



**Beurteilung möglicher Flächenpotenziale
im Zusammenhang mit der geplanten Er-
weiterung eines NORMA-Lebensmittel-
discounters und eines Markgrafen-
Getränkemarktes in DIETENHOFEN**

**Auftraggeber: NORMA Lebensmittelfilialbe-
trieb Stiftung & Co. KG, Fürth**

November 2022

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	28
3	FAZIT	31

1 Ausgangslage, Auftrag und Methodik

Ausgangslage

Die Fa. NORMA betreibt seit mehreren Jahren einen Lebensmitteldiscounter in der Marktgemeinde DIETENHOFEN (Grundzentrum mit rd. 5.600 Einwohnern). Im Zuge der bevorstehenden Verlagerung des Edeka-Supermarktes in die direkte westliche Nachbarschaft und eines dementsprechend höheren Wettbewerbsdrucks in der Zukunft soll der Markt nun modernisiert und auf rd. 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Gleiches gilt auch für den östlich angrenzenden Markgrafen Getränkemarkt, der als wirtschaftlich selbstständige Einheit zu betrachten ist und zukünftig 400 m² Verkaufsfläche umfassen soll. Aus Sicht der Regierung von Mittelfranken verfügt der Projektstandort über keine städtebauliche Integration und wäre somit nicht genehmigungsfähig. Damit der im LEP aufgeführte Ausnahmetatbestand für derartige Standorte erfüllt ist, bedarf es daher einer Alternativstandortprüfung sämtlicher potenziell geeigneter Flächen in DIETENHOFEN. Hierzu kann nach Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken am 06.10. auf die bereits vorliegende Untersuchung zur Verlagerung von Edeka aus dem Jahr 2019 (aktualisiert 2020 und 2021) zurückgegriffen werden, die jedoch ‚im Lichte‘ aktueller Entwicklungen nochmals zu aktualisieren

ist. Der Fokus soll hier auf jene Standorte gelegt werden, die nach wie vor unbebaut und somit zumindest potenziell noch verfügbar sind.

Auftrag und Methodik

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage hat die Fa. NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG, Fürth, die SK Standort & Kommune Beratungs GmbH am 24. Oktober 2022 mit einer Standortuntersuchung beauftragt. Die Untersuchung umfasst folgende Bausteine:

- **Kurzskizzen zum Projekt-Standort des zu erweiternden NORMA-Marktes sowie zu möglichen Alternativ-Standorten**

Hierzu wurden unter Rückgriff auf die vorliegende Studie vom November 2019 (inkl. Ergänzungen im Juli 2020 und März 2021) 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 NORMA-Lebensmitteldiscounters nebst Getränkemarkt in Frage kommen könnten und welche Argumente für eine Erweiterung am Bestandsstandort anzuführen sind.

Methodik

Die nachstehenden Ausführungen basieren auf intensiven aktuellen Vor-Ort-Recherchen des Gutachters im Jahr 2019 bzw. 2021. Dabei wurden die seitens der Gemeindeverwaltung benannten möglichen Alternativ-Standorte¹ im Rahmen einer Begehung durch den Studienleiter bewertet und im Rahmen einer aktuellen Begehung auf ihre mögliche Eignung bzw. Bebaubarkeit nochmals überprüft.² Im Ergebnis wurden folgende Standorte aufgrund aktueller Veränderungen (November 2022) aus der vorliegenden Untersuchung geklammert:

1. Westliche Rüderner Straße – Fläche 1: aktuell laufen dort Erschließungsarbeiten (Anlage von Erschließungsstraßen) für die Entwicklung eines Wohngebietes. Eine potenzielle Flächennutzung durch NORMA scheidet damit auch aufgrund fehlender geeigneter Grundstücksgrößen aus.
2. Aktueller Edeka-Standort, Rüderner Straße – Fläche 2: keine Flächenverfügbarkeit gegeben, da der Eigentümer nach der geplanten

Verlagerung des Edeka-Marktes eine anderweitige Nutzung vorsieht.

3. Ehem. Fa. Linhardt – Fläche 4: Liegenschaft auf dem Grundstück wird aktuell genutzt.
4. Grundgraben südlich des Fuß- und Radwegs (Verlängerung Pestalozzistraße): Fläche steht aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Bebauung mit einer Tagespflegeeinrichtung nicht mehr zur Verfügung.
5. Projektstandort Edeka, Industriestraße. Fläche steht aufgrund der bevorstehenden Bebauung im Zuge der Verlagerung und Vergrößerung des Edeka-Supermarktes nicht zur Verfügung.

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

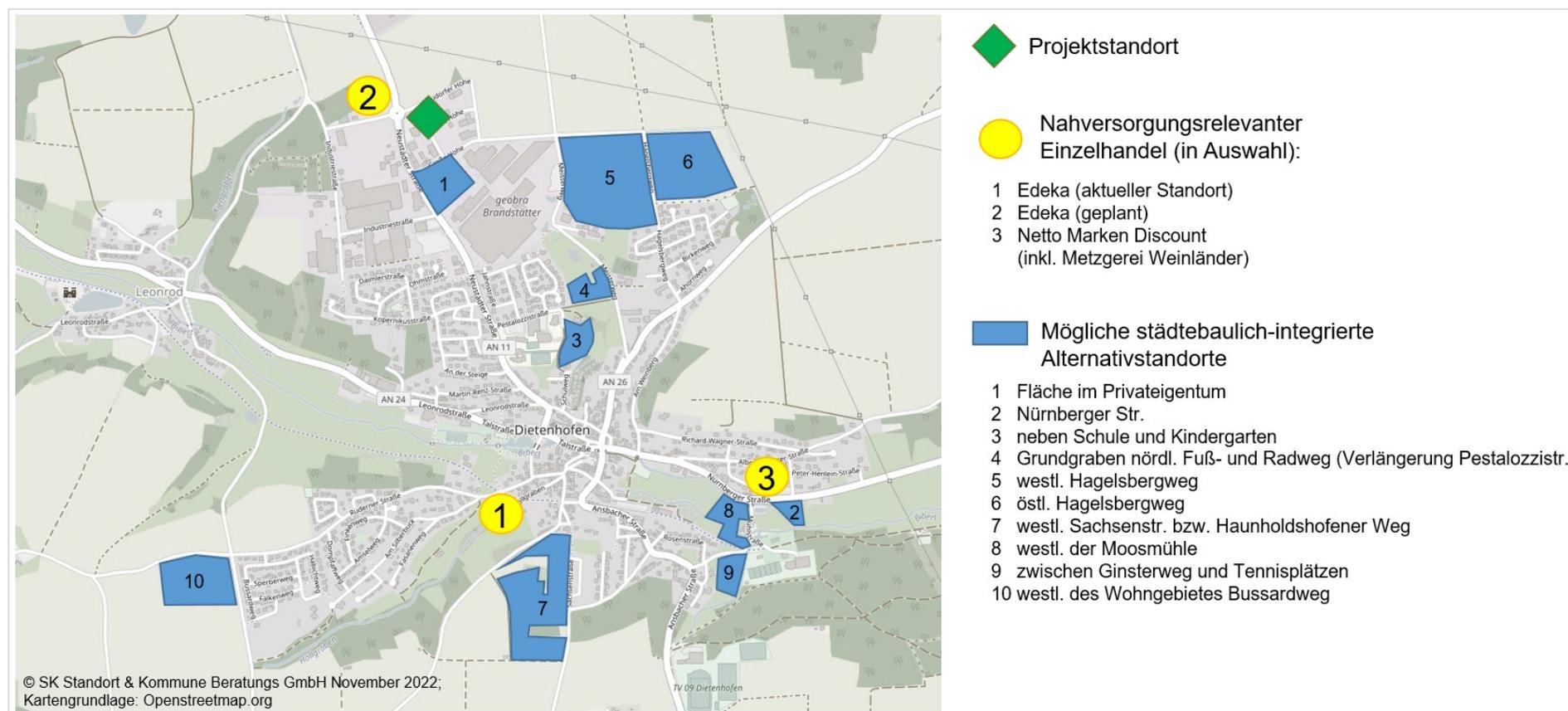
¹ Davon abgesehen sind lt. Aussage der Gemeindeverwaltung Diethofen keine weiteren geeigneten städtebaulich-integrierten Standortalternativen innerhalb des Kernorts vorhanden.

