

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
	02.03.2022	2	vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“

Stellungnahme	Abwägung
<p>Wir lehnen das Vorhaben „Wallcenter“ sowie die hierfür vorgesehene 14. Änderung des Flächennutzungsplans in der derzeit geplanten Form ab. Dies sind unsere Gründe:</p> <p>No. 1 Ziel: Versorgung der Bevölkerung mit Warensortiment, das das Angebot der Innenstadt ergänzt (Innenstadtentwicklungskonzept M 6.2.13) Nach dem Innenstadtentwicklungskonzept kommt der zu beplanenden Fläche die Funktion zur Versorgung der Bevölkerung mit einem Warensortiment zu, dass das Angebot der Innenstadt ergänzt. Zu den in Attendorn vorhandenen/fehlenden Branchen sagt das Einzelhandelskonzept (EHK)</p> <p>Folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • es gibt „für die in Attendorn vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe keine ausgewogene Branchenstruktur“ (EHK S. 24). • „Es gibt keine solchen Betriebe mit überwiegend mittelfristigen Bedarfsgütern am Standort“. (EHK 5.24) • „es wird unterstrichen, dass der Innenstadtentwicklung wichtige Magnetbetriebe in Schlüsselsegmenten Bekleidung, Schuhe u. Schmuck fehlen“ (EHK S. 24) <p>Das EHK zeigt die bei Weitem größten prozentualen Kaufkraftabflüsse in den Branchen Bekleidung, Schuhe, Schmuck, Sport, Freizeit, Spiel, Möbel und Einrichtung auf. Diese Aussage wird durch das Ergebnis einer Passanten Befragung gestützt, die im Auftrag der Stadt Attendorn zuletzt im Jahr 2018 durchgeführt werden ist. Danach vermissen lediglich</p>	<p>Die Einwender sprechen sich in ihrer Stellungnahme gegen das Wallcenter aus und führen dazu eine Vielzahl von Gründen an. Auch dieser Stellungnahme ist eine unmittelbare Auseinandersetzung mit den Inhalten der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu entnehmen. Vielmehr werden auch hier Argumente gegen das Wallcenter vorgetragen. Da die Inhalte sich aber durchaus mit der Großflächigkeit des Vorhabens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37n „Wallcenter“ beschäftigen und die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes eben diese Großflächigkeit zum Inhalt hat („Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“) wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in der Stellungnahme eingegangen und insofern gleichbedeutend die Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ wiedergegeben.</p> <p>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 Bahnhofstraße 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</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>1,2% der Kunden ein größeres Angebot im Lebensmittel- und Genussmittelbereich und 1,6% der PasSanten im Drogeriebereich. Die im Wallcenter geplanten Sortimente gehen mithin an den Bedarfen und Wünschen der Kunden vorbei und sind ungeeignet, die Attraktivität des Einzelhandels und damit die Zentralitätskennziffer zu erhöhen. Trotz dieser Feststellungen sollen im „Wallcenter“ die drei für die Versorgung mit kurzfristigen Gütern relevanten Geschäftssegmente, nämlich Lebensmittel, Drogerie-Artikel und Arzneimittel, vorgehalten werden. Die frequenzbringenden Kunden (Einkauf mehrmals pro Woche) können sich dort mit allen notwendigen Dingen des täglichen Bedarfs versorgen ohne auch nur einen Schritt in den Stadtkern zu tun. Die Folge: durch das „all in one“ Center geht ein Großteil dieser frequenzbringenden Kundschaft für den historischen Stadtkern unwiederbringlich verloren.</p> <p>Ergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ das Angebot der Innenstadt wird nicht ergänzt ➤ die „nicht ausgewogene Branchenstruktur“ wird weiter verschärft ➤ die fehlenden Warensortimente werden nicht hinzugewonnen <p>No. 2 Ziel: Bindeglied zwischen historischem Zentrum und östlicher Innenstadt mit Bahnhof (Innenstadtentwicklungskonzept M 6.2.13) Nach dem Innenstadtentwicklungskonzept soll die Bebauung der hier relevanten Fläche die Funktion „eines Bindeglieds zwischen Innenstadt und östlicher Innenstadt mit Bahnhof sicherstellen“. Das Einzelhandelskonzept fordert, dass „die Ausrichtung des Gebäudes nicht nur Kopplungsakzente mit dem Alleecenter berücksichtigt, sondern vor allem die Anbindung in den historischen Teil des Hauptzentrums ermöglicht“ (EHK S. 49). Das Einzelhandelskonzept erkennt dabei auch die Gefahr, dass eine Einzelhandelsnutzung am Standort „wenige Synergie-Effekte für den historischen Stadtkern erwarten“ lässt (EHK S. 49). Mit der geplanten Bebauung und Nutzung des Standortes wird nicht einmal der Versuch unternommen, solche Synergie-Effekte für die historische Innenstadt zu erreichen. Weder baulich noch optisch wird ein Anreiz geschaffen, an-</p>	<p>zwischen den Standorten. Darüber hinaus wird das Plangebiet aufgrund fehlender Raumkanten als städtebaulich mindergenutzt und wenig repräsentativ für eine Bahnhofs- und städtische Eingangslage bewertet (vgl. S. 74).</p> <p>Diese Problematik wurde im Rahmen der Planung aufgegriffen: Es ist als Ergänzung zur Altstadt an der Schnittstelle zum Alleecenter großflächiger, Frequenz erzeugender Einzelhandel geplant. Eine höhere bauliche Ausnutzung der Fläche und die Schaffung von Raumkanten an den wichtigen Straßenzügen (Bahnhofsstraße) mit einem gestalterischen Anspruch am Bahnhof sind die städtischen Ziele, die mit der vorliegenden Planung vorbereitet werden. Der Baukörper schafft neue Raumkanten, die insbesondere die Bahnhofstraße fassen. Dabei entspricht er mit der Traufhöhe bzw. mit der Attikahöhe den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung und hält zu den Nachbargrenzen und zu den Straßen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW ein. Der fußläufige Haupteingang des Vorhabens liegt entsprechend der Vorgabe aus dem Investoren-Auswahlverfahren im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße möglichst nah an der Niederste Straße und am Übergang zum Allee-Center. Damit wird einerseits das Alleecenter direkt mit der Neuplanung verknüpft, andererseits die Nähe zur Altstadt in den Wällen hergestellt. Darüber hinaus gibt es zwei direkte fußläufige Zugänge zum Mühlengraben, die primär als Fluchtwege geplant sind. Auf Anregung aus der Bevölkerung wird einer dieser Zugänge verbreitert, mit einer verglasten Tür versehen und hell und freundlich gestaltet, um so eine Anbindung an ein bestehendes Fußwegenetz in Richtung Innenstadt zu ermöglichen.</p> <p>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Ansiedlung von frequenzbringenden (Anker-) Nutzungen soll insbesondere eine Stärkung der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt und dadurch eine Attraktivierung der Kernstadt erfolgen. Es ist eine Verbesserung der Kaufkraftbindung und auch eine Rückholung von vormals abfließender Kaufkraft beabsichtigt. Bei der Aufstellung des Bauleitplans wurde dazu die</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>schließend an einen Einkauf im „Wallcenter“ mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit und großzügigem kostenlosen Stellplatzangebot noch den Stadtkern zu besuchen. Der Haupt Eingangs- und Ausgangsbereich des „Wallcenter“ ist in Richtung Bahnhof/Alleecenter gelegen. Würden also die Planungen des Investors ITG umgesetzt, würde sich dadurch die vom IEK gesehene Gefahr „der zunehmenden Abkopplung des Standortes von der Innenstadt“ (EHK S. 49) realisieren. Im östlichen Bereich der Innenstadt würde ein „neuer“ Stadtkern entstehen, statt den historischen Stadtkern zu stützen und zu ergänzen. Das Planvorhaben ist damit eine ganz konkrete Gefahr für die heutigen städtebaulichen Strukturen, die sich im Laufe der fast 800-jährigen Geschichte unserer Stadt herausgebildet haben.</p> <p>Ergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ die bestehende Planung hat die Wirkung eines Exzeters➤ der Großteil des Einzelhandels wird in Richtung Oststadt verschoben➤ der Kern der Innenstadt wird verlagert <p>No. 3 Ziel: Kaufkraftabfluss verringern, Kaufkraftbindung stärken (Innenstadtentwicklungskonzept) Begründet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan No. 37n „Wallcenter“ mit Kaufkraftabflüssen in den fraglichen Branchen, das wären hier: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege. Die Hoffnung, viele Millionen Umsatz in diesen Branchen nach Attendorn holen zu können, wird durch keine einzige gutachterliche Untersuchung gestützt: der Zentrums-Monitor der Uni Siegen für den Bereich der Kreise Siegen-Wittgenstein und Olpe von 2018 (https://www.ihk-siegen.de/fileadmin/user_upload/Handel/Zentrums-monitor_2018_Druckversion.pdf) bescheinigt gerade in diesen Branchen allen Ober/Mittel und Grundzentren eine sehr hohe Kundenbindung und Zufriedenheit. Das Einzelhandelskonzept unserer Stadt von 2018 ermittelt für die hier relevanten kurzfristigen Segmente eine Kaufkraftbindungsquote von 92-93 % (EHK Tabelle 7, S. 31). Lediglich das Gutachten der GMA, die vom Investor ITG in Auftrag gegebene Auswirkungsanalyse, möchte auf sehr subtile - man könnte sagen: ungehörige</p>	<p>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.</p> <p>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 Angebotssituation in Attendorn in dem Segment Nahrungs- und Genussmittel als ausbaufähig bewertet wird. Die Einzelhandels-zentralität für Lebensmittel- und Getränkemärkte lässt erkennen, dass deutlich geringere Umsätze bei Nahrungs- und Genussmitteln im Vergleich zur örtlichen Kaufkraft erzielt werden. In Attendorn ist im Segment Gesundheit / Körperpflege lediglich ein Drogeriemarkt und eine Parfümerie vorhanden, die Zentralität liegt hier einschl.