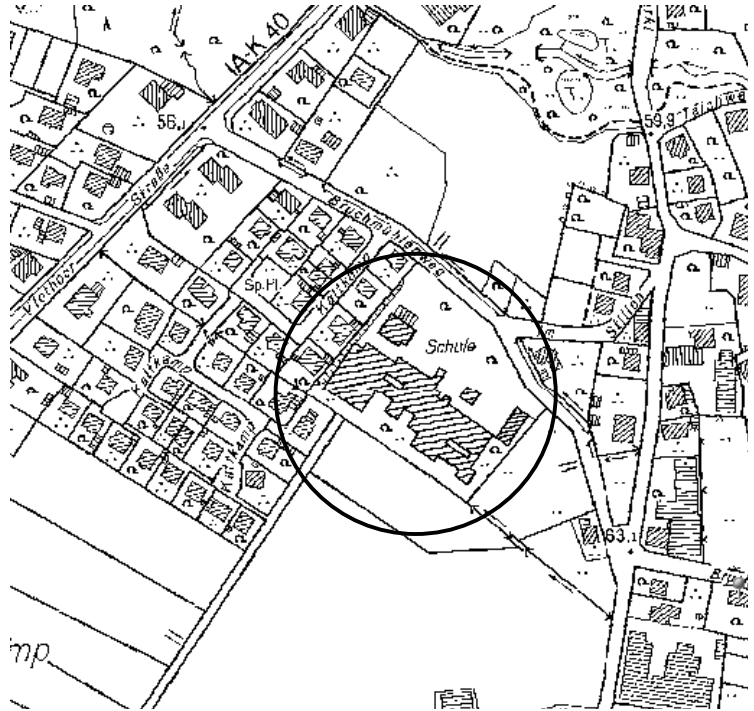


# STADT PORTA WESTFALICA

Textliche Begründung  
Bebauungsplan Nr. 66  
'Kattkamp-Ost'



Erschließungsträger:

Gerhard Müller  
Grundstückshandel  
Fuchshöhe 29  
32457 Porta Westfalica

Planung:

Dipl.- Ing. Elmar Kuhlmann  
Stadtplaner AkNW  
in:  
K4 Planungsgesellschaft mbH  
Panoramastraße 43  
32457 Porta Westfalica  
fon 05722. 3068  
fax 05722. 27860  
[k.4@gmx.net](mailto:k.4@gmx.net)

April 2013

## Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	3
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.	Umweltbericht und Artenschutz	5
9.	Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
10.	Immissionsschutz	8
11.	Umwelt und Bodenschutz	8
12.	Klimaschutz	9
13.	Ortsbild und Denkmalschutz	9
14.	Realisierung und Kosten	9

### Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Beurteilung
- Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet

## **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.

## **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 „Kattkamp-Ost“ wird entsprechend des Geltungsbereichs der Planzeichnung begrenzt und umfasst das Flurstück 1015 der Flur 8 in der Gemarkung Holzhausen mit einer Gesamtgröße von ca. 10.950 qm.

Er grenzt im Nordosten an die öffentliche Verkehrsfläche Bruchmühlenweg, im Südosten schließt sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche an, im Südwesten schließt eine Grabenparzelle an das Plangebiet an, während sich benachbart im Nordwesten private Wohngrundstücke finden.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung des betreffenden Flurstücks nach dem erfolgten Abriss des dort vormals vorhandenen Schulbaukomplexes.

## **4. Ziel und Zweck der Planung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemals kommunales, intensiv flächenversiegeltes Schulgrundstück, das durch Aufgabe des Lehrbetriebs an dieser Stelle seiner Nutzung entzogen wurde und brach zu fallen drohte.

Nach Vorstellung des Erwerbers soll aufgrund einer fortgesetzt erhöhten Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortszentrum Porta Westfalica- Holzhausen der betreffende Bereich für eine Wohnbebauung aufgeplant werden. Der direkt benachbarte ÖPNV-Anschluss und eine insgesamt gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur, etwa zu notwendigen Einkaufsmöglichkeiten sowie gemeindlichen und kirchlichen Einrichtungen, lässt das Plangebiet als geeignet für eine Ansiedlung von Einfamilien- und Doppelhäusern erscheinen.

