

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



Verfahrensbeteiligter	Eingang	Nummer	Thematische Bezüge
Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile- Richtfunk-Trassenauskunft deutschlandweit	31.01.2022	1	vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“

Stellungnahme	Abwägung
<p>Vielen Dank für Ihre Anfrage. Derzeit betreiben wir in Attendorner Innenstadt im Bereich Bahnhof keine Richtfunkstrecken und haben daher keine Einwände. Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung. Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH, in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage an: Ericsson Services GmbH Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf oder per Mail an bauleitplanung@ericsson.com</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Firma Ericsson Services GmbH wurde mit Schreiben vom 28.01.2022 zu dem Bauleitplanverfahren beteiligt.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



Anlage zur Vorlage 69/2022

Verfahrensbeteiligter	Eingang	Nummer	Thematische Bezüge
PLEdoc Gladbecker Straße 404 45326 Essen	31.01.2022	2	

Stellungnahme	Abwägung
<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



Anlage zur Vorlage 69/2022

Verfahrensbeteiligter	Eingang	Nummer	Thematische Bezüge
LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe In der Wüste 4 57462 Olpe	31.01.2022	3	

Stellungnahme	Abwägung
Für die Übersendung der o.g. Planunterlagen bedanken wir uns. Wir verweisen auf den im Bebauungsplan genannten Punkt „2. Bodendenkmäler“. Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



Anlage zur Vorlage 69/2022

Verfahrensbeteiligter	Eingang	Nummer	Thematische Bezüge
ENERVIE Vernetzt GmbH Lennestr. 2 58507 Lüdenscheid	04.02.2022	4	

Stellungnahme	Abwägung
Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken. Das Gebiet liegt außerhalb unseres Versorgungsgebietes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



Anlage zur Vorlage 69/2022

Verfahrensbeteiligter	Eingang	Nummer	Thematische Bezüge
Ericsson Services GmbH Richtfunk-Trassenauskunft	07.02.2022	5	

Stellungnahme	Abwägung
<p>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson –Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde bereits zu dem Bauleitplanverfahren beteiligt.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



Anlage zur Vorlage 69/2022

Verfahrensbeteiligter	Eingang	Nummer	Thematische Bezüge
Jonas Eick, MVG Märkische Verkehrsgesellschaft GmbH Wehberger Straße 80 58507 Lüdenscheid j.eick@mvg-online.de , Tel. 023511801134	08.02.2022	6	

Stellungnahme	Abwägung
<p>Diese Stellungnahme bezieht sich sowohl auf die „Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 14“ als auch die dazugehörigen Verfahren der „Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 38“ sowie den „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37n“.</p> <p>In allen drei Fällen haben wir, als Märkische Verkehrsgesellschaft, keine Einwände gegen das von Ihnen geplante Vorhaben.</p> <p>Generell bitten wir Sie darum vor der Umsetzung der Maßnahmen, wie üblich, sich mit uns in Verbindung zu setzen in Hinblick auf veränderte Verkehrsführungen und (Teil-)Sperrungen der umliegenden Straßen im Rahmen der Bauarbeiten. Hierfür steht Ihnen Herr Kiesevalter (m.kiesevalter@mvg-online.de / Tel. 02351/1801-266) von unserer Betriebssteuerung zur Verfügung.</p> <p>Bei weiteren Rückfragen stehe ich Ihnen auch zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Baumaßnahmen und diesbezüglicher verkehrlicher Umleitungsmaßnahmen erfolgt eine Beteiligung der MVG Märkische Verkehrsgesellschaft GmbH.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



Anlage zur Vorlage 69/2022

Verfahrensbeteiligter	Eingang	Nummer	Thematische Bezüge
Westnetz GmbH: Dokumentation -Gas Florianstraße 15-21 44139 Dortmund	08.02.2022	7	

Stellungnahme	Abwägung
<p>Wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 27.01.2022 an die Westnetz GmbH, mit der Sie um Stellungnahme für das Projekt: "Attendorn, frühzeitige Beteiligung im Bebauungsplanverfahren Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37n "Wallcenter" gebeten haben.</p> <p>In dem angegebenen Bereich befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen der Westnetz GmbH.</p> <p>Die o. g. Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Erdgashochdruckleitungen mit einem Betriebsdruck ≥ 5bar.</p> <p>Für die eventuell vorhandenen Versorgungsleitungen anderer Druckstufen und Sparten (Strom, Wasser, Fernwärme) erteilt das Regionalzentrum Sieg (planauskunft-siegburg@westnetz.de) eine Stellungnahme.</p> <p>Wir bedanken uns für die Benachrichtigung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Regionalzentrum Sieg (für Strom, Wasser, Fernwärme) wurde bereits zu dem Bauleitplanverfahren beteiligt.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



Anlage zur Vorlage 69/2022

Verfahrensbeteiligter	Eingang	Nummer	Thematische Bezüge
Zweckverband Personennahverkehr Westfalen-Süd	09.02.2022	8	

Stellungnahme	Abwägung
<p>Vielen Dank für Ihre Beteiligung zum B-Plan.</p> <p>Aufgrund des umfangreichen Verkehrsgutachtens konnten alle Belange zum ÖPNV bezüglich der Verkehrssituation im Bereich des ZOB mit den vier Haltesteigen zufriedenstellend aufgegriffen werden.</p> <p>Zufriedenstellend, weil die Abwicklung An- und Abfahrt sowie Erreichbarkeit nicht betrachtet wurden, aber in der Betrachtung der Quell- und Zielverkehre sowie ergänzenden Leistungsfähigkeits-berechnungen eventuelle Bedenken anhand der Ergebnisse obsolet wären. Eine Benennung und kurze Betrachtung des ÖPNV wäre dennoch aufgrund des angrenzenden Busbahnhofs wünschenswert gewesen.</p> <p>Einen redaktionellen Hinweis erlaube ich mir dennoch aufzuzeigen. Die angemessene Verkehrsstärke bei der Definition "Örtliche Geschäftsstraße" beträgt nach RASSt 06 2.600 Kfz/h. Dies hat selbstverständlich keine Auswirkungen, zieht sich aber im Verkehrsgutachten und Begründung zum BPlan durch und könnte korrigiert werden. Die Hauptanbindung über die bestehende Zu- und Ausfahrt im Kreisverkehr ist auch nach meiner Einschätzung sinnvoll und bedingt einen optimalen Verkehrsfluss. Vielen Dank nochmal für die Bereitstellung des umfangreichen Verkehrsgutachtens und die umfassende Darstellung der Mehrbelastung. Entsprechend konnten die vermuteten Bedenken unsererseits vollständig ausgeräumt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der zentrale Omnibusbahnhof in Attendorn befindet sich unmittelbar gegenüber des Plangebietes auf der anderen Straßenseite. Das Verkehrsgutachten hat nachgewiesen, dass die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte insgesamt gegeben ist. Eine weitere Betrachtung des ÖPNV bringt keine darüber hinausgehenden Erkenntnisse.</p> <p>Gem. RASSt ist ein Charakteristikum der örtlichen Geschäftsstraße, dass sie 400 Kfz/h bis über 2.600 Kfz/h umfasst. Die Angaben sind in der Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan korrigiert. Die Verkehrsbelastungen liegen im Bestand sowie im Planfall an der unteren Grenze des Belastungsbereichs, der in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 angegeben ist.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



