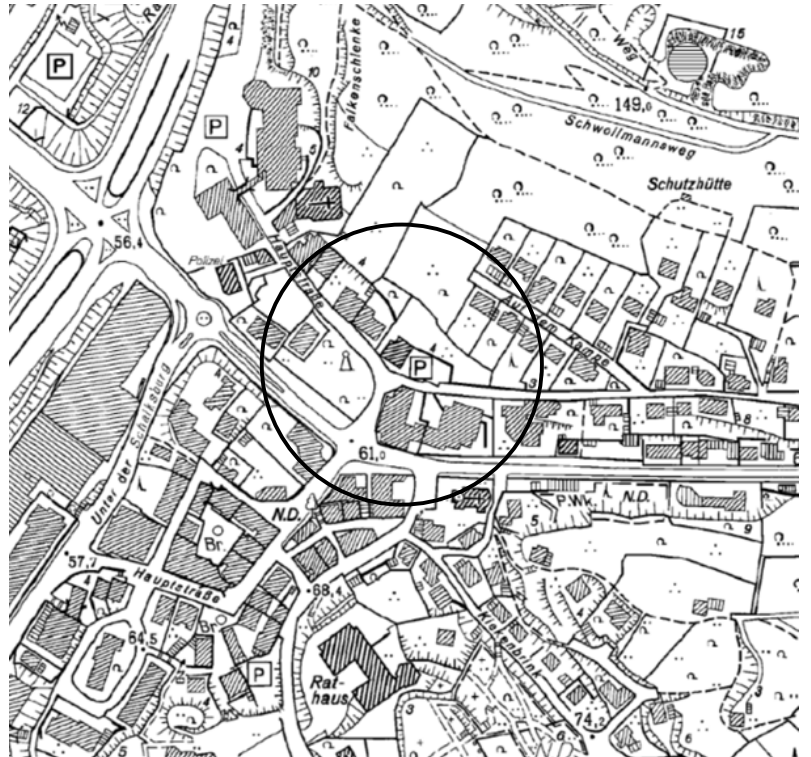


STADT PORTA WESTFALICA

Begründung zur
14. Änderung des Bebauungsplans
Plan Nr. 1
"Sanierung und Neugestaltung des
Ortskerns im Stadtteil Hausberge"



Maßnahmenträger:

bautec Minden GmbH & Co.
Wohnungs und Industriebau KG
Osterfeld 55
32479 Hille
Telefon: 05703. 92 180

Planung:

Dipl.- Ing. Elmar Kuhlmann
Stadtplaner AkNW
K4 Planungsgesellschaft mbH
Panoramastraße 43
32457 Porta Westfalica
Telefon 05722. 3068

Entwurf: August 2014

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	2
2.	Bestandteile des Bebauungsplans	3
3.	Geltungsbereich	3
4.	Ziel und Zweck der Planung	3
5.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
6.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
7.	Grundzüge der Planung	4
8.	Umweltbelange	4
	8.1 Umweltbericht	4
	8.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung	4
	8.3 FFH-Verträglichkeitsuntersuchung	5
9.	Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
	9.1 Art der baulichen Nutzung	5
	9.2 Maß der baulichen Nutzung	6
	9.3 Flächen für den Verkehr	7
	9.4 Ver- und Entsorgung	8
	9.5 Schmutz- und Regenwasser	7
	9.6 Grün- und Freiflächen	7
	9.7 Gestaltung von Gebäuden und Nebenanlagen	7
10.	Immissionsschutz	8
11.	Umwelt und Bodenschutz	9
12.	Klimaschutz	9
13.	Ortsbild und Denkmalschutz	9

Anlage:

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der zurzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zurzeit gültigen Fassung
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zurzeit gültigen Fassung
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der zurzeit gültigen Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zurzeit gültigen Fassung
- das Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der zurzeit gültigen Fassung
- das Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LBodSchG NW) in der zurzeit gültigen Fassung

2. Bestandteile des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung im Maßstab M. 1: 500 mit den darauf enthaltenen textlichen Festsetzungen und dieser Begründung nebst artenschutzrechtlicher Vorprüfung.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Sanierung und Neugestaltung des Ortskerns im Stadtteil Hausberge" wird entsprechend des Geltungsbereichs der Planzeichnung begrenzt und umfasst die Flurstücke 21, 22, 23, 26, 60, 78, 79, 80 und 81 der Flur 6 in der Gemarkung Hausberge mit einer Gesamtgröße von 2.293 qm.

