

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



HANSESTADT ATTENDORN

Anlage zur Vorlage 69/2022

| Verfahrensbeteiligter | Eingang | Nummer | Thematische Bezüge |
|-----------------------|------------|--------|--|
| | 23.02.2022 | 1 | vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ |

| Stellungnahme | Abwägung |
|---|--|
| <p>zum o.g. Projekt/Vorhaben nehme ich für unser gewerbetreibendes Handelsunternehmen mit einer 108-jährigen Geschichte mit Sitz in Attendorn hiermit Stellung. Wir beschäftigen derzeit an 11 Standorten fast 60 Mitarbeiter. Ungefähr fünfzehn Arbeitsplätze sind vom Standort Attendorn direkt oder indirekt abhängig. Das Vorhaben gefährdet den gesamten bestehenden Einzelhandel in der Attendorner Innenstadt erheblich und unwiderruflich. Wir lehnen dieses Projekt in der jetzigen Form daher ab und bitten Sie, das Vorhaben in der jetzigen Form nicht weiter zu verfolgen. Wir fürchten, dass die Innenstadt durch das Wallcenter erheblich an Attraktivität verlieren wird. Diese Befürchtung wird durch die Auswirkungsanalyse sehr intensiv und eindeutig bestätigt. Dieser gutachterlichen Prognose wurde auch im Zoom-Meeting am 01.02.2022 ausdrücklich nicht widersprochen. Durch die bewusste und definitiv nicht mehr umzukehrende Verlagerung der Kundenströme nach außerhalb des Randes der Innenstadt (außerhalb der Wälle) wird diese unter einem erheblich Frequenzrückgang leiden. Dies wird durch die vom Auftraggeber beauftragte Auswirkungsanalyse ausdrücklich und sehr drastisch deutlich bestätigt. Schon der Bau des Alleecenters hat bekanntermaßen seinerzeit zu deutlichen Abwanderungen aus der Innenstadt geführt, die nie kompensiert werden konnten. Das geplante Wallcenter hat keinerlei Sichtbeziehung zur Kernstadt. Der Eingang in Richtung Bahnhof macht eine Anbindung an die Kernstadt nahezu unmöglich. Die derzeit geplanten Ne-</p> | <p>Die Stellungnahme wendet sich mit ihrer umfangreichen Argumentation gegen das Wallcenter sowie gegen die dort untergebrachten Nutzungen und damit gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37n "Wallcenter". Die im Betreff der Stellungnahme genannte 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht ausdrücklich im Text der Stellungnahme erwähnt. Da sie aber im Sinne des Entwicklungsgebotes („Die Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“ - § 8 (2) BauGB) Voraussetzung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37n „Wallcenter“ ist, wird an dieser Stelle auf die Inhalte der Stellungnahme trotzdem eingegangen. Die nebenstehende Abwägung ist identisch mit der Abwägung zur gleichlautenden Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ (Vorlage 66/2022).</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 Bausteine</p> |

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



| Stellungnahme | Abwägung |
|---|---|
| <p>beneingänge in Richtung Mühlengraben/Ostwall verdienen eher den Begriff „Fluchtweg“ als denn „Eingang“. Dies ist umso mehr nicht nachvollziehbar, da Herr Gatermann als Vertreter der ITG im Meeting am 01.02.2022 bestätigte, dass er bzw. die ITG selber erhebliche Kundenströme vom Mühlengraben in Richtung des jetzigen Parkplatzes habe beobachten können. Die existentielle Bedeutung der Kundenfrequenz für den Handel in der Innenstadt wurde im Herbst 2021 durch das Forschungsprojekt DAHLES, welches die Industrie- und Handelskammer Siegen zusammen mit einem interdisziplinären Team der Universität Siegen in Attendorn durchführt, mehr als deutlich und eindeutig bestätigt: Keine Frequenz in der Innenstadt = kein Umsatz in der Innenstadt! Exemplarisch wurde dies am konkreten Beispiel eines Attendorner Unternehmens am 04.03.2020 anlässlich einer abendlichen Präsentation im Rathaus der Stadt Attendorn aufgrund tatsächlicher Mess- und Auswertungsergebnisse bewiesen. Leider nahm an dieser Veranstaltung nach meiner Beobachtung vor Ort kein Vertreter der im Rat der Stadt Attendorn vertretenen Parteien teil. Mir sind aber auch nicht alle Stadtverordneten persönlich bekannt. Der Baukörper des Wallcenters soll als wuchtiger Klotz gebaut werden. An diesem Erscheinungsbild ändern auch die jetzt leicht abgeschrägten Seitendächer leider nur sehr geringfügig etwas. Mit dem historischen Stadtbild Attendorns hat dies nichts mehr zu tun und belastet dieses dauerhaft negativ. Völlig unverständlich ist, dass auf jede Wohnbebauung verzichtet wird. Jeder Bürger weiß heute, dass Wohnraum dringend gesucht und benötigt wird. Ohne Wohnraum keine Einwohner. Ohne Einwohner keine Kunden. Ohne Kunden keine Umsätze. Im Rahmen des Meetings am 01.02.2022 wurde seitens der ITG mehrfach sehr deutlich darauf verwiesen, dass eine Wohnbebauung sowie eine komplette Begrünung der Dachfläche nicht möglich seien, weil die potenziellen Mieter bestimmte Ansprüche bzgl. der Raumaufteilung bzw. Verteilung möglicher Träger/Stützpfiler hätten. Man verzichtet also auf den dringend benötigten Wohnraum, weil Gewerbemietern Interessen dem</p> | <p>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, Koppelungseffekte 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.</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> <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. €</p> |

