

# WIRTSCHAFT – ARBEITSMARKT – HANDEL

Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Weinböhla



---

**Fachkonzept Wirtschaft – Arbeitsmarkt – Handel – Inhaltsverzeichnis**

---

<b>3</b>	<b>Bestandsanalyse Wirtschaft.....</b>	<b>3</b>
3.1	Entwicklungsgeschichte und lokale Besonderheiten .....	3
3.2	Arbeitsmarkt und Beschäftigtenentwicklung .....	6
3.3	Gewerbestandortentwicklung.....	11
3.4	Einzelhandel und Geschäftszentren .....	16
3.5	Fazit .....	20
3.6	Trendbewertung.....	21

## 3 BESTANDSANALYSE WIRTSCHAFT

### 3.1 ENTWICKLUNGSGESCHICHTE UND LOKALE BESONDERHEITEN

Wirtschaftsentwicklung wird nicht nur von einzelnen Standorten, sondern auch vom jeweiligen Wirtschaftsraum geprägt. Durch die Nähe zu Dresden und Meißen sowie die günstige Verkehrsanbindung, durch das preiswerte Bauland und durch die schöne Landschaft im Elbtal, entwickelte sich Weinböhla zunehmend als Erholungsort mit Hanglage.

<https://weinboehla.de/de/geschichte.html>

Das Weinböhlaer Gebiet stellt heute wirtschaftsräumlich eine Nord-Ost-Achse des übergeordneten Wirtschaftsraumes Dresden/Oberes Elbtal dar. Durch die Nähe zur A 4 sowie zu Meißen und zur Landeshauptstadt Dresden mit deren Wirtschaftskraft und Infrastruktur, besonders der Verkehrsinfrastruktur, bietet die Gemeinde Weinböhla gute Voraussetzungen.

Der Fokus in Weinböhla liegt jedoch auf der Wahrung des Erholungsortes, der Naherholung und dem Tourismus sowie dem Erhalt/der Schaffung von attraktivem Wohnraum mit guter Anbindung an die Arbeitsorte, u. a. im Dresdner Norden. Auch die Versorgung der Bevölkerung sowie der Bezug zur ursprünglichen Landwirtschaft bzw. der Gärtnereitradition spielt eine wichtige Rolle, so auch der Erhalt der Hauptstraße als zentrale Versorgungssachse von Weinböhla.

Die Entwicklung und die zukünftigen Chancen (u. a. der Wirtschaft) in Weinböhla hängen jedoch nicht nur von den eigenen Wirtschaftspotenzialen, sondern im hohen Maße auch von der Wirtschaftsentwicklung in der Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge und im Landkreis Meißen ab.

Gleichwohl gibt es auch auf Weinböhlaer Flur Unternehmen sowie Gewerbestandorte u. a. entlang der Bahntrassen mit Potenzial, die auch in Kooperation mit den Nachbarkommunen Niederau und Coswig weiterentwickelt werden können.

- ERHOLUNGORT MIT ENGER VERNETZUNG ZWISCHEN GEMEINDE UND UMLAND
- HOHE BEDEUTUNG ALS GUT ANGE-BUNDENER PENDLERSTANDORT

### Wirtschaftsstruktur in der Region und Landkreis

Wirtschaftlich zeichnet sich der Landkreis Meißen durch eine breit gefächerte Wirtschaftsstruktur aus. Der Landkreis Meißen spricht dabei von exportorientierter Wirtschaft mit starkem Handwerk und leistungsfähiger Landwirtschaft. Die **traditionellen Wirtschaftsbereiche sind die Stahlindustrie, der Maschinenbau, die Herstellung von Porzellan und Keramik und die chemische Industrie**, welche zum Teil schon seit über einem Jahrhundert in der Region verankert sind. Daneben siedelten sich auch Unternehmen in den Bereichen Elektrotechnik/Elektronik, Druckindustrie, Logistik, Holzverarbeitung, Biotechnologie, Medizintechnik und Lebensmittelindustrie an. Im sächsischen Vergleich besticht der Landkreis durch die sehr **hohe Industriedichte** (Beschäftigte im verarbeitenden Gewerbe).

Neben dem verarbeitenden Gewerbe spielt auch der **Tourismus** eine wichtige Rolle – dies vor allem auch in Weinböhla sowie dem benachbarten Moritzburg. Die Region bietet vielfältige Kulturlandschaften mit interessanter Historie. Vor allem die **traditionsreiche Weinkultur** lockt Naherholungssuchende und Touristen in die Gegend, bspw. zum Tag des offenen Weingutes an den Weinbergen des Elbtals sowie zu Festlichkeiten von Meißen bis Radebeul. Außerdem sind zahlreiche Erkundungstouren mit dem Fahrrad oder zu Fuß möglich. Das **gut ausgeschilderte Wanderwegenetz** macht den Landkreis für aktive Besucher attraktiv. Der Landkreis Meißen ist Teil der **Ferienregion „Dresden Elbland“** und damit in der Region gut vernetzt.

Quellen: <https://weinboehla.de/de/geschichte.html> ;  
<https://www.kreis-meissen.org/6846.html>;  
<https://www.wirtschaftsregion-meissen.de/unsere-region/wirtschaft.html>; <https://www.kreis-meissen.org/34.html>

### Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde Weinböhla

Traditionell ist Weinböhla eine landwirtschaftlich geprägte Gemeinde. Bereits im 16. Jahrhundert wird vor Ort, aufgrund der klimatisch günstigen Südhanglagen, **Weinbau** betrieben. Neben der Landwirtschaft und dem Weinanbau hatte auch der **Kalkabbau** zwischen 1793 und 1870 eine sehr große Bedeutung. In den 1920er und 1930er Jahren ist dagegen der **Spargelanbau** sehr wichtig. Der intensive Obst- und Gemüseanbau spielt auch bis heute eine große Rolle. Quelle: Homepage Weinböhla

Heute ist der Großteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten jedoch im Dienstleistungsbereich sowie im Handel-, Verkehr- und Gastgewerbe beschäftigt.

Um 1900 empfahl das Kaiserliche Gesundheitsamt Berlin Weinböhla aufgrund der guten klimatischen Verhältnisse als **Luftkurort**. Die Bedeutung als Ausflugsziel und Erholungsort gewann für Weinböhla eine große Bedeutung. **Tourismus und Naherholung sind auch heute ein bedeutender Wirtschaftsfaktor** für die Gemeinde. Durch das 2001 offiziell verliehen und 2015 erneut bestätigte Prädikat als **staatlich anerkannter Erholungsort** besitzt Weinböhla einen besonderen Stellungswert im Tourismusverband „Dresden Elbland“. Zahlreiche Pensionen, Ferienhäuser und gastronomische Einrichtungen sind Teil der touristischen Infrastruktur, allerdings mangelt es an größeren Beherbergungsstätten. Ein Hotel ist nicht mehr vorhanden. Quelle: u. a. FNP 2017

Schwerpunkte der Branchen in Weinböhla

<b>Tourismus</b>	<b>Altenpflege</b>	<b>Landschafts-/Gartenbau</b>
<b>Rehabilitation</b>	<b>Pharmazie</b>	<b>Weinbau und lokale Produkte</b>
<b>Gastronomie</b>	<b>Maschinen-/Metallbau</b>	<b>Einzelhandel</b>
	<b>Kfz-Betriebe</b>	

Synergieeffekte und Potenziale der Wirtschaftsstruktur

In der Gemeinde Weinböhla gibt es mehrere ausgewiesene Gewerbestandorte:

- Gewerbestandort Nord Meißner Straße (ehemalige Staatsreserve)
- Gewerbestandort Mitte am Ehrlichtweg
- Gewerbestandort Süd-Neusörnewitz

Deren Reservepotenzial wird sehr niedrig geschätzt. Weiteres Potenzial liegt außerhalb bestehender B-Pläne vor. Im direkten Fokus der Wirtschaftsentwicklung liegen die Industrie- und Gewerbestandorte nicht. Entsprechend der INGEK-Beteiligungsrounden, insbesondere auch der AG-Sitzungen, liegt der Schwerpunkt im Bereich Tourismus und Naherholung. Ergänzend dazu sollen jedoch die kleineren Flächen weiterentwickelt (Bsp. Gewerbestandort-Süd), Branchen revitalisiert (Bsp. Meißner Straße) und Flächen (re)aktiviert (Bsp. Ehrlichtweg sowie Standort Nord) werden.

Wichtig wird dabei auch ein langfristiges Flächenmanagement – sowohl für die Wiederbelebung von Standorten als auch für die Umnutzung, bspw. zu Wohn- oder Handelsstandorten.

