

**14. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung einer Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“**

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (abgebrochenes Verfahren nach § 3 (2) BauGB)



Verfahrensbeteiligter	Eingang	Nummer	Thematische Bezüge
	26.03.2020	1	vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“

Stellungnahme	Abwägung
<p>gemäß anliegender Vollmacht vertreten wir die rechtlichen Interessen von Herrn ██████████, 57439 Attendorn. ██████████ ist Inhaber der ██████████ Apotheke" in der Wasserstraße in Attendorn.</p> <p>Unser Mandant wendet sich gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 „Wallcenter“. Die ausliegenden Entwürfe sowohl des Flächennutzungsplanes 2020 der Hansestadt Attendorn als auch des Bebauungsplanes Nr. 37 werden von unserem Mandanten aus folgenden Gründen beanstandet:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die beabsichtigten Änderungen des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind unzulässig. Sie verstoßen gegen die Vorgaben der Raumordnung und verletzen das Anpassungsgebot des 1 Abs.4 BauGB bzw. S 4 Abs. 1 QOG.</li> </ol> <p>Großflächige Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher sollen nur an solchen Standorten ausgewiesen wo sie sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen.</p>	<p>Die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sehen großflächige Einzelhandelsnutzungen nur in integrierten Lagen und in zentralen Versorgungsbereichen vor. Diese Voraussetzungen sind erfüllt</p>

**14. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung einer Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“**

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (abgebrochenes Verfahren nach § 3 (2) BauGB)



Stellungnahme	Abwägung
<p>Sie dürfen weder durch ihre Lage, ihre Größe noch durch ihre Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Planung beeinträchtigen. Hiergegen verstößt die ausliegende Planung, wie nachfolgend aufgezeigt wird.</p>	
<p>2. Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen im Widerspruch zu der Planungsleitlinie des SS 1 Abs. 5 Nr. 8a BauGB. Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Diese Abwägungsdirektive wird mit der angestrebten Planung verletzt. Die Zulassung eines großflächigen Einzelhandels, der ein umfassendes Sortiment, auch Güter des kurzfristigen Bedarfs, führen wird, bedeutet, dass die traditionellen Einzelhändler im Stadtzentrum einem Verdrängungswettbewerb ausgesetzt sein werden. Es wird ihnen auf Dauer unmöglich sein, sich gegen das preisaggressive Sortiment eines großflächigen Marktes zu behaupten. Die Konsequenz hieraus wird sein, dass bestehende Einzelhandelsbetriebe in der Kernstadt schließen müssen (s. die Ausführungen unten zu 5.). Auch die Einrichtung einer weiteren Apotheke, die wie nachstehend aufgezeigt wird, nicht marktgerecht und nicht bedarfsorientiert ist, wird die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch zu erwartende Betriebsschließungen gefährden, weil nicht mobile Bürger keinen Zugang zu dem Angebot im Wallcenter, jedenfalls nicht ohne Schwierigkeiten, finden werden.</p>	<p>Richtig ist, dass im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung erwartet wird, dass mit Umsetzung des Vorhabens und der hier geplanten Sortimentsstruktur Wettbewerbswirkungen und Umsatzumverteilungen auch in der Innenstadt von Attendorn einhergehen. Wesentliche städtebauliche Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten. Die Stadt verkennt nicht, dass es zu einer Verschiebung der Passantenfrequenz und damit einhergehend zu Umsatzumverteilungen kommt. Diese Auswirkungen sieht die Stadt nach Abwägung der Belange jedoch nicht als dem Vorhaben entgegenstehend. Vielmehr wird die Innenstadt von Attendorn durch die Entwicklung eines zusätzlichen Einzelhandelsstandorts bereichert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die gutachterliche Untersuchung (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Attendorn, Bahnhofstraße/Mühlengraben, GMA Oktober 2021) kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des Planvorhabens zu Wettbewerbseffekten in der Innenstadt führen wird, die voraussichtlich zu Lasten anderer Teile der Innenstadt gehen. Versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind jedoch selbst bei Schließung anderer Wettbewerber nicht zu erwarten. Die Funktionsfähigkeit und Versorgungsstruktur in der Innenstadt bleibt somit erhalten. Eine Schwerpunktverschiebung von Passantenfrequenzen ist aber möglich. Im Einzelhandelskonzept der Stadt (EHK) (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Aktualisierung der wesentlichen</p>

## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung einer Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (abgebrochenes Verfahren nach § 3 (2) BauGB)



Stellungnahme	Abwägung
	<p>Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Hansestadt Attendorn 2018, als Fortschreibung von 2014) ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Entwicklungsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen. Damit handelt es sich um einen Bereich, der der Weiterentwicklung des Hauptzentrums dienen soll. Konkret wird die Einbindung von großflächigem zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel mit Frequenz erzeugender Funktion genannt. Durch die Gestaltung und Nutzung dieser Schnittstellenfläche sollte der Eingang zur Innenstadt aufgewertet werden, Kopplungseffekte mit dem Alleecenter berücksichtigt und die Anbindung an den historischen Hauptzentrumsteil ermöglicht werden. Die Stadt entscheidet sich unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts, in dem der Planstandort bereits als Entwicklungsfläche ausgewiesen ist, und in Kenntnis der Auswirkungen auf die Innenstadt, für die Entwicklung des Vorhabens in der Innenstadt von Attendorn. Ziel ist die Schaffung eines insgesamt modernen und zukunftsfähigen Angebots.</p> <p>Eine Bedarfsprüfung ist im Rahmen der marktwirtschaftlichen Grundordnung weder Gegenstand eines raumordnerischen noch eines bauleitplanerischen Planverfahrens. Eine solche Bedarfsprüfung widerspricht der Niederlassungsfreiheit der EU – siehe „Apingedamm /Visser-Urteil“ des EuGH vom 30.01.2018 (AZ: C-31/16) – und der marktwirtschaftlichen Grundordnung in Deutschland. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gleichwohl die Frage nach dem Standort für großflächigen Einzelhandel zu beantworten. Der Standort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Hansestadt Attendorn (EHK Attendorn). Der REWE Markt Auf der Tränke liegt wiederum außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Attendorn. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde der Markt betrachtet. Die rechtliche Auseinandersetzung sowie der potenzielle Umbau des Marktes sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p>

# 14. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung einer Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (abgebrochenes Verfahren nach § 3 (2) BauGB)



