



**Beurteilung möglicher Flächenpotenziale
im Zusammenhang mit einem geplanten
Edeka-Supermarkt nebst Getränkemarkt
und Bäckerei in DIETENHOFEN**

**Auftraggeber: Edeka Schuler e.K.,
Dietenhofen**

**November 2019
(inhaltlich ergänzt im Juli 2020 und
März 2021)**

1	AUSGANGSLAGE, AUFTRAG UND METHODIK.....	3
2	KURZSKIZZEN ZUM MIKRO-STANDORT SOWIE ZU MÖGLICHEN ALTERNATIV-STANDORTEN	5
2.1	Überblick über den Mikro-Standort sowie weitere mögliche Alternativ-Standorte.....	5
2.2	Standortbewertungen.....	7
2.3	Bewertungsraster	37
3	FAZIT	40

1 Ausgangslage, Auftrag und Methodik

Ausgangslage

Die Fa. Edeka Schuler e.K. ist mit mehreren Märkten in Fürth und dem westlichen Mittelfranken vertreten, u.a. auch mit dem ‚Stammhaus‘ in der Marktgemeinde Diethofen (Grundzentrum mit rd. 5.600 Einwohnern). Nachdem der dort bestehende Markt an der Rüderner Straße 27 nicht erweitert werden kann, plant Edeka Schuler ein zeitgemäßes Nahversorgungsangebot durch einen Neubau sowie ggf. weitere Nahversorgungsbetriebe (Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Bäckerei) im Norden des Kernorts im Bereich des Gewerbegebietes westlich der Neustädter Straße an der Industriestraße auf Höhe des Verkehrskreuzes. Unweit östlich davon ist bereits ein Normmarkt nebst Getränkemarkt ansässig. Aus Sicht der Regierung von Mittelfranken verfügt der Projektstandort über keine städtebauliche Integration und wäre somit nicht genehmigungsfähig. Damit ein derartiger Standort ausnahmsweise in einer städtebaulichen Randlage realisiert werden kann, muss lt. LEP Bayern seitens der Gemeinde der Nachweis erbracht werden, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der topografischen Gegebenheiten nicht vorliegen. Konkret bedeutet dies, dass sämtliche potenziellen Alternativ-Standorte unter städtebaulichen

bzw. topografischen Gesichtspunkten zu untersuchen sind und im Ergebnis gewichtige Gründe anzuführen sind, warum diese möglichen Alternativ-Standorte nicht in Frage kommen.

Auftrag und Methodik

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage hat die Fa. Edeka Schuler e.K. die SK Standort & Kommune Beratungs GmbH am 5. April 2019 mit einer Standortuntersuchung beauftragt, deren Untersuchungsumfang im September 2019 nochmals um 9 weitere potenzielle Standorte erweitert wurde. Zusätzlich wurden die Ergebnisse der Abfrage zur Verkaufsbereitschaft (Juli 2020) sowie Informationen zur Flächenverfügbarkeit von drei potenziellen Standorten (März 2021) entsprechend eingearbeitet. Die Untersuchung umfasst folgende Bausteine:

- **Kurzskizzen zum Projekt-Standort des geplanten Edeka-Supermarktes sowie zu möglichen Alternativ-Standorten**

Hierzu wurden jeweils Kurzskizzen zur Lage im Gemeindegebiet, zur Grundstückssituation, zu Umfeld- und Nutzungsstrukturen, zur

verkehrlichen Erreichbarkeit und Erschließung (Pkw, ÖPNV, Fußgänger) erstellt.

Erfassung und Bewertung erfolgten im Rahmen einer persönlichen Begehung des Projektleiters vor Ort.

Die Untersuchungsbefunde wurden im Rahmen eines Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Profiles (Checkblätter) unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher sowie einzelhändlerischer Belange zusammengestellt.

Im Ergebnis wurden die möglichen Alternativ-Standorte zusammen mit dem Mikro-Standort in einem Bewertungsraster gegenübergestellt.

- **Fazit**

Im Rahmen eines abschließenden Fazits wurde herausgearbeitet, welche Standorte überhaupt aus Gutachtersicht für eine Ansiedlung eines Vollsortimenters in Frage kommen.

Methodik

Die nachstehenden Ausführungen basieren auf intensiven aktuellen Vor-Ort-Recherchen des Gutachters. Dabei wurden die seitens der Gemeindeverwaltung benannten möglichen Alternativ-Standorte¹ im Rahmen einer Begehung durch den Studienleiter bewertet.²

Darüber hinaus wurden sämtliche vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen in die Untersuchung mit einbezogen.

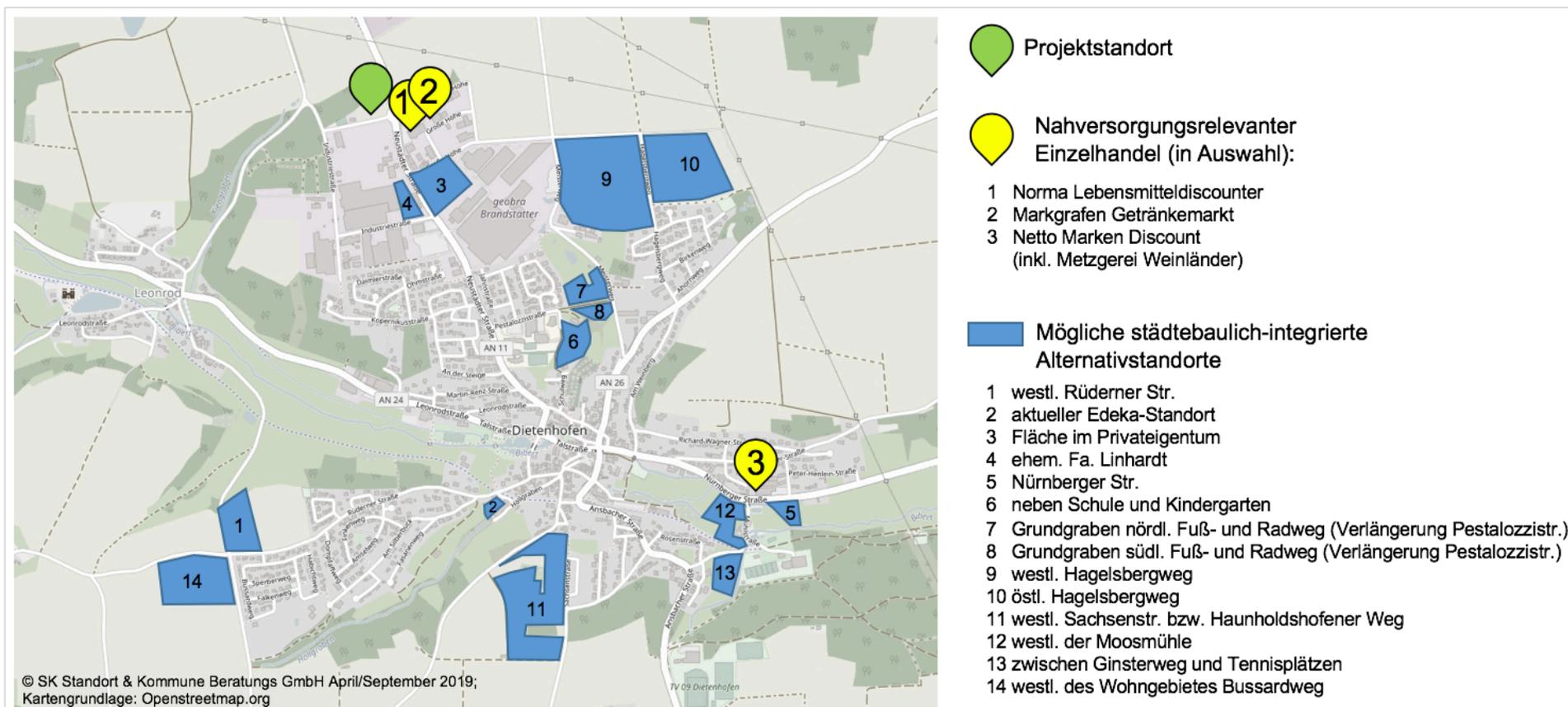
¹ Davon abgesehen sind lt. Aussage der Gemeindeverwaltung Dietenhofen keine weiteren geeigneten städtebaulich-integrierten Standortalternativen innerhalb des Kernorts vorhanden.

² Durchgeführt am 15. April sowie am 19. September 2019.

2 Kurzschilder zum Mikro-Standort sowie zu möglichen Alternativ-Standorten

2.1 Überblick über den Mikro-Standort sowie weitere mögliche Alternativ-Standorte

Neben dem bewerteten Mikro-Standort des geplanten Edeka-Supermarktes im Bereich Industrie-/Neustädter Straße wurden seitens der Gemeindeverwaltung sowie der Regierung von Mittelfranken 14 weitere zu untersuchende Entwicklungsflächen benannt:



Damit stehen folgende mögliche Alternativstandorte zur Untersuchung an:

1. westliche Rüderner Straße' (24.700 m²)
2. aktueller Edeka-Standort (4.300 m²)
3. Fläche im Privateigentum (26.300 m²)
4. ehem. Fa. Linhardt (8.700 m²)
5. Nürnberger Straße' (7.650 m²)
6. neben Schule und Kindergarten
7. Grundgraben nördlich der nördlich des Fuß- und Radwegs (Verlängerung Pestalozzistraße, rd. 15.000 m²)
8. Grundgraben südlich des Fuß- und Radwegs (Verlängerung Pestalozzistraße, rd. 7.200 m²)
9. westlich Hagelsbergweg (101.400 m²)
10. östlich Hagelsbergweg (57.700 m²)
11. westlich Sachsenstraße bzw. Haunoldshofener Weg (78.200 m²)
12. westlich der Moosmühle (17.800 m²)
13. zwischen Ginsterweg und Tennisplatz (9.200 m²)
14. westlich des Wohngebietes Bussardweg (43.400 m²)

Im Folgenden werden die o.g. 14 möglichen Alternativ-Standorte hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Eignung für die Etablierung des geplanten Edeka-Supermarktes nebst weiterer Nahversorgungsbetriebe sowie auch unter Berücksichtigung städtebaulicher und verkehrlicher Gesichtspunkte überprüft. Im Anschluss daran wird abschließend gutachterlich Stellung genommen, ob die möglichen Alternativ-Standorte unter rein standortseitigen Aspekten für die Errichtung des geplanten Edeka-Supermarktes aus Gutachtersicht in Frage kommen könnten.

2.2 Standortbewertungen

Mikro-Standort des geplanten Edeka Supermarktes nebst weiterer Nahversorgungsbetriebe (Industriestraße), Grundstücksgröße: rd. 12.700 m²



Blick nach Norden von der Industriestraße



Blick nach Süden von der Neustädter Straße (AN 11)

Mikro-Standort des geplanten Edeka-Supermarktes nebst weiterer Nahversorgungsbetriebe (Industriestraße)

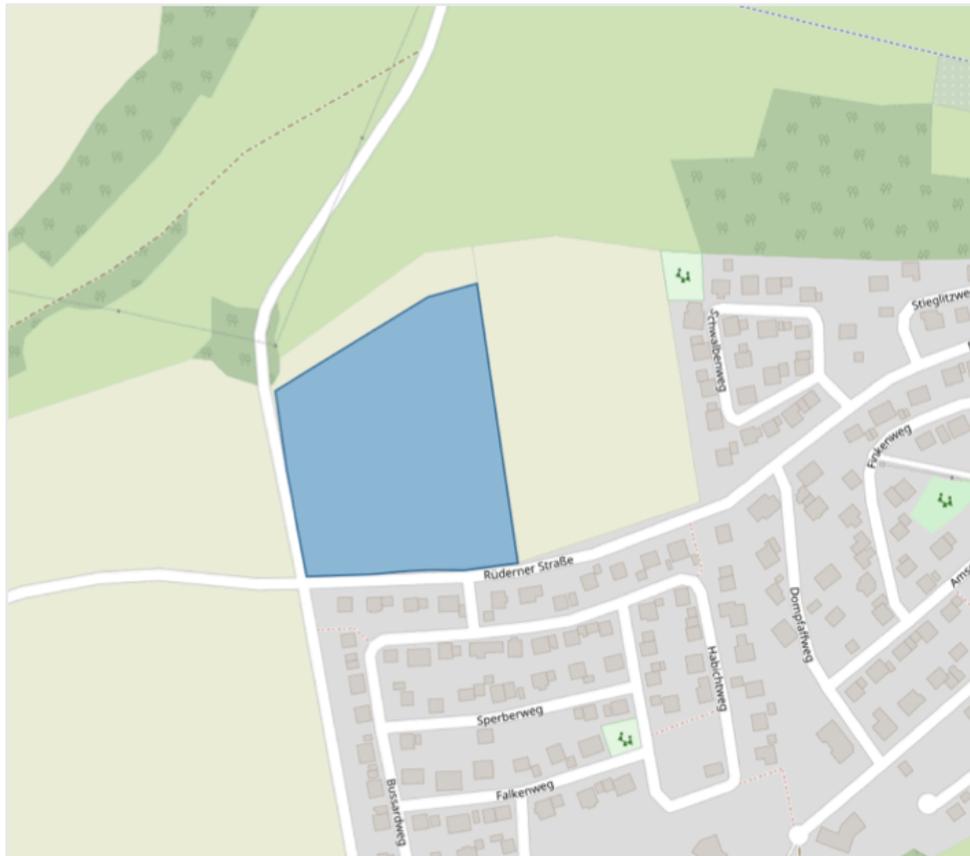
Lage	Derzeit unbebautes Areal (Flurnummern 590, 590/5) am nördlichen Rand des Kernorts Dietenhofen zwischen Industrie- und Neustädter Straße (AN 11) auf Höhe des Verkehrskreuzes (Industrie-/Neustädter Straße) gelegen.
Umfeld- und Nutzungsstrukturen	Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen, im weiteren Verlauf Solarpark, Ortsteil Neudorf. Osten: landwirtschaftlich genutzte Flächen, Gewerbenutzungen, u.a. mit Einzelhandelsanteil (Norma, Markgrafen Getränkemarkt). Süden: gewerbliche Nutzungen, u.a. Tankstelle mit Kfz-Handel, Capito Haustechnik, Produktionsstätten der Fa. geobra Brandstätter, im weiteren Verlauf (rd. 800m südlich vom Projektstandort) schließt sich ein Wohngebiet an. Westen: Gewerbe (Fa. Schütz), Skate-Anlage, Waldstreifen
bestehendes Baurecht	GE (Gewerbegebiet westlich der Neustädter Straße, das lt. FNP perspektivisch nach Norden und Osten erweitert werden soll).
Planungen	Errichtung eines Edeka-Supermarktes (Verlagerung vom derzeitigen Standort an der Rüderner Straße) sowie ergänzender Nahversorgungsbetriebe (Getränkemarkt, Bäckerei) vorgesehen.

STÄRKEN		SCHWÄCHEN	
Einzelhandel	Ausreichend Flächenpotenzial für den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter sowie weitere Nahversorgungsbetriebe (nebst Park- und Verkehrsflächen) gegeben. Günstiger Flächenzuschnitt. Bedeutende Agglomerations- und Synergieeffekte mit östlich benachbarten Nahversorgern (Norma, Markgrafen Getränkemarkt) zu erwarten. Gute Einsehbarkeit von der Neustädter Straße aus nördlicher Richtung gegeben.	Einzelhandel	Grundstück sowohl in nördlicher als auch westlicher Richtung leicht geneigt. Kein nennenswertes vom Standort aus fußläufig zu erschließendes Nahpotenzial gegeben. Einschränkung der Einsehbarkeit durch vorgelagerte Bebauung von der Neustädter Straße aus südlicher Richtung.
Städtebau	In Anbetracht des gewerblichen Nutzungsumfelds keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Vorhaben würde sich aufgrund der bereits vorhandenen einzelhändlerischen Vorprägung des direkten östlichen Standortumfelds gut einfügen.	Städtebau	Topografie des Projektareals erfordert Eingriff (Auffüllung) in natürlichen Geländeverlauf.
Verkehr	Dank Lage an örtlicher Hauptverkehrsachse Neustädter Straße (AN 11) gute Pkw-Erreichbarkeit aus dem gesamten Gemeindegebiet gegeben. Problemlose direkte Zu- und Abfahrt zum bzw. vom Projektstandort über die Industriestraße realisierbar. Gute fußläufige Anbindung aus dem Standortumfeld (insb. vom östlich benachbarten Norma-Markt nebst Getränkemarkt) über parallel zur Neustädter Straße verlaufende Gehwege sowie Querungshilfen im Bereich des Verkehrskreuzes.	Verkehr	Nächstgelegene Bushaltestelle 'Fa. Brandstätter' an der Neustädter Straße bereits in deutlicher Entfernung (rd. 700m) vom Projektstandort gelegen. Verbindungsweg zum unweit nördlich gelegenen Ortsteil Neudorf derzeit nicht befestigt.