² Durchgeführt am 16. November 2022.

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 zu erweiternden NORMA-Marktes und Markgrafen Getränkemarktes wurden seitens der Gemeindeverwaltung sowie der Regierung von Mittelfranken 10 weitere zu untersuchende Entwicklungsflächen benannt:



Damit stehen folgende mögliche Alternativstandorte zur Untersuchung an:

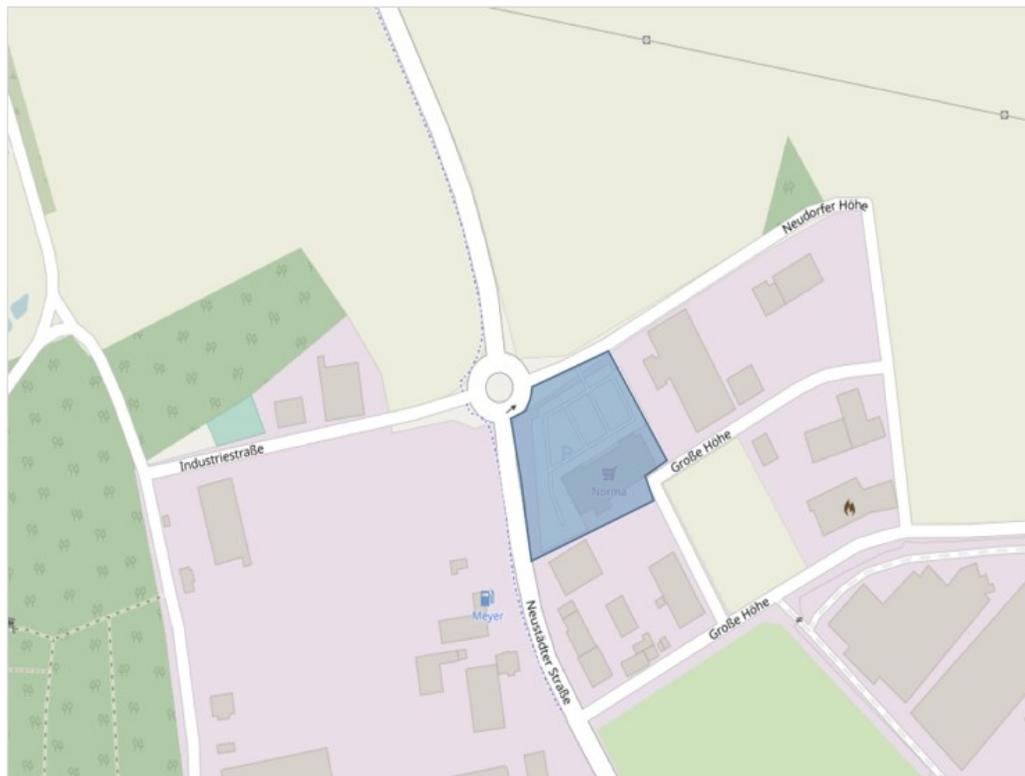
1. Fläche im Privateigentum (26.300 m²)
2. Nürnberger Straße' (7.650 m²)
3. neben Schule und Kindergarten
4. Grundgraben nördlich der nördlich des Fuß- und Radwegs (Verlängerung Pestalozzistraße, rd. 15.000 m²)
5. westlich Hagelsbergweg (101.400 m²)
6. östlich Hagelsbergweg (57.700 m²)
7. westlich Sachsenstraße bzw. Haunoldshofener Weg (78.200 m²)
8. westlich der Moosmühle (17.800 m²)
9. zwischen Ginsterweg und Tennisplatz (9.200 m²)
10. westlich des Wohngebietes Bussardweg (43.400 m²)

Im Folgenden werden die o.g. 10 möglichen Alternativ-Standorte hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Eignung für die Etablierung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters nebst Getränkemarkt 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 eines erweiterten NORMA-Lebensmitteldiscounters sowie eines Markgrafen Getränkemarktes aus Gutachtersicht in Frage kommen könnten.

2.2 Standortbewertungen

Mikro-Standort des zu erweiternden NORMA-Lebensmitteldiscounters und Markgrafen-Getränkemarktes (Neudorfer Höhe), Grundstücksgröße: rd. 9.200 m²



Blick nach Norden von der Neustädter Straße (AN 11)



Blick nach Süden von der Neustädter Straße (AN 11)

Mikro-Standort des zu erweiternden NORMA-Lebensmitteldiscounters und Markgrafen-Getränkemarktes (Neudorfer Höhe 2)

Lage	Derzeit mit einem NORMA-Lebensmitteldiscounter und einem Markgrafen-Getränkemarkt bebautes Areal (Flurnummer 573/11) am nördlichen Rand des Kernorts Dietenhofen zwischen der Neustädter Straße (AN 11) und der Straße Neudorfer Höhe auf Höhe des Verkehrskreuzes (Industrie-/Neustädter Straße/Neudorfer Höhe) gelegen.
Umfeld- und Nutzungsstrukturen	Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen, im weiteren Verlauf Solarpark, Ortsteil Neudorf. Osten: Gewerbenutzungen, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Süden: gewerbliche Nutzungen, Holzbau Bräuer, Fitness Welt, 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: Projektstandort des geplanten Edeka-Marktes (Verlagerung und Vergrößerung), Gewerbe (Fa. Schütz).
bestehendes Baurecht	GE
Planungen	Erweiterung des bestehenden NORMA-Marktes auf 1.200 m ² und des Markgrafen Getränkemarktes auf 400 m ² Verkaufsfläche vorgesehen.

