

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit Vorhaben- und Erschließungsplan
V+E Nr. XIV „Nahversorgungszentrum Würzburger Straße“
der Stadt Fürth

für den Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1463/8 und Teilflächen aus Fl.-Nr. 1401/646,
1463, und 1463/19, Würzburger Straße 134, Gemarkung Fürth

Vorhabenträger: Oskar und Bernd Pillenstein GbR
Nürnberger Straße 147
90762 Fürth

Bearbeitung: Wolfgang Loebermann
Dipl.-Ing. Architekt BDA
Dr.-Carlo-Schmid-Straße 200
90491 Nürnberg
Tel. 0911 / 919 97 0
Fax 0911 / 59 23 05
E-mail: WLoebermann@t-online.de

in Zusammenarbeit mit

Frau Oppermann, Frau Marquardt,
Stadtplanungsamt Fürth

aufgestellt: 22.07.03
geändert: 17.10.03
geändert: 20.02.04

Stadtplanungsamt Fürth

- Schöner -
Dipl.-Ing., Amtsleiter

Inhaltsverzeichnis

1. Bestandsbeschreibung
 - 1.1 Lage des Plangebietes
 - 1.2 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzungen
 - 1.3 Umgebung des Plangebietes
 - 1.4 Verkehrsanbindung / Erschließung
 - 1.5 Belastungen und Bindungen

2. Planungsrechtliche Situation
 - 2.1 Raumordnung und Landesplanung
 - 2.2 vorbereitende Bauleitplanung
 - 2.3 verbindliche Bauleitplanung

3. Anlass und Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 - 3.1 Anlass der Aufstellung
 - 3.2 Ziele und Leitgedanken

4. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit
 - 4.1 Prüfung der Umwelterheblichkeit bzw. Umweltverträglichkeit
 - 4.2 Mögliche umwelterhebliche Faktoren (Unterüberschriften Luft Lärm Boden entfallen)
 - 4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Reduktion und Ausgleich (Unterüberschriften Luft Lärm Boden entfallen)

5. Begründung der vorliegenden Planung sowie Erörterungsbericht zum Entwurf
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Gestaltungskonzept / Städtebau
 - 5.4 Grünordnung
 - 5.5 Ruhender Verkehr / Ver- und Entsorgung
 - 5.6 Werbeanlage

6. Verfahrensstand

1. Bestandsbeschreibung

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Würzburger Straße (B 8) und südlich des Ruhsteinweges im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 1463/8 und Teilflächen aus Fl.-Nr. 1401/646, 1463 und 1463/19 der Gemarkung Fürth.

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist der zeichnerischen Darstellung des Planblattes zu entnehmen.

1.2 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzungen

Der im Lageplan dargestellte Geltungsbereich umfasst ca. 0,9 ha.

Das eigentliche Plangebiet ist als eben zu bezeichnen und liegt auf dem Niveau der Würzburger Straße.

Momentan bestehen auf den Flächen ein Comet-Markt mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche und eine Niederlassung des Autohauses Pillenstein mit Verkaufs- und Ausstellungsraum sowie Werkstattfläche (gesamt ca. 3.000 m²).

Die nicht bebaute Fläche ist vollständig asphaltiert und wird derzeit im Wesentlichen als Parkplatz und Ausstellfläche für Fahrzeuge genutzt. Nennenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

1.3 Umgebung des Plangebietes

Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Würzburger Straße (B 8), im Norden durch den Ruhsteinweg und eine angrenzende Einfamilienhausbebauung begrenzt.

Im Westen schließen mehrgeschossige Betriebs- und Verwaltungsgebäude der Grundig AG an, der östlich angrenzende Bereich ist geprägt durch erdgeschossige Lager- und Verkaufshallen sowie ein Tankstellengebäude.

1.4 Verkehrsanbindung / Erschließung

Das Plangebiet ist von der Würzburger Straße (B 8) über vorhandene getrennte Ein- und Ausfahrten im Richtungsverkehr sehr gut erschlossen.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet durch die jeweils 200m entfernt liegenden Bushaltestellen „Ruhsteinweg“ und „Breslauer Straße“ sowie den Regionalbahnhof „Fürth-Unterfarnbach“ gut angebunden.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Kanal, Gas etc.) stehen auf dem Grundstück in ausreichender Dimensionierung zur Verfügung.

