2.7 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich werden vier öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Qualitäten festgesetzt.

Der Berliner Platz bildet eine zentrale Freifläche an der Berliner Straße / Ecke Hauptstraße und ist als „Parkanlage“ festgesetzt. Die Fläche ist mit einem wertvollen Baumbestand versehen. Beide Funktionen werden gesichert. Wege und parktypische bauliche Anlagen (Spielflächen, WC-Anlagen, Skulpturen) sind zulässig. Die bedeutende kleinklimatische Funktion ist dabei zu sichern.

Der Mittelstreifen der Söhrestraße ist ebenfalls als Parkanlage festgesetzt. Sie ist mit einer Doppelreihe Bäumen bestanden, die zu erhalten und zu ersetzen ist, und dient vorrangig der Stadtgestalt und der Klimaverbesserung.

Der Rathausplatz im Westen (Ecke Hauptstraße/Söhrestraße) wird als Grünfläche mit den Funktionen eines Quartiersplatzes festgesetzt. Hiermit ist eine Ausrichtung auf Begegnung verbunden, wodurch beispielsweise die Installation von Spielgeräten und -flächen, Sitzmöglichkeiten oder kleinen Wasserflächen sinnvoll ist und somit der Grünanteil geringer als üblich sein kann.

Schließlich ist eine kleine Fläche im östlichen Teil der Poststraße als Öffentliche Grünfläche dargestellt. Sie dient insbesondere kleinklimatischen Zwecken in diesem hochversiegelten Umfeld.

2.8 Grundstücksfreiflächen, Pflanzverpflichtungen und -empfehlungen

Zur Gliederung von Stellplatzflächen, der Vermeidung von großen zusammenhängenden versiegelten Flächen und als Maßnahme zur Verbesserung der kleinklimatischen Qualität sind Stellplatzflächen durch ein Mindestmaß an Baumpflanzungen, ersatzweise durch Strauchpflanzungen, zu begrünen.

Des Weiteren sind die vorhandenen Baumreihen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und in der Parkanlage Berliner Platz verbindlich zum Erhalt, bzw. bei Abgang zur Nachpflanzung, festgesetzt. Diese Maßnahme zielt neben der Förderung eines attraktiven Ortsbildes insbesondere auf die kleinklimatisch positiven Effekte zur Vermeidung einer Überwärmung des Siedlungsgebiets (Maßnahme der Klimaanpassung) durch Beschattung versiegelter Flächen. Ist eine Ersatzpflanzung aufgrund von unterirdisch verlaufenden Leitungen nicht möglich, kann die Pflanzung auch an anderer Stelle auf dem Grundstück erfolgen.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bäume durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Es gelten dabei „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ (RSBB) und die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ als fachliche Vorschriften.

Zudem ist in den Wohn- wie Mischgebieten (WA, WB, MI) zur weiteren Durchgrünung des Siedlungsbereichs, der Gestaltung des Ortsbildes und aus kleinklimatischen Gesichtspunkten je angefangene 200 m² privater Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Gehölzqualität StU 10-12 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Gehölzqualität StU 10-12 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Statt eines Baumes können hierbei ersatzweise auch 10 m² Sträucher bzw. Hecken gepflanzt werden. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume, die erhalten werden, zeichnerisch zur Anpflanzung dargestellte Baumstandorte oder Pflanzverpflichtungen im Kontext der o. g. Pflanzverpflichtung bei der Anlage von Stellplätzen können hierbei angerechnet werden.

In den Textlichen Festsetzungen werden hitzetolerante Baumarten bzw. -sorten (1. und 2. Ordnung) empfohlen, die überwiegend der Liste der FLL-Fachtagung: Forschungsprojekt Stadtgrün 2021, Bayrische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau entsprechen.

Dach- und Fassadenbegrünung

Um die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Bereich der Bebauung zu verbessern sowie zur Verbesserung des Kleinklimas und als Habitat für Vögel und Insekten werden Dach- und Fassadenbegrünungen im Bebauungsplan empfohlen. Dächer von sämtlichen baulichen Anlagen mit einem Neigungswinkel von bis zu 20 Altgrad sollen ab einer Dachfläche von 20 m² inkl. Dachüberstände vollständig begrünt werden. Es wird mindestens eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm, empfohlen.

Als Ersatz zu einer Dachbegrünung werden auch alternative Begrünungsmaßnahmen wie z.B. weitere Baumpflanzungen oder flächige Strauchpflanzungen vorgeschlagen.

Des Weiteren wird empfohlen oberirdische Außenwände, die über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen, zu begrünen.

2.9 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Für Dachflächen neu errichteter, angebauter oder aufgestockter Gebäude und baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Nutzung von solarer Strahlungsenergie empfohlen. Hierdurch wird der Ausbau regenerativen Energien gefördert und zu positiven Auswirkungen bzgl. des Klimawandels durch eine Verringerung des CO_2 Ausstoßes beigetragen. Photovoltaik kann zudem einen wichtigen Beitrag zum Umstieg auf Elektromobilität darstellen, was wiederum ein wichtiger Beitrag zur Lufteinhaltung und zum allgemeinen Klimaschutz ist. Solaranlagen sind inzwischen eindeutig wirtschaftlich zu betreiben.

Im gesamten Geltungsbereich sollen bei der Errichtung von Gebäuden (Anbauten und Aufstockungsmaßnahmen eingeschlossen) Photovoltaikmodule auf einer Fläche installiert werden, die mindestens 30 % der Bruttodachfläche der Hauptgebäude ausfüllt (Solarmindestfläche).

Die im Planbereich empfohlene Solarinstallation ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.

Die Hinweise empfehlen zudem, dass PV- und Solarwärmeanlagen so ausgeführt werden, dass die Funktion der Grünbedachung (bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15 Grad) nicht eingeschränkt wird. Somit können beide Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung erfolgen. Die Verträglichkeit beider Funktionen ist inzwischen vielfach erprobt, so dass sie dem Stand der Technik entsprechend angewendet werden können. Insbesondere trägt die Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas durch Reduktion der Aufheizung bei und unterstützt dadurch das Funktionieren der Photovoltaikanlagen. Zudem wird durch das Gründach, als wichtiger Beitrag zur Klimaanpassung, Regenrückhaltung bewirkt wodurch das öffentliche Entwässerungssystem bei Starkregenereignissen entlastet und Hochwasserereignissen vorgebeugt wird.

2.10 Erschließung: Verkehr

Die für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Parkplätze und Gehwege) sind fast ausschließlich als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, ohne bereits die Verkehrsarten oder Oberflächen zu differenzieren. Hiervon ausgenommen sind lediglich drei Fußwege: Die Verbindung zwischen Friedrich-Ebert-Ring und Söhrestraße im Süden des Geltungsbereichs, die Verbindung zwischen Haupt- und Poststraße im mittleren Abschnitt sowie die Wege zwischen Post- und Parkstraße, die zugleich der Erschließung mehrere Reihenhäuser dienen.

Ein Gehrecht ist eingetragen zwischen der nordwestlichen Schleife des Friedrich-Ebert-Rings und der Söhrestraße (zwischen den Gebäuden Am Alten Rathaus 5/5a und Söhrestraße 1); dieses ist bereits seit längerem grundbuchlich gesichert.

Ein Geh- und Fahrrecht ist im Nordosten des Geltungsbereichs zur Erschließung der Grundstücke Spandauer Weg 3 und 5 eingetragen.

Die erforderlichen Stellplätze im Fall von Baumaßnahmen sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Für die Sicherung von ausreichenden Kapazitäten für öffentliche Zwecke – zum Beispiel Kurzzeitparken im Geschäftsbereich und für die Grünfläche Berliner Platz, abgelöste Stellplätze, Kulturhalle – ist aktuell von einer ausreichenden Zahl öffentlicher Stellplätze auszugehen, wie die Parkraumuntersuchung (s.o.) bestätigt.

2.11 Erschließung: Ver- und Entsorgung

Für die zulässige städtebauliche Entwicklung des Gebietes sind aktuell keine Infrastrukturmaßnahmen erforderlich. Ausgenommen hiervon ist die Ableitung des Regenwassers; das bestehende Netz ist an seinen Kapazitätsgrenzen. Dies hat zur Folge, dass alle Maßnahmen, die eine höhere Versiegelung zur Folge haben, vorrangig vermieden oder durch Beseitigung von Versiegelungen im unmittelbaren Nahbereich ausgeglichen werden sollen. Ist dies nicht möglich, ist das Regenwasser in erster Priorität zu versickern oder zu verwenden und in zweiter Priorität so lange zurückzuhalten, dass die Abflussspitzen nicht erhöht werden. Diese Maßnahmen sind im jeweiligen Bauantrag nachzuweisen bzw. liegen auf kommunalen Flächen in Verantwortung der Gemeinde.

