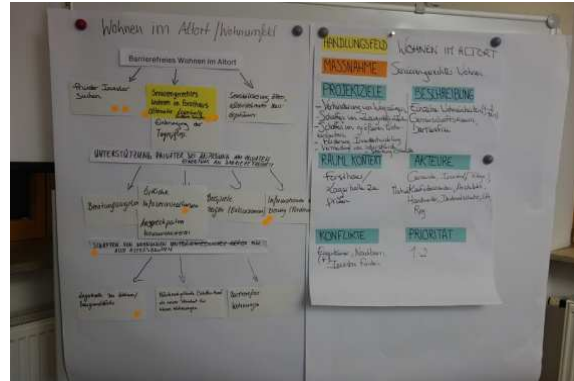


# Gemeinde Waldbrunn

## Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept



## Zusammenfassung der Gemeinderatssitzung vom 18. Januar 2018

Ort: Rathaus, Sitzungssaal, Gemeinde Waldbrunn

Dauer: ca. 19.30 Uhr - 22.30 Uhr

### Teilnehmer:

Herr Bürgermeister Fiederling

Gemeinderäte, /-innen

### Als Zuhörer:

Herr Ostwald, Gemeinde Waldbrunn

Frau Le Léannec, Frau Mohr und Herr Lamprecht (Schlicht Lamprecht Schröder, Schweinfurt)

### **Hintergrund und Ziele der Veranstaltung**

Am 30.11.2017 wurden im Rahmen der Gemeinderatssitzung die Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme sowie die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt vorgestellt. Im Anschluss ergänzten die Gemeinderäte/-innen die Stärken und Schwächen von Waldbrunn und verorteten diese auf einem Ortsplan räumlich.

Die Veranstaltung jetzt diente dazu, gemeinsam mit dem Gemeinderat, die von den Bürgerinnen und Bürgern in der Bürgerwerkstatt erarbeiteten Entwicklungsziele und Maßnahmen zu konkretisieren bzw. zu ergänzen.

### **Ablauf**

1. Impulsreferat durch das Büro Schlicht Lamprecht Schröder:  
Vorstellung der Bestandsanalyse und der bisher gesammelten Entwicklungsziele
2. Identifizierung weiterer Entwicklungsziele und Ableitung von Maßnahmen
3. Priorisierung der Maßnahmen
4. Weiterentwicklung der zwei wichtigsten Maßnahmen in Form von Steckbriefen
5. Ausblick

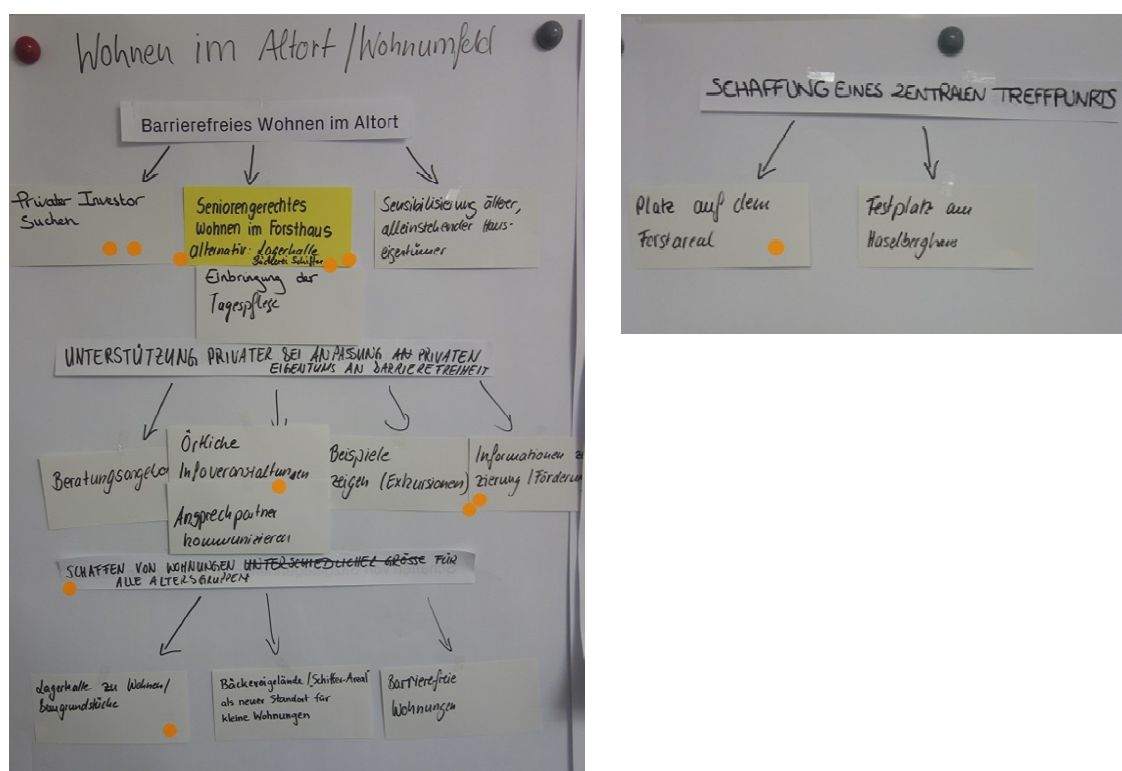
## Zu Punkt 1)

