

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Nr. 45 II  
"Am Wangertief / Hooksierter Tief"  
- N e u f a s s u n g -

I. Gesetzliche Grundlagen

1. Teil - Bauleitplanung - des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. 1986 Nr. 64 vom 12. Dezember 1986).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBI. S. 1757).

Ermächtigungsgrundlage: §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, zuletzt geändert am 13. Oktober 1986 (BGBI. S. 323).

II. Planverfasser

Der Landkreis Friesland, Planungsamt, ist beauftragt, im Namen der Stadt Jever den Bebauungsplan aufzustellen.

III. Plangebiet

Das Baugebiet befindet sich im Nordosten der Stadt, und zwar im nördlichen Anschluß an das vorhandene Wohngebiet Am Wangertief bis annähernd Woltersberg. Hinzu kommt eine Fläche zwischen Feuerwehrtechnischer Zentrale und landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstelle Wangerländische Straße 42, belegen an der Wangerländischen Straße - L 12.

IV. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Durch das Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen - Teil 2 - (Beschluß des Landesministeriums vom 25. Mai 1982, Min.BI. S. 717) wurde der Stadt Jever die Funktion als "Mittelzentrum" zugewiesen.

V. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Diese Fläche wurde mit der 1. Änderung in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die erforderliche Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird durch Überarbeitung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der 9. Änderung sichergestellt (Übernahme der Plantrasse B 210 - neu -, daraus folgernd genaue Planabgrenzung zum Norden und Osten unter Berücksichtigung der Emissionsgrenze).

VI Aufstellungsverfahren

Aufgenommen wurden die Planarbeiten aufgrund der starken Baulandnachfrage im April 1983, der Rat der Stadt Jever stimmte nach Überprüfung von Straßenführungsplänen des Architekturbüros Gerdes & Boner, Varel/Jever, einem Planentwurf des Landkreises Friesland/Stadtbauamt vom 21. März 1985 endgültig zu, das Bebauungsplanverfahren wurde eröffnet durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange per Rundschreiben vom 28. Juni 1985. Gleichzeitig erhielten die Bürger Gelegenheit zur Einsichtnahme und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) in der Zeit vom 25.09. bis 02.10.1985.

Aufgrund von Eingaben zur Anbindung des Baugebietes an die L 12 von seiten der Anlieger, des Straßenbauamtes Aurich, und aufgrund von Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer wurde der Planbereich zwischen FTZ und Wangerländische Straße 42 vorübergehend aus dem Geltungsbereich ausgeklammert; da sich aber im Laufe des Verfahrens eine breite Mehrheit für die Anbindung ergab, wurde der Teilbereich aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Jever vom 18.02.1988 mit einem Aufstellungs- und Auslegungsbeschuß in den Geltungsbereich wieder einbezogen. Ferner wurde mit der sogenannten "Neufassung" eine Erweiterung des Baugebietes in Richtung Südosten durchgeführt.

VII. Planerfordernis und -anlaß

Das Angebot an Bauplätzen ist trotz nachlassender Nachfrage erschöpft. Diese Tatsache ist auch mit der Beliebtheit der Stadt Jever als Wohnstadt zu erklären: Historische Altstadt, reichhaltige Grün- und Graftenanlagen, attraktive Einkaufsstadt mit Fußgängerzonen, attraktives

Stadtbild, gute Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Theater, Vereine, Sportstätten). Mit der Erweiterung in nördlicher Richtung wird gewährleistet, daß sich das Zentrum künftig auf wieder als räumlicher Mittelpunkt der Stadt darstellt. Entsprechende Erweiterungen waren bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen, der am 30. Juli 1982 rechtswirksam geworden ist. Sie ist darüberhinaus wirtschaftlich günstig herstellbar.

Mit der Bebauungsplan-Aufstellung für einen Bereich, der sich überwiegend im Eigentum der Stadt Jever befindet, kann preisregulierend auf das Grundstückspreinsniveau eingewirkt werden, ferner wird damit auch ein Beitrag zur Befriedigung des Wohnbedarfs geleistet wie auch ein Beitrag zur Verbesserung der Auftragslage in der Bauwirtschaft.