CHANCEN		RISIKEN	
Einzelhandel	Nachhaltige Absicherung einer qualifizierten Nahversorgung in der Marktgemeinde Dietenhofen durch den geplanten und im Vergleich zum derzeit bestehenden Edeka-Markt deutlich vergrößerten Vollsortimenter. Qualifizierte Ergänzung des bereits bestehenden nahversorgungsorientierten Einzelhandelsbesatzes im östlichen Standortumfeld auch durch zusätzliche nahversorgungsorientierte Angebote (insb. Drogeriemarkt).	Einzelhandel	-
Städtebau	Beitrag zur Konzentration von Nutzungen im Zusammenhang mit den östlich benachbarten Nahversorgungsangeboten (Norma, Getränkemarkt).	Städtebau	-
Verkehr	Der seit Anfang März 2019 eingerichtete kostenlose Bürgerbus des Marktes Dietenhofen erlaubt auch in ihrer Mobilität eingeschränkten Bürgern eine direkte Erreichbarkeit der geplanten Nahversorgungsbetriebe.	Verkehr	-

FAZIT	Der Projektstandort bietet aus Gutachtersicht geeignete Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Edeka Supermarktes sowie weiterer ergänzender Nahversorgungsangebote. So erlauben Grundstücksgröße und -zuschnitt sowie die insgesamt gute lokale Pkw-Erreichbarkeit die Realisierung einer nach heutigen Maßstäben nachhaltig wirtschaftlich tragfähigen Größenordnung sowohl des geplanten Supermarktes als auch der arrondierenden Nutzungen (Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Bäckerei). Auch spricht die bereits vorhandene einzelhändlerische und insbesondere nahversorgungsspezifische Vorprägung des direkten östlichen Standortumfelds für den Projektstandort. So könnten die geplanten Nahversorgungsangebote an den bereits bestehenden örtlichen Nahversorgungsschwerpunkt rund um die Anbieter Norma und Markgrafen Getränkemarkt anknüpfen und das dortige Nahversorgungsangebot qualifiziert ergänzen. Dies trägt auch zu einer städtebaulich gewünschten Konzentration von Nutzungen bei. Wenngleich aufgrund der städtebaulichen Randlage und der deutlichen Entfernung zu den weiter südlich gelegenen Wohngebieten vom Projektstandort aus kein nennenswertes Nahpotenzial innerhalb eines anteilig fußläufigen Einzugsgebietes adressiert werden kann, lässt sich dieses 'Manko' durch den jüngst eingeführten kostenlosen Bürgerbus des Marktes Dietenhofen zumindest 'abmildern'. Somit bestünde gerade für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen eine direkte Erreichbarkeit des perspektivischen Nahversorgungsschwerpunkts.		
--------------	---	--	--

Mögl. Alternativ-Standort Fläche 1 (westliche Rüderner Straße), Größe ca. 24.700 m²



Blick von der Rüderner Straße in westlicher Richtung



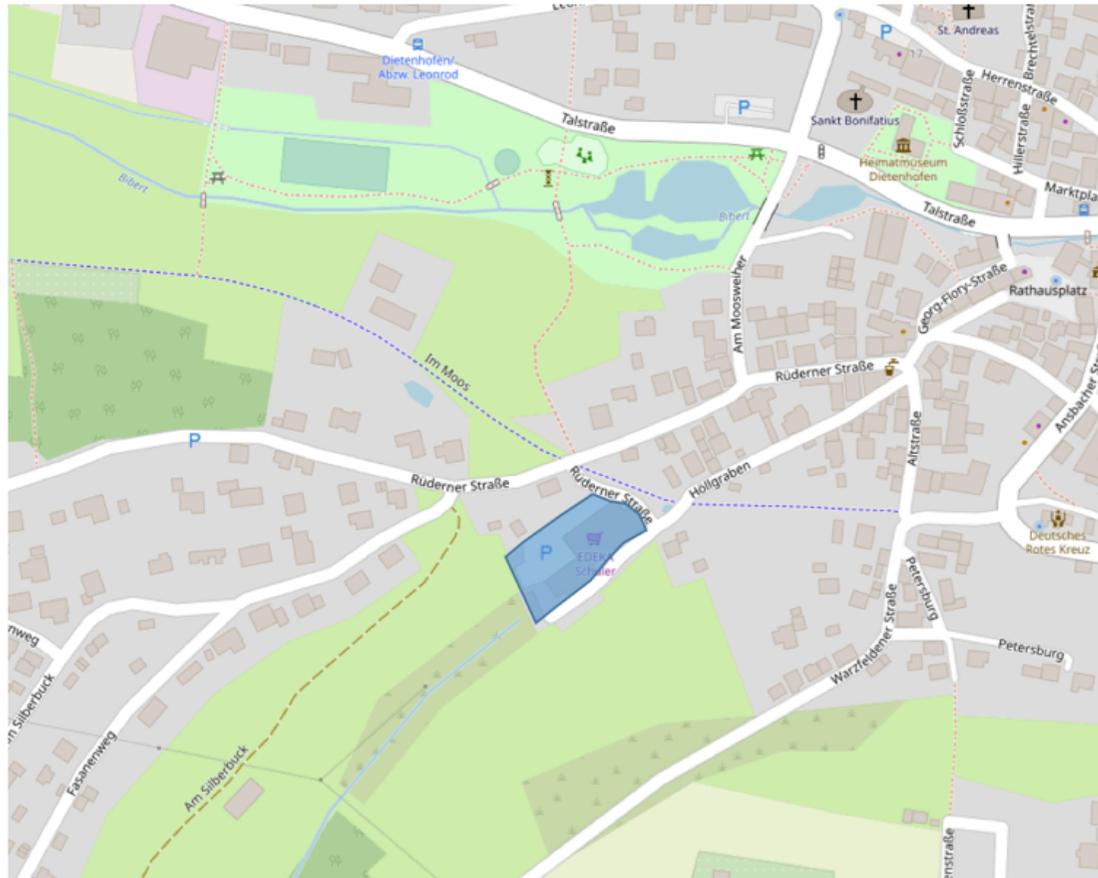
Blick von der Verbindungsstraße nach Leonrod in östlicher Richtung

Mögl. Alternativ-Standort	Fläche 1 (westliche Rüderner Straße), Größe rd. 24.700 m²
Lage	Derzeit landwirtschaftlich genutzte, nach Norden leicht geneigte Fläche am westlichen Ortsrand des Kernorts Dietenhofen zwischen einem unterbrochenen Grünzug im Norden, einem bereits überplanten Wohngebiet (Bauabschnitt 1) im Osten, der Rüderner Straße im Süden sowie der Verbindungsstraße nach Leonrod im Westen gelegen.
Umfeld- und Nutzungsstrukturen	Im näheren und weiteren nördlichen Standortumfeld erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich benachbart schließt sich das bereits geplante Wohngebiet (Bauabschnitt 1) an, im weiteren östlichen Verlauf dominieren Wohnnutzungen. Diese bestimmen, zusammen mit vereinzelt Dienstleistungsnutzungen (u.a. Rechtsanwalt, Friseur), auch das nähere südliche Standortumfeld. Westlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
bestehendes Baurecht	Bebauungsplan Nr. 40 "Nördlich der Rüderner Straße Bauabschnitt 2" sieht allgemeines Wohngebiet (WA) vor.
Planungen	

STÄRKEN		SCHWÄCHEN	
Einzelhandel	Üppig bemessene Grundstücksgröße mit günstigem Flächenzuschnitt. Bedeutendes Nahpotenzial (Wohnbevölkerung) im östlichen und südlichen Standortumfeld. Zusätzlicher Potenzialzuwachs im Zuge der Entwicklung des östlich benachbarten Wohngebiets zu erwarten. Gute Einsehbarkeit aus westlicher Richtung vom Hauptverkehrsträger Rüderner Straße gegeben.	Einzelhandel	Aufgrund vorgelagerter Wohnbebauung stark eingeschränkte Einsehbarkeit vom Hauptverkehrsträger Rüderner Straße aus östlicher Richtung gegeben. Unter Einzelhandelsaspekten solitäre Lage, demzufolge keine Agglomerations- bzw. Synergieeffekte z.B. durch weiteren nahversorgungsorientierten Einzelhandel zu erwarten.
Städtebau	-	Städtebau	Deutliche Hangneigung der Fläche in nördlicher Richtung (Talgrund)
Verkehr	Befriedigende Pkw-Erreichbarkeit innerhalb des Kernorts Dietenhofen sowie aus den unweit westlich bzw. nordwestlich gelegenen Ortsteilen Rüdern und Leonrod festzustellen. Gute fußläufige und radmobile Erreichbarkeit aus umliegenden Wohngebieten gegeben.	Verkehr	Vereinzelt am Straßenrand parkende Fahrzeuge schränken Straßenquerschnitt und damit die Leistungsfähigkeit der Rüderner Straße stellenweise ein. Keine ÖPNV-Haltestelle in fußläufiger Distanz gegeben. Aktuell keine Querungshilfe für Fußgänger im Bereich der Rüderner Straße auf Standorthöhe vorhanden.
CHANCEN		RISIKEN	
Einzelhandel	Schaffung eines nahpotenzialorientierten Einzelhandelsangebots.	Einzelhandel	-
Städtebau	Flächenreserve für Wohnbebauung zur Ergänzung des bereits geplanten Bauabschnitts 1.	Städtebau	Beeinträchtigung des Ortseingangsbildes durch großflächigen Einzelhandel. Lärmbelästigung durch Kunden- und Anlieferverkehr für Anwohner im direkten Standortumfeld der Rüderner Straße zu erwarten.
Verkehr	Der seit Anfang März 2019 eingerichtete kostenlose Bürgerbus des Marktes Dietenhofen erlaubt auch in ihrer Mobilität eingeschränkten Bürgern eine direkte Erreichbarkeit des Areals.	Verkehr	-
FAZIT	<p>zunächst durch sein 'üppig' bemessenes Flächenpotenzial sowie seine gute Pkw-Erreichbarkeit aus dem Kernort Dietenhofen sowie den westlich bzw. nordwestlich gelegenen Ortsteilen Rüdern und Leonrod aus, wobei im Falle einer einzelhändlerischen Entwicklung auch Lärmbelästigungen für Anwohner durch Kunden- und Anlieferverkehre entlang der Rüderner Straße zu erwarten wären. Auch ließe sich von diesem Standort aus ein bedeutendes fußläufig Anteiliges Einzugsgebiet adressieren. Gegen eine einzelhändlerische Nutzung dieser Fläche spricht aus Gutachtersicht hingegen die seitens der Gemeinde zwischenzeitlich erfolgte Ausweisung als Wohngebiet (WA), das als 2. Bauabschnitt direkt an den ebenfalls überplanten 1. Bauabschnitt im Osten anschließt und auch aus städtebaulich-funktionaler Sicht den Westen des Kernorts sinnvoll 'abrundet'. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 40 ist mittlerweile bestandskräftig. Darüber hinaus wurde die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Regierung von Mittelfranken vorgelegt.</p>		

Bestandsstandort

Fläche 2 (aktueller Edeka-Standort) ca. 4.300 m²



Blick auf Parkplatzzufahrt in südlicher Richtung von der Rüderner Straße



Blick in südlicher Richtung vom Kundenparkplatz (Hanganstieg)

Bestandsstandort	Fläche 2 (aktueller Edeka-Standort), Größe ca. 4.300 m²
Lage	Im Süden des Kernorts Dietenhofen zwischen der Rüderner Straße im Norden, Osten und Süden sowie einem Grünzug im Westen gelegen.
Umfeld- und Nutzungsstrukturen	Norden: Mischnutzungen (aufglockerte Wohnbebauung im Wechsel mit landwirtschaftlich genutzten Flächen); Osten: Wohngebiete; Süden: landwirtschaftlich extensiv genutztes Grünland; Westen: Biotop, Grünflächen im direkten Standortumfeld, im weiteren Verlauf erstreckt sich Wohnbebauung entlang bzw. im Umfeld der Rüderner Straße.
bestehendes Baurecht	MI
Planungen	Neuordnung des gesamten Areals nach erfolgter Verlagerung des Edeka-Supermarktes vorgesehen. Nutzungsschwerpunkt wird Wohnen, eine einzelhändlerische Folgenutzung wird lt. Aussagen des Eigentümers nicht angestrebt.

STÄRKEN		SCHWÄCHEN	
Einzelhandel	Durch mehrjährige Präsenz von Edeka einzelhändlerisch 'eingeführter' Einzelhandels- und Versorgungsstandort. Bedeutender Nahpotenzialssockel innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereichs vorhanden (Wohngebiete im näheren und weiteren nördlichen, östlichen und westlichen Standortumfeld).	Einzelhandel	Grundstücksgröße selbst für einen einzelnen Lebensmittel-Vollsortimenter in einer nach heutigen Maßstäben nachhaltig wirtschaftlich tragfähigen Größenordnung nicht ausreichend dimensioniert. Bedingt durch introvertierte Lage und vorgelagerte Bebauung keine Einsehbarkeit von Zufahrtsstraße Rüderner Straße aus westlichen und östlichen Richtungen gegeben.
Städtebau	Standort ist städtebaulich integriert.	Städtebau	Topografie (Hanglage im Süden), Naturraum (Talraum des Höllgrabens) und östlich angrenzende Bebauung schränken mögliche Grundstückserweiterungen deutlich ein.
Verkehr	Befriedigende Pkw-Erreichbarkeit aus dem Kernort Dietenhofen. Sehr gute fußläufige und radmobile Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten über Rad- und Fußwege gewährleistet.	Verkehr	Abseitige Lage gegenüber leistungsfähigen innerörtlichen Hauptverkehrsachsen. Rüderner Straße mit stellenweise engem Straßenquerschnitt.
CHANCEN		RISIKEN	
Einzelhandel	-	Einzelhandel	Grundstücksgröße würde lediglich einen Vollsortimenter in einer nach heutigen Maßstäben absatzwirtschaftlich nicht tragfähigen Größenordnung erlauben. Infolge der geringen Grundstücksgröße notwendige mehrgeschossige Einzelhandelsimmobilie bedingt funktionale Einschränkungen und führt zu Akzeptanzproblemen auf Kundenseite. Möglicher Neubau am Bestandsstandort bedingt Nutzungsausfall und eine damit verbundene Versorgungslücke der Bevölkerung während der Bauphase, Gefahr der Abwanderung und Umorientierung von Kunden.
Städtebau	In Anbetracht der introvertierten Standortlage und der hohen Wohnanteile im Standortumfeld Umwidmung der Grundstücksfläche für Wohnbebauung.	Städtebau	Erhöhte Lärmemissionen durch Kunden- und Lieferverkehr im Zuge eines erweiterten Nahversorgungsstandorts gegenüber der heutigen Situation führen zu Konflikten mit umliegender Wohnbevölkerung. Eine Bebauung in Richtung des südlich angrenzenden Hanges wäre mit erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild verbunden. Eine infolge der geringen Grundstücksgröße notwendige mehrgeschossige Einzelhandelsimmobilie würde die Funktion des Talraums als "Frischlufschneise" beeinträchtigen.
Verkehr	Der seit Anfang März 2019 eingerichtete kostenlose Bürgerbus des Marktes Dietenhofen erlaubt auch in ihrer Mobilität eingeschränkten Bürgern eine direkte Erreichbarkeit des Areals.	Verkehr	-
FAZIT	Der im Süden des Kernorts Dietenhofen gelegene, durch die Präsenz von Edeka mehrjährig einzelhändlerisch 'eingefahrene' Bestandsstandort bietet trotz seiner städtebaulich-integrierten Lage und eines bedeutenden Nahpotenzialssockels innerhalb eines fußläufig anteiligen Einzugsgebietes in der Gesamtschau keine geeigneten standortseitigen Rahmenbedingungen für die Etablierung eines zeitgemäßen Nahversorgungsangebotes. Grund hierfür ist neben der introvertierten Lage die Grundstücksgröße, welche die Errichtung eines nachhaltig 'bestandssicheren' Vollsortimenters in einer nach heutigen Maßstäben wirtschaftlich tragfähigen Größenordnung nicht erlaubt. Dies gilt erst recht für den zusätzlich geplanten Getränkemarkt. Da eine Erweiterung des Grundstücks aufgrund der topografischen bzw. naturräumlichen Gegebenheiten (Hanglage in südlicher Richtung, Talraum mit Biotop-Strukturen in westlicher Richtung) nur mit erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild überhaupt umzusetzen sein dürfte, bliebe nur die komplette Neuordnung des Areals einschließlich der Errichtung einer mehrgeschossigen Einzelhandelsimmobilie. In Anbetracht erhöhter Baukosten, welche ein wirtschaftliches Reüssieren deutlich erschweren, möglicher Akzeptanzprobleme der Kunden, einer Versorgungslücke der örtlichen Bevölkerung während der Bauphase sowie der Beeinträchtigungen des Talraums als "Frischlufschneise" scheidet auch diese Option sowohl aus wirtschaftlicher als auch städtebaulicher bzw. naturräumlicher Sicht aus. Vor dem Hintergrund der umgebenden Wohngebiete im näheren und weiteren Standortumfeld und einer durch den Talraum des Höllgrabens bedingten hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität wäre im Falle einer Neuordnung des Areals aus Gutachtersicht eher der Fokus auf Wohnnutzungen zu lenken. In diese Richtung 'zielen' auch die Planungen des Grundstückseigentümers.		

Mögl. Alternativ-Standort Fläche 3 (Privateigentum), Größe 26.300 m²



Blick nach Süden (von der Neustädter Straße/AN 11)



Blick nach Osten (von der Neustädter Straße/AN 11)

Mögl. Alternativ-Standort	Fläche 3 (Privateigentum), Größe rd. 26.300 m²
Lage	Derzeit unbebaute, im Privateigentum befindliche Fläche im Norden des Kernorts Dietenhofen zwischen der Straße 'Große Höhe' im Norden, den Produktionsanlagen eines Gewerbebetriebes im Osten und Süden sowie der Neustädter Straße im Westen gelegen.
Umfeld- und Nutzungsstrukturen	Norden: Gewerbe (u.a. Holzbau, Fitnessstudio), Einzelhandel (Norma, Markgrafen Getränkemarkt), sonstige Nutzungen (u.a. Freiwillige Feuerwehr); Osten: Gewerbegebiet Humboldt- und Jahnstraße anschließend, im weiteren Verlauf landwirtschaftlich genutzte Flächen; Süden: Produktionsanlagen der Fa. geobra Brandstätter, Wohnnutzungen, im Südwesten Mischnutzungen (Gewerbe, Wohnen); Westen: zum Verkauf stehendes Areal der Fa. Linhardt, Produktionsanlagen der Fa. geobra Brandstätter (Lechuza).
bestehendes Baurecht	GE
Planungen	k.A.

