

# Stadt Hamm

Stadtplanungsamt

## **2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.013 - Nassauerstraße -**

Begründung zum Bebauungsplan

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich / Beschreibung des Plangebiets / Städtebaulicher Bestand.....	2
2.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
3.	Vorhandene Planung .....	3
3.1.	Regionalplanung.....	3
3.2.	Flächennutzungsplanung.....	3
3.3.	Verbindliche Bauleitplanung .....	4
4.	Inhalt des Bebauungsplans.....	4
4.1.	Erschließung.....	4
4.2.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen / Änderungssachverhalte .....	4
4.2.1.	Art der Nutzung .....	4
4.2.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.2.3.	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen .....	6
4.3.	Örtliche Bauvorschrift .....	7
5.	Natur und Umwelt.....	7
5.1.	Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen .....	7
5.2.	Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.....	7
5.3.	Artenschutz.....	8
5.4.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung .....	8
6.	Immissionsschutz .....	9
7.	Altlasten / Kampfmittel / Bergbau.....	9
7.1.	Altlasten .....	9
7.2.	Kampfmittel.....	9
7.3.	Bergbau .....	9
7.4.	Methangas .....	9
8.	Denkmalschutz .....	10
9.	Ver- und Entsorgung.....	11
Anhang.....		13
Tabellarische Zusammenfassung .....		13

## 1. Räumlicher Geltungsbereich / Beschreibung des Plangebiets / Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet des in seiner Ursprungsfassung aus dem Jahr 1972 stammenden Bebauungsplans Nr. 01.013 - Nassauerstraße - erfasst im Wesentlichen den in der zentralen Innenstadt, südwestlich des Marktplatzes und südlich des Santa-Monica-Platzes, zwischen der Nassauerstraße im Norden, der Südstraße im Osten, den Grünanlagen des Südrings im Süden sowie der Sternstraße im Westen gelegenen Blockbereich. Darüber hinaus ist der Grundstücksbereich des „Universa-Hauses“ östlich der Südstraße Bestandteil des Geltungsbereichs.

Der erstgenannte Baublock nimmt die Grundstücksflächen und Gebäude des St. Marien-Hospitals und der östlich daran anschließenden Einzelgebäude an der Nassauerstraße und der Südstraße auf. Insofern stellt sich das Plangebiet als überwiegend vielgeschossig bebaut und hochversiegelt (ohne nennenswerte Grünflächen) dar.

Das direkte städtebauliche Umfeld kennzeichnet sich durch die Kerngebietsstrukturen der Innenstadt im Westen und Norden sowie durch die größtenteils wohnbaulich geprägte Bebauung entlang des Südrings im Süden und Osten.

Die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.013 wird für die in der Gemarkung Hamm (Flur 33), südlich der Nassauerstraße gelegenen und nordöstlich an das Gelände des St. Marien-Hospitals anschließenden Flurstücke 914 und 46 durchgeführt. Dabei handelt es sich um das insgesamt 466 m<sup>2</sup> große Grundstück des Geschäfts- und Ärztehauses der Fa. Heiden & Dömer (Nassauerstraße 1-3). Im Bestand stellt sich der Grundstücksbereich als vollständig mehrgeschossig bebaute und vollversiegelte Fläche dar.