Weiteres Bauerwartungsland steht nicht im Eigentum der Stadt Jever, andere geeignete Flächen in Privathand stehen derzeit ebenfalls nicht zur Verfügung, so daß auch dem Gebot der sparsamen Rauminanspruchnahme entsprochen worden ist.

## VIII. Städtebauliche Festsetzungen

### 8.1 Die Nutzungsart ergibt sich aus dem Planungsziel (Wohnbebauung, daher "allgemeines Wohngebiet").

Im westlichen Abschnitt zwischen L 812 und dem Baugebiet befindet sich eine Mischgebietsfläche zur Abstufung vom nördlich belegenen Gewerbegebiet in Richtung zum allgemeinen Wohngebiet, die Festsetzung MI I bzw. MI II wurden vorgenommen, um eine zusätzliche Gliederung schaffen zu können im Hinblick auf denkbare Lärmimmissionen von der L 812 bzw. B 210 - Neu -, wobei sich allerdings die Verschiebung der L 812 in Richtung Westen positiv auswirken wird.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde aufgrund der Ortsrandlage und der Tatsache, daß auch im rechtswirksamen Bebauungsplan aus Lärmschutzgründen eine eingeschossige Bebauung festgesetzt wurde, mit I festgesetzt. Mit den Ausnutzungsziffern 0,4, 0,5 soll eine optimale Ausnutzung im Rahmen der eingeschossigen Bebauung sichergestellt werden. Auf die ursprünglich vorgesehene verdichtete Bebauung in einem Teilbereich wurde nunmehr verzichtet, um diesem Bedarf konzentriert in der Innenstadt nachkommen zu können.

### 8.3 Die abweichende Bauweise mit der Festsetzung max. Gebäudelänge 20 m soll eine aufgelockerte Bebauung sicherstellen, größere zusammenhängende Baukörper würden sich der erwünschten Baustruktur nicht eingliedern.

## IX. Fachbehördliche Belange

### 9.1 Verkehrliche Anbindung

Dem Bebauungsplan liegt zugrunde ein klares abgestuftes Verkehrskonzept, ermittelt durch alternative Straßenführungspläne, wobei bestimmten Plantrassen eine übergeordnete Erschließungsfunktion zugeordnet ist, andere Teile können verkehrsberuhigt werden. Dementsprechend sind die Straßenbreiten mit 8,50 bis 11,0 m gewählt. Zu gewichten waren die Belange Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs einschl. Aspekte der Verkehrsberuhigung und Wohnumfeldverbesserung sowie Wirtschaftlichkeit der Erschließungsanlagen, aufbauend auf behördliche Vorgaben.

Der Verkehr wird abgewickelt über eine sogenannte T-Achse, Straße Am Woltersberg in Nord-Süd-Richtung, Verbindung L 12 in Ost-West-Richtung, im Falle der nochmaligen Erweiterung bis südlich einmündend auf eine zweite eventuelle Brücke über das Hooksielier Tief.

Da die Stadt Eigentümer der Grundstücksflächen ist, sollen die Grundstücke zu einem Pauschalpreis veräußert werden einschl. der Kosten für die Erschließung. Für die öffentlichen Verkehrsflächen wurden größere Verkehrsflächen vorgesehen, um zum einen die Versorgungsanlagen unproblematisch aufnehmen zu können, des weiteren für die Aufnahme von größeren Flächen Verkehrsgrün. Durch eine lebhaftere Gestaltung können Straßenbäume und Verkehrsgrünanlagen entweder alleeartig, alternierend links und rechts, untergebracht werden oder auch mittig der Straße, sowie mit kleineren Grüninseln in den Kreuzungsbereichen, um eine starke Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen zu erhalten. Gleichzeitig wirken diese Maßnahmen geschwindigkeitsdämpfend.