STÄRKEN		SCHWÄCHEN	
Einzelhandel	Einzelhändlerisch mehrjährig 'eingeführter' Nahversorgungsstandort mit ausreichend Flächenpotenzial für die geplanten Erweiterungen des NORMA-Lebensmitteldiscounters und Markgrafen-Getränkemarktes. Perspektivisch bedeutende Agglomerations- und Synergieeffekte durch den geplanten Edeka-Markt in direkter westlicher Nachbarschaft zu erwarten. Gute Einsehbarkeit von der Neustädter Straße aus nördlicher Richtung gegeben.	Einzelhandel	Kein nennenswertes vom Standort aus fußläufig zu erschließendes Nahpotenzial gegeben. Einschränkung der Einsehbarkeit durch vorgelagerte Bebauung und Baumbewuchs von der Neustädter Straße aus südlicher Richtung.
Städtebau	Erweiterung im Bestand führt zu keiner zusätzlichen Bodenversiegelung. In Anbetracht des gewerblichen Nutzungsumfelds keine Nutzungskonflikte zu erwarten.	Städtebau	-
Verkehr	Dank Lage an örtlicher Hauptverkehrsachse Neustädter Straße (AN 11) gute Pkw-Erreichbarkeit aus dem gesamten Gemeindegebiet gegeben. Problemlose direkte Zu- und Abfahrt zu bzw. von der großzügig bemessenen Stellplatzanlage über die Straße Neudorfer Höhe festzustellen. Gute fußläufige Anbindung aus dem Standortumfeld (insb. vom westlich geplanten Edeka-Standort) 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. 720 m) vom Projektstandort gelegen. Verbindungsweg zum unweit nördlich gelegenen Ortsteil Neudorf derzeit nicht befestigt.

CHANCEN		RISIKEN	
Einzelhandel	Nachhaltige Absicherung zweier gut eingeführter Nahversorger insbesondere auch mit Blick auf den westlich geplanten neuen Edeka-Standort.	Einzelhandel	-
Städtebau	-	Städtebau	-
Verkehr	Der seit Anfang März 2019 eingerichtete kostenlose Bürgerbus des Marktes Dietenhofen (BüDie) erlaubt auch in ihrer Mobilität eingeschränkten Bürgern eine direkte Erreichbarkeit der Anbieter NORMA und Markgrafen Getränkemarkt.	Verkehr	-

FAZIT	Der verkehrsgünstig gelegene Projektstandort an der Straße Neudorfer Höhe bietet aus Gutachtersicht geeignete Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des NORMA-Marktes sowie des direkt anschließenden Markgrafen Getränkemarktes auf eine nachhaltig wirtschaftlich tragfähige Größenordnung. Somit werden zwei für die gesamtörtliche Nahversorgungssituation maßgebliche und im Kundenbewusstsein mehrjährig 'verankerte' Anbieter in ihrem Bestand nachhaltig abgesichert. In Anbetracht der bevorstehenden Neuaufstellung des Anbieters Edeka, der seinen Standort in das unmittelbar westliche Standortumfeld (Industriestraße) verlagern wird, können beide Anbieter zudem perspektivisch von bedeutenden Agglomerations- und Synergieeffekten profitieren. Positiv ist ferner zu werten, dass im Zuge der geplanten Erweiterung beider Märkte keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden. 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 kostenlosen Bürgerbus (BüDie) des Marktes Dietenhofen, der bei Bedarf für Einkaufsfahrten angefordert werden kann, zumindest 'abmildern'. Dieses Angebot wird lt. Aussage der Gemeindeverwaltung regelmäßig in Anspruch genommen. Somit besteht gerade für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen eine direkte Erreichbarkeit der Anbieter NORMA und Markgrafen Getränkemarkt.
--------------	---

Mögl. Alternativ-Standort Fläche 1 (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 1 (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	Errichtung einer insgesamt 3 ha umfassenden Photovoltaikanlage geplant.

STÄRKEN		SCHWÄCHEN	
Einzelhandel	Großzügig dimensioniertes Areal mit günstigem Flächenzuschnitt. Gewisser Nahpotenzialsockel innerhalb eines topografisch bedingt eher kompakten fußläufigen Einzugsbereichs vorhanden (Wohngebiet im südlichen Standortumfeld). Perspektivisch leichte Agglomerations- und Synergieeffekte mit dem an der Industriestraße geplanten Edeka-Supermarkt 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 gleichermaßen 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 Lebensmitteldiscounters nebst Getränkemarkt. 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 perspektivische Agglomerations- und Synergieeffekte mit dem nur wenige hundert Meter nördlich situierten Projektstandort des zu verlagernden Edeka-Marktes. Aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft des Eigentümers, die dem Markt Dietenhofen schriftlich mitgeteilt wurde, sowie der beabsichtigten Planung eine PV-Anlage ist eine Flächenverfügbarkeit jedoch auszuschließen.		

Mögl. Alternativ-Standort Fläche 2 (Nürnberger Straße), Größe 7.650 m²



Blick nach Südosten (von der Nürnberger Straße)



Blick nach Süden (von der Nürnberger Straße)

Mögl. Alternativ-Standort	Fläche 2 (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 Kernorts 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), Gewerbehof 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 Lebensmitteldiscounter noch ausreichend dimensioniertes Areal. Bedeutende Agglomerations- und Synergieeffekte mit nördlich benachbartem Netto Marken Discount (inkl. Metzgerei) zu erwarten. Gewisser Nahpotenzialssockel innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereichs vorhanden (Wohngebiete im nördlichen bzw. nordöstlichen Standortumfeld).	Einzelhandel	Flächengröße für die Aufnahme eines Lebensmitteldiscounters nebst Getränkemarkt eher knapp bemessen. Einsehbarkeit 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 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. 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 des 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 eines Lebensmitteldiscounters nebst Getränkemarkt. 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 3 (neben Schule und Kindergarten), Größe 12.380 m²



Blick nach Norden (vom Schulweg)