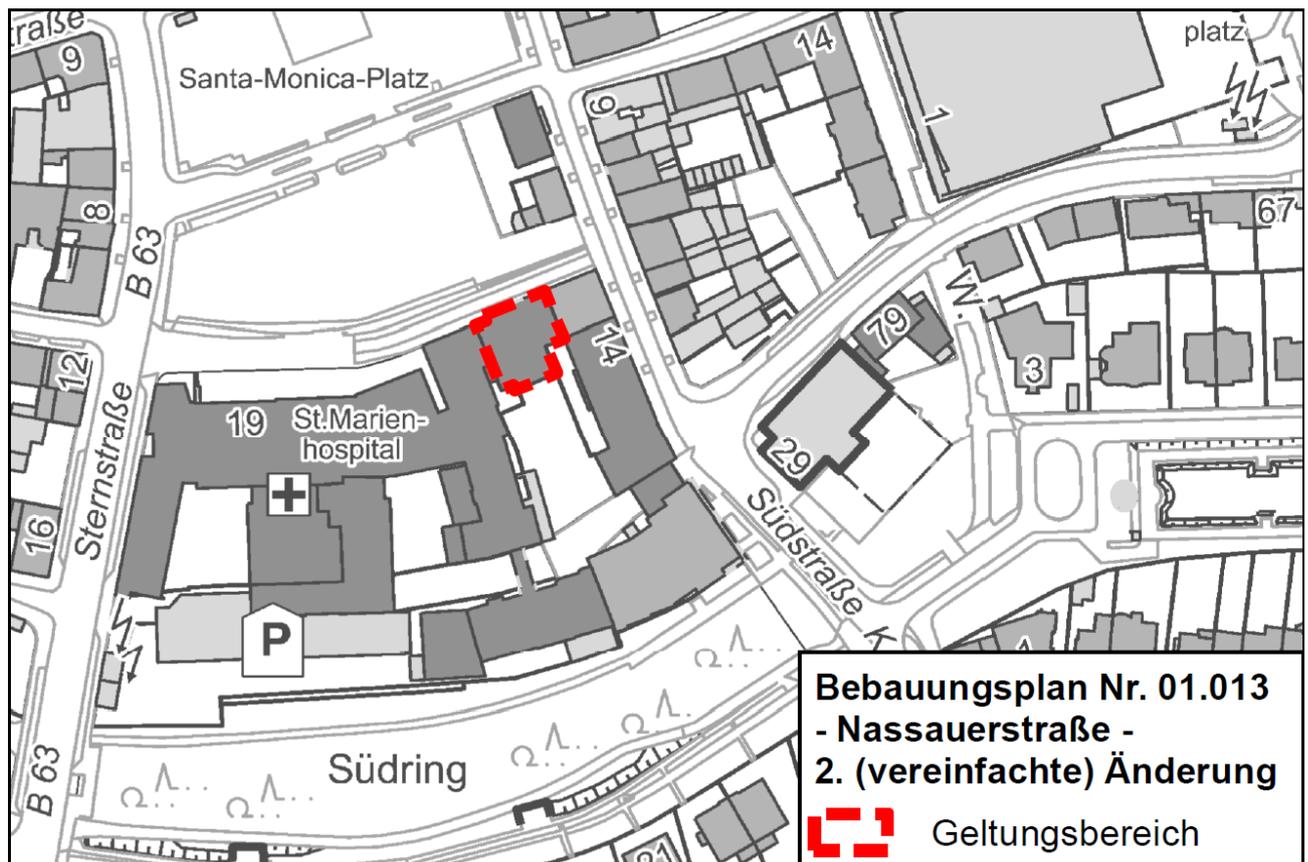


Abb.: Übersichtsplan

## 2. Planungsanlass und Planungsziele

Hintergrund für die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.013 - Nassauerstraße - ist ein Investitionsvorhaben des an der Nassauerstraße ansässigen Sanitätshauses Heiden & Dömer. Aufgrund einer dynamischen Geschäftsentwicklung in den vergangenen Jahren leidet das Sanitätshaus unter Platzmangel, der auch nach jüngst durchgeführten gebäudeinternen Umbauten und Umstrukturierungen weiterhin fortbesteht. Ausweichflächen in nahegelegenen Gebäuden stehen nicht zur Verfügung.

Daher plant die Firma Heiden & Dömer den Ausbau der Räumlichkeiten ihres bestehenden Geschäfts- und Ärztehauses in Form einer Aufstockung. Derzeit stellt sich das Gebäude als dreigeschossiger Baukörper mit aufgesetztem Staffelgeschoss dar. Nach der geplanten Aufstockung soll das Haus vier Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses aufweisen, wobei das Staffelgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgeführt wird.

Die Aufstockung wird die Optik des bestehenden Staffelschosses übernehmen. Zur Nassauerstraße sowie zum benachbarten Baudenkmal (Meilenstein/Südstraße 12) soll die neue Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen. Die bestehende Fensteraufteilung wird im geplanten Aufstockungsbereich übernommen.

Das Projekt ist mit dem städtebaulichen Umfeld kompatibel, jedoch weicht es hinsichtlich der angestrebten Geschossigkeit und Dachform von den bislang hier gültigen planungsrechtlichen Bestimmungen (siehe nachfolgender Punkt 3.) ab. Daher ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Durch die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans wird ein Teilbereich der 1. Änderung, die im Jahre 2003 Rechtskraft erlangte, überformt.

Ein Bebauungsplan kann gemäß § 13 BauGB im so genannten „vereinfachten“ Verfahren geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die der ursprünglichen Planung zugrunde liegende Intention der Steuerung der örtlichen baulichen Entwicklung im Sinne eines innerstädtischen Kerngebietes bleibt sowohl für den Gesamtbebauungsplan als auch für den Geltungsbereich der 2. (vereinfachten) Änderung in vollem Umfang erhalten. Die erläuterten, lediglich auf die Ermöglichung einer Gebäudeaufstockung abzielenden Änderungssachverhalte bewirken keine Beeinträchtigung der Planungsgrundzüge des Bebauungsplans Nr. 01.013. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB sind somit gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

## 3. Vorhandene Planung

### 3.1. Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) trifft für den Geltungsbereich der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.013 - Nassauerstraße - die Entwicklungsaussage „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ohne besondere weitere Charakterisierung.

### 3.2. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamm stellt den Geltungsbereich der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.013 aufgrund seiner Lage im Übergangsbereich zwischen typischen innerstädtischen Kerngebietsnutzungen und dem Klinikbereich des St. Marien-Hospitals teils als Kerngebiet (MK) gemäß § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Ziffer 7 BauNVO und teils als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 (2) Ziffer 2 BauGB mit der Zweckbestimmung - Krankenhaus - dar. Die Darstellungsgrenze des Flächennutzungsplans, die hier den Grundstücksbereich des Sanitäts- und Ärztehauses Heiden & Dömer durchschneidet, ist also nicht gänzlich parzellenscharf. Die Nutzungen des Gebäudes Südstraße 1-3 können jedoch strukturell sowohl dem Gesundheitsbereich als auch dem Kernbereich zugeordnet werden.

Die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.013 - Nassauerstraße -, die auf der ebenfalls bereits aus dem Flächennutzungsplan abgeleiteten 1. Änderung des Bebauungsplans basiert, stellt sich somit als flächennutzungsplankonform dar.

