

I.4. Einzelhandelsstrukturen und wohnungnahe Grundversorgung

- *Strategien zur Einzelhandels- und Innenstadtentwicklung in Waldenbuch, 2012, GMA*
- *Städtebaulicher Rahmenplan Entwicklungspotenziale Kernstadt Waldenbuch 2020/2040, Citiplan GmbH*
- *Untersuchung zur Sicherung der Gesundheitsvorsorge im Kernstadtgebiet, EiCons Eidenmüller Consult GmbH, 2013*

Die Stadt Waldenbuch hat **zwei Einkaufslagen**, der Altstadt kern als historisches Zentrum und das Nahversorgungszentrum im Stadtteil Kalkofen. Diese machen sich naturgemäß gegenseitig Konkurrenz, stärken aber die Nahversorgung in beiden Stadtteilen, gerade unter dem Blickwinkel der schwierigen Topographie. Das Nahversorgungszentrum Kalkofen funktioniert recht gut, das historische Zentrum kämpft, wie so viele klein- und mittelstädtische Zentren immer wieder mit **Funktionsverlusten und Schwierigkeiten**:

- Kaufkraftabflüsse in die großen Einkaufszentren
- die steigende Bedeutung des Onlinehandels
- die Filialisierung und die Bedeutung der großen Filialen nehmen zu, diese Filialen sind jedoch oft nicht bereit, in kleine Städte zu gehen,
- die Käufer entwickeln immer weniger Verbundenheit mit dem lokalen Einzelhandel- und Dienstleistungsangebot)

Diese Probleme betreffen nicht nur Waldenbuch, jedoch sind sie gravierend, weil dem **Einzelhandel weiterhin eine Leitfunktion** zukommt.

Durch die im letzten Sanierungsgebiet durchgeführten Maßnahmen konnten der Zugang zum historischen Stadtkern sowie der westliche Teil der Straße auf dem Graben als Handelsbereich gestärkt werden.

2012 wurde ein **Gutachten der GMA** erstellt. Die wichtigsten Aussagen dazu waren:

- die Kaufkraft liegt über dem Bundesdurchschnitt (wie in den meisten Gemeinden im Landkreis)
- positiv:
 - historisches Stadtbild
 - zusätzliche Nutzungen: Dienstleister, Praxen, Gastronomie
 - gutes gastronomisches Angebot
 - Entwicklungsflächen vorhanden
- Mängel:
 - Konkurrenz der beiden Zentren
 - kleinteilige Strukturen im Stadtkern
 - unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, vor allem vergleichsweise schwacher Nichtlebensmittelbereich
 - fehlende Parkplätze
 - mangelnde Barrierefreiheit
 - fehlender Frequenzbringer
- ambivalente Ausgangssituation: quantitativ gute Versorgung, in qualitativer Hinsicht Defizite
- Empfehlungen:
 - Nutzungen neben dem Einzelhandel für den Altstadt kern, z.B. Dienstleistungen, Gastronomie, Arztpraxen oder öffentliche Einrichtungen
 - Stadtgestaltung und Aufenthaltsqualität als wichtige Faktoren
 - Einbindung relevanter Akteure (Bürgerschaft, Gewerbetreibende, Verwaltung, touristische Einrichtungen)

Zum damaligen Zeitpunkt schloss Schlecker seine Filiale in Waldenbuch. In der Folge konnte 2015 ein **neues Fachmarktzentrum** auf dem **Areal Neuer Weg** mit DM und AWG auf dem Entwicklungsareal Neuer Weg mit Hilfe der Städtebauförderung erstellt werden.

Als der in der Altstadt ansässige Lebensmittelmarkt Binder schloss, verschlechterte sich die **Nahversorgung** in der Innenstadtlage deutlich. Für die Nahversorgung stehen hier nur noch Penny und Lidl zur Verfügung, beide jedoch außerhalb des Zentrums in nicht integrierter Lage.