Stellungnahme	Abwägung
	<p>Die GMA hat in ihrem Gutachten eine umfassende Prognose der zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens durchgeführt. Hieraus wird ersichtlich, dass von dem projektrelevanten Umsatz in Höhe von 13,9 – 14,0 Mio. € rd. 13,7 – 13,8 Mio. € neu am Planstandort entstehen (der Umsatz des bestehenden Gemüseanbieters wird abgezogen) und in Attendorn selbst rd. 9,0 Mio. € umverteilt werden. Daraus ergibt sich, dass rd. 4,7 – 4,8 Mio. € außerhalb der Stadt Attendorn umverteilt werden. Dieser Umsatz wurde bislang nicht im Attendorner Einzelhandel generiert und fließt somit neu nach Attendorn. Somit handelt es sich um eine Klarstellung, da durch das Vorhaben nicht 15,0 Mio. € neu nach Attendorn fließen werden. Die 15,0 Mio. € Kaufkraftabfluss in den Segmenten Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege sind dem Einzelhandelskonzept der Stadt Attendorn zu entnehmen (Tabelle 8, S. 34). Hier wird dargestellt, dass bei Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftabfluss von 9,9 Mio. € und bei Gesundheit / Körperpflege ein Kaufkraftabfluss von 5,0 Mio. € vorliegen. Daher wurde ein Bedarf zur Ansiedlung der geplanten Be-triebstypen im Wallcenter abgeleitet.</p> <p>Die Umsatzumverteilung von 9,0 Mio. € innerhalb der Stadt ist bei einem Vorhaben mit Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Segment typisch. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Wettbewerbs-auseinandersetzung insbesondere im Lebensmittelsegment zum Großteil mit den Anbietern in der Stadt Attendorn selbst erfolgt. Hier werden rd. 75 % des Umsatzes bei Nahrungs- und Genussmitteln innerhalb von Attendorn umverteilt, was insbesondere darauf zurückzuführen ist, dass das Planvorhaben einen Lebensmittelvollsortimenter umfasst, welcher bereits in Attendorn vorhanden ist. Der Drogeriemarkt Müller wird dagegen zu einer leicht höheren Streuung der Umverteilung im Einzugsgebiet und darüber hinaus führen, da hier kein betriebsgleicher Anbieter in Attendorn existiert.</p> <p>Ergänzend dazu wird gutachterlich darauf hingewiesen, dass auch im interkommunalen Vergleich deutlich wird, dass die Stadt Attendorn insbesondere im sog. Nonfoodbereich quantitativ geringere Ausstattungswerte aufweist als z. B. Olpe, Plettenberg oder Lennestadt. Während in Attendorn die Verkaufs-</p>

# 14. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung einer Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (abgebrochenes Verfahren nach § 3 (2) BauGB)



Stellungnahme	Abwägung
	<p>fläche in m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner im Nonfoodsegment bei ca. 998 m<sup>2</sup> liegt, belaufen sich die Werte in Olpe auf 2.242 m<sup>2</sup>, in Plettenberg auf 1.271 m<sup>2</sup> und in Lennestadt auf 1.667 m<sup>2</sup>. Daraus wird erkennbar, dass Attendorn in der Region insbesondere in den sog. Nonfoodsegmenten eine sehr geringe Flächenausstattung im Vergleich zu den Referenzstädten aufweist. Durch die Ansiedlung des Müller Drogeriemarktes im Wallcenter, welcher neben Drogeriewaren auch umfassende zentrenrelevante Randsortimente führen wird, kann ein Ausbau der Verkaufsfläche erfolgen. Die Angebotssituation in der Stadt Attendorn im Segment Nahrungs- und Genussmittel ist als insgesamt ausbaufähig zu bewerten. Mit zwei Lebensmittelvollsortimentern und fünf Lebensmittel-discountern liegt die Verkaufsflächenausstattung bei rd. 350 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohnern. Durchschnittlich entfallen in Deutschland rd. 440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel. Bei Übertragung dieses Wertes auf Attendorn würde sich die Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmitteln um ca. 2.240 m<sup>2</sup> erhöhen.</p> <p>In Bezug auf die Zentralität ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass insbesondere die Kreisstadt Olpe mit einer Zentralität bei Nahrungs- und Genussmittel von 122 und bei Gesundheit / Körperpflege von 132, aber selbst auch die Stadt Lennestadt mit 108 bei Nahrungs- und Genussmittel und 96 bei Gesundheit / Körperpflege deutlich höhere Werte aufweisen als die Stadt Attendorn (lt. Einzelhandelskonzept der Stadt Attendorn beträgt die Zentralität bei Nahrungs- und Genussmittel 92 und bei Gesundheit / Körperpflege 91). Ein Ausbau mit den geplanten großflächigen Betriebstypen Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriemarkt Müller ist damit sinnvoll und potenziell ableitbar.</p> <p>Es ist insgesamt zu berücksichtigen, dass Zusatzumsätze (und damit zusätzliche Besucherfrequenzen) für die Innenstadt infolge der Ansiedlung des Planvorhabens anzunehmen sind. Ein Supermarkt hat täglich 2.000 – 3.000 Kunden, ein Drogeriemarkt in der Größe von Müller ebenfalls eine Kundenanzahl von bis zu 1.500 Kunden. Demzufolge werden neue Besucherfrequenzen durch das Planvorhaben in der Innenstadt generiert.</p>

# 14. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung einer Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (abgebrochenes Verfahren nach § 3 (2) BauGB)



Stellungnahme	Abwägung
	<p>Hinsichtlich der Umsatzumverteilung wird auf die „Aktualisierung der GMA-Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Attendorn, Bahnhofstraße/Mühlengraben“ des Gutachterbüros GMA (Köln, Oktober 2021) und die darin befindliche Tabelle 7 verwiesen. Daraus wird ersichtlich, dass sich der umverteilungsrelevante Umsatz innerhalb der Hansestadt Attendorn auf 9,0 Mio. € beläuft (siehe auch Tabelle 7 sowie Ausführungen auf Seite 29 in der Auswirkungsanalyse). Diese Umsätze gehen nicht gänzlich den betroffenen Geschäften in der Innenstadt verloren, die prognostizierten Umsatzumverteilungen für die Innenstadt in den projektrelevanten Branchen beläuft sich auf 5,6 Mio. €.</p> <p>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Ansiedlung von frequenzbringenden (Anker-) Nutzungen soll insbesondere eine Stärkung der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt und dadurch eine Attraktivierung der Kernstadt erfolgen. Es ist eine Verbesserung der Kaufkraftbindung und auch eine Rückholung von vormals abfließender Kaufkraft beabsichtigt. Bei der Aufstellung des Bauleitplans wurde dazu die Angebots- und Nachfrageseite anhand des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2018 beachtet. Hier kann bestätigt werden, dass die im Plangebiet vorgesehenen Sortimente eine bereits hohe Zentralität aufweisen. Es wird daher empfohlen, eine Ausweitung des Angebots insbesondere in den Branchen vorzusehen, in denen Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Zunächst ist hier festzustellen, dass die in dem Plangebiet vorgesehenen Nutzungen zwar hohe Zentralitäten aufweisen, jedoch ebenfalls Kaufkraftabflüsse verzeichnen. Bereits in dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2018 werden die allgemeinen Entwicklungstendenzen im Einzelhandel, die zunehmende Bedeutung des Einzelhandels und die dadurch resultierenden Herausforderungen für die Innenstädte benannt. Die letzten Jahre wurden ferner durch die Corona-Pandemie geprägt. Die Pandemie hat den Strukturwandel im Einzelhandel nochmal verstärkt. Demnach konnte der Onlinehandel in vielen Branchen weitere Zuwächse erfahren, dies ging zulasten des stationären Einzelhandels. Als eine der wenigen Branchen, konnte die Branche des täglichen</p>

## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung einer Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (abgebrochenes Verfahren nach § 3 (2) BauGB)



