

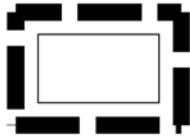
Anlage

| | |
|-----------|--|
| A1 | 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB <ul style="list-style-type: none">• Pläne zum Vorentwurf• Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit |
|-----------|--|

Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan, Stand: Aufstellungsbeschluss



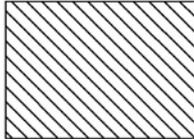
Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan - Legende



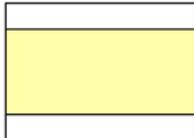
Plangebietsgrenze des Gestaltungsplanes



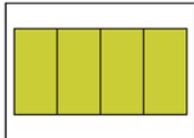
Vorschlag für neues Gebäude
im Wohngebiet



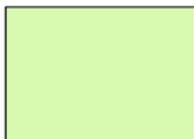
vorhandene Gebäude



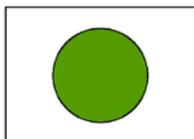
Öffentliche Verkehrsfläche



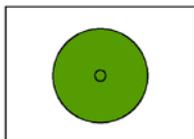
Parkplätze



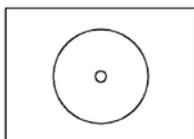
Grundstücksfläche



Vorhandener Baum



Anzupflanzender Baum



zu entfernender Baum

Straßenabwicklung



Nordwestansicht



Südwestansicht

| | |
|--|---|
| <p>Projekt: Neubau eines Wohnhauses mit 12 Wohneinheiten Schöne Aussicht 4; Bielefeld</p> | <p>Vorentwurfsplanung</p> <p>Bielefeld, den 22.10.2012 Ort, Datum, Unterschrift/Stempel</p> |
| <p>Straßen- abwicklung M 1:500</p> | <p>Architekten</p> <p>PAPPERT + WEICHYNIK</p> <p><small>Pappert + Weichnyk GmbH & Co.KG Detmolder Str. 98 33624 Bielefeld Fon 0521 560 46 0 Fax 0521 560 46 26 info@pw-architekten.de</small></p> |
| <p>Gemeinnützige Baugenossenschaft Brackwede e.G. Kirchweg 11 33647 Bielefeld</p>  | |

Nutzungsplan- Vorentwurf



Nutzungsplan - Vorentwurf - Legende

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb
von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB



Reines Wohngebiet
gem. § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- (1,2) Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe der baulichen Anlagen
- GH maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- o offene Bauweise



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

| WR | | Art der baulichen Nutzung | |
|----------------------------|-------|--|--|
| 0,4 | (1,2) | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| IV | o | Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche |
| FD / GD GH 16,50m ≤ 20° | | Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| | | Dachform Dachneigung | Gebäudehöhe |

4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

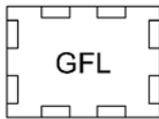


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit
besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(Privatstraße)

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 13 und 21 BauGB



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger



vorhandener Regenwasserkanal



vorhandener Schmutzwasserkanal

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB



anzupflanzender Baum

7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB



zu erhaltender Baum



überplanter Baum

8. Sonstige Planzeichen

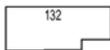
z.B. $\leq 20^\circ$ Dachneigung

FD Flachdach

GD Geneigtes Dach

SD Satteldach

z.B. $\frac{4}{}$ Maßzahl (in m)



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

1294 Flurstücksnummer



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB

St Stellplätze

Parkbauwerk bauliche Anlage ausschließlich zu Park- / Stellplatzzwecken, überdacht

160,87 m ü.NN Höhe über NN

1. Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 21.01.2013 bis einschließlich 25.01.2013 im Bauamt, Wilhelmstraße 3, Bielefeld eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 31.01.2013 in dem Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Gadderbaum / Bethel, Quellenhofweg 36, Bielefeld statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ sind zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende, nach Themenbereichen geordnete und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführten Äußerungen vorgebracht worden.