### 9.2 Zukunftsweisende Verkehrsplanung

Um eine Erweiterung des Baugebietes in Richtung Osten nicht zu verbauen, sind Auslässe im Bebauungsplan festgesetzt, darüberhinaus ist auf der Planunterlage durch Strichellinien ein sogenannter Straßenführungsplan angedeutet, mit dem Lösungsvorschläge unterbreitet werden für eine eventuell notwendige Bebauungsplanerweiterung, sobald und soweit dies erforderlich ist.

Zur Zeit wickelt sich der gesamte Verkehr ab über die Brücke Hooksielier Tief und Anbindung in die Innenstadt

über Hooksweg und Ochsenhammsweg, eine zweite Ausfahrt Anbindung Wangerländische Straße wird daher für unbedingt notwendig erachtet als sogenannte "äußere Erschließung". Hiermit kann verhindert werden, daß sich der gesamte Verkehr über die Brücke in das Ortsinnere abwickelt. Eine solche Verbindung würde auch den im Baugebiet Wangertief erzeugten Verkehr auf kürzestem Wege anbinden an das überregionale Verkehrsnetz, teil über die Wangerländische Straße sowie Schlachteplatz und Schillerstraße in das Ortsinnere sowie in Richtung Wittmund, der größtmögliche Nutzen ist aber die Anbindung in Richtung Norden zur Fernstraße B 210.

Im Hinblick auf eine nicht auszuschließende Erweiterung wäre auch die Anbindung im Falle des Baues einer zweiten Brücke über das Hooksielener Tief an den Hooksweg möglich. Da der Bau einer zweiten Brücke sehr kostenaufwendig ist, kann und sollte diese Investition erst dann vorgenommen werden, wenn sie aus verkehrlichen Gründen geboten ist und das Gebot der Wirtschaftlichkeit diese Maßnahme bei möglichem Ausgleich durch Kaufpreiserlöse zuläßt.

Im Norden des Planbereiches befindet sich der sogenannte "Kröpelweg", unmittelbar am Fuße des Naturdenkmales Woltersberg. Vom Baugebiet ist eine Anbindung an diesen Weg vorgesehen, er bietet sich an als Geh-, Wander- und Radweg, des weiteren als - vorübergehender- Notweg. Diese Trasse soll als Vorsorgeplanung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, eine Befestigung erscheint nach dem derzeitigen Entwicklungsstand nicht notwendig und ratsam.

### 9.3 Lärmschutz

Die Stadt Jever hat ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Hierzu stellt der Gutachter Dr. G. Hoppmann, Hannover, mit Nachtrag zum schalltechnischen Gutachten 79151 vom 12.04.1982 u.a. folgendes fest:

"Im gesamten von der Stadt Jever vorgesehenen Plangebiet wird der Planungsrichtpegel für ein allgemeines Wohngebiet tagsüber eingehalten. In der Nachtzeit beträgt die Überschreitung weniger als 10 dB(A). Im Hinblick auf die genannten Beurteilungskriterien werden deshalb Schallminderungsmaßnahmen nicht vorgeschlagen."

Dieses positive Ergebnis ist im wesentlichen der Tatsache zu verdanken, daß die Fern- und Umgehungsstraße B 210 A - neu - auf Wunsch der Stadt Jever und auf Betreiben des Straßenbauamtes Aurich um ca. 400 m weiter in Richtung Norden verlegt wurde. Die Emissionsgrenze, die eine Bebauung ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen vorgibt, ist streng eingehalten.