Stellungnahme	Abwägung
	<p>Bedarfs Zuwächse im stationären Einzelhandel erzielen. Es ist daher zu erwarten, dass der stationäre Einzelhandel im Bereich der Güter des kurzfristigen Bedarfs sicher aufgestellt ist und zukünftig sein wird. Demnach handelt es sich hier um Branchen bzw. Sortimente, welche eine langfristige Ankerwirkung und demnach Frequenzwirkung entfalten können. Dies schließt den Kreis zu den eingangs formulierten Zielen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p> <p>Im Rahmen der Auswirkungsanalyse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (GMA 2021) wurde ebenfalls die Angebotssituation in Attendorn in den Blick genommen. Es wird ausgeführt, dass die Angebotssituation in Attendorn in dem Segment Nahrungs- und Genussmittel als ausbaufähig bewertet wird. Die Einzelhandels-zentralität für Lebensmittel- und Getränkemärkte lässt erkennen, dass deutlich geringere Umsätze bei Nahrungs- und Genussmitteln im Vergleich zur örtlichen Kaufkraft erzielt werden. In Attendorn ist im Segment Gesundheit / Körperpflege lediglich ein Drogeriemarkt und eine Parfümerie vorhanden, die Zentralität liegt hier einschl. der berücksichtigten Randsortimenten in anderen Märkten bei lediglich 82. Es werden somit Potenziale in der Angebotssituation in den betrachteten Sortimenten erkannt. Gegenüber dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept geht die Auswirkungsanalyse von den erfassten Lebensmittel- und Getränkemärkten aus, während das Einzelhandelskonzept auch den kleinteiligen Lebensmitteleinzelhandel und das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger) umfasst. Neben dieser unterschiedlichen Basis in Bezug auf die Angebotssituation liegen auch abweichende Kaufkraft-Ausgabewerte (= Nachfragesituation) vor. Während die durchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft bei Nahrungs- und Genussmitteln in der Auswirkungsanalyse bei 2.445 € im Bundesdurchschnitt liegt, weist Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen (Einzelhandelskonzept Attendorn 2018) hier lediglich eine Pro-Kopf-Kaufkraft von 2.090 € aus. Somit wird im Einzelhandelskonzept ein deutlich geringeres Kaufkraftpotenzial ausgewiesen, sodass dies auch zu einer höheren Zentralität führt.</p> <p>Die Planung folgt grundsätzlich den Empfehlungen des gesamtstädtischen Ein-</p>

# 14. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung einer Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (abgebrochenes Verfahren nach § 3 (2) BauGB)



Stellungnahme	Abwägung
	<p>zelhandelskonzeptes, dass eine Ausweitung des Angebots im Plangebiet insbesondere in den Branchen vorzusehen ist, in denen Kaufkraftabflüsse verzeichnet werden. Die Fläche wird im Einzelhandelskonzept der Hansestadt Attendorn als Entwicklungsfläche für großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausgewiesen. Da das Planvorhaben zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe, eine Bäckerei und eine Apotheke umfasst, liegt der Schwerpunkt des Vorhabens eindeutig im großflächigen Segment und belegt damit die letzte verbliebene Fläche für großflächigen Einzelhandel im Stadtkern sinnvoll. Es sind dabei Sortimenten vorgesehen, für die Kaufkraftabflüsse bestehen und die vor dem Hintergrund der Angebotssituation realisierbar sind.</p> <p>Die Kritik, dass die Märkte Rewe, Auf der Tränke und Aldi nicht im Rahmen der Auswirkungsanalyse berücksichtigt wurden, ist zurückzuweisen. Da sich der Standort lt. Einzelhandelskonzept nicht im zentralen Versorgungsbereich befindet, sind sowohl das Rewe-Center als auch der Aldi-Markt den sonstigen Lagen von Attendorn zugeordnet worden. Hier fand sowohl eine Darstellung des projektrelevanten Einzelhandelsbestandes (siehe Seiten 20, 22 und 24 der Auswirkungsanalyse) sowie auch bei den Bewertungen der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf der Seite 31 statt. Auch wurden sowohl der Penny- und der Netto-Markt im Ortsteil Ennest als auch der Netto-Markt an der Schmiedestraße im Ortsteil Schwalbenohl (vgl. Karte 4, Seite 22 sowie die Daten in Tabelle 2 und Tabelle 3) einbezogen. Auch die sonstigen vom Einwender genannten Lebensmittelgeschäfte wurden von der GMA erfasst und in die Untersuchung einbezogen.</p> <p>Die Aussage des Einwenders in Bezug auf die fehlende Einbeziehung der Standorte Rewe Auf der Tränke und Aldi „und somit kann der Gutachter von GMA fröhlich Behauptungen aufstellen“ wird deutlich zurückgewiesen. Hierbei stellt der Einwender selbst eine Behauptung auf, da selbstverständlich – wie oben dargestellt und auch aus der GMA-Auswirkungsanalyse ersichtlich – eine Einbeziehung der Märkte im Rahmen der GMA-Auswirkungsanalyse erfolgte.</p>

## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung einer Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (abgebrochenes Verfahren nach § 3 (2) BauGB)



Stellungnahme	Abwägung
<p>3. Eine ordnungsgemäße Auslegung der Planunterlagen ist nicht erfolgt.</p> <p>a) In der öffentlichen Bekanntmachung vom 13.2.2020 fehlt der Hinweis, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Das verstößt gegen die Hinweispflicht gemäß S 3 Abs. 2 S, 2 HS 2 Bau der gemäß S 13 Abs. I S. 2 Bau GB entsprechend anzuwenden ist.</p> <p>b) Ein Entwurf des gemäß § 11 Bau GB erforderlichen städtebaulichen Vertrages lag bei der Auslegung nicht vor. Nach Auskunft eines Mitarbeiters Ihres Hauses existierte ein solcher Entwurf zu diesem Zeitpunkt noch gar nicht.</p>	<p>Das Verfahren aus dem Frühjahr 2020 wurde ordnungsgemäß bekannt gemacht, aber wiederholt. Auch die öffentliche Bekanntmachung des (abgebrochenen) Zeitraums der öffentlichen Auslegung aus dem Frühjahr 2020 ist entgegen der Aussagen der Stellungnahme mit dem erforderlichen Hinweis versehen gewesen, also ordnungsgemäß bekanntgemacht worden.</p> <p>Die Anregung bezieht sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und ist an dieser Stelle irrelevant.</p>
<p>4. Es fehlen jegliche Überlegungen in der Begründung beider Pläne zu den Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels, des im Vergleich zur umliegenden Bebauung extrem großen und sehr hohen Baukörpers und zu den Auswirkungen des an- und abfließenden Verkehrs der Kunden des Wallcenters über die Zufahrt zum Parkhaus im Wallcenter, die über den anliegenden Kreisverkehr erfolgen soll.</p>	<p>Der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes war zum damaligen Zeitpunkt eine Auswirkungsanalyse beigefügt. Darüber enthielt auch die Begründung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes entgegen der Aussagen der Stellungnahme sehr wohl Aussagen zu den Auswirkungen der Planung. Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p>
<p>5. Weitere planungsrelevante Gesichtspunkte sind nicht berücksichtigt oder zumindest fehlerhaft abgewogen worden:</p> <p>a) In der Auswirkungsanalyse (Seite 28 30: Umverteilungsübersicht) geht die ITG t von einem Gesamtumsatz von</p>	<p>Das Integrierte Innenstadtentwicklungskonzept (IEK) der Hansestadt Attendorn (Planungsgruppe MWM, Stand 2015), welches wie das EHK gemäß</p>

## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung einer Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (abgebrochenes Verfahren nach § 3 (2) BauGB)