Anlage zur Vorlage 69/2022

Verfahrensbeteiligter	Eingang	Nummer	Thematische Bezüge
Stadt Plettenberg FB Stadt- und Umweltplanung	10.02.2022	9	

Stellungnahme	Abwägung
<p>Nach Prüfung durch die Verwaltung, wurde - mit Sitzung vom 09.02.2022 - dem Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Plettenberg der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ zur Kenntnisnahme vorgelegt. Gegenüber der Planung bestehen seitens der Stadt Plettenberg keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



Anlage zur Vorlage 69/2022

Verfahrensbeteiligter	Eingang	Nummer	Thematische Bezüge
Telefonica Germany GmbH & Co. OHG Südwestpark 35, Room 2.1.15 90449 Nürnberg	17.02.2022	10	

Stellungnahme	Abwägung
<p>Die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind. Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p> <p>Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



HANSESTADT ATTENDORN

Anlage zur Vorlage 69/2022

Verfahrensbeteiligter	Eingang	Nummer	Thematische Bezüge
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Südwestfalen Untere Industriestr. 20 57235 Netphen Rnl.sw@strassen.nrw.de , Tel. 027133720	28.02.2022	11	

Stellungnahme	Abwägung
<p>Im Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB nehme ich für den Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen zu den o.g. Bauleitplänen wie folgt Stellung:</p> <p>Die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Stadtkern“ ist hier in der Regionalniederlassung Südwestfalen zur Kenntnis genommen worden. Bedenken hiergegen werden meinerseits keine vorgebracht. Das Plangebiet, für welches der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wallcenter“ aufgestellt werden soll, liegt im östlichen Bereich der Kernstadt Attendorn, zwischen den städtischen Straßen „Bahnhofstraße“ und „Am Zollstock“ Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und somit Ausweisung eines großflächigen Einzelhandels bestehen meinerseits keine Bedenken, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes abseits des klassifizierten Straßennetzes liegt, wodurch Belange des Landesbetriebes Straßenbau NRW nicht unmittelbar berührt werden. Bei der Offenlegung des Bebauungsplanes bitte ich um Zusendung der Planunterlagen in 1-facher Ausfertigung für meinen Dienstgebrauch.</p> <p>Das Inkrafttreten des Planes bitte ich mir zu gegebener Zeit bekannt zu geben. Verpflichtungen des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen zur Durchführung geplanter Maßnahmen oder zu einer finanziellen Beteiligung können aus dieser Stellungnahme nicht hergeleitet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine weitere Beteiligung im weiteren Bauleitplanverfahren.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



Anlage zur Vorlage 69/2022

Verfahrensbeteiligter	Eingang	Nummer	Thematische Bezüge
Fiona Esders, Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Erna-Scheffler-Str. 5 51103 Köln Fiona.esders@deutschebahn.com , Tel. 022114171947	04.03.2022	12	

Stellungnahme	Abwägung
<p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unsererseits bestehen zum jetzigen Zeitpunkt grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, wenn die im Nachfolgenden genannten Hinweise beachtet werden. Beachten Sie aber bitte, dass noch nicht alle Rückmeldungen der beteiligten Stellen des DB Konzerns vorliegen und diese Aufstellung somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Wir behalten uns deshalb vor, je nach Benennung weiterer Punkte aus dem Konzern, diese zu ergänzen und ggfs. zu ändern: - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen. - Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur umfassenden Information wurde ein Hinweis zur Beleuchtung, zu Emissionen sowie der Zuleitung von Abwässern in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Es erfolgt eine weitere Beteiligung im weiteren Bauleitplanverfahren.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



Stellungnahme	Abwägung
<ul style="list-style-type: none">- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (zum Beispiel Beleuchtungen von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.- Sofern für die Maßnahme Hebezeuge zum Einsatz kommen sollten sie auf der bahnabgewandten Seite aufgestellt werden. Die Bahnanlagen dürfen nicht mit anhängenden Lasten überschwenkt werden. Es ist eine Laufkatzen- und Schwenkbegrenzung einzurichten. Wegen der Nähe zu den elektrischen Anlagen der DB Netz AG sind Hebezeuge und Großgeräte im Gefahrenbereich der elektrisch geführten Anlagen der DB Netz AG bahnzuerden. Dazu ist von einer Fachfirma ein Erdungskonzept an DB Netz AG, Bezirksleiter E-Technik vorzulegen. Vor der Inbetriebnahme des Krans sind die Erdung und der Aufbau des Krans durch den Bezirksleiter E-Technik zu überprüfen und örtlich einzuweisen. Vor Baubeginn sind ein Plan mit Standort des Krans und der Schwenkbereich des Krans vorzulegen. Der AN erhält eine Krananweisung, die bindend einzuhalten ist. <p>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen. Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



Anlage zur Vorlage 69/2022

Verfahrensbeteiligter	Eingang	Nummer	Thematische Bezüge
Stephan Häger, IHK Siegen Stephan.haeger@siegen.ihk.de , Tel. 02713302315		13 von 14	