Nachdem die Gemeinderatssitzung von Herrn Bürgermeister Fiederling eröffnet und die anwesenden Gemeinderäte/-innen begrüßt wurden, wurden den anwesenden Gemeinderäten/-innen im Rahmen eines kurzen Vortrags die Pläne der Bestandsanalyse (Städtebauliche Qualitäten und Städtebauliche Missstände) vorgestellt. Anschließend wurde zur Erläuterung des Hintergrunds der Veranstaltung des Zielsystems eines ISEKs erläutert.

## Zu Punkt 2)

Aufgrund der geringen Anzahl an Gemeinderäten/-innen fand keine Gruppenarbeit statt, sondern die Diskussionen wurden in Plenum geführt. Die Bürgerinnen und Bürger hatten im Rahmen der Bürgerwerkstatt bereits fünf Themen identifiziert, die für die Ortsentwicklung von besonderer Bedeutung sind. Aus diesen wählten die Gemeinderäte/-innen die beiden Themenfelder „Wohnen im Altort für Jung und Alt & Wohnumfeld“ und „Gewerbe, Einzelhandel, Nahversorgung und Gastronomie“ zur vertieften Bearbeitung.

In einem ersten Schritt ging es nun darum, die Entwicklungsziele aus der Bürgerwerkstatt zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen sowie hieraus abzuleitende Maßnahmen zu identifizieren. Die folgenden Abbildungen zeigen die Ergebnisse für das Themenfeld „Wohnen im Altort für Jung und Alt & Wohnumfeld“.



Ergebnisse zum Themenfeld Wohnen im Altort für Jung und Alt & Wohnumfeld

Insgesamt wurden vier Entwicklungsziele identifiziert:

1. **Barrierefreies Wohnen im Altort:** Wie bei den Bürgerinnen und Bürgern ist dieses das wichtigste Entwicklungsziel im Themenfeld Wohnen im Altort für Jung und Alt. In Waldbrunn sollen Wohnformen geschaffen werden, die es älteren und mobilitätseingeschränkten Personen ermöglichen, im gewohnten Umfeld wohnen zu bleiben.
2. **Unterstützung von Privaten bei der Anpassung ihres privaten Eigentums an Barrierefreiheit:** Für mobilitätseingeschränkte Personen oder auch für Einwohner im fort-

geschrittenen Alter wird es zunehmend schwierig, in ihrem eigenen Wohnhaus zu verbleiben, da die dort vorhandenen Barrieren wie die Eingangstreppe oder die Badewanne eine zunehmende Herausforderung darstellen. Als Lösung steht der barrierefreie Umbau. Dazu benötigen die privaten Eigentümer fachliche Hilfe. Ein Ziel ist es deshalb, die Privateigentümer in dieser Hinsicht zu unterstützen, um einen möglichst langen Verbleib im eigenen Wohnhaus zu ermöglichen.