Stellungnahme	Abwägung
<p>15,6 - 15,7 Mio. € aus (siehe Seite 28). Im Folgenden wird diese Zahl auf Seite 30 der umverteilungsrelevante Umsatz gegenübergestellt, der sich auf 14,7 - 14,8 Mio. € beläuft.</p> <p>Das heißt prozentual ausgedrückt, dass sich ca. 94% des Umsatzes des Centers aus innerstädtischer Umverteilung ergeben und nur knapp 5-6% neuer Umsatz generiert wird.</p> <p>Hier stellt sich die Frage, wie sich eine derartige Umverteilung betriebswirtschaftlich rechtfertigen lässt bzw. wie eine Belastung der ansässigen Einzelhändler durch ein Volumen von knapp 15 Mio. € und die Geschäfte mit Umsatzeinbußen von bis zu 30% je nach Branche mit den oben dargestellten Abwägungskriterien in Einklang gebracht werden soll. Die bewusste Enkaufnahme von Schließungen bisher gut eingeführter Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt lässt sich mit den gemäß S 1 Abs. 6 Nr. 8 Bau GB abzuwägen den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nicht in Einklang bringen.</p>	<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist, bezieht das Plangebiet in den Handlungsraum 10 mit ein. Es wird festgestellt, dass insbesondere die Bahnhofsstraße zwischen Alleecenter und dem aktuell auf dem Plangebiet befindlichen Parkplatz mit Einzelhandelsbesatz eine Barriere darstellt. In Kombination mit der unattraktiven Straßenraumgestaltung der Niederste Straße führe diese dazu, dass sich Besucherströme nicht zwischen der Altstadt und dem Alleecenter bewegen und dies verhindere Synergieeffekte zwischen den Standorten. Darüber hinaus wird das Plangebiet aufgrund fehlender Raumkanten als städtebaulich mindergenutzt und wenig repräsentativ für eine Bahnhofs- und städtische Eingangslage bewertet (vgl. S. 74).</p> <p>Diese Problematik wurde im Rahmen der Planung aufgegriffen: Es ist als Ergänzung zur Altstadt an der Schnittstelle zum Alleecenter großflächiger, Frequenz erzeugender Einzelhandel geplant. Eine höhere bauliche Ausnutzung der Fläche und die Schaffung von Raumkanten an den wichtigen Straßenzügen (Bahnhofsstraße) mit einem gestalterischen Anspruch am Bahnhof sind die städtischen Ziele, die mit der vorliegenden Planung vorbereitet werden. Der Baukörper schafft neue Raumkanten, die insbesondere die Bahnhofstraße fassen. Dabei entspricht er mit der Traufhöhe bzw. mit der Attikahöhe den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung und hält zu den Nachbargrenzen und zu den Straßen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW ein. Der fußläufige Haupteingang des Vorhabens liegt entsprechend der Vorgabe aus dem Investoren-Auswahlverfahren im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße möglichst nah an der Niederste Straße und am Übergang zum Allee-Center. Damit wird einerseits das Alleecenter direkt mit der Neuplanung verknüpft, andererseits die Nähe zur Altstadt in den Wällen hergestellt. Darüber hinaus gibt es zwei direkte fußläufige Zugänge zum Mühlengraben, die primär als Fluchtwege geplant sind. Auf Anregung aus der Bevölkerung wird einer dieser Zugänge verbreitert, mit einer verglasten Tür versehen und hell und freundlich gestaltet, um so eine Anbindung an ein bestehendes Fußwegenetz in Richtung Innenstadt zu ermöglichen.</p>

## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung einer Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (abgebrochenes Verfahren nach § 3 (2) BauGB)



Stellungnahme	Abwägung
<p>b) In der Auswirkungsanalyse (Seite 33 36) wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die Lebensmittelmärkte eine deutliche Verschärfung des Wettbewerbs zu erwarten ist. Weitergehend wird erwähnt, dass bei einer wettbewerbsbedingten Schließung keine Versorgungslücke entstehe, da das neue Center quasi eine Schließung mit einberechne und die dadurch freiwerdenden Kundenströme auffange. Damit geht die Auswirkungsanalyse davon aus, dass es bereit eine annähernde Sättigung des Bereiches Lebensmittel gibt. Woher ergibt sich die Notwendigkeit zum jetzigen Bestand eine gefährliche Konkurrenzlage zu erzeugen, die sogar zu Schließungen anderer Märkte führen kann?</p> <p>Hierzu fehlen jegliche Überlegungen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Ebenfalls wird eine wettbewerbsbedingte Schließung des Drogeriemarktes Rossmann in Betracht gezogen und im Weiteren direkt darauf verweisen, dass sich die Stadt dann um eine zügige Nachbelegung kümmern solle. Rossmann wurde als Frequenzbringer in der Innenstadt angesiedelt, um die Innenstadt zu stärken. Wie kann eine wettbewerbsbedingte Schließung in Kauf genommen werden und damit ein Wegbrechen eines wichtigen Frequenzbringers? Wer würde in so einem Fall eine Nachbelegung übernehmen?</p>	<p>Die folgenden Anregungen sind wortgleich mit Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“.</p> <p>Die Abwägung wird hier wiederholend wiedergegeben.</p> <p>Richtig ist, dass im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung erwartet wird, dass mit Umsetzung des Vorhabens Wettbewerbswirkungen und Umsatzumverteilungen auch in der Innenstadt von Attendorn einhergehen. Bestehende Betriebe werden jedoch auch in Zukunft im Wettbewerb bestehen können, auch wenn die Gefahr einer Geschäftsaufgabe, wie auch sonst üblich, nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird nicht verkannt, dass der geplante großflächige Einzelhandel in Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelslagen im zentralen Versorgungsbereich tritt, sieht jedoch gleichzeitig eine Chance zur Weiterentwicklung und insgesamt zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs. Städtebauliche Auswirkungen i.S. einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches sind nicht zu erwarten.</p> <p>Richtig ist, dass gutachterlich festgestellt wird, dass es mit Umsetzung der Planung vereinzelt zu Schließungen von Betrieben in der Innenstadt kommen kann. Der überwiegende Teil der bestehenden Betriebe wird auch in Zukunft im Wettbewerb bestehen können. Das Vorhaben bietet durch die Großflächigkeit der Betriebe eine ergänzende Form des Einzelhandels in der Innenstadt von Attendorn. Die Stadt verkennt nicht, dass der geplante großflächige Einzelhandel in Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelslagen im zentralen Versorgungsbereich tritt, sieht jedoch gleichzeitig eine Chance zur Weiterentwicklung und insgesamt zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs.</p>

## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung einer Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (abgebrochenes Verfahren nach § 3 (2) BauGB)