1. Generell eine Bebauung innerhalb des Plangebietes / Generelle Fragen zum Bebauungsplan

- 1.1. *Der Einwender kritisiert / hinterfragt, ob Projekte von Investoren begünstigt werden, der Einwender meint, dass Projekte ungleich behandelt werden.*
- 1.2. *Der Einwender findet die Situationsbeschreibung fehlerhaft. So stehen die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ im Widerspruch zu den Festsetzungen der 2. Änderung.*
- 1.3. *Der Einwender weist auf die schlechte Bausubstanz des „Ledigenheimes“ hin. Er erbittet um Offenlegung eines Gutachtens über die Bausubstanz um ein Risiko eines Einsturzes z.B. bei Durchführung von Bauveränderungsmaßnahmen vermeiden zu können. Auch befürchtet er, dass unabsehbare Gefahren für die Kindergartenkinder / Bewohner entstehen.*
- 1.4. *Der Einwender macht darauf aufmerksam, dass die eingereichten Unterlagen, die der Bezirksvertretung als Basis zur Entscheidung vorgelegt wurden, teilweise veraltet waren. Die Entscheidung der Bezirksvertretung wurde -nach Ansicht des Einwenders- somit indirekt in Richtung des Investors beeinflusst. Zudem wird empfunden, dass die Unterlagen / die Pläne, geschönt dargestellt wurden. Auch ein anderer Einwender spricht von einer listigen Täuschung durch den Investor. Ein Einwender fordert die Darlegung, zu welchem Zeitpunkt die politischen Gremien über Neubaupläne informiert wurden und spricht von einer Irreführung der Käufer durch eine späte Informierung der Öffentlichkeit über das Neubauprojekt. Der Einwender fühlt sich durch die politischen Gremien nicht ausreichend vertreten und fordert, dass die Neubauplanung mit geringen Ausmaßen realisiert bzw. darauf verzichtet werden soll sowie eine Prüfung von Alternativen für die Erweiterung des Ledigenheimes.*
- 1.5. *Nach Ansicht des Einwenders würde durch die Änderung des Bebauungsplanes würde der Charakter der aufgelockerten Bebauung zerstört werden.*
- 1.6. *Der Einwender spricht sich dafür aus, dass erst alle alten Gebäude saniert werden sollen, bevor ein Neubau genehmigt wird. Auch ohne den Neubau würde die Durchführung der Sanierung eine deutliche Aufwertung des Wohngebietes herbeiführen.*
- 1.7. *Der Einwender schlägt vor, dass an einem Ortstermin allen beteiligten Parteien die Gebäudeabmaße des Neubaus im Vergleich zu den Einfamilienhäusern zu demonstriert werden soll.*

Stellungnahme der Verwaltung:

- 1.1. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ befindet sich im Stadium der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Das bedeutet, dass das Änderungsverfahren noch am Anfang ist. Wenn Investoren ein Bauleitplanverfahren initiieren, gelten die gleichen Voraussetzungen wie für andere Bebauungspläne.
- 1.2. Die Bebauung an der „Schönen Aussicht“ besteht aus 3-geschossigen Mehrfamilienwohngebäuden. Diese Bebauung wurde in dem Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ mit 3 Vollgeschossen festgesetzt. Für das Gebäude des Ledigenheimes sowie die Bebauung östlich davon wurden 3 bis 4 Vollgeschosse festgesetzt. Aufgrund eines fehlenden Bedarfes wurde die Bebauung östlich des Änderungsgebietes der 2. Änderung nicht realisiert und im Jahr 2012 mit der 1. Änderung zu einem reinen Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern geändert. Das neue Gebäude, das in dem 2. Änderungsbereich errichtet werden soll, wird nach der direkten Nachbarschaft entlang der Straße „Schöne Aussicht“ beurteilt. Hier ist eine 3- bis 4-geschossige Bebauung möglich.
- 1.3. Die Bausubstanz wurde in einem Gutachten für gut befunden. Das Gebäude soll saniert werden, so dass auch keine Schimmelmrückstände zurück bleiben. Eine Gefahr für die umgebene Bevölkerung besteht nicht.
- 1.4. Die als „veralteter Plan“ bezeichnete Unterlage ist der aktuell rechtsgültige Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“. Dass dieser in einem Teilbereich geändert wurde, war den Entscheidungsträgern der Bezirksvertretung bekannt, bzw. es wurde darauf nochmals hingewiesen. Auch in der Bürgerversammlung wurde auf die 1. Bebauungsplanänderung hingewiesen, so dass von keiner Fehlinformierung gesprochen werden kann. Bei der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um ein geregeltes Verfahren nach dem BauGB. Hiernach ist durch die Politik ein einleitender Beschluss zu fassen, um das Planverfahren beginnen zu können. Dieses ist erfolgt. Mithin hat die Politik und die Öffentlichkeit zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses die Inhalte der Planung erfahren. In der Bürgerversammlung wurde auch ein Plan gezeigt mit der Bebauung an der Straße „Ellerbrocks Feld“ zusammen mit der neuen Bebauung innerhalb des 2. Änderungsgebietes.
Im Nachgang der Bürgerversammlung wurden die Architektenpläne noch einmal angepasst und die Geschossigkeit des Neubaus auf drei Geschosse reduziert. Damit wurde ein Kompromiss gefunden. In den Unterlagen zum Entwurfsbeschluss wird eine 3-Geschossigkeit festgesetzt.
- 1.5. Mit dem Neubau innerhalb des Änderungsgebietes wird die bestehende Bebauung nachverdichtet. Trotzdem wurde auf eine Erhaltung einer Grundflächenzahl von 0,4 geachtet. Das Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung an der Straße „Schöne Aussicht“ ein.
- 1.6. Der Vorhabenträger beabsichtigt sowohl eine Sanierung der bestehenden Gebäude an der Straße „Schöne Aussicht“ als auch den Neubau.
- 1.7. Ein Ortstermin zur Darstellung des Neubaus als Kubus ist nicht vorgesehen. Die präsentierten Unterlagen werden als ausreichend angesehen. Eine weitere Bürgerversammlung ist im Bauleitplanverfahren nicht vorgesehen.

2.**Kubatur des geplanten Gebäudes; Geschossigkeit; Rücksichtnahmegebot; Abstandsflächen; Schattenbildung**

- 2.1. *Der Einwender äußert Bedenken gegen den Umbau des bestehenden Gebäudes von 3 auf 4 Geschosse und den Neubau.*
- 2.2. *Der Einwender äußert Bedenken, warum in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ keine 2-geschossige Bebauung möglich sei und warum das neue Gebäude in dem Geltungsbereich der 2. Änderung nicht nach den*

gleichen Maßstäben wie die Einfamilienhäuser (Geschossigkeit / First- / Traufhöhe) festgesetzt werden. Zudem werden -nach Ansicht des Einwenders- die Abstandsflächen nicht eingehalten.

- 2.3. *Der Einwender bezweifelt, dass die Topografie berücksichtigt wurde. Nach Ansicht des Einwenders muss eine neu zu entstehende Bauweise der vorhandenen Topografie gerecht werden und es sei absolut zwingend, dass sich die Dachneigung der umliegenden spezifischen Bebauung anpasst.*
- 2.4. *Der Einwender legt Einspruch gegen eine Veränderung des „Ledigenheimes“ ein. Er ist gegen eine Verbreiterung des Gebäudes und die Aufstockung von 3 auf 4 Geschosse durch den Ausbau des Spitzbodens und Erhöhung der Firsthöhe auf 15,00 m. Es wird ein Abriss und eine angepasste Neubebauung vorgeschlagen, wenn das Gebäude in der jetzigen Form nicht mehr nutzbar ist. Zudem wird eine Verschattung benachbarte Wohnbebauung erwartet. Die solarenergetische Ausrichtung für das Neubaugebiet ist in dem dafür zugrunde gelegten Bebauungsplan von elementarer Bedeutung.*

Stellungnahme der Verwaltung:

2.1. - 2.3.

In dem Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ von 1993 war in dem Teilbereich der 1. und 2. Änderung 3 bis 4 Geschosse festgesetzt. In der 1. Änderung wurde Einfamilien- und Doppelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Tlw. wurde ein Zeltdach mit 20-30° und tlw. ein geneigtes Dach mit 35-50° Dachneigung festgesetzt. Die Festsetzung der Firsthöhe erfolgt mit 10,00 m bzw. 11,50 m und die Traufhöhe mit 7,00 m bzw. 4,50 m. Dieses Wohngebiet wird von der Straße „Ellerbrocks Feld“ erschlossen. Die Festsetzung erfolgte seinerzeit durch eine Anpassung an die bestehenden Wohngebäude in der Umgebung.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ erfolgt aufgrund einer Sanierungs- und Nachverdichtungsmaßnahme für einen Teilbereich an der Straße „Schöne Aussicht“. Die Beurteilung für das geplante neue Gebäude erfolgt aufgrund der Bebauung an der Straße „Schöne Aussicht“ mit 3 bis 4 Geschossen.

