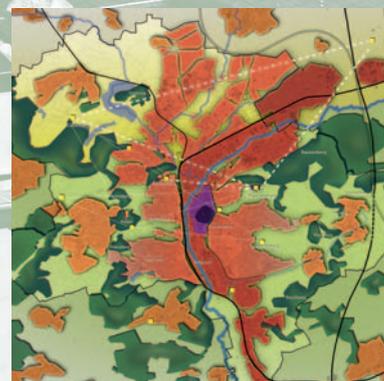


Integriertes Stadtentwicklungskonzept Coburg

Werte und Wandel



Gutachter und Herausgeber



Städtebau Prof. Ackers

Adolfstraße 15, 38102 Braunschweig
info@staedtebau-ackers.de
www.staedtebau-ackers.de

in Zusammenarbeit mit:



CIMA Beratung + Management GmbH

Brienner Straße 45, 80333 München
cima.muenchen@cima.de
www.cima.de

Auftraggeber



Stadt Coburg
Markt 1, 96450 Coburg
www.stadt.coburg.de
info@coburg.de

Projektbearbeitung Städtebau Prof. Ackers

Prof. Dipl.-Ing. Walter Ackers, Architekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. Sandra Pechmann, Architektin [Projektleitung]
Dipl.-Ing. Hermann Mensink, Stadt- und Regionalplaner

Projektbearbeitung CIMA

Dipl.-Geograph Roland Wölfel
Dipl.-Geograph Michael Seidel

Gestaltung

Städtebau Prof. Ackers

Stand

Dezember 2008

Auflage

1000

Inhalt

Vorwort	4	
----------------	----------	--

1 Einleitung	7	1.1 Wie geht's weiter in Coburg? Charakter. Beweisen! 1.2 Methode: Moderatives Verfahren im Gegenstromprinzip
2 Grundlagen und Analyse	12	2.1 Ziele der Raumordnung 2.2 Natur- und Landschaftsschutz 2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 2.4 Bevölkerungsentwicklung 2.5 Wirtschaftsentwicklung 2.6 Einzelhandelsentwicklung 2.7 Haushaltsbefragung: Coburg aus Konsumentensicht 2.8 Verkehrsentwicklungsplan 2.9 Neues Innenstadtkonzept und Wettbewerb Coburgs Neuer Süden
3 Basis der Stadtentwicklung	52	3.1 Stadt und Landschaftsraum: Entwicklung an der Coburger Pforte 3.2 Geschichte und Stadtbild: Mittelalterliche Stadt und Residenzstadt
4 Stärken-Schwächen-Analyse	56	4.1 Coburg zwischen Kulturlandschaft und Stadtkultur: eine Stadt mit ihren Stärken und Schwächen 4.2 Coburg als Einzelhandelsstandort heute



Abb. 0.1 Blick über die Ehrenburg zur Veste

5 Entwicklungsleitlinien	60	5.1 Die Position Coburgs im Raum stärken Stärken des Oberzentrums behaupten und weiterentwickeln 5.2 Integration Gestaltung von vollständigen Lebenswelten 5.3 Handlungsfähigkeit Entwicklungsalternativen für die Politik
6 Oberzentrum	64	Gefühlte Großstadt Stärkung der städtischen Strukturen
7 Wirtschaft	72	Wachsende Wirtschaft Coburg Entwicklungsraum für starke Unternehmen 7.1 Entwicklung Einzelhandel
8 Kultur, Bildung und Gesellschaft	84	Coburg als Fokus einer lernenden Region Kinder und Ältere als Indikatoren für eine lebenswerte Stadt
9 Siedlungsstruktur	102	Moderne »Residenzstadt« Coburg Qualifiziertes Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen 9.1 Entwicklung Siedlungsstruktur 9.2 Entwicklung Wohnen
10 Freiraumentwicklung	124	Stadt in märchenhafter Landschaft Kultur, Stadt und Landschaft als ökologische Lebensgrundlage
11 Innenstadt	136	Lebendige Innenstadt Stadtbild als Träger der Identität Coburgs
12 Moderne Großstadt	144	Band für Wissenschaft, Technik und Design
13 Stadtbereichskonzepte	148	13.1 Stadtbereich Mitte 13.2 Stadtbereich Nord 13.3 Stadtbereich Süd-Ost 13.4 Stadtbereich West
14 Erläuterungen und Methodik Einzelhandel	172	14.1 Bestimmung des Einzugsgebietes und des Umsatzpotentials 14.2 Erhebung des Einzelhandelsangebotes
15 Zusammenfassung	176	
Quellen	178	

Integriertes Stadtentwicklungskonzept [ISEK] Coburg 2008

Das vom Stadtrat am 11.12.2008 verabschiedete Integrierte Stadtentwicklungskonzept weist dem Oberzentrum Coburg den Weg in die Zukunft. Rein formal ist es Leitfaden des politischen Handelns. In Wirklichkeit ist es in vielen Bereichen weit mehr als eine Selbstbindung oder gar Einengung kommunaler Handlungsspielräume – es bietet mit seiner Fülle an Vorschlägen zur Stadtentwicklung einen Fundus an Impulsen für eine weitere dynamische Entwicklung unserer Stadt. Politik und Verwaltung sind gut beraten, diese Ideenquelle immer wieder zu Rate zu ziehen und die Eckpunkte ihrer Entscheidungen daran zu orientieren.

Mit seinem integrierten Ansatz der Betrachtung von Stadtentwicklung hat das ISEK dabei bei weitem nicht nur die rein bauliche Stadtentwicklung im Fokus. Vielmehr verbindet es die Ergebnisse von demographischen Untersuchungen, Anforderungen an modernes Leben und wirtschaftliches Wachstum zu Handlungsanforderungen an eine Kommune.

Das Team von Professor Walter Ackers konnte dabei im Falle von Coburg auf wertvolle Vorarbeiten bauen, beispielsweise unsere umfassende strategische Sozial- und Jugendplanung für die nächsten Jahre. Und natürlich freut es mich als Oberbürgermeister, wenn ein bundesweit anerkannter Gutachter wie Professor Ackers unser Coburg als gefühlte Großstadt charakterisiert und uns bei seiner Analyse ins Stammbuch schreibt, dass die Probleme Coburgs für viele andere Städte bereits die Lösung ihrer Zukunftsaufgaben darstellen würden.

Doch bedeutet Stillstand immer Rückschritt und deshalb sind wir gut beraten, uns nicht auf dem Erreichten auszuruhen, sondern die Handlungsempfehlungen tatkräftig anzugehen. Ein Leitprojekt, das sicherlich nicht von heute auf morgen umgesetzt werden kann, liegt mir dabei ganz besonders am Herzen: die Verbindung unserer Hochschule am Judenbergring mit der Innenstadt über das Band für Wissenschaft, Technik und Design entlang der Itz. Hier wird für mich der weit reichende Ansatz eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts



deutlich: Mit diesem Vorschlag für eine nachhaltige Nutzung einer heutigen Brachfläche könnte nicht nur unser Stadtbild von Süden aus aufgewertet werden, sondern auch die Integration der Hochschule mit ihren Studenten in das Stadtleben verwirklicht werden. An diesem Beispiel merkt man allerdings auch die Grenzen kommunaler Gestaltungsmöglichkeiten: Denn letztlich sind es Entscheidungen des Freistaats Bayern, die die weitere bauliche Entwicklung unserer Hochschule entscheidend prägen werden.

Noch ein Gedanke ist mir im Zusammenhang mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Coburg wichtig: Stadtentwicklung ist ein sich ständig entwickelnder Prozess. Antworten von heute müssen morgen eventuell schon wieder auf den Prüfstand gestellt werden, um auf Veränderungen zu reagieren. Somit darf das ISEK aus meiner Sicht nicht als ein in Stein gemeißeltes Dogma angesehen werden, sondern eben als Impulsgeber und Leitfaden, der kontinuierlich mit Blick auf die tatsächliche Entwicklung in unserer Region weiterzuentwickeln ist.

Für mich wird es eine spannende Aufgabe und Herausforderung sein, diesen Prozess als Oberbürgermeister der Stadt Coburg gestalten zu dürfen.

Coburg, im März 2009

Norbert Kastner
Oberbürgermeister der Stadt Coburg

In ihrer über 950-jährigen Geschichte hat sich unsere Stadt entwickelt und gewandelt, war raschen und langsamen Veränderungen unterworfen.

Vor dem Hintergrund sich gravierend verändernder ökonomischer und demographischer Rahmenbedingungen ergibt sich gegenwärtig eine ganz neue Dynamik für die Stadtentwicklung. Es gilt, unsere Stadt durch Gestaltung und Erneuerung so attraktiv zu machen, dass sich Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren gleichermaßen wohlfühlen in »ihrem Coburg«.



Das vom Coburger Stadtrat im Dezember 2008 mit breiter Mehrheit verabschiedete Integrierte Stadtentwicklungskonzept [ISEK] zeigt auf, wie dem Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt werden kann, wie soziale und technische Infrastrukturen angepasst werden, wie die Innenstadt als Wohnstandort, als Zentrum von Bildung, Kultur und Freizeit und als Handelszentrum gestärkt werden kann.

Mit dem »Band für Wissenschaft, Technik und Design« hat Prof. Ackers einen Plan präsentiert, der eine völlig neue Entwicklung auf dem ehemaligen Güterbahnhofs-gelände innenstadtnah zulässt.

Das ISEK ist für uns Herausforderung und Verpflichtung, die wir gerne annehmen. Es gilt, in den nächsten Jahren viele Aufgaben zu bewältigen. Nicht alles wird sich sofort und zugleich umsetzen lassen. Aber ich bin fest davon überzeugt, dass wir mit dem ISEK die richtigen Leitlinien für eine gute Weiterentwicklung Coburgs in der Hand halten. Zusammen mit den Akteuren, die bereits an der Entwicklung des ISEK zielorientiert und konstruktiv gearbeitet haben, wofür an dieser Stelle noch einmal ein herzliches Dankeschön gesagt sei, werden wir unsere Vestestadt für die Zukunft stärken.

Coburg, im März 2009

Hans-Heinrich Ulmann
3. Bürgermeister und Baureferent



Abb. 1.1.1 HUK-Coburg, Standort Bertelsdorfer Höhe



Abb. 1.1.2 Mittelalterliche Innenstadt

1 Einleitung

1.1 Wie geht's weiter in Coburg? Charakter. Beweisen!

Städte besitzen wie wir Menschen ihren eigenen Charakter und zeigen Stärken und Schwächen. Sie wirken einladend oder abweisend, sind lebensfroh oder schwermütig, bescheiden oder anmaßend. Im Laufe der Zeit bekommen sie unverwechselbare Züge. Die Persönlichkeit der Stadt spiegelt die Mentalität und das Gefühl der Generationen, die hier gelebt und mitgewirkt haben.

Und Coburg? Welche Eindrücke vermittelt die Stadt? Was ist das Besondere, was sie von anderen unterscheidet?

Wir verstehen die Stadt nicht als eine Summe von Funktionen. Die Stadt ist mehr. Die gesamte Atmosphäre der Stadt und die Lebensart ihrer Menschen ist für uns wichtiger Ausgangspunkt. Alles, was geplant wird und verändert werden soll, muss diese Persönlichkeit weiterentwickeln, darf aber nicht ihr Wesen gefährden. Die ersten Eindrücke waren für uns deshalb besonders wichtig, bevor diese im Fachlichen untergehen.

Gefühlte Großstadt. Bei unserem ersten Besuch in Coburg haben wir uns nur durch das gebaute Coburg selbst informieren lassen, von dem, was die Straßen, Plätze, Häuser und Architekturen zu erzählen bereit sind. Wir waren überrascht. Gefühlt haben wir ein fast großstädtisches Flair. Etwa 80.000 Einwohner? Kultur, Geschichte, Architektur prägen die Innenstadt. Doch bevor man von der märchenhaften Altstadt mit offenen Armen empfangen wird, muss man abweisende Zonen durchdringen – ähnlich wie bei Dornröschen.

Selbstbewusst! Im Bild von Stadt und Landschaft lässt sich die Jahrhunderte alte Geschichte zurückverfolgen. Coburg wurde im Krieg nicht zerstört. Die umgebende Landschaft hat ihren märchenhaften Ausdruck behalten. Aus dieser reichen und ungebrochenen Vergangenheit und aus der Kultur der Landschaft schöpft die Stadt ein großes Selbstbewusstsein. Sie ist in der Tradition und im Raum verankert.

Selbstständig! Wichtige Basis ihrer Stärke ist Coburgs Wirtschaft. Die Vielzahl starker Betriebe mit ihren Arbeitsplätzen und



dem Gewerbesteueraufkommen sichern die Ökonomie. Hier beweist Coburg eine beeindruckende Selbstständigkeit, um die andere Städte sie beneiden.

Eigenwillig! 40 Jahre Randalage an der Zonengrenze haben ihre Spuren hinterlassen. In dieser Zeit musste Coburg um sein Ansehen kämpfen. So fernab der Landeshauptstadt muss man wohl eigenwillig werden. Schon als Selbstbehauptung. Aber die Verflechtung mit der Region ist längst intensiver, als die Vergangenheit es vermuten ließe. Entstehen daraus neue Kooperationen? Für Coburg liegen hier Chancen – und die Verantwortung eines Oberzentrums.

Qualitätsbewusst! Vielleicht sind es die hohen Standards der Residenzstadt, welche die Coburger immer wieder zu eigener Qualität herausgefordert haben. Denn die Maßstäbe, die die Coburger anlegen, sind auffallend hoch. »Die Probleme Coburgs hätten andere Städte gerne als Lösung« – so haben wir uns spontan in den ersten Diskussionen mit den Coburgern geäußert. Das stimmt wirklich.

Unzufrieden? Vielleicht liegt es gerade an diesen hohen Maßstäben, dass sich das Glück der Coburger nicht laut äußert. Im Gegenteil. Jedes Thema, das die Identität der Stadt betrifft, wird heiß und kontrovers ausgefochten. Streitbar sind sie, die Coburger. Kompromisse gibt es nicht. Doch derartige Kritik kann ja durchaus als Selbstansporn gesehen werden: Wir wollen noch besser werden. Wandel unter Beibehaltung der traditionellen Werte? Da muss man

wirklich um Lösungen ringen. Das ist die Grundlage für Qualität.

Ortsbindung. Die Kritik bezieht sich meist auf das Gemeinsame der ganzen Stadt – auf die Stadtmitte, die öffentlichen Einrichtungen, das Stadtbild, auf das Neue – die Lauterer Höhe. Ganz anders äußern sich die Coburger zu ihrem eigenen Wohnstandort. Der eigene Stadtteil, in dem man lebt, wird jedenfalls verteidigt. Hier ist es am schönsten. Hier fühlt man sich wohl. Die Bindung an den eigenen Lebensraum ist intensiv. Es ist doch alles da, was man zum guten Leben braucht.

Überblick. Vielleicht ist dieses Merkmal entscheidend. So wie die bewegte Landschaft einen guten Überblick über die Stadt ermöglicht und eine Selbstwahrnehmung wie in einem Spiegel zulässt, so erlaubt die Größe der Stadt einen Überblick der Gesellschaft. Dies ist die Basis für den guten sozialen Zusammenhalt und die

innere Koordination, die im Vergleich zu anderen Städten geradezu harmonisch ist.

Das ist die Chance der kleinen Großstadt, die Coburg heißt: Charakter beweisen.

Charakter. Beweisen! Das sehen wir auch als unsere Aufgabe.

Walter Ackers – Sandra Pechmann
[Städtebau Prof. Ackers, Braunschweig]

Roland Wölfel – Michael Seidel
[CIMA Beratung + Management GmbH,
München]



Abb. 1.1.3 Stadtteile in der Landschaft: Rögen, Lützelbuch

1.2 Methode: Moderatives Verfahren im Gegenstromprinzip

Die Stadt Coburg will ihre überregionale Bedeutung weiter stärken und ihre Innenstadt weiterentwickeln. Sie stellt sich daher der demografischen Entwicklung, dem wirtschaftlichen Wandel und den neuen Anforderungen der Nachhaltigkeit.

In seiner Sitzung vom 16.05.2007 beschloss der Stadtrat die Aufstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes [ISEK]. Mit diesem integrierten Stadtentwicklungskonzept wurde gemäß Stadtratsbeschluss vom 19.07.2007 das Büro für Städtebau Prof. Walter Ackers, Braunschweig, beauftragt. Für den Fachbereich Einzelhandel ist im Rahmen des ISEK die CIMA Beratung + Management GmbH, München zuständig.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept wurde unter Berücksichtigung folgender Schwerpunkte und unter Einbeziehung bzw. Fortschreibung des GMA-Standortgutachtens sowie aller sonstigen vorliegenden Entwicklungs- und Sanierungsplanungen in Auftrag gegeben:

- Stärkung der Position Coburgs im Raum
- Stärkung der Innenstadt Coburgs mit Schwerpunkt Einzelhandel und Wohnen
- Stabilisierung der Bevölkerungsstrukturen
- Ausbau Coburgs als Veranstaltungs- und Kongressstandort
- Ausbau Coburgs als Bildungs-, Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort
- Ausbau Coburgs als Kulturstandort
- Förderung der Familienfreundlichkeit Coburgs
- Förderung von Freizeit, Sport, Tourismus

Am 23.11.2007 wurde der Beschluss des Stadtrates vom 16.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht und zur Auftaktveranstaltung eingeladen. Zu dieser öffentlichen Auftaktveranstaltung wurden auch die betroffenen Träger öffentlicher Belange schriftlich geladen. Mit der **Auftaktveranstaltung am 06.12.2007** im Rathaussaal der Stadt Coburg wurde der Prozess offiziell gestartet.

»Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht

kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben« [§3 Abs. 1 S. 1 Baugesetzbuch]

Die Stadt Coburg hat in Zusammenarbeit mit der Regierung von Oberfranken und der für das neue Integrierte Stadtentwicklungskonzept beauftragten Arbeitsgemeinschaft ein »Moderatives Verfahren« mit einer mehrstufigen Beteiligung interessierter Bürgerinnen und Bürger bzw. betroffener Träger öffentlicher Belange durchgeführt, um die Qualität der Arbeit zu gewährleisten:

- Eine **projektbegleitende Arbeitsgruppe** [Projektgruppe] unter Leitung des Baureferenten wurde zur Koordinierung und Abstimmung des ISEK eingesetzt.
- Die **Lenkungsgruppe** mit Teilnehmern der Referentenrunde der Stadt Coburg, den Fraktionsvorsitzenden, den Vertretern der Regierung von Oberfranken, der Städt. Wohnungsbaugesellschaft und den beteiligten Büros lenkt und gibt Weichenstellungen.
- Vier **lokale Arbeitsgruppen** mit Bürgervereinsvertretern, Fraktionsvertretern, Agendabüro, Behindertenbeauftragter, Citymanager, Einzelhandel etc. begleiten den Prozess aus lokaler Perspektive und bringen lokale Qualitäten und Potentiale ein.
- In speziellen **Fachgesprächen** [z. B. Einzelhandelsgespräch, Hochschulgespräch, Wirtschaftsgespräch etc.] werden fachspezifische Fragen erörtert.
- Ganztägige **Workshops** vertiefen die Aussagen und dienen der Zielfindung.

Auf den Ebenen Gesamtstadt und Stadtbereiche wurden von Dezember 2007 bis Dezember 2008 unter Beteiligung verschiedener Arbeitsgruppen parallel Entwicklungskonzepte erstellt und im Gegenstromprinzip zum »Integrierten Stadtentwicklungskonzept« zusammengeführt. In einem ersten ganztägigen Workshop am 05.04.2008 wurden die vorläufigen Ergebnisse bewertet und vertieft.

Am 29.05.2008 nahm der Stadtrat von Coburg den Zwischenbericht und die Ausführung des Büros für Städtebau Prof. Walter Ackers, Braunschweig zum integrierten Stadtentwicklungskonzept mit Präsentation zur Kenntnis. In gleicher Sitzung stimmte der Stadtrat den Entwicklungsleitlinien zu.

Zusätzlich wurde im Auftrag der CIMA vom Meinungsforschungsinstitut TNS Emnid, Bielefeld eine repräsentative Umfrage zum Thema Einkaufssituation in Coburg durchgeführt. Die empirischen Daten wurden im Rahmen einer telefonischen Umfrage vom 31.01. bis 18.02.2008 in der Stadt Coburg und in umliegenden Gemeinden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Landkreises Coburg erhoben. Das Ergebnis der demoskopischen Untersuchung wurde in einem Auswertungsbericht festgehalten. Der Stadtrat hat am 29.05.2008 die Ausführungen der CIMA Beratung + Management GmbH, München zur »Haushaltsbefragung Coburg 2008« im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mit Präsentation zur Kenntnis genommen und beschlossen, dass die Ergebnisse bei der Erstellung des ISEK zu berücksichtigen und im Bericht einzuarbeiten sind.

Anschließend fand vom 30.05. bis 20.06.2008 eine Bürgerbeteiligung statt, die ortsüblich bekannt gemacht wurde. Zusätzlich wurde eine Bürgerinformation der Stadt Coburg [Coburger Stadtbote mit Sonderveröffentlichung ISEK – Ausgabe Mai/Juni 2008] herausgegeben und an die Coburger Bürger verteilt. Parallel hierzu wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange angehört.

In einer weiteren Beteiligungsrunde im Juli 2008 wurde den Vertretern der Wirtschaft sowie den Vertretern der einzelnen Stadtbereiche das räumlich funktionale Entwicklungskonzept und die Berücksichtigung der besonderen Probleme, Qualitäten, Potentiale und Ziele aus örtlicher Sicht der gesamtstädtischen Planung und ihrer lokalen Auswirkungen vorgestellt.

In einem zweiten Workshop am 20.09.2008 wurden die Anregungen aus

den Stadtbereichen der Wirtschaft sowie den Ämtern und den Fachbehörden ausgewertet und abgestimmt.

Für ausgewählte Standorte in der Innenstadt liegen Passantenfrequenzzählungen aus dem Jahr 2004 vor. Diese wurden im Oktober 2008 durch die CIMA wiederholt, um Vergleichszahlen zur Passantenfrequenz in der Innenstadt nach der Eröffnung von Märkten auf der Lauterer Höhe zu erhalten.

Am 13.10.2008 fand auf Initiative der Stadt Coburg bei der Regierung von Oberfranken eine Besprechung statt, an der u. a. neben dem Oberbürgermeister und den Bürgermeistern der Stadt Coburg auch Vertreter der Obersten Baubehörde teilnahmen. Herr Prof. Ackers erläuterte den Stand der Planung und die wesentlichsten Ergebnisse des ISEK; ergänzt wurde die Vorstellung durch Herrn Wölfel [CIMA] der den Fachteil Einzelhandel darlegte.

»Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das ISEK klare Profile erarbeitet und umgesetzt hat. Der Beteiligungsprozess ist mustergültig. Coburg ist auf dem richtigen Weg.« [Auszug aus dem Besprechungsvermerk, ausgefertigt durch die Regierung von Oberfranken].

Um die Anregungen für den Themenbereich Einzelhandel zu bewerten und abzustimmen, fand am 15.10.2008 ein zweiter Fachworkshop Einzelhandel statt.