Die sogenannte Emissionsgrenze beinhaltet die Grenzmarke, an der die zulässige 50-dB(A)-Nacht-Isophone laut Gutachten Dr. Hoppmann erreicht wird. Hinsichtlich dieser Frage ist der Rat in eine eingehende Abwägung eingetreten: Zugrundegelegt hat zunächst die Vornorm 18 005, bei der Überarbeitung des Gutachtens die Norm 18 005, die aber nicht zwingend anwendbar ist, sondern lediglich indirekt als "Stand der Technik". Eine Überschreitung um mehr als 10 dB(A) liegt nicht vor. Sie würde einen Abwägungsvorgang zwingend notwendig begründen. Gleichwohl sieht der Rat der Stadt es als zumutbar an, daß in dem Baugebiet eine gewisse Lärmüberschreitung des Nachts zu verzeichnen ist, dies aber in erster Linie mit dem Hintergrund, daß eine weitergehende Reduzierung nicht erreicht werden kann. Zum einen ist bereits von der jetzigen L 12 eine gewisse Lärmvorbelastung gegeben (zumindest in Teilbereichen des Baugebietes). Diese Straßentrasse soll jedoch nach den Planungen des Straßenbauamtes Aurich geringfügig in Richtung Westen verlegt werden. Des weiteren ergibt sich eine Lärmbelastung von annähernd 50 dB(A) schon durch den Eigenverkehr im Baugebiet selbst, schon bei relativ wenigen Fahrzeugbewegungen, so daß eine mögliche Lärmbelastung von der B 210 - neu - nicht mehr als zusätzlich belastend rechnerisch auftritt. Zu beachten ist ferner, daß jeweils nur das erste Wohngebäude von den Emissionen tangiert ist; die sich im "Lärmschatten" der Gebäude befindenden Wohnhäuser sind bereits einem Lärm von weniger als 3 dB(A) ausgesetzt. Darüberhinaus ist bei einer individuellen Einfamilienhausbebauung jeweils nur eine Seite des Gebäudes betroffen; sowohl innerhalb wie auch außerhalb des Gebäudes kann jegliche Planung darauf ausgerichtet werden, daß an dieser Stelle weniger schützenswerte Nutzungen ausgeübt werden. All diese Feststellungen werden getroffen in Übereinstimmung mit dem Schallschutzgutachter.

### 9.3 Gewässerschutz

Der Planbereich grenzt im Westen an ein Gewässer II. Ordnung, eingetragen mit der Bezeichnung "Wangertief Zuggraben 6". Die Satzung des Wasser- und Bodenverbandes - Entwässerungsverband Wangerland - bestimmt, daß eine sogenannte "Räumuferzone" in einer Breite von 10 m von der Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist.

Die Bebauungsplanzeichnung enthält den nachrichtlichen Hinweis: Soweit nach dem Bebauungsplan die überbaubare Fläche in den Räumuferstreifen hineinragt, ist über die Zulässigkeit einer Bebauung im Räumuferstreifen im Einzelfall nach den wasserrechtlichen Vorschriften zu entscheiden. Hierbei liegen folgende Überlegungen zugrunde: Nach dem Stand der Gewässerplanung im Zusammenhang mit dem Bau der B 210 - neu - ist nicht auszuschließen, daß das Gewässer II. Ordnung Wangertief (auch bezeichnet "Nenndorfer Tief") abgestuft wird. Nach dem bereits im vorderen Teilbereich Kompromisse eingegangen wurden, werden sie auch für den weiteren Verlauf der Trasse als empfehlenswert angesehen: Auf der einen Seite muß eine maschinelle Reinigung auch weiterhin möglich sein, andererseits bietet sich die 10 m breite Uferzone an für eine Bepflanzung mit Bäumen, wechselseitig gepflanzt, beiderseits des vorgesehenen Weges in Abstimmung mit dem Entwässerungsverband. Hierbei handelt es sich nicht um Fragen der Bebauungsplanung, sondern um die Bebauungsplanumsetzung. Insofern erscheint gerechtfertigt, auch über die Ausnutzung der überbaubaren Fläche im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu befinden. Hinsichtlich der Gewässerreinigung bzw. Schutz des Lebensraumes Gewässer muß ein Kompromiß gefunden werden, so auch hinsichtlich der Notwendigkeit zur Reinigung und der Chancen zur Ausnutzung von Teilbereichen der Räumuferzone.

Der Rat Stadt hat sich vor Verabschiedung des Satzungsbeschlusses zur Übernahme des Gewässers "Wangertief Zuggraben Nr. 5" einverstanden erklärt, soweit und sobald die B 210 - Neu - gebaut ist und sich dadurch die Gewässerhältnisse entscheidend verändern. Eine gleichlautende Erklärung wurde auch in dem Anhörungsverfahren zur B 210 abgegeben.

