

Anlage

C	Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ Satzung C.1 Übersichtsplan, Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. III/3/04.01, Nutzungsplan (2. Offenlage), Gestaltungsplan (2. Offenlage) C.2 Nutzungsplan (Satzung), Gestaltungsplan (Satzung), Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen / Zeichenerklärungen / Hinweise C.3 Begründung C.4 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Satzung
Januar 2014

Gliederung der Begründung:

1. Allgemeines/ Verfahren
2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes
Bestandsplan
3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen
4. Planungsgrundsätze und Abwägung
 - 4.1 Belange des Wohnens und des Gemeinbedarfes
 - 4.2 Belange des Verkehrs
 - 4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung
 - 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
 - 4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes
 - 4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
 - 4.7 Belange des Umwelt- und des Naturschutzes
5. Bodenordnung
6. Erschließungsanlagen
7. Zahl der Wohneinheiten
8. Flächenbilanz
9. Finanzielle Auswirkungen

Begründung

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“

für das Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.01 westlich der 'Finkenstraße', nördlich der 'Bleichstraße', östlich der 'Feldstraße' und südlich des Schulsportplatzes sowie des Grabelandes südlich der Sporthalle.

- Stadtbezirk Mitte -

Verfahrensstand: Satzung

1. Allgemeines/ Verfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit der Bezeichnung III/3/04.01 sieht im inneren Bereich zwischen Finkenstraße, Bleichstraße und Feldstraße Gemeinbedarfsflächen für Schulnutzungen vor. Die bislang entsprechend realisierten Gebäude und Außenanlagen reichen im Norden bis an die Petristraße. Im inneren, südlichen Bereich befinden sich jedoch bislang ungenutzte Reserveflächen. Zu den Rändern der umgebenden Finken-, Bleich- und Feldstraße werden diese durch Wohngebäude eingefasst. Auf den Reserveflächen sollte eine neue Schule entstehen oder aber die an der Petristraße vorhandenen Schulgebäude und Schulnutzungen ergänzt werden.

Die Beratungen in verschiedenen Arbeitsgruppen und Ausschüssen (insbesondere der „Arbeitsgruppe Entbehrlichkeitsprüfung“ im Jahre 2004), sowie parallele Prüfungen städtischer Ämter haben zu dem Ergebnis geführt, dass nunmehr auf Reserveflächen verzichtet werden kann. Auch andere gemeinnützige Nutzungsanforderungen sind nicht erkennbar. Da der rechtskräftige Bebauungsplan III/3/04.01 für die östlichen, südlichen und westlichen Randbereiche, sowie für die südlichen, inneren Bereiche bereits Wohnbebauung vorsieht, soll diese ergänzt werden. Das entspricht der tatsächlich im Laufe der Jahre innerhalb und außerhalb des Quartieres entstandenen bzw. vorhandenen Nutzungsstruktur.

Um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich treffen zu können, soll im betroffenen Bereich der Bebauungsplan mit der Bezeichnung III/3/97.00 „In den alten Gärten“ neu aufgestellt werden. Da

- die Planung der Innenentwicklung des Quartiers dient (§ 13a (1) 1 BauGB),
- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000 m² nicht zugelassen wird und
- für die im Innenbereich des Plangebietes angestrebten Nutzungen derzeit keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar sind, die nach § 2 (4) BauGB in einer Abwägung zu berücksichtigen wären,

soll die Neuaufstellung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren erfolgen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

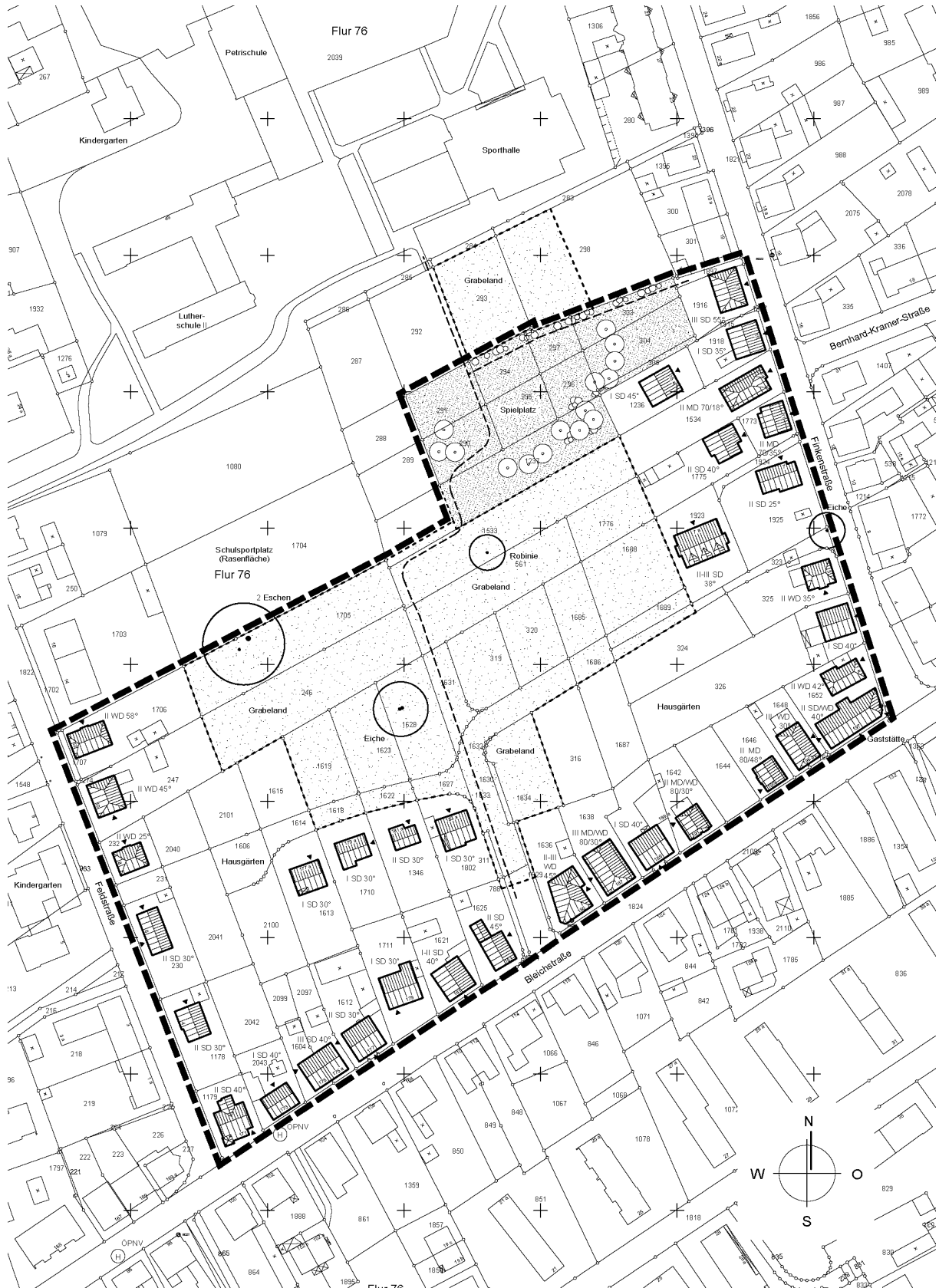
Das Plangebiet befindet sich im Stadtbereich Bielefeld-Mitte und hat eine Größe von ca. 5,02 ha. Es wird im Norden durch verschiedene Schulgebäude, im Osten durch die 'Finkenstraße', im Süden durch die 'Bleichstraße' und im Westen durch die 'Feldstraße' umgeben. An den genannten Straßen befinden sich 1-3 geschossige Wohngebäude mit sehr unterschiedlichen Kubaturen, Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen. Der Straßenrand erscheint für den Betrachter sowohl von der Höhe, als auch von der Dichte her recht massiv bebaut. Diese vorhandenen Gebäude liegen innerhalb des Plangebietes, die öffentlichen Straßen außerhalb.

Die zahlreichen Schulgebäude schließen sich mit ihren Nebenanlagen und -flächen im Norden an das Plangebiet an und erstrecken sich bis zur Petristraße. Nordwestlich liegt unmittelbar angrenzend eine große Rasenfläche, die als Schulsportplatz genutzt und auch dementsprechend intensiv gepflegt wird. Nordöstlich befindet sich zwischen dem Plangebiet und einer Sporthalle eine kleinere Grabelandkolonie, die derzeit als Reservefläche für eventuelle Veränderungen am Schulgelände bzw. an dessen Bebauungs- und Nutzungskonzept erhalten bleiben soll.