Blick nach Süden (vom Schulweg)

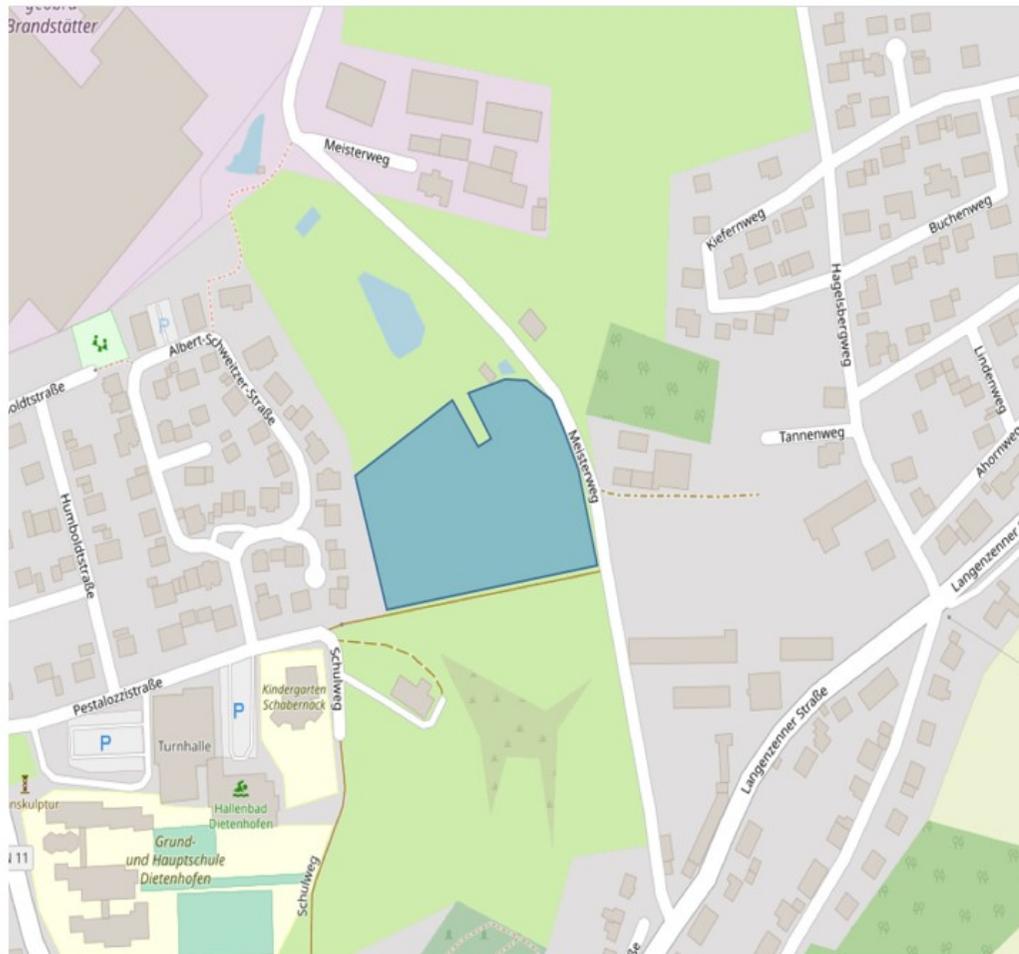
Mögl. Alternativ-Standort	Fläche 3 (neben Schule und Kindergarten), Größe 12.380 m²
Lage	Derzeit überwiegend als Grünland mit vereinzeltem Baumbewuchs genutzte, in nördlicher, südlicher und östlicher Richtung abfallende Fläche (Flur-Nr. 286, 289, im Eigentum des Marktes Dietenhofen bzw. des Schulverbandes Dietenhofen) im Norden des Kernorts Dietenhofen 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, Kindergarten, im weiteren Verlauf 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	Einzelhändlerisch 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 Lebensmitteldiscounters nebst Getränkemarkt. 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 4 (Grundgraben nördlich des Fuß- und Radwegs/Verlängerung Pestalozzistraße), Größe rd. 15.000 m²



Blick nach Nordwesten (vom Meisterweg)



Blick nach Süden (vom Meisterweg)

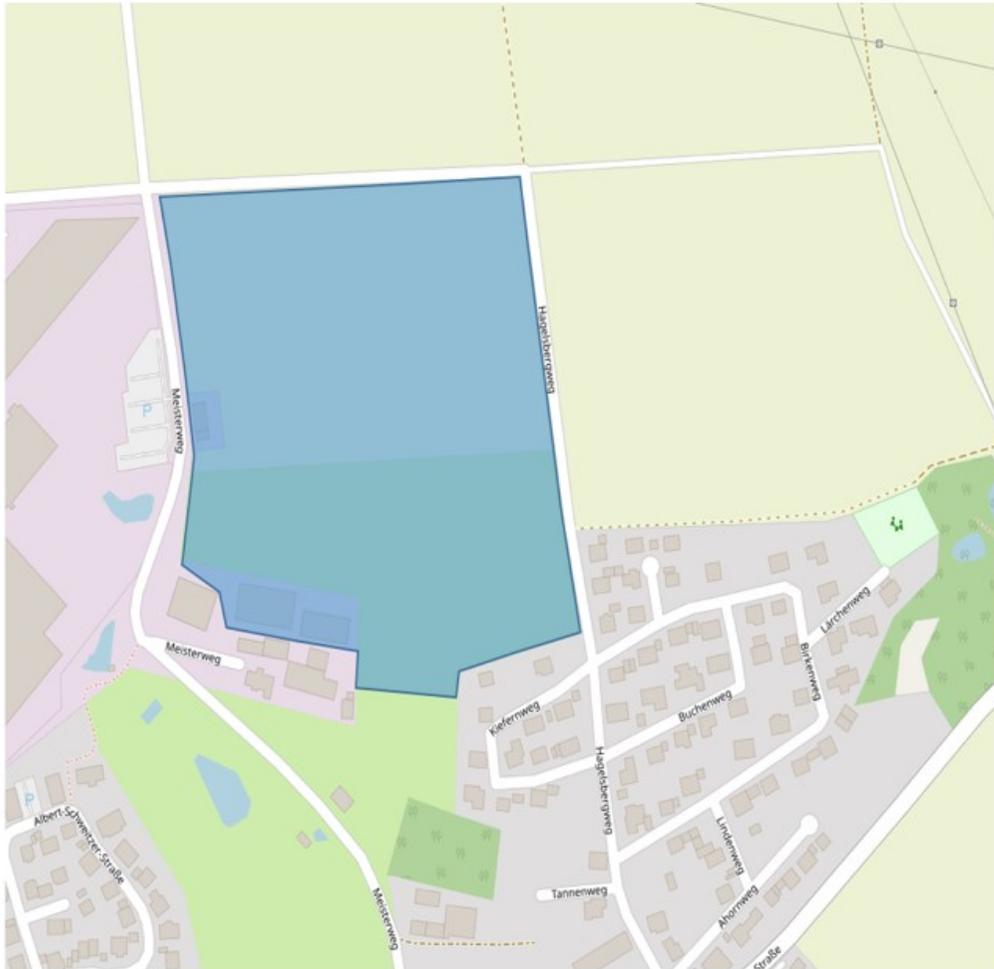
Mögl. Alternativ-Standort	Fläche 4 (Grundgraben nördlich des Fuß- und Radwegs/Verlängerung Pestalozzistraße), Größe rd. 15.000 m²
Lage	Derzeit als Grünland genutzte, nach Westen deutlich ansteigende Fläche (Flur-Nr. 315/1, im Privateigentum) im Norden des Kernortes zwischen einem Regenrückhaltebecken 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 Kernorts Diethofen 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 (BüDie) des Marktes Diethofen 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 Lebensmitteldiscounters nebst Getränkemarkt. 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 5 (westlich Hagelsbergweg), Größe rd. 101.400 m²