1.5 Belastungen und Bindungen

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt innerhalb der Altlastenverdachtsfläche 112.1 (ehemaliger Flughafen Hardhöhe) und auf dem Gelände, das einst von der Fa. Bachmann, v. Blumenthal und Co. genutzt worden ist. Nach dem 2. Weltkrieg erfolgte eine Nutzung durch die Alliierten. Danach wurde das Grundstück gewerblich genutzt, der östliche Teil als Autohaus mit Ausstellungs- und Werkstattflächen.

Das Plangebiet ist im Entmunitionierungsplan der Stadt Fürth als „zusätzliches Belastungsgebiet“ eingestuft. Diese Einstufung erfolgte aufgrund der Auswertung von Luftbildern der Alliierten. Es besteht die Möglichkeit, dass auf dem Grundstück Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg liegen.

Durch das geowissenschaftliche Büro Dr. Heimbucher GmbH/Nürnberg wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Die entnommenen Boden- und Bodenluftproben ergaben dabei keine Hinweise auf eine Bodenverunreinigung. Das analysierte Erdreich besteht jedoch z. T. aus einer heterogen aufgebauten künstlichen Auffüllung in einer Mächtigkeit zwischen 0,35 und über 2,3 m, durchschnittlich 1,2 m, deren einzelne Bestandteile (z. B. Schlackenreste) einen höheren Schadstoffgehalt aufweisen können.

Das Plangebiet ist wie die Würzburger Straße (B 8) durch intensive Lärm- und Luftbelastungen geprägt. Die tatsächliche Luftbelastung kann erst mit Abschluss des Luftgüte-Messprogramms Anfang 2004 beurteilt werden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die gemäß der Bekanntmachung über die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Landesplanung und der Bauleitplanung vom 06.07.1992 durchgeführte landesplanerische Überprüfung hat ergeben, dass durch die geplante Errichtung eines Nahversorgungszentrums keine wesentlichen Auswirkungen auf die einzelhandelsrelevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu erwarten sind. Die Regierung von Mittelfranken hat am 20.11.02 eine geplante Verkaufsflächenerweiterung um ca. 1.000 m² des am Standort bestehenden Comet-Marktes (mit 1.300 m²) als unkritisch beurteilt und klargestellt, dass es sich nicht um ein Einkaufszentrum handelt, weil die vorgesehenen Verkaufsflächen auch in einem einzigen Verbrauchermarkt zusammengefasst werden könnten. Es war geplant, die Gesamt-Verkaufsflächen aufzuteilen in:

Lebensmittelmarkt	ca.	1.700 m ²
Getränkemarkt	ca.	450 m ²
Shops	ca.	150 m ²
insgesamt	ca.	2.300 m ²

Inzwischen sind durch Umplanungen und Konkretisierungen im Planungsfortschritt geringfügige Erhöhungen der Verkaufsflächen - auch gegenüber der FNP-Änderung - entstanden; die Verkaufsflächen setzen sich nunmehr wie in Punkt 5.2 aufgeführt zusammen.

Es wird davon ausgegangen, dass auch bei diesen Werten keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erwartet werden.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth vom 09.06.1972 stellt o.g. Grundstücke als gewerbliche Baufläche i. S. des § 1 Nr. 3 BauNVO und Bahnanlage dar. Die Bahnanlage ist seit langem aufgelassen und veräußert worden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans in eine Sonderbaufläche – Ladengebiet – wird momentan durchgeführt. Damit ist die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. XIV (V + E Nr. XIV) aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Nachdem für das zu bebauende Grundstück kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, hat der Bauausschuss der Stadt Fürth zur Sicherung einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung beschlossen, entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers das Satzungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan V +E Nr. XIV gem. § 12 BauGB einzuleiten und den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern (siehe Punkt 2.2).

3. Anlass und Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3.1 Anlass der Aufstellung

Die Eigentümer des VAG-Autohauses haben beschlossen, der stetigen Liberalisierung im Automarkt mit einer Konzentration der Geschäftstätigkeit auf die Hauptniederlassung zu begegnen.

Damit war die Möglichkeit geboten, die bestehende Einzelhandelsnutzung zu erweitern und der geänderten Markt- und Warensortimentssituation anzupassen.

