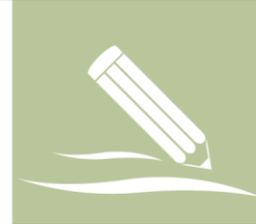
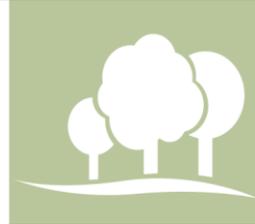


Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



GWO Geschäftsführungs GmbH

EDEKA-Markt Hambach

Gutachten zur Standortfindung



Gutachten zur Standortfindung „EDEKA-Markt Hambach“

GWO Geschäftsführungs GmbH

Multring 28/1
D-69469 Weinheim

Projektbetreuung:

ARGUS CONCEPT

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gerberstraße 25
66424 Homburg

Tel.: +49 6841 - 95932 70

Fax: +49 6841 - 95932 71

E-Mail: info@argusconcept.com

Internet: www.argusconcept.com

Projektbearbeitung:

T. Eisenhut, A. Später

Stand: **18.01.2018**

Inhaltsverzeichnis

Seite

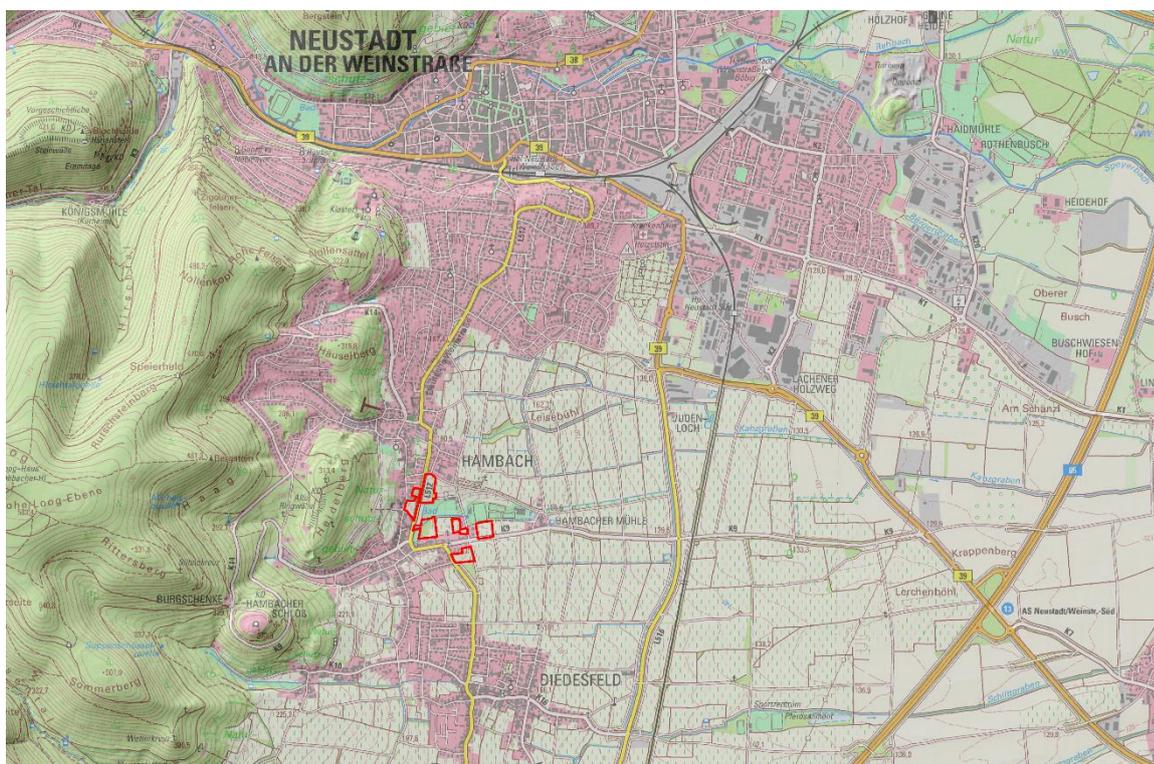
<u>1</u>	<u>PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN UND ZIEL DES GUTACHTENS</u>	<u>2</u>
<u>2</u>	<u>RAUMSTRUKTURELLE EINORDNUNG</u>	<u>3</u>
2.1	Einordnung im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar	3
2.2	Einordnung im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. d. Weinstraße	4
2.3	Sonstige Schutzgüter und Schutzgebiete	4
2.4	Naturräumliche und Geographische Lage	5
2.5	Verkehrliche Erschließung und Versorgung	6
<u>3</u>	<u>FLÄCHENSTECKBRIEFE</u>	<u>8</u>
<u>4</u>	<u>FAZIT</u>	<u>21</u>

1 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN UND ZIEL DES GUTACHTENS

Das Unternehmen GWO Geschäftsführungs GmbH aus Weinheim plant die Errichtung eines EDEKA-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.800 qm in Neustadt a. d. Weinstraße, Stadtteil Hambach. Das Unternehmen hat dazu Kontakt mit der Stadtverwaltung aufgenommen. In einem Ortstermin am 14. Dezember 2017 wurden unter Beteiligung von Vertretern des städtischen Bauamtes insgesamt 6 mögliche Standorte am östlichen Ortsrand in Augenschein genommen.

Bei dieser Begehung wurde die unterschiedliche Eignung der einzelnen Flächen, insbesondere was die Möglichkeiten zur Erschließung anbelangt, deutlich. Einzelne Flächen sind zudem im Regionalplan Rhein-Neckar als Vorranggebietsflächen für Landwirtschaft und als Grünzäsuren dargestellt.

In der Folge werden die Flächen vergleichend gegenübergestellt und die Einschätzung der allgemeinen Erschließungsfähigkeit um eine tabellarische Darstellung der planerischen Festsetzungen auf der kommunalen und regionalen Ebene ergänzt.