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



| Stellungnahme | Abwägung |
|---|--|
| <p>entgegenstehen!? Die rein wirtschaftlichen Interessen von ITG und Gewerbemietern werden also den Interessen von Bürgern vorangestellt. Es drängt sich der Eindruck auf, dass nicht FÜR Attendorn, sondern FÜR einen Investor gebaut werden soll. Sollte dieser Eindruck zutreffend sein, so wäre dies eine einzige Enttäuschung. Dem Wallcenter fehlt die attraktive Sortimentsstruktur, die einen funktionierenden Einzelhandel möglich macht. Warum siedelt man nicht mehrere kleiner Händler an, um so Vielfalt und Attraktivität zu erhöhen? Dies soll ja angeblich kein Problem sein, denn man will ja auch für den Handel, der durch den vom Gutachter vorausgesagten Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt wird schließen müssen, recht problemlos neue Gewerbetreibende finden. Warum geschieht dies nicht schon heute für das Wallcenter? Ich gehe weiter unten in diesem Schriftsatz noch einmal auf diese Thematik ein. Die Geschäfte des Wallcenters befinden sich in der ersten Etage, so dass die Passanten an einer unattraktiven Mauerfassade vorbeilaufen werden. Es ist doch städtebaulich erwiesenermaßen deutlich attraktiver, wenn die Parkplätze „unsichtbar“ in einer Tiefgarage oder auf dem Dach verschwinden und der Handel ebenerdig mit attraktiven Schaufenstern angesiedelt wird. Warum ignoriert man diese Handelsweisheit komplett? Die Innenstadt von Attendorn hat mit dem „Alter Markt“ als Zentrum ein funktionierendes Herzstück. Neben dem örtlichen Handel, der hier eine sehr lange und bewährte Tradition hat, finden dort etliche soziale Kontakte statt. Das Pflegen sozialer und gesellschaftlicher Kontakte ist in einem Center mit sehr großflächigem Einzelhandel, wie es derzeit im Wall-Center geplant ist, bekanntermaßen nicht möglich. Gerade unter anderem diese vielfältigen Möglichkeiten der Attendorner Innenstadt sind es aber, die es heimischen Arbeitgebern ermöglichen, Fachkräfte für die Zukunft zu gewinnen. Die sog. „Softfacts“ werden für den Mitarbeiter der Zukunft bei der Wahl des Wohnortes für sich und seine Familie immer wichtiger. Zahlreiche Gespräche mit gewerbesteuerstarken Unternehmerinnen und Unternehmern in Attendorn bestätigen mir dies sehr deutlich. Auch die Industrie- und Handelskammer bezieht in der Pressemitteilung Nr. 024 vom</p> | <p>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 Betriebstypen 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 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.</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 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</p> |

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



| Stellungnahme | Abwägung |
|--|---|
| <p>12.03.2020 zu diesem Sachverhalt ganz eindeutig Stellung: „Daher ist es uns ein besonderes Anliegen, den Einzelhandel vor Ort zu stärken. Denn ein gut funktionierender Einzelhandel bedeutet gleichzeitig attraktive Zentren - und diese helfen ohne Frage der gesamten Wirtschaft, auch beim Finden und Binden von Fach- und Führungskräften“, betont Klaus Gräbener (Anmerkung: Hauptgeschäftsführer der Industrie- und Handelskammer Siegen).“ Das derzeit geplante Wallcenter weist eine Verkaufsfläche aus, die mit rund 3500 m² viel zu groß für Attendorn ist. Die Einzelhandelsfläche wird damit, wie im Gutachten präzise dargelegt, um rund 25%, erhöht. Die derzeit geplante, oder angeblich durch bereits abgeschlossene Mietverträge bereits festgezurte, Sortimentsstruktur schadet der Innenstadt erheblich. Zudem sind die Sortimente, wie z.B. Lebensmittel, Drogeriemarkt und Apotheken in Attendorn in vollkommen ausreichender Anzahl, Fläche und Qualität vorhanden, teilweise sogar in direkter Nachbarschaft. Ich sehe hier auch keinerlei Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben. Wie von der GMA im Rahmen des Meetings am 01.02.2022 ausdrücklich betont wurde, wird der Kaufkraftabfluss im Wesentlichen aus der Innenstadt entstehen. Plötzlich wird diese gutachterliche Prognose als Worst-Case-Szenario beschrieben. Im Gutachten findet sich kein einziger Hinweis auf diese nun geäußerte Restriktion. Ein Best-Case-Szenario findet sich werde im Gutachten noch wurde es im Rahmen des Meeting am 01.02.22 präsentiert. Auch diesbezüglich Andeutungen unterblieben vollständig. Es drängt sich der Eindruck auf, dass versucht werden könnte, die im Gutachten dargelegten extrem negativen Szenarien verbal abzuschwächen. Dies würde jeder seriösen Vorgehensweise widersprechen. Sinnvoller ist es doch eindeutig, und so war es ursprünglich für das Wallcenter ja auch beabsichtigt, das geplante Areal durch attraktiven Handel, Dienstleistern, Cafés und dringend benötigten, bezahlbaren, Wohnraum zu besetzen, der auch den zunehmenden Ansprüchen der Attendorn Bürgerrinnen und Bürger nach sozialen Kontaktmöglichkeiten Rechnung trägt und dieses Verlangen nicht vollständig ignoriert. Einem großflächigem Einzelhandel ist dieses</p> | <p>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>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> <p>In beiden gesamtstädtischen Konzepten wird das Plangebiet als für großflächigen Einzelhandel prädestinierter Standort abgeleitet. Kleinflächige Nutzungen sollen an dieser Stelle explizit nicht realisiert werden, um den Wettbewerbsdruck auf die Altstadtbereiche nicht zu erhöhen. Andererseits sind die Kapazitäten in der dicht bebauten Innenstadt für großflächigen Einzelhandel nicht</p> |

