

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	6	vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“

Stellungnahme	Abwägung
die obigen öffentlichen Bekanntmachungen beteiligen erneut formell die Öffentlichkeit und eröffnen die Möglichkeit, Stellungnahmen zu den Planungen abzugeben. Dieses Angebot nehme ich wahr, obwohl der Umfang der zugänglichen Unterlagen von gefühlt deutlich mehr als 1.000 Seiten eher der Verwirrung dient, als der sauberen, verständlichen Information der Bürger. Es gibt u.a. ein • Innenstadtentwicklungskonzept (IEK) und • Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Dr. Jansen vom März 2018) • Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Attendorn, Bahnhofstraße/Mühlengraben der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom 29.10.21 mit Begrifflichkeiten „zentraler Versorgungsbereich“ oder u.a. „nahversorgungsrelevante Standortlagen“ oder „zentrenrelevante Randsortimente“, die harmlos	Den vielfältigen Ausführungen des Einwenders lässt sich eine generelle ablehnende Haltung eines großflächigen Einzelhandels an der überplanten Stelle entnehmen. Daraus ist zu folgern, dass die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ abgelehnt wird. Begründet wird diese Haltung u.a. mit einer nach Auffassung des Einwenders mangelhaften Darlegung in der Auswirkungenanalyse. Es wird deshalb im Rahmen dieser Abwägung auf Argumente eingegangen, die sich auf die Grundsätzlichkeit des großflächigen Einzelhandels (wie er mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes behandelt wird) und auf die Auswirkungenanalyse beziehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Richtig ist, dass die im gegenständlichen Verfahren erforderlichen Unterlagen (+ Gutachten) öffentlich und transparent zur Verfügung gestellt werden. Der Standort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Hansestadt Attendorn (EHK Attendorn). Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept (EHK) (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2018) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept

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
erscheinen, doch schließlich eine sehr gewichtige Rolle entwickeln. Alles vom Stadtrat abgesegnete Papiere und Konzepte, die anscheinend nur das Ziel verfolgen, den Einzelhandelsstadort und das Stadtbild positiv voranzubringen. Inzwischen sind da vielen Bürgern Zweifel gekommen, ob diese Zukunftsplanungen denn wirklich zielführend und seriös sind.	gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ein wesentlicher Baustein eines solchen Konzeptes ist es, die geplante Zentrenhierarchie einer Kommune, einschließlich ihrer zentralen Versorgungsbereiche, zu definieren. Das gesamtstädtische EHK definiert den zentralen Versorgungsbereich, der die gesamte Altstadt und einen großen Bereich in Bahnhofsnähe zwischen der Niederste und Finnentroper Straße im Norden und der Straße Am Zollstock im Süden mit einschließt. Kerngebiete und Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel, also Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO, mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden. Dies gibt der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW (2020) unter dem Ziel 6.5-2 vor. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu berücksichtigen. Ebenso sind informelle Entwicklungskonzepte, wie das vorliegende Einzelhandelskonzept der Stadt, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen. Somit die Berücksichtigung der im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche als Aufgabe der Bauleitplanung im Baugesetzbuch definiert. Mit der Realisierung eines großflächigen Handelsvorhabens mit zentrenrelevantem Sortiment im zentralen Versorgungsbereich der Hansestadt Attendorn entspricht die zugrundeliegende Planung dieser Maßgabe. Das Vorhaben steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben gemäß LEP NRW, da sich der Planstandort (Standort Einzelhandelsnutzung) innerhalb eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches befindet (Ziel 6.5 – 2 LEP NRW). Das Integrierte Innenstadtentwicklungskonzept (IEK) der Hansestadt Attendorn (Planungsgruppe MWM, Stand 2015), welches wie das EHK gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Bau GB im Rahmen der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist, bezieht das Plangebiet in den Handlungsraum 10 mit ein. In diesem Konzept sind verschiedene nutzungsbezogene und gestalterische Maßnahmen für die Innenstadt Attendorns enthalten, die sich nicht allein auf den Einzelhandel beziehen.

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
Mitte 2021 haben innerhalb weniger Tage rd. 1.700 Attendorner per Unterschrift gegen die Planungen ITG/Wallcenter an der Bürgermeister und Stadtrat gewandt. Weiterhin gibt es – nach meiner Erinnerung – rd. 120 Stellungnahmen, die im letzten Jahr die Planungen angegriffen haben. Ernüchternd ist auch die Tatsache, dass die diversen Konzepte pp. so kompliziert und widersprechend sind, dass nur noch von teuren Juristen ein Weg aus dem selbstgemachten Durcheinander gedeutet werden kann. Der Bürgermeister hat eine besondere Verantwortung für dieses Verfahren. Letztendlich führt diese Sachbehandlung zu einer Unübersichtlichkeit für die Bürger, die keineswegs der demokratischen Teilhabe dient.	Die gutachterliche Untersuchung (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Attendorn, Bahnhofstraße/Mühlengraben, GMA Oktober 2021) ermittelt die einzelhandelsbezogenen Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung durch eine „Worst-Case-Betrachtung“ auf die zentralen Versorgungsbereiche. Der Einwohnerantrag ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Richtig ist, dass das gegenständliche Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 n „Wallcenter“ neu und mit einer geänderten Planung neu gestartet wurde. Die erwähnten Stellungnahmen beziehen sich auf das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 „Wallcenter“. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Richtig ist, dass die im gegenständlichen Verfahren erforderlichen Unterlagen (+ Gutachten) öffentlich und transparent zur Verfügung gestellt werden. Der Standort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Hansestadt Attendorn (EHK Attendorn). Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept (EHK) (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2018) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ein wesentlicher Baustein eines solchen Konzeptes ist es, die geplante Zentrenhierarchie einer Kommune, einschließlich ihrer zentralen Versorgungsbereiche, zu definieren. Das gesamtstädtische EHK definiert den zentralen Versorgungsbereich, der die gesamte Altstadt und einen großen Bereich in Bahnhofsnähe zwischen der Niederste und Finnentroper Straße im Norden und der Straße Am Zollstock im Süden mit einschließt. Kerngebiete und Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel, also Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO, mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden. Dies gibt der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW (2020) unter dem Ziel 6.5-2 vor.