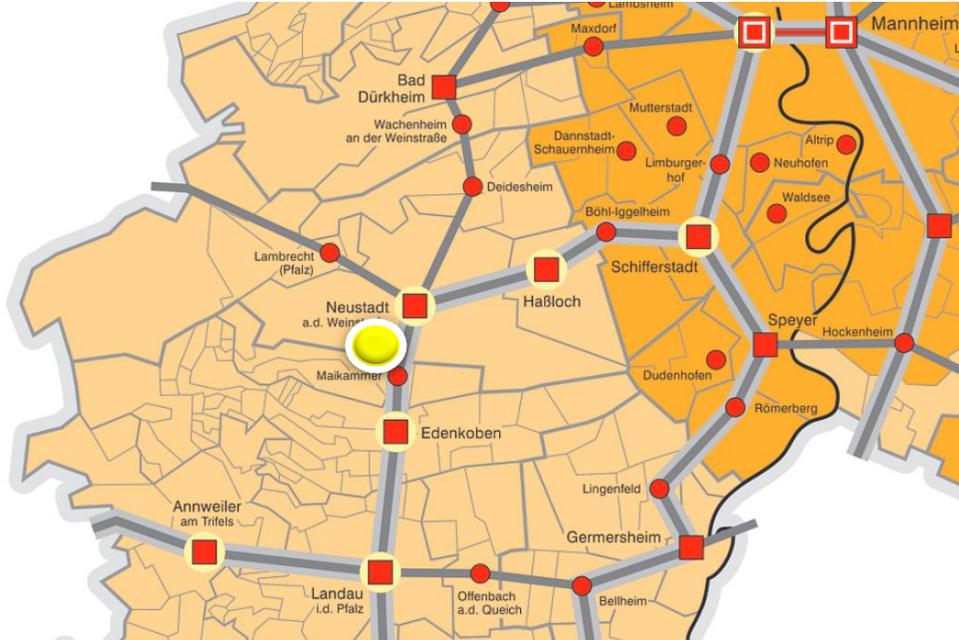


Karte 1: Lage der zu untersuchenden Flächen im Stadtteil Hambach – Neustadt a. d. Weinstraße

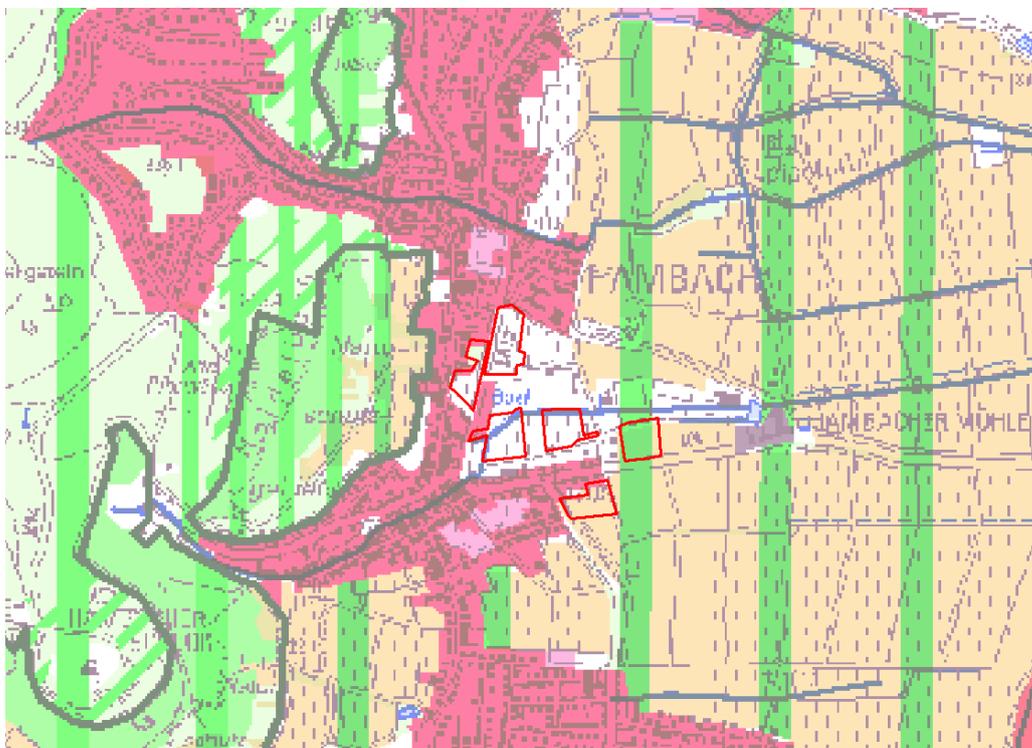
2 RAUMSTRUKTURELLE EINORDNUNG

2.1 EINORDNUNG IM EINHEITLICHEN REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR

Raumstrukturell ist das Untersuchungsgebiet der verdichteten Randzone zugehörig und zwischen den Mittelzentren Neustadt a. d. Weinstraße im Norden und Edenkoben im Süden verankert. Südlich benachbart liegt mit Anbindung an die Nord-Süd gerichtete regionale Entwicklungsachse das Unterzentrum Maikammer.



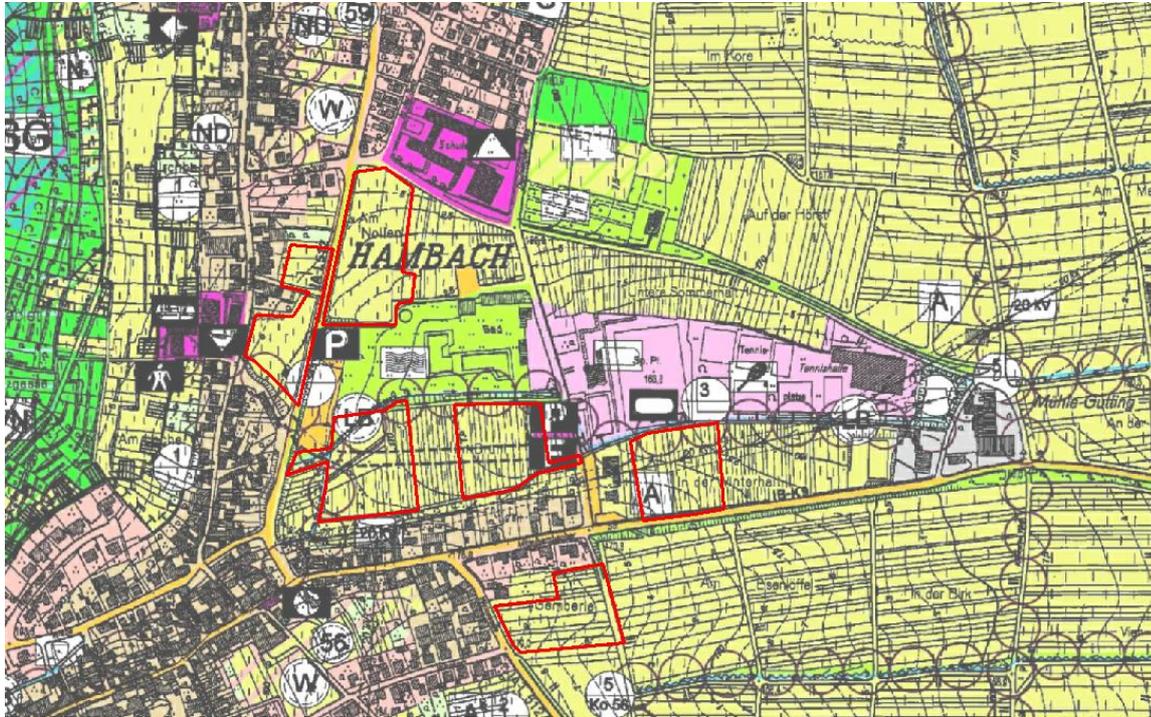
Karte 2: Raumstruktur – Ausschnitt Raumstrukturkarte (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)



