

Begründung vom 21.09.2022**14. Änderung des Flächennutzungsplanes der
Hansestadt Attendorf**

gemäß § 5 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeine Grundlagen und Ausgangssituation	2
2 Abgrenzung des Plangebietes	2
3 Beschreibung des Plangebietes	3
4 Beschreibung Umgebung des Plangebietes.....	3
5 Rechtliche Grundlagen	4
6 Übergeordnete Planungen und sonstige Planungen	4
7 Planungserfordernis	7
8 Planungsziel	8
9 Planungsinhalt	10
10 Entwurfskomponenten	10
11 Auswirkungen	11
12 Natur- und Landschaftsschutz	16
13 Klimaschutz	17
14 Umweltbericht.....	17
15 Ökologischer Ausgleich	37
16 Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	37
17 Bodenordnung	37
18 Denkmalschutz	37
19 Monitoring	38
20 Hinweise	38
21 Verfahrenshinweise	39

Anlagenverzeichnis

- Auszug aus der Deutschen Grundkarte und Auszug aus dem Kataster
- Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und geplante 14. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Einzelhandelskonzept „Aktualisierung wesentlicher Bausteine des Einzelhandelskonzeptes“, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, März 2018
- Attendorner Sortimentsliste
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich
- Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Attendorf, Bahnhofstraße/Mühlengraben, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, 29.10.2021
- Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ in der Hansestadt Attendorf, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 22.10.2021
- Dokumentation einer Vorprüfung einer Artenschutzprüfung (ASP Stufe I)
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

1 Allgemeine Grundlagen und Ausgangssituation

Der aktuelle Flächennutzungsplan hat im Jahre 2008, also vor über 13 Jahren, seine Rechtswirksamkeit erlangt. Er stellt für den Bereich der Innenstadt insgesamt eine gemischte Baufläche dar.

Geänderte Rahmenbedingungen, ein deutlich verändertes Einkaufsverhalten und eine sich wandelnde Bedeutung der Innenstadt haben einen Handlungsbedarf zur Anpassung der Citymerkmale an aktuelle und zukunftsorientierte Erfordernisse ergeben, dem durch die Aufstellung eines integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes nachgekommen wurde.

Das von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene integrierte Innenstadtentwicklungskonzept (IEK) sieht in unterschiedlichen Themenfeldern und nach Handlungsräumen gegliedert eine Vielzahl von Maßnahmen, die bereits einzeln betrachtet, im Wesentlichen aber in der Addition eine nachhaltige und zukunftsorientierte Aufwertung der Innenstadt und eine Belebung der Einkaufsbereiche bewirken, vor.

Zwar dienen letztendlich alle (über 90) Maßnahmen der Attraktivierung und Belebung der Innenstadt, der Maßnahme 6.2.13 des IEK (siehe auch Punkt 6 dieser Begründung) „Bereich Bahnhofstraße/Am Zollstock West - Neuordnung/Neubau Geschäfts-/Dienstleistungskomplex“ kommt aber 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.

2 Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 6.823 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 Einkaufsmärkten 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 Finnentropfer Straße und die Niederste Straße treffen. Westlich grenzen mit den Gebäuden Am Zollstock 32 und Mühlengraben 9 im Wesentlichen zu Wohnzwecken genutzte Gebäude, denen weitere Gebäude ähnlicher Ausprägung folgen, an.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Attendorn, Flur 17, Flurstücke 721, 723, 832, 836, 841, 842 und 941 (tlw.).

3 Beschreibung des Plangebietes

Als Teil der Innenstadt wird das 6.823 m² große 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 beherbergt dabei einen Betrieb des Fachbereichs „Heizung, Bäder, Energieberatung“. Aufgrund dessen ist der rückwärtige Teil des Grundstücks 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, gelegen vor dem Bahnhof) an der südöstlichen Ecke des Plangebietes, sowie durch eine vom Kreisverkehrsplatz losgelöste Zufahrt im südwestlichen Teil des Plangebietes.

4 Beschreibung Umgebung des Plangebietes

Wie ausgeführt grenzen östlich an das Plangebiet die Bahnhofstraße, südlich die Straße Am Zollstock sowie nordöstlich der Kreisverkehrsplatz Niederste Tor (Bindeglied zwischen Finnentropfer Straße und Niederste 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, in der sich neben einer Personalvermittlungsagentur Wohnungen befinden. 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 Rechtliche Grundlagen

Die Darstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 (FNP 2020) ist auf der Grundlage der/des

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018-BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zurzeit geltenden Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der zurzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zurzeit geltenden Fassung

erfolgt.

Der Inhalt der 14. FNP-Änderung dient als Voraussetzung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der gem. § 8 (2) BauGB aus dem (geänderten) Flächennutzungsplan entwickelt werden wird. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird in einem parallel zum Verfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführten Verfahren aufgestellt und trägt die Bezeichnung Nr. 37 n „Wallcenter“.

6 Übergeordnete Planungen und sonstige Planungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) stellt die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich dar.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein - wird derzeit neu aufgestellt. Der Regionalrat hat als Träger der Regionalplanung am 07.12.2017 die Regionalplanungsbehörde damit beauftragt, mit den zur Planerarbeitung erforderlichen Arbeiten zu beginnen. In seiner Sitzung am 10.12.2020 hat der Regionalrat beschlossen, das Erarbeitungsverfahren für die Neuaufstellung des Regionalplans Arnsberg - räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein - einzuleiten. Im Zeitraum vom 29.01.2021 bis 30.06.2021 bestand die Möglichkeit, sich zu den Inhalten des Entwurfes des sich im Neuaufstellungsverfahren befindlichen Regionalplanes zu äußern.

Die Fläche der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes 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).

Die Inhalte der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes widersprechen nicht den Zielen und sonstigen Inhalten des sich an der Phase der Aufstellung befindlichen (neuen) genannten Regionalplans.

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.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der westlich gelegenen Grundstücke Gemarkung Attendorn, Flur 17, Flurstücke 832 und 841 (zusammen groß: 835 m²) Teil des zentralen Versorgungsbereiches, dessen Geltungsbereich mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmt ist und der durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Gegenüber dem 6.823 m² großen Planungsraum, der als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen werden soll, bedeutet dies eine Überschreitung des räumlichen Geltungsbereiches des zentralen Versorgungsbereiches um 12,23 %.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig. Diese Sondergebiete dürfen dann, wenn auf ihren Flächen zentrenrelevante Kernsortimente angeboten werden, nur innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen werden (Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplanes NRW).

Die 835 m² große Fläche, die außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt werden soll, gliedert sich hier an der westlichen und damit der der Innenstadt zugewandten Seite der Plangebietsfläche an die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches an. Eingerahmt zwischen den nördlich und südlich begrenzenden Straßen Mühlengraben und Am Zollstock ist zwar die gesamte Tiefe des Plangebietes betroffen, es handelt sich dabei aber nur um eine Ausdehnung von ca. 57 m in Nord-Süd-Richtung sowie um ca. 12 bis 17 m in West-Ost-Richtung. Die Überschreitungsfläche liegt in einem Stadtbereich, der an vier Seiten von Straßen umschlossen wird und damit einen klar abgegrenzten Bereich darstellt. Im Norden und Westen wird der Stadtbereich begrenzt durch die Straße Mühlengraben, südlich grenzt die Straße Am Zollstock an, östlich stellt die Bahnhofstraße eine Grenze dar.

Innerhalb des so abgegrenzten Gebietes befinden sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ein Dienstleistungsbetrieb der Fachrichtung Heizung, Bäder, Energieberatung (Am Zollstock 30) sowie ein Gastronomiebetrieb (Am Zollstock 36). Die Lage nördlich der in der Stadtstruktur eine deutliche Zäsur darstellenden Straße Am Zollstock ordnet die Fläche dem Innenstadtbereich zu. Das in den Planbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogene, aber außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegende Flurstück 832 beherbergt eine Nutzung, die als Dienstleistung zu klassifizieren ist und die insoweit typisch für eine Innenstadtnutzung und deren Versorgungsfunktion ist.

Das auf der Fläche, die außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt, geplante Bauprojekt benötigt diesen Flächenbereich auch deshalb, um dort abgerückt vom Kreisverkehrsplatz Stellplätze unterzubringen und eine Anlieferzone für Lkw zu betreiben. Um die Leistungsfähigkeit des stark befahrenen Kreisverkehrs nicht zu gefährden, wird die erforderliche Anfahrlänge einer Einfahrt in das zu planende Gebäude entfernt vom Kreisverkehrsplatz u.a. auf dem Flurstück 832 geplant. Die dort geplanten Stellplätze sollen vorrangig den Mitarbeitern zur Verfügung gestellt werden.

Das in den Geltungsbereich einbezogene Flurstück 841 (202 m² groß) bewirkt einen Zuschnitt der zur Verfügung stehenden Fläche, die auch den zukünftigen Ansprüchen an eine funktionale, logistische, aber zuletzt auch effiziente Gestaltung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes gerecht wird.

Im Rahmen des Verfahrens zur Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Bezirksregierung Arnsberg anlässlich einer Anfrage zur Bescheinigung der Übereinstimmung der Planinhalte mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung die Rechtmäßigkeit der Überschreitung der Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches überprüft. Vor dem Hintergrund der vorstehenden Darlegung ist eine Anpassung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches unter Einbeziehung der Flurstücke 832 und 841 (Gemarkung Attendorn, Flur 17) angeordnet worden. Ein entsprechendes Anpassungsverfahren ist durchgeführt worden. Der zentrale Versorgungsbereich ist entsprechend um die genannten Flurstücke erweitert worden.

Die Fläche der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist bedeutsamer Bestandteil des integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes (IEK), dass der Rat der Hansestadt Attendorn 2015 als städtebauliches Konzept und in Anwendung des § 1 (6) Satz 1 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. Im IEK ist für das Plangebiet folgende Aussage wiedergegeben:

„Maßnahme 6.2.13 des Innenstadtentwicklungskonzeptes:

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).

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, das 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 Attendorf 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 gelangt nun durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in die Phase der Realisierung.

7 Planungserfordernis

Der 6.823 m² großen Fläche des Plangebietes kommt hinsichtlich der Umsetzung des IEK eine inhaltlich wie auch räumlich wesentliche Bedeutung zu.

Zur Stärkung der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt und zur Belebung der Attraktivierung der Kernstadt mit ihrem zentralen Versorgungsbereich ist die Ansiedlung frequenzbringender (Anker-)Nutzungen geplant.

Dazu sind die aufstehenden und vorhandenen Gebäude zu entfernen und durch eine Neubebauung zu ersetzen. Der Abriss vorhandener Bausubstanz ist aus städtebaulichen, aber auch aus wirtschaftlichen Erwägungen erforderlich, um die nachfolgend beschriebenen 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 mehrgeschossigen Gebäudes aufgrund baulicher Gegebenheiten (z.B. Treppenhäuser, Rettungswege) nicht möglich oder unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht vertretbar. Ein Abriss einhergehend mit einer weitgehenden Wiedernutzung in Form einer flächig vergrößerten Neubebauung ist das einzige Mittel, die im IEK genannten Ziele zur Stärkung der Innenstadt und des dortigen Einzelhandels zu erreichen. Um das Ziel, eine frequenzbringende Einzelhandelsnutzung zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt zu erreichen, müssen marktgerechte und wettbewerbsfähige und damit nachfrageorientierte Ladengrößen angeboten werden können, die die heutigen kleinteiligen Bestandsimmobilien nicht bieten und nicht bieten können und die nach ihrer Realisierung durch einen Neubau eine Großflächigkeit bewirken werden. Zur Erlangung einer rechtlichen Zulässigkeit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung durch einen späteren vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Basis durch eine entsprechende Flächendarstellung im Flächennutzungsplan zu schaffen. Darzustellen

ist demzufolge eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“.

