



Standort-Nr./Straße/ Bezeichnung/B-Plan/ Größe	Lage	Verkehrliche Erreichbarkeit und Außenwirkung	derzeitige Grundstücksnutzung und Planungsrecht	Nutzungen in der Nachbarschaft	Eignung für Einzelhandelsnutzungen	Fazit/Empfehlungen
7. „An der Schäferei“ ca. 2.700 m ²	Zentral im Nahversorgungszentrum Nieder-/Oberdollendorf	MIV Erreichbarkeit über die Heisterbacher Straße und die Straße Am Proffenweg, Bahnhof Niederdollendorf und Straßenbahn/Bushaltepunkt Oberdollendorf im Umfeld	Hausgärten, Wohn- und Geschäftshaus. Insgesamt 7 Eigentümer Mischgebiet (FNP) § 34 BauGB	Nördlich angrenzend Versorgungslage am Proffenweg, westlich Bahnhof Niederdollendorf, östlich Parkplatz am Proffenweg, südlich Wohn- und Geschäftshäuser der Heisterbacher Straße	Größe, Zuschnitt und Lage ermöglichen großflächige Einzelhandelsnutzungen, Eignung insbesondere im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen, langfristig für die Sicherung der Einsehbarkeit des hinteren Standortbereichs sowie des Bahnhofs geeignet.	Im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen grundsätzlich gut geeignet zur Angebotsergänzung und Vernetzung der Standortbereiche am Proffenweg und Heisterbacher Straße.
8a. „Nördlich Disselbachtalstraße“ ca. 5.400 m ²	Nordwestliche Grenze des Nahversorgungszentrums Stieldorf	MIV Erreichbarkeit über die Disselbachtalstraße, ÖPNV Haltepunkte (Buslinien) in ca. 250 m Entfernung; Fläche steigt topografisch Richtung Norden an und bietet eine gute Einsehbarkeit von der Straße	Freifläche Südlich Allgemeines Wohngebiet (FNP) nördlich Freifläche § 34 BauGB	Angrenzend Wohnen	Derzeit größte Entwicklungsfläche in Randlage des Nahversorgungszentrums; bisher eingeschränkte funktionale Verknüpfung; Größe erlaubt großflächigen Einzelhandel mit Frequenz erzeugender Funktion, idealerweise weiteren Nahversorger (bspw. Lebensmittel-discounter)	Zur Ergänzung von großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzung gut geeignet; Gestaltung und Ausrichtung des Gebäudes/Eingangs sollten Weiterleitung in den Ortskern des Nahversorgungszentrums sicherstellen. Der Standort sollte mit Priorität einer großflächigen Einzelhandelsnutzung mit periodischem Bedarf dienen, um hohe Frequenz zu generieren. Installation eines weiteren Magneten in Randlage, um Auflage zwischen den Lebensmittel-SB-Betrieben zu generieren und die Ansiedlungschancen für kleinteilige Gewerbenutzungen zu stärken.

<p>8b. „Sportplatz Stieldorf“</p> <p>ca. 10.000 m²</p>	<p>Westliche Grenze des Ortsteiles; Entfernung zum bestehenden Nahversorgungszentrum Stieldorf ca. 500 m</p>	<p>MIV Erreichbarkeit über die Raiffeisenstraße/Vinxler Straße (L490), ggf. neue Anbindung an die Landesstraße erforderlich (Kreisverkehr); ÖPNV Bushaltestelle in ca. 300 bis 350 m Entfernung</p>	<p>Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz (FNP)</p>	<p>Angrenzend Wohnen, Sportplatz sowie Nutz- und Freiflächen im weiteren Umfeld; Übergangsweise Sammelunterkunft für Geflüchtete</p>	<p>Größe, Zuschnitt und Lage ermöglichen grundsätzlich eine Einzelhandelsansiedlung. Funktionale Bezüge zur Bestandslage können jedoch nicht aufgebaut werden, so dass eine Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich nicht erfolgen könnte. Damit würde eine Einzelhandelsansiedlung dem zentralen Versorgungsbereich in jedem Fall Frequenzen entziehen, bzw. diese an anderer Stelle binden. Dies gilt auch für die wohnungsnaher Versorgung mit Lebensmitteln. Die Voraussetzungen für die Nutzung der landesplanerischen Ausnahmeregelung sind daher nicht gegeben, so dass kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig wäre.</p>	<p>Dieser von der Politik gewünschte Standort wird seitens des Gutachters und der Bezirksregierung kritisch gesehen, weil er der Stabilisierung eines zentralen Versorgungsbereichs in Stieldorf entgegenwirkt. Es besteht die Gefahr, dass der zweite Lebensmittelstandort innerhalb der Versorgungslage (8a) nicht realisiert wird und damit auch kein Kundenlauf durch die Ortsmitte entsteht. Damit werden auch die Erfolgsaussichten kleinteiliger Handels- und Dienstleistungsbetriebe beeinträchtigt. Es wird daher empfohlen, diesen Standort nicht zu verfolgen, um Investitionssicherheit zu schaffen, indem eindeutige Ziele für die Verbesserung der Versorgung in Stieldorf verfolgt werden.</p>
<p>9. „Königswinterer Straße 333“</p> <p>ca. 1.600 m²</p>	<p>Südwestlich im Nahversorgungszentrum Ittenbach</p>	<p>Erreichbarkeit des MIV über die Königswinterer Straße, ÖPNV Haltestelle im weiteren Umfeld</p>	<p>Wohnen, überwiegend Freifläche</p> <p>Allgemeines Wohngebiet (FNP) § 34 BauGB</p>	<p>Einzelhandels- und Komplementärnutzungen, Wohnen</p>	<p>Aufgrund von Größe, Zuschnitt und Lage grundsätzlich für Einzelhandelsansiedlung geeignet, müsste jedoch in Randlage eigenständige Attraktivität entfalten.</p>	<p>Zu empfehlen wären Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten oder Dienstleistungsnutzung mit hoher Frequenz (z. B. Ärzte, Jugendzentrum, Kindergarten, Musikschule).</p>
<p>10. „Königswinterer Straße 307 – 311“</p> <p>ca. 3.500 m²</p>	<p>Zentral im Nahversorgungszentrum Ittenbach, historischer Ortskern</p>	<p>Erreichbarkeit des MIV über die Königswinterer Straße, ÖPNV Haltestelle im weiteren Umfeld</p>	<p>Wohn- und Geschäftshäuser, überwiegend Freifläche</p> <p>Mischgebiet (FNP) § 34 BauGB</p>	<p>Historische Ortsmitte von Ittenbach, Einzelhandel (auch großflächig) sowie Komplementärnutzungen mit hoher Kundenfrequenz im Umfeld</p>	<p>Größe, Zuschnitt und Lage ermöglichen grundsätzlich großflächige Einzelhandelsnutzungen</p>	<p>Standortbereich ist gut geeignet zur Angebotsergänzung im historischen Ortskern, derzeit ist ein Ärztehaus mit Ladeneinheiten innerhalb des Erdgeschosses in Planung.</p>