

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	3	vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“

8	Stellungnahme	Abwägung
1	In oben genannter Angelegenheit zeigen wir unter Vorlage einer auf uns lautenden Vollmacht an, dass wir mit der weiteren Wahrnehmung von rechtlichen Interessen beauftragt wurden. Namens und im Auftrage unserer Mandanten nehmen wir im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 3 Abs. 2 BauGB zur 1A. Änderung des Flächennutzungsplans „Busbahnhof und des im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ wie folgt Stellung: A. Ausgangslage Unsere Mandanten sind Eigentümer des mit einem mehrgeschossigen Wohnhaus bebauten Grundstücks Am Gerbergraben 7, 57439 Attendorn. Das Grundstück liegt - lediglich getrennt durch von West nach Ost verlaufenden Straßenzüge „Ostwall“ und „Mühlengraben“ - ca. 15 m von dem projektierten Planbereich in einem als WA-Gebiet zu qualifizierenden Bereich der Stadt Attendorn. Das Wohnobjekt unserer Mandanten wurde im Jahre 2019 errichtet. Mit Blick auf seine besondere Lage im Bereich der Altstadt wurde seinerzeit mit der Stadt Attendorn eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung getroffen, welche unsere Mandantschaft verpflichtete, durch besondere Gestaltungsmaßnahmen, insbesondere ausgerichtet zum Ostwall hin, die besondere	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
2		

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

8 Stellungnahme	Abwägung
Bedeutung dieser Ortslage in ihrer ursprünglichen Gestaltung zu sichern und zu schützen. Unsere Mandatschaft ist den aus dieser Vereinbarung ergebenden Verpflichtungen umfassend nachgekommen. Nunmehr beabsichtigt die Stadt Attendorn mit den oben genannten Planungen unmittelbar angrenzend an den Mühlengraben/Ostwall die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein großflächiges Einzelhandelsprojekt mit zum Ostwall/Mühlengraben hin ausgerichteten Parkplätzen in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei gleichzeitiger paralleler Änderung des derzeit geltenden Flächennutzungsplans zu schaffen. Wegen der Einzelheiten des projektierten Planentwurfs und zwecks Meidung unnötiger Wiederholungen nehmen wir Bezug auf die ausgelegten Planunterlagen sowie gutachterlicher Stellungnahmen. B. Stellungnahme Namens und im Auftrage unserer Mandanten nehmen wir zu der beabsichtigten Planung wie folgt Stellung: Den ausliegenden Planentwürfen wird mit Blick auf die projektierten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung widersprochen. Begründung: Zur Begründung tragen wir wie folgt vor: I. Zur städtebaulichen Erforderlichkeit der beabsichtigten Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB 3 1. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die beabsichtigte Planung genügt diesem Planungserfordernis nicht, denn die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan angestrebte Realisierung eines Bauprojektes zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen im 1.	Zur Aufstellung von Bauleitplänen ist die Gemeinde nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB verpflichtet, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planungspflicht besteht dann, wenn Bauleitpläne nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Die Erforderlichkeit ist dann gegeben, wenn die Bauleitplanung auf

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

8 Stellungnahme	Abwägung
Obergeschoss und mit einem Parkdeck im Erdgeschoss nebst weiteren Parkflächen im Außenbereich ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich; insbesondere dient sie nicht „einer Stärkung der Attraktivität und der Versorgungsfunktion der Innenstadt“. 4 So bestehen bereits grundsätzliche Zweifel an der Erforderlichkeit der Planung aufgrund des gewählten Standorts unmittelbar angrenzend an den durch die Gestaltungssatzung der Stadt Attendorn als besonders schützenswert qualifizierten Bereich. Das geplante Heranrücken einer derartigen Nutzung an diesen Altstadtbereich dient ersichtlich nicht einer Steigerung/Stärkung der Attraktivität der Innenstadt und dem Zweck der Altstadtsatzung. Bereits die optisch erdrückende Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung aufgrund der geplanten Länge und Höhe der rückwärtigen, zum Mühlengraben hin ausgerichteten Seite des Gebäudes widerspricht dem mit der Altstadtsatzung verfolgten Zweck.	eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese gewährleistet. Gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Attendorn ist im Bereich des Plangebietes eine der letzten Flächen für großflächigen Einzelhandel projektiert („Entwicklungsfläche“). Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel greift die städtebaulich-funktionalen Entwicklungsempfehlungen auf. Es kann somit zur Sicherung und Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 „Stadtkern“ bereitet planungsrechtlich ein Mischgebiet im Bereich des Plangebietes vor. Großflächige Einzelhandelsnutzungen gem. § 11 Nr. 3 BauNVO sind indes nur in der Baugebietskategorie Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig. Aus diesem Grund ist die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans, der ein Sondergebiet vorbereitet, für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. 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 zwischen den Standorten. Darüber hinaus wird das Plangebiet aufgrund fehlender Raumkanten als städtebaulich mindergenutzt und wenig repräsentativ für eine Bahnhofs- und städtische Eingangslage bewertet (vgl. S. 74). Diese Problematik wurde im Rahmen der Planung aufgegriffen: Es ist als Ergänzung zur Altstadt an der Schnittstelle zum Alleecenter großflächiger, Frequenz erzeugender Einzelhandel geplant. Eine höhere bauliche Ausnutzung der Fläche und die Schaffung von Raumkanten an den