3. **Schaffen von Wohnungen für alle Altersgruppen:** Durch die Nähe zu Würzburg ist die Nachfrage nach Wohnraum in Waldbrunn relativ hoch. Kleine Wohnungen werden immer öfter von jüngeren Menschen sowie von Senioren nachgefragt. Da das Angebot, insbesondere an kleinen Wohnungen nicht ausreichend ist, wäre die Schaffung solch kleinerer Wohnungen von Bedeutung. Auch besteht die Überlegung, dass durch das Schaffen kleinerer Wohnungen, ältere Menschen, denen ihr Haus zu groß geworden ist, eine solche Wohnung nutzen und auf diese Weise wieder gesamte Häuser frei werden, die aktuell nur von einer oder maximal zwei Personen bewohnt werden.
4. **Schaffen eines zentralen Treffpunkts:** In Waldbrunn sind mehrere kleine Plätze vorhanden, die in den letzten Jahren bereits neu gestaltet worden sind. Keiner dieser Plätze wird aber von den Bürgern richtig als Treffpunkt wahrgenommen.

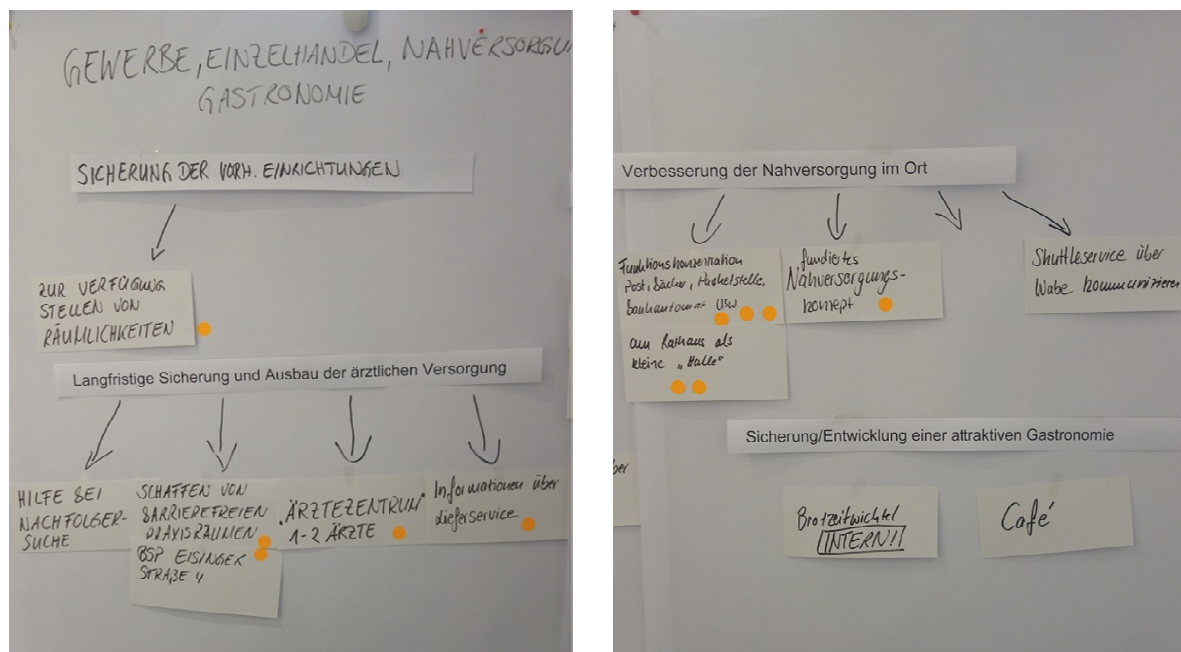
Aufbauend auf die Entwicklungsziele wurden konkrete Maßnahmen abgeleitet:

1. Für das erste Entwicklungsziel, **Barrierefreies Wohnen im Altort**, wurden drei Maßnahmen identifiziert.
  - **Privaten Investor suchen:** Die Gemeinde selbst kann nur schwerlich selbst barrierefreien Wohnraum schaffen. Deshalb muss die Gemeinde, bevor die Maßnahme geplant wird, einen privaten Investor hierfür finden. Die Machbarkeit dieser Maßnahme ist abhängig vom Interesse eines privaten Investors.
  - **Seniorenrechtliches Wohnen mit eventuell Einbringung der Tagespflege:** In Waldbrunn wohnen zahlreiche ältere Hauseigentümer im fortgeschrittenen Alter allein in einem Familienhaus. Seniorenrechtliches Wohnanlagen können eine Alternative zum *Alleine-Wohnen* sein. Durch den älteren Menschen in seniorenrechtlich Wohnungen werden schließlich wieder größere Wohnungen/Häuser frei, die bisher noch von alleinstehenden Senioren oder Paaren bewohnt werden. So könnte in Waldbrunn wieder Wohnraum für Familien entstehen, ohne dass zusätzliche Flächen ausgewiesen werden müssen. Zusätzlich wurde die Möglichkeit der Einbringung einer Tagespflege erwähnt, da es in der Region viele Nachfrage gibt. Wie hoch der eigentliche Bedarf in Waldbrunn ist, ist den anwesenden Gemeinderäten/-innen jedoch nicht bekannt.
  - **Sensibilisierung älterer, alleinstehender Hauseigentümer:** Im Zusammenhang mit der vorherigen Maßnahme kann die Gemeinde den älteren, alleinstehenden Hauseigentümer die Vorteile einer seniorenrechtlich Wohnanlage aufzeigen und für die oben beschriebene Problematik sensibilisieren.
2. Um das zweite oben beschriebene Entwicklungsziel, **Unterstützung von Privaten bei der Anpassung ihres privaten Eigentums an Barrierefreiheit**, zu konkretisieren, wurden folgende Maßnahmen genannt:
  - **Beratungsangebot und Informationen zur Finanzierung/Förderung:** Durch Beratung privater Eigentümer, wie es bereits durch das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg angeboten wird, können diese fachliche Un-

terstützung zum Thema Barrierefreiheit und barrierefreien Umbau der eigenen vier Wände bekommen. Dieses Beratungsangebot soll besser kommuniziert und ggf. ergänzt werden. Wichtig wäre hier zudem eine Beratung zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten, die in diesem Bereich vorhanden sind.

- **Örtliche Infoveranstaltungen, Ansprechpartner kommunizieren:** Hier geht es darum, die Kommunikation zum Thema Barrierefreiheit zu verbessern und Experten, die den Privaten unterstützen, besser zu kommunizieren. Konkrete Maßnahmen sind Infoveranstaltungen, die die Gemeinde organisieren könnte. In diesem Rahmen können Ansprechpartner zu diesem Thema vorgestellt werden. Alternativ können Flyer zur Thematik mit zuständigen Ansprechpartnern erstellt werden.
  - **Beispiele zeigen, z.B. durch Exkursionen:** Zusätzlich zu den Infoveranstaltungen sollten Beispiele durch Exkursionen gezeigt werden.
3. Als Maßnahmen für das dritte Entwicklungsziel, **Schaffen von Wohnungen für alle Altersgruppen**, wurden folgende Maßnahmen gegeben:
- **Lagerhalle (ehemalige Raiffeisen) zu wohnen/Baugrundstücke:** Der Standort der leer stehenden Lagerhalle (Fl. Nr. 1569 und 1568), der bereits von der Gemeinde erworben wurde, würde sich für das Schaffen von neuen Wohnungen eignen. Dadurch könnte ein Leerstand reaktiviert werden. Alternativ könnten das Gebäude abgebrochen und Grundstücke für eine Neubebauung geschaffen werden.
  - **Schiffer-Areal (Hauptstraße 37) als neuer Standort für kleine Wohnungen:** Das sogenannte Schiffer-Areal wurde als geeigneter Standort für die Errichtung von kleinen Wohnungen identifiziert. Es befindet sich zentral im Ort und ist auch auf Grund seiner Größe geeignet, Wohnungen unterzubringen.
  - **Barrierefreie Wohnungen:** Wie bereits im ersten Entwicklungsziel beschrieben, ist die Schaffung von barrierefreien Wohnungen essentiell, um alle Altersgruppen sowie mobilitätseingeschränkte Personen das Wohnen im Ort zu ermöglichen.
4. Letztendlich wurden folgende Maßnahmen für das vierte Entwicklungsziel, **Schaffung eines zentralen Treffpunkts**, genannt:
- **Platz auf dem Forstareal:** Der Wunsch der Gemeinde besteht in die Neugestaltung des Forstareals, Gebäude und Freiflächen. In diesem Rahmen könnte ein Platz als zentraler räumlicher Treffpunkt in der Gemeinde entstehen.
  - **Festplatz am Haselberghaus:** Hier geht es um die Aufwertung des vorhandenen Festplatzes am Haselberghaus, in der Hohe-Baum-Straße.