8 Planungsziel

Das mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundene Ziel liegt vordergründig im Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB begründet. Die neu gewählte Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dient der Schaffung einer Basis zur Entwicklung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der die Errichtung einer Bebauung mit großflächiger Einzelhandelsnutzung für zulässig erklären wird.

Das weitergehende Ziel, die Stärkung des Innenstadtbereiches und des zentralen Versorgungsbereiches, wird im Einzelhandelskonzept der Hansestadt Attendorn „Aktualisierung wesentlicher Bausteine des Einzelhandelskonzeptes“, erstellt durch das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, März 2018, dargelegt.

Im genannten Einzelhandelskonzept heißt es:

„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

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."

Im Gutachten „Aktualisierung der wesentlichen Bausteine des Einzelhandelskonzepts“, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, März 2018, heißt es zum Standort der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes:

„Die Größe der Fläche erlaubt großflächigen Einzelhandel mit frequenzerzeugender Funktion. Das Areal eignet sich daher als Ergänzung von großflächigem zentren- oder nahversorgungsrelevantem Einzelhandel. ... Vorrangiges Ziel sollte es sein, den Standort mit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung zu belegen.“

Aus anderer Stelle führt das Gutachten aus:

„Des Weiteren sollte die Zielsetzung verfolgt werden, nicht nur kleinteilige Betriebe anzusiedeln, sondern auch größere Betriebseinheiten mit Magnetwirkung zu platzieren.“

Dabei zeigt sich, dass der Standort Bahnhofstraße/Am Zollstock derzeit optimale Rahmenbedingungen zur Ansiedlung eines oder mehrerer Magnetbetriebe bietet - die Realisierung jedoch wiederum mit einer Stärkung des östlichen Teils des Hauptzentrums einhergeht und somit das Ungleichgewicht zu verstärken droht. Die Verträglichkeit der großflächigen Einzelhandelsnutzung bezüglich der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche umliegender und relevanter Städte und Gemeinden wird über eine Wirkungsanalyse zu belegen sein.

Genau letztgenanntes Ziel der Einzelhandelsentwicklung und damit der Stadtentwicklung verfolgt die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Darstellung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“. Nach § 11 (3) BauNVO sind großflächige Handelsbetriebe nur in Kerngebieten (in Attendorn nicht vorhanden und nicht geplant) sowie in ausdrücklich dafür bestimmten Sondergebieten zulässig. Da Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts großflächig sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten und auf der Fläche des Plangebietes Handelsnutzungen auf mehr als 800 m² Verkaufsfläche beabsichtigt sind, ist zur Verwirklichung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes und damit der Stadtentwicklung ein Sondergebiet darzustellen.

Wie ausgeführt, liegt die Fläche des Plangebietes nahezu vollständig in dem vom Rat beschlossenen und mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmten zentralen Versorgungsbereiches. Zusammen mit der Beschlussfassung über den zentralen Versorgungsbereich ist eine Sortimentsliste erarbeitet und beschlossen worden. In ihr sind neben nahversorgungsrelevanten auch zentrenrelevante Sortimente gelistet. Zentrenrelevante Sortimente sollen zur Stärkung der Innenstadt ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich angeboten werden. Der auf der Grundlage der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ zu entwickelnde vorhabenbezogene Bebauungsplan wird eine Verkaufsfläche und weitergehend dazugehörige Sortimente, die der Attendorner Sortimentsliste entstammen, festsetzen.

9 Planungsinhalt

Der aktuelle und nun zu ändernde Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar. Diese Darstellung wird geändert in die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandel“. Weitergehende Darstellungen unterbleiben, da konkrete Regelungen den Festsetzungen des in Folge der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorbehalten bleiben. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 n „Wallcenter“ werden festgesetzt ein Drogeriemarkt (1.190 m² Verkaufsfläche), eine Bäckerei (55 m² Verkaufsfläche) sowie ein Lebensmittelvollsortimenter (1.985 m² Verkaufsfläche). Kleine Ladeneinheiten in untergeordneter Größe ergänzen das Angebot, z.B. eine Apotheke (95 m² Verkaufsfläche) oder eine Cafébar (15 m² Verkaufsfläche).

Für den heute im Plangebiet vorhandenen Textilfachmarkt KIK wird eine standortgerechte und innenstadtverträgliche Ersatzfläche gesucht.

10 Entwurfskomponenten

Die Inhalte der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes stellen für sich betrachtet keine Entwurfskomponenten dar, da alleinig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine einzige Darstellung (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“) deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der räumlichen Abgrenzung gewählt wird. Eine städtebauliche Entwurfskomponente ergibt sich erst, wenn eine großräumige Betrachtung gewählt wird. Dazu ist der gesamte Bereich der Innenstadt, mindestens aber der innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegene Stadtbereich, zu betrachten.

Zwar umschließt ein Promenadenring die Innenstadt ringförmig, eine darüber hinausgehende Betrachtung legt aber auch ein axiales Gliederungssystem offen. Eine West-Ost-Achse, bestehend aus Kölner Straße und Niederste Straße, sowie eine Nord-Süd-Achse, bestehend aus Ennester Straße und Wasserstraße, treffen sich im Bereich des zentralen Markplatzes („Alter Markt“), bilden aber an ihren Endpunkten stadtentwicklungstechnisch bedeutsame Siedlungspunkte aus. Bezogen auf eine anzustrebende gleichmäßige Verteilung von Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet befindet sich am westlichen Ende der West-Ost-Achse eine Immobilie, die im integrierten Innenstadtentwicklungskonzept als Maßnahme 6.2.7 „Umgestaltung Bestandsgebäude/Nutzungsanpassung“ im Bereich Kölner Straße/Westwall (Kölner Straße 20) bezeichnet ist. Die (mittlerweile vollzogene) Ansiedlung eines TEDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² bietet hier einen Gegenpol am westlichen Ende des zentralen Versorgungsbereichs zur Entwicklung am östlichen Ende mit dem dortigen Alle-Center (Fachmärkte, Lebensmittelmärkte) und durch den fußläufigen Austausch zwischen diesen beiden Endpolen der West-Ost-Achse eine Belebung der Achse Kölner Straße/Niederste Straße. Das gleiche Entwicklungstechnische Prinzip („Knochenprinzip“) ist anwendbar auf die Nord-Süd-Achse aus Ennester Straße und Wasserstraße, an deren Enden sich jeweils auch markante und stadtentwicklungstechnisch bedeutsame Nutzungen befinden (dazu gehören hier u.a. größere öffentliche Parkplätze). Um zwischen den skizzierten Enden der West-Ost-Achse und der Nord-Süd-Achse einen regen (fußläufigen) Austausch aufrecht zu halten, ist eine Stärkung nicht nur der Endpunkte der Achsen, sondern auch der Achse selber vonnöten und insoweit auch Bestandteil des IEK. Hier setzen die Inhalte der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes an. Ihr räumlicher Geltungsbereich liegt zwischen dem Bereich der vollzogenen östlichen

Innenstadterweiterung (Allee-Center mit seinen Einzelhandelsnutzungen) und belegt damit nicht nur die Innenstadt selber, sondern auch die West-Ost-Achse zwischen dem Kölner Tor im Westen und dem Allee-Center und dem Niederste Tor im Osten der Innenstadt. Die hier zu installierende großflächige (Anker-)Nutzung fungiert damit als Bindeglied zwischen Westen und Osten und stärkt dabei gleichsam auch die Mitte der Innenstadt und die dortige Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches.

11 Auswirkungen

Die Inhalte der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes bereiten im Sinne des § 8 (2) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 n „Wallcenter“ vor. Er setzt analog zu der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Innenstadtergänzender Einzelhandel/Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment“ und eine Sortimentsliste fest. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Planes das Vorhaben bekannt. Bekannt sind neben den Sortimenten vor allem die dazugehörigen Verkaufsflächen. Weil nahezu auf den gesamten 6.823 m² großen für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstück eine Einzelhandelsnutzung mit unterschiedlichen Nutzern (Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriemarkt und ergänzende kleinteilige Nutzungen) angestrebt wird, ergibt sich eine Großflächigkeit der Handelsnutzungen. Dabei werden allerdings schon einzelne Bestandteile des Nutzungskonzeptes die Großflächigkeit erreichen (Vollsortimenter, Drogeriemarkt). Bei der Prüfung der Auswirkungen ist dann zunächst die Vermutungsregel des § 11 (3) Satz 3 BauNVO anzuwenden. Demnach sind Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) Satz 2 BauNVO anzunehmen, wenn die Geschossfläche eines großflächigen Handelsbetriebes 1.200 m² überschreitet. 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.

Da das Vorhaben eines aus der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ zu entwickelnden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bekannt ist, erfolgt an dieser Stelle zunächst eine Ersteinschätzung der zu erwartenden Auswirkungen, bevor in einem gesonderten Kapitel das Ergebnis einer Auswirkungsanalyse, die für den aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelten und im Parallelverfahren aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 n „Wallcenter“ erarbeitet wurde, zusammengefasst und darüber hinaus ein Umweltbericht (Punkt 14 dieser Begründung) mit der Benennung von weiteren Auswirkungen aufgestellt wird. Mögliche Auswirkungen sind:

1. Schädliche Umwelteinwirkungen werden nicht zu erwarten sein. Der Standort eines großflächigen Einzelhandels befindet sich in zentraler Lage im Bereich des Bahnhofs und des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB). Die angrenzende Straße Am Zollstock

ist als innerstädtische Straße leistungsgerecht ausgebaut, was auch für den Kreisverkehrsplatz am südöstlichen Rand des Plangebietes vor dem Hauptbahnhof gilt. Zwar wird das Bauprojekt auf der Fläche der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Ebene, auf der geparkt wird, umfassen, die so ermöglichte Anzahl an Parkplätzen ersetzt aber eine Anzahl an Parkmöglichkeiten (ca. 86), die heute dort bereits vorhanden ist (siehe Punkt 3 dieser Begründung). Eine Erhöhung hat zwar eine Zunahme des an- und abfahrenden Verkehrs zur Folge, eine im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 n „Wallcenter“ erarbeitete Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Brilon, Bondzio, Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, von September 2021 kommt im Schlussbericht zu dem Ergebnis, dass „auf dem angrenzenden Straßennetz die zusätzlichen Verkehrsbelastungen verträglich abgewickelt werden“ können. Weiter führt das Gutachten aus: „Die Verkehrsbelastungen werden weiterhin innerhalb bzw. deutlich an der unteren Grenze der in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 genannten typischen Belastungsbereiche von „Örtlicher Geschäftsstraße“ (Niederste Straße, Finnentroper Straße und Bahnhofsstraße) und „Örtlicher Einfahrtsstraße“ (Am Zollstock) liegen“. Und: „An den untersuchten Knotenpunkten wird sich das hier prognostizierte zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht wahrnehmbar auf die Verkehrsqualität auswirken“. Eine Lärmprognose wird Teil einer Umweltprüfung sein, die auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angestellt wird. Ggf. werden Maßnahmen ergriffen, die eine Minderung oder Vermeidung von Immissionen bewirken und eine Verträglichkeit der Bau- und Nutzungsmaßnahme nachweisen. Anlieferverkehre werden nur in begrenzter Zahl auftreten und so gesteuert, dass Hauptwohnbereiche nicht durchfahren werden müssen.