13	Stellungnahme	Abwägung
1	Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Siegen bedankt sich für die erneute Beteiligung am Plan-verfahren und die Zusendung der Planungsunterlagen. Ziel der vorliegenden Bauleitplanungen ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungs-bereich zu schaffen. Aus diesem Zweck soll ein Sondergebiet ausgewiesen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	<u>Die Rolle der IHK Siegen im Planungsprozess</u> Die IHK Siegen ist als Trägerin öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne werden öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Die IHK Siegen vertritt dabei das gesamtwirtschaftliche Interesse, indem sie in den Stellungnahmen auf die Sicherung der Belange der Wirtschaft, wie die Entwicklung einer wirtschaftsfreundlichen Infrastruktur und Vorhaltung ausreichend großer Gewerbeflächen achtet. Mit Blick auf die Einzelhandelslandschaft steht die IHK hier in einem Spannungsfeld. Einerseits steht sie für Wettbewerb, Vielfalt und Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Vertriebsformen, andererseits im gesamtwirtschaftlichen Interesse, für funktionsfähige Innenstädte und Stadtteilzentren. Die IHK Siegen beurteilt Einzelhandelsprojekte und deren Zulässigkeit anhand des zentralörtlichen Gefüges der Standortgemeinde sowie nach ihren städtebaulichen Auswirkungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



13	Stellungnahme	Abwägung
3	<p>Entscheidend ist die Frage, ob mit der Errichtung von Einzelhandels-einrichtungen den innerstädtischen Zentren oder Stadtteilzentren Ent-wicklungschancen genommen werden oder Kaufkraftabflüsse zu ei-nem Verlust innerstädtischer Vielfalt, Nahversorgungslücken oder gar Verödung führen. Die IHK Siegen setzt sich in ihren Stellungnahmen grundsätzlich für den Erhalt lebendiger und attraktiver Innenstädte und Stadtteilzentren ein. Maßstab für die Bewertung ist das gesamt-wirtschaftliche Interesse, denn Innenstädte ohne Charme sind ein Ver-lust für den Wirtschaftsstandort insgesamt.</p> <p><u>Einschätzung und Bewertung der vorliegenden Bauleitplanungen durch die IHK Siegen</u></p> <p>Aus Sicht der IHK Siegen ist es wichtig, dass es einen verbindlichen Rahmen gibt, in dessen Grenzen Wettbewerb zwischen Standorten und Betriebsformen möglich ist. Die IHK Siegen prüft als Trägerin öf-fentlicher Belange bei großflächigen Einzelhandelsprojekten grundsätz-lich die Einhaltung der raumordnerischen Ziele und Gebote. Ziel dieser Vorgaben ist es unter anderem, großflächige Einzelhandelsansiedlun-gen so zu lenken, dass die städtebaulich integrierten zentralen Versor-gungsbereiche, also die Innenstädte und die Ortskerne, ebenso wie das Netz der zentralen Orte als Ganzes in ihrer Funktion bewahrt wer-den. Die IHK Siegen hat bereits im Rahmen von frühzeitigen Bauleit-plan-Beteiligungsverfahren sowie zur landesplanerischen Anpassung Stellungnahmen abgegeben. Aufgrund des ersten Corona-Lockdowns, als auch bedingt durch Änderungen am Vorhaben „Wallcenter“ ist ein weiteres Beteiligungsverfahren notwendig. Aus diesem Grund ist eine erneute Prüfung des Vorhabens geboten. Nach Prüfung der Gegeben-heiten vor Ort, der raum-ordnerischen Ziele und Gebote, des Einzel-handelskonzeptes als auch der Auswirkungsanalyse kommt die IHK Siegen zum Ergebnis, dass der Standort, der nahezu vollständig im zentralen Versorgungs-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



13	Stellungnahme	Abwägung
	<p>bereich der Stadt Attendorn liegt, zunächst grundsätzlich für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel geeignet ist. Der zentrale Versorgungsbereich kann hierdurch gestärkt werden, was von Seiten der IHK zu begrüßen ist. Nach den prognostizierten Kaufkraftzahlen der MB Research GmbH (2021) verfügen die Einwohner Attendorns über etwa 188 Mio. € einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Index: 115,6). Der Einzelhandelsumsatz liegt bei etwa 128 Mio. € (Index: 94,7). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist somit deutlich überdurchschnittlich und der Einzelhandelsumsatz leicht unterdurchschnittlich. Anhand dieser Werte ergibt sich eine unterdurchschnittliche Zentralität von 82 und eine Kaufkraftbindungsquote von 68 %. Das bedeutet wiederum, dass etwa 60 Mio. € nicht vor Ort gebunden werden und in andere Kommunen bzw. in den Online- und Versandhandel fließen. Vor diesem Hintergrund wäre eine Angebots-erweiterung an diesem Standort zielführend. Aus unserer Sicht werden die folgenden relevanten Ziele des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen eingehalten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ziel 6.5-1 „Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen“- Ziel 6.5-2 „Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“	

