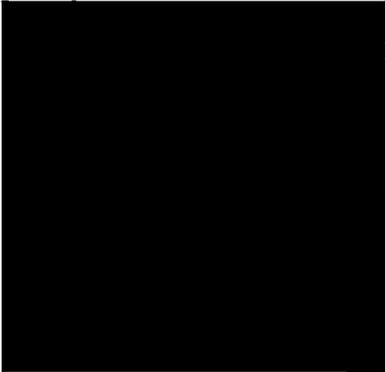



Hansestadt Attendorn  
Amt für Planung und Bauordnung  
Kölner Straße 12  
57439 Attendorn

per Fax: 02722 64-421  
sowie per email: planbau@attendorn.org

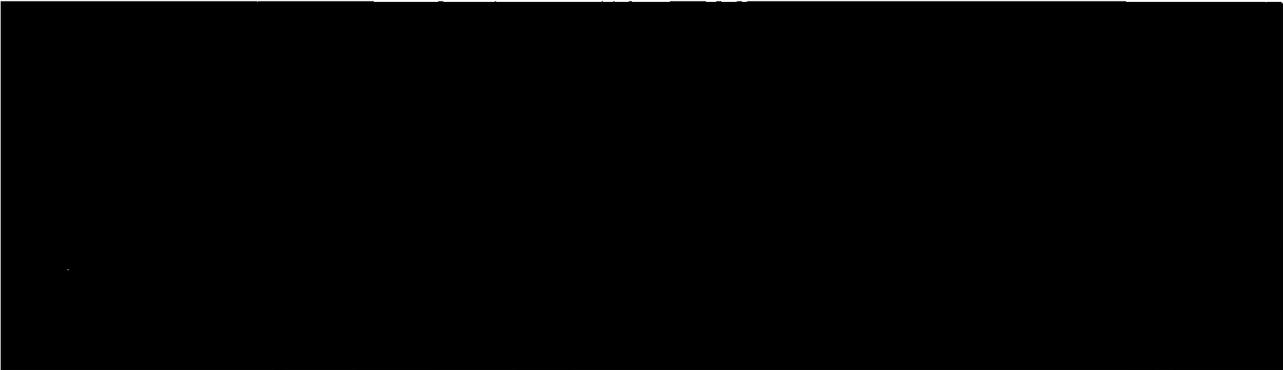


Datum: 04.03.2022

**Betr. folgende Verfahren:**

- 1. Offenlage 14. Änderung des Flächennutzungsplanes – Umwandlung einer Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“**
- 2. Frühzeitige Beteiligung: Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Stadtkern“ für das Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 17, Flurstück 721**
- 3. Frühzeitige Beteiligung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pospischil,  
sehr geehrte Damen und Herrn Stadtverordnete,  
sehr geehrte Damen und Herren,



Die zu erwartende Umsatzumverteilung ist so groß, dass Sie nicht davon ausgehen können, dass alle bislang im Stadtgebiet befindlichen Lebensmittelbetriebe weiterbetrieben werden können.

Wir lehnen Ihren o.g. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ und die dafür im Verfahren befindliche 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ab. Auch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Stadtkern“ 



leihen wir ab. Dies geschieht nicht nur vor dem Hintergrund der eigenen negativen Betroffenheit, die aus unserer Sicht in den Planungen sogar noch deutlich unterschätzt wird, sondern auch, weil wir erhebliche und landes- sowie regionalplanerisch unzulässige negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erwarten.

Soweit im Folgenden nicht ausdrücklich anderes dargestellt, beziehen sich unsere Ausführungen auf alle 3 o.g. Planungsverfahren.

Das Wallcenter wird auch in der aktuell leicht verkleinerten Form in derart hohem Maß Kaufkraft aus dem übrigen zentralen Versorgungsbereich abziehen, dass letzterer massiv geschädigt wird. In Folge von Ladenleerständen sowie dem Verlust von Ankerbetrieben - wie z.B. des Drogeriemarktes Rossmann [die aktuell ausliegende GMA-Untersuchung geht diesbezüglich auf S. 30 von einer Umsatzumverteilung aus der zentralen Innenstadt an den Standort Bahnhofstraße / Mühlengraben von 30 % aus, was extrem ist] - wird ein Downgrading in der Innenstadt einsetzen. Die kleineren Läden und Geschäfte, die die Coronakrise bisher überstanden haben und hoffentlich weiter überstehen, werden die in den Unterlagen prognostizierte Umsatzumverteilung nicht mehr schultern können; zumal nach der Pandemie und der daraus resultierenden Zunahme des Onlinehandels.