2. Auswirkungen auf Verkehrsinfrastruktureinrichtungen werden nicht zu erwarten sein. Das vorhandene Verkehrsnetz ist mittels eines Verkehrsgutachtens, das bereits Bestandteil des integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes und durch ein Parkraumgutachten ergänzt ist, untersucht und als leistungsfähig bewertet. Ziel des Verkehrsgutachtens wie auch des Parkraumgutachtens ist es, Durchgangsverkehre und sonstige nicht qualifizierte Verkehre sowie Parkraumsuchverkehre aus dafür nicht geeigneten Innenstadtstraßen fernzuhalten und auf dafür geeignete Straßen zu leiten. Dazu zählt auch die erschließende Straße Am Zollstock. Dazu sehen die Konzepte Qualifizierungsmaßnahmen an Straßen, auf die Verkehre bewusst gelenkt werden sollen (z.B. zusätzliche oder verlängerte Abbiegespuren), aber auch den Bau von Parkeinrichtungen an strategischen Punkten der Stadt (im Wesentlichen im Bereich der Endpunkte der West-Ost-Achse, aber auch der Nord-Süd-Achse) vor. Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels steht dazu keinesfalls im Widerspruch, wird doch die Planung auch der Errichtung von Parkmöglichkeiten beinhalten.

Die Einrichtungen des ÖPNV (zentriert am dem Plangebiet gegenüberliegenden ZOB) werden geeignet sein, das Kunden- und Besucheraufkommen aufzunehmen. Der Standort ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße Am Zollstock nur ca. 10 m von diesem zentralen Haltepunkt der Innenstadt entfernt. Weitere Haltepunkte sind in geringer fußläufiger Entfernung vorhanden. Vorhandene infrastrukturelle Einrichtungen (z.B. Kanalnetz, Stromversorgung/Energie oder Kapazitäten und Ausstattungen von Rettungswehren) sind auf jeden Fall in der Lage, die zu erwartende Einrichtung des großflächigen Einzelhandels zu ent- oder versorgen.

3. Verkehrliche Auswirkungen werden nicht in einem erheblichen Maße zu verzeichnen sein. Wie bereits im vorherigen Punkt 1 ausgeführt, werden die Maßnahmen eines Parkraumkonzeptes und eines Verkehrskonzeptes, die in Teilen bereits umgesetzt sind (z.B. neue Abbiegespuren, eine zentrale Parkeinrichtung zur Aufnahme von

Langzeitparkern außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches mit dem Ziel, damit Parkraum für Kurzzeitparker in der Innenstadt zu generieren), eine verträgliche Steuerung der Verkehre bewirken und eine Überlastung des (Innenstadt-) Verkehrsnetzes vermeiden. Alle das Plangebiet tangierenden Straßen, aber auch alle Verkehrswege, die das Plangebiet weiträumig erschließen, sind in der Lage, evtl. auftretende Verkehrsmengenzunahmen aufzunehmen. An dieser Stelle wird auf die vorangegangenen Ausführungen in Punkt 11.1 verwiesen.

4. Auswirkungen auf die Bevölkerung sind allgemein und grundsätzlich dann zu erwarten, wenn die Errichtung einer Handelseinrichtung zu einer solchen Kaufkraftumverteilung und Kaufkraftneubindung am neuen Standort, insbesondere im zentralen Versorgungsbereich, führt und einen Kaufkraftabfluss zu verzeichnen hat, dass infolge dessen unter Umständen Geschäfte schließen müssen. Dazu führt das Einzelhandelskonzept „Aktualisierung wesentlicher Bausteine des Einzelhandelskonzeptes“ vom März 2018 aus, dass unter Einbeziehung eines Marktbereiches der Gemeinde Finnentrop (Grundzentrum im zentralörtlichen Gliederungssystem der Landesplanung und Regionalplanung) in Attendorn 31,3 Mio. Euro Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen (19,0 Mio. Euro Attendorn und 12,3 Mio. Euro aus Grundzentrum Finnentrop). Die Zentralitätskennziffer (Relation Umsatz/Kaufkraft) erreicht den Wert 77. Das genannte Gutachten kommt aufgrund seiner Erhebungen zu der Schlussfolgerung, dass von dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial durch den ansässigen Einzelhandel ca. 73 % (ca. 113,6 Mio.) gebunden werden. Der Kaufkraftabfluss bewegt sich in einer Größenordnung von ca. 27 % der zur Verfügung stehenden Kaufkraft. Wie in vorangegangenen Punkten ausgeführt, begründet das Gutachten die Erforderlichkeit eines großflächigen Einzelhandels auf der Fläche der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes. Ziel dieser gutachterlichen Betrachtung ist es, Maßnahmen aufzuzeigen, die diesem Kaufkraftabfluss entgegenwirken, indem eine höhere Kaufkraftbindung angestrebt wird.

Die dazu erforderlichen Verkaufsflächenzuwächse sind bei der Projektierung des Bauprojektes innerhalb des Plangebietes im Verfahren zur Aufstellung des aus den Darstellungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 n „Wallcenter“ berücksichtigt und gutachterlich hinsichtlich der Auswirkungen bewertet. Da die Verkaufsflächen und deren Sortimente aus der Attendorner Sortimentsliste (zum zentralen Versorgungsbereich gehörend) feststehen, ist also eine diesbezügliche Auswirkungsanalyse auf den zentralen Versorgungsbereich Attendorns und umliegender Gemeinden angestellt worden. Zunächst ist aber auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahre 2018 davon auszugehen, dass eine Gestaltung des Bau- und Nutzungskonzeptes in Anerkennung weiterer gutachterlicher Aussagen zur Wirkungsanalyse der projektierten Verkaufsflächen dazu führen wird, dass Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Bevölkerung auf vertretbare Maße reduziert oder verhindert werden. Eine Lärmprognose ist auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 n „Wallcenter“ erarbeitet worden. Diese „schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 n „Wallcenter“ vom 22.10.2021 kommt zu der Schlussfolgerung, dass „der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht mit den beschriebenen Maßnahmen realisierbar ist“. Bei den genannten Maßnahmen handelt es sich um bauliche und organisatorische Minderungsmaßnahmen (z.B. Beschränkung von Anliefer- oder Stellplatznutzungszeiten).

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient neben der vordergründigen Aufgabe, eine Rechtsgrundlage für die Entwicklung eines aus dem abgeleiteten vorhabenbe-

zogenen Bebauungsplanes zur Umsetzung eines Bauprojektes mit großflächigen Ladeneinheiten zu schaffen, in der Gesamtbetrachtung der Umsetzung des integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes (IEK).

5. Der zentrale Versorgungsbereich der Hansestadt Attendorn wird durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels in seiner Wirkung und städtebaulichen Leitfunktion nicht negativ tangiert. Unabhängig davon, dass diese Nutzung im Bereich der Innenstadt und damit nahezu vollständig auch im zentralen Versorgungsbereich liegt und durch seine Funktion als frequenzbringende Ankernutzung die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Innenstadt stärken soll (wovon auch übrige Geschäfte/Läden aufgrund des Mitnahmeeffektes profitieren werden), weist bereits die vorliegende gutachterliche Untersuchung zur Aktualisierung der wesentlichen Bausteine des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2018 Bedarfe an zusätzlichen Flächen aus. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Attendorns sind nicht zu erwarten, da die Fläche der 14. Flächennutzungsplanänderung nahezu vollständig Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches ist und die Funktion dieser Fläche innerhalb des Stadtgefüges erläutert wurde (siehe Ausführungen in vorangegangenen Punkten). Ungeachtet dieser vordergründigen Aussagen ist im Zusammenhang mit dem aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entwickelnden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 n „Wallcenter“ eine Auswirkungsanalyse erarbeitet worden.

Das Fachbüro Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, ermittelt in der Auswirkungsanalyse vom 29.10.2021 aufbauend auf den Nutzungen wie sie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 n „Wallcenter“ Berücksichtigung finden

- Lebensmittelvollsortimenter:	1.985 m ² Verkaufsfläche
- Bäckerei:	55 m ² Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt:	1.190 m ² Verkaufsfläche
- Apotheke:	95 m ² Verkaufsfläche
- Cafébar:	15 m ² Verkaufsfläche

folgende Ergebnisse:

Im zentralen Versorgungsbereich von Attendorn ist durch die Ansiedlung der projizierten Märkte eine Umsatzverteilung im Lebensmittelsegment von ca. 3,0 Mio. € zu erwarten. Am stärksten ist hiervon der Dornseifer's Rewe-Markt und z.T. auch der Lidl Lebensmitteldiscounter 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. Ähnlich verhält es sich auch im Segment Gesundheit/Körperpflege. Insgesamt unterliegen die Umsatzverteilungen in der Innenstadt von Attendorn der Abwägung, aus gutachterlicher Sicht können eintretenden Betriebsschwächungen jedoch durch die projizierten Märkte kompensiert werden. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass infolge der Ansiedlung neuer Märkte am Standort Bahnhofsstraße/Mühlengraben eine Schwerpunktverschiebung

der Passantenfrequenzen in den östlichen Teil des Innenstadtzentrums nicht ausgeschlossen werden kann. Die durch das Planvorhaben bewirkte Stärkung dieses Bereiches wird voraussichtlich zu Lasten anderer Teile der Innenstadt gehen.

Auch in den sonstigen Lagen von Attendorn können weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen ermittelt werden.

In den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Finnentrop wird es zu Umverteilungseffekten in Höhe von max. 3 % bei Nahrungs- und Genussmitteln kommen. Hiervon wird v. a. der Hauptwettbewerber Rewe-Ihr Kaufpark im zentralen Versorgungsbereich von Bamenohl betroffen sein. Im Sortiment Gesundheit/Körperpflege liegen die Umverteilungswirkungen bei 0,4-0,5 Mio. € bzw. 7 % und gehen insbesondere zu Lasten des Rossmann Drogeriemarktes im zentralen Versorgungsbereich Bamenohl. Insgesamt sind in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Finnentrop jedoch keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu prognostizieren, da sich die betroffenen Anbieter verkehrsgünstig im südöstlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches Bamenohl gruppieren und insgesamt als sehr leistungsfähig zu bewerten sind.

Die Umsatzverteilungen in den sonstigen Lagen von Finnentrop sind rechnerisch nicht nachweisbar.

In der Innenstadt von Plettenberg liegen die ermittelten Umverteilungswirkungen insgesamt bei ca. 0,6-0,7 Mio. € Aufgrund der vergleichsweise geringen Höhe der Umsatzverteilungen und der Leistungsfähigkeit der betroffenen Märkte sind in der Plettenberger Innenstadt betriebliche und in der Folge städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten.

Die Umsatzverteilungen in den sonstigen Lagen in Plettenberg werden nicht zu versorgungsstrukturellen Auswirkungen führen.