Es handelt sich um versiegelte Bau- und Parkplatzflächen entlang der Orts- bzw. Hauptstraße im Süden des Plangebiets, wohinter sich im Norden und Osten Frei- bzw. ehemalige Gartenlandflächen mit aufgewachsenen Bestandsgehölzen anschließen. Im Osten grenzt eine private Grundstücksfläche an das Plangebiet an, während sich im Westen, jenseits einer Wegeparzelle, ein Gebäude mit hangseitig aufsteigenden Gartenflächen befindet.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung der betreffenden Flurstücke als Wohngebietsfläche (WA).

4. Ziel und Zweck der Planung

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplan-Änderung befanden sich bis dato im Besitz der Stadt Porta Westfalica. Sie ist, nach Aufgabe des Standorts der dortigen Stadtbibliothek, bestrebt, diese Liegenschaft aus abgängigem Gebäude und zugehörigem öffentlichen Parkplatz für eine Nachnutzung als innenstadtnahe, barrierefreie Wohnanlage zu entwickeln.

Zu diesem Zweck ist mit der „bautec Minden GmbH & Co. Wohnungs und Industriebau KG“, Osterfeld 55, 32479 Hille am 02.06.14 ein Grundstückskaufvertrag mit Rücktrittsklausel geschlossen worden. Der Maßnahmenträger hat die Bereitschaft erklärt, im Rahmen der im Quartier festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Wohngebiet) das in Vorgesprächen in Aussicht gestellte Maß der Bebaubarkeit für die Liegenschaft im Rahmen eines Bauleiplan-Verfahrens verifizieren und ggf. rechtswirksam festschreiben zu lassen.

Dessen Bauplanung sieht zzt. ein Ensemble aus zwei Wohnhäusern vor, die sich auch auf die Fläche des bislang der ehemaligen Bibliothek zugeordneten, öffentlichen Parkplatzes ausdehnen. Während das Sockelgeschoss zur flankierenden Erschließungsstraße der Unterbringung der benötigten Stellplätze für die Neubauten sowie der Schaffung von ca. 10 Gemeinschaftsstellplätzen dienen soll, ist darüber vornehmlich an eine Wohnnutzung auf drei Ebenen gedacht, die jeweils von einem Staffelgeschoss (Penthouse) abgeschlossen werden sollen. Die Anlage soll behinderten- bzw. altengerecht ausgeführt werden. Nach überschläglicher Ermittlung werden bis zu 18 bedarfsgerechte Einheiten (ca. 40 – 70 m²) und zwei geräumige Dachwohnungen entstehen.

Ein auf dem Flurstück 78 befindliches Wegerecht (F/R-Weg) ist aufrecht zu erhalten.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 9 ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt und wird damit aus diesem entwickelt.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche (W) dar, womit sich die 14. Änderung des B-Plans Nr. 1 aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Porta Westfalica entwickelt.

Nachrichtlich dargestellt im Flächennutzungsplan ist innerhalb des Änderungsbereiches eine Richtfunktrasse.

7. Grundzüge der Planung

Das Plangebiet nördlich der Erschließungsachse Ortstraße – Hauptstraße befindet sich im zentralen Ortszusammenhang des Stadtteils Hausberge und umfasst insgesamt eine Größe von ca. 0,23 ha. Wie die Plandarstellung zeigt, werden zum Zwecke einer wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks in Zentrallage die Baugrenzen des bisherigen Bebauungsplan Nr. 1 gen Norden (Freifläche) und Osten (öff. Parkplatz) angemessen ausgedehnt.

Das Grundstück wird auch künftig von Süden aus erschlossen, wo sich unter voraussichtlich zwei aufgeständerten, mehrgeschossigen Einzelbaukörpern die notwendige Anzahl von privaten und ca. 10 gemeinschaftliche Stellplätze befinden werden, die bauträgerseits – ohne eigentliche Verpflichtung – etwa für motorisierte Hausbesucher oder Kunden umliegender Geschäfte angeboten werden.

Die überschlägliche Gebäude-Gesamthöhe wird auf ortsverträgliche 16,50 m begrenzt, um drei Wohnetagen zuz. eines abschließenden, allseits zurückspringenden Staffelgeschosses realisieren zu können. Die Gebäudegesamthöhe orientiert sich etwa an der Bestandshöhe der ehemaligen Bibliothek (Giebel Ostseite Hauptstraße 21, Höhe ca. 16 m) sowie an der des gegenüberliegenden Geschäfts-hauses (Giebel Nordseite Hauptstraße 23-27, Höhe ca. 16 m).

Der Planbereich befindet sich anteilig im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für den Ortskern Hausberge. Es ist aufgrund des Baukonzeptes (u. a. begrüntes Flachdach über Staffelgeschoss) beabsichtigt, die Gestaltungssatzung für den betroffenen westlichen Teilbereich (ehem. Bibliothek) aufzuheben oder diese auf dem Wege eines gesonderten Verfahrens anzupassen.

Im Änderungsplan selbst werden keine baugestalterischen Festsetzungen getroffen. Davon ausgenommen ist einzig die Festsetzung der Zulässigkeit eines ebenen Gründachs.

Da es sich bei dieser Bebauungsplan-Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt (Nachverdichtung), sind die gesetzgeberischen Grundlagen für ein Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – gegeben.

8. Umweltbelange

8.1 Umweltbericht

Da die Maßnahme eine Nachnutzung und Verdichtung innerörtlich geeigneter Flächen im Siedlungszusammenhang zum Zwecke der baulichen Ausnutzung darstellt, entfällt gem. § 13a BauGB die Pflicht zur Erstellung von Umweltbericht und Eingriffsbilanzierung.

8.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Durch die 14. Änderung des B-Plans Nr. 1 werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Richtlinie, Richtlinie 85/337/EWG vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten) erforderlich macht, von den Planinhalten keine erheblichen Umwelteinwirkungen ausgehen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung für den Planbereich wurde in 1. Fassung erstellt und liegt dieser Begründung als Anlage bei. Darin wurde zusammenfassend prognostiziert, dass mit einschlägig negativen Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell betroffene, streng geschützte Arten einschließlich der FFH-Anhang IV-Arten und auf europäische Vogelarten, die zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen könnten, nicht zu rechnen sei.

Ergänzende Arterfassungen und eine vertiefte Prüfung der Verbotstatbestände seien daher nicht zwingend. Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG sind durch 14. Änderung des Bebauungsplans Plan Nr. 1 "Sanierung und Neugestaltung des Ortskerns im Stadtteil Hausberge" damit voraussichtlich nicht berührt.

Alle Arten, für die ein Schutz auch nach FFH-Richtlinie und nach Bundesnaturschutzgesetz besteht, sowie alle europäischen Vogelarten werden durch die Planung voraussichtlich weder verletzt oder getötet, noch in ihren Entwicklungsformen gestört, ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten nicht beschädigt oder zerstört.

Hinweis: An einer Giebelfassade der alten Bibliothek war ein Nistkasten für Turmfalken angebracht, der im letzten Jahr auch ‚bewohnt‘ war. Im Hinblick auf den möglichen Verkauf der Liegenschaft wurde dieser Anfang 2014 abgebaut und dafür zwei Ersatzkästen – im Bereich der Sparkasse vis-à-vis, sowie am Rathaus – angebracht. Letzterer ist in diesem Jahr von einer Turmfalkenfamilie angenommen worden, womit ein Ausweichquartier für den Geltungsbereich dieses Planvorhabens erfolgreich arrangiert werden konnte.

