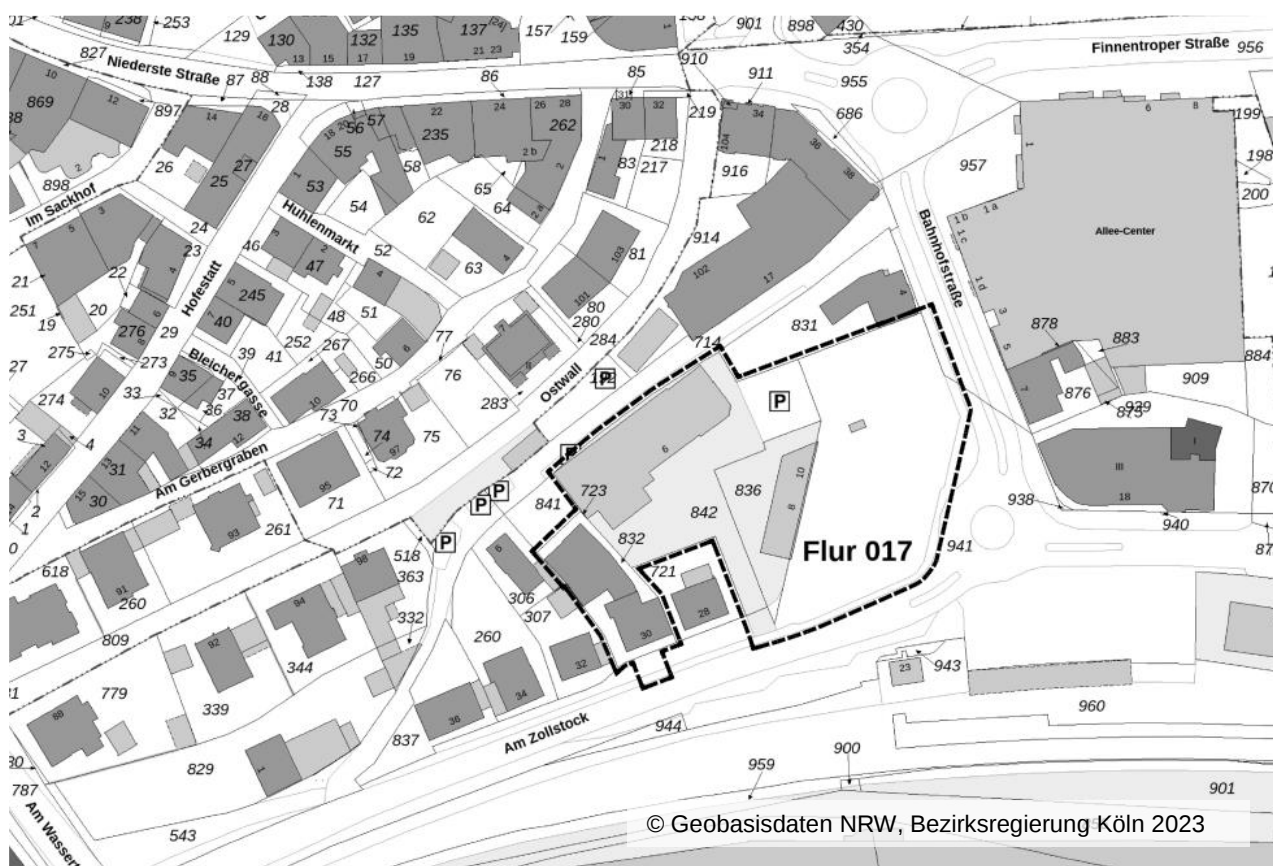




HANSESTADT ATTENDORN

Teil A - Begründung vom 27.02.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“



Inhaltsverzeichnis

Teil A - Begründung

1	Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele	4
1.1	Erfordernis der Planung, Planverfahren	4
1.2	Ziel der Planung	5
2	Rechtliche Grundlagen	7
3	Darstellung des Verfahrensablaufes	7
4	Situationsbeschreibung	7
4.1	Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung	7
4.2	Bestandssituation und Umgebung des Plangebietes	8
5	Vorgaben und Bindungen	9
5.1	Regionalplan	9
5.2	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen	10
5.3	Flächennutzungsplan	10
5.4	Landschaftsplan/Naturschutzrecht	12
5.5	Gebiete von gemeinsamer Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)	12
5.6	Hochwasserrisikogebiet	13
5.7	Starkregen	13
5.8	Bestehendes Planungsrecht	13
5.9	Gestaltungssatzung der Altstadt von Attendorn	13
5.10	Einzelhandelskonzept	14
5.11	Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept	15
5.12	Zusammenfassung der Auswirkungsanalyse	16
5.13	Umweltverträglichkeitsprüfung	21
6	Städtebauliche Konzeption	21
6.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen	21
6.2	Erschließung und ruhender Verkehr	23
6.3	Technische Ver- und Entsorgung	26
7	Festsetzungen des Bebauungsplanes	26
7.1	Art der baulichen Nutzung	26
7.2	Maß der baulichen Nutzung	29
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	31
7.4	Anlagen und technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energieträgern	31
7.5	Grünordnerische Festsetzungen	32
7.6	Verkehrsflächen, Verkehrsbelange und Nebenanlagen	33
7.7	Lärmimmissionen	34
8	Altlasten, Altablagerungen	37
9	Sonstiges	37
9.1	Kosten	37
10	Hinweise	37
10.1	Kampfmittelfreiheit	37
10.2	Bodendenkmäler	37
10.3	Hochwasserrisikogebiet	37
10.4	Baugrund	38
10.5	Bodenschutz/Altlasten	38
10.6	Deutsche Bahn	38
10.7	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	38

1 Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Erfordernis der Planung, Planverfahren

Von Seiten der Landesplanung bekommt die Hansestadt Attendorn die raumordnerische Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Attendorn hat sich als eigenständiger Wohn- und Wirtschaftsstandort mit einer bedeutsamen innerstädtischen Einzelhandelslage etabliert. Das Hauptzentrum Innenstadt ist als zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Attendorner Stadtgebietes definiert. Dem aktualisierten Einzelhandelskonzept der Stadt Attendorn¹ ist zu entnehmen, dass die übergeordnete Versorgungsbedeutung gestützt werden soll. Hier liegen die Ziele darin, die Angebotsstruktur zu stärken, zu sichern und zu konzentrieren und dabei nicht nur kleinteilige Betriebe anzusiedeln und auszuweiten, sondern auch größere Betriebseinheiten mit Magnetfunktion zu etablieren.

Um diesen Kernbereich als Versorgungs-, Arbeits-, Kultur- und Wohnstandort zu stärken und den Funktions- und Strukturschwächen in der Innenstadt entgegenzuwirken, hat die Stadt außerdem das integrierte Innenstadtentwicklungskonzept (IEK)² beschlossen. Zwar dienen alle (über 90) darin enthaltenen Maßnahmen der Attraktivierung und Belebung der Innenstadt, der Maßnahme 6.2.13 des IEK „Bereich Bahnhofstraße/Am Zollstock West – Neuordnung/Neubau Geschäfts-/Dienstleistungskomplex“ kommt jedoch eine erhöhte Bedeutung zu. Gelegen nördlich gegenüber dem Bahnhof und dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) sowie westlich des Allee-Centers mit seinen Einkaufsmöglichkeiten und damit im zentralen Bereich der Innenstadt, dient sie als Verbindungselement zwischen dem Kern der Innenstadt und den dortigen Einzelhandelsgeschäften im Bereich der Fußgängerzonen und sonstigen Einkaufsstraßen sowie den Flächen der östlichen Innenstadterweiterung mit dem dortigen Allee-Center und somit als Frequenzbringer zur Stabilisierung und Erhöhung des Besucheraufkommens der Innenstadt.

Der 6.103 m² großen Fläche des Plangebietes kommt dementsprechend hinsichtlich der Umsetzung des IEK eine inhaltlich wie auch räumlich wesentliche Bedeutung zu. Zur Stärkung der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt und zur Attraktivierung der Kernstadt mit ihrem zentralen Versorgungsbereich ist die Ansiedlung frequenzbringender (Anker-) Nutzungen geplant.

Dazu sind die aufstehenden und vorhandenen Gebäude zu überplanen und durch eine Neubebauung zu ersetzen. Die Überplanung vorhandener Bausubstanz und die Schaffung eines ergänzenden Einzelhandelsstandortes ist aus städtebaulichen, aber auch aus wirtschaftlichen Erwägungen erforderlich, um die Zielvorstellungen zur Attraktivierung der Innenstadt zu verwirklichen. Die heutigen Gebäude lassen sich aufgrund ihrer bauartbedingten kleinteiligen Zuschnitte nicht an heutige Erfordernisse anpassen. So ist die Zusammenlegung kleinteiliger Ladeneinheiten in dem Erdgeschoss des im Plangebiet gelegenen mehrgeschossigen Gebäudes aufgrund baulicher Gegebenheiten (z.B. Treppenhäuser, Rettungswege) nicht möglich oder unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht vertretbar. Auch ist die erforderliche Flächengröße für die vorgesehene Nutzung nicht umsetzbar. Ein Abriss einhergehend mit einer weitgehenden Wiedernutzung in Form einer flächig vergrößerten Neubebauung ist ein geeignetes Mittel, die im IEK genannten Ziele zur Stärkung der Innenstadt und des dortigen Einzelhandels zu

¹ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Hansestadt Attendorn - Aktualisierung wesentlicher Bausteine des Einzelhandelskonzepts, Köln, März 2018

² Hansestadt Attendorn, Planungsgruppe MWM: Innenstadtentwicklungskonzept (Integriertes Handlungskonzept Innenstadt), 2015

erreichen. Um das Ziel zu erreichen, mit einer frequenzbringenden Einzelhandelsnutzung den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu stärken, sind marktgerechte und wettbewerbsfähige und damit nachfrageorientierte Ladengrößen im Plangebiet vorgesehen. Die kleinteiligen Bestandsimmobilien können diese Voraussetzungen nicht bieten. Damit wird dem §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB entsprochen.

Der Bauleitplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt werden. Dem Bebauungsplan liegt demnach ein konkretes Vorhaben zugrunde.

1.2 Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfolgt die Hansestadt Attendorn das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich der Stadt zu schaffen. Vor dem Hintergrund des in § 1a Abs. 2 BauGB manifestierten Gebots des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sollen die bereits im Bestand bebauten innerstädtischen, gewerblichen Flächenpotenziale im Rahmen der Innenentwicklung nachverdichtet und einer neuen und bedarfsorientierten Einzelhandelsnutzung zugeführt werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37n „Wallcenter“ soll das bestehende Mischgebiet als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden, um die Versorgungsfunktion des Hauptzentrums Attendorn zu stabilisieren und das Einzelhandelsangebot zu stärken. Durch die zusätzlichen Einkaufsmöglichkeiten besteht somit die Chance von kurzen Wegen für die Versorgung mit kurz- und mittelfristigen Gütern. Dadurch lassen sich Versorgungsverkehre vermeiden und zentrale Einzelhandelsnutzungen - nicht auf der grünen Wiese, sondern inmitten einer belebten und dicht besiedelten Innenstadt - platzieren. Durch die unmittelbare Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt, die Nähe zum Bahnhof, die bestehenden innerstädtischen Nutzungen und Einzelhandelsnutzung und die Lage in dem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich fügt sich das Vorhaben insgesamt in den baulichen und funktionalen Zusammenhang der Attendorner Innenstadt ein.

Das konkrete Ziel, den Innenstadtbereich und die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu stärken, wird im Einzelhandelskonzept der Hansestadt Attendorn³ dargelegt:

„Die Voraussetzungen für die zukünftige räumliche Steuerung des Einzelhandels werden durch die Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Die Ziele lauten:

- *Stabilisierung der mittelzentralen Versorgungsfunktion*
- *Stärkung des Einzelhandelsangebots im Hauptzentrum Attendorn mit zentrenrelevanten Sortimenten*
- *Vermeidung zentrenschädigender Einzelhandelsentwicklungen, insbesondere an nicht integrierten Standortlagen*

³ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Hansestadt Attendorn - Aktualisierung wesentlicher Bausteine des Einzelhandelskonzepts, Köln, März 2018

Die Orientierung der in den letzten Jahren erfolgten Einzelhandelsentwicklung an diesen Zielen hat zur Stärkung der integrierten Versorgungslagen beigetragen. Die hervorzuhebenden positiven Entwicklungen betreffen

- *die Attraktivierung des Hauptzentrums durch städtebauliche Erneuerungs- und Aufwertungsmaßnahmen und*
- *die Neubelegung von Gewerbeeinheiten im Hauptzentrum, insbesondere entlang der Ennester und Niederste Straße sowie*
- *die Verkaufsflächenerweiterung des Drogeriefachmarkts Rossmann innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.*

Dabei bleiben die vorrangigen Ziele der Einzelhandelsentwicklung die Stabilisierung der Einzelhandelsbedeutung unter Berücksichtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion sowie die Attraktivierung des Einzelhandelsangebots.

Die Attraktivität des Einzelhandelsangebots definiert sich über die Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen in quantitativer und qualitativer Hinsicht. Eine Ausweitung des Angebots ist insbesondere in den Branchen sinnvoll, die derzeit im Saldo Kaufkraftabflüsse aufweisen. In räumlicher Hinsicht ist primär das innerstädtische Hauptzentrum als Standort für Angebotsergänzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten zu wählen.

Eine übergeordnete Versorgungsbedeutung geht von der Innenstadt aus. Innerhalb des Hauptzentrums sollten daher die Bemühungen weiterhin dahin gehen, die Angebotsstruktur zu stärken, zu sichern und zu konzentrieren. Hierzu zählt, dass bestehende Leerstände und Mindernutzungen beseitigt werden. Des Weiteren sollte die Zielsetzung verfolgt werden, vor allem in den innerstädtischen Schlüsselbranchen nicht nur kleinteilige Betriebe anzusiedeln oder auszuweiten, sondern auch größere Betriebseinheiten mit Magnetwirkung zu platzieren.“

Weiterhin bestätigt das Einzelhandelsgutachten, dass sich das Plangebiet für großflächigen Einzelhandel mit frequenzerzeugender Funktion anbietet und der zentren- oder nahversorgungsrelevante Einzelhandel an dieser Stelle ergänzt werden sollte.