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



| Stellungnahme | Abwägung |
|--|---|
| <p>noch nie geglückt. Die Attendorner Innenstadt erfährt aktuell eine aufwendige Renovierung/Sanierung. Ein erheblicher Millionenbetrag wird aus Steuergeldern investiert, um die Innenstadt attraktiv und zukunftssicher zu machen. Das Wallcenter in der derzeitigen Größenplanung macht all diese Bemühungen vollständig zu Nichte. Von den geschätzten/geplanten Umsätzen im Wall-Center in Höhe von rund 15.000.000,- Euro sollen selbst laut Auswirkungsanalyse, welches die Investoren selber bei der Fa. GMA in Auftrag gegeben haben, über 90% aus bereits bestehenden Geschäften in Attendorn „gewonnen“ werden. Das bedeutet, das nach den Planungen der Investoren weniger als 1 Millionen Euro zusätzlicher Umsatz für Attendorn generiert wird. Rund € 14.000.000,- werden von bereits bestehenden Händlern in Attendorn bewusst „abgesaugt“. Ist DAS wirklich so gewollt? Ein Abfluss in dieser Größenordnung führt doch logischerweise sehr schnell zu einer dramatischen Schließungswelle im Fachhandel in der Innenstadt, die nicht nur Arbeitsplätze in der Kernstadt vernichtet, sondern auch zu dauerhaften, unattraktiven Leerständen in der Innenstadt führt. Laut Gutachten soll dieses nicht wesentlich relevant sein, da die durch Schließungen freiwerdenden Umsatzvolumina durch das Wall-Center kompensiert werden können. Zudem müsse man dies in Kauf nehmen und diesem vorhergesagten/geplanten Effekt durch rechtzeitige Nachbelegungen versuchen entgegenzuwirken. Wie das geschehen soll oder kann ist völlig ungeklärt. Auch der Sinn dieser Umverteilung wird nicht dargelegt oder weiter begründet. Ich hatte diesbezüglich schon in diesem Schriftsatz Stellung bezogen. Es wird also etwas Neues geschaffen, dieses wird laut Auswirkungsanalyse zu geplanten Schließungen in der Kernstadt führen, das wiederum sei nicht relevant, weil das nach Neue dieses kompensieren wird - welch ein Wahnsinn. Dieses bewusste Vorgehen halten wir für verantwortungslos und gegebenenfalls sogar schadensersatzpflichtig. Wir sehen hier sehr deutlich einen schweren Fehler in der Herangehensweise, da Ursache und Wirkung glatt vertauscht werden. Es hat den Anschein als würde ein Chirurg eine Prothese</p> | <p>mehr gegeben und es ist gemäß den städtischen Konzepten geboten, diese Fläche zu diesem Zweck zu nutzen. Die zugrundeliegende Bauleitplanung bereitet eine solche großflächige Handelsnutzung vor. 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. Das DALES Projekt („Data Analytics für den lokalen Einzelhandel in einer zukünftigen Smart City“) behandelt zuvorderst die strukturellen Auswirkungen des Onlinehandels, die langfristig die Attraktivität der Innenstädte mindern können. Es wird dargelegt, dass die Versorgungsfunktion und Durchmischung der Zentren bei verstärkten Ladenschließungen nicht mehr besteht und Bevölkerungsabwanderung zu erwarten ist. Diesen Problemen gilt es durch Stärkung und Digitalisierung des Einzelhandels vorzubeugen (vgl. Universität Siegen, Wissen + Daten vs. Bauchgefühl, 2021, S. 29). Aus diesem Grund wurde im Projekt am Beispiel der Stadt Attendorn untersucht, „inwiefern eine Datenanalyse für den lokalen Einzelhandel gewinnbringend sein kann, um bessere Entscheidungen hinsichtlich Wareneinsatzplanung, Personalplanung, Marketingmaßnahmen oder ähnlichem zu treffen“ (Dales Abschlussbericht, 2021, S. 2). Aus dem Abschlussbericht des DALES Projektes lässt sich diese Aussage nicht unmittelbar ableiten. Grundsätzlich sind zum Thema Kundenfrequenz und Zusammengehörigkeit der Innenstadt auch die Aussagen aus dem IEK zu berücksichtigen. Hierin wird festgestellt, dass insbesondere die Bahnhofstraße zwischen Alleecenter und dem aktuell auf dem Plangebiet befindlichen Parkplatz mit Einzelhandelsbesatz eine</p> |

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



| Stellungnahme | Abwägung |
|---|--|
| <p>bestellen, dann von einem gesunden Patienten ein gesundes Bein amputieren, um sofort danach die bereits bestellte und gelieferte Prothese anzupassen. Und dem früher völlig gesunden Patienten wird dann erklärt, das sei notwendig gewesen und völlig problemlos denn er könne ja mit der schönen neuen Prothese weiterhin laufen. Ist das wirklich so gewollt? In der Auswirkungsanalyse wird unter anderem auf die Stadt Plettenberg verwiesen. Dort seien zwei Geschäfte der Firma Maiworm angesiedelt. Dieses ist nicht zutreffend. Bedingt durch die Ansiedlung eines großflächigen Anbieters, dem Modepark Röther, wurden die beiden Geschäfte, wie bekannt sein sollte, geschlossen und Arbeitsplätze vernichtet. In der Auswirkungsanalyse wird außerdem unter anderem darauf verwiesen, dass zum Beispiel ein Anbieter wie Müller in der Region nicht vertreten sei. Das ist nicht zutreffend. Wie bekannt sein dürfte befindet sich in Olpe (Entfernung ca. 15km) ein Müllermarkt in der sogenannten „Neuen Mitte“. Wir halten das Einbeziehen des Standortes Olpe für dringend geboten, da ein nachweislicher, erheblicher Kundenstrom, der auch berufspendlerrische Gründe haben kann, zwischen den Städten Attendorn und Olpe besteht. Ebenso ist die Firma Müller in Siegen und Lüdenscheid vertreten. In Olpe hat die Ansiedlung des Müller Marktes damals zu einem Fachhandelssterben in der Innenstadt geführt. Geschlossen wurden, wegen eines massiven Frequenzrückgangs, unter anderem die Geschäfte „obersten Gummersbach“, Parfümerie Gottmann“, „Drogerie Frerichmann“ und „Schreibwaren Marx“ - um nur einige zu nennen. In der Auswirkungsanalyse wird der Drogeriemarkt „Rossmann“ ferner als einziger betroffener Wettbewerber aufgeführt. Das ist nicht zutreffend bzw. erheblich unvollständig und damit methodisch fehlerhaft. Wir als Familienunternehmen mit Sitz in der Attendorn Innenstadt sind zutiefst entsetzt über diese Planungen und über die damals völlig überraschende und immer noch ja fast hektische Planungsgeschwindigkeit. Es drängt sich uns daher leider der Eindruck auf, dass dieses Projekt in der jetzigen Planungsform nun schnell und mit aller Gewalt durchgeboxt werden so, ohne dass die Gremien ausreichend Zeit und/oder Gelegenheit hatten,</p> | <p>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). Diese Ziele wurden 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. Das Integrierte Innenstadtentwicklungskonzept (IEK) der Hansestadt Attendorn (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). 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.</p> |