- FLÄCHENENTWICKLUNG UND -MANAGEMENT ALS TEIL DER FLÄCHENBEVORRATUNG DER GEMEINDE (GEWERBE – WOHNEN – GRÜN)
- FLÄCHENBEVORRATUNG DURCH DIE GEMEINDE FÜR GEZIELTES AGIEREN UND STEUERN, KONZENTRATION AUF GRÖßERE, ZUSAMMENHÄNGENDE FLÄCHEN
- ↘ AKTIVIERUNG DER EIGENTÜMER NACH WIE VOR GROSSE HERAUSFORDERUNG

## 3.2 ARBEITSMARKT UND BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG

### Landkreis Meißen

Insgesamt zeigt die Entwicklung, dass in der Region ein Strukturwandel der Wirtschaft in weiten Bereichen vollzogen wurde. Zugleich fand im großen Umfang der Abbau von Arbeitsplätzen statt, der erst in den letzten Jahren durch neu geschaffene Arbeitsplätze wieder ausgeglichen werden konnte. Es deutet sich eine heterogene Entwicklung an: Wirtschaftsbereiche, wie neue fortschrittliche hochproduktive Betriebe im produzierenden Gewerbe sowie innovative Betriebe im tertiären Sektor, die sich verhältnismäßig gut entwickeln und sichere gut bezahlte Arbeitsplätze bieten auf der einen Seite und eher traditionell orientierte Wirtschaftsbereiche mit begrenzter

Produktivität, in denen letztlich ein niedriges Lohnniveau vorherrscht und in denen es zukünftig zu weiteren Betriebsaufgaben mit Arbeitsplatzabbau kommen kann auf der anderen Seite. Die Zahl der am Arbeitsort aber auch am Wohnort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist seit 2008 bis 2019 kontinuierlich gestiegen und in den Jahren 2020/21 leicht zurückgegangen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten mit Arbeitsort Landkreis (+9 %) ist im Vergleich zum Wohnort Landkreis (+4 %) stärker gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen ist von 2007 (18 109) zu 2021 (6 928) um 38 % gesunken.

### Gemeinde Weinböhla

Ein ähnlicher Trend ist in der Gemeinde Weinböhla erkennbar. Sowohl für den Arbeitsort als auch für den Wohnort Weinböhla ist die Anzahl der Beschäftigten in den letzten Jahren bis 2021 gestiegen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten mit Arbeitsort Weinböhla (+18 %) ist im Vergleich zum Wohnort Weinböhla (+12 %) stärker gestiegen. Bei der Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort dominieren von 2007 bis 2021 überproportional die weiblichen Beschäftigten. Insgesamt ist die Differenz zwischen männlichen und weiblichen Beschäftigten von 2007 (-252) zu 2021 (-489) noch größer geworden, was u. a. auf fehlende größere Industrie- und Gewerbeunternehmen und die wachsende Bedeutung von Dienstleistungen im Bereich Soziales und Tourismus zurückzuführen ist. Die Zahl der Arbeitslosen ist von 2007 (389) zu 2021 (147) um mehr als die Hälfte gesunken.

Deutlich zeigt sich, dass in Weinböhla der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort (2021: 282 %) überwiegt, weit überdurchschnittlich im Vergleich zum Landkreis (2021: 107 %). Nicht unbedeutend ist hierbei die Nähe zu Dresden und die gute infrastrukturelle Anbindung und damit der hohe Anteil Auspendelnder.

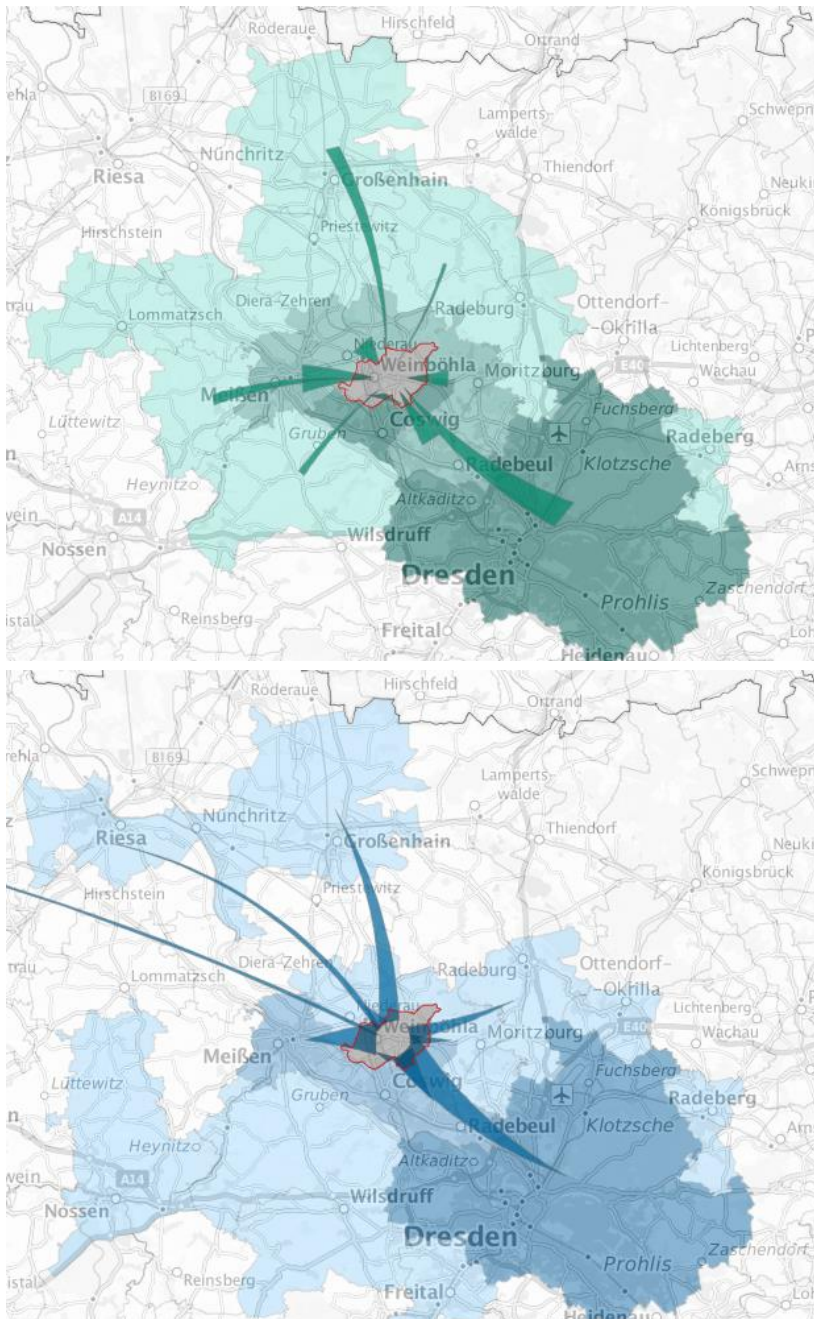
- NEUE WIRTSCHAFTSZWEIGE, POSITIVE ENTWICKLUNG IN GEMEINDE UND LANDKREIS, DADURCH STARK SINKENDE ARBEITSLOSIGKEIT BEI STEIGENDEN BESCHÄFTIGTENZAHLEN
- ➔ GUTE ANBINDUNG AN INDUSTRIE- UND FORSCHUNGSZENTREN IN DRESDEN UND IM UMLAND
- ↘ WEINBÖHLA MIT HOHER AUSPENDLERQUOTE, FEHLENDE ARBEITSPLÄTZE VOR ORT, HOHES PENDLERVERKEHRS-AUFKOMMEN



Der Wert (Beschäftigte am Wohnort) ist jedoch in den letzten zwei Jahren gesunken, so dass davon auszugehen ist, dass zunehmend auch Weinböhla als Arbeitsort attraktiver wird (wie es die Tendenz vermuten lässt). Einen deutlichen Anteil daran haben dabei das produzierende Gewerbe, der Bereich Dienstleistung aber auch der Faktor des Erholungswertes.

Eine umfassende Datenbank bietet hier der Pendleratlas Deutschland, in dem Pendlerströme zudem visualisiert werden können. Die meisten Einpendelnden kommen dabei aus der Nachbarstadt Coswig. Auch aus der Nachbargemeinde Niederau pendeln viele ein. Bei den Arbeitsorten außerhalb dominiert Dresden vor Meißen, Coswig und Radebeul.

