

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



Verfahrensbeteiligter	Eingang	Nummer	Thematische Bezüge
	04.04.2022	4	vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“

Stellungnahme	Abwägung
<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Die zu erwartende Umsatzumverteilung ist so groß, dass Sie nicht davon ausgehen können, dass alle bislang im Stadtgebiet befindlichen Lebensmittelbetriebe weiterbetrieben werden können. Wir lehnen Ihren o.g. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37n "Wallcenter" und die dafür im Verfahren befindliche 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ab. Auch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Stadtkern" [REDACTED] lehnen wir ab. Dies geschieht nicht nur vor dem Hintergrund der eigenen negativen Betroffenheit, die aus unserer Sicht in den Planungen</p>	<p>In der Stellungnahme wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die in ihr enthaltenen Ausführungen auf die Verfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37n „Wallcenter“ und zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Stadtkern“ für das Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 17, Flurstück 721 (Am Zollstock 28) beziehen.</p> <p>Da die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37n „Wallcenter“ vorbereitet, wird an dieser Stelle im Hinblick auf die Zusammenhänge der Flächennutzungsplanänderung und des aus</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



Stellungnahme	Abwägung
<p>sogar noch deutlich unterschätzt wird, sondern auch, weil wir erhebliche und landes- sowie regionalplanerisch unzulässige negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erwarten. Soweit im Folgenden nicht ausdrücklich anderes dargestellt, beziehen sich unsere Ausführungen auf alle 3 o.g. Planungsverfahren. Das Wallcenter wird auch in der aktuell leicht verkleinerten Form in derart hohem Maß Kaufkraft aus dem übrigen zentralen Versorgungsbereich abziehen, dass letzterer massiv geschädigt wird. In Folge von Ladenleerständen sowie dem Verlust von Ankerbetrieben – wie z.B. des Drogeriemarktes Rossmann [die aktuell ausliegende GMA-Untersuchung geht diesbezüglich auf S. 30 von einer Umsatzumverteilung aus der zentralen Innenstadt an den Standort Bahnhofstraße/ Mühlengraben von 30% aus, was extrem ist] -wird ein Downgrading in der Innenstadt einsetzen. Die kleineren Läden und Geschäfte, die die Coronakrise bisher überstanden haben und hoffentlich weiter überstehen, werden die in den Unterlagen prognostizierte Umsatzumverteilung nicht mehr schultern können; zumal nach der Pandemie und der daraus resultierenden Zunahme des Onlinehandels. Die ausliegende Auswirkungsanalyse der GMA vom 29.10.2021 genügt nicht den Anforderungen, ihr Verträglichkeitsfazit ist unzutreffend. Sie stellt eine Fortschreibung der GMA-Untersuchung vom 07.01.2020 dar. Auch wenn sich das Layout geändert hat, sind weite Teile der aktuellen Fassung vom 29. 10.2021 textidentisch mit der Vorgängerfassung. Aktualisierungen haben insofern stattgefunden, dass es bei dem Vollsortimenter, dem Drogeriemarkt und der Apotheke zu letztlich marginalen Verkleinerungen bei den Verkaufsflächen gekommen ist und der Textildiscounter nun wegfällt. Erfassung, Methodik und Bewertung im Übrigen sind gleichgeblieben. Auswirkungen der Pandemie, der dadurch bedingten nochmaligen Verstärkung des Onlinehandels (zu Lasten des stationären Handels; die</p>	<p>ihr abgeleiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37n „Wallcenter“ dessen Abwägung als relevant für dieses Verfahren betrachtet und hier wiedergegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt entscheidet sich vor dem Hintergrund der im städtischen Einzelhandels- und Innenstadtentwicklungskonzept definierten Ziele sowie 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.</p> <p>Richtig ist, dass im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung erwartet wird, dass mit Umsetzung des Vorhabens Wettbewerbswirkungen und Umsatzumverteilungen auch in der Innenstadt von Attendorn einhergehen. Bestehende Betriebe werden jedoch auch in Zukunft im Wettbewerb bestehen können, auch wenn die Gefahr einer Geschäftsaufgabe, wie auch sonst üblich, nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird nicht verkannt, dass der geplante großflächige Einzelhandel in Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelslagen im zentralen Versorgungsbereich tritt, sieht jedoch gleichzeitig eine Chance zur Weiterentwicklung und insgesamt zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs. Städtebauliche Auswirkungen i.S. einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches sind nicht zu erwarten.</p> <p>Richtig ist, dass gutachterlich festgestellt wird, dass es mit Umsetzung der Planung vereinzelt zu Schließungen von Betrieben in der Innenstadt kommen kann. Der überwiegende Teil der bestehenden Betriebe wird auch in Zukunft im Wettbewerb bestehen können. Das Vorhaben bietet durch die Großflächigkeit der Betriebe eine ergänzende Form des Einzelhandels in der Innenstadt von Attendorn. Die Stadt verkennt nicht, dass der geplante großflächige Einzelhandel in Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelslagen im zentralen Versorgungsbereich tritt, sieht jedoch gleichzeitig eine Chance</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>Belastungen werden bleiben) tauchen in der ausliegenden GMA-Untersuchung soweit ersichtlich nicht auf. Dabei betreffen diese insb. auch den Bereich "Gesundheit I Körperpflege", bei dem selbst GMA (S. 30) eine Umsatzumverteilung aus dem Zentrum zum neuen Standort von 30% (!) annimmt und die u.a. einem der Ankerbetriebe in der Innenstadt (Rossmann) betreffen. Aber auch im Lebensmitteleinzelhandel und den Randsortimenten ist die Pandemie nicht spurlos vorbeigegangen. Hier nimmt GMA (ebenfalls S. 30) eine immense und Umverteilungsquote von 21 % an, die hauptsächlich uns betrifft. Regelmäßig wird angenommen, dass eine Umverteilungsquote ab 10 % kritisch für den Bestand zu bewerten ist. Hier geht es um Quoten die das Doppelte bis Dreifache der vorg. Quote annehmen. Eine Bestandsgefährdung ist daher sehr naheliegend. Das verkennt der GMA-Bericht.</p> <p>Die GMA-Untersuchung leidet zudem an erheblichen methodischen und Bewertungsfehlern. Das ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Gutachten von Stadt+Handel (Stand 23.03 .2020). Dieses bezieht sich zwar noch auf die Fassung des GMA-Gutachtens aus 2020. Wie dargestellt, ist dieses aber weitgehend textidentisch mit der aktuellen Fassung; methodisch und in seinen Bewertungen ist es identisch, es gibt lediglich Anpassungen an das geänderte Vorhaben (hauptsächlich Wegfall des Textildiscounters). Daher ist das Fazit des Gutachtens von Stadt+Handel noch weitestgehend aktuell. Es listet eine Reihe von Fehlern und Angriffspunkten auf (S. 22 ff.):</p> <p>Fazit:</p> <p>In Attendorn ist im Bereich Bahnhofstraße/Mühlengraben die Ansiedlung von mehreren Einzelhandelsbetrieben geplant. Im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Lebensmittelvollsortimenter (2.100 m¹ Verkaufsfläche);- Drogeriemarkt Müller (1.250 Verkaufsfläche);- Textildiscounter KiK (500 m¹ Verkaufsfläche);- Apotheke (120m² Verkaufsfläche).	<p>zur Weiterentwicklung und insgesamt zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs.</p> <p>Die Stadt verkennt nicht, dass der geplante großflächige Einzelhandel in Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelslagen im zentralen Versorgungsbereich tritt, sieht jedoch gleichzeitig eine Chance zur Weiterentwicklung und insgesamt zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs.</p> <p>Es ist zu berücksichtigen, dass Zusatzumsätze (und damit zusätzliche Besucherfrequenzen) für die Innenstadt infolge der Ansiedlung des Planvorhabens eintreten werden. Ein Supermarkt hat täglich 2.000 – 3.000 Kunden, ein Drogeriemarkt in der Größe von Müller ebenfalls eine Kundenanzahl von bis zu 1.500 Kunden. Demzufolge werden neue Besucherfrequenzen durch das Planvorhaben in der Innenstadt generiert. Darüber hinaus ist die Schließung des Rossmann-Marktes keinesfalls zwangsläufig. Vielmehr ist davon auszugehen, dass wie z. B. in Plettenberg oder Olpe mehrere Betreiber innerhalb der Stadt bestehen können. Der Rossmann-Markt dürfte, da er derzeit den einzigen Drogeriemarkt in Attendorn darstellt, leistungsfähig sein. Zudem dürften sich derzeit viele Kunden auf andere Standorte, z. B. autokundenorientiertere Märkte in den Umlandkommunen, orientieren, sodass hier eine Rückholung bislang abfließender Kaufkraft möglich ist.</p> <p>Die 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 /</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>Aktuell sind am Standort ein KiK-Markt mit 470m² Verkaufsfläche sowie ein kleinteiliger Gemüseanbieter angesiedelt.