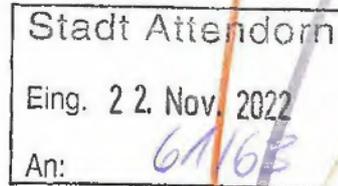


Hansestadt Attendorn
Amt für Planung und Bauordnung
Kölner Straße 12
57439 Attendorn



22. November 2022

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pospischil,
sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund der nachfolgenden Einwendungen stimme ich dem Planvorhaben „Wallcenter“ **nicht** zu.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37n verstößt in weiten Teilen gegen das vom Stadtrat beschlossene Innenstadtentwicklungskonzept (IEK) zum Beispiel M 6.2.13.

- Nach IEK soll ein mehrgeschossiges Gebäude **inkl. Wohnraum**, ergänzt durch eine Tiefgarage und Parkdecks errichtet werden. **Die veröffentlichten Unterlagen berücksichtigen das nicht.** Nach heutigem Umweltverständnis und aufgrund des hohen Bedarfs an bezahlbaren Wohnungen ist es unverständlich, dass bei dem Planungsvorhaben Wallcenter kein Wohnraum errichtet wird. Je intensiver eine Fläche genutzt wird, umso höher ist der Quadratmeterpreis. **Die große Fläche (die Letzte in der Innenstadt) wird ohne optimale Nutzung und Wertsteigerung versiegelt!**
- Das IEK und das Einzelhandelskonzept (EHK) sehen eine Konzeption mit vertraglichem Warensortiment vor. Mit dem Wallcenter entsteht eine Konzentration von Lebensmittelgeschäften in dem östlichen Stadtbereich. Verstärkt tritt das ein, sobald der Aldi-Markt auf das Gelände der Firma Tielke umzieht. **Das gewünschte Bindeglied zur Innenstadt entsteht nicht.**
- Nach IEK soll ein städtebaulicher Wettbewerb (Realisierungswettbewerb) stattfinden, der bei der Gestaltung ein Bindeglied zwischen Innenstadt und östlicher Innenstadt mit Bahnhof sicherstellen soll. **Ein städtebaulicher Wettbewerb hat nicht stattgefunden!** Eher ein ungewöhnliches Verfahren, bei dem ein Investor übriggeblieben ist, der die als essentiell gekennzeichneten Kriterien der Investorenanfrage in wesentlichen Teilen nicht einhalten muss und wird. **Die Ratsvertreter konnten nicht zwischen mehreren alternativen Planvorhaben wählen!**

Festzuhalten ist, dass in Attendorn Angebote für den mittel- und langfristigen Bedarf sowie zugkräftige andere Sortimente fehlen. Nur wenn diese Bedarfe ebenfalls bedient werden, entsteht eine attraktive Einkaufsstadt.

Für einen weiteren Lebensmittelmarkt und für eine zusätzlichen Apotheke sieht das IEK keinen Bedarf.

Das Planvorhaben ist vom Bauvolumen her zu groß. Ich sehe keine Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben, insbesondere von den **geforderten Abstandsflächen bei derartigen Großbauten** und dem rücksichtsvollen sowie umweltfreundlichen Umgang mit Baugrund. Das geplante Gebäude passt in allen gestalterischen Elementen **nicht** in das Stadtbild! Eine Anlehnung an das historische Stadtbild fehlt gänzlich. Siehe hierzu die Anforderungen im IEK. Die in der ITG-Video-Info-Veranstaltung gezeigten optischen „Verbesserungen“ der Außenfront entsprechen bei Weitem nicht dem Erscheinungsbild der anderen Bauten im Areal. Fazit: Es sind keine städtebaulichen Verbesserungen. Der vorgestellte Kubus wirkt hässlich und ist nicht nachhaltig konzipiert. Ein riesiger Klotz in einer kleinteiligen Umgebung.

Parkraum im Erdgeschoss (Bereich der Schaufenster) ist planerisch und städtebaulich inakzeptabel! Da bereits heute ein Gefälle auf dem Gelände besteht, ist es umso unverständlicher, dass dieses nicht für eine Tiefgarage genutzt wird. Die geplante Aufschüttung des Areals wird Kosten verursachen. Es ist sinnvoller diesen finanziellen Aufwand **für eine Tiefgarage** zu nutzen.