Pendelströme 2022 in Weinböhla nach Pendleratlas Deutschland



Pendelströme 2022  
Einpendelnde

**Weinböhla**  
Sachsen

Einpendelgebiete	Pendelnde	Km
Coswig	281	2,9
Dresden	182	17,4
Meißen	164	7,7
Niederau	120	4,4
Radebeul	80	6,7
Moritzburg	40	5,5
Großenhain	29	18,4
Kabschütztal	23	14,3
Klipphausen	18	10,8
Ebersbach	17	10,4

Dargestellt werden die 10 - soweit vorhanden - größten Einpendelströme ab mindestens 10 Pendelnden.

- 50% aller Einpendelnden
- 75% aller Einpendelnden
- 90% aller Einpendelnden

Pendelströme 2022  
Auspindelnde

**Weinböhla**  
Sachsen

Auspindelgebiete	Pendelnde	Km
Dresden	1.532	17,4
Meißen	625	7,7
Coswig	590	2,9
Radebeul	460	6,7
Großenhain	72	18,4
Niederau	72	4,4
Radeburg	72	10,5
Moritzburg	65	5,5
Riesa	54	26,2
Leipzig	54	87,1

Dargestellt werden die 10 - soweit vorhanden - größten Auspendelströme ab mindestens 10 Pendelnden.

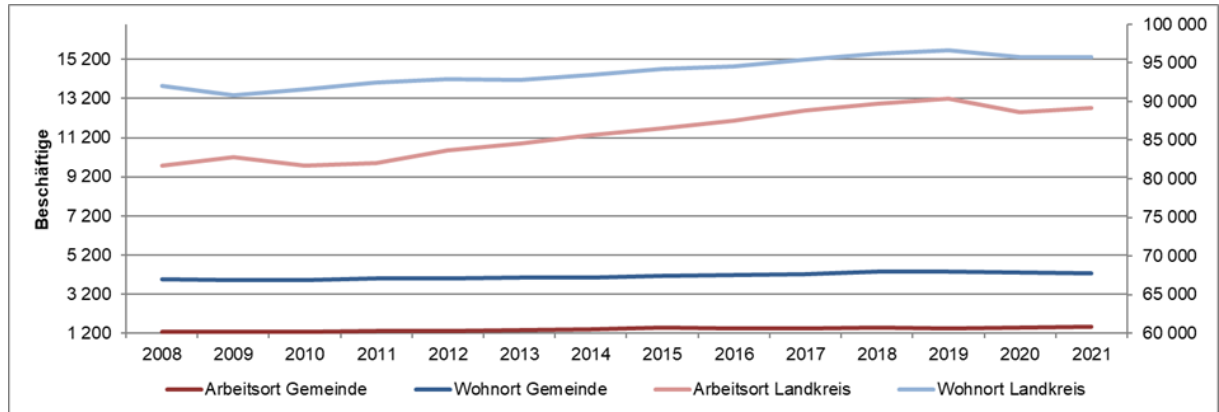
- 50% aller Auspendelnden
- 75% aller Auspendelnden
- 90% aller Auspendelnden

Quelle: <https://pendleratlas.statistikportal.de/>; Zugriff 21.11.2023

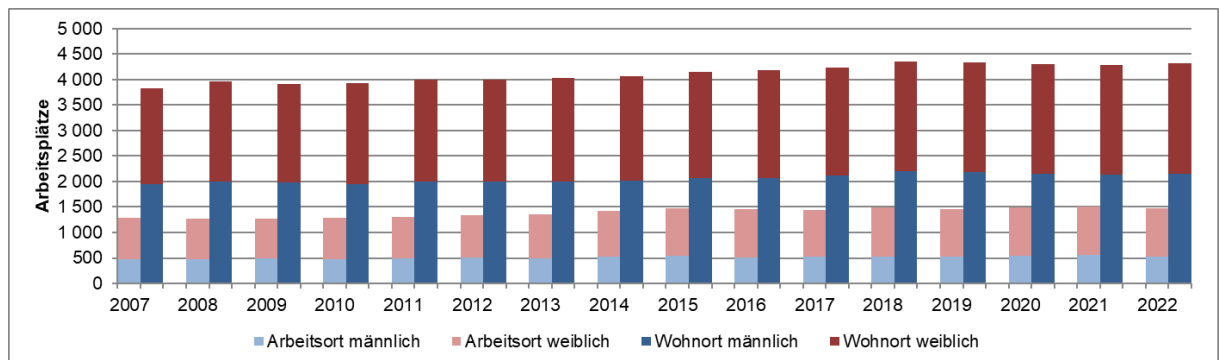
Bereits seit mehr als 10 Jahren dauert die nahezu kontinuierlich positive Entwicklung im Bereich der Beschäftigungssektor an.

Trotz der zwischenzeitlichen Pandemiephase stiegen die Beschäftigtenzahlen seit der Wirtschaftskrise 2009 an und erreichten in den letzten 5 Jahren neue Rekordwerte (vgl. Tabelle Folgeseite)

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (Gemeinde/Landkreis sowie Gemeinde m/w)



Quelle: Regionaldaten Gemeindestatistik, eigene Auswertung (linke Achse Gemeinde, rechte Achse Landkreis); 2023



Quelle: Statistisches Landesamt/Bundesagentur für Arbeit; Datenstand: Jahreszahlen 2022, eigene Auswertung

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde (nach Geschlecht), jeweils zum 31.12.

Merkmal	2007	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Beschäftigte am Arbeitsort</b>	1 284	1 289	1 301	1 337	1 355	1 417	1 471	1 456	1 447	1 483	1 455	1 496	1 514	1 470
männlich	483	483	488	505	500	524	536	515	528	533	521	549	562	524
weiblich	801	806	813	832	855	893	935	941	919	950	934	947	952	946
<b>Beschäftigte am Wohnort</b>	3 822	3 920	4 004	4 004	4 037	4 063	4 148	4 176	4 242	4 346	4 342	4 298	4 277	4 320
männlich	1 944	1 951	1 999	1 993	2 007	2 009	2 064	2 075	2 121	2 196	2 185	2 149	2 129	2 159
weiblich	1 878	1 979	2 005	2 011	2 030	2 054	2 084	2 101	2 121	2 150	2 157	2 149	2 148	2 161
<b>Differenz</b>	-252	-351	-331	-345	-378	-414	-419	-452	-391	-371	-385	-398	-409	-424
<b>Anteil in %</b>	-9,4	-12,6	-11,7	-12,1	-13,1	-14,0	-13,9	-14,9	-12,9	-12,0	-12,5	-12,9	-13,2	-13,6

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen; 2023; Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 2023



Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer, Arbeitslose, Gebietsstand: 01.01.2023

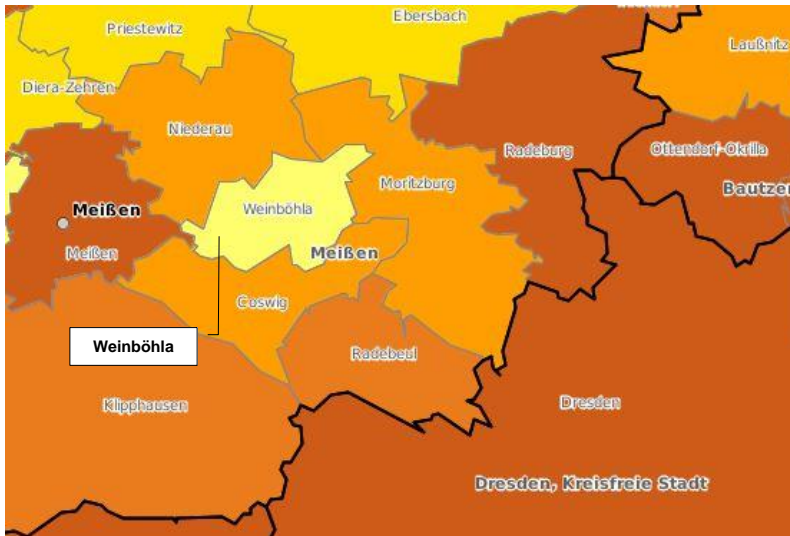
Jahr/ Zeit- raum	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer				Arbeitslose	
	Arbeitsort Landkreis	Arbeitsort Gemeinde	Wohnort Landkreis	Wohnort Gemeinde	Landkreis	Gemeinde
2007		1 284		3 822	18 109	389
2008	81 695	1 263	92 001	3 963	15 365	313
2009	82 805	1 271	90 788	3 921	15 628	336
2010	81 665	1 289	91 632	3 920	14 274	323
2011	82 077	1 301	92 418	4 004	13 386	298
2012	83 658	1 337	92 928	4 004	12 145	257
2013	84 512	1 355	92 767	4 037	12 063	251
2014	85 693	1 417	93 447	4 063	11 650	245
2015	86 569	1 471	94 168	4 148	10 365	221
2016	87 570	1 456	94 592	4 176	9 214	201
2017	88 865	1 447	95 374	4 242	8 181	177
2018	89 715	1 483	96 224	4 346	7 510	150
2019	90 385	1 455	96 601	4 342	6 690	137
2020	88 650	1 496	95 792	4 298	7 211	166
2021	89 176	1 514	95 803	4 277	6 928	147
2022	89 812	1 470	96 598	4 320	6 413	121
Mittelwert 2007 bis 2022	<b>86 190</b>	<b>1 394</b>	<b>94 076</b>	<b>4 118</b>	<b>10 946</b>	<b>233,250</b>
Änderung 2007 bis 2022 abs.	<b>8.117</b>	<b>207</b>	<b>4.597</b>	<b>357</b>	<b>-8.952</b>	<b>-192</b>
Änderung 2007 bis 2022 in %	<b>9,94 %</b>	<b>16,39 %</b>	<b>5,00 %</b>	<b>9,01 %</b>	<b>-58,26 %</b>	<b>-61,34 %</b>