Auf das Nahversorgungszentrum Grevenbrück in Lennestadt entfallen bei den Nahrungs- und Genussmitteln ca. 0,2-0,3 Mio. € (ca. 1-2 %) 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. 0,1-0,2 Mio. € (ca. 3-4 %) und ca. 0,1 Mio. € (ca. 6-7 % bei Gesundheit/Körperpflege.

In den Betrachtungsräumen Grevenbrück und Valbert sind keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten. Dortige zentrale Versorgungsbereiche sind nicht negativ betroffen.

Das Gutachten „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Attendorn, Bahnhofsstraße/Mühlengraben der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, vom 29.10.2021 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Auf die dortigen Aussagen zu den Auswirkungen des im Plangebiet der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes geplanten großflächigen Einzelhandels in Form des Wallcenters wird verwiesen.

Die Anforderungen des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) werden folglich und nachweislich (siehe zuvor genanntes Gutachten) in Gänze erfüllt.

Darüber hinaus entspricht das Vorhaben auch den Aussagen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Attendorn. Bei dem Planstandort handelt es sich demnach um eine Entwicklungsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde v.a. eine Anbindung des Standortes an den historischen Teil des Hauptzentrums gefordert. Durch die Ausrichtung der geplanten Gebäude in nördliche Richtung wird diesem Aspekt Rechnung getragen.“

6. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich nicht in negativer Form. Der Planungsraum der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist teilweise bebaut. Aufgrund der überalterten Bauweise mit Ladeneinheiten, die aufgrund der Zuschnitte und ihrer Größe nicht mehr aktuellen Anforderungen genügen, ist der Abriss geplant. Der Wiederaufbau wird stadtbild- und ortsbildverträglich erfolgen, entlang des Kreisverkehrsplatzes vor dem Bahnhof (Bindeglied zwischen Bahnhofstraße und der Straße Am Zollstock) eine die umliegende Bebauung ergänzende Raumkante zur Fassung und Betonung des Kreisverkehrs gestalten und die Belange der umliegenden denkmalgeschützten Gebäude berücksichtigen. Diese Gestaltung ist dem Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 n „Wallcenter“ zu entnehmen.
7. Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden sich nicht ergeben. Als bebaute oder als Parkplatzfläche genutzte Fläche inmitten der Innenstadt ist die Fläche des Plangebietes bis auf sehr wenige und unzusammenhängende Einzelflächen vollständig versiegelt. Nähere Einzelheiten sind dem Umweltbericht (Punkt 14) zu entnehmen.

Wie in den vorangegangenen Punkten ausgeführt, ist auf der Fläche des räumlichen Geltungsbereiches der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes nach dem Abriss aufstehender Gebäude eine Neubebauung beabsichtigt. Dieses Vorhaben ist mit seinen Verkaufsflächenanteilen und seinen Sortimenten sowie seinen sonstigen Nutzungen (Parkdeck) Gegenstand des im Parallelverfahren aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 n „Wallcenter“. Die dazu erstellte Auswirkungsanalyse bescheinigt die Übereinstimmung des auf der Fläche der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes geplanten großflächigen Einzelhandels mit den Ansprüchen zur Aufrechterhaltung des Attendorner zentralen Versorgungsbereiches sowie der zentralen Versorgungsbereiche anderer Gemeinden.

12 Natur- und Landschaftsschutz

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist als Teil der Innenstadt in der Nähe des Zentralen Omnibusbahnhofes und des Bahnhofes vielfach bebaut, aber nahezu zu 100 % versiegelt (Bebauung und Park- und Stellplätze). Auswirkungen aufgrund der Darstellung einer Fläche für den großflächigen Einzelhandel ergeben sich damit in positiver Hinsicht, da die angestrebte Bebauung (siehe vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 n „Wallcenter“) Flächen in geringem Umfang entsiegelt und begrünt. Näheres ist dem Umweltbericht in Punkt 14 zu entnehmen.

13 Klimaschutz

Die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ wird mittels eines weiterführenden Baurechts eine Bebauung ermöglichen, die verdichtete Strukturen aufweisen wird als die heutige Bebauung. Die geplanten Handelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Verkaufssortimenten (ergänzt durch ein Parkdeck) werden aber zu keiner Klimaveränderung gegenüber dem heutigen Zustand führen.

Aufgrund der Lage inmitten hoher und dichter Umgebungsbebauung sind Auswirkungen zum Beispiel auf die Frischluftzufuhr auf die Innenstadt nicht zu erwarten. Niederschlagswasser wird über ein bestehendes Kanalnetz entsorgt. Starkregenereignisse, die möglicherweise auf Klimaveränderungen zurückzuführen sind, sind bei der Neuplanung der zu errichtenden Gebäude berücksichtigt. Die großen Handelsnutzungen befinden sich im 1. Obergeschoss, das möglicherweise verstärkt den Folgen eines Starkregenereignisses ausgesetzte Erdgeschoss stellt sich als ein vergleichsweise leicht zu räumendes Parkdeck dar. Da mit dem baulichen Konzept und einem Nutzungskonzept vereinbar, werden Außenflächen begrünt, um dem Effekt des Aufheizens vorzubeugen. Dem Gedanken einer Klimaeffizienz dient letztendlich auch die Kubatur des geplanten Gebäudes, das bei einer großen Grundfläche vergleichsweise wenig Außenwandflächen aufweist. Eine Energieeffizienz ergibt sich darüber hinaus dadurch, dass geplante Nutzer, insbesondere der Lebensmittelvollsortimenter, Kühlgeräte als Wärmepumpe und die erzeugte Wärme zum Heizen benutzen. Einzusetzende moderne LED-Leuchten unterstützen einen klimagerechten Umgang mit Ressourcen. Die Dachflächen des geplanten Gebäudes werden soweit es die Statik zulässt begrünt und mit Photovoltaik-Anlagen versehen. Dieser Betrag zur Energieeffizienz eines Gebäudes und zum Klimaschutz wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 n „Wallcenter“ festgesetzt und im Durchführungsvertrag vereinbart. Ladesäulen für die Elektromobilität werden im Parkdeck des geplanten Wallcenters gleichermaßen angeboten werden wie Stellflächen für Fahrräder. Die unmittelbare Nähe (10 m auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße am Zollstock) zum Haltepunkt der Deutschen Bahn mit dem vorgelagerten Zentralen Omnibusbahnhof mit dem so ermöglichten Verzicht auf emittierende Individualfahrzeuge stellt gleichermaßen einen Beitrag zum Klimaschutz dar. Diesem Ziel dient neben der auf dem Gebäude des Wallcenters vorgesehen Dachbegrünung auch die klimarelevante Maßnahme einer Fassadenbegrünung, die ihrerseits einen Beitrag zum (Micro-)Klimaschutz und zur Gebäudeeffizienz leistet.

Städtebaulich betrachtet handelt es sich letztendlich auch um eine Maßnahme der Innenverdichtung und der Wiedernutzung einer zentral gelegenen Fläche, was letztendlich einen Beitrag zur klimagerechten Stadtgestaltung darstellt, indem bislang unversiegelte Flächen unbeanspruchte bleiben.

14 Umweltbericht

Einleitung

Geplant ist, mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von innenstadtergänzenden Einzelhandelsbetrieben am Rande der Innenstadt, aber innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu schaffen.

Attendorn hat sich als eigenständiger Wohn- und Wirtschaftsstandort mit einer bedeutenden innerstädtischen Einzelhandelslage etabliert. Das Hauptzentrum Innenstadt ist als zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Stadtgebietes definiert. Dem aktualisierten

Einzelhandelskonzept ist zu entnehmen, dass die übergeordnete Versorgungsbedeutung gestützt werden soll. Hierzu soll das neue Einkaufszentrum „Wallcenter“ im Bereich Bahnhofstraße/Am Zollstock West errichtet werden.

Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die Beschreibung und Bewertung der durchgeführten Umweltprüfung und stellt einen gesonderten Teil der Begründung gemäß § 2a BauGB dar. In der Umweltprüfung, die nach § 2 Abs. 4 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen durchgeführt werden muss, werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der vorgesehenen Bauleitplanung auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt.

Zusätzlich wurde die naturschutzfachliche Eingriffsregelung § 13 BNatSchG zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft beigefügt.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das 6.823 m² große Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Innenstadt nur durch die Straße „Am Zollstock“ und den dortigen Kreisverkehrsplatz getrennt vom südlich gelegenen Bahnhof.

Umgrenzt wird der Untersuchungsraum durch:

- die Bahnhofstraße und den Kreisverkehr im Osten
- die Straße „Am Zollstock“ im Süden
- im Wesentlichen zu Wohnzwecken genutzte Gebäude Am Zollstock 32 und Mühlengraben 6 im Westen sowie
- die Straße „Mühlengraben“ und die Bebauung Bahnhofstraße 4 im Norden.

Durch die Bahnhofstraße begrenzt findet sich östlich das 2012 eröffnete Allee-Center mit seinen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Geschäften.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Attendorn, Flur 17 die Grundstücke Flurstücke 721, 723, 832, 836, 841, 842 und 941 (tlw.). Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden.

Ziele und Inhalte

Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes soll das bestehende Mischgebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger 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. 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 ein Vorhaben insgesamt in den baulichen und funktionalen Zusammenhang der Attendorner Innenstadt ein.

Die Fläche des Plangebietes liegt nahezu vollständig in dem vom Rat beschlossenen und mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmten zentralen Versorgungsbereich. Zusammen mit der Beschlussfassung über den zentralen Versorgungsbereich ist eine Sortimentsliste erarbeitet und beschlossen worden. In ihr sind neben nahversorgungsrelevanten auch zentrenrelevante Sortimente gelistet. Zentrenrelevante

Sortimente sollen zur Stärkung der Innenstadt ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich angeboten werden.

Realnutzung

Als Teil der Innenstadt wird das Plangebiet im östlichen und mittleren Bereich als Parkplatz genutzt. Aufstehend befindet sich im nordwestlichen Bereich ein eingeschossiges Gebäude, 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 beherbergt einen Betrieb des Fachbereichs „Heizung, Bäder, Energieberatung“. Der rückwärtige Teil des Grundstücks bzw. der westliche Teil des Plangebietes ist mit einem 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 mit jungem Baumbestand durchbrochen sind.

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Die folgende Tabelle benennt die in Fachgesetzen sowie in Fachplänen festgelegten und für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes relevanten Ziele des Umweltschutzes. Für die Umweltprüfung nach Baugesetzbuch ist der Katalog der Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a nach § 2 Abs. 4 BauGB maßgebend:

Tabelle 1: gesetzliche Grundlagen für die Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutz-gesetz / Landesnaturschutz-gesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

	Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt § 1a III BauGB.
Boden und Fläche	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als ◦ Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen ◦ Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen ◦ Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), ◦ Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, ◦ Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlicher Bodenveränderungen • Vorsorgeregeln gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderung • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz NRW	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.
Klima	Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erziehung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Mensch	TA Lärm, BImSchG & VO DIN 18005 DIN 4109 (2018)	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Kulturelles Erbe	Baugesetzbuch, Denkmalschutzgesetz	Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.

Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) stellt die Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein - wird derzeit neu aufgestellt. Der Regionalrat hat als Träger der Regionalplanung am 07.12.2017 die Regionalplanungsbehörde damit beauftragt, mit den zur Planerarbeitung erforderlichen Arbeiten zu beginnen. In seiner Sitzung am 10.12.2020 hat der Regionalrat beschlossen, das Erarbeitungsverfahren für die Neuaufstellung des Regionalplans Arnsberg - räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein - einzuleiten. Im Zeitraum vom 29.01.2021 bis 30.06.2021 bestand die Möglichkeit, sich zu den Inhalten des Entwurfes des sich im Neuaufstellungsverfahren befindlichen Regionalplanes zu äußern.

Die Fläche der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes 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).

Die Inhalte der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes widersprechen nicht den Zielen und sonstigen Inhalten des sich an der Phase der Aufstellung befindlichen (neuen) genannten Regionalplans.

Aktueller Flächennutzungsplan (vor Rechtswirksamkeit der 14. Änderung)

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2008 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Östlich grenzt eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ an das Plangebiet an. Im Süden begrenzen das Plangebiet zunächst Bahnanlagen und dahinter folgen gewerbliche Bauflächen. Aufgrund dieser Darstellung kann ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden (Verletzung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB).

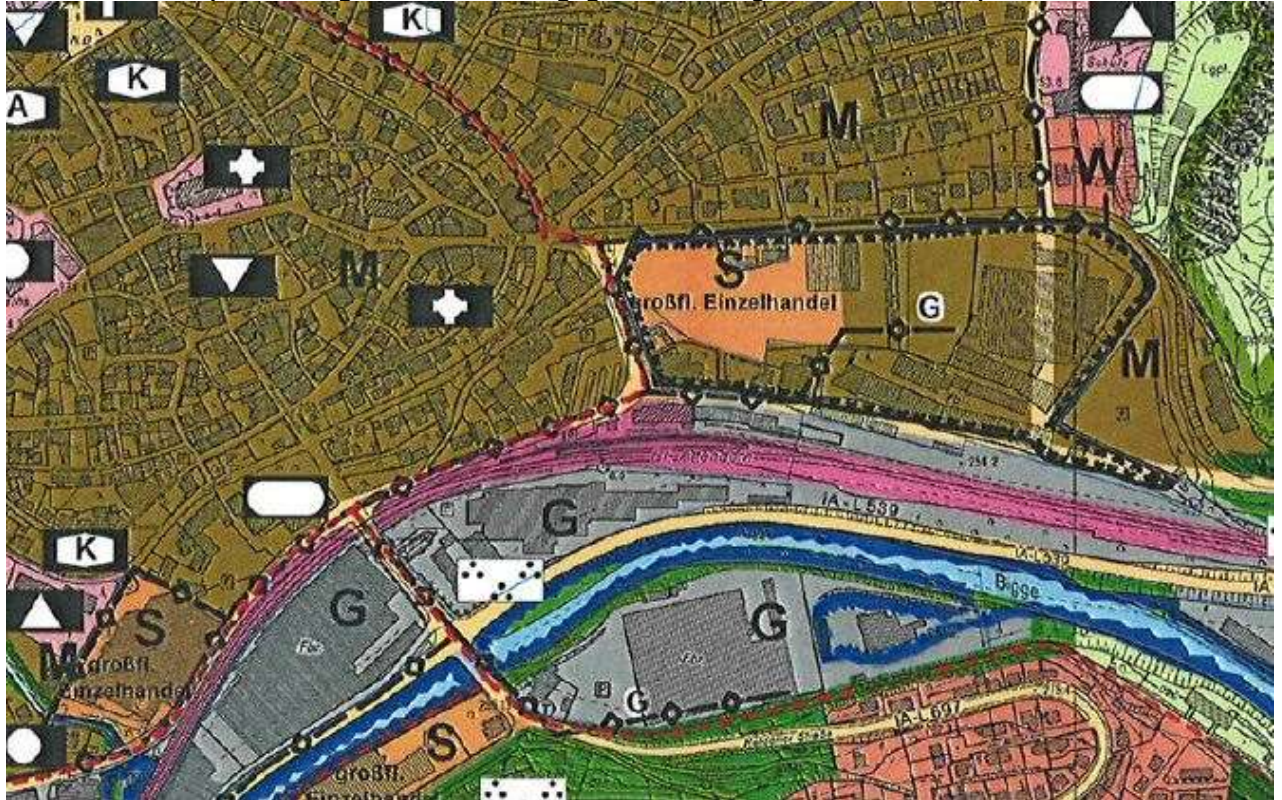


Abbildung 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Hansestadt Attendorf

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 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Am 15.12.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung über die vorgetragenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (vorläufig) abgewogen und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen. In der Sitzung am 21.09.2022 hat der Stadtrat abschließend alle während der vorangegangenen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und der Träger öffentlicher Belange abgewogen, einen entsprechenden Abwägungsbeschluss gefasst und die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen (Feststellungsbeschluss).

Durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes soll für das Plangebiet zukünftig eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt werden. Der Inhalt der 14. FNP-Änderung dient als Voraussetzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 n „Wallcenter“, der dann gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem (geänderten) Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Aktueller Bebauungsplan

Aktuell dient das Plangebiet dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Stadtkern“, in dem es gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MIa) ausgewiesen ist, als dessen planungsrechtliche Grundlage. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, in dem ausschließlich die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO festgesetzt ist. Der genannte Bebauungsplan soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ überplant werden.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Kreises Olpe Nr. 3 „Attendorn-Heggen-Helden“ und auch ansonsten in keinem Landschaftsplan.

Schutzgebiete nach EU-Recht

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. Vereinzelt wurden winterschlafende Fledermäuse festgestellt, allerdings ist das gesamte aktuelle Artenspektrum sowie die Anzahl der Tiere noch nicht bekannt. Gebildet hat sie sich im Massenkalk des Mitteldevons, wobei dessen vorderer Bereich (850 m) hinter dem großen Eingang seit 1907 als Schauhöhle genutzt wird (dieser der Öffentlichkeit zugängliche Bereich ist nicht Teil des FFH Gebietes). Die hinteren Teile (ca. 5.890 m) wurden erst 1983 entdeckt, sie sind weitgehend unberührt. Das weitverzweigte Gangsystem der Höhle weist Tropfsteine, zahlreiche Höhlengewässer und einen herausragenden Reichtum an Karst- und Sinterformen auf, der von keiner anderen deutschen Höhle übertroffen wird.

Nördlich der Höhle schließt ein etwa 250 m langer ehemaliger Kalksteinbruch an mit einer bis zu 60 m hohen Steinbruchwand. Hier kommen u.a. die Mauerrauten-Gesellschaft und die Fingersteinbrech-Gesellschaft vor. Oberhalb des Eingangs zur Höhle stockt an einem sehr steilen, felsigen Hang ein kleinflächiger Mischwald mit zahlreichen wärmebedürftigen Arten. Im Kuppenbereich des Stürzenberges befinden sich Grünland-Hecken-Feldgehölzkomplexe, kleinflächig auch Nadelwald und ein Klärteich. Die Wiesen sind teilweise ausgesprochen mager und blütenreich und gehen am Rand des Steinbruchs in Kalkmagerrasen über. Die Attendorner Tropfsteinhöhle liegt am östlichen Ortsrand von Attendorn an der Westseite des Stürzenberges.

Allerdings werden das Gebiet sowie seine Wirkzone aufgrund des weitreichenden Abstandes durch das geplante Vorhaben „Wallcenter“ nicht tangiert.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsreich des Plangebietes

Schutzgut Mensch

Derzeitiger Umweltzustand

Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen

Das Plangebiet ist ein gewerblich geprägter Standort mit einer teilweisen wohnbaulichen Nutzung. Eine Freizeit- und Erholungsnutzung ist im Gebiet aktuell nicht gegeben.

Lärmimmissionen durch Verkehr

Die Karte über den Umgebungslärm in NRW des LANUV NRW enthält lediglich Berechnungen zur Lärmbelastungen für Hauptverkehrsstraßen (Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen). Da in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet keine Hauptverkehrsstraßen verlaufen, sind keine Daten bezüglich der Lärmbelastung im Plangebiet vorhanden.

Bezüglich der Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr sind keine Daten vom LANUV NRW hinterlegt.

Im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 n „Wallcenter“ ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Sie bescheinigt, dass keine Überschreitung der relevanten Grenzwerte einer Lärmbelastung zu verzeichnen ist.

Gewerblicher Lärm und weitere Immissionen

Aufgrund der Nutzung der Fläche als Parkplatz und als Gewerbefläche u.a. für den Textilhändler KIK und einen Betrieb für „Heizung, Bäder, Energieberatung“ ist zum aktuellen Zeitpunkt mit Lärmeinwirkungen durch gewerbliche Nutzung zu rechnen.

Auswirkungen der Planung**Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen**

Im Plangebiet ist derzeit keine zusätzliche Wohnnutzung geplant. Auch nach Umsetzung des aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 n „Wallcenter“ wird voraussichtlich keine Freizeit- und Erholungsnutzung im Plangebiet stattfinden.

Verkehrs- und Gewerbelärm

Zur Ermittlung der mit der Planung verbundenen Lärmauswirkungen auf das Umfeld und das Plangebiet selbst ist im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 n „Wallcenter“ eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Sie bescheinigt eine Einhaltung der relevanten Grenzwerte einer Lärmbelastung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen**Derzeitiger Umweltzustand****Flora**

Die Vegetation im Plangebiet beschränkt sich auf eine kleinere Gartenfläche, die zum Gebäude Am Zollstock 28 gehört, sowie auf einzelne Pflanzbeete im Bereich der Parkplatzflächen. Neben einem jungen Baumbestand überwiegend aus Kirschen dominieren in den Beeten krautige Vegetation und niedrige, gärtnerisch gestaltete Hecken.

Die ökologische Bedeutung und Wertigkeit der im Plangebiet vorhandenen Biotopie ist aufgrund ihrer geringen Flächengröße und der intensiven gärtnerischen Pflege als gering einzustufen.

Fauna

Die Lebensraumqualität kann als stark eingeschränkt beschrieben werden. Die versiegelte Fläche und gut erhaltene Gebäude bieten kaum potentiellen Lebensraum für Tiere. Auch die Habitataignung der Grünstrukturen wird aufgrund ihrer Ausprägung als gering eingestuft.

Auswirkungen der Planung

Flora

Die Grünflächen zeigen aufgrund ihrer geringen Größe und Struktur keine hohe ökologische Wertigkeit. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 n „Wallcenter“ ist eine geringfügige Erhöhung des Grünanteils vorgesehen (vereinzelte Beete, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung). Ein Verlust von wertvollen Lebensräumen wird aufgrund der bisherigen Ausprägung des Standorts deshalb nicht angenommen.

Planungsrelevante Arten

Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung wurden durch eine separate artenschutzrechtliche Untersuchung (Artenschutzprüfung Stufe I; ISR 2021) untersucht und ausgewertet.

Im Rahmen der Vorprüfung mittels Auswertung des Fachinformationssystems des LANUV NRW und einer Übersichtsbegehung wurde überprüft, ob planungsrelevante Arten des Messtischblattes 4813 (Attendorn) 3. Quadrant im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommen können bzw. ob Lebensstätten dieser Arten im Plangebiet zu erwarten sind. Die Dokumentation einer Vorprüfung (Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) - Gesamtprotokoll) ist als Anlage beigefügt.