Bereits nördlich des Bruchmühlenwegs wurde jüngst der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 „Bruchmühlenweg“ aufgestellt, der ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet bereitstellt.

Der Eigentümer des ehemaligen Schulgrundstücks Flurstücks Nr. 1015 setzt dennoch auf die Entwicklung dieser Fläche für Bauinteressierte, da die Grundstücke im Gegensatz zu denen des o. g. VB- Plans Nr. 29 nicht auf dem Wege der Erbpacht, sondern bauträgerlos für den Privaterwerb angeboten werden sollen, womit eine sinnvolle Erweiterung des Bauflächenangebots im Stadtgebiet Holzhausen geschaffen wird.

Das Plangebiet grenzt an eine neuere Wohnsiedlung am Kattkamp an und stellt eine gesetzgeberisch geforderte, weitere Verdichtung der innerstädtisch geeigneten Flächen im Siedlungszusammenhang zum Zwecke der baulichen Ausnutzung dar. Positiv wirkt sich dabei die durch den Abriss des großflächigen Schulbauensembles eintretende Entsiegelung des Grundstücks aus, das auch nach Entstehen der geplanten Wohnsiedlung über deutlich mehr unbebaute Freiflächen verfügen wird.

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben. Es findet Anwendung bei gesetzgeberisch präferierten Vorhaben zur Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von innerörtlichen Brachflächen unter 20.000 m<sup>2</sup> Größe und ist durch eine vereinfachte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und den Wegfall des Umweltberichts charakterisiert.

## **5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die beabsichtigte Nutzung im Geltungsbereich befindet sich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung: Der gültige Regionalplan (Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Teilblatt 9) weist diesen Bereich als Allgemeinen Wohnsiedlungsbereich (ASB) aus.

## **6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der kommunale Flächennutzungsplan wird durch die 101. Änderung „Ortszentrum PW-Holzhausen“ u. a. dem Zweck der Wohnbauentwicklung südlich des Bruchmühlenwegs angepasst und stellt den Bereich der ehemaligen Hauptschule nunmehr als „Wohnbaufläche“ dar. Der B-Plan Nr. 66 ‚Kattkamp-Ost‘ befindet sich damit in Übereinstimmung mit den Zielen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Porta Westfalica.

## **7. Grundzüge der Planung**

Das Plangebiet südlich des Bruchmühlenwegs umfasst insgesamt eine Größe von ca. 10.950 m<sup>2</sup> und ist zur Parzellierung von ca. 16 Wohnbaugrundstücken ortsüblichen Zuschnitts vorgesehen. Es wird zentral von Nordosten - über den neu geplanten Kreisel am Bruchmühlenweg - durch eine neue Planstraße erschlossen, von der mehrere Stichwege und im Südwesten eine Fuß- und Radwegeverbindung abgehen. Auf der Südostseite dient ein drei Meter breiter Grünstreifen, unter empfohlenem Erhalt vorhandenen Grünbestands, auf den privaten Grundstücken der Abpflanzung zur freien Landschaft und schafft dadurch einen natürlichen Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Freiflächen.

Durch die Festsetzung von weiteren Begrünungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken wird eine verbesserte städtebauliche Einbindung des neuen Wohngebietes in den umgebenden Landschaftsraum angestrebt. Ein ebenfalls 3 m breiter privater Grünstreifen entlang der Grabenparzelle im Südwesten schließt an ein dort aufgefundenes Gewässer II. Ordnung, einen verrohrten Graben an. Zum Zwecke der stadtgestalterischen Einfügung der künftigen Wohngebäude im Plangebiet in die Umgebung werden baugestalterische Festsetzungen zu Formen, Farben und Materialien von Fassaden und Bedachungen getroffen.

## **8. Umweltbericht und Artenschutz**

Da entsprechend der Liste für UVP- pflichtige Vorhaben (Bestandteil des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in seiner Fassung vom 27. Juli 2001) die Mindestprüfwerte für eine notwendige Vorprüfung (ab 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche gem. §19 (2) BauNVO) unterschritten werden, ist eine Vorprüfung in diesem Verfahren nicht erforderlich. Gem. § 13a BauGB ist ein Umweltbericht ebenfalls nicht erforderlich.