Karte 3: Lage der untersuchten Flächen – Ausschnitt Raumnutzungskarte (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans finden sich die untersuchten Flächen 1-4 in „Weißflächen“ während die Flächen 5 und 6 als **Vorranggebietsflächen für die Landwirtschaft** (gelbe Flächenfüllung) und als **Regionaler Grünzug** (grüne Schraffur) festgesetzt sind.

2.2 EINORDNUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT NEUSTADT A. D. WEINSTRASSE

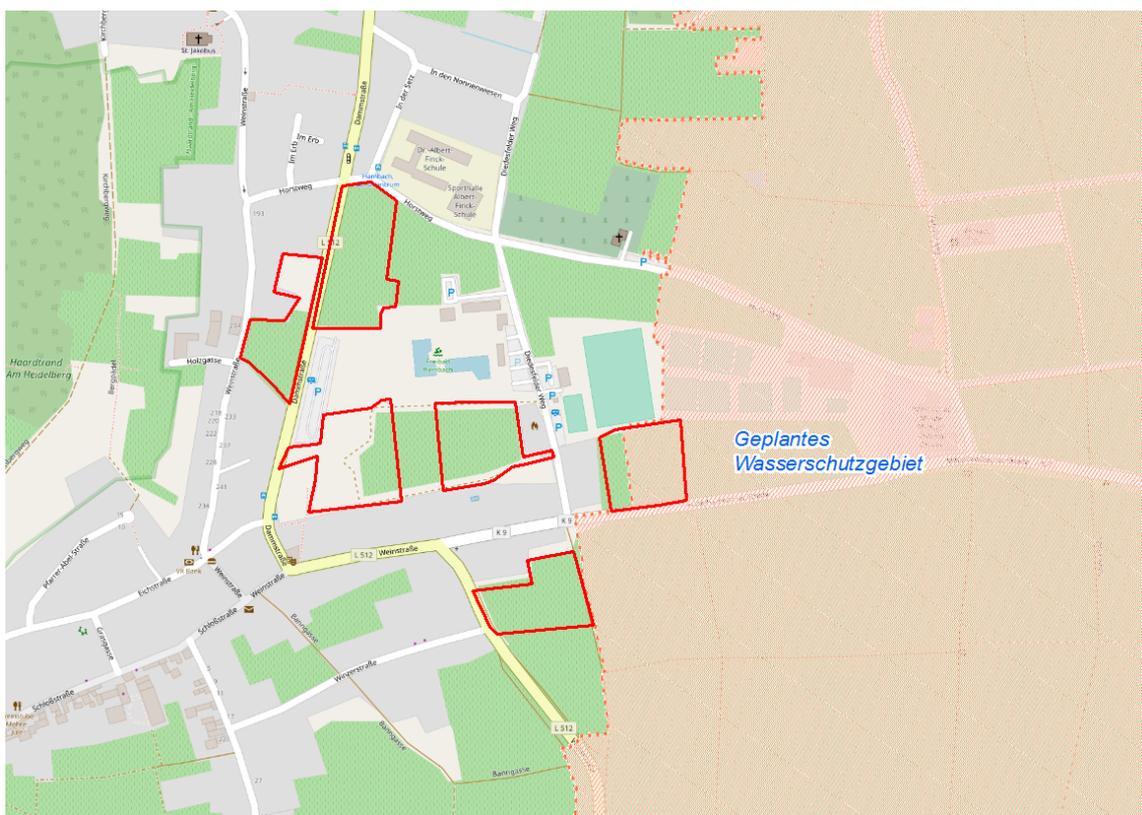


Karte 3: Lage der untersuchten Flächen – Planzeichnung zum Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. d. Weinstraße

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. d. Weinstraße sind die untersuchten Flächen als Flächen für die Landwirtschaft (Rebland) festgesetzt. Fläche 3 wird durch einen Bachlauf gequert, der im Flächennutzungsplan als geplanter Geschützter Landschaftsbestandteil (LB) dargestellt wird.

2.3 SONSTIGE SCHUTZGÜTER UND SCHUTZGEBIETE

Im Bereich der untersuchten Flächen finden sich keine naturschutzrechtlich festgesetzten Flächen oder Biotope. Lediglich die untersuchte Fläche 5 befindet sich im Bereich des in der Neuaufstellung befindlichen Wasserschutzgebiets „Ordenswald SW Neustadt“ (Zone III B).



Karte 4: Wasserschutzgebiet Ordenswald SW Neustadt Zone IIIB im Neuaufstellungsverfahren (Quelle: Geoportal RLP)