Zielvorstellung ist die frühestmögliche Realisierung des Projektes auf diesem, für eine verbrauchernahe Versorgung der umliegenden Bevölkerung prädestinierten Standort an der stark frequentierten Würzburger Straße (B 8).

Die erforderliche Planungsabstimmung mit den Mietern in wesentlichen Punkten hierfür ist erfolgt.

Der V+E-Plan soll die für die Realisierung erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen in kürzest möglicher Zeit schaffen.

Dazu hat der Grundstückseigentümer, die Oskar und Bernd Pillenstein GbR, Nürnberger Straße 147, 90762 Fürth als Vorhabenträger mit Schreiben vom 25.02.2003 den Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB gestellt.

Entsprechend hierzu soll der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth geändert bzw. angepasst werden.

Dem Antrag des Vorhabenträgers wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 17.03.03 stattgegeben und die Bauleitplanverfahren dementsprechend förmlich eingeleitet.

3.2 Ziele und Leitgedanken

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines zeitgemäßen Nahversorgungszentrums zu schaffen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung der zukünftigen Nutzung zu gewährleisten.

Die exponierte, verkehrstechnisch sehr gut erschlossene Lage des Grundstückes bietet beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Funktionstüchtigkeit des geplanten Nahversorgungszentrums, dessen Schwerpunkt in einem Lebensmittelmarkt (Edeka-Center) mit einem kundenorientierten, breitgefächerten Warenangebot besteht.

Dabei bietet sich gleichzeitig die Möglichkeit einer städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung der bestehenden Situation.

4. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit

4.1 Prüfung der Umwelterheblichkeit bzw. Umweltverträglichkeit

Eine Verpflichtung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung i. S. des UVPG besteht nicht, da es sich um kein Vorhaben aus der Liste „UVPG-pflichtige Anlagen“ handelt. Daher erfolgt hier eine formlose Prüfung umweltrelevanter Aspekte der Planung.

4.2 Mögliche umwelterhebliche Faktoren

Luft: die lufthygienische Situation im Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen im Allgemeinen sowie im Besonderen die verkehrsbedingten Belastungen durch die stark befahrene Würzburger Straße (B 8),

Emissionen, die vom Vorhaben ausgehen,

Lärm: die Lärmimmissionen von der Würzburger Straße (B 8) sowie das zukünftige Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet (Verkehrslärm),

Boden: die Versiegelung durch die geplante Bebauung und die zugehörigen Erschließungsanlagen,

Vegetation: Eingriff in vorhandene Vegetation im Plangebiet.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Reduktion und Ausgleich

Luft: Im Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen kommt es durch Hausbrand, Industrie und Verkehr zu einer hohen Schadstoffbelastung der Luft. Von dieser ist auch der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betroffen.

Das gegenüber dem Bestand geringfügig erhöhte Stellplatzangebot spielt im Hinblick auf die hohen Belastungen, die von der stark frequentierten Würzburger Straße (B 8) ausgehen, eine untergeordnete Rolle.

Als Beitrag zum Umweltschutz wird eine dem neuesten Stand der Technik entsprechende erdgasbefeuerte Heizungsanlage eingebaut.

Lärm: Der Planbereich ist durch die südlich angrenzende Würzburger Straße (B 8) erheblich durch Verkehrslärm belastet.

Nach Angabe des Ordnungsamtes liegt die Verkehrsbelastung der Straße (B 8) bei ca. 20.000 KFZ/16 Std.

Im Plangebiet sind 167 ebenerdige Stellplätze geplant, die von der Würzburger Straße aus über bestehende Ein- und Abfahrten erschlossen werden. Der geplante Neubau wirkt dabei als Lärmriegel zur nördlich liegenden Wohnbebauung am Ruhsteinweg.

Auch der zukünftige Anlieferverkehr für den Lebensmittelmarkt und den Getränke-/Textilmarkt erfolgt vom Süden auf der von der Wohnbebauung abgewandten Seite. Auf eine rückseitige, der Wohnbebauung zugewandte verkehrstechnische Erschließung, wie derzeit beim bestehenden Autohaus der Fall, wird gänzlich verzichtet.

Der zukünftige Fahr- und Anlieferverkehr wird keine relevante Erhöhung der Lärmimmissionen im Plangebiet und der Umgebung bringen, zumal die Andienungsbereiche lärmgeschützt innerhalb des Gebäudes untergebracht sind.