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
1. Der Bürgermeister hat den Verkauf der Liegenschaften am Bahnhof – mit Auflagen – an die ITG (Treuhand GmbH aus Düsseldorf), nach einem wettbewerbsähnlichen Verfahren organisiert. Im Rat gab es 27 Stimmen für und 12 Stimmen gegen das Projekt. Als wesentliche Begründung für „großflächigen Einzelhandel“ im Wall-	Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu berücksichtigen. Ebenso sind informelle Entwicklungskonzepte, wie das vorliegende Einzelhandelskonzept der Stadt, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen. Somit die Berücksichtigung der im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche als Aufgabe der Bauleitplanung im Baugesetzbuch definiert. Mit der Realisierung eines großflächigen Handelsvorhabens mit zentrenrelevantem Sortiment im zentralen Versorgungsbereich der Hansestadt Attendorn entspricht die zugrundeliegende Planung dieser Maßgabe. Das Vorhaben steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben gemäß LEP NRW, da sich der Planstandort (Standort Einzelhandelsnutzung) innerhalb eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches befindet (Ziel 6.5 – 2 LEP NRW). Das Integrierte Innenstadtentwicklungskonzept (IEK) der Hansestadt Attendorn (Planungsgruppe MWM, Stand 2015), welches wie das EHK gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Bau GB im Rahmen der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist, bezieht das Plangebiet in den Handlungsraum 10 mit ein. In diesem Konzept sind verschiedene nutzungsbezogene und gestalterische Maßnahmen für die Innenstadt Attendorns enthalten, die sich nicht allein auf den Einzelhandel beziehen. Die gutachterliche Untersuchung (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Attendorn, Bahnhofstraße/Mühlengraben, GMA Oktober 2021) ermittelt die einzelhandelsbezogenen Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung durch eine „Worst-Case-Betrachtung“ auf die zentralen Versorgungsbereiche. Der Planung ging ein Investoren-Auswahlverfahren als Wettbewerb voraus, aus dem der jetzige Investor als Sieger hervorging. In beiden gesamtstädtischen Konzepten wird das Plangebiet als für großflächigen Einzelhandel prädestinierter Standort abgeleitet. Kleinflächige Nutzungen sollen an dieser Stelle explizit nicht realisiert werden, um den Wettbewerbsdruck auf die Altstadtbereiche nicht zu erhöhen. Andererseits sind

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
center wird allein in den Segmenten Nahrung/Genussmittel und Gesundheit/Körperpflege ein jährlicher Kaufkraftabfluss von rd. 15 Millionen Euro an umliegende Kommunen behauptet. Das „Wallcenter“ soll beinhalten: • Lebensmittelvollsortimenter 1.985 qm² • Drogeriemarkt 1.190 qm² • Apotheke 95 qm² • Bäckerei 55 qm² • Cafébar 15 qm² sowie einen ebenerdigen Parkplatz (keine Tiefgarage; Geschäftsflächen im 1. Stock). Diese Rahmenplanung soll Attendorn aufwerten und Vorteile für alle „Akteure“ bringen: Innenstadt aufwerten, reichhaltigeres und möglichst günstigeres Angebot für die Bürger, Kaufkraftabfluss stoppen und in's Gegenteil verkehren, Arbeitsplätze gewinnen, Steuereinnahmen steigern.	die Kapazitäten in der dicht bebauten Innenstadt für großflächigen Einzelhandel nicht mehr gegeben und es ist gemäß den städtischen Konzepten geboten, diese Fläche zu diesem Zweck zu nutzen. Die zugrunde liegende Bauleitplanung bereitet eine solche großflächige Handelsnutzung vor Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die gutachterliche Untersuchung (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Attendorn, Bahnhofstraße/Mühlengraben, GMA Oktober 2021) kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des Planvorhabens zu Wettbewerbseffekten in der Innenstadt führen wird, die voraussichtlich zu Lasten anderer Teile der Innenstadt gehen. Versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind jedoch selbst bei Schließung anderer Wettbewerber nicht zu erwarten. Die Funktionsfähigkeit und Versorgungsstruktur in der Innenstadt bleibt somit erhalten. Eine Schwerpunktverschiebung von Passantenfrequenzen ist aber möglich. Im Einzelhandelskonzept der Stadt (EHK) (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Aktualisierung der wesentlichen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Hansestadt Attendorn 2018, als Fortschreibung von 2014) ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Entwicklungsfläche innerhalb des zentralen 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. 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.

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
	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 Bahnhof- und städtische Eingangslage bewertet (vgl. S. 74). Diese Problematik wurde im Rahmen der Planung aufgegriffen: Es ist als Ergänzung zur Altstadt an der Schnittstelle zum Alleecenter großflächiger, Frequenz erzeugender Einzelhandel geplant. Eine höhere bauliche Ausnutzung der Fläche und die Schaffung von Raumkanten an den wichtigen Straßenzügen (Bahnhofstraße) mit einem gestalterischen Anspruch am Bahnhof sind die städtischen Ziele, die mit der vorliegenden Planung vorbereitet werden. Der Baukörper schafft neue Raumkanten, die insbesondere die Bahnhofstraße fassen. Dabei entspricht er mit der Traufhöhe bzw. mit der Attikahöhe den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung und hält zu den Nachbargrenzen und zu den Straßen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW ein. Der fußläufige Haupteingang des Vorhabens liegt entsprechend der Vorgabe aus dem Investoren-Auswahlverfahren im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße möglichst nah an der Niederste Straße und am Übergang zum Allee-Center. Damit wird einerseits das Alleecenter direkt mit der Neuplanung verknüpft, andererseits die Nähe zur Altstadt in den Wällen hergestellt. Darüber hinaus gibt es zwei direkte fußläufige Zugänge zum Mühlengraben, die primär als Fluchtwege geplant sind. Auf Anregung aus der Bevölkerung wird einer dieser Zugänge verbreitert, mit einer verglasten Tür versehen und hell und freundlich gestaltet, um so