### 3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01.013 - Nassauerstraße - (mit dem Stand der 1. Änderung) enthielt für den Planungsraum der 2. (vereinfachten) Änderung die unter Punkt 4.2 erläuterten Festsetzungen.

## 4. Inhalt des Bebauungsplans

### 4.1. Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung der Plangebietsflächen der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.013 ist bereits im Bestand über die ausgebaute Nassauerstraße sichergestellt. Änderungs- oder Ergänzungserfordernisse im Hinblick auf die vorhandene verkehrliche Erschließung (zum Beispiel durch die Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen) ergeben sich nicht.

### 4.2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen / Änderungssachverhalte

Maßgebliche Zielsetzung der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.013 - Nassauerstraße - ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Aufstockung eines bestehenden Geschäfts- und Ärztehauses.

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01.013 - Nassauerstraße - (mit dem Stand der 1. Änderung) enthielt für den Planungsraum der 2. (vereinfachten) Änderung folgende Bestimmungen:

- Art baulicher Nutzung: MK (Kerngebiet),
- zulässige Vollgeschossanzahl: mindestens II, maximal III,
- Bauweise: geschlossen,
- Grundflächenzahl 1,0, Geschossflächenzahl 3,0,
- Dachform: Satteldach (Örtliche Bauvorschrift).

Diese Festsetzungen waren mit dem o.g. neuen städtebaulichen Entwicklungsziel zwar überwiegend, jedoch mit Blick auf die zulässige Vollgeschossanzahl und die festgesetzte Dachform nicht mehr vollständig kompatibel. Als Voraussetzung für die Umsetzung der vorgenannten städtebaulichen Zielvorstellungen erfolgte die Änderung des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan wurde lediglich hinsichtlich der folgenden Festsetzungsinhalte geändert:

- Zulässige Vollgeschossanzahl: Mindestens II, maximal IV. Damit wird die Errichtung eines zusätzlichen Vollgeschosses ermöglicht. Für Teilflächen des Änderungsbereichs wird die Festsetzung von mindestens II und maximal III zulässigen Vollgeschossen beibehalten. Die entsprechende Gliederung der überbaubaren Grundstückflächen erfolgt durch Baugrenzen/Baulinien.
- Dachform: Die Festsetzung eines Flachdachs anstatt eines Satteldachs ermöglicht eine Begrünung der Dachflächen.
- Dachbegrünung: Der Bebauungsplan wird um die Festsetzung extensiver Dachbegrünung im Sinne des Klimaschutzes/der Klimaanpassung ergänzt.

Nachfolgend wird die Gesamt-Festsetzungsstruktur der Baubauungsplanänderung eingehend erläutert.

Der Bebauungsplan zielt in seiner Gesamtheit darauf ab, einen angemessenen planungsrechtlichen Rahmen für die sinnvolle und spannungsfreie Einfügung der Nutzungs- und Bauungsstrukturen im Plangebiet in das umgebende städtebauliche Umfeld vorzugeben.

#### 4.2.1. Art der Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet MK gemäß § 7 BauNVO) bleibt im Zuge der 2. (vereinfachten) Änderung gegenüber dem bisher rechtskräftigen Planungsrecht unverändert. Die MK-Festsetzung leitet sich aus der durch die Lage des Plangebiets in der Hammer City bedingten Struktur des städtebaulichen Umfeldes ab. Die vorgenommene Baugebietseinstufung fügt sich uneingeschränkt in die Umgebung ein.

Im Bebauungsplan werden für das festgesetzte Kerngebiet einige Zulässigkeitseinschränkungen vorgenommen:

Gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind im MK-Gebiet Vergnügungsstätten i.S.d. § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO mit sexuellem Charakter (z.B. Sexkinos, Video-Peep-Shows, Live-Darbietungen, Eros-Center etc.) sowie Spielhallen unzulässig.

Darüber hinaus sind gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO Tankstellen i.S.d. § 7 (2) Ziffer 5 und § 7 (3) Ziffer 1 BauNVO unzulässig.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt u.a. vor dem Hintergrund der eingeschränkten Plangebietsgröße und der vorgegebenen Strukturen des städtebaulichen Umfeldes. Die künftige Nutzung der aufgrund ihrer zentralen Lage städtebaulich wertvollen Plangebietsflächen soll im Sinne der Stärkung der Innenstadt in ihrer Handels- und Dienstleistungsfunktion entwickelt werden. Das geplante Areal soll somit gezielt für die Ansiedlung im o.g. Sinne städtebaulich sinnvoller Nutzungen vorgehalten werden. Die mit der Ansiedlung eines Tankstellenbetriebes verbundene intensive Verkehrserzeugung ist örtlich unerwünscht.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird zudem vor dem Hintergrund der oftmals durch ihre Ansiedlung ausgelösten „Trading-Down-Prozesse“ eingeschränkt. Daher werden die in diesem Kontext besonders relevanten Spielhallen sowie Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO Wohnungen i.S.d. § 7 (3) Ziffer 2 BauNVO im Plangebiet des Bebauungsplans unzulässig. Lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter i.S.d. § 7 (2) Ziffer 6 BauNVO sind oberhalb des ersten Obergeschosses ausnahmsweise zulässig (§ 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) und § 7 (4) BauNVO). Diese Festsetzung der 2. Änderung, die bereits Gegenstand des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 01.013 - Nassauerstraße - war, leitet sich ebenfalls aus den städtebaulichen Bestandsstrukturen ab (Geschäfts- und Ärztehaus in direkter Nachbarschaft zum Krankenhaus). Der für Geschäftsräumlichkeiten besonders wertvolle Erdgeschossbereich wird von jeglicher Wohnnutzung freigehalten.