Notwendige technische Anlagen (Kühlgeräte, Lüftungsanlagen etc.) werden so ausgelegt, dass die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte für das nördlich angrenzende Wohngebiet (WA) gem. DIN 18005 nicht überschritten werden.

- Boden:** Durch die bestehende Bebauung und die dazu gehörigen Einrichtungen ist das Grundstück derzeit vollständig versiegelt. Die Neuordnung der geplanten Fläche des ruhenden Verkehrs bietet die Möglichkeit, den Versiegelungsgrad durch Ausbildung der Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasengittersteine o.ä.) zu reduzieren.
- Vegetation:** Nennenswerter Baumbestand ist auf dem Grundstück derzeit nicht vorhanden. Die dem geplanten Gebäude vorgelagerten Flächen für ruhenden Verkehr entlang der Würzburger Straße werden mit standortgerechten Bäumen durchgrünt, was zu einer erheblichen Verbesserung in ökologischer Sicht im Vergleich zur derzeit bestehenden, eher desolaten Situation führt.

Die umweltschützenden Belange gemäß § 1a BauGB sind im Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. XIV berücksichtigt worden.

5. Begründung der vorliegenden Planung sowie Erörterungsbericht zum Entwurf

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ladengebiet“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Nachdem die Nutzung des Grundstücks in der bisherigen Form nicht mehr fortgeführt wird, wurde das Konzept zum Ausbau der bestehenden Einzelhandelsnutzung für die verbrauchernahe Versorgung entwickelt. Das Vorhaben dient vor allem der Nahversorgung des Wohngebiets nördlich der Würzburger Straße. Durch das geplante Nahversorgungszentrum wird die Kaufkraft am Ort erhalten und die Versorgung des Wohngebiets erheblich verbessert. Verkehrsbewegungen zu entfernt liegenden Einkaufseinrichtungen werden dadurch reduziert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgehend von dem für das Nahversorgungszentrum erforderlichen Flächenbedarf.

Die von der Regierung von Mittelfranken bei der landesplanerischen Überprüfung (siehe Punkt 2.1) als unbedenklich eingestuftten Flächengrößen (Gesamtverkaufsfläche ca. 2.300 m², davon 2.150 m² für Lebensmittel und Getränke) sind durch Umplanung geändert und entsprechend in das Verfahren zur FNP-Änderung aufgenommen worden. In Folge von Konkretisierungen im Planungsfortschritt bei der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden geringfügige Erhöhungen der Verkaufsflächen erforderlich.

Die Verkaufsflächen setzen sich nunmehr wie folgt zusammen:

Lebensmittelmarkt	ca.	1.750 m ²
Getränkemarkt	ca.	380 m ²
Textilmarkt	ca.	380 m ²
Bäckerei	ca.	<u>80 m²</u>
insgesamt	ca.	2.590 m ²

In den Verkaufsflächen sind die Kassenzonen, jedoch nicht die Mall, Lager- und Nebenräume enthalten.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den festgesetzten Trauf-, First- und Attikahöhen, bezogen auf das natürliche Gelände.

Die Baugrenzen legen die überbaubare Grundstücksfläche fest, bestimmen damit die Lage des Gebäudes und gewährleisten die Funktion des Nahversorgungszentrums.

5.3 Gestaltungskonzept / Städtebau

Die nicht erhaltenswerten erdgeschossigen Bestandsgebäude werden abgebrochen.

Der geplante Baukörper nimmt Bezug auf die städtebaulichen Vorgaben entlang der Würzburger Straße mit einer erdgeschossigen Bebauung parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze.

Als Dachform wird ein flach geneigtes Satteldach (Dachneigung unter 5 %) vorgesehen. Zur Betonung des Eingangsbereichs (Mall) wird ein flach geneigtes Pultdach festgesetzt. An seiner Westgrenze wird das geplante Gebäude an das Nachbargebäude angebaut. Angeglichen an die Dachform des bestehenden Baukörpers wird die Dachform des geplanten Neubaus im westlichen Bereich als Flachdach festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zu schaffen.