</p> <p>Dem VG GMA 2020 ist insbesondere in den nachfolgenden Aspekten eine fehlende Plausibilität zu attestieren:</p> <p>Daten zur Projektplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Angesichts dessen, dass die Sortimentsanteile im VG GMA 2020 nicht dargestellt wurden und teilweise falsch zugeordnet wurden (bspw. Randsortiment Bekleidung im Müller), ist das VG GMA 2020 nicht geeignet um eine darauf aufbauende Bewertung der absatzwirtschaftlichen sowie deren städtebaulicher Auswirkungen zu treffen. - Die Verkaufsflächendimensionierungen deuten insbesondere in den Segmenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit, Körperpflege auf ein nennenswertes Angebotsgewicht mit entsprechend zu erwartenden Auswirkungen hin. <p>Umsatz/Flächenproduktivität des Planvorhabens</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unter Berücksichtigung der voranstehend ausgeführten Aspekte wäre eine Flächenproduktivität von rd. 4.500 Euro/m² VKF als realitätsnahen Worst-Case-Ansatz für das Planvorhaben im Sinne der Anforderungen der Rechtsprechung an entsprechende Fachgutachten als fachlich geboten zu erachten. Dadurch erhöht sich der umverteilungsrelevante Umsatz um rd. 2,2 Mio. Euro. - Die Marktanteile des Planvorhabens sind demnach als zu gering zu bezeichnen, so dass in Folge die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Bestandsbetriebe deutlich höher ausfallen dürften, als mehr im VG GMA 2020 dargestellt. <p>Angebots- und Nachfrageanalyse</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Einschätzung der Angebotssituation weist methodische Mängel/Unklarheiten auf. <p>Die Berechnung der Zentralität ist nicht korrekt, wodurch die jeweiligen Schlussfolgerungen je Sortiment obsolet sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Berücksichtigung der negativen Einwohnerentwicklung in den 	<p>Körperpflege sind dem Einzelhandelskonzept der Stadt Attendorn zu entnehmen (Tabelle 8, S. 34). Hier wird dargestellt, dass bei Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftabfluss von 9,9 Mio. € und bei Gesundheit / Körperpflege ein Kaufkraftabfluss von 5,0 Mio. € vorliegen. Daher wurde ein Bedarf zur Ansiedlung der geplanten Betriebstypen im Wallcenter abgeleitet.</p> <p>Die Umsatzumverteilung von 9,0 Mio. € innerhalb der Stadt ist bei einem Vorhaben mit Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Segment typisch. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Wettbewerbsauseinandersetzung insbesondere im Lebensmittelsegment zum Großteil mit den Anbietern in der Stadt Attendorn selbst erfolgt. Hier werden rd. 75 % des Umsatzes bei Nahrungs- und Genussmitteln innerhalb von Attendorn umverteilt, was insbesondere darauf zurückzuführen ist, dass das Planvorhaben einen Lebensmittelvollsortimenter umfasst, welcher bereits in Attendorn vorhanden ist. Der Drogeriemarkt Müller wird dagegen zu einer leicht höheren Streuung der Umverteilung im Einzugsgebiet und darüber hinaus führen, da hier kein betriebsgleicher Anbieter in Attendorn existiert.</p> <p>Ergänzend dazu wird gutachterlich darauf hingewiesen, dass auch im interkommunalen Vergleich deutlich wird, dass die Stadt Attendorn insbesondere im sog. Nonfoodbereich quantitativ geringere Ausstattungswerte aufweist als z. B. Olpe, Plettenberg oder Lennestadt. Während in Attendorn die Verkaufsfläche in m² je 1.000 Einwohner im Nonfoodsegment bei ca. 998 m² liegt, belaufen sich die Werte in Olpe auf 2.242 m², in Plettenberg auf 1.271 m² und in Lennestadt auf 1.667 m². Daraus wird erkennbar, dass Attendorn in der Region insbesondere 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</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>nächsten Jahren erfolgte nicht. Vielmehr- ist aus fachgutachterlicher Sicht folgende Bewertung festzuhalten:</p> <p>-Angesichts der hohen Verkaufsflächenausstattungen sowie Zentralitäten (insb. Nahrungs- und Genussmittel und Körper Pflege/Gesundheit) ist bereits ein nennenswerter Wettbewerbsdruck in Attendorn gegeben, welcher durch das Vorhaben deutlich intensiviert wird. Der Umsatz des Planvorhabens wird sich demnach insbesondere durch nennenswerte Umsatzumverteilungen innerhalb Attendorns und auch teilweise durch Kaufkraftzuflüsse aus Finnentrop. Das Vorhaben erscheint demnach überdimensioniert und wird eine deutlich intensivere Auswirkung auf das Einzugsgebiet bzw. den Untersuchungsraum haben. Dieser Effekt wird durch die negative Einwohnerentwicklung nochmals verschärft.</p> <p>Einzugsbereich/Untersuchungsraum</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Einzugsgebiet erscheint für die nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht unplausibel. - Für die zentrenrelevanten Sortimente ist aus fachgutachterlicher Sicht mit einer höheren Reichweite (weitmaschigeres Angebotsnetz und bereits bestehendes Standortgewicht) zu rechnen. Aufgrund der Versorgungsüberschneidung im Bereich Finnentrop, wäre Lennestadt als weiteres Mittelzentrum im Kreis Olpe mit in den Untersuchungsraum aufzunehmen. - Die hohen Streuumsätze (bezogen auf das Einzugsgebiet) widersprechen sich mit der Aussage im VG GMA 2020 (keine wesentliche Ausstrahlung fürs Umland). Vielmehr ist - neben nennenswerten Umsatzanteilen in Attendorn - auch eine deutliche Ausstrahlung auf das Attendorner Umland (Finnentrop) gegeben. - Demnach müssten unter Berücksichtigung eines deutlich niedrigeren Streuumsatzes den Betrieben im Einzugsgebiet deutlich mehr Marktanteile verloren gehen. <p>Auswirkungsanalyse</p>	<p>je 1.000 Einwohner auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel. Bei Übertragung dieses Wertes auf Attendorn würde sich die Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmitteln um ca. 2.240 m² erhöhen.</p> <p>In Bezug auf die Zentralität ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass insbesondere die Kreisstadt Olpe mit einer Zentralität bei Nahrungs- und Genussmittel von 122 und bei Gesundheit / Körperpflege von 132, aber selbst auch die Stadt Lennestadt mit 108 bei Nahrungs- und Genussmittel und 96 bei Gesundheit / Körperpflege deutlich höhere Werte aufweisen als die Stadt Attendorn (lt. Einzelhandelskonzept der Stadt Attendorn beträgt die Zentralität bei Nahrungs- und Genussmittel 92 und bei Gesundheit / Körperpflege 91). Ein Ausbau mit den geplanten großflächigen Betriebstypen Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriemarkt Müller ist damit sinnvoll und potenziell ableitbar.</p> <p>Es ist insgesamt zu berücksichtigen, dass Zusatzumsätze (und damit zusätzliche Besucherfrequenzen) für die Innenstadt infolge der Ansiedlung des Planvorhabens anzunehmen sind. Ein Supermarkt hat täglich 2.000 – 3.000 Kunden, ein Drogeriemarkt in der Größe von Müller ebenfalls eine Kundenanzahl von bis zu 1.500 Kunden. Demzufolge werden neue Besucherfrequenzen durch das Planvorhaben in der Innenstadt generiert.</p> <p>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</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>Es zeigt sich, dass teilweise sehr hohe vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen von deutlich über 20% je Lage zu erwarten sind. Daraus resultieren teilweise strukturelle Auswirkungen für den ZVB insgesamt bzw. für die Teilbereiche Altstadt (trading-down-Tendenzen und Bedeutungsverlust) sowie Allee Center und Standortumfeld.</p> <ul style="list-style-type: none">- Im Segment Nahrungs- und Genussmittel sind zusätzlich negative Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im weiteren Stadtgebiet und in Finnentrop (Funktionsverlust des ZVB Finnentrop Bahnhof) zu erwarten. <p>Stadtentwicklungspolitische und landesplanerische Verträglichkeit des Planvorhabens</p> <ul style="list-style-type: none">- Es zeigt sich, dass teilweise sehr hohe vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen von deutlich über 20 % je Lage zu erwarten sind. Daraus resultieren teilweise strukturelle Auswirkungen für den ZVB Hauptzentrum Attendorn insgesamt bzw. für die Teilbereiche Altstadt (Trading Down-Tendenzen und Bedeutungsverlust) sowie das Allee Center und dessen Standortumfeld.- Aus fachlicher Sicht ist der Standortbereich als Ergänzungsbereich aufzufassen- Auf die Frequenzverschiebung wird sogar im VG GMA 2020 hingewiesen. Demnach widerspricht das Vorhaben eindeutig der Intention des EHK Attendorn. <p>Das Gutachten der GMA 2020 ist angesichts der methodischen sowie inhaltlichen Mängel nicht geeignet um eine entsprechende und belastbare Einschätzung der Auswirkungen des Planvorhabens vorzunehmen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist unter Berücksichtigung von Analogieschlüssen folgendes zu empfehlen um eine angemessene und absehbar verträgliche Vorhabendimensionierung zu erreichen:</p>	<p>Plangebiets als Entwicklungsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsgebietes 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>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).</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 (Bahnhofstraße) mit einem gestalterischen Anspruch am Bahnhof sind die städtischen Ziele, die mit der vorliegenden Planung vorbereitet werden.</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