Quelle: Bundesagentur für Arbeit/Gemeindeverwaltung Weinböhla; Datenstand: Jahreszahlen 2022

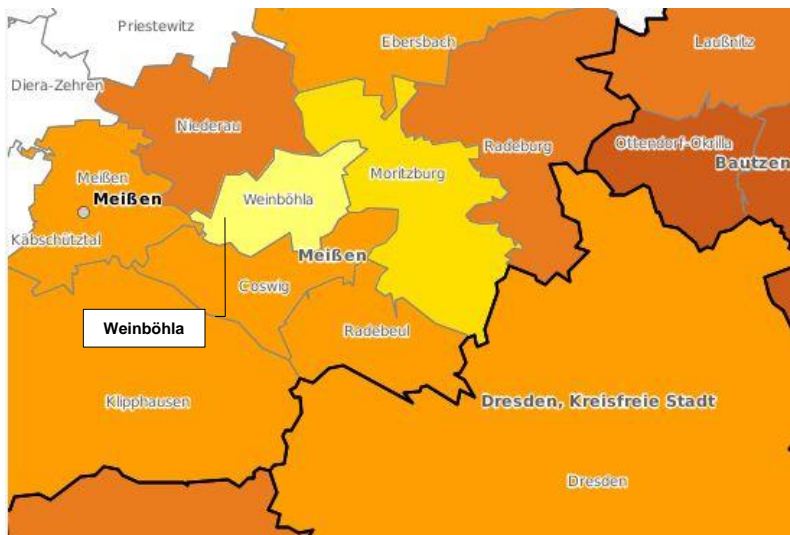
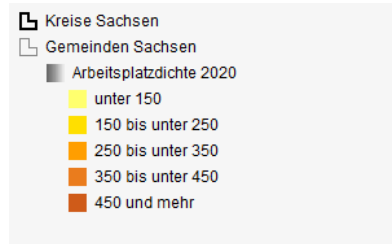
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde, jeweils zum 31.12.

Wirtschaftsbereich <sup>1)</sup>	2007	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Beschäftigte am Arbeitsort insgesamt<sup>2)</sup></b>	<b>1 284</b>	<b>1 289</b>	<b>1 301</b>	<b>1.337</b>	<b>1 355</b>	<b>1 417</b>	<b>1 471</b>	<b>1 456</b>	<b>1 447</b>	<b>1 483</b>	<b>1 455</b>	<b>1 496</b>	<b>1 514</b>
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	26	27	23	20	19	20	22	23	20	18	18	17	18
produzierendes Gewerbe	282	295	295	285	273	289	280	283	286	301	273	192	314
Handel, Verkehr und Gastgewerbe	424	355	370	373	387	387	410	376	377	385	389	386	408
Sonstige Dienstleistungen	552	612	613	659	675	720	759	774	764	779	775	799	775

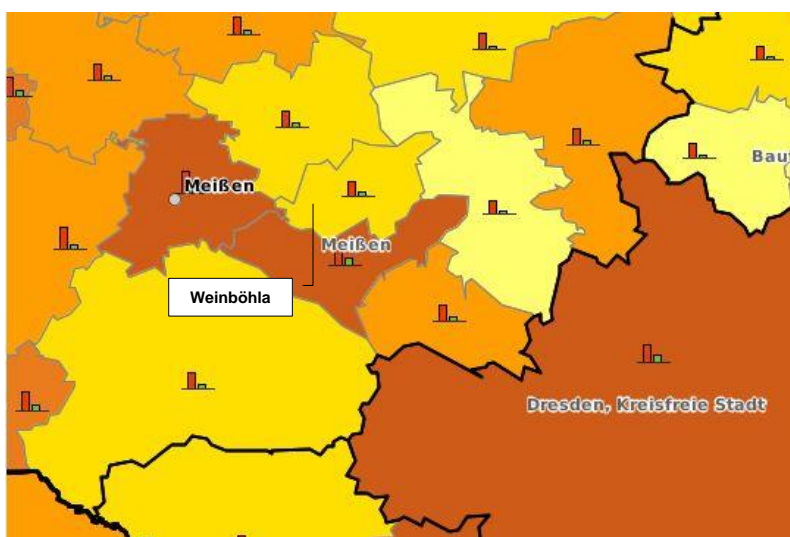
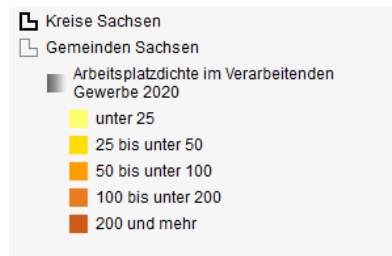
Quelle: Bundesagentur für Arbeit/StaLa; Datenstand: Jahreszahlen 2021



Arbeitsplatzdichte 2020



Arbeitsplatzdichte Industrie 2020



Arbeitslosigkeit je 1 000 EW



Quelle: WirtschaftsAtlas Sachsen, 2022

### 3.3 GEWERBESTANDORTENTWICKLUNG

Weinböhlas Lage im Verdichtungsraum Dresden ermöglicht günstige Entwicklungschancen für Unternehmen. Die attraktive Lage der Gemeinde (landschaftlich, räumlich, wirtschaftlich) bietet für die Ansiedlung neuer Unternehmen mit mittelständischem Charakter ein Potenzial – wenn auch aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen und der Anbindung nur begrenzt sowie auf bestehenden Flächen.

Die weitere Entwicklung großflächiger Gewerbegebiete wird aufgrund der Ausrichtung als Erholungsort nicht forciert. Drei Flächen stehen im Fokus der künftigen Entwicklung.

#### Gewerbestandort Nord

Als Teil einer interkommunalen Fläche mit Niederau bietet das per Bahn angeschlossene Werksgelände große Potenziale.



Quelle: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Derzeit sind die wirtschaftlichen Perspektiven und Interessen seitens der Eigentümer und Nutzer unklar. Das Areal umfasst auf vier Grundstücken (Niederau: Flst. 500 und 500/a, Weinböhla: 792/1 und 805/10) mehr als 21,5 ha (> 215 500 m<sup>2</sup>) große Gewerbeanlagen und Lagergebäude (teilweise über die Gemeindegrenze hinweg) u. a. mit Bahnnutzung. Auf Weinböhlaer Flur befinden sich etwa 8 ha, darunter die die Bahnanbindung tangierenden Grünzüge, die gleichzeitig auch eine Zäsur zur Bebauung an der Meißner Straße darstellen. Weiterhin befindet sich südlich davon an der Meißner Straße der ehem. BayWa-Standort. Eine Brache mit ortsbildprägendem ehem. Getreidespeicher und einer Fläche von knapp 2 ha (rund 16 500 m<sup>2</sup>).



Brache Meißner Straße mit ehem. Getreidespeicher

Östlich der Bahntrasse grenzt ein über 2 ha (mehr als 24 000 m<sup>2</sup>) großes Gewerbegrundstück an, welches nur über Niederau erschlossen wird, jedoch überwiegend in Weinböhla liegt. In Niederau befindet sich zudem der seit Jahren leer stehende Großhandelsstandort einschließlich ungenutzter Stellflächen.

Angebunden ist der Standort zum einen über die Meißner Straße (Weinböhla)/Weinböhlaer Straße (Niederau) im Westen bzw. die Alte Dresdner Straße (Niederau)/Großenhainer Straße (Weinböhla, jeweils S 80) im Osten bzw. die Meißner Straße (Niederau, S 80) im Norden.

