

[REDACTED]
[REDACTED]

Hansestadt Attendorn
Amt für Planung Bauordnung
Kölnerstr. 12
57349 Attendorn

Betr.: Frühzeitige Beteiligung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37n
„Wallcenter“ und Offenlage 14. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Busbahnhof“

Attendorn, im März 2022

Sehr geehrte Damen und Herren, von Rat und Verwaltung,

wir lehnen das Vorhaben „Wallcenter“ sowie die hierfür vorgesehene 14. Änderung des Flächennutzungsplans in der derzeit geplanten Form ab.

Dies sind unsere Gründe:

No. 1 Ziel: Versorgung der Bevölkerung mit Warensortiment, dass das Angebot der Innenstadt ergänzt (Innenstadtentwicklungskonzept M 6.2.13)

Nach dem Innenstadtentwicklungskonzept kommt der zu beplanenden Fläche die Funktion zur Versorgung der Bevölkerung mit einem Warensortiment zu, dass das Angebot der Innenstadt ergänzt.

Zu den in Attendorn vorhandenen/fehlenden Branchen sagt das Einzelhandelskonzept (EHK) Folgendes:

- es gibt „für die in Attendorn vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe keine ausgewogene Branchenstruktur“ (EHK S. 24).
- „Es gibt keine solchen Betriebe mit überwiegend mittelfristigen Bedarfsgütern am Standort.“ (EHK S. 24)
- „es wird unterstrichen, dass der Innenstadtentwicklung wichtige Magnetbetriebe in Schlüsselsegmenten Bekleidung, Schuhe u. Schmuck fehlen“ (EHK S. 24)

Das EHK zeigt die bei Weitem größten prozentualen Kaufkraftabflüsse in den Branchen Bekleidung, Schuhe, Schmuck, Sport, Freizeit, Spiel, Möbel und Einrichtung auf. Diese Aussage wird durch das Ergebnis einer Passanten Befragung gestützt, die im Auftrag der Stadt Attendorn zuletzt im Jahr 2018

durchgeführt worden ist. Danach vermissen lediglich 1,2% der Kunden ein größeres Angebot im Lebensmittel- und Genussmittelbereich und 1,6% der Passanten im Drogeriebereich. Die im Wallcenter geplanten Sortimente gehen mithin an den Bedarfen und Wünschen der Kunden vorbei und sind ungeeignet, die Attraktivität des Einzelhandels und damit die Zentralitätskennziffer zu erhöhen.

Trotz dieser Feststellungen sollen im „Wallcenter“ die drei für die Versorgung mit kurzfristigen Gütern relevanten Geschäftssegmente, nämlich Lebensmittel, Drogerie-Artikel und Arzneimittel, vorgehalten werden. Die frequenzbringenden Kunden (Einkauf mehrmals pro Woche) können sich dort mit allen notwendigen Dingen des täglichen Bedarfs versorgen ohne auch nur einen Schritt in den Stadtkern zu tun. Die Folge: durch das „all in one“ Center geht ein Großteil dieser frequenzbringenden Kundschaft für den historischen Stadtkern unwiederbringlich verloren.

Ergebnis:

- **das Angebot der Innenstadt wird nicht ergänzt**
- **die „nicht ausgewogene Branchenstruktur“ wird weiter verschärft**
- **die fehlenden Warensortimente werden nicht hinzugewonnen**

No. 2 Ziel: Bindeglied zwischen historischem Zentrum und östlicher Innenstadt mit Bahnhof (Innenstadtentwicklungskonzept M 6.2.13)

Nach dem Innenstadtentwicklungskonzept soll die Bebauung der hier relevanten Fläche die Funktion „eines Bindeglieds zwischen Innenstadt und östlicher Innenstadt mit Bahnhof sicherstellen“.

Das Einzelhandelskonzept fordert, dass „die Ausrichtung des Gebäudes nicht nur Kopplungsakzente mit dem Alleecenter berücksichtigt, sondern vor allem die Anbindung in den historischen Teil des Hauptzentrums ermöglicht“ (EHK S. 49).

Das Einzelhandelskonzept erkennt dabei auch die Gefahr, dass eine Einzelhandelsnutzung am Standort „wenige Synergie-Effekte für den historischen Stadtkern erwarten“ lässt (EHK S. 49).