### X. Kinderspielplatz

Die Wohnbaufläche in beiden Plangebieten (Bebauungsplan Nr. 45 und Erweiterung) beträgt 81.500 m<sup>2</sup>, zulässige Geschoßfläche im Spielplatzbereich gem. § 3 (2) des Nds. Gesetzes über Spielplätze somit 40.750 m<sup>2</sup>.

Die notwendige Spielplatzfläche für Kinder muß daher eine Größe von ca. 815 m<sup>2</sup> aufweisen; sie ist jedoch tatsächlich in der Planung mit fa. 1.600 m<sup>2</sup> enthalten, so daß auch bei Berücksichtigung der sogenannten Nebenflächen eine ausreichende nutzbare Fläche zur Verfügung steht.

Die Gesamtfläche, belegen im äußeren nordwestlichen Dreieck, soll genutzt werden als Bolzplatz, daneben soll eine Spielfläche für Kleinkinder abgetrennt und entsprechend hergerichtet werden. Zwischen dieser vorbezeichneten Fläche und der Bebauungszeile ist eine breitere Grünzone vorgesehen, dies als Ersatz für die im Baugebiet zu fallenden kranken Pappelbäume wie auch zur Lärmabschirmung des Baugebietes von Lärmbelastungen von der L 12 bzw. dem Kinderspielplatz.

Von einer vollständigen Bepflanzung dieser Fläche wird abgesehen aufgrund der Notwendigkeit zur Ausweisung eines Kinderspielplatzes, darüberhinaus auch aus landschaftspflegerischen Gründen; der Woltersberg soll eine aus der Marsch herauswachsende Erhebung bleiben, die Wirkung nicht verwischt werden durch einen "Vorstadtwald", wenngleich dieser aus ökologischer Sicht wie auch zur Lärmabschirmung denkbar wäre. Die Lage des Kinderspielplatzes an dieser Stelle wird für gerechtfertigt gehalten, weil er sich in Richtung B 210 im Lärmschatten des Woltersberges befindet, darüberhinaus wird - wie bereits beschrieben - die L 12 in Richtung Westen verlegt; dadurch ergeben sich größere Abstandsflächen zur Auf-/Abfahrt.

Der Blick auf den Woltersberg ist besonders schützenswürdig. Bodeneingriffe sind zu vermeiden, daher soll der sogenannte "Kröpelweg" im vorderen Teil nicht ausgebaut werden, er steht lediglich als Geh-, Wander-, Rad- und Noterschließungsweg zur Verfügung. Im übrigen wird die Stadt eine etwaige Windschutzbepflanzung im Bereich des Bolzplatzes mit der archäologischen Denkmalbehörde abstimmen.

## XI. Private Grünanlage

In der Mitte des Planbereiches befindet sich eine "private Grünanlage". Diese Fläche wird aufgeteilt und den einzelnen Grundstücken zugeschlagen (siehe Bebauungsvorschlag). Diese Grünfläche kann individuell bepflanzt werden, da aber auf dieser Fläche weder Haupt- noch Nebengebäude errichtet werden, wird hier eine zusammenhängende Grünfläche entstehen, die der Bebauung vollständig entzogen ist und daher für alle Anwohner einen attraktiven Erholungsbereich darstellt. Sollte sich die gesamte Anliegerschaft auf eine entsprechende Nutzung verständigen können, wo wäre auch eine gemeinschaftliche Nutzung möglich, z.B. Apfelparten, Teichanlage oder Kinderspielfläche.