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

8 Stellungnahme	Abwägung
	wichtigen Straßenzügen (Bahnhofstraße) mit einem gestalterischen Anspruch am Bahnhof sind die städtischen Ziele, die mit der vorliegenden Planung vorbereitet werden. Der Baukörper schafft neue Raumkanten, die insbesondere die Bahnhofstraße fassen. Dabei entspricht er mit der Traufhöhe bzw. mit der Attikahöhe den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung 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. 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.

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

8 Stellungnahme	Abwägung
	Der geplante Baukörper entspricht 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. 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 zu den öffentlichen Straßenräumen 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 Umgebung ein. Das Projekt liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung Altstadt vom 13.11.2019 der Hansestadt Attendorn und muss daher nicht die gleichen Gestaltungsanforderungen erfüllen, die im historischen Stadtkern geboten sind. Hinzu ist die Dimension des Vorhabens in Bezug auf die Länge der Fassadenabwicklungen und die Gebäudehöhe nicht untypisch, Vorbilder eine solchen Bebauungsstruktur sind nicht zuletzt durch das benachbarte Allee-Center bereits vorhanden.
5 Hinzutritt - neben der optischen Beeinträchtigung - eine erhebliche Lärmbeeinträchtigung durch die an der Rückseite zum Mühlengraben hin projektierten Parkplatzflächen sowie den ebenfalls zum Mühlengraben hin ausgerichteten Lüftungseinrichtungen. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte werden, wie noch im Einzelnen darzulegen sein wird, offensichtlich überschritten.	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.

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

8 Stellungnahme	Abwägung
6 Der gewählte Standort für ein derartiges Projekt bedingt mithin eine nachhaltige Schwächung eines in besonderer Weise schützenswerten Bereichs der Stadt Attendorn. Offensichtlich wurde diesem Aspekt bislang keinerlei Bedeutung beigemessen. So fällt auf, dass in der Planbegründung (vgl. Nr. 4.2 „Bestandssituation und Umgebung des Plangebietes“) die besonders geschützte städtebauliche Lage nicht einmal in Ansätzen erwähnt wird.	In der Begründung ist ergänzt worden, dass sich der Altstadtbereich nördlich des Plangebietes befindet und dessen Gestaltung durch Satzung geschützt ist. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
7 2. Die Erforderlichkeit der Planung ist jedoch nicht nur mit Blick auf den gewählten Standort infrage zu stellen. Es fehlt ebenfalls die bauplanungsrechtliche Erforderlichkeit mit Blick auf die geplante Nutzung. Eine derart großflächige Einzelhandelsnutzung mit den vorgesehenen Warensortimenten kann nicht überzeugend mit den Zielsetzungen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Attendorn in Einklang gebracht werden; auch wenn das Einzelhandelskonzept - so hat es den Eindruck - mit Blick auf den angedachten Standort „nachgeschärft“ wurde. Gerade die Genese des Einzelhandelskonzepts im Laufe der Jahre, aber auch die aktuelle Fassung lässt substanzielle Zweifel daran aufkommen, dass der Standort dem städtebaulichen Planungserfordernis überzeugend gerecht werden kann. Zu Recht wurde insoweit bereits durch die Industrie- und Handelskammer Siegen betont, dass aufgrund der vorhandenen Kaufkraftbindung die angedachten Warensortimente nur die Konkurrenzsituation verstärken und zu Umsatzumverteilungen führen, die namentlich die kleineren Händler in der Stadt Attendorn in besonderer Weise treffen würden. Es überzeugt deshalb nicht, die Planung städtebaulich mit einer Stärkung, Sicherung und Konzentration der Angebotsstruktur, wie es in der Planbegründung (vgl. Bl. 3) zum Ausdruck kommt, rechtfertigen zu wollen. Dieser Argumentationsansatz wirkt angesichts der bereits vor Ort vorhandenen Kaufkraftbindung in den angedachten Warensortimenten tendenziell eher konstruiert, was letztlich auch die in dem Entwurf der Planbegründung sich findende Auswirkungsanalyse (s. Bl.	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, wie bereits ausgeführt, innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Hansestadt Attendorn (EHK Attendorn). Das Vorhaben steht auch im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben gemäß LEP NRW, da sich der Planstandort (Standort Einzelhandelsnutzung) innerhalb eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches befindet (Ziel 6.5 – 2 LEP NRW). Ebenfalls entspricht das Vorhaben den Vorgaben und den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Attendorn, welche für das Plangebiet vorzugsweise großflächigen Handel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Anschluss an die Innenstadt und funktionaler Verbindung zum Alleecenter vorsieht. Wie in der Begründung beschrieben, werden mit dem Vorhaben die Ziele des Innenstadtentwicklungskonzeptes und des Einzelhandelskonzeptes verfolgt, mit einer frequenzbringenden Einzelhandelsnutzung den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu stärken. Dies kann durch die vorgesehenen Sortimente innerhalb des Plangebietes erreicht werden. Die geplanten Einzelhandelsbetriebe befinden sich vollständig innerhalb