STÄRKEN		SCHWÄCHEN	
Einzelhandel	Großzügig dimensioniertes Areal mit günstigem Flächenzuschnitt. Gewisser Nahpotenzialsockel innerhalb eines topografisch bedingt eher kompakten fußläufigen Einzugsbereichs vorhanden (Wohngebiet im südlichen Standortumfeld). Leichte Agglomerations- und Synergieeffekte mit nördlich gelegenen Nahversorgungsbetrieben (Norma, Markgrafen Getränkemarkt) zu erwarten. Gute Einsehbarkeit aus nördlicher Richtung von der Neustädter Straße.	Einzelhandel	Einsehbarkeit aus südlicher Richtung durch abknickenden Straßenverlauf der Neustädter Straße und vorgelagerten Baumbewuchs leicht eingeschränkt.
Städtebau	-	Städtebau	-
Verkehr	Gute Pkw-Erreichbarkeit innerhalb des Kernorts Dietenhofen sowie aus dem nördlich gelegenen Ortsteil Neudorf festzustellen. Problemlose direkte Zu- und Abfahrt über die Straße Große Höhe realisierbar. ÖPNV-Haltestelle 'Brandstätter' in fußläufiger Distanz gegeben. Befriedigende fußläufige Erreichbarkeit aus dem Standortumfeld (inkl. Wohngebiet im südlichen Standortumfeld) dank Fußweg entlang der westlichen Seite der Neustädter Straße.	Verkehr	Kein Fußweg entlang der östlichen, sprich der standortzugewandten Seite der Neustädter Straße sowie fehlende gesicherte Überquerungsmöglichkeit der Neustädter Straße auf Standorthöhe.
CHANCEN		RISIKEN	
Einzelhandel	Schaffung eines gleichmaßen nahpotenzial- und verkehrsorientierten Nahversorgungsangebots.	Einzelhandel	-
Städtebau	-	Städtebau	-
Verkehr	-	Verkehr	-
FAZIT	Die im Norden des Kernorts Dietenhofen gelegene städtebaulich-integrierte mögliche Alternativ-Fläche verfügt in der Summe über geeignete standortseitige Rahmenbedingungen für die Etablierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters nebst Getränkemarkt und Bäckerei. Für den Standort spricht neben seinem üppig bemessenen Flächenpotenzial und seiner guten Pkw- und ÖPNV-Erreichbarkeit insbesondere auch ein anteilig fußläufiges Einzugsgebiet (Wohngebiet im Süden), das von dort aus adressiert werden könnte. Positiv zu werten sind ferner leichte Agglomerations- und Synergieeffekte mit den nur wenige hundert Meter nördlich situierten Nahversorgungsbetrieben Norma und Markgrafen Getränkemarkt. Aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft des Eigentümers, die dem Markt Dietenhofen schriftlich mitgeteilt wurde, ist eine Flächenverfügbarkeit für die geplanten Nahversorgungs Nutzungen jedoch auszuschließen.		

Mögl. Alternativ-Standort Fläche 4 (ehem. Fa. Linhardt), Größe 8.700 m²



Blick nach Süden (von der Neustädter Straße/AN 11)



Blick nach Norden (von der Neustädter Straße/AN 11)

Mögl. Alternativ-Standort	Fläche 4 (ehem. Fa. Linhardt), Größe 8.700 m²
Lage	Fläche (Flur-Nr. 596/1, 596/2, 596/3) mit derzeit leer stehendem Verwaltungs- und Produktionsgebäude zwischen der Fa. Capito Haustechnik im Norden, der Neustädter Straße im Osten, dem Lechuza-Store im Süden und dem Gelände der Fa. geobra Brandstätter (Lechuza) im Westen.
Umfeld- und Nutzungsstrukturen	Norden: Gewerbe (u.a. Holzbau, Fitnessstudio), Einzelhandel (Norma, Markgrafen Getränkemarkt), sonstige Nutzungen (u.a. Freiwillige Feuerwehr); Osten: Areal der Fa. geobra Brandstätter, im weiteren Verlauf Gewerbegebiet Humboldt- und Jahnstraße und landwirtschaftlich genutzte Flächen; Süden: Lechuza-Store, im weiteren Verlauf Wohnnutzungen mit vereinzelt Gewerbebetrieben.
bestehendes Baurecht	GE
Planungen	Fläche wurde mit Wirkung zum 26.02.2021 verkauft. Erste Entwurfsplanungen des neuen Eigentümers sehen den Umbau der bestehende Immobilie in einen Dienstleister- und Handwerker-Hof vor.

STÄRKEN		SCHWÄCHEN	
Einzelhandel	Für einen Supermarkt nebst Getränkemarkt und Bäckerei 'auf den ersten Blick' noch ausreichend dimensioniertes Areal. Gewisser Nahpotenzialsockel innerhalb eines topografisch bedingt eher kompakten fußläufigen Einzugsbereichs vorhanden (Wohngebiet im südlichen Standortumfeld). Leichte Agglomerations- und Synergieeffekte mit nördlich gelegenen Nahversorgungsbetrieben (Norma, Markgrafen Getränkemarkt) zu erwarten. Gute Einsehbarkeit aus nördlicher und südlicher Richtung von der Neustädter Straße.	Einzelhandel	Bei genauerer Überprüfung durch den Architekten des Vorhabenträgers bestehen erhebliche Zweifel hinsichtlich einer ausreichenden Flächendimensionierung, da Abstandsflächen nicht eingehalten werden können.
Städtebau	-	Städtebau	-
Verkehr	Gute Pkw-Erreichbarkeit innerhalb des Kernorts Diethofen sowie aus dem nördlich gelegenen Ortsteil Neudorf festzustellen. ÖPNV-Haltestelle 'Brandstätter' in fußläufiger Distanz gegeben. Gute fußläufige Erreichbarkeit aus dem Standortumfeld (inkl. Wohngebiet im südlichen Standortumfeld) dank Fußweg entlang der westlichen Seite der Neustädter Straße.	Verkehr	-
CHANCEN		RISIKEN	
Einzelhandel	Schaffung eines gleichmaßen nahpotenzial- und verkehrsorientierten Nahversorgungsangebots.	Einzelhandel	-
Städtebau	Beibehaltung einer gewerblichen, nicht einzelhändlerischen Nutzung leistet in Anbetracht der vorhandenen direkten Umfeldstrukturen Beitrag zur Konzentration von Nutzungen.	Städtebau	-
Verkehr	-	Verkehr	-
FAZIT	Die im Norden des Kernorts Diethofen gelegene städtebaulich-integrierte mögliche Alternativ-Fläche "Ehem. Fa. Linhardt" verfügt in der Summe 'auf den ersten Blick' über durchaus geeignete standortseitige Rahmenbedingungen für die Etablierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters nebst Getränkemarkt. Für den Standort spricht neben seiner guten Pkw- und ÖPNV-Erreichbarkeit insbesondere auch ein anteilig fußläufiges Einzugsgebiet (Wohngebiet im Süden), das von dort aus adressiert werden könnte. Auch sind leichte Agglomerations- und Synergieeffekte mit den nur wenige hundert Meter nördlich situierten Nahversorgungsbetrieben Norma und Markgrafen Getränkemarkt zu erwarten. Nach Prüfung durch den Architekten des Vorhabenträgers hat sich jedoch herausgestellt, dass aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von Abstandsflächen eine Realisierung des Vorhabens in der geplanten absatzwirtschaftlich tragfähigen Größenordnung auszuschließen ist. Nicht zuletzt steht die Fläche nach dem erfolgten Verkauf am 26.02.2021 und der beabsichtigten Umnutzung in einen Dienstleister- und Handwerker-Hof ohnehin nicht mehr zur Verfügung.		

Mögl. Alternativ-Standort Fläche 5 (Nürnberger Straße), Größe 7.650 m²



Blick nach Südosten (von der Nürnberger Straße)



Blick nach Süden (von der Nürnberger Straße)

Mögl. Alternativ-Standort	Fläche 5 (Nürnberger Straße), Größe 7.650 m²
Lage	Derzeit als Grünland genutzte, in südlicher Richtung leicht abfallende Fläche (Flur-Nr. 161/4, 162, 163, 164) im Osten des Kemorts Diethofen zwischen der Nürnberger Straße im Norden, einem Wochenendgrundstück im Osten sowie dem Flußlauf der Bibert im Süden und Westen gelegen.
Umfeld- und Nutzungsstrukturen	Norden: Netto Marken Discount (inkl. Metzgerei), Gewerbebepark Diethofen und Wohnnutzungen; Osten: Wochenendgrundstück angrenzend, im weiteren Verlauf Grünland; Süden: Verlauf der Bibert, Waldflächen; Westen: Abwasseranlage, Moosmühle, z.T. landwirtschaftlich genutzte Flächen (Viehhaltung), Grünland.
bestehendes Baurecht	Derzeit kein Baurecht. Fläche im Flächennutzungsplan als Grünland bzw. als perspektivisch geplanter geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen.
Planungen	k.A.

STÄRKEN		SCHWÄCHEN	
Einzelhandel	Für einen einzelnen Supermarkt noch ausreichend dimensioniertes Areal. Bedeutende Agglomerations- und Synergieeffekte mit nördlich benachbartem Netto Marken Discount (inkl. Metzgerei) zu erwarten. Gewisser Nahpotenzialsockel innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereichs vorhanden (Wohngebiete im nördlichen bzw. nordöstlichen Standortumfeld).	Einzelhandel	Flächengröße für die Aufnahme eines Lebensmittel-Vollsortimenters nebst eines weiteren Nahversorgungsbetriebes (Getränkemarkt) eher knapp bemessen. Einschneidbarkeit vom Hauptverkehrsträger Nürnberger Straße aus westlicher und östlicher Richtung durch Baumbewuchs (u.a. auch innerhalb des östlich angrenzenden Wochenendgrundstücks) derzeit eingeschränkt. Abstandsflächen zu der in west-östlicher Richtung das Areal durchziehenden Freileitung schränken Bebauung ein. Ungünstiger Flächenzuschnitt.
Städtebau	-	Städtebau	Fläche befindet sich im sensiblen Talraum bzw. Überschwemmungsgebiet der Bibert. Einschränkung der Bebauung durch Freileitung, die das Areal in west-östlicher Richtung durchzieht.
Verkehr	Gute Pkw-Erreichbarkeit innerhalb des Kemorts Diethofen über die östliche Hauptein- bzw. -ausfallachse Nürnberger Straße (AN 24) sowie die nahegelegenen örtlichen Hauptverkehrsträger Langenzenner Straße (AN 26) bzw. Neustädter Straße (AN 11) gegeben. Direkte Zufahrt über die leistungsfähige Nürnberger Straße realisierbar. Fuß- und Radweg entlang der Nürnberger Straße (ab Abzweig Mühlenweg nur Fußweg). Bushaltestelle 'Albrecht-Dürer-Straße' in noch fußläufig akzeptabler Distanz (ca. 500 m westlich) gelegen.	Verkehr	Derzeit keine gesicherte Überquerungsmöglichkeit der Nürnberger Straße auf Standorthöhe gegeben.

CHANCEN		RISIKEN	
Einzelhandel	Bedeutende Agglomerations- und Synergieeffekte mit nördlich benachbartem Netto-Markt (inkl. Metzgerei).	Einzelhandel	-
Städtebau	Beitrag zur Konzentration von Nutzungen im Zusammenhang mit dem nördlich benachbarten Netto Marken Discount.	Städtebau	Mögliche Bebauung des Talraums beeinträchtigt dessen Funktion als "Frischluftschneise". Erheblicher Eingriff in den Naturraum. Bebauung widerspricht ferner den Aussagen des Flächennutzungsplans, der die Planung eines geschützten Landschaftsbestandteils vorsieht.
Verkehr	-	Verkehr	-

FAZIT	Die städtebaulich-integrierte mögliche Alternativ-Fläche an der Nürnberger Straße bietet aus Gutachtersicht in der Gesamtschau der Untersuchungsbefunde keine geeigneten standortseitigen Rahmenbedingungen für die Etablierung des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters nebst Getränkemarkt und Bäckerei. Trotz der 'auf den ersten' Blick durchaus guten standortseitigen Rahmenbedingungen (Nahpotenzial, gute verkehrliche Erreichbarkeit, Agglomerations- und Synergieeffekte mit dem nördlich benachbarten Netto-Markt) schränken die Abstandsflächen entlang der die Fläche in west-östlicher Richtung überspannenden Freileitung die faktisch bebaubare und ohnehin bereits ungünstig zugeschnittene Fläche deutlich ein. Das größte 'Manko' stellt jedoch die Lage der Fläche innerhalb des gemeindlich definierten Überschwemmungsgebiets der Bibert (Stand 09.06.2020) dar, welche klar gegen eine Bebauung dieses auch naturräumlich sensiblen Talraums (Stichwort "Frischluftschneise") spricht.
--------------	---

Mögl. Alternativ-Standort Fläche 6 (neben Schule und Kindergarten), Größe 12.380 m²



Blick nach Norden (vom Schulweg)



Blick nach Süden (vom Schulweg)

Mögl. Alternativ-Standort	Fläche 6 (neben Schule und Kindergarten), Größe 12.380 m²
Lage	Derzeit überwiegend als Grünland mit vereinzelt Baumbewuchs genutzte, in nördlicher, südlicher und östlicher Richtung abfallende Fläche (Flur-Nr. 286, 289, im Eigentum des Marktes Diethofen bzw. des Schulverbandes Diethofen) im Norden des Kernorts Diethofen zwischen dem Blockheizkraftwerk im Norden, einem Grünzug im Osten, dem Friedhof im Süden und einem Fuß- und Radweg im Westen gelegen.
Umfeld- und Nutzungsstrukturen	Norden: Blockheizkraftwerk, im weiteren Verlauf Wohn- und Grünlandnutzung; Osten: Grünzug, im weiteren Verlauf landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gewerbenutzungen (östlich des Meisterwegs); Süden: Friedhof, im weiteren Verlauf u.a. Wohnnutzungen; Westen: Kindergarten direkt angrenzend, im weiteren Verlauf Grund- und Hauptschule und Hallenbad.
bestehendes Baurecht	Derzeit kein Baurecht. Fläche im Flächennutzungsplan als Vorrangfläche für die Erweiterung der Schule ausgewiesen.
Planungen	k.A.

STÄRKEN		SCHWÄCHEN	
Einzelhandel	Nahpotenzialsockel durch Wohngebiete im direkten nördlichen bzw. näheren und weiteren nordwestlichen sowie z.T. im weiteren südlichen Standortumfeld gegeben.	Einzelhandel	Einelhändlerisch isolierte und introvertierte Lage, keine Einsehbarkeit von Hauptverkehrsachsen (z.B. Neustädter Straße) gegeben.
Städtebau	-	Städtebau	Topografie der Fläche (nach drei Seiten geneigt) erfordert im Falle einer Bebauung erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild.
Verkehr	Gute radmobile Erreichbarkeit aus dem Umfeld insbesondere über Fuß- und Radwege in östlicher und südlicher Richtung (Meisterweg, Schulweg) gegeben.	Verkehr	Derzeit keine leistungsfähige Verkehrsanbindung über die durch einen schmalen Straßenquerschnitt gekennzeichnete und aufgrund der Bebauungsgrenzen kaum zu erweiternde Wohn- und Erschließungsstraße Pestalozzistraße gegeben. Kein durchgängiger Fußweg entlang der Pestalozzistraße gegeben. Fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten im Talgrund gerade auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsschichten bedingt durch steilen Aufstieg deutlich eingeschränkt.