Im Giebel eines Gebäudes wurden im Bereich einer Holzvertäfelung Spalten kartiert, die potentiell als Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse geeignet sind. Aufgrund fehlender Kot- und Fraßspuren wird eine Quartiersnutzung aber als eher unwahrscheinlich betrachtet. Um einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu verhindern, sind die Spalten außerhalb der Quartiernutzung (April bis Oktober) zu verschließen oder die Holzvertäfelung zu entfernen.

Die Artenschutzprüfung (ASP I) kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die allgemeindienenden Vermeidungsmaßnahmen werden in Kapitel 3 dieses Umweltberichtes aufgeführt.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass mit den geplanten Abriss- und Neubaumaßnahmen keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Vor diesem Hintergrund stehen dem Abriss der Wohn- und Geschäftsgebäude und damit der Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten keine Belange entgegen.

Schutzgut Fläche**Derzeitiger Umweltstand**

Das Plangebiet ist im Bestand in weiten Teilen versiegelt, der Versiegelungsanteil liegt bei deutlich über 90 %. Nach Information der Bodenkarte von NRW (IS BK 50) wird der Boden im gesamten Plangebiet aus anthropogenen Anschüttungen und Aufträgen gebildet, es sind keine natürlichen Bodenverhältnisse gegeben.

Auswirkungen der Planung

Durch die Umnutzung bereits versiegelter Flächen wird dem flächenschonenden Umfang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Aufgrund der starken Vorbelastung des Plangebietes und des hohen Versiegelungsgrades werden deshalb keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erwartet.

Schutzgut Boden**Derzeitiger Umweltstand**

Im gesamten Geltungsbereich sind keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen. Die Fläche weist künstliche Anschüttungen und Aufträge auf.

Altlasten

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist im Bereich des Flurstücks 832 ein Altstandort dokumentiert. Zusätzlich befindet sich nordwestlich an das Plangebiet angrenzend auf dem Flurstück 841 eine Altablagerung.

Auswirkungen der Planung

Da im Bestand bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorliegt und im gesamten Geltungsbereich keine natürlichen Bodenverhältnisse vorhanden sind, werden durch den Planinhalt keine erheblichen bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vorbereitet.

Potenzielle betriebsbedingte Gefährdungen des Bodens, z.B. durch den Umgang mit wasser- und bodengefährlichen Stoffen, sind im Rahmen der geplanten Nutzung des Plangebietes als unwahrscheinlich zu betrachten, sodass diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Bewertung: Es werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet.

Schutzgut Wasser**Derzeitiger Umweltzustand**

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer (Fließ-/Stillgewässer). Südlich des Plangebietes befindet sich südlich des Bahnhofsgeländes in ca. 130 m Entfernung das Fließgewässer Bigge. Sie ist ein rund 44,5 km langer Mittelgebirgsfluss und mündet als ein linker Zufluss bei Finnentrop in die Lenne.

Grundwasser

Aufgrund der Nähe zur Bigge steht das Grundwasser im Bereich des Plangebietes recht hoch an. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 1,5 m unter Geländeoberkante.

Hochwasser und Starkregenereignisse

Zur Klassifizierung möglicher Hochwasserereignisse wurden zur Vorbereitung des aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 n „Wallcenter“ drei verschiedene Szenarien entwickelt (HQ₂₅, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) und in entsprechenden Hochwassergefahrenkarten grafisch dargestellt.

Bei einem häufigen, im Mittel alle 25 Jahre auftretenden Hochwasser (HQ₂₅) sowie bei einem etwa alle 100 Jahre auftretenden Hochwasser (HQ₁₀₀) überschreitet die Bigge ihr Ufer nur um wenige Meter. Bei einem Extremhochwasser allerdings sind weite Teile der Innenstadt überflutet. Im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes wird eine Überflutungstiefe von 1-2 m erreicht. Der nördliche und westliche Teil des Plangebietes wird aufgrund der topographischen Situation sogar mit einer Wassertiefe von 2-4 m überflutet.



Abbildung 2-4: Hochwassergefahrenkarten Bigge für die Hochwasserszenarien HQ₂₅, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}, Plangebiet rot markiert (online unter: www.flussgebiete.nrw.de)

Auswirkungen der Planung

Grundwasser

Zu den potentiellen baubedingten Beeinträchtigungen zählen zum einen die Verschlechterung der Infiltration durch eine Verdichtung des Bodens, der Anschnitt des Grundwasserleiters bzw. der grundwasserführenden Schicht durch den Eintrag von Stoffen (Ölen, Schmier- und Treibstoffen) ins Grundwasser. Da das Plangebiet in weiten Teilen bereits

im Bestand versiegelt und der Boden zum großen Teil durch Aufschüttungen anthropogen überformt ist, gehen von den geplanten Bautätigkeiten keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen aus. Eine deutliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate, des Oberflächenabflusses und der grundwasserführenden Schicht werden nicht erwartet.

Bei einer Bebauung mit Keller/Untergeschoss wäre aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ein Anschnitt des Grundwassers zu erwarten. Entsprechende Maßnahmen (Grundwasserhaltung) sind einzuplanen. Da die Vorhabenplanung jedoch nur im sehr geringen Umfang ein Untergeschoss (Technikraum) vorsieht, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwasserhorizontes zu befürchten.

Potenzielle betriebsbedingte Gefährdungen des Grundwassers entstehen, wie beim Schutzgut Boden, durch den Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen. Diese sind im Rahmen der geplanten Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten, sodass diesbezüglich erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers als unwahrscheinlich eingestuft werden.

Bewertung: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu befürchten.

Schutzgut Klima/Luft

Derzeitiger stadtklimatischer Umweltzustand

Durch seine Lage innerhalb des Stadtgebietes sowie durch die angrenzenden Gewerbe- und Innenstadtklimatope mit ihren starken Veränderungen der klimatischen Situation sowie Hauptverkehrsstraßen und Bahnanlagen kann der derzeitige stadtklimatische Zustand im Plangebiet als deutlich vorbelastet betrachtet werden.

In der Klimatopkarte des LANUV NRW wird das Plangebiet als ein Bereich mit Vorstadtklima dargestellt. Ein Vorstadtklimatop bezeichnet ein Gebiet mit geringen Extremwerten für Temperatur und Feuchte, das sehr geringe Temperaturerhöhungen gegenüber dem Freilandklima aufweist. Eine Kaltluftentstehung findet normalerweise nicht statt. Bei einem Vorstadtklimatop liegen regelmäßig eine Dämpfung der Windgeschwindigkeit und günstige Strahlungsbedingungen vor.

Auswirkungen der Plaung/Anpassung an den Klimawandel

Durch die geplanten Neubauten innerhalb des Plangebietes kommt es zu einer Verdichtung der Bebauung. Aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades im Gebiet und der dichten Bebauung im Umfeld wird eine deutliche Verschlechterung des Kleinklimas als unwahrscheinlich betrachtet. Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen stellen dabei aber Mittel dar, das (Micro-)Klima positiv zu beeinflussen.

Mögliche baubedingte Beeinträchtigungen entstehen durch Schadstoffemissionen der Baustellen- und Transportfahrzeuge. Da diese Einflüsse temporär begrenzt sind, werden diese Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft.

Bewertung: Es sind keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Derzeitiger Umweltzustand

Das Orts- und Landschaftsbild wird über die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sowie Aspekte wie Naturnähe und Attraktivität der Vegetation (Wald, Grünland etc.), Vielfalt und Strukturreichtum (unterschiedliche Landnutzung, Hecken etc.), Relief sowie die siedlungskulturelle Identität bewertet. Dabei spielen zum einen die Ausstattung der Landschaft mit prägenden ästhetisch wirkenden Landschaftselementen, zum anderen relevante Störungen und Beeinträchtigungen der Landschaft eine maßgebliche Rolle.

Das Ortsbild im Plangebiet und seiner näheren Umgebung wird auf der einen Seite durch gewerbliche (Handels-)Nutzung, auf der anderen Seite durch die städtische Bebauung geprägt. Im Süden und Osten des Gebietes befinden sich der Bahnhof und das Allee-Center, die zu einem gemischt genutzten Eindruck der Stadt beitragen.

Auswirkungen der Plaung

Das geplante großflächige Einzelhandelsgebiet bildet vom Bahnhof aus gesehen einen Auftakt zur schwerpunktmäßig nordwestlich dahinter liegenden Innenstadt. Ähnlich der westlichen Bebauung des Allee-Centers wird das neue Gebäude des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 n „Wallcenter“ eine Raumkante entlang der Bahnhofstraße bilden. Die direkte Verbindung von Bahnhof zum östlichen Eingang der Innen- bzw. Altstadt ist somit beidseitig gefasst und betont. Hinsichtlich der Höhenentwicklung orientiert sich das neue Einzelhandelszentrum an der Nachbarbebauung, die überwiegend nicht über zwei Geschosse hinausgeht.

Bewertung: Eine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft und des Ortbildes wird nicht erwartet.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**Derzeitiger Umweltzustand**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen des Planungsinhaltes auf das archäologische Kulturgut, auf die Belange des Denkmalschutzes und auf die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.

In der Umgebung zum Plangebiet befinden sich verschiedene Denkmäler, die in die Denkmalliste der Hansestadt Attendorn eingetragen sind.

Das sich nördlich an das Plangebiet anschließende Gebäude (Bahnhofstraße 4) besitzt ein schmiedeeisernes Gitter mit Tor, welches sich nordöstlich des Gebäudes befindet.

Etwa 50 m nördlich des Plangebietes befindet sich auf dem Kreisverkehrsplatz Bahnhofstraße/Finnentropfer Straße/Niederste Straße eine Siegestsäule zur Erinnerung an die Zeit 1870-71.

Das nördlich des Kreisverkehrs gelegene Wohnhaus Finnentropfer Straße 1 ist ebenfalls in die Denkmalliste der Hansestadt Attendorn eingetragen.

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Kulturlandschaftsbereichs „Sauerland“. Das Sauerland mit seinen tief eingeschnittenen Tälern und steilen Hängen ist gekennzeichnet durch bewaldete Berglagen und überwiegend ackerbaulich genutzte Hochebenen und Kalkmulden. Zudem finden sich im Sauerland ältere Burgen, ehemalige Anlagen des Erzabbaus

sowie in den Kalkarealen zahlreiche Höhlen, die in verschiedenen Epochen der Urgeschichte intensiv genutzt wurden.

Auswirkungen der Planung

Die Baudenkmäler in der Umgebung des Plangebietes werden von den im Plangebiet möglichen Vorhaben nicht direkt beeinflusst. Eine substanzielle Betroffenheit, u.a. eine Zerstörung und Veränderung der Standortbedingungen, kann ausgeschlossen werden, wenn die Maßstäblichkeit (insbesondere die Höhe) der umgebenden vorhandenen Bebauung nicht wesentlich verändert wird. Eine sensorielle und funktionale Betroffenheit, das heißt u.a. eine Veränderung der Sichtbarkeit, Erlebbarkeit und Zugänglichkeit der Denkmäler, wird nicht vorbereitet.

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 drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Bewertung: Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Kulturgüter oder sonstige Sachgüter zu erwarten.

Kumulation mit anderen Plänen und Projekten

Unter kumulativen Umweltauswirkungen wird die räumliche Überlagerung der Umweltauswirkungen mehrerer Planungen bezogen auf ein Schutzgut (z.B. Landschaftsbild, Verkehrs- oder Lärmsituation eines Teilraumes) verstanden. Weitere kumulative Wirkungen können aus den Zerschneidungseffekten (Lebensraumzerschneidung, visuelle Beeinträchtigungen der Landschaft, klimatische Effekte auf Kaltluftabflussbahnen) resultieren.