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

8 Stellungnahme	Abwägung
17) eindrucksvoll zeigt, ohne daraus allerdings die zutreffenden Schlüsse zu ziehen. So ist keineswegs zu erwarten, dass als Folge des Projekts kleinteilige Betriebe zusätzlich angesiedelt oder ausgeweitet werden könnten. Das Gegenteil dürfte der Fall sein. Aufgrund der zu erwartenden Sogwirkung besteht die begründete Gefahr, dass die (noch) stabile Einzelhandelsstruktur in der Stadt Attendorn in Teilen in einer städtebaulich nicht mehr akzeptablen Art und Weise geschädigt wird. Angesichts dieses Befundes ist auch nicht zu erwarten, dass der projektierten Planung mit Blick auf das von der Stadt Attendorn entwickelte integrierte Innenstadtentwicklungskonzept einen überzeugenden Beitrag zur Steigerung der letztlichen Attraktivität der Kernstadt mit ihrem zentralen Versorgungsbereich leisten kann.	des für Attendorn festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Zur Klarstellung ist in der Begründung eine Abhandlung der Vereinbarkeit der Planung mit den Anforderungen des LEP NRW ergänzt worden. Zum Integrationsgebot aus dem Ziel 6.5 – 2 LEP NRW ist festzustellen, dass alle Bestandteile des Vorhabens einschließlich der außenliegenden Stellplätze nach vollzogener Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen. Der zentrale Versorgungsbereich ist also zwecks Klarstellung und Flächengleichheit im Einzelhandelskonzept (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Aktualisierung der wesentlichen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hansestadt Attendorn, 2018) geringfügig angepasst worden. Die Planung entspricht sowohl dem Innenstadtentwicklungskonzept als auch dem Einzelhandelskonzept der Stadt Attendorn. Die Stadt entscheidet sich in Kenntnis der Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung bewusst für die Umsetzung des Vorhabens, mit dem Ziel einen Beitrag für eine moderne und zukunftsfähige Innenstadt zu leisten. 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

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

8 Stellungnahme	Abwägung
	ebenfalls Kaufkraftabflüsse verzeichnen. Bereits in dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2018 werden die allgemeinen Entwicklungstendenzen im Einzelhandel, die zunehmende Bedeutung des Einzelhandels und die dadurch resultierenden Herausforderungen für die Innenstädte benannt. Die letzten Jahre wurden ferner durch die Corona-Pandemie geprägt. Die Pandemie hat den Strukturwandel im Einzelhandel nochmal verstärkt. Demnach konnte der Onlinehandel in vielen Branchen weitere Zuwächse erfahren, dies ging zulasten des stationären Einzelhandels. Als eine der wenigen Branchen, konnte die Branche des täglichen Bedarfs Zuwächse im stationären Einzelhandel erzielen. Es ist daher zu erwarten, dass der stationäre Einzelhandel im Bereich der Güter des kurzfristigen Bedarfs sicher aufgestellt ist und zukünftig sein wird. Demnach handelt es sich hier um Branchen bzw. Sortimente, welche eine langfristige Ankerwirkung und demnach Frequenzwirkung entfalten können. Dies schließt den Kreis zu den eingangs formulierten Zielen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (GMA 2021) wurde ebenfalls die Angebotssituation in Attendorn in den Blick genommen. Es wird ausgeführt, dass die Angebotssituation in Attendorn in 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

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

8 Stellungnahme	Abwägung
	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. 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. 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-

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

8 Stellungnahme	Abwägung
	und Zentrenkonzepts der Hansestadt Attendorn 2018, als Fortschreibung von 2014) ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Entwicklungsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen. Damit handelt es sich um einen Bereich, der der Weiterentwicklung des Hauptzentrums dienen soll. Konkret wird die Einbindung von großflächigem zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel mit Frequenz erzeugender Funktion genannt. Durch die Gestaltung und Nutzung dieser Schnittstellenfläche sollte der Eingang zur Innenstadt aufgewertet werden, Kopplungseffekte mit dem Alleecenter berücksichtigt und die Anbindung an den historischen Hauptzentrumsteil ermöglicht werden. Die Stadt entscheidet sich unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts, in dem der Planstandort bereits als Entwicklungsfläche ausgewiesen ist, und in Kenntnis der Auswirkungen auf die Innenstadt, für die Entwicklung des Vorhabens in der Innenstadt von Attendorn. Ziel ist die Schaffung eines insgesamt modernen und zukunftsfähigen Angebots. 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. Eine Bedarfsprüfung ist im Rahmen der marktwirtschaftlichen Grundord-