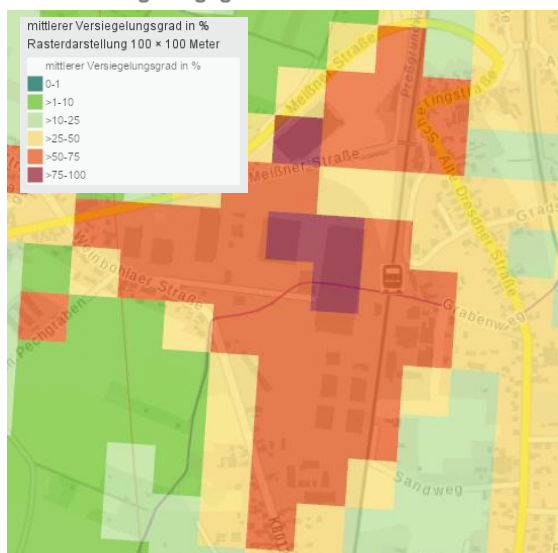


An der Bahnlinie Dresden-Leipzig befindet sich im nördlichen Bereich der Bahnhof Niederau.

Potenzial (Gewerbe)Standortentwicklung

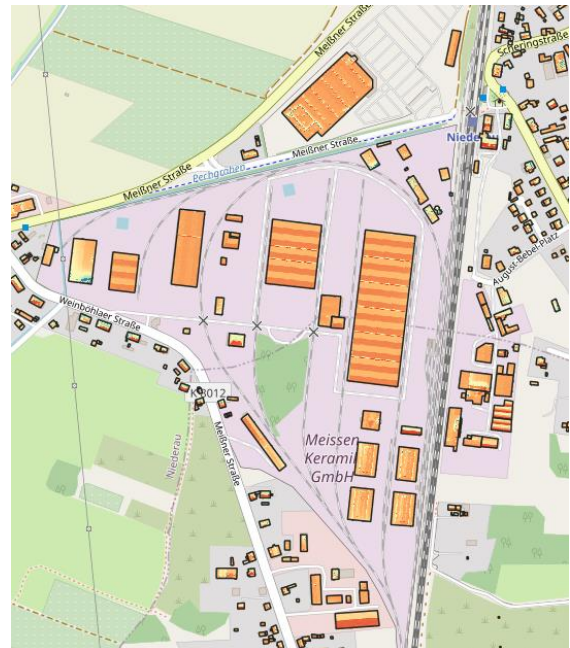
- vier Einzelstandorte mit unterschiedlichem **Entwicklungspotenzial**
- **interkommunale Standortentwicklung** vorstellbar, vorrangig über Niederau
- **Fokus Gewerbestandort mit Bahnanbindung**, optional über S 80 mit Anbindung an B 101 bzw. B 6 in Meißen
- **hohes Entsiegelungspotenzial**, mit am stärksten versiegelte Fläche in Weinböhla
- **Wandel zum Energiestandort** denkbar, großes PV-Dachflächenpotenzial kombiniert mit potenziellen Freiflächen im EEG-Förderflächenkorridor entlang der Bahntrassen
- **Nachnutzung im Bestand sowie Transformation** in moderne Standorte für Arbeiten, Handel, Wohnen und Leben (Fokus Baywa-Revitalisierung)

hoher Versiegelungsgrad

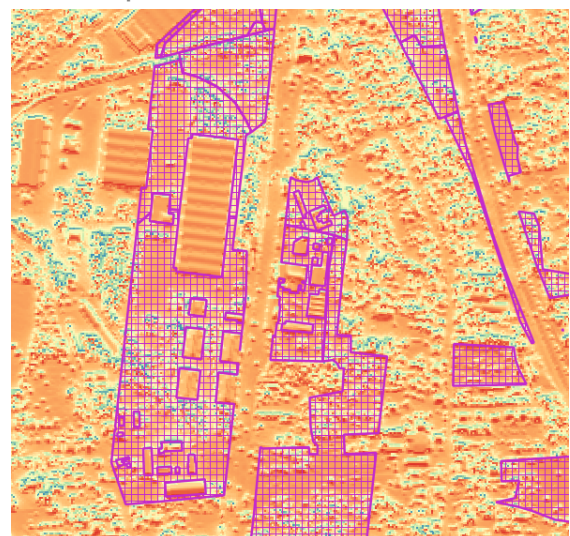


Quelle: iDA-geoportal Umwelt  
<https://www.umwelt.sachsen.de>; Zugriff 21.11.2023

Dachflächenpotenziale Solar



Freiflächenpotenziale Solar



Quelle: <https://solarkataster-sachsen.de/kartenanwendung/>

Die perspektivische Entwicklung dieser großen Flächen wird interkommunal eine der großen Herausforderungen der nächsten Jahre – nicht zuletzt vor dem Hintergrund möglicher Kontaminationen im Industriegelände (Standort ehem. Rütgerswerke, Teerproduktfabrik bis zum 2. Weltkrieg).

**Gewerbestandort Mitte**

Relativ zentral gelegen befindet sich westlich der Bahntrasse gegenüber Festplatz und Nassauhalle das Areal am Ehrlichtweg. Westlich der Bahn sind kleinteilige Gewerbestandorte beidseitig des Ehrlichtwegs vorhanden, zum Teil Gärtnereien. Mit der brachliegenden Tankstelle und weiteren Potenzialflächen ergeben sich Möglichkeiten der Neu- und Umgestaltung sowie Ansiedlung neuer Funktionen. So ist u. a. mit der HEU Bühne ein Veranstaltungsraum für bis zu 190 Personen auf zwei Ebenen (<http://www.heubuehne.de/>) entstanden und es gibt inzwischen einen Hofladen (Nassaublick). Ein Gartenbaubetrieb, eine Autolackiererei, ein Metallbau-Standort sowie u. a. ein Küchenstudio runden das sehr differenziert genutzte Areal ab, welches jedoch weiteres Entwicklungspotenzial, bspw. zum Zaschendorfer Weg hin, aufweist. Eine Herausforderung ist die niedrige Durchfahrts höhe der Bahnunterführung (K 8012) und damit verbundene Probleme bei der Erschließung des Areals. Perspektivisch könnte das Areal auch von der Umsetzung der interkommunalen Landesgartenschau profitieren, sofern die Schnittstelle zur Nassau als Teilbereich aufgenommen wird.



Quelle: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Östlich der Bahn, ggü. der Zufahrt zum zentralen P+R am Haltepunkt Weinböhlen, befindet sich ein stark zergliedertes kleinteiliges Gewerbeareal, welches den Übergang zum historischen Ortskern darstellt. Hier könnte zudem ein gestalteter Übergang zwischen Nassau und Ortskern als attraktiver Freiraumbereich entstehen.

Südlich davon wiederum ist das zentrale Versorgungszentrum der Gemeinde mit mehreren Supermärkten bzw. Discountern unmittelbar an der Dresdner Straße (vgl. Einzelhandel und Geschäftszentren).



ehem. Tankstelle



Gartenbau



Zaschendorfer Weg, Übergang Ortskern



Potenzial (Gewerbe) Standortentwicklung

- drei Einzelstandorte mit unterschiedlichem **Entwicklungspotenzial**
- **Fokus Gewerbestandort Ehrlichtweg** mit Schnittstelle zur Nassau (Bsp. Ausrichtung Garten- und Landschaftsbau, Bioladen, Kultur), Erweiterung Gewerbeflächen im FNP
- **hohes Entsiegelungspotenzial**, insbesondere im Umfeld der Tankstelle
- **perspektivisch auch Erweiterung südlich zum Zschendorfer Weg denkbar**, ganzheitliche Entwicklung inkl. Anbindung zum Ortskern
- **Wandel zum Energiestandort** im Bereich Ehrlichtweg bereits realisiert (PV), großes PV-Dachflächenpotenzial, insbesondere noch auf Handels- und Gewerbestandorten östlich der Bahn, kombiniert mit potenziellen Freiflächen im EEG-Förderflächenkorridor entlang der Bahntrassen