Abschließend wurden in der Lenkungsgruppe am 16.10.2008 alle Ergebnisse der verschiedenen Arbeitsgruppen bewertet und Zielkonflikte abgewogen. Das Büro für Städtebau Prof. Ackers wurde beauftragt, in der Dezembersitzung des Stadtrates die Präsentation der Ergebnisse vorzulegen.

Am 11.12.2008 wurde dem Stadtrat der Entwurf zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept vorgelegt. Die Leitlinien, Leitbilder und Handlungsempfehlungen wurden einstimmig vom Rat der Stadt Coburg beschlossen und die Agenda als ergänzende Empfehlung zur Kenntnis genommen.



Abb. 1.2.1 Workshop I

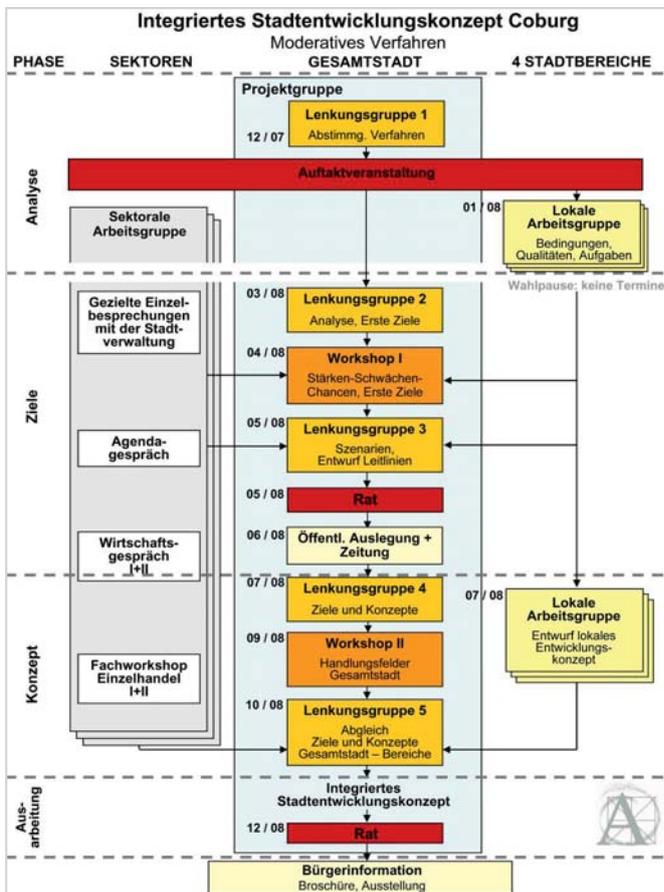


Abb. 1.2.2 Verfahrensschema ISEK

Wesentliche Termine, Sitzungen und Gespräche in chronologischer Reihenfolge:

- 06.12.07 Auftaktveranstaltung
- 07.12.07 1. Fachworkshop Einzelhandel Lokale Arbeitsgruppen I
- 30.01.08 West und Nord
- 31.01.08 Süd-Ost und Mitte
- 01.02.08 Erweiterte Projektgruppe unter Einbeziehung aller Fachbereiche
- 01.02.08 1. Wirtschaftsgespräch
- 26.03.08 2. Sitzung Lenkungsgruppe
- 26.03.08 Hochschulgespräch
- 27.03.08 Agendagespräch
- 05.04.08 Workshop I
- 26.05.08 3. Sitzung Lenkungsgruppe: Haushaltsbefragung
- 29.05.08 Stadtrat: ISEK – Zwischenbericht HH-Befragung Coburg 2008
- 30.05. bis 30.06.08 Bürgerbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 22.07.08 4. Sitzung Lenkungsgruppe
- 22.07.08 2. Wirtschaftsgespräch
- 23.07.08 Gespräch mit pro bahn Lokale Arbeitsgruppen II
- 29.07.08 West und Nord
- 30.07.08 Süd-Ost und Mitte
- 30.07.08 Gespräch mit CEB
- 20.09.08 Workshop II
- 13.10.08 Besprechg. mit Oberbürgermeister, Regierung von Oberfranken, Stadt
- 15.10.08 2. Workshop Einzelhandel
- 16.10.08 5. Sitzung Lenkungsgruppe
- 11.12.08 Stadtrat: Billigungsbeschluss ISEK



Abb. 1.2.3 Wirtschaftsgespräch

2 Grundlagen und Analyse

2.1 Ziele der Raumordnung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept berücksichtigt im Sinne von § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch die vom Land und der Regierung Oberfranken abgestimmten Ziele der Raumordnung:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006
- Regionalplan der Region Oberfranken-West 1988 mit letzter Änderung 2006.

Allgemeines überfachliches Ziel ist es, die Region insgesamt und in ihren Teilräumen so zu entwickeln, dass ihre Eigenarten und Vorzüge erhalten und vorrangig zugunsten der Bevölkerung und der wirtschaftlichen Entwicklung der Region eingesetzt werden.

Wesentliche Ziele in Bezug auf Coburg sind einerseits in Karten wie die neben stehenden Strukturkarte und andererseits textlich festgelegt.

Coburg ist als Oberzentrum in einem ländlichen Stadt-Umland-Bereich dargestellt und hat damit eine überregionale Versorgungsfunktion für die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen auch des höheren, spezialisierten Bedarfs. Zum Coburger Versorgungsbereich gehören die Landkreise Coburg, Lichtenfels und Kronach.

Coburg soll damit auch als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort weiterentwickelt werden, der im internationalen Wettbewerb bestehen kann:

- dem Einwohnerrückgang soll entgegen gewirkt und vordringlich auf eine ausgeglichene Wanderungsbilanz hingewirkt werden,
- im produzierenden Gewerbe und besonders im Dienstleistungsbereich soll auf eine Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes hingewirkt werden – unter Berücksichtigung der gewachsenen Struktur von Handel, Gewerbe und Handwerk.

Besonders die Leistungsfähigkeit des Oberzentrums Coburg soll innerhalb der Region verbessert werden in Bezug auf

- Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten,
- wirtschaftliche Struktur,
- Infrastruktur und Verkehrserschließung,
- Versorgungsinfrastruktur im Kultur- und Bildungswesen sowie im Gesundheitswesen. Einrichtungen, die an oberzentrale Standorte gebunden sind, aber nicht zur Versor-

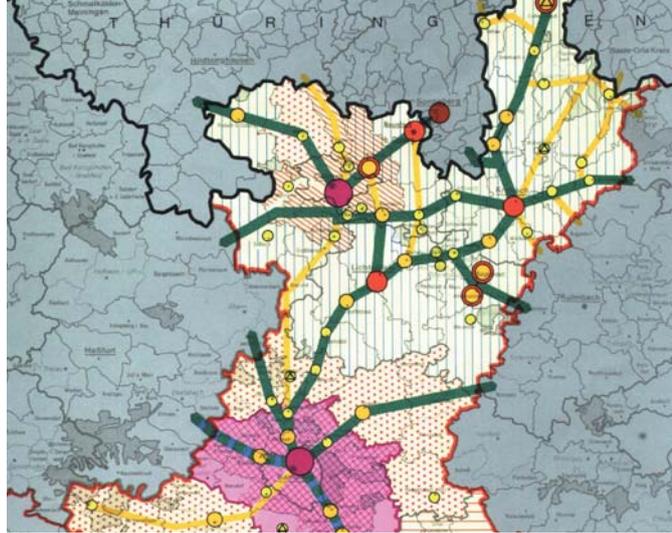


Abb. 2.1.1 Ausschnitt aus Strukturkarte Oberfranken West mit Legende [Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern]

gung der Bevölkerung in Verdichtungsräumen wie Bamberg notwendig sind, sollen in der Region bevorzugt in Coburg angesiedelt werden.

Die Voraussetzungen für Fremdenverkehr und Erholung sollen insbesondere im Coburger Land gesichert und verbessert werden.

Coburg ist auch Knoten- und Ausgangspunkt mehrerer überregionaler Entwicklungssachsen [s. Abb. 2.1.1].

Für die angestrebte vollständige Beseitigung von Folgen der jahrzehntelangen Teilung soll hier besonders hingewirkt werden. Neben den aktuellen überregionalen Verkehrsprojekten A 73 und ICE-Neubaustrecke nach Erfurt zählen dazu auch weitere Planungen wie die Verlegung der Staatsstraße 2205 zwischen dem Kreisverkehr an der Karl-Kaesar-Straße in Neuses und Wiesenfeld bei Beiersdorf.

Grenzen für die Siedlungsentwicklung sind im Regionalplan kaum festgelegt. Hinweise hierzu können dem Kapitel 2.2 Natur- und Landschaftsschutz entnommen werden.

2.2 Natur- und Landschaftsschutz

Derzeit bestehen in Coburg folgende rechtskräftige Schutzgebietsausweisungen gemäß Bayerischem Naturschutzgesetz [s. Beiplan 10 zum Flächennutzungsplan 2000 i.d.F. 2003]:

Einziges Naturschutzgebiet ist das ca. 170 ha große NSG »Vogelfreistätte Glender Wiesen«: Feuchtwiesenengebiet zwischen Beiersdorf und Glend – Lebensraum, Brut-, Rast- und Nahrungsplatz hochgradig gefährdeter Vogelarten [Wiesenbrüter].

In Coburg sind 3 Landschaftsschutzgebiete rechtskräftig ausgewiesen [insgesamt 406 ha / 8 % des Stadtgebietes]: Callenberger Forst, Sandberg bei Ahorn und südlicher Itzgrund.

Weitere Bereiche des Stadtgebietes erfüllen die Voraussetzungen für eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet, eine Neuausweisung ist seit geraumer Zeit für den nördlichen Itzgrund zwischen Cortendorf und Neustadter Straße im Verfahren.

Darüber hinaus sind derzeit 9 geschützte Landschaftsbestandteile rechtskräftig ausgewiesen und 50 Einzelbäume oder Baumgruppen als Naturdenkmale geschützt.

Besonders geschützt sind die 5 Gebiete, die der EU bis 2004 für das europaweite Netz ökologisch wertvoller Gebiete »Natura 2000« gemeldet wurden:

- SPA 1 / FFH 1: Naturschutzgebiet »Vogelfreistätte Glender Wiesen«,
- FFH 2, 3 und 4: Veste Coburg, Bausenberger und Callenberger Forst,
- FFH 5: Hambachgrund.

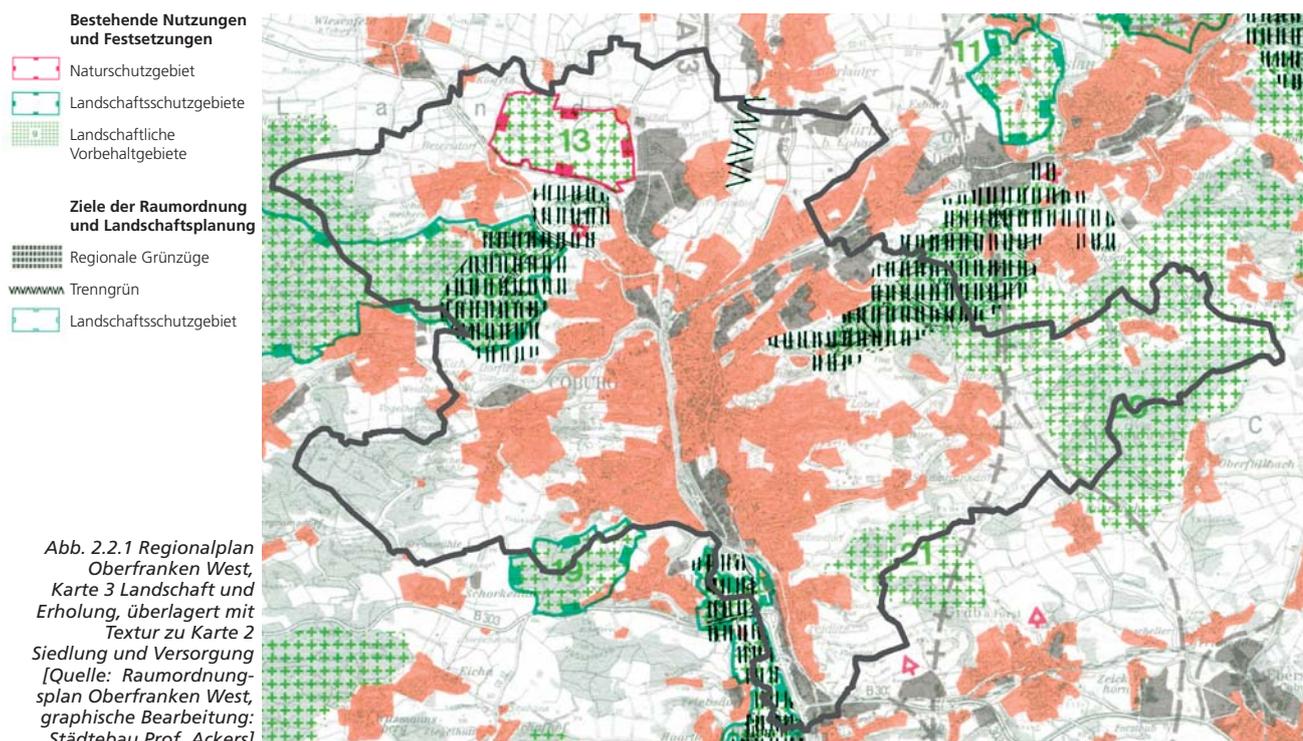
Diese Flächen sind dauerhaft zu sichern und damit auch in deutsches Naturschutzrecht zu überführen, soweit dies noch nicht schon geschehen ist [besonders Bausenberger Forst].

Der Regionalplan enthält weitere Darstellungen zu Landschaftsräumen, die bei der Siedlungsentwicklung beachtet werden müssen: [Regionalplan B I 3.1 und 3.2]

»In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Lage und Abgrenzung ... bestimmen sich aus Karte 3« [s. Abb. 2.2.1].

»Regionale Grünzüge und Trenngrün sollen als siedlungsgliedernde Freiflächen und als wohnortnahe Erholungsgebiete in folgenden Räumen von Bebauung freigehalten werden:

- regionale Grünzüge im Nordwesten und Osten des Oberzentrums Coburg sowie im Itztal südlich von Coburg ...
- Trenngrün zwischen ... Unterlauter ... und dem Stadtteil Bertelsdorf«.



2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

[Zusammenfassung aus der Erläuterung zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan]

A Leitbild zur Entwicklung von Siedlung und Landschaft

Drei Leitbilder stellen grundlegende Ziele zur abgestimmten Entwicklung von Siedlung und Landschaft dar. Während sich die erste Stufe nah an die gegenwärtige Struktur anlehnt, bildet die dritte Stufe die Grundlage für den Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

Stufe 1: Grüne Achsen

Die Gewässer der Itz, des Lauterbaches und des Sulzbaches dienen als Grundgerüst für sogenannte »Grüne Achsen«. Ergänzt werden diese Hauptlinien durch die Seitenbäche der Itz und die bis in das Stadtgebiet hineinreichenden Hangrücken. Die Siedlungsbereiche erstrecken sich hauptsächlich zwischen den überwiegend nach außen verlaufenden »Grünen Achsen«. Besonders entlang der Itz zwischen Cortendorf und Dörfles-Esbach im Nordosten, zwischen Ketschendorf und Creidlitz im Süden und entlang des Lauterbaches zwischen Neuses und Bertelsdorf im Norden ist eine bandartige Siedlungsentwicklung bereits verfestigt bzw. im Ansatz erkennbar. Mit Löbelstein, Rögen /Lützelbuch, Seidmannsdorf, Beiersdorf, Glend und Scheuerfeld sind noch einige Stadtteile räumlich eigenständig.

Stufe 3: Wahrung naturräumlicher Identität

Dieses Konzept nimmt die naturräumlichen bzw. landschaftlichen Gegebenheiten ebenso auf wie städtebauliche Entwicklungen im nördlichen Stadtgebiet. Anders als bei Stufe 2, bei dem ein Grüngürtel den engeren Stadtbereich Coburgs umschließt, durchziehen hier kleinteilige radiale Grünstrukturen das gesamte Stadtgebiet.

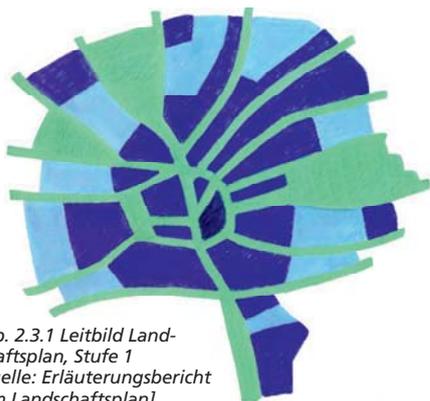


Abb. 2.3.1 Leitbild Landschaftsplan, Stufe 1
[Quelle: Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan]

B Freiraumentwicklung

Diese Grünstrukturen sollen durch folgende verschiedene Typen geprägt werden:

- **wichtige öffentliche Grünfläche**
Parks, Friedhöfe, Kleingärten, Kulturhistorische Anlagen etc. müssen vom Nutzer fußgänger- oder radfahrerfreundlich auf attraktivem, möglichst direktem Weg ohne Gefährdung erreichbar sein.
- **Grünzug und großzügiger Verbindungsbereich**
Gebiete unterschiedlicher Ausprägung: von Wäldern über Kleinstrukturen, extensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzflächen bis hin zu Kleingartensiedlungen. Gebiete mit unterschiedlichen Funktionen, z.B. Lebensraum für Tier und Pflanze, Ressourcenschutz, Klimaverbesserung und Raum für die Naherholung.
- **Gewässer als Verbindungselement**
Fließgewässer sind klassische Leitlinien im städtischen und landschaftlichen Bereich. Innerstädtisch ist durch begleitende Fußwege die Zugänglichkeit und die Erlebbarkeit des Wassers als städtisches Element zu gewährleisten.
- **Grünverbindung**
Alleen fungieren als Gestaltungselement und Orientierungshilfe. Sie stellen die übergeordneten Verbindungen unter den einzelnen Grünflächen im innerstädtischen Bereich sowie zwischen Stadt und freier Landschaft her. Als Verbindungswege für untergeordnete, wohnungsnaher Freiräume dienen verkehrsberuhigte Straßen und Wohnstraßen. Z.T. sind Maßnahmen zur Verbesserung der Rad-/Fußwegesituation erforderlich. Die vom Stadtzentrum radial nach außen verlaufenden Grünzüge werden durch kurze Querverbindungen ergänzt.



Abb. 2.3.2 Leitbild Landschaftsplan, Stufe 3
[Quelle: Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan]

C Flächen für bauliche Entwicklungen

Der Flächennutzungsplan 2000 i.d.F. 2003 stellt bisher unbebaute Bauflächen im Umfang von insgesamt rd. 250 ha dar.

Sie verteilen sich wie folgt:

- Wohnbauflächen für ca. 900 Wohnungen 96 ha
- gemischte Bauflächen 25 ha
- gewerbliche Bauflächen 64 ha
- Sonderbauflächen zur besonderen Verfügung [Lauterer Höhe] 65 ha

Wie die Abbildung 2.3.3 zeigt, liegt der Schwerpunkt der beabsichtigten und teilweise bereits realisierten Entwicklung im Norden Coburgs, besonders in den Bereichen

- **Bertelsdorfer Höhe** [Wohnen, Dienstleistungen],
- **Lauterer Höhe** [»Sonderbauflächen zur besonderen Verwendung« für großflächige Handelsbetriebe, Einkaufszentren, nichtstörende Gewerbebetriebe, Technologieparks, Freizeitanlagen, Park & Ride Platz] und
- **Gewerbegebiet Glend** [zwischen Bertelsdorf und Glend für Gewerbe und Industrie]. Darüber hinaus sind neue Flächen für Wohnungsbau enthalten – besonders in den äußeren Stadtteilen, da in der Gemar-

kung Coburg kaum noch Entwicklungspotentiale bestehen.

Sonstige Entwicklungsflächen

Neben den Bauflächen stellt der Flächennutzungsplan auch die Entwicklung des Goldbergsees [Hochwasserrückhaltebecken] zwischen Beiersdorf und Neuses einschließlich einer Grünfläche mit »Infrastruktureinrichtungen für Naturinformation und Naherholung« dar.

Auch die im Regionalplan dargestellten übergeordneten Verkehrsstraßenplanungen A 73, St 2205 [Ortsumgehung Beiersdorf-Neuses] und ICE-Bahntrasse sind hier übernommen.

Überprüfung durch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen sollen durch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept überprüft werden. Soweit die Planungen noch nicht verbindlich geworden sind, können ggf. noch Änderungen vorgenommen werden.

Ein großer Anteil der für Wohnungsbau geeigneten Flächen ist laut Baulandkataster vom Juni 2008 bereits baureif: rd. 31ha in Baulücken und rd. 21 ha in aktuellen Baugebieten.

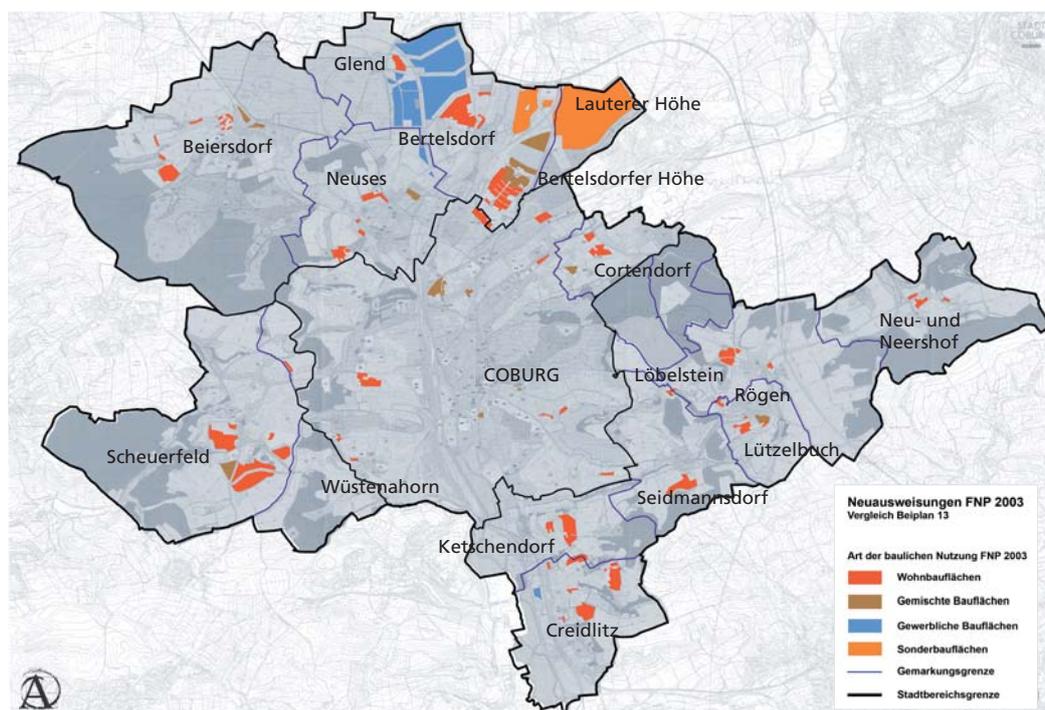


Abb. 2.3.3 Neuausweisungen Flächennutzungsplan 2003, Stand Nov. 2007 [Plangrundlage: FNP 2003]

2.4 Bevölkerungsentwicklung

Analyse

Die Einwohnerzahl der Stadt Coburg ist mit Ausnahme der Wiedervereinigungszeit um 1990 [ca. +1.500 Einwohner durch Zuwanderung] seit Jahrzehnten rückläufig. Der Verlust an Einwohnern betrug in den letzten Jahren wie auch zwischen 1990 und 2008 durchschnittlich 230 Einwohner jährlich.