</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>- Weise anderes suggerieren. Hierzu im Einzelnen: Auf Seite 23 des GMA-Gutachtens wird behauptet, dass „die Betrachtung der Einzelhandelszentralität zeige, dass mit einem Wert von ca. 59 die Lebensmittelmärkte deutlich geringere Umsätze bei Nahrungs- und Genussmitteln im Vergleich zur örtlichen Kaufkraft erzielen“. Mit dieser äußerst niedrigen Kennziffer, die im Übrigen an keiner Stelle des Gutachtens hergeleitet wird, soll belegt werden, dass noch genügend ungebundene Kaufkraft im kurzfristigen Bedarfsbereich vorhanden ist, aus der das Planvorhaben seine Umsätze generieren kann ohne dass die örtlichen Mitbewerber Einnahmeverluste fürchten müssten. Allerdings: Die Zentralitätskennziffer ist schlicht falsch! Attendorn hat im kurzfristigen Sortimentsbereich traditionell sehr hohe Zentralitätskennziffern von über 90 Prozent. Aufmerksame Leser finden diese -richtige- Kennziffer in Fußnote 23 auf Seite 23 des Gutachtens, wo sie die GMA versteckt hat. Damit bestätigt auch die GMA - wenn auch nur versteckt in einer Fußnote - die von den anderen Gutachtern ermittelte hohe Zentralität von über 90 % für die hier fraglichen Segmente. Das heißt, die Kaufkraft, die den Attendorner Bürgerinnen und Bürgern in diesen Sortimenten zur Verfügung steht, wird heute schon zu über 90 Prozent im örtlichen Handel gebunden. Das heißt aber auch, dass alle etablierten Anbieter in diesem Sortimentsbereich massiv von Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben betroffen sein werden. Dies wird auch Anbieter treffen, die nicht im zentralen Versorgungsbereich verortet sind (und vermutlich deshalb in den 59 Prozent der falschen Zentralitätskennziffer fehlen) - also Aldi und Rewe im Bereich „Auf der Tränke“, Penny und Netto in Ennest und Netto im Schwalbenohl. Die Gefahr, dass auch dezentrale Versorger (siehe vorstehendgenannte) durch die massiven Umsatzumverteilungen schließen werden, ist sehr konkret. So wurde die Investition in die dringend notwendige Modernisierung des REWE-Markts auf der Tränke durch die Firma Dornseifer zunächst gestoppt (Sauerlandkurier vom 12.02.2020), laufende Planungen werden durch die Verwaltung - vermutlich zur Sicherung des geplanten Wallcenters - verzögert. Es kann nicht Ziel einer</p>	<p>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>Der fußläufige Haupteingang liegt entsprechend der Vorgaben aus dem Investoren-Auswahlverfahren im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße möglichst nah an der Niederste Straße und am Übergang zum Allee-Cen-</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>Stadtentwicklung sein, fußläufig erreichbare, dezentrale Versorgungsstrukturen zugunsten einer eindimensionalen, zentralistischen Versorgungslage in der östlichen Innenstadt zu zerstören! Die von Bürgermeister und Baudezernent geäußerte Erwartung, das Planvorhaben Würde eine Magnetwirkung entfalten (u.a. Sauerlandkurier vom 08.02. und 15.02.2020) und Kaufkraftzuflüsse generieren, wodurch die Umsatzumverteilungen geringer ausfallen, wird durch die Auswirkungsanalyse der GMA widerlegt: so heißt es auf Seite 27: „Die Marktbedeutung der Planung ist deutlich untergeordnet“, d. h. es wird keine größere Marktbedeutung über die Grenzen der Stadt hinaus entfaltet. Mit der Argumentation, es gehe in Attendorn zu hohe Kaufkraftabflüsse in den vorbenannten Segmenten und man könne mit einer Ausweitung dieser Segmente gegensteuern, wird Ursache und Wirkung vertauscht: bestehende Kaufkraftabflüsse resultieren gerade nicht aus einem zu geringen Angebot in diesen Segmenten, sondern im Wesentlichen aus der geringen oder fehlenden Kaufkraftbindung in anderen Branchen (s.o. Bekleidung etc.). Das heißt: erledigen Attendorner Kunden ihre Einkäufe im mittel- und langfristigen Bereich auswärts, decken sie sich -so ganz nebenbei- auch mit Dingen des täglichen Bedarfs ein (sogenannter Mitnahme/Streu Effekt). Dieses Verhalten erklärt sich aus der allgemein anerkannten Regel, nach der Kunden für einen Einkauf von mittel- und langfristigen Gütern (z. Bsp. Schuhe/Kleidung) auch größere Entfernungen zum Einkaufsort in Kauf nehmen. Beim Einkauf von kurzfristigem Bedarf (z. Bsp. Lebensmittel) mit relativ niedrigem Warenwert sowie vergleichsweise hoher Einkaufshäufigkeit wächst dagegen der „Widerstand“ mit jedem gefahrenen Entfernungskilometer. Aus oben genannten Gründen wird der erhoffte Kaufkraftzufluss aus den Nachbargemeinden allenfalls spärlich ausfallen, da alle angrenzenden Gemeinden bereits eine sehr gute Geschäftsausstattung in den Bereichen des kurzfristigen Bedarfs aufweisen. Die Verwaltung hat in den Segmenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit/Körperpflege einen Kauf-</p>	<p>ter. Damit wird einerseits das Alleecenter direkt mit der Neuplanung verknüpft, andererseits die Nähe zur Altstadt in den Wällen hergestellt. Es handelt sich um einen Standort an der Schnittstelle zwischen Altstadt und dem neueren Alleecenter mit einer Ausrichtung in Richtung des Busbahnhofs zur Erzeugung einer Ankommenskultur. Durch diese Verdichtung des Angebotes und die städtebauliche Aufwertung der Umgebung kann die Planung die Wirkung eines Bindeglieds entfalten. 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. Das verwendete Zitat in der Einwendung, dass das Einzelhandelskonzept dabei auch die Gefahr erkennt, dass eine Einzelhandelsnutzung am Standort „wenige Synergieeffekte für den historischen Stadtkern erwarten“ lässt, bezieht sich auf den Standort Allee-Center Am Zollstock und nicht auf die hier in Rede stehende Entwicklungsfläche am Busbahnhof. Zu dieser wird im Einzelhandelskonzept ausgeführt, dass „das Areal [...] sich daher als Ergänzung von großflächigem zentren- oder nahversorgungsrelevantem Einzelhandel [eignet]“. Auch das nächste Zitat in der Einwendung in Bezug auf die „zunehmende Abkopplung des Standortes von der Innenstadt“ ist falsch zitiert und bezieht sich nicht auf den hier in Rede stehenden Entwicklungsstandort. Es handelt sich um einen Standort an der Schnittstelle zwischen Altstadt und dem neueren Alleecenter. Durch diese Verdichtung des Angebotes und die städtebauliche Aufwertung der Umgebung kann die Planung die Wirkung eines Bindeglieds entfalten. Der Baukörper schafft neue Raumkanten, die insbesondere die Bahnhofstraße fassen. Der fußläufige Haupteingang liegt entsprechend der Vorgabe der Stadt 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.</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>kraftabfluss von 15 Mio. ermittelt. Dieser Abfluss könnte nur dann verhindert werden, wenn alle Attendorner - einschließlich aller Dörfer - Lebensmittel und Drogerieartikel ausschließlich in Attendorn kaufen würden. Dieses Ziel ist angesichts der fehlenden Entwicklung im Bereich von mittel- und langfristigen Gütern sowie fachmedizinischer Angebote etc. nicht erreichbar!</p> <p>Ergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Kaufkraftabfluss in Sortimenten mit unzureichender Zentralität wird nicht verhindert ➤ Kaufkraftbindung im Bereich mittel- u. langfristige Güter wird nicht verbessert ➤ Zentralität im kurzfristigen Bedarfsbereich wird nicht verbessert <p>No. 4 Ziel: Vermeidung zentrenschädigender Einzelhandelsentwicklung (Einzelhandelsentwicklungskonzept, Begründung vorhabenbezogener Bebauungsplan No. 37n, S. 4-5) Die GMA, der vom Investor beauftragte Gutachter, kommt auf Seite 29 der Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass „innerhalb der Stadt Attendorn bei Nahrungs- und Genussmitteln insgesamt ca. 6,1 - 6,2 Mio. €, bei Gesundheit/Körperpflege ca. 2,4 - 2,5 Mio. € und bei den Randsortimenten rund 0,4 Mio. € an Umsatzverteilung zu erwarten sei. Die gutachterliche Feststellung lautet also wie folgt: ca. 9 Mio. € des prognostizierten Umsatzes des „Wallcenter“ von 13,9 — 14 Mio. € gehen den innerstädtischen Geschäften unwiederbringlich verloren. Diese offensichtlich mit dem Planvorhaben billigend in Kauf genommene Schwächung des Einzelhandels in der Innenstadt wird unausweichlich zur Schließung vorhandener Ladenlokale führen. Nach bekannten betriebswirtschaftlichen Grundsätzen sind Betriebe nur oberhalb einer bestimmten kritischen Umsatzgrenze rentabel zu führen. Wird diese Umsatzspitze genommen, gerät - bei gleichbleibender Ladengröße - der Umsatz pro m² Verkaufsfläche in einen Bereich, in dem - angesichts gleichbleibender Kosten - der Switch zur Unrentabilität und damit zur Betriebsaufgabe nicht aufzuhalten ist. Der Gutachter des Investors erkennt diese Gefahr und benennt sie auf Seite 20 der Analyse</p>	<p>Der fußläufige Haupteingang liegt entsprechend der Vorgaben 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. Es handelt sich um einen Standort an der Schnittstelle zwischen Altstadt und dem neueren Alleecenter mit einer Ausrichtung in Richtung des Busbahnhofs zur Erzeugung einer Ankommenskultur. Durch diese Verdichtung des Angebotes und die städtebauliche Aufwertung der Umgebung kann die Planung die Wirkung eines Bindeglieds entfalten.</p> <p>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.</p> <p>Das verwendete Zitat in der Einwendung, dass das Einzelhandelskonzept dabei auch die Gefahr erkennt, dass eine Einzelhandelsnutzung am Standort „wenige Synergieeffekte für den historischen Stadtkern erwarten“ lässt, bezieht sich auf den Standort Allee-Center Am Zollstock und nicht auf die hier in Rede stehende Entwicklungsfläche am Busbahnhof. Zu dieser wird im Einzelhandelskonzept ausgeführt, dass „das Areal [...] sich daher als Ergänzung von großflächigem zentren- oder nahversorgungsrelevantem Einzelhandel [eignet]“. Auch das nächste Zitat in der Einwendung in Bezug auf die „zunehmende Abkopplung des Standortes von der Innenstadt“ ist falsch zitiert und bezieht sich nicht auf den hier in Rede stehenden Entwicklungsstandort.</p> <p>Es handelt sich um einen Standort an der Schnittstelle zwischen Altstadt und dem neueren Alleecenter. Durch diese Verdichtung des Angebotes und die städtebauliche Aufwertung der Umgebung kann die Planung die Wirkung eines Bindeglieds entfalten. Der Baukörper schafft neue Raumkanten, die insbesondere die Bahnhofstraße fassen. Der</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>(GMA). Stellen Sie sich z. B. ein Alleecenter ohne den Frequenzbringer Rewe vor, stellen Sie sich die Kernstadt ohne den Frequenzbringer Rossmann vor. Durch eine Umsatzverteilung von prognostizierten ca. 30% (GMA) allein im Drogerieartikelbereich würden der Kernstadt jeden Tag 300-400 potenzielle Rossmann-Kunden fehlen, die heute auch in anderen Geschäften ihren Einkauf tätigen und Cafés und Restaurants besuchen. Bei einer als möglich gesehen Schließung des Rossmann-Marktes wären es ca. 1000 potentielle Kunden (das ist die heutige Kundenfrequenz von Rossmann). Das GMA Gutachten hat für ein solches Szenario nur den zynischen Satz übrig: „Städtebaulich sollte jedoch eine zügige Nachbelegung des ggf. Leerstandes fokussiert werden“! (GMA S. 30). Das Planungsvorhaben steht im eklatanten Widerspruch zu den Handlungsempfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, die wie folgt lauten: „Grundsätzlich sind Wettbewerbsintensivierungen, die die Gefährdung oder Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs nach sich ziehen, im Sinne städtebaulicher Auswirkungen zu vermeiden“ (EHK 5.66)</p> <p>Ergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ der Einzelhandel im Stadtkern wird nachhaltig geschädigt ➤ Leerstände von Geschäftslokalen werden provoziert ➤ Vermietern von Geschäftslokalen fehlen Mittel zur Instandhaltung ihrer Immobilie ➤ die soziale Funktion der Kernstadt wird tiefgreifend beeinträchtigt <p>No. 5 Ziel: Aktive Gestaltung einer Ankommenskultur für die Innenstadt (Innenstadtentwicklungskonzept)</p> <p>Nach den Vorstellungen des Investors ITG soll der am Bahnhof ankommende Besucher unserer Stadt wie folgt begrüßt werden: vor ihm liegt eingebettet in kleinteilige Wohnbebauung ein übermäßig großer Komplex im Stil der 70er bis 80er Jahre, in Augenhöhe parkende Autos im Erdgeschoss. Eine Sichtachse zur Innenstadt besteht nicht, nicht einmal der Kirchturm ist zu sehen. Gemäß 5 19 der Baunutzungsverordnung darf eine Grundstücksfläche maximal zu 80% von baulichen Anlagen</p>	<p>fußläufige Haupteingang liegt entsprechend der Vorgabe der Stadt 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.