8.3 FFH- Verträglichkeitsuntersuchung

In rund 200m befindet sich das FFH-Gebiet DE-3719-301 ‚Wälder bei Porta Westfalica‘. Für die Meldung des Gebietes waren folgende FFH-Lebensräume und FFH-Arten ausschlaggebend:

- Hainsimsen Buchenwald
- Waldmeister-Buchenwald
- Schlucht- u. Hangmischwälder
- Teichfledermaus
- Großes Mausohr
- Mopsfledermaus
- Hirschkäfer
- Braunes Langohr
- Wasserfledermaus
- Zwergfledermaus
- Fransenfledermaus

Die Schutzziele und Maßnahmen für das Gebiet liegen vorrangig auf der Erhaltung und Entwicklung der Wälder sowie der Sicherung und Förderung der Lebensräume und Jagdgebiete der Fledermausarten.

Durch die hier vorliegende Planung mit dem Inhalt einer moderaten Erweiterung von innerörtlichen Bauflächen im Planbereich sind keine signifikant veränderten Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebiets zu erwarten.

9. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

9.1 Art der baulichen Nutzung

Wie im Ursprungsplan Nr. 1 wird für den Änderungsbereich aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur an der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiet – WA“ im Sinne des § 4 Bau NVO festgehalten.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen

Die gem. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund erwartbarer Unverträglichkeit mit dem vorhandenen Wohn- und Geschäftsquartier ausgeschlossen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die nach § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,8 beschränkt. Eine Überschreitung der GRZ für Zuwegungen, Stellplätze und deren Zufahrten wird auf max. 0,85 festgesetzt. Eine offene Bauweise wird vorgeschrieben.

Damit werden für die Grundstücksausnutzung potenzielle Überschreitungen der zulässigen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete vorgenommen, die gem. § 17 (2) zulässig sein können, sofern „die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist (...), durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

Hierzu führt Fachautor Rudolf Graaf in seinem Beitrag „Bessere Regeln für die Baunutzung“ (aus: Städte- und Gemeindebund NRW (Hrsg.), „Städte- und Gemeinderat“, Nr. 7-8/2013) im Zusammenhang mit der aktuellen Novellierung der Baunutzungsverordnung aus: *„Am 25.04.2013 hat der Deutsche Bundestag mit dem „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ den zweiten Teil der Bauplanungsrechtsnovelle beschlossen. (...) Damit verfolgt der Gesetzgeber zwei Ziele:*

einerseits die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitgehend zu vermeiden und andererseits die Urbanität sowie Attraktivität von Städten und Gemeinden zu erhalten und zu verbessern. Hierzu werden Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen.“ Zu letzterer führt er weiter aus: „Um den Erfordernissen der Innenentwicklung besser Rechnung zu tragen und aus städtebaulichen Gründen eine größere Verdichtung zu ermöglichen, werden (...)die Möglichkeiten zur Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 BauNVO Absatz 1 und 2 ausgeweitet. Dafür genügen künftig allein „städtebauliche Gründe. „Besondere städtebauliche Gründe sind nicht mehr erforderlich.“

Zu besagter städtebaulicher Begründung der zugelassenen Überschreitung innerhalb dieser 14. Änderung des B-Plans Nr. 1 ist zunächst auszuführen, dass sich entsprechende Festsetzung an der des gegenüberliegenden Baufensters des südlich der Ortsstraße befindlichen Geschäftsgebäudes orientiert, dass – neben einer GFZ von 1,8 – ebenfalls eine GRZ von 0,6 als zulässig darstellt.

Weiterhin sind gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet und seiner Peripherie durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die Höhenentwicklung erscheint im topographisch stark modellierten Ortszusammenhang insgesamt, als auch zu den Wohngrundstücken im Norden aufgrund der zu diesen markant ansteigenden Hanglage vertretbar, während eine verträgliche Baumassengliederung ausweislich der Planung des Erschließungsträgers durch zwei Einzelbaukörper unter Festsetzung einer offenen Bauweise vorgesehen ist.