Hauptursache des relativ konstanten Rückgangs ist, dass es jährlich ca. 200 Sterbefälle mehr gibt als Geburten, während die Wanderungsbilanz [Zuzüge / Fortzüge] in diesem Zeitraum weitgehend ausgeglichen ist.

Die stärksten Einwohnerverluste seit 1994 [-11%] sind in der Gemarkung Coburg und in Wüstenahorn [-15%] zu verzeichnen. Hier wohnen allerdings immer noch fast zwei Drittel aller Einwohner. Dagegen hat die Einwohnerzahl im nördlichen Stadtgebiet einschließlich Bertelsdorfer Höhe um ein Drittel, im südöstlichen Stadtgebiet und in Scheuerfeld leicht zugenommen.

Prognosen für 2020 [vgl. Abb. 2.4.1]

Für die Stadt Coburg liegen eine kleinräumige Bevölkerungsprojektion [MODUS 2004] mit drei Varianten und die bundesweite Trendprognose »Wegweiser Demographie« [BertelsmannStiftung 2005, 2008] vor.

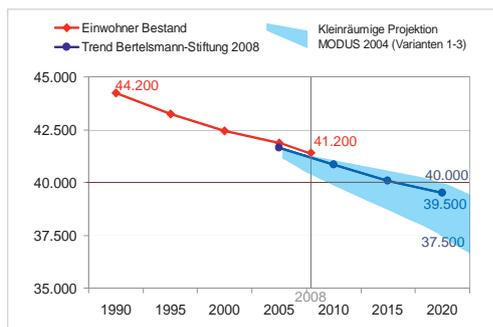


Abb. 2.4.1 Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2020 – Bestand und Prognosen

Sie schreiben im Wesentlichen die Entwicklung der vergangenen drei bis vier Jahre fort. Nach der unteren MODUS-Variante mit zunehmenden Wanderungsverlusten könnte die Einwohnerzahl im Jahr 2020 bei 37.500 liegen, während bei der oberen Variante unter Annahme einer ausgeglichenen Wanderungsbilanz und steigender Geburtenrate und den Zahlen der Landesstatistik 40.000 Einwohner bis 2020 gehalten werden können. Die aktuelle

Trendprognose der Bertelsmann-Stiftung hat mit 39.500 Einwohnern einen deutlich geringeren Verlust als die vorangegangene Prognose von 2005 [38.400 Einwohner] ergeben und liegt damit nah an der oberen MODUS-Variante.

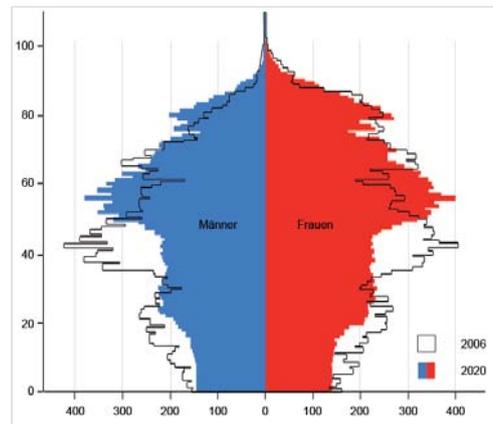


Abb. 2.4.2 Bevölkerungspyramide für die Stadt Coburg 2006 und 2020 [Quelle: Wegweiser Demographie 2008, graphisch bearbeitet: Städtebau Prof. Ackers]

Entwicklung der Altersstruktur

Wie die deutsche Gesellschaft insgesamt altert auch die Coburger Einwohnerschaft. Das Durchschnittsalter steigt von rd. 45 Jahren in 2006 auf ca. 48 Jahre in 2020. Anhand der Bevölkerungspyramiden der aktuellen Bertelsmann-Studie [vgl. Abb. 2.4.2] sind besonders drei Entwicklungen erkennbar:

- Die Altersgruppe der 35- bis 50-Jährigen [zahlenstärkste Jahrgänge in 2006] nimmt bis 2020 am deutlichsten ab: bei den Männern um 50%, bei den Frauen etwas weniger. Diese Jahrgänge sind in 2020 ca. 50 bis 65 und sorgen für einen deutlichen Zuwachs bei dieser noch erwerbsfähigen Altersgruppe.
- Auch bei den 6- bis 25-Jährigen sind weitere deutliche Abnahmen der Jahrgangsstärken zu erwarten [20 bis 50%; zum Vergleich MODUS-Prognose: um 20%] – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Schülerzahlen.
- Die Zahl der Rentner verändert sich im Verhältnis zu vielen anderen Städten relativ wenig. Es zeichnet sich ein uneinheitliches Bild: während die 65- bis 70-Jährigen deutlich weniger werden, nimmt die Zahl der hochbetagten Männer [über 80] stark zu, während die Zahl der hochbetagten Frauen stagniert.

Stadtteil	Stand 1994	Stand 2003	Stand 2008	Entwicklung 2003–2020 (%)		
				Var. 1	Var. 2	Var. 3
Beiersdorf	1.120	1.440	1.510	8	11	10
Bertelsdorf	780	1.470	1.580	4	18	6
Cortendorf	1.190	1.360	1.450	1	3	3
Creidlitz	1.800	1.740	1.710	-9	-7	-7
Ketschendorf	1.500	1.510	1.630	-9	-7	-6
Lützelbuch	460	440	440	-28	-18	-17
Neu- und Neershof	180	240	260	-11	0	1
Neuses	1.640	1.680	1.680	-6	-4	-4
Rögen	340	390	370	-7	5	6
Scheuerfeld	2.200	2.450	2320	-1	1	2
Seidmannsdorf	660	680	700	-11	0	2
Wüstenahorn	2.070	1.900	1.730	-3	9	10
Gemarkung Coburg	28.980	26.880	25.990			
Bezirk 1				-4	0	2
Bezirk 2				-8	-5	-3
Bezirk 3				-10	-6	-4
Bezirk 4				-16	-13	-11
Bezirk 5				-21	-18	-16
Bezirk 6				-23	-19	-18
Bezirk 7				-11	-7	-5
Bezirk 8				-13	-10	-8
Bezirk 9				-17	-14	-12
Coburg gesamt	42.920	42.180	41.210	-10	-7	-5

Abb. 2.4.3 Entwicklung der Bevölkerung nach Stadtteilen zwischen 2003 und 2020 [Quelle MODUS, Tab. 1.1], ergänzt um die Bestandszahlen der Stadt

Entwicklung nach Stadtteilen

Die kleinräumige Bevölkerungsprojektion von MODUS ermöglicht einen vorsichtigen Blick auf die zum Teil sehr unterschiedlich prognostizierte Entwicklung der einzelnen Stadtteile [vgl. Abb. 2.4.3 und 2.4.4]. Die Prognose ist nur noch begrenzt aussagefähig, da sie bereits 5 Jahre alt ist. Bei Stadtteilen mit geringer Einwohnerzahl sind zudem Prognosen zur Altersstruktur unsicher.

- Nur die Stadtteile Beiersdorf, Bertelsdorf und Cortendorf verzeichnen in allen Varianten einen Bevölkerungszuwachs. Für Wüstenahorn ist ebenfalls von einer positiven Entwicklung auszugehen.
- Während die Einwohnerzahl demnach in der Stadtmitte stagniert [-4 bis +2%] und in der nördlichen Innenstadt nur einstellig abnimmt, verzeichnen die anderen Stadtteile der Coburger Gemarkung überwiegend zweistellige Bevölkerungsrückgänge.
- In der Gemarkung Coburg nimmt vor allem der Anteil der Schüler und der 45- bis 64-Jährigen deutlich zu, die anderen Altersstufen nehmen überwiegend ab.
- In den meisten äußeren Stadtteilen wird demgegenüber ein deutlicher Rückgang der Schülerjahrgänge [-20 bis -50%] erwartet, während der Anteil der Über-80-Jährigen hier um mehr als 50% zunimmt.

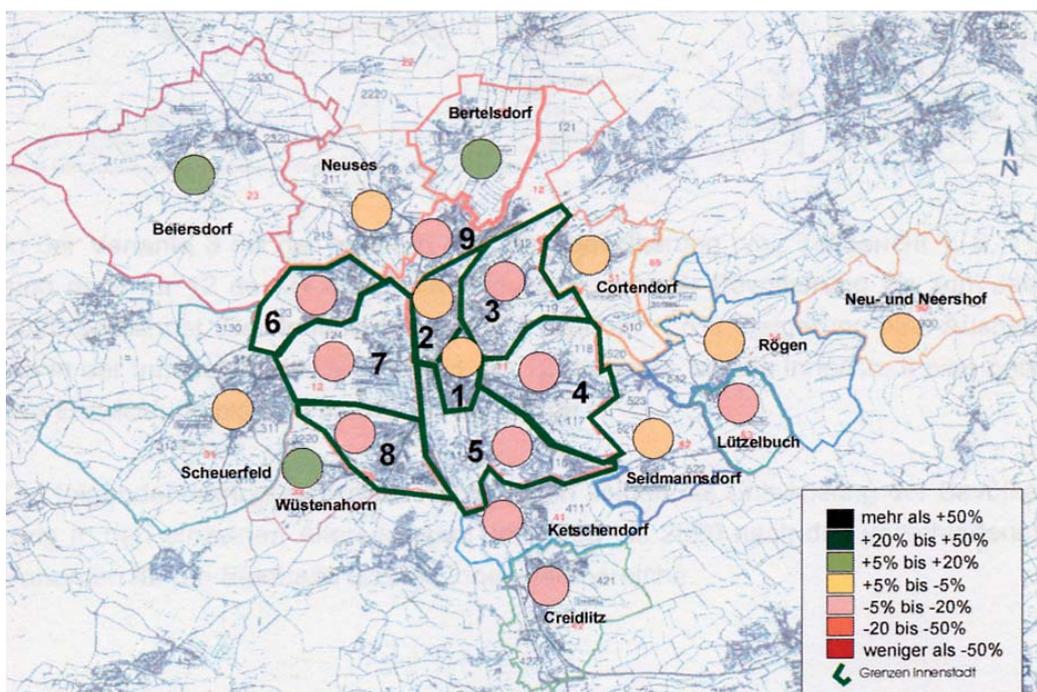


Abb. 2.4.4 Entwicklung der Bevölkerung nach Stadtteilen zwischen 2003 und 2020, Variante 2 [Quelle: MODUS 2004]

2.5 Wirtschaftsentwicklung

A Allgemein: Starker Wirtschaftsstandort

Die Stadt Coburg ist vielfältiger und attraktiver Wirtschaftsstandort in einer allerdings schwachen Wirtschaftsregion. Diese hohe Arbeitsplatzzentralität zeigen die Strukturdaten sehr deutlich:

- Coburg verzeichnete zwischen 1998 und 2007 einen Beschäftigtenzuwachs von rd. 10%, während die Zahl der Arbeitsplätze im Landkreis um über 18% abnahm [vgl. Abb. 2.5.1].
- Bei über 29.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ergibt sich ein Verhältnis von 71 Beschäftigten je 100 Einwohnern [Dritthöchster Wert in Bayern auf Kreisebene].
- Fast 20.000 Einpendlern stehen nur gut 4.000 Auspendler gegenüber [Faktor 4,6].

Motoren dieser Entwicklung sind im industriellen Bereich stark exportorientierte Betriebe, die z. T. Weltmarktführer für spezielle Produkte sind [»Hidden Champions«] sowie im Dienstleistungssektor die HUK-COBURG-Versicherungsgruppe. Abb. 2.5.3 verdeutlicht, dass der deutliche Beschäftigtenzuwachs im Dienstleistungsbereich den Rückgang im produzierenden Gewerbe seit 1995 ausgleichen konnte, während im Bereich Handel und Verkehr konstant ca. 4.500 Arbeitsplätze bestehen. Zwischen 2006 und 2007 basierte der deutliche Arbeitsplatzgewinn auch auf Zuwächsen im Bereich des exportorientierten produzierenden Gewerbes.

Die Arbeitslosenquote im Stadtgebiet konnte zwischen 2006 und Januar 2009 von 11% auf 9,2% gesenkt werden, liegt damit aber deutlich über dem Landesdurchschnitt [5%] und der Quote des Landkreises [6,2%].

Gründe hierfür – angesichts der lokalen Wirtschaftskraft – liegen zum einen in den besseren Arbeitsbedingungen für Bürger aus den neuen Bundesländern [vgl. Abb. 2.5.2] und dem daraus resultierenden Einpendlerdruck. Zum anderen ist der Beschäftigungsabbau in Vergleich zu anderen Regionen Bayerns noch nicht ganz abgeschlossen. Im Landkreis sind Arbeitsplätze weggefallen, damit erhöht sich der Einpendlerdruck auf die Stadt Coburg weiter. Je mehr Potentiale in die Stadt drängen, desto mehr steigt auch der Konkurrenz-

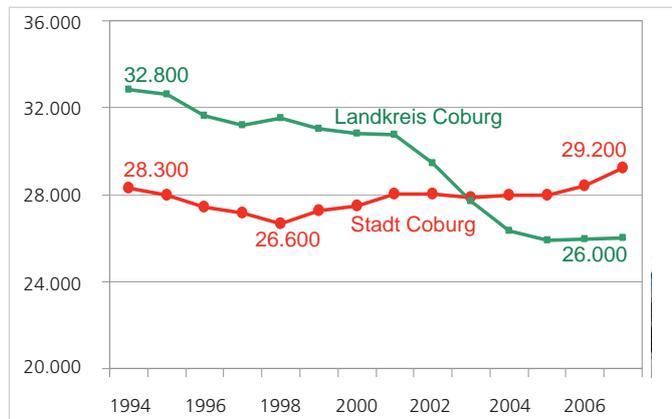


Abb. 2.5.1 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Stadt und Landkreis Coburg [Quelle: Wifög, Wirtschaftsraum Coburg, Daten und Fakten, 2007/2008]

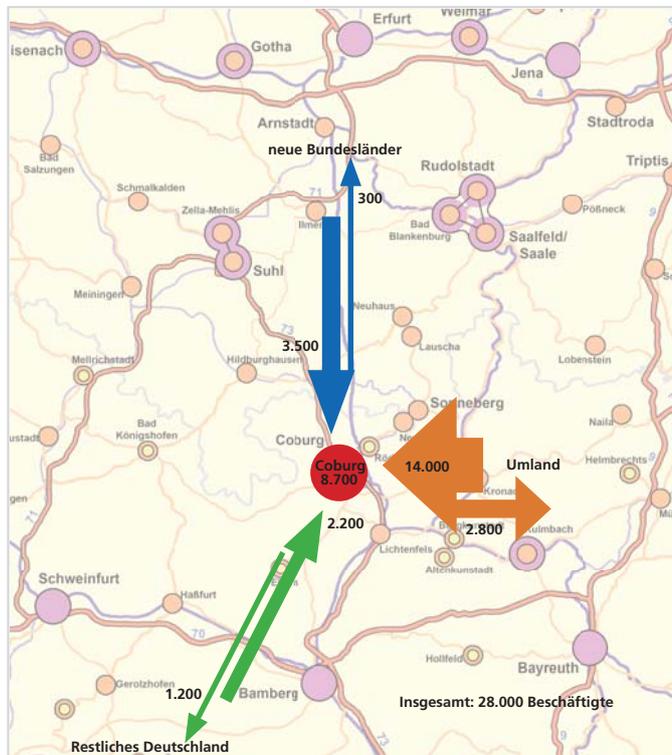
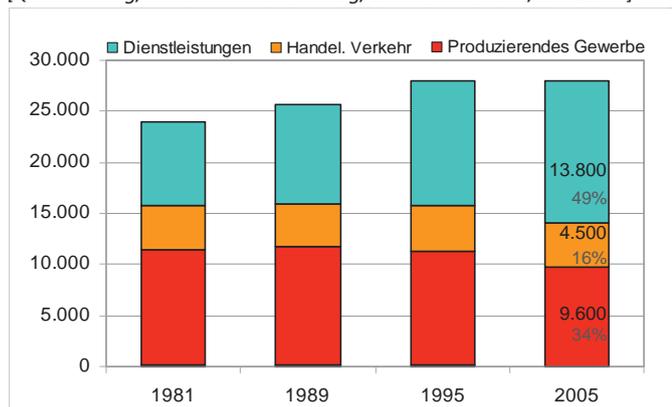


Abb. 2.5.2 Pendlerverflechtungen Stadt Coburg [Quelle: Wifög, Wirtschaftsraum Coburg, Daten und Fakten, 2007/2008]

Abb. 2.5.3 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen [Quelle: Wifög, Wirtschaftsraum Coburg, Daten und Fakten, 2007/2008]



druck auf dem Arbeitsmarkt. Die erhöhte Arbeitslosigkeit in der Stadt Coburg im Verhältnis zum Umland erklärt sich auch durch die besseren Rahmenbedingungen, die ein städtisches Wohnen bietet: durch die räumliche Nähe zur Infrastruktur wird kein Auto benötigt, es steht preiswerter Wohn[miet]raum zur Verfügung und das Stadtleben beinhaltet eine höhere Anonymität. Ein weiterer Vorteil ist die Nähe zu potentiellen Arbeitsplätzen.

Diese Annahme wird dadurch gestützt, dass es sich bei den Neuzugängen im Rechtskreis SGB II [Sozialgesetzbuch, Zweites Buch, Grundsicherung für Arbeitssuchende] um

- ca. ein Drittel um Zuzüge aus dem Landkreis handelt,
- bis zu ca. 25 % der monatlichen Neuzugänge im Jobcenter aus anderen Landkreisen in die Stadt Coburg ziehen,
- ca. 25 % der sog. »Aufstocker« handelt – das sind Menschen, die berufstätig sind, aber aufgrund ihres geringen Verdienstes [i. d. R. im sog. Niedriglohnsektor] ihren Bedarf nicht selbst decken können und deshalb SGB-II-Leistungen beantragen,
- ca. 25 % Arbeitslose handelt, die aus dem Bezug von Arbeitslosengeld I ausscheiden.

B Einzelhandelsstandort Coburg

Der Einzelhandelsstandort Coburg zeichnet sich durch Besonderheiten aus, welche die Bedeutung des Wirtschaftsfaktors Einzelhandel für Coburg verdeutlichen.

So ist Coburg deutschlandweit die einwohnermäßig kleinste Stadt mit einem Kaufhof-Warenhaus und kann mit einer Anzahl von großen Bekleidungshäusern aufwarten, die sonst in dieser Vielzahl nur in Städten ab 100.000 Einwohner zu finden ist.

Der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt liegt mit fast 45 % wesentlich höher als in vergleichbaren Städten, wo zum Teil nur weniger als 20 % der Einzelhandelsfläche in der Innenstadt liegen. Auch der Anteil des nachfragestarken Bekleidungs- und Schuhsortimentes ist deutlich höher als in anderen Innenstädten. Dies alles schlägt sich in einer insgesamt hohen Bindung der eigenen Bevölkerung sowie der Bevölkerung des Umlandes nieder.

Ähnlich wie die allgemeine Kaufkraft, die rd. 106,6% des gesamtdeutschen Wertes beträgt, liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Einwohner Coburgs rd. 6,2% über dem Bundesdurchschnitt. Da auch das Kaufkraftniveau des Landkreises – als wesentlichem Teil des Einzugsgebietes – überdurchschnittlich ist, sind die Umsatzchancen des Coburger Einzelhandels als gut zu bezeichnen.

Aufgrund des zukünftig wesentlich verbesserten Bahnanschlusses durch den kommenden ICE-Haltepunkt bzw. die Fertigstellung der A 71 / A 73 ergeben sich für Coburg als Einzelhandelszentrum der Region neue Entwicklungschancen.

Die näher rückende Region und die dadurch erhöhte Nachfrage bedeutet eine Chance für den Einzelhandel, die leichtere Erreichbarkeit umliegender Zentren stellt aber zugleich eine Herausforderung dar.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Gemeinden

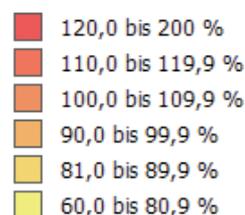
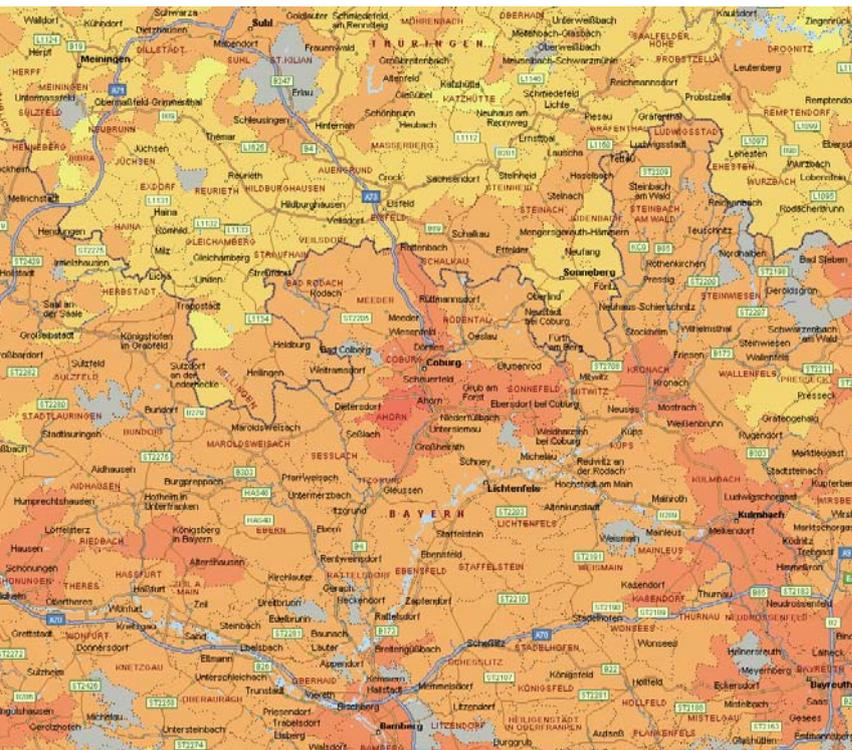


Abb. 2.5.4 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Raum Coburg 2008 [Quelle: BBE/CIMA/MB-Research 2008]



2.6 Einzelhandelsentwicklung

A Einzelhandel Coburg im Überblick

Kaufkraftverhältnisse

Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen [Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen] der Bevölkerung einer Region. Einkommen und Kaufkraftniveau sind wiederum Folge der Wirtschaftskraft dieser Region.

Bei der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft werden nur die Einkommensbestandteile berücksichtigt, die für Ausgaben im Einzelhandel [inklusive Versandhandel] zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffern werden dementsprechend die folgenden Komponenten berücksichtigt: Nettoeinkommen aus den amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken, sonstige Erwerbseinkommen, Renten und Pensionen, Arbeitslosengeld und -hilfe, Kindergeld, Sozialhilfe, BAFöG [ohne Darlehen] sowie Wohngeld.

