

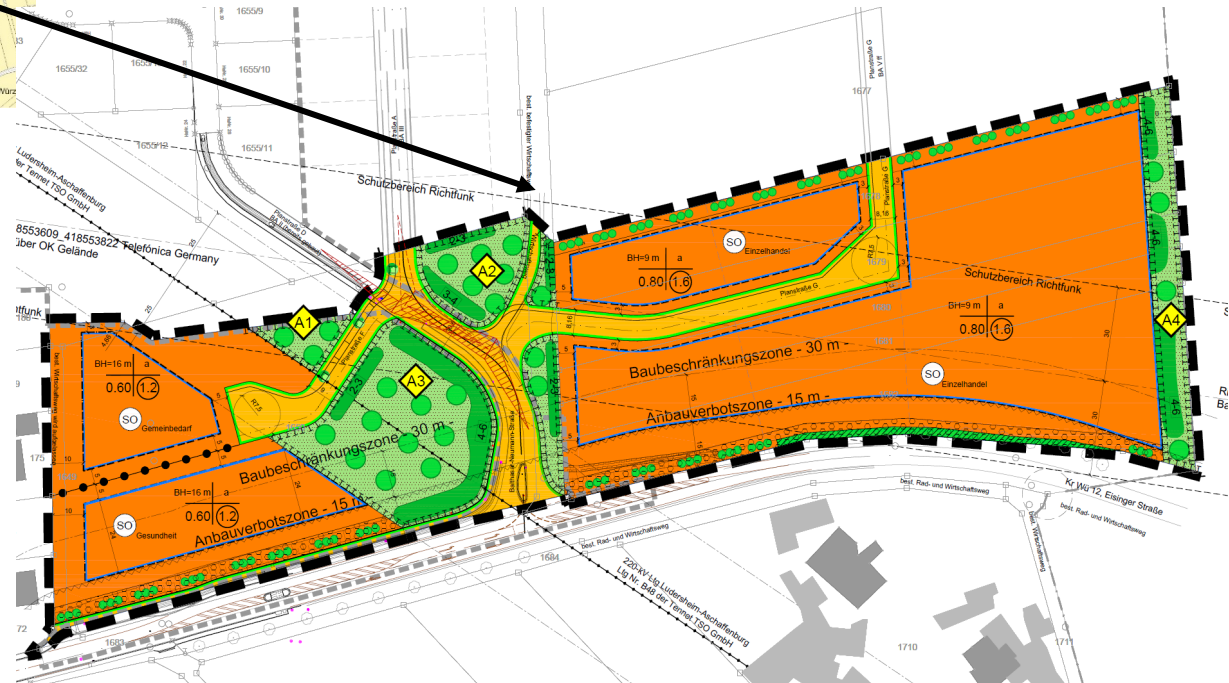
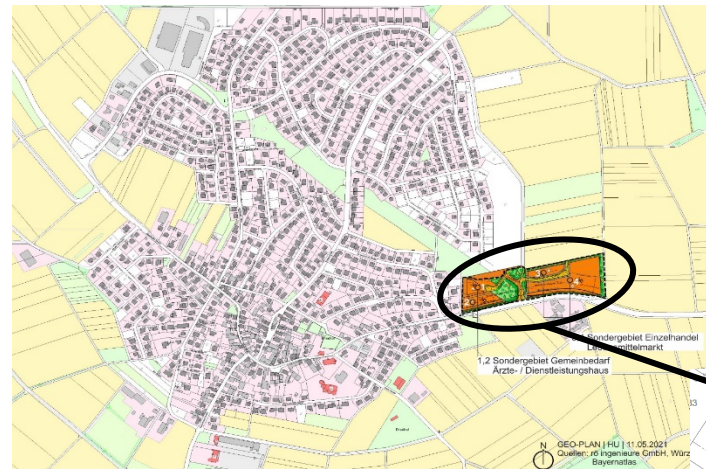
GEMEINDE WALDBRUNN