Auch ist die Stadt Porta Westfalica bestrebt, eine möglichst hohe Anzahl von Wohnflächen und -einheiten im Kern Hausberges zu realisieren, um den Grad an Urbanität am zentralen Verwaltungsstandort der Stadt zu erhöhen und dort unterschiedliche, barrierefreie Wohn- und Lebensoptionen zu ermöglichen.

Schließlich ist die hohe Grundstücksausnutzung dadurch gerechtfertigt, dass sich Naherholungsbereiche in unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden, womit die Ausweisung ausgedehnter eigener Gartenflächen für die künftigen Bewohner als nachgeordneter Bedarf zu betrachten ist.

9.3 Flächen für den Verkehr

Die Baufläche wird über die direkt angrenzende Erschließungsstraße von Süden anfahrbar und zugänglich gemacht, wo sich zu ebener Erde in der Sockelzone ein KFZ-Stellplatzanlage für den Eigenbedarf befinden soll. Daneben werden straßenseitig ca. 10 Gemeinschaftsstellplätze, z. B. für Hausbesucher oder Kunden-KFZ umliegender Geschäfte, angeboten.

Die im Geltungsbereich entfallenden, bisherigen öffentlichen Stellplätze können gem. Vorplanung der Stadt Porta Westfalica daneben durch Neuausweisung von KFZ-Parkflächen in den angrenzenden öffentlichen Straßenraum entlang des Grünen Marktes integriert werden.

Ein auf dem Flurstück 78 befindliches Wegerecht (F/R-Weg) ist aufrecht zu erhalten.

Hinweis: Sammelpunkte für den öffentlichen Nahverkehr und den überregionalen Schienenverkehr sind vom Plangebiet aus fußläufig zu erreichen: Der zentrale Umsteigepunkt mehrerer Buslinien befindet sich in etwa 250 m Entfernung an der Schalksburg. Auch der Bahnhof Porta Westfalica befindet sich gut erreichbar in ca. 500 m Entfernung. Der Planbereich im Zentrum der Stadt Porta Westfalica ist sowohl für den innerörtlichen als auch für den Regional- und Fernverkehr sehr gut erschlossen.

Für den KFZ-Verkehr mündet die ‚Hauptstraße‘ direkt auf die L 780, von der aus das überregionale Verkehrsnetz unmittelbar angefahren werden kann.

9.4 Ver- und Entsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch die örtliche Müllabfuhr vorgenommen, die Stromversorgung durch die E.ON Westfalen Weser AG gewährleistet, die Gasversorgung erfolgt über die örtlichen Stadtwerke. Der Anschluss des Plangebiets an die zentrale Wasserversorgung und die vorhandene Abwasserkanalisation ist im Bereich des direkt angrenzenden öffentlichen Straßenraums gewährleistet und in der Planung entsprechend frühzeitig vorzusehen.

9.5 Schmutz- und Regenwasser

Das Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation (Mischwasserkanal) in der Ortsstraße zugeführt.

Gem. § 51a LWG ist das auf den Dachflächen und auf sonstigen versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser möglichst nutzbringend zur Bewässerung von Pflanzungen und sonstigen Grünflächen zu verwenden bzw. auf privaten Grundstücksflächen zu versickern. Ob dies angesichts der optional relativ hohen Grundstücksausnutzung und der Gefällesituation im Geltungsbereich möglich sein wird, ist im weiteren Verlauf des Verfahrens zu prüfen, ggf. ist ebenfalls ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorzusehen.

9.6 Grün- und Freiflächen

Als grünordnerische Maßnahme bestehen festgesetzte Pflanzpflichten (Baumpflanzung) für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die einen Teilausgleich für beräumte Frei- und versiegelte Bauflächen darstellen.

9.7 Gestaltung von Gebäuden und Nebenanlagen

Im Änderungsplan selbst werden – mit Ausnahme der Festsetzung einer Zulässigkeit von begrüntem Flachdächern – keine baugestalterischen Festsetzungen getroffen. Es ist beabsichtigt, für den westlichen Teilbereich des Geltungsbereichs die dort geltende ‚Gestaltungssatzung für den Ortskern Hausberge‘ aufzuheben oder diese auf dem Wege eines gesonderten Verfahrens anzupassen.