Blick nach Westen (vom Hagelsbergweg)



Blick nach Süden (vom Hagelsbergweg)

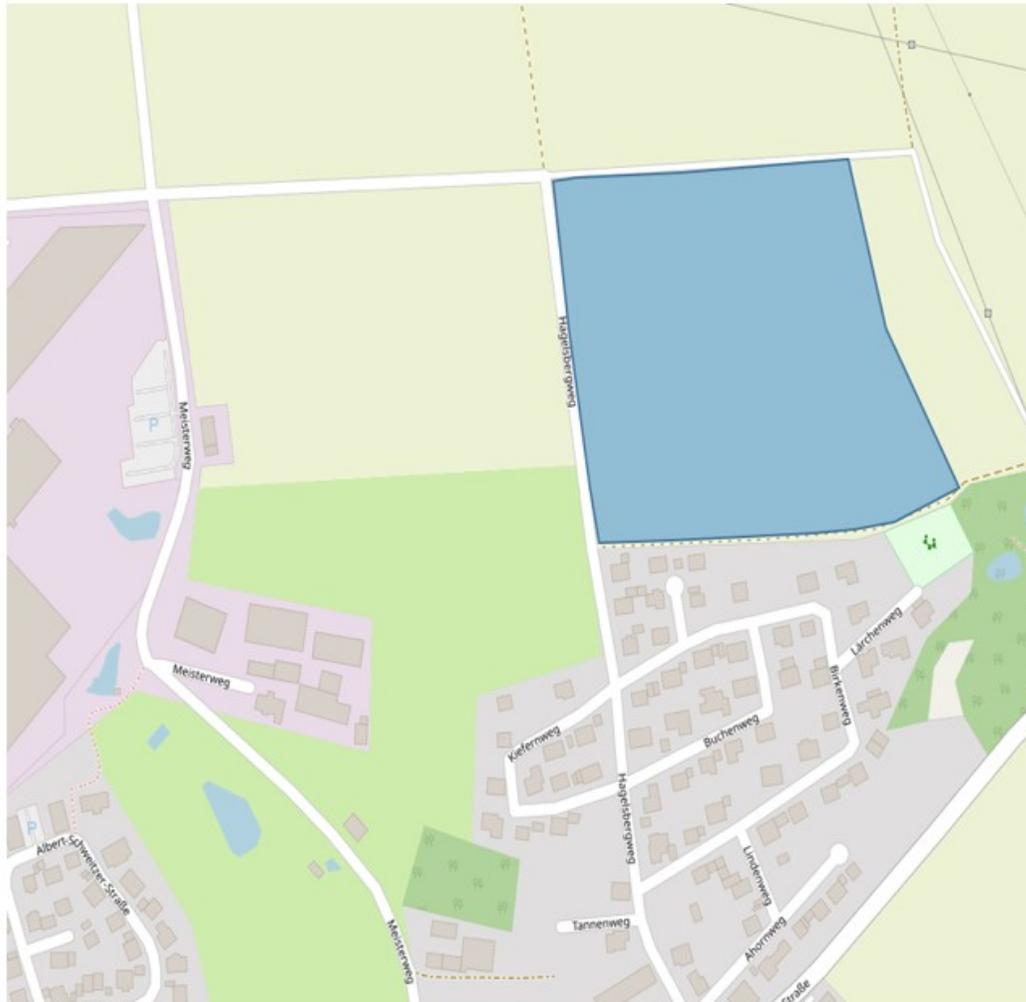
Mögl. Alternativ-Standort	Fläche 5 (westlich Hagelsbergweg), Größe rd. 101.400 m²
Lage	Derzeit landwirtschaftlich (Weideland) genutzte, nach Süden sowie in Ost-West-Richtung geneigte Fläche (Flur-Nr. 458, 460, im Privateigentum) im nordöstlichen Randbereich des Kernorts Dietenhofen westlich des Hagelsbergweg gelegen.
Umfeld- und Nutzungsstrukturen	Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Nordwesten Gewerbe- und Industriegebiet; Osten: landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wohngebiet; Süden: Wohnnutzungen, Landwirtschaft, vereinzelt 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 (BüDie) 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 standortseitige bzw. topografische Rahmenbedingungen für die Etablierung eines Lebensmitteldiscounters 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 6 (östlich Hagelsbergweg), Größe rd. 57.700 m²



Blick nach Süden (vom Hagelsbergweg)



Blick nach Norden (vom Hagelsbergweg)