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



13	Stellungnahme	Abwägung
4	<p>Jedoch werden aus Sicht der IHK-Siegen die folgenden ebenfalls relevanten Ziele des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen „nur“ formal eingehalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ziel 6.5-3 „Beeinträchtungsverbot“ - Ziel 6.5-8 „Einzelhandelsagglomeration“ (Satz 3) <p>Wir begründen diese Einschätzung auf der einen Seite vor allem mit den enorm hohen Umverteilungsquoten innerhalb des „zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt“ in den Kernsortimenten „Nahrungs- und Genussmittel“ (21 %) und „Gesundheit und Körperpflege“ (30 %), die in der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ermittelt wurden. Bei diesen hohen Umverteilungen sind aus unserer Sicht Geschäftsaufgaben zu befürchten. Dies wird auch in der Auswirkungsanalyse u.a. auf den Seiten 30 und 31 dargelegt. Für das Segment „Nahrungs- und Genussmittel“ heißt es: „Eine deutliche Verschärfung der Wettbewerbssituation ist unter Berücksichtigung der Höhe der Umverteilung zu erwarten.“ Für das Segment „Gesundheit und Körperpflege“ denken die Gutachter für den innerstädtischen Konkurrenten „Rossmann Drogeriemarkt“ offensichtlich schon einen Schritt weiter. Dort heißt es: „Städtebaulich sollte jedoch eine zügige Nachbelegung des ggf. entstehenden Leerstandes fokussiert werden.“ Auch bei den Randsortimenten werden offensichtlich von den Gutachtern negative Effekte erwartet (Seite 31): „Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches wird dadurch zwar nicht gestört, allerdings sollten ggf. auftretende städtebauliche Effekte in Teillagen kompensiert werden.“ Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang auf die erwartbare Verschiebung von Kundenfrequenzen hinzuweisen, die Auswirkungen auf den bestehenden zentralen Versorgungsbereich haben werden. In der Auswirkungsanalyse heißt es hierzu auf der Seite 32: „Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass infolge der Ansiedlung neuer Märkte am</p>	<p>Die Auswirkungsanalyse (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Attendorn, Bahnhofstraße/Mühlengraben, GMA Oktober 2021) kommt i.S. einer Worst-Case-Betrachtung zu dem Schluss, dass sich die Umsatzumverteilung gegenüber dem Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Attendorn Innenstadt auf insgesamt 5,6 Mio. € beläuft. Der restliche Umsatz wird gegenüber sonstigen Lagen in Attendorn außerhalb der Innenstadt (hierzu gehört auch das Rewe-Center Auf der Tränke) und auf die sonstigen Einzelhandelsstandorte außerhalb der Stadt Attendorn umverteilt. In der Gesamtstadt Attendorn werden insgesamt rd. 9,0 Mio. € umverteilt. Somit werden 4,7 – 4,8 Mio. € neu nach Attendorn fließen, die bislang nicht durch den Attendorner Einzelhandel generiert wurden.</p> <p>Diese Verteilung der Umsatzumverteilung ist bei einem Vorhaben mit Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Segment typisch. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Wettbewerbsauseinandersetzung 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. Da sich das Planvorhaben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt befindet, sind selbst bei Geschäftsaufgaben in den Kernsortimenten grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten.</p> <p>Die gutachterliche Untersuchung (GMA 2021) kommt somit zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des Planvorhabens zu Wettbewerbseffekten in der Innenstadt führen wird, die voraussichtlich zu Lasten anderer Teile der Innenstadt geht. Versorgungsstrukturelle Auswirkungen</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



13	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Standort Bahnhofstraße/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.“ Damit können aus unserer Sicht negative städtebauliche Entwicklungen einhergehen und Geschäftsaufgaben die Folge sein. Den Zusammenhang zwischen Kundenfrequenz und Umsatz hat die IHK Siegen in Zusammenarbeit mit der Universität Siegen im Forschungsprojekt DALES untersucht. Das Ergebnis ist eindeutig: Gehen Frequenzen zurück, bricht auch der Umsatz ein.</p> <p>Auf der anderen Seite befindet sich das Vorhaben im „zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“, und somit würden selbst bei Geschäftsaufgaben in den Kernsortimenten (formal) keine negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sein.</p> <p>Es stellt sich aber die Frage, ob diese Zielrichtung die richtige ist, um den innerstädtischen Einzelhandel nachhaltig aufzuwerten und das bestehende Warensortiment sinnvoll (im Sinne einer Attraktivitätssteigerung und einer stärkeren Kaufkraftbindung) zu ergänzen. Diese Fragestellung ist aus unserer Sicht mit nein zu beantworten. Denn sollten aufgrund des Planvorhabens Geschäftsaufgaben die Folge sein, die zwar durch die neuen Angebote aufgefangen werden können, würde das geplante Vorhaben nur auf den ersten Blick das bestehende Angebot ergänzen und zur Steigerung der innerstädtischen Attraktivität beitragen. Somit wären die Zielsetzungen einer Stabilisierung der mittelzentralen Versorgungsfunktion sowie einer Stärkung des Einzelhandelsangebotes im Hauptzentrum Attendorn nicht erreicht.</p> <p>Fraglich ist aus unserer Sicht zudem, ob mit dem geplanten Waren-</p>	<p>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 möglich. Im 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) ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Entwicklungsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen. Damit handelt es sich um einen Bereich, der der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt 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.</p> <p>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. Dabei sollen die Angebotsstruktur erweitert und Alternativmöglichkeiten zur Verhinderung einer Monopolstruktur geboten werden.</p> <p>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Ansiedlung von frequenzbringenden (Anker-) Nutzungen soll insbesondere eine Stärkung der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt und</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



13	Stellungnahme	Abwägung
5	<p>sortiment tatsächlich eine Verbesserung der Kaufkraftbindung erreicht und Kaufkraft zurückgewonnen werden kann. Schließlich ist das geplante Warensortiment in großen Teilen bereits in der Attendorner Innenstadt vorhanden. Aus Sicht der IHK Siegen muss es Ziel sein, durch Verbesserung des Einzelhandelsangebotes, den zentralen Versorgungsbereich und somit die Innenstadt nachhaltig zu stärken und das bestehende Warenangebot mit noch nicht vorhandenen Sortimenten zu ergänzen. Das steigert auch die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Attendorn und stärkt diesen nachhaltig. In dieser Hinsicht wird die vorliegende Planung (mit den vorgesehenen Warensortimenten) der Zielsetzung und den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes nicht in Gänze gerecht.</p> <p>Unter anderem heißt es im Einzelhandelskonzept (Seite 65): „Die Attraktivität des Einzelhandelsangebotes definiert sich über die Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen in quantitativer und qualitativer Hinsicht. Eine Ausweitung des Angebotes ist insbesondere in den Branchen sinnvoll, die derzeit im Saldo Kaufkraftabflüsse aufweisen.“</p>	<p>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 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 Angebotsituation in Attendorn in dem Segment Nahrungs- und Genussmittel als</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



13	Stellungnahme	Abwägung
		<p>ausbaufähig bewertet wird. Die Einzelhandels-zentralität für Lebensmittel- und Getränkemarkte 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 Getränkemarkten 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 Einzelhandelskonzeptes, 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 Sortimente vorgesehen, für die Kaufkraftabflüsse bestehen und die vor</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