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
1.1. hier: Kaufkraftabfluss von rd. 15 Millionen Euro jährlich... Die Kommunen des Kreises Olpe und der Nachbarkommunen sind so aufgestellt, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln und im Segment Gesundheit/Körperpflege wohnortsnah im Regelfall sichergestellt ist. Doch nicht immer kaufen Finnentropen in Finnentrop ein oder Lennestädter in „Lennestadt“. So fahren Heggener Bürger auch nach Attendorn zum Einkauf oder das Repetal nach Finnentrop/Bamenohl oder Grevenbrück. Nachvollziehbar und normal. Die Annahme, dass nun Attendorner regelmäßig etwa 12 – 15 km nach Olpe fahren, um dort Nahrungs- und Genussmittel einzukaufen, ist lebensfremd und wäre begründbar, wenn in Attendorn genau auf den oben genannten Feldern ein fehlendes oder mangelhaftes Angebot zur Verfügung stehen würde. Dieses ist aber offenkundig nicht der Fall. Ich darf insoweit auch auf die Stellungnahme von Herrn [REDACTED] vom 22.02.22 Bezug nehmen. Aus eigener langjähriger Beobachtung und Erfahrung – auch durch viele Meinungen von Bekannten und Freunden bestätigt - ist offenkundig: Alles ist reichlich und vielfältig vorhanden. Doch genau diese Einschätzung wird durch Untersuchungen und Gutachten scheinbar erschüttert und das Gegenteil „bewiesen“. Wie kann das sein? 1.2. – „Zentraler Versorgungsbereich“ Um das Vorhaben „Wallcenter“ zu begründen, kommt der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ eine wesentliche Bedeutung. Der	eine Anbindung an ein bestehendes Fußwegenetz in Richtung Innenstadt zu ermöglichen. Die GMA hat in ihrem Gutachten eine umfassende Prognose der zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens durchgeführt. Hieraus wird ersichtlich, dass von dem projektrelevanten Umsatz in Höhe von 13,9 – 14,0 Mio. € rd. 13,7 – 13,8 Mio. € neu am Planstandort entstehen (der Umsatz des bestehenden Gemüseanbieters wird abgezogen) und in Attendorn selbst rd. 9,0 Mio. € umverteilt werden. Daraus ergibt sich, dass rd. 4,7 – 4,8 Mio. € außerhalb der Stadt Attendorn umverteilt werden. Dieser Umsatz wurde bislang nicht im Attendorner Einzelhandel generiert und fließt somit neu nach Attendorn. Somit handelt es sich um eine Klarstellung, da durch das Vorhaben nicht 15,0 Mio. € neu nach Attendorn fließen werden. Die 15,0 Mio. € Kaufkraftabfluss in den Segmenten Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege sind dem Einzelhandelskonzept der Stadt Attendorn zu entnehmen (Tabelle 8, S. 34). Hier wird dargestellt, dass bei Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftabfluss von 9,9 Mio. € und bei Gesundheit / Körperpflege ein Kaufkraftabfluss von 5,0 Mio. € vorliegen. Daher wurde ein Bedarf zur Ansiedlung der geplanten Betriebstypen im Wallcenter abgeleitet. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches erfolgte ebenfalls im Einzelhandelskonzept der Stadt Attendorn. Hier wurde die Innenstadt funktional und städtebaulich abgegrenzt und die Entwicklungsflächen ausgewiesen. Das Einzelhandelskonzept ist vom Stadtrat am 02.05.2018 politisch beschlossen

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
„zentrale Versorgungsbereich“ wurde räumlich festgelegt und ist etwa im Einzelhandelskonzept Dr. Jansen vom März 2018 auf Seite 44 und bei GMA auf Seite 15 dargestellt. Danach gehören die Innenstadt vom Kreisel Kölner Str./Hansastr. bis einschl. Allee-Center und Lidl, ebenso das Gelände der Fa. Tielke. Auch das Plangebiet „Wall-center“ gehört dazu, jedoch nicht vollständig. 835 qm liegen nicht im „zentralen Versorgungsbereich“ (sh. Seite 5 Abs. 2 der Begründung vom 6.1.21 zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Attendorn), doch auf Seite 6 Abs. 1 der Begründung. ist zu lesen, dass ein „entsprechendes Anpassungsverfahren durchgeführt werden wird“. Offenbar überhaupt kein Problem. Doch wesentlich und erstaunlich ist: Globus, heute Rewe/Dornseifer (Auf der Tränke) und auch Aldi haben es nicht in den räumlichen „zentralen Versorgungsbereich“ geschafft. Und hier ist von einem „Anpassungsverfahren pp.“ nicht auszugehen, im Gegenteil. Als Bürger erscheint diese Sachbehandlung völlig unverständlich zu sein, weil die Attendorner dort seit 40 Jahren einkaufen. Um es räumlich zu veranschaulichen, habe ich 1 Ausdruck vom „zentralen Versorgungsbereich“ beigefügt. Der Globus und heute Rewe/Dornseifer liegen immer noch innenstadtnah (rd. 300 zur Innenstadt), ebenso wie der Getränkemarkt und das nachbarliche Aldi (rd. 400 Meter) und sind nach wie vor stets stark frequentiert. Dort dürfte der Umsatzanteil (bei Nahrungs- und Genussmittel) bei geschätzt mehr als 50 % des „zentralen Versorgungsbereich“ betragen. Nun genau diesen starken Einkaufsbereich Attendorns aus dem „zentralen Versorgungsbereich“ auszuklammern, ist nicht nachvollziehbar. Es ist so offenkundig unzutreffend, weil genau dort Nahrungs- und Genussmittel, auch Mittel zur Gesundheits- und Körperpflege u.a. seit rd. 40 Jahren eingekauft werden. Zitat aus der öffentlichen Bekanntmachung – 14. Änderung des Flächennutzungsplanes...	worden und dient als Argumentation und Begründung für Bebauungspläne mit Einzelhandelsbezug. Die Kritik, dass der Standort Rewe Auf der Tränke und Aldi nicht im zentralen Versorgungsbereich liegen, ist somit nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, sondern ist vielmehr bereits im Einzel-Handelskonzept zugrunde gelegt worden. Das Vorhaben steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben gemäß LEP NRW, da sich der Planstandort (Standort Einzelhandelsnutzung) innerhalb eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches befindet (Ziel 6.5 – 2 LEP NRW). Alle Teile liegen innerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereichs, nachdem dieser durch Beschluss des Rates angepasst wurde. 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. Wesentliche städtebauliche Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten. Die Stadt verkennt nicht, dass es zu einer Verschiebung der Passantenfrequenz und damit einhergehend zu Umsatzumverteilungen kommt. Diese Auswirkungen sieht die Stadt nach Abwägung der Belange jedoch nicht als dem Vorhaben entgegenstehend. Vielmehr wird die Innenstadt von Attendorn durch die Entwicklung eines zusätzlichen Einzelhandelsstandorts bereichert. 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

