

HüttenbrinkPartner Rechtsanwälte mbB · Piusallee 20-22 · 48147 Münster



Hansestadt Attendorn
z. H. Herrn Uwe Waschke
Kölner Straße 12

57439 Attendorn

Per E-Mail

Norbert Burke

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Fachanwalt für Vergaberecht

Dr. Marcus Schiller

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Medizinrecht

Dr. Daniel Weber

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Florian Bleyer

Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht

Ricarda Esch

Rechtsanwältin

Volko Krull

Rechtsanwalt

Datum
02.03.2022

Aktenzeichen


Sekretariat Norbert Burke
Ricarda Stutzke · Durchwahl -15
stutzke@huettenbrink.com

**14. Änderung des Flächennutzungsplans „Busbahnhof“
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“**

**Hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“) und
§ 3 Abs. 2 BauGB (14. Änderung des Flächennutzungsplans)**

Sehr geehrter Herr Waschke,

in oben genannter Angelegenheit zeigen wir unter Vorlage einer auf uns lautenden Vollmacht an,
dass uns  mit der weiteren Wahrnehmung ihrer
rechtlichen Interessen beauftragt haben.

Namens und im Auftrage unserer Mandanten nehmen wir im Rahmen der Beteiligung der
Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 3 Abs. 2 BauGB zur 14. Änderung des
Flächennutzungsplans „Busbahnhof“ und des im Aufstellungsverfahren befindlichen
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ wie folgt Stellung:

A. Ausgangslage

Das Wohnobjekt unserer Mandanten wurde im Jahre 2019 errichtet. Mit Blick auf seine besondere Lage im Bereich der Altstadt wurde seinerzeit mit der Stadt Attendorn eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung getroffen, welche unsere Mandantschaft verpflichtete, durch besondere Gestaltungsmaßnahmen, insbesondere ausgerichtet zum Ostwall hin, die besondere Bedeutung dieser Ortslage in ihrer ursprünglichen Gestaltung zu sichern und zu schützen. Unsere Mandantschaft ist den sich aus dieser Vereinbarung ergebenden Verpflichtungen umfassend nachgekommen.

Nunmehr beabsichtigt die Stadt Attendorn mit den oben genannten Planungen unmittelbar angrenzend an den Mühlengraben/Ostwall die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein großflächiges Einzelhandelsprojekt mit zum Ostwall/Mühlengraben hin ausgerichteten Parkplätzen in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei gleichzeitiger paralleler Änderung des derzeit geltenden Flächennutzungsplans zu schaffen. Wegen der Einzelheiten des projektierten Planentwurfs und zwecks Meidung unnötiger Wiederholungen nehmen wir Bezug auf die ausgelegten Planunterlagen sowie gutachterlicher Stellungnahmen

B. Stellungnahme

Namens und im Auftrage unserer Mandanten nehmen wir zu der beabsichtigten Planung wie folgt Stellung:

Den ausliegenden Planentwürfen wird mit Blick auf die projektierten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

widersprochen.

Begründung:

Zur Begründung tragen wir wie folgt vor:

I. Zur städtebaulichen Erforderlichkeit der beabsichtigten Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die beabsichtigte Planung genügt diesem Planungserfordernis nicht, denn die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan angestrebte Realisierung eines Bauprojektes zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen im 1. Obergeschoss und mit einem Parkdeck im Erdgeschoss nebst weiteren Parkflächen im Außenbereich ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich; insbesondere dient sie nicht *„einer Stärkung der Attraktivität und der Versorgungsfunktion der Innenstadt“*.