Hinweis: Im Südwesten des Planbereichs rückt die neue südliche Baugrenze deutlich hinter die Front der vorhandenen Straßenfassade des ehemaligen Bibliothek zurück (ca. 1,30 m), um dem Kreuzungsbereich von Haupt- und Ortsstraße mehr Straßenraum zu gewähren. Auch wurde darauf geachtet, dass im Geltungsbereich generell vor der südlichen Baugrenze ein Distanzstreifen zur nördlichen Straßenkante von min. 1,50 m verbleibt, um eine optionale Wegetrasse zwischen Gebäuden und Verkehrsfläche zu sichern.

10. Immissionsschutz

Durch das Planvorhaben erhöht sich zusätzlich entstehender Verkehr im betreffenden Siedlungsraum nur moderat, da im Geltungsbereich bereits eine öffentliche Stellplatzanlage vorhanden war, die insbesondere von Kurzzeitparkern häufig genutzt wurde.

11. Umwelt und Bodenschutz

- § 14 Abs. 1 BNatSchG definiert den Begriff des *Eingriffs in Natur und Landschaft*, worunter „ ... Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“. *Erhebliche Beeinträchtigungen* von Natur und Landschaft durch die zukünftige Bebauung sind aufgrund der geringen Grundstücksausnutzungen nicht zu erwarten: Gem. § 1 des „Gesetzes zum Schutz des Bodens“ (BBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Der Grad der Bodenversiegelung wird durch eine Beschränkung der Grundflächenzahl auf das geforderte „notwendige Maß“ reduziert. Eine geringere Ausnutzung der innerörtlichen Baufläche würde einen übermäßigen Siedlungsflächenbedarf pro Nutzungseinheit darstellen und widerspräche der ökologischen Forderung einer angemessenen Verdichtung zentral gelegener Stadtquartiere. Zudem waren Teile des Geltungsbereichs (Bestandsgebäude, Stellplatzanlage) bereits versiegelt.

12. Klimaschutz

Durch den Zuschnitt und den eingeschränkten Ausnutzungsgrad des Baugrundstücks für eine Neubebauung ist gewährleistet, dass Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (Solar / Photovoltaik) durch entsprechende Gebäudeausrichtung auf den Dachflächen untergebracht und gen Süden ausgerichtet werden können und eine Verschattung der Dachflächen vermieden wird.

Auch durch die Verpflichtung zur Baumpflanzung im Plangebiet wird den Belangen des Klimaschutzes in Hinblick auf Bindung von CO₂ und Staub sowie eine Verbesserung des Mikroklimas anteilig Rechnung getragen.

13. Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz

Die geplante Bebauung trägt zu einer Veränderung des Ortsbildes bei. Durch die vorgenommenen Festsetzungen einer mehrgeschossigen Bauweise mit dezidierten Höhenfestsetzungen und ortsprägenden Baumaterialien wird den Belangen des Ortsbildes jedoch Rechnung getragen, das durch die Nachverdichtung des Stadtquartiers selbst abgerundet wird. Festgesetzte Baumpflanzen im Plangebiet tragen daneben zur Anbindung des Grundstücks an die nördlichen Freiflächen bei.

Im Plangebiet selbst ist keine denkmalgeschützte Gebäudeanlage vorhanden, die durch das Vorhaben in seiner Wirkung beeinträchtigt würde. Auch sind innerhalb des Plangebiets keine Bodendenkmäler bekannt. Im näheren Umfeld der Planung befinden sich das unter Denkmalschutz befindliche, ehemalige *Café Petit* sowie die ebenfalls denkmalgeschützte Kirche von Hausberge. Durch den deutlichen Abstand zu ihnen von jeweils annähernd 100 m sind relevante optische Beeinträchtigungen durch die Planziele der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 nicht zu befürchten.

Aufgestellt: Porta Westfalica, im August 2014

gez. Kuhlmann

.....
Planverfasser