

[REDACTED]  
Hansestadt Attendorn  
Amt für Planung und Bauordnung  
Kölner Straße 12

57439 Attendorn

[REDACTED]  
per E-Mail [planbau@attendorn.org](mailto:planbau@attendorn.org)

Mittwoch, 30. November 2022  
[REDACTED]

1. **Offenlage: Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Stadtkern“ für das Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 17, Flurstück 721 sowie**
2. **Offenlage: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“**

[REDACTED]  
Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pospischil,  
sehr geehrter Herr Waschke,  
sehr geehrte Damen und Herren,

mit beiliegender Vollmacht zeige ich an, dass mich in o.g. folgende (jur.) Personen mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt haben:

[REDACTED]  
Namens und in Vollmacht meiner Mandantschaft nehmen wir Stellung in den o.g. Offenlageverfahren und **lehnen beide Bauleitplanungen jedenfalls in der derzeitigen Fassung insgesamt ab.**

[REDACTED]

Bei der (Teil-) Aufhebung des B-Plans Nr. 38 besteht unmittelbare Grundstücksbetroffenheit. Im Hinblick auf das Wallcenter ist die zu erwartende Umsatzumverteilung so groß, dass Sie nicht davon ausgehen können, dass alle bislang im Stadtgebiet befindlichen Lebensmittelbetriebe weiterbetrieben werden können. Das gilt bereits auf Basis der ausgelegten Unterlagen - und erst recht bei einer zutreffenden Prognose der zu erwartenden Umverteilungen (dazu im Folgenden näher). Zu erwarten sind weiterhin erhebliche und landes- sowie regionalplanerisch unzulässige negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich.

Unabhängig von den vorg. Betroffenheiten werden alle Gesichtspunkte für alle Mandanten eingebracht.

#### **A. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Stadtkern“ für das Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 17, Flurstück 721**

Die Teilaufhebung des B-Plans Nr. 38 wird abgelehnt. Jedenfalls in der derzeitigen Fassung stellt sie sich als rechtswidrig dar. Einerseits wird sie damit begründet, dass ein Wohnhaus von der planungsrechtlich zulässigen Art der Nutzung in einem Mischgebiet abweiche. Das ist unzutreffend, vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Andererseits wird Bezug genommen auf die den Vorhabenbezogenen B-Plan „Wallcenter“, welcher das Flurstück 721 räumlich umschließe. Es werde daher bezweifelt, dass sich die momentan festgesetzte Durchmischung realistisch herstellen ließe; ein eigenständig fortbestehendes Planfragment solle ausgeschlossen werden. Dieser Ansatz läuft schon deshalb leer, weil mit dem B-Plan Wallcenter städtebauliche Missstände geplant werden, der B-Plan rechtswidrig wäre (vgl. dazu Kapitel B, worauf vollinhaltlich Bezug genommen wird).

Weiterhin wird in der Planbegründung festgehalten, die künftige Zulässigkeit von Vorhaben auf diesem Flurstück richte sich nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebung). Auch diese Ausführungen gehen diametral an den Interessen meiner Mandantschaft vorbei und verkennen letztere. Das ist hochgradig abwägungsfehlerhaft. Bei der Änderung bestehender Planfestsetzungen ist der Plangeber nicht so frei wie bei Neuplanungen; er muss nach ständiger Rechtsprechung das berechnete Interesse der Grundeigentümer im Plangebiet an einem Fortbestand der begünstigenden Festsetzungen berücksichtigen,

vgl. z.B. OVG Lüneburg, Urteil vom 18. März 2010 – 1 KN 94/06 –, juris Rn. 43; BVerwG, Beschl. v. 20.8.1992 - 4 NB 3.92 -, DVBl. 1992, 1441; Beschl. v. 18.10.2006 - 4 BN 20.06 -, BauR 2007, 331),

Das Interesse meiner Mandantschaft und Grundstückseigentümerin ist es, dass die Mischgebietsausweisung beibehalten wird. Denn, selbst wenn der B-Plan Nr. 38, wie Sie schreiben „nur“ regelt, welche baulichen Nutzungen zulässig sind, ist das für die Grundstückseigentümerin eine feste und hoch relevante Größe, die die Nutzbarkeit verbindlich festlegt - z.B. auch im Falle einer Veränderung / Neubau auf dem gegenständlichen Flurstück. Der Eigentümer hat also ein festgesetztes Recht auf eine bestimmte Nutzung. Ihr Verweis auf § 34 BauGB heißt

nichts anderes, als dass der Eigentümer ein bestimmtes, eigenes Nutzungsrecht verliert und stattdessen zukünftig auf *andere* angewiesen ist, nämlich darauf, was andere in der Umgebung ab Nutzungen errichtet haben.

Im Falle der Umsetzung des Vorhabens „Wallcenter“ wird die unmittelbare Umgebung zukünftig durch großflächigen Einzelhandel und Parkplätze geprägt sein. Ob in diesem Fall z.B. die Neuerrichtung oder wesentliche bauliche Änderung eines Wohnhauses noch zulässig wäre - zumal mit einer Lkw-Anlieferungszone unmittelbar vor der Haustür - , erscheint zweifelhaft. Gleiches gilt für kleinteilige gewerbliche Nutzungen. Für die Realisierung von wirtschaftlich tragfähigem und eigenständigem großflächigem Einzelhandel, wie der Standort durch einen großen Teil der Umgebung wohl geprägt würde, wäre das betroffene Flurstück voraussichtlich viel zu klein. Kurz: Ihr Teilaufhebungs-B-Plan wird sich schon deshalb als rechtswidrig erweisen, weil Sie die Interessen des betroffenen Eigentümers missachten.

Weiterhin: Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind u.a. die Lärmprognose und die Verkehrsprognose des vorhabenbezogenen B-Plans für das „Wallcenter“, welche massiv fehlerhaft sind. U.a. hierzu werden im folgenden Abschnitt Ausführungen gemacht. Daher gelten die dortigen Ausführungen vollständig auch für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 38. Zudem versucht die Planbegründung, die Teilaufhebung unter Hinweis auf das Wallcenter zu rechtfertigen. Das misslingt, da der vorhabenbezogene Plan sich ebenfalls als rechtswidrig darstellt; dortige Fehler schlagen daher auf den gegenständlichen Plan durch und sind Teil der Stellungnahme.