Es sind in verschiedenen Bereichen Leitungsrechte festgesetzt, die bestehende, unter Privatgrundstücken verlaufende Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie in einem Fall eine Mittelspannungsleitung sichern.

2.12 Erschließung: Kostenschätzung

Es sind keine kommunalen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

2.13 Brandschutz

Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehrzufahrt).

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs freigehalten werden.

Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen. Auf die Vorgaben der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

Um jederzeit die Durchfahrt von Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeugen zu ermöglichen, sind die Raumprofile der Straßen und Aufstellflächen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs freizuhalten.

Sofern Gebäude zugelassen werden sollten, deren zweiter Rettungsweg über die Rettungsgeräte der Feuerwehr führen soll und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen diese nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt, es sei denn, dass auch der zweite Rettungsweg baulich hergestellt werden soll. Die Feuerwehr der Gemeinde Lohfelden verfügt derzeit über ein Hubrettungsfahrzeug.

Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen.

Wird die Gefahr der Brandausbreitung bei der überwiegenden Bauart als klein/mittel eingestuft, ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (1.600 l/min) und bei großer Gefahr ein Bedarf von 192 m³/h (3.200 l/min) vorzusehen.

Der Löschwasserbedarf muss im Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen (Löschbereich). In unmittelbarer Nähe zum Objekt (unter 75 m) sollten für Erstmaßnahmen der Feuerwehr, z. B. für das Retten von Menschenleben, mind. 48 m³/h (800 l/min) vorhanden sein. Die Abstände von Löschwasserentnahmestellen (Hydranten, Löschwasserbehälter etc.) sollten unter 150 m betragen.

Der Fließdruck bei max. Löschwasserentnahme darf 2,5 bar nicht unterschreiten.

2.14 Flächenbilanz

Geplante Flächennutzung	**Flächengröße (überschlägig)**
WA 1	**ca. 59.620 m²**
Davon überbaubare Fläche (GRZ 0,3)	*ca. 17.886 m²*
Incl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis GRZ 0,45	*ca. 26.829 m²*
WA 2	**ca. 5.990 m²**
Davon überbaubare Fläche (GRZ 0,35)	*ca. 1.197 m²*
Incl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis GRZ 0,53	*ca. 3.175 m²*
WA 3	**ca. 9.140 m²**
Davon überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	*ca. 3.656 m²*
Incl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis GRZ 0,6	*ca. 5.484 m²*
WA 4	**ca. 1.410 m²**
Davon überbaubare Fläche (GRZ 0,45)	*ca. 635 m²*
Incl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis GRZ 0,68	*ca. 959 m²*
WB	**ca. 3.980 m²**
Davon überbaubare Fläche (GRZ 0,6)	*ca. 2.388 m²*
Incl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis GRZ 0,8	*ca. 3.184 m²*
MI 1	**ca. 14.870 m²**
Davon überbaubare Fläche (GRZ 0,6)	*ca. 8.922 m²*
Incl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis GRZ 0,8	*ca. 11.896 m²*
MI 2	**ca. 9.370 m²**
Davon überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	*ca. 3.748 m²*
Incl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis GRZ 0,6	*ca. 5.622 m²*
MI 3	**ca. 4.120 m²**
Davon überbaubare Fläche (GRZ 0,6)	*ca. 2.472 m²*
Incl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis GRZ 0,8	*ca. 3.296 m²*
SO	**ca. 2.790 m²**
Davon überbaubare Fläche (GRZ 0,8)	*ca. 2.232 m²*
Grünfläche mit Zweckbestimmung **Parkanlage**	**ca. 10.300 m²**
Grünfläche mit Zweckbestimmung **Quartiersplatz**	**ca. 490 m²**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	**ca. 34.120 m²**
Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung **Fußweg**	**ca. 950 m²**
SUMME	**ca. 157.150 m²**

3 Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsplanung

gemäß § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und der Anlage zum BauGB

3.1 Vorbemerkung

Mit Ausnahme der bestehenden Bebauungspläne Nr. 27 (inclusive 1. Änderung) und Nr. 60 befindet sich der überwiegende Teil des Geltungsbereichs im sogenannten „unbeplanten Innenbereich“ nach § 34 BauGB (formal: Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile). Die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung richtet sich hier nach dem Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung. Bei der Änderung der Bebauungspläne Nr. 27 (inclusive 1. Änderung) und Nr. 60 durch den Bebauungsplan Nr. 61 wird das derzeit festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ) und somit der zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht. Gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Hiervon ist im vorliegenden Fall auszugehen; die zukünftig zulässige Bebauung hinsichtlich ihres Versieglungsumfangs bereits als zulässig anzunehmen. Aufgrund dessen ist die Erstellung einer Biotopwertbilanzierung für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ebenfalls nicht erforderlich.

3.2 Einleitung und Planungsziele, Detailierungsgrad der Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht – als Bestandteil der Begründung – entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch beschrieben und bewertet werden. In den Umweltbericht integriert ist die Berücksichtigung der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB (Bodenschutzklausel, Eingriffsregelung nach BNatSchG).

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Gem. Baugesetzbuch sind hierbei die *erheblichen* Umweltauswirkungen, die mit der Planung verbunden sind und welche *erheblichen* Einwirkungen auf die mithilfe des Bebauungsplans vorbereiteten Nutzungen anzunehmen sind, zu prüfen. Hierzu werden regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 15,7 ha befindet sich zwischen den beiden Ortsteilen Crumbach und Ochshausen, bezieht sich auf den Ortskern an der Hauptstraße und umfasst somit eine bereits bebaute Siedlungsstruktur. Die in den Vor- und Nachkriegsjahren gewachsene neue Ortsmitte von Lohfelden weist eine heterogene Gebäudestruktur bestehend aus Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau auf. Im Plangebiet befinden sich zudem zwei denkmalgeschützte Gesamtanlagen (entlang der Haupt- und Söhrestraße sowie in der Parkstraße).

Die heterogene Struktur schlägt sich ebenfalls in der Nutzung wieder. Entlang der Hauptstraße konzentrieren sich stark verdichtete Nutzungen von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Verkaufsflächen, Gastronomien, Dienstleistungen wie Versicherungen und Banken, Ärzte, gesundheitliche Dienste und ein Hotelbetrieb, ergänzt durch Wohnnutzung. An der Berliner Straße liegen noch ein Einzelhandelsbetrieb und eine Bankfiliale, an der Poststraße ein Fitnessstudio und an der südlichen Geltungsbereichsgrenze am Friedrich-Ebert-Ring (Nähe Kulturhalle) eine Kfz-Reparaturwerkstatt sowie einige Ladengeschäfte. Hin zu den Geltungsbereichsgrenzen dominiert das Wohnen. Im Zentrum der Planfläche, zwischen Friedrich-Ebert-Ring und der Berliner

Straße, befindet sich die öffentliche Grünanlage „Berliner Platz“.

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Hauptstraße – zentraler Bereich“ verfolgt demnach zwei Planungsziele. Zum einen soll mit der Schaffung des Planungsrechts für den Geltungsbereich (unter Einbeziehung und Abwägung von klimatischen, ökologischen und gestalterischen Belangen) die Voraussetzung für die Erhaltung der spezifischen und ortsbildprägenden Bausubstanz und die Sicherung des Status Quo geschaffen werden. Zum anderen soll in einigen Teilbereichen eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden, indem erweiterte Baufenster festgesetzt werden und eine Anpassung der Geschossigkeit ermöglicht wird. Die Nachverdichtung erfolgt hierbei insbesondere für die Teilbereiche, die derzeit über eine sehr geringe städtebauliche Dichte verfügen und zielt somit auf eine Angleichung der städtebaulichen Dichte. Hierfür erfolgt die Ausweisung von Allgemeinen und Besonderen Wohngebieten, Mischgebieten sowie einem Sondergebiet. Der „Berliner Platz“ soll weitestgehend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage erhalten bleiben.