Mit der geplanten Bebauung und Nutzung des Standortes wird nicht einmal der Versuch unternommen, solche Synergie-Effekte für die historische Innenstadt zu erreichen. Weder baulich noch optisch wird ein Anreiz geschaffen, anschließend an einen Einkauf im „Wallcenter“ mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit und großzügigem kostenlosen Stellplatzangebot noch den Stadtkern zu besuchen. Der Haupt Eingangs- und Ausgangsbereich des „Wallcenter“ ist in Richtung Bahnhof/Alleecenter gelegen. Würden also die Planungen des Investors ITG umgesetzt, würde sich dadurch die vom IEK gesehene Gefahr „der zunehmenden Abkopplung des Standortes von der Innenstadt“ (EHK S. 49) realisieren. Im östlichen Bereich der Innenstadt würde ein „neuer“ Stadtkern entstehen, statt den historischen Stadtkern zu stützen und zu ergänzen. Das Planvorhaben ist damit eine ganz konkrete Gefahr für die heutigen städtebaulichen Strukturen, die sich im Laufe der fast 800-jährigen Geschichte unserer Stadt herausgebildet haben.

Ergebnis:

- **die bestehende Planung hat die Wirkung eines Exzeters**
- **der Großteil des Einzelhandels wird in Richtung Oststadt verschoben**
- **der Kern der Innenstadt wird verlagert**

No. 3 Ziel: Kaufkraftabfluss verringern, Kaufkraftbindung stärken (Innenstadtentwicklungskonzept)

Begründet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan No. 37n „Wallcenter“ mit Kaufkraftabflüssen in den fraglichen Branchen, das wären hier: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege.

Die Hoffnung, viele Millionen Umsatz in diesen Branchen nach Attendorn holen zu können, wird durch keine einzige gutachterliche Untersuchung gestützt: der Zentrums-Monitor der Uni Siegen für den Bereich der Kreise Siegen-Wittgenstein und Olpe von 2018 (https://www.ihk-siegen.de/fileadmin/user_upload/Handel/Zentrumsmonitor_2018_Druckversion.pdf) bescheinigt gerade in diesen Branchen allen Ober/Mittel und Grundzentren eine sehr hohe Kundenbindung und Zufriedenheit. Das Einzelhandelskonzept unserer Stadt von 2018 ermittelt für die hier relevanten kurzfristigen Segmente eine Kaufkraftbindungsquote von 92-93 % (EHK Tabelle 7, S. 31).

Lediglich das Gutachten der GMA, die vom Investor ITG in Auftrag gegebene Auswirkungsanalyse, möchte auf sehr subtile – man könnte sagen: ungehörige – Weise anderes suggerieren. Hierzu im Einzelnen: Auf Seite 23 des GMA-Gutachtens wird behauptet, dass „die Betrachtung der Einzelhandelszentralität zeige, dass mit einem **Wert von ca. 59** die Lebensmittelmärkte deutlich geringere Umsätze bei Nahrungs- und Genussmitteln im Vergleich zur örtlichen Kaufkraft erzielen“. Mit dieser äußerst niedrigen Kennziffer, die im Übrigen an keiner Stelle des Gutachtens hergeleitet wird, soll belegt werden, dass noch genügend ungebundene Kaufkraft im kurzfristigen Bedarfsbereich vorhanden ist, aus der das Planvorhaben seine Umsätze generieren kann ohne dass die örtlichen Mitbewerber Einnahmeverluste fürchten müssten.

Allerdings: Die Zentralitätskennziffer ist schlicht **falsch!** Attendorn hat im kurzfristigen Sortimentsbereich traditionell sehr hohe Zentralitätskennziffern von über 90 Prozent. **Aufmerksame Leser finden diese -richtige- Kennziffer in Fußnote 23 auf Seite 23 des Gutachtens, wo sie die GMA versteckt hat.** Damit bestätigt auch die GMA - wenn auch nur versteckt in einer Fußnote - die von den anderen Gutachtern ermittelte **hohe Zentralität von über 90 %** für die hier fraglichen Segmente.

Das heißt, die Kaufkraft, die den Attendorner Bürgerinnen und Bürgern in diesen Sortimenten zur Verfügung steht, wird heute schon zu über 90 Prozent im örtlichen Handel gebunden. Das heißt aber auch, dass alle etablierten Anbieter in diesem Sortimentsbereich massiv von Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben betroffen sein werden. Dies wird auch Anbieter treffen, die nicht im zentralen Versorgungsbereich verortet sind (und vermutlich deshalb in den 59 Prozent der falschen Zentralitätskennziffer fehlen) – also Aldi und Rewe im Bereich „Auf der Tränke“, Penny und Netto in Ennest und Netto im Schwalbenohl.