Dabei zeigt sich, dass der Standort Bahnhofstraße/Am Zollstock derzeit optimale Rahmenbedingungen zur Ansiedlung eines oder mehrerer Magnetbetriebe bietet - die Realisierung mit einer Stärkung der Gesamtstadt, aber auch des östlichen Teils des Hauptzentrums einhergeht. Die Verträglichkeit der großflächigen Einzelhandelsnutzung bezüglich der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde sowie umliegender und relevanter Städte und Gemeinden wird deshalb in einer Auswirkungsanalyse dargestellt.

Genau letztgenanntes Ziel der Einzelhandelsentwicklung und damit der Stadtentwicklung verfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten“. Nach § 11 (3)

BauNVO sind großflächige Handelsbetriebe nur in Kerngebieten (in Attendorn bislang nicht vorhanden) sowie in ausdrücklich dafür bestimmten Sondergebieten zulässig. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes geplant sind, ist zur Verwirklichung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes und damit der Stadtentwicklung ein Sondergebiet festzusetzen.

2 Rechtliche Grundlagen

Unbeschadet der fehlenden rechtlichen Verbindlichkeit nach Maßgabe des § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Festsetzungen orientiert an § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.10.2023 (GV. NRW S. 1172).

Für die zeichnerischen Festsetzungen gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde.

3 Darstellung des Verfahrensablaufes

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37n „Wallcenter“ nach § 2 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch den Ausschuss für Planen, Bauen, Klima- und Umweltschutz der Hansestadt Attendorn am 06.12.2021 gefasst worden.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde zwischen dem 27.01.2022 und dem 04.03.2022 durchgeführt. Am 01.02.2022 hat eine digitale Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden. Während dieser für jedermann zugänglichen Veranstaltung wurden Bau- und Nutzungskonzept und dessen Auswirkungen vorgestellt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde zwischen dem 31.10.2022 und 30.11.2022 durchgeführt.

Es erfolgt eine erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB. aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches i.V.m. der Anlieferungssituation sowie der Verkleinerung der Verkaufsfläche.

4 Situationsbeschreibung

4.1 Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung

Das 6.103 m² große Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Innenstadt nur durch die Straße Am Zollstock und den dortigen Kreisverkehrsplatz getrennt vom südlich gelegenen Bahnhof. Durch die Bahnhofstraße begrenzt findet sich östlich das 2012 eröffnete Allee-Center mit seinen

Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Geschäften. Nördlich wird das Plangebiet von der in West-Ost-Richtung verlaufenden schmalen Straße Mühlengraben begrenzt. Im weiteren nördlichen Verlauf folgt in ca. 50 m Entfernung der Kreisverkehrsplatz Niederste Tor, in dem sich die am Plangebiet östlich vorbeiführende Bahnhofstraße, die Fintenteroper Straße und die Niederste Straße treffen. Westlich grenzen mit den Gebäuden Am Zollstock 32 und Mühlengraben 6 im Wesentlichen zu Wohnzwecken genutzte Gebäude an, denen weitere Gebäude ähnlicher Ausprägung folgen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Gemarkung Attendorn, Flur 17, Flurstücke 723, 832, 836, 842, 941 (teilweise) und 957 (teilweise). Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst die Grundstücke Gemarkung Attendorn, Flur 17, Flurstücke, 723, 832, 836, 842, 941 (teilweise) und 957 (teilweise).

Das Plangebiet weist eine Fläche von 6.103 m² auf, davon befinden sich 6.060 m² im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die Zufahrt zu den 8 Stellplätzen an der Straße „Am Zollstock“ als Verkehrsfläche festgesetzt. Längs der Straße Am Zollstock existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 „Stadtkern“, welcher für Teile der bereits ausgebauten Straßenfläche ein Baugebiet - Mischgebiet - festsetzt. Die Festsetzung der Verkehrsfläche erfolgt entsprechend, um die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Zufahrt zu sichern und den in diesem Bereich rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 „Stadtkern“ zu ersetzen. Gem. § 12 Abs. 4 BauGB liegt dieser Bereich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans, da die Stellplätze bereits vom Flurstück 941 aus erschlossen sind. Der jeweilige Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans erfasst damit angrenzende Flächen im Übergang zu der Straße Mühlengraben, der Bahnhofstraße und der Straße Am Zollstock. Durch die Aufnahme dieser Flächen in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die hier bereits im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

4.2 Bestandssituation und Umgebung des Plangebietes

Als Teil der Innenstadt wird das Plangebiet im östlichen und mittleren Bereich als Parkplatz genutzt. Aufstehend befindet sich im nordwestlichen Bereich ein eingeschossiges Gebäude mit Satteldach, in dem die Filiale eines Textilbekleidungsmarktes (KIK) ihren Sitz hat und in dem im vorderen Teil des gleichen Gebäudes ein (kleineres) Lebensmittelgeschäft betrieben wird. Im mittleren Bereich des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich ein freistehendes längliches und mehrgeschossiges Gebäude mit kleineren Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen. Im westlichen und südwestlichen Bereich befinden sich mit den Gebäuden Am Zollstock 28 und 30 zwei freistehende und zweigeschossige Gebäude. Das Gebäude Am Zollstock 30 wurde bisher von einem Installateurbetrieb genutzt. Der rückwärtige Teil dieses Grundstücks ist als westlicher Teil des Plangebietes mit einem großzügigen flachen Nebengebäude (Lager etc.) bebaut. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird wiederum als befestigte Stellplatzfläche genutzt. Auf allen übrigen Flächen des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme einer dem Gebäude Am Zollstock 28 vorgelagerten kleinen Gartenfläche asphaltierte Parkplätze, die nur an wenigen Stellen durch gliedernde Grünbeete

durchbrochen sind. Die Zufahrten zu den weiträumigen Parkplätzen erfolgt über den südöstlich angrenzenden Kreisverkehrsplatz (Verbindung zwischen der Straße Am Zollstock und Bahnhofstraße, vor dem Bahnhof gelegen) an der südöstlichen Ecke des Plangebietes, sowie durch eine vom Kreisverkehrsplatz losgelöste Zufahrt im südwestlichen Teil des Plangebietes.

Wie ausgeführt grenzen östlich an das Plangebiet die Bahnhofstraße, südlich die Straße Am Zollstock sowie nordöstlich hinter dem Grundstück Bahnhofstraße 4 der Kreisverkehrsplatz Niederste Tor (Bindeglied zwischen Finnentropfer Straße und Niederste Straße sowie Bahnhofstraße) und südöstlich der Kreisverkehrsplatz vor dem Bahnhof (Bindeglied zwischen Bahnhofstraße und der Straße Am Zollstock) an. Südlich folgen auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Am Zollstock neben den Bahnhofsgebäuden die Gleisanlagen sowie entlang der Straße Am Zollstock gewerbliche Nutzungen. Östlich befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der dortigen Bahnhofstraße die geschlossen errichteten Gebäude des Allee-Centers und die benachbarten Gebäude mit diversen Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften. Im mehrgeschossigen Allee-Center finden sich neben altenbetreuten Wohnungen in den Obergeschossen und neben Lebensmittelgeschäften mehrere Ladeneinheiten mit unterschiedlichem Warenangebot im Bereich Schuhe, Bekleidung, Zeitschriften in Teilen mit Zugang von der Bahnhofstraße aus. Nördlich des Plangebietes befindet sich zwischen dem räumlichen Geltungsbereich und der dann weiter nördlich in nur ca. 75 m folgenden Einkaufsstraße Niederste Straße eine Bebauung (Bahnhofstraße 4), in der sich neben einer Personalvermittlungsagentur sowie einem Logopädiezentrum Wohnungen befinden. Nördlich der Straße „Mühlengraben“ beginnt der als Altstadtbereich bezeichnete Teil der Innenstadt Attendorns, der durch eine Gestaltungssatzung Altstadt vom 13.11.2019 gesichert ist.

Westlich des Plangebietes finden sich in dichter Folge Einzelhäuser, teilweise mit Handels-, Dienstleistungs- oder Gastronomienutzung im Erdgeschoss.

Insgesamt stellt sich die Umgebung des Plangebietes als ein verdichteter Bereich im Umfeld eines innerstädtischen Bahnhofs mit entsprechender Mischnutzung und größtenteils mehrgeschossiger Bebauung dar.

5 Vorgaben und Bindungen

5.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) stellt die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich dar. Der Regionalplan Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein soll neu aufgestellt werden. Der Regionalrat Arnsberg hat in seiner Sitzung am 10.12.2020 beschlossen, das Erarbeitungsverfahren für die Neuaufstellung beschlossen. Die zeichnerischen und textlichen Festlegungen der drei Kreise werden künftig in einem Planwerk zusammengefasst.

Die Fläche ist im Entwurf des neuen Regionalplans weiterhin der zentralen Innenstadtlage entsprechend als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt (Ziel 4.2.1).

Die Ziele des im Verfahren der Neuaufstellung befindlichen Regionalplans Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein sind in der kommunalen (Bauleit-)Planung im Rahmen einer Abwägungs- und Ermessensentscheidung zu berücksichtigen (§ 3 (1) Satz 1 Nr. 4 i. V. m. § 4 (1) Raumordnungsgesetz).

5.2 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) (Inkrafttreten 08.02.2017) konkretisiert gemäß § 2 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) die Grundsätze der Raumordnung im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung werden in Kapitel 6 des LEP NRW Regelungen getroffen, um eine „konzentrierte, zukunftsste und dadurch nachhaltige Siedlungsentwicklung“ zu unterstützen und zentrale Versorgungsbereiche zu schützen. Es werden die folgenden Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel festgelegt:

6.5-1 Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

6.5-2 Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

6.5-3 Ziel: Beeinträchtigungsverbot

6.5-4 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

6.5-5 Ziel: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Kernsortimente

6.5-6 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

6.5-7 Ziel: Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

6.5-8 Ziel: Einzelhandelsagglomeration

6.5-9 Grundsatz: Regionale Einzelhandelskonzepte

6.5-10 Ziel: Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Die genannten Ziele der Raumordnung sind als rechtsverbindliche Zielsetzungen zu beachten sowie als Grundsätze zu berücksichtigen. Für das gegenständliche Projekt sind die Ziele 6.5-1 bis 6.5-3 und 6.5-10 relevant:

- Das Vorhaben steht mit Ziel 6.5-1 in Einklang, da es im regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich liegt.
- Das Vorhaben entspricht Ziel 6.5-2, da die Einzelhandelsnutzung innerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs (Stand 2022) liegt.
- Das Vorhaben steht ebenfalls mit Ziel 6.5-3 in Einklang, da infolge der Neuansiedlungen am Standort Bahnhofstraße/Mühlengraben keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten sind (vgl. dazu Kapitel „Zusammenfassung der Auswirkungsanalyse“).
- Auch entspricht das Vorhaben dem Ziel 6.5-10, da die Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-2 und 6.5-3 wie in den oben stehenden Abschnitten erläutert, eingehalten werden.

5.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt aus dem Jahre 2008 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Östlich knüpft eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ an das Plangebiet an. Im Süden begrenzen das Plangebiet zunächst Bahnanlagen und dahinter folgen gewerbliche Bauflächen.

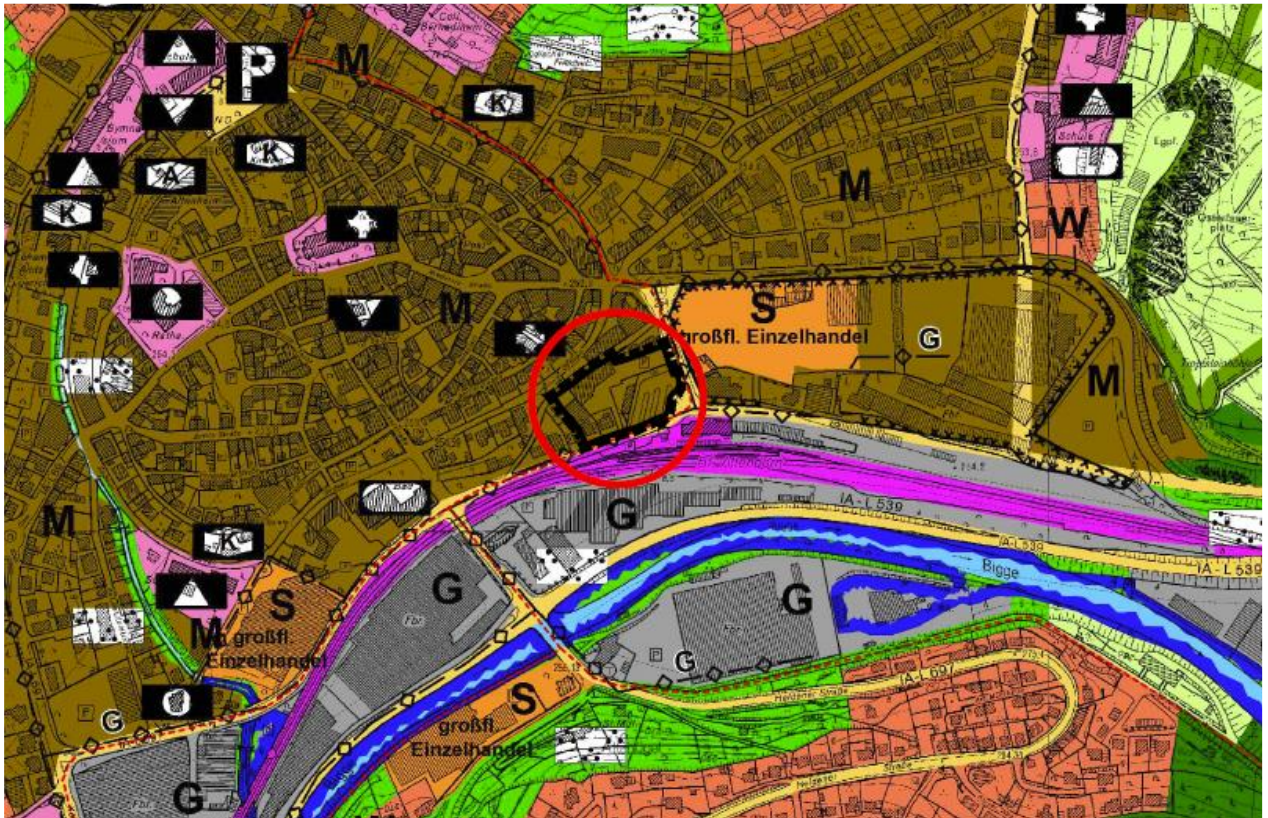


Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 der Hansestadt Attendorn
Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Attendorn wurde für die betreffenden Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits geändert. Für diese 14. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 wurde am 26.11.2018 ein erster Aufstellungsbeschluss gefasst. Es hat bereits ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren in der Zeit vom 24.04.2019 bis 24.05.2019 stattgefunden.