## **B. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“**

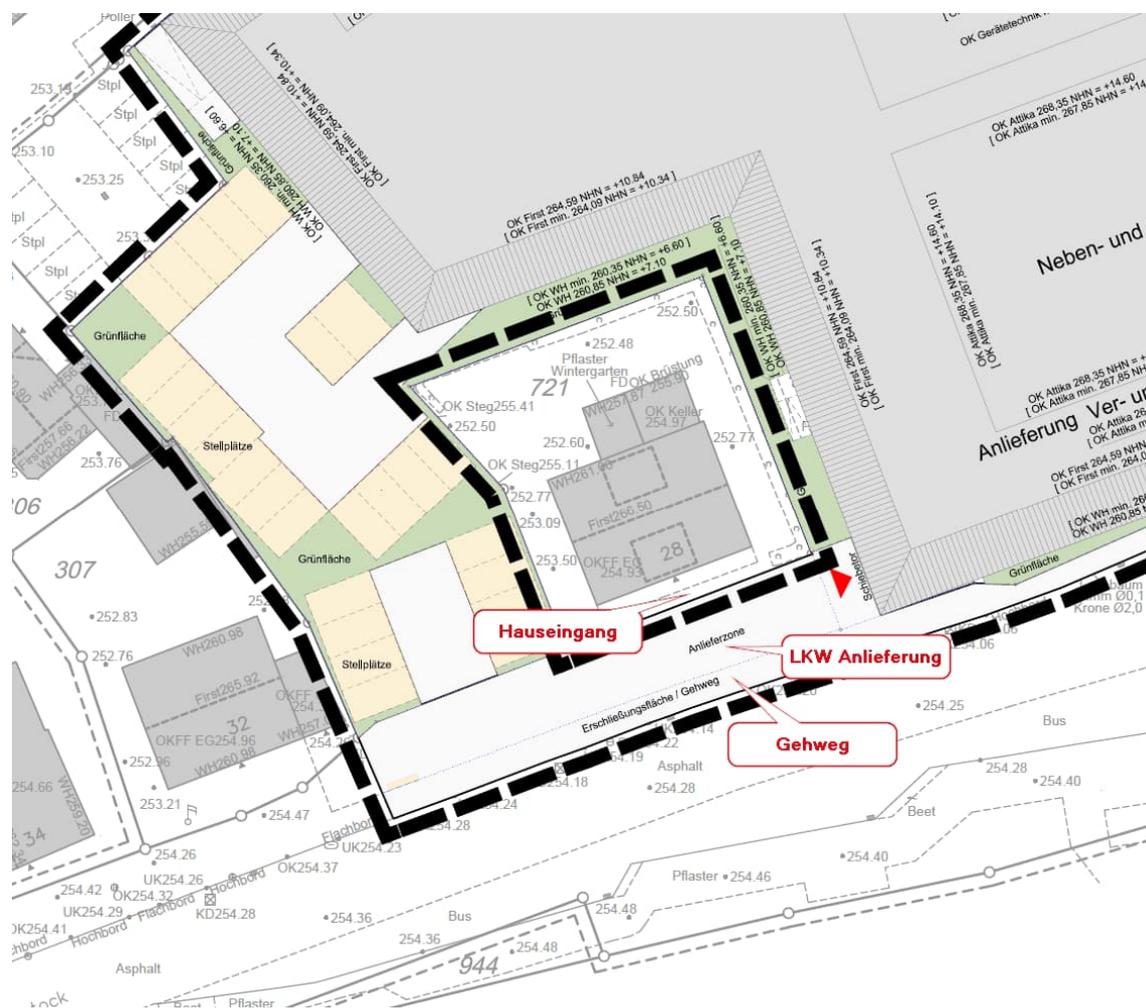
Der gegenständliche Planentwurf „Wallcenter“ ist u.a. zum Nachteil meiner Mandantschaft massiv fehlerhaft und gerichtlich angreifbar. Sollte der Plan beschlossen werden, wie derzeit ausgelegt, würde er mit hoher Wahrscheinlichkeit gerichtlich für unwirksam erklärt. Bis dahin ggf. bereits getätigte Bauarbeiten würden ggf. zur Bauruine und zum Schadens(ersatz)fall. Der Planentwurf geht davon aus, dass der bestehende B-Plan Nr. 38 für das Wohnhaus meiner Mandantschaft aufgehoben wird. Wie zuvor dargelegt, erfolgt die Aufhebung rechtsfehlerhaft. Das schlägt auf den gegenständlichen vorhabenbezogenen B-Plan durch; auf die Ausführungen oben unter A. nehmen wir vollinhaltlich Bezug.

## **I. Grundlegend**

Alle seitens meiner Mandantschaft gegen die gegenständlichen Planungen und die diesbezügliche (14.) Änderung des FNP erhobenen Stellungnahmen und Einwendungen bleiben aufrechterhalten und zum Gegenstand des heutigen Vorbringens gemacht.

Es bleibt dabei, dass Sie einen gefährlichen städtebaulichen Missstand planen - ohne dies zu erkennen bzw. sich der Realität zu verweigern. Das ist unzulässig. Auch wenn bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Entwürfe seitens des Investors erarbeitet werden, liegt die Verantwortung für die Planung und deren Folgen bei der Stadt und damit dem Rat. Wie oben unter A. bereits angesprochen: Eine Planung darf nach ständiger Rechtsprechung nicht dazu führen, dass bestehenbleibende Strukturen wirtschaftlich komplett entwertet und / oder tatsächlich unbenutzbar werden, weil beispielsweise Bewohnerinnen und Bewohner in ihrer Gesundheit oder Sicherheit gefährdet werden. Hier ist beides der Fall. Wie unverantwortlich die

Planung ist, zeigt folgender Ausschnitt aus dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (rote Beschriftungen durch uns):



Der Plan sieht vor, dass die gesamte Anlieferung sowie die Ver- und Entsorgung unmittelbar vor dem Eingang des **Wohnhauses** meines Mandanten durchgeführt werden soll. D.h., hier werden Lkws (Sattelzüge, ggf. Lkws mit Hängern, Containerfahrzeuge [Abfallentsorgung], etc.) rangieren und - wohl - rückwärts durch die Schiebetür ins Wallcenter fahren müssen. Der Gehweg ist jenseits der Anlieferungszone vorgesehen. D.h., wer aus der Tür des Wohnhauses tritt, befindet sich unmittelbar und zwangsweise in der Lkw-Rangier- und Rückwärtsfahrzone. Das ist enorm gefährlich und unverantwortbar. Hinzu kommt (vgl. unten Lärm samt Plan), dass die Kfz, die den geplanten Parkplatz „Am Zollstock“ nutzen wollen, diesen nicht direkt anfahren, sondern unmittelbar vor dem Haus Nr. 28 den Gehweg queren und sodann ebenfalls direkt vor und um das Haus meiner Mandantschaft fahren sollen. Aus gutem Grund ist dem Unterzeichner, der sich seit etwa 20 Jahren tagtäglich mit Bauleitplanung und Fachplanung befasst, noch nie eine Planung untergekommen, bei der eine Anlieferungszone für rückwärts fahrende Lkw unmittelbar vor ein bestehendes Wohnhaus geplant wurde. Auch außerhalb meiner beruflichen Tätigkeit habe ich mir so etwas noch nie untergekommen. Für alle Nutzer/innen des Wohnhauses ist eine solche Planung rücksichtslos, immissionsschutzseitig indiskutabel (dazu sogleich näher) und gefährlich. Man denke nur an Kinder, die in dem Haus wohnen und morgens schnell zur Schule aufbrechen, Freunde besuchen wollen, einen Moment unaufmerksam

sind bzw. die Gefahr nicht richtig einschätzen können. Auch ältere oder mobilitätseingeschränkte Bewohner/innen sind erheblich gefährdet.

Gemäß § 50 BImSchG haben Sie städtebaulich nicht zusammenpassende Nutzungen zu trennen. Die Grundaufgabe der Bauleitplanung besteht darin, städtebauliche Konflikte zu vermeiden oder zu lösen. Derartige Konflikte erst zu schaffen, führt zu städtebaulichen Missständen, was unzulässig ist. Zudem lautet der erste Planungsgrundsatz aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB:

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:*

*1. die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die **Sicherheit** der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*

D.h., Sie sind *verpflichtet*, ganz besonders auf die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu achten und **planerisch** - also präventiv - gefährliche Situationen zu vermeiden. Sie machen das Gegenteil und planen gefährliche Situationen. Sie riskieren, dass Menschen zu Schaden kommen werden - nur um auf Gedeih und Verderb das Wallcenter durchzusetzen, und dabei im alleinigen Interesse des Investors auch noch jeden qm Grundstücksfläche nutzen zu können.

Weiterhin ist dem oben abgedruckten Auszug zu entnehmen, dass das Wohngrundstück unserer Mandanten auf der Ost- und Nordseite durch die fast bis an die Grundstücksgrenze gehenden (das Mindestabstände eingehalten werden, bleibt unklar) hohen und vermutlich ungegliederten Wände faktisch erdrückt werden. Auch der Lichteinfall wird tagsüber eingeschränkt. In der dunklen Jahreszeit / nachts ist dagegen mit erheblicher Beeinträchtigung durch die Beleuchtung von Anlieferungszone und Parkplätzen (sowie ggf. der Fassade) zu rechnen, was bisher nicht ausreichend untersucht, geschweige denn geregelt erscheint. Die Westseite wird durch neue Parkplätze (Parkplatzlärm) umschlossen, im Süden befindet sich die Anlieferungszone. Die Vergrößerung des Abstandes ist und bleibt erforderlich; Ihre Planung führt bisher zu einer erdrückenden bzw. unzumutbaren Belastung u.a. des o.g. Wohnhauses der Mandantschaft aber letztlich aller in unmittelbarer Nähe des Vorhabens bestehenbleibender (Wohn-) Häuser. So wird sich z.B. auch die Situation des verbleibenden Wohnhauses „Am Zollstock 32“ massiv verschlechtern; es ist ebenfalls massiv vom Lärm der Anlieferungszone, der Parkplätze an der Grundstücksgrenze und dem Verkehrslärm betroffen. Wegen der Einzelheiten hierzu verweisen wir auf den nächsten Abschnitt.