Innerhalb des Plangebietes sind auf den rückwärtigen Grundstücksflächen auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits einzelne Grundstücke bebaut worden. Da die inneren Straßen noch nicht realisiert wurden, erfolgt deren Erschließung bislang über die vorgelagerten Grundstücke. Gleichwohl sind die Eingangsbereiche bereits zu den vorgesehenen, inneren Straßen ausgerichtet. Die nicht bebauten, überplanten Flächen im Inneren des Plangebietes werden überwiegend als Grabeland genutzt. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine öffentlich angelegte Grünanlage mit einzelnen Spielgeräten. In ihr liegt ein Fuß- bzw. Radweg mit wassergebundener Decke, der die Finkenstraße, die südliche Grabelandkolonie und das nördlich angrenzende Schulgelände miteinander verbindet.

Das Wohnen störende gewerbliche Nutzungen sind im unmittelbaren Umfeld und innerhalb des Plangebietes nicht erkennbar.

Bestandsplan
(Maßstab 1:2.000)



3. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Im Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Bereich als '*Allgemeiner Siedlungsbereich*' (ASB) festgelegt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Bereich der Finkenstraße, Bleichstraße und Feldstraße ein bis zwei Bautiefen als '*Wohnbaufläche*' dar, im anschließenden, inneren Bereich und nördlich angrenzend bis an die Petristraße '*Gemeinbedarfsfläche*'. *Zweckbestimmung* ist '*Schule*', in einem nordöstlich gelegenen Teilbereich die *Zweckbestimmung* '*Sporthalle*'. Im östlichen, inneren Mittelbereich befindet sich eine kenntlich gemachte '*Grünfläche*' mit der *Zweckbestimmung* '*Sportanlage*'.

Der rechtkräftige Bebauungsplan Nr. III/3/04.01 setzt im östlichen, südlichen und westlichen Bereich entlang der umschließenden Straßen eine Bauzeile '*Allgemeines Wohngebiet*' mit maximal 3 Vollgeschossen fest. Im südlichen, inneren Bereich wird diese Bauzeile um eine weitere Bauzeile '*Reines Wohngebiet*' mit maximal 2 Vollgeschossen ergänzt. An diesen inneren Bereich schließt sich in nördlicher Richtung eine Parkplatzfläche sowie eine bis zur Petristraße reichende '*Fläche für den Gemeinbedarf*' mit der *Zweckbestimmung* '*Schule*' an.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren sollen nicht mehr für notwendig erachtete Flächen für den Gemeinbedarf, sowie die Flächen, die als Reines oder Allgemeines Wohngebiet bereits festgesetzt sind, einsprechend den heutigen Anforderungen als *Allgemeines Wohngebiet* überplant und (weiter-)entwickelt werden. Der vorhandene Grünbereich im nordöstlichen Mittelbereich soll als *öffentliche Grünfläche* festgesetzt und mit den *Zweckbestimmungen* *Parkanlage* und *Kinderspielplatz* bauleitplanerisch gesichert und, sofern notwendig, weiter ausgebaut werden.

Bei geringfügigen Planänderungen ist eine Bebauungsplanbearbeitung unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB möglich. Voraussetzung für ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB sind, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (wie u.a. die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von 20.000 m²) unterschritten werden und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach erfolgter Prüfung werden die oben genannten Anforderungen im vorliegenden Bebauungsplan erfüllt.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der FNP geändert ist. Voraussetzung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung, die in diesem Planungsfall gegeben ist. Das im Bebauungsplan Nr. III/3/97.00 festzusetzende *Allgemeine Wohngebiet* soll im FNP zukünftig als *Wohnbaufläche* dargestellt werden. Nördlich des Plangebietes verbleibt auf FNP- und Bebauungsplanebene eine (Reserve-)*Fläche für den Gemeinbedarf* mit der *Zweckbestimmung: Schule*. Im vorliegenden Planungsfall soll daher ein neuer Bebauungsplan aufgestellt und eine Berichtigung des FNP's erfolgen (FNP-Berichtigung Nr. 9/2011 „Wohnbaufläche In den alten Gärten“).

Nach § 13a BauGB kann auf eine Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 (1) BauGB verzichtet werden, den Bürgern ist danach lediglich Gelegenheit zu einer ersten allgemeinen Vorinformation zu geben. In vorliegenden Planungsfall wurde jedoch eine reguläre Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 (1) BauGB für sinnvoll gehalten und auf der Grundlage der Vorentwurfs-

Fassung des Bebauungsplanes Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ durchgeführt, da die Planung großflächig bereits bebaute Flächen überplant. Ebenso könnten Fachbehörden erst im späteren Verfahren im Zuge der Offenlage beteiligt werden. Auch diesbezüglich wurden hier im Sinne des § 4 (1) BauGB ausgewählte Fachbehörden frühzeitig mit den zuvor genannten Unterlagen beteiligt, um im Zuge der Entwurfsplanung dann über alle voraussichtlich relevanten Informationen verfügen zu können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ überlagern im Plangebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festlegungen im Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.01. Sollte der Bebauungsplan Nr. III/3/97.00 keine Rechtskraft erlangen, sich als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, so leben die Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.01 auf und gelten erneut.

4. Planungsgrundsätze und Abwägung

Wohnungsmarktbeobachtungen zeigen, dass aktuell nach wie vor eine Nachfrage an innerstädtischem Wohnen besteht. Ein Absinken dieser Nachfrage ist kurz- und mittelfristig nicht absehbar. Darüber hinaus ist innenstadtnahes Wohnen vor dem Hintergrund einer ganzheitlichen, nachhaltigen Betrachtung ausdrücklich stadtplanerische Zielsetzung. An dem vorliegenden Standort ist nicht nur 'innenstadtnahes', sondern aufgrund des nur ca. 2,5 km entfernt liegenden Bielefelder Stadtkernes 'zentrumnahes' Wohnen möglich. Hierdurch ist eine sehr gute und umfassende Versorgung des Gebietes gegeben und soll nunmehr durch die Schaffung von neuen Wohnbaurechten auf nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsflächen bewusst genutzt werden.

4.1 Belange des Wohnens und des Gemeinbedarfes

Die vorhandene Bebauung in den Randbereichen sowie in der 2. Reihe soll in ihrem Bestand geschützt werden. In Anbetracht der Ergebnisse der baulichen Umsetzung werden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan jedoch einige Veränderungen vorgenommen:

Die überbaubaren Flächen werden nunmehr vielfach durchgängig und zudem parallel in einem 14,0m breiten Streifen zu den angrenzenden öffentlichen Straßen ausgerichtet. Zur Sicherung des Bestandes werden zudem die Baugrenzen um die vorhandenen Teile der Hauptgebäude geführt. Auf eine vorgegebene Firstrichtung wird aufgrund der im Bestand ganz unterschiedlichen Ausbildungen verzichtet. Um entsprechend des Bestandes Flach- und Pultdächer auszuschließen, sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig.

In den Randbereichen, aber zukünftig auch im Inneren des Plangebietes soll gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden, um so die Palette üblicher innenstadtnaher Nutzungen etwas größer fassen zu können. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauGB, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind jedoch ausgeschlossen. Auch ausgeschlossen sind Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke. Diese Ausschlüsse erfolgen aufgrund der umgebenden Bau- und Nutzungsstruktur, der Zuschnitte der Bauflächen sowie der (inneren) Erschließungsstruktur. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Vorrangiges Ziel ist es, gerade im inneren Bereich ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung zu ermöglichen. Hierdurch soll der bisherigen Festsetzung eines Wohngebietes entsprochen und der Nachfrage an innenstadtnahem Wohnraum nachgekommen werden.

Der nördlich angrenzende Sportplatz bedeutet keine Einschränkung für die angestrebten Wohnnutzungen. Er dient ausschließlich dem Schulsport, Vereinsnutzungen finden nicht statt und sind auch nicht vorgesehen. D.h. Nutzungen finden ausschließlich während der aus lärmtechnischer Sicht unproblematischen Tagesstunden statt. Eine Ausdehnung der Nutzungszeiten, z.B. für Sportveranstaltungen in den Abend- und Wochenendstunden, ist nicht vorgesehen. Auch nicht vorgesehen ist die Installation einer Lichtanlage. D.h. Auswirkungen, die gesundes Wohnen in dem vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet beeinträchtigen, sind nicht zu erwarten. Im Zusammenwirken mit dem unmittelbar östlich angrenzenden öffentlichen Grünbereich bietet er Menschen allen Alters Raum für Erholung.

Verschiedenste Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Geschäfte usw. sind ortsnahe vorhanden. Es besteht daher keine Notwendigkeit, hierfür innerhalb des Plangebietes gezielte Festlegungen zu treffen oder spezielle Flächen für den Gemeinbedarf auszuweisen.