Die Gefahr, dass auch dezentrale Versorger (siehe vorstehend genannte) durch die massiven Umsatzumverteilungen schließen werden, ist sehr konkret. So wurde die Investition in die dringend notwendige Modernisierung des REWE-Markts auf der Tränke durch die Firma Dornseifer zunächst gestoppt (Sauerlandkurier vom 12.02.2020), laufende Planungen werden durch die Verwaltung - vermutlich zur Sicherung des geplanten Wallcenters – verzögert. Es kann nicht Ziel einer Stadtentwicklung sein, fußläufig erreichbare, dezentrale Versorgungsstrukturen zugunsten einer eindimensionalen, zentralistischen Versorgungslage in der östlichen Innenstadt zu zerstören!

Die von Bürgermeister und Baudezernent geäußerte Erwartung, das Planvorhaben würde eine Magnetwirkung entfalten (u.a. Sauerlandkurier vom 08.02. und 15.02.2020) und Kaufkraftzuflüsse generieren, wodurch die Umsatzumverteilungen geringer ausfallen, wird durch die Auswirkungsanalyse der GMA widerlegt: so heißt es auf Seite 27: „Die Marktbedeutung der Planung ist deutlich untergeordnet“, d. h. es wird keine größere Marktbedeutung über die Grenzen der Stadt hinaus entfaltet.

Mit der Argumentation, es gebe in Attendorn zu hohe Kaufkraftabflüsse in den vorbenannten Segmenten und man könne mit einer Ausweitung dieser Segmente gegensteuern, wird Ursache und Wirkung vertauscht: bestehende Kaufkraftabflüsse resultieren gerade nicht aus einem zu geringen Angebot in diesen Segmenten, sondern im Wesentlichen aus der geringen oder fehlenden Kaufkraftbindung in anderen Branchen (s.o. Bekleidung etc.). Das heißt: erledigen Attendorner Kunden ihre Einkäufe im mittel- und langfristigen Bereich auswärts, decken sie sich -so ganz nebenbei- auch mit Dingen des täglichen Bedarfs ein (sogeannter Mitnahme/Streu Effekt). Dieses Verhalten erklärt sich aus der allgemein anerkannten Regel, nach der Kunden für einen Einkauf von mittel- und langfristigen Gütern (z. Bsp. Schuhe/Kleidung) auch größere Entfernungen zum Einkaufsort in Kauf nehmen. Beim Einkauf von kurzfristigem Bedarf (z. Bsp. Lebensmittel) mit relativ niedrigem Warenwert sowie vergleichsweise hoher Einkaufshäufigkeit wächst dagegen der „Widerstand“ mit jedem gefahrenen Entfernungskilometer.

Aus oben genannten Gründen wird der erhoffte Kaufkraftzufluss aus den Nachbargemeinden allenfalls spärlich ausfallen, da alle angrenzenden Gemeinden bereits eine sehr gute Geschäftsausstattung in den Bereichen des kurzfristigen Bedarfs aufweisen.

Die Verwaltung hat in den Segmenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit/Körperpflege einen Kaufkraftabfluss von 15 Mio. ermittelt. Dieser Abfluss könnte nur dann verhindert werden, wenn alle Attendorner - einschließlich aller Dörfer - Lebensmittel und Drogerieartikel ausschließlich in Attendorn kaufen würden. Dieses Ziel ist angesichts der fehlenden Entwicklung im Bereich von mittel- und langfristigen Gütern sowie fachmedizinischer Angebote etc. nicht erreichbar!

Ergebnis:

- **Kaufkraftabfluss in Sortimenten mit unzureichender Zentralität wird nicht verhindert**
- **Kaufkraftbindung im Bereich mittel- u. langfristige Güter wird nicht verbessert**
- **Zentralität im kurzfristigen Bedarfsbereich wird nicht verbessert**

**No. 4 Ziel: Vermeidung zentrenschädigender Einzelhandelsentwicklung
(Einzelhandelsentwicklungskonzept, Begründung vorhabenbezogener
Bebauungsplan No. 37n, S. 4-5)**

Die GMA, der vom Investor beauftragte Gutachter, kommt auf Seite 29 der Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass „innerhalb der Stadt Attendorn ... bei Nahrungs- und Genussmitteln insgesamt ca. 6,1 - 6,2 Mio. €, bei Gesundheit/Körperpflege ca. 2,4 – 2,5 Mio. € und bei den Randsortimenten rund 0,4 Mio. € an Umsatzverteilung zu erwarten sei.