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

8 Stellungnahme	Abwägung
	nung 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, wie bereits ausgeführt, innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Hansestadt Attendorn (EHK Attendorn). Das Vorhaben steht auch im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben gemäß LEP NRW, da sich der Planstandort (Standort Einzelhandelsnutzung) innerhalb eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches befindet (Ziel 6.5 – 2 LEP NRW). Ebenfalls entspricht das Vorhaben den Vorgaben und den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Attendorn, welche für das Plangebiet vorzugsweise großflächigen Handel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Anschluss an die Innenstadt und funktionaler Verbindung zum Alleecenter vorsieht. Wie in der Begründung beschrieben, werden mit dem Vorhaben die Ziele des Innenstadtentwicklungskonzeptes und des Einzelhandelskonzeptes verfolgt, mit einer frequenzbringenden Einzelhandelsnutzung den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu stärken. Dies kann durch die vorgesehenen Sortimente innerhalb des Plangebietes erreicht werden. Die geplanten Einzelhandelsbetriebe befinden sich vollständig innerhalb des für Attendorn festgelegten zentralen Versorgungsbereichs, Auf den nachfolgenden Punkt 8.9 wird verwiesen. Die Planung entspricht sowohl dem Innenstadtentwicklungskonzept als auch dem Einzelhandelskonzept der Stadt Attendorn. Die Stadt entscheidet sich in Kenntnis der Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung bewusst für die Umsetzung des Vorhabens, mit dem Ziel einen Beitrag für eine moderne und zukunftsfähige Innenstadt zu leisten.

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

8 Stellungnahme	Abwägung
	Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Ansiedlung von frequenzbringenden (Anker-) Nutzungen soll insbesondere eine Stärkung der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt und dadurch eine Attraktivierung der Kernstadt erfolgen. Es ist eine Verbesserung der Kaufkraftbindung und auch eine Rückholung von vormals abfließender Kaufkraft beabsichtigt. Bei der Aufstellung des Bauleitplans wurde dazu die Angebots- und Nachfrageseite anhand des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2018 beachtet. Hier kann bestätigt werden, dass die im Plangebiet vorgesehenen Sortimente eine bereits hohe Zentralität aufweisen. Es wird daher empfohlen, eine Ausweitung des Angebots insbesondere in den Branchen vorzusehen, in denen Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Zunächst ist hier festzustellen, dass die in dem Plangebiet vorgesehenen Nutzungen zwar hohe Zentralitäten aufweisen, jedoch ebenfalls Kaufkraftabflüsse verzeichnen. Bereits in dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2018 werden die allgemeinen Entwicklungstendenzen im Einzelhandel, die zunehmende Bedeutung des Einzelhandels und die dadurch resultierenden Herausforderungen für die Innenstädte benannt. Die letzten Jahre wurden ferner durch die Corona-Pandemie geprägt. Die Pandemie hat den Strukturwandel im Einzelhandel nochmal verstärkt. Demnach konnte der Onlinehandel in vielen Branchen weitere Zuwächse erfahren, dies ging zulasten des stationären Einzelhandels. Als eine der wenigen Branchen, konnte die Branche des täglichen Bedarfs Zuwächse im stationären Einzelhandel erzielen. Es ist daher zu erwarten, dass der stationäre Einzelhandel im Bereich der Güter des kurzfristigen Bedarfs sicher aufgestellt ist und zukünftig sein wird. Demnach handelt es sich hier um Branchen bzw. Sortimente, welche eine langfristige Ankerwirkung und demnach Frequenzwirkung entfalten können. Dies schließt den Kreis zu den eingangs formulierten Zielen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (GMA 2021) wurde ebenfalls die Angebotssituation in Attendorn in

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

8 Stellungnahme	Abwägung
	den Blick genommen. Es wird ausgeführt, dass die Angebotssituation in Attendorn in dem Segment Nahrungs- und Genussmittel als ausbaufähig bewertet wird. Die Einzelhandels-zentralität für Lebensmittel- und Getränkemärkte lässt erkennen, dass deutlich geringere Umsätze bei Nahrungs- und Genussmitteln im Vergleich zur örtlichen Kaufkraft erzielt werden. In Attendorn ist im Segment Gesundheit / Körperpflege lediglich ein Drogeriemarkt und eine Parfümerie vorhanden, die Zentralität liegt hier einschl. der berücksichtigten Randsortimenten in anderen Märkten bei lediglich 82. Es werden somit Potenziale in der Angebotssituation in den betrachteten Sortimenten erkannt. Gegenüber dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept geht die Auswirkungsanalyse von den erfassten Lebensmittel- und Getränkemärkten aus, während das Einzelhandelskonzept auch den kleinteiligen Lebensmitteleinzelhandel und das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger) umfasst. Neben dieser unterschiedlichen Basis in Bezug auf die Angebotssituation liegen auch abweichende Kaufkraft-Ausgabewerte (= Nachfragesituation) vor. Während die durchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft bei Nahrungs- und Genussmitteln in der Auswirkungsanalyse bei 2.445 € im Bundesdurchschnitt liegt, weist Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen (Einzelhandelskonzept Attendorn 2018) hier lediglich eine Pro-Kopf-Kaufkraft von 2.090 € aus. Somit wird im Einzelhandelskonzept ein deutlich geringeres Kaufkraftpotenzial ausgewiesen, sodass dies auch zu einer höheren Zentralität führt. 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