Die ausliegende Auswirkungsanalyse der GMA vom 29.10.2021 genügt nicht den Anforderungen, ihr Verträglichkeitsfazit ist unzutreffend. Sie stellt eine Fortschreibung der GMA-Untersuchung vom 07.01.2020 dar. Auch wenn sich das Layout geändert hat, sind weite Teile der aktuellen Fassung vom 29.10.2021 textidentisch mit der Vorgängerversion. Aktualisierungen haben insofern stattgefunden, dass es bei dem Vollsortiment, dem Drogeriemarkt und der Apotheke zu letztlich marginalen Verkleinerungen bei den Verkaufsflächen gekommen ist und der Textildiscounter nun wegfällt. Erfassung, Methodik und Bewertung im Übrigen sind gleichgeblieben.

Auswirkungen der Pandemie, der dadurch bedingten nochmaligen Verstärkung des Onlinehandels (zu Lasten des stationären Handels; die Belastungen werden bleiben) tauchen in der ausliegenden GMA-Untersuchung soweit ersichtlich nicht auf. Dabei betreffen diese insb. auch den Bereich „Gesundheit / Körperpflege“, bei dem selbst GMA (S. 30) eine Umsatzumverteilung aus dem Zentrum zum neuen Standort von 30 % (!) annimmt und die u.a. einen der Ankerbetriebe in der Innenstadt (Rossmann) betreffen. Aber auch im Lebensmitteleinzelhandel und den Randsortimenten ist die Pandemie nicht spurlos vorbeigegangen. Hier nimmt GMA (ebenfalls S. 30) eine immense und Umverteilungsquote von 21 % an, die hauptsächlich uns betrifft. Regelmäßig wird angenommen, dass eine Umverteilungsquote ab 10 % kritisch für den Bestand zu bewerten ist. Hier geht es um Quoten die das Doppelte bis Dreifache der vorg. Quote annehmen. Eine Bestandsgefährdung ist daher sehr naheliegend. Das verkennt der GMA-Bericht.

Die GMA-Untersuchung leidet zudem an erheblichen methodischen und Bewertungsfehlern. Das ergibt sich aus dem als **Anlage** beigefügten Gutachten von Stadt+Handel (Stand 23.03.2020). Dieses bezieht sich zwar noch auf die Fassung des GMA-Gutachtens aus 2020. Wie dargestellt, ist dieses aber weitgehend textidentisch mit der aktuellen Fassung; methodisch und in seinen Bewertungen ist es identisch, es gibt lediglich Anpassungen an das geänderte Vorhaben (hauptsächlich Wegfall des Textildiscounters). Daher ist das Fazit des Gutachtens von Stadt+Handel noch weitestgehend aktuell. Es listet eine Reihe von Fehlern und Angriffspunkten auf (S. 22 ff.):



# Fazit

In Attendorn ist im Bereich Bahnhofstraße/Mühlengraben die Ansiedlung von mehreren Einzelhandelsbetrieben geplant. Im Einzelnen:

- Lebensmittelvollsortimenter (2.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche);
- Drogeriemarkt Müller (1.250 Verkaufsfläche);
- Textildiscounter KiK (500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche);
- Apotheke (120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Aktuell sind am Standort ein KiK-Markt mit 470 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein kleinteiliger Gemüseanbieter angesiedelt.

Dem *VG GMA 2020* ist insbesondere in den nachfolgenden Aspekten eine fehlende Plausibilität zu attestieren:

## Daten zur Projektplanung

- Angesichts dessen, dass die Sortimentsanteile im VG GMA 2020 nicht dargestellt wurden und teilweise falsch zugeordnet wurden (bspw. Randsortiment Bekleidung im Müller), ist das VG GMA 2020 nicht geeignet um eine darauf aufbauende Bewertung der absatzwirtschaftlichen sowie deren städtebaulicher Auswirkungen zu treffen.
- Die Verkaufsflächendimensionierungen deuten insbesondere in den Segmenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit, Körperpflege auf ein nennenswertes Angebotsgewicht mit entsprechend zu erwartenden Auswirkungen hin.