- Wie die nebenstehende Abbildung verdeutlicht, liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Coburgs mit 106,2% deutlich über dem Bundesdurchschnitt.
- Auch wenn die Kaufkraft im Landkreis Coburg leicht überdurchschnittlich ist, sind die Orte im Einzugsgebiet insgesamt als leicht unterdurchschnittlich kaufkräftig einzustufen.

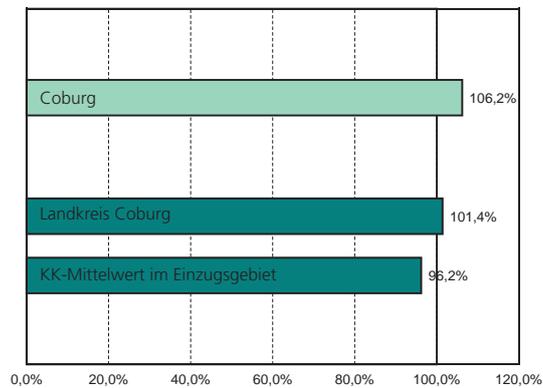


Abb. 2.6.1 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft
[Quelle: BBE!CIMA/MB-Research 2008, Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009]

- Im Gegensatz zur generellen Kaufkraft, die in Coburg bei 106,6% liegt, bezeichnet die einzelhandelsrelevante Kaufkraft nur die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft im Bundesvergleich.

Kundeneinzugsgebiet

Abbildung 2.6.3 zeigt das Einzugsgebiet des Coburger Einzelhandels. Als Einzugsgebiet wird dabei jener Bereich definiert, in dem deutliche Einkaufsbeziehungen [Kaufkraftbindung mindestens 10 %] nach Coburg bestehen.

Dieses Einzugsgebiet umfasst insgesamt ein Gebiet mit einer Einwohnerzahl von rd. **136.000** zum 01.01.2007.



Abb. 2.6.2 Einzelhandelsschwerpunkt Innenstadt [Blick von Süd-Osten]

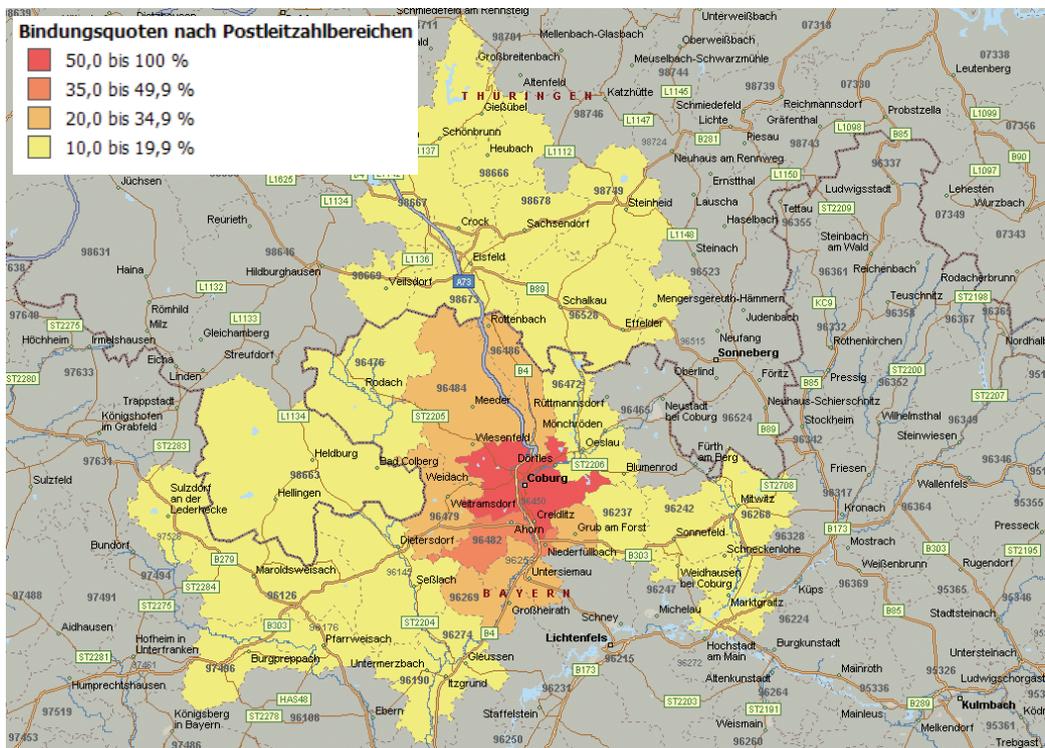


Abb. 2.6.3 Einzugsgebiet nach Postleitzahlbereichen [Quelle: BBE|CIMA|MB-Research 2008, Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009]

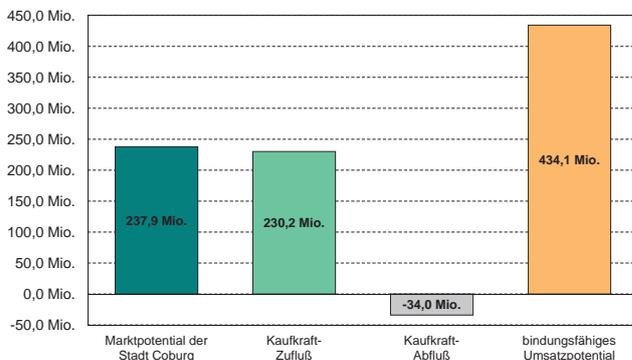
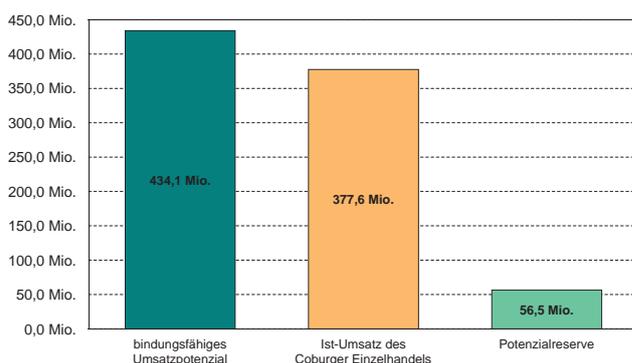


Abb. 2.6.4 Markt- und Umsatzpotential [Quelle: BBE|CIMA|MB-Research 2008, Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009]

Abb. 2.6.5 Potentialreserve im Einzelhandel [Quelle: BBE|CIMA|MB-Research 2008, Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009]



Markt- und Umsatzpotential

Die Höhe des idealerweise in Coburg zu erwartenden Einzelhandelsumsatzes errechnet sich aus dem Marktpotential der Stadt unter Berücksichtigung der Kaufkraftab- und -zuflüsse. Nach der Modellrechnung [s. Kap. 14 Erläuterungen und Methodik Einzelhandel] verfügt der Einzelhandelsstandort Coburg über ein bindungsfähiges Umsatzpotential von zurzeit 434,1 Mio. Euro [s. Abb. 2.6.4].

Die tatsächliche aktuelle Umsatzleistung des Coburger Einzelhandels liegt bei rd. 377,6 Mio. Euro. Aus der Differenz des aktuell erzielten Umsatzes und der potentiellen Umsatzhöhe ergibt sich die bestehende Potentialreserve.

Aus der Potentialreserve lassen sich für einzelne Sortimentsbereiche ungedeckte Umsatz- und somit bestehende Flächenpotentiale ableiten. Die Verteilung der Potentialreserve auf die verschiedenen Sortimentsbereiche des Einzelhandels wird im Rahmen der Empfehlungen behandelt [vgl. Kapitel 7.1 Entwicklung Einzelhandel].

Verkaufsfläche nach Sortimentsbereichen und Lagen

Verkaufsflächenschwerpunkte sind durch **Fettdruck** gekennzeichnet [s. Abb. 2.6.7].

Das Verhältnis der Verkaufsflächen in der Innenstadt zu denen in sonstigen Lagen der Stadt zeigt einen starken Besatz in der Innenstadt. Die wesentlichsten innenstadtrelevanten Sortimentsbereiche wie Bekleidung und Wäsche oder Schuhe und Lederwaren haben ihren Verkaufsflächenschwerpunkt in der Innenstadt.

Die Einzelhandelsstruktur der Stadtteile einschließlich der Kernstadt [ohne Innenstadt] weist deutliche Unterschiede auf. Die Stadtteile, in denen eine Einzelhandelsversorgung besteht, weisen zum Teil nur sehr geringe Verkaufsflächen auf. Nur in 6 Stadtteilen sowie in der Kernstadt existieren Nahversorgungszentren. Die Lebensmittel-Nahversorgung ist teilweise gar nicht mehr oder nur unzureichend gewährleistet [s. Abb. 2.6.8]. Rd. 61% aller 476 Coburger Einzelhandelsbetriebe haben ihren Standort in der Innenstadt. Dabei vereinen diese rd. 44% des gesamten Verkaufsflächenaufkommens von 106.737 m² auf sich und

realisieren einen Umsatz von 170,1 Mio. Euro bzw. rd. 45% des Gesamt-Einzelhandelsumsatzes von 377,6 Mio. Euro.

Die Coburger Innenstadt stellt sich damit als starkes Einzelhandelszentrum dar, was insbesondere im Städtevergleich [vgl. S. 27 Coburg im Städtevergleich] deutlich wird.

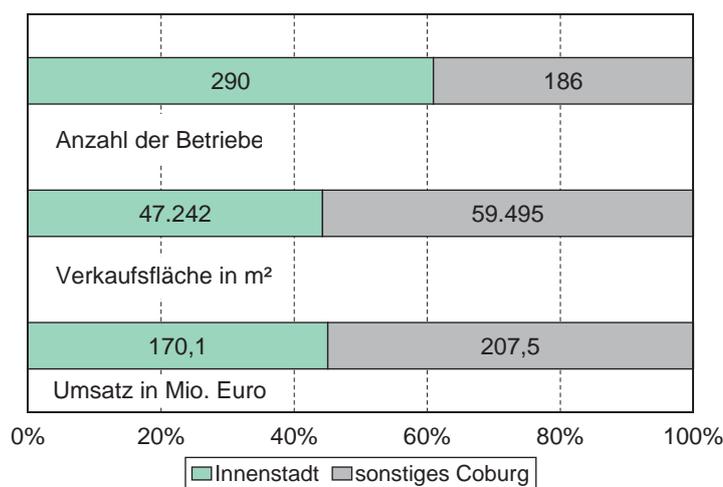


Abb. 2.6.6 Einzelhandelsstruktur nach Lagen
[Quelle: CIMA GmbH, 2009]

Sortimentsbereiche	Verkaufsfläche Innenstadt	Verkaufsfläche sonstige Stadt	Gesamt- Verkaufsfläche
Lebensmittel, Reformwaren	3.865 m ²	23.074 m²	26.939 m²
Gesundheit, Körperpflege	1.985 m ²	3.130 m²	5.115 m²
Bekleidung, Wäsche	20.650 m²	330 m ²	20.980 m²
Schuhe, Lederwaren	2.525 m²	195 m ²	2.720 m²
Elektro, Foto	2.000 m ²	2.320 m²	4.320 m²
Sport, Spiel, Hobby (Sport, Fahrrad, Spielwaren, Musik, Auto)	2.900 m ²	3.851 m²	6.751 m²
Haushalt u. persönlicher Bedarf (Blumen, GPK, Uhren, Optik)	4.312 m²	1.280 m ²	5.592 m²
Bücher und Schreibwaren	2.635 m²	349 m ²	2.984 m²
Bau- und Heimwerkerbedarf	710 m ²	20.067 m²	20.777 m²
Möbel, Teppiche, Heimtextil	5.230 m²	3.516 m ²	8.746 m²
Sonstige	430 m ²	1.383 m²	1.813 m²
SUMME	47.242 m²	59.495 m²	106.737 m²

Abb. 2.6.7 Verkaufsfläche nach Sortimentsbereichen und Lagen [Quelle: CIMA GmbH, 2009]

Abb. 2.6.8 Einzelhandelsstruktur der Stadtteile [Quelle: CIMA GmbH, 2009]

Einzelhandelsstruktur	Stadtteile									
	Beiersdorf	Bertelsdorf	Coburg Kernstadt	Cortendorf	Creidlitz	Ketschendorf	Lützelbuch	Neuses	Scheuerfeld	Wüstenahorn
Gesamtverkaufsfläche	195	350	25.465	3.785	8.190	2.815	55	3.158	859	1.033
Einwohnerzahl	1.497	1.577	25.996	1.435	1.725	1.596	430	1.673	2.341	1.771
Verkaufsfläche je Einwohner	0,13	0,22	0,98	2,64	4,75	1,76	0,13	1,89	0,37	0,58
Anzahl Nahversorgungszentren	-	-	3	1	1	2	-	2	1	1
Lebensmittel-Verkaufsfläche	0	25	11.773	2.000	1.255	1.875	45	684	711	783
Lebensmittel-Vkf. je Einwohner	0,00	0,02	0,45	1,39	0,73	1,17	0,10	0,41	0,30	0,44

Qualitative und quantitative Betrachtungen

Zusätzlich zur Bestandserhebung wurde eine qualitative Bewertung des Angebotsniveaus und der Warenpräsentation vorgenommen. Dabei wurden folgende qualitative Kriterien des Einzelhandelsangebotes untersucht:

- Gestaltungsniveau [Warenpräsentation, Laden- und Schaufenstergestaltung]
- Sortimentsniveau [Zielgruppen- und Qualitätsorientierung]
- Wettbewerbsfähigkeit

Die Qualitätsbewertung des Einzelhandelsbesatzes erfolgte anonym im Rahmen der Bestandsaufnahme.

Das **Gestaltungsniveau**, also die Warenpräsentation und Ladengestaltung, kennzeichnet konkret den Marktauftritt. Die Kompetenz eines Betriebes kann durch eine klare Konzeption in der Schaufenster- und Ladengestaltung unterstrichen werden. Folgende Kategorien werden unterschieden:

- **top, allen Ansprüchen genügend [1]:** Betriebe mit dieser Bewertung sind durch eine aufwändige Warenpräsentation und Ladengestaltung gekennzeichnet. Beide Elemente tragen maßgeblich dazu bei, die Angebotskompetenz zu unterstreichen. Die Betriebe dekorieren themenorientiert und sind ständig bemüht, durch »pfiffige« Ideen aufzufallen. Diese Unternehmen sind in ihrer Selbstdarstellung mustergültig und investieren einen beachtlichen Anteil ihrer Erträge in den Marktauftritt.
- **modern, zeitgemäß [2]:** Betriebe dieser Kategorie erfüllen professionell die klassischen Kundenerwartungen. Warenpräsentation und Ladenbau entsprechen dem branchenüblichen Niveau und sind in einem alles in allem gepflegten Zustand.
- **normal, ohne Highlights, ggf. Optimierungsbedarf [3]:** Betriebe dieser Kategorie haben eine standardisierte, in der Regel nicht besonders auffallende Warenpräsentation. Der Ladenbau ist in der Regel einfach. Die Investitionen in den Marktauftritt sind eher mäßig. Optimierungsbedarf besteht entweder in der einheitlichen

Darstellung von Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation sowie der Klarheit der Zielgruppenorientierung oder in der Organisation der Warenpräsentation. Einzelne Betriebe dieser Bewertungskategorie sind durch eine beengte Warenpräsentation, das heißt auch Überfüllung mit Waren gekennzeichnet.

- **veraltet, modernisierungsbedürftig [4]:** So eingestufte Betriebe machen einen alles in allem ungepflegten Eindruck. Aus Warenpräsentation und Ladengestaltung ist kein eindeutiges Konzept erkennbar. Die Warenpräsentation ist eher lieblos. Die Ladenmöblierung entspricht in den meisten Fällen nicht den aktuellen Standards und wirkt veraltet.

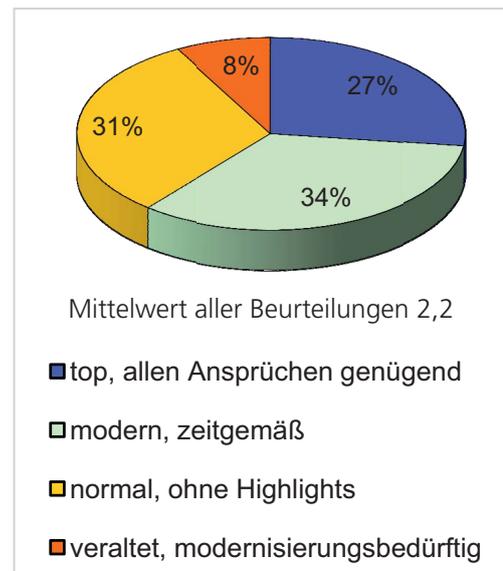


Abb. 2.6.9 Gestaltungsniveau der Coburger Einzelhandelsbetriebe [Quelle: CIMA GmbH, 2009]

Das **Sortimentsniveau**, also die Zielgruppen- und Qualitätsorientierung, beschreibt im Wesentlichen das Angebotsniveau des Einzelhandels. Dabei ist zwischen Unternehmen mit einer eindeutigen Zielgruppenansprache oder einer besonderen Spezialisierung auf ein Angebotsniveau zu unterscheiden. Ein entscheidendes Differenzierungsmerkmal ist, ob mit einer klaren Werbung mit Marken Qualitätsorientierung in den Vordergrund gestellt wird, oder ob mittels eindeutiger »Discountorientierung« nur der Preis als Marketinginstrument eingesetzt wird. Insgesamt werden fünf Kategorien unterschieden:

- **exklusiv, hochwertig, qualitätsorientiert [1]:** Betriebe dieser Kategorie sind hoch spezialisiert. Sie positionieren sich über die Angebotsqualität. Marken- und Serviceorientierung stehen im Vordergrund. In der Regel spricht der in jedem Belang professionelle Marktauftritt für einen überdurchschnittlichen Einzugsbereich.
- **gehobene Mitte, qualitätsorientiert [2]:** Die Betriebe dieser Bewertung profilieren sich ebenfalls über eine strikte Qualitätsorientierung. Sie sprechen in der Regel Konsumenten mittlerer und gehobener Einkommensniveaus an. Die Zielgruppe ist in der Regel weiter gefasst. Warenpräsentation und Ladengestaltung greifen in der Regel die Qualitätsorientierung auf.
- **standardisiert, konsumig [3]:** Shopkonzepte dieser Orientierung wenden sich an breite Käuferschichten. Trotz einer stärkeren Preisorientierung werden auch Markenwaren als Angebotskompetenz herangezogen. Dabei handelt es sich dann in der Regel um unerschwellige Ergänzungsangebote. Im Bekleidungssektor fallen die meisten »Young Fashion« - Konzepte in dieses Segment. Die Absatzformen sind in der Regel aufgrund ihrer hohen Akzeptanz erfolgreich.
- **discountorientiert [4]:** Discountprinzipien stehen im Absatzkonzept dieser Unternehmen im Vordergrund. Das gesamte Betriebskonzept hat sich der Preisorientierung unterzuordnen. Das Discount-

prinzip lebt von Eigenmarken und »no name«-Produkten.

- **geringwertig, billig [5]:** Betriebe, die in diese Kategorie eingeordnet werden, zeigen in ihrem Marktauftritt keine einheitliche Absatzorientierung. Die Betriebe sind meistens durch veraltete Schaufenstergestaltungen gekennzeichnet. Im Ladeninneren ergibt sich der Eindruck einer ungeordneten, wenig übersichtlichen Warenpräsentation. Ein Qualitätsansatz ist kaum erkennbar.

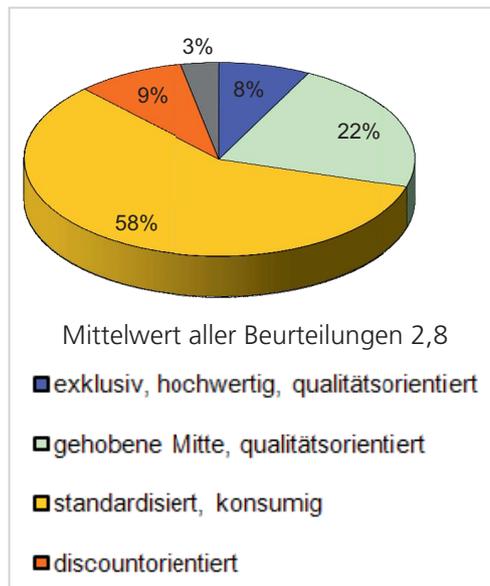


Abb. 2.6.10 Sortimentsniveau der Coburger Einzelhandelsbetriebe [Quelle: CIMA GmbH, 2009]

Das Kriterium **Wettbewerbsfähigkeit** bewertet den Marktauftritt der Betriebe im Kontext des aktuellen Strukturwandels im Einzelhandel. Es wird eine Abstufung der Bewertung in drei Kategorien vorgenommen:

- **Wettbewerbsfähigkeit hoch [1]:** Diese Betriebe sind ohne Einschränkung langfristig wettbewerbsfähig. Sie erfüllen alle Anforderungen moderner Absatzkonzepte und Betriebsstrukturen.
- **Wettbewerbsfähigkeit mittel [2]:** Diese Betriebe sind langfristig wettbewerbsfähig, wenn sie die Herausforderungen des Strukturwandels im Auge behalten und bereit

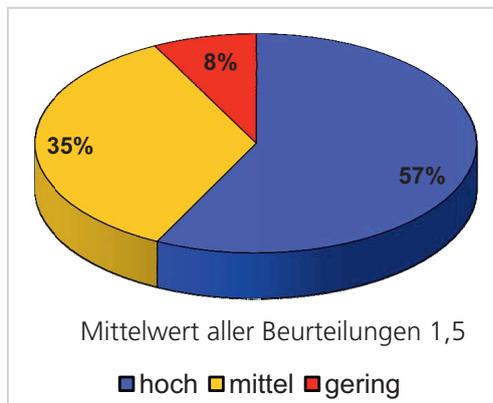


Abb. 2.6.11 Wettbewerbsfähigkeit der Coburger Einzelhandelsbetriebe [Quelle: CIMA GmbH, 2009]

sind, Anpassungen vorzunehmen. Diese betreffen entweder das Marketingkonzept, die Warenpräsentation oder die Größe der Verkaufsfläche. Betriebe mit dieser Bewertung sind in der Regel noch so robust, dass sie wie jene mit hoher Wettbewerbsfähigkeit als langfristig abgesicherte Standorte angesehen werden können.

▪ **Wettbewerbsfähigkeit gering [3]:**

Diese Betriebe müssen möglichst kurzfristig Maßnahmen ergreifen, um eine nachhaltige, langfristige Überlebenschance zu haben. Es handelt sich um Betriebstypen- und Absatzkonzepte, die stark durch den aktuellen Strukturwandel herausgefordert sind. Viele dieser Unternehmen leiden unter zu kleinen Verkaufsflächen und einem erheblichen Investitionsstau.