Die gutachterliche Feststellung lautet also wie folgt: ca. 9 Mio. € des prognostizierten Umsatzes des „Wallcenter“ von 13,9 - 14 Mio. € gehen den innerstädtischen Geschäften unwiederbringlich verloren.

Diese offensichtlich mit dem Planvorhaben billigend in Kauf genommene Schwächung des Einzelhandels in der Innenstadt wird unausweichlich zur Schließung vorhandener Ladenlokale führen. Nach bekannten betriebswirtschaftlichen Grundsätzen sind Betriebe nur oberhalb einer bestimmten kritischen Umsatzgrenze rentabel zu führen. Wird diese Umsatzspitze genommen, gerät - bei gleichbleibender Ladengröße - der Umsatz pro m² Verkaufsfläche in einen Bereich, in dem - angesichts gleichbleibender Kosten - der Switch zur Unrentabilität und damit zur Betriebsaufgabe nicht aufzuhalten ist.

Der Gutachter des Investors erkennt diese Gefahr und benennt sie auf Seite 20 der Analyse (GMA). Stellen Sie sich z. B. ein Alleecenter ohne den Frequenzbringer Rewe vor, stellen Sie sich die Kernstadt ohne den Frequenzbringer Rossmann vor. Durch eine Umsatzverteilung von prognostizierten ca. 30% (GMA) allein im Drogerieartikelbereich würden der Kernstadt jeden Tag 300-400 potenzielle Rossmann-Kunden fehlen, die heute auch in anderen Geschäften ihren Einkauf tätigen und Cafés und Restaurants besuchen. Bei einer als möglich gesehen Schließung des Rossmann-Marktes wären es ca. 1000 potentielle Kunden (das ist die heutige Kundenfrequenz von Rossmann).

Das GMA Gutachten hat für ein solches Szenario nur den zynischen Satz übrig: „Städtebaulich sollte jedoch eine zügige Nachbelegung des ggf. Leerstandes fokussiert werden“! (GMA S. 30).

Das Planungsvorhaben steht im eklatanten Widerspruch zu den Handlungsempfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, die wie folgt lauten:

„Grundsätzlich sind Wettbewerbsintensivierungen, die die Gefährdung oder Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs nach sich ziehen, im Sinne städtebaulicher Auswirkungen zu vermeiden“ (EHK S. 66)

Ergebnis:

- **der Einzelhandel im Stadtkern wird nachhaltig geschädigt**
- **Leerstände von Geschäftslokalen werden provoziert**
- **Vermietern von Geschäftslokalen fehlen Mittel zur Instandhaltung ihrer Immobilie**
- **die soziale Funktion der Kernstadt wird tiefgreifend beeinträchtigt**

**No. 5 Ziel: Aktive Gestaltung einer Ankommenskultur für die Innenstadt
(Innenstadtentwicklungskonzept)**

Nach den Vorstellungen des Investors ITG soll der am Bahnhof ankommende Besucher unserer Stadt wie folgt begrüßt werden: vor ihm liegt eingebettet in kleinteilige Wohnbebauung ein übermäßig großer Komplex im Stil der 70er bis 80er Jahre, in Augenhöhe parkende Autos im Erdgeschoss. Eine Sichtachse zur Innenstadt besteht nicht, nicht einmal der Kirchturm ist zu sehen.

Gemäß § 19 der Baunutzungsverordnung darf eine Grundstücksfläche maximal zu 80% von baulichen Anlagen überdeckt werden. Ausweislich der Baubeschreibung soll das geplante Wallcenter die zur Verfügung stehenden Flächen zu 92% in Anspruch nehmen. Dies geschieht, um dem Investor einen maximalen, auf Kosten des städtischen Gesamtbildes gehenden Profit zu ermöglichen. Geplant ist ein Koloss, der der umliegenden kleinteiligen Bebauung Licht und Luft nimmt. Ein erdrückender Anblick als Willkommensgruß!

Vom Mühlengraben aus wird diese Situation zusätzlich durch die beabsichtigte Auffüllung des zu bebauenden Geländes verschärft. Das Erdgeschoss, also die als Parkfläche genutzte Ebene, wird etwa 1 Meter über dem Niveau des Ostwalls liegen, das heißt, die Autos stehen nicht nur „im Schaufenster“, sondern sogar über den Köpfen der Fußgänger.