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

8 Stellungnahme	Abwägung
	vorgesehen, für die Kaufkraftabflüsse bestehen und die vor dem Hintergrund der Angebotssituation realisierbar sind. Im Rahmen des Integrierten Innenstadtentwicklungskonzepts (IEK) wurde das Plangebiet (Standort Bahnhofstraße/Am Zollstock) analog zum Einzelhandelskonzept (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 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

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

8 Stellungnahme	Abwägung
8 Nach alledem ist ein Planungserfordernis aus der aktuellen Bedarfssituation nicht ableitbar. Vielmehr zeichnet sich ab, dass die Planung dem Erfordernis einer behutsamen, die Gesamtsituation in den Blick nehmenden Planung unter Einbeziehung vorhandener Umfeldnutzungen und der Sicherung einer stabilen Einzelhandelsstruktur nicht mehr gerecht werden kann. Dies gilt erst recht, wenn man sich noch vor Augen führt, dass die Planung im Westen ersichtlich über den landesplanerisch festgelegten zentralen Versorgungsbereich hinausreicht und dort umfangreiche das vorhandene Wohnumfeld massiv störende Nutzungen in Form der Anlage von Stellplatzflächen geschaffen werden sollen. II. Beachtung übergeordneter Planungen	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. 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. 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. Es wird keine Tiefgarage errichtet. Es ist jedoch vorgesehen, in einem Teilbereich des Grundstückes ein Untergeschoss für Technik zu errichten. Massive Störungen des Wohnumfeldes liegen gemäß der eingebrachten schalltechnischen Untersuchungen nicht vor. Hier ist ebenfalls anzuführen, dass das Plangebiet ebenso wie seine bebaute Nachbarschaft mit Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches mit innerstädtischen Nutzungen, in Nachbarschaft zu dem Bahnhof und der innerstädtischen Straßen (Bahnhofstraße, Am Zollstock) sowie durch die bisherige Nutzung durch Einzelhandel und großflächigen Stellplatzflächen selbst bereits deutliche Vorprägungen aus schalltechnischer Sicht vorhanden sind.

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

8 Stellungnahme	Abwägung
9 Die Planung widerspricht den landesplanerischen Vorgaben. Dem Ziel 6.5.2 des LEP NRW wird keine Beachtung geschenkt, denn, wie bereits oben ausgeführt wurde, bewegt sich das Vorhaben nicht umfassend im landesplanerisch vorgegebenen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Attendorn. III. Zu den einzelnen Festsetzungen (Buchstabe A. der Begründung des Planentwurfs) 1. Art der baulichen Nutzung Das städtebauliche Konzept sieht vor, ein SO-Gebiet für ein Einzelhandelsvorhaben („Innenstadtergänzender Einzelhandel“) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal ca. 3.340 m² in einer zweigeschossigen Bauweise festzusetzen. Ankermieter soll ein Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.985 m² zzgl. einer Bäckerei mit etwa 55 m² Verkaufsfläche werden. Ein Drogeriefachmarkt mit ca. 1.190 m², sowie eine Apotheke mit etwa 95 m² Verkaufsfläche sollen das Angebot ergänzen. Daneben ist eine Cafébar mit 15 m² Verkaufsfläche geplant. Es sind ausweislich des Entwurfs der Planbegründung folgende konkrete Nutzungen (vgl. Bl. 17f) für die jeweiligen Geschosse vorgesehen: Erdgeschoss - Parkebene mit 143 PKW-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen,	Zum Integrationsgebot aus dem Ziel 6.5 – 2 LEP NRW ist festzustellen, dass alle Bestandteile des Vorhabens einschließlich der außenliegenden Stellplätze nach vollzogener Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen. Der zentrale Versorgungsbereich ist also zwecks Klarstellung und Flächengleichheit im Einzelhandelskonzept (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Aktualisierung der wesentlichen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hansestadt Attendorn, 2018) geringfügig angepasst worden. Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich offensichtlich („zu den einzelnen Festsetzungen“) auf die Inhalte (Festsetzungen) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37n „Wallcenter“. Sie sind demzufolge nicht Gegenstand dieser Abwägung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