4.2 Belange des Verkehrs

• *Motorisierter Individualverkehr*

Die Randbereiche des Plangebietes sind unmittelbar von der Feldstraße, der Finkenstraße oder der Bleichstraße erschlossen.

Das Innere des Plangebietes soll von der Bleichstraße aus für den Kraftfahrzeugverkehr erschlossen werden. Der Straßenanschluss an die Bleichstraße war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/3/04.01 als Hauptanschluss vorgesehen. Über ihn sollten neue Wohnhäuser und Schulnutzungen angebunden werden. D.h. hier war zusätzlicher Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten bzw. vorgesehen. Durch eine gezielte gestalterische Verengung der Fahrbahn, die zukünftig im unmittelbaren Bereich der Zufahrt vorgesehen ist, wird ein gefühlsmäßiger Übergang vom 'normalen' Straßenraum hin zu den inneren (Wohn-)Straßen des Wohngebietes begünstigt. Unterstützend würde sich die Anordnung von öffentlichen KFZ-Stellplätzen vor bzw. im unmittelbaren Einfahrtsbereich auswirken (beides siehe Gestaltungsplan). Die nach Baugesetzbuch möglichen Ausweisungen eines Bebauungsplanes können jedoch nur das für derartige Gestaltungen notwendige Raumangebot sichern. Dies ist hier durch eine entsprechend groß festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erfolgt (siehe Nutzungsplan).

Für die für die zukünftigen Wohnhäuser gegenüber dem alten Bebauungsplan neu konzipierte innere Erschießung sind Mischverkehrsflächen als Wohnwege in einer Breite von 6,0m vorgesehen. In der Nähe der Einfahrts- bzw. Ausfahrtsbereiche zu den übergeordneten Bleichstraße und Feldstraße soll der Bebauungsplan Flächen bereitstellen, um im Rahmen der späteren Ausbauplanung eine kurvige Führung der Fahrbahn oder eine Verengungen in der Fahrbahn umsetzen zu können. Hierdurch soll eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit und damit verbunden auch eine Reduzierung der Lärmentwicklung durch Kraftfahrzeuge begünstigt werden. Dies soll sich besonders im Vergleich zu den größer einzuschätzenden Belastungen der Bleichstraße bemerkbar machen (dort Durchgangsverkehr, geradlinige Straßenführung und Tempo 50). Im südwestlichen Einmündungsbereich von der Bleichstraße wird zur Steigerung der Verkehrssicherheit sowie zur gärtnerisch-gestalterischen Einfassung der angrenzenden privaten Gartenflächen ein Bereich ohne Zu- und Ausfahrt festgesetzt. Zu- und Ausfahrten sowie direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnete KFZ-Stellplätze sind hier daher unzulässig, gärtnerischen Elementen wie z.B. bereits vorhandene

Hecken, die neben der Einfassung der privaten Gartenflächen auch der Einfassung des Straßenraums dienen, lassen sich dadurch erhalten.

Hinzu kommt, dass durch die Anordnung der im inneren Planbereich vorgesehenen Straßen grundsätzlich Querverkehre auszuschließen und somit ausschließlich Anliegerverkehre zu erwarten sind. Auf eine durchgängige Fahrverbindung für Kraftfahrzeuge von dem hier überplanten südlichen Teil in den nördlichen Teil des Quartieres womöglich mit einer zusätzlichen Ausfahrt soll zugunsten einer größtmöglichen Wohnqualität bewusst verzichtet werden. Durch die angestrebte Ringerschließung sollen die neuen Baugrundstücke erschlossen und gleichzeitig für größere Fahrzeuge, wie z.B. der Müllabfuhr, eine Umfahrt geschaffen werden. Platzaufwendige Wendepunkte sowie fahrtechnisch schwere und aus sicherheitstechnischer Sicht kritisch zu bewertende Wendemanöver können somit vermieden werden.

Es sei jedoch nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Ausbau sowie die Beschilderung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens sind. Dies bedeutet neben den zuvor angesprochenen Überlegungen zum Ausbau des Hauptanschlusspunktes zur Bleichstraße, dass auch bei dem Anschluss an die Feldstraße erst im Rahmen der Ausbauplanung, d.h. im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren, folgende angedachten Regelungen getroffen werden können:

Ein nur in Richtung Feldstraße befahrbarer 5,0 m breiter, in Folge einzuteilender Straßenabschnitt bietet größeren Fahrzeugen eine zweite Möglichkeit, nicht im Plangebiet wenden zu müssen. Er würde zudem eine weitere Möglichkeit schaffen, um aus dem inneren Bereich herausfahren zu können (siehe Gestaltungsplan). In Notfällen könnte dieser Straßenabschnitt z.B. für die Feuerwehr auch als Einfahrt in das Innere des Plangebietes dienen. Eine Einbahnstraßenregelung könnte an dieser Stelle gewährleisten, dass KFZ-Verkehr nur abfließen kann. Der Charakter und Effekt einer Wohnstraße würde dadurch, dass von der Feldstraße aus keine Kraftfahrzeuge in das Gebiet hineinfahren, begünstigt. Der Bebauungsplan kann zunächst „nur“ die notwendigen flächenhaften Voraussetzungen für die zuvor dargelegte, mögliche spätere Ausbauplanung schaffen.

• *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

Im gesamten Plangebiet soll im Rahmen des Bebauungsplanes bei privaten Stichwegen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten bestimmter Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt werden. Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt, um die notwendige Feinerschließung abzusichern und für konkrete Umsetzungen die notwendigen privatrechtlichen Regelungen anzustoßen.

Um bei der Parzellierung von Grundstücken bzw. Bauflächen eine gewisse Flexibilität einzuräumen, sollen die im Bebauungsplan flächenhaft festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht zwingend als parzellenscharfe Erschließungsfläche umgesetzt werden müssen.

• *Ruhender KFZ-Verkehr*

Die Unterbringung der zu erwartenden privaten Kraftfahrzeuge soll auf freien Stellplätzen sowie in Carports und Garagen erfolgen, die sich auf den neuen Wohnbaugrundstücken befinden. Als Ergänzung sind fahrbahnbegleitend im Straßenraum sowie in Senkrechtaufstellung im Einfahrts- bzw. Ausfahrtsbereich am Rand der inneren Planstraße öffentliche Besucherstellplätze vorgesehen.

Die zur Anordnung und Eingrünung von freien und überdachten KFZ-Stellplätzen getroffenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, die optische Präsenz von ruhenden Kraftfahrzeugen zu mildern. In Verbindung mit den Festlegungen zur gärtnerischen Gestaltung und Begrünung der verbleibenden, unbebauten Grundstücksflächen wird innerhalb des Plangebietes ein möglichst hoher Erholungswert begünstigt.

• *Fußgänger und Radfahrer*

Entlang der Finkenstraße, Bleichstraße und Feldstraße befinden sich am Rand der Bauflächen ca. 1,90 m breite Fußwege. Von der Bleichstraße ausgehend sollen parallel zu der ca. 6,0 m breiten, in das innere Plangebiet führenden Fahrbahn ein- bzw. beidseitig ca. 1,75 m breite Fußwege vorgesehen werden. Straßenbegleitend fortgeführt erlauben sie es den Fußgängern, sich in Ein- bzw. Ausfahrtsnähe vergleichsweise sicher fortbewegen zu können. In den tieferen Bereichen ist davon auszugehen, dass sich die Fahrgeschwindigkeit der Kraftfahrzeuge weiter verringert hat. Auch die Unfallgefahr wird sich so weiter vermindern. Demzufolge sind hier nur noch Mischverkehrsflächen vorgesehen, was zudem zu einer Reduzierung der versiegelten Flächen beiträgt. Verbindlich wird die Aufteilung in Fahrbahn, Fußwege, Radwege, Parkplatzflächen und Pflanzbeeten jedoch erst in den Ausbauplanungen festgelegt. Der Bebauungsplan kann jedoch zunächst nur den maximalen Flächenanspruch festlegen. Andere Aufteilungen als im Gestaltungsplan dargestellt sind möglich.

Fußgängern und Radfahrern ist es im Gegensatz zu dem Kraftfahrzeugfahrern möglich, über die vorhandenen und neuen Fuß- bzw. Radwege aus dem inneren Plangebiet heraus an die Petristraße, die Finkenstraße, die Bleichstraße und die Feldstraße zu gelangen. D.h. für sie ist ein Verlassen und als auch ein Durchqueren des Gebietes in alle Richtungen möglich.