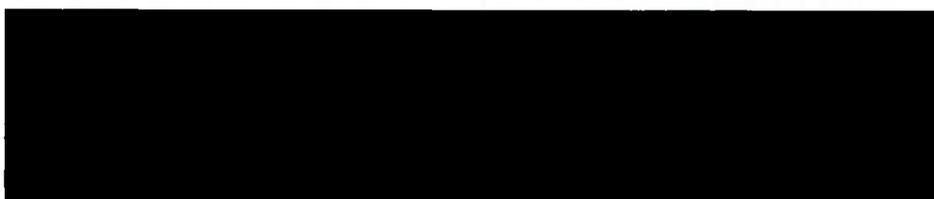
## Umsatz/Flächenproduktivität des Planvorhabens

- Unter Berücksichtigung der voranstehend ausgeführten Aspekte wäre eine Flächenproduktivität von rd. 4.500 Euro/m<sup>2</sup> VKF als realitätsnahen Worst Case-Ansatz für das Planvorhaben im Sinne der Anforderungen der Rechtsprechung an entsprechende Fachgutachten als fachlich geboten zu erachten. Dadurch erhöht sich der umverteilungsrelevante Umsatz um rd. 2,2 Mio. Euro.
- Die Marktanteile des Planvorhabens sind demnach als zu gering zu bezeichnen, so dass in Folge die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Bestandsbetriebe deutlich höher ausfallen dürften, als mehr im VG GMA 2020 dargestellt.

## Angebots- und Nachfrageanalyse

- Die Einschätzung der Angebotssituation weist methodische Mängel/Unklarheiten auf. Die Berechnung der Zentralität ist nicht korrekt, wodurch die jeweiligen Schlussfolgerungen je Sortiment obsolet sind.
- Eine Berücksichtigung der negativen Einwohnerentwicklung in den nächsten Jahren erfolgte nicht.

Vielmehr ist aus fachgutachterlicher Sicht folgende Bewertung festzuhalten:



- Angesichts der hohen Verkaufsflächenausstattungen sowie Zentralitäten in den jeweiligen Sortimenten (insb. Nahrungs- und Genussmittel und Körper-pflege/Gesundheit) ist bereits ein nennenswerter Wettbewerbsdruck in Attendorn gegeben, welcher durch das Vorhaben deutlich intensiviert wird. Der Umsatz des Planvorhabens wird sich demnach insbesondere durch nennenswerte Umsatzumverteilungen innerhalb Attendorns und auch teilweise durch Kaufkraftzuflüsse aus Finnentrop. Das Vorhaben erscheint demnach überdimensioniert und wird eine deutlich intensivere Auswirkung auf das Einzugsgebiet bzw. den Untersuchungsraum haben. Dieser Effekt wird durch die negative Einwohnerentwicklung nochmals verschärft.

#### **Einzugsbereich/Untersuchungsraum**

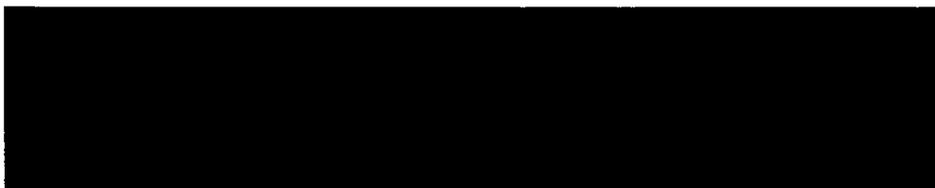
- Das Einzugsgebiet erscheint für die nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht unplausibel.
- Für die zentrenrelevanten Sortimente ist aus fachgutachterlicher Sicht mit einer höheren Reichweite (weitmaschigeres Angebotsnetz und bereits bestehendes Standortgewicht) zu rechnen. Aufgrund der Versorgungsüberschneidung im Bereich Finnentrop, wäre Lennestadt als weiteres Mittelzentrum im Kreis Olpe mit in den Untersuchungsraum aufzunehmen.
- Die hohen Streuumsätze (bezogen auf das Einzugsgebiet) widersprechen sich mit der Aussage im VG GMA 2020 (keine wesentliche Ausstrahlung fürs Umland). Vielmehr ist – neben nennenswerten Umsatzanteilen in Attendorn – auch eine deutliche Ausstrahlung auf das Attendorner Umland (Finnentrop) gegeben.
- Demnach müssten unter Berücksichtigung eines deutlich niedrigeren Streuumsatzes den Betrieben im Einzugsgebiet deutlich mehr Marktanteile verloren gehen.