CHANCEN		RISIKEN	
Einzelhandel	Schaffung eines wohnortnahen qualifizierten Nahversorgungsangebotes für die Wohngebiete im direkten nördlichen bzw. näheren nordwestlichen Standortumfeld.	Einzelhandel	-
Städtebau	-	Städtebau	Nutzungskonflikte durch Lärmemissionen und Liefer- bzw. Kundenverkehr im Zusammenhang mit dem nördlich gelegenen Wohngebiet, dem westlich gelegenen Kindergarten und der Schule zu erwarten. Einzelhandelsgroßprojekt stört städtebaulich sensibles Umfeld (Wohnen, Kindergarten, Grund- und Hauptschule).
Verkehr	ÖPNV-Haltestelle 'Brandstätter' in fußläufiger Distanz erreichbar.	Verkehr	-

FAZIT	Die städtebaulich-integrierte Fläche neben Schule und Kindergarten bietet in der Gesamtbetrachtung keine geeigneten standortseitigen bzw. topografischen Rahmenbedingungen für die Aufnahme eines großflächigen Supermarktes mit Getränkemarkt und Bäckerei. Wenngleich die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten durch ein Lebensmittelangebot deutlich verbessert werden würde, sprechen aus Gutachtersicht die fehlende leistungsfähige Verkehrsanbindung über die Wohn- und Zubringerstraße Pestalozzistraße (Sackgasse bzw. östliche Verlängerung als Fuß- und Radweg), die einzelhändlerisch isolierte und introvertierte Lage sowie v.a. die ungünstige Topografie der nach drei Seiten geneigten Fläche gegen eine Bebauung. Auch wären im Zuge eines derartigen Eingriffs in ein städtebaulich sensibles Standortumfeld (Wohnen, Kindergarten, Schule) Nutzungskonflikte zu erwarten, welche die positiven Effekte einer verbesserten fußläufigen Nahversorgungssituation deutlich relativieren würden. Nicht zuletzt spricht auch die Festsetzung im Flächennutzungsplan, welche die Fläche als Vorrangfläche für eine mögliche Erweiterung der Grund- und Hauptschule vorsieht, gegen eine einzelhändlerische Nutzung.
--------------	--

Mögl. Alternativ-Standort Fläche 7 (Grundgraben südlich des Fuß- und Radwegs/Verlängerung Pestalozzistraße), Größe rd. 15.000 m²



Blick nach Nordwesten (vom Meisterweg)



Blick nach Süden (vom Meisterweg)

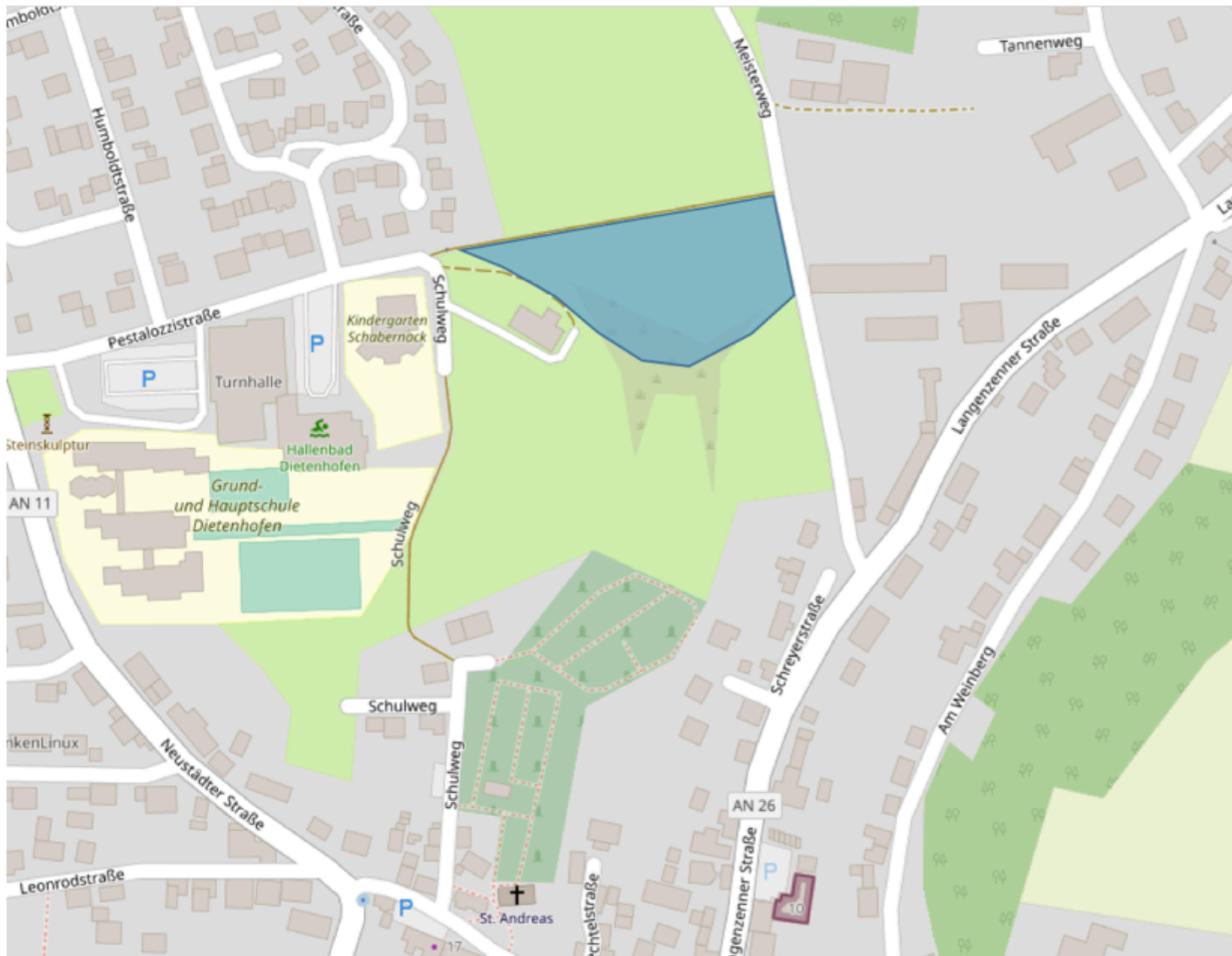
Mögl. Alternativ-Standort	Fläche 7 (Grundgraben nördlich des Fuß- und Radwegs/Verlängerung Pestalozzistraße), Größe rd. 15.000 m²
Lage	Derzeit als Grünland genutzte, nach Westen deutlich ansteigende Fläche (Flur-Nr. 315/1, im Privateigentum) im Norden des Kernortes zwischen einem Regenrückhaltebecken im Norden, dem Grundgraben bzw. dem Meisterweg im Osten, einem Fuß- und Radweg (östl. Verlängerung der Pestalozzistraße) im Süden und angrenzender Wohnbebauung im Westen gelegen.
Umfeld- und Nutzungsstrukturen	Norden: Grünland, Regenrückhaltebecken, landwirtschaftlicher Betrieb; Osten: Waldstück, Gewerbebetrieb, Wohnnutzungen; Süden: Grünland mit Biotop-Strukturen, im Bau befindliche Kindertagesstätte, im weiteren Verlauf Wohnnutzungen in Richtung Langenzenner Straße; Westen: Biotop-Strukturen, Wohngebiet.
bestehendes Baurecht	Derzeit kein Baurecht. Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen.
Planungen	k.A.

STÄRKEN		SCHWÄCHEN	
Einzelhandel	Großzügige Grundstücksgröße mit Potenzial für mögliche Erweiterungen. Günstiger Flächenzuschnitt.	Einzelhandel	Unter Einzelhandelsaspekten solitäre Lage, demzufolge keine Agglomerations- bzw. Synergieeffekte z.B. durch weiteren nahversorgungsorientierten Einzelhandel zu erwarten.
Städtebau	-	Städtebau	Topografie (deutliche Hangneigung in west-östlicher Richtung) der Fläche erfordert massiven Eingriff in Landschaftsbild.
Verkehr	Gute Pkw-Erreichbarkeit aus dem Norden, Süden, Osten und Südwesten des Kernortes Dietenhofen gegeben.	Verkehr	Keine ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Distanz gegeben. Derzeit keine fußläufige Anbindung an den entlang des Meisterwegs verlaufenden Fußweg gegeben. Keine direkte Fußwegeverbindung zwischen dem Standort und dem im näheren bzw. weiteren östlichen Standortumfeld gelegenen Wohngebiet. Höhenversatz nach Westen erschwert fußläufige bzw. radmobile Erreichbarkeit aus dem nordwestlich gelegenen Wohngebiet. Keine direkte Pkw-Erreichbarkeit aus dem westlichen Standortumfeld (Wohngebiet nördlich der Pestalozzistraße) bzw. aus nordwestlichen Richtungen gegeben.

CHANCEN		RISIKEN	
Einzelhandel	Schaffung eines nahpotenzialorientierten Einzelhandelsangebots.	Einzelhandel	-
Städtebau	-	Städtebau	Deutlicher Eingriff in das Landschaftsbild und Beeinträchtigung angrenzender Biotop-Strukturen im Zuge einer Bebauung. Mögliche Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit der zukünftig südlich benachbarten Kindertagesstätte zu erwarten.
Verkehr	Der seit Anfang März 2019 eingerichtete kostenlose Bürgerbus des Marktes Dietenhofen erlaubt auch in ihrer Mobilität eingeschränkten Bürgern eine direkte Erreichbarkeit des Areals.	Verkehr	-

FAZIT	Die städtebaulich-integrierte mögliche Alternativ-Fläche Grundgraben (nördlich des Fuß- und Radwegs) bietet trotz eines großzügigen Flächenpotenzials und eines günstigen Flächenzuschnitts in der Gesamtschau der Untersuchungsbefunde dennoch keine geeigneten standortseitigen bzw. topografischen Rahmenbedingungen für die Aufnahme eines Supermarktes nebst Getränkemarkt und Bäckerei. Vor allem ist hierbei die starke Hangneigung in west-östlicher Richtung anzuführen, die eine Bebauung deutlich erschwert und v.a. einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild und die westlich angrenzenden Biotop-Strukturen darstellen würde. Vor dem Hintergrund einer durch die Topografie bedingten erschwerten fuß- und radmobilen Erreichbarkeit aus dem direkt westlich angrenzenden Wohngebiet sowie einer fehlenden direkten Anbindung des Standorts an das östlich des Meisterwegs gelegene Wohngebiet dürften sich auch die positiven Effekte einer wohnortnahen Versorgungsmöglichkeit in der Praxis als eher überschaubar darstellen. Nicht zuletzt spricht auch die Einstufung im Flächennutzungsplan gegen eine Bebauung dieser Fläche.
--------------	---

Mögl. Alternativ-Standort Fläche 8 (Grundgraben südlich des Fuß- und Radwegs/Verlängerung Pestalozzistraße), Größe rd. 7.200 m²



Blick nach Süden (Fläche mit Erdhügel) vom Meisterweg



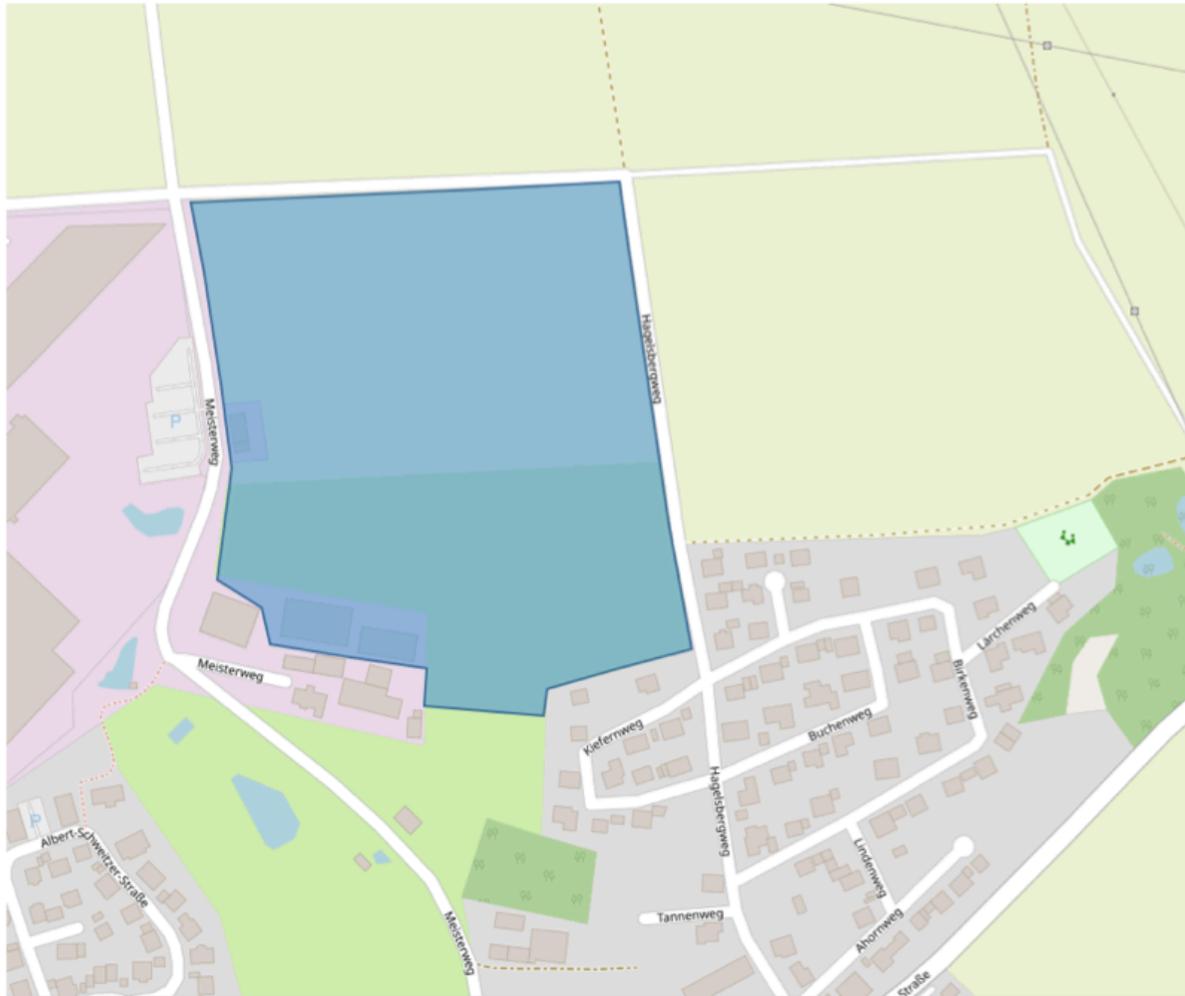
Blick nach Westen (vom Meisterweg)

Mögl. Alternativ-Standort	Fläche 8 (Grundgraben südlich des Fuß- und Radwegs/Verlängerung Pestalozzistraße), Größe rd. 7.200 m²
Lage	Derzeit unbebaute, nach Westen ansteigende Fläche (Flur-Nr. 288, im Eigentum des Marktes Dietenhofen) im Norden des Kernortes zwischen einem Fuß- und Radweg (östliche Verlängerung der Pestalozzistraße) im Norden, dem Meisterweg im Osten, einer Biotop-Fläche und der im Bau befindlichen Kindertagesstätte im Süden sowie einem Baumstreifen im Westen gelegen.
Umfeld- und Nutzungsstrukturen	Gründlandnutzung, Regenrückhaltebecken im Norden; Gewerbe- und Wohnnutzungen im östlichen Standortumfeld, im weiteren Verlauf Wohnnutzungen; direkt südlich benachbart im Bau befindliche Kindertagesstätte, Biotop-Strukturen, im weiteren Verlauf Wohnnutzungen und Friedhof; im Westen Baumreihe direkt angrenzend, im weiteren Verlauf Blockheizkraftwerk, Grünlandnutzung, Kindergarten, Schule, Hallenbad.
bestehendes Baurecht	Derzeit kein Baurecht. Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Biotopstruktur ausgewiesen.
Planungen	Bau einer Tagespflegeeinrichtung geplant.

STÄRKEN		SCHWÄCHEN	
Einzelhandel		Einzelhandel	Unter Einzelhandelsaspekten solitäre Lage, demzufolge keine Agglomerations- bzw. Synergieeffekte z.B. durch weiteren nahversorgungsorientierten Einzelhandel zu erwarten. Für einen Supermarkt nebst Getränkemarkt und Bäckerei eher knapp bemessene Grundstücksgröße in Verbindung mit einem ungünstigen Flächenzuschnitt.
Städtebau	-	Städtebau	Topographie der Fläche (nach Westen ansteigend). Verträglichkeit mit angrenzenden Biotop-Strukturen nicht gegeben.
Verkehr	Gute Pkw-Erreichbarkeit aus dem Norden, Süden, Osten und Südwesten des Kernortes Dietenhofen gegeben.	Verkehr	Keine ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Distanz gegeben. Kein durchgängiger Fußweg entlang des Meisterwegs in Richtung der Langenzenner Straße. Keine direkte Fußwegeverbindung zwischen dem Standort und dem im näheren bzw. weiteren östlichen Standortumfeld gelegenen Wohngebiet. Höhenversatz nach Westen erschwert fußläufige bzw. radmobile Erreichbarkeit aus dem nordwestlich gelegenen Wohngebiet. Keine direkte Pkw-Erreichbarkeit aus dem westlichen Standortumfeld (Wohngebiet nördlich der Pestalozzistraße) bzw. aus nordwestlichen Richtungen gegeben.

CHANCEN		RISIKEN	
Einzelhandel	Schaffung eines nahpotenzialorientierten Einzelhandelsangebots.	Einzelhandel	-
Städtebau		Städtebau	Deutlicher Eingriff in das Landschaftsbild und Beeinträchtigung angrenzender Biotop-Strukturen im Zuge einer Bebauung. Mögliche Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit der zukünftig südlich benachbarten Kindertagesstätte zu erwarten.
Verkehr	Der seit Anfang März 2019 eingerichtete kostenlose Bürgerbus des Marktes Dietenhofen erlaubt auch in ihrer Mobilität eingeschränkten Bürgern eine direkte Erreichbarkeit des Areals.	Verkehr	-
FAZIT	Die städtebaulich-integrierte mögliche Alternativ-Fläche Grundgraben (südlich des Fuß- und Radwegs) bietet in der Summe keine geeigneten standortseitigen bzw. topografischen Rahmenbedingungen für die Aufnahme eines Supermarktes nebst Getränkemarkt und Bäckerei. In diesem Zusammenhang sind zunächst die vergleichsweise knappe Grundstücksgröße sowie ein ungünstiger Flächenzuschnitt anzuführen, die eine funktionale Anordnung der Einzelhandelsimmobilie und der zugehörigen Stellplätze erschweren. Zudem lassen auch die angrenzenden Strukturen (Biotop-Strukturen, im Bau befindliche Kindertagesstätte) Nutzungskonflikte erwarten. Vor dem Hintergrund einer durch die Topografie (Hanglage nach Westen) bedingten erschweren fuß- und radmobilen Erreichbarkeit aus dem nordwestlich gelegenen Wohngebiet, einer fehlenden direkten Anbindung des Standorts an das östlich gelegene Wohngebiet sowie eines nicht durchgängigen Fußwegs entlang des Meisterwegs (in Richtung Langenzenner Straße) dürften sich auch die positiven Effekte einer wohnortnahen Versorgungsmöglichkeit in der Praxis als eher überschaubar erweisen. Nicht zuletzt spricht auch die geplante Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung gegen eine einzelhändlerische Nutzung dieser Fläche.		