Stellungnahme	Abwägung
<p>- rechnerisch rd. 1300 - 1.400 m² Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmittelsupermarkt.</p> <p>- neben dem Randsortiment im Lebensmittelsupermarkt rechnerisch bis zu weiteren 300m² Verkaufsfläche für einen Drogeriemarkt.</p> <p>- deutliche Reduktion (in einer dezidierten Verträglichkeitsanalyse zu bestimmen) in den sonstigen Randsortimenten</p> <p>Stadt+Handel hält demnach also 1.300 - 1.400 m² Gesamtverkaufsfläche für den Vollsortimenter für vermutlich noch vertretbar. Sie planen 1.985 m² zzgl. 55 m² Bäckerei.</p> <p>Das Randsortiment sei deutlich zu reduzieren und in einer dezidierten Verträglichkeitsanalyse zu bestimmen.</p> <p>Zudem seien ggf. noch 300m² für einen Drogeriemarkt vertretbar. Sie planen mit 1.190 m² fast 4-Fach oberhalb jeder Verträglichkeit.</p> <p>Wir können Sie daher nur auffordern, rechtzeitig inne zu halten, die Verträglichkeit neutral prüfen zu lassen und den Bestand sowie die Funktionsfähigkeit des Zentrums des zentralen Versorgungsbereichs nicht nachhaltig zu schädigen. Gerade derzeit, nach 2 Jahren Pandemie, erscheint es unumgänglich, den bestehenden zentralen Versorgungsbereich nachhaltig zu stärken, anstatt diesen mittels massiven Umverteilungen an den Rand zu schwächen. Für eine Umgestaltung des Bahnhofsbereichs bedarf es keines neues Einkaufszentrums. Ein Bedarf für das Vorhaben gibt es ohnehin nicht; das vorgesehene Sortiment ist orts- und zentrumsnah bereits vorhanden. Dies ist die Ursache für die sehr hohe, für den ZVB unverträgliche Umsatzumverteilung. Weiterhin halten wir es für falsch, dass [REDACTED] Wohnhaus "Am Zollstock 28" im Flächennutzungsplan als Teil des "Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel" darzustellen. Sie planen dort etwas, dessen Umsetzung weder durch den Eigentümer gewollt, noch überhaupt möglich sein wird: Sie erarbeiten parallel einen Vorhaben- und Erschließungsplan für fast das gesamte Sondergebiet. Falls dieser</p>	<p>Der Baukörper schafft neue Raumkanten, die insbesondere die Bahnhofstraße fassen. Dabei entspricht er mit der Traufhöhe bzw. mit der Attikahöhe den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung und hält zu den Nachbargrenzen und zu den Straßen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW ein. Der fußläufige Haupteingang des Vorhabens liegt entsprechend der Vorgabe aus dem Investoren-Auswahlverfahren im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße möglichst nah an der Niederste Straße und am Übergang zum Allee-Center. Damit wird einerseits das Alleecenter direkt mit der Neuplanung verknüpft, andererseits die Nähe zur Altstadt in den Wällen hergestellt. Darüber hinaus gibt es zwei direkte fußläufige Zugänge zum Mühlengraben, die primär als Fluchtwege geplant sind. Auf Anregung aus der Bevölkerung wird einer dieser Zugänge verbreitert, mit einer verglasten Tür versehen und hell und freundlich gestaltet, um so eine Anbindung an ein bestehendes Fußwegenetz in Richtung Innenstadt zu ermöglichen.</p> <p>Eine Bedarfsprüfung ist im Rahmen der marktwirtschaftlichen Grundordnung weder Gegenstand eines raumordnerischen noch eines bauleitplanerischen Planverfahrens. Eine solche Bedarfsprüfung widerspricht der Niederlassungsfreiheit der EU – siehe „Apingedamm /Visser-Urteil“ des EuGH vom 30.01.2018 (AZ: C-31/16) – und der marktwirtschaftlichen Grundordnung in Deutschland. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gleichwohl die Frage nach dem Standort für großflächigen Einzelhandel zu beantworten. Der Standort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Hansestadt Attendorn (EHK Attendorn). Der REWE Markt Auf der Tränke liegt wiederum außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Attendorn. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde der Markt betrachtet. Die rechtliche Auseinandersetzung sowie der potenzielle Umbau des Marktes sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Ansied-</p>

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

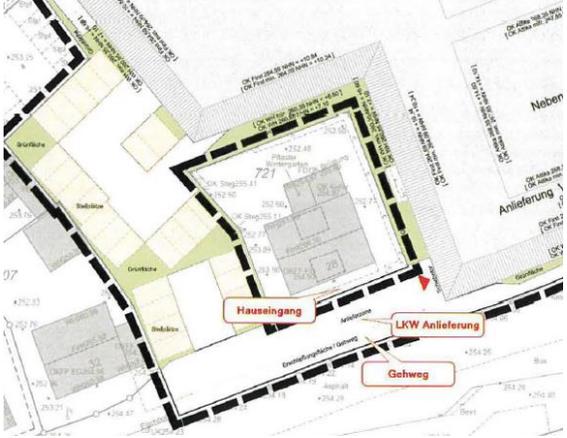


Stellungnahme	Abwägung
<p>Plan samt dem Bebauungsplan Nr. 37n so beschlossen würde, wäre eine Umsetzung großflächigen Einzelhandels [REDACTED] schon aus Platzgründen gar nicht möglich. Ihre diesbezügliche Planung ist daher von Anfang an funktionslos und damit unzulässig (da nicht erforderlich) weil eine Umsetzung auf diesem Grundstück faktisch unmöglich ist und bleibt.</p> <p>Zu den beiden frühzeitigen Beteiligungen ist anzumerken: Es ist bereits jetzt erkennbar, dass Sie einen Gefährlichen städtebaulichen Missstand planen. Das ist unzulässig. Auch wenn bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Entwürfe seitens des Investors erarbeitet werden, liegt die Verantwortung für die Planung und deren Folgen bei der Stadt und damit dem Rat. Eine Planung darf nicht dazu führen, dass bestehen bleibende Strukturen wirtschaftlich komplett entwertet und/oder tatsächlich unbenutzbar werden, weil beispielsweise Bewohnerinnen und Bewohner in ihrer Gesundheit oder Sicherheit gefährdet werden. Hier ist beides der Fall. Der Investor mag frustriert darüber sein, dass es ihm nicht gelungen ist, dass Wohnhaus am Zollstock 28 rechtzeitig zu erwerben, allerdings ist es auch Grundvoraussetzung des Verfahrens, dass der Zugriff auf die beplanten Flächen gewährleistet ist. Dies darf aber keinesfalls dazu führen, dass die Stadt völlig unverantwortliche Planvorschläge von ihm akzeptiert. Wie unverantwortlich die Planung ist, zeigt folgender Ausschnitt aus dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (rote Beschriftungen durch uns):</p>	<p>lung 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 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</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 Plan sieht vor, dass die gesamte Anlieferung sowie die Ver- und Entsorgung unmittelbar vor dem Eingang [REDACTED] durchgeführt werden soll. D.h., hier werden LKWs (Sattelzüge, ggf. LKWs mit Hängern, Containerfahrzeuge [Abfallentsorgung], etc.) rangieren und - wohl - rückwärts ins Wallcenter fahren müssen. Der Gehweg ist jenseits der Anlieferungszone vorgesehen. D.h., wer aus der Tür [REDACTED] tritt, befindet sich unmittelbar und zwangsweise in der LKW-Rangier- und Rückwärtsfahrzone. Das ist enorm gefährlich und unverantwortbar. Man denke nur an Kinder, die morgens schnell zur Schule aufbrechen, Freunde besuchen wollen, einen Moment un aufmerksam sind bzw. die Gefahr nicht richtig einschätzen können. Auch ältere Bewohner sind erheblich gefährdet.</p> <p>Wir erlauben uns schon jetzt darauf hinzuweisen: Wer einer derartigen Planung zustimmen sollte wird im Falle eines Personenunfalls moralische und unter Umständen auch strafrechtliche Verantwortung zu tragen haben. Die Gefährdung ist offensichtlich. Das gilt auch für die Fehlerhaftigkeit der Planung; so lautet doch die erste, besonders hervor gehobene Aufgabe der Bauleitplanung (§ I Abs. 6 Nr. 1 BauGB), dass</p>	<p>Einzelhandels-zentralität für Lebensmittel- und Getränkemarkte lässt erken nen, 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 Randsorti menten 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 Einzel handelskonzept auch den kleinteiligen Lebensmitteleinzelhandel und das Le bensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger) umfasst. Neben dieser unterschiedli chen Basis in Bezug auf die Angebotssituation liegen auch abweichende Kauf kraft-Ausgabewerte (= Nachfragesituation) vor. Während die durchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft bei Nahrungs- und Genussmitteln in der Auswirkungsana lyse bei 2.445 € im Bundesdurchschnitt liegt, weist Stadt- und Regionalpla nung Dr. Jansen (Einzelhandelskonzept Attendorn 2018) hier lediglich eine Pro-Kopf-Kaufkraft von 2.090 € aus. Somit wird im Einzelhandelskonzept ein deutlich geringeres Kaufkraftpotenzial ausgewiesen, sodass dies auch zu einer höheren Zentralität führt.