Auch aus den vorg. Gründen ist die Herausnahme des Wohnhauses „Am Zollstock 28“ aus dem B-Plan Nr. 38 nachdrücklich abzulehnen. Denn auch letzteres trägt dazu bei, dass aus einer aktuell städtebaulich vertretbar geregelten Situation ein städtebaulicher Missstand entsteht, der dem Gebot, gesunde sowie sichere Wohnbedingungen zu schaffen und zu erhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) diametral widerspricht. Wie oben bereits dargestellt führt die Planung weiterhin dazu, dass das bestehende und als solches genutzte Wohnhaus faktisch die wirtschaftliche Nutzbarkeit entzogen wird und auch keine realistische Entwicklungsperspektive mehr besteht. Auch das ist planerisch unvertretbar.

## **II. Lärmschutz / Verkehr**

Das Vorhaben führt zu gesundheitsschädlichen Lärmbelastungen; deutlich zu hohe, bereits vorhandene Belastungen werden nicht nur perpetuiert, sondern nochmals erhöht. Die Planung führt auch aus diesen Gründen zu einem städtebaulichen Missstand und ist damit rechtswidrig, das gilt um so mehr, weil die Verkehrs- und Lärmuntersuchungen erheblichen Fehlern unterliegen.

Sowohl die Vorbelastung als auch die vorhabenbedingte Zusatzbelastung werden deutlich unterschätzt. Das gilt für den Verkehrs- wie auch für den Anlagenlärm.

Die folgende Abbildung stammt aus S. 11 des Lärmgutachtens und zeigt, wie massiv das Wohn(!)haus von Anlagenlärmquellen aus allen Richtungen betroffen sein wird:

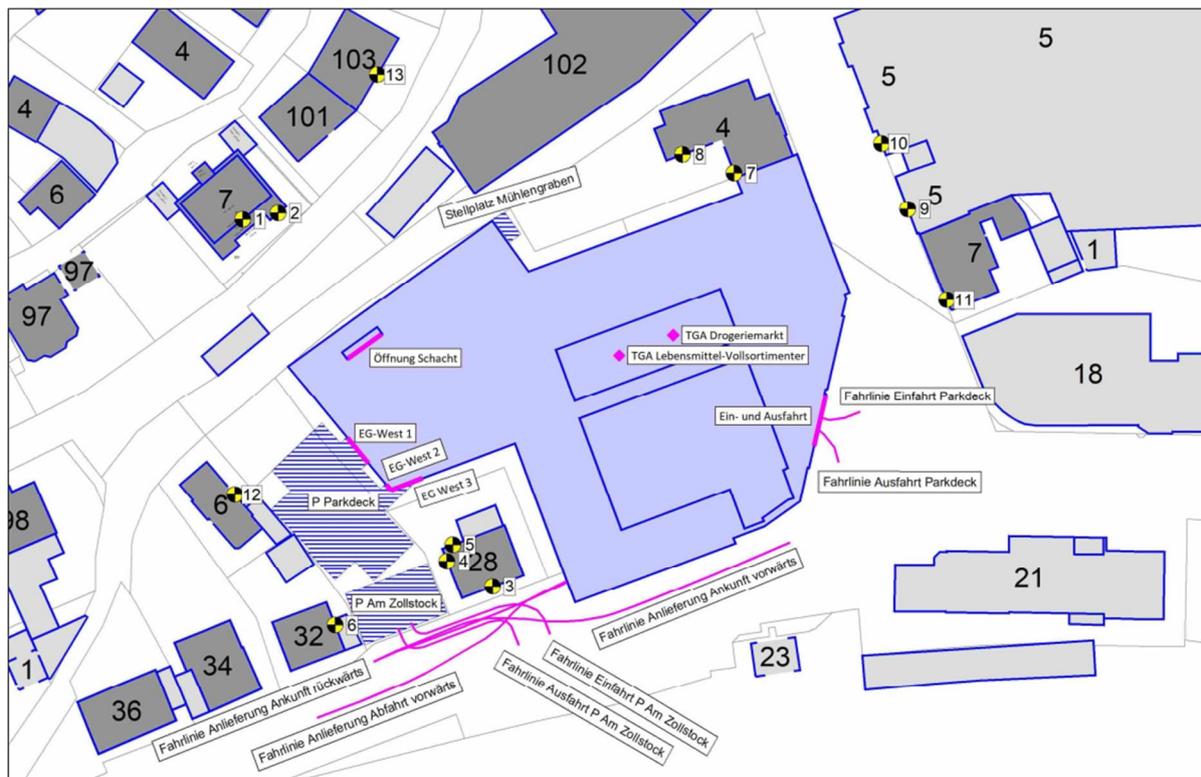


Abbildung 4: Auszug aus dem Berechnungsmodell nach TA Lärm [16]

Auch die Anlieferwege unmittelbar vor dem Wohnhaus sowie die geplanten Fahrwege der Pkw auf den geplanten Parkplatz „Am Zollstock“ sind eingetragen (violett). Sie befinden sich alle unmittelbar vor dem Wohnhaus des Mandanten.

Beim Anlagenlärm sind letzterem die Immissionsorte 3, 4 und 5 zugeordnet. In verkehrlicher Hinsicht (Verkehrsmengen, DTV) ist das Wohnhaus der Mandantschaft dem Bereich 5 zugeordnet (vgl. z.B. Abbildungen 5 und 6, S. 12 f. der Lärmprognose).

Lt. S. 30 der Lärmprognose wird in Folge des Vorhabens tagsüber erstmals die Grenze der Gesundheitsgefährdung (!) von 70 dB(A) tagsüber erreicht. Das ist planerisch in aller Regel unzulässig.

Im Hinblick auf den Anlagenlärm würden selbst nach der Prognose am IO 3 (Haus des Mandanten) die Lärmwerte der TA Lärm um 13,1 dB(A) überschritten (Lärmgutachten S. 27). Das entspricht einem vierfach (!) zu hohen Schalldruck bzw. weit mehr als einer Verdoppelung der Lautstärke gegenüber der eigentlich bestehenden Grenze. Zudem würden an den IOs 3-6 und 12 (darunter also alle IOs meines Mandanten) nachts die zulässigen Spitzenpegel um bis zu 17,6 dB(A) überschritten, was ebenfalls absolut massiv und gesundheitsgefährdend (Aufwachen unvermeidlich) ist. Die Gutachter sehen daher (vgl. S. 28) u.a.

- geringere Schalleistungspegel für die technischen Geräte,
- einen Verzicht auf die nächtliche Nutzung der westlichen Parkflächen, die nicht überdacht sind, sowie
- einen Verzicht auf Nachanlieferungen

vor.

**Ganz abgesehen davon, dass nicht nachvollziehbar ist, dass und wie genau dies technisch umzusetzen ist, ist nicht erkennbar, dass auch nur eine einzige dieser Anforderungen in die Festsetzungen aufgenommen wurde.**

Dabei ist das durchaus möglich, gerade bei einem vorhabenbezogenen Plan. Es ist daher auch zwingend umzusetzen.