Mögl. Alternativ-Standort Fläche 9 (westlich Hagelsbergweg), Größe rd. 101.400 m²



Blick nach Westen (vom Hagelsbergweg)

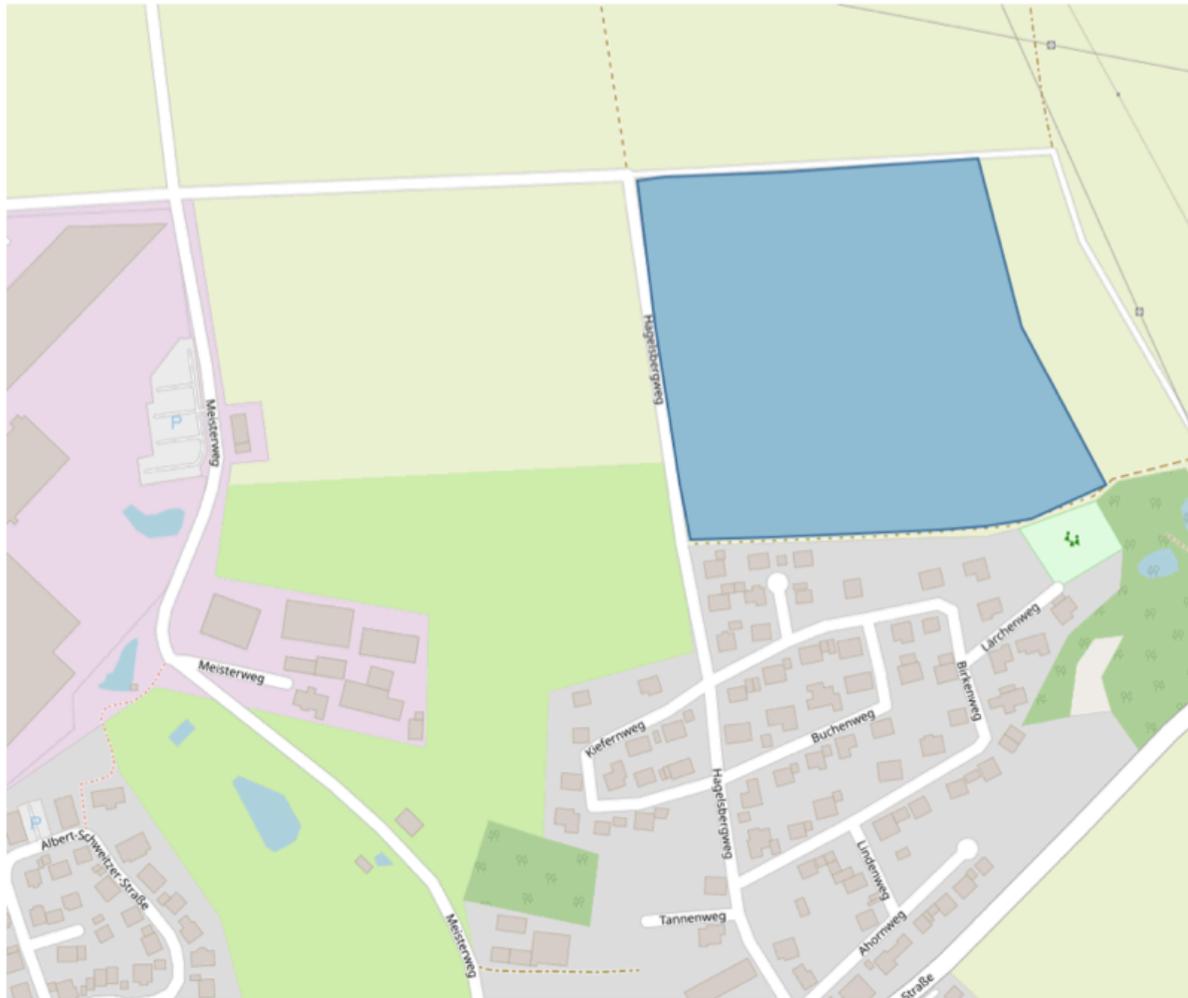


Blick nach Süden (vom Hagelsbergweg)

Mögl. Alternativ-Standort	Fläche 9 (westlich Hagelsbergweg), Größe rd. 101.400 m²
Lage	Derzeit landwirtschaftlich (Weideland) genutzte, nach Süden sowie in Ost-West-Richtung geneigte Fläche (Flur-Nr. 458, 460, im Privateigentum) im nordöstlichen Randbereich des Kernorts Dietenhofen westlich des Hagelsbergweg gelegen.
Umfeld- und Nutzungsstrukturen	Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Nordwesten Gewerbe- und Industriegebiet; Osten: landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wohngebiet; Süden: Wohnnutzungen, Landwirtschaft, vereinzelte Gewerbenutzungen.
bestehendes Baurecht	Derzeit kein Baurecht. Im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.
Planungen	k.A.

STÄRKEN		SCHWÄCHEN	
Einzelhandel	Großzügig bemessene Grundstücksgröße mit günstigem Flächenzuschnitt. Nahpotenzial (Wohnbevölkerung) im östlichen und südlichen Standortumfeld vorhanden. Sehr gute Einsehbarkeit aus nördlicher Richtung von der Zufahrtsstraße Hagelsbergweg gegeben.	Einzelhandel	Unter Einzelhandelsaspekten solitäre Lage, demzufolge keine Agglomerations- bzw. Synergieeffekte z.B. durch weiteren nahversorgungsorientierten Einzelhandel zu erwarten. Eingeschränkte Einsehbarkeit aus südlicher Richtung aufgrund vorgelagerter Wohnbebauung festzustellen.
Städtebau	-	Städtebau	
Verkehr	Gute Pkw-Erreichbarkeit aus dem Kernort Dietenhofen über die nahegelegene Langenzenner Straße, den Hagelsbergweg und die Ost-West-Verbindung 'Große Höhe' (Erschließung des Gewerbegebietes und Anbindung an Neustädter Straße) gegeben. Gute fußläufige Erreichbarkeit aus dem südlich angrenzenden Wohngebiet gegeben.	Verkehr	Südlicher Abschnitt des Hagelsbergswegs im Bereich des Wohngebietes als Zone 30 ausgewiesen. Keine ÖPNV-Anbindung gegeben.
CHANCEN		RISIKEN	
Einzelhandel	Schaffung eines nahpotenzialorientierten Einzelhandelsangebots.	Einzelhandel	Großteil der Fläche (Flurnummer 460) nachweislich nicht verfügbar. Für den südlichen Teilbereich (Flurnummer 458) erscheint Flächenverfügbarkeit auf Grund der aktuellen Weidelandnutzung für den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb mehr als fraglich.
Städtebau		Städtebau	Beeinträchtigung des Ortseingangsbildes durch großflächigen Einzelhandel.
Verkehr	Der seit Anfang März 2019 eingerichtete kostenlose Bürgerbus des Marktes Dietenhofen erlaubt auch in ihrer Mobilität eingeschränkten Bürgern eine direkte Erreichbarkeit des Areals.	Verkehr	Entwicklung dieses einzelhändlerisch solitär gelegenen Standorts erzeugt zusätzliche Verkehrsströme und führt diese direkt durch ein Wohngebiet, demzufolge sind Nutzungskonflikte (Lärmemissionen durch Liefer- und Kundenverkehr) zu erwarten.
FAZIT	Die im nordöstlichen Randbereich des Kernorts Dietenhofen gelegene städtebaulich noch integrierte mögliche Alternativ-Fläche "Östlich des Hagelsbergweg" verfügt 'auf den ersten Blick' über durchaus geeignete standortsseitige bzw. topografische Rahmenbedingungen für die Etablierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters nebst Getränkemarkt. Für den Standort spricht neben seiner guten Pkw Erreichbarkeit auch ein anteilig fußläufiges Einzugsgebiet (Wohngebiete im Osten und Süden), das von dort aus adressiert werden könnte. Einschränkend ist jedoch darauf zu verweisen, dass der südliche Abschnitt des Hagelsbergswegs durch ein Wohngebiet verläuft und demzufolge Nutzungskonflikte mit der dortigen Wohnbevölkerung aufgrund der im Falle der Realisierung des Supermarktes zu erwartenden Lärmemissionen (Liefer- und Kundenverkehr) zu erwarten sind. Auch würde im Zuge einer einzelhändlerischen Entwicklung dieser Fläche das nordöstliche Ortseingangsbild beeinträchtigt und die Bebauungsgrenze nach Norden verschoben werden. Auch vor diesem Hintergrund widerspräche eine mögliche einzelhändlerische Nutzung dieses Areals den Aussagen im Flächennutzungsplan. Nicht zuletzt ist eine Flächenverfügbarkeit aufgrund der im südlichen Bereich als Weideland genutzten Fläche (Flurnummer 458, Bestandteil des direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs) fraglich bzw. hinsichtlich des nördlich angrenzenden Flurstücks 460 aufgrund der nachweislich nicht vorhandenen Verkaufsabsicht des Eigentümers nicht gegeben.		

Mögl. Alternativ-Standort Fläche 10 (östlich Hagelsbergweg), Größe rd. 57.700 m²



Blick nach Süden (vom Hagelsbergweg)



Blick nach Norden (vom Hagelsbergweg)

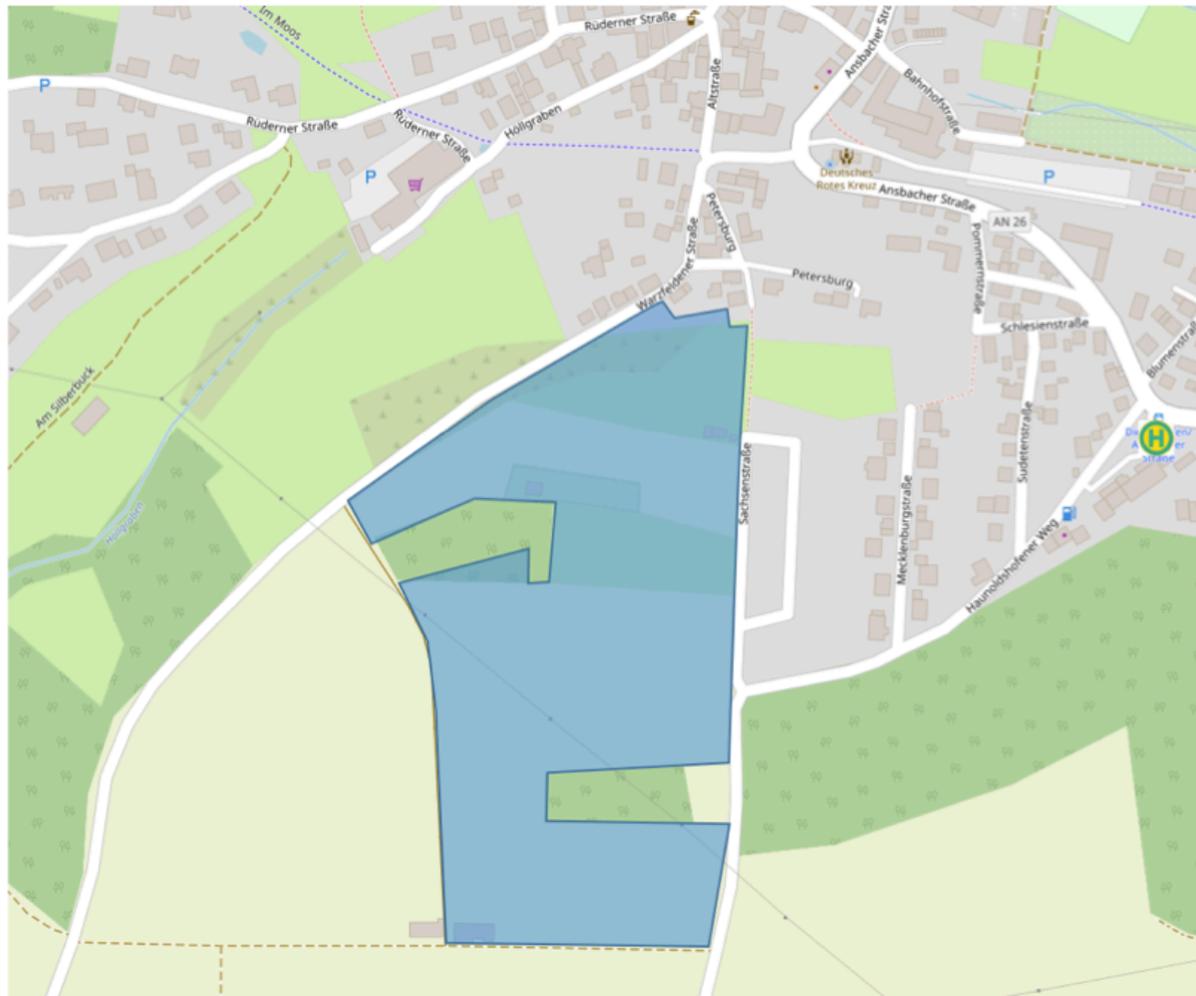
Mögl. Alternativ-Standort	Fläche 10 (östlich Hagelsbergweg), Größe rd. 57.700 m²
Lage	Derzeit landwirtschaftlich genutzte, nach Süden bzw. in West-Ost-Richtung geneigte Fläche (Flur-Nr. 462, 463, 464, im Privateigentum) im nordöstlichen Randbereich des Kernorts Dietenhofen am Hagelsbergweg gelegen.
Umfeld- und Nutzungsstrukturen	Landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden, Osten und Westen (im weiteren westlichen Verlauf Gewerbe- und Industriegebiet); Süden: Wohngebiet mit vereinzelt Gewerbenutzungen.
bestehendes Baurecht	Derzeit kein Baurecht. Fläche im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen.
Planungen	k.A.

STÄRKEN		SCHWÄCHEN	
Einzelhandel	Großzügig bemessene Grundstücksgröße mit günstigem Flächenzuschnitt. Nahpotenzial (Wohnbevölkerung) im südlichen Standortumfeld vorhanden. Sehr gute Einsehbarkeit aus nördlicher Richtung von der Zufahrtsstraße Hagelsbergweg gegeben. Flächenverfügbarkeit des Flurstücks (Nr. 462) für eine einzelhändlerische Nutzung grundsätzlich gegeben.	Einzelhandel	Unter Einzelhandelsaspekten solitäre Lage, demzufolge keine Agglomerations- bzw. Synergieeffekte z.B. durch weiteren nahversorgungsorientierten Einzelhandel zu erwarten. Eingeschränkte Einsehbarkeit aus südlicher Richtung aufgrund vorgelagerter Wohnbebauung festzustellen.
Städtebau	-	Städtebau	Mögliche Einzelhandelsnutzung steht im Gegensatz zum FNP. Hangneigung nach zwei Seiten erfordert im Falle einer Bebauung deutlichen Eingriff in den natürlichen Geländeverlauf bzw. das Landschaftsbild.
Verkehr	Gute Pkw-Erreichbarkeit aus dem Kernort Dietenhofen über die nahegelegene Langenzenner Straße, den Hagelsbergweg und die Ost-West-Verbindung 'Große Höhe' (Erschließung des Gewerbegebietes und Anbindung an Neustädter Straße) gegeben. Fußläufige Erreichbarkeit aus dem südlich angrenzenden Wohngebiet realisierbar.	Verkehr	Südlicher Abschnitt des Hagelsbergswegs im Bereich des Wohngebietes als Zone 30 ausgewiesen. Keine ÖPNV-Anbindung gegeben.

CHANCEN		RISIKEN	
Einzelhandel	Schaffung eines nahpotenzialorientierten Einzelhandelsangebots.	Einzelhandel	Flächenverfügbarkeit des direkt an die Wohnsiedlung angrenzenden Flurstücks (Nr. 464) erscheint aufgrund fehlender Rückmeldung des Eigentümers auf die von der Gemeinde abgefragte Verkaufsbereitschaft mehr als fraglich. Flurstück (Nr. 463) steht für eine einzelhändlerische Nutzung nachweislich nicht zur Verfügung.
Städtebau	-	Städtebau	Beeinträchtigung des Ortseingangsbildes durch großflächigen Einzelhandel und Verschiebung der heutigen Bebauungsgrenze.
Verkehr	Der seit Anfang März 2019 eingerichtete kostenlose Bürgerbus des Marktes Dietenhofen erlaubt auch in ihrer Mobilität eingeschränkten Bürgern eine direkte Erreichbarkeit des Areals.	Verkehr	Entwicklung dieses einzelhändlerisch solitär gelegenen Standorts erzeugt zusätzliche Verkehrsströme und führt diese direkt durch ein Wohngebiet, demzufolge sind Nutzungskonflikte (Lärmemissionen durch Liefer- und Kundenverkehr) zu erwarten.