1. So bestehen bereits grundsätzliche **Zweifel an der Erforderlichkeit der Planung aufgrund des gewählten Standorts** unmittelbar angrenzend an den durch die Gestaltungssatzung der Stadt Attendorn als besonders schützenswert qualifizierten Bereich. Das geplante Heranrücken einer derartigen Nutzung an diesen Altstadtbereich dient ersichtlich nicht einer Steigerung/Stärkung der Attraktivität der Innenstadt und dem Zweck der Altstadtsatzung. Bereits die optisch erdrückende Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung aufgrund der geplanten Länge und Höhe der rückwärtigen, zum Mühlengraben hin ausgerichteten Seite des Gebäudes widerspricht dem mit der Altstadtsatzung verfolgten Zweck. Hinzutritt - neben der optischen Beeinträchtigung - eine erhebliche Lärmbeeinträchtigung durch die an der Rückseite zum Mühlengraben hin projektierten Parkplatzflächen sowie den ebenfalls zum Mühlengraben hin ausgerichteten Lüftungseinrichtungen. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte werden, wie noch im Einzelnen darzulegen sein wird, offensichtlich überschritten. Der gewählte Standort für ein derartiges Projekt bedingt mithin eine nachhaltige Schwächung eines in besonderer Weise schützenswerten Bereichs der Stadt Attendorn. Offensichtlich wurde diesem Aspekt bislang keinerlei Bedeutung beigemessen. So fällt auf, dass in der Planbegründung (vgl. Nr. 4.2 „Bestandssituation und Umgebung des Plangebietes“) die besonders geschützte städtebauliche Lage nicht einmal in Ansätzen erwähnt wird.

2. Die Erforderlichkeit der Planung ist jedoch nicht nur mit Blick auf den gewählten Standort infrage zu stellen. Es fehlt ebenfalls die bauplanungsrechtliche **Erforderlichkeit mit Blick auf die geplante Nutzung**. Eine derart großflächige Einzelhandelsnutzung mit den vorgesehenen Warensortimenten kann nicht überzeugend mit den Zielsetzungen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Attendorn in Einklang gebracht werden; auch wenn das Einzelhandelskonzept – so hat es den Eindruck – mit Blick auf den angedachten Standort „nachgeschärft“ wurde. Gerade die Genese des Einzelhandelskonzepts im Laufe der Jahre, aber auch die aktuelle Fassung lässt substantielle Zweifel daran aufkommen, dass der Standort dem städtebaulichen Planungserfordernis überzeugend gerecht werden kann. Zu Recht wurde insoweit bereits durch die Industrie- und Handelskammer Siegen betont, dass aufgrund der vorhandenen Kaufkraftbindung die angedachten Warensortimente letztlich nur die Konkurrenzsituation verstärken und zu Umsatzumverteilungen führen, die namentlich die kleineren Händler in der Stadt Attendorn in besonderer Weise treffen würden. Es überzeugt deshalb nicht, die Planung städtebaulich mit einer Stärkung, Sicherung und Konzentration der Angebotsstruktur, wie es in der Planbegründung (vgl. Bl. 3) zum Ausdruck kommt, rechtfertigen zu wollen. Dieser Argumentationsansatz wirkt angesichts der bereits vor Ort vorhandenen Kaufkraftbindung in den angedachten Warensortimenten tendenziell eher konstruiert, was letztlich auch die in dem Entwurf der Planbegründung sich findende Auswirkungsanalyse (s. Bl. 17) eindrucksvoll zeigt, ohne daraus allerdings die zutreffenden Schlüsse zu ziehen. So ist keineswegs zu erwarten, dass als Folge des Projekts kleinteilige Betriebe zusätzlich angesiedelt oder ausgeweitet werden könnten. Das Gegenteil dürfte der Fall sein. Aufgrund der zu erwartenden Sogwirkung besteht die begründete Gefahr, dass die (noch) stabile Einzelhandelsstruktur in der Stadt Attendorn in Teilen in einer städtebaulich nicht mehr akzeptablen Art und Weise geschädigt wird. Angesichts dieses Befundes ist auch nicht zu erwarten, dass der projektierten Planung mit Blick auf das von der Stadt Attendorn entwickelte integrierte Innenstadtentwicklungskonzept einen überzeugenden Beitrag zur Steigerung der Attraktivität der Kernstadt mit ihrem zentralen Versorgungsbereich leisten kann.

Nach alledem ist ein Planungserfordernis aus der aktuellen Bedarfssituation nicht ableitbar. Vielmehr zeichnet sich ab, dass die Planung dem Erfordernis einer behutsamen, die Gesamtsituation in den Blick nehmenden Planung unter Einbeziehung vorhandener Umfeldnutzungen und der Sicherung einer stabilen Einzelhandelsstruktur nicht mehr gerecht werden kann.