ENTWICKLUNG VON EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

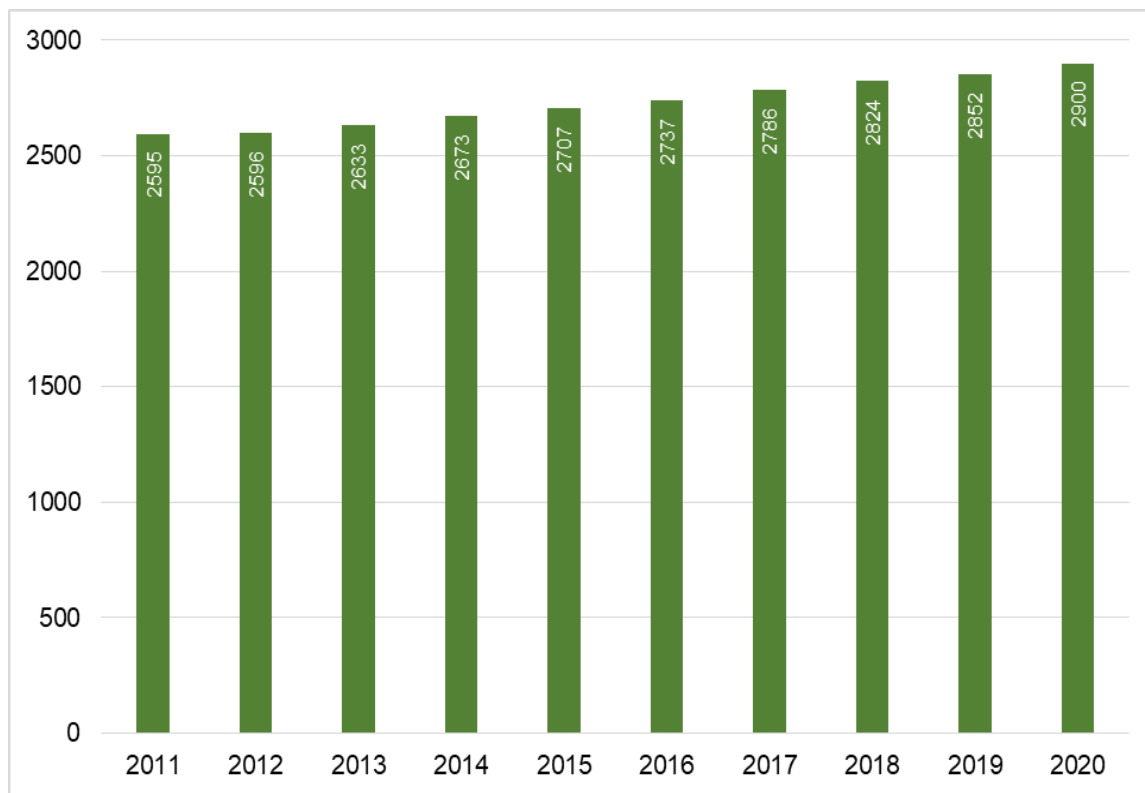
GEMEINDERAT, 15.10.2021

Sondergebiet Einzelhandelsbetriebe / Einkaufszentrum

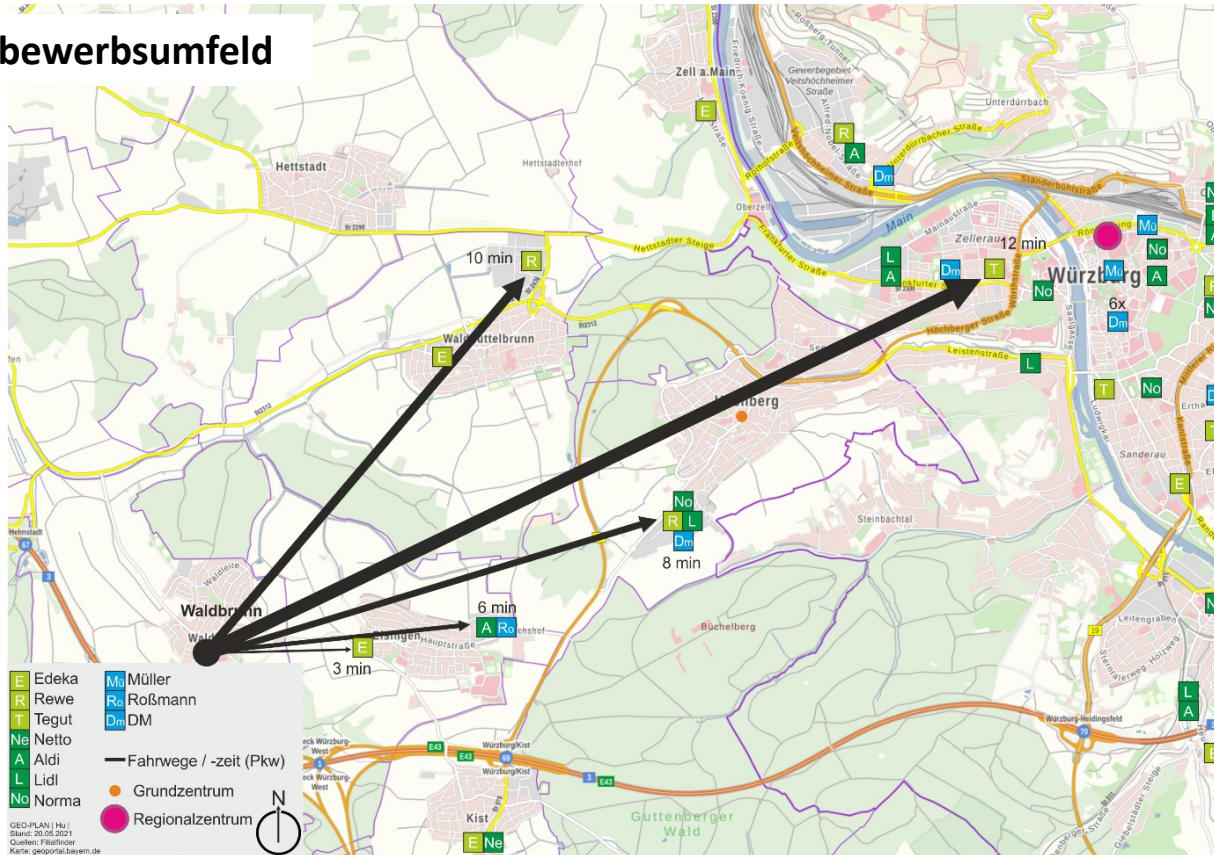