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 28.10.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020) mit einem geänderten Geltungsbereich sowie die erneute Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 26.11.2018 wird der räumliche Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 um die Grundstücke Gemarkung Attendorn, Flur 17, Flurstücke 721 (groß 440 m²), 832 (groß 633 m²), 841 (groß 202 m²) und ein weiteres Teilstück des Flurstückes 941 (groß 188 m²) erweitert. Der Geltungsbereich für die Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht nun mit Ausnahme des Flurstücks 841 und 721 im Wesentlichen dem Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

In der Zeit vom 12.11.2019 bis 13.12.2019 erfolgte eine erneute frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. In der Folge durchlief der Änderungsplan die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Da sie im Zeitraum zwischen dem 26.02.2020 bis einschließlich 27.03.2020 stattfand und damit während des ersten Corona-Lockdowns, wurde die öffentliche Auslegung der 14. Flächennutzungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt. Sie fand zwischen dem 27.01.2022 und dem 04.03.2022 statt.

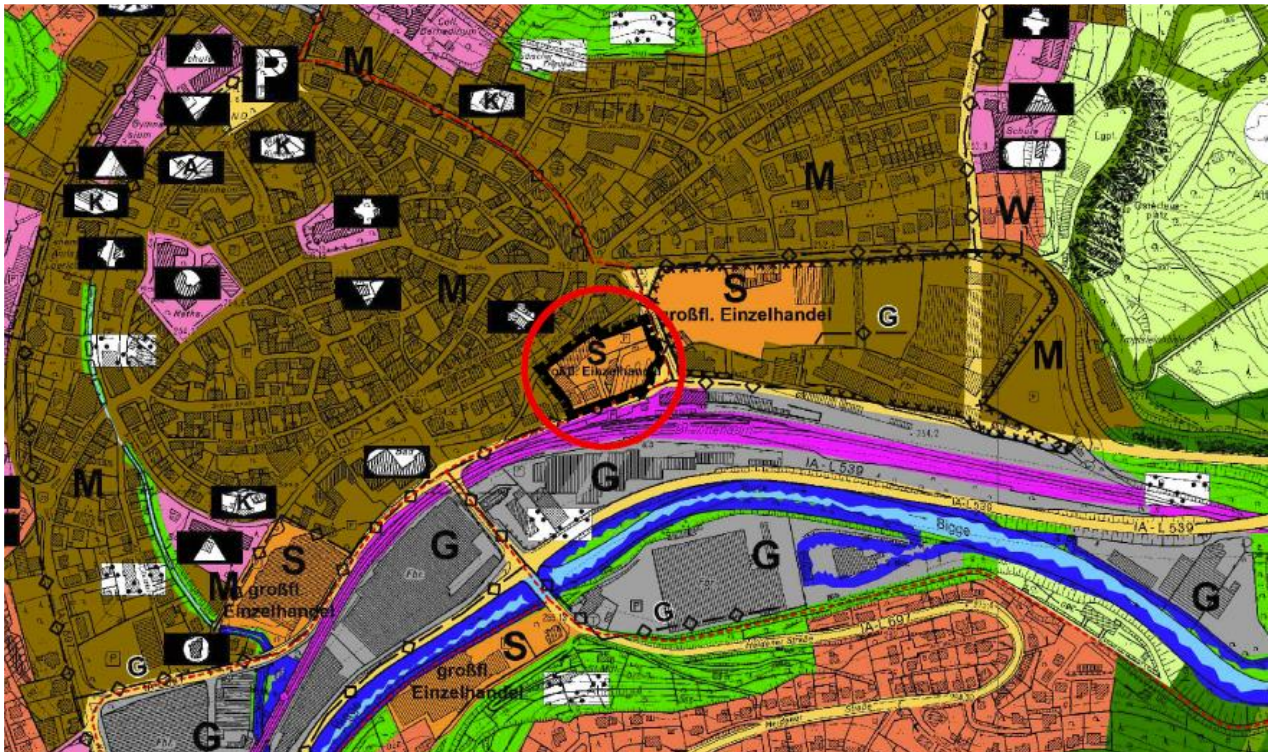


Abb.: 14. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 der Hansestadt Attendorn

Inhalt der 14. Flächennutzungsplanänderung ist die Umwandlung einer Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“, um so die Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zur Stärkung der Attraktivität und der Versorgungsfunktion der Innenstadt zu schaffen. In ihrer Sitzung am 21.09.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung der Hansestadt Attendorn eine Abwägungsentscheidung getroffen und den Feststellungsbeschluss gefasst. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Attendorn mit Verfügung vom 02.03.2023, Az.: 35.02.47.01-002/2022-004 gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt. Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wurde die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Attendorn mit Veröffentlichung der Bekanntmachung zum 03.04.2023 wirksam. Der Inhalt der 14. FNP-Änderung dient als Voraussetzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der gem. § 8 (2) BauGB aus dem (geänderten) Flächennutzungsplan entwickelt werden wird.

5.4 Landschaftsplan/Naturschutzrecht

Der Landschaftsplan des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn-Heggen-Helden“ bezeichnet das Plangebiet als „Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches“ sowohl in der Festsetzungskarte als auch in der Entwicklungskarte.

5.5 Gebiete von gemeinsamer Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)

Das Plangebiet steht nach Auswertung der Naturschutzinformationen des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (Lanuv NRW) nicht in einem räumlichen Zusammenhang zu einem FFH- oder einem europäischen Vogelschutzgebiet. In etwa 460 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet Attendorner Tropfsteinhöhle mit der Kennung DE-4813-302. Es handelt sich hierbei um eine der bedeutendsten und am besten erhaltenen natürlichen Höhlen Westfalens, die

Fledermäusen als Quartier dient. Aufgrund des Abstandes werden das Gebiet sowie seine Wirkzone durch das geplante Vorhaben nicht tangiert.

5.6 Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet ist nicht als Teil des Überschwemmungsgebietes der Planungseinheit Bigge (PE_RUH_1200) mit Bigge, Olpe, Lister, Ihne, Wende, Brachtpe, Rose im Regierungsbezirk Arnsberg festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet (PE_RUH_1200) liegt 100 m vom Plangebiet entfernt in südlicher Richtung. Es weist die Flächen aus, die bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Allerdings liegt das Plangebiet dennoch in einem Hochwasserrisikogebiet, welches bei einem extremen Hochwasser beim Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt wird. Bei Hochwasserereignissen, die seltener als alle 100 Jahre auftreten, sind Wassertiefen von bis zu 2,75 m zu erwarten.

5.7 Starkregen

Gemäß Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) sind neben Hochwassergefahrenkarten auch Starkregen und daraus resultierende Hochwassergefahren zu prüfen.

Hierfür wurden die Starkregengefahrenkarten für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) für seltene und extreme Ereignisse ausgewertet: Bei seltenen Ereignissen zeigt sich längs der Bahnhofstraße eine ermittelte Wasserhöhe von 0,1 bis 0,5 m, im nördlichen und westlichen Plangebietsteil sind Wasserhöhen von 0,5 bis 1,0 und von 1,0 bis 2 m zu verzeichnen. Bei extremen Ereignissen sind längs der Bahnhofstraße und überwiegend im Bereich der anschließenden Parkplätze Wasserhöhen von 0,5 bis 1,0 m dargestellt, im Verlauf der Straße Am Zollstock sind Wasserhöhen von 0,1 bis 0,5 m nach den Karten festzustellen. Für die weiteren Flächen in Richtung Mühlengraben und für die Straße Mühlengraben selbst sind Wasserhöhen von 1,0 bis 2,0 m verzeichnet, auf der Rückseite der Gebäude Bahnhofstraße 8 und 10 sind Wasserhöhen von bis zu 2,0 bis 4,0 m dargestellt. Fließgeschwindigkeiten werden für das Plangebiet nicht angegeben (unter 0,1 m / s), nur lediglich im Übergang zur Straße Mühlengraben sowie im Verlauf der Straße Am Zollstock sind Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis 0,5 m / s angegeben.

5.8 Bestehendes Planungsrecht

Aktuell liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Stadtkern“, in dem es gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (Mla) festgesetzt ist. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, in dem ausschließlich die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO festgesetzt ist. Das Plangebiet ist nördlich, östlich und südöstlich von Verkehrsflächen umgeben, die aus der Örtlichkeit übernommen und festgesetzt wurden. Südlich des Plangebietes liegt der Bahnhof, welchem im Bebauungsplan mit der Festsetzung einer Fläche für den überörtlichen Verkehr, bzw. konkret die Bahnanlagen der Deutschen Bundesbahn entsprochen wird. Nordöstlich des Plangebietes setzt der Plan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Im Übrigen ist die nördliche, östliche sowie westliche Umgebung des Plangebietes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO bestimmt.

5.9 Gestaltungssatzung der Altstadt von Attendorn

Nördlich sowie westlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Altstadt von Attendorn. Die Satzung der Hansestadt Attendorn über die Gestaltung der

Altstadt von Attendorn vom 13.11.2019 gibt die Gestaltungsanforderungen an bauliche Anlagen oder Teile von baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Form, Maßstäblichkeit, Gliederung, Material und Farbe insofern vor, als sie den historischen Charakter der Altstadt nicht beeinträchtigen dürfen. Die Gestaltungssatzung gliedert die Altstadt in drei Zonen, die Stadtbildzone Hauptstraßen und Plätze, die Stadtbildzone Nebenstraßen sowie die Stadtbildzone Wall. Das Vorhaben liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung Altstadt vom 13.11.2019 der Hansestadt Attendorn. Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung schließt die Häuser, die südlich an der Straße „Ostwall“ liegen, mit ein. Somit liegt ein Teil des Geltungsbereiches des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans am Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, getrennt durch die Straße „Am Mühlengraben“. Ein Teilbereich des neu geplanten Gebäudes, der eine Breite von ca. 45 m aufweist, liegt direkt an der Straße „Mühlengraben“ und somit nah an den der Gestaltungssatzung inbegriffenen Häusern. Diese Fassade wird durch Fenster und Türen aufgelockert, die nach außen hin die Zweigeschossigkeit des Wallcenters spiegeln. Ebenfalls ist die Dachform angeschrägt, sodass in Richtung des Bestandes der Eindruck eines Sattel- oder Walmdaches entsteht. Ebenfalls werden die Fassaden durch die geplante Begründung aufgelockert und erzeugen auch ein ansprechendes Bild in Richtung der Wohnensembles entlang des Ostwalls. Insgesamt entspricht der Baukörper mit der Traufhöhe bzw. der Attikahöhe den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung und berücksichtigt somit den von der Gestaltungssatzung betroffenen Bestand.

5.10 Einzelhandelskonzept

Das aktualisierte Einzelhandelskonzept⁴ für die Hansestadt Attendorn stammt aus dem Jahre 2018 und wurde vom Kölner Stadt- und Regionalplanungsbüro Dr. Jansen erarbeitet.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des westlich gelegenen Grundstücks Gemarkung Attendorn, Flur 17, Flurstück 832 Teil des zentralen Versorgungsbereiches, dessen Geltungsbereich mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmt ist und der durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches gibt es zwei im Einzelhandelskonzept ausgewiesene Entwicklungsflächen, auf der sich die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen anbietet. Die erste rund 5.600 m² umfassende Fläche „am Busbahnhof“ ist Teil des Plangebietes, für das folgende Empfehlungen ausgesprochen werden (vgl. S. 48 – 49 des Gutachtens):

„Die Fläche (...) ist bisher nur eingeschränkt funktional mit den sonstigen Lagen verknüpft. Ihre unmittelbare Lage an der Kreuzung Am Zollstock/Bahnstraße und die Nähe zum Bahnhof bieten eine günstige verkehrliche Erschließung des Standorts und eine gute Sichtbarkeit. Zudem grenzt sie direkt an den Standort Niederstes Tor an. Das Grundstück wird derzeit vorwiegend als Parkplatz genutzt. Zwei auf dem Grundstück verortete Gebäude sind bereits durch Einzelhandelsnutzungen belegt, befinden sich jedoch in rückwärtiger Bebauung und können kaum Außenwirkung entfalten. Ein Wohngebäude befindet sich ebenfalls auf dem Grundstück. Die Größe der Fläche erlaubt großflächigen Einzelhandel mit Frequenz erzeugender Funktion. Das Areal eignet sich daher als Ergänzung von großflächigem zentren- oder nahversorgungsrelevantem Einzelhandel. Durch Gestal-

⁴ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Hansestadt Attendorn, Aktualisierung wesentlicher Bausteine des Einzelhandelskonzepts, März 2018

tung und Nutzung sollte der Eingang zur Innenstadt aufgewertet werden. Dafür sollte die Ausrichtung des Gebäudes nicht nur Kopplungseffekte mit dem Allee Center berücksichtigen, sondern vor allem die Anbindung in den historischen Teil des Hauptzentrums ermöglichen. Vorrangiges Ziel sollte es sein, den Standort mit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung zu belegen. Auf kleinteilige Ladeneinheiten hingegen sollte verzichtet werden, um den Wettbewerbsdruck auf den gewachsenen Stadtkern nicht unnötig zu erhöhen.“

Das geplante Vorhaben, welches großflächigen Einzelhandel auf der beschriebenen Fläche vorsieht, entspricht somit den grundsätzlichen Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Hansestadt Attendorn. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel greift die städtebaulich-funktionalen Entwicklungsempfehlungen auf. Es kann somit zur Sicherung und Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen.