</p> <p>Die Planung folgt grundsätzlich den Empfehlungen des gesamtstädtischen Ein zelhandelskonzeptes, dass eine Ausweitung des Angebots im Plangebiet insbe sondere in den Branchen vorzusehen ist, in denen Kaufkraftabflüsse verzeich net werden. Die Fläche wird im Einzelhandelskonzept der Hansestadt At tendorn als Entwicklungsfläche für großflächigen zentren- und nahversor gungsrelevanten Einzelhandel ausgewiesen. Da das Planvorhaben zwei groß flächige Einzelhandelsbetriebe, eine Bäckerei und eine Apotheke umfasst, liegt der Schwerpunkt des Vorhabens eindeutig im großflächigen Segment und be legt damit die letzte verbliebene Fläche für großflächigen Einzelhandel im Stadtkern sinnvoll. Es sind dabei Sortimente vorgesehen, für die Kaufkraftab flüsse bestehen und die vor dem Hintergrund der Angebotssituation realisier bar sind.</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>gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu schaffen sind, wobei insb. auch die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen ist. Auch aus Immissionsgründen ist eine Anlieferzone wenige Meter vor einem bestehenden Wohnhaus komplett rücksichtslos, unzumutbar und daher rechtmäßig nicht planbar: Selbst, wenn im Rahmen einer Baugenehmigung nächtliche Anlieferungen ausgeschlossen werden sollten, hieße das, dass ab 6.00 Uhr morgens meine Mieterinnen und Mieter durch rangierende LKW samt Rückwärtsfahrtsignal (lautes Piepen) unmittelbar vor ihren Fenstern geweckt würden - und das bis auf sonntags vermutlich täglich. Selbst wenn es so sein sollte, dass rechnerisch derartiger Anlieferungslärm über den Tageszeitraum gemittelt für sich genommen die zulässigen Lärmmittelwerte noch nicht übersteigen sollte. In der Planung sind aber die Interessen der Betroffenen bereits weit unterhalb von formellen Grenzwertüberschreitungen zu erfassen und zu berücksichtigen. In der bisherigen Planung führt die Anlieferzone dazu, dass die Mieterinnen und Mieter fast täglich aus dem Schlaf gerissen werden. Das ist auf Dauer unzumutbar und wird zu Mietminderungen, Kündigungen/Auszügen und letztlich zu einer wirtschaftlichen Unvermietbarkeit der Wohnungen führen. Derartige Einschränkungen des Bestandes zu planen ist nicht zulässig.</p> <p>Weiterhin ist dem oben abgedruckten Auszug zu entnehmen, dass unser Wohngrundstück auf der Ost- und Nordseite durch die fast bis an die Grundstücksgrenze gehenden hohen und vermutlich ungegliederten Wände faktisch erdrückt werden. Auch der Lichteinfall wird eingeschränkt. Die Vergrößerung des Abstandes ist erforderlich.</p> <p>Die Westseite wird durch neue Parkplätze (Parkplatzlärm) umschlossen, im Süden befindet sich die Anlieferungszone. Die Lärmuntersuchungen des Investors kommen zu dem Ergebnis, dass der Verkehrslärm - auch in Folge gewisser Erhöhungen durch das Wallcenter - erstmals die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags) faktisch erreicht. Städtebauliche Orientierungswerte wie die der DIN 18005</p>	<p>Unsere marktwirtschaftliche Grundordnung erlaubt keine Bedarfsprüfung, so dass in der Bauleitplanung nicht grundsätzlich das Vorhandensein des Bedarfs für eine Ansiedlung geprüft wird, sondern der Standort, die Größe und die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen diese Ansiedlung mit sich bringt. Dies wird sowohl im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Attendorn beantwortet, als auch für das konkrete Vorhaben in der GMA-Auswirkungsanalyse.</p> <p>Die Stadt verkennt nicht, dass der geplante Einzelhandel in Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelslagen im zentralen Versorgungsbereich tritt, sieht jedoch gleichzeitig eine Chance zur Weiterentwicklung und insgesamt zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs. Städtebauliche Auswirkungen i.S. einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs sind nicht zu erwarten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt verkennt nicht, dass der geplante großflächige Einzelhandel in Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelslagen im zentralen Versorgungsbereich tritt, sieht jedoch gleichzeitig eine Chance zur Weiterentwicklung und insgesamt zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs. Städtebauliche Auswirkungen i.S. einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs sind nicht zu erwarten.</p> <p>Richtig ist, dass im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung erwartet wird, dass mit Umsetzung des Vorhabens Wettbewerbswirkungen und Umsatzumverteilungen auch in der Innenstadt von Attendorn einhergehen. Die Gefahr einer Geschäftsaufgabe besteht über das übliche Maß hinaus, der überwiegende Teil der bestehenden Betriebe wird jedoch auch in Zukunft im Wettbewerb bestehen können.</p> <p>Hinsichtlich der Umsatzumverteilung wird auf die „Aktualisierung der GMA-Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Attendorn, Bahnhofstraße/Mühlengraben“ des Gutachterbüros GMA (Köln, Oktober 2021) und die darin befindliche Tabelle 7 verwiesen. Daraus wird ersichtlich, dass sich der</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 weit überschritten. Der Gewerbelärm (Parkplätze, Anlieferungszone, Raumluftechnische Anlagen, etc.) ist ebenfalls unvertretbar hoch und Kommt zum Verkehrslärm noch hinzu.</p> <p>Auch die Situation des verbleibenden Wohnhauses "Am Zollstock 32" wird sich massiv verschlechtern; es ist ebenfalls massiv vom Lärm der Anlieferungszone, der Parkplätze an der Grundstücksgrenze und dem Verkehrslärm betroffen.</p> <p>Aus all diesen Gründen lehnen wir auch die Herausnahme unseres Wohnhauses aus dem B-Plan Nr. 38 nachdrücklich ab. Denn auch dies trägt dazu bei, dass aus einer aktuell städtebaulich vertretbar geregelten Situation ein städtebaulicher Missstand entsteht, der dem Gebot, gesunde sowie sichere Wohnbedingungen zu schaffen und zu erhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) diametral widerspricht. Wie oben bereits dargestellt führt die Planung weiterhin dazu, dass das bestehende und als solches genutzte Wohnhaus faktisch die wirtschaftliche Nutzbarkeit entzogen wird und auch keine realistische Entwicklungsperspektive mehr besteht. Auch das ist planerisch unvertretbar.</p> <p>Ergänzend: Wir halten es für fehlerhaft, dass Sie mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans das bestehende Mischgebiet schon jetzt in eine Sonderbaufläche "großflächiger Einzelhandel" umändern wollen. Hier führen Sie bereits die Offenlage durch, sind also gegenüber dem Bebauungsplan einen Schritt voraus. Es ist zu befürchten, dass Sie an dieser Stelle Fakten schaffen wollen - obwohl die Diskussion des eigentlichen Bebauungsplans für das Wallcenter noch ganz am Anfang steht. Wenn überhaupt wäre es, richtig, die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchzuführen. Ansonsten ist eine ergebnisoffene Abwägung gefährdet. Weitergehende Stellungnahmen, u.a. zu den Auswirkungen auf den ZVB, zum Verkehrs- und Anlagenlärm (gerade auch bezüglich unseres o.g. Wohnhauses), behalten wir uns für die Offenlage der Bebauungspläne vor.</p> <p>Alle drei Planungen sind daher mit erheblichen Fehlern behaftet und</p>	<p>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> <p>Die Umsatzumverteilung von 9,0 Mio. € innerhalb der Stadt ist bei einem Vorhaben mit Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Segment typisch. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Wettbewerbs-auseinandersetzung insbesondere im Lebensmittelsegment zum Großteil mit den Anbietern in der Stadt Attendorn selbst erfolgt. Hier werden rd. 75 % des Umsatzes bei Nahrungs- und Genussmitteln innerhalb von Attendorn umverteilt, was insbesondere darauf zurückzuführen ist, dass das Planvorhaben einen Lebensmittelvollsortimenter umfasst, welcher bereits in Attendorn vorhanden ist. Der</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