Dies gilt erst recht, wenn man sich noch vor Augen führt, dass die Planung im Westen ersichtlich über den landesplanerisch festgelegten zentralen Versorgungsbereich hinausreicht und dort umfangreiche das vorhandene Wohnumfeld massiv störende Nutzungen in Form der Anlage von Stellplatzflächen geschaffen werden sollen.

II. Beachtung übergeordneter Planungen

Die Planung widerspricht den landesplanerischen Vorgaben.

Dem Ziel 6.5.2 des LEP NRW wird keine Beachtung geschenkt, denn, wie bereits oben ausgeführt wurde, bewegt sich das Vorhaben nicht umfassend im landesplanerisch vorgegebenen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Attendorn.

III. Zu den einzelnen Festsetzungen (Buchstabe A. der Begründung des Plasnentwurfs)

1. Art der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht vor, ein SO-Gebiet für ein Einzelhandelsvorhaben („Innenstadtergänzender Einzelhandel“) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal ca. 3.340 m² in einer zweigeschossigen Bauweise festzusetzen. Ankermieter soll ein Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.985 m² zzgl. einer Bäckerei mit etwa 55 m² Verkaufsfläche werden. Ein Drogeriefachmarkt mit ca. 1.190 m², sowie eine Apotheke mit etwa 95 m² Verkaufsfläche sollen das Angebot ergänzen. Daneben ist eine Cafébar mit 15 m² Verkaufsfläche geplant. Es sind ausweislich des Entwurfs der Planbegründung folgende konkrete Nutzungen (vgl. Bl. 17f) für die jeweiligen Geschosse vorgesehen:

Erdgeschoss

- Parkebene mit 143 PKW-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen,
- Neben- und Technikanlagen,
- Anlieferhof einschl. Ver- und Entsorgung,
- Cafébar mit ca. 15 m² Verkaufsfläche,
- Apotheke mit ca. 95 m² Verkaufsfläche.

1. Obergeschoss

- Lebensmittelvollsortimenter mit 1.985 m² Verkaufsfläche zzgl. Bäckerei mit 55 m²

Verkaufsfläche,

- Drogeriemarkt mit 1.190 m² Verkaufsfläche.

2. Obergeschoss

- Personal-, Sozial- und Nebenräume

- Lager,

- Technikanlagen

Die bauplanungsrechtliche Möglichkeit einer SO-Festsetzung wird zwar grundsätzlich nicht in Zweifel gezogen. Im konkreten Fall begegnet sie jedoch erheblichen Bedenken, da der Inhalt der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in sich widersprüchlich und nicht hinreichend bestimmt ist. Dies gilt beispielhaft für die Festsetzung der zulässigen Nutzungen auf Erdgeschossenebene. Planbegründung und Festsetzungsinhalt passen ersichtlich nicht zueinander. Irritierend ist auch, dass augenscheinlich die gesamte Erdgeschossenebene nach Maßgabe des Festsetzungsinhalts perspektivisch auch für gastronomische Nutzungen zur Verfügung steht. Dies widerspricht eklatant dem verfolgten Planungsansatz, der doch maßgeblich die Etablierung eines „Innenstadtergänzenden Einzelhandels“, was auch immer das meinen mag, verfolgt.

2. Zum Maß der baulichen Nutzung

Zu den Festsetzungen betreffend das Maß der baulichen Nutzung wird folgendes angemerkt:

a. Festgesetzte zulässige Grundfläche

Zeichnerisch wird eine zulässige Grundfläche von 0,8 festgesetzt, die gemäß den textlichen Festsetzungen (Nr. 2.1) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,92 überschritten werden darf. Eine derartige Massierung der zulässigen Bebauung ist inakzeptabel. Ihr wird ausdrücklich widersprochen. So beachtet sie bereits nicht das gesetzliche Leitbild, wonach die Überschreitung einer Grundflächenzahl von 0,8 regelmäßig unzulässig ist. Städtebauliche Gründe, welche es rechtfertigen könnten, von dieser gesetzlichen Vorgabe ausnahmsweise abzuweichen, sind angesichts der ohnehin bereits auf Grundlage der festgesetzten GF von 0,8 ermöglichten intensiven Bebauung des Grundstücks und unter Berücksichtigung des Wohnumfeldes nicht ersichtlich. Ersichtlich handelt es sich auch nicht mehr um eine geringfügige Überschreitung, denn die zulässige GFZ soll um 15 % erhöht werden. Dies ist nicht mehr geringfügig (vgl. nur König in: König/Roeser/Stock BauNVO § 19 Rn. 26).