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



| Stellungnahme | Abwägung |
|--|--|
| <p>sich mit den Bürgern der Stadt darüber auszutauschen. Ein sachlicher Grund ist nicht bekannt und auch nicht zu erkennen. Derzeit wird nach meiner Wahrnehmung versucht an und von unterschiedlichen Stellen den Eindruck zu erwecken, dass der derzeit angedachte Investor einen Anspruch auf die Bebauung in der von ihm gewünschten Form hätte oder haben könnte. Das ist nach meinem Rechtsverständnis und Kenntnisstand aber definitiv nicht so. Eine sinnvolle Bebauung, gerade im an die historische Innenstadt angrenzenden Bereich, muss doch vielmehr die Bedürfnisse auch zukünftiger Generationen nach Wohnraum, sozialen Kontaktmöglichkeiten und umweltgerechter Boden- und Ressourcennutzung Rechnung tragen. Auch diese Aspekte sind im derzeitigen Planungsstand nicht oder nicht ausreichend zu erkennen, obwohl sie in der Auswirkungsanalyse deutlich angesprochen werden. Da mir bislang nicht alle Fakten und Planungen im vollen Umfang bekannt sind, kann ich derzeit nur auf die mir bekannten Sachverhalte eingehen und behalte mit daher spätere gegebenenfalls weitergehende Einlassungen und Eingaben zur Sache und zum Verfahren ausdrücklich vor.</p> <p>Zum o.g. Projekt/Vorhaben nehme ich für unser gewerbetreibendes Handelsunternehmen mit einer 108-jährigen Geschichte mit Sitz in Attendorn hiermit Stellung. Wir beschäftigen derzeit an 11 Standorten fast 60 Mitarbeiter. Ungefähr fünfzehn Arbeitsplätze sind vom Standort Attendorn direkt oder indirekt abhängig. Das Vorhaben gefährdet den gesamten bestehenden Einzelhandel in der Attendorner Innenstadt erheblich und unwiderruflich. Wir lehnen dieses Projekt in der jetzigen Form daher ab und bitten Sie, das Vorhaben in der jetzigen Form nicht weiter zu verfolgen. Wir fürchten, dass die Innenstadt durch das Wallcenter erheblich an Attraktivität verlieren wird. Diese Befürchtung wird durch die Auswirkungsanalyse sehr intensiv und eindeutig bestätigt. Dieser gutachterlichen Prognose wurde auch im Zoom-Meeting am 01.02.2022 ausdrücklich nicht widersprochen. Durch die bewusste und definitiv nicht mehr</p> | <p>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> <p>Integrierte Innenstadtentwicklungskonzept (IEK) der Hansestadt Attendorn (Planungsgruppe MWM, Stand 2015), bewertet das Plangebiet aktuell als städtebaulich mindergenutzt und wenig repräsentativ für eine Bahnhofs- und städtische Eingangslage (vgl. S. 74). Eine höhere bauliche Ausnutzung der Fläche und die Schaffung von Raumkanten an den wichtigen Straßenzügen (Bahnhofstraße) 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. Der Baukörper präsentiert sich zu den öffentlichen Straßenräumen mit einer angepassten, schrägen Dachform, die die Höhenwirkung deutlich mindert. Ferner ist das Vorhaben aus der Fußgängerperspektive aus dem öffentlichen Raum heraus kaum in Gänze zu erfassen. Mit den neu geplanten Vorsprüngen und Erkern wird ein Bezug zu den umliegenden, durch vorspringende Gebäudeteile geprägte Baukörper hergestellt. Insofern fügt sich die die Planung in die bauliche Umgebung am Standort ein. Das Projekt liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung Altstadt vom</p> |

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



| Stellungnahme | Abwägung |
|---|--|
| <p>umzukehrende Verlagerung der Kundenströme nach außerhalb des Randes der Innenstadt (außerhalb der Wälle!) wird diese unter einem erheblich Frequenzrückgang leiden. Dies wird durch die vom Auftraggeber beauftragte Auswirkungsanalyse ausdrücklich und sehr drastisch deutlich bestätigt. Schon der Bau des Alleecenters hat bekanntermaßen seinerzeit zu deutlichen Abwanderungen aus der Innenstadt geführt, die nie kompensiert werden konnten. Das geplante Wallcenter hat keinerlei Sichtbeziehung zur Kernstadt. Der Eingang in Richtung Bahnhof macht eine Anbindung an die Kernstadt nahezu unmöglich. Die derzeit geplanten Nebeneingänge in Richtung Mühlengraben/Ostwall verdienen eher den Begriff „Fluchtweg“ als denn „Eingang“. Dies ist umso mehr nicht nachvollziehbar, da Herr Gatermann als Vertreter der ITG im Meeting am 01.02.2022 bestätigte, dass er bzw. die ITG selber erhebliche Kundenströme vom Mühlengraben in Richtung des jetzigen Parkplatzes habe beobachten können. Die existentielle Bedeutung der Kundenfrequenz für den Handel in der Innenstadt wurde im Herbst 2021 durch das Forschungsprojekt DAHLES, welches die Industrie- und Handelskammer Siegen zusammen mit einem interdisziplinären Team der Universität Siegen in Attendorn durchführt, mehr als deutlich und eindeutig bestätigt: Keine Frequenz in der Innenstadt= kein Umsatz in der Innenstadt! Exemplarisch wurde dies am konkreten Beispiel eines Attendorner Unternehmens am 04.03.2020 anlässlich einer abendlichen Präsentation im Rathaus der Stadt Attendorn aufgrund tatsächlicher Mess- und Auswertungsergebnisse bewiesen. Leider nahm an dieser Veranstaltung nach meiner Beobachtung vor Ort kein Vertreter der im Rat der Stadt Attendorn vertretenen Parteien teil. Mir sind aber auch nicht alle Stadtverordneten persönlich bekannt. Der Baukörper des Wallcenters soll als wuchtiger Klotz gebaut werden. An diesem Erscheinungsbild ändern auch die jetzt leicht abgeschrägten Seitendächer leider nur sehr geringfügig etwas. Mit dem historischen Stadtbild Attendorns hat dies nichts mehr zu tun und belastet dieses dauerhaft negativ. Völlig unverständlich ist, dass auf jede</p> | <p>13.11.2019 der Hansestadt Attendorn und muss daher nicht die gleichen Gestaltungsanforderungen erfüllen, die im historischen Stadtkern geboten sind. Im Rahmen des IEK wurde das Plangebiet (Standort Bahnhofstraße/Am Zollstock) analog zum Einzelhandelskonzept (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014) als Standort für eine „zügige und großflächige Einzelhandelsansiedlung“ zugrunde gelegt (vgl. S. 82). Als konkretes Ziel wird hier genannt, das derzeit u.a. als Parkplatz genutzte Gelände einem urbanen Nutzungsmix mit klarem Handelsschwerpunkt zu entwickeln. In beiden gesamtstädtischen Konzepten wird das Plangebiet als für großflächigen Einzelhandel prädestinierter Standort abgeleitet. Die Kapazitäten für großflächigen Einzelhandel sind in der dicht bebauten Innenstadt nicht mehr gegeben und es ist gemäß den städtischen Konzepten geboten, diese Fläche zu diesem Zweck zu nutzen. Die zugrunde liegende Bauleitplanung bereitet eine solche großflächige Handelsnutzung vor und die Stadt entscheidet sich für das diesem Vorhaben zugrunde liegende Konzept mit ausschließlicher Handelsnutzung. Eine Kombination der beiden Nutzungsarten Wohnen und Handel ist im gegenständlichen Konzept aufgrund der Dimensionierung der räumlich voneinander zu trennenden Zugänge nicht möglich. Es wird darauf verwiesen, dass rund um das Stadtzentrum Wohnbauflächen vorhanden sind und im städtischen Flächennutzungsplan als solche ausgewiesen werden. Eine zügige Entwicklung wird angestrebt. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass ein Flächenanteil von mindestens 50 % der Flachdächer des geplanten Gebäudes zu begrünen ist. Dabei handelt es sich um die tatsächlich für Dachbegrünung geeigneten Flächen, die für andere Nutzungen wie z.B. Verglasungen, technische Aufbauten nicht benötigt werden. Dies entspricht bereits zu diesem Stand der Planung einer Gesamtfläche von 1900 m². Oberhalb einiger Fassaden sind Schrägdächer geplant, um die Höhenwirkung in Richtung des öffentlichen Raumes gering zu halten. Notwendig sind hier geknickte Träger, die der Gebäudeform angepasst sind. Dachbegrünungen sind in einem mit Regenwasser vollgesogenen Zustand sehr schwer. Auf den horizontalen Dachflächen, die direkt an Schrägdächer anschließen,</p> |