In der schalltechnischen Untersuchung ist der bauliche Bestand in der Nachbarschaft des geplanten Wallcenters nicht zutreffend eingezeichnet, Schallmesspunkte sind falsch gesetzt. Die an das geplante Objekt angrenzenden Wohnhäuser werden durch Lüftungsanlagen des Gebäudes mit einem unerträglichen, nicht hinzunehmenden Lärm zu Tag und Nachtzeiten beschallt. Die schalltechnische Untersuchung geht zwischen 5 Uhr morgens und Mitternacht von einem Schallpegel von bis zu 80 dB(A) aus - zum Vergleich: ein Staubsauger lärmt durchschnittlich mit nur 70 dB(A).

Der Zulieferverkehr für das geplante Center soll über nicht unerhebliche Strecken auch den Bereich des Gehwegs neben der Fahrbahn des Zollstocks in Anspruch nehmen. Die dadurch ausgelöste Gefährdung der Fußgänger, insbesondere der Schüler, die sich zu bestimmten Tageszeiten in großen Gruppen Richtung Bahnhof oder Richtung Innenstadt bewegen, wird in den gutachterlichen Ausführungen nicht einmal erwähnt.

Ergebnis:

- **keinerlei Ankommenskultur des geplanten Projektes erkennbar**
- **Sichtbehinderung auf den innerstädtischen Bereich durch ein nicht in die bestehende Wohnbebauung eingepasstes übergroßes Gebäude**
- **Verletzung der bestehenden Bestimmungen über den Umfang der Überdeckung einer Fläche mit baulichen Anlagen**
- **übermäßige Geräuschbelastung der vorhandenen Wohnbebauung**
- **Gefährdung des Fußgänger -, insbesondere des Schülerverkehrs**

No. 6 Ziel: Städtebaulicher Wettbewerb für den Bereich Bahnhofstr./am Zollstock West (Innenstadtentwicklungskonzept)

Das Innenstadtentwicklungskonzept schlägt für den Bereich des alten Busbahnhofs „ein Wohn- und Geschäftshaus“ vor, in Form eines „raumprägenden Gebäudes in mehrgeschossiger Bauweise vorzugsweise mit einer Tiefgarage und einem Parkdeck“. Angeboten werden sollen „Einzelhandel und Dienstleistungen“. Für die Realisierung der Umsetzung wird vom Gutachter ein „städtebaulicher Wettbewerb“ empfohlen.

Die Verwaltung hat ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Es wurden vier Investoren angesprochen: Zwei Investoren waren nicht interessiert, einer hat auf die nicht erfüllbaren Vorgaben der Verwaltung verwiesen. Es verblieb die ITG mit einem Vorschlag, der dem Innenstadtentwicklungskonzept nicht entspricht. Weitere Investoren wurden nicht angefragt. Die Abgeordneten der Stadt hatten zu keiner Zeit die Möglichkeit, unter mehreren Gestaltungsoptionen der Fläche die beste für die Stadt zu wählen.

Ergebnis:

- **ein Wettbewerb hat nicht stattgefunden**
- **keine Tiefgarage**
- **kein Wohnen**
- **kein raumprägendes Gebäude – rein funktionale Billigvariante mit ausschließlich betriebswirtschaftlich motivierter Gestaltung**

No. 7 Ziel: Schaffung von öffentlich zugänglichem Parkraum (Innenstadtentwicklungskonzept)

Die Vorgabe der Verwaltung im Handout für den Investor lautete: „Stellplätze mindestens nach den Anforderungen der BauO NRW plus Schaffung zusätzlicher Stellplätze bis zur Gesamtzahl von 240“

Die Mindestzahl der Stellplätze nach BauO NRW setzt sich für das vom Investor geplante Objekt wie folgt zusammen:

- Vorgabe „großflächiger Einzelhandel“: 1 Stellplatz pro 20 m² Verkaufsnutzfläche
für geplante 2.040 m² + 1.190 m² = 3.230m²: = 161,5 Stellplätze
- Vorgabe „Verkaufsstätten bis 700 m²“: 1 Stellplatz pro 40 m² Verkaufsnutzfläche
für geplante 95 m²: = 2,5 Stellplätze
- in Summe = **164 Stellplätze**