**Der B-Plan ist lärmschutzmäßig komplett zu überarbeiten, von städtebaulichen Missständen wie den Fahrwegen unmittelbar vor dem Haus meiner Mandantschaft zu befreien und durch Festsetzungen zu ergänzen, einem ebenfalls zu überarbeitenden Lärmgutachten (dazu sogleich) gerecht werden.**

Es kommt hinzu, dass das offengelegte Lärmgutachten sehr erheblich fehlerhaft ist, die tatsächlichen Belastungen massiv unterschätzt und daher als Abwägungsgrundlage ungeeignet ist:

In Abschnitt 2.4.2 des Lärmgutachtens werden die allgemeinen Grundsätze bei der Bewertung der Verkehrsräuschemissionen beschrieben. Dabei wird auf Seite 7 des Berichtes, 6. Absatz die Aussage getätigt, dass die **Gesamtlärmsituation durch keinen anderen Verkehrsweg** beeinflusst wird. Diese Darstellung ist nicht korrekt, weil südlich des Plangebietes - **in etwa 20 m** Entfernung - eine Schienenstrecke verläuft und die Geräuschemissionen dieses Verkehrsweges bei der Beurteilung der Gesamtverkehrsmenge mitberücksichtigt werden müssen. Der Immissionsanteil der Schienenstrecke kann im Hinblick auf die Untersuchung bei der Veränderung der Geräuschemissionen außerhalb des Plangebietes durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Nutzung des „Wallcenters“ einen relevanten Anteil aufweisen. Eine Nichtberücksichtigung der Verkehrsräuschemissionen der Schienenstrecke ist in Bezug auf die Berechnungsergebnisse der Gesamtverkehrsräuschemissionen u.a. am Immissionsort IO 1 und IO 5 als besonders kritisch zu werten, weil dort die höchsten Beurteilungspegel ermittelt wurden und die Grenze der zumutbaren Lärmbelastung während der Tageszeit erreicht wird. Weil bereits eine Erhöhung der Verkehrsräusche um 0,1 dB maßgeblich sein kann, ist die Nichtberücksichtigung der Verkehrsräusche der Schienenstrecke als fahrlässig zu bezeichnen und kann einen **Abwägungsausfall** im Rahmen der Bauleitplanung darstellen. Auch die Bahn selbst hat auf die Immissionsauswirkungen hingewiesen, dass die 100 m südlich gelegene Umgehungsstraße ohne Einfluss auf den Verkehrslärm bleibt, ist ebenfalls unwahrscheinlich. Auch dieser muss berücksichtigt werden.

Unter Abschnitt 2.5.3 des Lärmgutachtens wird die Berechnung der Geräuscheinwirkung der technischen Anlagen allgemein beschrieben. Im letzten Absatz auf Seite 11 wird ausgesagt, dass durch die erfolgten Berechnungen mögliche Konfliktpotenziale identifiziert und im Rahmen eines nachgeordneten Bauantragsverfahrens geregelt werden sollen. Es handelt sich im vorliegenden Fall aber um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP), so dass alle schalltechnisch maßgeblichen Nutzungen oder Anlagenkomponenten konkret im Bauleitplanverfahren geregelt werden **können und müssen**. Insbesondere gilt das dann, wenn so hohes Konfliktpotential besteht, wie vorliegend (vgl. Darstellung massive Überschreitungen oben). Somit

müssen zwangsweise die stationären Anlagen gemäß TA Lärm dem Stand der Lärmminde-  
rungstechnik entsprechen und deutlich leiser sein als dies bei den Berechnungen berücksichtigt  
wurde. Die skizzierte Vorgehensweise entspricht ggf. der Bearbeitung bei einem Angebotsbe-  
bauungsplan mit nachgeschaltetem Bauantragsverfahren, was aber aufgrund der speziell ge-  
wählten Art des Bebauungsplanes (VEP) im vorliegenden Fall nicht sachgerecht ist.

In Abschnitt 3 des Lärmgutachtens wird dargestellt, dass die Verkehrsmengen auf einer von  
Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH durchgeführten Unter-  
suchung basieren. Hierzu wurden am 26.09.2019 (Donnerstag) zwischen 07:00 - 19:00 Uhr  
Verkehrszählungen durchgeführt. Es ist nicht nachvollziehbar wie auf Basis der während der  
Tageszeit durchgeführten Verkehrszählung detaillierte Verkehrsmengen für den Nachtzeitraum  
abgeleitet wurden. Bei den Angaben in Tabelle 4 auf Seite 13 wird bei den Lkw Anteilen deut-  
lich von den Standardwerten der RLS-19 **nach unten abgewichen**, ohne das konkrete Zähl-  
daten vorliegen. Das ist unzulässig.

Auch werden die Krad-Anteile (schalltechnisch mit Lkw gleichzusetzen) nicht berücksichtigt.  
Gemäß Verkehrsuntersuchung wird angenommen, dass die bisher am Standort vorhandenen  
Stellplätze kompensiert werden, so dass 80% des derzeit hierdurch hervorgerufenen Verkehrs  
andernorts auftritt. Wenn das Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung ist, muss dies  
zwangsweise auch in dieser Bauleitplanung geregelt werden, d. h. es muss ein plausibles Ver-  
kehrskonzept dargestellt und geregelt werden. **Das ist fehlerhaft nicht der Fall. Sie unterstel-  
len Gesichtspunkte, die Sie gar nicht regeln.**

Es ist nicht nachvollziehbar, dass durch die Planung lediglich eine Verkehrssteigerung von 300  
Kfz/24h auf der „Bahnhofstraße“ bzw. 500 Kfz/24h auf der Straße „Am Zollstock“ bewirkt  
wird (vergleiche Angaben in Tabelle 4 mit Angaben in Tabelle 5). Das ist weit weniger, als bei  
einem Vorhaben dieser Größe in der Regel zu erwarten ist.

Angesichts dessen, dass es um gesundheitsgefährdenden Lärm geht ist es erforderlich,  
die fachliche Richtigkeit der Verkehrszählung und ihrer Auswertung durch ein unabhän-  
giges Verkehrsplanungsbüro überprüfen zu lassen. Bereits die o.g. Gesichtspunkte zei-  
gen, dass das Gutachterbüro des Investors nicht neutral agiert.

Weiterhin: Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde im vorletzten Absatz auf  
Seite 16 unter Abschnitt 4.1.1 ein „Asphaltbeton  $\leq$  AC 11 nach ZTV Asphalt-StB 07/13 und  
Abstumpfung mit Abstreumaterial der Lieferkörnung 1/3“ für die Straßenoberfläche der be-  
trachteten Straßenabschnitte mit entsprechenden Pegelabzügen bei den Schallausbreitungsbe-  
rechnungen angenommen. Ob diese Straßendeckschicht tatsächlich auf **allen** Straßenabschnit-  
ten vorliegt und die Pegelabzüge berechtigt sind, ist mehr als fraglich und muss **nachgewiesen**  
werden, z.B. durch entsprechende Stellungnahmen des zuständigen Straßenbauamtes. Dass die  
hohen Pegelabzüge von -2,7 dB für Pkw und -1,9 dB für Lkw als „Annahme“ in Ansatz ge-  
bracht wurden, ohne die Straßendeckschichten zu verifizieren, ist fehlerhaft.

Es ist fachlich absoluter Unsinn für die maßgeblichen Nachtstunden in den Tabellen 6 und 7  
auf den Seiten 18 und 19 des Lärmgutachtens Komma-Werte anzunehmen. D. h. dass kein  
ganzer Pkw entlangfährt, sondern einzelne Teile des Pkw. Es ist stattdessen im Rahmen der  
Aufstellung des VEP detailliert dazustellen, wie viele Pkw je Parkplatz maximal möglich sind  
und hierbei sind die Zahlen **auf ganze Pkw aufzurunden**. In Tabelle 9 auf Seite 23 setzt sich  
der Fehler fort. Zudem ist fehlerhaft im Plan nicht sichergestellt, dass die Annahmen des Gut-  
achters auch umgesetzt werden.

Die Anzahl der Bewegungsvorgänge bei der Einkaufswagenbox in Tabelle I auf Seite 22 der Lärmprognose gehen ebenfalls von unvollständigen Vorgängen aus. Hier sind die Vorgänge aufzurunden, da **keine Teilbewegungen der Einkaufswagen** möglich sind.