Der Fachbeitrag Artenschutz wurde im Rahmen der 101. Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich bereits erstellt. Darin wurde zusammenfassend festgestellt, dass Vorhaben im Untersuchungsbereich mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben im Grundsatz vereinbar sind. Einschränkend hieß es hinsichtlich zweier Bestandsbäume mit aufgefundenen Vogelnestern: „Im Bereich der Schule ist beim Umgang mit den randlichen Gehölzen der Artenschutz zu beachten.“ Im Rahmen dieses Bebauungsplan- Verfahrens sind diese Aussagen gem. der Unterlage "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben", einer gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010" zu präzisieren.

Der Fachbeitrag Artenschutz wurde gem. dieser Vorgabe für die hier vorliegende Bauleitplanung fortgeschrieben (Anlage):

Zum Ergebnis einer vorgenommenen, erneuten Begutachtung des Plangebiets heißt es zur Fragestellung „ob zwei mächtige Nester im Randbereich des Geländes möglicherweise von besonders geschützten Arten (insbesondere Greifvögel) genutzt werden:

Am 22.03.2012 wurde das Gelände (...) mit einem Fernglas aus dem Auto heraus beobachtet. In dieser Zeit wurden - bei schönem Wetter - folgende Vögel gesichtet:

- Ein Pärchen Rabenkrähen befand sich durchgehend im Gelände oder daran angrenzend und hat mehrfach die Birke mit dem Nest im Südwesten angefliegen. Ein weiteres Pärchen Rabenkrähen hielt sich ebenfalls häufig im Gelände auf.
- Ein einzelner Turmfalke überflog das Gelände im Rahmen eines Jagdfluges, hat aber keine Gehölze angesteuert.
- Ein Pärchen Ringeltauben hielt sich im Gehölzstreifen auf, ohne das man es direkt einem Nest zuordnen konnte.
- Weitere Greifvögel wurden weder im Gelände oder daran angrenzend gesichtet.

Die Nester werden mit hoher Wahrscheinlichkeit von Rabenkrähen genutzt. Diese unterliegen nicht dem besonderen Artenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz. Außerhalb der Vogelbrutzeit könnten die Gehölze (auf denen sich die zwei Nester fanden) gefällt werden. Die betroffenen Arten werden sich als relativ unempfindliche Arten voraussichtlich in der kommenden Brutperiode umorientieren.“

Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG sind durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 66 damit nicht berührt. Alle Arten, für die ein Schutz auch nach FFH-Richtlinie und nach Bundesartenschutzgesetz 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.

## **9. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### *Art der baulichen Nutzung*

Das Plangebiet wird in Anlehnung an die angrenzend vorhandene Siedlungsstruktur als „Allgemeines Wohngebiet – WA“ im Sinne des § 4 Bau NVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan hat die Schaffung von ca. 16 Bauplätzen ortsüblichen Zuschnitts überwiegend für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zum Ziel. Einzig im Baufenster WA<sub>2</sub> sind auch Vierparteieneinheiten zugelassen, um untergeordnet auch Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

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

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, um sich dem Charakter des durch Wohnbebauung geprägten Umfeldes anzupassen und einen störungsfreien Wohn- und Erholungswert der künftigen Siedlung möglichst weitgehend zu gewährleisten.

Die nach § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgelegt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils max. 2 Wohneinheiten pro Hauseinheit, in der südwestlichen Bauzeile sind auch Hauseinheiten mit 4 WE zugelassen.

### *Maß der baulichen Nutzung*

Entsprechend des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung wird neben der Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern auch der den Bau von Doppelhäusern und Hausgruppen mit einer festgesetzten Längenausdehnung von max. 25 m ermöglicht, kostengünstige Bauformen für einen großen Bevölkerungsteil sind damit realisierbar.

Die Gebäude im Plangebiet sollten gemäß CO<sub>2</sub>- Minderungskonzept der Stadt Porta Westfalica so ausgerichtet werden, dass eine passive / aktive Solarenergie- Nutzung ermöglicht wird.

### *Flächen für den Verkehr*

Das Baugebiet wird zentral einachsig über eine gemischt genutzte Planstraße vom neu zu schaffenden Kreisverkehr am Bruchmühlenweg erschlossen, von dem drei Stichwege rückwärtige Baugrundstücke erschließen. Einer dieser Stichwege wird im Westen als Fuß- / Radweg an einen vorhandenen Wirtschaftsweg angeschlossen.

