

[REDACTED]

Hansestadt Attendorn  
z. H. Herrn Uwe Waschke  
Kölner Straße 12

**57439 Attendorn**

Datum  
29.11.2022

[REDACTED]

[REDACTED]

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37n „Wallcenter“**

**Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.10.2022  
bis einschließlich 30.11.2022**

Sehr geehrter Herr Waschke,

in oben genannter Angelegenheit zeigen wir an, weiterhin [REDACTED]  
[REDACTED] zu vertreten. Auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3  
Abs. 1 BauGB vorgelegte Vollmacht nehmen wir insoweit Bezug.

Namens und im Auftrage unserer Mandanten nehmen wir im Rahmen der Beteiligung der  
Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37n  
„Wallcenter“ unter Berücksichtigung der vorläufigen Abwägungsentscheidung, die die  
Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am m 21.09.2022 getroffen hat, wie folgt Stellung:

[REDACTED]

Dem ausliegenden Planentwurf wird mit Blick auf die projektierten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

**widersprochen.**

**Begründung:**

**I. Inbezugnahme bisherigen Vorbringens**

Zur Begründung nehmen wir vorab Bezug auf unsere Ausführungen in dem Schreiben vom 02.03.2022, mit dem wir bereits anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB Stellung genommen haben. Die im Rahmen dieses Schreibens geäußerten Bedenken werden durch den nunmehr vorliegenden Planentwurf nicht ausgeräumt, so dass insoweit zwecks Meidung von Wiederholungen auf diesen Vortrag verwiesen werden kann. Wir fügen dieses Schreiben vorsorglich als

**Anlage 1**

bei.

**II. Ergänzendes Vorbringen**

Soweit sich die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 21.09.2022 mit diesen Bedenken nach näherer Maßgabe der uns übermittelten vorläufigen Abwägungsentscheidung auseinandergesetzt hat, vermag die Abwägung nicht zu überzeugen. Im Einzelnen:

**1. Zur Erforderlichkeit der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB**

Es wird daran festgehalten, dass die beabsichtigte Planung nicht erforderlich ist. Das mitgeteilte Ergebnis der vorläufigen Abwägung vermag an dieser Beurteilung nichts zu ändern.

Es fehlt weiterhin an einer kritischen Auseinandersetzung mit den von uns vorgetragenen Argumenten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Insbesondere vermisst man eine Auseinandersetzung mit der von uns auf Bl. 3/4 des Schreibens vom 02.03.2022 geäußerten Kritik. So erschöpfen sich die Ausführungen in der uns übermittelten

Abwägungstabelle (Bl. 3/Bl. 4) weitgehend in einer Analyse der Bedeutung des Standortes mit Blick auf die Bahnhofstraße, blenden jedoch nahezu völlig die Probleme aus, welche die Planung mit Blick auf den rückwärtigen Bereich in Richtung des Ostwalls auslöst.

Es fällt darüber hinaus auf, dass die Planung ersichtlich auf nicht zutreffenden Annahmen basiert.

So findet sich in der übermittelten Abwägungstabelle auf Bl. 3 folgender Text:

*„Es wird festgestellt, dass insbesondere die Bahnhofsstraße 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.“*

Diese Feststellung überrascht. Die Sanierung der Niederste Straße wurde nach diesseitigem Kenntnisstand erst vor wenigen (zwei) Jahren abgeschlossen. Vor diesem Hintergrund der Straße nunmehr eine unattraktive Straßenraumgestaltung zuzuschreiben, überzeugt nicht. Sie trifft auch in der Sache nicht zu. Dies gilt auch mit Blick auf die angeblich fehlenden Besucherströme zwischen der Altstadt und dem Allee Center. Für eine derartige Annahme gibt es vermisst man eine belastbare Grundlage. Tatsächlich sind derartige Beziehungen durchaus vorhanden.