Um eine Flächengleichheit mit dem Flächennutzungsplan zu erreichen, wurde inzwischen die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches um die Flurstücke 723, 832 und 841 der Gemarkung Attendorn, Flur 17 am 18.05.2022 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der zentrale Versorgungsbereich ist der Bezirksregierung Arnsberg zur Abstimmung gem. Ziffer 5.6 Einzelhandelserlass vorgelegt worden. Die Bezirksregierung Arnsberg bestätigt die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Weitere Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts bleiben unberührt.

5.11 Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist bedeutsamer Bestandteil des integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes (IEK)⁵, das der Rat der Hansestadt Attendorn 2015 als städtebauliches Konzept und in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. Im IEK ist dem Plangebiet entsprechend die Maßnahme 6.2.13 für den Bereich Bahnhofstraße/Am Zollstock West, Neuordnung/Neubau Geschäfts-/Dienstleistungskomplex im Handlungsraum 10 vorgesehen (vgl. S. 124 – 126 des Konzeptes). In der Kurzbeschreibung heißt es dazu:

„Im Handlungsraum 10 des Innenstadtentwicklungskonzeptes bietet eine Fläche unmittelbar nordwestlich vor dem Bahnhof die Möglichkeit, die „Ankommenskultur für die Innenstadt“ aktiv zu gestalten. Zwar ist die Fläche, die heute in Teilen bebaut ist (Mehrfamilienhaus mit Geschäftsbesatz und Dienstleistungen, Textil-Einzelhandelsgeschäft, Lebensmittelgeschäft) oder als Parkplatz genutzt wird, durch die Straße Am Zollstock vom Bahnhofsgebäude getrennt, benutzerfreundliche Querungshilfen (Zebrastreifen, Mittelinseln) und ein geschwindigkeitsdämpfender Kreisverkehrsplatz (einspurig) machen sie aber zu einem wesentlichen Schwerpunkt investiver Maßnahmen Dritter. In Anwendung eines Anforderungsprofils, das den Zielen des Innenstadtentwicklungskonzeptes verpflichtet ist und damit auch Ziele des dort integrierten Einzelhandelskonzeptes enthält, wird ein Konzept aus (großflächigen) Handelsnutzungen (das Einzelhandelskonzept sieht hier - ein verträgliches Warensortiment vorausgesetzt - eine städtebauliche Eignung), Dienstleistungen und Parkraum angeboten werden. Das Baukonzept wird dabei öffentlich zugänglichen Parkraum anbieten (müssen).“

⁵ Hansestadt Attendorn, Planungsgruppe MWM: Innenstadtentwicklungskonzept (Integriertes Handlungskonzept Innenstadt), 2015

Neben der städtebaulichen Bedeutung zur Gestaltung der östlichen Innenstadt, z.B. durch die Schaffung von Raumkanten im Randbereich des Kreisverkehrs als Pendant zu bereits vorhandener Bebauung auf gegenüberliegenden Flächen, kommt der Fläche dabei die Funktion zur Versorgung der Bevölkerung mit einem Warensortiment zu, dass das Angebot der Innenstadt ergänzt. Das Einzelhandelskonzept gibt dabei hinreichend Aufschluss, indem es analytisch Verkaufsflächenreserven unterschiedlicher Warenhandelsgruppen benennt.

Beabsichtigt ist die Errichtung eines raumprägenden Gebäudes in mehrgeschossiger Bauweise vorzugsweise mit einer Tiefgarage und einem Parkdeck. Der Umstand, dass die Hansestadt Attendorn in der jüngeren Vergangenheit Schlüsselimmobilien dieses Bereiches erworben hat (...), garantiert die Umsetzung eines Zieles des Innenstadtentwicklungskonzeptes, dass die Gestaltung eines Bindegliedes zwischen Innenstadt und östlicher Innenstadt mit Bahnhof sicherstellen soll.“

Die oben genannte Maßnahme wird durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorbereitet.

5.12 Zusammenfassung der Auswirkungsanalyse

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Auswirkungsanalyse⁶ erstellt, um die Auswirkungen der Planung auf den zentralen Versorgungsbereich in der Hansestadt Attendorn und zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen zu überprüfen. Ziel ist es, eine fachfundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsgrundlage für das Planverfahren und die kommunale Abwägung bezüglich der geplanten Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Durch das Gutachten wird die Einhaltung der für das Planverfahren relevanten Ziele und Grundsätze des LEP NRW überprüft.

Folgende zusammenfassende Ergebnisse lassen sich daraus festhalten:

Standortfaktoren in Attendorn

Der Auswirkungsanalyse kann entnommen werden, dass das Plangebiet bezugnehmend auf das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept eine potenzielle Entwicklungsfläche für großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel darstellt. Das Plangebiet ordnet sich in den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ ein.

Es werden positive und negative einzelhandelsbezogene Standortfaktoren in der Auswirkungsanalyse für das Plangebiet benannt. Als positive Standortfaktoren sind der Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, die ÖPNV-Anbindung im direkten Umfeld (Bahnhof), die Lage an einer gut frequentierten Verkehrsachse und eine städtebaulich gut integrierte Lage mit Wohngebietsanschluss zu nennen. Als negativer Standortfaktor wird die fehlende Sichtbeziehung zum Hauptgeschäftsbereich von Attendorn benannt.

⁶ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, GMA-Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Attendorn, Bahnhofstraße / Mühlengraben (Wallcenter), Köln, 18.08.2023

Die Hansestadt Attendorn strebt daher mit Umsetzung des Vorhabens an, die ganz überwiegen- den positiven Standortfaktoren zu nutzen, die Ziele des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes umzusetzen und damit die Nahversorgungsausstattung in der Gemeinde zu stärken.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen

Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Ergebnisse und den Umsatzumverteilungsberechnungen wird eine städtebauliche Einordnung im Sinne des § 11 (3) BauNVO für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Lagen im Untersuchungsraum vorgenommen. Der Einzugsbereich setzt sich zusammen aus der Zone I (Gemeindegebiet Attendorn) und der Zone II (südwestliche Bereiche des Gemeindegebiets Finnentrop). Im Untersuchungsraum wird die benachbarte Gemeinde Plettenberg noch berücksichtigt. Eine weitere Ausdehnung des betrieblichen Einzugsgebietes ist aufgrund der Angebotsausstattung im Umfeld und der verkehrlichen Anbindung nicht abzuleiten. Darüber hinaus beinhaltet das Vorhaben nahezu ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente, die nicht wesentlich in das Umland ausstrahlen. Mit Ausnahme von Finnentrop befinden sich die Umlandkommunen außerhalb von 15 Minuten Fahrzeit um den Planstandort. Die Stadt Plettenberg (Innenstadt) sowie die Stadtteile Valbert (Meinerzhagen) und Grevenbrück (Lennestadt) sind mit rund 15 – 20 Minuten räumlich am nächsten gelegen. Sie werden in den erweiterten Untersuchungsbereich einbezogen und durch Pendlerverflechtungen zustande kommende Umsätze als Streuumsätze berücksichtigt. Im gesamten abgegrenzten Einzugsgebiet legen derzeit ca. 37.720 Einwohner.

Das Kaufkraftniveau liegt in Attendorn mit 119,9 deutlich über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0), während im überörtlichen Einzugsgebiet ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau vorherrscht (Finnentrop: 98,6). Unter Berücksichtigung der lokalen Kaufkraftkennziffer sowie GMA-interner Pro-Kopf-Kaufkraftwerte für die projektrelevanten Sortimente sowie die untersuchungsrelevanten Randsortimente errechnet sich im abgegrenzten Einzugsgebiet ein projektrelevantes Kaufkraftvolumen in Höhe von rd. 155,2 Mio. €.

Bei der Auswirkungsanalyse wurde eine Bestandsaufnahme des projektrelevanten Einzelhandelsbestandes im Untersuchungsraum durchgeführt. Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen ist zunächst die zu erwartende Umsatzleistung des Planvorhabens zu prognostizieren. Dafür wird das Marktanteilkonzept zugrunde gelegt, das von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes des Untersuchungsobjektes mit dem für das Einzugsgebiet errechneten Nachfragevolumen ausgeht. Insgesamt kann für die geplanten Einzelhandelsnutzungen in den projektrelevanten Sortimenten von einer Umsatzleistung in Höhe von insgesamt ca. 16,0 bis 16,1 Mio. € ausgegangen werden. Ein Großteil von rund 9,9 bis 10,0 Mio. € entfällt dabei auf das Nahrungs- und Genussmittelsegment, rund 4,2 Mio. € sind der Warengruppe Gesundheit / Körperpflege zuzuordnen; die restlichen 1,9 Mio. € verteilen sich auf die sonstigen Sortimente.

Im Ergebnis werden Umsatzumverteilungen innerhalb der Hansestadt Attendorn bei dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel insgesamt ca. 9,3 – 9,4 Mio € und bei dem Sortiment Gesundheit / Körperpflege ca. 4,2 Mio € umverteilt. Bei den projektrelevanten Sortimenten Schreib- und Spielwaren, Ton- und Bildträger/Medien sowie Haushaltswaren sind Umsatzumverteilungen von 1,8 – 2 Mio € zu prognostizieren. In Summe wird ein Umsatz von 15,4 bis 15,5 Mio. € umverteilt. Die höchsten Umverteilungsquoten werden mit ca. 21 - 22 % (ca. 3,3 – 3,4 Mio. €) bei Nah-

rungs- und Genussmitteln und 29 - 30 % (ca. 2,5 Mio. €) bei Gesundheit / Körperpflege gegenüber dem Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Attendorn ausgelöst.

Die Gemeinde Finnentrop (Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt + sonstige Lagen) wird mit Umverteilungsquoten von max. 2 - 3 % (0,9 – 01,0 Mio. €) bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie rd. 6 - 7 % (0,5 Mio. €) bei dem Sortiment Gesundheit / Körperpflege tangiert.

Für Plettenberg werden Umverteilungsquoten im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit ca. 0,6 – 0,7 Mio.€ (ca. 1 - 2 %) und im Sortiment Gesundheit / Körperpflege ca. 0,7 Mio. € (ca. 5%) angegeben.

Auf das Nahversorgungszentrum Grevenbrück in Lennestadt entfallen bei Nahrungs- und Genussmitteln ca. 0,2 – 0,3 Mio. € (ca. 2 %) und ca. 0,1 – 0,2 Mio. € (ca. 5 – 6 %) bei Gesundheit / Körperpflege.

Ebenso entfallen auf das Nahversorgungszentrum Valbert in Meinerzhagen bei Nahrungs- und Genussmitteln ca. 0,2 Mio. € (ca. 3 – 4 %) und ca. < 0,1 Mio. € (ca. 6 %) bei Gesundheit / Körperpflege.

Unter Berücksichtigung der vorbenannten Umsatzumverteilungen werden in der Auswirkungsanalyse potenzielle städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen beschrieben. Die vorgenannte Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist dazu ein relevanter, aber nicht alleiniger Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Auswirkungen. Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind demnach erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur nachhaltig verändert wird.

Auswirkungen Attendorn

Trotz der vergleichsweise hohen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege auf das Hauptzentrum von Attendorn kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass für den zentralen Versorgungsbereich von Attendorn ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten ist. Von den relativ hohen Umverteilungsquoten sind am stärksten der Dornseifer's Rewe Markt und z.T. auch der Lidl Lebensmittel-discounter in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planstandort betroffen.

Eine deutliche Verschärfung der Wettbewerbssituation ist unter Berücksichtigung der Höhe der Umverteilungen zu erwarten. Die genannten Lebensmittelmärkte in der Innenstadt profitieren jedoch von Synergieeffekten aufgrund des Standortverbundes und sind als leistungsfähig einzustufen. Die Ansiedlung eines neuen Betreibers im Lebensmittelvollsortiment, der bislang nicht in Attendorn vertreten ist, wird daher zu Wettbewerbseffekten führen, die aktuell aufgrund der Dominanz des Betreibers Rewe im Vollsortiment (Rewe in der Innenstadt und Rewe-Center „Auf der Tränke“) nicht bestehen. Zudem wird im Zuge der Projektrealisierung ein gleichwertiger Lebensmittelmarkt am Planstandort angesiedelt, sodass selbst bei einer Schließung keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen erwachsen würden.

Ebenfalls wird die Wettbewerbssituation für den Drogeriemarkt Rossmann im Innenstadtzentrum zunehmen. Dieser Anbieter ist als leistungsfähig einzustufen, er stellt zudem den einzigen Drogeriemarkt in der Stadt Attendorn dar.