Im Gebiet werden, je nach vorherrschender Nutzungs- und Gebäudestruktur, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 (im WA 1) bis zu einer GRZ von 0,6 (im MI 1, MI 3, WB) sowie einer GRZ von 0,8 für das Sondergeiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung Hauptstraße ausgewiesen. Die max. überbaubare Grundstücksfläche beläuft sich rechnerisch damit auf rund 59.880 m² (einschließlich der gem. § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung um 50%), wobei der Großteil der zulässigen Überbauung bereits besteht. Die Werte für die Geschossflächenzahl (GFZ) liegen – sofern eine GFZ gesondert festgelegt und nicht ausschließlich über die zulässige Geschossigkeit definiert wird - zwischen 0,9 (MI 2) und 1,5 (MI 1, SO) und ermöglichen eine vertikale Nachverdichtung bis zu maximal drei Geschossen. Für das MI 1 erfolgt eine Überschreitung der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO auf 1,5. Diese Überschreitung ist aufgrund der herausgehobenen Zentrenfunktion des Bereichs für die gesamte Gemeinde Lohfelden als vertretbar anzusehen.

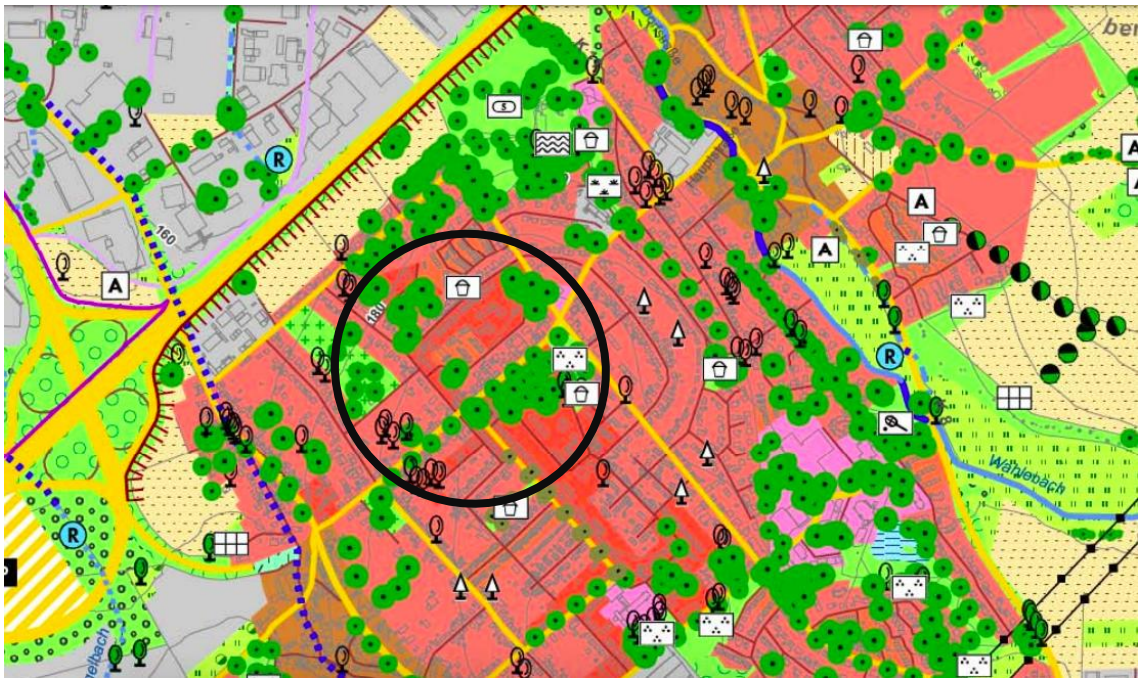
Durch das festgelegte Maß der baulichen Nutzung werden die bestehenden Strukturen eingefasst, deren Nutzungen gesichert und gleichzeitig eine geordnete Weiterentwicklung des Bestandes ermöglicht. Darüber hinaus wird über verbindliche Festsetzungen zum Gehölzerhalt und die Ergänzung von Pflanzungen die vorliegende kleinklimatisch und stadtgestalterisch wichtigen Grünanlagen und Gehölzbestände gesichert und gleichzeitig ein Beitrag zur Entwicklung und zum Erhalt stadtökologisch wertvoller Biotope geleistet.

3.3 Vorgaben aus Fachplänen und Fachgesetzen, Berücksichtigung der Planungsziele

Im Landschaftsplan befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraums Nr. 69 “Ortslage von Lohfelden (Ochshausen, Crumbach, Vollmarshausen)”, der sich, bis auf eine ca. 50 m breite Grünzone, auf die gesamte Siedlungslage von Lohfelden bezieht. Die Ortslagen sind relativ gut durchgrünt. Neubaugebiete befinden sich überwiegend in Crumbach und Ochshausen. Gemäß des Landschaftsplan garantieren die vorhandenen innerörtlichen grünen Flächen (Grünflächen, Straßenräume mit Aufenthaltsfunktionen, Bachlauf des Wahlebachs) hohe Wohnumfeldqualitäten und lassen dabei auch der wildlebenden Flora und Fauna der Siedlungen ihren Lebensraum.

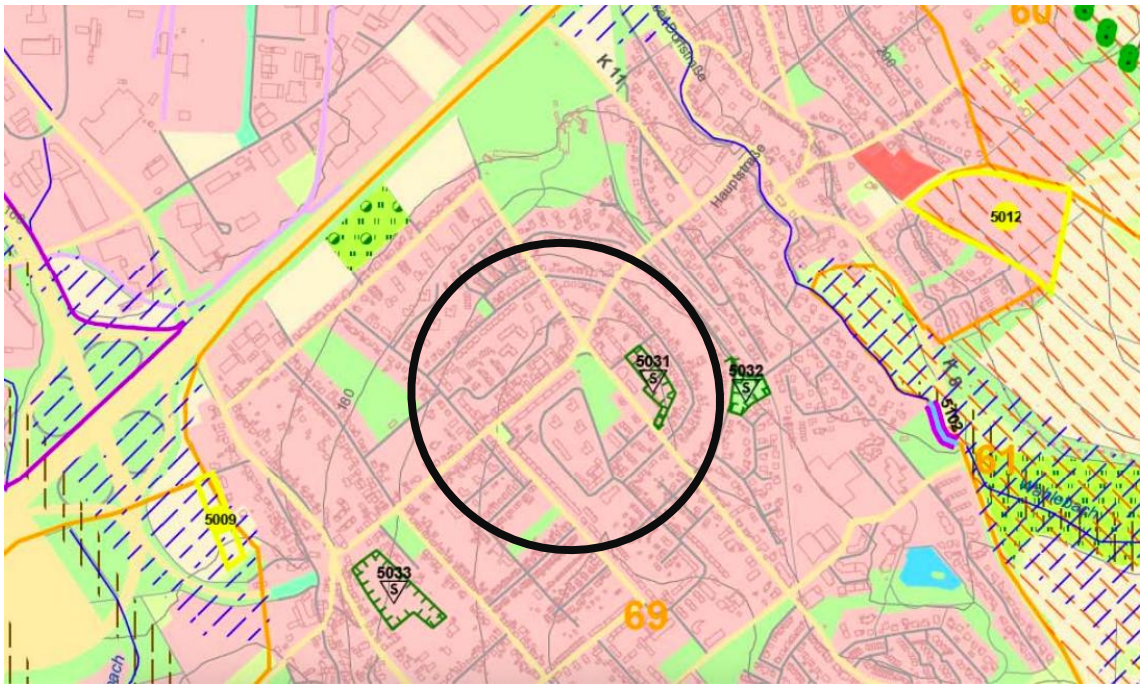
In der Realnutzungskarte wird der Geltungsbereich als Siedlungslage bestehend aus “Ein- und Mehrfamilienhäusern”, “Reihenhäusern” und “Zeilenbau; Großformen, Hochhäusern” dargestellt. An der Kreuzung Hauptstraße / Berliner Straße besteht eine Parkanlage (Berliner Platz). Diese ist nach allen Seiten offengehalten und dient Freizeit- und Erholungszwecken. Entlang der

Hauptstraße, im nördlichen Bereich des Friedrich-Ebert-Rings sowie westlich der Straße Am Stadion bestehen Bäume und Baumreihen. An der Parkanlage und der Berliner Straße sind insgesamt drei Ortsbild prägende Laubbäume verortet.



Ausschnitt Realnutzungskarte des Landschaftsplans mit Verortung des Plangebiets

In der Maßnahmenkarte wird der Geltungsbereich als baulich geprägte Fläche (Bestand) dargestellt. Nordöstlich der Berliner Straße besteht eine Entwicklungsfläche (S 5031) die nach Aussage des Landschaftsplans die Sicherung einer innerörtlichen Streuobstwiese als bedeutsame obstbildprägende Strukturen mit ökologischen Funktionen im Bereich Crumbach / Ochshausen vorsieht. Die Streuobstwiese ist im Bestand allerdings nicht vorhanden. Des Weiteren schreibt der Landschaftsplan den Schutz von landschaftsbildprägenden Einzelbäume vor.