Eine weitere aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommene Festsetzung zielt auf die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für den Baus einer Tiefgarage ab: Gemäß § 21a (5) BauNVO kann die zulässige Geschossfläche im MK-Gebiet i.S.d. § 20 BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einem Maß von 35% überschritten werden.

#### **4.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß baulicher Nutzung wird für die im Geltungsbereich der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.013 festgesetzten Kerngebietsflächen (MK) durch Definition bebaubarer Grundstücksflächen, durch die Fixierung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie durch Festsetzungen zur zulässigen Vollgeschossanzahl benannt.

Im gesamten Geltungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 1,0 vorgegeben. Damit sind gemäß § 19 BauNVO 100 % überbaute Fläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig. Diese Festsetzung nimmt ebenso das gemäß § 17 BauNVO maximal in Kerngebieten zulässige Ausnutzungsmaß auf, wie die vorgenommene Definition der Geschossflächenzahl von 3,0. Dadurch ermöglicht sich pro Quadratmeter Grundstücksfläche die Errichtung von maximal 3 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Die Maximalausnutzung der Vorgaben der Bau-nutzungsverordnung erfolgt vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets im Kernbereich der Stadt Hamm. Der Citybereich ist typischerweise durch einen hohen Überbauungsgrad und eine auch in der baulichen Höhenentwicklung intensive Grundstücksausnutzung gekennzeichnet. Die Grundstücksflächen im Plangebiet der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.013 sind ebenfalls auf einen möglichst umfassenden planerischen Spielraum angewiesen. Zur Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen und zwecks Einpassung der im Plangebiet entstehenden Bebauung in seine Umgebung operiert der Bebauungsplan zudem

- mit der Festsetzung einer mindestens zwei- und maximal viergeschossigen Bebauung (Vollgeschossanzahl II-IV) im Kernbereich des Plangebiets sowie

- mit der Festsetzung einer mindestens zwei- und maximal dreigeschossigen Bebauung (Vollgeschossanzahl II-III) im östlichen und nördlichen Randbereich (d.h. im Anschluss an das Denkmal „Südstraße 12 - Meilenstein“ sowie frontseitig zur Nassauer Straße).

#### 4.2.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die geschlossene Bauweise (g) gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt. Gebäude werden somit ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Die festgesetzte Bauweise gewährleistet in Kombination mit den - wie in Kerngebieten üblich und erforderlich - großflächig durch Baugrenzen bzw. Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksflächen einen flexiblen baulichen Spielraum.

Straßenseitig (d.h. entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Nassauerstraße) werden die festgesetzten Bauflächen mittels zweier Baulinienführungen gemäß § 23 (2) BauNVO gefasst. Somit ist zwingend auf diesen Baulinien zu bauen.

Die Festsetzung der Baulinien verfolgt die Zielsetzung einer Aufnahme der Baufluchten der westlich und östlich angrenzenden Blockrandbebauung des Krankenhauses und des Baudenkmal „Meilenstein“ (Südstraße 12). Sie erfolgt ferner in Anpassung an die weitere Umgebung, die im Wesentlichen ebenfalls durch geschlossene Blockbebauung geprägt ist. Die Kombination der Baulinienfestsetzung mit der straßenseitig mindestens geforderten Zweigeschossigkeit beugt somit der Entstehung einer mit dem angestrebten Blockcharakter nicht verträglichen Bebauung vor, die vom Straßenraum zurücktritt und/oder durch eine unangepasste bauliche Höhe gekennzeichnet ist. Die gegenüber der Straßenfläche der Nassauerstraße rückversetzte Baulinie zur Fassung eines möglichen vierten Vollgeschosses erfolgt insbesondere zugunsten einer denkmalpflegerisch tragfähigen Integration der Bebauung in ihr städtebauliches Umfeld (siehe auch Kapitel 8.).

Die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.013 - Nassauerstraße - übernimmt aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zudem bauplanungsrechtliche (i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes getroffene) schallschutzorientierte Festsetzungen auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 24 BauGB:

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohn- und Arbeitsruhe sind die zum dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehenen Räumlichkeiten an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen zum Schutz vor Lärmimmissionen, die durch die Fahrverkehre auf den Verkehrsflächen Südstraße und Ostenwall verursacht werden mit Fenstern einschließlich deren Zusatzeinrichtungen (z.B. Rollladenkästen) auszustatten, die der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Schlafruhe sind des Weiteren Schlafräume bei Neubauten sowie bei wesentlichen Änderungen (Aus- und/oder Umbauten und/oder Erweiterungen) zum Schutz vor Lärmimmissionen der Südstraße in den gekennzeichneten Bereichen ausschließlich zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

Diese Festsetzung geht auf eine Schallprognose zurück, die im Zuge der 2003 rechtskräftig gewordenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.013 - Nassauerstraße - durchgeführt worden ist. Die Untersuchung wird den Verfahrensakte der vorliegenden 2. (vereinfachten) Änderung nachrichtlich beigefügt. Eine immissionsschutzbezogene Neubewertung muss im Zuge des 2. (vereinfachten) Änderungsverfahrens nicht erfolgen.