GMA geht daher, selbst bei einer Umverteilung von rd. 29-30% im Innenstadtzentrum von Attendorn bei Gesundheit/Körperpflege, nicht von einer Betriebsaufgabe des Betreibers Rossmann aus. Dennoch würde ein Marktaustritt keine versorgungsstrukturellen Effekte nach sich ziehen, da auch das Planvorhaben dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen ist und demnach ggf. auftretende Versorgungslücken schließen kann. Unter städtebaulichen Aspekten ist darauf hinzuweisen, dass die Wasserstraße derzeit saniert wird und eine neue größere Ladeneinheit direkt gegenüber von Rossmann entsteht. Demnach wird selbst bei einem Marktaustritt auch eine Nachbelegung der Ladeneinheit als realistisch angesehen, zumal Ladenlokale in dieser Größe derzeit in der Attendorner Innenstadt nicht vorhanden sind. Daneben ist mit dem Wegfall einer Apotheke in der Innenstadt zu rechnen, da davon auszugehen ist, dass einer der lokalen Betreiber den Standort im Wallcenter übernehmen wird. Somit können zwar wettbewerbliche Effekte in Teillagen der Innenstadt möglich sein. Jedoch ist davon auszugehen, dass ein gegebenenfalls entstehender kleinflächiger Leerstand in der Attendorner Altstadt schnell nachbelegt werden kann. Da der Planstandort zudem ebenfalls im zentralen Versorgungsbereich, also in der Attendorner Innenstadt, liegt, sind diese gegebenenfalls eintretenden Auswirkungen städtebaulich abzuwägen. Sodann wären weiterhin fünf Apotheken (vier Apotheken in der Altstadt und eine Apotheke im Wallcenter) im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Attendorn vertreten. Die Funktionsfähigkeit und Versorgungsstruktur in der Innenstadt bliebe somit insgesamt erhalten. In diesem Zusammenhang ist erneut darauf hinzuweisen, dass für den Planstandort ein städtebauliches ‚Bekenntnis‘ im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes und des erfolgten politischen Beschlusses vorliegt. Ähnlich verhält es sich bei den Randsortimenten (Schreib- und Spielwaren, Haushaltswaren, Ton- und Bildträger / Medien): Hier sind kleinflächige Anbieter (z. B. Gerbe Kunterbunt Spielwaren, Papierhaus Frey, Hintermeier Schreibwaren) sowie der Euronics XXL betroffen. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches wird dadurch zwar nicht gestört, allerdings sollten ggf. auftretende wettbewerbliche Effekte in Teillagen kompensiert werden.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Attendorn, in sogenannten sonstigen Lagen können Auswirkungen sich insbesondere auf das Rewe-Center an der Straße „Auf der Tränke“ beziehen. Durch die Leistungsfähigkeit des Anbieters und den durch die Nähe zum Aldi-Markt bestehenden Kopplungen wird eine nachhaltige Schwächung dieses Wettbewerbers nicht erwartet.

Auswirkungen Finnentrop-Teilraum

Die Umsatzumverteilungen für die Gemeinde Finnentrop sind, wie zuvor dargestellt, im Vergleich deutlich geringer. Für Finnentrop wird es nach Auffassung der Gutachter ebenfalls nicht zu städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen kommen. Die höchsten Umverteilungen im Sortiment Gesundheit / Körperpflege mit 0,5 Mio € und ca. 6 - 7 % gehen insbesondere zu Lasten des Drogeriemarktes Rossmann im zentralen Versorgungsbereich Bamenohl. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, bestehender Kopplungen mit weiteren Einzelhandelsnutzungen sowie des Alleinstellungsmerkmals des Betriebstyps für Finnentrop und der daraus erwachsenen Leistungsfähigkeit ist keine Betriebsaufgabe und Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten.

Auswirkungen Plettenberg

Für die Gemeinde Plettenberg sind nochmals quantitativ geringere Auswirkungen für die betroffenen Sortimentsgruppen zu erwarten. Aufgrund der relativ geringen Umsatzumverteilungen und der Leistungsfähigkeit der betroffenen Märkte sind keine betrieblichen und in der Folge auch weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen im Nahversorgungszentrum Valbert sowie dem Nahversorgungszentrum Grevenbrück in Lennestadt

Aufgrund der der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen und der Leistungsfähigkeit der betroffenen Märkte sind im Nahversorgungszentrum Grevenbrück keine betrieblichen und in der Folge auch weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen außerhalb des Untersuchungsraumes

In der Auswirkungsanalyse wurden gewisse Streuumsätze für die Bereiche außerhalb des Untersuchungsraumes berücksichtigt. Hier verteilen sich Umsatzumverteilungen auf eine Vielzahl von Standortlagen und Betriebe (z.B. Olpe, Herscheid). Die Gutachter schließen städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen aus.

Landesplanerische Einordnung

Im Rahmen der gutachterlichen Bewertung sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Vorhaben hinsichtlich der Ziele 6.5-1 – 6.5-10 des LEP NRW geprüft.

Resümierend ist festzuhalten, dass die Kongruenz mit den Zielen des LEP NRW gegeben ist. Die Ziele der Raumordnung werden beachtet und die Grundsätze berücksichtigt.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Das Vorhaben ist kongruent zum Einzelhandelskonzept der Hansestadt Attendorn und liegt im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“. Es handelt sich um eine explizit benannte Entwicklungsfläche, welche insbesondere der Ergänzung von großflächigem zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel dienen soll. Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass zwar teils deutliche Umsatzumverteilungen insbesondere für den zentralen Versorgungsbereich von Attendorn zu erwarten sind, städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Attendorn und in den Umlandkommunen des Untersuchungsraumes jedoch nicht zu erwarten sind. Bezugnehmend auf das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept und den Zielen des Aufstellungsverfahrens folgend, soll das Vorhaben eine Verbesserung der qualitativen, quantitativen und räumlichen Versorgung ermöglichen. Das Vorhaben ist als kongruent zu den Zielen des LEP NRW einzustufen. Die landesplanerischen Vorgaben werden beachtet.

5.13 Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch das Planvorhaben besteht nach Anlage 1 Nr. 18.8 (18.6.1) UVPG eine allgemeine Vorprüfpflicht. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach dem Baugesetzbuch durchgeführt. Gemäß § 50 (1) UVPG ist folglich eine nach diesem Gesetz (UVPG) vorgeschriebene Vorprüfung nicht erforderlich.

6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Das städtebauliche Konzept sieht die Realisierung eines Einzelhandelsvorhabens mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von maximal ca. 3.255 m² in einer zweigeschossigen Bauweise vor. Ankermieter soll ein Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.985 m² zzgl. einer Bäckerei mit etwa 55 m² Verkaufsfläche werden. Ein Drogeriefachmarkt mit ca. 1.120 m² (bisher 1190 m²), sowie eine Apotheke mit etwa 95 m² Verkaufsfläche sollen das Angebot ergänzen. Daneben ist eine Cafébar geplant. Bei der Cafébar handelt es sich um eine gastronomische Nutzung. Für die Einzelhandelsnutzungen ist überwiegend das erste Geschoss vorgesehen. In der Untergeschossebene werden Lager-, Technik- und Verkehrsflächen zugelassen. Es sind folgende konkrete Nutzungen für die jeweiligen Geschosse vorgesehen:

Erdgeschoss

- Parkebene mit 141 PKW-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen,
- Neben- und Technikanlagen,

- Anlieferhof einschl. Ver- und Entsorgung,
- ein Gastronomiebetrieb: Cafébar mit 15 m² Nutzfläche,
- Apotheke mit 95 m² Verkaufsfläche.

1. Obergeschoss

- Lebensmittelvollsortimenter mit 1.985 m² Verkaufsfläche zzgl. Bäckerei mit 55 m² Verkaufsfläche,
- Drogeriefachmarkt mit 1.120 m² Verkaufsfläche.

2. Obergeschoss

- Personal-, Sozial- und Nebenräume
- Lager,
- Technikanlagen.

Die Planung sieht vor, die Gebietsabgrenzung nahezu vollständig baulich zu nutzen. Geplant ist ein Gebäude, das nördlich direkt an die Straße Mühlengraben grenzt, um im weiteren Verlauf nordöstlich mit der Grenze der Liegenschaft 831 abzuschließen. An das dort befindliche Eckgebäude schließt der Neubau direkt an. Weitere Grenzen bilden die Bahnhofstraße sowie die Straße Am Zollstock im Süden. Westlich endet das Gebäude kurz vor den östlichen Grenzen der Flurstücke 841, 832 und 721 sowie entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 721. Das Nutzungskonzept sieht im Erdgeschoss überwiegend Stellplätze vor, aber auch Technik- und Lagerräume, die Ver- und Entsorgung sowie Anlieferung, aber auch eine Apotheke im Osten und eine kleine Cafébar. Im ersten Geschoss befinden sich die eigentlichen Verkaufsräume. Der Lebensmittelvollsortimenter ist im Westen vorgesehen. Daran knüpft östlich der Drogeriemarkt an. Der Lebensmittelvollsortimenter und der Drogeriemarkt verfügen jeweils über Personal- und sonstige Nebenräume. Hier sind zusätzliche Flächen für die Technik vorbehalten.

Der neue Standort für den Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bildet somit vom Bahnhof aus gesehen einen Auftakt zur schwerpunktmäßig nordwestlich dahinterliegenden Innenstadt. Ähnlich der westlichen Bebauung des Allee-Centers wird das neue Gebäude eine Raumkante entlang der Bahnhofstraße bilden. Die direkte Verbindung vom Bahnhof zum östlichen Eingang der Innen-, bzw. Altstadt ist somit beidseitig gefasst und betont. Hinsichtlich der Höhenentwicklung orientiert sich das Vorhaben an der bestehenden Nachbarbebauung.

Im Erdgeschoss sind die Stellplatzflächen angeordnet. Hier sollen 141 Stellplätze realisiert werden. Diese Stellplatzzahl entspricht dem errechneten Stellplatzbedarf. Die Stellplätze sollen sowohl ebenerdig unterhalb des Gebäudes angeordnet werden, als auch auf dem Flurstück 832. Darüber hinaus sind Fahrradstellplätze geplant.

Die entsprechende Erschließung des Hauptteils der Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wird über den Kreisverkehr im Südosten erfolgen, wie bereits heute im Bestand. Weitere acht Stellplätze, die vorwiegend für das Personal vorgesehen sind, können über die Straße „Am Zollstock“ angefahren werden. Ein einzelner Stellplatz befindet sich an der Straße „Am Mühlengraben“.

Für die fußläufigen Besucherströme ist eine Haupteinschließung von der Bahnhofstraße aus vorgesehen, über die die Rollsteige zu den Verkaufsräumen erreichbar sind. Das

Verkaufsgeschoss kann auch über ein Kundentreppenhaus und barrierefrei per Aufzug erreicht werden. Für die Ver- und Entsorgung des Gebäudes ist im Süden ein gesonderter Bereich vorgehalten. An dieser Stelle ist darüber hinaus die Warenanlieferung für LKW vorgesehen, die **aus Süden** anfahrbar ist. Die Anlieferung wird über die Straße Am Zollstock realisiert. Dafür sind zwei Rolltore am südlichen Gebäudeteil vorgesehen, die unmittelbar von der Straße aus angefahren werden. Die Be- und Entladung und die Entsorgung sowie die zugehörigen Rangiervorgänge finden innerhalb eines eingehausten Bereiches statt.

Die Vorhabenplanung sieht eine geschlossene Bauweise gegenüber dem nördlich angrenzenden Gebäude Bahnhofstraße 4 in gleicher Bautiefe vor. Hier ist ein baulicher Anschluss bei Aufnahme der Trauflinie vorgesehen. Es ist eine gegliederte Lochfassade geplant, welche ein Wechsel aus Fensterflächen und gliedernden Farbflächen an den Fassaden vorsieht. Insbesondere der Eingangsbereich wird durch eine großflächige Verglasung akzentuiert. Der Eingang ist im nördlichen Verlauf der Bahnhofstraße vorgesehen und soll so eine bestmögliche Korrespondenz zu dem schräg gegenüberliegenden Eingang des Alleecenters und der Geschäftslage der Niederste Straße herstellen. Die zu der Straße Zollstock ausgerichtete Fassade soll ferner durch eine Fassadenbegrünung gegliedert und betont werden. Das Gebäude tritt gegenüber der benachbarten Grundstücke im Westen und Norden (Ausnahme Anbau Bahnhofstraße 4) zurück und berücksichtigt hier die erforderlichen Abstandflächen.

Im Hinblick auf einen sparsamen Verbrauch von Grund und Boden und zur Stärkung der Innenstadt ist die Hansestadt Attendorn bestrebt, diesen zentralen Bereich innerhalb des Siedlungsgefüges gegenüber dezentraleren Standorten für eine bauliche Einzelhandelsentwicklung vorzuziehen.

6.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Das geplante Einzelhandelsvorhaben auf dem Grundstück des derzeitigen Parkplatzes „Bahnhof“ im Nordwesten des Kreisverkehrs Am Zollstock/Bahnhofstraße wird im Erdgeschoss über ein Parkdeck verfügen. Die Ein- und Ausfahrt des geplanten Parkdecks ist an der vorhandenen Grundstückszufahrt im Nordwesten des Kreisverkehrs Am Zollstock/Bahnhofstraße geplant, die Ver- und Entsorgung über eine Zufahrt an der Straße Am Zollstock. Die bestehende Zufahrt zum Parkplatz im Süden an der Straße Am Zollstock entfällt zukünftig. Wobei westlich des Flurstücks 721 8 Stellplätze separat über die Straße Am Zollstock angefahren werden können. Am Mühlengraben ist ein zusätzlicher einzelner Stellplatz vorgesehen.

Offene Stellplätze, mögliche Blendwirkung

Durch die Fahrzeugbewegungen auf dem offenen Stellplatz sind Blendwirkungen im Bereich der Bebauung entlang der Straße Ostwall möglich. Um Nachbargrundstücke vor Blendung zu schützen, werden in Richtung der Nachbargrundstücke blickdichte Holzzäune mit mindestens 1 m Höhe errichtet, die eine Blendung verhindern. Ein weiterer Zaun wird als Abtrennung zu den Stellplätzen errichtet, die von Am Zollstock zu erreichen sind. Diese Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zum gegenständlichen Bebauungsplan geregelt. Darüber hinaus sind sie im Vorhaben- und Erschließungsplan in den Ansichten abgebildet. Aufgrund der schalltechnischen Anforderungen ist die Nachnutzung dieser Stellplätze nicht möglich und die Blendwirkung in diesem Zeitraum nicht gegeben.

Verkehrsuntersuchung

Der derzeitige Parkplatz „Bahnhof“ an der Bahnhofstraße 2-4 verfügt über 86 Stellplätze. Es ist davon auszugehen, dass sich durch die geplanten Nutzungen und mit gegenüber heute mehr als 50 zusätzlichen Stellplätzen das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich erhöht.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung⁷ und im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37n war daher zu prüfen, ob das zu erwartende Verkehrsaufkommen im umliegenden Straßennetz sicher und mit einer akzeptablen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann. In Abstimmung mit der Hansestadt Attendorn wurde dabei der Straßenzug Niederste Straße – Bahnhofstraße – Am Zollstock (vom Grafweg bis zur Wasserstraße) betrachtet.