• *Öffentlicher Personennahverkehr*

An der Bleichstraße kurz vor der Einmündung der Feldstraße und zudem unmittelbar am Rand des Plangebietes, sowie ca. 80 m südwestlich hiervon befinden sich zwei Bushaltepunkte mit der Bezeichnung 'Feldstraße'. Von hier aus verkehren die Buslinien 25 (zwischen Jahnplatz und Baumheide) und 26 (zwischen Jahnplatz und Radrennbahn/Heepen), zusammen im 10-Minuten-Takt, sowie der Nachtbus N4 (zwischen Jahnplatz und Heepen/Altenhagen).

Das Plangebiet ist somit an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Bei dem unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Sportplatz handelt es sich um einen Sportplatz für Schulsport. Eine Ausdehnung der Nutzungszeiten, die über den Schulsport während der Tagesstunden an normalen Schultagen hinausgehen, sind nicht vorgesehen. Auch nicht vorgesehen ist die Installation einer Lichanlage. D.h. Auswirkungen, die gesundes Wohnen in dem vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet beeinträchtigen, sind nicht zu erwarten.

Nordöstlich befindet sich innerhalb des Plangebietes auf öffentlicher Fläche der Teil des Spielplatzes (ID 35063), der im Rahmen der Neuaufrstellung dieses Bebauungsplanes als „öffentliche Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Kinderspielplatz“ festgesetzt wird. Er liegt südlich der Volkeningschule und grenzt unmittelbar an das geplante Wohngebiet. Aufgrund der durch das Plangebiet zu erwartenden neuen Bewohner und dem damit zusätzlichen Spielplatzbedarf von ca. 500 m² ist der vorhandene Spielplatz aufzuwerten bzw. zu ergänzen. Angesetzt sind innerhalb des neuen Plangebiets sind ca. 31 neue Einfamilien- und Doppelhäuser, für die jeweils maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

• *Versorgung*

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas ist durch das vorhandene Leitungsnetz gegeben, das im überplanten Bereich entsprechend zu ergänzen ist.

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung einer nachhaltigen, klimafreundlichen Versorgung im Bereich der Raumwärme wird durch die Stadtwerke Bielefeld das Fernwärmenetz ausgebaut. Inwieweit dies für die Versorgung der geplanten Bauvorhaben relevant ist, ist im Rahmen bzw. zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung zu prüfen.

• *Entwässerung*

Die in den umliegenden Straßen vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle sind für die Ableitung ausreichend dimensioniert und sollen im inneren Plangebiet ergänzt werden. Die neuen Kanäle sollen in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

Die Entwässerung der neuen Bau- und Erschließungsflächen soll daher, wie die der vorhandenen Bau- und Erschließungsflächen, im Trennsystem erfolgen.

Aus der Sicht des Schmutzwassers (SW) befindet sich das Plangebiet im Schmutzwasser-Entwässerungsgebiet Sieker/Kammeratsheide. Das Schmutzwasser wird über den SW-Hauptsammler II zur Kläranlage Heepen abgeleitet.

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das nicht verunreinigte Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Nach derzeitiger Kenntnis der Bodenbeschaffenheit kann eine Versickerung bzw. Verrieselung im Plangebiet ausgeschlossen werden. Es soll die ortsnahe Einleitung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers in den nördlich des Plangebietes befindlichen Finkenbach über die Einleitungsstellen E7/123 und E7/125 erfolgen. Für beide Einleitungsstellen bestehen nunmehr wasserrechtliche Erlaubnisse bis zum 30.09.2020 bzw. 31.12.2022.

Wie zuvor ausgeführt wird vom Grundsatz davon ausgegangen, dass die neuen Gebäude und Flächen im Inneren des Plangebiets an eine neue Schmutz- und Regenwasserkanalisation anzuschließen sind, die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verläuft. Konkrete Anschlusshöhen und -punkte, die das Ergebnis einer Ausbauplanung sind, liegen bislang nicht vor. Es wird daher ausdrücklich empfohlen, sich im Rahmen der Gebäudeplanung über die tatsächlichen Anschlusshöhen und -punkte an die öffentlichen Kanäle zu erkundigen.

Dies gilt insbesondere für einen Teilbereich mit vier einzelnen Baufenstern im neu zu bebauenden, östlichen inneren Plangebiet. Dieser Teilbereich ist im Nutzungsplan ausdrücklich zeichnerisch kenntlich gemacht und auf ihn wird dort durch ergänzende Texte eingegangen (siehe zeichnerische und textliche Festsetzung 7.2 „GFL 3“ und sonstigen Hinweis 13.4 „Entwässerung“). Er ist in Abhängigkeit von der Planung der öffentlichen Kanäle in der Höhenlage voraussichtlich im Mittel um ca. 0,6 m anzuheben, um dadurch eine durch Erdüberdeckung hervorgerufene frostfreie Führung der Kanäle sowie eine Entwässerung der Erdgeschosse im Freispiegelgefälle erreichen zu können. Abweichungen in den auszuführenden Höhen über NHN können sich aufgrund der Abhängigkeit von der späteren Ausbauplanung der neuen Erschließungsstraße sowie durch alternative Maßnahmen zur Herstellung der Frostsicherheit der Kanäle ergeben.

Alternativ kann in diesem Teilbereich eine Ableitung des Niederschlagswassers durch einen privaten Regenwasserkanal und entsprechende Leitungsrechte über die südlich vorgelager-

ten privaten Grundstücke zur Bleichstraße. Hierbei können ggf. ebenfalls niedrigere Höhenlagen des Erdgeschossfußbodens und des angrenzenden Geländes ausgeführt werden.

Obwohl das Plangebiet nicht in einem Überschwemmungsgebiet liegt, sollen zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse und zum Schutz vor unvorhersehbaren Betriebsstörungen in der Kanalisation die Erdgeschossbereiche neuer Gebäude um mindestens eine Treppenstufe gegenüber dem angrenzenden Gelände erhöht hergestellt werden. Bei barrierefreien Zugängen sind ggf. geeignete Bodenmodellierungen und Abläufe auszuführen. Keller, Tiefgaragen, Souterrainwohnungen oder sonstige Räume sind überflutungssicher auszubilden. D.h. nach Möglichkeit ist ein oberflächliches Eindringen von Oberflächenwasser zu verhindern. Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerschächten in die öffentliche RW-Kanalisation kann im Einzelfall auf Antrag zugestimmt werden. Bodenabläufe unterhalb des für das jeweilige Bauvorhaben relevanten Straßen- bzw. Kanalniveaus sind gegen Rückstau zu sichern.

Hinsichtlich der Bodenverhältnisse ist festzustellen, dass kein Baugrundgutachten vorliegt. D.h. zur Höhe des Grundwassers können keine Aussagen getroffen werden. Zur Schadensvermeidung wurde ein Hinweis im Nutzungsplan zur Anlage von Kellern, Kellerschächten, Kellerfenstern und Hausdrainagen aufgenommen. Auf Ebene der Bauleitplanung wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

• Löschwasserversorgung

Für Brand- und Katastrophenschutz wird eine Löschwassermenge von 24 m³/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Diese Löschwassermenge kann die Stadtwerke Bielefeld GmbH nach einer aktuellen Rohrnetzberechnung - einfaches Verfahren - bereitstellen.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Wie bereits erwähnt, soll die vorhandene Bebauung entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen sowie die in der 2. Reihe in ihrem Bestand geschützt werden. In Anbetracht der Ergebnisse der baulichen Umsetzung werden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan jedoch einige Veränderungen vorgenommen:

Die überbaubaren Flächen werden nunmehr vielfach durchgängig in einem 14,0m breiten Streifen parallel zu den angrenzenden Straßen ausgerichtet. Zur Sicherung des Bestandes, z.B. in einem Brandfall, werden darüber hinaus die Baugrenzen um die vorhandenen, diese 14,0m-Streifen überschreitenden Teile der Hauptgebäude geführt. Auf eine planungsrechtlich vorgegebene Firstrichtung wird aufgrund der in der Örtlichkeit vielfach wechselnden Firstrichtungen verzichtet. Um entsprechend des Bestandes Flach- und Pultdächer auszuschließen, sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig. Die Festlegungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) orientieren sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO NRW). Die offene und die maximale dreigeschossige Bauweise sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt und sollen ebenfalls als Bestandssicherung beibehalten werden. Die Festlegung einer Dachneigung von 30-45° ergibt einen Rahmen, in dem sich die Dachneigungen der bestehenden Dächer bewegen. Zusätzlich sind in Hinblick auf den Bestandschutz bzw. auf Um- und Anbauten bei bestehenden Gebäuden andere Dachneigungen zulässig.