</p> <p>Es bestehen sowohl bei Nahrungs- und Genussmittel als auch bei Gesundheit/Körperpflege Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Attendorn an andere Standorte (siehe Einzelhandelskonzept, Tabelle 8, Seite 34). Es wird gutachterlich darauf hingewiesen, dass die Stadt Attendorn im interkommunalen Vergleich 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. 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).</p> <p>Die Kritik der Einwendung in Bezug auf die Ausweisung der Zentralität, dass das Gutachten der GMA „auf sehr subtile – man könnte sagen: ungehörige – Weise anderes suggerieren [möchte]“ ist zurückzuweisen. Die</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>überdeckt werden. Ausweislich der Baubeschreibung soll das geplante Wallcenter die zur Verfügung stehenden Flächen zu 92% in Anspruch nehmen. Dies geschieht, um dem Investor einen maximalen, auf Kosten des städtischen Gesamtbildes gehenden Profit zu ermöglichen. Geplant ist ein Koloss, der der umliegenden kleinteiligen Bebauung Licht und Luft nimmt. Ein erdrückender Anblick als Willkommensgruß! Vom Mühlengraben aus wird diese Situation zusätzlich durch die beabsichtigte Auffüllung des zu bebauenden Geländes verschärft. Das Erdgeschoss, also die als Parkfläche genutzte Ebene, wird etwa 1 Meter über dem Niveau des Ostwalls liegen, das heißt, die Autos stehen nicht nur „im Schaufenster“, sondern sogar über den Köpfen der Fußgänger. In der schalltechnischen Untersuchung ist der bauliche Bestand in der Nachbarschaft des geplanten Wallcenters nicht zutreffend eingezeichnet, Schallmesspunkte sind falsch gesetzt. Die an das geplante Objekt angrenzenden Wohnhäuser werden durch Lüftungsanlagen des Gebäudes mit einem unerträglichen, nicht hinzunehmenden Lärm zu Tag und Nachtzeiten beschallt. Die schalltechnische Untersuchung geht zwischen 5 Uhr morgens und Mitternacht von einem Schallpegel von bis zu 80 dB(A) aus - zum Vergleich: ein Staubsauger lärmt durchschnittlich mit nur 70 dB(A). Der Zulieferverkehr für das geplante Center soll über nicht unerhebliche Strecken auch den Bereich des Gehwegs neben der Fahrbahn des Zollstocks in Anspruch nehmen. Die dadurch ausgelöste Gefährdung der Fußgänger, insbesondere der Schüler, die sich zu bestimmten Tageszeiten in großen Gruppen Richtung Bahnhof oder Richtung Innenstadt bewegen, wird in den gutachterlichen Ausführungen nicht einmal erwähnt.</p> <p>Ergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ keinerlei Ankommenskultur des geplanten Projektes erkennbar ➤ Sichtbehinderung auf den innerstädtischen Bereich durch ein nicht in die bestehende ➤ Wohnbebauung eingepasstes übergroßes Gebäude ➤ Verletzung der bestehenden Bestimmungen über den Umfang der Überdeckung einer Fläche mit baulichen Anlagen 	<p>GMA hat eine neutrale Prüfung der aktuellen Angebotssituation in Attendorn durchgeführt und im Rahmen des Gutachtens sowohl die aktuelle Verkaufsflächenausstattung als auch die Zentralität dargestellt. Dabei wurde die Zentralität auf Basis der GMA-Daten für den projektrelevanten Einzelhandel (Lebensmittelmärkte) ermittelt. Keinesfalls versteckt wurde die Gesamtzentralität in der Branche Nahrungs- und Genussmittel gemäß Einzelhandelskonzept Attendorn. Andernfalls hätte die GMA diese Werte nicht im Gutachten aufgeführt. Auch eine Fußnote ist ersichtlich und ist Teil einer fachlichen Studie.</p> <p>Des Weiteren wurde sowohl die Verkaufsflächenausstattung als auch die Zentralität als Hinweis in das Gutachten aufgenommen, ohne daraus jedoch eine Schlussfolgerung zu ziehen.</p> <p>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Ansiedlung von frequenzbringenden (Anker-) Nutzungen soll insbesondere eine Stärkung der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt und dadurch eine Attraktivierung der Kernstadt erfolgen. Es ist eine Verbesserung der Kaufkraftbindung und auch eine Rückholung von vormals abfließender Kaufkraft beabsichtigt. Bei der Aufstellung des Bauleitplans wurde dazu die Angebots- und Nachfrageseite anhand des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2018 beachtet. Hier kann bestätigt werden, dass die im Plangebiet vorgesehenen Sortimente eine bereits hohe Zentralität aufweisen. Es wird daher empfohlen, eine Ausweitung des Angebots insbesondere in den Branchen vorzusehen, in denen Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Zunächst ist hier festzustellen, dass die in dem Plangebiet vorgesehenen Nutzungen zwar hohe Zentralitäten aufweisen, jedoch ebenfalls Kaufkraftabflüsse verzeichnen.</p> <p>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</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>➤ übermäßige Geräuschbelastung der vorhandenen Wohnbebauung</p> <p>➤ Gefährdung des Fußgänger -, insbesondere des Schülerverkehrs</p> <p>No. 6 Ziel: Städtebaulicher Wettbewerb für den Bereich Bahnhofstr./am Zollstock West (Innenstadtentwicklungskonzept)</p> <p>Das Innenstadtentwicklungskonzept schlägt für den Bereich des alten Busbahnhofs „ein Wohn- und Geschäftshaus“ vor, in Form eines „raumprägenden Gebäudes in mehrgeschossiger Bauweise vorzugsweise mit einer Tiefgarage und einem Parkdeck“. Angeboten werden sollen „Einzelhandel und Dienstleistungen“. Für die Realisierung der Umsetzung wird vom Gutachter ein „städtebaulicher Wettbewerb“ empfohlen. Die Verwaltung hat ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Es wurden vier Investoren angesprochen: Zwei Investoren waren nicht interessiert, einer hat auf die nicht erfüllbaren Vorgaben der Verwaltung verwiesen. Es verblieb die ITG mit einem Vorschlag, der dem Innenstadtentwicklungskonzept nicht entspricht. Weitere Investoren wurden nicht angefragt. Die Abgeordneten der Stadt hatten zu keiner Zeit die Möglichkeit, unter mehreren Gestaltungsoptionen der Fläche die beste für die Stadt zu wählen.</p> <p>Ergebnis:</p> <p>➤ ein Wettbewerb hat nicht stattgefunden</p> <p>➤ keine Tiefgarage</p> <p>➤ kein Wohnen</p> <p>➤ kein raumprägendes Gebäude - rein funktionale Billigvariante mit ausschließlich betriebswirtschaftlich motivierte: Gestaltung</p> <p>No.7 Ziel: Schaffung von öffentlich zugänglichem Parkraum (Innenstadtentwicklungskonzept)</p> <p>Die Vorgabe der Verwaltung im Handout für den Investor lautete: „Stellplätze mindestens nach den Anforderungen der BauO NRW plus Schaffung zusätzlicher Stellplätze bis zur Gesamtzahl von 240“ Die Mindestzahl der Stellplätze nach BauO NRW setzt sich für das vom Investor geplante Objekt wie folgt zusammen:</p> <p>➤ Vorgabe „großflächiger Einzelhandel“:</p>	<p>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 Angebotssituation in Attendorn in dem Segment Nahrungs- und Genussmittel als ausbaufähig bewertet wird. Die Einzelhandels-zentralität für Lebensmittel- und Getränkemärkte lässt erkennen, dass deutlich geringere Umsätze bei Nahrungs- und Genussmitteln im Vergleich zur örtlichen Kaufkraft erzielt werden. In Attendorn ist im Segment Gesundheit / Körperpflege lediglich ein Drogeriemarkt und eine Parfümerie vorhanden, die Zentralität liegt hier einschl. der berücksichtigten Randsortimenten in anderen Märkten bei lediglich 82. Es werden somit Potenziale in der Angebotssituation in den betrachteten Sortimenten erkannt. Gegenüber dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept geht die Auswirkungsanalyse von den erfassten Lebensmittel- und Getränkemärkten aus, während das Einzelhandelskonzept auch den kleinteiligen Lebensmitteleinzelhandel und das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger) umfasst. Neben dieser unterschiedlichen Basis in Bezug auf die Angebotssituation liegen auch abweichende Kaufkraft-Ausgabewerte (= Nachfragesituation) vor. Während die durchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft bei Nahrungs- und Genussmitteln in der Auswirkungsanalyse bei 2.445 € im Bundesdurchschnitt liegt, weist Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen (Einzelhandelskonzept Attendorn 2018) hier lediglich eine Pro-Kopf-Kaufkraft von 2.090 € aus. Somit wird</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>1 Stellplatz pro 20 m² Verkaufsnutzfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ für geplante 2.040 m² + 1.190 m² = 3.230 m²: = 161,5 Stellplätze ➤ Vorgabe „Verkaufsstätten bis 700 m²: 1 Stellplatz pro 40 m² Verkaufsnutzfläche ➤ für geplante 95 m²: = 2,5 Stellplätze ➤ in Summe = 164 Stellplätze <p>Entgegen diesen Vorgaben will der Investor ausweislich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lediglich 143 Stellplätze schaffen. Die von ITG geplanten Parkplätze werden den Kunden zur Verfügung stehen. Ob tatsächlich eine weitere Öffnung erfolgt, ist ungewiss und kaum wahrscheinlich. Die gegenwärtig im Bereich des sogenannten Alten Busbahnhofes vorhandenen, für jeden Bürger geöffneten 86 Parkplätze sowie die beiden Taxenstellplätze entfallen. Die Stadt hat keine rechtliche Möglichkeit, zum Ausgleich z. B. ein Garagengeschoss unter dem Wallcenter zu errichten und zu betreiben, da kein öffentliches, städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden ist. Der Investor ist - freiwillig - zum Bau einer Tiefgarage nicht bereit. Für die wegfallenden, jedem Bürger zugänglichen Parkplätze, gibt es im zentralen Versorgungsbereich keinen Ersatz. Das heißt, die Kundenfrequenz in unserer Stadt wird auch unter diesem Gesichtspunkt weiter abnehmen.</p> <p>Ergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ nicht einmal die Mindestziele nach der Bau0 NRW werden mit den Planungen erfüllt, von zusätzlichen für die Allgemeinheit zugänglichen Stellplätzen ganz zu schweigen <p>Wir appellieren an die gewählten Vertreter unserer Stadt: geben Sie die zur Entscheidung anstehenden Entwürfe an die Verwaltung zurück! Die Vorgaben der geltenden, durch Fachleute erarbeiteten Innenstadt- und Einzelhandlungsentwicklungskonzepte decken sich für den Bereich des alten Busbahnhofes hinsichtlich Bebauung und Nutzung nicht ansatzweise mit den Planungen des Investors. Sollte das Vorhaben wie geplant verwirklicht werden, werden Historiker einmal sagen: früher gab es in Attendorn einen geschichtsträchtigen 800 Jahre alten Stadtkern, der um</p>	<p>im Einzelhandelskonzept ein deutlich geringeres Kaufkraftpotenzial ausgewiesen, sodass dies auch zu einer höheren Zentralität führt. 