FAZIT	<p>Die am nordöstlichen Ortsrand des Kernorts Dietenhofen gelegene 'auf den ersten Blick' städtebaulich noch integrierte mögliche Alternativ-Fläche "Östlich des Hagelsbergwegs" verfügt bei einer ersten überschlägigen Betrachtung über durchaus geeignete standortseitige bzw. topografische Rahmenbedingungen für die Etablierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters nebst Getränkemarkt. Für den Standort sprechen die großzügige Grundstücksgröße, ein anteilig fußläufiges Einzugsgebiet (Wohngebiet im Süden) sowie die gute Pkw- Erreichbarkeit innerhalb des Kernorts Dietenhofen. Einschränkend ist jedoch darauf zu verweisen, dass der südliche Abschnitt des Hagelsbergswegs durch ein Wohngebiet verläuft und demzufolge Nutzungskonflikte mit der dortigen Wohnbevölkerung aufgrund der im Falle der Realisierung des Supermarktes zu erwartenden Lärmemissionen (Liefer- und Kundenverkehr) zu erwarten sind. Auch würde im Zuge einer einzelhändlerischen Entwicklung dieser Fläche das nordöstliche Ortseingangsbild beeinträchtigt und die Bebauungsgrenze nach Norden verschoben werden. Dies steht auch im Widerspruch zu den Aussagen im Flächennutzungsplan. Aufgrund der Hangneigung der Fläche nach zwei Seiten wären zudem erhebliche Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf erforderlich, wodurch das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigt werden würde. Als großes Hindernis ist jedoch die fragliche bzw. nachweislich nicht vorhandene Verkaufsbereitschaft der Eigentümer der Flurstücke 464 und 463 zu werten. In der Folge wäre somit nur im nördlichen Abschnitt der Fläche (Flurstück 462) eine Bebauung grundsätzlich möglich. Aufgrund der Bebauungslücke in Richtung des südlich gelegenen Wohngebiets erscheint eine städtebauliche Integration dieses Standortes im nördlichen Randbereich aus Gutachtersicht dann jedoch eher fraglich.</p>
--------------	--

Mögl. Alternativ-Standort Fläche 11 (westlich der Sachsenstraße bzw. Haunoldshofener Weg), Größe rd. 78.200 m²



Blick nach Süden (Fußweg in Richtung Sachsenstraße und Standort)



Blick nach Norden (von der Sachsenstraße)

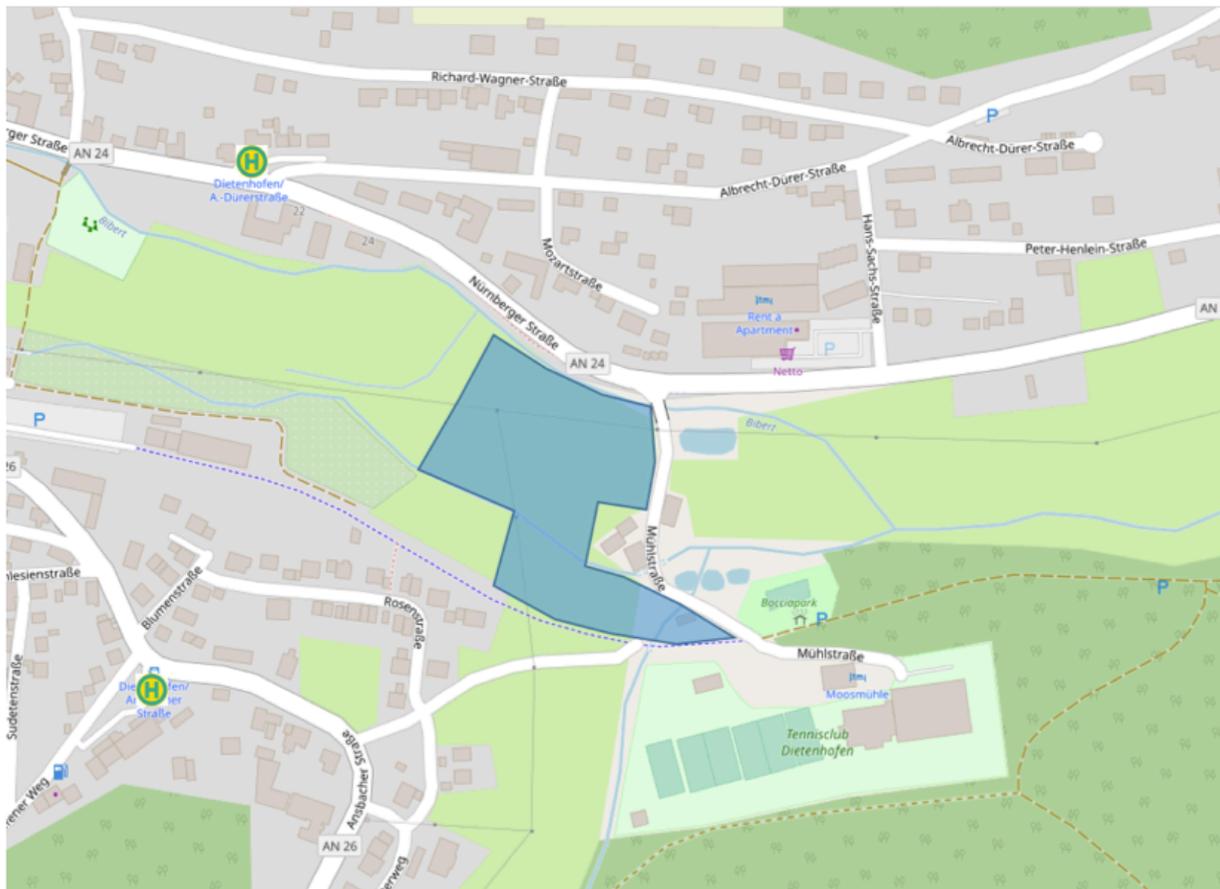
Mögl. Alternativ-Standort	Fläche 11 (westlich der Sachsenstraße bzw. Haunoldshofener Weg), Größe 78.200 m²
Lage	Derzeit als Grünland bzw. landwirtschaftlich (z.T. mit Streuobstgehölzen) genutzte in nördlicher und östlicher Richtung z.T. deutlich abfallende Fläche (Flur-Nr. 775, 779, 780, 781, 786, 787, 788, 789, 790, 831, 830/5.) im Süden des Kernorts Dietenhofen zwischen einem Grünzug im Norden, der Wohnstraße Sachsenstraße im Osten, einem im Süden sowie der Warzfeldener Straße bzw. einem Feldweg im Westen gelegen.
Umfeld- und Nutzungsstrukturen	Norden: Grünzug, im weiteren Verlauf Wohnbebauung in Richtung Talgrund; Osten: Wohngebiet und Waldstreifen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im Südosten; Süden: landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünzug; Westen: landwirtschaftlich genutzte Flächen und kleinere Waldflächen.
bestehendes Baurecht	Derzeit kein Baurecht. Flächen abgesehen von Flur-Nr. 788 im Flächennutzungsplan als Wohngebiet vorgesehen.
Planungen	k.A.

STÄRKEN		SCHWÄCHEN	
Einzelhandel	Für einen Supermarkt nebst Getränkemarkt ausreichend dimensioniertes Areal. Gewisser Nahpotenzialsockel innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereichs vorhanden (insb. Wohngebiet im östlichen Standortumfeld).	Einzelhandel	Einzelhändlerisch isolierte und introvertierte Lage, keine Einsehbarkeit/Fernwirkung von Hauptverkehrsachsen gegeben. Starker Höhenversatz in nördlicher Richtung (Talgrund) erschwert fußläufige Erreichbarkeit für dortige Bewohner und schränkt (fußläufigen) Nahpotenzialsockel ein. Ungünstiger Flächenzuschnitt u.a. bedingt durch Abstandsflächen im Zusammenhang mit der im südlichen Bereich verlaufenden Freileitung.
Städtebau	-	Städtebau	Starke Hangneigung der Fläche nach Norden in Richtung Talgrund erfordert erhebliche bauliche Eingriffe in Landschaftsbild. Bebauung beeinträchtigt vorhandene Biotop-Strukturen und widerspricht Festsetzungen im FNP.
Verkehr	Anfahrbarkeit der Fläche über Warzfeldener Straße möglich.	Verkehr	Direkte Zufahrtsstraße Sachsenstraße mit geringem Straßenquerschnitt. Fußläufige Erreichbarkeit aus den nördlich gelegenen Wohngebieten im Talgrund gerade auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsschichten aufgrund eines steilen Aufstiegs (z.T. mit Treppe) mit Barrieren deutlich eingeschränkt. Derzeit keine direkte radmobile Erreichbarkeit aus den nördlich gelegenen Wohngebieten im Talgrund gegeben. Keine ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Distanz.

CHANCEN		RISIKEN	
Einzelhandel	-	Einzelhandel	Einzelhändlerisch isolierte Lage und umständliche verkehrliche Erreichbarkeit erschweren wirtschaftlich tragfähigen Betrieb.
Städtebau	-	Städtebau	Nutzungskonflikte durch Lärmbelästigung (insb. Liefer- und Kundenverkehr) im Zusammenhang mit dem direkt östlich benachbarten Wohngebiet zu erwarten. Einzelhandelsgroßprojekt widerspricht der seitens der Gemeinde angestrebten städtebaulichen Entwicklung dieses Areals (potenzielle Erweiterungsfläche für östlich angrenzendes Wohngebiet).
Verkehr	Der seit Anfang März 2019 eingerichtete kostenlose Bürgerbus des Marktes Dietenhofen erlaubt auch in ihrer Mobilität eingeschränkten Bürgern eine direkte Erreichbarkeit des Areals.	Verkehr	-

FAZIT	<p>Der städtebaulich-integrierte mögliche Standort westlich der Sachsenstraße bzw. des Haunoldshofener Wegs bietet in der Gesamtschau der Untersuchungsbefunde keine geeigneten standortseitigen bzw. topografischen Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Supermarktes nebst Getränkemarkt. Neben der einzelhändlerisch introvertierten und verkehrlich eher umständlich erreichbaren Lage des Areals spricht aus Gutachtersicht v.a. die Hanglage des Areals nach Osten und insbesondere nach Norden in Richtung des Talgrundes gegen eine Bebauung, welche nur mit erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild und in die vorhandenen Biotop-Strukturen überhaupt zu realisieren wäre und im Übrigen der seitens der Gemeinde Dietenhofen für dieses Areal angestrebten städtebaulichen Entwicklung (Potenzialfläche für Wohngebietserweiterung) widerspräche. Weiterhin ist anzuführen, dass die fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten im nördlichen Standortumfeld bzw. im Talgrund aufgrund des starken Höhenversatzes und eines dementsprechend steilen Aufstiegs (z.T. mit Treppen) gerade auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen deutlich eingeschränkt ist und sich somit mögliche positive Effekte einer wohnortnahen Versorgung vornehmlich auf das niveaugleiche östlich angrenzende Wohngebiet beziehen dürften. Dabei sind jedoch auch wiederum Nutzungskonflikte mit der dortigen Wohnbevölkerung aufgrund der Lärmemissionen durch den Betrieb eines Supermarktes (inkl. Liefer- und Kundenverkehr) zu erwarten.</p>
--------------	---

Mögl. Alternativ-Standort Fläche 12 (westlich der Moosmühle), Größe rd. 17.800 m²



Blick nach Westen (von der Muhlstraße)



Blick nach Osten (von der Nürnberger Straße)

Mögl. Alternativ-Standort	Fläche 12 (westlich der Moosmühle), Größe rd. 17.800 m²
Lage	Derzeit als Grün- bzw. Weideland genutzte Fläche (Flur-Nr. 151) im Osten des Kernorts Diethofen zwischen der Nürnberger Straße im Norden, der Mühlstraße bzw. der Moosmühle im Osten, dem Verlauf der Bibert im Süden und einer Kleingartensiedlung bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen gelegen.
Umfeld- und Nutzungsstrukturen	Norden: Verlauf der Bibert, jenseits der Nürnberger Straße aufgelockerte Wohn- und Gewerbenutzungen sowie im direkten bzw. näheren nordöstlichen Standortumfeld Netto Marken Discount (inkl. Metzgerei), Gewerbetank Diethofen und Wohnnutzungen situiert; Osten: Mühlstraße angrenzend, im weiteren Verlauf Regenüberlaufbecken der Gemeinde und Grünland; Süden: Grünland, aufgelockerte Wohnbebauung; Westen: Kleingartensiedlung, landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Grünland
bestehendes Baurecht	Derzeit kein Baurecht. Im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.
Planungen	k.A.

STÄRKEN		SCHWÄCHEN	
Einzelhandel	Für einen Supermarkt und Getränkemarkt noch ausreichend dimensioniertes Areal. Bedeutende Agglomerations- und Synergieeffekte mit nördlich benachbartem Netto Marken Discount (inkl. Metzgerei) zu erwarten. Gewisser Nahpotenzialsockel innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereichs vorhanden (Wohngebiete im nördlichen bzw. nordöstlichen Standortumfeld).	Einzelhandel	Einschneidbarkeit vom Hauptverkehrsträger Nürnberger Straße aus westlicher und östlicher Richtung durch vorgelagerte Bebauung und Baumbewuchs derzeit eingeschränkt. Abstandsflächen zu der in west-östlicher Richtung das Areal durchziehenden Freileitung schränken Bebauung ein. Ungünstiger Flächenzuschnitt.
Städtebau	-	Städtebau	Fläche befindet sich im sensiblen Talraum bzw. Überschwemmungsgebiet der Bibert. Einschränkung der Bebauung durch Freileitung, die das Areal in west-östlicher Richtung durchzieht. Bebauung würde in zentrale Entsorgungseinrichtungen (insb. unterirdisch verlaufendes Entwässerungssystem) eingreifen.
Verkehr	Gute Pkw-Erreichbarkeit innerhalb des Kernorts Diethofen über die östliche Hauptein- bzw. -ausfallachse Nürnberger Straße (AN 24) sowie die nahegelegenen örtlichen Hauptverkehrsträger Langenzenner Straße (AN 26) bzw. Neustädter Straße (AN 11) gegeben. Fuß- und Radweg entlang der Nürnberger Straße (ab Abzweig Mühlenweg nur Fußweg). Bushaltestelle 'Albrecht-Dürer-Straße' in fußläufig noch akzeptabler Distanz (ca. 500 m westlich) gelegen.	Verkehr	Derzeit keine gesicherte Überquerungsmöglichkeit der Nürnberger Straße auf Standorthöhe gegeben. Direkte Zufahrtsstraße Mühlstraße mit geringem Straßenquerschnitt und entsprechend geringer Leistungsfähigkeit zur Aufnahme von Liefer- und Kundenverkehr. Derzeit kein Fußweg entlang der Zufahrtsstraße Mühlstraße.

CHANCEN		RISIKEN	
Einzelhandel	Bedeutende Agglomerations- und Synergieeffekte mit nordöstlich benachbartem Netto-Markt (inkl. Metzgerei).	Einzelhandel	-
Städtebau	Beitrag zur Konzentration von Nutzungen im Zusammenhang mit dem nordöstlich benachbarten Netto Marken Discount.	Städtebau	Mögliche Bebauung des Talraums beeinträchtigt dessen Funktion als "Frischlufschneise". Erheblicher Eingriff in den Naturraum und das kommunale Entwässerungssystem. Mögliche Überschwemmung des Areals bei Starkregenereignissen.
Verkehr	-	Verkehr	-

FAZIT	Die städtebaulich-integrierte mögliche Alternativ-Fläche westlich der Moosmühle bietet aus Gutachtersicht in der Gesamtschau der Untersuchungsbefunde keine geeigneten standortseitigen bzw. topografischen Rahmenbedingungen für die Etablierung des geplanten Lebensmittel-Vollsortiments nebst Getränkemarkt. Trotz der 'auf den ersten' Blick durchaus guten standortseitigen Rahmenbedingungen (Nahpotenzial, gute verkehrliche Erreichbarkeit, Agglomerations- und Synergieeffekte mit dem nordöstlich benachbarten Netto-Markt) schränken die Abstandsflächen entlang der die Fläche in west-östlicher Richtung überspannenden Freileitung die faktisch bebaubare Fläche deutlich ein. Das größte 'Manko' stellt wie auch bereits im Zusammenhang mit der Bewertung der Fläche 5 dargestellt - die Lage der Fläche innerhalb des gemeindlich definierten Überschwemmungsgebiets der Bibert (Stand 09.06.2020) dar, welche klar gegen eine Bebauung dieses auch naturräumlich sensiblen Talraums (Stichwort "Frischlufschneise") spricht. Nicht zuletzt würde mit einer Bebauung der in Rede stehenden Fläche auch ein erheblicher Eingriff in das kommunale Entsorgungssystem (unterirdisch verlaufende Abwasserkanäle) einhergehen.
--------------	--

Mögl. Alternativ-Standort Fläche 13 (zwischen Ginsterweg und Tennisplätzen), Größe rd. 9.200 m²



Blick nach Süden (vom Fuß- und Radweg)



Blick nach Südwesten (vom Fuß- und Radweg)

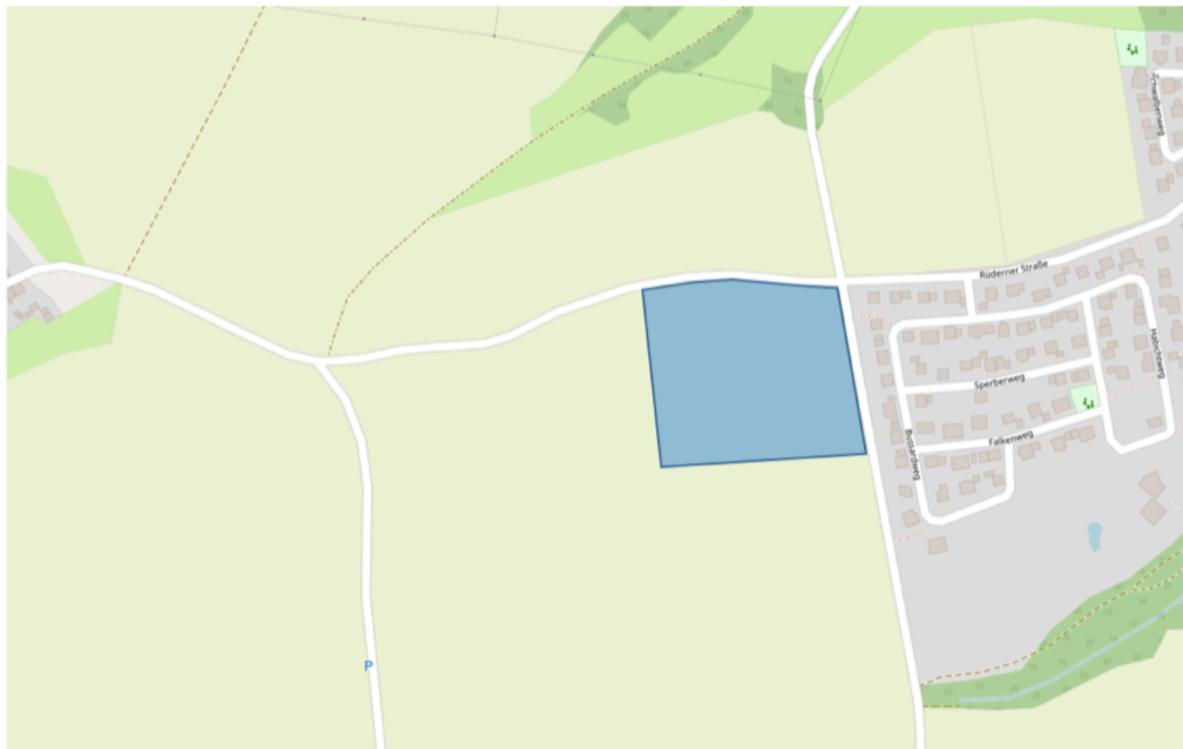
Mögl. Alternativ-Standort	Fläche 13 (zwischen Ginsterweg und Tennisplätzen), Größe 9.200 m²
Lage	Derzeit als Grünland genutzte, in nördlicher und in West-Ost-Richtung abfallende Fläche (Flur-Nr. 871, 872) im Südosten des Kernortes Dietenhofen zwischen einem Fuß- und Radweg im Norden, Baumbewuchs im Osten und Süden (nebst landwirtschaftlich genutzten Flächen) und Wohnbebauung im Westen gelegen.
Umfeld- und Nutzungsstrukturen	Norden: Kleingartensiedlung, Fuß- und Radweg auf der früheren Bahntrasse, Grünlandnutzung und Moosmühle; Osten: Baumreihe, im weiteren Verlauf Anlagen des Tennisclubs Dietenhofen und Hotel Moosmühle situiert; Süden: Waldstück.
bestehendes Baurecht	Derzeit kein Baurecht. Im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.
Planungen	k.A.