bedürfen der grundlegenden Änderung und Überarbeitung	<p>Drogeriemarkt Müller wird dagegen zu einer leicht höheren Streuung der Umverteilung im Einzugsgebiet und darüber hinaus führen, da hier kein betriebsgleicher Anbieter in Attendorn existiert.</p> <p>Ergänzend dazu wird gutachterlich darauf hingewiesen, dass auch im interkommunalen Vergleich deutlich wird, dass die Stadt Attendorn insbesondere im sog. Nonfoodbereich quantitativ geringere Ausstattungswerte aufweist als z. B. Olpe, Plettenberg oder Lennestadt. Während in Attendorn die Verkaufsfläche in m² je 1.000 Einwohner im Nonfoodsegment bei ca. 998 m² liegt, belaufen sich die Werte in Olpe auf 2.242 m², in Plettenberg auf 1.271 m² und in Lennestadt auf 1.667 m². Daraus wird erkennbar, dass Attendorn in der Region insbesondere in den sog. Nonfoodsegmenten eine sehr geringe Flächenausstattung im Vergleich zu den Referenzstädten aufweist. Durch die Ansiedlung des Müller Drogeriemarktes im Wallcenter, welcher neben Drogeriewaren auch umfassende zentrenrelevante Randsortimente führen wird, kann ein Ausbau der Verkaufsfläche erfolgen. Die Angebotssituation in der Stadt Attendorn im Segment Nahrungs- und Genussmittel ist als insgesamt ausbaufähig zu bewerten. Mit zwei Lebensmittelvollsortimentern und fünf Lebensmitteldiscountern liegt die Verkaufsflächenausstattung bei rd. 350 m² je 1.000 Einwohnern. Durchschnittlich entfallen in Deutschland rd. 440 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel. Bei Übertragung dieses Wertes auf Attendorn würde sich die Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmitteln um ca. 2.240 m² erhöhen.</p> <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 Lebensmittelvollsortimentern und Drogeriemarkt Müller ist damit sinnvoll und potenziell ableitbar.</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>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 Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Attendorn, Bahnhofstraße/Mühlengraben des Büros GMA aus dem Jahre 2021 ist fachlich und methodisch korrekt ausgearbeitet worden. Siehe die folgenden Ausführungen.</p> <p>Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den stationären Einzelhandel sind enorm und betreffen im Wesentlichen die Innenstadtleitsortimente wie Bekleidung, Schuhe und Sportartikel. Es ist jedoch gleichfalls darauf hinzuweisen, dass andere Branchen wie z. B. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren aktuell eine geringe Bedeutung im Online-Handel haben. So verfügen die sog. FMCG (Fast Moving Consumer Goods) über einen Online-Anteil von rd. 2,2 % (Quelle: HDE Onlinemonitor). Zwar wuchs die Online-Nachfrage nach FMCG-Produkten im Jahr 2021 stark, jedoch konnte sich der Online-Anteil in den letzten Jahren lediglich von 1 % auf 2 % erhöhen. Damit ist eine geringe Bedeutung des Online-Handels für die hier im Planvorhaben vorhandenen Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege festzustellen.</p> <p>Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den stationären Einzelhandel sind enorm und betreffen im Wesentlichen die Innenstadtleitsortimente wie Bekleidung, Schuhe und Sportartikel. Es ist jedoch gleichfalls darauf hinzuweisen, dass andere Branchen wie z. B. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren aktuell eine geringe Bedeutung im Online-Handel haben. So verfügen die sog. FMCG (Fast Moving Consumer Goods) über einen Online-Anteil von rd. 2,2 % (Quelle: HDE Onlinemonitor). Zwar wuchs die Online-Nachfrage nach FMCG-Produkten im Jahr 2021 stark, jedoch konnte sich der Online-An-</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>teil in den letzten Jahren lediglich von 1 % auf 2 % erhöhen. Damit ist eine geringe Bedeutung des Online-Handels für die hier im Planvorhaben vorhandenen Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege festzustellen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass in den genannten Sortimenten neben dem Online-Handel auch der stationäre Handel in der Corona-Pandemie von der Nachfrage profitieren konnte. So stieg der Umsatz der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen im Jahr 2020 um 8,3 % gegenüber 2019. Diese Wachstumsrate übersteigt somit die Teuerungsrate im deutschen Einzelhandel, sodass der stationäre Lebensmitteleinzelhandel insgesamt in der Corona-Zeit profitierte. Gemäß Konsum-Monitor Corona 2021 (HDE) konnte der stationäre Lebensmitteleinzelhandel auch im 1. Halbjahr 2021 ein Ausgabenplus gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 12,1 % verzeichnen. Sowohl ein Blick auf die aktuellen Fußgänger-frequenzen in deutschen Innenstädten als auch auf die Expansionstrends des Einzelhandels zeigen aktuell eine deutliche Erholung auf. Die Kundenfrequenzen steigen in den Innenstädten und Zentren wieder und übertreffen z. T auch vergleichbare Vorjahreszeiträume. Auch der Einzelhandel blickt wieder positiv in die Zukunft, so zeigen die Expansionstrends 2021 gemäß EHI Whitepaper, dass rd. 60 % der befragten Handelsunternehmen für das 2. Halbjahr 2021 mit steigenden bzw. deutlich steigenden Umsätzen rechnet. Auch die Expansion im Jahr 2021 wird positiv gesehen, so geben mehr als 52 % der befragten Handelsunternehmen an, mehr Standorte zu realisieren. Gleichwohl treffen diese Aussagen weniger den inhaber-geführten Einzelhandel, welcher durch die Lockdowns deutlich unter Druck geraten ist. Dabei ist bisher das prognostizierte Ladensterben im größeren Umfang ausgeblieben, die weitere Entwicklung des inhabergeführten Facheinzelhandels hängt jedoch erheblich von der Entwicklung der Pandemie und der vorherrschenden Regelungen ab. Aktuell besteht aufgrund der sinkenden Zahlen und wegfallender Regulierungen jedoch Anlass zur Hoffnung auf ein für den stationären Einzelhandel positiveres Jahr 2022.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Attendorn, Bahnhofstraße/Mühlengraben des Büros GMA aus dem Jahre 2021 ist fachlich und</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>methodisch korrekt ausgearbeitet worden. Siehe die folgenden Ausführungen. In Kapitel I, 3.3 der GMA-Analyse werden entgegen der Kritik von Stadt+Handel (vgl. <i>Prüfung der Plausibilität des Gutachtens „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Attendorn, Bahnhofstraße/Mühlengraben“ GMA, Januar 2020, Stadt + Handel 03/2020</i>) die Daten zur Projektplanung dargestellt. Dabei werden auch die Annahmen zur Sortiments- und Flächenaufteilung erläutert. In Bezug auf den Lebensmittelvollsortimenter wird dabei von einem 85 %igen Verkaufsflächenanteil für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ausgegangen. Für den Müller Drogeriemarkt wird der Bereich Gesundheit / Körperpflege (45 – 50 % Verkaufsflächenanteil) dargestellt; die sonstigen Sortimente, die als Randsortimente gelten, werden verkaufsflächenseitig nicht aufgeteilt. Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden, da unter Berücksichtigung der Bebauungsplanfestsetzungen, (vgl. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“), eine Verkaufsflächenaufteilung der Randsortimente nicht erforderlich ist. Zur erforderlichen Ermittlung der mit dem Vorhaben einhergehenden Auswirkungen wurde eine umsatzseitige Aufteilung nach Sortimenten vorgenommen, welche sich im Ergebnis in Tabelle 5 Marktanteile und Umsätze des Planvorhabens darstellt. Dabei wurden unter dem Aspekt des realitätsnahen worst-case-Ansatzes die aus dem Markt ableitbaren Umsätze des Vorhabens ermittelt und eingeordnet. Somit wurde eine für die Beurteilung des Vorhabens angemessene Methodik zugrunde gelegt. In diesem Zusammenhang ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass sich das Planvorhaben innerhalb eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches befindet. Der Bebauungsplan legt ebenfalls keine sortimentsbezogenen Verkaufsflächen fest, was aufgrund der Lage innerhalb eines kommunalpolitisch ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches auch nicht erforderlich ist. Es handelt sich um eine Innenstadtfläche, für die im Rahmen der Bebauungsplanung eine detaillierte Nutzungsstruktur aus Betriebstypen und Kernsortimen-</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>ten festgelegt wird. Weitergehende sortimentsbezogene Flächeneinschränkungen sind nicht vorgesehen und entsprechen auch nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Planung. Daher wird die Kritik von Stadt+Handel zurückgewiesen, dass die Sortimentsstrukturen nicht ausreichend gewürdigt würden. Hinsichtlich der Kritik der Zuordnung von Kinderbekleidung und Strümpfen ist darauf zu verweisen, dass das aktuell vorliegende Gutachten keine Ansiedlung eines Textildiscounters mehr prüft, sodass dieser Aspekt nicht mehr relevant ist.</p> <p>Mit den von Stadt+Handel in Tabelle 1 (vgl. Stadt + Handel 03/2020) dargestellten Verkaufsflächenableitungen wird aus Sicht der GMA keine Mehrinformation erreicht. Auch die Aussage, dass hierdurch ersichtlich wird, dass im Segment Gesundheit / Körperpflege eine mit der im Hauptzentrum Attendorn angesiedelte Verkaufsfläche vergleichbare Größenordnung erreicht wird, ist aus Sicht der GMA nicht sachrichtig, da keinesfalls eine so große Verkaufsfläche im Bereich Gesundheit / Körperpflege erreicht wird. Für den Müller Drogeriemarkt ist mit einer maximalen Verkaufsfläche im Bereich Gesundheit / Körperpflege von ca. 570 m² auszugehen. Für den Vollsortimenter in der geplanten Größe von 1.985 m² Verkaufsfläche ist eine Verkaufsfläche bei Gesundheit / Körperpflege von ca. 130 m² anzusetzen. Zuzüglich der Verkaufsfläche der Apotheke von 95 m² ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche von 795 m². Gegenüber der von der GMA erhobenen Gesamtverkaufsfläche in der Innenstadt von Attendorn in Höhe von 1.125 m² (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse Tabelle 3, Seite 24) ist somit eine deutlich geringere Verkaufsfläche (rd. 70 %) des Vorhabens im Vergleich zur Attendorner Innenstadt festzustellen. Neben diesem Sachverhalt ist aus Sicht der GMA weniger der Verkaufsflächenbestand von Bedeutung als vielmehr die zu erwartende Umsatzleistung in diesem Bereich. Gemäß Marktanteilkonzept wird z.B. bei Gesundheit / Körperpflege ein Gesamtumsatz von ca. 3,9 – 4,0 Mio. € für das Vorhaben prognostiziert. Die in der Innenstadt von Attendorn ansässigen Anbieter generieren aktuell eine geschätzte Umsatzleistung von ca. 7,8 Mio. €. Daraus wird ersichtlich, dass das Vorhaben keinesfalls eine marktbeherrschende Stellung im Verhältnis zum Bestand einnimmt.