Die Abstandsflächen werden nach der BauO NRW berechnet. Auch bei einem 4-geschossigem Neubau werden die Abstandsflächen eingehalten.

2.4.

Die Baugrenzen des „Ledigenheimes“ werden um 2 m erweitert. Eine Verlängerung / bauliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes ist nicht vorgesehen, lediglich ein Umbau / energetische Sanierung. So gibt es zur Zeit 50 Wohnungen in dem Gebäude, die sehr klein sind und nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Ansprüchen entsprechen. Geplant ist eine Reduzierung der Wohnungen auf rd. 30 mit größeren Grundrissen und Balkonen. Diese Balkone sollen 2 m tief werden. Zulässig sind Balkone dieser Größe nur, wenn sie innerhalb von Baugrenzen sind. In dem aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan sind 3 bis 4 Vollgeschosse zulässig. Als seinerzeit das Gebäude des „Ledigenheimes“ gebaut wurde, wurde nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt, sondern nur 3 Vollgeschosse realisiert. Im Rahmen der jetzigen Sanierung soll das Dachgeschoss ausgebaut werden, so dass hier auch in der 4. Etage Wohnungen möglich sind.

Im Nachgang zu der Bürgerversammlung wurden Verschattungsstudien erstellt, die simulieren, wie die Gebäude im Ellerbrocks Feld von einer möglichen Verschattung betroffen sind. Gegenübergestellt wurde dabei zum einen die heutige Situation mit Auswirkungen auf den Schattenwurf der geplanten Situation mit dem Neubau. Das Ergebnis dieser Studie ist, dass tagsüber (12 Uhr) keine betreffende Grundstücke verschattet werden. Im März und September abends (18 Uhr) werden Grundstücke

verschattet, es werden jedoch nicht mehr Grundstücke verschattet im Vergleich zu der bestehenden Situation.

3. Stellplatznachweis / Verkehrsaufkommen

Es werden Bedenken geäußert, dass nicht ausreichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes vorhanden sind. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Neubau mit einer deutlichen Zunahme des Verkehrsaufkommen bei gleichzeitiger Verschärfung der Parkraumsituation durch Verkleinerung / Kürzung der Zufahrtsstraße zur rechnen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Umgestaltung / Sanierung des bestehenden Gebäudes soll eine Reduzierung der Wohneinheiten von 50 auf rd. 30 erreicht werden. Zudem werden in dem neuem Gebäude voraussichtlich 10 Wohneinheiten entstehen. Die Straße „Schöne Aussicht“ ist aktuell in Privatbesitz, ist aber öffentlich gewidmet. In der Bebauungsplanänderung soll die Straße als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße) festgesetzt werden. Danach soll sie gemäß dem Straßen- und Wegegesetz NRW eingezogen werden. Die Straße soll in seiner Breite zurückgebaut werden. Die Stellplätze entlang der Straße entfallen. Dafür ist die Errichtung eines Parkbauwerkes geplant. Mit diesem wird der anfallende Bedarf von Stellplätzen von dem bestehenden und dem neuem Gebäude gedeckt.