Der Emissionsansatz von 68 dB(A)/m für die Lkw-Anlieferungen vor dem Wohnhaus meiner Mandantschaft ist z.B. unter Berücksichtigung von **Rückfahrwarnern** fachlich nicht korrekt. Diese können lauter sein und es ist zusätzlich ein Tonzuschlag zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch für Kühl-Lkw. Durch den Betrieb eines bordeigenen Kühlaggregates oder eines Rückfahrwarners werden tonhaltige Geräusche verursacht, die aufgrund der Intensität mit einem Tonzuschlag von  $K_T = 3$  oder 6 dB(A) bei der Beurteilung der Geräusche des Wallcenters zu versehen sind. Die Höhe des Tonzuschlages ist davon abhängig wie deutlich der Ton aus dem Grundgeräusch am Immissionsort herauszuhören ist. Aufgrund der Nähe des Immissionsortes „Am Zollstock 28“ zur Anlieferzone ist davon auszugehen, dass die Tonhaltigkeit von Kühlaggregaten und Rückfahrwarnern sehr gut zu hören sein wird. **Tonzuschläge für den Betrieb der Lkw Kühlaggregate sowie der Einsatz von Rückfahrwarnsignalen wurden in der Schallimmissionsprognose fehlerhaft nicht berücksichtigt.**

Im 1. und 4. Absatz auf Seite 26 des Lärmgutachtens wird wieder auf ein nachgeordnetes Bauantragsverfahren verwiesen und damit eine lediglich orientierende Betrachtung der Technik begründet. Diese Vorgehensweise ist bei einem Vorhaben- und Erschließungsplan nicht sachgerecht, weil bei dem konkreten Bauvorhaben die erforderlichen Vorgaben zur Vermeidung von Immissionskonflikten bereits im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich fixiert werden müssen. **Das gilt gerade dann, wenn es um derart starke Lärmkonflikte geht, wie vorliegend.**

Anhand der Ausführungen in Abschnitt 4.2 auf Seite 26 der Lärmprognose kann nicht nachvollzogen werden, ob das allgemeine Berechnungsverfahren gemäß Ziffer 7.3.1 oder das alternative Berechnungsverfahren gemäß Ziffer 7.3.2 nach DIN 9613-2 angewendet wurde. Das alternative Verfahren gilt unter der Bedingung, dass sich der Schall über porösen Boden in Richtung der Immissionsorte ausbreitet. Bei dem allgemeinen Berechnungsverfahren werden die realen Bodenverhältnisse berücksichtigt, so dass der entstehende Schall von versiegelten Flächen reflektiert wird und intensiver auf die Immissionsorte einwirkt. Angaben zu den verwendeten Bodenfaktoren G sind in der Prognose nicht enthalten. Sie ist diesbezüglich fehlerhaft, jedenfalls aber nicht nachvollziehbar.

Nach den Darstellungen auf den Seiten 28 und 29 der Lärmprognose wird für alle Immissionsorte ohne plausiblen Nachweis pauschal angenommen, dass **keine Vorbelastung** durch andere Nutzungen nach TA Lärm vorliegt. Im Bericht wurde eine Industriefläche im Süden benannt, die im Sinne der TA Lärm die Vorbelastung darstelle. **Es ist nicht plausibel, dass ohne Prüfung hierzu keine Vorbelastung durch die Industrienutzungen angenommen wird** und keine quantitative Aussage hierzu erfolgt. Weil die Immissionsrichtwerte durch die Gesamtbelastung einzuhalten sind (Gesamtbelastung = Vorbelastung + Wallcenter), fehlt für die Beurteilung eine quantitative Aussage zur Vorbelastung an den Immissionsorten. Die gesamte Vorbelastungsbetrachtung ist als absolut nicht sachgerecht einzustufen; es fehlt an jeglichem, aber angesichts dessen, dass die Anlagenlärmsatzbelastungen die Lärmwerte der TA Lärm bei weitem nicht im Bereich der Irrelevanzgrenze unterschreitet (sondern ausnutzt und ohne Maßnahmen weit überschreitet, vgl. oben) zwingend erforderlichen Nachweis.



### III. Handelsgutachten / Raumordnung

Das Wallcenter wird auch in der aktuell leicht verkleinerten Form in derart hohem Maß Kaufkraft aus dem übrigen zentralen Versorgungsbereich abziehen, dass letzterer massiv geschädigt wird. In Folge von Ladenleerständen sowie dem Verlust von Ankerbetrieben - wie z.B. des Drogeriemarktes [die aktuell ausliegende GMA-Untersuchung geht diesbezüglich auf S. 30 von einer Umsatzumverteilung aus der zentralen Innenstadt an den Standort Bahnhofstraße / Mühlengraben von 30 % aus, was extrem ist] - wird ein Trading-Down in der Innenstadt einsetzen. Die kleineren Läden und Geschäfte, die die Coronakrise bisher überstanden haben und hoffentlich jetzt auch noch die Inflation und den damit zusammenhängenden Kaufkraftrückgang überstehen, werden die in den Unterlagen prognostizierte Umsatzumverteilung nicht mehr schultern können; zumal nach der Pandemie und der daraus resultierenden Zunahme des Onlinehandels.

Gerade der Einzelhandel wird den Kaufkraftverlust einer aktuellen Inflationsrate von ca. 10 %, die weit über den Einkommenszuwachsen liegt, heftig zu spüren bekommen. Diese Entwicklung ist einschneidend und bisher nicht berücksichtigt. Die GMA-Prognose ist auch aus diesen Gründen veraltet und als Abwägungsgrundlage ungeeignet.

Die ausliegende Auswirkungsanalyse der GMA vom 29.10.2021 genügt nicht den Anforderungen, ihr Verträglichkeitsfazit ist unzutreffend. Sie ist als Abwägungsgrundlage aus einer Reihe von Gründen nicht geeignet. Die GMA-Untersuchung leidet zudem an erheblichen methodischen und Bewertungsfehlern. Das alles ergibt sich aus dem als - **Anlage** - beigefügten **NEUEN** Gutachten von Stadt+Handel (Stand 11/2022; Titel: Plausibilitätsprüfung des Gutachtens: „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel in Attendorn, Bahnhofstraße / Mühlengraben“ (GMA, Oktober 2021)). Das vorg. Gutachten von Stadt+Handel wird **vollinhaltlich** zum Gegenstand der gegenständlichen Stellungnahme gemacht. Im Folgenden werden auszugsweise nur einige der Zusammenfassungen wiedergegeben; berücksichtigt werden muss von Ihnen die gesamte Plausibilitätsprüfung von Stadt+Handel. Diese kommt zu folgendem, zu recht außerordentlich kritischem Gesamtergebnis (S. 27, Hervorhebungen im Original):

**Zunächst ist festzuhalten, dass das Gutachten GMA 2021 aufgrund erheblicher methodischer Fehler/Mängel sowie signifikanter Berechnungsfehler nicht dazu geeignet ist, als Bewertungsgrundlage für das Vorhaben zu fungieren (u. a. OVG NRW 7 D 96/15.NE).**

**Der Bebauungsplan setzt Verkaufsflächen fest, welche in der Form nicht im Gutachten der GMA 2021 geprüft wurden, sodass dieser in der Form einer rechtlichen Überprüfung nicht standhalten wird. Der Bebauungsplan weist demnach keine hinreichende gutachterliche Grundlage auf, eine Bewertung der dort ausgewiesenen Verkaufsflächen hätte im Gutachten der GMA 2021 erfolgen müssen.**

**Auf die Frequenzverschiebung wird in GMA 2020 sowie GMA 2021 hingewiesen. Demnach widerspricht das Vorhaben eindeutig der Intention des EHK Attendorn 2018.**

**Das Planvorhaben ist zudem nicht konform zu den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW sowie den normativen Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO. In diesem Zusammenhang ist unter Berücksichtigung von Analogieschlüssen folgendes zu empfehlen, um eine angemessene und absehbar verträgliche Vorhabendimensionierung zu erreichen:**

- rechnerisch rd. 900 - 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmittelsupermarkt (sodann max. 10 % Umsatzumverteilungen) oder ggf. 1.300 - 1.400 m<sup>2</sup> VKF (sodann unter 15 % Umsatzumverteilung).
- neben dem Randsortiment im Lebensmittelsupermarkt rechnerisch bis zu weiteren 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sortiment Körperpflege/Gesundheit für einen Drogeriemarkt.