</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 in Kapitel 2.2 ausgesprochene Kritik kann somit entkräftet werden und wird zurückgewiesen.</p> <p>Es wurde eine hohe Leistungsfähigkeit für das Planvorhaben zugrunde gelegt. Dies wird auch aus Tabelle 2 (Stadt+Handel 03/2020) ersichtlich. Dabei ist jedoch erneut darauf hinzuweisen, dass es sich beim Prüfgegenstand von Stadt + Handel nicht um das aktuelle GMA-Gutachten von 2021 und damit die aktuellen Verkaufsflächen des Vorhabens handelt. Damit ist ein direkter Vergleich zwischen diesen Ausführungen auf Basis des Gutachtens von Januar 2020 und dem GMA-Gutachten aus Oktober 2021 nicht gegeben.</p> <p>In Ergänzung zum GMA-Gutachten zeigt die beigefügte Tabelle die Verkaufsflächen und die abgeleiteten Flächenproduktivitäten je Sortimentsbereich auf. Daraus wird ersichtlich, dass eine hohe sortimentspezifische Leistungsfähigkeit für das Planvorhaben zugrunde gelegt wird, was auch von Stadt + Handel nicht kritisiert wird. Im Übrigen liegen die abgeleiteten Flächenproduktivitäten</p> <table border="1" data-bbox="1115 810 1989 1189"> <thead> <tr> <th>Sortiment</th> <th>Verkaufsfläche in m²</th> <th>Umsatz gemäß Marktanteilkonzept in Mio. €</th> <th>abgeleitete Flächenproduktivität in € / m² Verkaufsfläche</th> <th>aus dem</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nahrungs- und Genussmittel</td> <td>1.900</td> <td>8,1 – 8,2</td> <td>4.300</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesundheit / Körperpflege</td> <td>795</td> <td>3,9 – 4,0</td> <td>4.930</td> <td></td> </tr> <tr> <td>geprüfte Randsortimente*</td> <td>605</td> <td>1,9</td> <td>3.140</td> <td></td> </tr> <tr> <td>gesamt</td> <td>3.300**</td> <td>13,9 – 14,0</td> <td>4.230</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>* Schreib- und Spielwaren, Haushaltswaren, Ton- und Bildträger / Medien; ** die restlichen m² entfallen auf sonstige, nicht geprüfte Randsortimente wie z. B. Zeitschriften, Bücher, Kinderbekleidung, Strümpfe, siehe GMA-Auswirkungsanalyse 2021, Seite 14; GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, gerundet)</p> <p>Markanteilkonzept gemäß GMA in Höhe der von Stadt+Handel dargestellten Flächenproduktivitäten. In Bezug auf die einzige von Stadt+Handel angeführte Kritik hinsichtlich der GMA-Umsatzleistungen zeigt die oben dargestellte Tabelle, dass für die geprüften Randsortimente eine Produktivität von über 3.000</p>	Sortiment	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz gemäß Marktanteilkonzept in Mio. €	abgeleitete Flächenproduktivität in € / m ² Verkaufsfläche	aus dem	Nahrungs- und Genussmittel	1.900	8,1 – 8,2	4.300		Gesundheit / Körperpflege	795	3,9 – 4,0	4.930		geprüfte Randsortimente*	605	1,9	3.140		gesamt	3.300**	13,9 – 14,0	4.230	
Sortiment	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz gemäß Marktanteilkonzept in Mio. €	abgeleitete Flächenproduktivität in € / m ² Verkaufsfläche	aus dem																						
Nahrungs- und Genussmittel	1.900	8,1 – 8,2	4.300																							
Gesundheit / Körperpflege	795	3,9 – 4,0	4.930																							
geprüfte Randsortimente*	605	1,9	3.140																							
gesamt	3.300**	13,9 – 14,0	4.230																							

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>€ ermittelt wurde, sodass diese Kritik entkräftet werden kann.</p> <p>Aus der Prüfung von Stadt + Handel geht nicht hervor, wie der Ansatz der um 5-10 % erhöhten Flächenproduktivität zustande kommt. Zudem werden in den von Stadt + Handel dargestellten sortimentspezifischen Erläuterungen zur Flächenproduktivität mit Ausnahme der Randsortimente keine Hinweise auf unterdurchschnittliche Produktivitäten gemacht. Des Weiteren scheint ein Rechenfehler in der Ableitung von Stadt+Handel vorhanden zu sein, da eine 5 – 10 %ige Erhöhung der Flächenproduktivität, ausgehend von der Gesamtproduktivität von 3.950 € / m² gemäß Tabelle 2 von Stadt+Handel eine durchschnittliche Flächenproduktivität für das Gesamtvorhaben von 4.150 – 4.350 € / m² ergibt und nicht 4.300 – 4.500 € / m² Verkaufsfläche wie angegeben. Gegenüber dieser nicht begründeten Erhöhung der Flächenproduktivität wird zudem nun von Stadt+Handel abgeleitet, dass eine Produktivität von 4.500 € als realitätsnaher worst-case anzusetzen wäre. Dieser Wert ist vor dem Hintergrund der vorgenannten Ausführungen nicht nachvollziehbar und scheint „gegriffen zu sein“. Mit dem Ansatz eines „realitätsnahen worst-cases im Sinne der Anforderungen der Rechtsprechung“, wie es Stadt+Handel postuliert, hat dies nichts zu tun. Im gesamten Stadt+Handel-Papier wird nicht einmal die GMA-Ableitung der Umsätze über das Marktanteilkonzept angesprochen, sodass bei der Ermittlung der Umsätze nicht die konkrete Fallsituation in Attendorn zugrunde gelegt wurde, sondern anscheinend allgemeine, unspezifische Flächenproduktivitäten. Erneut ist darauf hinzuweisen, dass Stadt+Handel alleine für die geprüften sonstigen Randsortimente den von der GMA ermittelten Umsatz kritisiert hat, während für die sonstigen Sortimente keine Kritik zu den Umsätzen erfolgte.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Attendorn, Bahnhofstraße/Mühlengraben des Büros GMA aus dem Jahre 2021 ist fachlich und methodisch korrekt ausgearbeitet worden.</p> <p>Siehe die folgenden Ausführungen.</p> <p>In Bezug auf die Differenz zur Zentralität der GMA-Auswirkungsanalyse und</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>dem Einzelhandelskonzept Attendorn handelt es sich weder um eine unrealistische Annahme noch um einen Berechnungsfehler. Der Wert der GMA umfasst, analog zur Verkaufsflächenausstattung, nur die von der GMA erfassten Lebensmittel- und Getränkemärkte. Wie ausgeführt, werden die Umsätze sortimentsgenau aufgeteilt (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse 2021, Tabellen 3 und 4, Seite 24).</p> <p><i>Siehe auch Ausführungen zur Berechnung der Zentralität in GMA-Stellungnahme zur Plausibilitätsprüfung der GMA-Auswirkungsanalyse von Stadt + Handel von März 2020.</i></p> <p>In der GMA-Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2021 wird die rückläufige Einwohnerentwicklung für das Einzugsgebiet thematisiert und das Kaufkraftvolumen für die projektrelevanten Sortimente ausgewiesen. Da das prognostizierte Kaufkraftpotenzial jedoch nur marginal unterhalb des aktuellen Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet liegt, wurde mit den aktuellen Zahlen weitergerechnet, da im Wesentlichen (auch unter Berücksichtigung der nominalen Kaufkraftsteigerung) von einer konstanten Kaufkraft auszugehen ist. Somit wurde von der GMA sowohl die Einwohner- als auch die Kaufkraftentwicklung im projektrelevanten Einzelhandel zum Zeitpunkt eines möglichen Markteintritts berücksichtigt.</p> <p>Richtig ist, dass die Auswirkungsanalyse ein worst-case-Szenario betrachtet. D.h. dass bei allen Berechnungsschritten (u.a. Marktanteile, Umsatzleistungen, Umsatzverteilungen ggü. Zentralen Versorgungsbereichen) grundsätzlich der worst-case unter den gegebenen standort-, markt- und wettbewerbsseitigen Gegebenheiten angesetzt wird. Damit kann aufgezeigt werden, welche Wirkungen im „schlimmsten Fall“ eintreten können. Positive Effekte des Planvorhabens wie z.B. zu erwartende Attraktivitäts- und Frequenzsteigerungen in der Attendorner Innenstadt werden dabei i.S. des worst-case-Ansatzes rechnerisch nicht berücksichtigt (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Attendorn, Bahnhofstraße/Mühlengraben, GMA Oktober 2021, S. 26).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zunächst ist festzustellen, dass diese beiden Aussagen „Einzugsgebiet für 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>nahversorgungsrelevanten Sortimente grundsätzlich nicht unplausibel“ (siehe 16.15) als auch die Aussage, dass das Einzugsgebiet zu erweitern sei, hintereinander stehen und somit ein Widerspruch in den Aussagen vorliegt. Das Planvorhaben mit einem Lebensmittelvollsortimenter, einer Bäckerei, einer Apotheke und einem Drogeriemarkt Müller weist ganz eindeutig im Kern einen nahversorgungs-relevanten Schwerpunkt auf. Lediglich die Randsortimente v. a. des Müller-Marktes mit Büchern, Spielwaren, Haushaltswaren, Ton- und Bildträgern / Medien, Kinderbekleidung sind als zentrenrelevante Sortimente zu deklarieren. Aufgrund der Modifikation des Vorhabens im Verhältnis zum GMA-Gutachten aus 2020 (hier war noch ein kik Textildiscounter inbegriffen), sind noch weniger zentrenrelevante Sortimente im Planvorhaben geplant. Da sich die Plausibilitätsprüfung von Stadt+Handel jedoch noch auf das alte GMA-Gutachten von 2020 bezieht, ist dieser Kritik-punkt nicht mehr aktuell. Auch wurde der Untersuchungsraum in der GMA-Auswirkungsanalyse 2021 um Meinerzhagen-Valbert und Lennestadt-Grevenbrück ausgeweitet, um mögliche Wechselwirkungen innerhalb der nächst gelegenen Handels-standorte darstellen zu können.