Positive Einwohnerentwicklung

- 2011 bis 2020: + 305 Bzw. + 11,8%
- 2020: 2.900 Einwohner



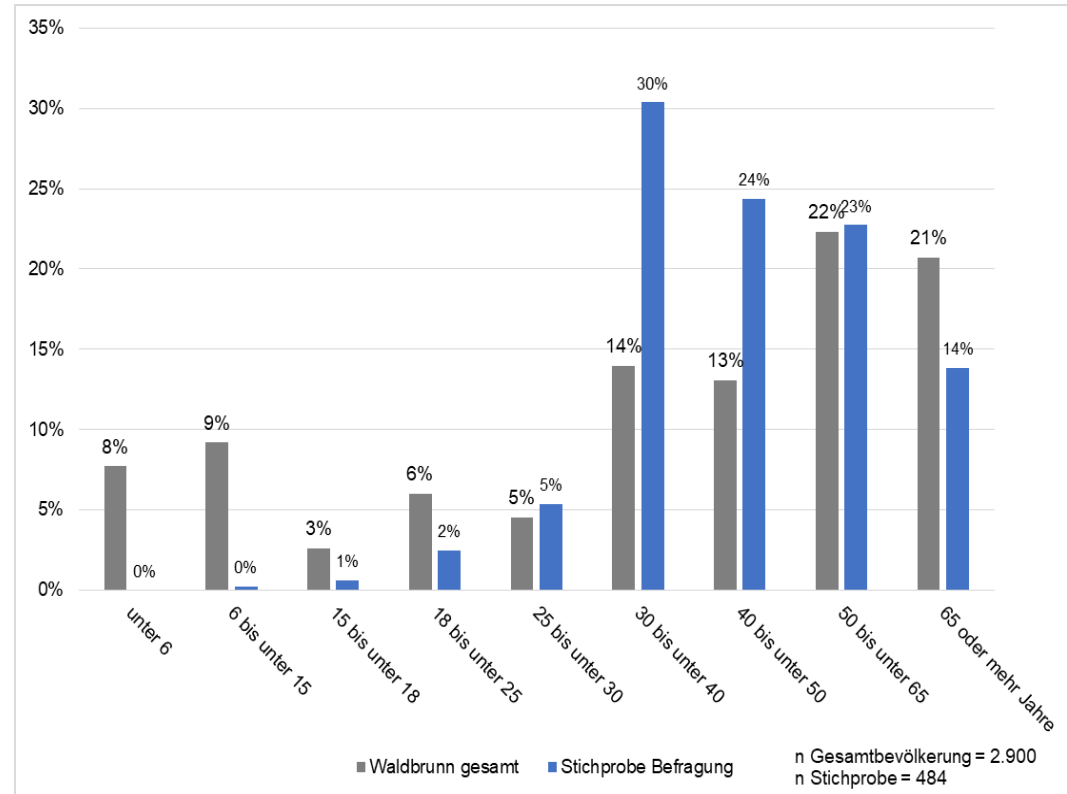
Regionales Wettbewerbsumfeld



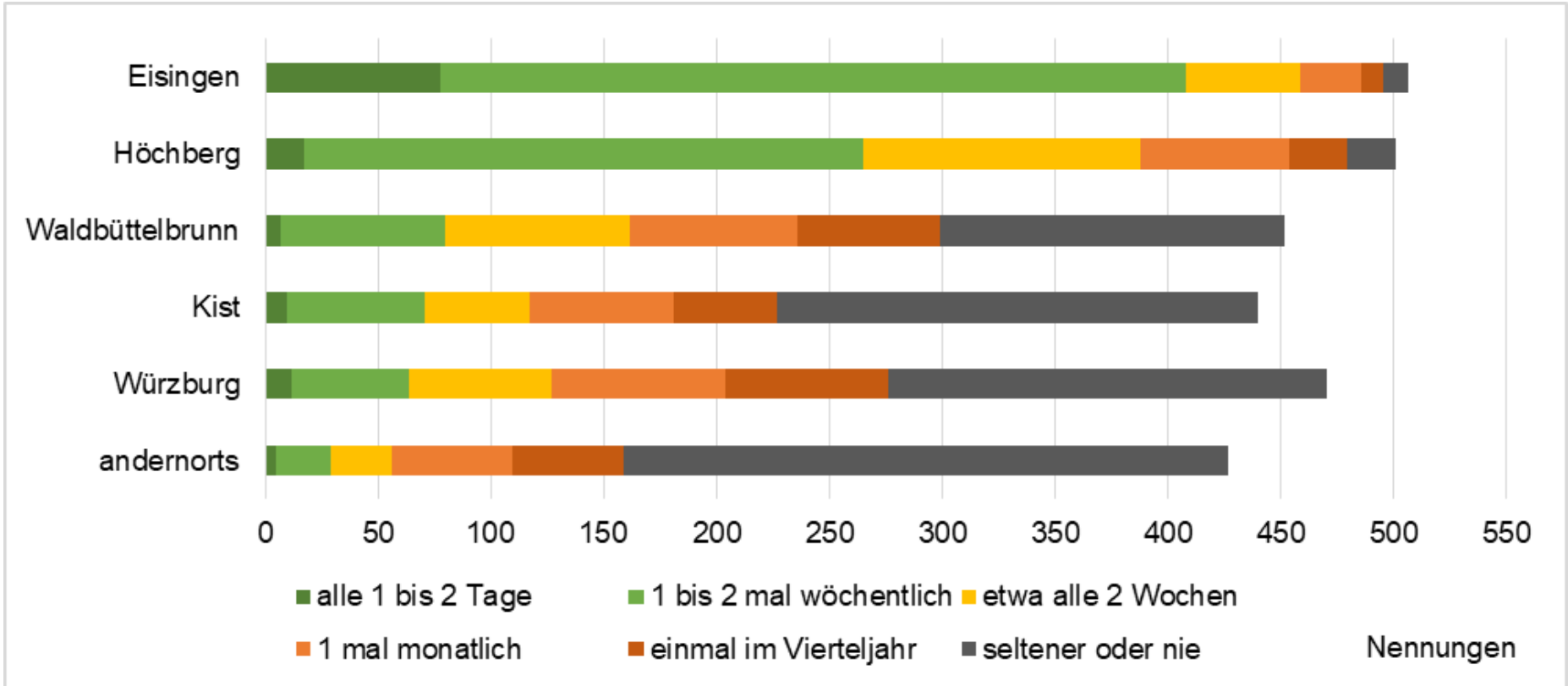
Standort	Fahrzeit	Versorgungsangebote	Verkaufsflächen
Eisingen	3 min	Edeka	690 m ²
Eisingen	6 min	Aldi, Roßmann	
Höchberg	8 min	Rewe, Norma, Lidl	
Waldbüttelbrunn	10 min	Rewe Edeka	1.800 m ² 650 m ²
Würzburg	> 10 min	Edeka, Rewe, Aldi, Lidl, Netto, Norma, DM, Müller	

