

Einwände der Bürger im Rahmen der erneuten öffentliche Auslegung zum Satzungsverfahren zur Aufstellung eines V + E Nr. XIII für ein Nahversorgungszentrum Dambach

<p>Einwand Nr.1</p>	<p>1. Das „Nahversorgungszentrum“ ist in seiner Dimension überzogen. Es sieht eine Geschäftsfläche von über 3000 qm und ca. 130 Parkplätze vor. Es kann nicht alleine von den umliegenden Bewohnern aus Unter-, Oberfürberg und Dambach existieren. Die Folge ist entweder ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder (noch schlimmer) eine nach Jahren leer stehende Bauruine mit ungewisser Bestimmung.</p> <p>2. In der unmittelbaren Umgebung wohnt im Moment niemand. Eine evtl. Bebauung ist vorgesehen, aber angesichts vieler Alternativen in dieser Gegend (Oberfürberg -Nord, Grundig-Park, Heilstättenstr. ehem. Bogenschützengelände) eher unwahrscheinlich da deutlich unattraktiver. Ein „Nahversorgungszentrum“, das auf die zu Versorgenden wartet, ist unsinnig -zumindest verfrüht.</p>	<p>Die Verkaufsfläche des Nahversorgungszentrums, die die Grundlage aller Beratungen und Abschätzungen war beträgt keine 3000 m² sondern nur 1497 m² (Verbrauchermarkt 1000 m², Bäcker 18 m², Metzger 14 m², Drogerie 420 m², Apotheke 48 m²).</p> <p>Der Standort an der Breslauerstraße wurde unter anderem, auch auf Grund der bestehenden Verkehrsfrequenz auf der Breslauerstraße, sowie im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung zwischen der Breslauer Str., der Südwesttangente dem Brünneleinsweg und der Hardenberg Str. gewählt. Der Marktbetreiber geht davon aus, dass ein Teil der Pendler und der zukünftigen Bewohner des Neubaugebietes sein Angebot nutzt. Somit ist ein Leerstand nicht zu erwarten.</p> <p>Zu den geplanten Stellplätzen für das Nahversorgungszentrum ist festzustellen, dass bei entsprechenden Zentren immer ein großzügiges Angebot an Stellplätzen angeboten wird um auch die Spitzenzeiten problemlos abzudecken. Somit kann nicht davon ausgegangen werden, dass die angebotenen Stellplätze während der Öffnungszeiten dauerhaft belegt sind bzw. einem ständigen Wechsel unterliegen.</p> <p>Die angesprochene Überdimensionierung wird unter Berücksichtigung der o.g. Argumentation nicht gesehen.</p> <p>Der Einwand kann somit nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in Dambach und dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dambach West“ für ein Wohngebiet, kann hier künftig nicht von einer Lage auf der grünen Wiese ausgegangen werden.</p> <p>Des Weiteren ist auch durch die Lage an einer Bushaltestelle und der bestehenden Fahrzeugfrequenz auf der Breslauer</p>
---------------------	--	--

	<p>3. Oberfürberg hat mit attraktiven Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistern (Frischemarkt ab März 2013, Bäcker, Apotheke, Frisör, Metzger, Poststelle, Sparkasse, Blumen-geschäften, Allgemein-, Zahnarzt-, Krankengymnastikpraxis (Fußpflege) bereits eine „Nahversorgung“. Diese wird durch das Projekt gefährdet. Im Gegensatz zum Dambacher Ge-</p>	<p>Str. mit einer ausreichenden Käuferfrequenz zu rechnen. Die Einschätzung der Attraktivität der geplanten Bebauung kann nicht gefolgt werden. Im Bebauungsplan „Dambach West“ soll im Wesentlichen eine kleinteilige Bebauung festgesetzt werden, die u. a. attraktiv für junge Familien ist. Das Baugebiet Oberfürberg –Nord besitzt zukünftig keine wesentlich größere Attraktivität als die Planung Dambach West. Auch dieser Bereich grenzt direkt an die Südwesttangente und muss von einer Lärmschutzanlage abgeschirmt werden. Auf Grund von i. d. Regel auftretenden Umsetzungshemmnissen bei solchen Baugebieten wird davon ausgegangen, dass eine absolute zeitgleiche Entwicklung beider Flächen unwahrscheinlich ist. Der Grundig-Park wird auf Grund der geplanten Grundstücksgröße sowie der vorgesehenen Exklusivität ein anderes Klientel ansprechen. An der Heilstättenstr., wird im Wesentlichen Geschosswohnungsbau umgesetzt. Somit wird es für jedes der genannten Baugebiete eine entsprechende Zielgruppe geben die jeweils den gewählten Standort als attraktiv ansehen wird. Es besteht nach wie vor eine sehr große Nachfrage nach den hier angebotenen Wohnformen.</p> <p>Somit wird der Einwand zurückgewiesen.</p> <p>Als Einkaufsmöglichkeit in Oberfürberg sind ein Bäcker, eine Sparkassenfiliale, ein kleiner Edeka Markt (derzeit geschlossen) und eine Metzgerei vorhanden. Diese Geschäfte decken somit gerade den täglichen Bedarf. Nachdem im Nahversorgungszentrum ein Vollsortimenter vorgesehen ist, kommt es hier zu einer Ergänzung des Angebots in der Westvorstadt.</p>
--	--	--

Einwände der Bürger im Rahmen der erneuten öffentliche Auslegung zum Satzungsverfahren zur Aufstellung eines V + E Nr. XIII für ein Nahversorgungszentrum Dambach

	<p>lände können hier viele Kunden zu Fuß einkaufen, da die unmittelbare Umgebung am Stadtwald schon seit Jahrzehnten dicht besiedelt ist. Viele dieser Menschen sind Senioren ohne Autos und wenig begütert. Ihre Einkaufsmöglichkeiten werden auf das höchste gefährdet, soziale Brennpunkte geschaffen, welche dann von der Stadt mit finanziellen Mitteln entschärft werden müssen.</p>	<p>Des Weiteren wird sich auf Grund der Lage des Nahversorgungszentrums an der Breslauer Straße die Kundschaft im Wesentlichen aus den Bereichen Unterfürberg sowie Dambach generieren. Somit werden die Auswirkungen auf Oberfürberg gering bleiben und es sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Einkaufsstruktur in Oberfürberg zu erwarten.</p> <p>Das Nahversorgungszentrum liegt des Weiteren direkt an einer Bushaltestelle und ist somit auch für Menschen ohne eigenes Auto zu erreichen.</p> <p>Der Zusammenhang zwischen einem Nahversorgungszentrum und dem Entstehen eines sozialen Brennpunktes kann nicht gesehen werden; soziale Brennpunkte entstehen u. a. dann wenn es zu einseitigen Bevölkerungsentwicklungen kommt. All dies wird durch das geplante Nahversorgungszentrum nicht ausgelöst.</p> <p>Somit wird der Einwand nicht berücksichtigt.</p>
--	--	---