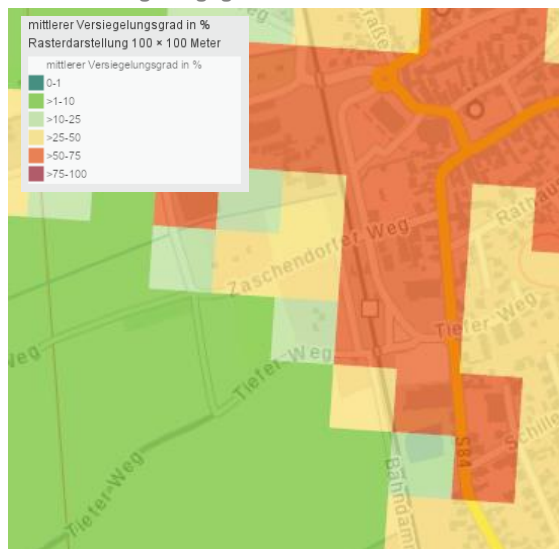
Dachflächenpotenziale Solar



Freiflächenpotenziale Solar



hoher Versiegelungsgrad



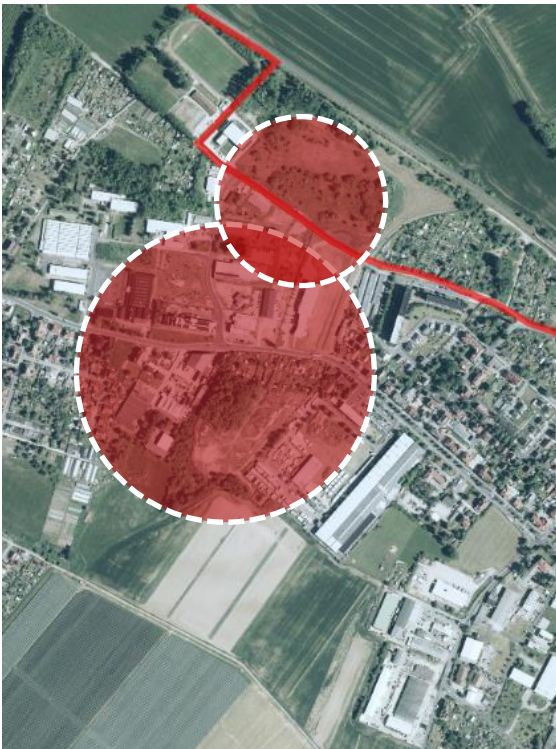
Quelle: iDA-geoportal Umwelt  
<https://www.umwelt.sachsen.de>; Zugriff 21.11.2023

Quelle: <https://solarkataster-sachsen.de/kartenanwendung/>



### Gewerbestandort Süd

Obwohl die im südwestlichen Gemeindegebiet gelegene Potenzialfläche mit nur knapp 4 ha vergleichsweise klein ist, kommt ihr eine besondere Bedeutung zu. Sie ist (kleiner) Teil eines interkommunalen Gewerbestandortes, der sich weitgehend im Coswiger Ortsteil Neusörnnewitz befindet. Das Areal befindet sich zwischen der Erschließungsstraße und der Bahntrasse und wird westlich vom Sportplatz Sörnnewitz (zu Coswig) und östlich von einem Biotop bzw. Kleingartenanlagen begrenzt. Der S-Bahnhof Neusörnnewitz ist nur wenige hundert Meter entfernt. Für zwei größeren Flächen (insgesamt rund 30.000 m<sup>2</sup>) sind die Planungen bereits weiter vorangeschritten (u. a. Baugenehmigung für mittlere Fläche, Lagergebäude). Östlich des bereits bestehendes Gewerbegebäudes stehen zwei Flst. mit insgesamt etwa 8.800 m<sup>2</sup> zur Verfügung (Flst. 3717/12 und 3717/13), eine Teilfläche davon ist als Bauland bereits reserviert.



Quelle: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>



Gewerbestandort in Neusörnnewitz

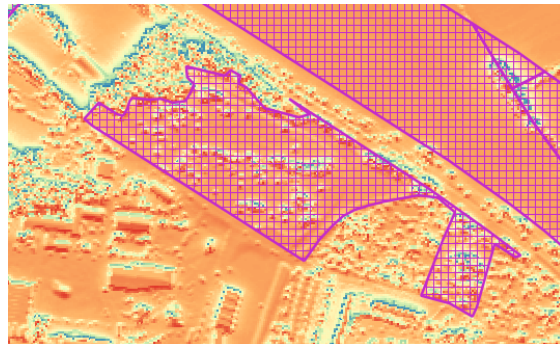


Potenzialflächen Weinböhlen

### Potenzial (Gewerbe)Standortentwicklung

- **kleinere Potenzialflächen** entsprechend Bebauungsplan „Elektrowerk Sörnnewitz“ einschließlich Grünzäsur zur Bahn/zu den Kleingärten
- **Fokus Gewerbestandort** in Ergänzung der Flächen auf Coswiger Flur
- **Wandel zum Energiestandort** im Zuge von Gewerbenuebauten (PV), kombiniert mit potenziellen Freiflächen im EEG-Förderflächenkorridor entlang der Bahntrassen

### Freiflächenpotenziale Solar



Quelle: <https://solarkataster-sachsen.de/kartenanwendung/>

### 3.4 EINZELHANDEL UND GESCHÄFTSZENTREN

Im Gemeindegebiet existieren fünf großflächige bzw. größere (> 800 m<sup>2</sup> VKF) Einzelhandelseinrichtungen (→ **Einzelhandelskonzept**) mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittelsektor. Mit der Verlagerung des Discounters an die Moritzburger Straße/Forststraße und die Integration u. a. einer Drogerie verbessert sich das Angebot und die Erreichbarkeit im nordöstlichen Gemeindegebiet (Oberdorf) deutlich. Das südliche Gemeindegebiet wird durch einen Discounter sowie einen nahen Baumarkt (Dresdner Straße, Höhe Florian-Geyer-Weg) abgedeckt, zudem befinden sich weitere Standorte in Coswig (Bsp. Moritzburger Straße). Für den zentralen und nördlichen Bereich sind drei Märkte an der Dresdner Straße, nahe des Haltepunktes Weinböhla, gut erreichbar. Diese bilden den Kern der Versorgung in Weinböhla, sind jedoch vorrangig auf den Einkauf mit PKW ausgerichtet. Obwohl Haltepunkt und Bushaltestellen direkt vorhanden sind, ist auch aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der Lage an der Hauptstraße der Einkauf zu Fuß jedoch wenig attraktiv. Dennoch ergänzt der Standort mitsamt Mobilitätschnittstelle die zentrale Versorgungsachse zwischen Haltepunkt Weinböhla und Bahnhofstraße.

Entlang der Hauptstraße sowie weiterführend an der Bahnhofstraße bis in Höhe Pharmawerk (Bahnhofstraße/Poststraße) finden sich zahlreiche Geschäfte und Dienstleister. Eine Herausforderung bleibt der gestalterische und funktionale Abschluss rings um das historische und derzeit leer stehende Bahnhofsgebäude. Zwischen Sachsenstraße und Unterführung zur Berliner Straße sind auf einem knapp 20 m breiten und etwa 300 m langen Areal zwischen Bahntrasse und Bahnhofstraße auf etwa 6 000 m<sup>2</sup> sowohl Gebäude- als auch Flächenpotenziale vorhanden.

- ATTRAKTIVE HAUPTGESCHÄFTSACHSE MIT MARKTTAGEN ENTLANG DER HAUPTSTRASSE/AM RATHAUSPLATZ
- ➔ GUTE VERSORGLUNGS-LAGE MIT GROSSFLÄCHIGEM EINZELHANDEL, IN TEILEN MOBILE ANGEBOTE FÜR PERIPHERE QUARTIERE ERFORDERLICH
- HAUPTVERSORGUNGSACHSE FINDET IM ÖSTLICHEN BEREICH AM BAHNHOF/AN DER BAHNHOFSTRASSE KEINEN FUNKTIONALEN ABSCHLUSS

Standorte des großflächigen Einzelhandels und von Lebensmitteldiscountern/Nahversorgern

Bezeichnung	Standort/Adresse	Branche/ Sortimentsstruktur SM Supermarkt / DIS Discounter
Netto Marken-Discount	Moritzburger Straße 91	Lebensmittel-DIS
Lidl	Dresdner Straße 16	Lebensmittel-DIS
EDEKA Starke	Dresdner Straße 18	Lebensmittel-SM
PENNY	Dresdner Straße 21	Lebensmittel-DIS
Baumarkt	Dresdner Straße 90a	
Netto Marken-Discount	Dresdner Straße 94	Lebensmittel-DIS

Quelle: Einzelhandelskonzept

Für die Gemeinde liegt inzwischen ein Einzelhandelskonzept (2021) vor. Dieses untersucht detailliert den Bestand und die Herausforderungen für die nächsten Jahre:

- Angebotsstrukturen und Entwicklungen im Einzelhandel
- Definition planungsrechtlicher Instrumente
- Darstellung zentraler Versorgungsbereiche
- Standortbeschreibung Weinböhla sowie Einzelhandels- und Nachfragesituation
- Konkretisierung im Sortiment- und Standortkonzept sowie Steuerungsempfehlungen

Aufgrund der ausführlichen Darstellung im → **Einzelhandelskonzept** wird im INGEK nicht vertiefend darauf eingegangen, die Ziele werden übernommen.