Während die Straße Am Zollstock als örtliche Einfahrtsstraße einzustufen ist, gelten die übrigen als örtliche Geschäftsstraßen. Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)⁸ liegen angemessene Verkehrsstärken für einen zweistreifigen Straßenquerschnitt bei örtlichen Einfahrtsstraßen im Bereich von 400 bis 1.800 Kfz/h und bei örtlichen Geschäftsstraßen im Bereich von 400 bis 2.600 Kfz/h.

Nr.	Querschnitt		RASt 06 [Kfz/h]		Analysefall [Kfz/h]		Planfall [Kfz/h]	
			Entwurfs-situation	Angem. Verkehrs-stärke	MS	NMS	MS	NMS
1	Niederste Str.	westl. Grafweg	Örtliche Geschäfts-straße	1.800	400	500	400	510
2		westl. Bahnhofstr..			370	500	370	520
3	Finnentr. Str.	östl. Bahnhofstr.			310	420	320	440
4	Bahnhofstr.	südl. Finnentr. Str.			500	650	510	680
5		nörtl. Am Zollstock			470	640	480	670
6	Am Zollstock	östl. Bahnhofstr.	Örtliche Einfahrts-straße	1.800	530	780	570	910
7		westl. Bahnhofstr.			900	1.120	920	1.180
8		östl. Wasserstr.			860	1.150	870	1.200
9		westl. Wasserstr.			790	1.090	800	1.130

MS: Morgenspitzenstunde

NMS: Nachmittagspitzenstunde

Abb. Verkehrsbelastungen (Querschnitt) im Analysefall und im Planfall [Kfz/h], Brilon Bondzio Weiser (2021): S. 26 (Die angemessene Verkehrsstärke für örtliche Geschäftsstraßen beträgt gem. RAST 06 zwischen 400 Kfz/h bis über 2600 Kfz/h)

⁷ Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 37n der Hansestadt Attendorn, Schlussbericht, Oktober 2021

⁸ Forschungsgruppe für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf (FGSV): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Ausgabe 2006

Auf den untersuchten Streckenabschnitten beträgt die maximale Verkehrszunahme rund 60 Kfz/h. Dies entspricht einem Fahrzeug pro Minute. Die stündlichen Verkehrsbelastungen werden in allen Bereichen des Straßennetzes auch nach einer Realisierung des Bauvorhabens weiterhin innerhalb, auf den meisten Streckenabschnitten sogar an der unteren Grenze des Belastungsbereichs liegen, der in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 angegeben ist. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die zukünftigen Verkehrsbelastungen mit den vorhandenen Nutzungen verträglich sind.

Die Verkehrsqualität einzelner Knotenpunkte wurde den Berechnungsverfahren aus dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS⁹ ermittelt.

Nr.	Knotenpunkt	Morgenspitze	Nachmittagsspitze
1	Niederste Straße / Grafweg	A	A
2	Niederste Straße / Bahnhofstraße / Finnentropfer Straße	A	A
4	Am Zollstock / Bahnhofstraße	A	B
5	Am Zollstock / Anbindung Ladehof	B	B
6	Am Zollstock / Am Wassertor / Wasserstraße	B	B

Abb. Ergebnisse der verkehrstechnischen Berechnungen für den Planfall, Brilon Bondzio Weiser (2021): S. 28

Es zeigt sich, dass die untersuchten Knotenpunkte im Planfall in der Lage sind, die derzeitigen Verkehrsbelastungen leistungsfähig abzuwickeln. Die Verkehrsqualität ändert sich gegenüber dem Analysefall nicht und entspricht mindestens der Stufe B („gut“). Es sind folglich noch Kapazitätsreserven vorhanden.

Durch die Reduzierung der Verkaufsfläche des Drogeriemarktes von 1.190 m² (Planungsstand 2022) auf 1.120 m² (Planungsstand erneute öffentliche Auslegung 2023) reduziert sich das Verkehrsaufkommen des Vorhabens. In der Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 n der Hansestadt Attendorn“ von Brilon Bondzio Weiser 2021 wurde für die höhere Verkaufsfläche eine gesicherte Erschließung nachgewiesen. Daher ist auch bei einer geringeren Verkaufsfläche des Drogeriemarktes von der gesicherten Erschließung auszugehen.

In der Verkehrsuntersuchung wurde der Stellplatzbedarf für das Vorhaben (Beschäftigte und Kunden) ermittelt. Auf Basis der Planung aus dem Jahre 2022 mit der größeren Verkaufsfläche wurde für das Nahversorgungszentrum ein Bedarf an insgesamt 143 Stellplätze, davon 4 barrierefreie Stellplätze, ermittelt. Auf Grundlage der Neuplanung aus dem Jahre 2023 mit den reduzierten Verkaufsflächen wurden in einer ergänzenden Stellungnahme zum bestehenden Gutachten die erforderlichen Stellplätze¹⁰ berechnet. Aufgrund der Verkaufsflächenreduktion ergibt sich

⁹ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), Fassung 2015

¹⁰ Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 37n der Hansestadt Attendorn – Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung, Juni 2023

rechnerisch eine Reduzierung um 2 Stellplätze, sodass ein maximaler Bedarf von 141 festzustellen ist. Die vorgesehene Stellplatzausstattung von 141 ist somit ausreichend, um die rechnerisch erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

Die Verkehrsgutachter haben darüber hinaus den erforderlichen Stauraum vor der Schrankenanlage des Parkdecks berechnet, um Rückstau von der Schrankenanlage des Parkdecks bis auf den Kreisverkehr zu vermeiden. Sowohl bei der Verwendung von Chipkartentickets als auch von Magnetstreifen-/Barcodetickets-/Chipcoins ist unter Berücksichtigung des maximalen Verkehrsaufkommens am Nachmittag mit einem maximalen Rückstau von 5 PKW, bzw. 30 m zu rechnen. Es wird daher empfohlen, das Parkgeschoss in das bestehende Parkleitsystem der Innenstadt von Attendorn zu integrieren und durch zwei parallel betriebene Abfertigungseinrichtungen mit einer Aufstellfläche für 5 PKW innerhalb des Gebäudes einen Rückstau auf die öffentliche Verkehrsfläche auszuschließen. Durch das geplante Parkgeschoss und die vorgesehene Verkehrserschließung sind unter Berücksichtigung eines geeigneten Abfertigungssystems somit keine Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs und keine Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherheit für den Fußgänger- und Radverkehr zu erwarten.

6.3 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Bestand nahezu vollständig versiegelt und an das Kanalnetz angeschlossen. In der Bahnhofstraße, der Straße Am Zollstock und in Teilen innerhalb der Parkplatzfläche befinden sich öffentliche Kanäle (Mischwasser). Ferner befinden sich weitere private Entwässerungsleitungen auf den derzeit privaten Grundstücksflächen. Da sich derzeit keine Trennkanalisation mit Anschlussmöglichkeit in der Umgebung des Plangebietes befindet, wird das anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig an das Mischwassersystem angeschlossen. Zur Verteilung der Abwässer werden weitere Anschlusspunkte vorgesehen.

Aufgrund des mit 1,50 m sehr geringen Grundwasserflurabstandes ist eine ortsnahe Versickerung im Plangebiet nicht möglich. Dennoch sieht die Planung sowohl Beete, als auch Dachbegrünung auf einer Fläche von insgesamt knapp 1900 m² vor, die der Niederschlagswasserrückhaltung zuträglich sind.

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Analog zu der Darstellung einer Sonderbaufläche mit spezifizierter Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der konkretisierten Zweckbestimmung „Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten“ festsetzen. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Planes das Vorhaben bereits hinreichend konkret bestimmt. Neben den Sortimenten sind auch die dazugehörigen Verkaufsflächen bekannt.

Die Einzelhandelsnutzungen nehmen in Summe eine geplante Verkaufsfläche von 3.255 m² ein. Es handelt sich in Summe, jedoch auch bei den einzelnen Märkten (Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriemarkt) bereits um großflächige Einzelhandelsbetriebe. Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe werden von § 11 (3) BauNVO erfasst, wenn sie nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der

Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung and Ordnung haben können. Bei der Prüfung der Auswirkungen greift zunächst die Vermutungsregel des § 11 (3) Satz 3 BauNVO. Hiernach sind Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 (2) BauNVO i. d. R. anzunehmen, wenn die Geschossfläche eines großflächigen Betriebs 1.200 m² überschreitet

Die in § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten landesplanerischen oder städtebaulichen Auswirkungen werden in § 11 (3) Satz 2 BauNVO beispielhaft konkretisiert. Die Aufzählung ist nicht abschließend, dazu nennt der § 11 (3) Satz 2 BauNVO beispielhaft (und nicht abschließend) Auswirkungen auf:

1. schädliche Umwelteinwirkungen,
2. die infrastrukturelle Ausstattung,
3. den Verkehr,
4. die Versorgung der Bevölkerung,
5. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderer Gemeinden,
6. das Orts- und Landschaftsbild,
7. den Naturhaushalt.

Es ist zunächst anzunehmen, dass bei Umsetzung des Vorhabens vorgenannte Auswirkungen resultieren können. Da somit beide Kriterien - also das Merkmal der Großflächigkeit und die Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) Satz 2 BauNVO erfüllt werden, wird damit die Rechtsfolge des § 11 (3) BauNVO ausgelöst, wonach das Einzelhandelsvorhaben nur in einem Kern- oder Sondergebiet zulässig ist.

Für das Plangebiet soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten“ gemäß § 11 (2) und (3) BauNVO festgesetzt werden. Das sonstige Sondergebiet wird horizontal gegliedert. Das geplante Gebäude besteht aus einem Tiefgeschoss, dem Erdgeschoss, dem ersten Obergeschoss und dem zweiten Obergeschoss. Es werden für die nachfolgend benannten Geschosse folgende Festsetzungen getroffen:

Im Erdgeschoss sind folgende Nutzungen und folgende Betriebsformen zulässig:

- PKW- und Fahrradstellplätze,
- Ein Anlieferhof mit Anlagen der Ver- und Entsorgung,
- Gastronomiebetrieb: Cafébar mit 15 m² Nutzfläche,
- eine Apotheke mit maximal 95 m² Verkaufsfläche mit dem Kernsortiment „Gesundheit, Körperpflege. Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs angeboten werden.

Im 1. Obergeschoss sind folgende Nutzungen und folgende Betriebsformen zulässig:

- Zulässig sind ausschließlich nachfolgende Einzelhandelsbetriebe mit den nachstehend aufgeführten Kern- und Randsortimenten und folgenden maximal zulässigen Verkaufsflächen:

Einzelhandelsbetriebe	Gesamtverkaufsflächen einschließlich Randsortiment	Zulässiges Kernsortiment	Zulässiger Anteil Kernsortiment gegenüber der Gesamtverkaufsfläche	Zulässiger Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente gegenüber der Gesamtverkaufsfläche
Lebensmittelvollsortimenter	1.985 m ²	Nahrungs- und Genussmittel	max. 100 %	Gesundheit/Körperpflege 6,55 % Sonstige 8,45 %
Bäckerei	55 m ²	Nahrungs- und Genussmittel	max. 100 %	10 %
Drogeriefachmarkt	1.120 m ²	Gesundheit, Körperpflege, Schreib- und Spielwaren, Haushaltswaren, Bild- und Tonträger, Nahrungs- und Genussmittel	max. 48 % max. 25 % max. 7 % max. 10 % max. 10 %	

Die Gesamtverkaufsflächen einschließlich Randsortiment werden in absoluten Zahlen angegeben und entsprechen den dem Gutachten zugrunde gelegten Verkaufsflächen in m². Durch die vorgesehenen Festsetzungen kann das konkrete Vorhaben für die jeweiligen Geschosse definiert werden. Die horizontale Gliederung stellt die Umsetzung der konkreten Vorhabenplanung sicher. So können die jeweiligen Nutzungen und Betriebsformen dem Konzept folgend berücksichtigt werden. Die Festsetzungen zu der Einzelhandelsnutzung stellt eine Einhaltung der in der Auswirkungsanalyse berücksichtigten Verkaufsfläche und der Kernsortimente sicher. Gegenüber der Gesamtverkaufsfläche wird der jeweilige Anteil des Randsortiments definiert. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung des zulässigen Kernsortiments der zulässige Betriebstyp eindeutig definiert. Somit kann die Einzelhandelsnutzung hinreichend im Plangebiet gesteuert werden, um die zentralen Versorgungsbereiche in Attendorn und den Nachbarkommunen zu schützen. Die Sortimentsfestsetzungen berücksichtigen die Attendorner Sortimentsliste, welche in dem Einzelhandelskonzept der Hansestadt Attendorn definiert wird und ebenfalls in die textlichen Festsetzungen zum gegenständlichen Bebauungsplan aufgenommen wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass Sanitätswaren, Orthopädie, Optik und Hörgeräte nicht Teil des Sortiments des Drogeriefachmarktes sind. Diese Sortimente werden in der Attendorner Sortimentsliste unter der Warengruppe Gesundheit, Körperpflege subsumiert. Im geplanten Drogeriemarkt

werden diese Sortimente nicht geführt und daher auch nicht in der Auswirkungsanalyse¹¹ als Teil des Sortiments untersucht.

Es wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass im sonstigen Sondergebiet in allen Geschossen den Betrieben zugehörige Neben- und Sozialräume, Lagerflächen, Flächen für Technik und Verkehrsflächen zulässig sind. Hier werden auch die Flächen im 2. Obergeschoss erfasst, welche insbesondere durch Neben- und Sozialräume, Lagerflächen und Flächen für Technik genutzt werden sollen. Aber auch in dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss sind Nebenräume, Räume für Technik und Lagerflächen vorgesehen. Hier sind ebenfalls Verkehrsflächen einschl. Rollsteige und Treppen zur Erschließung der jeweiligen Einzelhandelsnutzungen, der Stellplatzflächen sowie der Gastronomieeinrichtung vorgesehen. In einem Tiefgeschoss sind demgegenüber nur Räume für Technik, Lager- und Verkehrsflächen vorgesehen.