13	Stellungnahme	Abwägung
6	<p>Auf den Seiten 30 - 32 und 65 heißt es, dass in den Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ und „Gesundheit/Körperpflege“ die höchsten Kaufkraftbindungsquoten und hohe Zentralitäten erzielt</p>	<p>dem Hintergrund der Angebotssituation realisierbar sind.</p> <p>Bezogen auf die Verkaufsflächen weist die Stadt Attendorn insbesondere im sog. Nonfoodbereich geringere Ausstattungswerte auf als z. B. Olpe, Plettenberg oder Lennestadt. Während in Attendorn die Verkaufsfläche in m² je 1.000 Einwohner im Nonfoodsegment bei ca. 998 m² liegt, belaufen sich die Werte in Olpe auf 2.242 m², in Plettenberg auf 1.271 m² und in Lennestadt auf 1.667 m². 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 Lebensmitteldiscountern liegt die Verkaufsflächenausstattung bei rd. 350 m² je 1.000 Einwohnern. Durchschnittlich entfallen in Deutschland rd. 440 m² 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 m² erhöhen.</p> <p>Siehe Abwägung zu 13.5</p> <p>In Bezug auf die Zentralität ist 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</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



13	Stellungnahme	Abwägung
7	<p>werden. Darüber hinaus wird in der Tabelle 7 für diese Warengruppen eine Umsatz-/Kaufkraft-Relation von 92 bzw. 91 aufgeführt. Entsprechend wird in diesen Warengruppen nahezu die gesamte Kaufkraft vor Ort gebunden. Eine überdurchschnittliche Ausstattung besteht zudem im Bereich Apotheken. Weitere Angebote in diesen Sortimenten (wie geplant) würden nahezu ausschließlich die Konkurrenzsituation verschärfen. In diesem Zusammenhang weisen wir auch auf den IHK-Zentrumsmonitor (2018) hin, in dem unter anderem der Bedarf und das Angebot der Attendorner Innenstadt bewertet wurden. Hierbei wird deutlich, dass in genau den geplanten Sortimenten (Lebensmittel, Drogeriewaren und im Bereich Apotheken), die im Wallcenter angesiedelt werden sollen, die größten Übereinstimmungen bei Angebot und Bedarf existieren.</p> <p>Darüber hinaus heißt es im Einzelhandelskonzept auf Seite 49: „Die Größe der Fläche erlaubt großflächigen Einzelhandel mit Frequenz erzeugender Funktion. Das Areal eignet sich daher als Ergänzung von großflächigem zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel.“</p>	<p>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>Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde eine gut strukturierte, leistungsfähige Apotheke zugrunde gelegt, die aufgrund der Lage und der zu erwartenden Frequenzen von einem Vollsortimenter und Drogeriemarkt profitiert. Gleichwohl muss der Standort zunächst Frequenz generieren und tritt auch in Wettbewerb zu Bestandsapotheken, die eingeführt sind und in ein bestehendes Umfeld eingebettet sind. Hierbei sei darauf verwiesen, dass die Apothekendichte 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. GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Olpe, 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>Grundsätzlich sind zum Thema Kundenfrequenz und Zusammengehörigkeit der Innenstadt die Aussagen aus dem IEK zu berücksichtigen. Hierin 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 auf-</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



13	Stellungnahme	Abwägung
	<p>... Dafür sollte die Ausrichtung des Gebäudes nicht nur Kopplungseffekte mit dem Allee Center berücksichtigen, sondern vor allem die Anbindung in den historischen Teil des Hauptzentrums ermöglichen.“ In der Auswirkungsanalyse heißt es jedoch hierzu auf der Seite 12: „Durch die Lage des Planareals am östlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches und der südlichen Ausrichtung des geplanten Gebäudebestandes ist hier jedoch von keinen Sichtbeziehungen auszugehen.“ Es ist daher aus unserer Sicht naheliegend, dass Kopplungseffekte (Synergieeffekte) mit dem historischen Teil des Hauptzentrums mit dem bestehenden kleinteiligen Angebot an inhabergeführten Fachgeschäften und Dienstleistungen sich eher nicht in dem gewünschten Maße ergeben werden.</p>	<p>grund fehlender Raumkanten als städtebaulich mindergenutzt und wenig repräsentativ für eine Bahnhofs- und städtische Eingangslage bewertet (vgl. S. 74). Diese Ziele wurden im Rahmen der Planung aufgegriffen: Es ist als Ergänzung zur Altstadt an der Schnittstelle zum Allee-center 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. Der fußläufige Haupteingang liegt 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. Dieser ist weiterhin lediglich als Nebeneingang vorgesehen, zumal der Weg im Gebäude über die Fahrgasse nicht attraktiv ist. Anhand der vor Ort beobachteten Fußgängerbewegungen wurde erkannt, dass es sinnvoll ist, den östlich gelegenen Zugang aufzuwerten. Auch bei fehlenden Sichtbeziehungen, die bereits heute nicht vorliegen, wird daher über die Anordnung des Gebäudekörpers sowie die Eingangsgestaltung und Wegführung ein Bindeglied zwischen Altstadt und Alleecenter hergestellt.</p> <p>Siehe Antworten zu 13.5 und 13.7</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