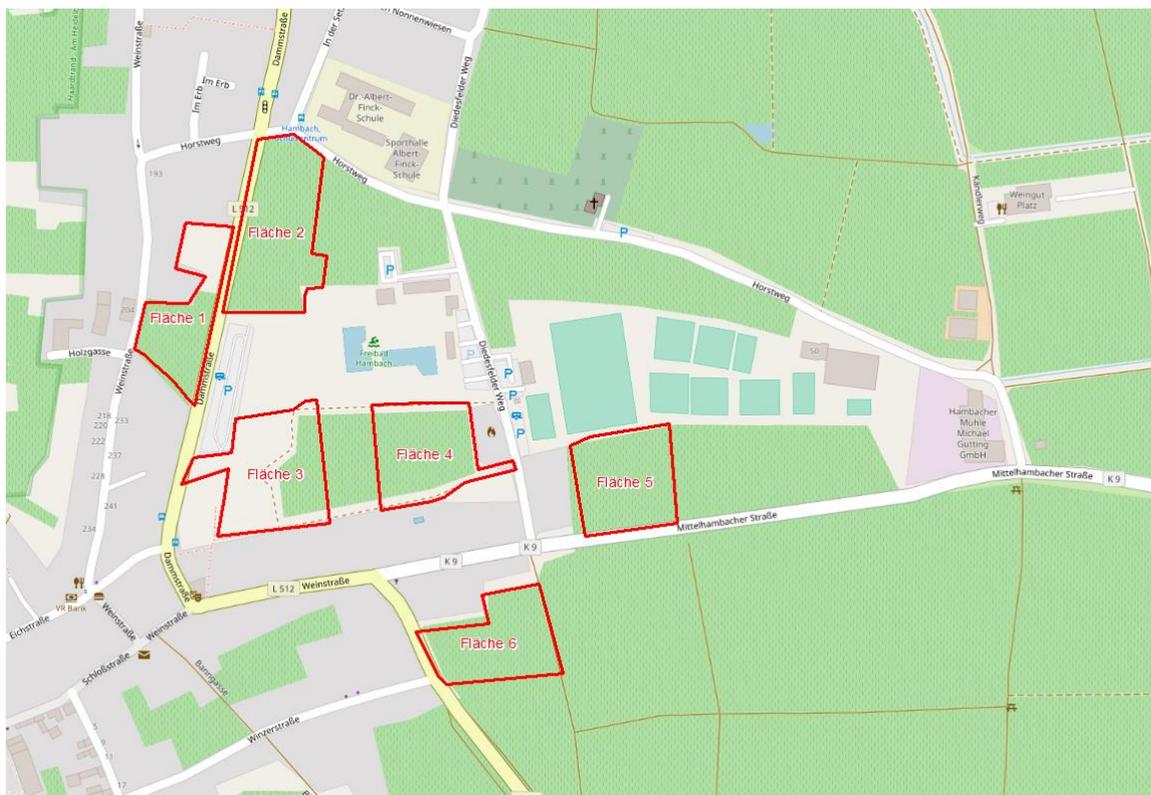
2.4 NATURRÄUMLICHE UND GEOGRAPHISCHE LAGE

Das Plangebiet liegt im Naturraum 220.20 - Nördliche Oberhaardt. Als Nördliche Oberhaardt bezeichnet man die teilweise mit Löss bedeckte Vorhügelzone des Pfälzer Waldes zwischen dem Speyerbachtal bei Neustadt an der Weinstraße und dem Queichtal bei Landau. In diesem Teil des Haardtrandes haben sich die Bäche nicht so tief eingeschnitten wie in der Südlichen Oberhaardt, so dass die Geländeausformung sanfter und mit geringeren Gegensätzen erfolgte.

Am Haardtrand liegt die eigentliche geologische Bruchzone des Rheingrabens mit einem Mosaik von verstrühten Schollen verschiedenster Gesteine, die ehemals auf dem Gebirge lagerten, und späteren Ablagerungen wie mergelige Schichten, Sanden, Schottern, Hangschutt und Löss. Vor dem Gebirgshang befinden sich einige Restberge. Bekannt ist die Hambacher Höhe, die vom Hambacher Schloss gekrönt wird.

Die Nördliche Oberhaardt wird fast vollständig für Weinbau genutzt. Nur frostgefährdete Tal- und Muldenlagen weisen Grünland und Ackernutzung auf.

Die 6 zu untersuchenden Flächen weisen eine Größe zwischen 8.100 und 11.300 qm auf und liegen am östlichen Ortsrand des Stadtteils Hambach und werden aktuell überwiegend als Weinbauflächen genutzt. Angrenzend liegen die Flächen des Freibads und der Sportanlage von Hambach. Im Norden grenzt die Dr. Albert-Finck-Schule an.



Karte 5: Lageplan der untersuchten Flächen

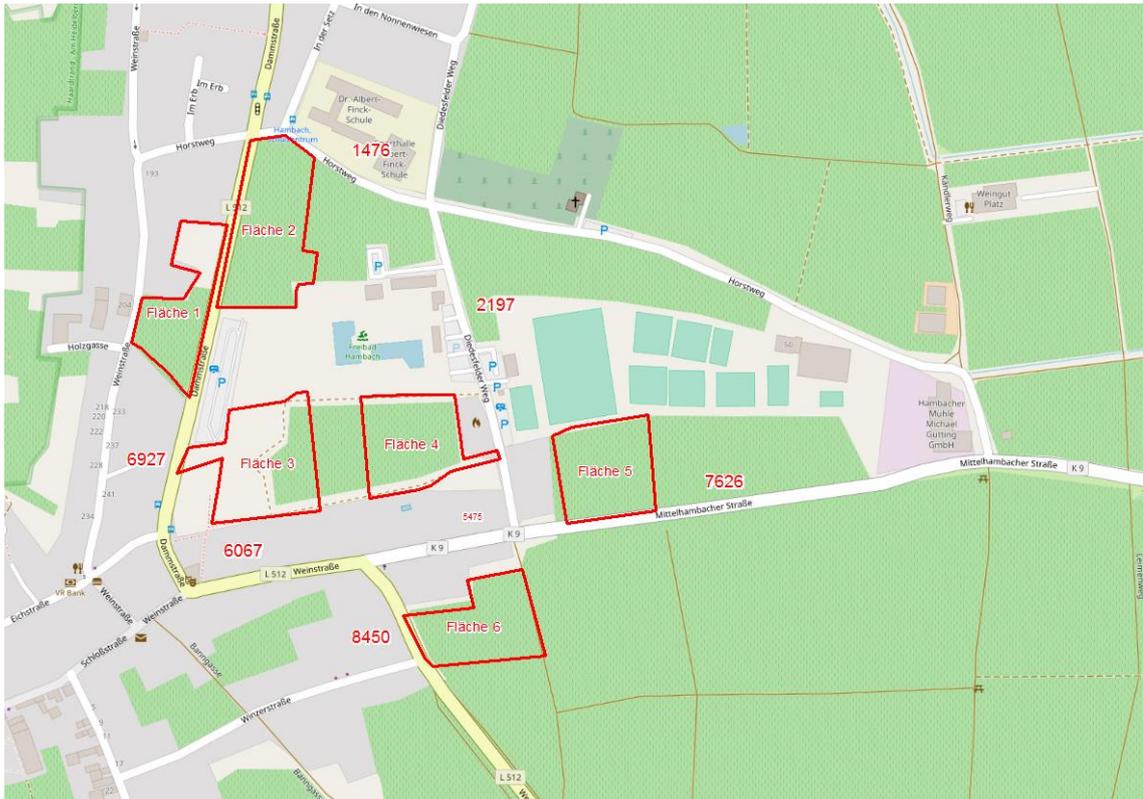
2.5 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG UND VERSORGUNG

Mit mehr als 5.000 Einwohnern ist Hambach der größte Neustadter Ortsteil. Im Januar 2012 hatte der Ort 5.288 Einwohner. Aufgrund seiner Hanglagen hatte es auch schon vor der Eingemeindung große Bedeutung als hochwertiger Wohnvorort von Neustadt.