8 Stellungnahme	Abwägung
- Neben- und Technikanlagen, - Anlieferhof einschl. Ver- und Entsorgung, - Cafebar mit ca. 15 m2 Verkaufsfläche, - Apotheke mit ca. 95 m2 Verkaufsfläche. 1. Obergeschoss - Lebensmittelvollsortimenter mit 1.985 m2 Verkaufsfläche zzgl. Bäckerei mit 55 m2 Verkaufsfläche - Drogeriemarkt mit 1.190 m2 Verkaufsfläche. 2. Obergeschoss - Personal-, Sozial- und Nebenräume - Lager, - Technikanlagen 10 Die bauplanungsrechtliche Möglichkeit einer SO-Festsetzung wird zwar grundsätzlich nicht in Zweifel gezogen. Im konkreten Fall begegnet sie jedoch erheblichen Bedenken, da der Inhalt der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in sich widersprüchlich und nicht hinreichend bestimmt ist. Dies gilt beispielhaft für die Festsetzung der zulässigen Nutzungen auf Erdgeschossesebene. Planbegründung und Festsetzungsinhalt passen ersichtlich nicht zueinander. Irritierend ist auch, dass augenscheinlich die gesamte Erdgeschossesebene nach Maßgabe des Festsetzungsinhalts perspektivisch auch für gastronomische Nutzungen zur Verfügung steht. Dies widerspricht eklatant dem verfolgten Planungsansatz, der doch maßgeblich die Etablierung eines „Innenstadtergänzenden Einzelhandels“, was auch immer das meinen mag, verfolgt.	

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

8 Stellungnahme	Abwägung
2. Zum Maß der baulichen Nutzung Zu den Festsetzungen betreffend das Maß der baulichen Nutzung wird folgendes angemerkt: a. Festgesetzte zulässige Grundfläche Zeichnerisch wird eine zulässige Grundfläche von 0,8 festgesetzt, die gemäß den textlichen Festsetzungen (Nr. 2.1) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,92 überschritten werden darf. Eine derartige Massierung der zulässigen Bebauung ist inakzeptabel. Ihr wird ausdrücklich widersprochen. So beachtet sie bereits nicht das gesetzlichen Leitbild, wonach die Überschreitung einer Grundflächenzahl von 0,8 regelmäßig unzulässig ist. Städtebauliche Gründe, welche es rechtfertigen könnten, von dieser gesetzlichen Vorgabe ausnahmsweise abzuweichen, sind angesichts der ohnehin bereits auf Grundlage der festgesetzten GF von 0,8 ermöglichten intensiven Bebauung des Grundstücks und unter Berücksichtigung des Wohnumfeldes nicht ersichtlich. Ersichtlich handelt es sich auch nicht mehr um eine geringfügige Überschreitung, denn die zulässige GFZ soll um 15 % erhöht werden. Dies ist nicht mehr geringfügig (vgl. nur König in: König/Roeser/Stock BauNVO § 19 Rn. 26).	

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

8 Stellungnahme	Abwägung
12 Hinzutritt, dass damit die ohnehin schon landesplanerisch nicht zulässige Überschreitung des zentralen Versorgungsbereich der Stadt Attendorn nochmals intensiviert wird. 13 b. Zur zulässigen Gebäudehöhe Der Bebauungsplan sieht vor, dass die zulässige Gebäudehöhe um bis zu einen Meter durch untergeordnete Technikaufbauten auf maximal insgesamt 20% der darunterliegenden Geschossfläche überschritten werden darf (Nr. 2.2 der textlichen Festsetzungen). Dieser Festsetzung wird ebenfalls nachdrücklich widersprochen. Die Festsetzung ist bereits in sich widersprüchlich. Technikaufbauten, die nahezu ein Fünftel der Geschossfläche einnehmen, können nicht mehr als untergeordnet bezeichnet werden.	

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

8	Stellungnahme	Abwägung
14	Unabhängig davon ist bereits die zeichnerisch festgesetzte Gebäudehöhe aufgrund der von dem Objekt auf das Wohnumfeld ausgehenden erdrückenden Wirkung inakzeptabel. Die zulässige Gebäudehöhe nochmals durch die zitierte textliche Festsetzung anzuheben, überzeugt nicht. Städtebauliche Gründe, die dies rechtfertigen könnten, sind nicht ersichtlich. Vielmehr widerspricht eine derartige Vorgehensweise ersichtlich der vorhandenen städtebaulichen Situation.	

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

8	Stellungnahme	Abwägung
	Dies gilt insbesondere, wenn man sich vergegenwärtigt, dass die aus-	

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

8 Stellungnahme	Abwägung
15 weislich des Vorhaben- und Erschließungsplans projektierten und ersichtlich lärmverursachenden Technikaufbauten zum benachbarten Wohnumfeld hin ausgerichtet werden sollen. c. Zur Bauweise Der festgesetzten zulässigen Bauweise (Nr. 3 der textlichen Festsetzungen), wonach Gebäude bei zugelassener offener Bauweise eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten dürfen, wird widersprochen. Erneut ist festzustellen, dass diese Festsetzung dem gesetzlichen Leitbild widerspricht und letztlich in einer weder städtebaulich noch landesplanerisch zu rechtfertigenden Art und Weise eine Intensivierung der Bebauung ermöglicht, die ersichtlich allein investiven Interessen des Vorhabenträgers dienen dürfte. d. Stellplatzflächen sowie Ein- und Ausfahrtbereiche Durch die Anordnung der Ein- und Ausfahrtbereiche mit den dahinterliegenden Stellplatzflächen wird nicht nur der gesamte Fahrzeuglärm, 17 der mit dem Vorhaben verbunden ist, in das bislang	