### *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 Wasserver- und Abwasserentsorgung ist frühzeitig vorzusehen. Für die Anschlusskanäle sind ausreichend bemessene Korridore im Straßenraum vorzusehen.

*Hinweis:* Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets Zone III b im Einzugsgebiet von Wassergewinnungsanlagen. Die in der Verordnung des Wasserschutzgebiets vom 05. November 1975 aufgeführten Bestimmungen sind zu beachten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es zur Koordination des Straßenbaus mit Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Münster so früh wie möglich, mindest. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Leitungstrassen der Deutschen Telekom AG sind von Baumbepflanzungen dauerhaft freizuhalten. Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

### *Schmutz- und Regenwasser*

Das Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation im Bruchmühlenweg zugeführt. Hinsichtlich der Art der Regenwasserableitung ist ein entsprechendes Untergrundgutachten mit Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens aufgestellt worden, das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Die gutachterliche Stellungnahme vom März 2012 empfahl, „nach Abbruch der vorhandenen Gebäude und Rückbau der befestigten Verkehrsflächen weitere Bodenschürfen bzw. Versickerungsversuche durchzuführen, (um) ... weitere Erkenntnisse über die Baugrundverhältnisse und die mögliche Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrundes erhalten werden. (Deshalb) ... wurde am 25.03.2013 ein weiterer Versickerungsversuch innerhalb der Baufläche durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass der anstehende Boden am Versuchsstandort keine Versickerungsfähigkeit aufweist“. In einem Zusatz zum Gutachten (s. Anlage) vom 27.03.13 wird nun festgelegt:

„Zwischen der Firma Gerd Müller Grundstückshandel und dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Porta Westfalica wurde auf der Grundlage der aktuellen Erkenntnisse abgestimmt, dass das auf den Baugrundstücken und den Flächen der Privatwege anfallende Niederschlagswasser über eine neu herzustellende Regenwasserkanalisation innerhalb des Baugebietes abzuleiten ist. Diese Entwässerung wird an die vorhandene Kanalisation im Bruchmühlenweg angeschlossen.

Zur Entwässerung der Erschließungsstraße innerhalb des Baugebietes ist bereits ein Regenwasserkanal vorgesehen. Dieser ist nun für die zusätzlichen Entwässerungsflächen hydraulisch zu dimensionieren.“

### *Grün- und Freiflächen*

Die getroffenen Bepflanzungsauflagen zur Südost- und Südwestgrenze des Plangebiets (private Grünfläche) dienen der Abpflanzung zur freien Landschaft. Darüber hinaus bestehen Pflanzauflagen für die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen, die einen Ausgleich für versiegelte Baufläche darstellen (s. Artenliste).

### *Einfriedungen*

Auf den Grundstücksflächen sind entlang der Grenzen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nur Einfriedungen nur in Form von Zäunen ortsüblicher Gestaltung oder als lebende Hecken (s. Artenliste) zulässig.

### *Gestaltung von Gebäuden und Nebenanlagen*

Im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Gebäuden und Nebenanlagen festgesetzt, um ortsbildtypische Bauformen und Kubaturen zu gewährleisten und um eine überzeugende Einfügung in den landschaftlichen und baulichen Ortszusammenhang zu erreichen.

#### *- Dächer*

Es sind Dächer mit Neigungen von 30-45°, begrünte Dächer dürfen auch mit Neigungen unter 30° zulässig. Die Dachdeckung ist mit Ton- oder Betondachsteinen in den Farbtönen rot, braun, anthrazit oder schwarz vorgesehen, glasierte Oberflächen sind unzulässig, zulässig hingegen Dachflächenbelegung für Anlagen erneuerbarer Energien. Dachaufbauten, wie Gauben, Erker, Friesengiebel, sind bis zu einer Dachneigung von 60° und bis zur halben Gebäudelänge zulässig. Dachneigungen von Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit Flachdächern oder Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig. Einhüftige Pultdächer sind ausgeschlossen.

#### *- Fassaden*

Zugelassen sind Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot, weiß oder sandsteinfarben, weiterhin Putzfassaden mit Anstrichen in weißer oder pastellener Farbgebung, sowie Holzflächen in Brettstruktur mit naturbelassenem oder Schutzanstrich weißer oder pastellfarbener Farbgebung und Glasflächen als Außenwandabschluss oder für transparente Wärmedämmung. Fassaden aus nachgeahmten Baumaterialien, Klinker mit glasierter Oberfläche, bossierte Kunststeine sowie verspiegelte Gläser sind unzulässig.