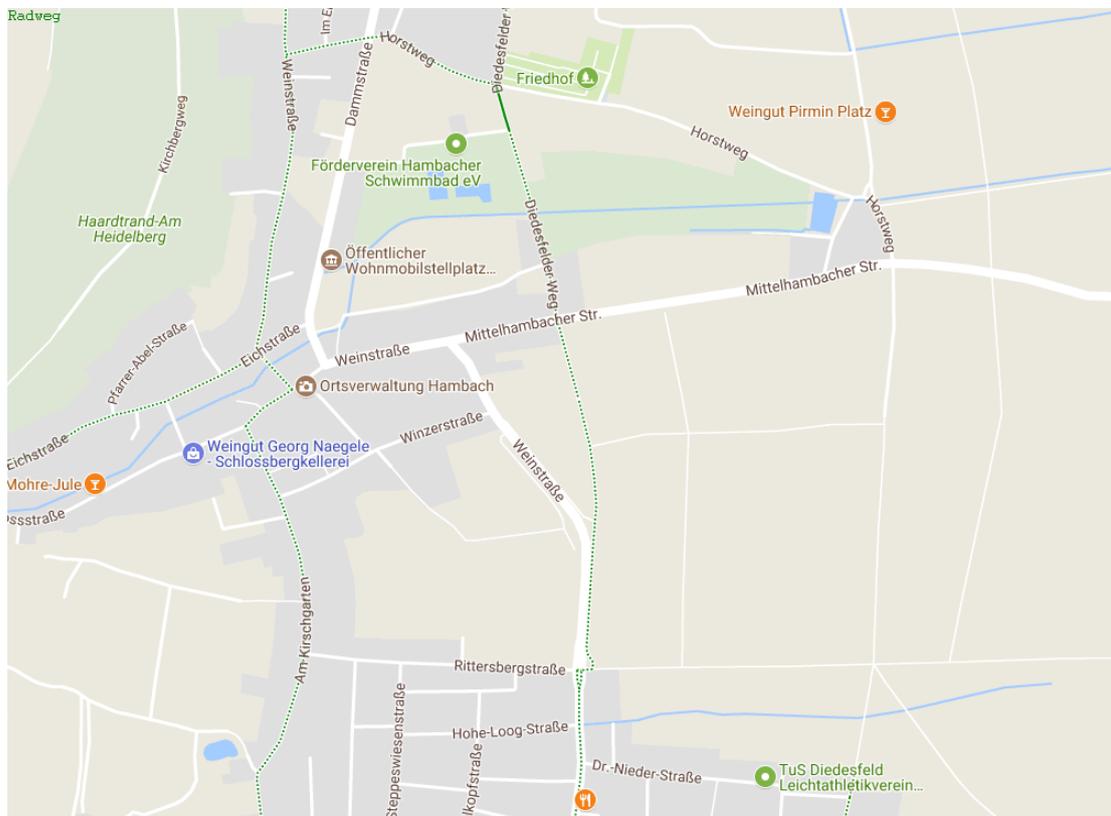
Hambach ist aus der Innenstadt von Neustadt a. d. Weinstraße über die L 512 erreichbar, welche in Nord-Süd-Richtung die Orte am Hardtrand verbindet. Östlich davon verläuft auf freier Fläche die regionale Verkehrsachse auf der L 516. Als Bindeglied dazwischen fungiert die K 9, über die auch die Nahe B39 und die A65 (AS Neustadt Süd) erreicht werden kann.

Die folgende Übersichtskarte zeigt die im Verkehrsgutachten der Stadt Neustadt ermittelten Verkehrswerte (Kfz/24 h). Auf der L 512 werden Verkehrsmengen von 6.000 bis 8.000 Kfz/24 h genannt, für die K9 sind es 7626 Kfz/24h.

Bushaltestellen finden sich im Bereich des Schulzentrums und im Bereich der Abzweigung Dammstraße – Eichstraße. Über den Diederfelder Weg besteht eine Radwegeverbindung zwischen den Stadtteilen Diedesfeld und Hambach.



Karte : Verkehrsmengen in Kfz/24 h im Bereich des Plangebiets (Quelle: Stadt Neustadt a. d. Weinstraße)



Karte : Radwegenetz

Im Hinblick auf die Nahversorgung ist für die Stadtteile Hambach und Diedesfeld von einer Unterversorgung auszugehen. Für die beiden Ortsteile mit insgesamt etwa 7.000 Einwohner liefert ein Treff 3.000 Markt nur ein eingeschränktes Warenangebot. Der Treff 3.000 liegt direkt an der Weinstraße in einer Entfernung von 900 bis 1.500 Metern nördlich der untersuchten Flächen.



Foto: Treff 3000-Markt an der Weinstraße

In der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt a.d. Weinstraße aus dem Jahr 2011 wird diese Unterversorgung dokumentiert.

Ortsteil	EW	Bewertung der Nahversorgungssituation	Empfehlungen
Diedesfeld	1.931	Keine ausreichende Nahversorgung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hambach und Diedesfeld: dezidierte Prüfung der Nahversorgungssituation in beiden Ortsteilen im Rahmen der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption ▪ Hambach: Standortrahmenbedingungen Treff 3000 verbessern
Hambach	4.927	Eingeschränkte Nahversorgung	

Abbildung 1: Bewertung der Nahversorgungssituation im Plangebiete (Quelle: Einzelhandelskonzeption)

3 FLÄCHENSTECKBRIEFE

In der Folge werden die 6 möglichen Alternativstandorte zur Errichtung des geplanten EDEKA-Marktes einer vergleichenden Bewertung im Hinblick auf ihre planungsrechtliche Einordnung und ihre standörtlichen Voraussetzungen unterzogen. Zu jeder Fläche wird zudem ein Architektenentwurf geliefert, der eine mögliche Erschließung darstellt.