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 Begründung zum Entwurf der 14. Flächennutzungsplanänderung wird einschließlich der darin enthaltenen Ausführungen einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen und dem erbrachten Nachweis, dass wesentliche Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches der Hansestadt Attendorn sowie von zentralen Versorgungsbereichen angrenzender Städte und Gemeinden nicht zu verzeichnen ist, gebilligt.“ Damit ist klar, dass der Bereich Rewe/Dornseifer (Auf der Tränke) und Aldi überhaupt keine Prüfungsberücksichtigung gefunden hat. Durch diese Ausklammerung musste auch kein Nachweis erbracht werden, ob und inwieweit etwa ein neuer großer Lebensmittelmarkt im Wallcenter eine wesentliche Beeinträchtigung der vorhandenen Versorgungsbetriebe (Stichwort Bestandsschutz) bedeutet. Eine solche Sachbehandlung wirkt manipulativ und nicht seriös. Es ist auch nicht berücksichtigt worden, dass es in Ennest einen Penny- und einen Nettomarkt gibt, dazu im Schwalbenohl einen weiteren Netto-Markt. Die Netto-Märkte sind Teile des Edeka-Konzerns. Diese Märkte - und tagesaktuell des Hanse-Markt am Bahnhof - werden von dem Planungsvorhaben ebenfalls bedrängt. Betroffen sind darüber hinaus u.a. die Bäuerliche und das Lebensmittelgeschäft in Helden, das italienische Geschäft im Grafweg und etwa das „Haferflöckchen“. Auch der Wochenmarkt dürfte kaum gefördert werden, wenn am Bahnhof ein weiterer großer Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) startet. Auf Seite 3 u. 4 der Beschlussvorlage Nr. 169/2021 vom 22.11.21 wird unter Ziff. 8 ausgeführt: „Das Gutachten „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Attendorn, Bahnhofstraße/Mühlengraben“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom 29.10.2021 kommt zu	der Auswirkungsanalyse wurde der Markt betrachtet. Die rechtliche Auseinandersetzung sowie der potenzielle Umbau des Marktes sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. 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. Die Umsatzumverteilung von 9,0 Mio. € innerhalb der Stadt ist bei einem Vorhaben mit Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Segment typisch. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Wettbewerbs-auseinandersetzung insbesondere im Lebensmittelsegment zum Großteil mit den Anbietern in der Stadt Attendorn selbst erfolgt. Hier werden rd. 75 % des Umsatzes bei Nahrungs- und Genussmitteln innerhalb von Attendorn umverteilt, was insbesondere darauf zurückzuführen ist, dass das Planvorhaben einen Lebensmittelvollsortimenter umfasst, welcher bereits in Attendorn vorhanden ist. Der Drogeriemarkt Müller wird dagegen zu einer leicht höheren Streuung der Umverteilung im Einzugsgebiet und darüber hinaus führen, da hier kein betriebsgleicher Anbieter in Attendorn existiert.

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
dem Ergebnis, das zentrale Versorgungsbereiche von Nachbarkommunen (Finnentrop, Plettenberg, Valbert und Grevenbrück) aufgrund nur sehr geringer Umsatzverteilungen nicht wesentlich beeinträchtigt sind. Im genannten Gutachten wird darüber hinaus nachgewiesen, dass auch die Funktion des Attendorner zentralen Versorgungsbereichs nicht beeinträchtigt ist, obwohl es dort zu Umsatzverteilungen, in Teilen auch größeren Ausmaßes, kommen kann (Nahrungs- und Genussmittel 21 % (alt 22-23%), Gesundheit/Körperpflege: 22-23 (alt 29 %), Randsortimente (z.B. Schreib- und Spielwaren, Haushaltswaren, Ton- und Bildträger 15-16% (alt:15-16%).“ Die Funktion des Attendorner zentralen Versorgungsbereichs wird also nicht beeinträchtigt... und die Prüfungsergebnisse berücksichtigen nicht den zentral gelegenen Versorgungsbereich Rewe/Auf der Tränke und den Nachbarn Aldi mit einem geschätzten Gesamtumsatz von mehr als 50 %. Dieser Altbestand, dieser von der Bevölkerung genutzte Einkaufsraum, kaum 300 Meter vom offiziellen „zentralen Versorgungsbereich“ entfernt, und somit kann der Gutachter von GMA fröhlich Behauptungen aufstellen, die (ohne Rewe/Dornseifer und Aldi) offenkundig haltlos sind, doch ein Wallcenter zu rechtfertigen scheinen. Der Gutachter stützt sich auf seinen Auftrag, den die Stadt Attendorn und vorneweg der Bürgermeister zu verantworten hat. Dieser Auftrag macht den angeblichen Nachweis des Gutachtens (Funktion des zentralen Versorgungsbereichs nicht beeinträchtigt..) erst möglich. Die Funktion des Attendorner zentralen Versorgungsbereichs wird beeinträchtigt, wenn etwa Geschäfte in der Innenstadt nicht mehr „benötigt“ werden, weil die Einkäufe bei den Konzernen erledigt werden können. Auch Rossmann gehört zu den Großen, doch ist dieser Markt im Zentrum ein Frequenzbringer für die umliegenden Geschäfte. Auch Rewe/Dornseifer (Auf der Tränke) bieten diese Möglichkeit. Wer	Ergänzend dazu wird gutachterlich darauf hingewiesen, dass auch im interkommunalen Vergleich deutlich wird, dass die Stadt Attendorn insbesondere im sog. Nonfoodbereich quantitativ geringere Ausstattungswerte aufweist als z. B. Olpe, Plettenberg oder Lennestadt. Während in Attendorn die Verkaufsfläche in m² je 1.000 Einwohner im Nonfoodsegment bei ca. 998 m² liegt, belaufen sich die Werte in Olpe auf 2.242 m², in Plettenberg auf 1.271 m² und in Lennestadt auf 1.667 m². Daraus wird erkennbar, dass Attendorn in der Region insbesondere in den sog. Nonfoodsegmenten eine sehr geringe Flächenausstattung im Vergleich zu den Referenzstädten aufweist. Durch die Ansiedlung des Müller Drogeriemarktes im Wallcenter, welcher neben Drogeriewaren auch umfassende zentrenrelevante Randsortimente führen wird, kann ein Ausbau der Verkaufsfläche erfolgen. Die Angebotssituation in der Stadt Attendorn im Segment Nahrungs- und Genussmittel ist als insgesamt ausbaufähig zu bewerten. Mit zwei Lebensmittelvollsortimentern und fünf Lebensmittel-discountern liegt die Verkaufsflächenausstattung bei rd. 350 m² je 1.000 Einwohnern. Durchschnittlich entfallen in Deutschland rd. 440 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel. Bei Übertragung dieses Wertes auf Attendorn würde sich die Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmitteln um ca. 2.240 m² erhöhen. In Bezug auf die Zentralität ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass insbesondere die Kreisstadt Olpe mit einer Zentralität bei Nahrungs- und Genussmittel von 122 und bei Gesundheit / Körperpflege von 132, aber selbst auch die Stadt Lennestadt mit 108 bei Nahrungs- und Genussmittel und 96 bei Gesundheit / Körperpflege deutlich höhere Werte aufweisen als die Stadt Attendorn (lt. Einzelhandelskonzept der Stadt Attendorn 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. Es ist insgesamt zu berücksichtigen, dass Zusatzumsätze (und damit zusätzliche Besucherfrequenzen) für die Innenstadt infolge der Ansiedlung des Plan-

