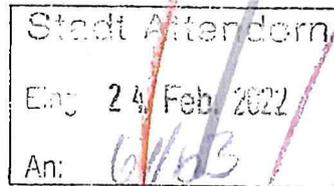


Stadt Attendorn  
Amt für Planung und Bauordnung  
Kölner Straße 12

57439 Attendorn



*W. P. Sten*

Attendorn, den 12.02.2022

**Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bebauungsplan Nr. 37n nehme ich wie folgt Stellung:

- Bei den Maßnahmen zur Entwicklung der Innenstadt von Attendorn nehmen Rat und Verwaltung stets Bezug auf das Innenstadtentwicklungskonzept (IEK). Dieses Konzept wurde unter aktiver Bürgerbeteiligung entwickelt und mit erheblichem finanziellem Aufwand aus Steuermitteln der Stadt und aus Fördermitteln des Landes umgesetzt. Das geplante Projekt stimmt nicht mit dem IEK (Maßnahme 6.2.13) überein. Dort wird unter der Maßnahme 6.2.13 von einem Standort für ein „Wohn- und Geschäftshaus“ gesprochen. IEK: „Beabsichtigt ist die Errichtung eines raumprägenden Gebäudes in mehrgeschossiger Bauweise vorzugsweise mit einer Tiefgarage...“ Dem hätte ein städtebaulicher Wettbewerb, ähnlich wie bei dem „Alleecenter“, vorausgehen sollen.
- Die überplante Fläche wird dem Innenstadtbereich zugeordnet. Innerstädtische Flächen unterliegen in besonderem Maße den Anforderungen von §1/§1a BauGB, mit Grund und Boden sparsam und nachhaltig umzugehen. Dieser Erfordernis kommt die Aussage des IEK („mehrgeschossig, Geschäfte und Wohnungen, Tiefgarage) eindeutig nach.

Der Bebauungsplan sieht dagegen weder eine Tiefgarage noch eine mehrgeschossige Bebauung vor. Innenstädte, auch die Kernbereiche Attendorfs, werden geprägt durch Geschäftsräume im EG und Wohnfunktion in den OGs. Der neue Plan sieht auf einer Teilfläche ausschließlich ebenerdiges Parken vor. Das ist in Bezug auf die Nutzung kostbarer Innenstadtfläche weder sparsam noch nachhaltig!

- Je intensiver eine urbane Fläche genutzt wird, desto wertvoller ist sie, desto höher der Preis pro Quadratmeter. Bei einer zukunftsorientierten Gestaltung des Baukörpers können die für lebenswerte Stadtkerne wichtigen Funktionen Handel, Arbeiten und Wohnen integriert werden. Damit wird die überplante Fläche nicht nur für die Stadt und ihre Bewohner wertvoller, sondern auch für einen potenziellen Investor. Somit ließe sich beim Verkauf der Fläche durch die Stadt ein höherer Verkaufserlös erzielen.
- Trotz des von Zollstock und Bahnhofstraße zum Mühlengraben hin abfallenden Geländes wurde keine Tiefgarage geplant. Stattdessen dürfen Fußgänger (= Kunden) am Parkdeck und dessen Einfahrt vorbeilaufen. Gegenüber der heutigen Situation mit dem intensiv genutzten Parkplatz tritt eine eindeutige Verschlechterung ein. Heute stellen auf dieser Fläche Menschen ihre Fahrzeuge ab, um im Umfeld oder der Innenstadt Erledigungen zu machen. Zukünftig sollen dort nur noch Kunden der Geschäfte im OG parken, einkaufen und wieder wegfahren. Die vorgesehene Parkdauer von 90 Minuten (ITG in der Infoveranstaltung am 01.02.22) verhindert zielgerichtet den Besuch der Innenstadt.
- Eine städtebaulich verträgliche Konzeption erfordert, dass der Einzelhandel samt den zugehörigen Schaufenstern im Erdgeschoss unterbracht wird und somit unmittelbar für Fußgänger zugänglich ist. Die hier geplante Bauweise mit Flächen für Einzelhandel im Obergeschoss und Stellplätzen im EG ist für eine kundenfreundliche Innenstadt unverträglich und untypisch.
- In der funktionalen Gestaltung des Gebäudes lässt sich kein städtebauliches Zusammenspiel des Wallcenters mit der Umgebungsbebauung erkennen, einerseits in Richtung der kleinteiligen strukturierten Bebauung innerhalb der Wälle, andererseits besonders mit der Bebauung der Bahnhofstraße. Hier finden sich auf der Ostseite der Straße im EG Schaufenster und darüber zwei weitere Geschosse mit der Funktion „Wohnen“. Die im IEK für diese Fläche vorgesehene Funktion Wohnen fehlt im vorliegenden Plan völlig, was vor dem Hintergrund der Nachfrage nach stadtnahem Wohnraum in Attendorf unverständlich ist. Die bei einem BBP erforderliche Anpassung an die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft muss auch hier gelten.

Die kommunale Gesetzgebung verlangt von den Akteuren in Rat und Verwaltung, dass sie zum Wohle der Stadt und ihrer Bewohner handeln. Im vorliegenden Fall wird jedoch primär zum Wohle eines Investors und seiner wenigen Mieter gehandelt.

Aus den genannten Gründen ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 37n abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen

