

Eitorf, den 26.11.2019

Amt 60 - Amt für Bauen und Umwelt

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V. _____
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Rat der Gemeinde Eitorf

09.12.2019

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 14.3 „Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung,; gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf
hier: Grundsatzbeschluss zur weiteren Vorgehensweise

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt:

1. die Wiederholung der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 14.3, unter Beibehaltung aller Inhalte, wie in der Beschlussvorlage des APUE vom 13.11.2019 dargestellt.
oder
2. die Neuaufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes sowie der 54. Änderung des FNP mit der Festsetzung/Darstellung von Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter)- auch für den Bereich des ehem. Extra-Bau-und Hobbymarktes
oder
3. den derzeit bestehenden Bebauungsplan Nr. 14.3 für den Bereich Netto – Markt, ehem. Extra-Bau-und Hobbymarkt sowie Rewe XL-Markt aufzuheben und keine neue Planung anzustoßen.

Begründung:

Der Tagesordnungspunkt „Bebauungsplan Nr. 14.3 „Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung“; gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf“ war auf der TO des Ausschusses für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien (APUE) vom 13.11.2019 mit folgenden Beschlussvorschlägen:

1. *„Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung und die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie deren Entwürfe der Begründungen in vorliegender Fassung inkl. Text und Umweltbericht werden vom Ausschuss gebilligt.*

2. *Der Bebauungsplanentwurf und die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Entwürfe der Begründungen werden in der vorgestellten Fassung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.*
3. *Die Verwaltung wird beauftragt die Offenlage der Bauleitpläne gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB auf Grundlage der unter Ziffer 1 gebilligten Planentwürfe durchzuführen.“*

Der APUE hat den Beschlussvorschlag der Verwaltung mehrheitlich abgelehnt. Gemäß § 8 Abs. 2 Zuständigkeitsordnung hat der Rat die Entscheidung über die laut Beschlussvorschlag vorgesehenen Maßnahmen dem APUE übertragen. Folglich kann die Verwaltung die Verfahrensschritte nicht durchführen. Zugleich liegt aber kein Beschluss über einen wie auch immer gearteten Fortgang des Bebauungsplanverfahrens vor. Deswegen und weil der Rat den Ausschüssen zugewiesene Angelegenheiten, namentlich Entscheidungen grundsätzlicher Art, an sich ziehen kann, ist die Befassung des Rates damit erforderlich. Ein weiterer Grund ist, dass die Satzung über die Veränderungssperre in der Entscheidungsbefugnis des Rates liegt, deswegen ohnehin für die Sitzung vorgesehen war und einen engen sachlich-rechtlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans hat. Der APUE ist dem Vorschlag der Verwaltung, die Verlängerung der Veränderungssperre zu beschließen, mehrheitlich nicht gefolgt.

I. Planungsanlass– Rückblick:

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14.3 sowie in der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sind gegenwärtig ein Lebensmitteldiscounter (Netto), ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter (REWE) sowie im zentralen Bereich ein ca. 3.140 m² umfassendes leer stehendes Gebäude eines ehemaligen Extra-Bau-und Hobby-Marktes vorhanden.

In Kenntnis dieser Situation hat die Firma Petz REWE GmbH beim Rhein-Sieg-Kreis eine Bauvoranfrage für den Bereich des ehemaligen Baumarktes eingereicht, um hier einen großflächigen Einzelhandel als Lebensmitteldiscounter (Aldi), einen Drogeriemarkt und untergeordnet ein Blumengeschäft realisieren zu können.

Die Bauvoranfrage zum "Umbau eines Baumarktes für neue Nutzungseinheiten Aldi/DM/Blumen" wurde seitens des Rhein-Sieg-Kreises (RSK) mit Schreiben vom 24.03.2017 aus planungsrechtlichen Gründen abgelehnt.

Der RSK führte hierzu aus: *„Der Bebauungsplan setzt ausschließlich für das in Rede stehende Grundstück Sondergebiet (SO) fest – ohne dass weitere Festsetzungen zur Nutzungsart getroffen werden. Da die Zweckbestimmung jedoch eindeutig festzusetzen ist, halte ich den Bebauungsplan für unwirksam. Aufgrund fehlender Normverwerfungskompetenz habe ich entsprechend dem Erlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 27.10.2016 –V A 3 – 16.22.03-213/15, die Gemeinde auf die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes 14.3 – Gewerbegebiet Ost III hingewiesen und gebeten, eine Änderung dieser Rechtsunsicherheit herbeizuführen. Daraufhin hat der Rat der Gemeinde Eitorf in seiner Sitzung am 12.12.2016 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III und zugleich, zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen.“*

Hintergrund dieser Veränderungssperre ist die Situation, dass durch die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes der Bereich "Im Auel" bei Nicht-Überplanung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten ist und die Gemeinde somit keine Steuerungsmöglichkeit für diesen Bereich hätte. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelbetriebes dann möglich, wenn dort bereits ein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb ansässig ist. Im Bereich Auel ist dies sowohl für den vorhandenen Netto-Markt als auch für den vorhandenen REWE-XL-Markt gegeben. Würde sich in Bezug auf § 34 BauGB ein weiterer Lebensmitteldiscounter im Bereich des leer stehenden Extra-Baumarktgebäudes ansiedeln, würde das bezüglich der Versorgungsfunktion negative Effekte, insbesondere auf den zentral-

örtlichen Bereich von Eitorf zur Folge haben, **worauf die Bezirksregierung Köln** im Planungsvorfeld hingewiesen hat. Diese sieht ferner die funktionale Verflechtung mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.2 Gewerbegebiet Ost II (Lidl), der einen großflächigen Einzelhandel Lebensmitteldiscounter nördlich der Siegstraße festsetzt. Aus Sicht der Bez.Reg. konnte die landesplanerische Anpassungsbestätigung für die Lidl-Planung nur erteilt werden, da die Gemeinde den gegenüberliegenden Bereich „Im Auel“ ebenfalls überplanen wollte und hierzu am 12.12.2016 einen Änderungsbeschluss gefasst hat.

Auch die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Eitorf (BBE-Gutachten) kommt 2016 zu der Auffassung, dass sich der Ergänzungsstandort „Im Auel“ grundsätzlich auf den zentrenverträglichen Einzelhandel konzentrieren sollte und dem Gebiet die Funktion „des Ergänzungsstandortes für den Einzelhandel mit **nicht-zentrenrelevanten** Kernsortimenten zuweisen soll (Seite 67 BBE-Gutachten). „Von alternativen zentrenrelevanten Nachnutzungen sollte am Standort des ehemaligen Baumarktes in jedem Fall abgesehen werden, da dies die Entwicklungspotenziale der Ortsmitte deutlich einschränken würde.“ (Seite 71 BBE Gutachten). Somit stimmt der Gutachter mit der Auffassung des Einzelhandelsverbandes (Stellungnahme vom 21.08.2019 – „Ihre Auffassung, dass die Vergrößerung des Einzelhandelsangebotes negative Einflüsse auf den Einzelhandel im Ortskern von Eitorf haben könnte, teilen wir nicht“) **nicht** überein.

Auch folgende Aussage aus dem Schreiben von Aldi Süd vom 21.11.2019 „Der Einzelhandelsgutachter BBE sieht keine Gefährdung, wenn es sich nicht um eine Verlagerung des bestehenden Marktes aus der Asbacher Straße....handelt....“ sollte aus dem Gutachten exakt zitiert werden und lautet:

„Sollten sich aus den **bestehenden genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen** Nutzungsrechte auf für nicht-baumarktspezifische Nutzungen ableiten lassen, ist anzuraten, den Fokus auf Einzelhandelsbetriebe zu legen, die möglichst geringe Wettbewerbswirkungen auf die Ortsmitte erwarten lassen. Bezüglich des angefragten Aldi-Discountmarktes könnte dies dann unterstellt werden, wenn die Absichtsbekundungen des Betreibers, die Filiale an der Asbacher Straße auch nach Eröffnung des Marktes am Standort „Im Auel“ weiter zu betreiben, weiter konkretisiert werden.“

II. Planungsrechtliche Möglichkeiten

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich gemischte Baufläche für den Netto-Markt und Sonderbauflächen für den Extra-Bau- und Hobbymarkt und den Rewe XL dar. Das planerische Ziel, eine städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen, die die vorhandenen funktionsfähigen Nutzungsstrukturen im Bereich großflächiger Einzelhandel Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter zukunftsfähig sichert, Negativauswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Eitorf verhindert und für den Bereich des ehemaligen Baumarktes entwicklungsfähige und standortangemessene Nutzungsmöglichkeiten zu entwickeln, ist mit den gegenwärtigen Darstellungen nicht umzusetzen.

Davon ausgehend bestehen die folgenden drei Möglichkeiten zur grundsätzlichen weiteren Vorgehensweise:

II.1 Fortführung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes Nr. 14.3, 6. Änderung sowie 54. Änderung des FNP unter Beibehaltung aller Inhalte, wie in der Beschlussvorlage des APUE vom 13.11.2019 dargestellt

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird mit dem vorliegenden Entwurf die notwendige städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes 14.3 "Gewerbegebiet Ost III" vollzogen. Auf der Ebene der vorbereitenden

Bauleitplanung erfolgt dies durch die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf.

Die Planung hat das erste Beteiligungsverfahren (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 08.02.2019 bis 13.03.2019) durchlaufen. Die eingegangenen Anregungen insbesondere der frühzeitigen Beteiligungen wurden gemäß Abwägung durch den Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien in den Entwurf eingearbeitet.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 29.07.2019 bis einschließlich 28.08.2019. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.07.2019. Wegen missverständlicher Auslegungsdaten in der öffentlichen Bekanntmachung sollte die Offenlage aus Gründen der Rechtssicherheit wiederholt und dies dazu genutzt, die Darstellungen und Festsetzungen der zulässigen Nutzungsarten zu konkretisieren.

II.2 Neuaufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes sowie der 54. Änderung des FNP mit der Festsetzung/Darstellung von Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter)- auch für den Bereich des ehem. Extra-Bau-und Hobbymarktes

Dieses Planungsziel würde dem durch die bekannte Bauvoranfrage konkretisierten Anliegen von Aldi-Süd, Petz-Rewe und dem Eigner des Grundstückes entsprechen und im Ergebnis zu gut 2000 m² zusätzlicher Einzelhandelsfläche im Standort „Im Auel“ führen. Die Verwaltung würde damit beauftragt, den Bebauungsplan durch das Planungsbüro mit folgenden Planungsinhalten neu aufzustellen:

- Festsetzung/Darstellung von SO- Gebiet (Großflächiger Einzelhandel-Lebensmitteldiscounter) für den Netto –Markt
- Festsetzung/Darstellung von SO-Gebiet (Großflächiger Einzelhandel-Lebensmitteldiscounter) für den Bereich der ehem. Extra-,Bau- und Hobbymarktimmobilie
- Festsetzung/Darstellung von SO-Gebiet (Großflächiger Einzelhandel mit Lebensmittelvollsortimenter inkl. Café/Bistro mit angegliedertem Backwarenverkauf sowie als Ergänzung Einzelhandelsbetriebe mit den nah-und zentrenrelevanten Sortimenten Getränke und Bekleidung, Schnittblumen sowie mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gem. Eitorfer Liste (Bestand)

Hierfür wäre ein neuer Planungsauftrag zu vergeben. Bisher sind für die Erstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3 Kosten in Höhe von 21.000,00 Euro entstanden.

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes in oben beschriebener Form ist die Bezirksregierung Köln zu beteiligen und eine Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz einzureichen, mit der Frage, ob die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt.

Die Verwaltung kann nicht voraussagen, ob diese Bestätigung erteilt wird. Fest steht, dass die Gemeinde sich über eine fehlende Bestätigung weder hinwegsetzen noch diesen Umstand im Bebauungsplanverfahren „wegwägen“ kann. Nimmt man Ziel 6.5.7 des Landesentwicklungsplanes (LEP) ins Auge, erscheint die Bestätigung eher unwahrscheinlich.

(Ziel 6.5.7: „Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel: Abweichend von den Festlegungen 6.5.1 bis 6.5.6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen.Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“)

II.3 Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 14.3 für den Bereich Netto – Markt, ehem. Extra-Bau-und Hobbymarkt Immobilie sowie den Bereich Rewe XL ohne Fortführung eines Bebauungsplanverfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 14.3 wird in den Teilbereichen Netto-Markt, Extra-Bau-und Hobbymarkt sowie ReweXL-Gebäude aufgehoben, eine neue Planung wird nicht angestoßen. Damit gilt für

den Bereich § 34 BauGB (Beschreibung siehe oben unter Punkt I).

III. Einschätzung der Verwaltung:

Die Verwaltung hat unter dem Eindruck der Entscheidung des APUE, wegen der Bedeutung der Angelegenheit und zur bestmöglichen Vorbereitung der Abwägung durch den Rat die Rechtslage zur Frage einer Planungspflicht durch einen Fachanwalt prüfen lassen.

Das Ergebnis dazu lautet wie folgt:

„Grundsätzlich bleibt es der Einschätzung der Gemeinde überlassen, ob sie einen Bebauungsplan aufstellt, ändert oder aufhebt. Maßgebend sind ihre eigenen städtebaulichen Vorstellungen. Die Gemeinde darf auch planerische Selbstbeschränkung und Zurückhaltung üben. Sie darf sich je nach den tatsächlichen Gegebenheiten insbesondere darauf verlassen, dass die planerisetzenden Vorschriften der §§ 34, 35 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in Teilbereichen ihres Gebiets ausreichen. § 1 Abs. 3 BauGB stellt die Planungsbefugnis der Gemeinden allerdings unter den Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit und wirkt damit in zweierlei Weise auf das gemeindliche Planungsermessen ein. Nach seinem eindeutigen Wortlaut verpflichtet § 1 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans, sobald und soweit dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Der Gesetzgeber bringt damit zum Ausdruck, dass sich das planerische Ermessen der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen objektivrechtlich zu einer strikten Planungspflicht verdichten kann; das gilt grundsätzlich für die erstmalige Planung im Innen- oder Außenbereich ebenso wie für die inhaltliche Änderung oder Aufhebung eines bestehenden Bauleitplans. Zugleich setzt der Maßstab der städtebaulichen Erforderlichkeit der Ausübung der Planungsbefugnis inhaltliche Schranken. § 1 Abs. 3 BauGB verbindet somit das Gebot erforderlicher Planungen mit dem Verbot nicht erforderlicher Planungen. Das Planungsermessen der Gemeinde verdichtet sich im unbeplanten Innenbereich zur strikten Planungspflicht, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen. Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht, wenn die Genehmigungspraxis auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB städtebauliche Konflikte auslöst oder auszulösen droht, die eine Gesamtkoordination der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern. Die Gemeinde muss planerisch einschreiten, wenn ihre Einschätzung, die planerisetzende Vorschrift des § 34 BauGB reiche zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung aus, eindeutig nicht mehr vertretbar ist. Dieser Zustand ist jedenfalls dann erreicht, wenn städtebauliche Missstände oder Fehlentwicklungen bereits eingetreten sind oder in naher Zukunft einzutreten drohen. Die Planungspflicht entsteht nicht schon dann, wenn ein planerisches Einschreiten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen würde und deshalb "vernünftigerweise geboten" wäre. Sie setzt besonders gewichtige Gründe voraus und besitzt Ausnahmecharakter.“

Entsprechendes gilt nach dem BVerwG für das Anpassungsgebot in § 1 Abs. 4 BauGB, wobei es auch unerheblich ist, ob ein wirksamer Bebauungsplan besteht und dieser angepasst oder wegen dessen Unwirksamkeit ein wirksamer Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Die Gemeinde kann sich also nicht darauf zurückziehen, dass die Ziele der Raumordnung lediglich Maßgaben für die Aufstellung von Bauleitplänen aufstellen, sie aber gar nicht planen will.