Auf Grundlage von § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB erfolgt zudem (über die Festsetzungsinhalte des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans hinaus) die Vorgabe einer extensiven Dachbegrünung:

Dächer sind vollflächig mit extensiver Dachbegrünung auszustatten. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 10 cm starkem, wasserspeicherndem Substrat zu versehen (Kiesfilterschichten, Dränplatten, Dränschüttungen, Wurzelschutzfolien, Vliese u.ä. gelten nicht als wasserspeicherfähig). Die hergestellte Dachbegrünung ist dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten.

Zulässige Pflanzenarten für die Begrünungsmaßnahmen sind:

- Sedum album - Weiße Fetthenne - ,
- Alyssum argenteum - Silber-Steinkraut,
- Thymus serpyllum - Sand-Thymian,

- Ranunculus bulbosus - Knolliger Hahnenfuß,
- Carlina vulgaris - Gewöhnliche Golddistel,
- Cerastium tomentosum - Filziges Hornkraut,
- Sempervivum tectorum - Dach-Hauswurz sowie
- Acinos alpinus - Alpen-Steinquendel.

Damit orientiert sich der Bebauungsplan an der Pflanzenarten-Liste für Dachbegrünung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW.

Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen sind zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.013 nicht vorgesehen und erforderlich. Nachbarliche Belange sind durch die planungsrechtlichen Regelungen nicht nachteilig betroffen.

### **4.3. Örtliche Bauvorschrift**

Neben den erläuterten bauplanungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan auch eine (gebäudegestalterische) bauordnungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 der Bauordnung des Landes NRW. Als Dachform ist im Plangebiet des Bebauungsplans lediglich das Flachdach zulässig.

Diese Festsetzung verfolgt in erster Linie die Zielsetzung der Regulierung der Gebäudehöhe (auch im Sinne der denkmalpflegerischen Integration der Bebauung in ihr bauliches Umfeld. Sie schafft darüber hinaus optimale Voraussetzungen für die vorgeschriebene Dachbegrünung.

## **5. Natur und Umwelt**

### **5.1. Rechtliche Grundlage / Umweltauswirkungen**

Voraussetzung für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens ist gemäß § 13 BauGB, dass

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird (§ 13 (1) Ziffer 1 BauGB) und ferner
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen (§ 13 (1) Ziffer 2 i.V.m. § 1 (6) Ziffer 7b BauGB).

Aufgrund der Geringfügigkeit der planerischen Änderungsverhältnisse können im Falle der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.013 - Nassauerstraße - o.g. genannte Anwendungsvoraussetzungen für § 13 BauGB als gegeben angesehen werden.

Des Weiteren werden durch die Bebauungsplanänderung keinerlei Darstellungen des Landschaftsplans tangiert. Ferner werden keinerlei Maßgaben und Zielsetzungen sonstiger Pläne (z.B. des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechtes) nachteilig beeinträchtigt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen.

### **5.2. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft**

Eine potentiell durch die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans ermöglichte Errichtung baulicher Anlagen bzw. die Versiegelung von Grundstücksflächen stellen Eingriffe in Natur- und Landschaft dar, die im Sinne von § 1 a BauGB nach der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes auszugleichen sind.

Die potentiell durch die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.013 ermöglichte Aufstockung des bestehenden Geschäfts- und Ärztehauses erzeugt keinen Eingriff in Natur- und Landschaft, der im Sinne von § 1 a BauGB nach der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes auszugleichen wäre.

Die Planung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ist daher im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

### 5.3. Artenschutz

Aufgrund der langjährigen urbanen Nutzungen des Gesamtareals, den umfänglichen Vorbelastungen durch das Siedlungsumfeld und den speziellen Habitatsansprüchen der hier potentiell vorkommenden Arten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit Brutvorkommen planungsrelevanter Arten (welche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2010) auslösen könnten) zu rechnen.

Hinweise auf eine wesentliche Funktion des Planungsraumes als essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten oder Hinweise auf eine Bedeutung zur Erhaltung ökologischer Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind aktuell nicht vorhanden.

Plangebietsbezogene Eintragungen in faunistische Kartierungen existieren nicht. Im Umweltinformationssystem (UIS) der Stadt Hamm gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein schützenswerter Arten innerhalb des Geltungsbereichs. Lediglich eine Fledermauskartierung aus dem Jahre 1995 weist auf ein plangebietsexternes Vorkommen des Abendseglers im Bereich der westlich angrenzenden Grundstücksflächen hin.

Das Landschaftsinformationssystem @LINFOS des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV) führt ebenfalls keine Hinweise auf planungsrelevante Arten im Plangebiet der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.013 - Nassauerstraße -.

Aus Gründen mangelnder Biotopausstattung sind zudem die gemäß Fachinformationssystem FIS („Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) ermittelten, potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten (wie z.B. Rohrsänger, Eisvogel, Steinkauz, Nachtigall, Kreuzkröte oder Kammmolch) im Plangebiet nicht zu erwarten.