Hinzutritt, dass damit die ohnehin schon landesplanerisch nicht zulässige Überschreitung des zentralen Versorgungsbereich der Stadt Attendorf nochmals intensiviert wird.

b. Zur zulässigen Gebäudehöhe

Der Bebauungsplan sieht vor, dass die zulässige Gebäudehöhe um bis zu einen Meter durch untergeordnete Technikaufbauten auf maximal insgesamt 20% der darunterliegenden Geschossfläche überschritten werden darf (Nr. 2.2 der textlichen Festsetzungen). Dieser Festsetzung wird ebenfalls nachdrücklich widersprochen. Die Festsetzung ist bereits in sich widersprüchlich. Technikaufbauten, die nahezu ein Fünftel der Geschossfläche einnehmen, können nicht mehr als untergeordnet bezeichnet werden.

Unabhängig davon ist bereits die zeichnerisch festgesetzte Gebäudehöhe aufgrund der von dem Objekt auf das Wohnumfeld ausgehenden erdrückenden Wirkung inakzeptabel. Die zulässige Gebäudehöhe nochmals durch die zitierte textliche Festsetzung anzuheben, überzeugt nicht. Städtebauliche Gründe, die dies rechtfertigen könnten, sind nicht ersichtlich. Vielmehr widerspricht eine derartige Vorgehensweise ersichtlich der vorhandenen städtebaulichen Situation. Dies gilt insbesondere, wenn man sich vergegenwärtigt, dass die ausweislich des Vorhaben- und Erschließungsplans projektierten und ersichtlich lärmverursachenden Technikaufbauten zum benachbarten Wohnumfeld hin ausgerichtet werden sollen.

c. Zur Bauweise

Der festgesetzten zulässigen Bauweise (Nr. 3 der textlichen Festsetzungen), wonach Gebäude bei zugelassener offener Bauweise eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten dürfen, wird widersprochen. Erneut ist festzustellen, dass diese Festsetzung dem gesetzlichen Leitbild widerspricht und letztlich in einer weder städtebaulich noch landesplanerisch zu rechtfertigenden Art und Weise eine Intensivierung der Bebauung ermöglicht, die ersichtlich allein investiven Interessen des Vorhabenträgers dienen dürfte.

d. Stellplatzflächen sowie Ein- und Ausfahrtbereiche

Durch die Anordnung der Ein- und Ausfahrtbereiche mit den dahinterliegenden Stellplatzflächen wird nicht nur der gesamte Fahrzeuginlärm, der mit dem Vorhaben verbunden ist, in das bislang ruhige Wohnumfeld, in dem sich das Anwesen unserer Mandanten findet, hineingetragen.

Hinzutritt, dass zukünftig auch der von der Straße „Am Zollstock“ ausgehende Verkehrslärm nunmehr in das Wohngebiet unserer Mandanten hineingetragen wird. Dies ist inakzeptabel und zeigt erneut, dass der konzeptionelle Ansatz städtebaulich nicht verträglich ist. Den textlichen Festsetzungen zu den Nr. 4 und 5 wird deshalb widersprochen.

e. Festsetzungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Regelung wird grundsätzlich begrüßt. Unklar ist jedoch, ob der zugelassene Flächenanteil von 8 % für diese technischen Anlagen neben den bereits gemäß Nr. 2.2 zugelassenen Flächenanteil von 20 % für Technikaufbauten tritt.