Stadt+Handel stellen zutreffend fest, dass erhebliche methodische Mängel vorliegen, die dazu führen, dass keine hinreichende „worst-case“ Betrachtung vorliegt. Ein derartiger Mangel ist hoch relevant, macht den gesamten Plan angreifbar - insb. dann, wenn es um derart hohe Umsatzverluste geht wie vorliegend:

Ist in einem Einzelhandelsgutachten nicht auf den „worst-case“ abgestellt worden, weil der Fachgutachter z.B. von einer zu geringen Flächenproduktivität ausgegangen ist, liegt ein **Abwägungsmangel** vor, der nach § 214 Abs. 3 S. 2 Hs. 2 BauGB erheblich ist (OVG Münster BeckRS 2013, 57325).

Die Umsatzverluste liegen teils beim **3-fachen** der üblicherweise als gewichtig (BeckOK BauNVO/Köpfler, 30. Ed. 15.7.2022, BauNVO § 11 Rn. 76-76.1) anzusehenden 10 %.

Stadt+Handel stellen weiter zutreffend dar (S. 26), dass sich aus den Fehlern und der tatsächlich zu erwartenden **Schädigung der Zentrenstruktur** auch ein **Verstoß gegen die Festlegungen des LEP NRW, Ziel 6.5-3** ergibt.

1.) Im Hinblick auf die Verkaufsfläche weist Stadt+Handel u.a. auf eine Reihe methodischer und Festsetzungsfehler hin und fasst diese auf S. 11 zusammen wie folgt:

Der methodische Fehler (keine genaue Verkaufsflächenaufteilung je Betrieb) wurde seitens der GMA bereits 2020 ausgelöst und wird in der aktualisierten Fassung 2021 nicht behoben. Somit entspricht das Gutachten weiterhin nicht den Qualitätskriterien für Auswirkungsanalysen (vgl. gif 2020, S. 101).

**Der Bebauungsplan setzt Verkaufsflächen fest, welche in der Form nicht im Gutachten der GMA 2021 geprüft wurden, sodass dieser in der Form einer rechtlichen Überprüfung nicht standhalten wird. Der Bebauungsplan weist demnach keine hinreichende gutachterliche Grundlage auf, eine Bewertung der dort ausgewiesenen Verkaufsflächen hätte im Gutachten der GMA 2021 erfolgen müssen.**

**Ergänzend sind bereits hinsichtlich der Sortimente und Verkaufsflächen mehrere Mängel im Bebauungsplan festzustellen:**

- Das Einzelsortiment Nahrungs- und Genussmittel wird entgegen der Attendorner Sortimentsliste aus dem EHK Attendorn 2018 auch in der Warengruppe „Gesundheit, Körperpflege“ aufgeführt, sodass für den Drogeriemarkt deutlich höhere Verkaufsflächenanteile im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel möglich sind.
- Die Warengruppe „Schreib- und Spielwaren“ ist nicht in der Attendorner Sortimentsliste aufgeführt. Es ist demnach nicht hinreichend bestimmt, welche Einzelsortimente der Warengruppe angehören und somit auch unklar, welche Einzelsortimente zulässig sind.
- Es werden umfassende Ausprägungen in den Randsortimenten als zulässig ausgewiesen (allein beim Kleinkaufhaus Müller: neben den zulässigen Hauptsortimenten nochmals 179 m<sup>2</sup> VKF), sodass ein signifikanter Wettbewerb zu den kleinteiligen Strukturen im historischen Hauptzentrum ausgelöst wird.

**Die Sortimentsanteile des Planvorhabens haben unmittelbare Auswirkungen auf die Umsatzprognose des Planvorhabens und somit auch auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen.**

Die Angebots- und Nachfrageanalyse weist massive Fehler auf (vgl. Stadt+Handel, S. 13 ff.):

Angesichts des methodischen Fehlers (Überschätzung der Einwohnerzahl) sowie der damit verbundenen fehlerhaften Abschätzung des Kaufkraftpotenzials sind analog dazu alle damit verbundenen Berechnungen zu: **„Projektrelevanter Einzelhandelsbestand“** (hier: Bestandsumsätze); **„Projektrelevante Kaufkraft“** (hier: im Einzugsgebiet); **„Umsatzerwartung und Marktbedeutung des Vorhabens“**; **„Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen“** und die damit verbundenen Bewertungen zu den **„städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen“** ebenfalls fehlerhaft.

[...]

Die seitens der GMA vorgenommene Einschätzung der Angebotssituation weist erhebliche methodische Mängel und Fehler auf. **Die Berechnung der Zentralität bzw. des bereits gebundenen Kaufkraftpotenzials ist schlichtweg falsch, wodurch alle Schlussforderungen je Sortiment obsolet sind.** Es ist demnach **kein** umfassender Entwicklungsbedarf festzustellen, sodass das Planvorhaben zu einem signifikanten Verdrängungswettbewerb im ZVB führen wird. So werden städtebauliche Missstände unvermeidbar sein.

Eine Berücksichtigung der seitens der *GMA 2021* ausgewiesenen negativen Einwohnerentwicklung in den nächsten Jahren erfolgte nicht.

Vielmehr ist aus fachgutachterlicher Sicht folgende Bewertung festzuhalten:

Angesichts der hohen Verkaufsflächenausstattungen sowie der bereits relativ hohen Einzelhandelszentralitäten in den jeweiligen Sortimenten (insb. Nahrungs- und Genussmittel und Körperpflege/Gesundheit) ist bereits ein nennenswerter Wettbewerbsdruck in Attendorn gegeben, welcher durch das Vorhaben deutlich intensiviert wird. Der Umsatz des Planvorhabens wird sich demnach insbesondere durch nennenswerte Umsatzumverteilungen innerhalb Attendorns und auch teilweise durch Kaufkraftzuflüsse aus Finnentrop rekrutieren, da das Planvorhaben die Grundversorgungsfunktion der Kommune im nahversorgungsrelevanten Segment übersteigen wird (insb. auch Agglomerationswirkung des Standortes). Das Vorhaben erscheint demnach überdimensioniert und wird eine deutlich intensivere Auswirkung auf das Einzugsgebiet bzw. den Untersuchungsraum haben. **Dieser Effekt wird durch die negative Einwohnerentwicklung und das seitens der GMA überschätzte Kaufkraftpotenzial nochmals verschärft.**

Die Umsatz-/Flächenproduktivität des Vorhabens wurde durch GMA fehlerhaft und unter Missachtung des o.g. worst-case-Erfordernisses ermittelt, was alleine bereits zur Rechtswidrigkeit des Planes führt (vgl. Rechtsprechungshinweise oben und bei Stadt+Handel, S. 17 f.):

Im Vergleich zum Gutachten *GMA 2020* fällt das Vorhaben (Lebensmittelsupermarkt, Müller, Apotheke) um rd. 145 m<sup>2</sup> VKF kleiner dimensioniert aus (pro Betrieb durch den Kunden kaum wahrnehmbar). Die *GMA 2021* unterstellt einen um rd. 0,9 Mio. Euro geringeren Umsatz in den relevanten Sortimenten. Bezogen auf die 145 m<sup>2</sup> VKF entspricht dies einer Flächenproduktivität von rd. 6.200 Euro/m<sup>2</sup> VKF. Bei Anwendung dieser Flächenproduktivität würde das Gesamtvorhaben im Umkehrschluss einen Umsatz von rd. 20,6 Mio. Euro erzielen müssen. Im Gutachten *GMA 2021* wurde demnach – unter Anwendung der Berechnungslogik der GMA – ein deutlich zu geringer Umsatz angesetzt. Dies gilt v. a., da das Kaufkraftpotenzial in *GMA 2021* das in *GMA 2020* ausgewiesene Kaufkraftpotenzial über alle relevanten Sortimente um rd. 12 % übersteigt. Mindestens diese Erhöhung des Umsatzes hätte in der Aktualisierung berücksichtigt werden müssen. Angesichts der absehbaren Attraktivität des Standortes (Kopplung, gut einsehbarer und erreichbarer Lage sowie Neubau) müsste der Anteil sogar – zu Lasten bestehender nicht mehr marktadäquater Standorte – höher ausfallen. **Das seitens der GMA gewählte Vorgehen entspricht nicht einem rechtlich geforderten Worst Case-Ansatz (OVG NRW 7 D 96/15.NE), sodass das Gutachten *GMA 2021* – auch in diesem Bewertungsaspekt – nicht als Grundlage für den Bebauungsplan geeignet ist.**