Im südlichen Innenbereich sind bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/04.01 und im Vorgriff auf die zu erwartende öffentliche Erschließung vier freistehende Eigenheime mit 30° Satteldach gebaut worden. Vom Grundsatz her sollten sie vom Norden her durch das neu zu schaffende öffentliche Erschließungssystem erschlossen wer-

den. Bislang wurde dieses Erschließungssystem jedoch nicht realisiert. Diese Eigenheime werden derzeit über die an der Bleichstraße vorgelagerten, privaten Grundstücksflächen erschlossen. Das den aktuellen Entwicklungen und Standards angepasste neue Erschließungssystem soll nunmehr deren Erschließung in der damals bereits angedachten und angestrebten Form sicherstellen.

In Anlehnung an die bereits realisierten Eigenheime sollen die neuen Baukörper im inneren Planbereich ebenfalls vom Erscheinungsbild her mit 30-38° Satteldach ausgebildet werden. Maximal 38° geneigte Dächer sollen gegenüber den 30° Dachneigung eine bessere Ausnutzung der Dachräume erlauben, andererseits aber nicht zu stark in der Form abweichen. Andere Dachformen und -neigungen sollen zur Harmonisierung des Innenbereiches ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich ist im inneren Plangebiet eine kleinteilige Bebauung geplant, um somit diese Bereiche nur angemessen zu bebauen und der Nachfrage nach innenstadtnahen Eigenheimen entsprechen zu können. Die Festsetzung einer offenen Bauweise sowie die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe soll dieser Zielsetzung Rechnung tragen.

Die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Obergrenze. Die geplante Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 im inneren Plangebiet soll die Umsetzung eines Erdgeschosses und den Ausbau eines Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglichen. Um den Ausbau des Dachraumes im inneren Plangebiet zu ermöglichen, sollen Dachneigungen zwischen 30 und 38° sowie Zwerchgiebel, Dachgauben und Dacheinschnitte zugelassen werden. Die Festsetzung von II Vollgeschossen soll den rechnerischen Ausbau des 1. Obergeschosses bzw. des Dachgeschosses als Vollgeschoss erlauben. Die parallele Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9,50m und einer Traufhöhe von 4,50m soll wiederum gewährleisten, dass die zulässigen Gebäude trotz der höheren Geschossigkeit sich vom Querschnitt her an die von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit geneigtem Dach anlehnen. Um die negativen Auswirkungen von hohem Parkplatzdruck und Verkehrsaufkommen zu vermeiden, sollen in den **WA1**-Gebieten je Einzel- oder Doppelhaus nur maximal zwei Wohneinheiten (2 WE) und je Reihemittel- oder Reihenendhaus nur eine Wohneinheit (1 WE) zulässig sein.

Die im gesamten Planbereich zur Gestaltung der Dächer getroffenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, die gestalterische und psychologische Wirkung von geneigten Dächern als regionaltypisches, dominantes Bauteil zu erhalten.

Durch die Festlegung von Dacheindeckungen mit matter Oberfläche sollen Blendwirkungen vermieden und somit eine gewisse gestalterische Ruhe erreicht werden. Dies geschieht vor allem vor dem Hintergrund, dass von der Tendenz her die Grundstücksgrößen immer kleiner werden und kleinteilige, individuell gestaltete Einzel- und Doppelhäuser die derzeit vorrangige Bauform sind. Die Festlegung von Dacheindeckungen mit matter Oberfläche ist neben der Vereinheitlichung der Wand- und Dachmaterialien bei aneinandergebauten Doppel- und Reihenhäusern die einzige Materialeinschränkung des Bebauungsplanes. Hierdurch wird zudem erreicht, dass bei zur Sonne geneigten Dachflächen keine störend wirkenden, unnatürlichen Reflektionen auf benachbarte Gebäude und deren Außenbereiche entstehen. Durch den steigenden Anteil spiegelnder Dacheindeckungen sind störende Blendwirkungen absehbar. D.h. neben den städtebaulichen Gesichtspunkten ergibt sich der Effekt, dass diesbezüglich zu erwartende nachbarschaftsrechtliche Probleme vermieden werden.

Werbeanlagen können im Sinne einer gestalterischen Qualitätssicherung sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft haben. Insbesondere Werbeanlagen sind heute Teil des Stadtbilds und sollen als Mittlerin zwischen Produzent bzw. Anbieter und Verbraucher auffallen. Das Ergebnis sind oftmals städtebauliche und baugestalterische Konflikte. Werbeanlagen stören mitunter den architektonischen Gesamteindruck, wenn sie ohne Rücksicht auf Gestaltung und Charakter der sie tragenden und umgebenden Gebäude, das

Straßenbild sowie den städtebaulichen Charakter der Ortslage insgesamt ausgebildet werden. Die getroffenen Regelungen sind als allgemeinverbindlicher Rahmen zu verstehen, der im konkreten Fall ausreichend Spielraum zulässt. Sie dienen dem Schutz vor geschäftsstörenden Beeinträchtigungen und der Gleichbehandlung der Geschäftstreibenden untereinander. Das berechnigte Interesse der Gewerbetreibenden an Werbung wird insgesamt ausreichend berücksichtigt. In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass nicht nur die Örtlichkeit, sondern auch die Gewerbetreibenden selber durch ein diesbezüglich zusammenhängend gestaltetes Gesamtbild profitieren.

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen baugestalterischen Festsetzungen ergänzen die grundsätzlichen rechtlichen Anforderungen der Landesbauordnung NRW. Werbeanlagen sind in Wohngebieten lediglich an der Stätte der Leistung zulässig (§ 13 BauO NRW). Fremdwerbung ist hier somit nicht möglich. Die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Werbeanlagen dienen demgegenüber der Orientierung von Kunden, Patienten etc. sowie von ggf. ansässigen nicht störenden Gewerbebetrieben oder Freiberuflern und sind daher auch in den Wohngebieten ausdrücklich möglich. Im Einzelnen begründen sich die gestalterischen Leitlinien wie folgt:

- Werbeanlagen an Gebäuden sollen sich in ihrem Anbringungsort in die Gliederung und Gestaltung der einzelnen Gebäudekörper einfügen. Die Geschäftsnutzung konzentriert sich im Wesentlichen auf die Erdgeschosszonen der Gebäude, während in den oberen Geschossen vornehmlich gewohnt wird bzw. bei Neuplanungen davon auszugehen ist. Durch Werbeanlagen in den Obergeschossen der Gebäude bzw. an den Dächern werden die Wohnfunktion gestört und die Gliederungselemente der Obergeschosse verdeckt. Die Gesamtansicht sowie der Gesamteindruck der Gebäude werden gestört.
- Die maximal zulässige Größe der Werbeanlagen an Gebäuden wird in Abhängigkeit von der Frontlänge des Gebäudes bestimmt. Im Hinblick auf unterschiedliche Baukörper und Bauvolumen wird somit Rücksicht genommen. Die getroffenen Vorgaben zur Größenbeschränkung der Werbeanlagen an den Gebäuden beziehen sich demgegenüber auf die Länge der Werbeanlagen und auf die Gesamtgröße. Die Vorgaben sind kumulativ zu beachten. Sie dienen dazu, eine baulich-visuelle Unterordnung der Werbeanlagen sicherzustellen. Auf der anderen Seite gewähren sie den Gewerbetreibenden und Bauherren grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit. Zur Wahrung der bestehenden Situation wird die Größe der Werbeanlagen auf 0,5 m² pro lfd. Meter der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes beschränkt.
- Bei Auslegern an Gebäuden ist zur Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit ein ausreichender und angemessener Abstand zur öffentlichen Straßenfläche sicherzustellen. Für die getroffenen Größenvorgaben gelten sinngemäß die vorgenannten stadtegestalterischen Gründe.
- Freistehende Werbeanlagen, wie beispielsweise mobile Klapptafeln, Standtransparente oder fest montierte Anlagen, werden in ihrer maximalen Höhe und Größe begrenzt. U.a. sollen der Blick auf die Gebäude nicht verstellt und die bislang weitgehend unbebauten Vorgartenbereiche von einer baulichen Inanspruchnahme freigehalten werden. Freistehende Werbeanlagen sind daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die Regelungen zu sonstigen Werbeanlagen betreffen Objekte bzw. Ausführungen, die sich ebenfalls relevant störend auf das betroffene Bauvorhaben bzw. Ortsbild auswirken.
- Werbeanlagen mit Farbwahl und Beleuchtung können das Ortsbild beeinträchtigen. Darüber hinaus besteht die Gefährdung, dass Verkehrsteilnehmer durch auffällige, sich ändernde Werbung abgelenkt werden. Aus diesem Grund werden insbesondere „grelle“ Farben (z.B. Neonfarben), die eine deutlich negative Signalwirkung entfalten können und mit denen typischerweise Verkehrsschilder und Lichtsignalanlagen im Straßenverkehr assoziiert werden, ausgeschlossen. Ebenso sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung ausgeschlossen. Hierzu

zählen u.a. Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Gegenlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und -intensität wechselt.