Fläche 1		
Luftbild		
Fotoansichten	 <p data-bbox="523 1395 858 1420">Private Zufahrt im Zentrum der Fläche</p>	 <p data-bbox="981 1395 1257 1420">Südliche Teilfläche mit Wingert</p>
Lage , Erreichbarkeit	<p data-bbox="523 1458 991 1482">Zwischen Dammstraße (L 512) und Weinstraße.</p> <p data-bbox="523 1503 1412 1644">Westlich unmittelbar an Wohnbebauung der Weinstraße angrenzend. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite zum Schwimmbad gehörender Parkplatz. Bushaltestelle am Schulzentrum (250 m), Bushaltestelle Mittelhambach (250 m) Zufahrt aus Diedesfeld und Oberhambach über die L 512, fußläufige Entfernung zum Ortszentrum Hambach ca. 300 m. Südlich grenzt das Gelände eines Autohauses an.</p>	
Flächengröße	8.100 qm	
Aktuelle Flächennutzung	Wingert und Obstgarten	
Topographie, Erschließungsmöglichkeit	<p data-bbox="523 1845 1412 1906">Das Gelände wird zentral durch eine von der L 512 geführte Zufahrt zu einem Privatgrundstück zerschnitten und steigt nach Westen an.</p>	

<p>Festsetzungen Regionalplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bereich mit besonderer Bedeutung für den Fremdenverkehr und die Naherholung • Fläche mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung
<p>Festsetzungen FNP</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Landwirtschaft (Rebland)
<p>Sonstige Festsetzungen und Restriktionen</p>	<p>Zentral verlaufende private Zufahrt</p>
<p>Schutzgebiete, Schutzobjekte</p>	<p>Keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Schutzobjekte bekannt</p>
<p>Eignung der Fläche</p>	<p>Die Fläche ist aufgrund der zentral gelegenen privaten Grundstückszufahrt in Verbindung mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung nicht zur Errichtung eines Marktes geeignet.</p>
<p>Architektenentwurf zur Fläche</p>	

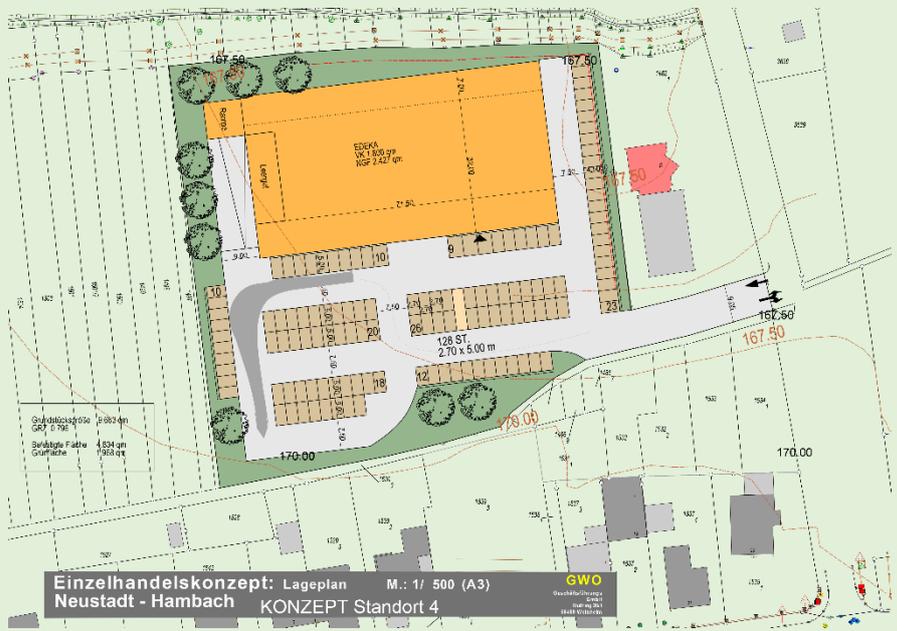
Fläche 2		
Luftbild		
Fotoansichten	 <p data-bbox="523 1518 1153 1547">Nach Süden stark abschüssige Fläche, im Hintergrund das Schulzentrum</p>	
Lage , Erreichbarkeit	<p data-bbox="523 1579 1150 1608">Ecke Dammstraße (L 512) – Horstweg, gegenüber Schulgelände</p> <p data-bbox="523 1624 1414 1742">Das Gelände grenzt im Westen an die Wohnbebauung, im Norden an das Schulgelände und im Süden an das Freibad Hambach. Die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt bei der Fläche am benachbarten Schulzentrum. Zufahrt aus Diedesfeld und Oberhambach über die L 512, fußläufige Entfernung zum Ortszentrum Hambach ca. 450 m.</p>	
Flächengröße	<p data-bbox="523 1776 671 1805">Ca. 11.300 qm</p>	
Aktuelle Flächennutzung	<p data-bbox="523 1850 608 1879">Wingert</p>	

Topographie, Erschließungsmöglichkeit	Die Fläche fällt sehr stark nach Süden hin ab.
Festsetzungen Regionalplan	<ul style="list-style-type: none"> • Bereich mit besonderer Bedeutung für den Fremdenverkehr und die Naherholung • Fläche mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung
Festsetzungen FNP	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Landwirtschaft (Rebland)
Sonstige Festsetzungen und Restriktionen	
Schutzgebiete, Schutzobjekte	Keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Schutzobjekte bekannt
Eignung der Fläche	Die Fläche ist aufgrund der starken Hanglage nicht für die Errichtung eines Marktes geeignet. Es wäre dazu ein erheblicher Eingriff in den natürlichen Geländeverlauf erforderlich.
Architektenentwurf zur Fläche	