Im näheren Umfeld des Plangebietes wird aktuell kein weiteres Planverfahren zur Vorbereitung einer innerstädtischen Bebauung durchgeführt, kumulierende Wirkungen des Planinhaltes mit weiteren Bauleitplanverfahren können demnach ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden abiotischen und biotischen Schutzgüter stellen sich als komplexes Wirkungsgefüge dar, sie beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. So bewirkt die Versiegelung der Flächen eine Beeinträchtigung des Bodens (Speicher- und Reglerfunktionen), die sich unmittelbar auf die Schutzgüter Wasser (Grundwasserneubildung), Klima (Verdunstung) oder Erholungsnutzung auswirkt. Zudem werden durch eine Bodenversiegelung Vegetations- und Biotopstrukturen verändert oder entfernt, was Folgewirkungen auf faunistische Habitatstrukturen, z.B. in Form von Veränderung typischer Lebensgemeinschaften hat. Das heißt, es entsteht teilweise eine Wirkungskette zwischen den Schutzgütern.

Da der Boden im Plangebiet anthropogen überformt ist und im Bestand bereits eine sehr hohe Versiegelungsrate aufweist, sind die Bodenfunktionen bereits im Bestand als stark gestört zu betrachten.

Insgesamt ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen der Schutzgüter, die die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten, bei Realisierung eines Vorhabens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 n „Wall-center“ (entwickelt aus dieser 14. Änderung des Flächennutzungsplanes) nicht zu erwarten.

Vermeidung und Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen.

Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die Handelsnutzung sind gemäß den örtlichen Vorgaben durch die kommunale Abfallbeseitigung bzw. der kommunalen Abwasserbehandlung zu entsorgen und zu behandeln. Hierzu werden entsprechende Angaben im Zuge der Genehmigungsverfahren gemacht.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) auszuführen. Entsprechende Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Geplant ist es, auf dem Dach des zu errichtenden „Wall-centers“ Photovoltaikanlagen zu errichten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Fledermäuse:

- Die Beleuchtung des Plangebietes sollte möglichst geringgehalten werden. Bei der Wahl der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass eine Abstrahlung der Lampen nach oben und in etwa horizontaler Richtung durch Abschirmung weitgehend verhindert wird. Als Leuchtmittel sind warmweiße LED-Beleuchtungen vorzusehen.
- Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vorsorgeschutzes im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. eines Jahres zu vermeiden.
- Die kartierten Spalten im Bereich der Holzvertäfelung am Gebäude Bahnhofstraße 6 sind außerhalb der Quartierszeiten (Oktober-März) zu verschließen oder die Vertäfelung zu entfernen, um eine Beeinträchtigung durch die Abrissarbeiten zu verhindern.

Vögel:

- Zum Schutz von Brutvögeln sind im Kontext des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen von ubiquitären Vogelarten (sog. Allerweltsarten) im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an großflächigen Glasflächen, sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren aufzuführen und festzulegen.

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

- Für Bodenarbeiten ist die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) einzuhalten.
- Beseitigung aller Anlagen der Baustelleneinrichtung nach Beendigung der Bauphase.
- Betankung und Wartung von Baumaschinen nur auf versiegelten Flächen.

Schutzgut Klima und Luft

Im Bereich der Dachflächen wirkt sich die geplante Dachbegrünung positiv aus, da sie einer Überhitzung des Plangebietes entgegenwirkt. Durch die mögliche offene Retention von Niederschlagswasser könnte zugleich eine höhere Verdunstungsrate im Plangebiet erzielt werden, welche die lokale Luftfeuchtigkeit positiv beeinflusst.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend sollen anderweitige Planungsmöglichkeiten dargestellt werden, die für das Plangebiet in Betracht zu ziehen sind.

Nullvariante

Bei der Nullvariante erfolgt eine Prognose darüber, wie sich der Umweltzustand des Plangebietes (abiotische und biotische Umweltfaktoren) bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. ohne die potenziell vom Planinhalt ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft entwickeln würde.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre weiterhin eine gemischte Nutzung und dabei auch eine Parkplatzfläche möglich.

Da die Flächen im Plangebiet zu großen Teilen versiegelt sind, besteht auch bei Nutzungsaufgabe ein geringes ökologisches Entwicklungspotential.

Wohnbauliche Nutzung

Eine Wohnnutzung im Plangebiet wäre prinzipiell möglich, aber aufgrund der immissionsrechtlichen Bestandssituation mit Einschränkungen verbunden. Zudem widerspricht

eine ausschließlich wohnbauliche Nutzung den übergeordneten Zielen einer Stärkung des Einzelhandelsstandortes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Deshalb wird die Fläche für eine alleinige wohnbauliche Nutzung für ungeeignet angesehen.

Eingriffsregelung

Rechtliche Grundlagen

Nach § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplans über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt folglich auch für einen Flächennutzungsplan und dessen Änderung.

Ziel des Naturschutzes im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Dementsprechend sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Gemäß BNatSchG werden im Rahmen der Eingriffsregelung folgende Maßnahmentypen unterschieden, um negativen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu begegnen:

- Minderungsmaßnahmen
- Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen).

Minderungsmaßnahmen dienen dem Schutz vor sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen u. a. durch sorgfältige Bauausführung, durch landschaftsgerechte Einbindung des Bauwerkes (Gestaltung), aber auch durch Berücksichtigung der Kriterien des ökologischen Planens und Bauens. Beeinträchtigungen, die nicht durch Minderungsmaßnahmen vermieden werden können, sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Minderungsmaßnahmen (z.B. zeitliche Beschränkung von Anlieferungen oder von Stellplatznutzungszeiten) werden auf der Ebene der Baugenehmigung vereinbart.

Mit Ausgleichsmaßnahmen werden gleichartige Landschaftselemente und -funktionen ersetzt (z.B. Ausgleich des Verlustes von Feldgehölzen durch entsprechende Neuanpflanzung innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanung).

Ersatzmaßnahmen dienen demgegenüber der Stärkung gleichwertiger Ersatzfunktionen (z. B. Förderung des natürlichen Entwicklungspotenzials einer Fläche als Kompensation der Potenzialverluste durch Überbauung und Versiegelung an anderer Stelle).

Als Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, sind in der Regel solche zu wählen, die zurzeit eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen, durch relativ kleine Maßnahmen also eine erhebliche Wertsteigerung erfahren können.

Im Rahmen der Bauleitplanung regelt § 1a BauGB die Umsetzung der Eingriffsregelung insoweit, als eine Unterscheidung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vorgesehen ist und die Regelung von Ausgleichsmaßnahmen ausdrücklich der planerischen

Abwägung unterliegt. Verbindlich sind prinzipiell nur Maßnahmen, die auch im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens festgesetzt werden. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren können keine nachträglichen Forderungen erhoben werden.

Methodik der Biotopbewertung und Kompensationsberechnung

Für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf Grundlage des aktuellen und des aufgrund des parallel zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 n „Wallcenter“ geplanten Baurechts erstellt. Dabei erfolgt eine Gegenüberstellung der bestehenden und der geplanten Nutzungs- und Biotoptypen. Für die Ermittlung der ökologischen Wertigkeiten wurde die vom LANUV im Jahr 2008 veröffentlichte „Methode der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ verwendet.

Naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 n „Wallcenter“)

Ökologischer Wert Bestand - Fläche vorher

Der ökologische Wert der Biotoptypen im Bestand (Fläche vorher) wurde auf Grundlage des realen Bestandes bewertet. Für das Plangebiet besteht bereits im Bestand Planungsrecht, allerdings ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 „Stadtkern“ ein einfacher Bebauungsplan, u. a. ohne Angaben zur Grundflächenzahl (GRZ). Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich deshalb an den Vorgaben des § 34 BauGB.

Zur Ermittlung des realen Bestandes wurden die Katastergrundlage sowie ein Luftbild herangezogen und eine Ortsbesichtigung mit Bestandsaufnahme durchgeführt. Ein Großteil des Plangebietes entfällt auf versiegelte Flächen, in Form von Gebäude, Straßen und Parkplatzflächen. Lediglich kleinere Teilflächen sind mit Zierbeeten begrünt.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 n „Wallcenter“ ergibt sich ein ökologischer Biotopwert im Bestand von + 814 Punkten. Gegenüber dieser Berechnung und Bewertung ist das Plangebiet der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes um ca. 220 m² größer. Dies ergibt sich daraus, dass eine Fläche im nordwestlichen Bereich der Flächennutzungsplanänderung nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 n „Wallcenter“ ist. Diese Fläche ist in ihrer Gesamtheit vollständig versiegelt (asphaltiert) und wird als Stellplatzfläche genutzt. Eine Umnutzung ist derzeit nicht geplant, folglich auch keine Änderung der ökologischen Wertigkeit. Eine rechtliche Verpflichtung zum Ausgleich im Sinne des BauGB besteht demzufolge nicht.

Ökologischer Wert Planung - Fläche nachher

Der ökologische Wert der Biotoptypen aufgrund der Planung (Fläche nachher) wurde aus den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 n „Wallcenter“ abgeleitet.

Der überwiegende Teil der betrachteten Gesamtfläche wird als Sondergebiet festgesetzt. Dabei wird sich der zu versiegelnde Teil des Plangebietes nur geringfügig gegenüber dem heutigen Wert erhöhen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 n „Wallcenter“ ergibt sich aufgrund von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie durch das Anlegen kleinerer Beete und einer Hecke ein ökologischer Biotopwert für die Planung von + 1.928 Punkten.

Gegenüberstellung Bestand und Planung

Ökologischer Wert Bestand (Fläche vorher)	+ 814 Punkte
Ökologischer Wert Planung (Fläche nachher)	+ 1.928 Punkte
Bilanz	+ 1.114 Punkte

Hervorgerufen durch die Planung ergibt die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung einen Überschuss. Dem ökologischen Bestandswert mit 814 Punkten steht bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine ökologische Wertigkeit von 1.928 Punkten gegenüber. Es verbleibt ein Überschuss von + 1.114 Punkten. Eine zusätzliche, externe Kompensation ist nicht erforderlich. Diese Aussage wird sich auch nicht verändern, sollte die sich nordwestlich befindliche und heute als Parkplatz genutzte und ca. 220 m² große Fläche, die nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 n „Wallcenter“, aber der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist (siehe Ausführungen oben), zukünftig bebaut werden. Eine zukünftige Bebauung löst keine Ausgleichspflicht aus, da die Fläche heute zu 100 % versiegelt ist.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zur Erstellung des Umweltberichtes sind keine besonderen Stoffe eingesetzt worden. Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand eigener Erhebung mit qualifiziertem Fachpersonal oder durch Erhebungen des Fachbüros ISR, Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 2021. Vorhandenes Kartenmaterial unterschiedlicher Quellen wurde durch das Fachpersonal ausgewertet. Schwierigkeiten bei der Auswertung der Unterlagen bestanden nicht.

Methoden und Verfahren der Umweltprüfung

Es kann vorausgesetzt werden, dass die im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ausgewerteten Gutachten unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Richtlinien und Normen erarbeitet worden sind.

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine besonderen Schwierigkeiten auf.

