

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



HANSESTADT ATTENDORN

Anlage zur Vorlage 69/2022

Verfahrensbeteiligter	Eingang	Nummer	Thematische Bezüge
	04.03.2022	5	vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“

Stellungnahme	Abwägung
Auch wenn ich für dieses Schreiben meinen geschäftlichen Briefkopf nutze, möchte ich vorab betonen, dass ich diese Stellungnahme nicht als Vertreter irgendeines Beteiligten abgebe, sondern ausschließlich im eigenen Namen als Bürger dieser Stadt. Die Vorlage zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes begegnet aus meiner Sicht zahlreichen Bedenken, sowohl rechtlicher Art, als auch in Hinblick auf das Gesamtgefüge der Innenstadt. Im Einzelnen: I. Allgemeines A. Fehlende Abwägung der Stellungnahmen von Bürgern Ausweislich Ziff. 3 der Vorlage hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 12.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019 stattgefunden, Stellungnahmen von Bürgern und sonstiger Öffentlichkeit liegen aus dem damaligen Auslegungszeitraum nicht vor und werden bei der Abwägung nicht berücksichtigt. Stellungnahmen von Bürgern liegen jedoch aus dem vom 26.02.2020 bis einschließlich 27.03.2020 terminierten Beteiligungsverfahren vor, auch wenn dieses aufgrund des ersten Corona-Lockdowns ab Mitte	Alle in dem Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit werden als Abwägungsmaterial gewertet und abgewogen, und zwar soweit wie sich ihre Ausführungen den Inhalten der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zuordnen lassen. Erhält eine Stellungnahme Aussagen zum Wallcenter wie es zum damaligen Zeitpunkt im Jahre 2019 geplant war und wird die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes deshalb abgelehnt (ohne explizit auf deren Inhalte und die geänderte Darstellung einzugehen), weil dieses Wallcenter in der damaligen Ausprägung abgelehnt wird, kann diese Stellungnahme nicht berücksichtigt werden und zwar deshalb, weil sich das Wallcenter bekanntlich hinsichtlich seiner baulichen Gestaltung, seiner Nutzerstruktur und deren Auswirkung wesentlich geändert hat. Was ja

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



HANSESTADT ATTENDORN

Anlage zur Vorlage 69/2022

Stellungnahme	Abwägung
März nicht rechtssicher und bürger-freundlich bis zum Ende durchgeführt werden konnte. Diese Stellungnahmen sind bei der Abwägung wie Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu berücksichtigen, wenn der Verfahrensschritt „Beteiligung der Öffentlichkeit“ bei ansonsten unverändertem FNP nach fast exakt zwei Jahren wiederholt wird. Soweit Ziff. 11 der Vorlage ausführt, Stellungnahmen von Bürgern aus dem Zeitraum der durchgeführten öffentlichen Auslegung behielten nur insoweit ihre Gültigkeit und würden in das (wiederholte) Verfahren übertragen, als sie sich ausschließlich auf die Änderung einer bislang dargestellten Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ beziehen und nicht Bezug nehmen auf das aus der geänderten Darstellung zu entwickelnde Wallcenter, liegt gleich ein doppelter Abwägungsfehler vor: 1. Eine Stellungnahme zur geplanten FNP-Änderung muss im Aufstellungsverfahren zum FNP auch dann berücksichtigt werden, wenn sie sich auch mit anderen Fragen, etwa zum B-Plan, beschäftigt. Zwar mögen die abwägungsrelevanten Teile der Stellungnahme zur FNP-Änderung andere sein als die zur gleichzeitig thematisierten Aufstellung eines B-Plans, das ändert aber nichts an dem Charakter einer Stellungnahme zum FNP, die im weiteren Verfahren über die Änderung des FNP zu berücksichtigen ist. Nicht zuletzt befassen sich auch die Vorlage selbst und die Begründung zur FNP-Änderung mit Aspekten, die nicht schon im FNP, sondern erst in dem aus dem FNP entwickelten B-Plan geregelt werden sollen. 2. In dem hier zur Debatte stehenden Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB hat bereits eine erste Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen stattzufinden. Unterbleibt die Abwägung in diesem Verfahrensstadium, unterliegt das gesamte folgende Verfahren einem Abwägungsfehler, der auch nicht mehr geheilt werden	die Frage aufwirft, ob der Einwender möglicherweise dann keine kritische oder gar ablehnende Haltung gegenüber der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht, wenn das geänderte Wallcenter (nun) seiner Ansicht entspricht. Aus dem genannten Grunde behalten vorliegende Stellungnahmen nur dann ihre Gültigkeit, wenn sich ihre Inhalte losgelöst vom (ehemals) geplanten Wallcenter bewerten lassen. Das Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde abgebrochen und ist damit als unwirksam zu betrachten. Auf die Wiederholung des Verfahrens wurde ordnungsgemäß hingewiesen. Als Stellungnahme aus dem abgebrochenen Verfahren, die dem Anspruch genügt, alleinig zu den Inhalten der Flächennutzungsplanänderung Stellung zu beziehen, liegt nur eine Einsendung vor. Alle anderen Stellungnahmen aus dem Zeitraum der abgebrochenen Öffentlichkeitsbeteiligung lehnen das damalige Wallcenter ab und finden deshalb keine Zustimmung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes. Wie in der öffentlichen (Medien-)Bekanntmachung ausgeführt, haben sich auch Verfahrensbestandteile der 14. Flächennutzungsplanänderung geändert (Begründung, Auswirkungsanalyse), so dass allein deshalb schon eine erneuerte (und erneute) Stellungnahme erforderlich ist.