3. Zu den Hinweisen (Buchstabe B. der Begründung des Planentwurfs)

Es wird unter Nr. B. 4 darauf hingewiesen, dass die anfallenden Niederschläge nach Maßgabe des § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 44 Landeswassergesetz grundsätzlich ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Hierzu wird angemerkt, dass ein derartiger Hinweis völlig unzureichend ist, den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Niederschlagsentwässerung Rechnung zu tragen. Die offensichtlich mit diesem Hinweis intendierte Verlagerung des Problems auf die Genehmigungsebene kann nicht überzeugen. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Abwassereinrichtungen, insbesondere im Bereich des Mühlengrabens und des Wallgrabens sind bereits zur Zeit derart stark hydraulisch belastet, dass sie kaum in der Lage sein werden, die auf dem Grundstück zukünftig anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen. Es war und ist deshalb planungsrechtlich geboten, die Möglichkeit einer ordnungsgemäßen Abführung anfallenden Niederschlagswassers vorab gutachterlich klären zu lassen.

IV. Verletzung des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

§ 1 Abs. 7 des BauGB verlangt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dieses Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), die Bedeutung der betroffenen privaten und

öffentlichen Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung) oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).

Unbeschadet der vorstehenden Ausführungen unter Nr. I - III, die bereits eine Verletzung des Abwägungsgebotes zur Folge haben, wird mit Blick auf die projektierte Planung eine Verletzung des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB noch aus folgenden Gründen gerügt:

1. Unzureichender Lärmschutz

Der ausgelegten schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ ist für das Grundstück unserer Mandanten, welches im Gutachten fehlerhaft unter der Adresse „Ostwall 99“ geführt wird, zu entnehmen, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet an Werktagen ohne Lärminderungsmaßnahmen bereits überschritten werden. Bereits dies lässt erkennen, dass die projektierte Planung mit Blick auf die Beachtung des Abwägungsgebotes erheblichen rechtlichen Zweifeln unterliegt.

Diese Zweifel verstärken sich zur Gewissheit, wenn man sich im weiteren vergegenwärtigt, dass die Begutachtung an erheblichen sachlichen und fachlichen Mängeln leidet.

Es ist zu rügen, dass offensichtlich für das Grundstück unserer Mandantschaft ein Immissionsort (IO 11) gewählt wurde, der mit der tatsächlichen Bebauung nicht übereinstimmt. So existiert das auf dem Grundstück unserer Mandantschaft herangezogene Wohngebäude zur Bestimmung des IO 11 bereits seit Jahren nicht mehr. Es wurde durch einen Neubau ersetzt, der deutlich näher an den Mühlengraben heranrückt, so dass damit korrespondierend auch der Immissionsort anders hätte gewählt werden müssen. Wäre dies geschehen, hätte der Gutachter feststellen müssen, dass die Überschreitung des Immissionsrichtwertes deutlich höher liegt und deshalb die von ihm erwogenen Lärminderungsmaßnahmen bereits unzureichend sind.

Hinzutritt, dass auch ein unzutreffender Immissionsrichtwert in Ansatz gebracht wurde. Das Grundstück unserer Mandantschaft befindet sich nämlich in einem Bereich der Stadt Attendorn, der aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen als (faktisches) allgemeines Wohngebiet einzustufen ist. Abweichende Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 dürften insoweit funktionslos geworden sein soweit der Bebauungsplan überhaupt jemals wirksam war.

Richtigerweise hätte deshalb ein Immissionsrichtwert von 55dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zu Grunde gelegt werden müssen.

Es wird ferner gerügt, dass bei der Ermittlung der Verkehrszahlen nicht entsprechend der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ein worst-case-szenario, welches sämtliche zulässigen Nutzungen erfasst, zu Grunde gelegt wurde.

Die Ermittlung der Verkehrsgeräusche und sonstigen technischen Geräusche, die mit den geplanten Anlagen verbunden sein dürften, dürfte im Übrigen ohnehin von deutlich zu niedrigen Ansätzen ausgehen. So ist nichts dafür ersichtlich, dass die Verkehrszahlen, insbesondere die bereits vorhandenen Vorbelastungen zutreffend, beispielhaft aufgrund entsprechender gutachterlicher Erhebungen ermittelt wurden. Irritierend ist auch, wenn nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.V.m. dem Vorhaben- und Erschließungsplan beabsichtigt ist, die lärmverursachenden sonstigen technischen Anlagen zu dem nördlich gelegenen Wohnumfeld, in welchem sich auch das Grundstück unserer Mandanten findet, hin auszurichten. Richtigerweise hätte nach Maßgabe der Rechtsprechung im Rahmen der gebotenen Abwägung festgesetzt werden müssen, dass derartige Anlagen zu den ohnehin bereits vorbelasteten Bereichen hin ausgerichtet werden. Das Gutachten leidet danach an erheblichen Mängeln. Diese Mängel begründet eine Verletzung des Abwägungsgebotes zulasten unserer Mandanten.