13	Stellungnahme	Abwägung
8	<p>Zudem ist festzuhalten, dass das geplante Vorhaben auch dem Innenstadtentwicklungskonzept nicht in Gänze gerecht wird. Hier heißt es u.a. auf der Seite 124 zum Handlungsraum 10 (Maßnahme 6.2.13): „Um diesem Anspruch gerecht zu werden, gilt es, das Gelände des ehem. zentralen Omnibusbahnhofs (derzeit Parkplatzfläche) in Verbindung mit den angrenzenden Arealen mit einem urbanen Nutzungsmix, allerdings mit klarem Handelsschwerpunkt, zu entwickeln. Hier können Sortimente untergebracht werden, die gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Attendorn fehlen und für welche die Entwicklungsstandorte in der Altstadt nicht funktionieren.“</p>	
9	<p>An anderer Stelle wird zum Handlungsraum 10 auf das wichtige Thema Parken eingegangen: „Beabsichtigt ist die Errichtung eines raumprägenden Gebäudes in mehrgeschossiger Bauweise, vorzugsweise mit einer Tiefgarage und einem Parkdeck.“ Das geplante Vorhaben sieht ein Parkdeck mit 142 Stellplätzen vor. Eine Tiefgarage, um weitere Stellplätze zu schaffen, wird nicht verfolgt. Derzeit wird der bestehende Parkplatz intensiv von Innenstadtkunden genutzt. Daher ist es zwingend sicherzustellen, dass auch zukünftig ausreichend Stellplätze, nicht nur für die Kunden des Wallcenters, bereitgestellt werden. Eine Verschlechterung der Parkplatzsituation ist zwingend zu vermeiden, da ansonsten mit deutlich negativen Auswirkungen auf den bestehenden innerstädtischen Einzelhandel und das Dienstleistungsgewerbe zu rechnen wäre.</p>	<p>Aus dem IEK geht hervor, dass zur Sicherstellung des Parkraumbedarfes des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses sowie der neuen Einzelhandelsnutzung Parkraum angeboten werden müsse. Bevorzugt wird eine Tiefgarage mit Parkdeck. Das Parkraumkonzept der Hansestadt Attendorn (Runge + Küchler, 2015) bewertet das Plangebiet als geeigneten Standort, um die Kapazität von ca. 100 Kurzzeitparkern im Rahmen eines Investitionsvorhabens zu erhöhen (Stand heute 86 Stellplätze) und dort öffentliches, kostenpflichtiges Parken konzeptionell vorzusehen. Im Zusammenhang mit der gegenständlichen Planung wurde ein Stellplatzbedarf von 143 Stellplätzen ermittelt, die in Form eines ebenerdigen Parkdecks realisiert werden. Es wird keine Tiefgarage errichtet, da die im Rahmen der gegenständlichen Konzeption notwendige Rampenanlage die auf dem Grundstück realisierbare Stellplatzanzahl verringern würde. Es ist jedoch vorgesehen, in einem Teilbereich des Grundstückes ein Untergeschoss für Technik zu errichten. Diese Stellplätze sind in Verbindung mit einem Einkauf kostenfrei nutzbar. Ansonsten handelt es sich um öffentlich zugängliche Stellplätze. Die Nutzung des Parkdecks ist bis mindestens 22 Uhr vorgesehen, wobei die nicht überdachten Stellplätze aus Schallschutzgründen bis höchstens 22 Uhr nutzbar sein dürfen und dahingehend beschränkt werden.</p> <p>Zusätzlich zu den Stellplätzen für KFZ sind 16 überdachte Fahrradstellplätze vorgesehen. Vor diesem Hintergrund wird ausreichendes, im Gebäude integriertes Stellplatzangebot geschaffen, das gemeinsam mit</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



13	Stellungnahme	Abwägung
10	<p>Darüber hinaus sind in der Auswirkungsanalyse folgende Punkte aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar:</p> <p>- Wieso wird der „Drogeriemarkt Müller“ in Olpe, obwohl nur 15 km entfernt, nicht berücksichtigt? Vielmehr heißt es u.a. auf Seite 29, dass es keinen betriebsgleichen Anbieter in der Region gebe.</p>	<p>dem großflächigen Einzelhandelsbesatz den gesamtstädtischen Zielstellungen entspricht.</p> <p>In der GMA-Auswirkungsanalyse wird hinsichtlich der Auswirkungen des geplanten Müller-Marktes in Attendorn auf Seite 29 folgende Aussage getroffen: „Der Drogeriemarkt Müller wird zu einer leicht höheren Streuung der Umverteilung im Einzugsgebiet und darüber hinaus führen, da hier kein betriebsgleicher Anbieter existiert“. Daraus wird ersichtlich, dass sich die Ausführung auf Attendorn und das Einzugsgebiet bezieht und nicht auf die „Region“ wie vom Einwender postuliert.</p>
11	<p>Aufgrund der großen Bedeutung des Online-Handels sollte laut Einzelhandelserlass NRW dieser auch in der Auswirkungsanalyse berücksichtigt werden.</p>	<p>Es ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Auswirkungsanalyse der worst-case zugrunde gelegt wurde. Es werden sowohl von Seiten des Planvorhabens nur die stationären Einzelhandelsumsätze berücksichtigt als auch im Wettbewerb nur die am Standort Attendorn erwirtschafteten Umsätze in die Untersuchung einbezogen. Eine Rückholung bisher an den Online-Handel abfließender Kaufkraft wird dabei im Rahmen des Umsatzumverteilungsmodells nicht eingestellt. Dies würde nicht dem sog. worst-case-Ansatz entsprechen, da hier Kaufkraft, die aktuell in den Online-Handel fließt (und bereits aktuell nicht dem stationären Handel zugutekommt) an das Planvorhaben umgelenkt würde und sich somit die Umsatzumverteilungen im stationären Handel reduzieren würden. Diese Vorgehensweise ist insbesondere auch korrekt, da es sich bei dem Vorhaben im Wesentlichen nur um nahversorgungsrelevante Kernsortimente handelt, in denen der Online-Handel aktuell nur geringe Marktanteile umfasst. Die Problematik der wachsenden Bedeutung des Online-Handels kann nicht dem Vorhaben angelastet werden, da das Vorhaben versucht, mit der Ansiedlung an einem innerstädtischen Standort Kaufkraft in den jeweiligen Segmenten im stationären Handel zu binden</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