Die heutige Parkfläche wird von vielen Bürgern und Gästen sehr intensiv in Anspruch genommen, weil auch gut erreichbar. Die vorgestellte ITG-Parkraumkonzeption im Erdgeschoss sieht demnächst deutlich weniger Parkplätze als bisher vor. Diese sollen von den Kunden des Wallcenter genutzt werden mit einer Parkdauer von 90 Minuten und voraussichtlich gegen Parkgebühr. Abends soll eine Schranke die weitere Nutzung verhindern. Das ist alles andere als eine optimale Nutzung von wertvollem Baugrund und umweltunfreundlich.

Photovoltaik bzw. Erneuerbare Energien

Der neu ausgewiesene Bereich für Photovoltaik ist nach den aktuellen Bauvorschriften ein Muss, damit kein Entgegenkommen des Investors. Gesetzliche Anforderungen für erneuerbare Energien für diese Art der Bauvorhaben sehen für **Photovoltaik die größtmögliche Fläche vor**. In dieser Hinsicht sind weitere gesetzliche Verschärfungen in nächster Zeit zu erwarten. Statt darauf zu hoffen, dass diese erst nach dem Baubeginn erfolgen, sollte **pro aktiv** die Flächen erweitert werden. Wir alle sind in der heutigen Zeit gefordert, in diesem Bereich alles was möglich ist zu tun!

Die Ablehnung von Photovoltaik wegen zu vielen Säulen im Erd- und Obergeschoss aufgrund des Gewichtes und der Anforderungen der Mieter ist nicht nachvollziehbar, das beweisen bereits fertig gestellte bzw. im Bau befindliche Objekte. Vermutlich sind die Mehrkosten der tatsächliche Grund.

Im Gutachten wird behauptet, das Planvorhaben könne städtebauliche Effekte (was für ein Euphemismus für Ladenschließungen!) aufgrund der Angebotsüberschneidungen kompensieren. Da das Planvorhaben im zentralen Versorgungsbereich läge, bliebe dessen Funktionalität damit gewahrt. Dies mag formal richtig sein. Aber ein Blick auf die Karte genügt, um festzustellen, dass das Planvorhaben zu einer massiven Ballung des Einzelhandelsangebots in der östlichen Innenstadt führt. Welches durch seine gute verkehrliche Erreichbarkeit und das Stellplatzangebot massiv bevorteilt wird und das gegenüber dem übrigen Versorgungsbereich Es entsteht **eine ungesunde Zentralisierung des Versorgungsangebots im kurzfristigen Bereich**, die durch die billigend in kauf genommenen Ladenschließungen im Zentrum der Stadt noch verstärkt werden. Das Zentrum unserer Stadt um Alter Markt und Pfarrkirche, das bislang Herz und Mittelpunkt des kulturellen Lebens ist, wird durch das Planvorhaben und seine weiteren Folgewirkungen massiv geschädigt. Wie soll dort noch Leben stattfinden, wenn die Kundenströme massiv in die östliche Innenstadt gelenkt werden?

Das Planvorhaben ist damit eine sehr konkrete Gefahr für die heutigen städtebaulichen Strukturen, die sich im Laufe der 800jährigen Geschichte unserer Stadt herausgebildet haben.

Die Gefährdung der Innenstadt durch diese ungünstige Planung ist nicht gerechtfertigt! Weil gerade erst viele Steuermittel in die Innenstadt investiert wurden, um sie attraktiv für Einheimische wie Besucher zu machen. Bei der Sanierung waren alle Geschäfte der Innenstadt auf das Ärgste betroffen, auch finanziell. Sie haben mitgemacht und ausgehalten.

Ein Einkaufszentrum mit einigen wenigen großflächigen Geschäften kann die oben eingangs genannten immanent wichtigen gesellschaftlichen, sozialen und kulturellen Funktionen einer kleinteiligen Innenstadt nicht ersetzen.

Des Weiteren bleiben Fragen:

- Wie kann die Wasserstraße mit ihren derzeitigen Leerständen entwickelt werden?
- Wer will in eine Innenstadt investieren, in der alteingesessene Geschäfte schließen werden und das im Vorhinein belegt durch ein Gutachten?
- Wie kann bezahlbarer Wohnraum im Stadtkern insbesondere für junge Familien geschaffen werden?
- Wie übersteht der Attendorner Einzelhandel die Coronakrise und die aktuellen Herausforderungen der hohen Inflation sowie die damit verbundenen Folgen?

Mit freundlichen Grüßen