In den textlichen Festsetzungen ist die Attendorner Sortimentsliste gemäß Einzelhandelskonzept der Hansestadt Attendorn von März 2018 aufgenommen, um über die stadtspezifische Sortimentsdefinition im Bebauungsplan zu informieren. Es ist darauf hinzuweisen, dass Spielwaren an zwei verschiedenen Stellen in der Sortimentsliste innerhalb der Warengruppe „Bücher, Spiel- und Schreibwaren“ sowie der Warengruppe „Sport, Freizeit, Spiel“ gelistet sind. Als zentrenrelevanter Sortimentsanteil tauchen Spielwaren nur unter der Warengruppe „Sport, Freizeit, Spiel“ auf. Es liegt somit ein Fehler in der Sortimentsliste vor. Dieser hat jedoch keine negativen Auswirkungen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem sonstigen Sondergebiet gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16, § 18, 19 und 20 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Mindest- und Maximalhöhen der Oberkanten der baulichen Anlage (Wand, Plattform, Attika, First) jeweils in Metern über Normalhöhenull (ü NHN) festgesetzt. Die Oberkanten der baulichen Anlagen sind durch Planeinschrieb im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) definiert.

Als Bezugspunkt für die lichte Höhe (LH) ist die Unterkante der auskragenden Bauteile (Erker, die innerhalb der Baugrenze oberhalb des Erdgeschosses liegen) maßgeblich. Um die Realisierung von Bauteilen am Hauptgebäudekörper planungsrechtlich vorzubereiten, die sich an der Gestaltung der umliegenden Gebäude orientieren, werden die Baugrenzen an zwei Stellen bis über die Straßenverkehrsflächen hinaus erweitert. Der öffentliche Raum (Bürgersteig) wird insofern gesichert und freigehalten, als die Bauteile (Erker), die innerhalb der Baugrenze oberhalb des Erdgeschosses zugelassen sind, mindestens auf einer Höhe von 256,75 m ü. NHN (Lichte Höhe) liegen müssen.

Diese Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sind notwendig, um den Anforderungen des Vorhabens gerecht zu werden und gleichzeitig ein Einfügen in die baulich-räumliche Situation des Umfeldes zu gewährleisten. Insbesondere wird mit den getroffenen Höhenfestsetzungen den Nachbarschaftsbelangen im Umfeld des Plangebietes Rechnung getragen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete (GRZ 0,8)

¹¹ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, GMA-Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Attendorn, Bahnhofstraße / Mühlengraben (Wallcenter), Köln, 18.08.2023

nach § 17 BauNVO. Darüber hinaus werden abweichende Festsetzungen getroffen. Im Bebauungsplan wird eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO von maximal bis zu 0,92 festgesetzt.

Die in § 17 BauNVO angegebenen Werte für das Maß der baulichen Nutzung sind Orientierungswerte, die aus städtebaulichen Gründen überschritten werden dürfen. Die Überschreitungen der Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 BauNVO werden in diesem Bebauungsplan zugelassen, um bei diesem stark versiegelt-vorgeprägten, innerstädtischen Standort eine gute Ausnutzung gewährleisten zu können und die Innenentwicklung weiterhin zu unterstützen. Gleichzeitig trägt diese Festsetzung einer typischen Fläche für Einzelhandelsnutzungen in einem zentralen Versorgungsbereich Rechnung und wird künftig eine hohe Ausnutzung ermöglichen. Unverhältnismäßig nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind in dieser integrierten, innerstädtischen Lage nicht zu erwarten, wenngleich mit der Umsetzung der Planung zum Teil Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter verbunden sind. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können ausreichend berücksichtigt werden, entsprechende Abstandflächen gegenüber den benachbarten Grundstücken werden berücksichtigt und eingehalten. Das Gebäude Bahnhofstraße 4 erfordert aufgrund der grenzständigen Stellung einen Anbau in geschlossener Bauweise. Ansonsten werden auch hier die vorgeschriebenen Abstandflächen eingehalten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben auch grundsätzlich innerhalb eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO zulassungsfähig wäre. Die Integration eines Kerngebietes wäre durch das Vorliegen eines zentralen Versorgungsbereiches auch am Standort möglich. Aufgrund der als erforderlich erkannten Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzungen wird jedoch von der Festsetzung eines Kerngebietes abgesehen. Für Kerngebiete gilt als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 1,0, welche jedoch bei dem hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erreicht wird.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder einer Baumassenzahl wird verzichtet. Durch die vorgesehenen Festsetzungen – insbesondere zu den Höhen der Gebäude – kann eine abschließende Regelung zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen. Auch ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl oder einer Baumassenzahl ist keine mittelbare Überschreitung diesbezüglicher Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung zu befürchten. Rechnerisch wird die Geschossflächenzahl den Wert von 1,6 nicht überschreiten, auch eine Überschreitung der Baumassenzahl von 10,0 wird durch die Festsetzungen nicht mittelbar vorbereitet.

Um das Einfügen des Vorhabens in Bezug auf die Höhenentwicklung in den Kontext der Umgebung zu gewährleisten, wird eine dezidierte Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe in Metern ü. NHN im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Das ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung mit einer Höhe von ca. 11 - 12 m, je nach Gelände- und Straßenniveau. Für die aufgehenden Dachgeschosse sind weitere zulässige Höhen berücksichtigt. Gegenüber der Straße Mühlengraben ist eine teils abgestufte Gebäudehöhe vorgesehen. An der Bahnhofstraße soll die zulässige Höhe mit der Trauflinie des benachbarten Gebäudes Bahnhofstraße 4 korrespondieren. Hier und im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße und im Bereich der Straße Am Zollstock wird eine Wandhöhe mit einer Mindest- und maximalen Höhe auf Ebene des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt das Höhenkonzept mit Mindest- und Maximalhöhen für Wände, First und Attika. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden demgegenüber ausschließlich die zulässige Anzahl von 2 Vollgeschossen sowie die lichte Höhe der über die Bahnhofstraße auskragenden Bauteile definiert.

Per Planeinschrieb im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Oberkante der Gerätetechnik auf der dafür vorgesehenen Plattform in Metern über Normalhöhenull (ü NHN) festgesetzt. Unabhängig davon dürfen Dach- und Technikaufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungsschächte, Raumlufttechnische Anlagen im Plangebiet die festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen um maximal 1,00 m auf maximal insgesamt 20 % der darunterliegenden Geschossfläche überschreiten. Mit diesen getroffenen Festsetzungen wird Bezug auf das planerische Ziel der Vorhaben-Ansiedlung und dessen Einzelhandelsnutzungen ein technisch notwendiger Spielraum für die technischen Anlagen unter Berücksichtigung der Nachbarschaftsbelange und Gestaltungsansprüche eingeräumt.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise (a) gilt, dass Gebäude gegenüber dem Grundstück Bahnhofstraße 4 (Flurstück 831) innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in geschlossener Bauweise zu errichten sind. Darüber hinaus darf das Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und eine Länge von 50 m überschreiten.

Wie bereits ausgeführt kann der grenzständigen Bauweise gegenüber dem Gebäude Bahnhofstraße 4 entsprochen werden. Die weiteren Übergänge zu den Nachbargrundstücken werden durch eine offene Bauweise geprägt, welche bei der abweichenden Bauweise im Weiteren grundsätzlich gilt. Die Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m berücksichtigt die Ausmaße des geplanten Gebäudes.

Die Planung verfolgt das Ziel der Einzelhandelsstärkung innerhalb des zentralen Versorgungsgebietes von Attendorn und trägt damit im besonderen Maße den Erfordernissen der Innenentwicklung Rechnung. Mit dem Ziel, das innerstädtische Grundstück im Zuge des Vorrangs der Innenentwicklung und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einer neuen Nutzung zuzuführen, wird entlang der Bahnhofstraße und dem östlichen Abschnitt der Straße Am Zollstock eine kompakte straßenbegleitende Bebauung entstehen. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich sehr stark an dem geplanten Vorhaben und lassen lediglich einen marginalen Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück zu. Durch die festgesetzten Baugrenzen werden Baufenster geschaffen, die eine städtebauliche Kante entlang der plangebietsumgrenzenden Verkehrsflächen ermöglichen. Damit wird eine wünschenswerte Raumbildung für diesen prägnanten Innenbereich umsetzungsfähig.

7.4 Anlagen und technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energieträgern

Vor dem Hintergrund der Energiewende und einer zukunftsgerichteten, lokalen Energie- und Wärmeversorgung wird für Gebäude im Sondergebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b festgesetzt, dass mindestens 8 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten sind. In absoluten Zahlen entspricht dies einer Fläche von mindestens 300 m². Diese Flächengröße bietet insofern Flexibilität, als dass es sich um tatsächlich für die Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignete Flächen handelt, die nicht erheblich verschattet werden oder andere, zulässige Nutzungen (wie Verglasungen bzw. Fenster, Aufbauten und insbesondere technische Anlagen) benötigt werden. Die Kombination der Solaranlagen mit der Fläche für

Dachbegrünung ist grundsätzlich möglich. Dabei kann die Unterpflanzung von Solaranlagen zu einer Kühlung der Module und damit zu einer optimalen Leistungsfähigkeit beitragen.

Das Baugebiet, die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Höhe baulicher Anlagen sind im vorliegenden Sondergebiet so festgesetzt, dass für die grundsätzliche Nutzung der Solarenergie angemessene Voraussetzungen sichergestellt werden können. Die Festsetzung zur Solarnutzung ist nicht auf Anlagen zur Stromerzeugung begrenzt, auch eine Kombination oder ein vollständiger Nachweis der Flächenanteile durch Solarwärmeanlagen ist grundsätzlich möglich. Zukünftigen Bauherren soll hierbei abhängig von den individuellen Anforderungen der Betriebe und Anlagen eine angemessene Wahlfreiheit gewährt werden

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan kann lediglich die Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie in Bezug auf die Bodennutzung im Sondergebiet festgesetzt werden. Weitergehende Regelungen zu Art und Weise des Betriebs der Anlagen (Eigenversorgung, Direktversorgung oder Einspeisung in die öffentliche Versorgung sowie eine Kombination dieser Optionen) stehen den zukünftigen Eigentümern und Nutzern im Plangebiet offen. Zu den Rechten und Pflichten in Verbindung mit der Solarnutzung sind die jeweils geltenden Vorschriften (z. B: Erneuerbare-Energien-Gesetz, EEG oder Gebäudeenergiegesetz, GEG) zu beachten.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Um eine dauerhafte Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, gilt für sämtliche getroffene Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, dass diese fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Abgehende Pflanzen sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Heckenpflanzungen

Um eine grüne Gestaltung der nicht überdachten Parkplatzflächen zu gewährleisten und eine Abgrenzung zwischen den separat anfahrbaren Stellplätzen zu sichern, wird die Eingrünung derselben mit einer mindestens einreihigen Schnithecke festgesetzt. Es sind Pflanzen aus der Pflanzliste „Standortgerechte Schnithecken“ zu pflanzen.

Fassaden- und Dachbegrünung

Um für eine ausgewogene Durchgrünung des Quartiers zu sorgen und das Mikroklima dauerhaft zu verbessern, wird festgesetzt, dass Flachdächer von Hauptgebäudekörpern extensiv zu begrünen sind. Dabei wird ein Anteil von mindestens 50 % festgesetzt, der unter Zugrundelegung der gesamten Dachfläche einer Fläche von knapp 1900 m² entspricht. Diese Flächengröße bietet insofern Flexibilität, als dass es sich um tatsächlich für Dachbegrünung geeignete Flächen handelt oder für andere, zulässige Nutzungen (wie Verglasungen bzw. Fenster, Aufbauten und insbesondere technische Anlagen) benötigt werden. Es gilt, dass die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses mit einer standortgerechten Vegetation (Ansaat einer autochthonen und artenreichen Saatgut-Mischung mit Sedum, Gräsern und/oder Kräutern) auszustatten sind. Von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Flächen von erforderlichen Revisions- und Wartungswegen und technischen Aufbauten ausgenommen. Im Hinblick auf den Klimawandel sind Dachbegrünungen sinnvolle Maßnahmen, um der Hitzeentwicklung im Siedlungsraum vorzubeugen sowie im Falle von Starkregenereignissen unterstützend auf die Verzögerung

des Spitzenabflusses durch die Retention des Niederschlagswassers hinzuwirken. Die Kombination von aufgeständerten Solarmodulen und Dachbegrünung ist grundsätzlich möglich.

Ebenfalls für ein grünes Erscheinungsbild des Quartiers sorgt die Begrünung von Fassaden. Zu diesem Zweck wird die Eingrünung mit mindestens 79 Kletterpflanzen der Außenwände des Gebäudes vorgegeben. Neben der baulichen Fassadengestaltung sorgt die Begrünung für eine vertikale Strukturierung und lockert die Fassade insgesamt auf. Darüber hinaus leistet die Festsetzung einen mikroklimatisch positiven Beitrag. Insgesamt sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen und Kletterhilfen einzurichten. Mit der Pflanzung von 2 Pflanzen pro Meter Pflanzstelle wird sichergestellt, dass ein grünes Erscheinungsbild zunächst auch bei Abgang einer der Pflanzen dauerhaft gewahrt wird. Die Pflanzen sind aus der Pflanzliste „Kletterpflanzen“ zu wählen.

Grundstücksbegrünung

Ergänzend zu den zuvor genannten Pflanzgeboten ist gemäß § 8 BauO NRW zu berücksichtigen, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu begrünen sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass mindestens 3 kleinkronige Bäume (aus der Pflanzvorschlagsliste „Schmalkronige Bäume“) sowie 8 Sträucher (aus der Pflanzliste „Sträucher“) zu pflanzen sind. Die Festsetzungen unterstützen insgesamt eine attraktive Gestaltung der die Stellplätze umgebenden Flächen und sind durch die Beschattungswirkung einem moderaten Stadtklima in Hitzeperioden zuträglich. Als Bäume sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm in eine mindestens 6 m² große offene Baumscheibe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung sichert, dass bereits bei Umsetzung der Planung ein entsprechend grünes Bild entsteht.