Stellungnahme	Abwägung
<p>Zudem wird auf die Beeinträchtigungen bei den Randsortimenten hingewiesen, die einen großen Teil der Attendorner Händler treffen werden (wie im Gutachten Papier Frey, Buch Frey, Euronics, Hintermeier, Gerbe Spielwaren etc.).</p> <p>Das Fazit des Gutachtens auf Seite 36 weist zudem darauf hin, dass eine weitere Verschiebung von Käuferströmen in die östliche Innenstadt zu erwarten ist. Diese Verschiebung ist derzeit schon sichtbar und konnte auch durch die Ansiedlung des TEDI nicht verbessert werden. Wie soll dieser Verschiebung aktiv entgegengewirkt werden?</p> <p>c) Der „versorgungsrelevante Bereich“, welcher in den Gutachten berücksichtigt wird, schließt derzeit das Rewe Center Auf der Tränke, sowie den ALDI Am Zollstock nicht mit ein. Somit sind diese beiden Lebensmittelmärkte, die knapp 300 m vom Innenstadtkern entfernt und damit in vergleichbarer Entfernung wie der Bahnhof liegen, in den Berechnungen nicht berücksichtigt und verfälschen das Ergebnis.</p> <p>d) Die Ergebnisse der Aktualisierung des Innenstadtentwicklungskonzeptes vom März 2018 sind in die Planungsüberlegungen nicht eingeflossen. Da dieses Gutachten neutral vergeben wurde spiegelt es sicherlich ein gutes Bild der Lage wieder. Es unterstreicht abermals die Bedenken, welche schon aus dem Auswirkungsgutachten und dessen Anlagen hervorgehen.</p> <p>Seite 26: Das Innenstadtentwicklungskonzept kommt im Update zu dem Ergebnis, dass ein fehlendes Potential durch die Erweiterung des Drogeriemarktes Rossmann ausgeglichen wird und mittlerweile nach dem Umbau ist und damit keine Defizite mehr bestehen.</p>	<p>Die Stadt verkennt nicht, dass der geplante großflächige Einzelhandel in Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelslagen im zentralen Versorgungsbereich tritt, sieht jedoch gleichzeitig eine Chance zur Weiterentwicklung und insgesamt zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs.</p> <p>Es ist zu berücksichtigen, dass Zusatzumsätze (und damit zusätzliche Besucherfrequenzen) für die Innenstadt infolge der Ansiedlung des Planvorhabens eintreten werden. Ein Supermarkt hat täglich 2.000 – 3.000 Kunden, ein Drogeriemarkt in der Größe von Müller ebenfalls eine Kundenanzahl von bis zu 1.500 Kunden. Demzufolge werden neue Besucherfrequenzen durch das Planvorhaben in der Innenstadt generiert. Darüber hinaus ist die Schließung des Rossmann-Marktes keinesfalls zwangsläufig. Vielmehr ist davon auszugehen, dass wie z. B. in Plettenberg oder Olpe mehrere Betreiber innerhalb der Stadt bestehen können. Der Rossmann-Markt dürfte, da er derzeit den einzigen Drogeriemarkt in Attendorn darstellt, leistungsfähig sein. Zudem dürften sich derzeit viele Kunden auf andere Standorte, z. B. autokundenorientiertere Märkte in den Umlandkommunen, orientieren, sodass hier eine Rückholung bislang abfließender Kaufkraft möglich ist.</p> <p>Die im Rahmen der GMA-Auswirkungsanalyse ermittelten Umsatzumverteilungsquoten können aufgrund der Höhe Auswirkungen innerhalb der Attendorner Innenstadt hervorrufen. Diese können im Sortiment Gesundheit / Körperpflege sowie auch in den Randsortimenten zu städtebaulichen Effekten in Teillagen führen. Die Funktionsfähigkeit und Versorgungsstruktur in der Innenstadt bleibt insgesamt erhalten.</p> <p>Die Stadt verkennt nicht, dass es zu einer Verschiebung der Passantenfrequenz und damit einhergehend zu Umsatzumverteilungen kommt. Diese Auswirkungen sieht die Stadt nach Abwägung der Belange jedoch nicht als dem Vorhaben entgegenstehend. Vielmehr wird die Innenstadt von Attendorn durch die Entwicklung eines zusätzlichen Einzelhandelsstandorts bereichert.</p>

## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung einer Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (abgebrochenes Verfahren nach § 3 (2) BauGB)



Stellungnahme	Abwägung
<p>Damit stellt sich die Frage nach der Notwendigkeit eines neuen Drogeriemarktes, gerade unter den Gesichtspunkten, dass Rossmann damals als Ankermieter angesiedelt wurde und die seinerzeit im IEK geplanten Parkplätze auf dem Grundstück zwischen Gasthaus Kotani und der Straße „In der Nette“ nicht realisiert worden sind, sondern mittlerweile ebenfalls als Baufläche dienen.</p> <p>Zu erwarten sind deutliche Einbußen für Rossmann aufgrund fehlender Parkplätze und neue Konkurrenz mit hervorragender Anbindung und Parkmöglichkeiten.</p> <p>e) In Bezug auf die Kaufkraftabwanderung wird im Entwicklungskonzept postuliert, dass in einem Mittelzentrum wie Attendorn im Spannungsfeld Köln, Siegen und Olpe eine Kaufkraftbindung von 85% ein guter Wert sei.</p> <p>Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird ein Wert von 91,6% erreicht.</p> <p>Für die Warengruppe Gesundheit/Körperpflege wird ein Wert von 91,3% erreicht, hier wird auf die gute Ausstattung mit kleinteiligen Anbietern verwiesen.</p> <p>Einen schlechten Wert von 55,9% erreicht das Sortiment Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf.</p> <p>Die Warengruppe Bücher, Schreibwaren, Schuhe erreicht einen Wert von 72 0/0, der vor dem Hintergrund der Belastung durch das Online Geschäft sehr gut ist und auf</p>	<p>Die Kritik, dass die Märkte Rewe, Auf der Tränke und Aldi nicht im Rahmen der Auswirkungsanalyse berücksichtigt wurden, ist zurückzuweisen. Da sich der Standort lt. Einzelhandelskonzept nicht im zentralen Versorgungsbereich befindet, sind sowohl das Rewe-Center als auch der Aldi-Markt den sonstigen Lagen von Attendorn zugeordnet worden. Hier fand sowohl eine Darstellung des projektrelevanten Einzelhandelsbestandes (siehe Seiten 20, 22 und 24 der Auswirkungsanalyse) sowie auch bei den Bewertungen der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf der Seite 31 statt. Auch wurden sowohl der Penny- und der Netto-Markt im Ortsteil Ennest als auch der Netto-Markt an der Schmiedestraße im Ortsteil Schwalbenohl (vgl. Karte 4, Seite 22 sowie die Daten in Tabelle 2 und Tabelle 3) einbezogen. Auch die sonstigen vom Einwender genannten Lebensmittelgeschäfte wurden von der GMA erfasst und in die Untersuchung einbezogen</p> <p>Das Innenstadtentwicklungskonzept wurde durch das Büro Planungsgruppe MWM im Jahre 2015 fertiggestellt und als städtebauliches Entwicklungskonzept am 01.10.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt (EHK) (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Aktualisierung der wesentlichen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Hansestadt Attendorn 2018, als Fortschreibung von 2014) wurde ebenfalls durch ein Fachbüro erstellt und als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.</p> <p>Richtig ist, dass gutachterlich festgestellt wird, dass es mit Umsetzung der Planung vereinzelt zu Schließungen von Betrieben in der Innenstadt kommen kann. Der überwiegende Teil der bestehenden Betriebe wird auch in Zukunft im Wettbewerb bestehen können. Das Vorhaben bietet durch die Großflächigkeit der Betriebe eine ergänzende Form des Einzelhandels in der Innenstadt von Attendorn. Die Stadt verkennt nicht, dass der geplante großflächige Einzelhandel in Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelslagen im zentralen Versorgungsbereich tritt, sieht jedoch gleichzeitig eine Chance</p>

## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung einer Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (abgebrochenes Verfahren nach § 3 (2) BauGB)