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
dort parkt, geht auch gern in die nahe gelegene Innenstadt. Eine gute Ergänzung. Ich hoffe, dass vor Gericht geklärt werden kann, welche Zusammenhänge ursächlich sind, um Begründungen für die Notwendigkeit eines weiteren Lebensmittelmarktes (Edeka) und eines Drogeriefachmarktes (Müller) sowie einer weiteren Apotheke zu finden. Die Realität vor Ort so zu erfassen, wie sie sich darstellt, ist dabei Voraussetzung. Diese Wirklichkeit wird auch ausgeklammert, wenn neben vorhandenen 6 Apotheken nun eine 7. Apotheke das Angebot im Wallcenter erweitern soll. Auch hier: Alles ist da und reichlich. Auch hier ist die Behauptung etwa von Jürgen Meise (langjähriger Fraktionschef der SPD) im Leserbrief WR. v. 04.02.2022 erhellend, dass wir hier „schließlich in einer sozialen Marktwirtschaft und nicht in einer kommunalen Planwirtschaft (leben)“. Das oben dargestellte Verfahren (sh. zentraler Versorgungsbereich) ist leider genau das, was in der Tat eine unerträgliche „kommunale Planwirtschaft“ ist. Und die Chancen der inhabergeführten Geschäfte in der Innenstadt werden durch immer mehr Konzernzweigstellen (nun zusätzlich im Wallcenter „Edeka“ und Müller) objektiv verschlechtert und Neugründungen im Einzelhandelsbereich deutlich erschwert. Die vorhandenen Geschäfte, einschließlich selbstverständlich Rewe/Dornseifer (Auf der Tränke) und ebenso Aldi, sichern einen vielfältiges Angebot. Wer nun beklagt (wie Jürgen Meise), dass der Non-Food-Bereich nicht ausreichend sei und das dieses Angebot durch Müller auch verbessert werden könnte, ignoriert, die riesigen, wöchentlichen wechselnden Angebote von Lidl, Aldi, Netto, Penny, Rossmann und ... den Interneteinkauf. Der Aldi-Katalog in dieser Woche zählte allein rd. 100 Angebote aus dem Non-Food Bereich... Auch das vorhandene Angebot, etwa im Papierhaus Frey, wird durch die	vorhabens 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. Hinsichtlich der Umsatzumverteilung wird auf die „Aktualisierung der GMA-Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Attendorn, Bahnhofstraße/Mühlengraben“ des Gutachterbüros GMA (Köln, Oktober 2021) und die darin befindliche Tabelle 7 verwiesen. Daraus wird ersichtlich, dass sich der umverteilungsrelevante Umsatz innerhalb der Hansestadt Attendorn auf 9,0 Mio. € beläuft (siehe auch Tabelle 7 sowie Ausführungen auf Seite 29 in der Auswirkungsanalyse). Diese Umsätze gehen nicht gänzlich den betroffenen Geschäften in der Innenstadt verloren, die prognostizierten Umsatzumverteilungen für die Innenstadt in den projektrelevanten Branchen beläuft sich auf 5,6 Mio. €. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Ansiedlung von frequenzbringenden (Anker-) Nutzungen soll insbesondere eine Stärkung der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt und dadurch eine Attraktivierung der Kernstadt erfolgen. Es ist eine Verbesserung der Kaufkraftbindung und auch eine Rückholung von vormals abfließender Kaufkraft beabsichtigt. Bei der Aufstellung des Bauleitplans wurde dazu die Angebots- und Nachfrageseite anhand des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2018 beachtet. Hier kann bestätigt werden, dass die im Plangebiet vorgesehenen Sortimente eine bereits hohe Zentralität aufweisen. Es wird daher empfohlen, eine Ausweitung des Angebots insbesondere in den Branchen vorzusehen, in denen Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Zunächst ist hier festzustellen, dass die in dem Plangebiet vorgesehenen Nutzungen zwar hohe Zentralitäten aufweisen, jedoch ebenfalls Kaufkraftabflüsse verzeichnen. Bereits in dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2018 werden die allgemeinen Entwicklungstendenzen im Einzelhandel, die zuneh-

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
gleichartigen Angebote bei Müller, der „sozialen Marktwirtschaft“ nach Jürgen Meise ausgesetzt. Umsatzverluste, Personalabbau und möglicherweise Aufgabe von Geschäften dürften die Folge sein.	mende 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.
1.3. Umsatzabfluss von rd. 15 Millionen, weil die Attendorner • Nahrungs- und Genussmittel und • Gesundheits- und Körperpflegeartikel außerhalb kaufen. Zu Nahrungs- und Genussmittel erscheint es klar zu sein, dass die Rechnung nur aufgehen kann, wenn die Stadt die Regeln bestimmt und Umsätze und Bestandschutz vorhandener langjähriger Unternehmen (Rewe, Auf der Tränke und Aldi) ignoriert und ausklammert. Bei Gesundheits- und Körperpflegemittel eine Begründung für den massiven Kaufkraftabfluss in umliegende Kommunen zu finden, ist offenkundig nicht vorstellbar. Können doch die Produkte dieses Segmentes in einer Vielzahl von Attendorner Geschäften eingekauft werden: Aldi, Lidl, Rewe/Dornseifer, Atta-Drogerie, Rossmann, 6 Apotheken und ... im Internet. Hier nun eine Begründung/Behauptung für einen großen Umsatzabfluss zu schaffen, erscheint mir unglaublich und unmöglich zu sein. Es ist nicht soziale Marktwirtschaft, sondern es ist	Im Rahmen der Auswirkungsanalyse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (GMA 2021) wurde ebenfalls die Angebotssituation in Attendorn in den Blick genommen. Es wird ausgeführt, dass die Angebotssituation in Attendorn in dem Segment Nahrungs- und Genussmittel als ausbaufähig bewertet wird. Die Einzelhandels-zentralität für Lebensmittel- und Getränkemärkte lässt erkennen, dass deutlich geringere Umsätze bei Nahrungs- und Genussmitteln im Vergleich zur örtlichen Kaufkraft erzielt werden. In Attendorn ist im Segment Gesundheit / Körperpflege lediglich ein Drogeriemarkt und eine Parfümerie vorhanden, die Zentralität liegt hier einschl. der berücksichtigten Randsortimenten in anderen Märkten bei lediglich 82. Es werden somit Potenziale in der Angebotssituation in den betrachteten Sortimenten erkannt. Gegenüber dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept geht die Auswirkungsanalyse von den erfassten Lebensmittel- und Getränkemärkten aus, während das Einzelhandelskonzept auch den kleinteiligen Lebensmitteleinzelhandel und das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger) umfasst. Neben dieser unterschiedlichen Basis in Bezug auf die Angebotssituation liegen auch abweichende Kaufkraft-Ausgabewerte (= Nachfragesituation) vor. Während die durchschnittliche