</p> <p>Der Streuumsatzanteil in den einzelnen Sortimentsbereichen liegt mit Ausnahme von Gesundheit / Körperpflege bei ca. 10 %, bei Gesundheit / Körperpflege wird ein Streuumsatzanteil von 12 – 13 % zugrunde gelegt. Da es sich nicht um einen Solitärstandort handelt und sich das Wallcenter in die bestehende Attendorner Innenstadt einfügen wird, die zudem mit allen Verkehrssträgern gut erreichbar ist, ist dieser Streuumsatzanteil für Vorhaben großflächiger Art als plausibel anzusehen. Wesentliche Marktbedeutung wird das Vorhaben wie dargestellt in der Stadt Attendorn selbst haben, während aus der Zone II (südwestlicher Teilraum Finnentrop) lediglich 12 – 13 % des Vorhabenumsatzes stammen. Gleichwohl sind auch über das Einzugsgebiet hinaus Wechselbeziehungen, alleine aufgrund von Pendlerverflechtungen², anzunehmen, die in den o. g. Streuumsatzanteilen mit abgebildet werden. Da Stadt+Handel einerseits ein größeres Einzugsgebiet, insbesondere für die zentrenrelevanten Sortimente, moniert, andererseits jedoch den Streuumsatzan-</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>teil als zu hoch kritisiert, liegt ein fachlich wie methodisch ausgeprägter Widerspruch vor.</p> <p>Richtig ist, dass Betrieben keine Marktanteile verloren gehen.</p> <p>Die Marktanteile stellen die Kaufkraftabschöpfung dar, während in einem zweiten Schritt die Umsatzumverteilung erst den möglichen Umsatzrückgang des Planvorhabens bei den Bestandsbetrieben prognostiziert.</p> <p>In Bezug auf die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten in den Segmenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit / Körperpflege ist somit der Verweis auf den doppelten bzw. dreifachen Wert der üblichen Größenordnung (rd. 10 %) fachlich falsch und ggf. auch bewusst irreführend. Eine Umverteilungsquote für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt im Segment Nahrungs- und Genussmittel von 21 % (GMA-Auswirkungsanalyse 2021) wird aus Sicht der GMA nicht zwangsläufig zu einer Schließung z.B. des Rewe-Marktes führen. Bei dem Rewe Dornseifers-Markt handelt es sich zusammen mit dem Rewe-Center am Standort Auf der Tränke um die einzigen beiden Lebensmittelvollsortimenter in der Stadt Attendorn. Zudem befindet sich der Dornseifers-Markt innerhalb des Allee-Centers an einem Agglomerationsstandort und in einem starken Standortverbund mit anderen frequenzerzeugenden Nutzungen (Lebensmitteldiscounter, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Schuhfachmarkt, Bekleidungsanbieter). Somit ist selbst bei der genannten Umverteilungsquote nicht davon auszugehen, dass eine Betriebsschließung des Dornseifers-Marktes erfolgen wird. Jedoch würde dies, selbst bei einer nicht zu erwartenden Betriebsaufgabe, nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen Diese Auswirkungen sieht die Stadt nach Abwägung der Belange nicht als dem Vorhaben entgegenstehend. Vielmehr wird die Innenstadt von Attendorn durch die Entwicklung eines zusätzlichen Einzelhandelsstandorts bereichert.</p> <p>Im Rahmen der Auswirkungsanalyse werden die Sachverhalte in Bezug auf die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Finnentrop sowohl quantitativ als auch qualitativ detailliert bewertet. Auch die Tatsache, 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>sich die Stadt Finnentrop im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht geäußert hat, zeigt, dass hier keine Konkurrenzsituation oder sogar eine Bedrohungslage gesehen wird. Die Ausführungen von Stadt+Handel zu der möglichen Schließung des Netto-Marktes im zentralen Versorgungsbereich Finnentrop-Bahnhof entbehren jeder Grundlage. In Finnentrop sind in den zentralen Versorgungsbereichen Bahnhof und Rathaus mit einem Netto-Markt und einem Penny-Markt jeweils ein Lebensmitteldiscounter je Standortbereich ansässig. Diese Märkte sichern die Nahversorgung im Kernort der Gemeinde. Trotz der Lage des Netto-Marktes an der Bundesstraße dürfte dieser dennoch kein wesentliches, darüberhinausgehendes Einzugsgebiet entfalten können, da die Verkaufsfläche unter 800 m² umfasst. Nicht nachvollzogen werden kann die Behauptung von Stadt+Handel, dass dieser Markt eine Umverteilung von „knapp über 10 %“ zu erwarten hat. Auch wenn dieser Standort 1 – 2 Minuten näher an dem Planvorhaben in Attendorn liegt als der zentrale Versorgungsbereich Bamenohl, so ist doch festzustellen, dass hier eine wesentlich ausgeprägtere Wettbewerbssituation und eine deutliche Sortiments- bzw. Betriebstypenüberschneidung vorliegt. In Bamenohl sind ein Rewe – Ihr Kaufpark Lebensmittelsupermarkt, zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi und Lidl) und ein Rossmann Drogeriemarkt ansässig. Damit handelt es sich hierbei um den stärksten Handelsstandort in Finnentrop. Dieser Standort dürfte auch innerhalb Finnentrops über erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus der Gesamtgemeinde verfügen, sodass die wesentliche Wettbewerbsauseinandersetzung des Planvorhabens in Attendorn alleine aufgrund der Attraktivität des Standortes v.a. mit Bamenohl erfolgen dürfte. Dies wird auch in der GMA-Auswirkungsanalyse 2021 auf Seite 31 ausgeführt.</p> <p>Richtig ist, dass im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung erwartet wird, dass mit Umsetzung des Vorhabens und der hier geplanten Sortimentsstruktur Wettbewerbswirkungen und Umsatzumverteilungen auch in der Innenstadt von Attendorn einhergehen. Die Stadt verkennt nicht, dass es zu einer Verschiebung der Passantenfrequenz und damit einhergehend zu Umsatzumverteilungen kommt. Es kann zu vereinzelt Schließungen kommen, der überwiegende Teil der bestehenden Betriebe wird jedoch auch</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 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 Versorgungsbereichs. Städtebauliche Auswirkungen i.S. einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches sind nicht zu erwarten. Richtig ist, dass die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Attendorn, Bahnhofstraße/Mühlengraben des Büros GMA aus dem Jahre 2021 fachlich und methodisch korrekt ausgearbeitet worden ist.</p> <p>Stadt+Handel kommt insgesamt zu einer Empfehlung der Reduzierung der Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter. Die Gesamtfläche sollte rd. 1.300 – 1.400 m² nicht übersteigen. Dann würden die Umsatzumverteilungen bei unter 15 % liegen. Aus GMA-Sicht würde eine Reduzierung der Verkaufsfläche von knapp unter 2.000 m² auf dann 1.300 – 1.400 m² auch eine Veränderung der Marktbedeutung eines Lebensmittelvollsortimenters zur Folge haben. Das Einzugsgebiet wäre somit aus GMA-Sicht stärker auf Attendorn selbst zu beziehen, da ein Lebensmittelsupermarkt mit dieser Größenordnung ein deutlich geringeres Sortimentsangebot und auch eine deutlich geringere Sortimentsbreite und -tiefe umfassen würde. Zumal ist ein Angebot in dieser Form mit dem gegenüberliegenden Rewe Dornseifers-Markt (welcher knapp mehr als die von Stadt+Handel für das Planvorhaben empfohlene Verkaufsfläche umfasst), bereits vis-a-vis des Planstandortes vorhanden. Somit würde sich die Umsatzumverteilung für die Attendorner Innenstadt nicht analog zur Verkaufsfläche reduzieren. Ein Markt in der von Stadt+Handel empfohlenen Größenordnung würde vielmehr noch stärker in den direkten Wettbewerb mit dem Rewe Dornseifers-Markt treten und zu weniger Umverteilungen auch gegenüber anderen Standorten in Attendorn sowie gegenüber den im Einzugsgebiet (südlicher Teilraum Finnentrop) ansässigen Lebensmittelmärkten führen. Daher könnte sich die Umverteilungsquote allenfalls um 4 – 5 % reduzieren und nicht, wie von Stadt+Handel prognostiziert, um 7 – 8 %. An dieser Stelle ist erneut darauf hinzuweisen, dass Bauleitplanung nicht dem Konkurrenzschutz dient, sodass insbesondere bei einem innerstädtischen</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>Standort in einem zentralen Versorgungsbereich durchaus Wechselwirkungen und Wettbewerb zwischen den Standorten erlaubt und sinnvoll sind. Beim Büro GMA handelt es sich um ein freies und unabhängiges Planungsbüro.