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>Die Zentralität ist eine Kennziffer, die Kaufkraftabfluss und Kaufkraftzufluss (Umsatz mit auswärtigen Kunden) in einer Kennziffer (Saldo) darstellt, ohne zu differenzieren, wie hoch die eigentliche Kaufkraftbindung mit Kunden aus der Standortkommune selbst ist. Auch eine Zentralität, wie im Fall von Attendorn für Nahrungs- und Genussmitteln von rd. 92 gemäß Einzelhandelskonzept, kann einen Kaufkraftabfluss Attendorner Kaufkraft beinhalten. Dies ist für Nahrungs- und Genussmitteln zu konstatieren, da lt. Einzelhandelskonzept rd. 9,9 Mio. € aus Attendorn abfließen, während „nur“ 5,1 Mio. € Umsatz mit auswärtigen Kunden zufließen.</p> <p>In Bezug auf die Bewertung der Zentralität der Stadt Attendorn ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere die Kreisstadt Olpe mit einer Zentralität bei Nahrungs- und Genussmitteln von 122 und bei Gesundheit / Körperpflege von 132, aber selbst auch die Stadt Lennestadt mit 108 bei Nahrungs- und Genussmitteln und 96 bei Gesundheit / Körperpflege deutlich höhere Werte aufweisen als die Stadt Attendorn (lt. Einzelhandelskonzept der Stadt Attendorn beträgt die Zentralität bei Nahrungs- und Genussmit-</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>Dom, Marktplatz und altem Rathaus mit Museum gelegen war - später wurde der Stadtkern in die östliche Innenstadt verschoben.</p>	<p>tel 92 und bei Gesundheit / Körperpflege 91). Ein Ausbau mit den geplanten großflächigen Betriebstypen Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriemarkt ist damit insgesamt sinnvoll und potenziell ableitbar. Die angesprochenen sogenannten dezentralen Versorger liegen im Übrigen nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und stehen daher in Konkurrenz zu diesem. Zielsetzung der Planung ist es aber gerade, die Versorgungsfunktion der Stadtmitte als zentraler Versorgungsbereich zu stärken. Eine Auswirkungsanalyse hat den sog. „worst-case“ abzubilden. Das bedeutet, dass nicht geprüft werden darf, welche Synergieeffekte durch ein Vorhaben für den bestehenden Einzelhandel eintreten werden. Daher unterstellt die Auswirkungsanalyse den schlimmstmöglichen Fall, dass das Vorhaben nicht zu einer Frequentierung beiträgt und keine Magnetwirkung für andere Betriebe entfaltet. Dies wird jedoch in der Realität nicht der Fall sein. Da das Vorhaben eben nicht an einem dezentralen, solitären Standort errichtet werden soll, sind auch befruchtende Effekte zu unterstellen – allein durch die Parkplatzverfügbarkeit und die Lage im zentralen Versorgungsbereich.</p> <p>Eine Bedarfsprüfung ist im Rahmen der marktwirtschaftlichen Grundordnung weder Gegenstand eines raumordnerischen noch eines bauleitplanerischen Planverfahrens. Eine solche Bedarfsprüfung widerspricht der Niederlassungsfreiheit der EU – siehe „Apingedamm /Visser-Urteil“ des EuGH vom 30.01.2018 (AZ: C-31/16) – und der marktwirtschaftlichen Grundordnung in Deutschland. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gleichwohl die Frage nach dem Standort für großflächigen Einzelhandel zu beantworten. Der Standort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Hansestadt Attendorn (EHK Attendorn). Der REWE Markt Auf der Tränke liegt wiederum außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Attendorn. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde der Markt betrachtet. Die rechtliche Auseinandersetzung sowie der potenzielle Umbau des Marktes sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



Stellungnahme	Abwägung
	<p>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>Es bestehen sowohl bei Nahrungs- und Genussmittel als auch bei Gesundheit/Körperpflege Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Attendorn an andere Standorte (siehe Einzelhandelskonzept, Tabelle 8, Seite 34). Es wird gutachterlich darauf hingewiesen, dass die Stadt Attendorn im interkommunalen Vergleich 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. 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).</p> <p>Die Kritik der Einwendung in Bezug auf die Ausweisung der Zentralität,</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>dass das Gutachten der GMA „auf sehr subtile – man könnte sagen: un-gehörige – Weise anderes suggerieren [möchte]“ ist zurückzuweisen. Die GMA hat eine neutrale Prüfung der aktuellen Angebotssituation in Attendorn durchgeführt und im Rahmen des Gutachtens sowohl die aktuelle Verkaufsflächenausstattung als auch die Zentralität dargestellt. Dabei wurde die Zentralität auf Basis der GMA-Daten für den projektrelevanten Einzelhandel (Lebensmittelmärkte) ermittelt. Keinesfalls versteckt wurde die Gesamtzentralität in der Branche Nahrungs- und Genussmittel gemäß Einzelhandelskonzept Attendorn. Andernfalls hätte die GMA diese Werte nicht im Gutachten aufgeführt. Auch eine Fußnote ist ersichtlich und ist Teil einer fachlichen Studie.</p> <p>Des Weiteren wurde sowohl die Verkaufsflächenausstattung als auch die Zentralität als Hinweis in das Gutachten aufgenommen, ohne daraus jedoch eine Schlussfolgerung zu ziehen. Siehe dazu Antwort zu 1.6</p> <p>Die Zentralität ist eine Kennziffer, die Kaufkraftabfluss und Kaufkraftzufluss (Umsatz mit auswärtigen Kunden) in einer Kennziffer (Saldo) darstellt, ohne zu differenzieren, wie hoch die eigentliche Kaufkraftbindung mit Kunden aus der Standortkommune selbst ist. Auch eine Zentralität, wie im Fall von Attendorn für Nahrungs- und Genussmitteln von rd. 92 gemäß Einzelhandelskonzept, kann einen Kaufkraftabfluss Attendorner Kaufkraft beinhalten. Dies ist für Nahrungs- und Genussmitteln zu konstatieren, da lt. Einzelhandelskonzept rd. 9,9 Mio. € aus Attendorn abfließen, während „nur“ 5,1 Mio. € Umsatz mit auswärtigen Kunden zufließen.</p> <p>In Bezug auf die Bewertung der Zentralität der Stadt Attendorn 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 Zentralität bei Nahrungs- und Genussmit-</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>tel 92 und bei Gesundheit / Körperpflege 91). Ein Ausbau mit den geplanten großflächigen Betriebstypen Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriemarkt ist damit insgesamt sinnvoll und potenziell ableitbar. Die angesprochenen sogenannten dezentralen Versorger liegen im Übrigen nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und stehen daher in Konkurrenz zu diesem. Zielsetzung der Planung ist es aber gerade, die Versorgungsfunktion der Stadtmitte als zentraler Versorgungsbereich zu stärken.</p> <p>Eine Auswirkungsanalyse hat den sog. worst-case“ abzubilden. Das bedeutet, dass nicht geprüft werden darf, welche Synergieeffekte durch ein Vorhaben für den bestehenden Einzelhandel eintreten werden. Daher unterstellt die Auswirkungsanalyse den schlimmstmöglichen Fall, dass das Vorhaben nicht zu einer Frequentierung beiträgt und keine Magnetwirkung für andere Betriebe entfaltet. Dies wird jedoch in der Realität nicht der Fall sein. Da das Vorhaben eben nicht an einem dezentralen, solitären Standort errichtet werden soll, sind auch befruchtende Effekte zu unterstellen – allein durch die Parkplatzverfügbarkeit und die Lage im zentralen Versorgungsbereich.</p> <p>siehe dazu auch Abwägung zu 1.3 - das stand in dem eingefügten Querverweis.</p> <p>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>Das Planvorhaben wird in den projektrelevanten Sortimenten voraussichtlich einen Einzelhandelsumsatz von ca. 13,9 – 14,0 Mio. € erwirtschaften. Abzüglich des bereits am Standort vorhandenen Gemüseanbieters, der im Zuge der Planung nicht wieder seinen Laden eröffnen wird, werden rd.</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>13,7 – 13,8 Mio. € gegenüber bestehenden Einzelhandelsbetrieben umverteilt. Von diesem Wert ausgehend, erfolgt eine Prognose der Umsatzumverteilungen auf die Kommunen und Standortlagen im Untersuchungsraum (vgl. Tabelle 7, GMA-Auswirkungsanalyse, Seite 29). Daraus wird ersichtlich, dass nicht wie in der Stellungnahme behauptet, 13,9 – 14 Mio. € (richtig wären: 13,7 – 13,8 Mio. €) den bisherigen Innenstadtläden entzogen werden. Die Umsatzumverteilung gegenüber dem Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Attendorn Innenstadt beläuft sich auf insgesamt 5,6 Mio. €. Der restliche Umsatz wird gegenüber sonstigen Lagen in Attendorn außerhalb der Innenstadt 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. Diese Verteilung der Umsatzumverteilung ist bei einem Vorhaben mit Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Segment typisch.</p> <p>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 Stadt verkennt nicht, dass es zu einer Verschiebung der Passantenfrequenz und damit einhergehend zu Umsatzumverteilungen kommt. Diese Auswirkungen sieht die Stadt nach Abwägung der Belange jedoch nicht als dem Vorhaben entgegenstehend. Vielmehr wird die Innenstadt von Attendorn durch die Entwicklung eines zusätzlichen Einzelhandelsstandorts bereichert.</p> <p>Es ist zu berücksichtigen, dass Zusatzumsätze (und damit zusätzliche Besucherfrequenzen) für die Innenstadt infolge der Ansiedlung des Planvorhabens eintreten werden. Ein Supermarkt hat täglich 2.000 – 3.000 Kunden, ein Drogeriemarkt in der Größe von Müller ebenfalls eine Kundenanzahl von bis zu 1.500 Kunden. Demzufolge werden neue Besucherfrequenzen durch das Planvorhaben in der Innenstadt generiert. Darüber hinaus</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>ist die Schließung des Rossmann-Marktes, wie vom Einwender dargestellt, keinesfalls zwangsläufig. Vielmehr ist davon auszugehen, dass wie z. B. in Plettenberg oder Olpe mehrere Betreiber innerhalb der Stadt bestehen können. Der Rossmann-Markt dürfte, da er derzeit den einzigen Drogeriemarkt in Attendorn darstellt, leistungsfähig sein. Zudem dürften sich derzeit viele Kunden auf andere Standorte, z. B. autokundenorientiertere Märkte in den Umlandkommunen, orientieren, sodass hier eine Rückholung bislang abfließender Kaufkraft möglich ist.</p> <p>Die GMA hat in ihrem Gutachten eine umfassende Prognose der zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens durchgeführt. Hieraus wird ersichtlich, dass von dem projektrelevanten Umsatz in Höhe von 13,9 – 14,0 Mio. € rd. 13,7 – 13,8 Mio. € neu am Planstandort entstehen (der Umsatz des bestehenden Gemüseanbieters wird abgezogen) und in Attendorn selbst rd. 9,0 Mio. € umverteilt werden. Daraus ergibt sich, dass rd. 4,7 – 4,8 Mio. € außerhalb der Stadt Attendorn umverteilt werden. Dieser Umsatz wurde bislang nicht im Attendorner Einzelhandel generiert und fließt somit neu nach Attendorn. Somit handelt es sich um eine Klarstellung, da durch das Vorhaben nicht 15,0 Mio. € neu nach Attendorn fließen werden. Die 15,0 Mio. € Kaufkraftabfluss in den Segmenten Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege sind dem Einzelhandelskonzept der Stadt Attendorn zu entnehmen (Tabelle 8, S. 34). Hier wird dargestellt, dass bei Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftabfluss von 9,9 Mio. € und bei Gesundheit / Körperpflege ein Kaufkraftabfluss von 5,0 Mio. € vorliegen. Daher wurde ein Bedarf zur Ansiedlung der geplanten Be-triebstypen im Wallcenter abgeleitet.