Als zweites Themenfeld wurde „Gewerbe, Einzelhandel, Nahversorgung und Gastronomie“ bearbeitet. Die folgenden Abbildungen zeigen die Ergebnisse zu diesen Themen.



Ergebnisse zum Themenfeld Gewerbe, Einzelhandel, Nahversorgung und Gastronomie

Insgesamt wurden hier vier Entwicklungsziele identifiziert:

1. **Sicherung der vorhandenen Einrichtungen:** In Waldbrunn sind bereits einige Einrichtungen wie z. B. Bäcker, Metzger, Post, Blumenladen, Gastronomie etc. vorhanden, die zur Attraktivität Waldbrunns als Wohnort beitragen. In diesem Sinn ist der Erhalt der vorhandenen Einrichtungen eine wichtige Aufgabe für die Gemeinde.
2. **Verbesserung der Nahversorgung im Ort:** Wie bereits in der Bürgerwerkstatt hervorgebracht, ist die Nahversorgung in Waldbrunn insgesamt nicht zufriedenstellend und sollte verbessert werden. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass in einem Umkreis von etwa fünf Kilometern einige größere Nahversorger vorhanden sind, so dass sich die Frage stellt, wie eine Nahversorgung in Waldbrunn aussehen sollte. Nach Aussage der Teilnehmer sind die Nahversorger in der Umgebung mit dem ÖPNV sehr gut zu erreichen.
3. **Langfristige Sicherung und Ausbau der ärztlichen Versorgung:** Die ärztliche Versorgung einer Gemeinde ist ein wichtiges Thema für die Auswahl eines Wohnorts. Aktuell sind in Waldbrunn ein allgemeiner Arzt und ein Zahnarzt tätig. Im Hinblick auf die zunehmenden Nachfrage und das Alter der Ärzte wäre ein aktives Engagement der Gemeinde in diesem Thema erforderlich.
4. **Sicherung/Entwicklung einer attraktiven Gastronomie:** Im Rahmen der Bürgerwerkstatt wurde dieses Entwicklungsziel ebenfalls genannt. Das vorhandene gastronomische Angebot soll erhalten und gegebenenfalls noch weiter ausgebaut werden, denn auch die Gastronomie trägt dazu bei, einen Ort als Wohnort attraktiver machen.

Aufbauend auf die Entwicklungsziele wurden konkrete Maßnahmen abgeleitet:

1. Als Maßnahme für das erste Entwicklungsziel, **Sicherung der vorhandenen Einrichtungen**, wurde folgende Maßnahme gegeben:
  - **Zur Verfügung stellen von Räumlichkeiten:** Die Gemeinde soll Räumlichkeiten erwerben und diese für kommerziellen Zwecke zur Verfügung stellen. Auf diese Art und Weise werden Leerstände weitervermittelt und kleinere Unternehmen können sich leichter in Waldbrunn ansiedeln.
  
2. Für das zweite Entwicklungsziel, **Verbesserung der Nahversorgung im Ort**, wurden folgende Maßnahmen genannt:
  - **Fundiertes Nahversorgungskonzept:** Für die Sicherung der Nahversorgung können zahlreiche Maßnahmen genannt werden. Um aber sicherzustellen, welche individuelle Lösung für eine Gemeinde unter 3000-Einwohner geeignet ist, wäre das Erstellen eines **Nahversorgungskonzepts** ein erster Schritt.
  - **Funktionskonzentration Post, Bäcker, Paketstelle etc. am Rathaus als kleine Halle:** Als Idee zur Verbesserung der Nahversorgung im Ort wurde die Errichtung einer kleinen Halle in der Nähe des Rathauses erwähnt. Dieser Standort ermöglicht eine weitere Konzentration von Einrichtungen sowie eine gute Erreichbarkeit durch kurze Wege. Hier geht es darum eine Auswahl an Dienstleistungen an einem Ort anzubieten und so Arbeitskräfte und damit Kosten zu sparen.
  - **Vorhandener Shuttleservice über Wabe kommunizieren:** Über die Wabe werden private Fahrdienste gesammelt und organisiert. Dieser Service zu den umliegenden Nahversorgern wird nach Aussage der anwesenden Gemeinderäte/-innen nicht gut angenommen. Deshalb wird angeregt, das Angebot besser zu kommunizieren und darauf aufmerksam zu machen.
  