Ausschnitt Maßnahmenkarte des Landschaftsplans mit Verortung des Plangebiets

Innerhalb der Planfläche bestehen keine gesetzlich geschützten Biotope.

Lt. Bodenviewer des HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) erfolgt keine Bodenfunktionsbewertung (Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung) für die Fläche des Geltungsbereichs, da sich diese vollständig innerhalb einer bestehenden Siedlungslage befindet.

Das Plangebiet weist durch die bestehende Bebauung und Erschließung bereits einen hohen Anteil an versiegelter Fläche auf. Die Böden sind folglich einschließlich der Parkanlage (bestehender Bunker, ehemaliges Zwangsarbeiterlager) anthropogen überformt. Aufgrund dessen ist durch eine zukünftige Planung von keiner Beeinträchtigung hochwertiger Böden auszugehen. Aspekte des Bodenschutzes der Planung stehen aus dieser Sicht insofern nicht grundsätzlich entgegen.

Für den Geltungsbereich sind keine FFH-, Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete ausgewiesen. Entsprechende Verortungen oder Entwicklungspläne, die zu beachten sind, liegen daher nicht vor.

Über die vorgenannten Aspekte hinaus sind für die Flächen keine weiteren über die allgemeinen Anforderungen des BNatSchG, des HeNatG sowie des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und des § 1a BauGB hinausgehende, in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte spezifische Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung.

Berücksichtigung der Planungsziele

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Ist-Situation der Siedlungslage innerhalb des Geltungsbereichs. Aussagen des Landschaftsplans stehen der Planung nicht entgegen. Belange des Bodenschutzes werden berücksichtigt und eine Siedlungserweiterung für diesen Bereich als potenziell möglich und ein weiterer Eingriff als vertretbar beurteilt.

3.4 Bestandssituation und voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet mit rd. 15,7 ha bezieht sich auf die Ortsmitte entlang der Hauptstraße in Lohfelden. Der Geltungsbereich umfasst eine vollständig bebaute Siedlungslage, in der sich zentral die Grünanlage „Berliner Platz“ zwischen der Hauptstraße und dem Friedrich-Ebert-Ring befindet.

Das Plangebiet bildet eine heterogene Nutzungs- und Gebäudestruktur ab, was auf die Entstehung des Gebiets zurückzuführen ist. Der Beginn des Zusammenwachsens von Crumbach und Ochshausen liegt in der Zeit nach 1941, als mit dem Bau einer neuen Siedlung mit Ortszentrum zwischen den beiden Ortsteilen begonnen wurde. Entstehen sollte eine Gartenstadt, von deren Planung heute nur fragmentarisch eine Blockrandbebauung im Bereich Parkstraße und Friedrich-Ebert-Ring / Hauptstraße vorzufinden ist. Diese Teilbereiche sind denkmalrechtlich als Gesamtanlage geschützt. Später wurde das Gebiet durch Zeilen-, Reihen- und Einzelhausbebauung ergänzt. Ein abschließendes Zusammenwachsen der Ortsteile erfolgte durch die Neubaugebiete der 60er bis 80er Jahre, die die älteren Siedlungsstrukturen umschließen. Das Planungsgebiet wird an allen Geltungsbereichsgrenzen mit anschließender Bebauung (überwiegend Wohnnutzung) umschlossen.

Die öffentliche Grünanlage „Berliner Platz“ befindet sich zwischen dem Friedrich-Ebert-Ring und der Berliner Straße, die neben Spielmöglichkeiten einen schützenswerten alten Baumbestand

aufweist und lokalhistorisch bedeutend ist aufgrund des dort gelegenen Zwangsarbeiterlagers „Fernsicht“.

Mit der Schaffung des Planungsrechts für den Geltungsbereich wird (unter Einbeziehung und Abwägung von klimatischen, ökologischen und gestalterischen Belangen) die Voraussetzung für die Erhaltung der spezifischen und ortsbildprägenden Bausubstanz und die Sicherung des Status Quo geschaffen. In einigen Teilbereichen wird eine moderate Nachverdichtung zugelassen, indem erweiterte Baufenster festgesetzt werden und eine Anpassung der Geschossigkeit ermöglicht wird. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen, dass sich die bereits ankündigende Nachverdichtung ohne städtebauliche Gesamtkonzeption und ohne Berücksichtigung öffentlichen und privater Freiraumqualitäten und-funktionen erfolgen würde.

3.5 Eingriffstiefe

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt zum einen die Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur. Zum anderen wird die rechtliche Grundlage für eine geordnete und insbesondere nachhaltige moderate Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen. Durch die festgesetzte GRZ zwischen 0,3 und 0,8 wird zukünftig eine Überbauung von ca. 59.880 m² (einschließlich der gem. § 19 BauNVO zulässigen 50% Überschreitung) rechtlich zulässig, wobei der Großteil der zulässigen Überbebauung bereits besteht. Das Maß der baulichen Nutzung stellt hierbei die Sicherung der Ist-Situation im Plangebiet dar und ermöglicht eine geregelte und nachhaltige bauliche Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen. Die Neuanlage von weitern Verkehrsflächen sieht der Bebauungsplan nicht vor. Eine ausreichende Erschließung ist im Plangebiet bereits vorhanden. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Diese liegen bei maximal drei Geschossen und orientieren sich an der derzeit vorherrschenden maximalen Anzahl der Vollgeschosse im Plangebiet. Hierdurch wird gezielt eine vertikale (grundflächenschonende) Nachverdichtung ermöglicht, die sich dennoch an dem Bestand anpasst. Im Geltungsbereich werden die bereits vorhandenen Grünflächen rechtlich durch die Ausweisung als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage gesichert. Hierbei handelt es sich um die Parkanlage „Berliner Platz“ im Zentrum des Gebiets und um weitere Grünflächen in der Söhrestraße und in der Poststraße sowie den Platz Am alten Rathaus.

3.6 Auswirkung auf die Schutzgüter (Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen)

Schutzgut Boden und Wasser

Generell betreffen die Auswirkungen einer Bebauung auf den Naturhaushalt und die Landschaft zunächst die natürliche Bodenfunktion. Durch eine Bebauung und Erschließung wird der Boden versiegelt und langfristig geschädigt.

Lt. des Bodenviewers des HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) handelt es sich bei der Planfläche gem. der Bodenkarte von Hessen (1:50.000) um eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr. Die Böden werden der Hauptgruppe „Böden aus solifluidale Sedimenten“ der Gruppe „Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktionsdecken“ zugeordnet.

Da es sich um eine Fläche innerhalb der bebauten Siedlungsstruktur handelt, trifft der Viewer keine Aussagen zur Feldkapazität, dem Ertragspotential, der Standorttypisierung und zu den Flächen für Bodenauftrag. Eine Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung liegt

ebenfalls nicht vor.

Ein großer Teil des Plangebiets ist hierbei bereits durch Gebäude und befestigte Flächen versiegelt bzw. durch die ehemalige Vornutzung im Bereich der Grünfläche „Berliner Platz“ (Bunkeranlage, ehem. Arbeitslager) gestört. Aufgrund der umfangreichen anthropogenen Beeinflussung ist davon auszugehen, dass die ursprünglichen Bodenfunktionen bereits fast vollständig verloren gegangen sind. Gleichwohl führen die Nachverdichtung und eine Ergänzung von Stellplätzen gegenüber der derzeitigen Bestandssituation zu einer Mehrversiegelung und damit zu einem Verlust der Funktionen des Bodens in diesen Bereichen (wie etwa der Versickerungsfähigkeit und der Vegetation).

Der Versiegelungsgrad der Böden ist hierbei stark abhängig von der vorherrschenden Nutzung. Insbesondere auf den Grundstücken, die nicht (ausschließlich) für Wohnzwecke genutzt werden, besteht ein hoher Versiegelungsanteil. Vorzufinden ist dies v.a. bei den Grundstücken beidseitig entlang der Hauptstraße, auf dem Grundstück nördlich der Poststraße und im Bereich des Kfz-Betriebes südlich des Friedrich-Ebert-Rings.