XII. Hinweise:

Die Stadt Jever wird diese Grundstücke alsbald erschließen und anbieten, hierbei beinhalten die Kaufverträge besondere Vertragsbedingungen, in denen auf folgende Sachverhalte hingewiesen wird:

- a) In der Vergangenheit sind gelegentlich Geruchsbelästigungen durch die Zentralkläranlage und durch das Hooksielener Tief aufgetreten.
- b) Der Abstand des Baugebietes von der geplanten B 210 - neu - ist aufgrund gutachterlicher Beurteilung so ausreichend bemessen worden, daß Lärmschutzmaßnahmen nicht notwendig sind.
- c) Hinter den Grundstücken im Westen des Baugebietes verläuft ein öffentlich benutzbarer Wanderweg.
- d) Im Nordwesten befindet sich außerhalb des Planbereiches (Außenbereich) eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle (Grundstück wangerländische Straße 42), die Ausübung des Betriebes ist im Rahmen des Bestandes gesetzlich geschützt.
- e) Im Planbereich befindet sich ein Fernkabel der Deutschen Bundespost (entlang Zuggraben Wangertief Nr. 5). Die Käufer sind über die Lage und das Vorhandensein des Weitverkehrskabels zu informieren. Abgeschlossene Gestattungsverträge gehen auf den neuen Käufer über.

Diese Hinweise dienen der Information der Bauwilligen zur genaueren Kenntnis und Beschreibung der Baugrundstücke und der Einflüsse aus der Umgebung.

XIII. Verkehrliche Anbindung

In Ergänzung zu Ziffer 9.2 ist auszuführen aufgrund von Stellungnahmen des Straßenbauamtes Aurich sowie des Landkreises Friesland als Straßenverkehrsamt:

- a) Auf die Fortführung der beidseitigen Nebenanlage von der L 812 bis zur Planstraße (Anbindung) kann vorläufig verzichtet werden. Eine verkehrsgünstige und sichere Radweg- und Fußweganbindung besteht u.a. über die historische Brücke "Melkenklampe".
- b) Die Stadt Jever wird zu gegebener Zeit eine Vereinbarung mit dem Straßenbauamt Aurich abschließen über die Anlegung einer Linksabbiegespur auf der L 812 in Richtung Baugebiet "Am Wangertief", sobald und soweit die B 210 - neu - gebaut und an die L 812 (Fortsetzung der Wangerländischen Straße, Anbindung an die B 210) ausgebaut wird.

- c) Zu gegebener Zeit ist ggf. eine Vereinbarung mit dem Straßenbauamt Aurich über die Versetzung des Ortsdurchfahrtsschildes zu treffen. Die sogenannte "Ausfahrtschräge" wird mit dem Straßenbauamt in einer entsprechenden Vereinbarung ebenfalls festgelegt und im Rahmen des gesamten Baufortschrittes geschaffen.

XIV. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Wilhelmshaven gesichert werden.

Die Elt- und Gasversorgung ist durch den Anschluß an die Versorgungsanlagen der Energieversorgung Weser-Ems AG gesichert.

Die EWE wird die jetzt zu errichtende 20-kV-Freileitung im Zuge der weiteren Erschließung auf Erdkabel umstellen. Der Stadt Jever entstehen hierfür keinerlei Kosten.

Die Deutsche Bundespost wird das Plangebiet für den Anschluß an die Breitband-Kommunikationsanlage (Kabelfernsehen) vorsehen.

Die ordnungsgemäße Beseitigung der Abwässer wird durch den Anschluß an das städtische Entwässerungsnetz im Trennsystem gewährleistet. Der Anschluß- und Benutzungszwang regelt sich nach der städtischen Satzung.

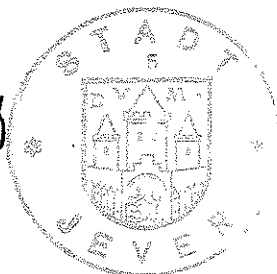
XV. Kosten / Finanzierung

Der Stadt Jever entstehen Kosten für den Kanal- und Straßenbau, die Erschließung ist bauabschnittsweise vorgesehen.

Zur Finanzierung der Erschließungsanlage wird ein Erschließungsbeitrag gem. den §§ 127 ff. Baugesetzbuch erhoben, ferner ein einmaliger Kanalbaubeitrag nach der Abgabensatzung für die Abwasserbeseitigung.

Jever, den 03.03.1988

Harms  
Bürgermeister



Hashagen  
Stadtdirektor

Anmerkung:

Diese Entwurfsbegründung hat gemeinsam mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 22.03.88 bis zum 21.04.88 öffentlich ausgelegen.