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



HANSESTADT ATTENDORN

Anlage zur Vorlage 69/2022

Stellungnahme	Abwägung
kann, da den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit genommen wird, zu dieser ersten Abwägung der Stellungnahmen erneut Stellung zu nehmen. B. Keine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen Nach § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB sind ausdrücklich auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit, die im Verfahren über die Aufstellung von Bauleitplänen zu beteiligen ist. Entgegen dieser gesetzlichen Vorgabe enthalten die Vorlage und die dazugehörigen Anlagen keinerlei Hinweise darauf, dass eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen im Aufstellungsverfahren erfolgen soll, es ist auch nicht erkennbar, dass der geänderte FNP die speziellen Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen überhaupt im Blick hätte. Kinder und Jugendliche werden weder in der Beschlussvorlage noch in der Begründung noch in den weiteren Anlagen erwähnt. Abgesehen von der ohnehin im Gesetz geforderten Beteiligung von Kindern und Jugendlichen drängt sich gerade im vorliegenden Fall eine stärkere Beteiligung und Berücksichtigung von Kindern und Jugendlichen geradezu auf: So wird mit dem in Bau befindlichen Jugendzentrum unmittelbar gegenüber dem Plangebiet ein neuer Treff- und Anziehungspunkt für Kinder und Jugendliche geschaffen, der in dieser Form an dieser Stelle bislang nicht existiert hat. Die wechselseitigen Auswirkungen dürfen bei der Abwägung über die FNP-Änderung nicht außer Acht bleiben. Darüber hinaus steht es meines Erachtens einer Stadt, die sich rühmt, einen „Weg der Kinderrechte“ zu haben, schlecht zu Gesicht, wenn bei politischen Entscheidungen, wie im Verfahren über die Änderung des Flächennutzungsplans, Kinder und Jugendliche nicht ernsthaft beteiligt	§ 3 (1) Satz 2 BauGB lautet: „Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit ...“. Die (allgemeine) Öffentlichkeit ist am Verfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt worden. Damit haben auch Kinder und Jugendliche den Aufruf erhalten, zu den Inhalten der Flächennutzungsplanänderung Stellung zu nehmen. Eine (rechtliche) Verpflichtung, in öffentlichen Bekanntmachungen zu Bauleitplanverfahren auf die Mitwirkungsmöglichkeit von Kindern und Jugendlichen hinzuweisen, existiert nicht. Der (geänderte) Flächennutzungsplan stellt eine Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ dar. Ein daraus entwickelter Bebauungsplan mit großflächigem Einzelhandel kann selbstverständlich auch Einrichtungen für Kinder und Jugendliche enthalten. Kinder und Jugendliche sind der Öffentlichkeit zuzurechnen. Diese ist ohne Ausschluss von einzelnen Gruppen gesamtheitlich am Flächennutzungsplanverfahren beteiligt worden.