Bebauung entlang der Hauptstraße

Eine Bebauung und Erschließung führt zu einer langfristigen Zerstörung des Entwicklungspotentials des Bodens. Insgesamt sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits rund 28.980 m² überbaut. Hinzu kommen durch Zufahrten und Zuwegungen versiegelte Flächen sowie öffentliche Verkehrsflächen. Der Boden ist in diesen Bereichen folglich bereits stark anthropogen überformt und erheblich geschädigt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Plangebiet eine Neuüberbauung bzw. Wiederbebauung von rd. 40.660 m² zulässig (Bauflächen ohne Zufahrten, Zuwege und Stellplätze), wobei festgesetzt ist, dass Stellplatz- und Zufahrtsflächen wasserdurchlässig herzustellen sind, was den Anteil an vollständig versiegelten Bereichen deutlich reduziert

und die Versickerungsfähigkeit des Bodens teilweise erhält. Die öffentliche Verkehrsfläche umfasst eine Fläche von rund 34.120 m². Zu berücksichtigen ist hierbei allerdings, dass der Umfang der zulässigen Überbauung durch die Bebauungsplanaufstellung nicht erhöht wird (s. hierzu unter 3.1).

Eng verknüpft mit den Auswirkungen auf den Boden sind die Folgen für den Wasserhaushalt. Durch die Versiegelung sinkt die Versickerung im Plangebiet und zugleich steigt dementsprechend die Abflussmenge. Die Grundwasserneubildung nimmt ab und es muss mit stärkeren Hochwasserspitzen gerechnet werden. Um diesen Auswirkungen entgegenzuwirken, setzt der Bebauungsplan verbindlich fest, dass Zufahrten uns Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden sind. Des Weiteren ist auf den privaten Baugrundstücken das anfallende Niederschlagswasser weitestgehend auf den Grundstücken zurückzuhalten (Rückhaltung in Zisternen) und zu versickern.

Betriebsbedingt (über die grundsätzliche Neuversiegelung hinaus) ist durch die allgemeine Wohnnutzung, die den größten Anteil im Gebiet ausmacht, von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser auszugehen. Auch durch die im Mischgebiet, im besonderen Wohngebiet und im Sondergebiet zulässigen gewerblichen Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten, da diese nach dem Stand der Technik erfolgen müssen und eine schädliche Bodenverunreinigung grundsätzlich auszuschließen ist. Gleiches gilt für den Einsatz von besonders gefährlichen Stoffen.

Zusammenfassend bestehen die wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser in der Beeinträchtigung der Funktion für den Wasserhaushalt und in der möglichen Reduktion des Lebensraums für Pflanzen durch die zukünftig zulässige Überbauung. Der Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen wird in dieser Hinsicht vermindert. Da das Plangebiet weitestgehend bereits bebaut ist und es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt, ist die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser aber grundsätzlich als gering einzustufen.

Klima und Luft

Allgemein betrachtet werden durch überbaute Flächen insbesondere Auswirkungen auf das Kleinklima verursacht. Dies begründet sich durch die Versiegelung und Erhöhung der Oberflächenrauigkeit, die zu einem Absinken der Windgeschwindigkeiten, erhöhter Lufttemperatur, verringerter Luftfeuchte, reduzierter Kaltluftproduktion und verringerter lokaler Luftzirkulation führt.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs sind weitere starke Beeinträchtigungen des lokalen Klimas und der Luftsituation durch die Planung allerdings nicht zu erwarten. Die zu erwartende zusätzliche Versiegelung, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig ist, ist im Verhältnis zur Planfläche als gering einzuschätzen. Wesentliche Kaltluftbahnen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Kaltluftbahnen ist durch eine Ergänzung der bestehenden Bebauung folglich nicht anzunehmen. Zudem wird mit dem Erhalt der öffentlichen Grünfläche und des gealterten Gehölzbestandes am Berliner Platz (sowie ergänzender Gehölzbestände) die insbesondere für das Plangebiet mikro- bis mesoklimatisch bedeutsame Grünfläche sowie die Gehölzbestände erhalten und mit den weiter unten beschriebenen Maßnahmen einer weiteren Überwärmung des Siedlungsgebiets entgegengewirkt.

Auch laut den Aussagen des Landschaftsplans (2007) hat der Geltungsbereich keine besondere Bedeutung für Kaltluftentstehung oder Kaltluftbahnen. Die Gehölze im Gemeindegebiet sind

hinsichtlich der klimaökologischen Ausgleichsleistung von untergeordneter Bedeutung. Eine wesentliche Bedeutung für Klimafunktionen für das Gemeindegebiet sind der Planungsfläche folglich nicht zu eigen, eine erhebliche Störung nicht anzunehmen. Durch die bestehende Bebauung liegt der Geltungsbereich gemäß der Klimafunktionskarte in Bereichen mit Überwärmungspotential bzw. in Bereichen mit einer moderaten Überwärmung. Um weitere Überwärmungen im Plangebiet zu verhindern, regelt der Bebauungsplan die Sicherung und bei Abgang die Neupflanzung des vorhandenen Gehölzbestandes, die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, die Verwendung von hellen Materialien bei der Oberflächenbefestigung von Erschließungsflächen und Wegen, die Empfehlung von Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Einhaltung von 15 m zwischen Hauptfassaden. Hierdurch wird ein Mindestmaß an Freiflächen und somit auch die Möglichkeit von Niederschlagsversickerung in regelmäßigen Abständen gewährleistet. Zusätzlich kann eine bessere nächtliche Abkühlung des Siedlungsgebietes erreicht werden.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan die Nutzung der Dachflächen als Standorte für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik, Solarthermie) empfohlen, sodass hieraus allgemein positive Auswirkungen auf den CO2-Ausstoß resultieren können. Die vermehrte Nutzung erneuerbarer Energiequellen entspricht hierbei auch dem Energiekonzept der Bundesregierung.

Aus klimatischer und luftqualitativer Hinsicht können die Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans insgesamt als gering eingestuft werden.

Orts- und Landschaftsbild

Die Gemeinde Lohfelden liegt im Landkreis Kassel, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtgebiet Kassel. Als Orts- und Landschaftsbild prägende Elemente sind innerhalb des Plangebiets die Parkanlage „Berliner Platz“ mit den hochgewachsenen und teilweise bereits sehr alten Baumbeständen sowie die straßenbegleitenden Gehölzstrukturen an der Haupt-, Söhre-, Post- und Parkstraße zu nennen. Des Weiteren befinden sich die Gebäude nordöstlich der Berliner Straße auf einer Kammlage und sind aufgrund dessen von Weitem gut sichtbar. Die Fernwirkung wird durch die zusätzliche zulässige Bebauung jedoch nicht erheblich verstärkt.

Durch die Lage des Geltungsbereichs innerhalb eines bereits erschlossenen und bebauten Gebietskontextes sowie dem weitestgehenden Erhalt des großen Baumbestandes können die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die zulässige Nachverdichtung als gering eingeschätzt werden.

Baumreihe entlang der Hauptstraße

Flora und Fauna, Artenschutz

Bei den Freiflächen im Plangebiet handelt es sich im Bereich des Geschosswohnungsbaus (betreffend die Bereiche nordöstlich der Berliner Straße und der Straße Am Stadion, die Bereiche nördlich und südlich der Parkstraße, die Bereiche östlich der Bergstraße und beidseitig der Söhrestraße sowie die Bereiche, die von dem Friedrich-Ebert-Ring umschlossen sind) um Scherrasenflächen. Die Freiflächen auf den Grundstücken von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind in ihrer Nutzung Hausgärten zuzuordnen und liegen nordwestlich sowohl der Poststraße als auch der Parkstraße, westlich der Straße Am Stadion, westlich der Berliner Straße und sowie westlich des Friedrich-Ebert-Rings.

Zentral gelegen befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs die Parkanlage „Berliner Platz“, auf dessen Scherrasenfläche Spielgeräte und Sitzmöglichkeiten verortet sind.

Die Freiflächen sind teilweise mit einem sehr prägnanten Baumbestand bewachsen. Insbesondere innerhalb der Parkanlage „Berliner Platz“ zentrieren sich alte und hochgewachsene Laubbäume. Aber auch in den privaten Freiflächen sind teilweise sehr dichte Gehölzbestände vorzufinden, so z.B. auf der vom Friedrich-Ebert-Ring umschlossene Fläche (Geschosswohnungsbau der GWH). Entlang der Hauptstraße befindet sich auf der südlichen Seite eine ortsbildprägende Baumreihe, genauso wie in der Parkstraße. Entlang der Poststraße und entlang der Söhrestraße wachsen ebenfalls straßenbegleitende Gehölzbestände, jedoch mit einem kleineren Kronenumfang.