Für die weitere, auch quartierspezifische Entwicklung, sind die Aussagen zum zentralen Versorgungsbereich (ggf. Basis für gezielte Förderung) sowie zu Ergänzungsstandorten (Bsp. **Köhlerstraße**) von Relevanz.

Laut Einzelhandelskonzept betrug die Verkaufsfläche in Weinböhla ca. 13 280 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 1 260 m<sup>2</sup> VK je 1 000 EW. Verglichen mit der GMA-Kennziffer für Kommunen in gleicher Größenordnung (ca. 1 790 m<sup>2</sup> VK je 1 000 EW) ist dies unterdurchschnittlich.

Die **Kaufkraftentwicklung** auf Gemeindeebene hat inzwischen mit 100,4 (100 Index Deutschland, 25 877 €) den Bundesdurchschnitt leicht übertroffen. Im näheren Umfeld liegen nur Radebeul, Moritzburg, Bannewitz und Nünchritz höher. Details sowie ein direkter Vergleich mit anderen Kommunen sind auch der Kaufkraftkarte zu entnehmen.

Quelle: <https://www.nexiga.com/kaufkraftkarte/>

→ KAUFKRAFTENTWICKLUNG INZWISCHEN NAHE AM BUNDESDURCHSCHNITT

→ HOHE VERSORGUNGSDICHTE AN EINZELHANDELSEINRICHTUNGEN, JEDOCH NOCH UNTERDURCHSCHNITTLICHE VERKAUFSFLÄCHENAUSSTATTUNG INSGESAMT

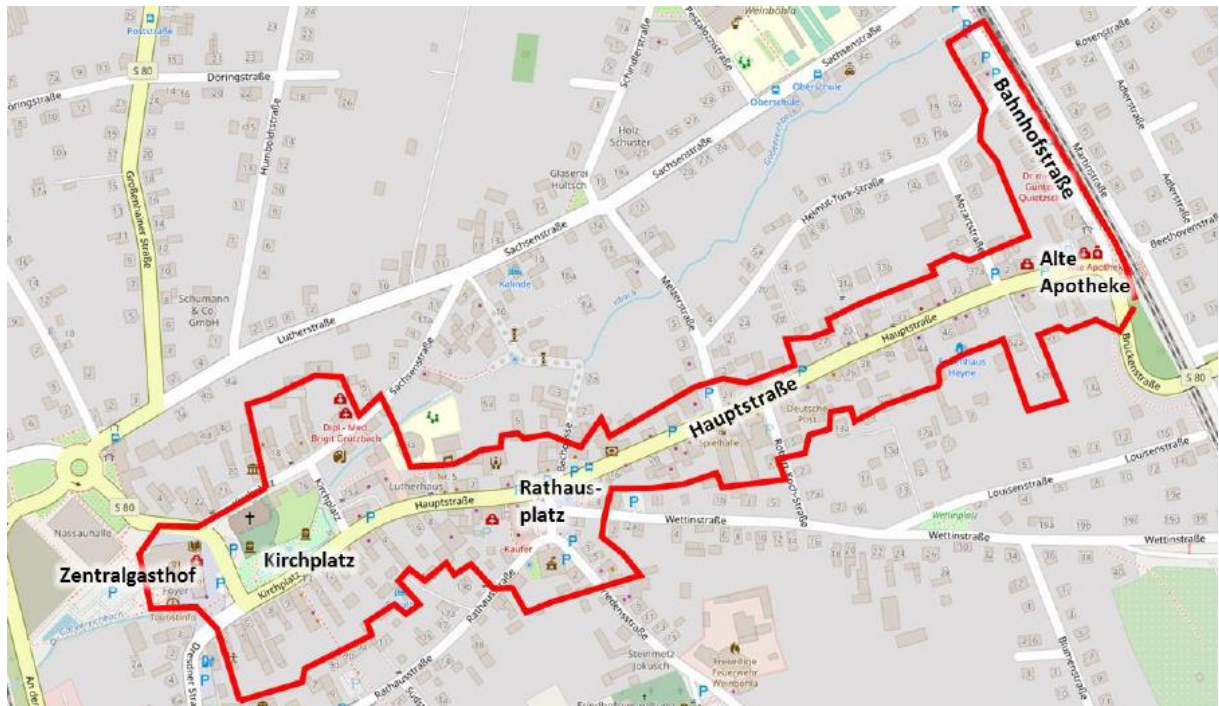
Zentren- und Standortstruktur der Gemeinde Weinböhla

Kategorie Zentrenstruktur	Hauptzentrum	Nahversorgungs- lage	Ergänzungsstandort	Nahversorgungs- standorte
Zuweisung in Weinböhla	Ortskern Weinböhla (Hauptstraße)	NVL Moritzburger Straße (u. a. Planung Netto, Drogeriemarkt)	Ergänzungsstandort Dresdner Straße 16- 21 (u. a. Lidl, Edeka, Penny)	NVS Dresdner Straße 94 (Netto)  (potenzieller) NVS Köhlerstraße
Erläuterungen	Zentraler Versorgungsbereich gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO		überwiegend autokundenorientierte Standorte mit Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus	wohnnortnahe, fußläufig erreichbare Standorte der Nahversorgung

Quelle: GMA-Darstellung 2021, aus Einzelhandelskonzept, Gemeindeverwaltung Weinböhla



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche Ortskern Weinböhl



Quelle: Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021 GMA-Darstellung 2021, aus Einzelhandelskonzept, Gemeindeverwaltung Weinböhl

Standorte des großflächigen Einzelhandels und von Lebensmitteldiscountern/Nahversorgern

Branche	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio €
Nahrungs- und Genussmittel	31	5 375	23,0
Gesundheit/Körperpflege	4	585	3,4
Blumen/Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	7	285	1,5
<b>Summe kurzfristiger Bedarf</b>	<b>42</b>	<b>6 245</b>	<b>27,9</b>
Bücher, Papier-/Büro-/Schreibwaren, Spielwaren	3	275	0,9
Bekleidung, Schuhe, Sport	6	1 045	2,2
<b>Summe mittelfristiger Bedarf</b>	<b>9</b>	<b>1 320</b>	<b>3,1</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	3	235	1,3
Hausrat, Einrichtung, Möbel	4	3 400	5,7
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	4	880	1,6
Optik, Akustik/Uhren, Schmuck	2	60	0,6
sonstige Sortimente	3	1 140	2,4
<b>Summe langfristiger Bedarf</b>	<b>16</b>	<b>5 715</b>	<b>11,6</b>
Nichtlebensmittel	36	7 905	19,7
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>67</b>	<b>13 280</b>	<b>42,6</b>

Quelle: Einzelhandelskonzept Weinböhl 2021 (GMA, Florian Schaeffer), eigene Darstellung

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität in Weinböhla zeigt, dass in den meisten Branchen im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen weniger Umsätze getätigt werden. Die Einzelhandelszentralität von insgesamt 69 deutet per Saldo auf deutliche Kaufkraftabflüsse in das Umland hin (vgl. Einzelhandelskonzept). Insgesamt listet das Einzelhandelskonzept folgende Entwicklungspotenziale und -ziele auf, die im Rahmen der Umsetzung der weiteren Entwicklungsstrategie geprüft und vertieft werden können:

- Profilierung eines hochwertigen und attraktiven Branchenmixes
- einheitliche Schaufenstergestaltung, Vereinheitlichung der Öffnungszeiten, gemeinsame Werbung
- Fortführung von baulichen Gestaltungsmaßnahmen, u. a. zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- punktuelle Optimierung im Bereich Verkehr und Parken
- Etablierung und Ausbau von (bestehenden) Veranstaltungen
- Einrichtung eines Leerstandsmanagements (Direktansprache/Akquisition von Gewerbetreibenden), Unterstützung bei der Geschäftsnachfolge aus Altersgründen
- gezielte Lenkung und Förderung bei Ansiedlungsbestrebungen in der Gemeinde auf den Ortskern
- Anpassungen an die Herausforderungen des demografischen Wandels (u. a. Barrierefreiheit, Branchen- und Sortimentsweiterentwicklung)
- weitere Vernetzung der Akteurinnen und Akteure (gemeinsame Vermarktung, Netzwerkarbeit)

Dies entspricht weitgehend den Wünschen, die auch im Rahmen der INGEK-Beteiligung geäußert worden sind. Eine Chance zur gestalterischen Weiterentwicklung bietet die Aufnahme der zentralen Versorgungsbereiche in ein künftiges Fördergebiet.