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



| Stellungnahme | Abwägung |
|--|---|
| <p>Wohnbebauung verzichtet wird. Jeder Bürger weiß heute, dass Wohnraum dringend gesucht und benötigt wird. Ohne Wohnraum keine Einwohner. Ohne Einwohner keine Kunden. Ohne Kunden keine Umsätze. Im Rahmen des Meetings am 01.02.2022 wurde seitens der ITG mehrfach sehr deutlich darauf verwiesen, dass eine Wohnbebauung sowie eine komplette Begrünung der Dachfläche nicht möglich seien, weil die potenziellen Mieter bestimmte Ansprüche bzgl. Der Raumaufteilung bzw. Verteilung möglicher Träger/Stützpfiler hätten. Man verzichtet also auf den dringend benötigten Wohnraum, weil Gewerbemietern Interessen dem entgegenstehen!? Die rein wirtschaftlichen Interessen von ITG und Gewerbemietern werden also den Interessen von Bürgern vorangestellt. Es drängt sich der Eindruck auf, dass nicht FÜR Attendorn, sondern FÜR einen Investor gebaut werden soll. Sollte dieser Eindruck zutreffend sein, so wäre dies eine einzige Enttäuschung. Dem Wallcenter fehlt die attraktive Sortimentsstruktur, die einen funktionierenden Einzelhandel möglich macht. Warum siedelt man nicht mehrere kleiner Händler an, um so Vielfalt und Attraktivität zu erhöhen? Dies soll ja angeblich kein Problem sein, denn man will ja auch für den Handel, der durch den vom Gutachter vorausgesagten Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt wird schließen müssen, recht problemlos neue Gewerbetreibende finden. Warum geschieht dies nicht schon heute für das Wallcenter? Ich gehe weiter unten in diesem Schriftsatz noch einmal auf diese Thematik ein. Die Geschäfte des Wallcenters befinden sich in der ersten Etage, so dass die Passanten an einer unattraktiven Mauerfassade vorbeilaufen werden. Es ist doch städtebaulich erwiesenermaßen deutlich attraktiver, wenn die Parkplätze „unsichtbar“ in einer Tiefgarage oder auf dem Dach verschwinden und der Handel ebenerdig mit attraktiven Schaufenstern angesiedelt wird. Warum ignoriert man diese Handelsweisheit komplett? Die Innenstadt von Attendorn hat mit dem „Alter Markt“ als Zentrum ein funktionierendes Herzstück. Neben dem örtlichen Handel, der hier eine sehr lange und bewährte Tradition hat, finden dort etliche soziale Kontakte statt. Das Pflegen sozialer und gesellschaftlicher Kontakte ist in einem Center mit sehr</p> | <p>wäre eine Dachbegrünung deshalb nur mit einem unangemessen hohen konstruktiven Aufwand zu realisieren. 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 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. 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</p> |

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



| Stellungnahme | Abwägung |
|---|--|
| <p>großflächigem Einzelhandel, wie es derzeit im WallCenter geplant ist, bekanntermaßen nicht möglich. Gerade unter anderem diese vielfältigen Möglichkeiten der Attendorner Innenstadt sind es aber, die es heimischen Arbeitgebern ermöglichen, Fachkräfte für die Zukunft zu gewinnen. Die sog. „Softfacts“ werden für den Mitarbeiter der Zukunft bei der Wahl des Wohnortes für sich und seine Familie immer wichtiger. Zahlreiche Gespräche mit gewerbesteuerstarken Unternehmerinnen und Unternehmern in Attendorn bestätigen mir dies sehr deutlich. Auch die Industrie- und Handelskammer bezieht in der Pressemitteilung Nr. 024 vom 12.03.2020 zu diesem Sachverhalt ganz eindeutig Stellung: „Daher ist es uns ein besonderes Anliegen, den Einzelhandel vor Ort zu stärken. Denn ein gut funktionierender Einzelhandel bedeutet gleichzeitig attraktive Zentren - und diese helfen ohne Frage der gesamten Wirtschaft, auch beim Finden und Binden von Fach- und Führungskräften“, betont Klaus Gräbener (Anmerkung: Hauptgeschäftsführer der Industrie- und Handelskammer Siegen). Das derzeit geplante Wall-Center weißt eine Verkaufsfläche aus, die mit rund 3500 m² viel zu groß für Attendorn ist. Die Einzelhandelsfläche wird damit, wie im Gutachten präzise dargelegt, um rund 25%, erhöht. Die derzeit geplante, oder angeblich durch bereits abgeschlossene Mietverträge bereits festgezurrte, Sortimentsstruktur schadet der Innenstadt erheblich. Zudem sind die Sortimente, wie z.B. Lebensmittel, Drogeriemarkt und Apotheken in Attendorn in vollkommen ausreichender Anzahl, Fläche und Qualität vorhanden, teilweise sogar in direkter Nachbarschaft. Ich sehe hier auch keinerlei Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben. Wie von der GMA im Rahmen des Meeting am 01.02.2022 ausdrücklich betont wurde, wird der Kaufkraftabfluss im Wesentlichen aus der Innenstadt entstehen. Plötzlich wird diese gutachterliche Prognose als Worst-Case-Szenario beschrieben. Im Gutachten findet sich kein einziger Hinweis auf diese nun geäußerte Restriktion. Ein Best-Case-Szenario findet sich wurde im Gutachten noch wurde es im Rahmen des Meeting am 01.02.22 präsentiert. Auch diesbe-</p> | <p>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 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 dem Hintergrund der Angebotssituation realisierbar sind.</p> <p>In beiden zuvor genannten gesamtstädtischen Konzepten wird das Plangebiet</p> |