Mitte Mai bis Mitte Juni 2021: 576 Bürger:innen

- Sehr hohe Anteile der Altersgruppen, die vornehmlich die Versorgung ihres Haushaltes tragen.
- In hohem Maße plausible Ergebnisse zum Versorgungsverhalten.

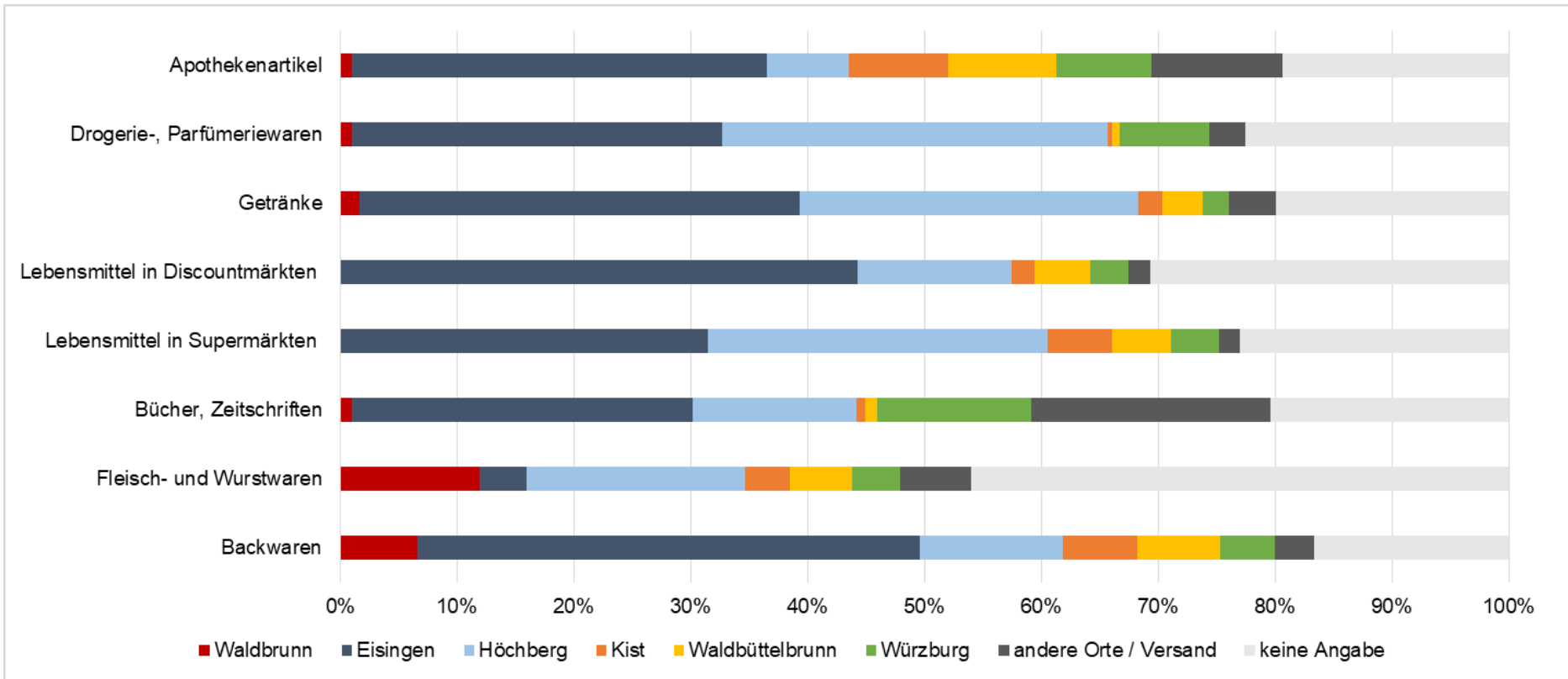