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



HANSESTADT ATTENDORN

Anlage zur Vorlage 69/2022

Stellungnahme	Abwägung
werden. II. Zu Einzelfragen der geplanten FNP-Änderung Als vorbereitender Bauleitplan zählt der Flächennutzungsplan zu den Bauleitplänen nach § 1 BauGB und muss den vom Gesetz aufgestellten Anforderungen an Bauleitpläne entsprechen. Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Geplant ist ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“, der FNP gibt über diese Festsetzung hinaus weder eine Sortimentsbeschränkung noch sonstige Vorgaben vor, sondern überlässt diese Vorgaben dem parallelen B-Plan-Verfahren. Dennoch nimmt die Begründung für die FNP-Änderung ausdrücklich Bezug auf den geplanten B-Plan, das Einzelhandelskonzept, die „Attendorner Sortimentsliste“ und die Wirkungsanalyse. A. Verstärkung des Ungleichgewichts Schon heute ist ein deutliches Ungleichgewicht des Einzelhandels im Stadtzentrum zu beobachten: Das Alleecenter/östliche Innenstadt hat	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Standort für den großflächigen Einzelhandel ist im Einzelhandelskonzept, das vom Rat der Stadt beschlossen wurde, begründet und festgelegt worden.

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



HANSESTADT ATTENDORN

Anlage zur Vorlage 69/2022

Stellungnahme	Abwägung
zu einer Verlagerung des Einzelhandels mit Waren des täglichen Bedarfs in den Bereich östlich der von den Wällen umschlossenen Innenstadt geführt. Folge war das „Downgrading“ von früher belebten Einkaufsquartieren wie der Wasserstraße und des Kölner Tors. Dieses Ungleichgewicht wird durch ein weiteres Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“, welches sich ebenfalls östlich der Innenstadt befindet und unmittelbar, nur durch die Bahnhofstraße getrennt, an das Alleecenter angrenzt, noch weiter verstärkt. Konterkariert werden damit die ursprünglichen Ziele des Innenstadtentwicklungskonzepts (IEK), das den Aufbau tragfähiger und integrierter Strukturen innerhalb der Innenstadt zum Ziel hatte und die zentralen Funktionen und die Gestaltung der Innenstadt zukunftsfähig und nachhaltig, insbesondere leistungsfähig im Hinblick auf die Anforderungen des demografischen Wandels und der ökonomischen Entwicklung, fördern wollte. Vgl. Vorlage 45/2014, einstimmig beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom Mittwoch, 09.04.2014 Der damalige Bürgermeister Hilleke hat den Begriff der „Hundeknochentheorie“ geprägt und dazu ausgeführt: „Zur Stärkung der Innenstadt und der Verbindungsachse zwischen dem Niedersten Tor und dem Kölner Tor benötigen wir daher in der westlichen Innenstadt einen attraktiven Gegenpol nach der „Hundeknochen-Theorie“: An beiden Enden muss es „lecker“ sein. Nur so locken wir die Menschen von einem Ende der Stadt zum anderen.“ (Westfalenpost vom 31.03.2014) Genau das Gegenteil wird durch die jetzt geplante Konzentration des	Das Einzelhandelskonzept ist Teil des integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes, das ebenfalls vom Rat beschlossen wurde. Das Einzelhandelskonzept spricht sich deutlich gegen die Ansiedlung von kleinteiligen Nutzungsstrukturen auf der Fläche des ehemaligen Busbahnhofes aus. Der Busbahnhof und heutige Parkplatz ist wiederum die einzige Fläche in der Innenstadt, die geeignet ist, solche (großflächigen) Betriebe anzusiedeln, die in der Lage sind, vorhandene Kaufkraftabflüsse zu kompensieren. Wesentliche Ansiedlungsvoraussetzung eines solchen großflächigen Betriebes ist, dass er im zentralen Versorgungsbereich liegt. Diese Voraussetzung ist erfüllt. Der zentrale Versorgungsbereich ist nicht nur durch den Rat beschlossen (und gutachterlich begründet und abgegrenzt), sondern auch mit der Bezirksregierung Arnsberg (als Trägerin der Regional- und Landesplanung) abgestimmt. Der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist zu entnehmen, dass der gutachterlich belegte Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches als Bindeglied zwischen dem östlichen Allee-Center und der Innenstadt fungiert und dabei aber auch eine „Ankommenskultur“ im Hinblick auf den gegenüberliegenden Bahnhof bietet. Die Gestaltung des Gebäudes bietet dabei eine Anbindung an das in Richtung Ostwall bestehende Fußwegenetz und ergänzt damit die vorrangige Verbindung entlang der Geschäfte über die Bahnhofsstraße in Richtung Niederste Straße. Alle Aufwertungs- und Umgestaltungsmaßnahmen der Innenstadt (und damit auch die West-Ost-Achse) geschehen nach einheitlichen Gestaltungsprinzipien und stellen ein harmonisches Gesamtbild der Innenstadt her. So wird auch das Kölner Tor mit seinem dortigen Einzelhandelsbesatz in die Innenstadt integriert.