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



| Stellungnahme | Abwägung |
|---|---|
| <p>züglich Andeutungen unterblieben vollständig. Es drängt sich der Eindruck auf, dass versucht werden könnte, die im Gutachten dargelegten extrem negativen Szenarien verbal abzuschwächen. Dies würde jeder seriösen Vorgehensweise widersprechen. Sinnvoller ist es doch eindeutig, und so war es ursprünglich für das Wallcenter ja auch beabsichtigt, das geplante Areal durch attraktiven Handel, Dienstleistern, Cafes und dringend benötigten, bezahlbaren, Wohnraum zu besetzen, der auch den zunehmenden Ansprüchen der Attendorn Bürgerinnen und Bürger nach sozialen Kontaktmöglichkeiten Rechnung trägt und dieses Verlangen nicht vollständig ignoriert. Einem großflächigem Einzelhandel ist dieses noch nie geglückt. Die Attendorner Innenstadt erfährt aktuell eine aufwendige Renovierung/Sanierung. Ein erheblicher Millionenbetrag wird aus Steuergeldern investiert, um die Innenstadt attraktiv und zukunftssicher zu machen. Das Wallcenter in der derzeitigen Größenplanung macht all diese Bemühungen vollständig zu Nichte. Von den geschätzten/geplanten Umsätzen im Wall-Center in Höhe von rund 15.000.000, Euro sollen selbst laut Auswirkungsanalyse, welches die Investoren selber bei der Fa. GMA in Auftrag gegeben haben, über 90% aus bereits bestehenden Geschäften in Attendorn „gewonnen“ werden. Das bedeutet, das nach den Planungen der Investoren weniger als 1 Millionen Euro zusätzlicher Umsatz für Attendorn generiert wird. Rund € 14.000.000, werden von bereits bestehenden Händlern in Attendorn bewusst „abgesaugt“. Ist DAS wirklich so gewollt? Ein Abfluss in dieser Größenordnung führt doch logischerweise sehr schnell zu einer dramatischen Schließungswelle im Fachhandel in der Innenstadt, die nicht nur Arbeitsplätze in der Kernstadt vernichtet, sondern auch zu dauerhaften, unattraktiven Leerständen in der Innenstadt führt. Laut Gutachten soll dieses nicht wesentlich relevant sein, da die durch Schließungen freiwerdenden Umsatzvolumina durch das Wall-Center kompensiert werden können. Zudem müsse man dies in Kauf nehmen und diesen vorhergesagten/geplanten Effekt durch rechtzeitige Nachbelegungen versuchen entgegenzuwirken. Wie das geschehen soll oder kann ist völlig ungeklärt. Auch der Sinn dieser Umverteilung</p> | <p>als für großflächigen Einzelhandel prädestinierter Standort abgeleitet. Kleinflächige Handelsnutzungen sollen an dieser Stelle explizit nicht realisiert werden, um den Wettbewerbsdruck auf die Altstadtbereiche nicht zu erhöhen. Sowohl die Sortimentsstruktur als auch die Ladengrößen in der Attendorner Altstadt werden durch kleinteilige Strukturen, im Wesentlichen durch Fach-einzelhandel, geprägt. Daher sollte unbedingt vermieden werden, am Standort Wallcenter eine vergleichbare Struktur zu etablieren. Vielmehr muss es darum gehen, großformatige Angebotsformen und Sortimente anzusiedeln, die im historisch geprägten Stadtkernbereich nicht untergebracht werden können. Die Kapazitäten für großflächigen Einzelhandel sind in der dicht bebauten Innenstadt nicht mehr gegeben und es ist gemäß den städtischen Konzepten geboten, die Fläche des Planstandortes zu diesem Zweck zu nutzen.</p> <p>Großflächiger Einzelhandel (wie z.B. ein Lebensmittelmarkt) braucht umlaufend durchgehende Regalfläche und hat in der Regel keine Schaufenster. Im Erdgeschossbereich der Fassade sieht man abgesehen von der Tiefgarageneinfahrt verglaste Türen von Erschließungsbereichen und Fenster von Aufenthalts- und Nebenräumen. Vom Bahnhof aus ist die plastisch gestaltete und in kleinere Abschnitte gegliederte Fassade zu sehen. Es gibt einen für die Stadt reservierten Fassadenbereich, der mit wechselnden grafischen Gestaltungen Ankommende willkommen heißt.</p> <p>In beiden zuvor genannten gesamtstädtischen Konzepten wird das Plangebiet als für großflächigen Einzelhandel prädestinierter Standort abgeleitet. Kleinflächige Handelsnutzungen sollen an dieser Stelle explizit nicht realisiert werden, um den Wettbewerbsdruck auf die Altstadtbereiche nicht zu erhöhen. Die Kapazitäten für großflächigen Einzelhandel sind in der dicht bebauten Innenstadt nicht mehr gegeben und es ist gemäß den städtischen Konzepten geboten, diese Fläche zu diesem Zweck zu nutzen.</p> <p>Im Vorhaben sollen ein Lebensmittel- und ein Drogeriemarkt, eine Apotheke sowie kleinere gastronomische Angebote (Bäckerei, Cafébar) realisiert werden. Dadurch entsteht eine für die Auswirkungsanalyse relevante Gesamtver-</p> |

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



| Stellungnahme | Abwägung |
|---|---|
| <p>wird nicht dargelegt oder weiter begründet. Ich hatte diesbezüglich schon in diesem Schriftsatz Stellung bezogen. Es wird also etwas Neues geschaffen, dieses wird laut Auswirkungsanalyse zu geplanten Schließungen in der Kernstadt führen, das wiederum sei nicht relevant, weil das nach Neue dieses kompensieren wird - welch ein Wahnsinn. Dieses bewusste Vorgehen halten wir für verantwortungslos und gegebenenfalls sogar schadensersatzpflichtig. Wir sehen hier sehr deutlich einen schweren Fehler in der Herangehensweise, da Ursache und Wirkung glatt vertauscht werden. Es hat den Anschein als würde ein Chirurg eine Prothese bestellen, dann von einem gesunden Patienten ein gesundes Bein amputieren, um sofort danach die bereits bestellte und gelieferte Prothese anzupassen. Und dem früher völlig gesunden Patient wird dann erklärt, das sei notwendig gewesen und völlig problemlos, denn er könne ja mit der schönen neuen Prothese weiterhin laufen. Ist das wirklich so gewollt? In der Auswirkungsanalyse wird unter anderem auf die Stadt Plettenberg verwiesen. Dort seien zwei Geschäfte der Firma Maiworm angesiedelt. Dieses ist nicht zutreffend. Bedingt durch die Ansiedlung eines großflächigen Anbieters, dem Modepark Röther, wurden die beiden Geschäfte, wie bekannt sein sollte, geschlossen und Arbeitsplätze vernichtet. In der Auswirkungsanalyse wird außerdem unter anderem darauf verwiesen, dass zum Beispiel ein Anbieter wie Müller in der Region nicht vertreten sei. Das ist nicht zutreffend. Wie bekannt sein dürfte befindet sich in Olpe (Entfernung ca. 15km) ein Müllermarkt in der sogenannten „Neuen Mitte“ Wir halten das Einbeziehen des Standortes Olpe für dringend geboten, da ein nachweislicher, erheblicher Kundenstrom, der auch berufspendlerische Gründe haben kann, zwischen den Städten Attendorn und Olpe besteht. Ebenso ist die Firma Müller in Siegen und Lüdenscheid vertreten. In Olpe hat die Ansiedlung des Müller Marktes damals zu einem Fachhandelssterben in der Innenstadt geführt. Geschlossen wurden, wegen eines massiven Frequenzrückgangs, unter anderem die Geschäfte „obersten Gummersbach“, Parfümerie Gottmann“, „Drogerie Frerichmann“ und</p> | <p>kaufsfläche von ca. 3325 m² (zzgl. der Cafébar, die als gastronomische Nutzung bewertet wird, handelt es sich um eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 3340 m²). Abzüglich der bereits am Standort ansässigen Einzelhandelsbetriebe kik und Gemüsehändler entsteht eine neue Verkaufsfläche von ca. 2.755 m². Der Flächenanteil des Wallcenters wird ca. 16,5 % der Gesamtverkaufsfläche in Attendorn umfassen (in Bezug auf die Gesamteinkaufsfläche lt. Einzelhandelskonzept Attendorn aus dem Jahr 2018). Laut Gutachteraussage ist die Verträglichkeit des Vorhabens gegeben. Da es sich um eine der letzten verbliebenen Flächen für großflächigen Einzelhandel in der Stadt Attendorn handelt, ist eine effektive Nutzung dieser Flächen geboten und durch die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zulässig. 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. 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. Negative städtebauliche Auswirkungen, die nicht mit Maßnahmen der Innenstadtgestaltung kompensiert werden können, sind jedoch nicht zu erwarten. Mit den landesplanerischen Vorgaben aus Abschnitt 6.5 LEP NRW ist die Planung vereinbar.</p> |