STÄRKEN		SCHWÄCHEN	
Einzelhandel	Ausreichend dimensioniertes Areal für einen Vollsortimenter nebst Getränkemarkt. Gewisser Nahpotenzialsockel innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereichs vorhanden (Wohngebiete im westlichen Standortumfeld).	Einzelhandel	Einzelhändlerisch isolierte und introvertierte Lage, keine Einsehbarkeit bzw. Fernwirkung von örtlichen Hauptverkehrsachsen gegeben. Abstandsflächen zu der in nord-südlicher Richtung das Areal durchziehenden Freileitung schränken Bebauung ein.
Städtebau	-	Städtebau	Ungünstige Topografie, Fläche fällt nach zwei Seiten (nach Norden und Osten) ab.
Verkehr	Sehr gute fußläufige und radmobile Anbindung des Projektareals aus westlich benachbartem Wohngebiet über Fuß- und Radwege gegeben.	Verkehr	Areal derzeit mit dem Pkw nicht direkt erreichbar. Derzeit einzige Anfahrtsmöglichkeit in die Nähe der Fläche über Ansbacher Straße und wenig leistungsfähige Wohngebietsstraßen Ginsterweg und Rosenstraße gegeben. Anfahrt aus dem Nordosten des Kernortes derzeit nur über Umweg (Ansbacher Straße) möglich.

CHANCEN		RISIKEN	
Einzelhandel	-	Einzelhandel	-
Städtebau	-	Städtebau	Aufgrund der ungünstigen Topografie wäre Bebauung nur mit erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild möglich. Großflächiger Supermarkt stört kleinteilige und durch Freiflächen bzw. Waldstreifen gekennzeichnete Umfeldstrukturen.
Verkehr	-	Verkehr	Ausbau der bestehenden kaum leistungsfähigen Zuwegung und Schaffung einer direkten Zufahrt auf das Projektareal greift in Wohnumfeld der dortigen Bevölkerung ein und lässt Nutzungskonflikte (Stichwort Lärmemissionen) erwarten.

FAZIT	Die städtebaulich-integrierte mögliche Alternativ-Fläche zwischen dem Ginsterweg und den Anlagen des Tennisclubs Dietenhofen bietet aus Gutachtersicht keine geeigneten standortseitigen Voraussetzungen für die Etablierung eines Vollsortimenters nebst Getränkemarkt. Hierfür spricht neben der ungünstigen Topografie der Fläche selbst (Hangneigung nach zwei Seiten), der eingeschränkten Flächennutzbarkeit (Abstandsflächen wegen Freileitung) und der einzelhändlerisch isolierten Lage v.a. die derzeit fehlende verkehrliche Erschließung, die nur mit erheblichen Eingriffen, auch in das Umfeld der westlich benachbarten Wohnbevölkerung zu realisieren wäre. Insofern sind im Falle einer Bebauung dieser ohnehin aus topografischen und einzelhändlerischen Gesichtspunkten ungeeigneten Fläche erhebliche Nutzungskonflikte zu erwarten.
--------------	--

Mögl. Alternativ-Standort Fläche 14 (westlich des Wohngebietes Bussardweg), Größe 43.400 m²



Blick nach Osten (von der Rüderner Straße)



Blick nach Westen (von der Rüderner Straße)

Mögl. Alternativ-Standort	Fläche 14 (westlich des Wohngebietes Bussardweg), Größe rd. 43.400 m²
Lage	Derzeit landwirtschaftlich genutzte, nach Norden leicht geneigte Fläche (Flur-Nr. 694, im Privateigentum) am westlichen Ortsrand des Kernorts Diethofen zwischen der Rüderner Straße im Norden, einer parallel zum Bussardweg verlaufenden Straße sowie weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden und Westen gelegen.
Umfeld- und Nutzungsstrukturen	Im näheren und weiteren nördlichen, südlichen und westlichen Standortumfeld erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich benachbart schließt sich ein Wohngebiet mit vereinzelt Dienstleistungsnutzungen (u.a. Rechtsanwalt, Friseur) an, im weiteren nordöstlichen Standortumfeld erstrecken sich die Bauabschnitte 1 und 2 des geplanten
bestehendes Baurecht	Derzeit kein B-Plan. Lt. Flächennutzungsplan Einstufung als landwirtschaftliche Fläche.
Planungen	k.A.

STÄRKEN		SCHWÄCHEN	
Einzelhandel	Großzügig bemessene Grundstücksgröße mit günstigem Flächenzuschnitt. Bedeutendes Nahpotenzial (Wohnbevölkerung) im östlichen Standortumfeld. Zusätzlicher Potenzialzuwachs im Zuge der Entwicklung des nordöstlich gelegenen zukünftigen Wohngebietes nördlich der Rüderner Straße zu erwarten. Sehr gute Einsehbarkeit aus westlicher Richtung vom Hauptverkehrsträger Rüderner Straße gegeben.	Einzelhandel	Aufgrund vorgelagerter Wohnbebauung und Baumbewuchs stark eingeschränkte Einsehbarkeit vom Hauptverkehrsträger Rüderner Straße aus östlicher Richtung gegeben. Unter Einzelhandelaspekten solitäre Lage, demzufolge keine Agglomerations- bzw. Synergieeffekte z.B. durch weiteren nahversorgungsorientierten Einzelhandel zu erwarten.
Städtebau	-	Städtebau	Leichte Hangneigung der Fläche in nördlicher Richtung.
Verkehr	Befriedigende Pkw-Erreichbarkeit innerhalb des Kernorts Diethofen sowie aus den weit westlich bzw. nordwestlich gelegenen Ortsteilen Rüdern und Leonrod festzustellen. Gute fußläufige und radmobile Erreichbarkeit aus östlich benachbartem Wohngebiet gegeben.	Verkehr	Keine ÖPNV-Haltestelle in fußläufiger Distanz gegeben. Aktuell keine Querungshilfe für Fußgänger im Bereich der Rüderner Straße sowie der südlich abzweigenden direkten Zufahrtsstraße auf Standorthöhe vorhanden. Derzeit keine direkte fußläufige Anbindung aufgrund eines fehlenden durchgängigen Fußwegs entlang der Zufahrtsstraße gegeben. Zufahrtsstraße derzeit relativ schmal bemessen für die Aufnahme von Liefer- und Kundenverkehr.

CHANCEN		RISIKEN	
Einzelhandel	Schaffung eines nahpotenzialorientierten Einzelhandelsangebots.	Einzelhandel	-
Städtebau	-	Städtebau	Beeinträchtigung des Ortseingangsbildes durch großflächigen Einzelhandel und Verschiebung der heutigen Bebauungsgrenze. Lämbelästigung durch Kunden- und Anlieferverkehr für Anwohner im direkten Standortumfeld der südlich von der Rüderner Straße abzweigenden Zufahrtsstraße sowie entlang der Rüderner Straße zu erwarten.
Verkehr	Der seit Anfang März 2019 eingerichtete kostenlose Bürgerbus des Marktes Diethofen erlaubt auch in ihrer Mobilität eingeschränkten Bürgern eine direkte Erreichbarkeit des Areals.	Verkehr	Entwicklung dieses einzelhändlerisch solitär gelegenen Standorts erzeugt zusätzliche Verkehrsströme.

FAZIT	Der mögliche Alternativ-Standort am westlichen Ortsrand des Kernorts Diethofen an der Rüderner Straße zeichnet sich zunächst durch sein 'üppig' bemessenes Flächenpotenzial sowie seine gute Pkw-Erreichbarkeit aus dem Kernort Diethofen sowie den westlich bzw. nordwestlich gelegenen Ortsteilen Rüdern und Leonrod aus, wobei im Falle einer einzelhändlerischen Entwicklung auch Lärmbelästigungen für Anwohner durch Kunden- und Anlieferverkehre entlang der Rüderner Straße zu erwarten wären. Auch ließe sich von diesem Standort aus ein bedeutendes fußläufig anteiliges Einzugsgebiet adressieren. Wenngleich die topografischen Gegebenheiten somit nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, wäre aus Gutachtersicht die Etablierung eines Supermarktes an diesem unter einzelhändlerischen Gesichtspunkten isolierten Standort auch vor dem Hintergrund der dadurch zusätzlich generierten Verkehrsströme im Gemeindegebiet und davon ausgehender Lärmbelästigungen für Anwohner entlang der Rüderner Straße durch Kunden- und Anlieferverkehre dennoch eher kritisch zu bewerten. Auch würde im Falle einer den Aussagen im Flächennutzungsplan entgegenstehenden Bebauung das Ortseingangsbild durch die Verschiebung der heutigen Bebauungsgrenze nicht unerheblich beeinträchtigt werden. Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die Fläche für eine einzelhändlerische Nutzung ohnehin nicht zur Verfügung steht, da eine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers nachweislich nur unter der Maßgabe einer perspektivischen Nutzung als Wohnbaufläche bzw. -erwartungsland besteht.
--------------	---

2.3 Bewertungsraster

Bewertung der Standort-Eignung für einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter nebst Getränkemarkt und Bäckerei	Flächen:	Mikro-Standort (Industriestraße)	Fläche 1 (westliche Rüderner Straße)	Fläche 2 (aktueller Edeka-Standort)	Fläche 3 (Privateigentum)	Fläche 4 (ehem. Fa. Linhardt)	Fläche 5 (Nürnberger Straße)
		geeignet (+) bedingt geeignet (o) nicht geeignet (-)	+/o/-	+/o/-	+/o/-	+/o/-	+/o/-
Kriterien zur Prüfung der grundsätzlichen Eignung:							
1. Nutzungsstrukturelle Gegebenheiten							
Grundstück							
Aktuelles Planungsrecht		-	-	-	-	-	-
Größe		+	+	-	+	-	o
Zuschnitt		+	+	-	+	o	-
perspektivische Entwicklungs-/Erweiterungsmöglichkeiten		o	+	-	+	-	-
Topographie		o	+	+	+	+	+
voraussichtliche Flächenverfügbarkeit		+	-	+	-	-	+
Verkehrsanbindung/ Erreichbarkeit							
Entfernung zum übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetz (Autobahnzubringer, Bundes-/Staatsstraße)		+	o	o	+	+	+
Leistungsfähigkeit/ Dimensionierung der Zubringerstraße*		+	+	o	+	+	+
Erreichbarkeit ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer		o	+	+	+	+	+
2. Städtebauliche Auswirkungen							
Lage, Nutzungsverträglichkeit und Verkehr							
Lärmbelastung für Umfeldnutzungen durch Anliefer-, Ziel- und Quellverkehr		+	-	-	+	+	+
Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen (Einfügung nach Art, Maß und Nutzung)		+	o	o	+	+	-
Städtebaulicher Siedlungszusammenhang (integrierte Lage)		-	+	+	+	+	+
Landschafts- und Ortsbild							
Erschließungsverträglichkeit Landschaftsbild		o	o	o	+	+	-
Einfügung in bestehendes Ortsbild		o	o	+	+	+	-
Beeinträchtigung des Ortseingangsbildes		o	o	+	+	+	-
Beitrag zur Konzentration von Nutzungen		+	-	-	o	o	+
Einhaltung des Abstandes zu schützenswerten Gebieten und Objekten		+	+	-	+	+	-
Einfluss auf Versorgung der Bevölkerung							
Nahpotenzial im näheren Umfeld		-	+	+	+	+	o
Einfügung in bestehende und geplante Zentrenstruktur		-	-	o	-	-	-
Zusammenfassende Bewertung der Standort-Eignung für einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter nebst Getränkemarkt und Bäckerei		geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	bedingt geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet

* Beurteilung aufgrund derzeitiger gegebener Erschließung.

Die nebenstehende Tabelle gibt einen Überblick zu den relevanten Bewertungskriterien für die untersuchten Standorte.

	Flächen:	Fläche 6 (neben Schule u. Kindergarten)	Fläche 7 (Grundgraben nördlich des Fuß- und Radwegs/Verlängerung Pestalozzistraße)	Fläche 8 (Grundgraben südlich des Fuß- und Radwegs/Verlängerung Pestalozzistraße)	Fläche 9 (westlich Hagelsbergweg)	Fläche 10 (östlich Hagelsbergweg)
Bewertung der Standort-Eignung für einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter nebst Getränkemarkt und Bäckerei						
		geeignet (+) bedingt geeignet (o) nicht geeignet (-)	+/o/-	+/o/-	+/o/-	+/o/-
Kriterien zur Prüfung der grundsätzlichen Eignung:						
1. Nutzungsstrukturelle Gegebenheiten						
Grundstück						
	Aktuelles Planungsrecht	-	-	-	-	-
	Größe	o	+	o	+	+
	Zuschnitt	o	+	-	+	+
	perspektivische Entwicklungs-/Erweiterungsmöglichkeiten	-	+	-	+	+
	Topographie	-	-	-	o	o
	voraussichtliche Flächenverfügbarkeit	-	-	+	o	o
Verkehrsanbindung/ Erreichbarkeit						
	Entfernung zum übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetz (Autobahnzubringer, Bundes-/Staatsstraße)	o	o	o	o	o
	Leistungsfähigkeit/ Dimensionierung der Zubringerstraße*	-	o	o	o	o
	Erreichbarkeit ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer	+	o	o	+	+
2. Städtebauliche Auswirkungen						
Lage, Nutzungsverträglichkeit und Verkehr						
	Lärmbelastung für Umfeldnutzungen durch Anliefer-, Ziel- und Quellverkehr	-	o	o	-	-
	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen (Einfügung nach Art, Maß und Nutzung)	-	-	-	o	o
	Städtebaulicher Siedlungszusammenhang (integrierte Lage)	+	+	+	+	+
Landschafts- und Ortsbild						
	Erschließungsverträglichkeit Landschaftsbild	-	-	-	o	o
	Einfügung in bestehendes Ortsbild	-	-	-	o	o
	Beeinträchtigung des Ortseingangsbildes	+	+	+	o	o
	Beitrag zur Konzentration von Nutzungen	-	-	-	-	-
	Einhaltung des Abstandes zu schützenswerten Gebieten und Objekten	-	-	-	+	o
Einfluss auf Versorgung der Bevölkerung						
	Nahpotenzial im näheren Umfeld	+	o	o	+	+
	Einfügung in bestehende und geplante Zentrenstruktur	-	-	-	-	-
Zusammenfassende Bewertung der Standort-Eignung für einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter nebst Getränkemarkt und Bäckerei		nicht geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	bedingt geeignet	bedingt geeignet

* Beurteilung aufgrund derzeitig gegebener Erschließung.

	Fläche 11 (westlich Sachsenstraße bzw. Haunolds-hofener Weg)	Fläche 12 (westlich der Moosmühle)	Fläche 13 (zwischen Ginsterweg und Tennisplatz)	Fläche 14 (westlich des Wohngebietes Bussardweg)
Bewertung der Standort-Eignung für einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter nebst Getränkemarkt und Bäckerei				
	geeignet (+) bedingt geeignet (o) nicht geeignet (-)	+/o/-	+/o/-	+/o/-
Kriterien zur Prüfung der grundsätzlichen Eignung:				
1. Nutzungsstrukturelle Gegebenheiten				
Grundstück				
Aktuelles Planungsrecht	-	-	-	-
Größe	+	+	0	+
Zuschnitt	-	-	+	+
perspektivische Entwicklungs-/Erweiterungsmöglichkeiten	0	+	-	+
Topographie	-	+	-	+
voraussichtliche Flächenverfügbarkeit	+	-	-	-
Verkehrsanbindung/ Erreichbarkeit				
Entfernung zum übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetz (Autobahnzubringer, Bundes-/Staatsstraße)	0	+	-	0
Leistungsfähigkeit/ Dimensionierung der Zubringerstraße*	0	0	-	+
Erreichbarkeit ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer	0	+	+	+
2. Städtebauliche Auswirkungen				
Lage, Nutzungsverträglichkeit und Verkehr				
Lärmbelastung für Umfeldnutzungen durch Anliefer-, Ziel- und Quellverkehr	-	0	-	-
Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen (Einfügung nach Art, Maß und Nutzung)	-	-	-	0
Städtebaulicher Siedlungszusammenhang (integrierte Lage)	+	+	+	+
Landschafts- und Ortsbild				
Erschließungsverträglichkeit Landschaftsbild	-	-	-	0
Einfügung in bestehendes Ortsbild	-	-	-	0
Beeinträchtigung des Ortseingangsbildes	+	+	+	0
Beitrag zur Konzentration von Nutzungen	-	0	-	-
Einhaltung des Abstandes zu schützenswerten Gebieten und Objekten	-	-	-	+
Einfluss auf Versorgung der Bevölkerung				
Nahpotenzial im näheren Umfeld	0	0	0	+
Einfügung in bestehende und geplante Zentrenstruktur	-	-	-	-
Zusammenfassende Bewertung der Standort-Eignung für einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter nebst Getränkemarkt und Bäckerei	nicht geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	bedingt geeignet

* Beurteilung aufgrund derzeitiger gegebener Erschließung.