</p> <p>Die Umsatzumverteilung von 9,0 Mio. € innerhalb der Stadt ist bei einem Vorhaben mit Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Segment typisch. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die 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</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>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 Lebensmittel-discountern 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. 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</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>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>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 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Hansestadt Attendorn 2018, als Fortschreibung von 2014) ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Entwicklungsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen. Damit handelt es sich um einen Bereich, der der Weiterentwicklung des Hauptzentrums dienen soll. Konkret wird die Einbindung von großflächigem zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel mit Frequenz erzeugender Funktion genannt. Durch die Gestaltung und Nutzung dieser Schnittstellenfläche sollte der Eingang zur Innenstadt aufgewertet werden, Kopplungseffekte mit dem Alleecenter berücksichtigt und die Anbindung an den historischen Hauptzentrumsteil</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>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>

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>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 von 5,0 Mio. € vorliegen. Daher wurde ein Bedarf zur Ansiedlung der geplanten Be-triebstypen im Wallcenter abgeleitet.</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>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 in den sog. Nonfoodsegmenten eine sehr geringe Flächenausstattung im Vergleich zu den Referenzstädten aufweist. Durch die Ansiedlung des Müller Drogeriemarktes im Wallcenter, welcher neben Drogeriewaren auch umfassende zentrenrelevante Randsortimente führen wird, kann ein Ausbau der Verkaufsfläche erfolgen. Die Angebotssituation in der Stadt Attendorn im Segment Nahrungs- und Genussmittel ist als insgesamt ausbaufähig zu bewerten. Mit zwei Lebensmittelvollsortimentern und fünf Lebensmittel-discountern liegt die Verkaufsflächenausstattung bei rd. 350 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>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 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Hansestadt Attendorn 2018, als Fortschreibung von 2014) ist der überwiegende Teil des Plangebiets als</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>Entwicklungsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen. Damit handelt es sich um einen Bereich, der der Weiterentwicklung des Hauptzentrums dienen soll. Konkret wird die Einbindung von großflächigem zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel mit Frequenz erzeugender Funktion genannt. Durch die Gestaltung und Nutzung dieser Schnittstellenfläche sollte der Eingang zur Innenstadt aufgewertet werden, Kopplungseffekte mit dem Alleecenter berücksichtigt und die Anbindung an den historischen Hauptzentrumsteil ermöglicht werden.</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>

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>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 At-</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>tendorn fließen werden. Die 15,0 Mio. € Kaufkraftabfluss in den Segmenten Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege sind dem Einzelhandelskonzept der Stadt Attendorn zu entnehmen (Tabelle 8, S. 34). Hier wird dargestellt, dass bei Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftabfluss von 9,9 Mio. € und bei Gesundheit / Körperpflege ein Kaufkraftabfluss von 5,0 Mio. € vorliegen. Daher wurde ein Bedarf zur Ansiedlung der geplanten Be-triebstypen im Wallcenter abgeleitet. 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 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</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>Segment Nahrungs- und Genussmittel ist als insgesamt ausbaufähig zu bewerten. Mit zwei Lebensmittelvollsortimentern und fünf Lebensmittel-discountern 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. 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>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</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>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.</p> <p>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 Angebotssituation in Attendorn in dem Segment Nahrungs- und Genussmittel als 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</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>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 Angebotsituation 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 Angebotsituation 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 Angebotsituation realisierbar sind.</p> <p>Richtig ist, dass im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept als auch im Integrierten Innenstadtentwicklungskonzept das Plangebiet als für groß-</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>flächigen Einzelhandel prädestinierter Standort abgeleitet wird. Kleinflächige Nutzungen sollen an dieser Stelle explizit nicht realisiert werden, um den Wettbewerbsdruck auf die Altstadtbereiche nicht zu erhöhen. Ferner sind die Kapazitäten in der dicht bebauten Innenstadt für großflächigen Einzelhandel nicht mehr gegeben und es ist gemäß den städtischen Konzepten geboten, diese Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu diesem Zweck zu nutzen.</p> <p>Richtig ist auch, dass im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung erwartet wird, dass mit Umsetzung des Vorhabens Wettbewerbswirkungen und Umsatzumverteilungen auch in der Innenstadt von Attendorn einhergehen. Es kann zu vereinzelt Schließungen kommen, der überwiegende Teil der bestehenden Betriebe wird jedoch auch in Zukunft im Wettbewerb bestehen können. 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 Versorgungsbereiches. Städtebauliche Auswirkungen i.S. einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches sind jedoch nicht zu erwarten.</p> <p>Das Planvorhaben wird in den projektrelevanten Sortimenten voraussichtlich einen Einzelhandelsumsatz von ca. 13,9 – 14,0 Mio. € erwirtschaften. Abzüglich des bereits am Standort vorhandenen Gemüseanbieters, der im Zuge der Planung nicht wieder seinen Laden eröffnen wird, werden rd. 13,7 – 13,8 Mio. € gegenüber bestehenden Einzelhandelsbetrieben umverteilt. Von diesem Wert ausgehend, erfolgt eine Prognose der Umsatzumverteilungen auf die Kommunen und Standortlagen im Untersuchungsraum (vgl. Tabelle 7, GMA-Auswirkungsanalyse, Seite 29). Daraus wird ersichtlich, dass nicht wie in der Stellungnahme behauptet, 13,9 – 14 Mio. € (richtig wären: 13,7 – 13,8 Mio. €) den bisherigen Innenstadtläden entzogen werden. Die Umsatzumverteilung gegenüber dem Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Attendorn Innenstadt beläuft sich auf insgesamt 5,6 Mio. €. Der restliche Umsatz wird gegenüber sonstigen Lagen in Attendorn außerhalb der Innenstadt und auf die</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>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. Diese Verteilung der Umsatzumverteilung ist bei einem Vorhaben mit Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Segment typisch. 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. Die Stadt verkennt nicht, dass es zu einer Verschiebung der Passantenfrequenz und damit einhergehend zu Umsatzumverteilungen kommt. Diese Auswirkungen sieht die Stadt nach Abwägung der Belange jedoch nicht als dem Vorhaben entgegenstehend. Vielmehr wird die Innenstadt von Attendorn durch die Entwicklung eines zusätzlichen Einzelhandelsstandorts bereichert. Es ist zu berücksichtigen, dass Zusatzumsätze (und damit zusätzliche Besucherfrequenzen) für die Innenstadt infolge der Ansiedlung des Planvorhabens eintreten werden. Ein Supermarkt hat täglich 2.000 – 3.000 Kunden, ein Drogeriemarkt in der Größe von Müller ebenfalls eine Kundenanzahl von bis zu 1.500 Kunden. Demzufolge werden neue Besucherfrequenzen durch das Planvorhaben in der Innenstadt generiert. Darüber hinaus ist die Schließung des Rossmann-Marktes, wie vom Einwender dargestellt, keinesfalls zwangsläufig. Vielmehr ist davon auszugehen, dass wie z. B. in Plettenberg oder Olpe mehrere Betreiber innerhalb der Stadt bestehen können. Der Rossmann-Markt dürfte, da er derzeit den einzigen Drogeriemarkt in Attendorn darstellt, leistungsfähig sein. Zudem dürften sich derzeit viele Kunden auf andere Standorte, z. B. autokundenorientiertere Märkte in den Umlandkommunen, orientieren, sodass hier eine Rückholung bislang abfließender Kaufkraft möglich ist.</p>