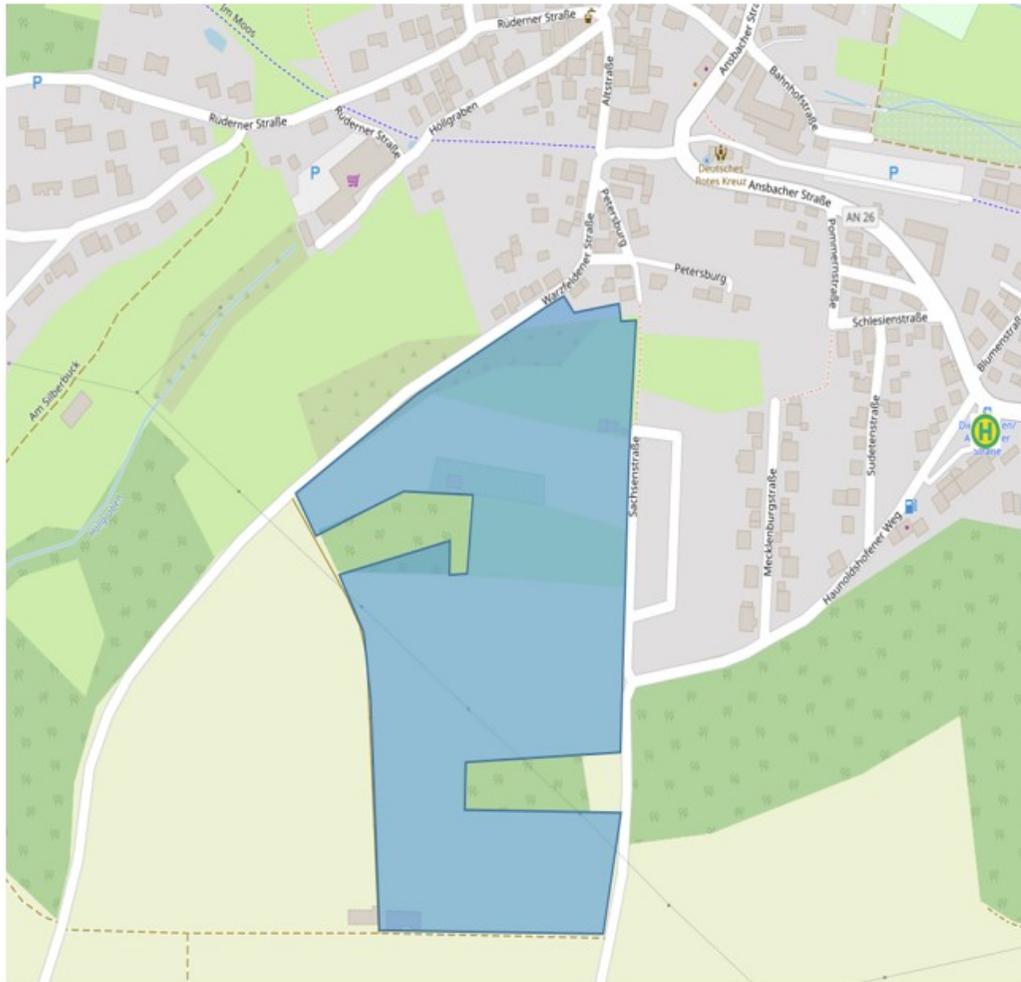
Mögl. Alternativ-Standort	Fläche 6 (östlich Hagelsbergweg), Größe rd. 57.700 m²
Lage	Derzeit landwirtschaftlich genutzte, nach Süden bzw. in West-Ost-Richtung geneigte Fläche (Flur-Nr. 462, 463, 464, im Privateigentum) im nordöstlichen Randbereich des Kernorts Dietenhofen am Hagelsbergweg gelegen.
Umfeld- 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.

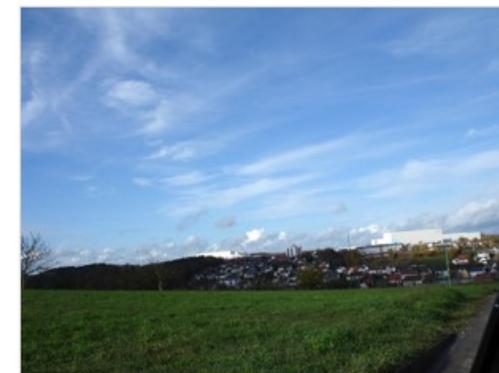
CHANCEN		RISIKEN	
Einzelhandel	Schaffung eines nahpotenzialorientierten Einzelhandelsangebots.□	Einzelhandel	Flächenverfügbarkeit des direkt an die Wohnsiedlung angrenzenden Flurstücks (Nr. 464) erscheint aufgrund fehlender Rückmeldung des Eigentümers auf die von der Gemeinde abgefragte Verkaufsbereitschaft 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 (BüDie) erlaubt auch in ihrer Mobilität eingeschränkten Bürgern eine direkte Erreichbarkeit des Areal.	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 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 Lebensmitteldiscounters 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 Hagelsbergwegs 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.
--------------	---

Mögl. Alternativ-Standort Fläche 7 (westlich der Sachsenstraße bzw. Haunoldshofener Weg), Größe rd. 78.200 m²



Blick nach Süden (Fußweg in Richtung Sachsenstraße und Standort)