3. Um das dritte oben beschriebene Entwicklungsziel, **Langfristige Sicherung und Ausbau der ärztlichen Versorgung**, zu konkretisieren, wurden folgende Maßnahmen genannt:
  - **Hilfe bei der Nachfolgersuche der Ärzte:** Die Gemeinde könnte die ansässigen Ärzte dabei unterstützen und beraten, einen Nachfolger für die Praxen zu suchen.
  - **Schaffen von barrierefreien Praxisräumen wie z.B. Eisinger Straße 4:** Um sich bei neuen Ärzten als attraktiver Standort zu profilieren, sollte die Gemeinde Waldbrunn barrierefreie Praxisräumen durch den Umbau bestehender Gebäuden schaffen. Als Beispiel wurde der Standort Eisinger Straße 4 genannt, der eine zentrale Lage besitzt.
  - **Ärztzentrum (1-2 Ärzte):** Neue Praxisräume können als kleines Ärztezentrum ausgebildet werden. Über die Bündelung von ein bis zwei Ärzten könnte z. B. technische Ausstattung gebündelt angeschafft werden oder auch Personal geteilt werden, um Kosten zu reduzieren.
  - **Information über Lieferservice von Rezepten:** Der vorhandene Lieferservice von Arzneimitteln durch umliegende Apotheken garantiert eine gute und einfache Versorgung. Dieser Service sollte kommuniziert werden, insbesondere für neue Einwohner.

4. Anschließend wurden folgende Maßnahmen zur Konkretisierung des vierten Entwicklungsziels, **Sicherung/Entwicklung einer attraktiven Gastronomie**, erwähnt:
- **Café:** Als zentraler Treffpunkt wäre die Eröffnung eines Café eine soziale Maßnahme, die von den Bürgern gewünscht wird.

**Zu Punkt 3)**

Nach der Sammlung der Entwicklungsziele und zugehöriger Maßnahmen entschieden die Gemeinderäte innerhalb der behandelten Themenfelder, welche Maßnahmen von besonderer Bedeutung für die künftige Ortsentwicklung sind. Nach Priorisierung wurden folgende Maßnahmen als prioritär eingeschätzt:

- Seniorengerechtes Wohnen
- Funktionskonzentration Post, Bäcker, Paketstelle etc. am Rathaus als kleine Halle.

**Zu Punkt 4)**

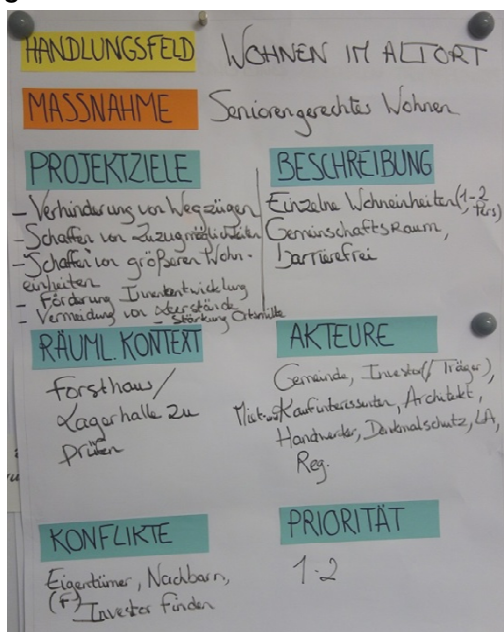
Die Maßnahme eines Themenfeldes, die die meisten Punkte erhalten hatte, wurde im folgenden Schritt mit Hilfe eines Projektsteckbriefes weiter vertieft.