## **10. Immissionsschutz**

Durch das Planvorhaben erhöht sich der Verkehr im betreffenden Siedlungsraum. Das Verkehrsaufkommen durch die hinzukommenden ca. 16 Hauseinheiten kann hinsichtlich der entstehenden Emissionen jedoch als untergeordnete und in Wohnquartieren hinnehmbare Größenordnung kategorisiert werden.



## 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“.

Da das Grundstück bereits bebaut war, sind *erhebliche* Änderungen der bisherigen *Beeinträchtigungen* von Natur und Landschaft durch die zukünftige Bebauung nicht zu erwarten, womit die Maßnahme keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt. Unabhängig davon wird abweichend vom Art. 1 des EAG Bau (2004) mit Einführung des § 13 a BauGB speziell für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ eine Umweltprüfung nicht durchgeführt, sofern die Plangebietsgröße – wie im vorliegenden Fall – unter 2 ha bleibt.

- 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 die sparsame Dimensionierung der Verkehrsanlagen und eine Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,30 auf das geforderte „notwendige Maß“ reduziert. Eine geringere Ausnutzung der innerörtlichen Baufläche würde einen übermäßigen Siedlungsflächenbedarf pro Nutzungseinheit darstellen und widerspräche damit der ökologischen Forderung einer angemessenen Verdichtung zentral gelegener Baugebiete. In der Abwägung werden die Belange des Bodenschutzes durch die flächensparende Ergänzung der vorhandenen Bebauung als innerstädtische Nachverdichtung, hier in Form der Nachnutzung einer durch Abriss entstehenden Brachfläche, im Sinne des Gesetzgebers beachtet.

## 12. Klimaschutz

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB, nach denen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien getroffen werden oder CO<sub>2</sub>- Emissionsgrenzwerte im Plangebiet eingehalten werden *müssen*, sieht der vorliegende Bebauungsplan nicht vor. Durch den Zuschnitt und den eingeschränkten Ausnutzungsgrad der Baugrundstücke und die vorgenommenen Festsetzungen von Dachform und -neigung für die Neubebauung ist jedoch 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 Begrünung der neu zu bebauenden Grundstücke wird den Belangen des Klimaschutzes in Hinblick auf Bindung von CO<sub>2</sub> und Staub sowie Verbesserung des Mikroklimas Rechnung getragen. Wenn auch maßgebliche Veränderungen hinsichtlich von Kaltluftentstehung und -transport durch die sich ändernde Grundstücksnutzung - auf Grund der überschaubaren Größe des Geltungsbereichs - nicht zu erwarten sind, dürfte die vorgesehene gegliederte Bebauungsstruktur gegenüber dem massiven Schulkomplex zu kleinklimatischen Verbesserungen führen.

### **13. Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz**

Die geplante Bebauung trägt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes bei. Durch die vorgenommenen Festsetzungen einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise mit ortsprägenden Baumaterialien sowie regionaltypischen Dachneigungen, -formen und -farben wird den baulichen Vorgaben des Ortsbildes (Typologische Prägung durch umliegend Einzel- und Doppelhäuser mit ein- bis zweigeschossiger Wirkung, geneigte, überwiegend rotfarbene Pfannendächer über Putz- oder Klinkerfassaden) jedoch Rechnung getragen, das durch die Nachverdichtung des Siedlungsraumes abgerundet wird.

Die festgesetzten Pflanzauflagen zum Plangebiet tragen daneben zum Charakter eines durchgrünerten Wohnquartiers bei.

*Hinweis:* Im Plangebiet selbst und in den angrenzenden Siedlungen ist keine denkmalgeschützte Gebäudeanlage vorhanden, die durch das Vorhaben in seiner Wirkung maßgeblich beeinträchtigt würde.

### **14. Kosten**

Die äußere Erschließung ist vorhanden und erfährt durch das neue Baugebiet eine wirtschaftlichere Auslastung. Die innere Erschließung wird durch den Erschließungsträger hergestellt. Hierzu wird entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Aufgestellt:  
Porta Westfalica, im April 2013

.....  
(Planung)