Einkaufsverflechtungen und Einkaufshäufigkeit



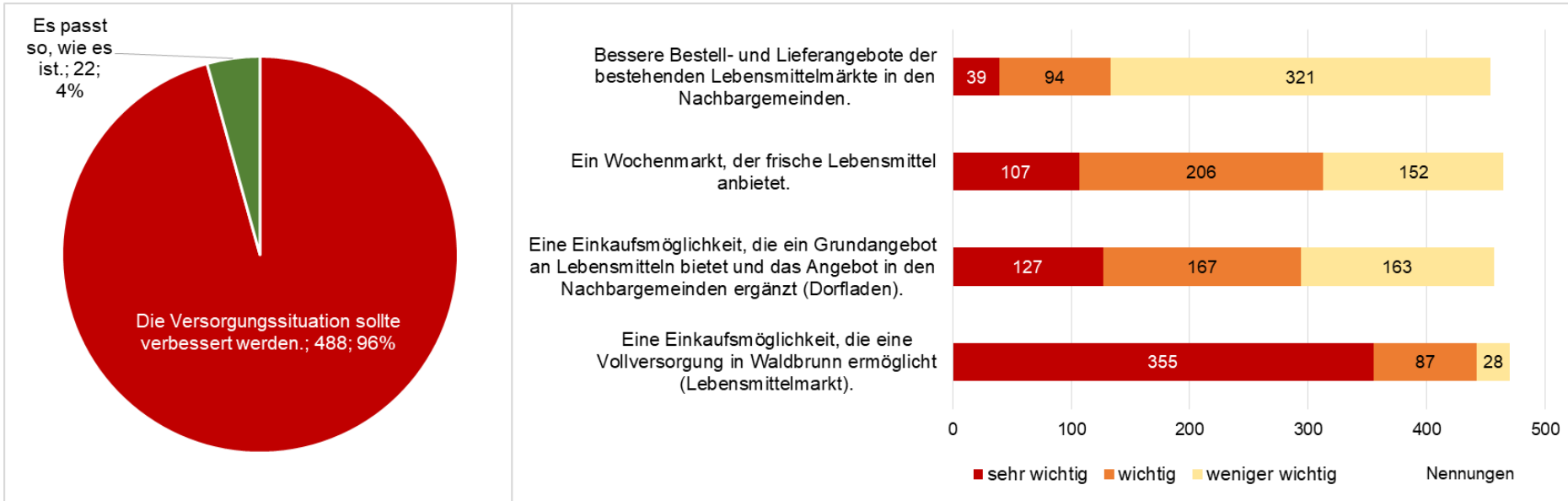
- Die intensivsten Verflechtungen bestehen nach Eisingen.
Rd. 70% der Befragten kaufen dort zumindest ein- bis zwei Mal pro Woche ein

Wo werden welche Waren gekauft?