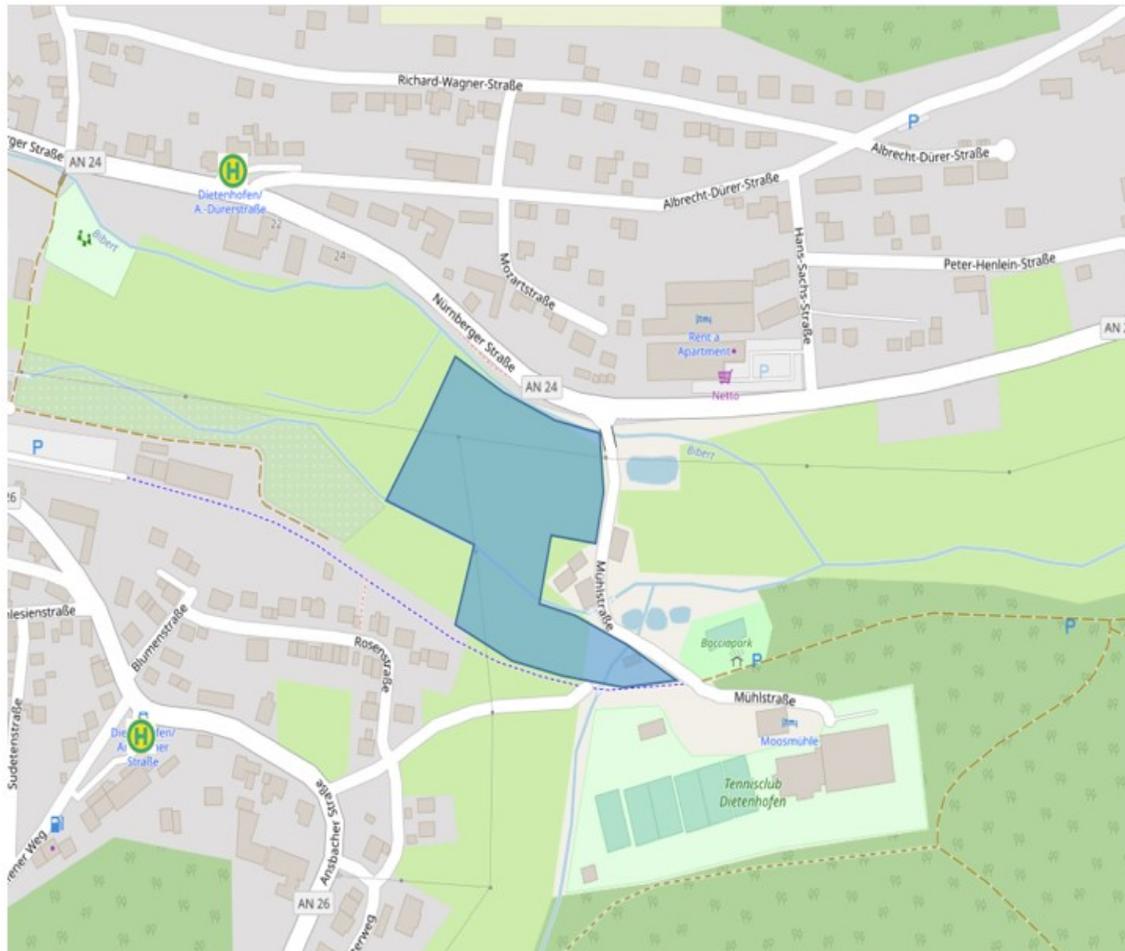


Blick nach Norden (von der Sachsenstraße)

Mögl. Alternativ-Standort	Fläche 7 (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 Diethenhofen 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 Nahpotenzialssockel 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) Nahpotenzialssockel 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 Diethenhofen (BüDie) erlaubt auch in ihrer Mobilität eingeschränkten Bürgern eine direkte Erreichbarkeit des Areals.	Verkehr	-
FAZIT	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 Lebensmitteldiscounters 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 Diethenhofen für dieses Areal angestrebten städtebaulichen Entwicklung (Potenzialfläche für Wohngebieteerweiterung) 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 Lebensmitteldiscounters und Getränkemarktes (inkl. Liefer- und Kundenverkehr) zu erwarten.		

Mögl. Alternativ-Standort Fläche 8 (westlich der Moosmühle), Größe rd. 17.800 m²



Blick nach Westen (von der Mühltstraße)



Blick nach Osten (von der Nürnberger Straße)

Mögl. Alternativ-Standort	Fläche 8 (westlich der Moosmühle), Größe rd. 17.800 m²
Lage	Derzeit als Grün- bzw. Weideland genutzte Fläche (Flur-Nr. 151) im Osten des Kernorts Dietenhofen 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), Gewerbehof Dietenhofen 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 Lebensmitteldiscounter 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 (Wohngelände 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 Dietenhofen 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 fußläufiger 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 Untersuchungsbeurteilung keine geeigneten standortseitigen bzw. topografischen Rahmenbedingungen für die Etablierung eines Lebensmitteldiscounters 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 9 (zwischen Ginsterweg und Tennisplätzen), Größe rd. 9.200 m²



Blick nach Süden (vom Fuß- und Radweg)



Blick nach Südwesten (vom Fuß- und Radweg)

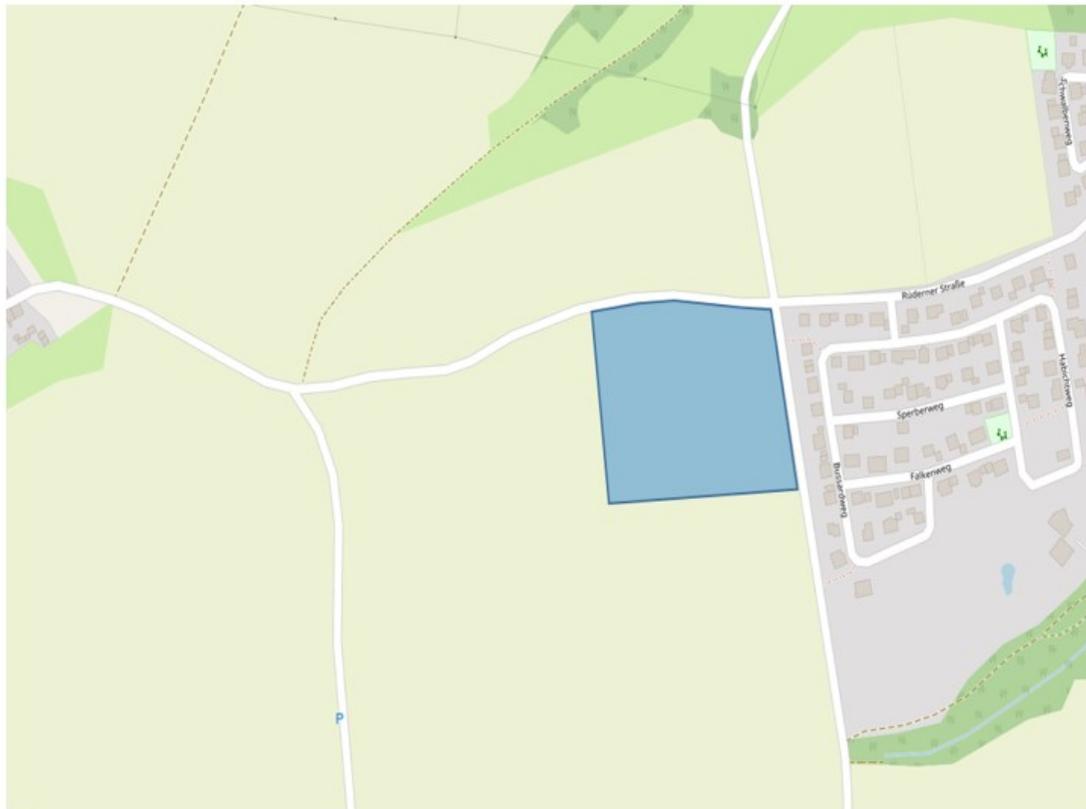
Mögl. Alternativ-Standort	Fläche 9 (zwischen Ginsterweg und Tennisplätzen), Größe 9.200 m²
Lage	Derzeit als Grünland genutzte, in nördlicher und in West-Ost-Richtung abfallende Fläche (Flur-Nr. 871, 872) im Südosten des Kernorts Diethofen zwischen einem Fuß- und Radweg im Norden, Baumbewuchs im Osten 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 Diethofen 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 Lebensmitteldiscounter 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 Lebensmitteldiscounter nebst Getränkemarkt 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 Diethofen bietet aus Gutachtersicht keine geeigneten standortseitigen Voraussetzungen für die Etablierung eines Lebensmitteldiscounters 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 10 (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 10 (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 Diethenhofen 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 Wohngebietes.
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 Diethenhofen sowie aus den unweit 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 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. Lärmbelästigung 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 Diethenhofen (BüDie) 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 Diethenhofen an der Rüderner Straße zeichnet sich zunächst durch sein 'üppig' bemessenes Flächenpotenzial sowie seine gute Pkw-Erreichbarkeit aus dem Kernort Diethenhofen 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