Stellungnahme	Abwägung
<p>eine hohe Bindung und gute Arbeit der Geschäfte hindeutet.</p> <p>Die Gruppe Bekleidung, Schuhe, Schmuck erreicht einen Wert von 77,3%, hier wird ein Fehlen von Geschäften bemängelt.</p> <p>Hier stellt sich die Frage, warum ausschließlich Geschäfte angesiedelt werden sollen, deren Kaufkraft bereits über 90% beträgt und darüber hinaus hier über 14 Mio. € Umsatz durch (Um-)Verteilung abgezogen werden soll und wie dieses Vorgehen begründet werden kann.</p> <p>Als Ergänzung wird auf Seite 32 der Auswirkungsanalyse ausgeführt, dass die höchsten vorhandenen Kaufkraftgruppen (Nahrung/Genuss, Gesundheit/Körperpflege) gerade in den Sortimenten erreicht werden, die neu angesiedelt werden sollen, Hier stellt sich erneut die Frage der Verträglichkeit.</p> <p>f) In Bezug auf das Auswirkungsgutachten der Firma OMA, vergeben durch die ITO, welches eine Umverteilung von über 90% prognostiziert weist das Innenstadtkonzept der Fa. Jansen darauf hin, dass eine Umverteilung von bereits 10% negative Einflüsse birgt, Da dies von Stadt zu Stadt unterschiedlich zu bewerten ist, führt das Gutachten die derzeitige Rechtsprechung an, die einen Korridor von 10 30% vorgibt, welcher ebenfalls durch das Wallcenter mit über 90% völlig übertroffen wird. Eine Planung, die eine derart weitreichende Umverteilung ersichtlich zur Folge hat, ist im Hinblick auf die planungsrelevanten Gesichtspunkte nach der zitierten Rechtsprechung unzulässig.</p>	<p>zur Weiterentwicklung und insgesamt zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs.</p> <p>Hinsichtlich der Kaufkraftsituation ist zunächst zu klären, dass nicht die Kaufkraftbindung 85 % umfasst, sondern die Zentralität des gesamten Einzelhandels in Attendorn. Die Kaufkraftbindung beläuft sich gemäß Einzelhandelskonzept auf rd. 73 %, gleichbedeutend mit 113,6 Mio. €. Der Kaufkraftabfluss aus der Stadt Attendorn an andere Standorte beläuft sich auf insgesamt 41,7 Mio. €, gleichbedeutend mit 26,9 % der Kaufkraft. Gleichzeitig wird auch Umsatz mit auswärtigen Kunden in Attendorn erwirtschaftet, dies sind lt. EHK Attendorn 18,6 Mio. €, gleichbedeutend mit 14,1 % des Umsatzes. Die Zentralität ist eine Kennziffer, die Kaufkraft-abfluss und Kaufkraftzufluss (Umsatz mit auswärtigen Kunden) in einer Kennziffer (Saldo) darstellt, ohne zu differenzieren, wie hoch die eigentliche Kaufkraftbindung mit Kunden aus der Standortkommune selbst ist. Auch eine Zentralität, wie im Fall von Attendorn für Nahrungs- und Genussmitteln von rd. 92 gemäß Einzelhandelskonzept, kann einen Kaufkraftabfluss Attendorner Kaufkraft beinhalten. Dies ist für Nahrungs- und Genussmittel zu konstatieren, da lt. Einzelhandelskonzept rd. 9,9 Mio. € aus Attendorn abfließen, während „nur“ 5,1 Mio. € Umsatz mit auswärtigen Kunden zufließen.</p> <p>Es ist bzgl. der Innenstadtleitbranche Bekleidung/Schuhe/Sport darauf hinzuweisen, dass nicht erst seit der Corona-Pandemie eine zurückhaltende Expansion sowie ein Flächenrückgang zu verzeichnen ist. Mittel- und großflächige Anbieter expandieren in dieser Warengruppe kaum noch bzw. konzentrieren ihre Expansionsbemühungen im Wesentlichen auf die Hauptzentren von Großstädten und Metropolen. Daher ist ein Ausbau in diesen Segmenten auch in der Mittelstadt Attendorn – gerade vor dem Hintergrund der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels – als wenig realistisch einzuschätzen.</p> <p>Das Integrierte Innenstadtentwicklungskonzept (IEK) der Hansestadt Attendorn</p>

## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung einer Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (abgebrochenes Verfahren nach § 3 (2) BauGB)



Stellungnahme	Abwägung
<p>g) Das Wallcenter bündelt alle Güter des kurzweiligen Bedarfes. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Kunden durch den Querschnitt der angebotenen Waren mit dem PKW das Wallcenter anfährt, dort einkauft und danach die Stadt wieder verlässt. Die Gestaltung der Einkaufsangebote (die zwar in teils mehrfacher Form in der Stadt vorhanden ist, nur nicht gebündelt), gibt dem Kunden die Möglichkeit, alle Einkäufe (Lebensmittel, Körperpflege, Arzneimittel, Spielwaren etc.) am Ort zu tätigen. Zum Abschluss des Einkaufes kann man im Café verweilen und hat somit keine Veranlassung noch die Innenstadt aufzusuchen (durch die geplante Parkscheibenregelung von 2 Stunden ist ein solches Vorhaben ebenfalls zeitlich reglementiert). Das wird zwangsläufig Verlust an Kundenfrequenz in den übrigen Innenstadtbereichen zur Folge haben.</p> <p>h) Aktuell verfügt die Stadt Attendorn über 6 Apotheken, 5 davon im Innenstadtbereich. Die Stadt Attendorn hat derzeit knapp 13500 Einwohner im Stadtbereich Attendorn, mit allen umliegenden Dörfern ca. 24.000. Der Apothekenschnitt liegt in Deutschland bei 24 Apotheken je 100 000 Einwohner (Quelle: ABDA Zahlen Daten Fakten, Stand 2018, Tendenz fallend). Berücksichtigt man die Einwohner in „Einkaufsnähe“, ist Attendorn derzeit über dem Schnitt mit Apotheken versorgt. Für einen betriebswirtschaftlich rentablen Betrieb wird derzeit mit min. 4000 Einwohnern pro Apotheke gerechnet, auch hinsichtlich dieser Berechnung ist die Stadt ausreichend versorgt.</p> <p>Die geplante Größe der Apotheke im Wallcenter über-</p>	<p>(Planungsgruppe MWM, Stand 2015), welches wie das EHK gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist, bezieht das Plangebiet in den Handlungsraum 10 mit ein. Es wird festgestellt, dass insbesondere die Bahnhofsstraße zwischen Alleecenter und dem aktuell auf dem Plangebiet befindlichen Parkplatz mit Einzelhandelsbesatz eine Barriere darstellt. In Kombination mit der unattraktiven Straßenraumgestaltung der Niederste Straße führe diese dazu, dass sich Besucherströme nicht zwischen der Altstadt und dem Alleecenter bewegen und dies verhindere Synergieeffekte zwischen den Standorten. Darüber hinaus wird das Plangebiet aufgrund fehlender Raumkanten als städtebaulich mindergenutzt und wenig repräsentativ für eine Bahnhofs- und städtische Eingangslage bewertet (vgl. S. 74).</p> <p>Diese Problematik wurde im Rahmen der Planung aufgegriffen: Es ist als Ergänzung zur Altstadt an der Schnittstelle zum Alleecenter großflächiger, Frequenz erzeugender Einzelhandel geplant. Eine höhere bauliche Ausnutzung der Fläche und die Schaffung von Raumkanten an den wichtigen Straßenzügen (Bahnhofsstraße) mit einem gestalterischen Anspruch am Bahnhof sind die städtischen Ziele, die mit der vorliegenden Planung vorbereitet werden. Der Baukörper schafft neue Raumkanten, die insbesondere die Bahnhofstraße fassen. Dabei entspricht er mit der Traufhöhe bzw. mit der Attikahöhe den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung und hält zu den Nachbargrenzen und zu den Straßen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW ein. Der fußläufige Haupteingang des Vorhabens liegt entsprechend der Vorgabe aus dem Investoren-Auswahlverfahren im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße möglichst nah an der Niederste Straße und am Übergang zum Allee-Center. Damit wird einerseits das Alleecenter direkt mit der Neuplanung verknüpft, andererseits die Nähe zur Altstadt in den Wällen hergestellt. Darüber hinaus gibt es zwei direkte fußläufige Zugänge zum Mühlengraben, die primär als Fluchtwege geplant sind. Auf Anregung aus der Bevölkerung wird einer dieser Zugänge verbreitert, mit einer verglasten Tür versehen und hell und freundlich gestaltet, um so eine Anbindung an ein bestehendes Fußwegenetz in Richtung Innenstadt zu ermöglichen.</p>

## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung einer Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (abgebrochenes Verfahren nach § 3 (2) BauGB)



Stellungnahme	Abwägung
<p>steigt mit 120qm Verkaufsfläche die Flächen der einzelnen Bestandsapotheken um mehr als das Dreifache. Rein betriebswirtschaftlich lässt sich der nötige Umsatz der Apotheke relativ gut errechnen. Eine Apotheke dieser Größe in Center-Lage und einem Center-Mietspiegel müsste einen Umsatz erbringen, der 2- bis 2,5-fach so hoch ist, wie der Umsatz jeder der Bestandsapotheken.</p> <p>Da die Apotheken ca. 75% ihres Umsatzes über rezeptpflichtige Arzneimittel tätigen und die restlichen 25% über freiverkäufliche Arzneimittel und Restsortiment, ist der in Attendorn mögliche Umsatz durch das Verschreibungsvolumen der Ärzte gedeckelt. Dieser Hauptumsatz von 75% wird durch den Spitzenverband der Krankenkassen und die kassenärztliche Vereinigung jedes Jahr festgelegt und darüber hinaus kann kein Mehrumsatz generiert werden (die Verschreibungspflicht verhindert per se einen möglichen Mehrumsatz).</p> <p>Es ist daher davon auszugehen, dass zur jetzigen Bestandssituation rechnerisch 2 „2,5 zusätzliche Apotheken dazukämen. Da 70-75% des Umsatzes durch die Verschreibungspflicht und das Verschreibungsvolumen gedeckelt sind, ist zu erwarten, dass 2 Apotheken an anderer Stelle schließen müssen, da die Stadt für 8 Apotheken keine wirtschaftliche Grundlage bietet.</p> <p>Der in Attendorn mögliche Umsatz aus dem verschreibungspflichtigen Bereich wird sich zusätzlich in Zukunft noch verkleinern, da tendenziell die Zahl der Ärzte ab-</p>	<p>Richtig ist, dass es im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung zu Umsatzumverteilungen kommen wird. Städtebauliche Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten. Die Aussage, dass das Wallcenter über 75 % umverteilt, ist falsch. Die Umsatzumverteilung zeigt auf, in welchem Umfang dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen. Der zu erwartende Umsatz ist damit ins Verhältnis zu setzen mit dem projektrelevanten Umsatz des Bestandes. Von dem umverteilungsrelevanten Gesamtumsatz des Projektes in Höhe von 13,7 – 13,8 Mio. € werden 9,0 Mio. € innerhalb der Stadt Attendorn umverteilt. Der restliche Umsatz wird außerhalb der Stadt Attendorn umverteilt. Diese 9,0 Mio. € sind ins Verhältnis zum projektrelevanten Umsatz in der Stadt Attendorn zu stellen, dies ist Tabelle 7 Prognose der Umsatzumverteilung in der GMA-Auswirkungsanalyse zu entnehmen. Die korrekten Umverteilungsquoten in der Stadt Attendorn (Zone I) belaufen sich demzufolge auf 15 % bei Nahrungs- und Genussmitteln, 22 – 23 % bei Gesundheit / Körperpflege und 15 – 16 % bei Randsortimenten.</p> <p>Das Umschlagen absatzwirtschaftlicher in z. B. städtebauliche Beeinträchtigungen kann sowohl bei einer Umsatzumverteilung von weniger als 10 % erfolgen bzw. muss auch bei einer Umsatzumverteilung von mehr als 10 % nicht zwangsläufig eintreten. Hier ist eine individuelle Betrachtung sowohl der Marktsituation, der projektrelevanten Branche als auch der städtebaulichen Situation in einer Standortlage erforderlich. Dies wird auch durch die Ergebnisse der DSSW-Studie „Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe“ (DV / GMA) untermauert. Hier wird für den Lebensmitteleinzelhandel festgestellt, dass eine pauschale Anwendung des 10 % Schwellenwertes selten den tatsächlichen Verhältnissen gerecht wird, weshalb es jeweils einer konkreten Einzelfallprüfung bedarf, die auch die „Vorschädigung“ der Standortlagen berücksichtigt (a.a.O., S. 155 Da es sich bei dem Standort des Planvorhabens um einen integralen Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches handelt, sind Wirkungen innerhalb der gleichen Standortlage der städtebaulichen Abwägung zuzuführen.</p>

## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung einer Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (abgebrochenes Verfahren nach § 3 (2) BauGB)



Stellungnahme	Abwägung
<p>nimmt Wie aus den Statistiken der Kassenärztlichen Vereinigung hervorgeht, die auch als Grundlage für das Zukunftsforum Gesundheit in Attendorn dienen, geht hervor, dass ein Großteil der Hausärzte im oberen Altersdurchschnitt liegen (60+). Bei den ansässigen Fachärzten ist der Altersschnitt ebenfalls sehr hoch (beispielsweise Chirurgie &gt; 65J, Gynäkologie 1x &gt;65 J, 1x &gt;70 usw.). Im Bereich Kinderheilkunde ist ebenfalls ein Arzt weggebrochen, sodass hier anstelle von 3 Ärzten nur noch 2 Kinderärzte die Stadt versorgen. Verkleinert sich die Anzahl der Ärzte, sinkt in der Folge das Verschreibungsvolumen und damit der mögliche Gesamtumsatz, der als Grundlage für die Apothekenanzahl dient.</p> <p>Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass der Gesamtumsatz bedingt durch Verschreibungspflicht und festgelegtes Verschreibungsvolumen nicht vergrößert, sondern nur verteilt werden kann.</p> <p>Eine Apotheke in dieser Größenordnung, sprich 2 bis größer als die ansässigen Apotheken, führt zu einer Verdrängung von ca. 2 Apotheken des Bestandes.</p> <p>Betrachtet man in der Hinsicht weitere „weiche Faktoren“, wie die Funktion als Frequenzbringer für die Innenstadt, wird das Schließen von Apotheken im Innenstadtbereich zur weiteren Frequenzabnahme beitragen.</p> <p>i) Im Hinblick auf die Apothekenstruktur ist anmerken, dass die aktuelle Struktur von 6 Apotheken mit einem relativ jungen Altersschnitt der Inhaber im Vergleich zu anderen Städten sehr günstig ist Als Beispiele für eine deutlich geringere Versorgung mit Apotheken wird auf die Städte</p>	<p>Beim Büro GMA handelt es sich um ein freies und unabhängiges Planungsbüro.</p> <p>Richtig ist, dass das Planvorhaben in der Lage ist, die kleinteilige Struktur der historischen Stadtmitte von Attendorn zu ergänzen. Es werden keine kleinteiligen Fachgeschäftsstrukturen am Wallcenter etabliert, die in direkter Konkurrenz zum Attendorner Facheinzelhandel treten werden (mit Ausnahme der Apotheke). Die wesentliche Wettbewerbsauseinandersetzung wird mit dem Allee-Center erfolgen (v. a. mit den Lebensmittelmärkten Rewe und Lidl) und dem Standort Auf der Tränke (Rewe-Center) und Aldi außerhalb der Innenstadt. Eine Belegung durch kleinteilige Ladenstrukturen wäre viel risikobehafteter für die kleinteilig strukturierte Innenstadt von Attendorn und dem hier ansässigen Facheinzelhandel. Dies wird bereits durch die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ausgeschlossen, sodass sich das Planvorhaben hier kongruent zu den kommunalen Vorgaben verhält.</p> <p>Die Stellplätze sind in Verbindung mit einem Einkauf im Wallcenter für eine begrenzte Zeit kostenfrei nutzbar. Es handelt sich um öffentlich zugängliche Stellplätze, die auch über den Einkauf im Wallcenter hinaus genutzt werden können.</p> <p>Es handelt sich um einen Standort an der Schnittstelle zwischen Altstadt und dem neueren Alleecenter. Durch diese Verdichtung des Angebotes und die städtebauliche Aufwertung der Umgebung kann die Planung die Wirkung eines Bindeglieds entfalten. Die Stadt verkennt jedoch nicht, dass es zu Verschiebungen der Passantenfrequenz und damit einhergehend zu Umsatzumverteilungen kommt. Diese Auswirkungen sieht die Stadt nach Abwägung der Belange jedoch nicht als dem Vorhaben entgegenstehend. Vielmehr wird die Innenstadt von Attendorn durch die Entwicklung eines zusätzlichen Einzelhandelsstandorts bereichert.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen einer fachgutachterlichen Bewertung der Umsatz von Apotheken ohne rezeptpflichtige Arzneimittel einfließt.</p>

## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung einer Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (abgebrochenes Verfahren nach § 3 (2) BauGB)



Stellungnahme	Abwägung
<p>Halver mit knapp 17.000 Einwohnern und Schalksmühle mit etwas über 10.000 Einwohnern verwiesen. Beide Städte verfügen über eine vergleichbare Ärztestruktur wie Attendorn (auf Einwohner gerechnet). Die Stadt Halver wird von 2 Apotheken versorgt, die Stadt Schalksmühle von 1 Apotheke.</p> <p>Die aktuelle Situation mit 6 Apotheken (davon 5 im direkten Innenstadtgebiet) ist daher als sehr gut anzusehen, da es den Einwohnern dadurch möglich ist, ihre Stammapotheke aus dem reichhaltigen Angebot zu finden, die Innenstadt durch die Frequenz der Kunden deutlich profitiert (z.B. im Vergleich zu Mittwochnachmittagen, an denen die Apotheken und Ärzte außer Dienst geschlossen haben und die Frequenz sichtbar abnimmt) und eine gute Nacht- und Notdienstversorgung besteht.</p> <p>Nicht zuletzt in der derzeitigen Corona-Krise bewährt es sich, dass es mehrere Apotheken am Ort gibt, die den starken Kundenstrom in diesen Tagen auffangen und auch bei einem Ausfall von Apotheken durch eine Corona-Infektion innerhalb der Belegschaft die Versorgung der Stadt aufgefangen würde, Durch die Ansiedlung eines neuen Anbieters dieser Größenordnung, würde sich die Gesamtanzahl der Apotheken verkleinern und in der Stadt würden min. 1-2 Apotheken weniger zur Versorgung der Bevölkerung zur Verfügung stehen.</p>	<p>Damit werden nur das apothekenübliche Randsortiment sowie die rezeptfreien Arzneimittel berücksichtigt. Diese Sortimente verfügen lt. aktueller ABDA-Statistik vom 10.06.2021 über einen Anteil von zusammen 16,8 % des Apotheken-Umsatzes. Somit wird nur ein Bruchteil des Umsatzes in die Berechnung eingestellt; dies sowohl bei dem Planvorhaben als auch bei der Bestandssituation. Diese Vorgehensweise hat den Hintergrund, dass keine freie Preisgestaltung in Bezug auf die rezeptpflichtigen Arzneimittel herrscht.</p> <p>Dies zur Methodik vorausgeschickt, ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass der Umsatz bei diesen nicht rezeptpflichtigen Arzneimitteln nicht abhängig von der Verkaufsfläche einer Apotheke ist. Anders als in anderen Branchen ist bei Apotheken mit zunehmender Fläche kein steigender Umsatz verbunden. Die Ausweisung einer sog. Flächenproduktivität, d. h. des Umsatzes je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, macht für eine Apotheke daher keinen Sinn, da sich der Umsatz unabhängig von der Verkaufsflächengröße verhält. Der Umsatz von Apotheken hängt vielmehr mit den Strukturen des Umfeldes (Ärzte, Pflegeeinrichtungen etc.) zusammen. Auch sind Agglomerationseffekte mit z. B. Einzelhandelsnutzungen relevant, hier profitieren Apotheken ebenfalls von der Frequenz an einem Standort. Daher kann nicht nachvollzogen werden, wie der Einwender durch die geplante Apotheke im Wallcenter auf rechnerisch 2 bis 2,5 neue Apotheken kommt. Im Rahmen der Analyse geht GMA von einer gut strukturierten, leistungsfähigen Apotheke aus, die aufgrund der Lage und der zu erwartenden Frequenzen von einem Vollsortimenter und Drogeriemarkt profitiert. Gleichwohl muss der Standort zunächst die Frequenz generieren und die Apotheke tritt selbstverständlich auch in Wettbewerb mit den Bestandsapotheken, die eingeführt sind und in ein bestehendes Umfeld (siehe oben) eingebettet sind. Auch die Preisstruktur und die Rabattierung insbesondere der rezeptfreien Medikamente sind wesentlich für die Konkurrenzfähigkeit von Apotheken. Die in den vergangenen Jahren festzustellende rückläufige Entwicklung der Apothekenzahlen und der Tatsache, dass eine Apotheke derzeit auf mindestens 4.000 Einwohner gerechnet wird, ist selbstverständlich von Relevanz. Gleichwohl ist ebenso darauf zu verweisen, dass die Apothekendichte</p>

# 14. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung einer Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (abgebrochenes Verfahren nach § 3 (2) BauGB)



Stellungnahme	Abwägung
	<p>zwischen ländlichen und städtischen Räumen stark variiert. In Städten mit einem ausgeprägten, vielfältigen Besatz an medizinischen Einrichtungen sind i. d. R. mehr Apotheken pro Einwohner vorhanden als in ländlichen Regionen. Auch hier kann wieder ein Vergleich mit der Nachbarstadt Olpe herangezogen werden, die bei rd. 25.600 Einwohnern im Jahr 2018 einen Apothekenbesatz von 8 Apotheken aufweist (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Olpe, GMA 2019). Selbst unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich bei Olpe um die Kreisstadt handelt, so ist doch festzustellen, dass bei vergleichbarer Einwohnerzahl aktuell zwei Apotheken mehr ansässig sind.</p> <p>Unsere marktwirtschaftliche Grundordnung erlaubt keine Bedarfsprüfung, sodass in der Bauleitplanung nicht grundsätzlich das Vorhandensein des Bedarfs für eine Ansiedlung geprüft wird, sondern der Standort, die Größe und die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen diese Ansiedlung mit sich bringt. Dies wird sowohl im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Attendorn beantwortet, als auch für das konkrete Vorhaben in der GMA-Auswirkungsanalyse.</p> <p>Die Stadt erkennt nicht, dass der geplante Einzelhandel in Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelslagen im zentralen Versorgungsbereich tritt, sieht jedoch gleichzeitig eine Chance zur Weiterentwicklung und insgesamt zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs. Städtebauliche Auswirkungen i.S. einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches sind nicht zu erwarten.</p>