Grundsätzlich sind die getroffenen Vorgaben zur Größenbeschränkung kumulativ zu betrachten. Abweichungen für Einzelanlagen oder -symbole von den Festsetzungen sich auf der Grundlage eines mit den zuständigen Stellen abgestimmten Gestaltungskonzepts zulässig, um so ggf. für spezielle Vorhaben besondere Regelungen treffen zu können. Über den Standort an den Gebäuden und innerhalb der überbaubaren Flächen hinaus können so z.B. abweichend von den gestalterischen Vorgaben im Bebauungsplan Werbeanlagen an Mauern, Einfriedungen etc. zugelassen werden, sofern die oben genannten grundsätzlichen baugestalterischen Ziele gewahrt werden.

Im inneren Plangebiet sollen die Gartenbereiche, die Balkon- und Terrassenbereiche sowie die Dächer aufgrund der Anordnung der Baufenster vorrangig zur der Sonne ausgerichtet werden können. Ziel ist eine hohe Wohnqualität in den Wohninnen- und Wohnaußenräumen. Zudem kann so ein maximaler solarer Energiegewinn durch Fensterflächen sowie durch sonstige hierfür geeignete Anlagen und Vorrichtungen begünstigt werden.

Durch die im Hinblick auf eine anzugleichende Gestaltung bei neuen, unmittelbar aneinander gebauten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen getroffenen Festsetzungen sollen in den betroffenen Bauabschnitten eine gewisse gestalterische Ruhe erreicht werden.

Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (hier vor allem zu den ‚Vorgärten‘) sowie zur Anordnung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports und Garagen sollen eine straßenbegleitende Durchgrünung des gesamten Baugebietes begünstigen. Die zu Einfriedungen im Vorgartenbereich getroffenen Festsetzungen ergänzen diese Zielsetzung. Hier soll auch dem Wunsch vieler Bauherren entsprochen werden, das eigene Baugrundstück (abschnittsweise) einzäunen zu wollen. Der Aspekt der Verkehrssicherheit ist, z.B. im Hinblick auf mögliche Sichtbehinderungen für Kraftfahrer, bei allen Pflanz- und Einfriedungsmaßnahmen im Vorgartenbereich unbedingt zu berücksichtigen.

Die neuen straßenbegleitenden kleinkronigen Einzelbäume sollen nicht nur aus ökologischen Gründen vorgesehen werden, sondern auch als Blickpunkte und Eingrünung im Straßenraum dienen. Deren Anordnung ist vom Grundsatz im Nutzungsplan vorgegeben, kann im Detail aber parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verändert werden, um so den Eigentümern bei der Überplanung ihres Grundstücks einen Spielraum zu geben. Der Abstand der festgesetzten und darüber hinaus möglichen Baumpflanzungen soll das vorgesehene Mindestmaß zur Straßenbegrenzungslinie nicht unterschreiten, um somit eine Beschädigung etwaiger Leitungen bzw. Kanäle in den öffentlichen Straßen sowie der befestigten Flächen als solche durch Wurzeln zu vermeiden. Südlich des Schulsportplatzes wird auf den privaten Grundstücken eine zweireihige, freiwachsende Heckenpflanzung festgesetzt, um hierdurch den grenzständigen Ballfangzaun gegenüber der Wohnbebauung abzugrenzen und einzugrünen.

Durch die Gestaltung der Vorgärten u.a. mit Garagen, Carports und nicht überdachten PKW-Stellplätzen sowie Eingrünungen können schlecht einsehbare Bereiche entstehen. Die soziale Kontrolle ist hier somit ggf. verringert, ‚Angsträume‘ könnten die Folge sein. Bei den das Plangebiet umgebenden Straßen handelt es sich jedoch um eine vergleichsweise stark frequentierte innerstädtische Straßen. Bei den inneren Straßen ist zu erwarten, dass diese zukünftig beidseitig bebaut sind. Es ist daher davon auszugehen, dass zusätzlich zur Einsehbarkeit aus dem Inneren der bestehenden und neuen Gebäude heraus eine ausreichende soziale Kontrolle bei den Aktivitäten in den betroffenen Vorgärten gegeben ist. Darüber hinaus soll auf eine Eingrünung des ruhenden PKW-Verkehrs nicht verzichtet werden, um so eine Verringerung der optischen Dominanz der Fahrzeuge und aus stadtgestalterischen und

ökologischen Gründen eine Durchgrünung der Bebauung zu begünstigen. Besondere Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplans erscheinen daher diesbezüglich nicht erforderlich.

Die u.a. im Bestandsplan gekennzeichneten vorhandenen Laubbäume sind in die Planung einbezogen und bestmöglich integriert. Es wird aus ökologischen, klimatischen und stadtegestalterischen Gründen als wünschenswert und sinnvoll erachtet, sie innerhalb des neuen Wohnbaugebietes zu erhalten. Im Rahmen der Festsetzungen wird daher festgelegt, wie sie zu schützen sind. Dies gilt für Schutz- und Pflegemaßnahmen, vor allem aber für den Fall, dass sie beseitigt werden sollen. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.

Die vorhandene, nunmehr festzusetzende öffentliche Grünfläche dient von seiner naturnahen Gestaltung und der Nutzung her, neben den eigentlichen Funktionen Grün- und Spielfläche, als Puffer zwischen der Wohnbebauung und dem Schulgelände. Die sich westliche anschließende große Rasenfläche des Schulsportplatzes ergänzt dies. Beide tragen wesentlich dazu bei, die bauliche Verdichtung im Inneren des Quartiers auszugleichen und ihm darüber hinaus einen Erholungswert zu geben. Der rechtskräftige Bebauungsplan III/3/04.01 sah diese Ausweisungen nicht vor.

4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalsbereiche gemäß §§ 3 - 5 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW). Ein Hinweis für den Umgang mit möglichen Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten wurde in der Plankarte aufgenommen.

4.7 Belange des Umwelt- und des Naturschutzes

• *Umweltprüfung/ Umweltbericht*

Nach den §§ 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei Neuaufstellungen, Änderungen, Ergänzungen oder Aufhebungen von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB, wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung für ein Verfahren gemäß § 13a BauGB ist, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche gemäß BauNVO von 20.000 m²) unterschritten werden und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach summarischer Prüfung werden die oben genannten Anforderungen im Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/97.00 eindeutig erfüllt. Sie führt zu keinen gegebenenfalls bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Dementsprechend kann und soll von der Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) sowie von einem gesonderten Umweltbericht (§ 2a BauGB) abgesehen werden.

• *Verschiedene Umweltbelange*

Naturschutzgebiete (NSG), europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind im näheren Umfeld nicht bekannt. In dem Plangebiet selber liegen weder Natur- oder Landschafts-

schutzgebiete, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die vorliegenden schützenswerten Bäume werden in der vorliegenden Planung als zu erhaltend festgesetzt.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen. Das Gebiet liegt in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet und auch in keinem Überschwemmungsgebiet.

Die Empfindlichkeit des Plangebietes bezüglich Grundwasserverschmutzung, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildung wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

Gemäß Bodenkarte NRW² steht im Plangebiet Braunerde zum Teil als Podsol-Braunerde und tiefreichend humos aus Schmelzwassersand (Pleistozän) über Tonstein, Sandstein (Keuper) oder Geschiebelehm (Pleistozän) an. Diese Böden sind geprägt durch eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe Wasserdurchlässigkeit im lehmigen Untergrund. Böden sind in Nordrhein- Westfalen hinsichtlich ihrer Biotopentwicklung, ihrer Bodenfruchtbarkeit und ihrer Archivfunktion kartiert³. Die hier Betroffenen wurden nicht bewertet und daher mit einer Schutzwürdigkeit der Stufe 0 versehen. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung dieser Aspekt nicht näher zu beachten.

- *Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und des Ausgleichflächenbedarfes für die geplanten privaten Wohnbau- und Erschließungsflächen*

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit bis unter 20.000 qm Grundfläche gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht mehr erforderlich. Gleichwohl wirken sich die lockere Bebauung, die Festsetzung von straßenbegleitenden Bäumen auf den privaten Grundstücken, der Grünstreifen südlich des Sportplatzes sowie die beabsichtigte Stützung der öffentlichen Grünbereiche durch deren bauleitplanerischer Festsetzung und grünplanerischer Entwicklung diesbezüglich insgesamt positiv aus.