2. Weitere Abwägungsfehler

a. Als abwägungsfehlerhaft ist ferner zu rügen, dass dem besonderen Schutzcharakter der Innenstadt, der sich insbesondere durch den Erlass der Altstadtsatzung Ausdruck verleiht, durch das nunmehr projektierte Vorhaben nicht hinreichend Rechnung getragen wird. Zwecks Meidung von Wiederholungen kann in diesem Zusammenhang auf die bereits oben getätigten Ausführungen zur Planrechtfertigung verwiesen werden. Es danach schlicht inakzeptabel, mit einer derart überdimensionierten Bebauung an den durch die Altstadtsatzung geschützten Innenstadtbereich der Stadt Attendorn heranzurücken.

b. Gerügt wird ferner, dass dem Brandschutz im Zusammenhang mit der projektierten Planung nicht in abwägungsfehlerfreier Weise Rechnung getragen wird. Dem Thema Brandschutz wurde nicht einmal ansatzweise Bedeutung beigemessen, obwohl dies auch auf Ebene der Bauleitplanung geboten ist. Im Einzelnen wird gerügt, dass abwägungsfehlerhaft nicht geklärt wurde, ob eine ausreichende Löschwasserversorgung zur Verfügung steht. Gerade für

Sondergebiete ist es geboten, die Löschwasserversorgung je nach Größe und Art der Objekte im Einzelfall bereits auf planerischer Ebene festzulegen. Völlig unklar ist auch, wie eine Löschwasserrückhaltung erfolgen soll. Regelungen zum Umgang mit kontaminierte Löschwasser sucht man vergebens, obwohl dies angesichts der innerstädtischen Lage ein keineswegs zu vernachlässigender Aspekt ist. Gerügt wird auch, dass durch die unangemessen verdichtete Bebauung eine Umfahrung des projektierten Gebäudebestandes zukünftig nicht möglich sein wird, was Brandangriffe, die angesichts der beengten Verkehrssituation, insbesondere im Bereich des Mühlengrabens ohnehin bereits mehr als schwierig sind, nochmals in erheblicher Weise erschweren würde.

c. Schließlich wird als abwägungsfehlerhaft gerügt, dass bislang nicht einmal in Ansätzen geprüft wurde, ob die mit dem Vorhaben einhergehenden Lichtimmissionen, namentlich im Bereich der Stellplatzanlagen noch zulässig sind. So ist zu erwarten, dass insbesondere das Grundstück unserer Mandanten aufgrund der Verortung der Stellplatzanlage in besonderer Weise von Lichtimmissionen durch ein- und abfahrende Fahrzeuge, insbesondere in den Abendstunden belastet wird. Angesichts der zum Süden den ausgerichteten Fensterfronten des Wohnhauses unserer Mandanten führt dies neben den ohnehin bereits die einschlägigen Immissionsrichtwerte überschreitenden Lärmimmissionen zu weiteren Belastungen. Bauplanungsrechtliche Regelungen, um diesen Belastungen vorzubeugen, sind nicht erkennbar.

Nach alledem bleibt festzustellen, dass die Bauleitplanung an gravierenden Mängeln leidet, die eine Realisierung in der bislang angedachten Art und Weise ausschließen dürfte. Hierfür wäre, soweit man die Ausweisung eines SO-Gebietes der gegebenen Art noch für zulässig halten wollte, jedenfalls eine massive Reduzierung der Gebäudekubatur und überbaubaren Flächen erforderlich. Damit einhergehend wäre im Übrigen die Festsetzung weitergehender Regelungen zur Gewährleistung der subjektiv-öffentlichen Rechte unserer Mandanten, namentlich mit Blick auf die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte und des Schutzes vor Lärm- und Lichtimmissionen geboten.

Mit freundlichen Grüßen

HüttenbrinkPartner

Rechtsanwälte mbB

Norbert Burke

Rechtsanwalt