Ein Verstoß gegen § 19 BNatSchG (alte Fassung des Bundesnaturschutzgesetzes) kann zudem ausgeschlossen werden, da durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Biotope zerstört werden, die für streng geschützte Arten (z. B. Fledermäuse oder Grünspecht) nicht ersetzbar wären.

Bei den Europäischen Vogelarten sind die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die möglicherweise im Gebiet brüten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Ringeltaube) keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bedingen.

Durch die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.013 selbst werden ferner keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst, da eventuelle Tatbestände erst mit einem konkreten (Bau-)Vorhaben eintreten können. Mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände könnten jedoch in Einzelfällen die Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen, falls absehbar wäre, dass die Umsetzung der Planung auf artenschutzrechtliche Hindernisse stößt, die dauerhaft den Vollzug des Bebauungsplanes verhindern würden.

Nach den Ausführungen des § 44 (4) BNatSchG liegt ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG nur dann vor, wenn

a) sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert oder  
b) wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt. Dies kann für die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Planvorgaben aus oben genannten Gründen ausgeschlossen werden.

Durch die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.013 - Nassauerstraße - werden daher keine artenschutzbezogenen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

### 5.4. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Im Sinne der Zielsetzungen des „Kommunale Klimaaktionsplans Hamm 2020-2025“ sowie des im März 2021 vom Rat beschlossenen „Klimafolgenanpassungskonzeptes“ (KFAK) soll auch im Zuge der Bauleitplanung ein besonderes Augenmerk auf eine klimagerechte Quartiersentwicklung gelegt werden. Die Aufstockung eines bestehenden Geschäfts- und Ärztehauses lässt diesbezüglich im vorliegenden Fall wenig planerischen Spielraum. Der Bebauungsplan wird jedoch - wie in Kapitel 4.4. bereits erläutert - um die Festsetzung extensiver Dachbegrünung im Sinne des Klimaschutzes/der Klimaanpassung ergänzt. Die Begrünung der Dachflächen trägt - über ihren stabilisieren-

den mikroklimatischen Effekt hinaus - zu einen ausbalancierten Feuchtigkeitshauhalt innerhalb des Plangebiets bei. Im Falle von Starkregenereignissen bietet sie entwässerungstechnische Vorteile, da anfallendes Regenwasser erst verzögert abgeleitet wird. Die Vorgabe der Mindeststärke der Substratschicht sowie der zwingend dauerhaft zu erhaltenden Funktionsfähigkeit der hergestellten Dachbegrünung soll eine entsprechend wirksame Rückhaltung des anfallenden Regenwassers gewährleisten. Der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen steht Dachbegrünungsmaßnahmen nicht entgegen.

## 6. Immissionsschutz

Im Zuge der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.013 - Nassauerstraße - werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstockung eines bestehenden Geschäfts- und Ärztehauses geschaffen. Eine Erhöhung des planbedingten Emissionspotentials ist mit diesem Änderungssachverhalt nicht verbunden. Ebenso wenig ist die Einwirkung externer Immissionen auf das Plangebiet im Rahmen dieses Planverfahrens neu zu bewerten.

Immissionsschutzbezogene Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 01.013 (in der Fassung der 1. Änderung) werden übernommen (siehe Kapitel 4.2.3.).

## 7. Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

### 7.1. Altlasten

Nach Auswertung vorliegender umweltinformationsrelevanter Datei- und Karteninformationen, Archive und Bauakten usw. haben sich keine Hinweise auf altlastenrelevante Altstandorte, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.013 - Nassauerstraße - ergeben.

### 7.2. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) hat zur Kampfmittelsituation im Bereich des Plangebiets unter der Fundstellenummer 5/39988 Stellung genommen:

Danach liegen Hinweise auf Blindgängerverdachtspunkte zurzeit nicht vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) sind im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen aber folgende vom KBD-WL geforderte Sicherheitsüberprüfungen erforderlich:

- Oberflächendetektionen der Bauflächen sowie
- Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten.

Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Maßnahmen sind bei der Feuerwehr der Stadt Hamm per Email anzumelden unter [feuerwehr-zs@stadt.hamm.de](mailto:feuerwehr-zs@stadt.hamm.de).

Bei Baugründeingriffen ist in jedem Falle Sorgfalt geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten Beobachtungen gemacht werden sollten, die auf Kampfmittel hindeuten (außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs, Auffinden verdächtiger Gegenstände), sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist umgehend telefonisch die Feuerwehr der Stadt Hamm (02381/903-250, 903-0 oder Notruf 112) oder die Polizei (02381 / 916-0 oder Notruf 110) zu verständigen.

### 7.3. Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg wies im Rahmen des durchgeführten Behördenbeteiligungsverfahrens auf verliehene Bergrechts-, Bewilligungs- und Erlaubnisfelder hin. Aufgrund der jeweils beschränkten Laufzeit erteilter Bewilligungen und Erlaubnisse (in der Regel fünf Jahre) sind im Bedarfsfall aktuelle Informationen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund einzuholen.

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Plangebiets kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

### 7.4. Methangas

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine

Freisetzung aus Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartärs sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden. Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden. Konkretisiert die Untersuchung ein Gefahrenpotential, ist das Umweltamt zu informieren.

## 8. Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Bausubstanz existiert im Plangebiet der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.013 - Nassauerstraße - nicht.