13	Stellungnahme	Abwägung
12	<p>- An mehreren Stellen ist das aufgeführte Datenmaterial offensichtlich fehlerhaft bzw. widersprüchlich:</p> <p>o Beispiel 1: Auf Seite 10 heißt es, dass sich durch das Planvorhaben die Gesamtverkaufsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Attendorn von 13.930 m² auf 17.015 m² erhöhen würde. Auf der Grundlage der zulässigen Verkaufsfläche von 3.340 m² würde sich jedoch die Gesamtverkaufsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auf 17.270 m² erhöhen. Somit hätte das Planvorhaben einen Anteil von 19,3 % und nicht wie angegeben, von 18 %.</p>	<p>Korrekt müsste es heißen, dass das Planvorhaben mit 3.325 m² VK abzüglich der bereits am Standort vorhandenen Betriebe kik und Gemüsehändler eine Verkaufsfläche von ca. 2.755 m² umfasst. Damit erhöht sich die Innenstadt-Verkaufsfläche auf 16.685 m², sodass das Planvorhaben einen Verkaufsflächenanteil von 16,5 % umfasst. Der Anteil des Planvorhabens hat sich somit sowohl gegenüber den Aussagen im Gutachten als auch gegenüber der Berechnung der IHK reduziert. In Bezug auf die Gesamtgröße des Vorhabens ist darauf hinzuweisen, dass in der GMA-Auswirkungsanalyse nur die reine Einzelhandelsverkaufsfläche in die Prüfung einbezogen wurde. Da es sich bei der Cafébar nicht um Einzelhandel handelt, ist diese Fläche (15 m²) nicht in der Gesamtverkaufsfläche enthalten. Aus diesem Grund ergibt sich eine Differenz zwischen dem Gutachten (3325 m²) und den Textfestsetzungen (3.340 m²).</p> <p>Hinsichtlich der ausgewiesenen Verkaufsflächen für Attendorn, Finentrop und Plettenberg im letzten Absatz auf Seite 21 der Auswirkungsanalyse liegt leider ein Übertragungsfehler vor. Hier sind die in Tabelle 2 dargestellten Verkaufsflächen korrekt, wie auch aus den Tabellen 3 und 4 mit den identischen Verkaufsflächen ersichtlich ist. Die korrekten Werte wurden bei den Berechnungen zugrunde gelegt, sodass sich keine inhaltlichen Abweichungen / Veränderungen ergeben.</p>
13	<p>o Beispiel 2: Auf Seite 21 heißt es, dass die Verkaufsfläche in den zwei Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege) in der Stadt Attendorn 11.790 m² beträgt. Auf Seite 23 (Tabelle 2) wird hingegen nur noch eine Verkaufsfläche von 10.350 m² aufgeführt. Das sind 1.440 m² weniger. Auch für die genannten Standorte Finentrop und Plettenberg unterscheiden sich die Verkaufsflächenangaben auf den Seiten 21 und 23.</p> <p>o Beispiel 3: Auf Seite 23 heißt es, dass in der Stadt Attendorn mit zwei</p>	<p>Es wird auf die Angabe in der Auswirkungsanalyse auf S. 23 verwiesen. Hier werden „rd. 350 m² je 1.000 Einwohner“ angesetzt. Es handelt sich somit um einen auf Zehnerstellen gerundeten Wert. Die Differenz von 5 m² je 1.000 Einwohner ist als unerheblich einzuordnen.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



13	Stellungnahme	Abwägung
14	<p>Lebensmittelvollsortimentern und fünf Lebensmitteldiscountern die Verkaufsflächenausstattung bei 350 m² je 1.000 Einwohnern liegen würde. Auf Grundlage der in diesem Gutachten genannten Daten wäre jedoch eine Verkaufsflächenausstattung von 355 m² korrekt.</p>	<p>Es handelt sich um unterschiedliche Bezugsgrößen. Während im Einzelhandelskonzept Lennestadt (GMA 2022) der gesamte Einzelhandelsbesatz bei Lebensmitteln untersucht wurde, stellt der Wert in der Auswirkungsanalyse lediglich den Einzelhandelsbesatz für Lebensmittelmärkte dar. Diese Vorgehensweise für die Auswirkungsanalyse ist methodisch korrekt, da auch der Vergleichswert des EHI diese Bezugsgröße hat (Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2021, Seite 78). Des Weiteren handelt es sich im Einzelhandelskonzept Lennestadt bei den Angaben zu Attendorn um Werte aus dem Einzelhandelskonzept Attendorn aus 2018 (siehe Quelle im Einzelhandelskonzept Lennestadt, Seite 33). Hier wurde – wie erläutert – der gesamte Lebensmitteleinzelhandel (also auch Spezialgeschäfte, Lebensmittelhandwerk und nicht organisierter Lebensmittelhandel) mit einbezogen. Es handelt sich somit um eine methodisch korrekte Vorgehensweise der GMA.</p>
15	<p>Mit großer Verwunderung haben wir zudem festgestellt, dass in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lennestadt (2022), welches ebenfalls von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erstellt wurde, für Attendorn eine Verkaufsflächenausstattung im Segment Nahrungs- und Genussmittel von 470 m² je 1.000 Einwohner angegeben wird.</p>	<p>Bezug auf die Werte in Tabelle 5 und Tabelle 7 ist darauf hinzuweisen, dass es sich um zwei unterschiedliche Berechnungsschritte handelt. Wie in der GMA-Auswirkungsanalyse auf Seite 26 dargestellt, wird zunächst mithilfe eines Marktanteilkonzeptes die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens aus dem Einzugsgebiet ermittelt. Daraus ergibt sich, dass z. B. ein Gesamtumsatz aus Attendorner Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von ca. 6,6 Mio. €. Mit einem zweiten Ansatz, dem Umsatzumverteilungsmodell, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet und im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo und in welchem Umfang dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen. Diese Methodik ist auch auf Seite 28 der Auswirkungsanalyse erläutert. Dabei werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze hinsichtlich der aktuellen Ausstattung im Untersuchungsraum, der Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben, der Versorgungsbedeu-</p>
16	<p>o Beispiel 4: Auf Seite 27 (Tabelle 5) werden die Marktanteile und Umsätze des Planvorhabens aufgelistet. Für Attendorn (Zone I) wird beispielsweise im Segment Nahrungs- und Genussmittel ein Umsatz von 6,6 Mio. € ermittelt. Auf Seite 29 (Tabelle 7) wird hingegen für dieses Segment nur noch ein Umsatz von 6,1 – 6,2 Mio. € gelistet.</p>	<p>Bezug auf die Werte in Tabelle 5 und Tabelle 7 ist darauf hinzuweisen, dass es sich um zwei unterschiedliche Berechnungsschritte handelt. Wie in der GMA-Auswirkungsanalyse auf Seite 26 dargestellt, wird zunächst mithilfe eines Marktanteilkonzeptes die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens aus dem Einzugsgebiet ermittelt. Daraus ergibt sich, dass z. B. ein Gesamtumsatz aus Attendorner Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von ca. 6,6 Mio. €. Mit einem zweiten Ansatz, dem Umsatzumverteilungsmodell, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet und im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo und in welchem Umfang dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen. Diese Methodik ist auch auf Seite 28 der Auswirkungsanalyse erläutert. Dabei werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze hinsichtlich der aktuellen Ausstattung im Untersuchungsraum, der Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben, der Versorgungsbedeu-</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