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



HANSESTADT ATTENDORN

Anlage zur Vorlage 69/2022

Stellungnahme	Abwägung
Einzelhandels mit Waren des täglichen Bedarfs auf der Ostseite der Innenstadt erreicht. Die Ansiedlung des TEDI-Marktes in der Kölner Straße vermag schon jetzt das bestehende Ungleichgewicht nicht auszugleichen, erst recht kann durch den TEDI-Markt allein das zukünftige Ungleichgewicht nicht ausgeglichen werden, da die angesprochenen Käuferschichten (Non-food-Artikel im Niedrigstpreissgement vs. Lebensmittel und Drogerieartikel) zu geringe Überschneidungen aufweisen, um eine nennenswerte Frequenz zwischen östlichem und westlichem Stadtzentrum zu erzeugen. Ziff. 11 der Begründung zur FNP-Änderung führt zu Recht aus: „Um zwischen den skizzierten Enden der West-Ost-Achse und der Nord-Süd-Achse einen regen (fußläufigen) Austausch aufrecht zu halten, ist eine Stärkung nicht nur der Endpunkte der Achsen, sondern auch der Achse selber vonnöten und insoweit auch Bestandteil des IEK“ Durch die Ausweisung des Plangebiets als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird dieses Ziel jedoch nicht erreicht: Das Plangebiet hat nicht einen einzigen Berührungspunkt mit den Achsen Kölner Straße - Niederste Straße und Ennester Straße - Wasserstraße, es gibt weder eine Sichtbeziehung zu einer dieser Achsen noch eine definierte fußläufige Wegeverbindung. Die in der Begründung herausgestellte Funktion als „Bindeglied zwischen Westen und Osten“ kann das geplante Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ schon wegen der fehlenden Anbindung an die OstWest-Achse nicht erfüllen, zudem liegt es ebenso wie das Alleecenter im Osten des Stadtzentrums, gerade einmal eine Straßenbreite weiter westlich als dieses.	

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



HANSESTADT ATTENDORN

Anlage zur Vorlage 69/2022

Stellungnahme	Abwägung
Die Gesamtlänge der Ost-West-Achse beträgt rund 740 m (Kreisverkehr Kölner Tor— Kreisverkehr Niederstes Tor). Das geplante Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ liegt maximal ca. 40 m westlich des östlichen Endes dieser Achse (Kreisverkehr Niederstes Tor) und damit immer noch am äußersten östlichen Ende dieser Achse. Die angestrebte „Stärkung der Achse selber“ kann auf diese Weise nicht erreicht werden. B. Wirtschaftliche Auswirkungen Wirtschaftliche Auswirkungen der FNP-Änderung können streng genommen nur dann bewertet und abgewogen werden, wenn die in dem Gebiet zulässigen Nutzungen betrachtet werden. Die geplanten Festsetzungen des FNP beschränken sich jedoch auf die Festsetzung „großflächiger Einzelhandel“, ohne eine weitere Einschränkung der zulässigen Nutzung vorzunehmen. Eine nähere Konkretisierung der zulässigen Nutzungen sollte dem Bebauungsplan vorbehalten bleiben, auf den bzw. dessen Entwurf sich diese Stellungnahme ausdrücklich nicht bezieht. Die im Rahmen des B-Plan-Verfahrens eingeholte Auswirkungsanalyse wird jedoch auch in der Begründung zur FNP-Änderung angeführt, so dass auch bei der Abwägung über den FNP die Auswirkungsanalyse nicht vollkommen außer Betracht bleiben kann. Hier zeigt sich, dass mit erheblichen Umsatzverlagerungen aus der Kernstadt heraus in die Peripherie der Kernstadt zu rechnen ist. Auch wenn ein Teil dieser Umsatzverlagerungen sich noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs abspielen mag, darf aus meiner	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes verfolgt das Ziel, die Innenstadt und dessen zentralen Versorgungsbereich zu stärken und Kaufkraftabflüssen nach Außerhalb entgegenzuwirken. Gutachterlich nachgewiesen ist zwar eine erkennbare Umsatzumverteilung, die möglicherweise zulasten bestehender Betriebe gehen wird. Der Raum aber, der eine Innenstadt im Wesentlichen ausmacht, der zentrale Versorgungsbereich, wird nicht in seiner Funktion