Mit Blick auf den östlich an das Plangebiet angrenzenden denkmalschutzrechtlichen Erhaltungsbe- reich der Südstraße (insbesondere auf das Baudenkmal „Meilenstein“, Südstraße 12) erfolgte eine denkmalschutzbezogene Prüfung. Die geplante Aufstockung stellt aus Sicht der Unteren Denkmal- schutzbehörde aus folgenden Gründen keine wesentliche Beeinträchtigung des Baudenkmal an der Südstraße dar:

Das Geschäfts- und Ärztehaus im Plangebiet des Bebauungsplans ist vor ca. 15 Jahren unmittel- bar angrenzend an das Baudenkmal Südstraße 12 errichtet worden. Bei der Neubaumaßnahme wurde auf die Nachbarbebauung Rücksicht genommen, um eine Beeinträchtigung auszuschließen. Die Oberkante der straßenseitigen Fassade des Neubaus schließt mit der Traufhöhe des Bau- denkmal ab. Das Denkmal selbst wurde ursprünglich als zweigeschossiges, zur Nassauerstraße traufständiges Wohn-/Gasthaus (Börse) errichtet. Zur Südstraße ist es später um ein weiteres Ge- schoss aufgestockt worden, worauf im Zuge der Neubaumaßnahme des Geschäfts- und Ärztehaus- es Bezug genommen wurde.

Während das Baudenkmal im Zuge der Aufstockung ein Walmdach erhielt, wurde der benachbar- ten Neubau mit einem gegenüber dem Denkmal und der Nassauerstraße zurückgesetzten Staffe- geschoss (3. Obergeschoss) errichtet. Durch den Materialwechsel von Putz zu Zinkblech erfolgte beim Neubau eine Aufnahme der Zonierung des Denkmals. Mit Blick auf die Höhenentwicklung leitet der Neubau gut zur westlichen Nachbarbebauung der Krankenhauskapelle und des Marien- hospitals über, die deutlich höher ist als die Denkmäler an der Südstraße. Eine durch die Änderung des Bebauungsplans ermöglichte Aufstockung in streng umrissenen Grenzen wird aufgrund der weiteren Rücksprünge vom Baudenkmal bzw. von der Nassauerstraße lediglich geringfügigen Ein- fluss auf die Gebäudewirkung haben. Es wird der Eindruck einer nach hinten fliehenden Dachflä- che entstehen.

Im Falle einer ggf. zukünftig möglichen Bebauung im Bereich des derzeit als Parkplatz genutzten Grundstücks an der Ecke Südstraße/Nassauerstraße wäre zudem eine Aufstockung von der Nas- sauerstraße, aber auch von der Südstraße optisch nicht wahrnehmbar. Eine Sichtbarkeit eines neuen Staffelgeschosses im Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung ergibt sich vom Parkplatz gegenüber dem Marienhospital im direkten Nebeneinander mit den großen Baukörpern des Kran- kenhauses und der Kapelle. Da diese im örtlichen Gebäude-Ensemble optisch dominieren, wird eine Aufstockungsmaßnahme kaum Auffälligkeit erzeugen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine Beeinträchtigung des Baudenkmal „Südstraße 12“ weder von dem Bestandsgebäude ausgeht, noch durch eine Aufstockung im Rahmen der baupla- nungsrechtlichen Festsetzungen der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.013 - Nassauerstraße - zu erwarten ist.

Auch ein möglicher Denkmalwert der westlich benachbarten Krankenhauskapelle würde aufgrund des Rücksprungs der geplanten Aufstockung nicht beeinträchtigt. Die Schauseite der Kapelle ori- entiert sich zur Nassauerstraße. An der Ostseite hat es auch vor der Errichtung des Geschäfts- hauses bereits einen direkten Anbau gegeben. Der Anschluss der obersten Ebene an die Kapelle ist aus bautechnischer Sicht problemlos möglich, ohne das aus den 1920er-Jahren stammende Gebäude zu beeinträchtigen.

Hinsichtlich des Bodendenkmalschutzes wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe) (Tel.02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW) falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssituation des Plangebiets ist aufgrund der Änderungssachverhalte (mit dem Ziel der Aufstockung eines bestehenden Geschäfts- und Ärztehauses) im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht neu zu bewerten.

Die Wasser- und Energieversorgung der Plangebietsflächen wird im Bestand bereits durch die Stadtwerke Hamm sichergestellt.

Im Zuge von (Tief-)Baumaßnahmen im Plangebiet sind in jedem Falle Bestand und Betriebssicherheit von vorhandenen Versorgungs- und Versorgungsleitungen sowie von Telekommunikationsleitungen zu gewährleisten. Die jeweiligen Leitungsträger (Lippeverband, Stadtwerke Hamm GmbH, T-Com, Heli Net usw.) sind an allen weitergehenden Planungen frühzeitig zu beteiligen.

### Löschwasserversorgung:

Baugebiete müssen zur Löschwasserversorgung geeignete Rohrleitungsquerschnitte und eine ausreichende Anzahl geeigneter Hydranten gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) aufweisen. Hydranten dürfen grundsätzlich nicht in Bereichen von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie in Parkflächen installiert werden. Die Löschwassermenge ist in jedem Fall von der Art und Ausführung der geplanten Gebäude abhängig. Im vorliegenden Fall sind 96 m<sup>3</sup> Löschwasser pro Stunde über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden bereitzustellen. Der erste Hydrant darf einen Abstand von 75 Metern von der jeweiligen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks nicht überschreiten. Einzelheiten zur Ausführung können mit dem Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz der Berufsfeuerwehr Hamm abgestimmt werden.