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
tatsächlich (entliehen von Jürgen Meise) kommunale Planwirtschaft, die diese Maßnahmen durchsetzen sollen. Sowohl Müller als auch Edeka sind Konzerne, die marktbeherrschend sind. Edeka mit Netto haben einen Umsatz, der etwa 400 mal den Umsatz des heimischen Unternehmens Dornseifer übersteigt. Die Ansiedlungen von Edeka und Müller werden Umsatzströme verändern. Die vorhandenen Geschäfte werden darunter leiden und möglicherweise aufgeben, möglicherweise Personal abbauen. Die inhabergeführten Geschäfte und die Innenstadt dürften die Verlierer sein. Eine Kleinstadt muss ein besonderes Profil entwickeln. Attendorn, mit den Frequenzbringern Biggensee und Atta-Höhle, hat da alle Chancen, diese Möglichkeiten zu erkennen und geschäftstüchtigen Bürgern Raum zu bieten. Eine bunte Geschäftsvielfalt, statt einer Vereinheitlichung des Angebotes durch div. Konzernfilialen. Diese sind praktisch in jeder Stadt vorherrschend, die diese einfältige Entwicklung wünscht. Der Internethandel ist in allen „Gutachten“ nicht wirklich bewertet und erfasst worden. Massive Veränderungen - auch durch Corona - zu immer mehr Internetbestellungen sind Realität. Die vorliegenden Gutachten und Begründungen sind vielfach unschlüssig: „Zur Stärkung der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt und Belebung der Attraktivierung der Kernstadt mit ihrem zentralen Versorgungsbereich ist die Ansiedlung (Anker)Nutzungen geplant.“ (sh. etwa Seite 7 Abs. 2 der Begründung v. 6.12.21) . Auch hier wird deutlich, dass die „Ansiedlung von (Anker) Nutzungen“ nur den	Pro-Kopf-Kaufkraft bei Nahrungs- und Genussmitteln in der Auswirkungsanalyse bei 2.445 € im Bundesdurchschnitt liegt, weist Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen (Einzelhandelskonzept Attendorn 2018) hier lediglich eine Pro-Kopf-Kaufkraft von 2.090 € aus. Somit wird im Einzelhandelskonzept ein deutlich geringeres Kaufkraftpotenzial ausgewiesen, sodass dies auch zu einer höheren Zentralität führt. Die Planung folgt grundsätzlich den Empfehlungen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes, dass eine Ausweitung des Angebots im Plangebiet insbesondere in den Branchen vorzusehen ist, in denen Kaufkraftabflüsse verzeichnet werden. Die Fläche wird im Einzelhandelskonzept der Hansestadt Attendorn als Entwicklungsfläche für großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausgewiesen. Da das Planvorhaben zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe, eine Bäckerei und eine Apotheke umfasst, liegt der Schwerpunkt des Vorhabens eindeutig im großflächigen Segment und belegt damit die letzte verbliebene Fläche für großflächigen Einzelhandel im Stadtkern sinnvoll. Es sind dabei Sortimente vorgesehen, für die Kaufkraftabflüsse bestehen und die vor dem Hintergrund der Angebotssituation realisierbar sind. Die Kritik, dass die Märkte Rewe, Auf der Tränke und Aldi nicht im Rahmen der Auswirkungsanalyse berücksichtigt wurden, ist zurückzuweisen. Da sich der Standort lt. Einzelhandelskonzept nicht im zentralen Versorgungsbereich befindet, sind sowohl das Rewe-Center als auch der Aldi-Markt den sonstigen Lagen von Attendorn zugeordnet worden. Hier fand sowohl eine Darstellung des projektrelevanten Einzelhandelsbestandes (siehe Seiten 20, 22 und 24 der Auswirkungsanalyse) sowie auch bei den Bewertungen der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf der Seite 31 statt. Auch wurden sowohl der Penny- und der Netto-Markt im Ortsteil Ennest als auch der Netto-Markt an der Schmiedestraße im Ortsteil Schwalbenohl (vgl. Karte 4, Seite 22 sowie die Daten in Tabelle 2 und Tabelle 3) einbezogen. Auch die sonstigen vom Einwender genannten Lebensmittelgeschäfte wurden von der

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
„zentrale Versorgungsbereich“ beachtet, jedoch nicht die „(Anker)Nutzungen“ von Rewe/Dornseifer und Aldi. Auch wird unterstellt, dass die geplanten Nutzungen im „Wallcenter“ auch der Innenstadt gut tun werden. Die umfangreichen Konzept und Gutachten dienen der Realisierung des „Wallcenters“ und sind „kommunale Planwirtschaft“.	GMA erfasst und in die Untersuchung einbezogen. Die Aussage des Einwenders in Bezug auf die fehlende Einbeziehung der Standorte Rewe Auf der Tränke und Aldi „und somit kann der Gutachter von GMA fröhlich Behauptungen aufstellen“ wird deutlich zurückgewiesen. Hierbei stellt der Einwender selbst eine Behauptung auf, da selbstverständlich – wie oben dargestellt und auch aus der GMA-Auswirkungsanalyse ersichtlich – eine Einbeziehung der Märkte im Rahmen der GMA-Auswirkungsanalyse erfolgte. 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. Richtig ist, dass gutachterlich festgestellt wird, dass es nicht ausgeschlossen werden kann, dass es mit Umsetzung der Planung zum Wallcenter, wie auch sonst üblich, 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 zur Weiterentwicklung und insgesamt zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs.

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 Stadt erkennt 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. 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. 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. Die Stadt erkennt 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.

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
	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). 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 Versorgungsbereiches sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass bei vielen Argumentationen unterschieden wird, zwischen den in Attendorn bereits ansässigen filialisierten Anbietern wie Rossmann, Rewe, Aldi und den ggf. neu hinzutretenden Märkten wie Müller oder Edeka (wobei der GMA letzterer Betreiber nicht als Information für das Wallcenter vorliegt). So wird oft angenommen, dass die vorhandenen Geschäfte „einschließlich selbstverständlich Rewe/Dornseifer (Auf der Tränke) und ebenso Aldi [...] ein vielfältiges Angebot [sichern]“. Unsere marktwirtschaftliche Grundordnung dagegen erlaubt keine Bedarfsprüfung, sodass sich nicht die Frage stellt, ob Bedarf für eine Ansiedlung vorhanden ist, sondern lediglich, an welchem Standort, in welcher Größe und mit welchen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen diese Ansiedlung einhergeht. Diese Fragen wurden sowohl im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Attendorn beantwortet als auch für das konkrete Vorhaben in der GMA-Auswirkungsanalyse.