Die Bearbeitung erfolgte nach folgendem Schema:

Projekttitel ...	
Projektziele (Welche Ziele innerhalb des Gesamtkonzepts werden mit der Maßnahme/dem Projekt verfolgt?)	...
Projektbeschreibung (Wie soll die Maßnahme/das Projekt konkret aussehen?)	...
Räumlicher Kontext (Wo wird das Projekt umgesetzt? Welcher Bereich der Gemeinde ist davon betroffen?)	...
Akteure (Welche Akteure sind für die Umsetzung des Projekts/der Maßnahme notwendig?)	...
Konflikte (Welche Probleme/Risiken müssen vor Umsetzung des Projekts/der Maßnahme gelöst werden?)	...
Priorität (Wie soll das Projekt zeitlich in den Gesamtkontext eingeordnet werden?) (Skala bis 4, wo 4 das schlechteste ist)	...



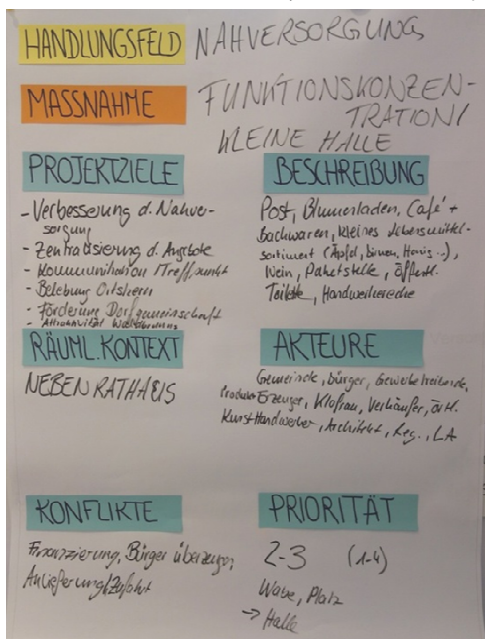
1. Themenfeld: Wohnen im Altort für Jung und Alt & Wohnumfeld, Maßnahme Seniorengerechtes Wohnen



Projektsteckbrief für die Maßnahme Seniorengerechtes Wohnen

Projekttitle Seniorengerechtes Wohnen	
Projektziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhinderung von Wegzügen</li> <li>- Schaffen von Zuzugmöglichkeiten</li> <li>- Schaffen von größeren Wohneinheiten</li> <li>- Förderung der Innenentwicklung</li> <li>- Vermeidung von Leerständen</li> <li>- Stärkung der Ortsmitte</li> </ul>
Projektbeschreibung	Einzelne Wohneinheiten (1-2 Personen) Gemeinschaftsraum, Barrierefreiheit
Räumlicher Kontext	Forsthaus oder Lagerhalle Zu prüfen
Akteure	Gemeinde, Investor, Miet- und Kaufinteressanten, Architekt, Handwerker, Denkmalschutzbehörde, Landratsamt, Regierung
Konflikte	Eigentümer (für das Forsthaus), Nachbarn, Investor finden
Priorität	1-2

## 2. Themenfeld: Gewerbe, Einzelhandel, Nahversorgung und Gastronomie



Projektsteckbrief für die Maßnahme Funktionskonzentration/Neue Halle

Projekttitle Funktionskonzentration/Neue Halle	
Projektziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Nahversorgung</li> <li>- Zentralisierung der Angebote</li> <li>- Kommunikation/Treffpunkt</li> <li>- Belebung des Ortskerns</li> <li>- Förderung der Dorfgemeinschaft</li> <li>- Stärkung der Attraktivität von Waldbrunn</li> </ul>
Projektbeschreibung	Post, Blumenladen, Café und Backwaren, kleines Lebensmittelsortiment (Äpfel, Birnen, Honig...), Wein, Paketstelle, Öffentliche Toilette, Kunsthandwerkerecke
Räumlicher Kontext	Neben dem Rathaus
Akteure	Gemeinde, Bürger, Gewerbetreiber, Produzenten, Klofrau, Verkäufer, örtliche Kunsthandwerker, Architekt, Regierung, Landratsamt
Konflikte	Finanzierung, Bürger überzeugen, Anlieferungszufahrt
Priorität	2-3

### Zu Punkt 5)

Zum Abschluss der Veranstaltung wurde ein kurzer Ausblick auf die nächsten Verfahrensschritte des ISEK gegeben

Schweinfurt, den 24.01.2018