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



| Stellungnahme | Abwägung |
|--|---|
| <p>„Schreibwaren Marx“ - um nur einige zu nennen. In der Auswirkungsanalyse wird der Drogeriemarkt „Rossmann“ ferner als einziger betroffener Wettbewerber aufgeführt. Das ist nicht zutreffend bzw. erheblich unvollständig und damit methodisch fehlerhaft. Wir als Familienunternehmen mit Sitz in der Attendorn Innenstadt sind zutiefst entsetzt über diese Planungen und über die damals völlig überraschende und immer noch ja fast hektische Planungsgeschwindigkeit. Es drängt sich uns daher leider der Eindruck auf, dass dieses Projekt in der jetzigen Planungsform nun schnell und mit aller Gewalt durchgeboxt werden soll, ohne dass die Gremien ausreichend Zeit und/oder Gelegenheit hatten, sich mit den Bürgern der Stadt darüber auszutauschen. Ein sachlicher Grund ist nicht bekannt und auch nicht zu erkennen. Derzeit wird nach meiner Wahrnehmung versucht an und von unterschiedlichen Stellen den Eindruck zu erwecken, dass der derzeit angedachte Investor einen Anspruch auf die Bebauung in der von ihm gewünschten Form hätte oder haben könnte. Das ist nach meinem Rechtsverständnis und Kenntnisstand aber definitiv nicht so. Eine sinnvolle Bebauung, gerade im an die historische Innenstadt angrenzenden Bereich, muss doch vielmehr die Bedürfnisse auch zukünftiger Generationen nach Wohnraum, sozialen Kontaktmöglichkeiten und umweltgerechter Boden- und Ressourcennutzung Rechnung tragen. Auch diese Aspekte sind im derzeitigen Planungsstand nicht oder nicht ausreichend zu erkennen, obwohl sie in der Auswirkungsanalyse deutlich angesprochen werden. Da mir bislang nicht alle Fakten und Planungen im vollen Umfang bekannt sind, kann ich derzeit nur auf die mir bekannten Sachverhalte eingehen und behalte mit daher spätere gegebenenfalls weitergehende Einlassungen und Eingaben zur Sache und zum Verfahren ausdrücklich vor.</p> | <p>Es ist nicht korrekt, dass von der GMA in der öffentlichen Informationsveranstaltung am 01.02.2022 „ausdrücklich betont“ wurde, dass der Kaufkraftabfluss im Wesentlichen aus der Innenstadt entsteht. Dies ist weder im Gutachten dargestellt noch auf der Informationsveranstaltung benannt worden. Die wesentliche Umsatzumverteilung des Vorhabens findet mit rd. 65 – 66 % innerhalb der Stadt Attendorn statt, d. h. konkret, dass rd. 9,0 Mio. € von den gesamt 13,7 – 13,8 Mio. € Umsatz in Attendorn selbst umverteilungsrelevant werden.</p> <p>In der GMA-Auswirkungsanalyse wird der Begriff „worst-case“ benannt, sodass eindeutig zurückzuweisen ist, dass „plötzlich“ diese gutachterliche Prognose als worst-case-Szenario beschrieben wird. Das Gutachten stellt eindeutig die Vorgehensweise und Methodik dar und beschreibt die zwei Berechnungsschritte, die entsprechend der rechtlichen Anforderungen einen realitätsnahen worst-case-Ansatz verfolgen (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse, Seiten 26, 28 und 32). Ein sog. „best-case-Szenario“ wie von dem Einwender gefordert, ist nicht Bestandteil einer Auswirkungsanalyse, welche den Anforderungen der Rechtsprechung zu genügen hat.</p> <p>Zur Einschätzung der durch die Ansiedlung des Planvorhabens ausgelösten Wirkungen wird gutachterlicherseits eine realitätsnahe worst-case-Betrachtung durchgeführt, d.h. dass bei allen Berechnungsschritten (u.a. Marktanteile, Umsatzleistungen, Umsatzverteilungen ggü. Zentralen Versorgungsbereichen) grundsätzlich der worst-case unter den gegebenen standort-, markt- und wettbewerbsseitigen Gegebenheiten angesetzt wird. Damit kann aufgezeigt werden, welche Wirkungen im „schlimmsten Fall“ eintreten können. Positive Effekte des Planvorhabens wie z.B. zu erwartende Attraktivitäts- und Frequenzsteigerungen in der Attendorner Innenstadt werden dabei i.S. des worst-case-Ansatzes rechnerisch nicht berücksichtigt (GMA 2021, S. 26). Diese Vorgehensweise entspricht der in der aktuellen Rechtsprechung anerkannten Vorgehensweise.</p> <p>Aufgabe der Bauleitplanung ist es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln und keine negativen Aus-</p> |