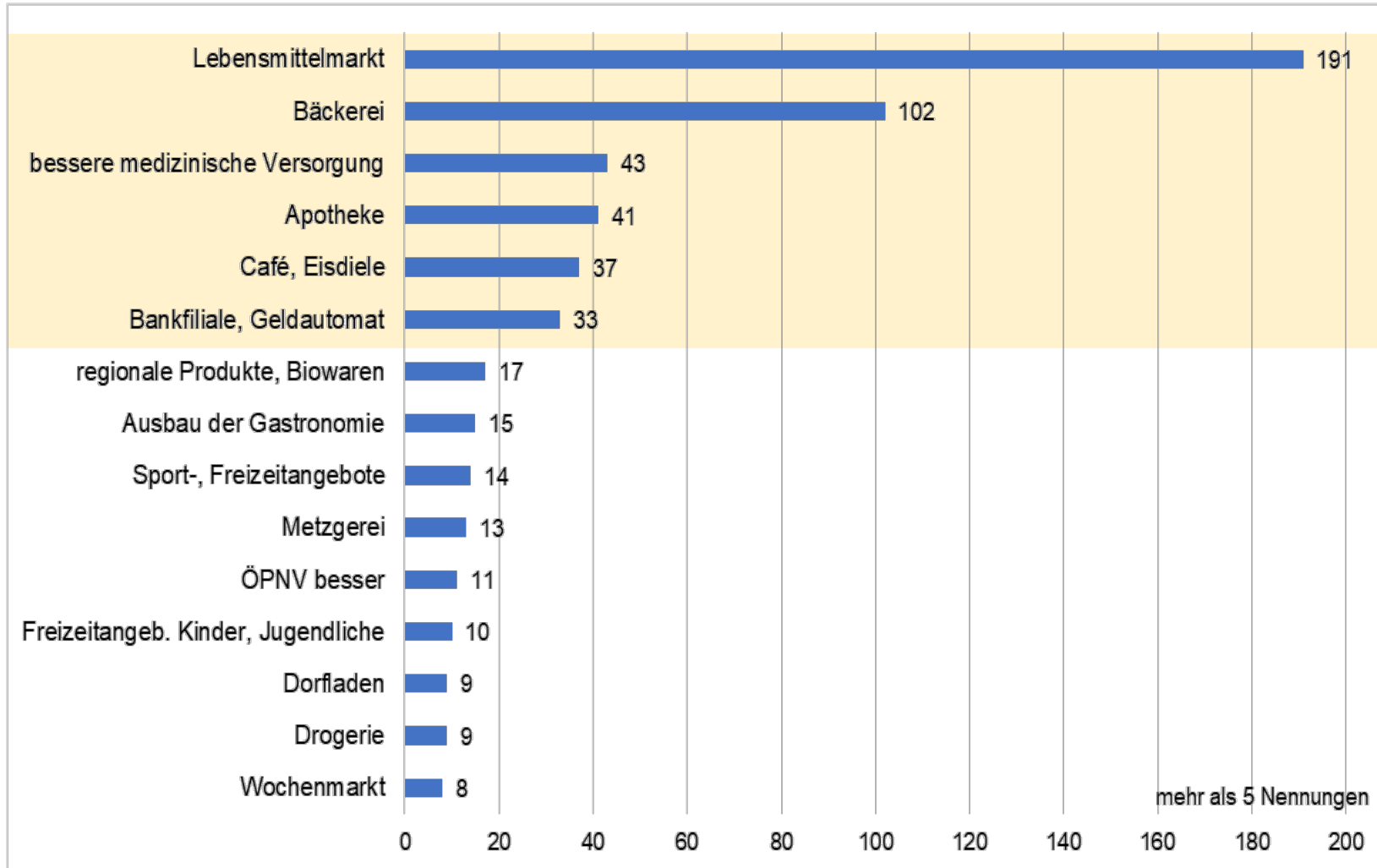
- Bei Lebensmitteln richtet sich die Nachfrage zu größeren Anteilen auf den Discountmarkt im Eisinger Gewerbegebiet Landwehr (44,3%).
- Die Einkäufe in Supermärkten verteilen sich annähernd gleich auf Eisingen (31,5%) und Höchstberg (29%)

Versorgungszufriedenheit



- 96% der Befragten sind der Ansicht, die Einkaufssituation müsse verbessert werden:
 - Vorrangig Vollversorgung
 - Andere Angebote, z.B. ein Dorfladen, treffen auf ein geringes Interesse.