Innerhalb der Planfläche bestehen teilweise sehr großgewachsene und alte Baumbestände. Baumarten, die im Gebiet vorhanden sind, sind z.B. Sommer-Linde, Spitz-, Feld- und Berg-Ahorn,

Kirsche, Roß-Kastanie, Amerikanische-Eiche, Stiel-Eiche, Platane und Birke. Hinsichtlich des Schutzgutes Flora ist festzustellen, dass der Baumbestand insbesondere auf den öffentlichen Flächen und bei ortsbildprägenden Gehölzen umfänglich zum Erhalt festgesetzt wird. Der Eingriff in das Schutzgut Flora durch eine mögliche Nachverdichtung ist daher als gering zu bewerten.

Neben Auswirkungen auf die Flora sind mit der Überbauung der Fläche auch Auswirkungen auf die Fauna verbunden. Im Planungsumfeld (Grünflächen) ist unter Berücksichtigung der Lage und des vorhandenen Störgrads vom Vorkommen der für Siedlungen typischen Arten der Fauna auszugehen. Hinsichtlich des Artenschutzes ist hier insbesondere auf die naturschutzrechtlich ‚besonders geschützten‘ Vogelarten abzustellen. Hierbei ist mit den ortsrandtypischen Vogelarten, wie Amsel, Fink, Meise, Sperling, Rotkelchen, Girlitz, Heckenbraunelle etc. zu rechnen. Bei diesen Arten handelt es sich um störunempfindliche an den Menschen angepasste Vogelarten, für die auch zukünftig (private Gärten, Grün- und öffentliche Parkflächen) entsprechende Lebensräume vorhanden sein werden. Von einer wesentlichen Störung der Fauna, durch die sich der Erhaltungszustand einer lokalen Population verschlechtert, ist nicht auszugehen, insbesondere da der Gehölzbestand im Rahmen der Festsetzung als öffentliche Parkanlage verbindlich erhalten bleibt. Sofern trotz allem eine Rodung einzelner Bäume aus bautechnischen Gründen erfolgen muss, darf diese aus Gründen des Artenschutzes lediglich im Winterhalbjahr außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen.

Aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist bei Beachtung der Rodungszeitpunkte insgesamt nicht von einer erheblichen Störung geschützter Arten und einer Auslösung der Verbotsbestände des § 44 BNatSchG auszugehen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands einer lokalen Population nach Anhang IV der FFH- Richtlinie oder geschützter Vogelarten ist derzeit nicht anzunehmen.

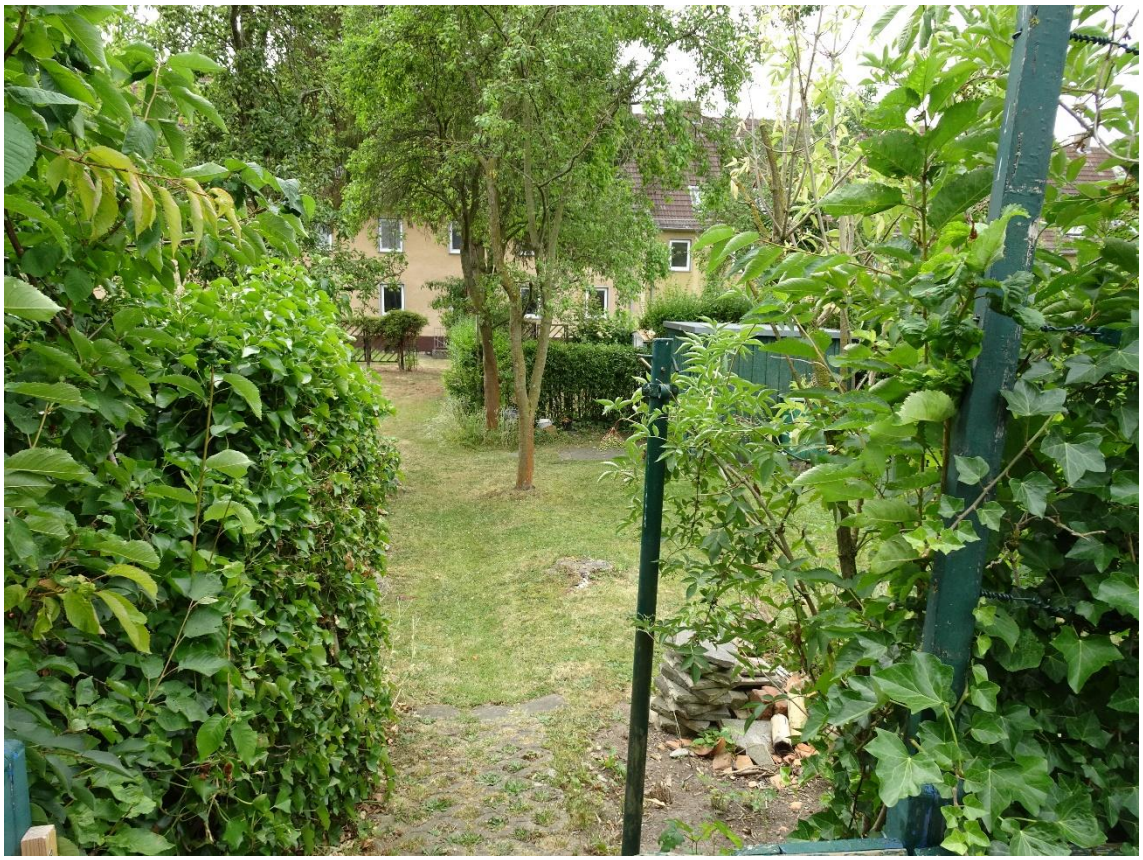
Gehölzbestände zwischen dem Geschosswohnungsbau im Bereich des Friedrich-Ebert-Rings

Baumreihe Hauptstraße

Mensch (Erholung, Gesundheit, Immissionen und Emissionen)

Innerhalb des Geltungsbereichs übernimmt die Parkanlage „Berliner Platz“ mit dem bestehenden Spielplatz und den baumbestandenen Rasenflächen eine wichtige Erholungs- und Freizeitfunktion. Des Weiteren bestehen innerhalb der Planfläche Fußwegverbindungen, die eine kleinteilige Erschließung ermöglichen. Teilweise liegen zwischen den Mehrfamilienhäusern größere halböffentliche Grünflächen (Scherrasen mit z.T. größeren Gehölzbeständen) auf denen ebenfalls Sitzmöglichkeiten und Spielgeräte verortet sind. Auf den Grundstücken der denkmalgeschützten Gesamtanlage zwischen Söhrestraße und Friedrich-Ebert-Ring werden die Freiflächen auf der Seite der rückwertigen Bebauung als Kleingärten genutzt.

Gehölzbestände Friedrich-Ebert-Ring in Richtung Berliner Platz



Kleingärten im Bereich Söhrestraße/Friedrich-Ebert-Ring

Durch die Planung werden diese Strukturen weitestgehend erhalten. Wesentliche Erholungsfunktionen sowie die fußläufige Verbindung zwischen Friedrich-Ebert-Ring und Hauptstraße bleiben weiterhin bestehen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch einen Verlust an Naherholungsflächen bzw. einer weiteren Versiegelung von Flächen sind aufgrund dessen nur im geringen Maße zu erwarten. Wichtige fußläufige Wegeverbindungen und der Erholung und der Freizeit dienenden Flächen bleiben somit erhalten.

Als Wohnstandort ist der Planbereich zudem aufgrund der Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen (insbesondere Lebensmittel) sowie zum öffentlichen Nahverkehr als positiv zu bewerten. Durch die Festsetzung, dass zwischen den Hauptfassaden ein Mindestabstand von 15 m eingehalten werden muss, wird eine Verschattung der Wohnungen verhindert, die Wohnqualität erhöht und die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten und Gestaltungsmöglichkeiten im Freiraum ermöglicht.

Hinsichtlich der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind zudem keine erheblich erhöhten Immissionsbelastungen zu erwarten, da eine wesentliche Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Schaffung von weiteren Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb dieses integrierten Standortes nicht zu erwarten ist.

Sach- und Kulturgüter

Innerhalb der Planfläche befinden sich zwei denkmalgeschützte Gesamtanlagen. Die erste befindet sich im Bereich der Haupt- und Söhrestraße, erstreckt sich weiter über das Plangebiet hinaus bis zum östlichen Teil des Friedrich-Ebert-Rings und ist Bestandteil einer ursprünglich als Gartenstadt geplanten Siedlung (Planung von 1919 - 1938). Ebenfalls unter Denkmalschutz ste-

hen die Zeilenbauten in der Parkstraße, die Teil der städtebaulichen Planung für Junkers-Beschäftigte in den 1939er Jahren war.