Ermittelte Kennzahlen	Coburger Innenstadt	Sonstiges Coburg
Durchschnittliches Gestaltungsniveau	2,0	2,6
Durchschnittliches Sortimentsniveau	2,6	3,1
Durchschnittliche Wettbewerbsfähigkeit	1,4	1,7
Schwerpunktsortiment	Bekleidung, 44%	Lebensmittel, 39%
Gesamtverkaufsfläche	47.242 m ²	59.495 m ²
Durchschnittliche Verkaufsfläche	163 m ²	320 m ²
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	290	186
Einzelhandelsdichte	42,7%	47,0%
Leerstandsquote	7,8%	9,9%

Durchschnittliches Gestaltungsniveau	= Durchschnittswert der vorgenommenen Bewertung von 1-5
Durchschnittliches Sortimentsniveau	= Durchschnittswert der vorgenommenen Bewertung von 1-4
Durchschnittliche Wettbewerbsfähigkeit	= Durchschnittswert der vorgenommenen Bewertung von 1-3
Schwerpunktsortiment	= Sortimentsbereich mit dem größten Verkaufsflächenanteil an der Gesamtverkaufsfläche der Lage
Gesamtverkaufsfläche	= Gesamtverkaufsfläche des Lagebereiches
Durchschnittliche Verkaufsfläche	= Durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb innerhalb des Lagebereiches
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	= Anzahl der Einzelhandelsbetriebe in der Einzeltage
Einzelhandelsdichte	= Anteil der Einzelhandelsbetriebe an der Gesamtzahl der kundenorientierten Nutzungen der Lage
Leerstandsquote	= Anteil der Leerstände an der Gesamtzahl der Erdgeschößflächen mit kundenorientierten Nutzungen

Abb. 2.6.12 Wettbewerbsfähigkeit [Quelle: CIMA GmbH, 2009]

Die durchgeführten qualitativen und quantitativen Erhebungen des Coburger Einzelhandelsbestandes, übermittelt in vergleichbare Kennzahlen, verdeutlichen die Stellung der Innenstadt: hohes Gestaltungs- und Sortimentsniveau, hohe Wettbewerbsfähigkeit, ein deutlicher Schwerpunkt in dem wesentlichen innenstadtrelevanten Sortimentsbereich Bekleidung, hoher Verkaufsflächenanteil und das Gros der Betriebe sind in der Innenstadt vereint.

Zur genaueren Analyse der Innenstadt werden diese Kennzahlen nachfolgend auf die wesentlichen innerstädtischen Lagebereiche bezogen.

Zur räumlichen Verortung ist die vorgenommene Lageneinteilung, bezogen auf Passantenfrequenz und Einzelhandelsdichte, siehe C Kartographische Betrachtung der Coburger Innenstadt, kartographisch dargestellt.

Die angewandten Kennzahlen zeigen im Überblick der innerstädtischen Lagebereiche deutliche lagespezifische Unterschiede.

So zeigt sich die 1A-Lage mit dem hochwertigsten Gestaltungsniveau, einer sehr hohen Wettbewerbsfähigkeit nahezu aller Betriebe, der höchsten Einzelhandelsdichte sowie der zugleich geringsten Leerstandsquote als eindeutige Top-Einzelhandelslage



Abb. 2.6.13 Spitalgasse [Quelle: CIMA GmbH, 2009]



Abb. 2.6.14 Mohrenstraße

innerhalb der Stadt. Die 1B-Lage fällt nur leicht, die 1C-Lage bereits stärker ab. Die sonstige Innenstadt-Lage kann zwar 82 Einzelhandelsbetriebe auf sich vereinen, doch spielen andere kundenorientierte Nutzungen wie Dienstleistung oder Gastronomie eine größere Rolle, die Leerstandsquote ist dagegen für Coburger Innenstadterhältnisse relativ hoch.

Die für Coburg als wichtige Ergänzungslage der Lage 1A [Spitalgasse und Marktplatz] auftretende 1B-Lage weist in jedem der vier einzeln betrachteten Bereiche Mohrenstraße, Steinweg, Judengasse und Ketschengasse ein hohes Gestaltungsniveau, eine hohe Wettbewerbsfähigkeit sowie überwiegend eindeutige Sortimentschwerpunkte im Bereich Bekleidung auf. Mit Ausnahme der Judengasse weisen alle Bereiche ein hohes Verkaufsflächenaufkommen und vergleichsweise große durchschnittliche Verkaufsflächen je Betrieb auf. Die Einzelhandelsdichte ist meist ausgesprochen hoch.

Die innerhalb der vier Einzelbereiche der 1B-Lage schwächste Bewertung des Steinwegs resultiert aus den im nördlichen Teil des Steinwegs feststellbaren deutlichen Trading-down-Effekten wie Leerständen oder Sonderpostenverkäufen.

Kennzahlen nach Lagebereichen	(1) Lage 1A	(2) Lage 1B	(3) Lage 1C	(4) sonstige Innenstadt
Durchschnittliches Gestaltungsniveau	1,5	1,9	2,0	2,3
Durchschnittliches Sortimentsniveau	2,6	2,6	2,4	2,7
Durchschnittliche Wettbewerbsfähigkeit	1,1	1,3	1,4	1,6
Schwerpunktsortiment	Bekleidung, 37 %	Bekleidung, 58 %	Bekleidung, 35 %	Lebensmittel, 35 %
Gesamtverkaufsfläche	12.680 m ²	21.645 m ²	7.490 m ²	5.427 m ²
Durchschnittliche Verkaufsfläche	249 m ²	274 m ²	96 m ²	66 m ²
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	51	79	78	82
Einzelhandelsdichte	78,5%	66,4%	53,4%	23,5%
Leerstandsquote	3,1%	5,9%	8,9%	8,9%

Kennzahlen nach Lagebereichen	(5) Lage 1B Mohrenstraße	(6) Lage 1B Steinweg	(7) Lage 1B Judengasse	(8) Lage 1B Ketschengasse
Durchschnittliches Gestaltungsniveau	1,7	2,0	1,9	1,9
Durchschnittliches Sortimentsniveau	2,6	2,8	2,6	2,4
Durchschnittliche Wettbewerbsfähigkeit	1,2	1,4	1,2	1,2
Schwerpunktsortiment	Bekleidung, 45 %	Bekleidung, 61 %	Bekleidung, 28 %	Bekleidung, 78 %
Gesamtverkaufsfläche	9.315 m ²	6.310 m ²	430 m ²	5.590 m ²
Durchschnittliche Verkaufsfläche	548 m ²	186 m ²	43 m ²	311 m ²
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	17	34	10	18
Einzelhandelsdichte	60,7%	73,9%	52,6%	95,0%
Leerstandsquote	3,6%	8,7%	5,3%	0,0%

Abb. 2.6.15 Kennzahlen bezogen auf die innerstädtischen Lagebereiche [Quelle: CIMA GmbH, 2009]

B Einzelhandel Coburg im Städtevergleich

Zur besseren Einordnung des Einzelhandelsstandortes Coburg werden zum Vergleich die Städte Fürth, Ingolstadt, Bayreuth, Passau und Rosenheim herangezogen. Diese sind zwar in Bezug auf Einwohner, Betriebsanzahl im Einzelhandel und Gesamtverkaufsfläche deutlich größer, stellen für Coburg jedoch geeignete Benchmarks insbesondere für die Innenstadt dar.

Vergleichsdaten der Innenstadt

Legt man den Fokus zunächst auf die Innenstadt und betrachtet z.B. die Anzahl der erhobenen kundenorientierten Nutzungen in den jeweiligen Innenstädten [nur Erdgeschosslagen], so kann Coburg sehr wohl mit den aufgeführten Städten verglichen werden. So zeigt sich ein zwar geringeres Aufkommen an Einzelhandelsbetrieben, doch eine genau im Durchschnitt der Vergleichsorte liegende Zahl an Gastronomiebetrieben und ein deutlich höheres Dienstleistungsaufkommen.

Die Leerstandsquote [Anteil der Leerstände an der Gesamtzahl der Erdgeschossflächen mit möglichen bzw. bestehenden kundenorientierten Nutzungen] liegt in der Coburger Innenstadt leicht über dem Mittelwert der verglichenen Innenstädte.

Auch die innerstädtische Gesamtverkaufsfläche ist mit 47.242 m² gegenüber dem Mittelwert der verglichenen Städte von 62.417 m² ähnlich hoch. Bezogen auf die Einwohnerzahl, kann die Coburger Innenstadt einen klar über dem Durchschnitt liegenden Flächenwert pro Einwohner für sich verbuchen.

Bemerkenswert ist der hohe Verkaufsflächenanteil des Bekleidungs- und Schuhsortimentes, der im Rahmen des Benchmarks lediglich von der Passauer

Innenstadt übertroffen wird [Vergleichswert vor Eröffnung der dortigen ECE-Stadtgalerie].

Bezogen auf die Einwohnerzahl des jeweiligen Untersuchungsortes ist das innerstädtische Flächenangebot dieses in höchstem Maße frequenzfördernden und zentrenrelevanten Sortimentsbereiches je Einwohner in Coburg eindeutig das umfangreichste innerhalb des Städtevergleiches.

Im Vergleich eher gering ist dagegen der Verkaufsflächenanteil nahversorgung-

Städtevergleich im Überblick			
	Einwohner	Betriebsanzahl Einzelhandel	Verkaufsfläche Gesamtstadt
Coburg	41.344	476	106.737
Fürth	113.627	782	271.809
Ingolstadt	122.086	951	313.872
Bayreuth	74.519	693	175.074
Passau	50.683	547	224.500
Rosenheim	60.108	677	221.685
MITTELWERT	84.205	730	241.388

Abb. 2.6.16 Städtevergleich im Überblick [Quelle: CIMA GmbH, 2009]

Innerstädtische Verkaufsfläche in m ²		
	Einzelhandel	m ² /Einw.
Coburg	47.242	1,14
Fürth	41.593	0,37
Ingolstadt	58.277	0,48
Bayreuth	68.995	0,93
Passau	56.484	1,11
Rosenheim	86.735	1,44
MITTELWERT	62.417	0,74

Abb. 2.6.17 Innerstädtische Verkaufsfläche [Quelle: CIMA GmbH, 2009]



Abb. 2.6.18 Erdgeschossnutzungen am Steinweg

Anzahl kundenorientierter Nutzungen						
	Einzelhandel	Gastronomie	Dienstleistung	Sonstiges	Leerstand	Leerstandsquote
Coburg	290	99	167	70	53	7,8%
Fürth	301	137	200	61	101	12,6%
Ingolstadt	317	118	140	79	20	3,0%
Bayreuth	381	46	68	12	34	6,3%
Passau	344	k.A.	k.A.	k.A.	20	5,5%
Rosenheim	406	94	123	k.A.	45	6,7%
MITTELWERT	350	99	133	51	44	6,8%

Abb. 2.6.19 Anzahl kundenorientierter Nutzungen [Quelle: CIMA GmbH, 2009]

relevanter Sortimente [insbesondere Lebensmittel, auch Arzneimittel, Reformwaren, Zeitschriften etc.]. Im Vergleich der qualitativen Bewertungen des innerstädtischen Einzelhandels findet sich Coburg in jedem Beurteilungskriterium an der Spitze des Vergleichsfeldes.

Die Durchschnittsbewertung des Gestaltungsniveaus sowie der Wettbewerbsfähigkeit liegen 0,4 Punkte, die des Sortimentsniveaus 0,3 Punkte über dem Mittelwert der Vergleichsstädte.

Vergleichsdaten der Gesamtstadt

Die Strukturdaten für ganz Coburg zeigen im Städtevergleich eine hohe Zentralität, die deutlich über der Fürths oder Ingolstadts liegt, ein hohes Verkaufsflächenaufkommen pro Einwohner über dem der Städte Fürth oder Bayreuth sowie einen ausgesprochen hohen innerstädtischen Verkaufsflächenanteil.

Auch im Vergleich der qualitativen Bewertungen des gesamtstädtischen Einzelhandels findet sich Coburg in jedem Beurteilungskriterium an erster Stelle des Vergleichsfeldes.

Die Durchschnittsbewertung der einzelnen qualitativen Kriterien liegt jeweils über dem Mittelwert der Vergleichsstädte.



Abb. 2.6.21 Steinweg, Oberer Bürglaß

Bekleidungs- / Schuhsortiment		
	Vkf.-Anteil	m ² /Einw.
Coburg	47,9%	0,55
Fürth	36,4%	0,13
Ingolstadt	38,4%	0,18
Bayreuth	41,5%	0,32
Passau	49,9%	0,49
Rosenheim	35,7%	0,48
MITTELWERT	40,4%	0,32

Abb. 2.6.22 Bekleidungs- und Schuhsortiment
[Quelle: CIMA GmbH, 2009]

Nahversorgungsrelevante Sortimente		
	Vkf.-Anteil	m ² /Einw.
Coburg	11,7%	0,13
Fürth	22,6%	0,11
Ingolstadt	11,9%	0,06
Bayreuth	16,7%	0,15
Passau	15,1%	0,17
Rosenheim	20,3%	0,29
MITTELWERT	17,3%	0,16

Abb. 2.6.23 Nahversorgungsrelevante Sortimente
[Quelle: CIMA GmbH, 2009]

Qualitative Bewertungen			
	Durchschnittliches Gestaltungsniveau	Durchschnittliches Sortimentsniveau	Durchschnittliche Wettbewerbsfähigkeit
Coburg	2,0	2,6	1,4
Fürth	2,5	2,8	1,7
Ingolstadt	2,3	2,8	1,7
Bayreuth	2,4	2,9	1,7
Passau	k.A.	k.A.	k.A.
Rosenheim	2,5	2,9	1,9
MITTELWERT	2,4	2,9	1,8

Abb. 2.6.24 Qualitative Bewertungen [Quelle: CIMA GmbH, 2009]

Strukturdaten Gesamtstadt im Vergleich			
	Einzelhandels-zentralität	Verkaufsfläche in m ² /Einw.	Vkfl.-Anteil Innenstadt
Coburg	162,4	2,58	44,3%
Fürth	116,7	2,40	20,0%
Ingolstadt	145,9	2,57	18,7%
Bayreuth	176,7	2,35	39,4%
Passau	236,4	4,43	25,2%
Rosenheim	190,2	3,69	39,1%
MITTELWERT	173,2	2,87	28,5%

Abb. 2.6.25 Strukturdaten Gesamtstadt im Vergleich
[Quelle: CIMA GmbH, 2009]

Abb. 2.6.26 Qualitative Bewertungen [Quelle: CIMA GmbH, 2009]

Qualitative Bewertungen			
	Durchschnittliches Gestaltungsniveau	Durchschnittliches Sortimentsniveau	Durchschnittliche Wettbewerbsfähigkeit
Coburg	2,2	2,8	1,5
Fürth	2,6	3,0	1,8
Ingolstadt	2,6	3,0	1,5
Bayreuth	2,4	2,9	1,9
Passau	k.A.	k.A.	k.A.
Rosenheim	2,7	3,0	1,9
MITTELWERT	2,6	3,0	1,8



Abb. 2.6.20 Webergasse

C Kartographische Betrachtung der Coburger Innenstadt

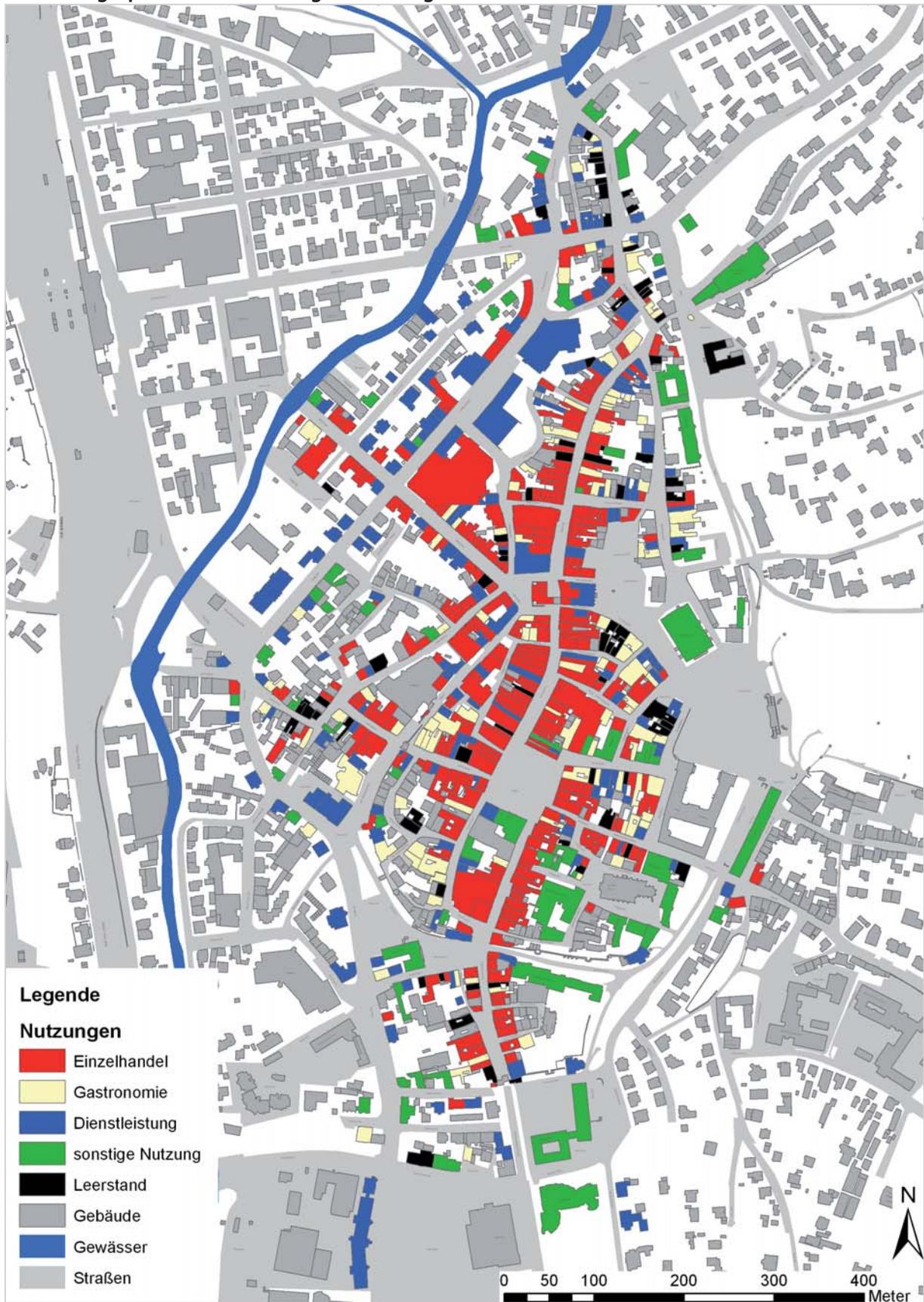


Abb. 2.6.27 Nutzungskartierung Innenstadt [Quelle: CIMA GmbH, 2009]

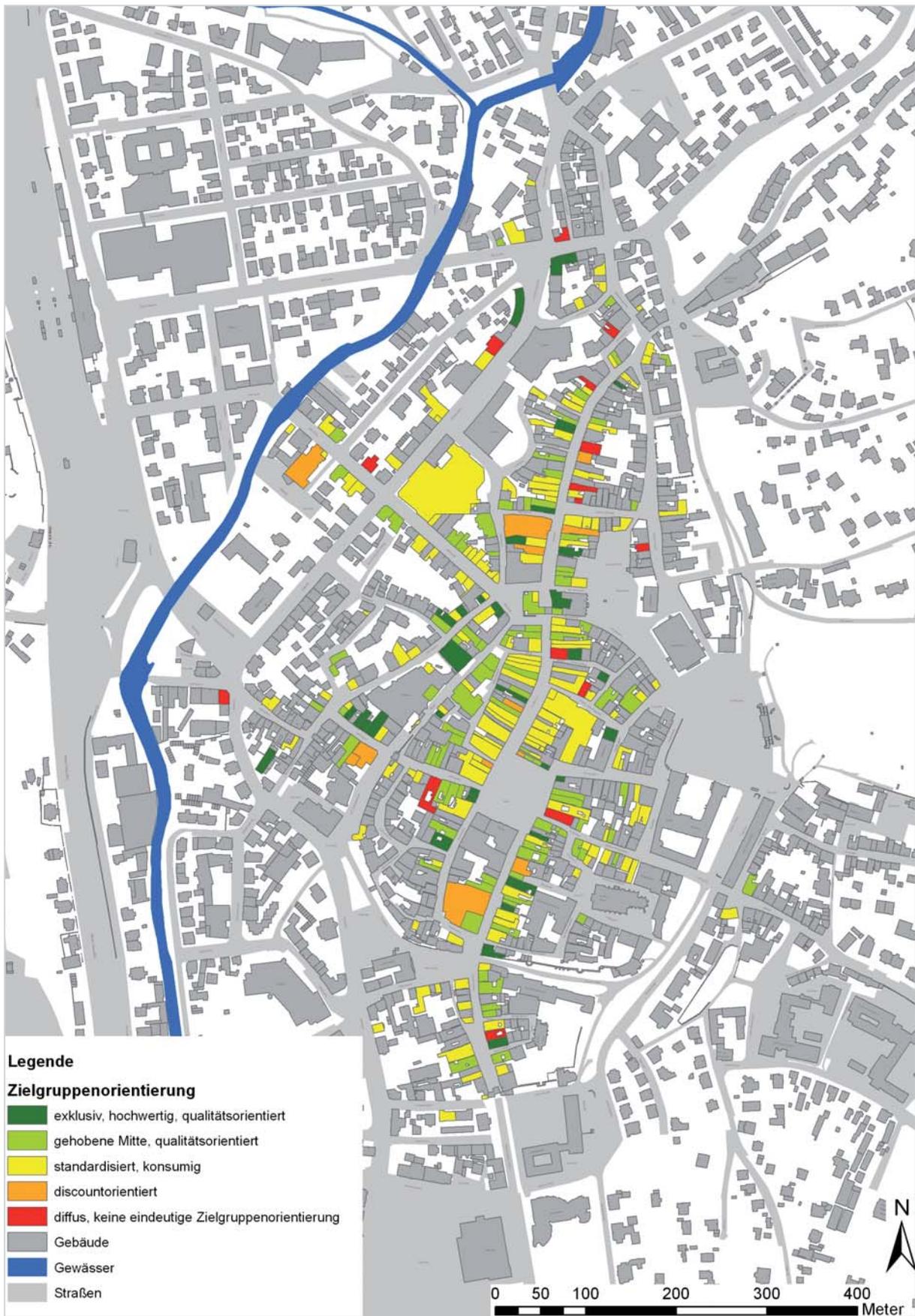


Abb. 2.6.28 Zielgruppenorientierung Innenstadt [Quelle: CIMA GmbH, 2009]