#### **Auswirkungsanalyse**

- Es zeigt sich, dass teilweise sehr hohe vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen von deutlich über 20 % je Lage zu erwarten sind. Daraus resultieren teilweise strukturelle Auswirkungen für den ZVB insgesamt bzw. für die Teilbereiche Altstadt (trading-down-Tendenzen und Bedeutungsverlust) sowie Allee Center und Standortumfeld.
- Im Segment Nahrungs- und Genussmittel sind zusätzlich negative Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im weiteren Stadtgebiet und in Finnentrop (Funktionsverlust des ZVB Finnentrop Bahnhof) zu erwarten.

#### **Stadtentwicklungspolitische und landesplanerische Verträglichkeit des Planvorhabens**

- Es zeigt sich, dass teilweise sehr hohe vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen von deutlich über 20 % je Lage zu erwarten sind. Daraus resultieren teilweise strukturelle Auswirkungen für den ZVB Hauptzentrum Attendorn insgesamt bzw. für die Teilbereiche Altstadt (Trading Down-Tendenzen und Bedeutungsverlust) sowie das Allee Center und dessen Standortumfeld.



- Aus fachlicher Sicht ist der Standortbereich als Ergänzungsbereich aufzufassen
- Auf die Frequenzverschiebung wird sogar im VG GMA 2020 hingewiesen. Demnach widerspricht das Vorhaben eindeutig der Intention des EHK Attendorn.

Das Gutachten der GMA 2020 ist angesichts der methodischen sowie inhaltlichen Mängel nicht geeignet um eine entsprechende und belastbare Einschätzung der Auswirkungen des Planvorhabens vorzunehmen.

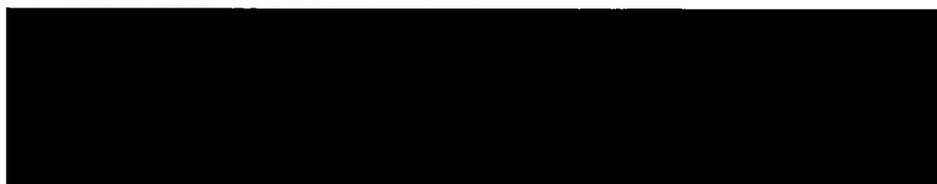
In diesem Zusammenhang ist unter Berücksichtigung von Analogieschlüssen folgendes zu empfehlen um eine angemessene und absehbar verträgliche Vorhabendimensionierung zu erreichen:

- rechnerisch rd. 1.300 - 1.400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmittelsupermarkt.
- neben dem Randsortiment im Lebensmittelsupermarkt rechnerisch bis zu weiteren 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Drogeriemarkt.
- deutliche Reduktion (in einer dezidierten Verträglichkeitsanalyse zu bestimmen) in den sonstigen Randsortimenten.

Stadt+Handel hält demnach also 1.300 - 1.400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche für den Vollsormentler für vermutlich noch vertretbar. Sie planen 1.985 m<sup>2</sup> zzgl. 55 m<sup>2</sup> Bäckerei. Das Randsortiment sei deutlich zu reduzieren und in einer dezidierten Verträglichkeitsanalyse zu bestimmen. Zudem seien ggf. noch 300 m<sup>2</sup> für einen Drogeriemarkt vertretbar. Sie planen mit 1.190 m<sup>2</sup> fast 4-Fach oberhalb jeder Verträglichkeit.