Die geplanten Nutzungen werden über eine zentrale Erschließungsfläche (Mall) von der Würzburger Straße (B 8) aus erschlossen. Den Nutzungen vorgelagert sind 167 ebenerdige Stellplätze, die ebenfalls durch eine vorhandene Zu- und Abfahrt von der Würzburger Straße (B 8) aus erschlossen werden.

Das Wechselspiel von geschlossenen und transparenten Fassadenflächen (Mall/Haupteingang) soll die inneren Funktionen des Gebäudes nach außen hin ablesbar und für den Besucher und Betrachter erlebbar machen.

5.4 Grünordnung

Vor der geplanten Neubaumaßnahme werden die vorhandenen Gebäude auf dem vollständig versiegelten Grundstück abgebrochen. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich, da bei dem geplanten Vorhaben kein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen wird.

Wegen der positiven Auswirkungen auf das Mikroklima sowie aus gestalterischen Gründen sind auf den begleitenden Grünstreifen im Stellplatzbereich Neuanpflanzungen mit standortgerechten Laubbäumen vorgesehen. Es werden insgesamt 28 großkronige Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm festgesetzt. Diese Anzahl entspricht etwa einem Baum pro 6 Stellplätzen.

Aus den gleichen Gründen wird festgesetzt, Fassadenteile mit mehr als 5 m Länge auf der Nord- und Ostseite des Gebäudes mit geeigneten Kletterpflanzen in einem Pflanzabstand von max. 5 m zu begrünen. Diese Festsetzung beeinflusst insbesondere die Wirkung des geplanten Nahversorgungszentrums in Richtung der Wohnbebauung nördlich des Ruhsteinweges positiv.

Um die Versiegelung zu minimieren, ist die Befestigung von offenen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

5.5 Ruhender Verkehr / Ver- und Entsorgung

Der ruhende Verkehr wird südlich des geplanten Neubaus parallel zur Würzburger Straße (B 8) in Form von 167 ebenerdigen Stellplätzen nachgewiesen. Um den Fahrverkehr reibungslos abwickeln und ihn auf ein Mindestmaß beschränken zu können sowie um jeglichen Parksuchverkehr außerhalb des Geltungsbereichs auszuschließen, werden die Mindestanforderungen für den Stellplatzbedarf deutlich überschritten.

Um das Maß der Versiegelung zu minimieren bzw. ihre negativen Auswirkungen zu reduzieren, sollen die Pkw-Stellplätze mit einem sickerfähigen Pflasterbelag befestigt werden (s. o.).

Die Ver- und Entsorgung des Nahversorgungszentrums erfolgt über zwei innerhalb des Gebäudes liegende, lärmgeschützte Anlieferbereiche für den Lebensmittel- und den Getränke-/Textilmarkt über den vorgelagerten Parkplatz von der Würzburger Straße (B8) aus.

5.6 Werbeanlage

Der Werbeträger bzw. Werbepylon, mit einer maximalen Höhe von 6,00 m über Geländeneiveau, ist für die im Geltungsbereich Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ladengebiet“ zulässigen Nutzungen als Eigenwerbeanlage zulässig.

Die Gestaltung der Werbeanlage bzw. des Werbepytons kann dem V+E-Plan entnommen werden. Dieser festgesetzte Werbeträger bzw. Werbepylon fügt sich aufgrund der gewerblichen Nutzung des Geländes und der festgesetzten Höhe in die umliegende Bebauung ein.

6. Verfahrensstand

1. Mit Beschluss des Bauausschusses vom 17.03.03 wurden die Verfahren zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes Nr. 96 sowie zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan V+E Nr. XIV „Nahversorgungszentrum Würzburger Straße“ eingeleitet.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.04.03 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.04.03 bis zum 12.05.03 durchgeführt und endete mit einer abschließenden Erörterung. Es sind keinerlei Einwendungen von Seiten der Bürger eingegangen.
4. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 06.08.03 bis zum 12.09.03 durchgeführt. Den Planunterlagen

bzw. dem Entwurf der Begründung ist das Schreiben des Architekturbüro Loebermann vom 04.08.03 beigefügt.

5. Mit Beschluss des Bauausschusses vom 05.11.2003 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. XVI „Nahversorgungszentrum Würzburger Straße“ gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
6. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 22 vom 19.11.2003 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 27.11.2003 bis 30.12.2003 statt. Darüber hinaus wurde den Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 12.01.2004 bis 12.02.2004 erneute Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.