Entgegen GMA sind deutliche negative Auswirkungen auf das Attendorner Umland, insb. Finnentrop, zu erwarten (Stadt+Handel, S. 19):

Die hohen Streuumsätze (bezogen auf das Einzugsgebiet) widersprechen sich mit der Aussage in *GMA 2021* (keine wesentliche Ausstrahlung fürs Umland). Vielmehr ist – neben nennenswerten Umsatzanteilen in Attendorn – auch eine deutliche Ausstrahlung auf das Attendorner Umland (v. a. Finnentrop) gegeben. Demnach müssten unter Berücksichtigung eines deutlich niedrigeren Streuumsatzes den Betrieben im Einzugsgebiet deutlich mehr Marktanteile verloren gehen.

Selbst GMA (2021, S. 29) kommt u.a. bezüglich der Umsatzumverteilungen u.a. bezüglich des ZVB Attendorner Innenstadt zu extrem hohen Quoten, die ihres gleichen suchen:

**Tabelle 5: Umsatzumverteilungen gemäß GMA 2021**

Lage	Nahrungs- und Genussmittel		Gesundheit / Körperpflege		Randsortimente*	
	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umverteilungsquote in %	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umverteilungsquote in %	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umverteilungsquote in %
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	2,8 – 2,9	21	2,3 – 2,4	30	0,4	15 – 16

U.a. die Umsatzprognose des Wallcenters fällt aber bei GMA um mind. 12 % zu niedrig aus. Bei Nahrungs- und Genussmitteln sind lt. Stadt+Handel, S. 21 f., **Betriebsschließungen** zu erwarten:

Unter Berücksichtigung der seitens der *GMA 2021* um mindestens 12 % zu geringen Umsatzprognose und einer städtebaulich nachhaltigen Entwicklung (keine Leerstände produzieren, v. a. nicht in städtebaulichen Zusammenhängen) ist im Segment Nahrungs- und Genussmittel eine maßvolle Entwicklung zu empfehlen:

- Rechnerisch rd. 900 - 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, zzgl. Bäcker (sodann Umsatzumverteilungen von max. 10 %), bis rechnerisch rd. 1.300 - 1.400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmittelsupermarkt zzgl. Bäcker (sodann Umsatzumverteilungen von unter 15 % = ggf. noch verkraftbar).

In diesem Zusammenhang würde durch den Lebensmittelvollsortimenter ein Umsatz von max. rd. 6,4 Mio. Euro im Segment Nahrungs- und Genussmittel erzielt werden (1.400 m<sup>2</sup> VKF, zzgl. Bäcker).

Der Markt würde hinsichtlich seiner Verkaufsflächendimensionierung kein nennenswertes Übergewicht zum Dornseifer-Markt aufweisen.

Eine Marktschließung des Dornseifer-Marktes wäre sodann rechnerisch nicht zu erwarten. Somit würden eine Funktionsunterbrechung und ein städtebaulicher Missstand vermieden werden können.

Ergänzend handelt es sich dabei um eine marktgängige Verkaufsflächendimensionierung für einen Supermarkt (bspw. Expansionsanforderungen EDEKA: 850 - 2.300 m<sup>2</sup> GVKF).

Wir weisen darauf hin, dass auch meine o.g. Mandanten von den massiven Umsatzumverteilungen stark betroffen sein werden. Hierbei geht es nicht mehr um ggf. ohne weiteres hinzunehmende Größenordnungen, sondern solche, die sich als erhebliche Eingriffe in eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetriebe darstellen und die schon deshalb abwägungsrelevant sind und bisher weder zutreffend noch hinreichend berücksichtigt wurden.

Im Hinblick auf Gesundheit/Körperpflege stellt Stadt+Handel (S. 22 f.) zutreffend fest, dass Umsatzumverteilungen von 30 % die Marktschließung des Rossmann-Drogeriefachmarktes in der Innenstadt nachsichziehen werden, also eines Ankerbetriebes:

- **Die eindeutig existenzbedrohenden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 30 % werden eine Marktschließung des Rossmann-Drogeriefachmarktes in der Altstadt nach sich ziehen.**

[...]

Es ist zu empfehlen, eine deutlich geringe Drogeriewarenfläche zu realisieren. Neben dem Randsortiment im Lebensmittelsupermarkt rechnerisch bis zu weiteren 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Drogeriemarkt (sodann Umsatzumverteilungen von unter 15 %).

Im Hinblick auf die Randsortimente sind lt. Stadt+Handel (S. 23 f.) sehr hohe vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen von **deutlich über 20 %** zu erwarten. Dies führe zu **strukturellen** negativen **Auswirkungen** auf das ZVB Hauptzentrum Attendorf insg. bzw. für die Teilbereiche **Altstadt**, also zu **Trading-Down-Tendenzen** und **Bedeutungsverlust**:

**Es zeigt sich, dass teilweise sehr hohe vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen von deutlich über 20 % je Lage zu erwarten sind. Daraus resultieren teilweise strukturelle Auswirkungen für den ZVB Hauptzentrum Attendorf insgesamt bzw. für die Teilbereiche Altstadt (Trading Down-Tendenzen und Bedeutungsverlust) sowie das Allee Center und dessen Standortumfeld.**

Im Segment Nahrungs- und Genussmittel sind zusätzlich negative Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im weiteren Stadtgebiet Attendorfs und ggf. in Finnentrop (Verschleierung der Umsatzumverteilungen) zu erwarten.

In diesem Zusammenhang ist unter Berücksichtigung von Analogieschlüssen folgendes zu empfehlen, um eine angemessene und absehbar verträgliche Vorhabendimensionierung zu erreichen:

- rechnerisch rd. 900 - 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmittelsupermarkt (sodann max. 10 % Umsatzumverteilungen) oder ggf. 1.300 - 1.400 m<sup>2</sup> VKF (sodann unter 15 % Umsatzumverteilung).
- neben dem Randsortiment im Lebensmittelsupermarkt rechnerisch bis zu weiteren 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sortiment Körperpflege/Gesundheit für einen Drogeriemarkt.
- deutliche Reduktion (in einer dezidierten Verträglichkeitsanalyse zu bestimmen) in den sonstigen Randsortimenten.

Das Gutachten der *GMA 2021* kommt angesichts der Vielzahl an Methodik-/Berechnungsfehlern nicht zu einem belastbaren Ergebnis. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ augenscheinlich eine deutlich flexiblere Darstellungsform der zulässigen Verkaufsflächen je Betrieb gewählt. In diesem Zusammenhang kann das Gutachten der *GMA 2021* so oder so nicht die entsprechenden Auswirkungen abbilden.

Bezüglich der Stadtentwicklung und der Raumordnung kommen Stadt+Handel (S. 25) zu dem zutreffenden Ergebnis, dass das Vorhaben eindeutig der Intention des eigenen Einzelhandelskonzepts widerspreche, was für sich genommen bereits zu einem Abwägungsfehler führen muss. Zudem wird zutreffend festgestellt, dass das Vorhaben **nicht konform** mit den Zielen und Grundsätzen des LEP (Ziel 6.5-3) sowie den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO ist:

**Es zeigt sich, dass teilweise sehr hohe vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen von deutlich über 20 % je Lage zu erwarten sind. Daraus resultieren teilweise strukturelle Auswirkungen für den ZVB Hauptzentrum Attendorn insgesamt bzw. für die Teilbereiche Altstadt (Trading Down-Tendenzen und Bedeutungsverlust) sowie das Allee Center und dessen Standortumfeld.**

Im Segment Nahrungs- und Genussmittel sind zusätzlich negative Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im weiteren Stadtgebiet Attendorns und ggf. in Finnentrop (Verschleierung der Umsatzumverteilungen) zu erwarten.