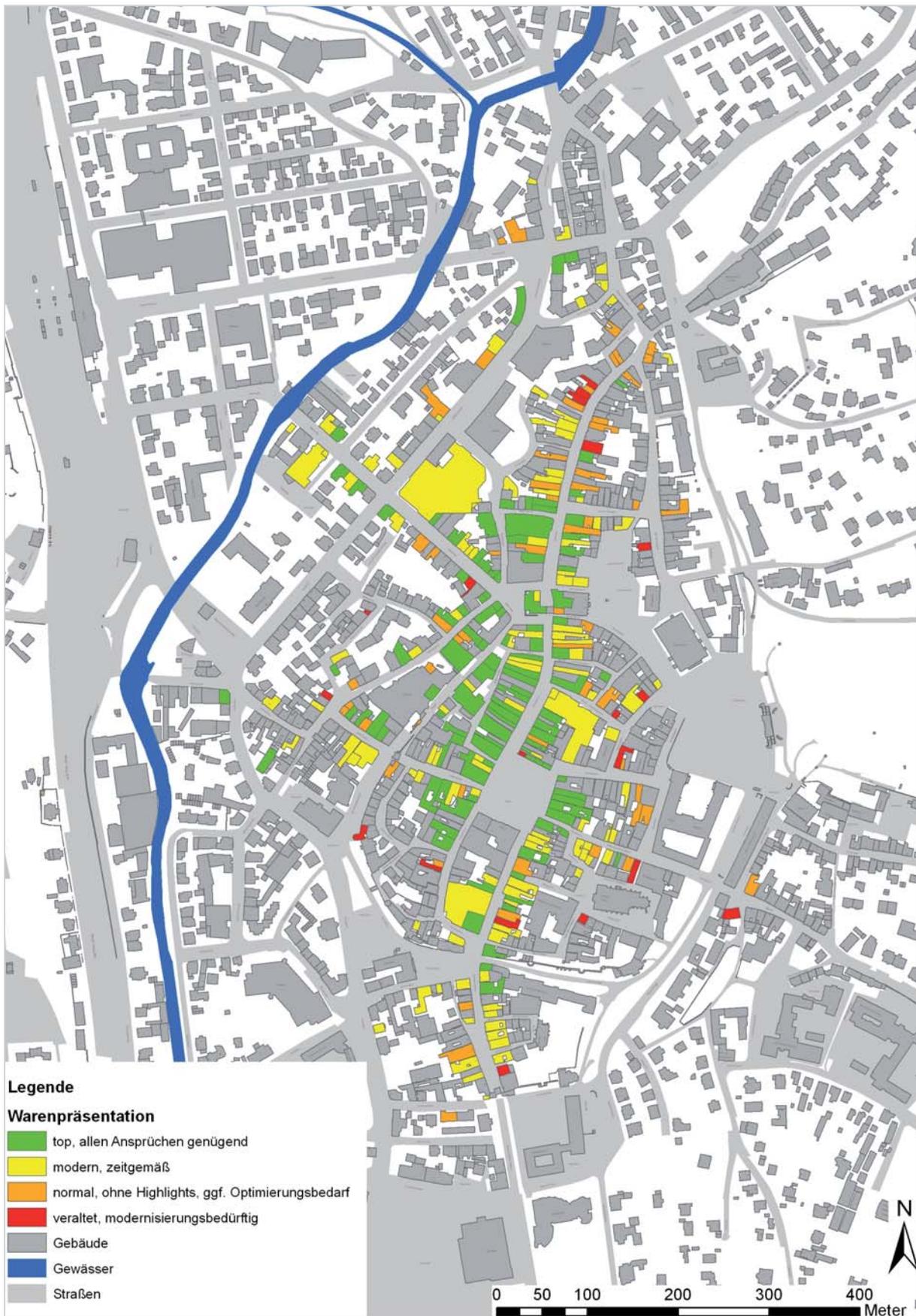


Abb. 2.6.29 Warenpräsentation Innenstadt [Quelle: CIMA GmbH, 2009]

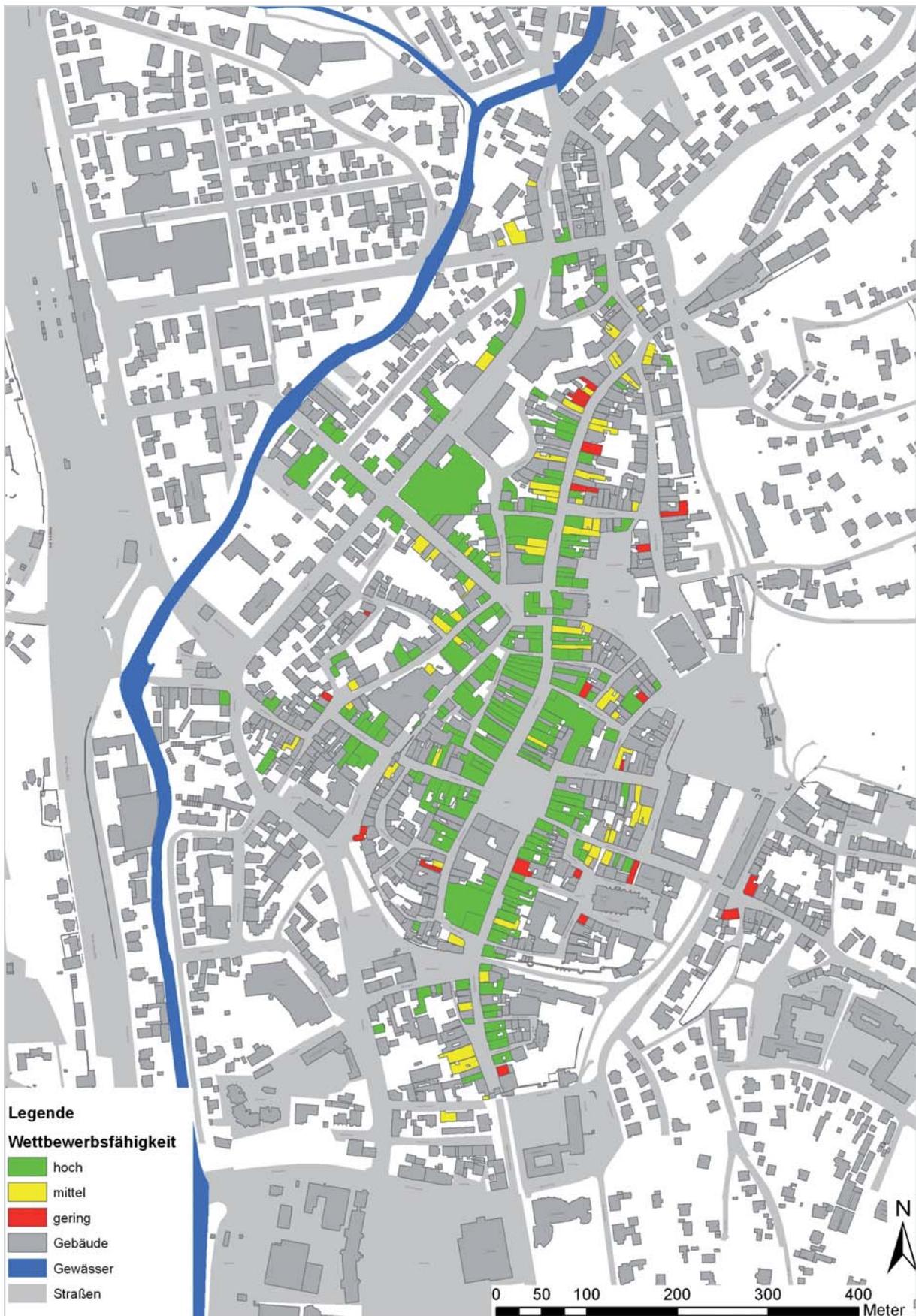


Abb. 2.6.30 Wettbewerbsfähigkeit Innenstadt [Quelle: CIMA GmbH, 2009]



Abb. 2.6.31 Spitaltor

Verkaufsflächenverteilung			
	Innenstadt	Sonstige Stadt	Coburg gesamt
1999 (GMA)	47.750 m ²	45.810 m ²	93.560 m ²
2008 (CIMA)	47.242 m ²	59.495 m ²	106.737 m ²
ENTWICKLUNG	- 1,1%	+ 29,9%	+ 14,1%

Abb. 2.6.32 Verkaufsflächenverteilung [Quelle: CIMA GmbH, 2009]

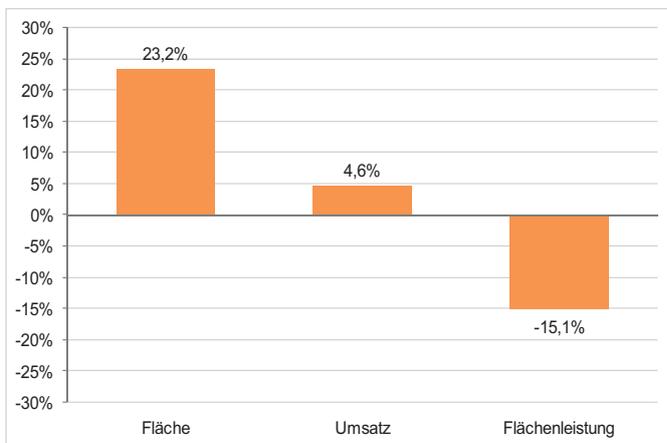


Abb. 2.6.33 Flächenleistungs-Entwicklung im deutschen Einzelhandel 1996-2006 [Quelle: Eurohandelsinstitut EHI, Köln 2007 | Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009]

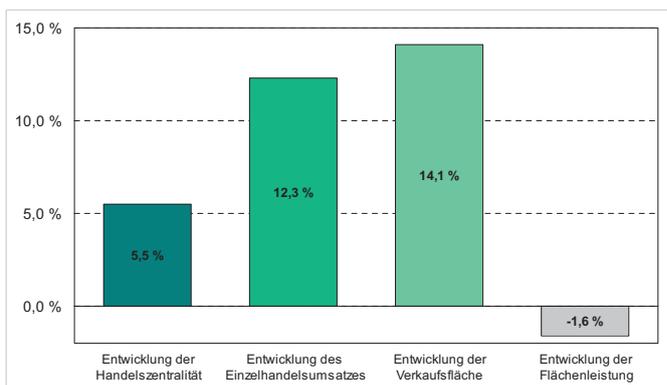


Abb. 2.6.34 Entwicklung des Coburger Einzelhandels 1999-2008 [Quelle: MB-Research, Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009]

D Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Coburg seit dem Jahr 2000

Die letzte umfassende Untersuchung der Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Coburg wurde 1999 durch die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg vorgelegt. Einzelne Daten dieser Untersuchung können in Relation zu aktuellen Daten gesetzt werden, um so die Entwicklung der letzten zehn Jahre aufzuzeigen.

So erzielte der Coburger Einzelhandel 1999 nach GMA-Berechnungen eine Umsatzleistung von ca. 657,5 Mio DM bzw. 336,2 Mio. Euro. Die aktuelle Umsatzleistung der Coburger Einzelhandelsbetriebe liegt nach CIMA-Berechnungen bei rd. 377,6 Mio. Euro, was einer Umsatzsteigerung gegenüber dem Jahr 1999 von 12,3% entspricht.

Dieser Umsatzsteigerung steht eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um 14,1% von 93.560 m² auf 106.737 m² gegenüber. Die Flächenleistung, also der je Quadratmeter Verkaufsfläche erzielte Umsatz, ist dementsprechend von 3.593 auf 3.538 Euro/m² Verkaufsfläche gesunken. Diese Tendenz entspricht einem im gesamten deutschen Einzelhandel zu beobachtenden Trend der letzten Jahre, doch ist der Rückgang der Flächenleistung um nur rd. 1,6% als vergleichsweise gering zu bezeichnen [s. Abb. 2.6.33].

Durch die Zunahme der Verkaufsfläche und die entsprechenden zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe konnte der Kaufkraftabfluss merklich reduziert werden. Der 1999 noch auf ca. 123,5 Mio. DM oder rd. 63,1 Mio. Euro bezifferte Kaufkraftabfluss aus dem Marktpotential der eigenen Bevölkerung beläuft sich nach CIMA-Berechnungen 2008 auf nur noch 34,0 Mio. Euro. Dies entspricht einem Rückgang um rd. 46,1%. So konnte Coburg im 10-Jahres-Zeitraum auch seine Handelszentralität steigern. Die Zentralitätskennziffer, welche die Magnetkraft und überörtliche Versorgungsbedeutung eines Einzelhandelsstandortes wiedergibt, lag nach GMA-Angaben 1999 bei 154. Für 2008 berechnet sich eine Zentralitätskennziffer von 162,4 [MB-Research], was einer Steigerung gegenüber dem Jahr 1999 von 5,5% entspricht.

2.7 Haushaltsbefragung: Coburg aus Konsumentensicht

Typisierung der Haushaltsbefragung / Stichprobe

Im Februar 2008 wurde in der Stadt Coburg und umliegenden Gemeinden eine repräsentative telefonische Haushaltsbefragung durchgeführt.

Befragungsparameter

- Repräsentative telefonische Haushaltsbefragung in Coburg und dem Umland [s. Abb. 2.7.1 bis 2.7.3]
- Stichprobengröße: 2.300 Befragte
- Computerunterstützte Zufallsauswahl und Datenauswertung
- Befragungszeitraum: 31.01. bis 18.02.2008
- Durchführung: TNS Emnid, Bielefeld

Die Haushaltsbefragung ist ein wesentlicher Teil des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts und gibt Aufschluss über das Nachfrageverhalten, wünschenswerte Angebotsergänzungen sowie die Bewertung der momentanen Einkaufssituation in Coburg durch die Konsumenten. Mit Hilfe der Haushaltsbefragung können die Einkaufsgewohnheiten eines repräsentativen Querschnitts der Bevölkerung im Einzugsgebiet Coburgs ermittelt werden.

Stichprobe:

Insgesamt wurden 2.300 Personen befragt. Darunter waren 500 Befragte aus dem Stadtgebiet Coburg und 1.800 aus dem Umland.

Das Befragungsgebiet im Umland lässt sich in 6 Achsen gliedern, in denen jeweils 300 Befragungen durchgeführt wurden [auswertungstechnische Gründe führen zu einer Nummerierung 1-3 / 5-7].

Die Umland-Achsen decken folgende Befragungsstandorte ab [s. Abb. 2.7.1]:

- Achse 1: Lautertal, Eisfeld, Auengrund, Schleusingen, Sankt Kilian und Suhl
- Achse 2: Dörfles-Esbach, Rödental, Neustadt bei Coburg, Sonneberg, Neuhaus-Schierschnitz, Steinach, Lauscha, Neuhaus am Rennweg
- Achse 3: Grub am Forst, Ebersdorf, Sonnefeld, Weidhausen, Schneckenlohe, Mitwitz, Kronach, Küps
- Achse 5: Niederfüllbach, Untersiemau, Lichtenfels, Michelau, Bad Staffelstein, Ebsfeld, Zapfendorf, Rattelsdorf und Breitengüßbach
- Achse 6: Weitramsdorf, Ahorn, Seßlach, Maroldswiesach, Pfarweisach, Ebern, Burgpreppach, Bad Colberg-Heldburg, Hofheim und Königsberg
- Achse 7: Bad Rodach, Meeder, Straufhain, Hildburghausen und Themar

Außerdem lässt sich das Befragungsgebiet anhand der Entfernung der Befragungsstandorte zum Untersuchungsort Coburg in einen inneren und einen äußeren Ring gliedern. Der innere Ring umfasst 1.200 Befragungen, der äußere 600 [s. Abb. 2.7.2 und 2.7.3].

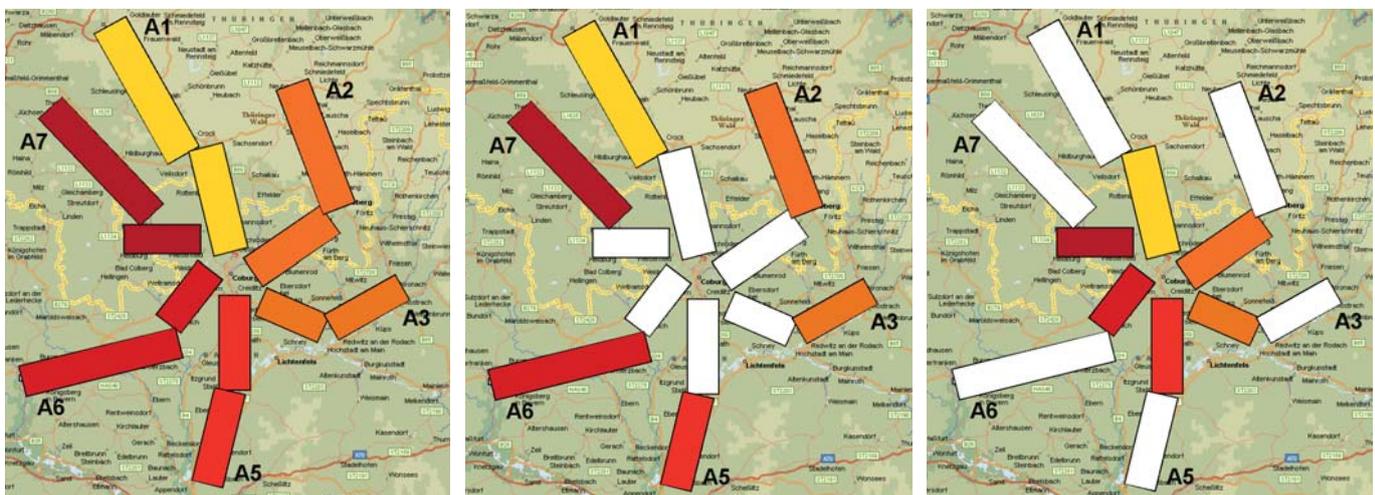


Abb. 2.7.1 - 2.7.3 Entwicklungsachsen, Innerer Ring, Äußerer Ring [Quelle: Map Point, 2008, Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009]

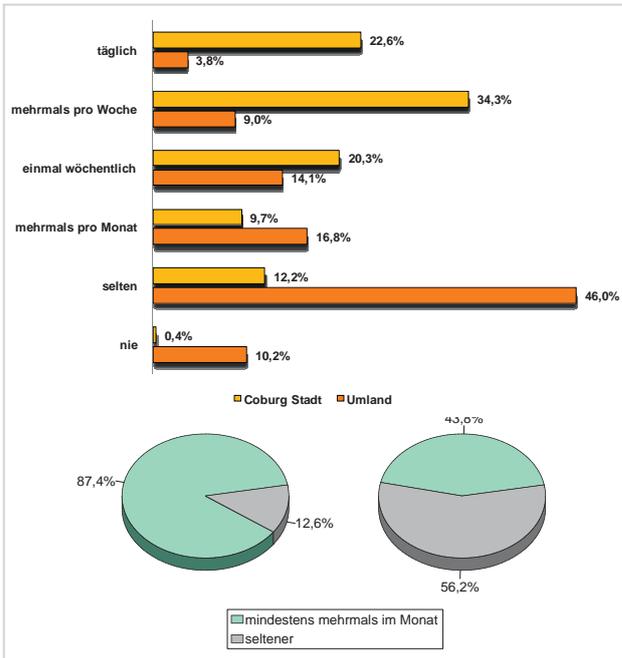


Abb. 2.7.4 Wie häufig besuchen Sie die Coburger Innenstadt [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

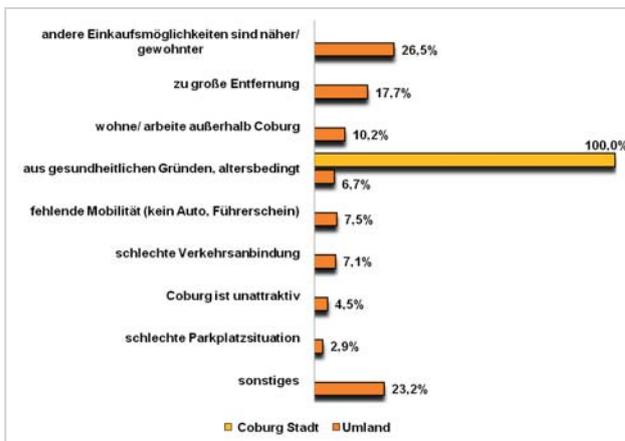


Abb. 2.7.5 Gibt es einen besonderen Grund dafür, dass Sie die Coburger Innenstadt nie besuchen? [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

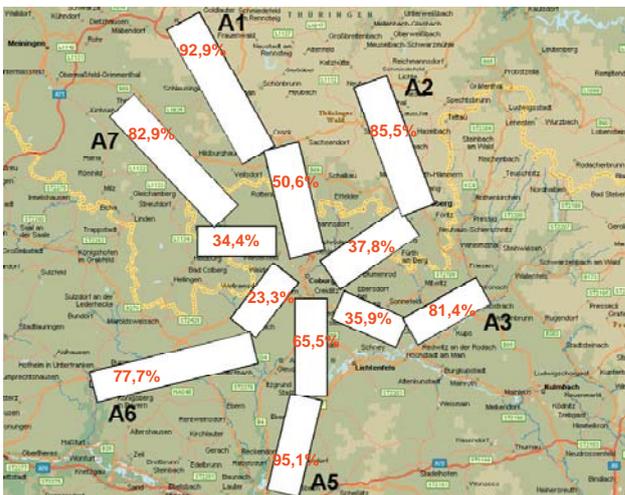


Abb. 2.7.6 Umlandbewohner - Anteil der Selten- und Nie - Angaben [Quelle: Map Point, 2008, Bearbeitung: CIMA GmbH, 2009]

Besucherfrequenz der Coburger Innenstadt

- 34,3 % der Befragten aus Coburg gaben an, mehrmals pro Woche die Coburger Innenstadt zu besuchen. 22,6 % kommen sogar täglich in die Innenstadt. Nur 12,2 % besuchen sie selten.
- Im Gegensatz dazu sagten 46 % der Befragten aus dem Umland aus, dass sie selten die Coburger Innenstadt besuchen würden. Immerhin kommen 16,8 % mehrmals im Monat in die Innenstadt. 10,2 % sagten aus, sie würden nie dorthin fahren.
- Fasst man nun die Kategorien zusammen, wird deutlich, dass rd. 44 % der Umlandbewohner mindestens mehrmals im Monat die Coburger Innenstadt besuchen.
- An der Karte kann man deutlich erkennen, dass der Anteil der Selten- und Nie-Angaben bei den Umlandbewohnern mit der Entfernung zu Coburg zunimmt. Das heißt, der Anteil der Selten- und Nie-Angaben ist im äußeren Ring am höchsten.
- Die Personen, die am häufigsten angaben, selten oder nie die Coburger Innenstadt zu besuchen, wohnen in Suhl und Eisfeld [Achse 1] bzw. im Landkreis Bamberg und Lichtenfels [Achse 5].
- Im Vergleich zu den anderen Achsen kommen die Bewohner aus Achse 6 noch am häufigsten nach Coburg.
- Zwei der in Coburg Befragten gaben an, nie die Innenstadt zu besuchen. Sie nannten hierfür gesundheitliche Gründe.
- Für 26,5 % der Umlandbewohner sind andere Einkaufsmöglichkeiten näher bzw. gewohnter. Außerdem finden 17,7 % die Entfernung zu groß. Nur ein geringer Anteil der Umlandbewohner führte die schlechte Parkplatzsituation [2,9 %] oder die schlechte Verkehrsanbindung [7,1 %] als Grund an, die Coburger Innenstadt nie zu besuchen.

Verkehrsmittelwahl und Parkplatz-situation

- Knapp über die Hälfte der Coburger ist bei ihrem letzten Besuch mit dem PKW in die Innenstadt gekommen. 40 % gaben an, zu Fuß in die Stadt gegangen zu sein und 25 % nahmen den Bus. Lediglich 12,8 % der Coburger fuhren mit dem Rad.
- 90,1 % der Umlandbewohner fuhren mit dem Auto in die Innenstadt. Nur 7,3 % nahmen den Bus. Auch die Bahn spielt für die Umlandbewohner eine eher untergeordnete Rolle, um in die Innenstadt zu gelangen.
- 67,6 % der Befragten haben normalerweise keine Probleme, einen Parkplatz in der Innenstadt zu finden.
- Lediglich 23,3 % gaben an, Schwierigkeiten bei der Parkplatzsuche zu haben.
- Der Anteil der Befragten, die keine Probleme bei der Parkplatzsuche in der Coburger Innenstadt haben, ist als sehr hoch einzuschätzen. Dies schlägt sich auch in der guten Bewertung der Parksituation im Städtevergleich nieder [s. Abb. 2.7.20].
- Differenziert man bei dieser Frage nach der Herkunft der befragten Personen, so kann man erkennen, dass die Coburger nur unbedeutend häufiger angegeben haben, dass sie normalerweise Probleme haben, einen Parkplatz zu finden.
- Die beliebtesten Parkmöglichkeiten der Befragten sind das Parkhaus Mauer und das Parkhaus Post.
- Kaum von Bedeutung ist der Parkplatz Rosenauer Straße sowie das Parkhaus HUK. Auch Firmenparkplätze oder zum Geschäft gehörende Parkplätze spielen in der Coburger Innenstadt kaum eine Rolle.