Der weitere Hinweis auf angeblich fehlende „Raumkanten“, der ersichtlich nur das Maß der baulichen Nutzung betreffen kann, eignet sich ebenfalls nicht, die Erforderlichkeit mit Blick auf den Standort insgesamt, insbesondere mit Blick auf sein Heranrücken an die schützenswerte Bebauung im rückwärtigen Bereich (Ostwall) und die Art der baulichen Nutzung zu rechtfertigen. Ersichtlich wird in diesem Zusammenhang der durch die Gestaltungssatzung bezweckte Schutz der Bebauung entlang des Ostwalls massiv beeinträchtigt. Dies im weiteren damit rechtfertigen zu wollen, dass im Vergleich zur ersten Entwurfsplanung im Jahr 2019 der Baukörper sich nunmehr zu den öffentlichen Straßenräumen mit einer angepassten, schrägen Dachform, die die Höhenwirkung deutlich mindere, präsentiere und mit den neu geplanten Vorsprüngen und Erkern ein Bezug zu den umliegenden, durch vorspringende Gebäudeteile geprägte Baukörper hergestellt werde, mag allenfalls für die Frontseite gelten, lässt sich jedoch nicht einmal ansatzweise für den rückwärtigen Bereich, an den sich der durch die Gestaltungssatzung geschützte Bereich anschließt, bestätigen. Dachgestaltung einschließlich der sich darauf findenden Technik lassen nicht einmal ansatzweise die gebotene Rücksicht auf das durch die Gestaltungssatzung geschützte

Wohnensemble entlang des Ostwalls erkennen. Hieran vermag der Umstand, dass sich das Projekt selbst nicht mehr im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Altstadt findet und deshalb nicht die gleichen Gestaltungsanforderungen erfüllen muss, die im historischen Stadtkern geboten sind, nichts zu ändern. Eine derartige Argumentation entwertet letztlich den Zweck der Gestaltungssatzung Altstadt nicht mehr akzeptabler Art und Weise.

Es wird außerdem bestritten, dass durch die nunmehr angedachte Drehung der Lüftungstechnik dem gebotenen Immissionsschutz überzeugend Rechnung getragen wird.

Der Hinweis auf die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs zum Wettbewerbsschutz wird zur Kenntnis genommen. Die nunmehr vorliegende Planung beachtet allerdings diese Rechtsprechung gerade nicht. Durch die Nachschärfung des Einzelhandelskonzepts seitens der Stadt Attendorn mit Blick auf ein spezifisches Nutzerinteresse, welches über die projektierte Planung umgesetzt werden soll, wird dem vom Europäischen Gerichtshof in besonderer Weise auf Planungsebene zu gewährleistenden Wettbewerbsschutz gerade nicht mehr Rechnung getragen.

Es bleibt deshalb dabei, dass die Planung nicht erforderlich ist.

## **2. Missachtung landesplanerische Vorgaben**

Es verbleibt dabei, dass die landesplanerischen Vorgaben, wie bereits in unserer Stellungnahme vom 02.03.2022 ausgeführt, nicht beachtet wurden.

## **3. Zu den einzelnen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es verbleibt ebenfalls dabei, dass die weiterhin beabsichtigten Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung nicht überzeugen. Wir hatten hierzu bereits mit Schreiben vom 02.03.2022 im Einzelnen vorgetragen. Hierauf kann erneut verwiesen werden, zumal das uns übermittelte vorläufige Abwägungsergebnis allein die 14. Änderung des Flächennutzungsplans betrifft, jedoch nicht erkennen lässt, dass auch eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den von uns geltend gemachten Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37n „Wallcenter“ erfolgte.

Insoweit wird die bauplanungsrechtliche Möglichkeit einer SO-Festsetzung zwar grundsätzlich nicht in Zweifel gezogen. Im konkreten Fall begegnet sie jedoch erheblichen Bedenken, da der Inhalt der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in sich widersprüchlich und nicht

hinreichend bestimmt ist. Dies gilt beispielhaft für die Festsetzung der zulässigen Nutzungen auf Erdgeschossenebene. Planbegründung und Festsetzungsinhalt passen ersichtlich nicht zueinander. Irritierend ist auch, dass augenscheinlich die gesamte Erdgeschossenebene nach Maßgabe des Festsetzungsinhalts perspektivisch auch für gastronomische Nutzungen zur Verfügung steht. Dies widerspricht eklatant dem verfolgten Planungsansatz, der doch maßgeblich die Etablierung eines „Innenstadtergänzenden Einzelhandels“, was auch immer das meinen mag, verfolgt.

#### **4. Zur Erschließung**

Es wird daran festgehalten, dass die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Erschließung, insbesondere mit Blick auf eine ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung nicht gewährleistet sind. Der Konflikttransfer auf die Genehmigungsebene überzeugt nicht und wird dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung nicht gerecht.

#### **5. Verletzung des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB**

Es wird daran festgehalten, dass die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwägung nicht gewahrt sind.

Wiederholend ist in diesem Zusammenhang hervorzuheben, dass § 1 Abs. 7 des BauGB verlangt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dieses Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), die Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung) oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).