4. Wertminderung der angrenzenden Grundstücke / sinkende Wohnqualität / Wirtschaftlichkeit / Kindergartenplätze

- 4.1. *Nach Ansicht der Einwender erfährt ihr Grundstück durch den Neubau des „Hochhauses“ eine Wertminderung. und eine Reduzierung der Privatsphäre durch eine benachbarte 4-geschossige Bebauung.*
- 4.2. *Es wird vorgetragen, dass den Bauherren auf dem Ellerbrocks Feld durch Installation lediglich einer Stromversorgung und keiner Gasversorgung indirekt die Nutzung erneuerbarer Energien aufgedrängt wurde. Durch den Schattenwurf des geplanten hohen Neubaus, der zudem hangaufwärts in südlicher Richtung der Einfamilienhäuser liegt, wird die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit von geplanten Photovoltaik- und Solaranlagen nachteilig beeinflusst.*
- 4.3. *Die vorhandene Infrastruktur ist insbesondere mit Hinblick auf Kindergartenplätze und Grundschule für diese Anzahl an neuen Anwohnern ausgelegt. Der Kindergarten Hortweg muss trotz zunehmender Kinderzahlen die Anzahl von Plätzen reduzieren. Schon jetzt können nicht alle Kinder aus der Nachbarschaft angenommen werden. Durch die neue Wohnbebauung / Sanierung würde ein weiterer Bedarf entstehen. Auch ist -nach Kenntnis des Einwenders- keine Erweiterung des Kindergartens und der Grundschule vorgesehen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

- 4.1. Die Einwender genießen zwar durch die rechtskräftige Bauleitplanung einen gewissen Vertrauensschutz. Ein solches Vertrauen schließt eine Änderung der bestehenden Planung nicht regelmäßig aus. Die Grundstücke, die direkt an das Plangebiet grenzen, profitieren zurzeit ausschließlich indirekt und nicht als eigenes Recht von der bisherigen Konzeption / Festsetzung. Sie werden durch die neue

Festsetzung in dem Plangebiet, mit der Möglichkeit ihre Grundstücke aufgrund des gültigen Bebauungsplanes nutzen zu können, nicht eingeschränkt. Demzufolge entsteht kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB.

Mithin ergibt sich auch keine objektive Wertminderung.

- 4.2. Im Nachgang zu der Bürgerversammlung wurden Verschattungsstudien erstellt, die simulieren, wie die Gebäude im Ellerbrocks Feld betroffen sind von einer möglichen Verschattung. Gegenübergestellt wurde dabei zum einen die heutige Situation mit Auswirkungen auf den Schattenwurf mit der geplanten Situation mit dem Neubau. Das Ergebnis dieser Studie ist, dass tagsüber (12 Uhr) keine betreffende Grundstücke verschattet werden. Im März und September abends (18 Uhr) werden Grundstücke verschattet, es werden jedoch nicht mehr Grundstücke verschattet im Vergleich zu der bestehenden Situation.
- 4.3. Die Belange des Kindergartens / der Grundschule werden im weiteren Verfahren geprüft. Zunächst kann auf einen Anspruch von Kindergartenplätzen verwiesen werden, die für die gesamte Stadt gelten. Der Kindergartenanspruch erwirkt sich nicht durch den nächsten Kindergarten, sondern durch eine Einrichtung in einer zumutbaren Entfernung. Durch eine Betreuung von kleineren Kindern (U 3) ändert sich der Betreuungsschlüssel, weniger Kinder können eine bestimmte Einrichtung besuchen.

5.

Beratung durch das Bauamt

Der Einwender weist darauf hin, dass ihm im August 2012 im Bauamt versichert wurde, dass keine Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes vorliegen und eine Änderung nicht ohne weiteres möglich ist. Nach Ansicht des Einwenders wurde er vorsätzlich getäuscht. Auch ein anderer Einwender spricht davon, dass er nach Informationen des Bauamtes und des damaligen Eigentümers keine Bebauung innerhalb des Plangebietes vorgesehen war.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist der Kommune unbenommen, ihre städtebaulichen Zielvorstellungen zu verändern und andere Nutzungsvorstellungen für das Plangebiet voranzustellen. Dieses ist das Wesen der kommunalen Planungshoheit.

Die Stadt Bielefeld macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung diese Bauwünsche zur Diskussion zu stellen. Dieses geschieht mit dem in der Durchführung befindlichen Bauleitplanverfahren.

Bei der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um ein geregeltes Verfahren nach dem BauGB. Hiernach ist durch die Politik ein einleitender Beschluss zu fassen, um das Planverfahren beginnen zu können. Dieses ist erfolgt. Mithin hat die Politik und die Öffentlichkeit zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses die Inhalte der Planung erfahren.

Da dieser Beschluss im November 2012 gefasst worden ist, muss von den Planungszielen im August 2012 noch nichts im Bauamt bekannt gewesen sein.