Abb. 2.7.7 Mauer

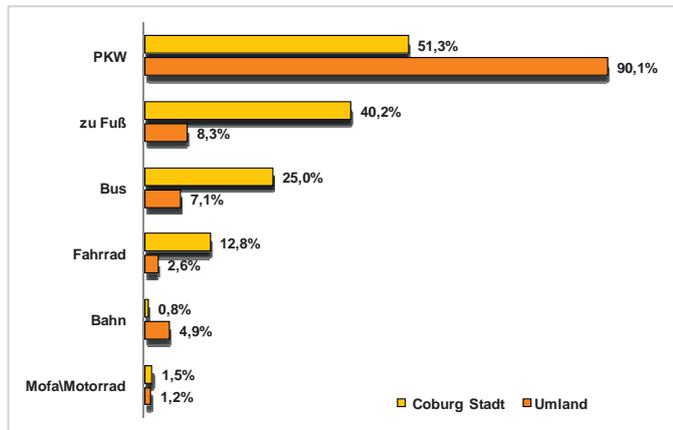


Abb. 2.7.8 Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie bei Ihrem letzten Besuch in die Coburger Innenstadt gekommen? [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

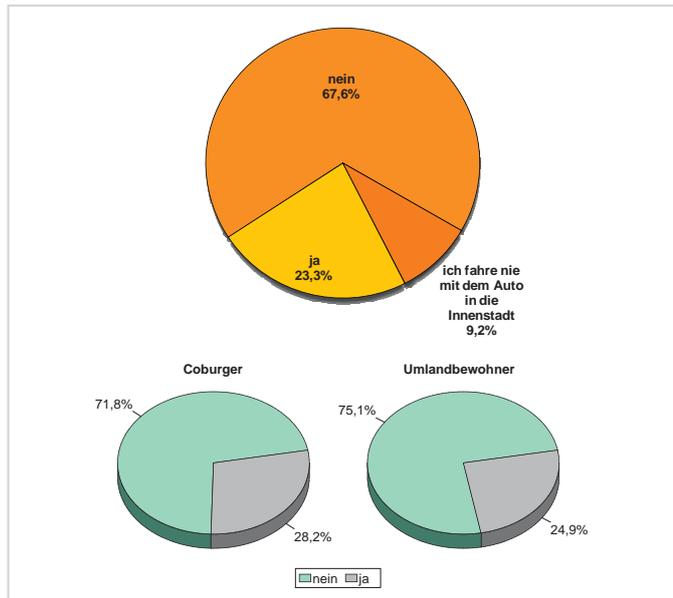


Abb. 2.7.9 Wenn Sie mit dem Auto in die Coburger Innenstadt fahren, haben Sie dann normalerweise Probleme einen Parkplatz in der Innenstadt zu finden? [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

Abb. 2.7.10 Wo parken Sie hauptsächlich, wenn Sie die Coburger Innenstadt besuchen? [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

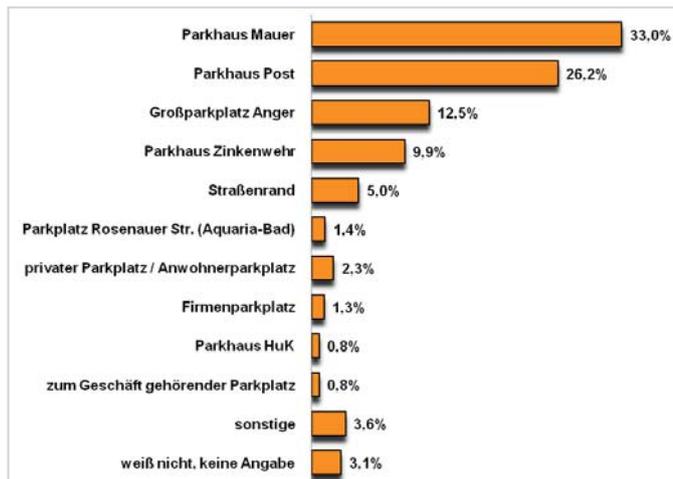


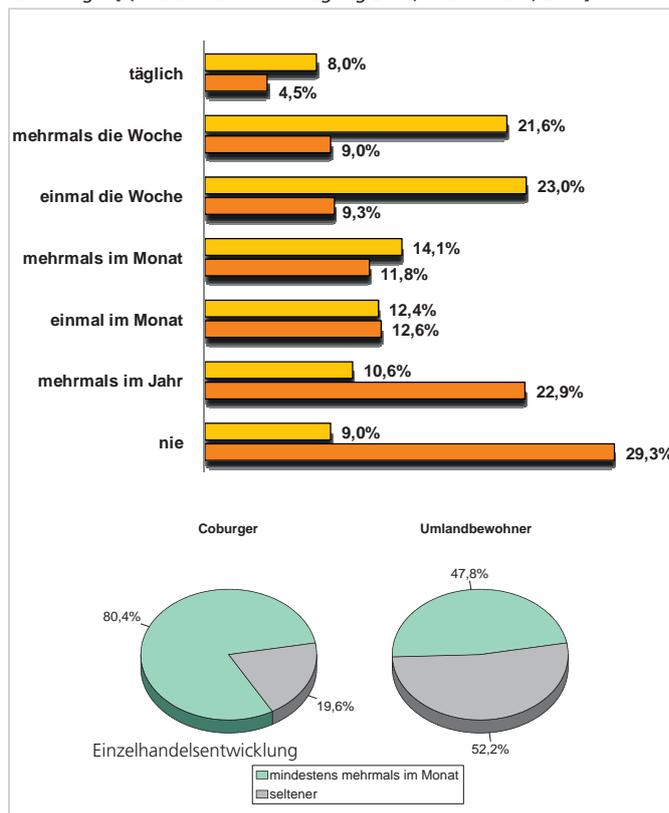


Abb. 2.7.11 Parkhaus Post, Löwenstraße

	Achse 1	Achse 2	Achse 3	Achse 5	Achse 6	Achse 7
Parkhaus Mauer (vom Süden bevorzugt)	23,2%	27,3%	42,8%	28,2%	43,2%	27,4%
Parkhaus Post (vom Norden bevorzugt)	38,4%	37,3%	15,2%	11,8%	21,4%	38,9%
Großparkplatz Anger (vom Süden bevorzugt)	11,1%	7,5%	14,4%	27,9%	12,4%	9,8%
Parkhaus Zinkenwehr (vom Süden bevorzugt)	7,4%	8,6%	11,2%	11,7%	11,4%	10,8%
Straßenrand	5,7%	4,8%	4,5%	3,3%	2,8%	4,2%
Parkplatz Rosenauer Str. (Aquaria-Bad)	1,3%	5,2%	1,3%	1,0%	0,8%	0,4%
privater Parkplatz / Anwohnerparkplatz	1,7%	0,5%	2,1%	2,0%	0,9%	0,8%
Firmenparkplatz	0,4%	0,9%	1,9%	2,0%	1,5%	0,4%
Parkhaus HuK	1,2%	0,9%	0,8%	0,0%	1,6%	0,4%
zum Geschäft gehörender Parkplatz	2,1%	0,4%	0,8%	0,5%	0,0%	1,6%
sonstige	1,2%	6,1%	3,3%	4,7%	2,4%	1,5%

Abb. 2.7.12 Wo parken Sie hauptsächlich, wenn Sie die Coburger Innenstadt besuchen? [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

Abb. 2.7.13 Wenn Sie jetzt ausschließlich an die anderen Stadtgebiete denken: Wie oft kommen Sie dorthin, oder sind Sie dort für Erledigungen unterwegs? [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]



- Differenziert man die Angaben der Befragten nach der Herkunft, wird deutlich, dass die Beliebtheit der Parkplätze davon abhängt, aus welcher Richtung die Personen nach Coburg kommen.
- Das Parkhaus Mauer wird vor allem von den Befragten aus Ebersdorf und Kronach [Achse 3] bzw. aus Haßberge, Ebern, Hofheim und Bad Königshofen [Achse 6] benutzt. Auch der Großparkplatz Anger und das Parkhaus Zinkenwehr sind bei diesen Besuchern beliebt.
- Die Befragten, die aus Norden [Achse 1, 2 und 7] in die Innenstadt kommen, bevorzugen dagegen das Parkhaus Post.

Besucherfrequenz der anderen Stadtgebiete

- 23 % der Coburger gaben an, einmal die Woche in die anderen Stadtgebiete zu fahren. 21,6 % kommen sogar mehrmals die Woche dorthin. Lediglich 9 % der Coburger fahren nie in die anderen Stadtgebiete.
- Die Befragten aus dem Umland kommen dagegen seltener in die anderen Stadtgebiete. Nur jeweils 9 % gaben an, mehrmals die Woche bzw. einmal die Woche dorthin zu fahren. Die meisten [29,3 %] sagten sogar aus, sie würden nie in die anderen Stadtgebiete fahren.
- Fasst man die Kategorien zusammen, zeigt sich, dass 80,4 % der Coburger mindestens mehrmals im Monat in die anderen Stadtgebiete fahren.
- Bei den Umlandbewohnern trifft diese Aussage lediglich auf 47,8 % der Befragten zu.

- 32,4 % der Coburger bevorzugen die Coburger Innenstadt, und fahren deswegen nie in die anderen Stadtgebiete. Für 19,4 % ist der Grund für einen Nicht-Besuch das schlechte Angebot.
- Der Hauptgrund für die Umlandbewohner, nie in die anderen Stadtgebiete zu fahren, ist die zu große Entfernung.

Attraktivität einer Stadt

In dieser Graphik werden nur die Aspekte dargestellt, die die Bewertung »sehr wichtig« und »wichtig« von den befragten Personen erhalten haben [Top-Two-Werte].

- Am wichtigsten für die Attraktivität einer Stadt empfinden die Befragten das Erscheinungsbild des Ortes bzw. die Sauberkeit, die persönliche Sicherheit sowie die Parkmöglichkeiten.
- Das Freizeit- und Gastronomieangebot, sowie Märkte/Veranstaltungen/Feste werden seltener für sehr wichtig bzw. wichtig empfunden.
- Auch das Einzelhandelsangebot ist für einen großen Teil der Befragten eher weniger wichtig, um die generelle Attraktivität einer Stadt zu bestimmen.

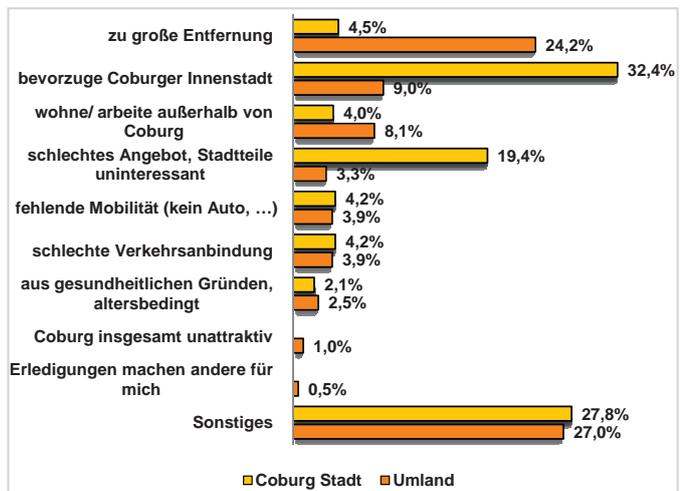


Abb. 2.7.14 Gibt es einen besonderen Grund dafür, dass Sie nie nach Coburg [sonstige Stadt] kommen bzw. dort für Erledigungen unterwegs sind? [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

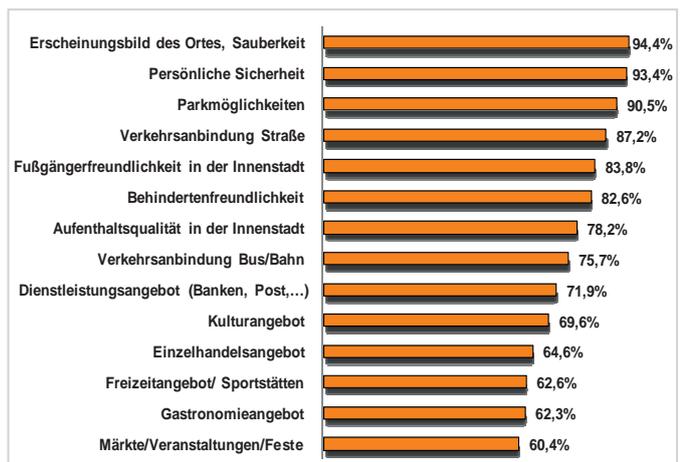


Abb. 2.7.15 Bitte stufen Sie die folgenden Aspekte nach ihrer generellen Wichtigkeit für die Attraktivität einer Stadt ein [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

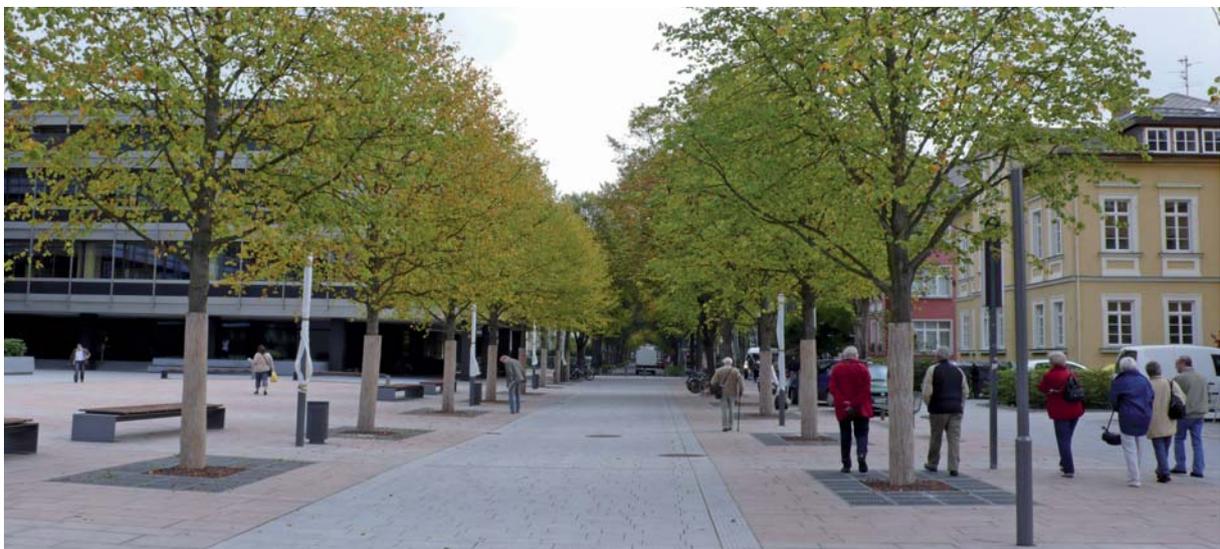


Abb. 2.7.16 Bahnhofplatz

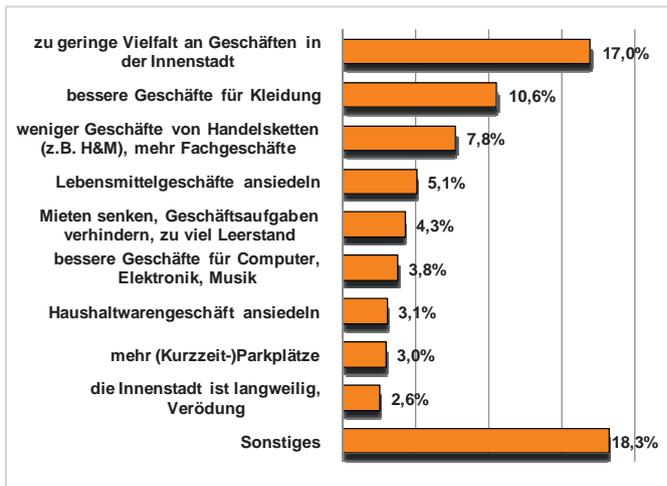


Abb. 2.7.17 Wenn Sie einen konkreten Verbesserungsvorschlag zum Einzelhandelsangebot haben, geben Sie ihn bitte an [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

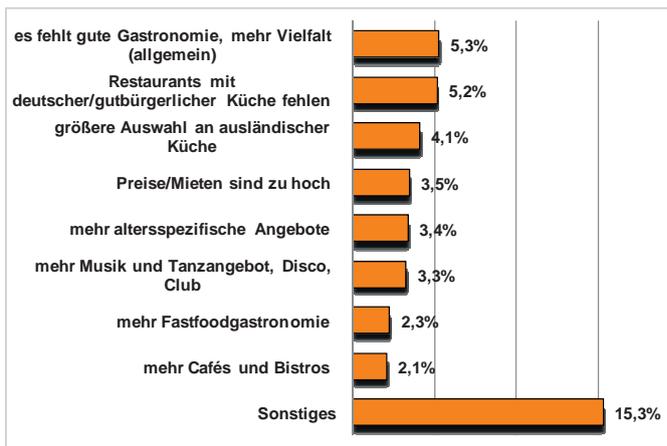


Abb. 2.7.18 Wenn Sie einen konkreten Verbesserungsvorschlag zum Gastronomieangebot haben, geben Sie ihn bitte an [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]



Abb. 2.7.19 Bahnhofstraße

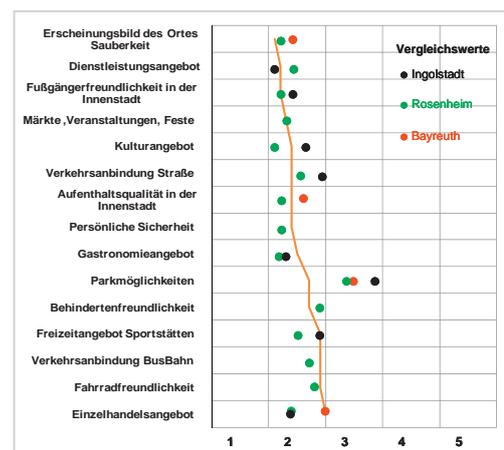
Am besten wurden von den Befragten das Erscheinungsbild des Ortes und die Sauberkeit bewertet [Note 2,1]. Das Dienstleistungsangebot und die Fußgängerfreundlichkeit in der Innenstadt schneiden ebenfalls gut ab [Note 2,2].

Mit der Note 2,9 werden das Freizeitangebot der Sportstätten, die Verkehrsanbindung von Bus und Bahn sowie die Fahrradfreundlichkeit bewertet. Am schlechtesten schneidet das Einzelhandelsangebot mit der Note 3,0 ab.

Zieht man nun Vergleichswerte anderer Städte heran, liegt Coburg größtenteils im Durchschnitt. Bei den Parkmöglichkeiten schneidet Coburg im Gegensatz zu den drei Vergleichsstädten deutlich besser ab [Note 2,7]. Das Einzelhandelsangebot wird in Coburg von allen Aspekten am schlechtesten bewertet, was auch im Vergleich zu den anderen Orten zutrifft.

Verbesserungsvorschläge

Hier konnten die befragten Personen Verbesserungsvorschläge für verschiedene Bereiche anbringen. Befragt wurden nur die Personen, die den jeweiligen Aspekt als wichtig für die Beurteilung einer Stadt befunden haben.