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass der Flächennutzungsplan grds. kein Baurecht schafft, da er behördenverbindlich die allgemeine Zielstellung der Gemeinde darstellt und keine unmittelbare rechtliche Wirkung gegenüber Dritten entfaltet. Darüber hinaus handelt es sich nicht um eine parzellen- oder grundstücks-scharfe Darstellung, aus die Art der baulichen Nutzung eines Vorhabens unmittelbar abzuleiten ist.</p> <p>Richtig ist, dass ein Flurstück vom Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans umschlossen wird und damit nicht Teil des Geltungsbereichs ist. Nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung ist die Aufhebung des in diesem Bereich rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 38 „Stadtkern“. Nach der Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 38 in diesem Bereich, ist die dort mögliche Nutzung und Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>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 (mindestens 3m, bzw. 0,4 H) 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.</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 heran-</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>zuziehen. 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>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</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>gegenüber dem Bestand eine Verbesserung. Trotz der Nachverdichtung gelingt es im Plangebiet, einen etwa 30 % höheren Grünflächenanteil als im Bestand zu realisieren.</p> <p>Zu den Auswirkungen des Verkehrs, des Straßenverkehrs- und Anlagenlärms wird auf das Verkehrsgutachten (BBW September 2021) sowie die schalltechnische Untersuchung (BBW Oktober 2021) verwiesen. Darin wurde nachgewiesen, dass städtebauliche Missstände insgesamt nicht zu erwarten sind und der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht mit den beschriebenen Maßnahmen realisierbar ist. Siehe auch die folgenden Ausführungen. Die Anlieferung sowie die Ver- und Entsorgung werden nicht vor dem Wohnhaus durchgeführt, sondern innerhalb des Gebäudes. Von der Fassade Am Zollstock 28 bis zur Grundstücksgrenze beträgt der Abstand lt. Vermessungsplan 2,10 m. Wer aus der Tür des Wohnhauses tritt, gelangt also in den 2,10 m tiefen Vorbereich auf dem eigenen Grundstück und befindet sich somit nicht unmittelbar in der Rangierzone. 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. Grundsätzlich können die vom Kreisell kommenden Fahrzeuge wegen der geringen Entfernung zum Anlieferbereich noch nicht schnell sein, wenn sie über den Gehweg in Richtung Anlieferung einbiegen. Laut Straßenverkehrsordnung § 9 (6) darf beim Einbiegen nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden und nach § 10 STVO ist beim Ausfahren eine Gefährdung anderer durch die Fahrer auszuschließen. Insgesamt wird damit die Sicherheit der Fußgänger gewährleistet. Die Anlieferungsvorgänge mit den Geräuschen beim Entladen finden innerhalb des Gebäudes statt und nicht vor dem Wohnhaus. Im Außenbereich erfolgen</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>Rangiervorgänge, zu denen das Piepen bei Rückwärtsfahrt gehört. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ in Attendorn (BBW 2021) wurden die Geräuschimmissionen aus dem Gewerbelärm im Plangebiet, so auch das o.g. Geräusch 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 und der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht umsetzbar ist.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 n „Wallcenter“ in Attendorn von Brilon Bondzio Weiser (Stand Oktober 2021) ist hinsichtlich der Adresse korrigiert worden. In der Untersuchung werden methodisch und fachlich korrekt die Emissionspegel (Beurteilungspegel) von öffentlichen Verkehrswegen nach RLS 19 ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 bewertet. Ebenso fachlich und methodisch korrekt werden die Betriebsgeräusche des Vorhabens auf Beurteilungspegel nach TA Lärm berechnet und anhand der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm für ein Mischgebiet bewertet. Es ist zulässig, eine Richtwertüberschreitung im Rahmen des Fachgutachtens aufzuzeigen. Auf dieser Basis wurden Maßnahmen entwickelt, die dazu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet tags und nachts eingehalten werden. Diese Maßnahmen werden Gegenstand des Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB und müssen somit bei der Realisierung der Planung umgesetzt werden. Grundsätzlich erfolgt eine genaue Prüfung der Emissionsansätze im nachgeordneten Bauantragsverfahren durch einen weiteren schalltechnischen Nachweis.</p> <p>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 (mindestens 3m, bzw. 0,4 H) ein. Den allgemeinen</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>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 und eine Vergrößerung der Abstandsflächen ist nicht erforderlich.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ in Attendorn (BBW 2021) wurden die Geräuschimmissionen durch das Verkehrsaufkommen auf den Straßen im Untersuchungsgebiet sowie von technischen Anlagen im Plangebiet untersucht. Es wurde aufgezeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Analysefall bereits an den meisten Immissionsorten aufgrund des Straßenverkehrslärms überschritten sind. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen steigt der Beurteilungspegel maximal um 1,2 dB(A) tags und nachts. Insgesamt sind keine städtebaulichen Missstände zu erwarten. Die durch das Nahversorgungszentrum verursachten Betriebsgeräusche können zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum führen. Jedoch wurde nachgewiesen, dass an den überprüften Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes unter Berücksichtigung der aufgeführten Minderungsmaßnahmen (z.B. zeitliche Beschränkung der Nutzung der offenen Parkplätze an der Westseite) keine Richtwertüberschreitungen gem. TA Lärm zu erwarten sind.</p> <p>Diese Maßnahmen, zu der auch die zeitliche Nutzungseinschränkung der offenen Stellplatzanlage gehört, werden vertraglich verbindlich geregelt und müssen somit bei der Realisierung der Planung umgesetzt werden.</p> <p>Zu den Auswirkungen des Verkehrs, des Straßenverkehrs- und Anlagenlärms wird auf das Verkehrsgutachten (BBW September 2021) sowie die schalltechnische Untersuchung (BBW Oktober 2021) im verwiesen. Darin wurde nachgewiesen, dass städtebauliche Missstände insgesamt nicht zu erwarten sind und</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 Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht mit den beschriebenen Maßnahmen realisierbar ist.</p> <p>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 (mindestens 3m, bzw. 0,4 H) 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 und eine Vergrößerung der Abstandsflächen ist nicht erforderlich.</p> <p>Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wird ebenfalls hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung entsprochen</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</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>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>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>

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>Es ist darauf hinzuweisen, dass der Flächennutzungsplan grds. kein Baurecht schafft, da er behördenverbindlich die allgemeine Zielstellung der Gemeinde darstellt und keine unmittelbare rechtliche Wirkung gegenüber Dritten entfaltet. Darüber hinaus handelt es sich nicht um eine parzellen- oder grundstücks-scharfe Darstellung, aus die Art der baulichen Nutzung eines Vorhabens un-mittelbar abzuleiten ist.</p> <p>Richtig ist, dass ein Flurstück vom Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans umschlossen wird und damit nicht Teil des Geltungsbereichs ist. Nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung ist die Aufhebung des in diesem Bereich rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 38 „Stadtkern“. Nach der Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 38 in diesem Bereich, ist die dort mögliche Nutzung und Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Richtig ist, dass ein Flurstück vom Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans umschlossen wird und damit nicht Teil des Geltungsbereichs ist. Nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung ist die Aufhebung des in diesem Bereich rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 38 „Stadtkern“. Nach der Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 38 in diesem Bereich, ist die dort mögliche Nutzung und Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Durch die gegenständliche Planung ist nicht mit städtebaulichen Missständen zu rechnen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden und wurde auf Basis der zugehörigen Gutachten nachgewiesen.</p>