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
	Es bestehen sowohl bei Nahrungs- und Genussmittel als auch bei Gesundheit / Körperpflege Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Attendorn an andere Standorte (siehe Einzelhandelskonzept, Tabelle 8, Seite 34). Dazu führt die Auswirkungsanalyse auf Seite 23 aus: „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.“ Ergänzend dazu ist von Seiten der GMA darauf hinzuweisen, 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 m².⁷ Daraus wird erkennbar, dass Attendorn in der Region insbesondere in den sog. Nonfoodsegmenten eine sehr geringe Flächenausstattung im Vergleich zu den Referenzstädten aufweist. Durch die Ansiedlung des Müller Drogeriemarktes im Wallcenter, welcher neben Drogeriewaren auch umfassende zentrenrelevante Randsortimente führen wird, kann ein Ausbau der Verkaufsfläche erfolgen. In Bezug auf die Zentralität ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass insbesondere die Kreisstadt Olpe mit einer Zentralität bei Nahrungs- und Genussmittel von 122 und bei Gesundheit / Körperpflege von 132, aber selbst auch die Stadt Lennestadt mit 108 bei Nahrungs- und Genussmittel und 96 bei Gesundheit / Körperpflege deutlich höhere Werte aufweisen als die Stadt Attendorn (lt. Einzelhandelskonzept der Stadt Attendorn beträgt die Zentralität bei Nahrungs- und Genussmittel 92 und bei Gesundheit / Körperpflege 91). Ein Ausbau mit den geplanten großflächigen Betriebstypen Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriemarkt Müller ist damit sinnvoll und potenziell ableitbar.

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 Stadt erkennt nicht, dass es zu einer Verschiebung der Passantenfrequenz und damit einhergehend zu Umsatzumverteilungen kommt. Diese Auswirkungen sieht die Stadt nach Abwägung der Belange jedoch nicht als dem Vorhaben entgegenstehend. Vielmehr wird die Innenstadt von Attendorn durch die Entwicklung eines zusätzlichen Einzelhandelsstandorts bereichert. Es handelt sich um einen Standort an der Schnittstelle zwischen Altstadt und dem neueren Alleecenter. Durch diese Verdichtung des Angebotes und die städtebauliche Aufwertung der Umgebung kann die Planung die Wirkung eines Bindeglieds entfalten. Da sich das Planvorhaben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt befindet, sind selbst bei Geschäftsaufgaben in den Kernsortimenten grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die Versorgung der Bevölkerung zu erwarten. Es ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Auswirkungsanalyse der worst-case zugrunde gelegt wurde. Es werden sowohl von Seiten des Planvorhabens nur die stationären Einzelhandelsumsätze berücksichtigt als auch im Wettbewerb nur die am Standort Attendorn erwirtschafteten Umsätze in die Untersuchung einbezogen. Eine Rückholung bisher an den Online-Handel abfließender Kaufkraft wird dabei im Rahmen des Umsatzumverteilungsmodells nicht eingestellt. Dies würde nicht dem sog. worst-case-Ansatz entsprechen, da hier Kaufkraft, die aktuell in den Online-Handel fließt (und bereits aktuell nicht dem stationären Handel zugutekommt) an das Planvorhaben umgelenkt würde und sich somit die Umsatzumverteilungen im stationären Handel reduzieren würden. Diese Vorgehensweise ist insbesondere auch korrekt, da es sich bei dem Vorhaben im Wesentlichen nur um nahversorgungsrelevante Kernsortimente handelt, in denen der Online-Handel aktuell nur geringe Marktanteile umfasst. Die Problematik der wachsenden Bedeutung des Online-Handels kann nicht dem Vorhaben angelastet werden, da das Vorhaben versucht, mit der Ansiedlung an

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
2. Der Bau – die Planung des „Wallcenters“ Die Begründung vom 6.12.2021 zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ..., Seite 6, führt u.a. Folgendes aus: „Beabsichtigt ist die Errichtung eines raumprägenden Gebäudes in mehrgeschossiger Bauweise vorzugsweise mit einer Tiefgarage und einem Parkdeck. Der Umstand, dass die Hansestadt Attendorn in der jüngeren Vergangenheit Schlüsselimmobilien dieses Bereiches erworben hat..., garantiert die Umsetzung dies Zieles des Innenstadtentwicklungskonzeptes.....“ Tatsächlich will die ITG nun wie folgt bauen: Keine Tiefgarage („lässt sich wirtschaftlich nicht darstellen“), sondern Parkraum ebenerdig und darüber im 1. Stock den Geschäftsbereich. Energiegewinnung über die Sonne und Erdwärme waren nicht vorgesehen, auch gibt es keinerlei Konzepte über ein nachhaltiges Energiesystem. Da die Bauwirtschaft mit rd. 40 % am Gesamt-CO²-Ausstoss beteiligt ist, erscheint eine angebliche Fachfirma ITG sicherlich nicht auf der Höhe der klimapolitischen Verantwortung zu arbeiten. Im Klartext: Es geht hier nur um billig und um Rendite. Erst die heftige Kritik der Grünen im Rat hat ITG bewegt, nun eine PV-Anlage von rd. 300 qm² verbindlich vorzusehen. Eine PV-Anlage von 300 qm² auf einer nutzbaren Dachfläche von rd. 5.000 qm². Eine Alibi – Maßnahme ohne Power. Die Nutzung von Erdwärme bleibt offenbar weiterhin ungeprüft.	einem innerstädtischen Standort Kaufkraft in den jeweiligen Segmenten im stationären Handel zu binden. Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf das Vorhaben „Wallcenter“ und sind damit nicht Gegenstand der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