- *Artenschutzrechtliche Prüfung*

Damit in Anbetracht der umfangreichen Nutzungen als Grabeland keine artenschutzrechtlichen Belange verletzt werden, wurde im August 2010 unter Mitwirkung eines Landschaftsarchitekten sowie des Umweltamtes der Stadt Bielefeld eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt⁴. Dies geschah entsprechend den § 44 (1, 5 und 6) sowie § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich nicht von einer Bebauung bzw. Überplanung abzusehen ist. Die zu treffenden Maßnahmen sind geeignet, die betroffenen Arten ausreichend zu schützen (siehe nachfolgende Festset-

¹ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

⁴ Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. III/3/04.01 „In den alten Gärten“, Kortemeier Brokmann, Herford, September 2010

zungen). Die ökologische Funktion der Lebensstätte bleibt aufgrund der unmittelbar angrenzenden privaten Gärten und öffentlichen Grünflächen im räumlichen Zusammenhang erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht erfüllt. Siehe hierzu auch Anlage D.3 „Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung“.

In den Nutzungsplan des vorliegenden Bebauungsplanes wurden folgende Festsetzungen aufgenommen:

- Sollte die Umsetzung des Bebauungsplanes später als sieben Jahre nach dem September 2010 erfolgen, sind unter der Federführung des Umweltamtes die artenschutzrechtlichen Belange erneut zu prüfen.
- Bei der Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufzunehmen:
Sträucher dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar beseitigt werden.
Der Abriss der Gartenhütten sowie die Entfernung der in Anlage 3 der artenschutzrechtlichen Prüfung gekennzeichneten Bäume darf nur in den Monaten September oder Oktober durchgeführt werden. Eine Fällung oder Gebäudebeseitigung zu einem anderen Zeitpunkt darf nur erfolgen, wenn vorher ein Sachverständiger festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass der jeweilige Baum bzw. die Hütte nicht von Vögeln und Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder als Winterquartier genutzt wird.

• Verkehrslärm

Von den das Plangebiet umgebenden Straßen gehen verkehrsbedingte Immissionen aus. Zur Verdeutlichung sei auf die nebenstehenden Auszüge aus dem Schallimmissionsplan Gesamtverkehr 2008 der Stadt Bielefeld verwiesen.

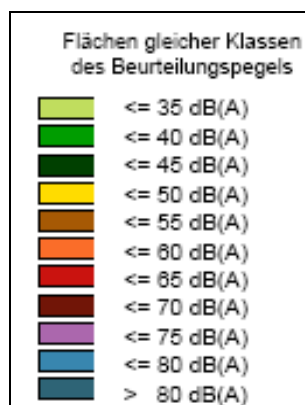
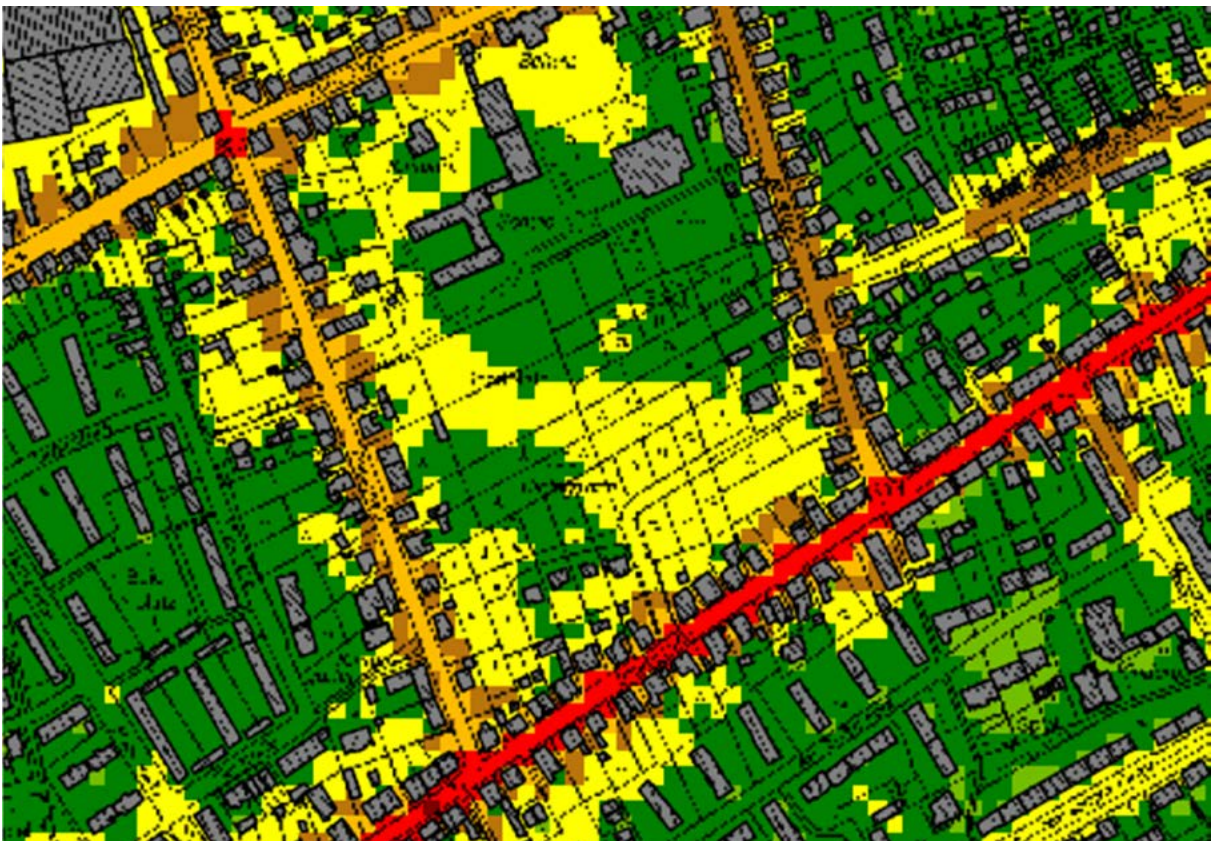


Abbildung: Auszug aus dem Schallimmissionsplan Gesamtverkehr 2008 tags



Quelle: Stadt Bielefeld

Abbildung: Auszug aus dem Schallimmissionsplan Gesamtverkehr 2008 nachts



Quelle: Stadt Bielefeld

Laut Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) erreichen die Immissionspegel entlang der Bleichstraße < 70 dB(A) tags und ≤ 60 dB(A) nachts und entlang der Feldstraße < 65/55 dB(A) tags/nachts. Die in den oben abgebildeten Auszügen braun ausgewiesenen und für Neuplanungen vorgesehenen Bereiche, sind im Plangebiet insbesondere tags wegen der eingehaltenen Abstände und der abschirmend wirkenden Baukörper für Wohnen typisch belastet. Lediglich der Wohnbestand entlang der Bleichstraße bleibt bedenklichen Lärmpegeln ausgesetzt. Neubebauung im gesundheitsrelevanten Einwirkungsbereich von 30 m ist bedenklich und wäre planerisch besonders zu rechtfertigen.

Da die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm bedenklich ist und ein gesundheitsrelevantes Ausmaß zeigt, sind folgende Lärmstandards abschließend zu sichern:

- Gesundheitsverträgliche Innenraumpegel (30 dB(A) innen Schlaf) sind sicherzustellen;
- Eine Neuplanung von Wohnen ist auf die lt. Anlage 3 für den Tag braun ausgewiesenen Flächen zu begrenzen;
- Erforderliche Mindestabstände von 30 m zur Feldstraße und 40 m zur Bleichstraße sind nicht zu unterschreiten;
- Angemessene technische Schutzvorkehrungen (Schalldämmung für mindestens einen Schlafrums) sind zu berücksichtigen.