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

8 Stellungnahme	Abwägung
ruhige Wohnumfeld, in dem sich das Anwesen unserer Mandanten findet, hineingetragen. Hinzutritt, dass zukünftig auch der von der Straße „Am Zollstock“ ausgehende Verkehrslärm nunmehr in das Wohngebiet unserer Mandanten hineingetragen wird. Dies ist inakzeptabel und zeigt erneut, dass der konzeptionelle Ansatz städtebaulich nicht verträglich ist. Den textlichen Festsetzungen zu den Nr. 4 und 5 wird deshalb widersprochen. e. Festsetzungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie Die Regelung wird grundsätzlich begrüßt. Unklar ist jedoch, ob der zugelassene Flächenanteil von 8 % für diese technischen Anlagen neben den bereits gemäß Nr. 2.2 zugelassenen Flächenanteil von 20 % für Technikaufbauten tritt. 3. Zu den Hinweisen (Buchstabe B. der Begründung des Planentwurfs) Es wird unter Nr. B. 4 darauf hingewiesen, dass die anfallenden Niederschläge nach Maßgabe des § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 44 Landeswassergesetz grundsätzlich ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch	

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

8 Stellungnahme	Abwägung
wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Hierzu wird angemerkt, dass ein derartiger Hinweis völlig unzureichend ist, den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Niederschlagsentwässerung Rechnung zu tragen. Die offensichtlich mit diesem Hinweis intendierte Verlagerung des Problems auf die Genehmigungsebene kann nicht überzeugen. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Abwassereinrichtungen, insbesondere im Bereich des Mühlengrabs und des Wallgrabens sind bereits zur Zeit derart stark hydraulisch belastet, dass sie kaum in der Lage sein werden, die auf dem Grundstück zukünftig anfallende Niederschlagswässer aufzunehmen. Es war und ist deshalb planungsrechtlich geboten, die Möglichkeit einer ordnungsgemäßen Abführung anfallenden Niederschlagswassers vorab gutachterlich klären zu lassen. IV. Verletzung des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB § 1 Abs. 7 des BauGB verlangt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dieses Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), die Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung) oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).	

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

8 Stellungnahme	Abwägung
21 Unbeschadet der vorstehenden Ausführungen unter Nr. I - III, die bereits eine Verletzung des Abwägungsgebotes zur Folge haben, wird mit Blick auf die projektierte Planung eine Verletzung des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB noch aus folgenden Gründen gerügt: 1. Unzureichender Lärmschutz 22 Der ausgelegten schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ ist für das Grundstück unserer Mandanten, welches im Gutachten fehlerhaft unter der Adresse „Ostwall 99“ geführt wird, zu entnehmen, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet an Werktagen ohne Lärminderungsmaßnahmen bereits überschritten werden. Bereits dies lässt erkennen, dass die projektierte Planung mit Blick auf die Beachtung des Abwägungsgebotes erheblichen rechtlichen Zweifeln unterliegt. Diese Zweifel verstärken sich zur Gewissheit, wenn man sich im weiteren vergegenwärtigt, dass die Begutachtung an erheblichen sachlichen und fachlichen Mängeln leidet.	

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

8 Stellungnahme	Abwägung
23 Es ist zu rügen, dass offensichtlich [...] ein Immissionsort (IO 11) gewählt wurde, der mit der tatsächlichen Bebauung nicht übereinstimmt. So existiert das auf dem Grundstück [...] herangezogene Wohngebäude zur Bestimmung des IO 11 bereits seit Jahren nicht mehr. Es wurde durch einen Neubau ersetzt, der deutlich näher an den Mühlengraben heranrückt, so dass damit korrespondierend auch der Immissionsort anders hätte gewählt werden müssen. Wäre dies geschehen, hätte der Gutachter feststellen müssen, dass die Überschreitung des Immissionsrichtwertes deutlich höher liegt und deshalb die von ihm erwogenen Lärminderungsmaßnahmen bereits unzureichend sind. Hinzutritt, dass auch ein unzutreffender Immissionsrichtwert in Ansatz 24 gebracht wurde. Das Grundstück unserer Mandantschaft befindet sich nämlich in einem Bereich der Stadt Attendorn, der aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen als (faktisches) allgemeines Wohngebiet einzustufen ist. Abweichende Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 dürften insoweit funktionslos geworden sein soweit der Bebauungsplan überhaupt jemals wirksam war. Richtigerweise hätte deshalb ein Immissionsrichtwert von 55dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zu Grunde gelegt werden müssen. Es wird ferner gerügt, dass bei der Ermittlung der Verkehrszahlen 25 nicht entsprechend der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ein worst-case-szenario, welches sämtliche zulässigen Nutzungen erfasst, zu Grunde gelegt wurde.	