Unbeschadet der vorstehenden Ausführungen unter I. und II. 1 – 4, nach denen die Planung bereits an erheblichen Mängeln leidet, die (auch) eine Verletzung des Abwägungsgebotes zur Folge haben, ist mit Blick auf die Planung eine Verletzung des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB noch aus folgenden Gründen gerügt:

a. Der erforderliche Lärmschutz, insbesondere mit Blick auf das Anwesen unserer Mandanten kann nicht durch die Drehung der Lüftungseinrichtungen auf der Dachfläche in abwägungsfehlerfreier Weise gewährleistet werden. Dies hat tatsächlich einen nur geringfügigen und letztlich zu vernachlässigenden Effekt. Es wird insoweit daran festgehalten, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte in nicht mehr zulässiger Weise überschritten werden.

b. Als abwägungsfehlerhaft ist ferner zu rügen, dass dem besonderen Schutzcharakter der Innenstadt, der sich insbesondere durch den Erlass der Altstadtsatzung Ausdruck verleiht, durch das nunmehr projektierte Vorhaben nicht hinreichend Rechnung getragen wird. Zwecks Meidung von Wiederholungen kann in diesem Zusammenhang auf die bereits oben getätigten Ausführungen zur Planrechtfertigung verwiesen werden. Es danach schlicht inakzeptabel, mit einer derart überdimensionierten und sich gestalterisch ersichtlich nicht einfügenden Bebauung an den durch die Altstadtsatzung geschützten Innenstadtbereich der Stadt Attendorn heranzurücken.

c. Gerügt wird ferner, dass dem Brandschutz im Zusammenhang mit der projektierten Planung nicht in abwägungsfehlerfreier Weise Rechnung getragen wird. Dem Thema Brandschutz wird weiterhin nicht einmal ansatzweise Bedeutung beigemessen, obwohl dies auch auf Ebene der Bauleitplanung geboten ist. Im Einzelnen wird gerügt, dass abwägungsfehlerhaft nicht geklärt wurde, ob eine ausreichende Löschwasserversorgung zur Verfügung steht. Gerade für Sondergebiete ist es geboten, die Löschwasserversorgung je nach Größe und Art der Objekte im Einzelfall bereits auf planerischer Ebene festzulegen. Völlig unklar ist auch, wie eine Löschwasserrückhaltung erfolgen soll. Regelungen zum Umgang mit kontaminierte Löschwasser sucht man vergebens, obwohl dies angesichts der innerstädtischen Lage ein keineswegs zu vernachlässigender Aspekt ist. Gerügt wird auch, dass durch die unangemessen verdichtete Bebauung eine Umfahrung des projektierten Gebäudebestandes zukünftig nicht möglich sein wird, was Brandangriffe, die angesichts der beengten Verkehrssituation, insbesondere im Bereich des Mühlengrabens ohnehin bereits mehr als schwierig sind, nochmals in erheblicher Weise erschwert würden.

d. Schließlich wird als abwägungsfehlerhaft gerügt, dass bislang nicht einmal in Ansätzen geprüft wurde, ob die mit dem Vorhaben einhergehenden Lichtimmissionen, namentlich im Bereich der Stellplatzanlagen noch zulässig sind. So ist zu erwarten, dass insbesondere das Grundstück unserer Mandanten aufgrund der Verortung der Stellplatzanlage in besonderer Weise von Lichtimmissionen durch ein- und abfahrende Fahrzeuge, insbesondere in den Abendstunden

belastet wird. Angesichts der zum Süden hin ausgerichteten Fensterfronten des Wohnhauses unserer Mandanten führt dies neben den ohnehin bereits die einschlägigen Immissionsrichtwerte überschreitenden Lärmimmissionen zu weiteren Belastungen. Bauplanungsrechtliche Regelungen, um diesen Belastungen vorzubeugen, sind nicht erkennbar.

Nach alledem bleibt festzustellen, dass die Bauleitplanung an gravierenden Mängeln leidet, die eine Realisierung in der bislang angedachten Art und Weise ausschließen dürfte.

Hierfür wäre, soweit man die Ausweisung eines SO-Gebietes der gegebenen Art noch für zulässig halten wollte, jedenfalls eine massive Reduzierung der Gebäudekubatur und überbaubaren Flächen notwendig. Damit einhergehend wäre im Übrigen die Festsetzung weitergehender Regelungen zur Gewährleistung der subjektiv-öffentlichen Rechte unserer Mandanten, namentlich mit Blick auf die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte und des Schutzes vor Lärmimmissionen geboten.

Mit freundlichen Grüßen