Ergänzend zur Entwicklung entlang der Hauptstraße wird derzeit auch der Bebauungsplan 16/2021 „**Einzelhandelssteuerung Dresdner Straße**“ fortgeschrieben. Dieser bezieht Teilbereiche des Gewerbestandortes Ehrlichtweg, die zentralen Versorger im Umfeld des Haltepunktes an der Dresdner Straße sowie die teils mischgenutzte Bebauung entlang der Dresdner Straße Richtung Coswig mit ein. Geplant ist den Geltungsbereich deutlich einzugrenzen, insbesondere um Bereiche mit Wohnbebauung.

→ UMSETZUNG ZU PRÜFEN IM RAHMEN DER GEBIETSENTWICKLUNG

→ AKTIVES GESCHÄFTSSTRASSENMANAGEMENT UNTER EINBINDUNG TANGIERENDER ENTWICKLUNGSBEREICHE (BSP. BAHNHOF)

→ SYNERGIEEFFEKTE DURCH ENGEN BEZUG ZUR TOURISTISCHEN UND KULTURELLEN ENTWICKLUNG

### 3.5 FAZIT

#### Stärken

- + Hauptstraße als zentraler Versorgungsbereich (hohe Frequentierung)
- + zentrennahe Versorgung nahe des Bahnhofpunktes
- + moderner Gewerbestandort (am Neusörnewitzer Sportplatz), weitere Flächenpotenziale zwischen Bahntrasse und Zur alten Elektrowärme (Coswig)
- + Lage im Verdichtungsraum Dresden ermöglicht günstige Bedingungen für die Unternehmen (u. a. erweiterter Kundenkreis)
- + teils denkmalwürdige Bausubstanz der Industriekultur (Meißen Keramik, Backstein-Gewerbebauten)
- + sehr gut angebundener Pendlerstandort, dadurch geringe Arbeitslosigkeit und hohe Beschäftigtenquote
- + Einzelhandelskonzept als Grundlage der Einzelhandelsentwicklung sowie der Standorte in Weinböhla vorhanden
- + insgesamt gute Versorgungslage bzw. hohe Versorgungsdichte
- + Kaufkraft liegt etwas über dem Bundesdurchschnitt

#### Chancen

- + Flächenpotenziale für Gewerbestandortneueinrichtung (einschließlich landwirtschaftliche Nutzungen/Gärtnereien)
- + potenzieller gemeindeübergreifender Gewerbestandort mit Niederau (teilweise Gewerbebauten über Grenzen hinweg erbaut), ggf. Flurbereinigung notwendig
- + interkommunale Gewerbegebietsentwicklung sowie Potenziale für kleinteiliges Gewerbe und Handwerk (auch Neuansiedlung) nutzen
- + Flächenentwicklung und -management
- + attraktive Gestaltung der Handelsstraße sowie aktives Geschäftsstraßenmanagement
- + regionale Kooperationen als Chance für den Wohn- und Wirtschaftsstandort Weinböhla
- + Erholungsort sowie touristischer Schwerpunkt Impuls für Entwicklung: Synergieeffekte Tourismus – Kultur – Freizeit
- + Arbeitskräftepotenzial in Weinböhla bzw. der Region vorhanden, gutes Berufsschulangebot im Umfeld und Nähe zu den Hochschulen in Dresden

#### Schwächen

- teilweise Leerstand und vereinzelt Flächenpotenziale (Bsp. Mörtelwerk, Brache Meißner Straße 36 mit Landmarke, Sörnewitzer Straße/Köhlerstraße, Ehrlichtweg, teils alte Gärtnereiflächen)
- ortsbildprägende Defizite an Gewerbestandorten
- gemeindeübergreifender Gewerbestandort mit Bahnanschluss Meißner Straße mit weitgehend ungenutzten Flächen
- Erschließung von Flächen teils nur über Niederauer/Coswiger Flur
- Verschlechterung der Arbeitersituation durch branchenübergreifenden Fachkräftemangel, Herausforderung u. a. in der Pflege
- Ausbildungsplätze oft unbesetzt, aufgrund fehlender Nachfrage
- fehlende Arbeitsplätze bzw. sehr geringe Arbeitsplatzdichte vor Ort, hohes Pendlerverkehrsaufkommen, geringe Gewerbesteuern durch fehlendes Gewerbe vor Ort
- fehlender östlicher funktionaler Abschluss der Hauptversorgungssachse (Leerstand Bahnhofsareal)

#### Risiken

- hohe Abhängigkeit von der Arbeitsmarktsituation außerhalb Weinböhlas (Auspendlerstandort)
- Aktivierung der Eigentümer (Ansiedlung, Gewerbestandortentwicklung)
- Konflikte Wohn-/Erholungsstandort sowie Grün-/Freiräume mit Gewerbeentwicklung
- Abzug von Fachkräften nach Dresden durch attraktivere Arbeitsbedingungen in Dresdner Unternehmen
- Ausdünnung im kleinteiligen Handelssektor im zentralen Versorgungsbereich aufgrund des großflächigen Einzelhandels sowie des sich wandelnden Einkaufsverhaltens (u. a. Online-Handel)
- abnehmende Kaufkraft bei steigender Überalterung
- Kontaminationen und weiteren Altlasten im Bereich der Altindustrie- bzw. Gewerbestandorte



### 3.6 TRENDBEWERTUNG

↘ stark negative Entwicklung 
 ↘ negative Entwicklung 
 → Stabilisierung/neutrale Bewertung 
 ↗ eher positive Entwicklung 
 ↑ außerordentlich positive Entwicklung

#### Wirtschaftsstruktur

- Erholungsort als Wirtschaftsschwerpunkt (Tourismus, Kultur/Freizeit, Wohnen, Grün-/Freiraumgestaltung) ausbaufähig
- ↗ hohe Bedeutung als gut angebundener Pendlerstandort in den Wirtschaftsraum Dresden bzw. ins Elbland, Lage entlang der zentralen Erschließungsachsen

#### Arbeitsmarkt

- ↗ sehr gute Beschäftigtenentwicklung bei sinkenden Arbeitslosenzahlen, zusätzlicher Fachkräftebedarf in der gesamten Umlandregion um Dresden insbesondere durch große, internationale Neuansiedlungen der Technologiebranche
- Standortentwicklung, Beschäftigtenwachstum sowie Pendlerkorridore (Umland ↔ Weinböhla ↔ Dresden) setzen eine effektive verkehrliche Anbindung (sowohl Individualverkehr als auch ÖPNV) verbunden mit kurzen Arbeitswegen und u. a. ausreichend Fachkräfte voraus
- ↘ fehlende Arbeitsplätze vor Ort, dadurch hohes Pendlerverkehrsaufkommen und geringe Arbeitsplatzdichte
- ↘ Verhältnis SV-Beschäftigte mit Arbeitsort Gemeinde bzw. Wohnort trotz Schwankungen nach wie vor auf ähnlichem Niveau wie vor 15 Jahren, kein wesentlicher Arbeitsplatzzuwachs in Weinböhla

#### Gewerbestandortentwicklung

- ↘ kaum Neuausweisungen möglich, absehbar Konflikte mit Status Erholungsort
- ↗ Flächenentwicklung und -management als Chance für die Entwicklung in integrierten Lagen, schrittweise Umsetzung der Revitalisierung von Einzelstandorten
- Chance der Revitalisierung der größeren Gewerbestandorte in Verbindung mit gemeinderelevanten Energieeffizienzmaßnahmen
- gezielte Wirtschaftsförderung (Bestandspflege, Flächenakquise, Kooperationsnetzwerk) unter Einbeziehung aller Branchen ausbaufähig, Fokus Erholungsort – Altenpflege – Weinbau, jedoch auch Nischen

#### Einzelhandel und Geschäftszentren

- ↗ attraktive und funktionierende Hauptgeschäftsachse, gleichzeitig zentraler Veranstaltungsort u. a. für Weinfest
- Synergieeffekte durch engen Bezug zur touristischen und kulturellen Entwicklung
- ↗ gute Versorgungslage im Ortskern, Ergänzungsstandort in der Peripherie vorhanden bzw. geplant (Bsp. Köhlerstraße), weitere Gesundheitsangebote notwendig
- ↘ Bahnhofsareal als Potenzial eines funktionalen Ankers der östlichen Hauptgeschäftsachse noch nicht gehoben
- ↗ Trend zur lokalen Versorgung in einer landwirtschaftlich geprägten Region, Chance für vorhandene und neue Hofläden mit regionalen Angeboten