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>Die GMA hat in ihrem Gutachten eine umfassende Prognose der zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens durchgeführt. Hieraus wird ersichtlich, dass von dem projektrelevanten Umsatz in Höhe von 13,9 – 14,0 Mio. € rd. 13,7 – 13,8 Mio. € neu am Planstandort entstehen (der Umsatz des bestehenden Gemüseanbieters wird abgezogen) und in Attendorn selbst rd. 9,0 Mio. € umverteilt werden. Daraus ergibt sich, dass rd. 4,7 – 4,8 Mio. € außerhalb der Stadt Attendorn umverteilt werden. Dieser Umsatz wurde bislang nicht im Attendorner Einzelhandel generiert und fließt somit neu nach Attendorn. Somit handelt es sich um eine Klarstellung, da durch das Vorhaben nicht 15,0 Mio. € neu nach Attendorn fließen werden. Die 15,0 Mio. € Kaufkraftabfluss in den Segmenten Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege sind dem Einzelhandelskonzept der Stadt Attendorn zu entnehmen (Tabelle 8, S. 34). Hier wird dargestellt, dass bei Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftabfluss von 9,9 Mio. € und bei Gesundheit / Körperpflege ein Kaufkraftabfluss von 5,0 Mio. € vorliegen. Daher wurde ein Bedarf zur Ansiedlung der geplanten 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</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>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 Lebensmittel-discountern 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. 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</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>Kundenanzahl von bis zu 1.500 Kunden. Demzufolge werden neue Besucherfrequenzen durch das Planvorhaben in der Innenstadt generiert.</p> <p>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Ansiedlung von frequenzbringenden (Anker-) Nutzungen soll insbesondere eine Stärkung der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt und dadurch eine Attraktivierung der Kernstadt erfolgen. Es ist eine Verbesserung der Kaufkraftbindung und auch eine Rückholung von vormals abfließender Kaufkraft beabsichtigt. Bei der Aufstellung des Bauleitplans wurde dazu die Angebots- und Nachfrageseite anhand des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2018 beachtet. Hier kann bestätigt werden, dass die im Plangebiet vorgesehenen Sortimente eine bereits hohe Zentralität aufweisen. Es wird daher empfohlen, eine Ausweitung des Angebots insbesondere in den Branchen vorzusehen, in denen Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Zunächst ist hier festzustellen, dass die in dem Plangebiet vorgesehenen Nutzungen zwar hohe Zentralitäten aufweisen, jedoch ebenfalls Kaufkraftabflüsse verzeichnen.</p> <p>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</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>eingangs formulierten Zielen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p> <p>Im Rahmen der Auswirkungsanalyse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (GMA 2021) wurde ebenfalls die Angebotssituation in Attendorn in den Blick genommen. Es wird ausgeführt, dass die Angebotssituation in Attendorn in dem Segment Nahrungs- und Genussmittel als ausbaufähig bewertet wird. Die Einzelhandels-zentralität für Lebensmittel- und 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</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>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>Richtig ist, dass im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept als auch im Integrierten Innenstadtentwicklungskonzept das Plangebiet als für großflächigen Einzelhandel prädestinierter Standort abgeleitet wird. Kleinflächige Nutzungen sollen an dieser Stelle explizit nicht realisiert werden, um den Wettbewerbsdruck auf die Altstadtbereiche nicht zu erhöhen. Ferner sind die Kapazitäten in der dicht bebauten Innenstadt für großflächigen Einzelhandel nicht mehr gegeben und es ist gemäß den städtischen Konzepten geboten, diese Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu diesem Zweck zu nutzen.</p> <p>Richtig ist auch, dass im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung erwartet wird, dass mit Umsetzung des Vorhabens Wettbewerbswirkungen und Umsatzumverteilungen auch in der Innenstadt von Attendorn einhergehen. Es kann zu vereinzelt Schließungen kommen, der überwiegende Teil der bestehenden Betriebe wird jedoch auch in Zukunft im Wettbewerb bestehen können. 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 Versorgungsbereiches. Städtebauliche Auswirkungen i.S. einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches sind jedoch nicht zu erwarten.</p> <p>Das Integrierte Innenstadtentwicklungskonzept (IEK) der Hansestadt Attendorn (Planungsgruppe MWM, Stand 2015), bewertet das Plangebiet aktuell als städtebaulich mindergenutzt und wenig repräsentativ für 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>Bahnhofs- und städtische Eingangslage (vgl. S. 74). Eine höhere bauliche Ausnutzung der Fläche und die Schaffung von Raumkanten an den wichtigen Straßenzügen (Bahnhofsstraße) mit einem gestalterischen Anspruch am Bahnhof sind die städtischen Ziele, die mit der vorliegenden Planung vorbereitet werden. Der Baukörper schafft neue Raumkanten, die insbesondere die Bahnhofstraße fassen. Dabei entspricht er mit der Traufhöhe bzw. mit der Attikahöhe den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wird damit hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung entsprochen. Im Vergleich zur ersten Entwurfsplanung im Jahr 2019 präsentiert sich der Baukörper an der gesamten nördlichen und östlichen sowie überwiegenden südlichen Seite mit einer angepassten, schrägen Dachform, die die Höhenwirkung deutlich mindert. 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 ein.</p> <p>Der fußläufige Haupteingang liegt entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, eine „Willkommenskultur“ für die aus Richtung des auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Bahnhofes zu schaffen, im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße möglichst nah an der Niederste Straße und am Übergang zum Allee-Center. Damit wird einerseits das Allee-center direkt mit der Neuplanung verknüpft, andererseits die Nähe zur Altstadt in den Wällen hergestellt. Eine Sichtachse zur Innenstadt gibt es im Planungsbereich im Bestand nicht. Die Kirchturmspitze der St. Johannes Baptist Kirche (Dom) ist im Bereich Bahnhof/Kreisel derzeit nur von wenigen Stellen aus sichtbar und wird zumeist durch Bestandsgebäude verdeckt.</p> <p>Die im Erdgeschoss parkenden Autos sind von Bahnhofstraße und vom Bahnhof aus nur im Bereich der 9 m breiten Ein- und Ausfahrt zu sehen. § 17 BauNVO gibt die Grundflächen-, Geschossflächen- sowie die Bau-</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>massezahl eines Baugebietes als Orientierungswerte an. Die vormalig geltenden Obergrenzen des Abs. 1 wurden durch das Gesetz zur Baulandmobilisierung vom 14.06.2021 aufgehoben und durch Orientierungswerte ersetzt. Während die Obergrenzen im Rahmen ihres Anwendungsbereiches bindend waren, sind die Orientierungswerte als Anhaltspunkte für die planenden Gemeinde heranzuziehen. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wurde im Bebauungsplan die Bestimmung getroffen, dass die Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 0,92 überschritten werden darf. Grundlage dessen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Durch den Hauptgebäudekörper des Vorhabens wird der Orientierungswert für Obergrenzen der GRZ (I) mit 0,8 eingehalten, während die Stellplatzanlagen die Überschreitung bis 0,92 nur durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bedingen (GRZ II). Der Hauptgebäudekörper entspricht darüber hinaus mit den Trauf- und Attikahöhen der umgebenden Bebauung und hält zu den Nachbargrenzen und zu den Straßen die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen ein. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wird damit hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung entsprochen. Zudem wurde auf Basis der entsprechenden Gutachten nachgewiesen, dass keine schädlichen Auswirkungen durch vorhabenbezogenen Verkehr (Verkehrsuntersuchung, BBW 2021) und Schall (Schalltechnische Untersuchung, BBW 2021) auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten sind.</p> <p>Eine dem innerstädtischen Zusammenhang entsprechende Dichte wird hier über die GRZ in Kombination mit der Geschossigkeit und zulässigen Gebäudehöhe ermöglicht. Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben auch grundsätzlich innerhalb eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO zulassungsfähig wäre. Die Integration eines Kerngebietes wäre durch das Vorliegen eines zentralen Versorgungsbereiches auch am Standort möglich. Aufgrund der als erforderlich erkannten Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzungen wird jedoch von der Festsetzung eines Kerngebietes</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>abgesehen. Für Kerngebiete gilt als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 1,0, welche jedoch bei dem hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erreicht wird.</p> <p>Da das Plangebiet im Bestand aus einer Parkplatzfläche mit Einzelgebäuden besteht, ist heute von einer weitestgehenden Versiegelung mit einem Wert von 93% festzustellen. Demnach ist die bestehende Versiegelungsintensität höher als zukünftig zulässig. Hinzu kommt, dass Teile der Gebäude verpflichtend begrünt werden müssen (Dach- und Fassadenbegrünung). Dies ist auch gegenüber dem Bestand eine Verbesserung. Trotz der Nachverdichtung gelingt es im Plangebiet, einen etwa 30 % höheren Grünflächenanteil als im Bestand zu realisieren.</p> <p>Richtig ist, dass die Erdgeschossenebene bei 253,75 m ü.NHN liegt, der Ostwall mit 253,60 m also etwa gleich hoch. Der Mühlengraben liegt im Projektbereich mit 253,30 m nur 45 cm niedriger als das Erdgeschoss. Vom Parkdeck in Richtung Mühlengraben gibt es nur drei schmale Fenster aber keine Schaufenster.</p> <p>Der in Rede stehende Immissionsort 11, welcher im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 n „Wallcenter“ in Attendorn von Brilon Bondzio Weiser (Stand Oktober 2021) der technischen Anlagengeräusche zugrunde gelegt wurde, ist ersetzt worden. In der Folge sind die Berechnungen, Ergebnisse und Empfehlungen teilweise erneuert worden. Das Gutachten ist also überarbeitet.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ in Attendorn (BBW 2021) wurden die Geräuschimmissionen von technischen Anlagen im Plangebiet untersucht. Es wurde nachgewiesen, dass an den überprüften Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes unter Berücksichtigung der aufgeführten Minderungsmaßnahmen keine Richtwertüberschreitungen gem. TA Lärm zu erwarten sind. Ebenfalls wurde die in Richtung Mühlengraben ausgerichtete Lüftungsöffnung (Schachtöffnung) als schalltechnisch zulässig bewertet, nichtsdestotrotz wurde diese umgeplant und von den Emissionsorten am Mühlengraben weggedreht. Das Gutachten wurde bereits entsprechend</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>überarbeitet.</p> <p>Gemäß Ziel 6.5-2 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO (Großflächige Einzelhandelsbetriebe) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten primär in bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden. Daraus ergibt sich die Realisierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit o.g. Sortimenten in zentraler Lage. Zu diesen zentral gelegenen Betrieben gehört auch die Ver- und Entsorgung mit großen Fahrzeugen. Die vom Kreisel kommenden Fahrzeuge können wegen der geringen Entfernung zum Anlieferbereich noch nicht schnell sein, wenn sie über den Gehweg in Richtung Anlieferung einbiegen. Da laut Straßenverkehrsordnung § 9 (6) beim Einbiegen ohnehin nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden darf und nach § 10 STVO beim Ausfahren eine Gefährdung anderer durch die Fahrer ausgeschlossen werden muss, ist eine entsprechende Erwähnung in den gutachterlichen Ausführungen nicht erforderlich.