In diesem Zusammenhang ist unter Berücksichtigung von Analogieschlüssen folgendes zu empfehlen, um eine angemessene und absehbar verträgliche Vorhabendimensionierung zu erreichen:

- rechnerisch rd. 900 - 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmittel-supermarkt (sodann max. 10 % Umsatzumverteilungen) oder ggf. 1.300 - 1.400 m<sup>2</sup> VKF (sodann unter 15 % Umsatzumverteilung).
- neben dem Randsortiment im Lebensmittelsupermarkt rechnerisch bis zu weiteren 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sortiment Körperpflege/Gesundheit für einen Drogeriemarkt.
- deutliche Reduktion (in einer dezidierten Verträglichkeitsanalyse zu bestimmen) in den sonstigen Randsortimenten.

Das Gutachten der *GMA 2021* kommt angesichts der Vielzahl an Methodik-/Berechnungsfehlern nicht zu einem belastbaren Ergebnis. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ augenscheinlich eine deutlich flexiblere Darstellungsform der zulässigen Verkaufsflächen je Betrieb gewählt. In diesem Zusammenhang kann das Gutachten der *GMA 2021* so oder so nicht die entsprechenden Auswirkungen abbilden.

**Bewertung:** Das ausliegende Einzelhandelsgutachten (GMA 2021) ist massiv fehlerhaft. Ein Berufen hierauf in der Abwägung macht den Plan fehlerhaft, insgesamt rechtswidrig und dementsprechend angreifbar. Die negativen Auswirkungen des Vorhabens Wallcenter werden systematisch unterschätzt. U.a. der bestehende ZVB der Attendorner Innenstadt wird strukturell negativ beeinflusst. Trading-Down-Effekte sind sehr wahrscheinlich, was das Gegenteil dessen ist, was das von der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept bewirken soll. Zudem bestehen in diesem Zusammenhang einige Festsetzungsfehler.

#### **IV. Sonstiges (Festsetzungen, § 12, Formelles, etc.)**

1.) Den Anforderungen des § 12 BauGB wird nicht entsprochen. Hiernach muss zwingend ein ganz konkretes Vorhaben geplant werden. Auf dem ausgelegten VEP findet sich indessen folgender Hinweis:

*Die Ansichten sind beispielhaft und können sich im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Regelungen im Durchführungsvertrag noch geringfügig ändern.*

Das ist viel zu weich, lässt Änderungen welcher Art auch immer zu viel Raum. Auch bleibt nicht ausreichend nachgewiesen, dass die Gemeinde hinreichend geprüft und sichergestellt hat, dass der Investor tatsächlich in der Lage ist, das geplante Vorhaben umzusetzen.

Ebenfalls fehlerhaft wurde, soweit erkennbar, der Durchführungsvertrag (im Entwurf) nicht öffentlich ausgelegt. Dieser gehört aber nicht nur zwingend zu einem vorhabenbezogenen B-Plan, sondern er soll auch verbindlich umweltrelevante Gesichtspunkte verbindlich regeln. So sind lt. S. 35 des Begründungsentwurfs artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich. Diese würden im Durchführungsvertrag verbindlich umgesetzt. Ohne diesen zu kennen, ist eine diesbezügliche Würdigung unmöglich. Schon daher ist die Offenlage zu wiederholen.

2.) Gemäß § 13 Bundesklimaschutzgesetz (KSG) haben die „Träger öffentlicher Aufgaben [...] bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen.“ Zweck des Gesetzes ist nach § 1 KSG die Einhaltung des 1,5 ° Ziels. Hierzu wird in § 3 KSG u.a. festgelegt, dass bis zum Jahr 2030 die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 um mindestens 65 Prozent, bis zum Jahr 2040 um mindestens 88 Prozent vermindert werden müssen. Die B-Plan-Unterlagen sagen rechtswidrig nichts dazu, wie die Stadt Attendorn trotz des Baus des Vorhabens die vorg. Klimaschutzziele umsetzen wird. Die Bauarbeiten und auch der Betrieb eines derartigen Einkaufszentrums sind erheblich klimarelevant. Eine Klimabilanz wird nicht erstellt. Es gibt nur einige wenige Aussagen zum Kleinklima, Dachbegrünungen, einer eher geringen angeblichen Verpflichtung zur Nutzung von Solarenergie und der Selbstverständlichkeit, dass aktuelle Baunormen eingehalten werden. Das wird die negative Klimabilanz des Vorhabens (Bau-, Betrieb, Verkehr, etc.) bei weitem nicht ausgleichen können. Eine diesbezügliche Ermittlung fehlt vollständig. Gleiches gilt für eine entsprechende Abwägung.

3.) Der Landkreis Olpe hat in der Stellungnahme vom 27.01.2022 zutreffend darauf hingewiesen, dass das Vorhaben im Hochwasserrisikogebiet liege. Der Umweltbericht bestätigt das auf S. 15 f. Er behauptet, das Erdgeschoss des Vorhabens bestehe weitgehend aus Parkplätzen, die überschwemmt werden könnten, weshalb der Bereich nach wie vor als Retentionsraum zur Verfügung stehe. Ganz abgesehen davon, dass von der Überschwemmung eines Pkw-Abstellplatzes erhebliche Wassergefährdungen ausgehen können, ist nach den Plänen des VEP höchst zweifelhaft, dass tatsächlich eine Flutung des EG des Wallcenters möglich bleibt, geschweige denn zugelassen würde. Letzteres erscheint äußerst unwahrscheinlich; viel wahrscheinlicher erscheint die Sicherung der wenigen Einlässe durch Planen, Sandsäcke, etc. Der Umweltbericht und die Abwägung dürften die Beibehaltung eines Retentionsraums nur dann annehmen, wenn dieses durch Festsetzungen, zumindest aber durch den Durchführungsvertrag verbindlich abgesichert wäre. Soweit - ohne Offenlage des Vertrages - erkennbar, findet eine derartige Absicherung nicht statt, so dass der bisherige Retentionsraum deutlich eingeschränkt wird, was zu erheblichen Zusatzgefahren / höheren Pegelanstiegen bei anderen Gebäuden führen kann. Daher ist sind Ermittlung und Abwägung auch in so weit fehlerhaft.

Weiterhin wird bezüglich der Starkregenereignisse selbst im Umweltbericht (S. 15 f.) und im Begründungsentwurf (S. 30) nur völlig unkonkret behauptet, dass Dachbegrünungen den Spitzenabfluss etwas verzögern könnten. Das reicht nicht aus; konkrete Ermittlungen fehlen. Es handelt sich um sehr erhebliche Dachflächen. Wird die Kanalisation auch Starkregenereignisse von den Dachflächen des Vorhabens aufnehmen können, ohne, dass es zum Überlaufen der Kanalisation bzw. dem Rückstau in benachbarte Bestandsgebäude und dortigen Schäden kommen wird? Das ist erheblich zu bezweifeln. Es liegt ein Ermittlungs- und Abwägungsdefizit vor. Der alleinige Verweis darauf, dass auch im Bestand erhebliche Versiegelungen vorhanden sind, führt bei weitem nicht zu einer rechtmäßigen Planung. Denn bei der Neuüberplanung müssen sämtliche nicht völlig unerheblichen Interessen und Gesichtspunkte / städtebauliche Konflikte erkannt und gelöst werden.

Beide Planungen sind nach alledem mit erheblichen Fehlern behaftet und bedürfen der grundlegenden Änderung und Überarbeitung bzw. sind so nicht umsetzbar.

Mit freundlichen Grüßen