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



| Stellungnahme | Abwägung |
|---------------|---|
| | <p>wirkungen vorzubereiten. Es ist daher geboten, die möglichen negativen Auswirkungen darauf i.S. einer Worst-Case-Betrachtung zu identifizieren und in die Abwägung einzustellen. Ferner bildet das Gutachten die Basis, um in der Bauleitplanung einen zulässigen und verträglichen Rahmen (hier: Sortimente, Verkaufsflächen) zu definieren. Dies ist auf Basis des vorliegenden Gutachtens erfolgt.</p> <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>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</p> |

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



| Stellungnahme | Abwägung |
|---------------|--|
| | <p>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 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> |

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



| Stellungnahme | Abwägung |
|---------------|--|
| | <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> <p>Ziel der vorliegenden Planung ist einer Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt von Attendorn. In diesem Zuge sieht die Planung die Umsetzung von modernen und zukunftsorientierten großflächigen Einzelhandel vor. Die vorliegende Planung steht sozialen Kontaktmöglichkeiten der Attendorner Bürgerinnen und Bürger nicht entgegen. Auch steht die Planung der vorgesehenen Attraktivitätssteigerung der Innenstadt nicht entgegen, als Teil der Innenstadt wird es vielmehr einen Beitrag zur Gesamtentwicklung des Standortes leisten.</p> <p>Beim Büro GMA handelt es sich um ein freies und unabhängiges Planungsbüro.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse (GMA 2021) geht von einem Umsatz von insgesamt 13,9 – 14,0 Mio. € aus (vgl. Tabelle 5). Von diesem Umsatz wird zunächst der bereits am Standort durch den Gemüseanbieter ansässige projektrelevante Umsatz bei Nahrungs- und Genussmittel abgezogen, sodass effektiv ein Neumsatz am Standort von 13,7 – 13,8 Mio. € in den projektrelevanten Sortimenten entstehen wird. Dieser Zusatzumsatz wird im Rahmen des Umsatzumverteilungsmodells auf die Einzelhandelsbetriebe sowohl in Attendorn</p> |

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



| Stellungnahme | Abwägung |
|---------------|--|
| | <p>als auch im Untersuchungsraum umverteilt. Dabei wird im Ergebnis keinesfalls „90 % des Umsatzes aus bereits bestehenden Geschäften in Attendorn gewonnen. Wie bereits ausgeführt, werden rd. 9,0 Mio. € in Attendorn selbst umverteilt, was 65 – 66 % des zusätzlichen Umsatzes durch das Wallcenter entspricht. Die restlichen 4,7 – 4,8 Mio. € werden außerhalb von Attendorn umverteilt und können somit als Zusatzumsatz für Attendorn generiert werden.</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>Richtig ist, dass gutachterlich festgestellt wird, dass es mit Umsetzung der Planung vereinzelt zu Schließungen von Betrieben in der Innenstadt kommen kann, eine „Schließungswelle“ ist jedoch nicht zu erwarten. So wird der überwiegende Teil der bestehenden Betriebe auch in Zukunft im Wettbewerb bestehen können. Die mit der Planung vorgesehene Einzelhandelsentwicklung stellt eine Ergänzung zu den bereits bestehenden kleinteiligen Einzelhandelslagen in der Altstadt dar. 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> <p>In der Auswirkungsanalyse wird keinesfalls auf zwei Geschäfte der Firma Maiworm hingewiesen. Da die vorliegende Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2021 nicht mehr das Bekleidungssortiment prüft, werden keine Ausführungen zum Bekleidungseinzelhandel getroffen. Demzufolge ist die Behauptung, dass die GMA zwei Geschäfte der Firma Maiworm in Plettenberg erwähnt, falsch. In Bezug auf den Müller Drogeriemarkt in Olpe ist darauf hinzuweisen, dass</p> |

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



| Stellungnahme | Abwägung |
|---------------|---|
| | <p>dieser der GMA durchaus bekannt ist, da die GMA bereits mehrere gesamtstädtische Einzelhandelskonzepte für die Stadt Olpe erstellt hat. Wechselwirkungen mit diesem Müller-Markt können in Form von Kaufkraftrückholung von bislang aus Attendorn abfließender Kaufkraft nach Olpe eintreten. Diese wurden von der GMA jedoch als untergeordnet betrachtet und im Sinne des realitätsnahen worst-case-Ansatzes hier eine stärkere Auseinandersetzung mit dem Einzelhandel in der Stadt Attendorn unterstellt. Die Wirkungen des Müller-Marktes in Olpe können nachträglich nicht umfassend und v.a. monokausal zugeordnet werden. Fest steht, dass die Drogerie Müller in der Stadt Olpe mit rd. 2.000 m² Verkaufsfläche eine deutlich größere Filiale hat, als sie im Wallcenter in Attendorn geplant ist. Von daher ist nicht zu erwarten, dass die neue Müller-Filiale in Attendorn zu einem verstärkten und unverträglichen, d. h. den dortigen zentralen Versorgungsbereich schädigenden Kaufkraftabfluss aus Olpe führen wird. Von daher ist nicht zu erwarten, dass die neue Müller-Filiale in Attendorn zu einem verstärkten Kaufkraftabfluss aus Olpe führen wird. Vielmehr wird der Attendorner Müller-Markt stärker auf Finnentrop sowie ggf. die nördlichen Ortsteile von Lennestadt ausstrahlen.</p> <p>Die Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 n „Wallcenter“ wurden bereits zum Beschluss zur Aufstellung sowie zur frühzeitigen Beteiligung am 06.12.2021 im Ratsinformationssystem der Hansestadt Attendorn zur Verfügung gestellt. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand zwischen dem 27.01.2022 und dem 04.03.2022 statt und wurde vorher ortsüblich bekanntgemacht. Dabei wurde sowohl der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung gegeben, als auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Darüber hinaus gab es am 01.02.2022 eine öffentliche Veranstaltung, den digitalen Bürgerabend. Es gab und gibt daher genügend Gelegenheit zum Austausch mit der Stadt, die Fristen und Beteiligungszeiträume bewegen sich im üblichen Rahmen.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen. Im Rahmen der Bauleitplanung erfüllt die Gemeinde eine</p> |

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



HANSESTADT ATTENDORN

Anlage zur Vorlage 69/2022

| Stellungnahme | Abwägung |
|---------------|--|
| | <p>öffentliche Aufgabe im Interesse der Allgemeinheit. Dies bedeutet die Ausrichtung an der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Die Planung ist aus den gesamtstädtischen Konzepten abzuleiten (siehe Antworten zu 1.2 und 1.3) und basiert auf den Planungen eines aus einem Investorenauswahlverfahren hervorgegangenen Investors. Die Anpassungen der Planung im aktuellen Verfahren sowie der Vergleich mit der Planung aus dem Jahre 2019 zeigen, dass Anregungen und Bedenken aufgegriffen und ein hoher Maßstab an eine verträgliche Planung gesetzt wird.</p> |