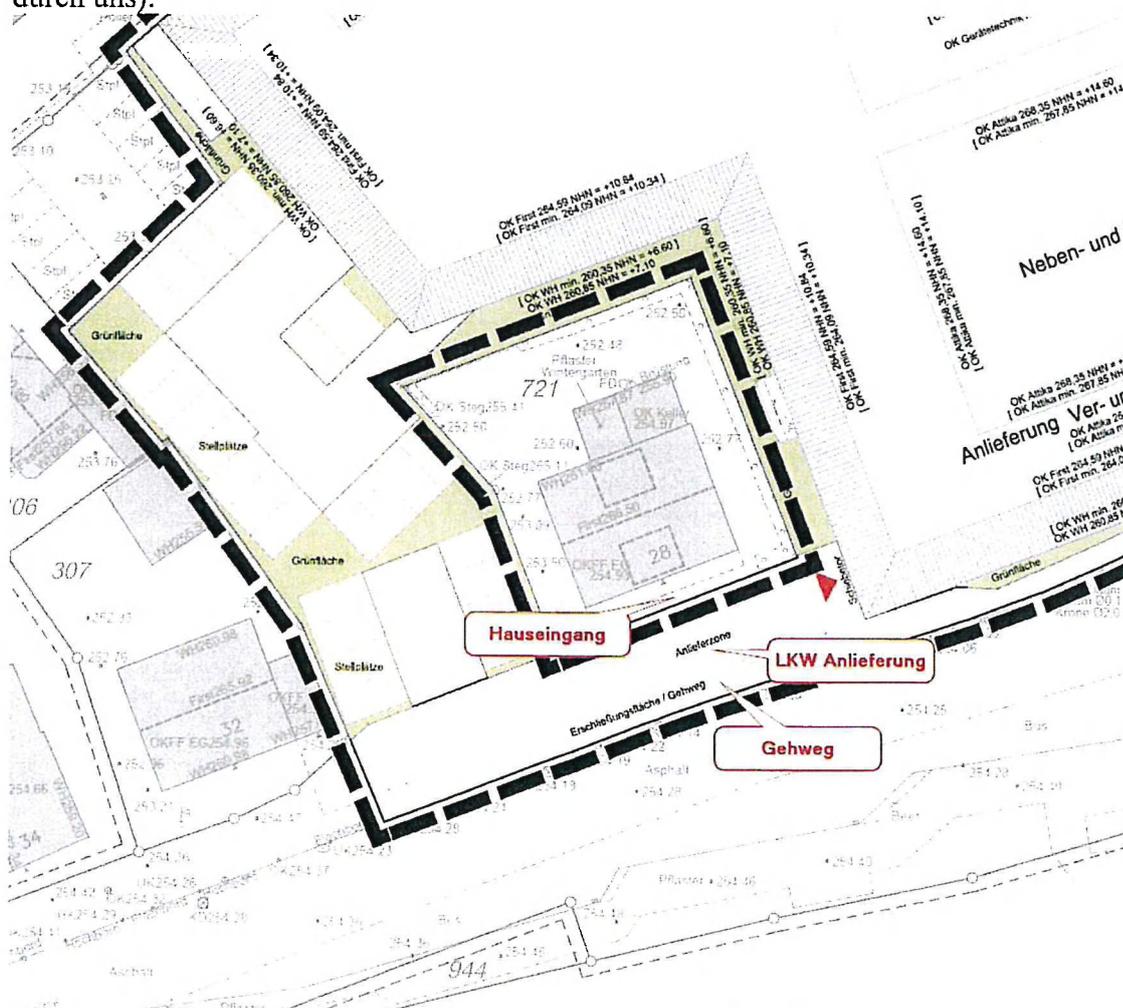
Wir können Sie daher nur auffordern, rechtzeitig inne zu halten, die Verträglichkeit neutral prüfen zu lassen und den Bestand sowie die Funktionsfähigkeit des Zentrums des zentralen Versorgungsbereichs nicht nachhaltig zu schädigen. Gerade derzeit, nach 2 Jahren Pandemie, erscheint es unumgänglich, den bestehenden zentralen Versorgungsbereich nachhaltig zu stärken, anstatt diesen mittels massiven Umverteilungen an den Rand zu schwächen. Für eine Umgestaltung des Bahnhofsbereichs bedarf es keines neues Einkaufszentrums. Ein Bedarf für das Vorhaben gibt es ohnehin nicht; das vorgesehene Sortiment ist orts- und zentrumsnah bereits vorhanden. Dies ist die Ursache für die sehr hohe, für den ZVB unverträgliche Umsatzumverteilung.