Übersicht der verwendeten Gutachten:

ISR INNOVATIVE STADT- UND RAUMPLANUNG GMBH (2020): Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 n „Wallcenter“ in der Hansestadt Atterndorn

Referenzliste der Quellen, die für die Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

Es wurden zur Erstellung des Umweltberichts folgende Quellen benutzt:

Aktualisierung wesentlicher Bausteine des Einzelhandelskonzeptes, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, 2018

Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Attendorn, Bahnhofstraße/Mühlengraben, GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, 29.10.2021

Artenschutzprüfung (ASP I) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27n „Wallcenter“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 22.10.2021

LANUV (Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW), Internetrecherche: Artenschutz/Naturschutzinformationen

LANUV (Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW, Fachinformationssystem, Messtischblatt 4813 (Attendorn), 2021

VV Artenschutz, Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschrift zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsentscheidungen, RD-Erl. des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2016

Kreis Olpe, Fachdienst Umwelt, Untere Naturschutzbehörde, Westfälische Straße 75, Olpe

Geologischer Dienst NRW, Landesbetrieb, Krefeld, Bodenkarte NRW 1:50.000 (BK 50)

Monitoring

Maßnahmen der Überwachung geschehen nicht nur durch fortlaufende Auswertung von Eingaben von Bürgern und Fachbehörden, sondern auch durch laufende eigene Untersuchungen. So werden entweder durch die Gemeinde (Hansestadt Attendorn) oder durch eine Fachbehörde folgende Umweltauswirkungen überwacht:

- anlagenverursachter Lärm
- anlagenverursachte Luftverunreinigung
- verkehrsbedingte Luftverunreinigung
- Gewerbliche Gerüche
- Erschütterungen
- Altlasten/Bodenverunreinigungen
- Grundwasser
- Abgrabungen/Aufschüttungen
- Klima

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes soll Planungsrecht für die Ansiedlung von innenstadtergänzendem Einzelhandel (Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment) geschaffen werden. Die Flächennutzungsplanänderung bereitet dabei den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 n „Wallcenter“ vor, dessen Inhalt und Festsetzungen zum Zeitpunkt der Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt sind (paralleles Aufstellungsverfahren nach § 8 (3) BauGB) und dessen Inhalte und Auswirkungen deshalb bei der Beurteilung der Auswirkungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden können.

In Vergleich zur aktuellen Nutzung werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine erheblichen Veränderungen des Versiegelungsgrades vorbereitet. Eine Beein-

trächtigung der Schutzgüter Boden und Fläche werden ausgeschlossen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft werden als vertretbar und nicht erheblich negativ eingestuft.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen kann ausweislich der artenschutzrechtlichen Prüfung, die im Rahmen einer Abschichtung und zur Vermeidung von Doppelprüfungen auf Ebene des parallel zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37n „Wallcenter“ (mit weitestgehend identischen räumlichen Geltungsbereich) durchgeführt würde und der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beigelegt ist, eine erhebliche negative Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Das Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) ist in Form einer Dokumentation einer Vorprüfung dem Umweltbericht (als Teil der Begründung) beigelegt. Unter Beachtung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG verhindert werden.

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde auf Ebene des parallel erarbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37n „Wallcenter“ (Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB) ein Überschuss von 1.114 Punkten nachgewiesen. Eine externe Kompensation ist nicht erforderlich.

15 Ökologischer Ausgleich

Wie ausgeführt, ist die Fläche des Plangebietes nahezu vollständig versiegelt und teilweise mit Gebäuden bebaut. Ein ökologischer Ausgleich aufgrund einer Inanspruchnahme von heute ökologisch bedeutsamen Flächen ergibt sich, wie im Umweltbericht (s. Punkt 14) dargelegt, nicht.

16 Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen, weil es an drei Seiten von Straßen umgeben ist. Die Erschließung ist ausreichend und damit gesichert. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Das Gebiet ist an das System der Abfallentsorgung angeschlossen und kann von Rettungswehren problemlos von mehreren Seiten erreicht werden. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

17 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind erforderlich. Der Vorhabenträger des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die Verfügungsrechte über alle benötigten Grundstücke nachweisen.

18 Denkmalschutz

Im Plangebiet selber sind weder bauliche Denkmäler noch Bodendenkmäler vorhanden.

In der näheren Umgebung finden sich:

- schmiedeeisernes Tor, Bahnhofstraße 4
- Siegestsäule, Kreisverkehr Niederste Tor
- Villa Dingerkus, Finnentropener Straße 1

Das schmiedeeiserne Tor befindet sich vor dem Gebäude Bahnhofstraße 4 und trennt dessen Eingang von der Verkehrsfläche (Gehweg) der Bahnhofstraße ab. Vom Plangebiet ist das Denkmal nur wenige Meter entfernt. Eine Beeinträchtigung der denkmalrechtlichen Eigenschaften des Tores ist nicht zu erwarten.

Die in ca. 50 m Entfernung inmitten des Kreisverkehrsplatzes Niederste Tor (Bindeglied zwischen Finnentropfer Straße, Bahnhofstraße und Niederste Straße) gelegene Sieges- säule ist vom Plangebiet aus sichtbar, wird aber keine Minderung des Denkmalwertes erfahren. Ihr vergleichsweise isolierter Standort (Mitte Kreisverkehrsplatz) schützt sie vor einer direkten Beeinflussung. Die Höhe der geplanten Gebäude wird Höhen von Gebäu- den, die derzeit zwischen dem Plangebiet und der Siegessäule liegen, nicht überschreiten und folglich keine besondere Einwirkung auf das Denkmal auslösen.

Das als Villa Dingerkus (Finnentropfer Straße 1) bekannte Gebäude liegt nördlich des Kreis- verkehrsplatzes Niederstes Tor und hat vom Plangebiet eine Entfernung von ca. 80 m. Zwar besteht entlang der Bahnhofstraße eine Sichtbeziehung, eine Beeinträchtigung des Denkmalwertes wird nicht gesehen, weil auch hier eine Gebäudehöhe umliegender Ge- bäude nicht überschritten wird.

In unmittelbarer Nähe der in Rede stehenden Fläche befindet sich kein eingetragenes Bodendenkmal. In der weiteren Umgebung liegen jedoch beispielsweise die Brunnen am Torenkasten und am Kirchplatz sowie verschiedene in die Denkmalliste eingetragene Reste der Stadtmauer. Im historischen Altstadtbereich sind jedoch mit hoher Wahrschein- lichkeit weitere Funde zu erwarten. Eine archäologische Begutachtung ist im Rahmen der Bautätigkeit aber vorgesehen. Sie wird Gegenstand des weiteren Verfahrens und des Durchführungsvertrags des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein. Da die Fläche aber außerhalb des eigentlichen historischen Stadtkerns mit den umgebenden Befesti- gungsanlagen liegt und historischen Karten zufolge keine relevante Substanz betroffen ist, bestehen keine erhöhten Anforderungen, sondern nur die einer üblichen Begutach- tung.

19 Monitoring

Maßnahmen der Überwachung geschehen nicht nur durch fortlaufende Auswertung von Eingaben von Bürgern und Fachbehörden, sondern auch durch laufende eigene Untersu- chungen. So werden entweder durch die Gemeinde (Hansestadt Attendorf) oder durch eine Fachbehörde folgende Umweltauswirkungen überwacht:

- anlagenverursachter Lärm
- anlagenverursachte Luftverunreinigung
- verkehrsbedingte Luftverunreinigung
- gewerbliche Gerüche
- Erschütterungen
- Altlasten/Bodenverunreinigungen
- Grundwasser
- Abgrabungen/Aufschüttungen
- Klima

20 Hinweise

1.1. 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

1.2. 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 dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/93 75-0; Fax 0 27 61/93 75-20), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

1.3. Altbergbau

Das Plangebiet liegt gemäß Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung Bergbau und Energie) und dem Geologischen Dienst NRW in einem Gebiet mit Altbergbau. Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen oder Bauvorhaben verwirklicht werden, sind vor Beginn der Erd- oder Bauarbeiten hinsichtlich ihrer bergbaulichen Vergangenheit auf die Eignung als Baugrundstück zu untersuchen.

21 Verfahrenshinweise

1. Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 28.10.2019 gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 gefasst und den Entwurf gebilligt. Der Änderungsbeschluss ist am 02.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Attendorn, 19.10.2022

Der Bürgermeister:

gez. (Christian Pospischil)

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 28.10.2019 gem. § 3 (1) BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 12.11.2019 bis 13.12.2019 statt. Auf die genannten Daten wurde am 02.11.2019 ortsüblich hingewiesen.

Hansestadt Attendorn, 19.10.2022

Der Bürgermeister:

gez. (Christian Pospischil)

3. Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in der Sitzung am 28.10.2019 gem. § 4 (1) BauGB beschlossen, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an dem Planverfahren zu beteiligen. Mit Schreiben vom 07.11.2019 sind die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet worden, bis zum 13.12.2019 ihre Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, abzugeben.

Hansestadt Attendorn, 19.10.2022

Der Bürgermeister:

gez. (Christian Pospischil)

4. Abwägung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 15.12.2021 über die Anregungen und Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und gem. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 beschlossen. Der Beschluss ist mit dem Hinweis auf bereits vorliegende umweltbezogene Informationen und dem Hinweis, wann und wo Anregungen vorgebracht werden können, am 18.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Attendorn, 19.10.2022

Der Bürgermeister:

gez. (Christian Pospischil)

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 hat in der Zeit vom 27.01.2022 bis einschließlich 04.03.2022 öffentlich im Amt für Planung und Bauordnung ausgelegen.

Hansestadt Attendorn, 19.10.2022

Der Bürgermeister:

gez. (Christian Pospischil)

6. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 15.12.2021 gem. § 4 (2) BauGB beschlossen, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung an dem Planverfahren zu beteiligen. Mit Schreiben vom 24.01.2022 sind die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden bis zum 04.03.2022 ihre Stellungnahme abzugeben.

Hansestadt Attendorn, 19.10.2022

Der Bürgermeister:

gez. (Christian Pospischil)

7. Feststellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 21.09.2022 gem. § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 festgestellt.

Hansestadt Attendorn, 19.10.2022

Der Bürgermeister:

gez. (Christian Pospischil)

8. Übereinstimmungserklärung

Der vorstehende Beschluss und der Wortlaut der Satzung stimmen mit dem Abwägungs- und Feststellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.09.2022 überein. Der Beschluss ist gemäß § 2 (1) Bekanntm VO ordnungsgemäß zustande gekommen.

Hansestadt Attendorn, 19.10.2022

Der Bürgermeister:

gez. Christian Pospischil

9. Genehmigung

Die höhere Verwaltungsbehörde - Bezirksregierung Arnsberg - hat die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 mit Verfügung vom 02.03.2023 genehmigt.

Arnsberg, 02.03.2023

Bezirksregierung Arnsberg
i. A. Steimann-Menne

10. Rechtswirksamkeit

Die Genehmigungsverfügung der höheren Verwaltungsbehörde ist gem. § 6 (5) BauGB am 03.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 ist am 03.04.2023 wirksam geworden. Die ortsübliche Bekanntmachung hat den Hinweis enthalten, dass die Flächennutzungsplanänderung einschließlich gebilligter Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht im Amt für Planung und Bauordnung dauerhaft bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

Hansestadt Attendorn, 12.04.2023

Der Bürgermeister:

gez. (Christian Pospischil)