	Flächen:	Mikro-Standort (Neudorfer Höhe)	Fläche 1 (Privateigentum)	Fläche 2 (Nürnberger Straße)	Fläche 3 (neben Schule u. Kindergarten)	Fläche 4 (Grundgraben nördlich des Fuß- und Radwegs/Verlängerung Pestalozzistraße)	Fläche 5 (westlich Hagelsbergweg)
Bewertung der Standort-Eignung für einen großflächigen Lebensmitteldiscounter nebst Getränkemarkt							
Kriterien zur Prüfung der grundsätzlichen Eignung:		geeignet (+) bedingt geeignet (o) nicht geeignet (-)	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
1. Nutzungsstrukturelle Gegebenheiten							
Grundstück							
Aktuelles Planungsrecht		-	-	-	-	-	-
Größe		+	+	o	o	+	+
Zuschnitt		+	+	-	o	+	+
perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten		o	+	-	-	+	+
Topographie		+	+	+	-	-	o
voraussichtliche Flächenverfügbarkeit		+	-	+	-	-	-
Verkehrsanbindung/ Erreichbarkeit							
Entfernung zum übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetz (Autobahnzubringer, Bundes-/Staatsstraße)		+	+	+	o	o	o
Leistungsfähigkeit/ Dimensionierung der Zubringerstraße*		+	+	+	-	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	-
Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen (Einfügung nach Art, Maß und Nutzung)		+	+	-	-	-	o
Städtebaulicher Siedlungszusammenhang (integrierte Lage)		o	+	+	+	+	+
Landschafts- und Ortsbild							
Erschließungsverträglichkeit Landschaftsbild		+	+	-	-	-	o
Einfügung in bestehendes Ortsbild		+	+	-	-	-	o
Beeinträchtigung des Ortseingangsbildes		+	+	-	+	+	o
Beitrag zur Konzentration von Nutzungen		+	o	+	-	-	-
Einhaltung des Abstandes zu schützenswerten Gebieten und Objekten		+	+	-	-	-	+
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 Lebensmitteldiscounter nebst Getränkemarkt		geeignet	bedingt geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	bedingt geeignet

* Beurteilung aufgrund derzeitiger gegebener Erschließung.

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

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

* Beurteilung aufgrund derzeitig gegebener Erschließung.

3 Fazit

In der Zusammenschau der Untersuchungsbefunde lässt sich abschließend feststellen, dass der innerhalb einer städtebaulichen Randlage gelegene **Mikro-Standort** des NORMA-Lebensmitteldiscounters nebst Markgrafen Getränkemarkt im Norden von Dietenhofen (Neudorfer Höhe) über **standortseitig günstige Rahmenbedingungen** für die geplante Erweiterung der genannten Anbieter verfügt. Der mit dem Pkw aus dem gesamten Dietenhofener Gemeindegebiet gut erreichbare Projektstandort bildet aufgrund der mehrjährigen Präsenz von NORMA und Markgrafen Getränkemarkt eine ‚eingefahrene‘ Nahversorgungsdestination, die im Zusammenhang mit der geplanten Verlagerung des Edeka-Marktes in das direkte westliche Standortumfeld perspektivisch deutlich an Bedeutung zunehmen wird. Vor dem Hintergrund der perspektivischen Wettbewerbssituation (Stichwort Edeka) erscheint eine moderate Flächenerweiterung zur nachhaltigen Absicherung zweier gut eingeführter Nahversorger aus Gutachtersicht daher sinnvoll. Für das Erweiterungsvorhaben am Bestandsstandort spricht zudem, dass keine zusätzliche Flächenversiegelung stattfindet. **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‘. Lt. Aussage der Gemeindeverwaltung wird dieses Angebot auch regelmäßig in Anspruch genommen.

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 im Fokus dieser Untersuchung stehenden Nahversorgungs Nutzungen aufgrund der fehlenden Verkaufsabsicht des Eigentümers, welche dem Markt Dietenhofen schriftlich mitgeteilt wurde, auszuschließen.

Die 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 Lebensmitteldiscounters nebst Getränkemarkt. Einschränkend ist jedoch auf die einzelhändlerische Solitär-lage zu verweisen, die zusätzliche Verkehrsströme generiert und Lärmbelastigungen 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 nebst Getränkemarkt und die damit verbundenen Lärmbelastigungen 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 Lebensmitteldiscounters nebst Getränkemarkt 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 Lärmbelastigung) in der Summe ebenfalls keine geeigneten standortseitigen bzw. topografischen Rahmenbedingungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters nebst Getränkemarkt erkennen.

Auch für die möglichen Alternativ-Flächen **neben Schule und Kindergarten** sowie **nördlich des Grundgrabens** lassen sich in der Gesamtbetrachtung **keine geeigneten standortseitigen bzw. topografischen Rahmenbedingungen** für die Aufnahme eines großflächigen Lebensmitteldiscounters nebst Getränkemarkt 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.

Hinsichtlich der ebenfalls untersuchten möglichen Alternativ-Fläche **westlich der Sachsenstraße bzw. des Haunoldshofener Wegs** sind ebenfalls keine geeigneten Standortvoraussetzungen für einen möglichen Lebensmitteldiscounter nebst Getränkemarkt 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 Diethofen 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 Diethofen **‚auf den ersten Blick‘ vier durchaus geeignete städtebaulich-integrierte Flächen** für die Aufnahme der geplanten Nahversorgungsbetriebe bestehen. Mit Blick auf die Fläche 6 (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 1, 5 und 10) dürften aufgrund der nachweislich (im Hinblick auf die Fläche 1) bzw. nahezu ausgeschlossenen Verkaufsbereitschaft der Privateigentümer mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zur Verfügung stehen. Alles in allem bestehen somit aus Gutachtersicht keine realistischen Standortalternativen für einen erweiterten NORMA-Lebensmitteldiscounter nebst

vergrößertem Markgrafen Getränkemarkt. Auch vor dem Hintergrund, dass mit einer Erweiterung am Bestandsstandort keine zusätzliche Flächenversiegelung einhergeht, plädieren die Gutachter daher für die Erweiterung des NORMA-Lebensmitteldiscounters sowie des angrenzenden Markgrafen Getränkemarktes am Standort Neudorfer Höhe 2.

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: 30. November 2022

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