Der Bebauungsplan lässt durch das Maß der baulichen Nutzung nur geringfügig eine Veränderung der Gebäude zu, um die Gebäude möglichst unverfälscht zu erhalten und lediglich Verbesserungen der Wohnqualitäten der vorhandenen Wohnungen zur ermöglichen (Grundrissänderungen, Balkonanbauten u.ä., stets in Abstimmung mit der Denkmalpflege). Dies wird durch die Anordnung der Baugrenze geregelt. Beide Anlagen sind auf die bestehende Anzahl an Vollgeschossen begrenzt.

Durch den definierten Spielraum werden nur geringfügige Eingriffe in geschützte Denkmäler ermöglicht, so dass keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter anzunehmen sind. Insbesondere eine Sicherung der straßenzugewandten Hauptfassaden wird gewährleistet. Zudem bedürfen mögliche Anbauten einer denkmalrechtlichen Genehmigung, so dass die Belange des Denkmalschutzes hierdurch abschließend gesichert sind.

Bedeutende Sichtbeziehungen und Sichtachsen sind durch die Planung nicht betroffen.

Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich aufgrund von komplexen Wirkungszusammenhängen gegenseitig in unterschiedlichem Maße. So führt die zusätzliche Bodenversiegelung auch zu Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Flora. Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet allerdings nicht zu erwarten. Weitere Planungen in der Umgebung, die zu einer negativen Kumulation von Umweltauswirkungen führen, sind nicht bekannt.

3.7 Weitere Belange des Umweltschutzes

Baubedingte Auswirkungen

Bzgl. der Bauphase sind insbesondere negative Auswirkungen in Form von Bodenverdichtung und Vernichtung von Mutterboden zu befürchten. Diese sind durch entsprechende Maßnahmen auf das notwendige Minimum zu beschränken und die Bodenfunktionen nach Möglichkeit durch angemessene Maßnahmen (z. B. nachfolgende Bodenauflockerung) in Teilen wieder herzustellen (s. hierzu auch Kap. 3.10 unter Minimierungsmaßnahmen). Weitere erhebliche Auswirkungen während der Bauzeit sind nicht anzunehmen.

Schonender Umgang mit Boden, Flächenverbrauch

Die Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt bei der Wahl des Standortes auch das Gebot des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. So bezieht sich das Vorhaben auf eine Maßnahme der Innenentwicklung. Dementsprechend ist der durch den Bebauungsplan zulässige zusätzliche Flächenverbrauch als deutlich geringer gegenüber Maßnahmen im Außenbereich zu bewerten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB, Störfallbetriebe

Vorhaben die dem Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegen werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht vorbereitet. Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen ist folglich nicht anzunehmen. Erhebliche negative Umweltauswirkungen durch die Folgen des Klimawandels (Starkregenereignissen o. ä.) sind zudem nicht erkennbar.

3.8 Zusammenfassende Bewertung

Die Bebauungsplanaufstellung mit dem Ziel einer geordneten städtebaulich nachhaltigen Nachverdichtung entspricht grundsätzlich dem gesetzlich verankerten Vorrang der Innentwicklung. Zudem wird durch den Bebauungsplan keine Versiegelung über das derzeit bereits zulässige Maß hinaus planungsrechtlich vorbereitet, eine Erhöhung überbaubarer Flächen erfolgt somit nicht. Die Planung ist daher grundsätzlich gegenüber einer Inanspruchnahme weiterer bisher ungestörter Bereiche am Siedlungsrand zu präferieren und mit deutlich geringeren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden.

Eine weitere Bebauung – wenn auch planungsrechtlich bereits zulässig – führt aufgrund der dauerhaften Versiegelung für die Schutzgüter Boden, Wasser und Flora natürlich zu negativen Auswirkungen. Diese sind allerdings aufgrund der überwiegenden Betroffenheit artenarmer Scherrasenflächen auf anthropogen bereits erheblich überformten Böden sowie der bereits bestehenden städtischen Bebauung insgesamt als gering zu werten. Das Vorhaben berücksichtigt zudem im Wesentlichen den in Teilen gealterten Baumbestand.

Eine zusätzliche Bebauung innerhalb der Planfläche ist somit nur geringfügig mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und Vegetation verbunden.

Während der Bauphase sind zudem negative Auswirkungen auf den Boden in Form von Verdichtungen und Vernichtung von Mutterboden zu befürchten. Diese sind durch entsprechende Maßnahmen auf das notwendige Minimum zu beschränken und die Bodenfunktionen nach Möglichkeit durch angemessene Maßnahmen (z. B. nachfolgende Bodenauflockerung, Vermeidung von Befahrung baulich nicht genutzter Bereiche) in Teilen wiederherzustellen. Weitere wesentliche betriebs- oder baubedingte Auswirkungen sind nicht anzunehmen.

Zusammenfassend sind aufgrund des geringen Umfanges der (zudem planungsrechtlich bereits zulässigen) Neuversiegelungen die Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt als gering einzuschätzen. Unter Berücksichtigung des bestehenden Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Lohfelden erscheint die vorgesehene gesteuerte Innentwicklung insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zur alltäglichen Infrastruktur und der verkehrlichen Anbindung als gut geeignet, insbesondere da ansonsten die bereits ankündigende Nachverdichtung ohne städtebauliche Gesamtkonzeption und ohne Berücksichtigung öffentlichen und privater Freiraumqualitäten und-funktionen erfolgen würde.

Auch die Aussagen des Landschaftsplans stehen der Planung nicht entgegen.

3.9 Entwicklungsprognosen und Planungsalternativen

Das Plangebiet bezieht sich auf eine Fläche innerhalb der Siedlungsstruktur und entspricht aufgrund dessen einer Maßnahme der Innenentwicklung gem. dem Gebot des § 1a BauGB (Vorrang der Innenentwicklung und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden). Aus diesen Gründen ist eine Alternativenprüfung nicht erforderlich.

3.10 Eingriffsminimierung und Ausgleich

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Ausgehend von einem grundsätzlichen Bedarf an einer geordneten städtebaulichen Weiterent-

wicklung des Zentrums im Bereich der Hauptstraße von Lohfelden sieht der Bebauungsplan verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vor.

Zunächst ist zur Minimierung der Auswirkung auf Flora und Fauna der weitestgehende Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen (im öffentlichen Raum und teilw. auf privaten Flächen) zu nennen, die auch für das Ortsbild bedeutsam sind. Ergänzt werden die Festsetzungen zum Erhalt um weitere Pflanzverpflichtungen standortheimischer Gehölze im Bereich der Baumreihe an der Hauptstraße und zwischen Post- und Parkstraße sowie den privaten Grundstücksflächen (1 Baum/200 m² Grundstücksfläche, 1 Baum/ 4 Kfz-Stellplätze oder ersatzweise mind. 10 m² Sträuchern / Hecken je 1 geforderter Baum sowie die Empfehlung von Dach- und Fassadenbegrünung von Neubauten). Auch der Erhalt der Parkanlage „Berliner Platz“ dient der Sicherung ökologisch wertvoller und strukturreicher Biotope. Bestehende Pflanzverpflichtungen (z.B. Pflanzverpflichtung je Kfz-Stellplatz, zeichnerisch dargestellte Einzelstandorte) oder Erhalt bereits vorhandene Bäume können auf diese Pflanzverpflichtung von 1 Baum/200 m² angerechnet werden.

Die genannten Pflanzverpflichtungen und Pflanzbindungen dienen zudem der Sicherung und der Minimierung der Eingriffe in das Ortsbild.

Bzgl. des Schutzguts Wasser enthält die Planung durch die Festsetzung versickerungsfähiger Oberflächenbefestigungen einen Minimierungseffekt. Des Weiteren ist zur Minimierung des Eingriffsumfangs in das Schutzgut Boden festgesetzt, dass die nicht überbaute Grundstücksfreifläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sowie des Mischgebiets als vegetationsfähige Fläche herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen ist. Der Rasenanteil darf hierbei max. 60 % betragen. Auch die bereits oben genannte Festsetzung zur verpflichtenden Herstellung von Stellplatz- und Zufahrtsflächen aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % oder wassergebundener Decke trägt zur Eingriffsminimierung in das Schutzgut Boden bei.

Des Weiteren sind zur Schaffung strukturreicher Hausgärten, zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Kleinklima und zur Gestaltung des Ortsbildes Schottergärten und Kiesbeete als unzulässig festgesetzt.