Weiterhin halten wir es für falsch, [REDACTED] Wohnhaus „Am Zollstock 28“ im Flächennutzungsplan als Teil des „Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel“ darzustellen. Sie planen dort etwas, dessen Umsetzung weder durch den Eigentümer gewollt, noch überhaupt möglich sein wird: Sie erarbeiten parallel einen Vorhaben- und Erschließungsplan für fast das gesamte Sondergebiet. Falls dieser Plan samt dem Bebauungsplan Nr. 37n so beschlossen würde, wäre eine Umsetzung großflächigen Einzelhandels [REDACTED] schon aus Platzgründen gar nicht möglich. Ihre diesbezügliche Planung ist daher von Anfang an funktionslos und damit unzulässig (da nicht erforderlich).



weil eine Umsetzung auf diesem Grundstück faktisch unmöglich ist und bleibt.

Zu den beiden frühzeitigen Beteiligungen ist anzumerken: Es ist bereits jetzt erkennbar, dass Sie einen gefährlichen städtebaulichen Missstand planen. Das ist unzulässig. Auch wenn bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Entwürfe seitens des Investors erarbeitet werden, liegt die Verantwortung für die Planung und deren Folgen bei der Stadt und damit dem Rat. Eine Planung darf nicht dazu führen, dass bestehen bleibende Strukturen wirtschaftlich komplett entwertet und / oder tatsächlich unbenutzbar werden, weil beispielsweise Bewohnerinnen und Bewohner in ihrer Gesundheit oder Sicherheit gefährdet werden. Hier ist beides der Fall. Der Investor mag frustriert darüber sein, dass es ihm nicht gelungen ist, das Wohnhaus am Zollstock 28 rechtzeitig zu erwerben, allerdings ist es auch Grundvoraussetzung des Verfahrens, dass der Zugriff auf die beplanten Flächen gewährleistet ist. Dies darf aber keinesfalls dazu führen, dass die Stadt völlig unverantwortliche Planvorschläge von ihm akzeptiert. Wie unverantwortlich die Planung ist, zeigt folgender Ausschnitt aus dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (rote Beschriftungen durch uns):



Der Plan sieht vor, dass die gesamte Anlieferung sowie die Ver- und Entsorgung unmittelbar vor dem Eingang [REDACTED] durchgeführt werden soll. D.h., hier werden LKWs (Sattelzüge, ggf. LKWs mit Hängern, Containerfahrzeuge [Abfallentsorgung], etc.) rangieren



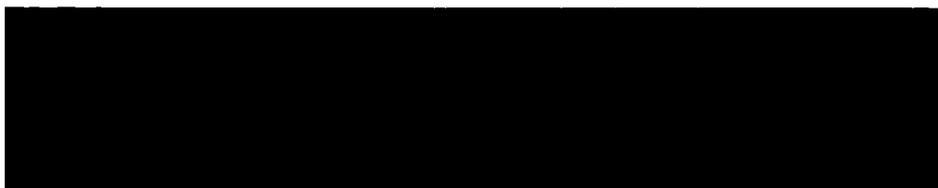
und - wohl - rückwärts ins Wallcenter fahren müssen. Der Gehweg ist jenseits der Anlieferungszone vorgesehen. D.h., wer aus der Tür [REDACTED] tritt, befindet sich unmittelbar und zwangsweise in der LKW-Rangier- und Rückwärtsfahrzone. Das ist enorm gefährlich und unverantwortbar. Man denke nur an Kinder, die morgens schnell zur Schule aufbrechen, Freunde besuchen wollen, einen Moment unaufmerksam sind bzw. die Gefahr nicht richtig einschätzen können. Auch ältere Bewohner sind erheblich gefährdet.

Wir erlauben uns schon jetzt darauf hinzuweisen: Wer einer derartigen Planung zustimmen sollte wird im Falle eines Personenunfalls moralische und unter Umständen auch strafrechtliche Verantwortung zu tragen haben. Die Gefährdung ist offensichtlich. Das gilt auch für die Fehlerhaftigkeit der Planung; so lautet doch die erste, besonders hervorgehobene Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu schaffen sind, wobei insb. auch die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen ist.