Bezogen auf das Plangebiet dürfte es auch nach meiner Auffassung nicht länger zulässig sein, erstens den RSK zu „zwingen“ einen rechtsunwirksamen Plan anzuwenden und sich dadurch schadensersatzpflichtig zu machen, weil sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt und danach zulässig ist, und zweitens entgegen LEP 6.5-2 (Ergänzung durch die Verwaltung) auf der Grundlage von § 34 BauGB weiteren großflächigen Einzelhandel, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten sich dort ansiedeln zu lassen. Zu beachten ist weiterhin, dass der RSK eventuell einen eigenen Schadensersatzanspruch gegen die Gemeinde wegen deren Untätigkeit haben könnte, als die Ansprüche von Grundstückseigentümern gegen den RSK wegen Verzögerung von Genehmigungen an die Gemeinde „durchreicht“. Insofern dürfte das Ermessen, ob geplant wird, auf Null reduziert sein.“*

Diese Einschätzung spricht überwiegend für die Fortführung der 6. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 14. 3, sowie 54. Änderung des FNP wie im APUE vom 13.11.2019 vorgesehen und somit die Wiederholung der Offenlage zu beschließen – also Beschlussvorschlag 1. Danach könnte die Abwägung der Anregungen aus der 1. sowie 2. Offenlage erfolgen und der Satzungsbeschluss gefasst werden. Diesem Vorgehen ist auch zu eigen, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit die Bestätigung nach § 34 LpLG zu erreichen ist.

Deutlich wird aber auch, dass die Gemeinde, vertreten durch den Rat, nicht grundsätzlich gehindert ist, gemäß Beschlussvorschlag 2. vorzugehen. Wesentliches Kennzeichen dieses Planungszieles ist, dass über die mit dem derzeitigen Planungsziel verfolgte reine Sicherung und geringfügige Entwicklung des Einzelhandelsbestands „Im Auel“ hinaus ein erheblicher Zuwachs an (neuen) Einzelhandelsflächen mit Zentrenrelevanz planerisch ermöglicht und gesichert würde. Zugleich ist am Tatbestand neu, dass ALDI-Süd zur Absicherung der Bestandsgarantie für die Filiale Asbacher Straße einen städtebaulichen Vertrag angeboten hat. Anders als bei Vorschlag 1. ist die Bestätigung nach § 34 LPIG eher unwahrscheinlich – jedenfalls nach jetziger Lage.

Sehr deutlich zeigt die Einschätzung, dass bauleitplanerische Untätigkeit zwar auch möglich, aber die mit den meisten Risiken und der geringsten Steuerungsmöglichkeit verbundene Alternative ist.

Die Angelegenheit ist im Ergebnis eine solche, die ganz typisch der grundsätzlichen Abwägung des Rates einer Gemeinde als dem plangebenden Organ für „seine“ Gemeinde im Rahmen des planerischen Ermessens aus der kommunalen Planungshoheit unterliegt. Die Empfehlung der Verwaltung, die auf den Beschlussvorschlag 1. lautet, ist in diesem Kontext keinerlei „Vorschrift“ oder „Bedingung“, sondern lediglich Abwägungsmaterial für die Entscheidung.

*LEP Ziel Nr. 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen.

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- In bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- In neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden...Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich
 - eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
 - die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
 - zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Anlage(n)

- | | |
|-----------------|---|
| Anlage 1 | Beschlussvorlage APUE vom 13.11.2019 zu TOP 7 |
| Anlage 2 | Schreiben Aldi GmbH & Co KG St. Augustin vom 21.11.2019 und 20.06.2016 |
| Anlage 3 | Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes Bonn-Rhein-Sieg-Euskirchen vom 21.08.2019 |
| Anlage 4 | Stellungnahme IHK Bonn/Rhein-Sieg vom 28.08.2019 |
| Anlage 5 | Markt- und Standortanalyse Eitorf zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes 2006 aus dem Jahre 2016 (BBE-Gutachten) |