### Entwässerung:

#### Rechtliche Grundlagen:

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers wird nach den Bestimmungen des § 44 Landeswassergesetz (Beseitigung von Niederschlagswasser (zu § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes)) ausgewählt. Unter dem Begriff „Abwasser“ ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen. Verschmutzungsgrad des Abwassers, Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, Nähe zu Gewässern sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden. Grundsätzlich muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten.

#### Begründung des Entwässerungsverfahrens Niederschlagswasser:

Im Sinne einer klimaresilienten Stadtentwicklung sollten alle Möglichkeiten von abflussdämpfenden Maßnahmen wie durchlässige Flächenbefestigung, Dachbegrünung, Zisternen etc. genutzt werden. In diesem Sinne erfolgt die Festsetzung eines Flachdachs mit extensiver Dachbegrünung (Substratstärke mindestens 10 cm). Die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers sind im Hinblick auf die bestehende dichte Bebauung ungünstig. Eine planmäßige vollständige Versickerung ist daher nicht möglich. Eine ortsnaher Einleitung in ein Oberflächengewässer ist nicht möglich. Oberflächenwasser, das nicht genutzt oder versickert werden kann, kann am Drä-

nagekanal in der südlich gelegenen Ringanlage angeschlossen werden, dort bei niedrigen Grundwasserständen versickern und das Grundwasser anreichern. Bei hohen Grundwasserständen erfolgt die Ableitung über den Drainagekanal mit Anschluss über den Regenwasserkanal Rothebach zur Lippe. Die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Bestand mit bestehender unzugänglicher Leitungsführung z.B. unter Gebäuden kann weiterhin über das Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Hamm-West erfolgen.

Schmutzwasser:

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann analog zum Regenwasser zur Kläranlage Hamm-West erfolgen.

Hinweise:

Bei geringen derzeitigen oder auf Dauer zu erwartenden geringen Flurabständen des Grundwassers müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden.

Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

Hamm, 08.10.2021

gez. Andreas Mentz  
Stadtbaurat

gez. Gniot  
Städtischer Baudirektor

## Anhang

### Tabellarische Zusammenfassung

<b>Name des Verfahrens</b>	2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.013 - Nassauer Straße -	
<b>Lage des Plangebietes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadtbezirk Hamm-Mitte,</li> <li>- zentrale Innenstadtlage,</li> <li>- Bereich Santa-Monica-Platz, südlich der Nassauer Straße</li> <li>- Grundstück des Geschäfts- und Ärztehauses der Fa. Heiden &amp; Dömer (Nassauerstraße 1-3)</li> </ul>	
<b>Struktur des Plangebietes (Bestand)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollflächig bebaut und versiegelt.</li> <li>- Mehrgeschossiges Geschäfts- und Ärztehaus.</li> </ul>	
<b>Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bauungsstruktur</b>	Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit dem Ziel der Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die Aufstockung des bestehenden Geschäfts- und Ärztehauses und ein Vollgeschoss (bislang maximal 3 Vollgeschosse, nunmehr 4).	
<b>Art des Verfahrens</b>	vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB	
	Behördenbeteiligung gem. § 13 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB	16.08.-16.09.2021
	Offenlegung gem. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB	16.08.-16.09.2021
	Satzungsbeschluss	14.12.2021
<b>Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)</b>	Gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.	
<b>Organisation der Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Erschließung über die Straße Nassauerstraße ist gesichert.</li> <li>- Eine Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen für die weitere innere Erschließung ist nicht erforderlich.</li> </ul>	
<b>Planausweisung / Dichtewerte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Art der baulichen Nutzung: MK - Kerngebiet - gemäß § 7 BauNVO</li> <li>- Grundflächenzahl 1,0, Baumassenzahl 3,0,</li> <li>- überwiegend mind. II und maximal IV Vollgeschosse,</li> <li>- teils auch mind. II und max. III Vollgeschosse,</li> <li>- geschlossene Bauweise.</li> </ul>	
<b>Grünflächen</b>	keine	
<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellplatznachweis für das bestehende Geschäfts- und Ärztehaus ist bereits erbracht.</li> <li>- Tiefgarage im Plangebiet möglich.</li> <li>- ÖPNV: Zahlreiche nahegelegene Buslinien (zentrale Innenstadtlage).</li> </ul>	
<b>Entwässerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwässerung im Bestand bereits sichergestellt.</li> <li>- Keine Versickerungsmöglichkeiten für anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet.</li> <li>- Im Wesentlichen Mischsystem.</li> </ul>	
<b>Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein planbedingter Eingriff.</li> <li>- Kein Kompensationserfordernis.</li> </ul>	
<b>Gutachten</b>	Kein Erfordernis der Erstellung neuer Gutachten.	
<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>Gesamtfläche (Plangebiet)</b>	<b>ca. 466 m<sup>2</sup></b>
	Kerngebiet (MK)	ca. 466 m <sup>2</sup> (100 %)