Die verpflichtende gärtnerische Begrünung und Bepflanzung der Gärten dient hierbei auch der Durchgrünung des Plangebiets und somit der Minimierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Bzgl. der Bauphase sind insbesondere negative Auswirkungen in Form von Bodenverdichtung und Vernichtung von Mutterboden zu befürchten. Diese sind durch entsprechende Maßnahmen auf das notwendige Minimum zu beschränken und die Bodenfunktionen nach Möglichkeit durch angemessene Maßnahmen (z. B. nachfolgende Bodenauflockerung) in Teilen wiederherzustellen.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind verbindlich festgesetzt:

- Erhalt der vorhandenen öffentlichen Gehölzbestände (insbesondere innerhalb der Parkanlage „Berliner Platz“, der Söhrestraße und der Parkstraße) sowie ortsbildprägende Gehölzbestände auf privaten Grundstücken
- Festsetzung zur verpflichtenden Begrünung und Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen zur gebietsinternen Strukturierung und Durchgrünung sowie zur Ortsbildgestaltung
- Herstellung der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen als vegetationsfähige Fläche im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet

- Ausschluss von Schottergärten und Kiesbeeten zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Kleinklima, Boden und Wasser sowie zur Gestaltung des Ortsbildes
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrts- und Stellplatzflächen
- Empfehlung einer Begrünung von Flachdächern und öffnungslosen Fassaden
- Verwendung von hellen Materialien bei Oberflächenbefestigungen von Erschließungsflächen und Wegen zur Reduzierung der Überwärmung
- Weitestgehender Rückhalt und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken, sofern geologische, wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Entfernung von Gehölzen (sofern erforderlich) lediglich im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeiten

Diese Minimierungsmaßnahmen dienen hierbei insbesondere den, im Kap. ‚Boden und Wasser‘, dargestellten Auswirkungen der Planung auf die natürlichen Bodenfunktionen (u. a. Wasseraufnahmefähigkeit/Wasserhaushalt, Lebensraum für Pflanzen) sowie dem Schutzgütern Flora und Fauna durch die zukünftig zulässige Überbauung und sichern die Einbindung des zukünftigen Siedlungsgebiets in das Ortsbild.

3.11 Verfahren und Monitoring

Durch die dezidierte Schutzgüterbetrachtung konnten die potenziellen Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter in angemessener Tiefe ermittelt werden.

Die Umsetzung der im Bauleitplan enthaltenen Festsetzungen lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen, die über die nach § 61 HBO durch die Bauaufsicht wahrzunehmenden Aufgaben hinaus besondere Überwachungsmaßnahmen erforderlich machen würden, erwarten.

Mit Verweis auf § 44 BNatSchG sind allerdings die Vorgaben zum Artenschutz im weiteren Verfahren und Bebauungsablauf zu berücksichtigen. Zudem darf eine Entfernung der Gehölze nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

3.12 Zusammenfassung

Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Sicherung der Bestandsstrukturen der Ortsmitte im Bereich der Hauptstraße von Lohfelden sowie deren geregelten und nachhaltigen Weiterentwicklung. Die Planung ermöglicht auch, der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum im Gebiet der Gemeinde nachkommen zu können.

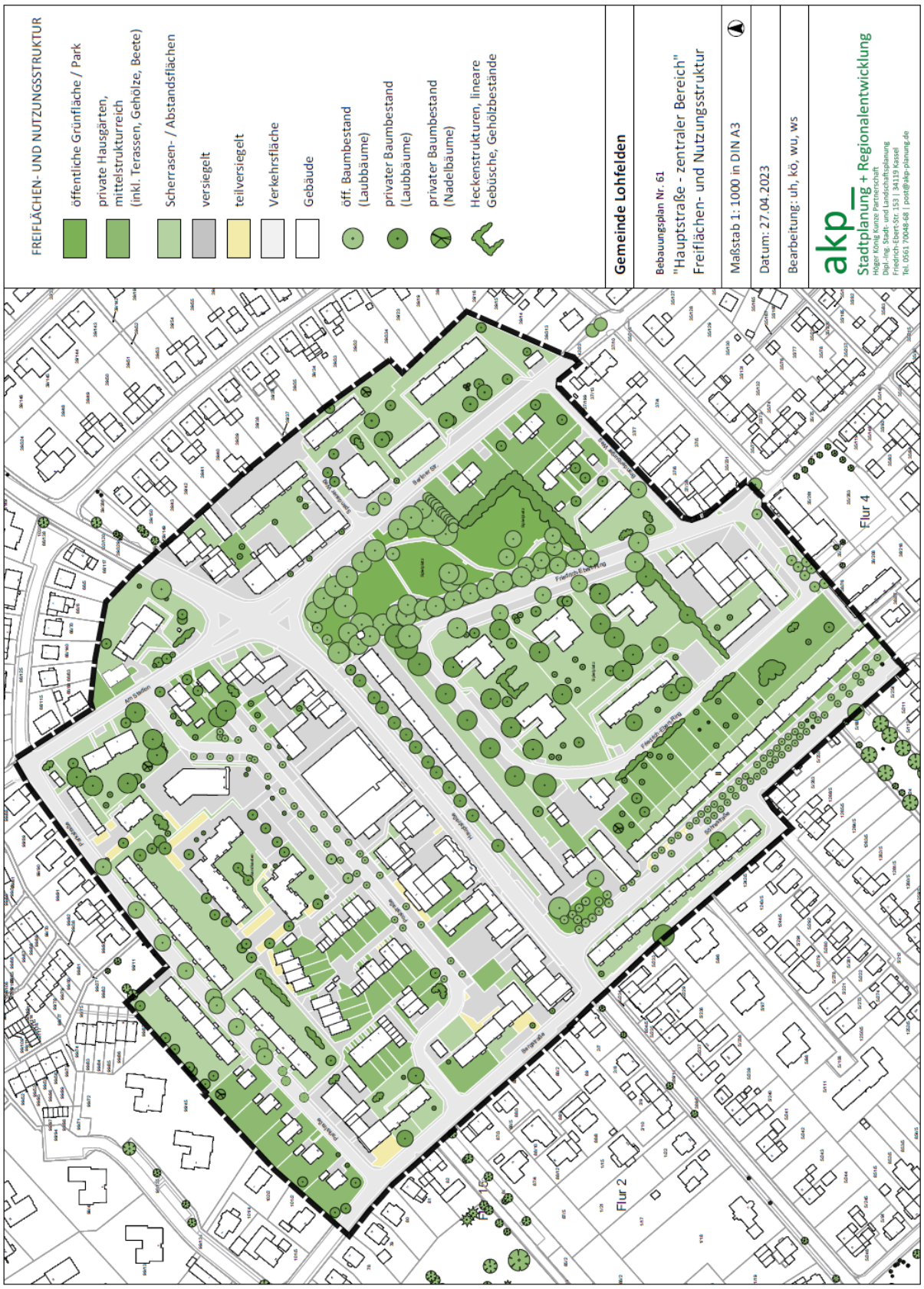
Wie dargestellt ist der Eingriff in die Schutzgüter aufgrund der Inanspruchnahme größtenteils bereits versiegelter Bereiche und dem Erhalt des prägenden in Teilen gealterten Baumbestandes als insgesamt gering einzuschätzen. Hierbei wirkt es sich auch positiv aus, dass die Siedlungsentwicklungsfläche innerhalb einer bereits bebauten Siedlungslage und einem entsprechenden Störungspotential liegt und somit einer weiteren Flächeninanspruchnahme neuer unvorbelasteter Bereiche deutlich vorzuziehen ist. Die Flächenentwicklung an dieser Stelle entspricht insofern auch dem Gebot des § 1a BauGB des Vorrangs der Innenentwicklung und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Zudem findet sich aufgrund der Innenlage eine gute infrastrukturelle Ausstattung des Plangebiets. Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG stehen der Planung zudem nicht entgegen, sofern eine in Einzelfällen ggf. erforderliche Rodung bestehender Gehölzbestände zum Schutz von Vögeln nur im Winterhalbjahr erfolgt.

Zusammenfassend erscheint die Planung somit sowohl hinsichtlich des gewählten Standorts als auch der konkreten Planungsinhalte auch in Hinblick auf potenzielle Umweltauswirkungen sachgerecht.

akp_ 09.10.2025
hö/tk/wu/ws

Quellen:

- Landschaftsplan ZRK
- Geologische Karte von Hessen
- Bodenviewer des HLNUG
- Bodenschutz in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen, Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2011
- Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung, 2014
- Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, StAnz. 10/14
- Energiekonzept der Bundesregierung: Energiekonzept für eine Umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung, 28. September 2010

4 Anhang:

Freiflächen- und Nutzungsstruktur