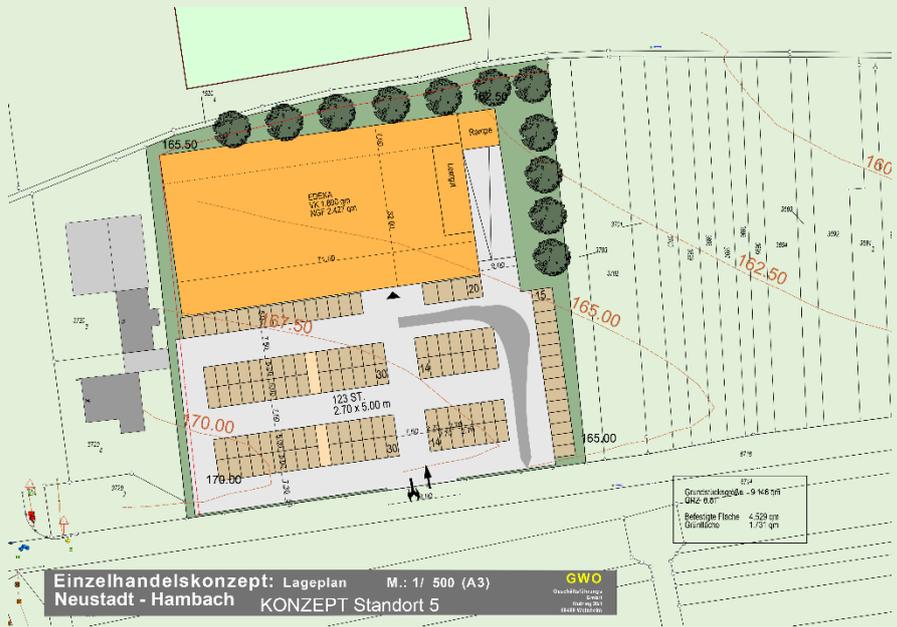
<p>Fläche 3</p>		
<p>Luftbild</p>		
<p>Fotoansichten</p>	 <p>Blick vom Parkplatz in Richtung der Kleingärten</p>	 <p>Im Nordwesten angrenzender Parkplatz</p>
	 <p>Die Fläche durchschneidender Bachlauf</p>	 <p>Zentraler Bereich mit Rebland</p>
<p>Lage , Erreichbarkeit</p>	<p>Östlich Dammstraße (L 512) und südlich des Parkplatzes am Freibad. Im Süden grenzt die Fläche an die Wohnbebauung in der Weinstraße an. Die Bushaltestelle Mittelhambach befindet sich in unmittelbarer Nähe. Zufahrt aus Diedesfeld und Oberhambach über die L 512, fußläufige Entfernung zum Ortszentrum Hambach in der Schloßstraße ca. 350 m.</p>	
<p>Flächengröße</p>	<p>9.200 qm</p>	

Aktuelle Flächennutzung	Wingert, Gärten, bachbegleitendes Gehölz
Topographie, Erschließungsmöglichkeit	Die leicht hängige Fläche liegt in der Niederung eines kleinen Bachlaufs, der diese im Norden durchschneidet.
Festsetzungen Regionalplan	<ul style="list-style-type: none"> • Bereich mit besonderer Bedeutung für den Fremdenverkehr und die Naherholung • Fläche mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung
Festsetzungen FNP	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Landwirtschaft (Rebland)
Sonstige Festsetzungen und Restriktionen	
Schutzgebiete, Schutzobjekte	Geplanter Geschützter Landschaftsbestandteil durchschneidet die Fläche.
Eignung der Fläche	Die Fläche ist aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur und des dort verlaufenden Fließgewässers (geplanten Geschützten Landschaftsbestandteil) nicht zur Errichtung des geplanten Marktes geeignet.
Architektenentwurf zur Fläche	

<p>Fläche 4</p>		
<p>Luftbild</p>		
<p>Fotoansichten</p>	 <p>Bereich der Flächenzufahrt zwischen Wohngebäude Ecke Mittelhambacher Straße – Diedesfelder Weg und dem Feuerwehrgebäude</p>	 <p>Wingert auf der Rückseite des Feuerwehrgebäudes. Im Hintergrund die Abpflanzung des Freibads.</p>
<p>Lage , Erreichbarkeit</p>	<p>Diedesfelder Weg</p> <p>Die Fläche zwischen dem Freibad im Norden und der südlich angrenzenden Wohnbebauung in der Mittelhambacher Straße Zur Straße hin schließt sich das Gelände der Feuerwehr an. Nächstgelegene Bushaltestellen sind die Haltestellen am Schulzentrum (450 m) und die Haltestelle Mittelhambach (450 m). Zufahrt aus Diedesfeld und Oberhambach über die L 512 mit Abzweig über die K9 (Mittelhambacher Straße und Diedesfelder Weg), fußläufige Entfernung zum Ortszentrum Hambach ca. 600 m.</p>	
<p>Flächengröße</p>	<p>9.700 qm</p>	
<p>Aktuelle Flächennutzung</p>	<p>Wingert und Grünland</p>	
<p>Topographie, Erschließungsmöglichkeit</p>	<p>Das relativ ebene Gelände wäre über eine über das Feuerwehrgelände zu führende Zufahrt zu erschließen.</p>	

<p>Festsetzungen Regionalplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bereich mit besonderer Bedeutung für den Fremdenverkehr und die Naherholung • Fläche mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung
<p>Festsetzungen FNP</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Landwirtschaft (Rebland) • Öffentliche Verkehrsfläche (Parken) (-> Festsetzung im Bebauungsplan) • Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) im Bereich der Zufahrt
<p>Sonstige Festsetzungen und Restriktionen</p>	
<p>Schutzgebiete, Schutzobjekte</p>	<p>Keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Schutzobjekte bekannt.</p>
<p>Eignung der Fläche</p>	<p>Die Fläche ist zur Errichtung des geplanten Marktes eingeschränkt geeignet. Verkehrliche Probleme durch ein hohes Verkehrsaufkommen durch Schwimmbadbesucher während der Sommermonate können nicht ausgeschlossen werden.</p>
<p>Architektenentwurf zur Fläche</p>	

<p>Fläche 5</p>		
<p>Luftbild</p>		
<p>Fotoansichten</p>	 <p>Zufahrt nach Hambach über die Mittelhambacher Straße. Die Fläche liegt, leicht erhöht, rechts vor Beginn der bebauten Ortslage.</p>	 <p>Blick von der Böschungskante nach Norden, im Hintergrund der Sportplatz</p>
<p>Lage , Erreichbarkeit</p>	<p>Mittelhambacher Straße (K 9)</p> <p>Die Fläche liegt zwischen dem Sportplatz im Norden und der Mittelhambacher Straße im Süden. Westlich schließt sich Wohnbebauung an. Im Osten finden sich Weinbauflächen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind die Haltestellen Schulzentrum (600 m) und Mittelhambach (250 m). Zufahrt aus Diefesfeld und Oberhambach über die L 512, fußläufige Entfernung zum Ortszentrum Hambach ca. 700 m.</p>	
<p>Flächengröße</p>	<p>Ca. 9.100 qm</p>	
<p>Aktuelle Flächennutzung</p>	<p>Wingert</p>	
<p>Topographie, Erschließungsmöglichkeit</p>	<p>Die Fläche liegt leicht erhöht zum Straßenniveau und fällt leicht nach Norden, in Richtung auf den benachbarten Sportplatz hin ab.</p>	
<p>Festsetzungen Regionalplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bereich mit besonderer Bedeutung für den Fremdenverkehr und die Naherholung 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung • Vorranggebiet für Landwirtschaft • Regionaler Grünzug
Festsetzungen FNP	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Landwirtschaft (Rebland)
Sonstige Festsetzungen und Restriktionen	Auf der Fläche verläuft eine Leitungstrasse des Mittelspannungsnetzes.
Schutzgebiete, Schutzobjekte	Die Fläche befindet sich im Bereich des in der Neuaufstellung befindlichen Wasserschutzgebiets „Ordenswald SW Neustadt“ (Zone III B).
Eignung der Fläche	Die Fläche ist gut zur Errichtung des geplanten Marktes geeignet. Der Standort schließt unmittelbar südlich an die mit Sportanlagen bebaute Talniederung an. Die Verträglichkeit der Planung mit der Planung zur Ausweisung einer Wasserschutzgebietszone muss geprüft werden.
Architektenentwurf zur Fläche	