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



HANSESTADT ATTENDORN

Anlage zur Vorlage 69/2022

Stellungnahme	Abwägung
Sicht nicht außer Acht gelassen werden, dass gerade die Inhaber geführten Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt unter diesen Umsatzverlagerungen zu leiden haben werden. Diese Geschäfte sind es jedoch, die den Charme und die Besonderheit der Attendorner Innenstadt ausmachen und dafür sorgen, dass die Attendorner Fußgängerzone nicht eine Aneinanderreihung von Geschäften großer Ketten und Franchise-Unternehmen ist, wie man es vielerorts in vollkommen gleichartigen Einkaufsbereichen beobachten kann. Auch etablierte Einzelhandelsbetriebe, die formal außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen, wie der Adi-Markt am Zollstock und der Rewe-Markt auf der Tränke, sollten nicht leichtfertig dem Bestreben nach der Realisierung des so genannten Wallcenters geopfert werden. Hier besteht im (Süd-) Westen des Stadtzentrums eine Versorgungsstruktur für Güter des täglichen Bedarfs, die ebenso wie das Stadtzentrum selbst, zu veröden droht, wenn die gesamte Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs östlich des Stadtzentrums konzentriert wird. C. Vernichtung von Wohnraum In dem geplanten Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ ist die Schaffung von Wohnraum nicht vorgesehen. Gleichzeitig wird aber Wohnraum, der zum Teil jetzt noch in dem Plangebiet besteht, vernichtet. Angesichts der Knappheit des Wohnraums in Attendorn, vgl. z.B. - WP vom 18.11.2021: „Attendorn: Warum die Wohnraumförderung so attraktiv ist“ (zum eigenen Wohnraumförderprogramm der Stadt Attendorn) - WP vom 17.12.2021: „Wie die CDU bezahlbaren Wohnraum in Attendorn schaffen will“ (Haushaltsansatz für bezahlbares Wohnen)	gestört. Die weitreichenden Umgestaltungsmaßnahmen in allen Teilen der Innenstadt sollen dabei dazu dienen, die Attraktivität zu steigern und die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Dieses in weiten Teilen bereits umgesetzte Prinzip kommt letztendlich auch den (Inhaber geführten) Einzelhandelsgeschäften zugute. Angrenzend an die Innenstadt stehen in vorhandenen Baugebieten Baulücken zur Verfügung. Der Flächennutzungsplan stellt darüber hinaus Wohnbauflächen zur Verfügung, die bedarfsgerecht entwickelt werden. Wie ausgeführt sind innerhalb einer Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ Wohnungen grundsätzlich zulässig. Die vorliegenden Beschlüsse zum Bauprojekt „Wallcenter“ sehen Wohnungen aber derzeit nicht vor. Eine Kombination der beiden Nutzungsarten Wohnen und Handel ist im gegenständlichen Konzept aufgrund der Dimensionierung der räumlich voneinander zu trennenden Zugänge und der Flächenansprüche der Nutzer nicht möglich. Es wird darauf verwiesen, dass in Zuordnung zum Stadtzentrum

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



HANSESTADT ATTENDORN

Anlage zur Vorlage 69/2022

Stellungnahme	Abwägung
erscheint es mir unverantwortlich, ausgerechnet an dieser Stelle zukünftig keinen Wohnraum mehr vorzusehen. Bauplanungsrechtlich zulässig wäre die Schaffung von Wohnraum auch in einem Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“, weil § 11 Abs. 3 BauNVO anders als die Baugebietsvorschriften der §§ 2 ff BauNVO keine Baugebietsvorschrift ist, sondern eine Zulässigkeitsvorschrift für die drei Anlagenarten Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe mit vergleichbaren Auswirkungen. Stock in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 4. Aufl. 2019, § 11 Rn. 31 Bischopink in: Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung, 2. Auflage 2018, § 11 Rn. 66 Ich bitte, diese Aspekte bei der Abwägung und weiteren Beschlussfassung über die Änderung des FNP zu berücksichtigen.	Wohnbauflächen vorhanden sind und im städtischen Flächennutzungsplan als solche ausgewiesen sind. Eine bedarfsgerechte Entwicklung wird angestrebt.