Auch aus Immissionsgründen ist eine Anlieferzone wenige Meter vor einem bestehenden Wohnhaus komplett rücksichtslos, unzumutbar und daher rechtmäßig nicht planbar: Selbst, wenn im Rahmen einer Baugenehmigung nächtliche Anlieferungen ausgeschlossen werden sollten, hieße das, dass ab 6.00 Uhr morgens meine Mieterinnen und Mieter durch rangierende LKW samt Rückwärtsfahrtsignal (lautes Piepen) unmittelbar vor ihren Fenstern geweckt würden - und das bis auf sonntags vermutlich täglich. Selbst wenn es so sein sollte, dass *rechnerisch* derartiger Anlieferungslärm über den Tageszeitraum *gemittelt* für sich genommen die zulässigen Lärmmittelwerte noch nicht übersteigen sollte. In der Planung sind aber die Interessen der Betroffenen bereits weit unterhalb von formellen Grenzwertüberschreitungen zu erfassen und zu berücksichtigen. In der bisherigen Planung führt die Anlieferzone dazu, dass die Mieterinnen und Mieter fast täglich aus dem Schlaf gerissen werden. Das ist auf Dauer unzumutbar und wird zu Mietminderungen, Kündigungen/Auszügen und letztlich zu einer wirtschaftlichen Unvermietbarkeit der Wohnungen führen. Derartige Einschränkungen des Bestandes zu planen ist nicht zulässig. Weiterhin ist dem oben abgedruckten Auszug zu entnehmen, dass unser Wohngrundstück auf der Ost- und Nordseite durch die fast bis an die Grundstücksgrenze gehenden hohen und vermutlich ungegliederten Wände faktisch erdrückt werden. Auch der Lichteinfall wird eingeschränkt. Die Vergrößerung des Abstandes ist erforderlich. Die Westseite wird durch neue Parkplätze (Parkplatzlärm) umschlossen, im Süden befindet sich die Anlieferungszone. Die Lärmuntersuchungen des Investors kommen zu dem Ergebnis, dass der Verkehrslärm - auch in Folge gewisser Erhöhungen durch das Wallcenter - erstmals die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags) faktisch erreicht. Städtebauliche Orientierungswerte wie die der DIN 18005 werden weit überschritten. Der Gewerbelärm (Parkplätze, Anlieferungszone, Raumluftechnische Anlagen, etc.) ist ebenfalls unverträglich hoch und kommt zum Verkehrslärm noch hinzu.

Auch die Situation des verbleibenden Wohnhaus „Am Zollstock 32“ wird sich massiv verschlechtern; es ist ebenfalls massiv vom Lärm der Anlieferungszone, der Parkplätze an der Grundstücksgrenze und dem Verkehrslärm betroffen.

Aus all diesen Gründen lehnen wir auch die Herausnahme unseres Wohnhauses aus dem B-Plan Nr. 38 nachdrücklich ab. Denn auch dies trägt dazu bei, dass aus einer aktuell städtebaulich vertretbar geregelten Situation ein städtebaulicher Missstand entsteht, der dem Gebot, gesunde sowie sichere Wohnbedingungen zu schaffen und zu erhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) diametral widerspricht. Wie oben bereits dargestellt führt die Planung weiterhin dazu, dass das bestehende und als solches genutzte Wohnhaus faktisch die wirtschaftliche



Nutzbarkeit entzogen wird und auch keine realistische Entwicklungsperspektive mehr besteht. Auch das ist planerisch unvertretbar.

Ergänzend: Wir halten es für fehlerhaft, dass Sie mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans das bestehende Mischgebiet schon jetzt in eine Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ umändern wollen. Hier führen Sie bereits die Offenlage durch, sind also gegenüber dem Bebauungsplan einen Schritt voraus. Es ist zu befürchten, dass Sie an dieser Stelle Fakten schaffen wollen - obwohl die Diskussion des eigentlichen Bebauungsplans für das Wallcenter noch ganz am Anfang steht. Wenn überhaupt wäre es, richtig, die Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren durchzuführen. Ansonsten ist eine ergebnisoffene Abwägung gefährdet. Weitergehende Stellungnahmen, u.a. zu den Auswirkungen auf den ZVB, zum Verkehrs- und Anlagenlärm (gerade auch bezüglich unseres o.g. Wohnhauses), behalten wir uns für die Offenlage der Bebauungspläne vor.

Alle drei Planungen sind daher mit erheblichen Fehlern behaftet und bedürfen der grundlegenden Änderung und Überarbeitung.

Mit freundlichen Grüßen