Wodurch kann die Attraktivität Waldbrunns als Wohn- und Lebensort gesteigert werden?



Abwägung Dorfladen

<p>Motivation der Bevölkerung 9 von 576 Befragten nannten Dorfladen als geeignete Nahversorgungsoption.</p>	Gering
<p>Geringe Preissensibilität der Nachfrage Hohes Interesse an regional oder biologisch erzeugten Produkten</p>	Gegeben
<p>Erforderliche Lagequalität (Standortverbund Rathaus, Ärzte, Kindergarten etc., gute Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Rad) im Zusammenwirken mit dem Ärztehaus kann eine entsprechende Standortqualität entstehen.</p>	Aktuell nicht gegeben
<p>Wettbewerbssituation (Fahrzeitdistanz zu Wettbewerbes > 8 min) – Eisingen: Supermarkt 3 min, Aldi 6 min – Höchberg: Norma-, Lidl-, Rewe-Markt 8 min</p>	Sehr stark entwickelt
<p>Die Chancen eines Dorfladens in Waldbrunn werden gering eingeschätzt.</p>	

Flächenabwägung



Flächenpotenziale in Waldbrunn

- 1 Privatbesitz. Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses
- 2 gemeindliches Eigentum, Bauverbotszone zur Kreisstraße
- 3 Flächen in Privateigentum, mehrfach keine Verkaufsbereitschaft gezeigt.
- 4 Privateigentum, Streuobstwiese
- 5 Raiffeisenhalle; wird vom Bauhof als Lager genutzt, Lagerfläche wird dringend benötigt. ISEK sieht Bebauung mit Seniorenwohnangeboten vor
- 6 Klosterhof; Umsetzung gemäß ISEK: Mehrgenerationenhaus „WABE“ i.V. mit einer Bücherei
- 7 Friedhof; in Bestandsgräbern finden noch Bestattungen statt, Ruhefristen 15 Jahre. Mittel- bis langfristig keine Umnutzung realistisch
- 8 ökologische Ausgleichsfläche für das Baugebiet Wiesengrund II
- 9 Sondergebiet „Waldbrunn Ost“ Versorgungszentrum / Ärztehaus
- 10 ökologische Ausgleichsflächen für das Baugebiet Wiesengrund II
- 11 landwirtschaftlich genutzte Fläche in gemeindlichem Besitz

Potenzialflächen	Fläche Nr. 1 Mädelhofer Straße	Fläche Nr. 11 Eisinger Straße
Eigentum	Privat Bauvorhaben von Privatinvestor	Gemeinde
Eignung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonderform, kleiner Supermarkt ▪ lokale Nachfrage ▪ Potenzial zur Herstellung einer lokalen Grundversorgung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Supermarkt ▪ lokale + überörtliche Nachfrage (Eisingen) ▪ Potenzial zur Herstellung einer Vollversorgung
Städtebauliche Lage	Ortsrand, innerhalb der Ortsabrundung	Anbindung an andere, dort mögliche Ansiedlungsvorhaben sowie an Planungsgebiet Wiesengrund II
Entwicklungschancen	begrenzt durch Gemeinde beeinflussbar	bestehen
Planungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfen der Entwicklungschancen ▪ Herstellen einer ÖPNV-Anbindung 	<p>Baurecht als „Option für die Zukunft“</p> <p>—————</p> <p>Städtebauliches Konzept</p> <p>—————</p> <p>Einleitung Bauleitplanung</p>