3 Fazit

In der Zusammenschau der Untersuchungsbefunde lässt sich abschließend feststellen, dass der innerhalb einer städtebaulichen Randlage gelegene **Mikro-Standort** im Norden von Dietenhofen (Gewerbegebiet westlich der Neustädter Straße auf Höhe des Kreisverkehrs Neustädter-/Industriestraße) über **standortseitig noch günstige Rahmenbedingungen** für die Etablierung des geplanten Edeka-Supermarktes nebst Getränkemarkt und Bäckerei verfügt. Hierbei ist zunächst das **ausreichend groß bemessene und günstig zugeschnittene Projektgrundstück** anzuführen, welches eine wirtschaftlich nachhaltig tragfähige Größenordnung der angedachten Nutzungsbausteine erlaubt. Darüber hinaus können die geplanten Nahversorgungsbetriebe die bereits im östlichen Standortumfeld **vorhandenen Anbieter Norma und Markgrafen Getränkemarkt qualifiziert ergänzen** und damit einen wichtigen Beitrag zur **Konzentration von Nutzungen** leisten, was nicht zuletzt auch Verkehrsströme innerhalb des Gemeindegebiets ‚bündelt‘. **Negativ** ist hingegen zu werten, dass aufgrund der Entfernung zum weiter südlich gelegenen Wohngebiet (mehr als 800 m) von einem **anteilig fußläufigen Einzugsgebiet nicht ausgegangen** werden kann. Dank des Anfang März 2019 vom Markt Dietenhofen eingeführten Bürgerbusses wird jedoch gerade für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen eine Erreichbarkeit des Standortbereichs gewährleistet und somit das ‚Manko‘ des fehlenden anteilig fußläufigen Einzugsbereichs zumindest ‚abgemildert‘.

Demgegenüber stellt der **städtebaulich-integrierte Bestandsstandort** des Edeka-Supermarktes an der **Rüderner Straße** aufgrund der selbst für einen modernen Vollsortimenter **zu geringen Grundstücksgröße** keine geeignete Alternative dar. Nachdem Flächenerweiterungen aufgrund der schwierigen topografischen Gegebenheiten innerhalb des Talraums des Höllgrabens (Hanglage nach Süden, Biotop-Strukturen im Westen) nur mit erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild bzw. den Naturraum zu realisieren sein dürften, bliebe aus Gutachtersicht nur das ‚Ausweichen in die Höhe‘, sprich der Bau einer kostspieligen mehrgeschossigen und damit einzelhändlerisch-funktional keineswegs unproblematischen Immobilie mit entsprechenden Risiken (Stichwort Refinanzierung) auch hinsichtlich der Kundenakzeptanz. Ein Neubau am Bestandsstandort hätte zudem eine Versorgungslücke für die örtliche Bevölkerung während der Bauphase zur Folge. Nicht zuletzt würde eine derartige massive und das städtebauliche Umfeld störende Bebauung auch die **Funktion des Talraums (Höllgraben) als ‚Frischluftschneise‘ negativ** beeinflussen.

Bedingt geeignete standortseitige Rahmenbedingungen sind hinsichtlich der **städtebaulich-integrierten Fläche an der Neustädter Straße** festzustellen. Wenngleich diese aufgrund ihrer sowohl verkehrs- als auch nahpotenzialorientierten Lage sowie ihrer Dimensionierung geeignet wäre, ist die Flächenverfügbarkeit für die geplanten Nahversorgungsnutzungen aufgrund der fehlenden Verkaufsabsicht des Eigentümers, welche dem Markt Dietenhofen schriftlich mitgeteilt wurde, auszuschließen. Auch für die direkt **westlich benachbarte Fläche (ehem. Linhardt)** sind rein standortseitig **bedingt geeignete Rahmenbedingungen** gegeben. Einschränkend ist jedoch darauf hinzuweisen, dass nach detaillierter Prüfung der Standortgüte durch den Architekten des Vorhabenträgers eine Realisierung des Vorhabens in der geplanten absatzwirtschaftlich tragfähigen Größenordnung aufgrund fehlender Abstandsflächen

auszuschließen ist. Nicht zuletzt steht die Fläche nach dem erfolgten Verkauf am 26.02.2021 und der vom neuen Eigentümer beabsichtigten Umnutzung in einen Dienstleister- und Handwerker-Hof ohnehin nicht mehr zur Verfügung.

Für die **städtebaulich-integrierte mögliche Entwicklungsfläche am westlichen Ortsrand des Kernortes Dietenhofen (westliche Rüderner Straße)** sprechen zwar das ‚üppige‘ Flächenpotenzial, die gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie ihre nahpotenzialorientierte Lage ‚auf den ersten Blick‘ für eine Belegung. Dem steht jedoch die gemeindliche Planung eines Wohngebietes (WA) entgegen, für das zwischenzeitlich ein bestandskräftiger Bebauungsplan (Nr. 40 „Nördlich der Rüderner Straße Bauabschnitt 2“) vorliegt. Auch vor dem Hintergrund des bereits überplanten östlich angrenzenden Wohngebietes (Bauabschnitt 1) sowie der wichtigen Bedeutung als Wohnentwicklungsfläche für den Markt Dietenhofen, die sich auch in der Nachfrage entsprechend widerspiegelt, sollte daher von einer einzelhändlerischen Entwicklung, die letztlich auch Lärmemissionen für die im Umfeld der Rüderner Straße lebende Wohnbevölkerung zur Folge hätte, abgesehen werden.

Die unweit westlich gelegene mögliche Entwicklungsfläche **westlich des Bussardwegs** bietet aufgrund ihrer guten verkehrlichen Erreichbarkeit, der nahpotenzialorientierten Lage sowie eines nur leicht geneigten Flächenprofils in Verbindung mit einer ‚üppigen‘ Flächengröße grundsätzlich durchaus geeignete standortseitige Rahmenbedingungen für die Aufnahme eines Supermarktes nebst Getränkemarkt und Bäckerei. Einschränkend ist jedoch auf die einzelhändlerische Solitärlage zu verweisen, die zusätzliche Verkehrsströme generiert und Lärmbelästigungen für Anwohner entlang der Rüderner Straße zur Folge haben dürfte. Auch würde durch eine einzelhändlerische Nutzung die derzeitige Bebauungsgrenze weiter nach Westen verschoben und das Ortseingangsbild beeinträchtigt werden. Dies widerspricht nicht zuletzt auch dem Flächennutzungsplan, der ganz bewusst keine Siedlungsentwicklung für diesen Standort vorsieht. Im Übrigen steht die Fläche aufgrund der ausschließlich für eine perspektivische Nutzung als Wohnbaufläche bzw. -erwartungsland bestehenden Verkaufsabsicht des Eigentümers ohnehin nicht zur Verfügung.

‚Auf den ersten Blick‘ günstige standortseitige Rahmenbedingungen lassen sich im Hinblick auf die Flächen **westlich und östlich des Hagelsbergwegs** erkennen, die sich insbesondere durch ihre Flächenpotenziale in Verbindung mit einem fußläufig anteiligen Einzugsgebiet auszeichnen. Eingeschränkt wird die Standortgüte jedoch durch die Hangneigung der Flächen (insb. östlich des Hagelsbergwegs) sowie die verkehrlichen Folgeeffekte eines großflächigen Nahversorgers und die damit verbundenen Lärmbelästigungen für die Anwohner im Umfeld des Hagelsbergwegs. Auch würde eine Bebauung das Ortseingangsbild beeinträchtigen und den Aussagen im Flächennutzungsplan widersprechen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass für die Fläche westlich des Hagelsbergwegs eine Verfügbarkeit aufgrund der nachweislich nicht vorhandenen Verkaufsabsicht des Privateigentümers (Flurstück 460) bzw. aufgrund der heutigen Nutzung als Weideland (Flurstück 458) mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist. Mit Blick auf die Fläche östlich des Hagelsbergwegs hat die Abfrage der Verkaufsbereitschaft ergeben, dass von den drei Parzellen lediglich die nördliche (Flurstück 462) für eine einzelhändlerische Nutzung in Frage kommt. Während für die südlich angrenzende Fläche die Verkaufsbereitschaft unter dem Vorbehalt einer Wohngebietsausweisung steht, dürfte in Anbetracht der fehlenden Rückmeldung des Eigentümers des direkt an die Wohnbebauung angrenzenden Flurstücks 464 eine Flächenverfügbarkeit mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen sein. Somit kommt für eine mögliche Bebauung nur das im nördlichen Randbereich befindliche Flurstück in Frage,

wobei aufgrund der Bebauungslücke in Richtung des südlich gelegenen Wohngebietes hinter die städtebauliche Integration dieser Fläche dann ein deutliches ‚Fragezeichen‘ zu setzen ist.

In der Summe ungeeignete Standortvoraussetzungen für die Etablierung eines großflächigen Supermarktes nebst Getränkemarkt und Bäckerei bestehen auch für die ebenfalls untersuchte mögliche Alternativ-Fläche an der **Nürnberger Straße**. Wenngleich die direkte Nähe zum bestehenden Netto-Markt sowie ein gewisser Nahpotenzialsockel im nördlichen Umfeld durchaus positiv zu werten sind, würde eine Bebauung des sensiblen Talgrunds der Bibert erhebliche Eingriffe in den Naturraum bedeuten und die Funktion des Talraumes als ‚Frischluftschneise‘ beeinträchtigen. Nicht zuletzt ist aufgrund der Lage des Areals innerhalb des gemeindlich festgestellten Überschwemmungsgebietes und der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Einstufung des Talraums als geschützter Landschaftsbestandteil grundsätzlich von einer Bebauung abzusehen.

Auch hinsichtlich der unweit westlich gelegenen möglichen Alternativ-Fläche **westlich der Moosmühle** sprechen im Wesentlichen topografische Gründe (Lage innerhalb des Überschwemmungsbereichs der Bibert, Beeinträchtigung der Funktion des Talraumes als ‚Frischluftschneise‘) aus Gutachtersicht gegen eine einzelhändlerische Bebauung.

Für die städtebaulich-integrierte mögliche Alternativ-Fläche zwischen **Ginsterweg und Tennisplätzen** lassen sich aufgrund der starken Hangneigung der Fläche, der baulichen Einschränkungen durch die einzuhaltenden Abstandsflächen im Zusammenhang mit der das Areal durchziehenden Freileitung, einer fehlenden direkten verkehrlichen Anbindung, einer einzelhändlerisch extrem introvertierten Lage sowie zu erwartender Nutzungskonflikte mit der Wohnbevölkerung (Stichwort Lärmbelästigung) in der Summe ebenfalls keine geeigneten standortseitigen bzw. topografischen Rahmenbedingungen für die Errichtung eines großflächigen Supermarktes nebst Getränkemarkt und Bäckerei erkennen.

Auch für die möglichen Alternativ-Flächen **neben Schule und Kindergarten** sowie **nördlich und südlich des Grundgrabens** lassen sich in der Gesamtbetrachtung **keine geeigneten standortseitigen bzw. topografischen Rahmenbedingungen** für die Aufnahme eines großflächigen Supermarktes nebst Getränkemarkt und Bäckerei konstatieren. Hinsichtlich der erstgenannten Fläche sprechen v.a. deren ungünstige Topografie (Neigung nach drei Seiten bzw. ‚Kuppenlage‘), eine fehlende leistungsfähige Zufahrt über die Wohngebietsstraße Pestalozzistraße sowie daraus resultierende Konflikte mit den umliegenden Nutzungen (Lärmbelästigung für Anwohner, Kindergarten u. Schule) gegen eine Bebauung, die nicht zuletzt auch den Aussagen des Flächennutzungsplans widerspricht (Vorrangfläche für Schule). Bezüglich der an sich großzügig bemessenen Fläche nördlich des Grundgrabens ist anzuführen, dass v.a. aufgrund der starken Hangneigung der Fläche in west-östlicher Richtung in Verbindung mit Biotop-Strukturen im westlichen Randbereich eine Bebauung mit erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild verbunden wäre. Darüber hinaus würden die positiven Effekte einer wohnortnahen Versorgungsmöglichkeit aufgrund des starken Anstiegs des Fuß- und Radwegs (östliche Verlängerung der Pestalozzistraße) in Richtung des westlich benachbarten Wohngebietes sowie einer fehlenden direkten fußläufigen Anbindung des östlich gelegenen Wohngebietes in der Praxis ohnehin eher überschaubar ausfallen. Die Fläche **südlich des Grundgrabens** dürfte aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Flächengröße in Verbindung mit einem ungünstigen Flächenzuschnitt für eine Bebauung mit

einem Supermarkt nebst Getränkemarkt und Bäckerei ebenfalls kaum in Frage kommen. Zudem ist auf dieser Fläche die Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung geplant.

Hinsichtlich der ebenfalls untersuchten möglichen Alternativ-Fläche **westlich der Sachsenstraße bzw. des Haunoldshofener Wegs** sind ebenfalls keine geeigneten Standortvoraussetzungen für einen möglichen Supermarkt nebst Getränkemarkt und Bäckerei festzustellen. Neben der einzelhändlerisch introvertierten und verkehrlich eher umständlich erreichbaren Lage des Areals spricht aus Gutachtersicht v.a. die Hanglage der Fläche nach Osten und insbesondere nach Norden in Richtung des Talgrundes gegen eine Bebauung, welche nur mit erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild und in die vorhandenen Biotop-Strukturen überhaupt zu realisieren wäre und im Übrigen der seitens der Gemeinde Dietenhofen für dieses Areal angestrebten städtebaulichen Entwicklung (Potenzialfläche für Wohngebietserweiterung) widerspräche. Weiterhin ist anzuführen, dass die fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten im nördlichen Standortumfeld bzw. im Talgrund aufgrund des starken Höhenversatzes und eines dementsprechend steilen Aufstiegs (z.T. mit Treppen) gerade auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen deutlich eingeschränkt ist und sich somit mögliche positive Effekte einer wohnortnahen Versorgung vornehmlich auf das niveaugleiche östlich angrenzende Wohngebiet beziehen dürften.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass in der Marktgemeinde Dietenhofen **,auf den ersten Blick‘ fünf durchaus geeignete städtebaulich-integrierte Flächen** für die Aufnahme der geplanten Nahversorgungsbetriebe bestehen. Hinsichtlich der grundsätzlich durchaus geeigneten Fläche 4 (ehem. Fa. Linhardt) hat eine genauere Prüfung seitens des Vorhabenträgers jedoch ergeben, dass die geplante absatzwirtschaftlich tragfähige Größenordnung der geplanten Nahversorgungsbetriebe aufgrund fehlender Abstandsflächen dort nicht zu realisieren sein dürfte. Im Übrigen steht die Fläche nach dem am 26.02.2021 erfolgten Verkauf und der beabsichtigten Umnutzung in einen Dienstleister- und Handwerker-Hof ohnehin nicht mehr zur Verfügung. Mit Blick auf die Fläche 10 (östlich des Hagelsbergwegs) wäre nach Prüfung der Verkaufsbereitschaft der drei in Privateigentum befindlichen Flurstücke lediglich im nördlichen Randbereich eine Bebauung möglich, wobei dies eine Baulücke in südlicher Richtung (Wohngebiet) zur Folge hätte. Damit wäre jedoch aus gutachterlicher Sicht hinter die städtebauliche Integration eines solchen Standorts ein deutliches ‚Fragezeichen‘ zu setzen. Die verbleibenden drei Standorte (Flächen 3, 9 und 14) dürften aufgrund der nachweislich (im Hinblick auf die Fläche 3) bzw. nahezu ausgeschlossenen Verkaufsbereitschaft der Privateigentümer mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zur Verfügung stehen. Alles in allem bestehen somit aus Gutachtersicht keine realistischen Standortalternativen für den geplanten Supermarkt nebst Getränkemarkt und Bäckerei. Dies stellt aus Gutachtersicht ein nicht zu unterschätzendes **Risiko für die Weiterentwicklung und damit die Sicherstellung einer qualifizierten Nahversorgung** im Grundzentrum Dietenhofen dar. Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf die hohe Bedeutung dieses Vorhabens für den Ausbau und die Sicherstellung einer qualifizierten Nahversorgung in der Marktgemeinde Dietenhofen plädieren die Gutachter daher für die ausnahmsweise Ansiedlung des geplanten Edeka-Supermarktes nebst Getränkemarkt und Bäckerei am Projektstandort Industriestraße/Neustädter Straße.

Dieses Gutachten wurde erstellt von:

Dipl.-Geogr. Thomas Schwarzmann

Tel. +49 (0)911 / 9790793 22
Fax +49 (0)911 / 9790793 99
E-Mail ts@standort-kommune.de

Redaktionsschluss: 13. November 2019

Bildquellen: SK Standort & Kommune Beratungs GmbH

Kartengrundlage: openstreetmap.org

Diese Untersuchung fällt unter §2 Abs.2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.
Weitergabe, Vervielfältigungen, Veröffentlichung und Vertrieb (auch auszugsweise)
nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers.

SK Standort & Kommune Beratungs GmbH | Geschäftsführer: Wilfried Weisenberger | Benno-Strauß-Straße 7 (B) | 90763 Fürth | Tel.: 0911 979079310 | Fax: 0911 979079399 | www.standort-kommune.de
| E-Mail: kontakt@standort-kommune.de | Bankverbindung: Stadt- und Kreissparkasse Erlangen - IBAN DE86 7635 0000 0060 0337 87 BIC: BYLADEM1ERH | Amtsgericht Fürth - HRB 12830 | Ust-ID: DE 275792067