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

8 Stellungnahme	Abwägung
Die Ermittlung der Verkehrsgeräusche und sonstigen technischen Geräusche, die mit den geplanten Anlagen verbunden sein dürften, dürfte im Übrigen ohnehin von deutlich zu niedrigen Ansätzen ausgehen. So ist nichts dafür ersichtlich, dass die Verkehrszahlen, insbesondere die bereits vorhandenen Vorbelastungen zutreffend, beispielhaft aufgrund entsprechender gutachterlicher Erhebungen ermittelt wurden. Irritierend ist auch, wenn nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.V.m. dem Vorhaben- und Erschließungsplan beabsichtigt ist, die lärmverursachenden sonstigen technischen Anlagen zu dem nördlich gelegenen Wohnumfeld, in welchem sich auch das Grundstück unserer Mandanten findet, hin auszurichten. Richtigerweise hätte nach Maßgabe der Rechtsprechung im Rahmen der gebotenen Abwägung festgesetzt werden müssen, dass derartige Anlagen	

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

8 Stellungnahme	Abwägung
zu den ohnehin bereits vorbelasteten Bereichen hin ausgerichtet werden. Das Gutachten leidet danach an erheblichen Mängeln. Diese Mängel begründet eine Verletzung des Abwägungsgebotes zulasten unserer Mandanten. 2. Weitere Abwägungsfehler 27 a. Als abwägungsfehlerhaft ist ferner zu rügen, dass dem besonderen Schutzcharakter der Innenstadt, der sich insbesondere durch den Erlass der Altstadtsatzung Ausdruck verleiht, durch das nunmehr projektierte Vorhaben nicht hinreichend Rechnung getragen wird. Zwecks Meidung von Wiederholungen kann in diesem Zusammenhang auf die bereits oben getätigten Ausführungen zur Planrechtfertigung verwiesen werden. Es danach schlicht inakzeptabel, mit einer derart überdimensionierten Bebauung an den durch die Altstadtsatzung geschützten Innenstadtbereich der Stadt Attendorn heranzurücken. 28 b. Gerügt wird ferner, dass dem Brandschutz im Zusammenhang mit der projektierten Planung nicht in abwägungsfehlerfreier Weise Rechnung getragen wird. Dem Thema Brandschutz wurde nicht einmal ansatzweise Bedeutung beigemessen, obwohl dies auch auf Ebene der Bauleitplanung geboten ist. Im Einzelnen wird gerügt, dass abwägungsfehlerhaft nicht geklärt wurde, ob eine ausreichende Löschwasserversorgung zur Verfügung steht. Gerade für Sondergebiete ist es geboten, die Löschwasserversorgung je nach Größe und Art der Objekte im Einzelfall bereits auf planerischer Ebene festzulegen. Völlig unklar ist auch, wie eine Löschwasserrückhaltung erfolgen soll. Regelungen zum Umgang mit kontaminierte Löschwasser sucht man vergebens, obwohl dies angesichts der innerstädtischen Lage ein keineswegs zu vernachlässigender Aspekt ist. Gerügt wird auch, dass durch	

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

8 Stellungnahme	Abwägung
die unangemessen verdichtete Bebauung eine Umfahrung des projektierten Gebäudebestandes zukünftig nicht möglich sein wird, was Brandangriffe, die angesichts der beengten Verkehrssituation, insbesondere im Bereich des Mühlengrabens ohnehin bereits mehr als schwierig sind, nochmals in erheblicher Weise erschweren würde. 29 c. Schließlich wird als abwägungsfehlerhaft gerügt, dass bislang nicht einmal in Ansätzen geprüft wurde, ob die mit dem Vorhaben einhergehenden Lichtimmissionen, namentlich im Bereich der Stellplatzanlagen noch zulässig sind. So ist zu erwarten, dass insbesondere das Grundstück unserer Mandanten aufgrund der Verortung der Stellplatzanlage in besonderer Weise von Lichtimmissionen durch ein- und abfahrende Fahrzeuge, insbesondere in den Abendstunden belastet wird. Angesichts der zum Süden den ausgerichteten Fensterfronten des Wohnhauses unserer Mandanten führt dies neben den ohnehin bereits die einschlägigen Immissionsrichtwerte überschreitenden Lärmimmissionen zu weiteren Belastungen. Bauplanungsrechtliche Regelungen, um diesen Belastungen vorzubeugen, sind nicht erkennbar. 30 Nach alledem bleibt festzustellen, dass die Bauleitplanung an gravierenden Mängeln leidet, die eine Realisierung in der bislang angedachten Art und Weise ausschließen dürfte. Hierfür wäre, soweit man die Ausweisung eines SO-Gebietes der gegebenen Art noch für zulässig halten wollte, jedenfalls eine massive Reduzierung der Gebäudekubatur und überbaubaren Flächen erforderlich. Damit einhergehend wäre im Übrigen die Festsetzung weitergehender	

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

8 Stellungnahme	Abwägung
Regelungen zur Gewährleistung der subjektiv-öffentlichen Rechte unserer Mandanten, namentlich mit Blick auf die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte und des Schutzes vor Lärm- und Lichtimmissionen geboten.	