</p> <p>Das 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 (Bahnhofsstraße) mit einem gestalterischen Anspruch am Bahnhof sind die städtischen Ziele, die mit der vorliegenden Planung vorbereitet werden. Der Baukörper schafft neue Raumkanten, die insbesondere die Bahnhofstraße fassen. Dabei entspricht er mit der Traufhöhe bzw. mit der Attikahöhe den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wird damit hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung entsprochen. Im Vergleich zur ersten Entwurfsplanung im Jahr 2019 präsentiert sich der Baukörper an der gesamten nördlichen</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>und östlichen sowie überwiegenden südlichen Seite mit einer angepassten, schrägen Dachform, die die Höhenwirkung deutlich mindert. 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 ein.</p> <p>Der fußläufige Haupteingang liegt entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, eine „Willkommenskultur“ für die aus Richtung des auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Bahnhofes zu schaffen, im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße möglichst nah an der Niederste Straße und am Übergang zum Allee-Center. Damit wird einerseits das Allee-center direkt mit der Neuplanung verknüpft, andererseits die Nähe zur Altstadt in den Wällen hergestellt. Eine Sichtachse zur Innenstadt gibt es im Planungsbereich im Bestand nicht. Die Kirchturmspitze der St. Johannes Baptist Kirche (Dom) ist im Bereich Bahnhof/Kreisel derzeit nur von wenigen Stellen aus sichtbar und wird zumeist durch Bestandsgebäude verdeckt.</p> <p>Die im Erdgeschoss parkenden Autos sind von Bahnhofstraße und vom Bahnhof aus nur im Bereich der 9 m breiten Ein- und Ausfahrt zu sehen. § 17 BauNVO gibt die Grundflächen-, Geschossflächen- sowie die Baumassezahl eines Baugebietes als Orientierungswerte an. Die vormals geltenden Obergrenzen des Abs. 1 wurden durch das Gesetz zur Baulandmobilisierung vom 14.06.2021 aufgehoben und durch Orientierungswerte ersetzt. Während die Obergrenzen im Rahmen ihres Anwendungsbereiches bindend waren, sind die Orientierungswerte als Anhaltspunkte für die planende Gemeinde heranzuziehen. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wurde im Bebauungsplan die Bestimmung getroffen, dass die Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 0,92 überschritten werden darf. Grundlage dessen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Durch den Hauptgebäudekörper des Vorhabens wird der Orientierungswert für Obergrenzen der GRZ (I) mit 0,8</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>eingehalten, während die Stellplatzanlagen die Überschreitung bis 0,92 nur durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bedingen (GRZ II). Der Hauptgebäudekörper entspricht darüber hinaus mit den Trauf- und Attikahöhen der umgebenden Bebauung und hält zu den Nachbargrenzen und zu den Straßen die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen ein. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wird damit hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung entsprochen. Zudem wurde auf Basis der entsprechenden Gutachten nachgewiesen, dass keine schädlichen Auswirkungen durch vorhabenbezogenen Verkehr (Verkehrsuntersuchung, BBW 2021) und Schall (Schalltechnische Untersuchung, BBW 2021) auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten sind.</p> <p>Eine dem innerstädtischen Zusammenhang entsprechende Dichte wird hier über die GRZ in Kombination mit der Geschossigkeit und zulässigen Gebäudehöhe ermöglicht. Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben auch grundsätzlich innerhalb eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO zulassungsfähig wäre. Die Integration eines Kerngebietes wäre durch das Vorliegen eines zentralen Versorgungsbereiches auch am Standort möglich. Aufgrund der als erforderlich erkannten Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzungen wird jedoch von der Festsetzung eines Kerngebietes abgesehen. Für Kerngebiete gilt als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 1,0, welche jedoch bei dem hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erreicht wird.</p> <p>Da das Plangebiet im Bestand aus einer Parkplatzfläche mit Einzelgebäuden besteht, ist heute von einer weitestgehenden Versiegelung mit einem Wert von 93% festzustellen. Demnach ist die bestehende Versiegelungsintensität höher als zukünftig zulässig. Hinzu kommt, dass Teile der Gebäude verpflichtend begrünt werden müssen (Dach- und Fassadenbegrünung). Dies ist auch gegenüber dem Bestand eine Verbesserung.</p> <p>Trotz der Nachverdichtung gelingt es im Plangebiet, einen etwa 30 % höheren Grünflächenanteil als im Bestand zu realisieren.</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>Richtig ist, dass die Erdgeschossenebene bei 253,75 m ü.NHN liegt, der Ostwall mit 253,60 m also etwa gleich hoch. Der Mühlengraben liegt im Projektbereich mit 253,30 m nur 45 cm niedriger als das Erdgeschoss. Vom Parkdeck in Richtung Mühlengraben gibt es nur drei schmale Fenster aber keine Schaufenster.</p> <p>Der in Rede stehende Immissionsort 11, welcher im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 n „Wallcenter“ in Attendorn von Brilon Bondzio Weiser (Stand Oktober 2021) der technischen Anlagengeräusche zugrunde gelegt wurde, ist ersetzt worden. In der Folge sind die Berechnungen, Ergebnisse und Empfehlungen teilweise erneuert worden. Das Gutachten ist alsoüberarbeitet. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ in Attendorn (BBW 2021) wurden die Geräuschimmissionen von technischen Anlagen im Plangebiet untersucht. Es wurde nachgewiesen, dass an den überprüften Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes unter Berücksichtigung der aufgeführten Minderungsmaßnahmen keine Richtwertüberschreitungen gem. TA Lärm zu erwarten sind. Ebenfalls wurde die in Richtung Mühlengraben ausgerichtete Lüftungsöffnung (Schachtöffnung) als schalltechnisch zulässig bewertet, nichtsdestotrotz wurde diese umgeplant und von den Emissionsorten am Mühlengraben weggedreht. Das Gutachten wurde bereits entsprechend überarbeitet.</p> <p>Gemäß Ziel 6.5-2 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO (Großflächige Einzelhandelsbetriebe) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten primär in bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden. Daraus ergibt sich die Realisierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit o.g. Sortimenten in zentraler Lage. Zu diesen zentral gelegenen Betrieben gehört auch die Ver- und Entsorgung mit großen Fahrzeugen. Die vom Kreisell kommenden Fahrzeuge können wegen der geringen Entfernung zum Anlieferbereich noch nicht schnell sein, wenn</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>sie über den Gehweg in Richtung Anlieferung einbiegen. Da laut Straßenverkehrsordnung § 9 (6) beim Einbiegen ohnehin nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden darf und nach § 10 STVO beim Ausfahren eine Gefährdung anderer durch die Fahrer ausgeschlossen werden muss, ist eine entsprechende Erwähnung in den gutachterlichen Ausführungen nicht erforderlich.</p> <p>Das 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 (Bahnhofsstraße) mit einem gestalterischen Anspruch am Bahnhof sind die städtischen Ziele, die mit der vorliegenden Planung vorbereitet werden. Der Baukörper schafft neue Raumkanten, die insbesondere die Bahnhofstraße fassen. Dabei entspricht er mit der Traufhöhe bzw. mit der Attikahöhe den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wird damit hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung entsprochen. Im Vergleich zur ersten Entwurfsplanung im Jahr 2019 präsentiert sich der Baukörper an der gesamten nördlichen und östlichen sowie überwiegenden südlichen Seite mit einer angepassten, schrägen Dachform, die die Höhenwirkung deutlich mindert. 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 ein.</p> <p>Der fußläufige Haupteingang liegt entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, eine „Willkommenskultur“ für die aus Richtung des auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Bahnhofes zu schaffen, im</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>nördlichen Bereich der Bahnhofstraße möglichst nah an der Niederste Straße und am Übergang zum Allee-Center. Damit wird einerseits das Allee-Center direkt mit der Neuplanung verknüpft, andererseits die Nähe zur Altstadt in den Wällen hergestellt. Eine Sichtachse zur Innenstadt gibt es im Planungsbereich im Bestand nicht. Die Kirchturmspitze der St. Johannes Baptist Kirche (Dom) ist im Bereich Bahnhof/Kreisel derzeit nur von wenigen Stellen aus sichtbar und wird zumeist durch Bestandsgebäude verdeckt.</p> <p>Die im Erdgeschoss parkenden Autos sind von Bahnhofstraße und vom Bahnhof aus nur im Bereich der 9 m breiten Ein- und Ausfahrt zu sehen.</p> <p>§ 17 BauNVO gibt die Grundflächen-, Geschossflächen- sowie die Baumassezahl eines Baugebietes als Orientierungswerte an. Die vormals geltenden Obergrenzen des Abs. 1 wurden durch das Gesetz zur Baulandmobilisierung vom 14.06.2021 aufgehoben und durch Orientierungswerte ersetzt. Während die Obergrenzen im Rahmen ihres Anwendungsbereiches bindend waren, sind die Orientierungswerte als Anhaltspunkte für die planenden Gemeinde heranzuziehen. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wurde im Bebauungsplan die Bestimmung getroffen, dass die Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 0,92 überschritten werden darf. Grundlage dessen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Durch den Hauptgebäudekörper des Vorhabens wird der Orientierungswert für Obergrenzen der GRZ (I) mit 0,8 eingehalten, während die Stellplatzanlagen die Überschreitung bis 0,92 nur durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bedingen (GRZ II). Der Hauptgebäudekörper entspricht darüber hinaus mit den Trauf- und Attikahöhen der umgebenden Bebauung und hält zu den Nachbargrenzen und zu den Straßen die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen ein. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wird damit hinsicht-</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>lich einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung entsprechen. Zudem wurde auf Basis der entsprechenden Gutachten nachgewiesen, dass keine schädlichen Auswirkungen durch vorhabenbezogenen Verkehr (Verkehrsuntersuchung, BBW 2021) und Schall (Schalltechnische Untersuchung, BBW 2021) auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten sind.</p> <p>Eine dem innerstädtischen Zusammenhang entsprechende Dichte wird hier über die GRZ in Kombination mit der Geschossigkeit und zulässigen Gebäudehöhe ermöglicht. Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben auch grundsätzlich innerhalb eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO zulassungsfähig wäre. Die Integration eines Kerngebietes wäre durch das Vorliegen eines zentralen Versorgungsbereiches auch am Standort möglich. Aufgrund der als erforderlich erkannten Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzungen wird jedoch von der Festsetzung eines Kerngebietes abgesehen. Für Kerngebiete gilt als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 1,0, welche jedoch bei dem hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erreicht wird.</p> <p>Da das Plangebiet im Bestand aus einer Parkplatzfläche mit Einzelgebäuden besteht, ist heute von einer weitestgehenden Versiegelung mit einem Wert von 93% festzustellen. Demnach ist die bestehende Versiegelungsintensität höher als zukünftig zulässig. Hinzu kommt, dass Teile der Gebäude verpflichtend begrünt werden müssen (Dach- und Fassadenbegrünung). Dies ist auch gegenüber dem Bestand eine Verbesserung. Trotz der Nachverdichtung gelingt es im Plangebiet, einen etwa 30 % höheren Grünflächenanteil als im Bestand zu realisieren.</p> <p>Richtig ist, dass die Erdgeschossenebene bei 253,75 m ü.NHN liegt, der Ostwall mit 253,60 m also etwa gleich hoch. Der Mühlengraben liegt im Projektbereich mit 253,30 m nur 45 cm niedriger als das Erdgeschoss. Vom Parkdeck in Richtung Mühlengraben gibt es nur drei schmale Fenster aber keine Schaufenster.</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>Der in Rede stehende Immissionsort 11, welcher im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 n „Wallcenter“ in Attendorn von Brilon Bondzio Weiser (Stand Oktober 2021) der technischen Anlagengeräusche zugrunde gelegt wurde, ist ersetzt worden. In der Folge sind die Berechnungen, Ergebnisse und Empfehlungen teilweise erneuert worden. Das Gutachten ist alsoüberarbeitet.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ in Attendorn (BBW 2021) wurden die Geräuschemissionen von technischen Anlagen im Plangebiet untersucht. Es wurde nachgewiesen, dass an den überprüften Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes unter Berücksichtigung der aufgeführten Minderungsmaßnahmen keine Richtwertüberschreitungen gem. TA Lärm zu erwarten sind. Ebenfalls wurde die in Richtung Mühlengraben ausgerichtete Lüftungsöffnung (Schachtöffnung) als schalltechnisch zulässig bewertet, nichtsdestotrotz wurde diese umgeplant und von den Emissionsorten am Mühlengraben weggedreht. Das Gutachten wurde bereits entsprechend überarbeitet.</p> <p>Gemäß Ziel 6.5-2 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO (Großflächige Einzelhandelsbetriebe) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten primär in bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden. Daraus ergibt sich die Realisierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit o.g. Sortimenten in zentraler Lage. Zu diesen zentral gelegenen Betrieben gehört auch die Ver- und Entsorgung mit großen Fahrzeugen. Die vom Kreisel kommenden Fahrzeuge können wegen der geringen Entfernung zum Anlieferbereich noch nicht schnell sein, wenn sie über den Gehweg in Richtung Anlieferung einbiegen. Da laut Straßenverkehrsordnung § 9 (6) beim Einbiegen ohnehin nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden darf und nach § 10 STVO beim Ausfahren eine Gefährdung anderer durch die Fahrer ausgeschlossen werden muss, ist 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>entsprechende Erwähnung in den gutachterlichen Ausführungen nicht erforderlich.</p> <p>Richtig ist, dass das Plangebiet (Standort Bahnhofstraße/Am Zollstock) im Rahmen des IEK analog zum Einzelhandelskonzept (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014) als Standort für eine „zügige und großflächige Einzelhandelsansiedlung“ zugrunde gelegt wird (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. Unter der Maßnahme M 6.2.13 Bereich Bahnhofstraße/Am Zollstock West ist die Neuordnung/Neubau durch einen Geschäfts- und Dienstleistungskomplex die vorgesehene Maßnahme. Aus dem IEK geht hervor, dass zur Sicherstellung des Parkraumbedarfes 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. Zusätzlich zu den Stellplätzen für KFZ sind 16 überdachte Fahrradstellplätze vorgesehen. Es wird keine Tiefgarage errichtet. Es ist jedoch vorgesehen, in einem Teilbereich des Grundstückes ein Untergeschoss für Technik zu errichten. Vor diesem Hintergrund wird ausreichendes, im Gebäude integriertes Stellplatzangebot geschaffen, das gemeinsam mit dem großflächigen Einzelhandelsbesatz den gesamtstädtischen Zielstellungen entspricht.</p> <p>Es gab einen Wettbewerb in Form eines Investoren-Auswahlverfahrens in einem klar umrissenen bestehenden städtebaulichen Umfeld.</p> <p>Es gab einen Wettbewerb in Form eines Investoren-Auswahlverfahrens 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>einem klar umrissenen bestehenden städtebaulichen Umfeld. Richtig ist, dass das Plangebiet (Standort Bahnhofstraße/Am Zollstock) im Rahmen des IEK analog zum Einzelhandelskonzept (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014) als Standort für eine „zügige und großflächige Einzelhandelsansiedlung“ zugrunde gelegt wird (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. Unter der Maßnahme M 6.2.13 Bereich Bahnhofstraße/Am Zollstock West ist die Neuordnung/Neubau durch einen Geschäfts- und Dienstleistungskomplex die vorgesehene Maßnahme. Aus dem IEK geht hervor, dass zur Sicherstellung des Parkraumbedarfes der neuen Einzelhandelsnutzung Parkraum angeboten werden müsse. Bevorzugt wird eine Tiefgarage mit Parkdeck. Das Parkraumkonzept der Hansestadt Attendorn (Runge + Kückler, 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. Zusätzlich zu den Stellplätzen für KFZ sind 16 überdachte Fahrradstellplätze vorgesehen. Es wird keine Tiefgarage errichtet. Es ist jedoch vorgesehen, in einem Teilbereich des Grundstückes ein Untergeschoss für Technik zu errichten. Vor diesem Hintergrund wird ausreichendes, im Gebäude integriertes Stellplatzangebot geschaffen, das gemeinsam mit dem großflächigen Einzelhandelsbesatz den gesamtstädtischen Zielstellungen entspricht.</p> <p>Es gab einen Wettbewerb in Form eines Investoren-Auswahlverfahrens in einem klar umrissenen bestehenden städtebaulichen Umfeld.</p> <p>Im Zusammenhang mit der gegenständlichen Planung wurde ein Stellplatzbedarf von 143 Stellplätzen ermittelt, die in Form eines ebenerdigen</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>Parkdecks realisiert werden. Dabei wurde der ÖPNV-Bonus von 30%, der eine Reduktion auf 115 Stellplätze ergeben würde, nicht berücksichtigt. Insgesamt beruht die nebenstehend vorgebrachte Berechnung auf der Anlage 51.11 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO, „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“), die am 31.12.2005 ausgelaufen ist. Gem. § 48 BauO NRW 2018 sind die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen. Es obliegt der Gemeinde über die Zahl der notwendigen Stellplätze zu entscheiden und diese entweder durch Bebauungsplan oder städtebauliche Satzung festzulegen.</p> <p>Die notwendige Stellplatzanzahl wurde für das gegenständliche Projekt im Rahmen des Verkehrsgutachtens (BBW September 2021) auf Basis der örtlichen Verkehrsverhältnisse ermittelt und wird realisiert.</p> <p>Hinzuweisen ist auf die am 18.03.2022 veröffentlichte Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW), die am 01.07.2022 in Kraft tritt. Sie gilt dann, wenn in einem Bebauungsplan oder in örtlichen Bauvorschriften keine vorgehenden Regelungen enthalten sind.</p> <p>Diese Stellplätze sind in Verbindung mit einem Einkauf im Wallcenter für eine begrenzte Zeit kostenfrei nutzbar. Ansonsten handelt es sich um öffentlich zugängliche Stellplätze. Im Wallcenter werden die technischen Voraussetzungen (Daten-Schnittstelle) für die Integration in ein Parkleitsystem geschaffen. 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>Es gab einen Wettbewerb in Form eines Investoren-Auswahlverfahrens in einem klar umrissenen bestehenden städtebaulichen Umfeld.</p> <p>Im Rahmen des Integrierten Innenstadtentwicklungskonzepts (IEK) wurde das Plangebiet (Standort Bahnhofstraße/Am Zollstock) analog zum Einzelhandelskonzept (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen</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>GmbH, 2014, bzw. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Aktualisierung der wesentlichen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hansestadt Attendorn, 2018) als Standort für eine „zügige und großflächige Einzelhandelsansiedlung“ zugrunde gelegt (IEK, Planungsgruppe MWM, Stand 2015, vgl. S. 82). Als konkretes Ziel wird hier genannt, das derzeit u.a. als Parkplatz genutzte Gelände mit einem urbanen Nutzungsmix mit klarem Handelsschwerpunkt zu entwickeln (vgl. S. 124). Unter der Maßnahme M 6.2.13 Bereich Bahnhofstraße/Am Zollstock West ist die Neuordnung/Neubau durch einen Geschäfts- und Dienstleistungskomplex die vorgesehene Maßnahme. Vor dem Hintergrund, die letzte für großflächigen Einzelhandel verbliebene Fläche der Innenstadt für ebensolchen zu nutzen, entscheidet sich die Stadt für das diesem Vorhaben zugrunde liegende Konzept mit ausschließlicher Handelsnutzung. Aus dem IEK geht hervor, dass zur Sicherstellung des Parkraumbedarfes 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. Diese Stellplätze sind in Verbindung mit einem Einkauf im Wallcenter für eine begrenzte Zeit kostenfrei nutzbar. Ansonsten handelt es sich um öffentlich zugängliche Stellplätze. Im Wallcenter werden die technischen Voraussetzungen (Daten-Schnittstelle) für die Integration in ein Parkleitsystem geschaffen. 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>

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>Zusätzlich zu den Stellplätzen für KFZ sind 16 überdachte Fahrradstellplätze vorgesehen. Vor diesem Hintergrund wird ausreichendes, im Gebäude integriertes Stellplatzangebot geschaffen, das gemeinsam mit dem großflächigen Einzelhandelsbesatz den gesamtstädtischen Zielstellungen entspricht.</p> <p>Das Parkdeck wurde so gestaltet, dass man von der Bahnhofstraße aus nur im Bereich der 9 m breiten Zufahrt hineinsehen kann. Ansonsten sind im Erdgeschoss verglaste Türen von Erschließungsbereichen und Fenster von Aufenthalts- und Nebenräumen vorhanden.</p> <p>Es wird keine Tiefgarage errichtet. Es ist jedoch vorgesehen, in einem Teilbereich des Grundstückes ein Untergeschoss für Technik zu errichten.</p> <p>Die Planung entspricht sowohl dem Innenstadtentwicklungskonzept als auch dem Einzelhandelskonzept der Stadt Attendorn.</p>