13	Stellungnahme	Abwägung
17	<p>Zusammengefasst lässt sich sagen, dass die IHK Siegen den Planstandort grundsätzlich als geeignet für großflächigen Einzelhandel bewertet und vollumfänglich die Zielsetzung der Attraktivitätssteigerung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches unterstützt. Nach gründlicher Abwägung der mit dem Vorhaben verbundenen Vor- und Nachteile raten wir jedoch mit besonderem Nachdruck davon ab, das Projekt in dieser Form umzusetzen. Weder wird die in Attendorn vorhandene Sortimentsstruktur im Sinne einer Attraktivitätssteigerung und einer stärkeren Kaufkraftbindung ergänzt, noch sind die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse schlüssig und nachvollziehbar hergeleitet. Zudem sind deutliche Verschiebungen der Passantenfrequenzen zu Lasten der historischen Innenstadt zu erwarten.</p>	<p>tung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels, der aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsraum sowie der Wettbewerbssituation und die Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte berücksichtigt und in die Berechnungen der zu erwartende Umsatzumverteilung auf den Einzelhandel eingestellt. Es wird somit ermittelt, wie hoch die Umsatzumverteilung gegenüber dem Einzelhandel ist, diese kann sowohl höher (z. B. bei einer Zentralität über 100) als auch geringer (z. B. bei einer Zentralität unter 100) ausfallen. Bei dieser Vorgehensweise handelt es sich um eine übliche fachgutachterliche Methodik.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die vorausgehenden Passagen (siehe insb. Abwägung zu 13.5) wird verwiesen. Es wird nicht verkannt, dass es zu einer Verschiebung der Passantenfrequenz und damit einhergehend zu Umsatzumverteilungen kommt. Diese Auswirkungen stehen nach Abwägung der Belange jedoch nicht dem Vorhaben entgegen. Vielmehr werden die Innenstadt und deren Angebotsstruktur durch die Entwicklung eines zusätzlichen Einzelhandelsstandorts bereichert und Monopolstellungen verhindert.</p>

Verfahrensbeteiligter	Eingang	Nummer	Thematische Bezüge
-----------------------	---------	--------	--------------------

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



Michaela Mertens, Fachdienst Umwelt, Kreis Olpe Westfälische Str. 75 57462 Olpe m.mertens@kreis-olpe.de , Tel. 02761945030367	04.03.2022	14	
---	------------	----	--

Stellungnahme	Abwägung
<p>nach Beteiligung meiner Fachdienste gebe ich zur o.g. Bauleitplanung folgende Stellungnahme ab:</p> <p><u>Wasserrecht</u> Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Naturschutzrecht</u> Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Bodenschutzrecht</u> Gegen die 14. Änderung des FNP „Busbahnhof“ bestehen zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens grundsätzlich keine Bedenken, wenn die nachfolgenden bodenschutzrechtlichen Belange bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:</p> <p>Erfahrungen im Bereich der Altlastenbearbeitung zeigen, dass auf den Standorten in Abhängigkeit zu den jeweiligen Wirtschaftszweigen regelmäßig mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, während bei anderen Wirtschaftszweigen solche Belastungen nur bei einem Teil der zugeordneten Betriebe oder unter bestimmten Voraussetzungen zu erwarten sind. Aus diesem Grund wurde vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz eine Arbeitshilfe zur Einteilung der Brachen in Erhebungsklassen erstellt. Für die Altlastenbearbeitung sind die Erhebungsklassen 1 und 2 relevant.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den auf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes aufbauenden weiteren Plan- und Genehmigungsverfahren berücksichtigt.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



Stellungnahme	Abwägung
<p>Die Erhebungsstufe 1 umfasst Branchen, bei denen aufgrund von Verfahrensabläufen und der eingesetzten bzw. produzierten Stoffe nach allgemeinen Erfahrungen regelmäßig Verunreinigungen zu erwarten sind. Bei diesen Standorten besteht nach der branchenspezifischen Grundstücksnutzung der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit.</p> <p>In die Erhebungsstufe 2 sind Branchen eingestuft, bei denen nur in einzelnen Fällen unter bestimmten Betriebsbedingungen Verunreinigungen festgestellt worden sind. Bei diesen Standorten wird aufgrund der branchenspezifischen Grundstücksnutzung ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen.</p> <p>Auf dem überplanten Gebiet, im westlichen Bereich des Plangebiets, im Bereich des Flurstücks 832 befanden sich ein Brennstoffhandel und ein Werkzeugbau. Dabei handelt es sich um Betriebe der Erhebungsstufe 1. Demzufolge wurde die Fläche von der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) als altlastenverdächtig eingestuft. Nähere Erkenntnisse (z.B. über Bodenverunreinigungen oder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen) liegen der UBB nicht vor.</p> <p>In der Folge ist bei zukünftigen anstehenden Baugenehmigungsverfahren (sowohl bei Abbruch als auch Neubaumaßnahmen) mit entsprechenden Untersuchungsanforderungen seitens der UBB zu rechnen. - Auch abfallwirtschaftliche Aspekte sind in diesem Zusammenhang möglichst frühzeitig zu berücksichtigen, um abfallentsorgungsrelevante Tatbestände erkennen zu können.</p> <p>Ich empfehle daher zur Erreichung einer in Zukunft möglichst optimierten Bauzeitenplanung und zur Senkung der ggf. anfallenden Entsor-</p>	

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

Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



Stellungnahme	Abwägung
<p>gungskosten bereits frühzeitig entsprechende Untersuchungen in Abstimmung mit der UBB und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu veranlassen.</p> <p><u>Immissionsrecht</u> Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Bauplanungsrecht</u> Seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde werden Anregungen oder Bedenken nicht geltend gemacht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>