Pflanzliste

Um die Freianlagen insgesamt zusammengehörig gestalten zu können, soll ausschließlich auf die in den Pflanzvorschlagslisten aufgeführten Pflanzenarten in der festgesetzten Pflanzqualität zurückgegriffen werden.

7.6 Verkehrsflächen, Verkehrsbelange und Nebenanlagen

An der Bahnhofstraße sowie an der Straße Am Zollstock wird jeweils ein schmaler Streifen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Zufahrt der separat erreichbaren Stellplätze wird über die Festsetzung eines Stücks Straßenverkehrsfläche gesichert. Diese Fläche war früher schon Straßenraum und ist zu einem Großteil asphaltiert. Längs der Straße Am Zollstock existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 „Stadtkern“, welcher für Teile der bereits ausgebauten Straßenfläche ein Baugebiet - Mischgebiet - festsetzt. Durch die Einbeziehung dieser Flächen soll die Straßenfläche über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Zufahrten für die Anlieferung und die Erschließung des Garagengeschosses sind im Plangebiet nur in den gekennzeichneten Einfahrtsbereichen von der Straße Am Zollstock und dem Kreisverkehr Am Zollstock / Bahnhofstraße zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird die Umsetzbarkeit des Vorhabens ermöglicht und den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung Rechnung getragen, die auf das Plangebiet einwirkenden Fahrbewegungen werden gebündelt und in einem verträglichen und sicheren Maß abgewickelt.

7.7 Lärmimmissionen

Im Bauleitplanverfahren sind generell die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, gem. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB, zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind.

In erster Linie gilt es, ausreichende Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten. In bestehenden und gewachsenen Quartieren, wie das bei diesem innerstädtischen Plangebiet der Fall ist, sind solche Abstände jedoch nicht immer in ausreichendem Maß realisierbar. Die zentrale Lage des Plangebiets im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den bestehenden Straßensystemen bietet eine gute Anbindung an Infrastruktureinrichtungen und trägt zur Qualität des Standortes bei. Im Umkehrschluss sind damit aber auch Lärmauswirkungen auf das Plangebiet verbunden und von den im Plangebiet vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen resultieren Lärmimmissionen auf den umliegenden Bestand mit seinen schutzwürdigen Nutzungen.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung¹² für das Bebauungsplanverfahren waren der Straßenverkehrslärm (Veränderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrswegen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen) sowie die Schallauswirkungen im Umfeld durch technische Anlagengeräusche zu untersuchen.

Straßenverkehrslärm

Aus schalltechnischer Sicht ist die Veränderung der Lärmbelastung der Anwohner an den untersuchten Straßen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu ermitteln und zu bewerten. Dabei ist die Vorbelastung zu berücksichtigen. Dies wurde an den Straßen Am Wassertor, Am Zollstock, Bahnhofstraße, Finnentroper Straße, Grafweg, Mühlengraben, Niederste Straße und Wasserstraße durchgeführt. Es wird untersucht, inwieweit das erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen zu einem spürbaren Anstieg der Immissionen führt. Außerdem ist sicherzustellen, dass städtebauliche Missstände vermieden werden. Dabei sind aus städtebaulicher Sicht die Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beachten. Für die Bewertung der Verkehrsgeräusche von öffentlichen Verkehrswegen sind die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sowie für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts heranzuziehen. Da im vorliegenden Fall eine Vorbelastung vorhanden ist, war zu prüfen, ob städtebauliche Missstände auftreten können. Dies ist zu erwarten, wenn der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche tagsüber 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) überschreitet. In diesem Fall ist die Grenze der zumutbaren Lärmbelastung erreicht, ab der bei dauerhafter Einwirkung eine Gesundheitsgefährdung möglich ist.

Im Ergebnis der Berechnungen zeigt sich:

- Im Tageszeitraum sind die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 im Analysefall an den meisten Immissionsorten überschritten. Im Nachtzeitraum sind die OW entlang der Straßen Am Zollstock zwischen der Wasserstraße und dem Kreisverkehr und an der Bahnhofstraße überschritten. Am Haus Am Wassertor 1 (IO 1) wurden die höchsten Beurteilungspegel mit maximal 69/56 dB(A) tags/nachts errechnet. Damit wird die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts nicht erreicht. Durch das

¹² Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ in Attendorn, Bericht, September 2023

zusätzliche Verkehrsaufkommen steigt der Beurteilungspegel maximal um 1,2 dB(A) tags und nachts. Die Beurteilungspegel steigen auf maximal 70 dB(A) tagsüber am Haus Bahnhofstraße 7 (IO 5) und auf maximal 56 dB(A) nachts am Haus Am Wassertor 1 (IO 1). Die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts wird somit weiterhin nicht erreicht. Tagsüber wird erstmals die Grenze von 70 dB(A) erreicht. Der Beurteilungspegel von 70 dB(A) am IO 5 beträgt ungerundet 69,3 dB(A) im 1. Obergeschoss und 69,2 dB(A) im 2. Obergeschoss.

Tagsüber wird erstmals die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Haus Bahnhofstraße 7 (IO 5) erreicht, aber nicht überschritten. Der berechnete Beurteilungspegel beträgt maximal 69,3 dB(A). Aufgrund der Rundungsregel nach RLS-19 werden im 1. und 2. Obergeschoss 70 dB(A) angezeigt. Da Erhöhungen des Verkehrslärms um 1 bis 2 dB für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind, kann eine entsprechende planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms hingenommen werden, zumal der faktische Beurteilungspegel unterhalb von 70 dB(A) liegt.

Bei der Bewertung, ob die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten ist, spielt die konkrete Örtlichkeit und die Lärmvorbelastung eine wesentliche Rolle.

Ursächlich für die hohe Lärmbelastung ist in jedem Fall das bereits vorhandene Verkehrsaufkommen. Die vorliegende Planung leistet keinen wesentlichen Beitrag zum prognostizierten Beurteilungspegel.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Häuser im Verlauf der Bahnhofstraße nur an der straßenzugewandten Fassade derart hohen Lärmbelastungen ausgesetzt sind. Die abgewandten Fassaden sind weniger belastet. Aufgrund der weitgehend geschlossenen Bauweise kann ohne rechnerischen Nachweis davon ausgegangen werden, dass bei der abgewandten Fassade eine Minderung um mindestens 5 dB(A) gegenüber der zugewandten Fassade vorliegt - je nach Geschoss und Geometrie kann die Minderung auch höher ausfallen. Insofern ist zu erwarten, dass die Beurteilungspegel an den Rückseiten der Gebäude deutlich unter 70/60 dB(A) liegen.

Da diese hohe Lärmbelastung an den straßenseitigen Fassaden der Bahnhofstraße bereits heute existiert, ist davon auszugehen, dass sich die Anwohner bereits entsprechend organisiert haben und die Schlafzimmer und Ruhebereiche auf die abgewandten Gebäudeseiten verlegt haben.

Im Hinblick auf die Gesamtlärmbelastung ist festzustellen, dass andere Geräuschquellen nicht vorhanden sind bzw. eine deutlich untergeordnete Rolle spielen. Die Umgebungslärmkartierung von 2017 zeigt keine relevanten Geräuschbelastungen durch den Schienenverkehr an. Die berücksichtigten Straßen stellen die relevanten Quellen für Verkehrslärm dar. Zusätzliche relevante gewerbliche Lärmquellen sind ebenfalls nicht vorhanden. Insgesamt sind daher keine städtebaulichen Missstände zu erwarten.

Geräuscheinwirkungen von technischen Anlagen (Gewerbelärm)

Für die relevanten Geräuschquellen wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen ermittelt. Dazu zählen die Betriebsgeräusche, die in Verbindung mit dem Nahversorgungszentrum entstehen. Die Bewertung der Immissionen außerhalb des Plangebietes erfolgt nach den Vorgaben der DIN 18005 und der TA Lärm. Im Rahmen von verschiedenen früheren Planungsstadien wurde ermittelt, dass die Nutzung der offenen Stellplatzflächen westlich des Gebäudes nach 22 Uhr problematisch ist. Ebenso wurde festgestellt, dass Anlieferungsvorgänge im Nachtzeitraum nicht

möglich sind, weil durch Spitzenpegel der Betriebsbremse der Lkw das zulässige Höchstmaß nach TA Lärm an einzelnen Gebäuden überschritten werden kann.

Außerdem wurde festgestellt, dass die Schalleistung der Anlagen auf der Technikplattform nicht mehr als 82 dB(A) im Nachtzeitraum betragen darf.

Die Berechnungen wurden daher im vorliegenden Fall für den Fall durchgeführt, dass die Anlieferungsvorgänge zwischen 6 und 22 Uhr stattfinden, und dass die Nutzung der offenen Stellplätze ebenfalls um 22 Uhr endet. Das Parkdeck unter dem Gebäude mit 114 Stellplätzen wurde dagegen auch nach 22 Uhr mit den Werten in Tabelle 6 berücksichtigt.

Es zeigt sich, dass die folgenden Geräuschquellen für die Spitzenpegel an den Häusern Am Zollstock 28 und 32 maßgebend sind:

- Entlüftungsgeschall der Betriebsbremse des anliefernden LKW
- Zuschlagen der Kofferraumtüren auf den beiden westlichen Parkflächen

Im Ergebnis der Berechnungen zeigt sich:

- Die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm werden im Tageszeitraum an allen Immissionsorten eingehalten.
- Spitzenpegel von Einzelgeräuschen halten die zulässigen Höchstwerte im Tages- und im Nachtzeitraum ein.

Mit den oben beschriebenen Ansätzen kann das Vorhaben im Einklang mit den Vorgaben der TA Lärm betrieben werden

Den Berechnungen wurden entsprechend geringere Schallleistungspegel für die Geräusche der technischen Geräte, ein Verzicht auf die nächtliche Nutzung der Parkflächen, die nicht überdacht sind, sowie ein Verzicht auf die Nachtanlieferung als Maßnahmen zur Reduzierung der Beurteilungspegel geprüft. Durch die im Folgenden spezifizierten Minderungsmaßnahmen können die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Beurteilungspegel im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden:

- Nachtanlieferungen durch Lkw sind unzulässig.
- Eine Nutzung der westlichen Parkflächen, die nicht überdacht sind, ist im Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr auszuschließen. Alternativ ist die Öffnungs- und Betriebszeit so zu verkürzen, dass zwischen 22 und 6 Uhr keine Fahrbewegungen mehr stattfinden.
Der Schallleistungspegel der Geräte auf der Technikenebene auf dem Dach darf je Mietfläche im 1. Obergeschoss des Nahversorgungszentrums maximal 82 dB(A) bei Dauerbetrieb betragen.

Der einzelne Stellplatz an der Straße Mühlengraben kann auch im Nachtzeitraum genutzt werden.

Die im Rahmen des Gutachtens aufgezeigten Minderungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB verbindlich geregelt. Darüber hinaus werden die Minderungsmaßnahmen verbindlich in der Baugenehmigung geregelt, um sicherzustellen, dass den Anforderungen des § 15 BauNVO genügt wird. Grundsätzlich erfolgt eine genaue Prüfung der Emissionsansätze im nachgeordneten Bauantragsverfahren durch einen weiteren schalltechnischen Nachweis. Dadurch können sich weniger, andere oder mehr Minderungsmaßnahmen ergeben.

8 Altlasten, Altablagerungen

Im Plangebiet befinden sich eine Altablagerung und ein Altstandort (vgl. Ziffer 10.6).

Auf dem überplanten Gebiet, westlicher Bereich des Plangebiets, im Bereich des Flurstücks 832 befanden sich ein Brennstoffhandel und ein Werkzeugbau. Dabei handelt es sich um Betriebe der Erhebungsstufe 1. Demzufolge wurde die Fläche von der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) als altlastenverdächtig eingestuft.

9 Sonstiges

9.1 Kosten

Die Planungskosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind vom Vorhabenträger zu zahlen. Sonstige erforderliche Kosten wie z.B. für die Erschließung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen und werden im Rahmen des Durchführungsvertrages gem. § 12 BauGB geregelt.

10 Hinweise

10.1 Kampfmittelfreiheit

Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen werden, sind vor Beginn der Erdarbeiten hinsichtlich ihrer Kampfmittelfreiheit zu untersuchen. Dies kommt insbesondere bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die in Bombenabwurfgebieten oder in ehemaligen Hauptkampfgebieten des 2. Weltkrieges liegen, in Betracht. Die Kampfmittelverordnung und der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums -75-54.06.06- und des Ministeriums für Bauen und Verkehr -VA3-16.21- vom 08.05.2006 sind zu beachten.

10.2 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§17 DSchG NW).

10.3 Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, aber innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes mit niedriger Wahrscheinlichkeit (seltener als HQ 100). Bei Hochwasserereignissen, die seltener als alle 100 Jahre auftreten, sind Wassertiefen von bis zu 2,75 m zu erwarten. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen der §§ 78b, 78c des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

10.4 Baugrund

Nach Information des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen sind im Bereich des Plangebietes mehrere Meter mächtige künstliche Aufschüttungen vorhanden. Im Untergrund des Plangebietes treten verkarstungsfähige Gesteine auf. Erdfälle sind im direkten Umfeld nicht bekannt. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

10.5 Bodenschutz/Altlasten

Gemäß dem Kataster über Altablagerungen und Altstandorte des Kreis Olpe befinden sich im Plangebiet eine Altablagerung und ein Altstandort. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle von Verunreinigungen mit erhöhtem abfallwirtschaftlichem Entsorgungsaufwand zu rechnen ist.

10.6 Deutsche Bahn

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Beleuchtung von Parkplatzflächen, Leuchtwerbung, Baustellenbeleuchtung) ist im Nahbereich von Betriebsflächen der Deutschen Bahn AG darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körper Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen bzw. Belästigungen an benachbarter Bebauung führen können. Laut Auskunft der Deutschen Bahn AG können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.

Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.

10.7 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind die im Gutachten „Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) zum Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ in der Hansestadt Attendorn, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Stand: Oktober 2021, formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen einzuhalten. Die einzuhaltenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB verbindlich zu regeln.