<p>Fläche 6</p>		
<p>Luftbild</p>		
<p>Fotoansichten</p>	 <p>Zufahrt nach Hambach über die Weinstraße. Die Fläche befindet sich rechts vor Beginn der bebauten Ortslage</p>	 <p>Blick von der Weinstraße nach Osten auf die Fläche 6</p>
<p>Lage , Erreichbarkeit</p>	<p>Weinstraße am südlichen Ortseingang Im Westen und Norden an die Wohnbebauung angrenzend. Bushaltestelle Mittelhambach (340 m) Zufahrt aus Diedesfeld und Oberhambach über die L 512, fußläufige Entfernung zum Ortszentrum Hambach ca. 500 m</p>	
<p>Flächengröße</p>	<p>Ca. 9.300 qm</p>	
<p>Aktuelle Flächennutzung</p>	<p>Wingert</p>	
<p>Topographie, Erschließungsmöglichkeit</p>	<p>Die ebene Fläche fällt leicht nach Südosten hin ab. Sie kann durch zwei Zufahrten, im Westen über die Weinstraße und im Osten von der Mittelhambacher Straße über einen auszubauenden Feldweg, erschlossen werden.</p>	
<p>Festsetzungen Regionalplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bereich mit besonderer Bedeutung für den Fremdenverkehr und die Naherholung • Fläche mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung • Vorranggebiet für Landwirtschaft 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Grünzug
Festsetzungen FNP	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Landwirtschaft (Rebland)
Sonstige Festsetzungen und Restriktionen	
Schutzgebiete, Schutzobjekte	Keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Schutzobjekte bekannt
Eignung der Fläche	<p>Die Fläche ist gut zur Errichtung des geplanten Marktes geeignet. Der Standort schließt unmittelbar südlich und östlich an die vorhandene Wohnbebauung an und rundet den vorhandenen Siedlungsrand baulich ab. Durch die Möglichkeit der Errichtung von zwei getrennten Zufahrten verteilt sich das Verkehrsgeschehen bei der Zu- und Abfahrt der Marktbesucher auf zwei Erschließungsachsen.</p> <p>Der geplante Markt wird, gemäß den Planungszielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße, im Schwerpunkt eine Versorgungsfunktion für die derzeit unterversorgten Stadtteile Hambach und Diedesfeld leisten. Aus Diedesfeld ist dieser Standort insbesondere für Radfahrer, über den auf dem Feldweg an die östliche Zufahrt heranführenden vorhandenen Radweg, gut zu erreichen. Die Entfernung vom nördlichen Ortsrand von Diedesfeld zur geplanten Fläche beträgt lediglich ca. 400 m.</p>
Architektenentwurf zur Fläche	

4 FAZIT

Im Ergebnis müssen die Flächen 1 bis 3 zur Errichtung des geplanten Edeka-Marktes als nicht geeignet betrachtet werden. Fläche 4 ist als geeignet zu betrachten, auch wenn keine unmittelbare Zufahrtsmöglichkeit über eine klassifizierte Straße besteht. Sie liegt im Bereich der landesplanerischen „Weißflächen“ und wäre somit ohne ein landesplanerisches Zielabweichungsverfahren (es handelt sich um Vorranggebietsflächen für die Landwirtschaft) zu erschließen. Die Standorte 5 und 6 binden direkt an das klassifizierte Verkehrsnetz an und erweitern unmittelbar die bebaute Ortslage. Aufgrund der vorliegenden Geländesituation sind die Flächen 4 bis 6 ohne erhebliche Eingriffe in die natürlichen Geländebeziehungen umsetzbar.

Mit Ausnahme der Fläche 5 sind alle Standorte über das vorhandene Fußwegenetz angebunden. Durch die beiden vorhandenen Bushaltestellen ist eine Erreichbarkeit mit dem ÖPNV gewährleistet. Je nach gewähltem Standort sollte die Errichtung einer zusätzlichen Haltstelle in unmittelbarer Marktnähe geprüft werden. Aus den Ortslagen von Hambach und Diedesfeld sind alle Standorte über das vorhandene Straßennetz mit dem Fahrrad gut erreichbar. Separat geführte Radwege bzw. Radspuren sind nicht vorhanden.

Fläche	Konflikte	Eignung
Fläche 1	Fläche durch private Grundstückzufahrt zerschnitten	Fläche ist nicht geeignet
Fläche 2	Fläche in starker Hanglage	Fläche ist nicht geeignet
Fläche 3	Fläche von Gewässer durchflossen, geplanter GLB, kleinteiliges Nutzungsmosaik	Fläche ist nicht geeignet
Fläche 4	Keine direkte Zufahrt über eine klassifizierte Straße, Probleme durch hohes Verkehrsaufkommen während der Sommermonate (Freibadbesucher) sind zu erwarten.	Fläche ist eingeschränkt geeignet
Fläche 5	Keine wesentlichen Konflikte (Ein Zielabweichungsverfahren zur Vorranggebietsfläche für Landwirtschaft ist erforderlich)	Fläche ist gut geeignet
Fläche 6	Keine wesentlichen Konflikte (Ein Zielabweichungsverfahren zur Vorranggebietsfläche für Landwirtschaft ist erforderlich)	Fläche ist gut geeignet

Standortalternativen EDEKA-Markt Neustadt a.d.W. - Stadtteil Hambach

GWO Geschäftsführungs GmbH, Weinheim



1:2 500