HANSESTADT ATTENDORN

Anlage zur Vorlage 69/2022

Stellungnahme	Abwägung
Aussagen zu nachhaltigen Baustoffen wurden überhaupt nicht getroffen. So wäre Holz in vielen Bereichen eine Möglichkeit, um CO² langfristig zu binden. Somit gibt es einen gravierenden Mangel bei den Prüfungen der Umweltverträglichkeit des Projektes. Um möglichst klimaneutral in Bauausführung (Baustoffe) und in der Bauunterhaltung (Bewirtschaftung nach Fertigstellung) zu sein, ist ein nachhaltiges Energiesystem notwendig. In den Unterlagen habe ich dazu nichts gefunden. Offenkundig ist, dass eine CO² - Bilanzierung des gesamten Projektes überhaupt nicht auf dem „Schirm“ ist. Somit gibt es keinerlei belastbare Gesamterfassungen, die anhand von Zahlen, Daten, Fakten belegen könnten, ob und inwieweit mit diesem Neubau eine „Anpassung an den Klimawandel“ geprüft und verwirklicht wurde (sh. öffentliche Bekanntmachung vom 14.1.22). Auch gibt es keine Hinweise, ob und inwieweit der Abriss der vorhandenen Gebäude und und Entfernung der intakten Teerdecke des Parkplatzes in die CO² - Bilanzierung einfließen soll oder nicht. Und wie das begründet wird? Eine Tiefgarage, wie ursprünglich vor 40 Jahren im Globus gebaut und heute gerne genutzt, soll nicht kommen und ebenso ist eine mehrgeschossige Bauweise nun nicht vorgesehen, obwohl sowohl Mehrgeschossigkeit als auch Tiefgarage gefordert wird (sh. oben, Begründung vom 6.12.21). Es sind keine neuen Tatsachen bekannt, die eine Änderung der obigen Vorgaben der Stadt (Tiefgarage, Mehrgeschossigkeit) hätten rechtfertigen können. Im Gegenteil. Den Parkplatz ebenerdig anzulegen (ähnlich den derzeitigen Parkmöglichkeiten, jedoch nur während der Geschäftszeiten nutzbar) und die Kundschaft in den ersten Stock zu chauffieren durch Aufzüge, Laufband und Treppen ist schon ein	

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
spezielles Alleinstellungsmerkmal für Attendorn.... Diese Art von „moderner“ Architektur beinhaltet leider auch, dass die angelieferten Güter nur mit Erschwernissen in den ersten Stock geschafft werden können. Bislang ist Attendorn gut damit gefahren, dass im Erdgeschoss Geschäfte sind und darüber im Regelfall Wohnungen. Das durchdachte Konzept ist nicht nur im Allee-Center gegenüber zu besichtigen, sondern in der gesamten Innenstadt. Diese sinnvolle Möglichkeit des Schaffens von Wohnraum über dem Geschäftsbereich ist nicht mehr vorgesehen. Wohnraum könnte auf mehreren Geschossflächen (rd. 5.000 qm je Geschoss) entstehen, möglich auf bis zu 3 Geschossen. Es könnten bis zu 15.000 qm Wohnfläche entstehen, ohne ein neues Grundstück zu kaufen, zu erschließen und ohne Zufahrtsstraßen zu bauen.... Abgelehnt. Bürgermeister, SPD und Teile der CDU und die UWG lehnen dieses ab. Gleichzeitig wird dringend vom gleichen Personenkreis mehr Fläche für sozialen Wohnungsbau gefordert. Angeblich ist der soziale und bezahlbare Wohnungsbau ein großes politisches Anliegen (und das nicht nur in Attendorn). Dieser Widerspruch zum tatsächlichen politischen Handeln ist so eklatant, dass hier Antworten dringend erforderlich sind. Wie kann es sein, dass die Bundesregierung, die Landesregierung, die Parteiprogramme der SPD, der CDU und auch der Grünen den sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau ganz oben auf der Agenda der Politik haben, doch sich eine Mehrheit im Rat der Hansestadt Attendorn beim „Wallcenter“ dagegen ausspricht und gleichzeitig Neuerschließungen von Bauland anstrebt? Auch wenn Mehrheiten im Rat genau diesen Widerspruch beschließen wollen, ist – auch mit Blick auf den Klimawandel – eine solche Entscheidung kaum erträglich und	

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
möglicherweise unzulässig. Eine solche widersprüchliche Entscheidung schadet massiv Attendorn! Auf 2 - 3 Wohngeschosse leichtfertig zu verzichten, auf bezahlbaren Wohnraum, auf sozialen Wohnungsbau und Möglichkeiten des Erwerbs von Eigentumswohnungen für Normalverdiener im Zentrum, ist unverzeihlich. Hier wäre Raum für ein modernes Wohnungskonzept für viele Menschen. Rd. 10.000 -15.000 qm zu verplanen, nachhaltig zu planen, dürfte viele Architekten begeistern. Diese Chance soll gerade weggeworfen werden. Es bleibt zu hoffen, dass die Öffentlichkeit diesen Skandal wahrnimmt. Auch bleibt die Hoffnung, dass Gerichte angerufen werden, um diese Planungen zu stoppen und um Schaden von Attendorn abzuwenden. Planungen, die zu Lasten einer Entwicklung gehen, die den Klimawandel und die notwendige Reduzierung von CO² ausblenden, sind gesellschaftsschädlich. Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes vom 24.03.2021 und - nach Anpassung - das Klimaschutzgesetzes des Bundes vom Juni 2021 finden offenkundig keinerlei Berücksichtigung. 3. Städtebauliche Entwicklung Es ist legitim und vernünftig die städtebauliche Entwicklung immer anzupassen, auch bei der Anpassung und Erweiterung des gewerblichen Angebotes, jedoch ohne den vorhandenen Einzelhandel zu gefährden. Der Klimawandel zwingt zu vielfältigen Neubewertungen. Was uns heute lieb und vertraut ist, wird jetzt und künftig viel kritischer in den Blick zu nehmen sein. Es betrifft auch den Wohnungsbau und die Energiegewinnung, denn Gas und Öl werden künftig sehr kostspielig sein. Auch die Abhängigkeit von Russland hat sich nicht positiv ausgewirkt. Dabei stehen ausgereifte Möglichkeiten zur	Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf das Vorhaben „Wallcenter“ und sind damit nicht Gegenstand der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



HANSESTADT ATTENDORN

Anlage zur Vorlage 69/2022

Stellungnahme	Abwägung
Erzeugung und Nutzung von Erneuerbaren grundsätzlich zur Verfügung. Der Investor ITG hat diese zwangsläufige Entwicklung hin zu erneuerbaren Energien nicht in seinem Konzept berücksichtigt. Damit hat er – neben dem Schutzgut Klima/Luft – auch gegen das Schutzgut: Mensch, Gesundheit verstoßen. Die schwerwiegenden Mängel bei geplanter Bauausführung (keine Tiefgarage, keine Wohnbebauung) und der Verzicht auf ein nachhaltiges Energiesystem sind zu beanstanden. Der Verzicht auf einen familienfreundlichen Wohnungsbau – wie ausgeführt - entspricht nicht den politischen Forderungen im Bund und im Land. Einen „Leerstand“ von bis zu 15.000 qm² durch eine mangelhafte Bauplanung und beabsichtige Baugenehmigung festzuschreiben, ist unsozial und unwürdig für Attendorn, denn es werden dadurch vielen Bürgern stadtzentrale, vergleichsweise preisgünstige und nachhaltige Wohnmöglichkeiten vorenthalten. Noch kann dem Projekt eine andere Richtung gegeben werden. Ich hoffe, auf eine intensive neue Prüfung und eine sachgerechte Entscheidung.	