Nahversorgungssituation in Waldenbuch



33

Abb. 9 Nahversorgungssituation, Basis GMA 2012, überarbeitet

Im Rahmenplan 2016 wurden das Thema der **wohnnahen Versorgung** und die **Zukunft der beiden Zentren** wieder aufgenommen. Beschlossen wurde:

- Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll in beiden Zentren wohnortnah erfolgen.
- Für die (Wieder-) **Belebung der Altstadt ist ein neuer Magnet erforderlich, der Alltagsfrequenz bringt**

Einer der Hauptanreize für die erneute Aufnahme eines Sanierungsprogramms ist der Wunsch nach der **Aufwertung des Altstadtkerns** zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels und der Zentrumsfunktionen.

Die momentane Situation im Stadtkern ist ambivalent. In der Straße auf dem Graben ist eine deutliche **Zweiteilung** zu sehen:

- Der vordere Bereich, bei dem im Rahmen der Städtebauförderung die Zugänge verbessert wurden und das neue Fachmarktzentrum gebaut wurde, funktioniert sehr gut, hier wirkt die Einkaufssituation lebendig und vielfältig.
- Im hinteren Bereich, in Richtung Schlossberg, gibt es wenig attraktive Geschäfte, die Besucherfrequenz ist deutlich geringer.

Leerstände gibt es ganz wenige, aber der Branchenmix stimmt nicht. Es wird also von den Hauseigentümern zu schnell an irgendjemand vermietet ohne Überlegung, ob dies ins Gesamtbild passt.

Befragungen und Gespräche mit Einzelhändlern und Hauseigentümern verstärken dieses Bild.

Sie nannten als dringende Wünsche an das Sanierungsprogramm:

- mehr Parkplatz
- eine bessere Attraktivität der Altstadt, Raum zum Bummeln
- einen weiteren Frequenzbringer

Weitere Themen, die nur gemeinsam mit den Einzelhändlern und Hauseigentümern gelöst werden können sind

- ein ausgewogener Branchenmix
- eine bessere Positionierung nach außen

Einzelhandel und Tourismus

Was immer wieder auffällt und auch von den Einzelhändlern selbst genannt wurde, ist die Tatsache, dass der Einzelhandel trotz steigender Besucherzahlen noch nicht ausreichend vom **Tourismus** profitiert. Dies wurde in diversen Untersuchungen auch immer wieder festgestellt (GMA und VU 2006).

Auch dies ist ein Themenfeld, dem man im Laufe der Sanierungsplanungen weiter bearbeiten wird.

Gerade das Museum der Alltagskultur bietet große Chancen für gemeinsame **Kooperationen von Einzelhandel und Kultur und Tourismus**. Hier sind erste gemeinsame Aktionen zur aktuellen Ausstellung „Mein Name ist Hase“ schon erfolgt. Auch in die weitere Sanierungskonzeption wird das Museum mit einbezogen werden. Mit dem Ziel des Museums „Der Weg ins Museum beginnt in der Stadt“ werden hier erfolgsversprechende Ansätze erprobt werden.

Zur Grundversorgung gehört auch die **ärztliche Versorgung**. Hier ist Waldenbuch ganz gut aufgestellt, im Altstadtkern sind diverse Ärzte. 2013, als sich für einige Ärzte die Frage nach der Nachfolge stellte, ließ die Stadt Waldenbuch ein Gutachten erstellen zur Entwicklung eines Gesundheitszentrums. Diese Überlegungen werden momentan nicht weiterverfolgt, die ärztliche Versorgungssituation wird aber weiter beobachtet.

Fazit, Schlussfolgerungen für die Planung

Durch den Wegfall des Lebensmittelmarktes im Ortskern und die in anderen kleineren Städten auch üblichen Funktionsverluste des Einzelhandels ist momentan im Ortskern ein dringender Handlungsbedarf gegeben, um die **Zentrumsfunktionen** dauerhaft erhalten zu können.