Folgende textliche Festsetzung wurde daher getroffen:

„Bei Neubauten mit Wohnnutzungen, die teilweise oder ganz in den gekennzeichneten Gebieten liegen, ist aufgrund maßgeblicher Außenlärmpegel von >50 dB(A) mindestens ein Schlafrum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsmaßnahmen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.“

• Störfallbetriebe

Die Entfernung (Luftlinie) zwischen der Grenze des Betriebsbereiches des Standortes Eckendorfer Straße 10 und der Grenze des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 730 m. Es kann festgestellt werden, dass sich für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ keine Betroffenheit durch den der Störfallverordnung unterliegenden Betrieb an der Eckendorfer Straße 10 sowie durch weitere diesbezügliche Betriebe ergibt.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zur zweiten Offenlage dieses Bebauungsplanes lag das Ergebniss der Untersuchung der Ausbreitungswirkung des Gefahrenstoffes Chlor bereits vor. Der Achtungsabstand für den Gefahrenstoff Chlor konnte daher von 1500 m/Radius um den Betriebsbereich auf einen angemessenen Abstand von 240 m/Radius um den Betriebsbereich verkleinert werden. Die Berechnung wurde von einem bekanntgegeben Sachverständigen nach § 29a Abs. 1 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) gemäß den Vorgaben des Leitfadens KAS-18 (Kommission für Anlagensicherheit) erstellt. Von Seiten der Bezirksregierung Detmold / Dezernat 53 –Immissionsschutz- wurde nach Vorlage der Untersuchung keine Bedenken erhoben. Aufgrund der weiteren, in dem Betriebsbereich befindlichen Stoffen verbleibt zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Achtungsabstand von maximal 500 m/Radius um den Betriebsbereich. Für diese Stoffe und deren Gefahrenpotentiale wird zur Zeit ein weiteres Gutachten mit dem Ziel, hier auch einen angemessenen Abstand zu ermitteln, erarbeitet.

- *Stadtklima*

Laut Stadtklimaanalyse (2007) ist das Plangebiet aufgrund der innenstadtnahen Lage, der bereits vorhandenen Gebäude sowie dem dichter bebauten Umfeld ein gering klimaempfindliches Stadtrand-Klimatop. Die unbebaute Fläche in der Plangebietsmitte bildet derzeit ein Grünflächen-Klimatop bestehend aus Gärten und Kleingärten.

Das Plangebiet ist wärmebelastet und zeigt schwache bodennahe Abkühlung. Das Mikroklima wird in der Plangebietsmitte insgesamt noch ausgeglichen sein und der Charakter eines Streusiedlungs-Klimatopes entstehen. Wegen der geringen Nachverdichtung im Wohnbestand und der geplanten offenen Bebauungssituation mit günstiger Belüftung bleibt der ursprüngliche Klimatopcharakter unverändert.

Der mit Bäumen begrünte Spielplatz ist während der sommerlichen Hitzeperioden ein mikroklimatisch günstiger Aufenthaltsraum. Die Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sowie die Heckenpflanzungen südlich des Sportplatzes sind Schattenspende und begünstigen das Aufenthaltsklima insbesondere im Straßenraum. Aufgrund der offenen Bebauungsstruktur mit ausreichendem Grünanteil bestehen wegen der geringen stadtklimatischen Auswirkungen keine Bedenken gegen die Planung. Weitergehende Anforderungen werden nicht gestellt.

- *Luftschadstoffe*

Entlang der südlich angrenzenden Bleichstraße (1. Baureihe) ist aufgrund des Verkehrsaufkommens und der geringen Bebauungsabstände von einer erhöhten Luftschadstoffbelastung auszugehen. Laut überschlägiger Immissionsberechnung beträgt die NO₂-Konzentration im Jahresmittel sowohl in der Analyse 2011 als auch in der Prognose 2020 30 µg/m³. Unter Berücksichtigung der Verkehrsentwicklung und der Planung ist die Sicherstellung der NO₂-Belastung im Status Quo gegeben. Unter Berücksichtigung der offenen Einzel- und Doppelhausbebauung, der Anliegerverkehre sowie der unveränderten Bebauungssituation entlang der Bleichstraße hat die Planung selbst keine Auswirkungen auf die Belastung. Da die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV im Geltungsbereich noch eingehalten werden, bestehen keine Bedenken gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplans. Weiterer Untersuchungsbedarf ist nicht erkennbar.

- *Solarenergienutzung / Energieeffizienz von Gebäuden*

Grundsätzlich berücksichtigt der vorliegende städtebauliche Entwurf eine Ausrichtung von Wohninnenräumen und Wohnaußenräumen nach Süden, um so neben energetischen Gewinnen einen hohen Wohnwert zu begünstigen. Insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen, ausdrücklich zu erhaltenden Laubbäume. Neben einer reinen Südbesonnung sind aber gerade auch hinsichtlich des Wohnwerts zudem Besonnungen aus Ost-, Südost-, Südwest- und Westrichtungen relevant und werden daher ebenfalls im städtebaulichen Entwurf besonders beachtet und gewichtet.

Um eine mögliche Verschattung der südlichen Gartenbereiche und Gebäudeteile durch straßenbegleitende Bäume zu verringern, wurden kleinkronige Laubbäume festgesetzt. Diese sollen trotz ihrer Größe eine Durchgrünung und randliche Einfassung des Straßenraums begünstigen. Hinsichtlich der Anordnung der Baufenster bzw. möglicher Verschattungen der Gebäude untereinander ist folgendes anzumerken: Die vorliegende Planung muss gerade in Nord-Südrichtung im Hinblick auf vorhandene Parzellierungen und Gebäude die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigen. Als Beispiel für eine Detaillösung wurden auf den im östlichen, inneren Plangebiet gelegenen Flurstücken 324 und 326 vier Einzelbaufenster versetzt platziert. Die separierten Baufenster sollen in diesem Fall dazu beitragen, eine Besonnung der Einzelhäuser weitgehend zu gewährleisten und die Verschattung durch vorgelagerte Ge-

bäude "zu steuern" (Sichern von Besonnungsschneisen). Die Bebauungsmöglichkeit mit vier Einzelhäusern folgt im Grundsatz den Wünschen der Eigentümer, auf ihren jeweiligen Grundstücken Einzelgebäude errichten zu können und entspricht hinsichtlich der Größe der möglichen Grundstücke, in derartigen Lagen heute üblichen Größen.

Insgesamt werden in dem vorliegenden Plan die Belange einer angemessenen, anzustrebenden Besonnung berücksichtigt.

Zur Einsparung von Energie und zur Vermeidung schädlicher Umweltbelastungen sind die Bauvorhaben so zu planen und durchzuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf besteht. Auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Die Errichtung der Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser ist anzustreben. Solaranlagen auf Dachflächen sind ausdrücklich zulässig.

5. Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung notwendige Neuordnung von Grund und Boden soll auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Besondere bodenordnende Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind voraussichtlich nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

7. Zahl der Wohneinheiten

Es sind im inneren Plangebiet sind ca. 31 neue Eigenheime zu erwarten.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Flächengröße in ha
WA: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (bebaute Grundstücke im Bereich der Plangrenze)	ca. 2,05
WA1: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (neue, innere Bauflächen inkl. vier bebaute Grundstücke)	ca. 2,15
Öffentliche Verkehrsflächen mit Stellplatzflächen	ca. 0,33
Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz)	ca. 0,49
Gesamtfläche Plangebiet	ca. 5,02

9. Finanzielle Auswirkungen

Ein Teil der überplanten Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt Bielefeld. Es ist davon auszugehen, dass die Stadt Bielefeld nach Abschluss des Planverfahrens durch die Veräußerung der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen Einnahmen erzielen wird. Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet. Die Planungskosten werden vom Immobilienservicebetrieb (ISB) getragen.

Von Seiten des Immobilienservicebetriebes ist es beabsichtigt, nach dem Satzungsbeschluss die städtischen, zukünftigen Bauflächen an einen Investor als Gesamtpaket zu veräußern. Durch den Investor sind dann alle im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebietes anfallenden Kosten zu übernehmen.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechtes die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die für die innere Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen verursachen Kosten in Höhe von ca. 360.000 €. Davon sind ca. 210.000 € für die Schmutzwasserkanalisation und ca. 150.000 € für die Regenwasserkanalisation vorgesehen. Die Mittel zur Finanzierung der Entwässerungseinrichtungen sind im Finanzplan 2014-2019 des Umweltbetriebes vorgesehen. Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 3.100 €.

Die Gesamtkosten für die Aufwertung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz und Parkanlage“ liegen in einer Höhe von rd. 43.400 €. Dabei entstehen für die Aufwertung der öffentlichen Grünfläche Herstellungskosten in der Höhe von ca. 37.800 € sowie zuzüglich 5.600 € Bauverwaltungskosten, die jeweils vom Erschließungsträger zu tragen sind. Nach Ablauf der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Aufwertungsmaßnahmen erhöhen sich die Folgekosten für den Umweltbetrieb um ca. 1.900 € pro Jahr sowie für die Pachtzinsen vom Umweltamt um ca. 540 € pro Jahr. Diese Folgekosten müssen nach erfolgter Aufwertung der öffentlichen Grünfläche in den städtischen Haushalt eingestellt werden.