Der 2016 beschlossene Rahmenplan sieht, genauso wie Befragungen der Einzelhändler und Hauseigentümer im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, die Notwendigkeit, einen **Frequenzbringer** in der Altstadt zu platzieren sowie ausreichend **Parkplätze**. Dazu eignet sich die Brachfläche des Auch-Areals. Die Erwartungen an dieses Areal sind hoch, deswegen bedarf es einer gründlichen Planung. Dies könnte im Rahmen eines Sanierungsgebiets realisiert werden.

Es kann eine große Hilfe für den Einzelhandel sein, genauso wichtig sind jedoch Bemühungen um die Einzelhandelsstruktur in den kleinen Läden auf dem Graben selbst. Ein Frequenzbringer funktioniert nicht für sich alleine. Die Empfehlungen der GMA gelten hier weiterhin. (**zusätzliche Nutzungen, attraktive Stadtgestalt, Einbeziehung der Akteure**)

Für einen attraktiven Ortskern wird ein angenehmer **öffentlicher Raum** und eine **identitätsstiftende Stadtgestalt** benötigt, auch dies ein Grund mehr, hier ein Sanierungsgebiet zu beantragen.

Wichtig sind nicht nur die Ladenbetreiber, sondern auch die Hauseigentümer.

I.5. Bildungs- und Arbeitsangebote

Bildung und Kultur

In Waldenbuch gibt es insgesamt sieben **Tageseinrichtungen für Kinder** in den verschiedenen Stadtteilen. Das Angebot reicht von Einrichtungen für Kinder ab 3 Jahren bis zum Schuleintritt und für Kinder von 1 bis 3 Jahren.

Da der Bedarf an Kindertageseinrichtungen steigt, sollen zwei zusätzliche Kindergartengruppen entstehen.

Der Kindergarten Tilsiter Weg muss abgerissen werden. Dafür soll am Standort Gänsäcker/Kühäcker ein neuer 4gruppiger Kindergarten gebaut werden. Am Standort Kindergarten Glashütte laufen die Untersuchungen. Hier soll anstelle des eingruppigen Kindergartens ein zweigruppiger Kindergarten in Kombination mit Wohnbebauung entstehen.

Zum familienfreundlichen Angebot gehören auch ausreichend Ganztagesbetreuungsangebote.

Die **Oskar-Schwenk-Schule** auf dem Kalkofen ist eine Verbundschule unter einer Schulleitung. Momentan besteht die Schule noch aus einer Grundschule, einer Werkrealschule und einer Realschule. Die Werkrealschule läuft jetzt jedoch aus.

Weitere **Bildungseinrichtungen** sind auf Kalkofen und den Altstadt kern verteilt:

Kalkofen: VHS in Schule, Stadtbücherei

Musikschule, Zweigstelle Stadtbücherei in Altstadt

Arbeit

Die **Hauptarbeitgeber** in Waldenbuch sind der Schokoladenhersteller Alfred Ritter GmbH & Co. KG, in der Stadt Waldenbuch seit 1930 ansässig, und die Hakawerke Kunz und W. Schlotz (Neutralseifenhersteller). Stabile Faktoren stellen das Handwerk und nicht zuletzt das Bau-/Ausbaugewerbe dar, das in den letzten Jahren seine Beschäftigung um rund 25 % ausweiten konnte. Auch der Dienstleistungssektor ist ein Wachstumsbereich, der seine Beschäftigung in den letzten 10 Jahren fast verdoppeln konnte. Hier lässt sich allerdings keine dominierende Branche identifizieren;

Wachstum findet sich im Gastgewerbe, bei den freiberuflichen Dienstleistungen und im Gesundheits- und Sozialwesen, wobei letzterer Sektor am stärksten gewachsen ist. Immerhin lässt sich – zusammen mit anderen Bereichen wie dem Sektor Information und Kommunikation – ein Schwerpunkt in den büroorientierten Dienstleistungen erkennen.

Die Stadt Waldenbuch verfügt über zwei große Gewerbegebiete, das Gewerbegebiet Bonholz und das Gewerbegebiet Bahnhofstraße. Gewerbebauplätze sind aktuell im neuen Abschnitt "Westlich Bauhof" im Gewerbegebiet Bonholz verfügbar.