Durchschnittliche Bewertung	Bewohner des Untersuchungsorts	Umlandbewohner
Coburg	2,8	2,7
Ingolstadt (1995)	3,9	3,8
Bayreuth	k.A.	3,2
Rosenheim	3,4	3,0
MITTELWERT	3,7	3,3

Abb. 2.7.20 Attraktivität der Stadt Coburg: Bitte bewerten Sie die aktuelle Situation in Coburg, gemeint ist die Gesamtstadt, einfach mit Schulnoten von 1-6 [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

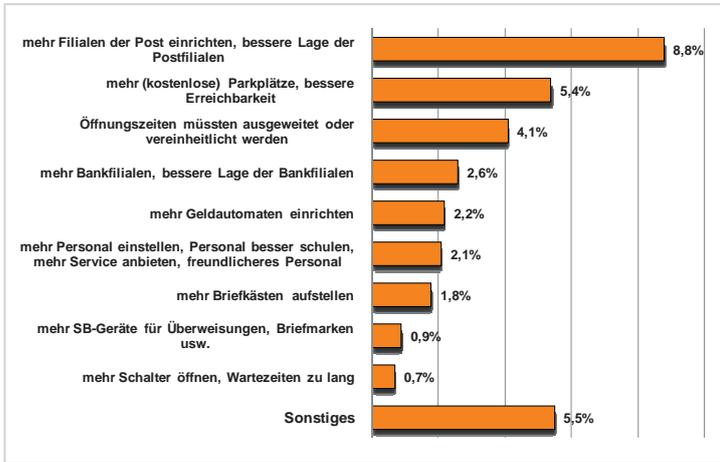


Abb. 2.7.21 Wenn Sie einen konkreten Verbesserungsvorschlag zum Dienstleistungsangebot haben, geben Sie ihn bitte an [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

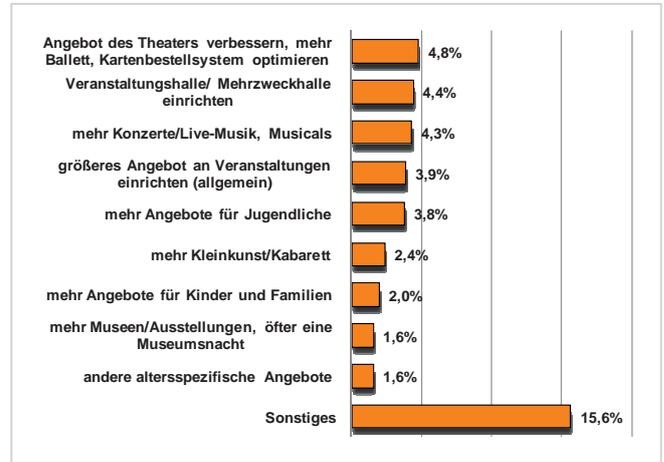


Abb. 2.7.22 Wenn Sie einen konkreten Verbesserungsvorschlag zum Kulturangebot haben, geben Sie ihn bitte an [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

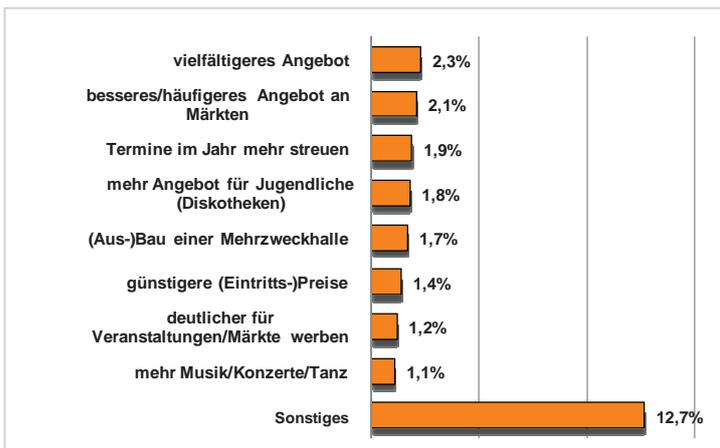


Abb. 2.7.23 Wenn Sie einen konkreten Verbesserungsvorschlag zu Märkten, Veranstaltungen und Festen haben, geben Sie ihn bitte an [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

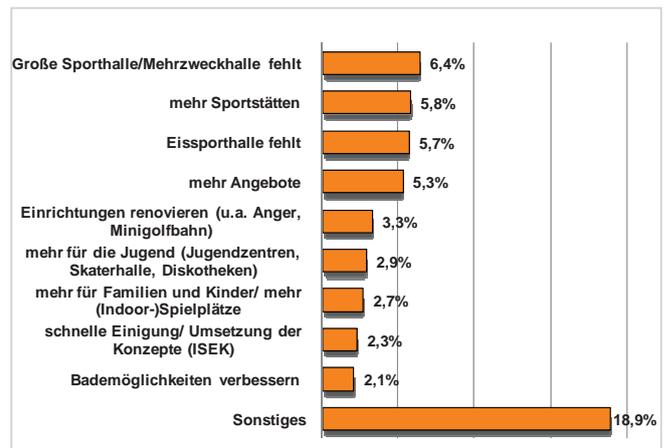


Abb. 2.7.24 Wenn Sie einen konkreten Verbesserungsvorschlag zum Freizeitangebot zu den Sportstätten haben, geben Sie ihn bitte an [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]



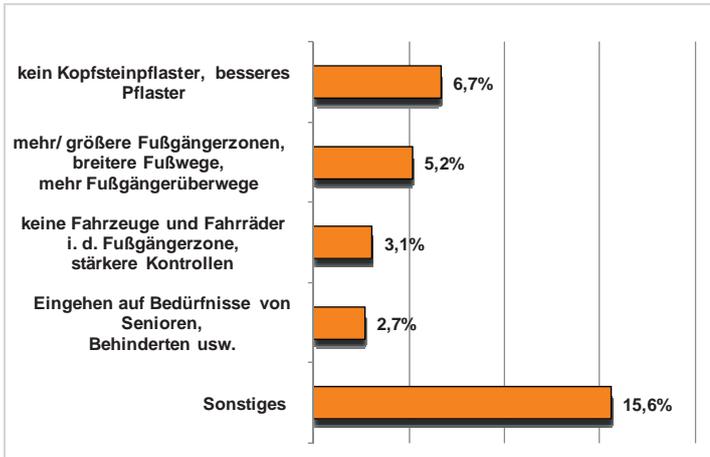


Abb. 2.7.25 Wenn Sie einen konkreten Verbesserungsvorschlag zur Fußgängerfreundlichkeit in der Innenstadt haben, geben Sie ihn bitte an [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

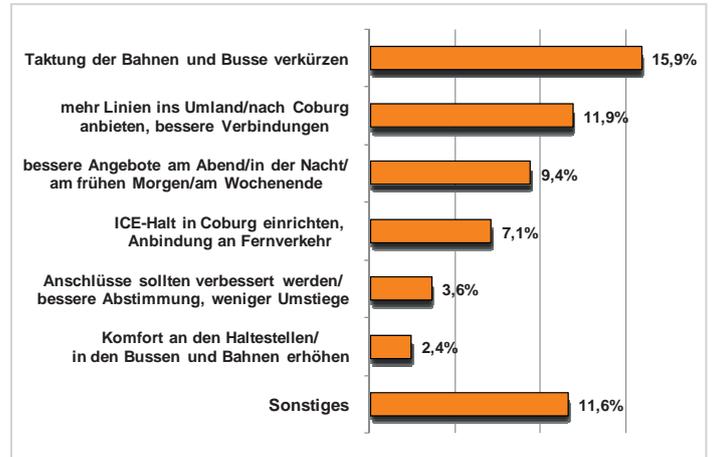


Abb. 2.7.26 Wenn Sie einen konkreten Verbesserungsvorschlag zur Verkehrsanbindung mit Bus / Bahn haben, geben Sie ihn bitte an [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

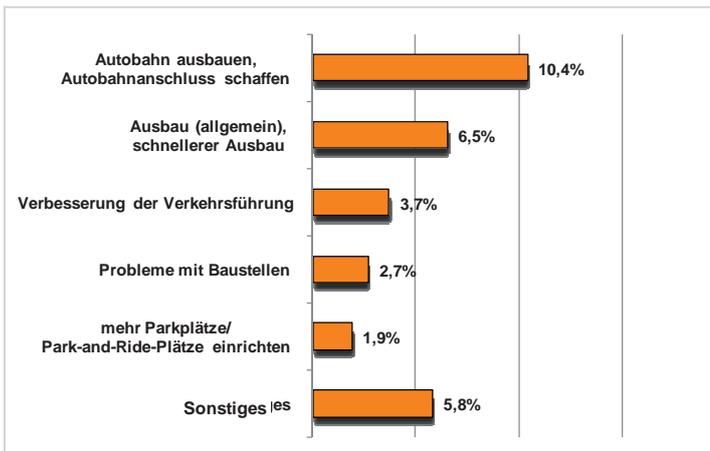


Abb. 2.7.27 Wenn Sie einen konkreten Verbesserungsvorschlag zur Verkehrsanbindung Straße haben, geben Sie ihn bitte an [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

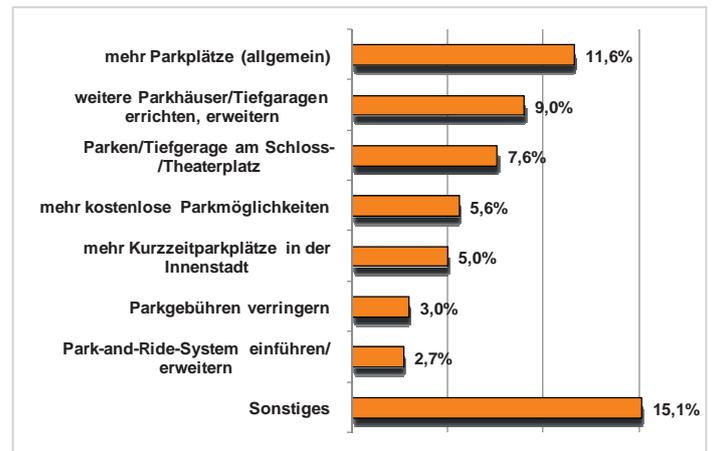


Abb. 2.7.28 Wenn Sie einen konkreten Verbesserungsvorschlag zu den Parkmöglichkeiten haben, geben Sie ihn bitte an [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]



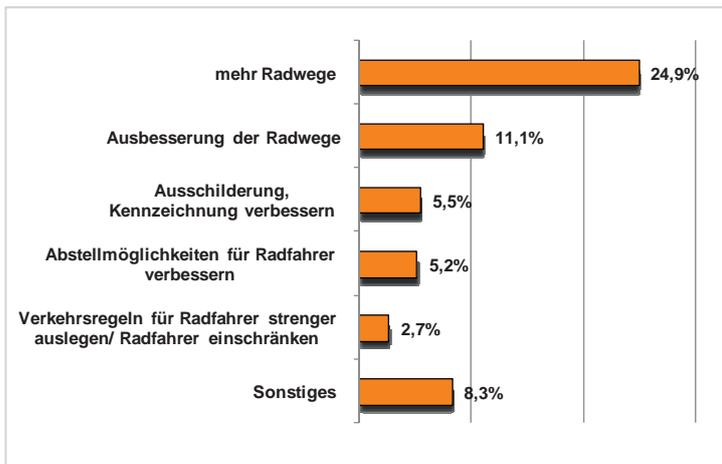


Abb. 2.7.29 Wenn Sie einen konkreten Verbesserungsvorschlag zur Fahrradfreundlichkeit haben, geben Sie ihn bitte an [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

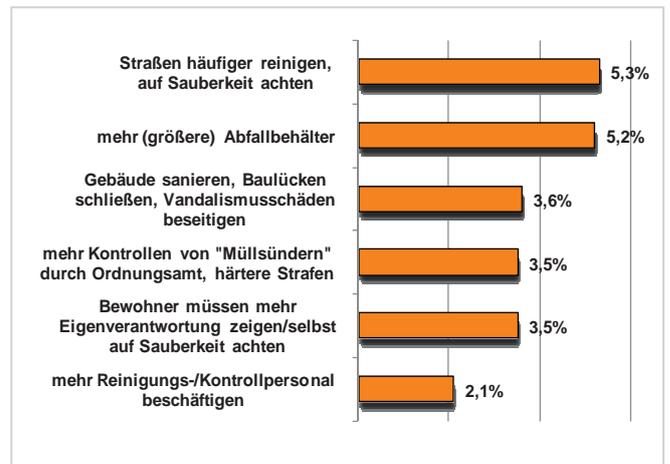


Abb. 2.7.30 Wenn Sie einen konkreten Verbesserungsvorschlag zum Erscheinungsbild des Ortes / Sauberkeit haben, geben Sie ihn bitte an [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

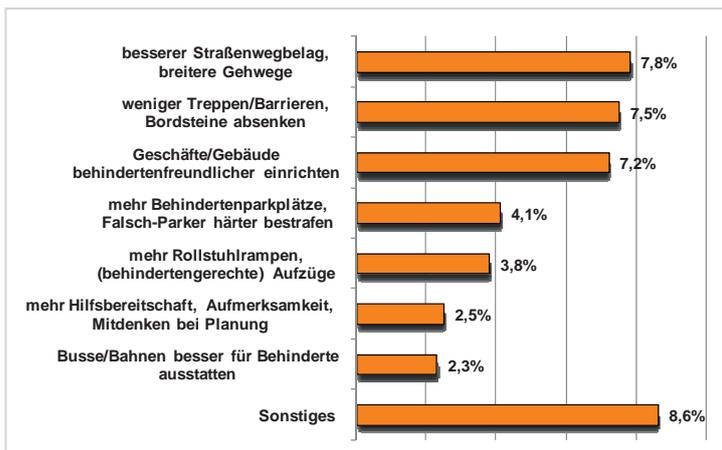


Abb. 2.7.31 Wenn Sie einen konkreten Verbesserungsvorschlag zur Behindertenfreundlichkeit haben, geben Sie ihn bitte an [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

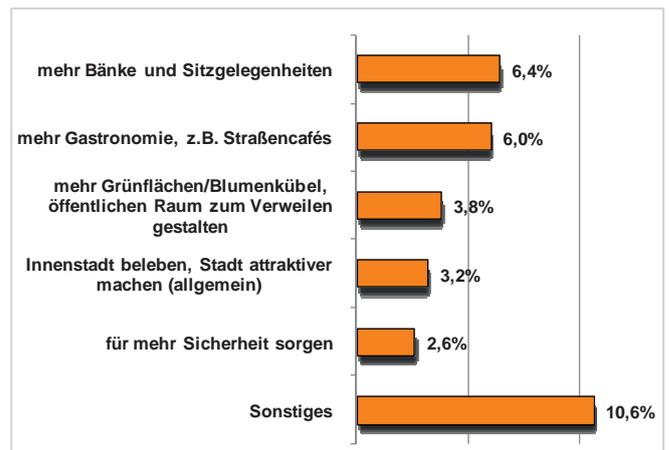


Abb. 2.7.32 Wenn Sie einen konkreten Verbesserungsvorschlag zur Aufenthaltsqualität in der Innenstadt haben, geben Sie ihn bitte an [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]



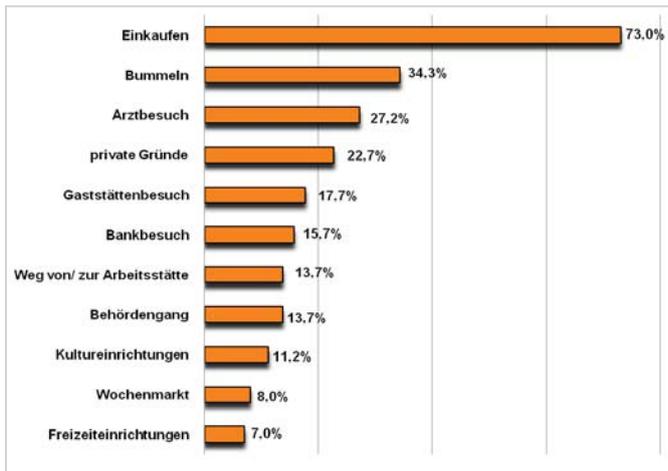


Abb. 2.7.33 Zu welchem Zweck und für welche Erledigungen waren Sie bei Ihrem letzten Besuch in der Coburger Innenstadt?
[Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

Meistfrequentierte Einkaufsorte

Das Einkaufen ist der mit Abstand wichtigste Grund, die Coburger Innenstadt zu besuchen.

- Insgesamt 73 % der Befragten gaben an, dass sie zum Einkaufen das letzte Mal in der Coburger Innenstadt waren. 34,3 % hielten sich in der Innenstadt auf, um zu bummeln.
- Aber auch aus privaten Gründen oder wegen eines Arztbesuches waren 22,7 % bzw. 27,2 % der Befragten das letzte Mal in der Innenstadt.
- Nur ein geringer Anteil der Befragten besuchte die Innenstadt, um Kultur- und Freizeiteinrichtungen zu nutzen oder den Wochenmarkt zu besuchen.

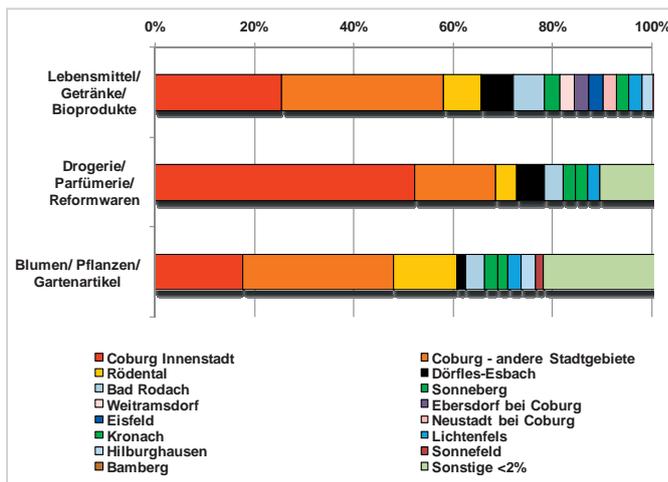


Abb. 2.7.34 Können Sie uns bitte die Orte nennen, in denen Sie die folgenden Waren meistens einkaufen? [kurzfristiger Bedarf]
[Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

Ihre Nachfrage im kurzfristigen Bedarfsbereich decken die Befragten zu einem großen Anteil an den verschiedenen Handelsstandorten der Stadt [sowohl Innenstadt als auch andere Stadtgebiete].

Bei »Lebensmittel/Getränke/Bioproducte« beträgt die Bindung 58 %, wobei nicht die Innenstadt Hauptversorgungsart ist, sondern andere Stadtgebiete in Coburg. Dies gilt auch bei der Branchengruppe »Blumen/Pflanzen/Gartenartikel«. Die höchste Bindung kann die gesamte Stadt Coburg mit 68,6 % im Bereich »Drogerie/Parfümerie/Reformwaren« verzeichnen. Hier geht deutlich hervor, dass die Coburger Innenstadt der Hauptversorgungsbereich für diese Branchengruppe ist.

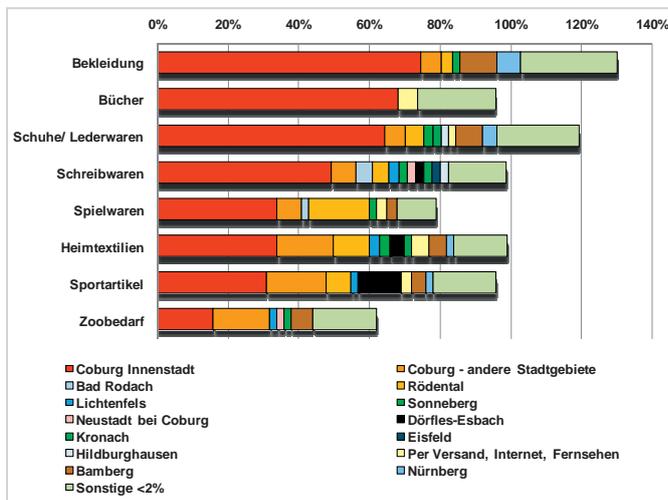


Abb. 2.7.35 Können Sie uns bitte die Orte nennen, in denen Sie die folgenden Waren meistens einkaufen? [mittelfristiger Bedarf]
[Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

In den Bereichen »Bekleidung«, »Bücher« und »Schuhe/Lederwaren« ist die Coburger Innenstadt deutlich der Hauptversorgungsstandort. Die anderen Stadtgebiete Coburgs spielen eine eher untergeordnete Rolle.

Bei den Branchengruppen »Spielwaren«, »Heimtextilien« und »Sportartikel« orientieren sich die Befragten auch an andere Konkurrenzstandorte, wie Rödental oder Dörfles-Esbach.

- Betrachtet man die Bindungsquoten des Coburger Einzelhandels der verschiedenen Branchen in der Zusammenfassung, ergibt sich für nahezu alle Branchen ein positives Bild.
- In der nebenstehenden Tabelle werden Eigenbindungsquoten von über 80% und Umlandbindungsquoten von über 60% als positiv [grün eingefärbt] eingeschätzt. Eigenbindungsquoten von unter 60% und Umlandbindungsquoten von unter 40% werden als negativ [rot eingefärbt] eingeschätzt.
- Bei den Coburger Befragten besteht eine hohe Bindung in nahezu allen Branchen. Erwartungsgemäß ist sie im kurzfristigen Bedarfsbereich am höchsten. Nur in der Branche »Möbel/Inneneinrichtung« werden deutliche Kaufkraftabflüsse verzeichnet. Dort besteht nur eine geringe Bindung von 34,5 %.
- Bei den Umlandbewohnern bestehen in den wesentlichen innenstadtrelevanten Branchen »Bekleidung« und »Schuhe/ Lederwaren« hohe Bindungen. Doch in den Bereichen »Blumen/Pflanzen/Garten«, »Möbel/Inneneinrichtung«, »Haushalts-elektronik« und »Fahrräder« tritt eine deutlich niedrigere Bindung auf. Auch hier weist die Branche »Möbel/Inneneinrichtung« mit 22,1 % die niedrigste Bindung auf.

Im langfristigen Bedarfsbereich kommt es vor allem in der Branchengruppe »Möbel« zu starken Abflüssen. Dort ist Rödental der wichtigste Konkurrenzstandort. Aber auch in den Branchen »Haushalts- und Unterhaltungselektronik« spielt Rödental eine wichtige Rolle.

Im Gegensatz dazu sind die Coburger Stadtgebiete bei »Baumarkt-/Heimwerkerbedarf« von sehr großer Bedeutung. Die Coburger Innenstadt ist vor allem für »Brillen/Optik« und »Uhren/Schmuck« der Hauptversorgungsstandort.

Ein weiterer Konkurrenzort ist vor allem bei der Branche »Fahrräder« Neustadt bei Coburg.

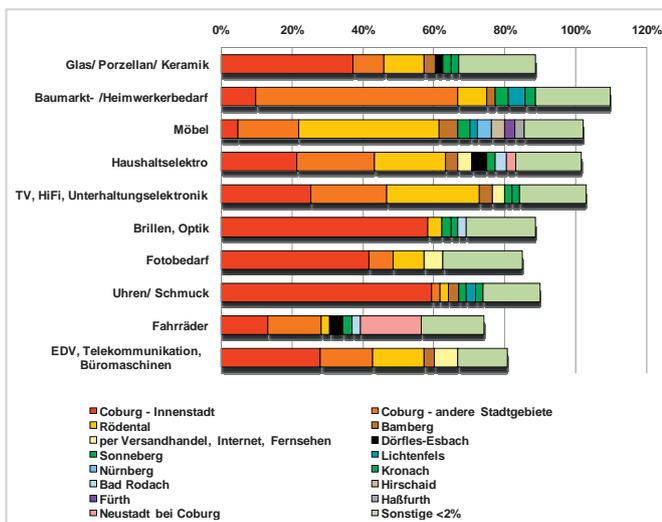


Abb. 2.7.36 Können Sie uns bitte die Orte nennen, in denen Sie die folgenden Waren meistens einkaufen? [langfristiger Bedarf] [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

Branchen	Coburg	Umland
Lebensmittel/Getränke	100,0	43,2
Drogerie/Parfümerie/Reformwaren	97,9	60,8
Blumen/Pflanzen/Garten	94,2	37,3
Schreibwaren	94,8	47,8
Bücher	96,4	75,4
Bekleidung	87,0	85,5
Schuhe/ Lederwaren	85,2	68,9
Heimtextilien	73,1	51,4
Spielwaren	80,1	54,1
Glas/Porzellan/Geschenkartikel	72,3	53,4
Sportartikel	74,6	50,1
Heimwerkerbedarf	94,3	62,6
Möbel/ Inneneinrichtung	34,5	22,1
Haushaltselektronik	72,0	37,6
TV/HiFi/ Unterhaltungselektronik	72,7	42,7
Optik	97,3	58,8
Fotobedarf	85,7	49,6
Uhren/ Schmuck	93,4	66,4
Fahrräder	63,8	30,0
EDV, Telekomm., Büromaschinen	69,9	44,4

Abb. 2.7.37 Bindungsquoten nach Sortimenten [Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

In der Gesamtbetrachtung des Einkaufsverhaltens der Befragten über alle Bedarfsbereiche hinweg ist der Hauptkonzernort des Oberzentrums Coburgs das benachbarte »Mögliche Mittelzentrum« Rödental.

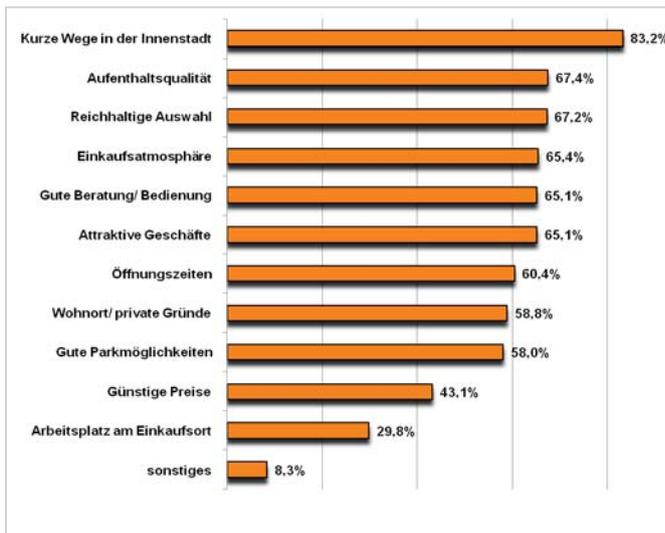


Abb. 2.7.38 Wenn Sie in Coburg einkaufen, können Sie sagen, aus welchem Grund? [Coburg Gesamtstadt]
[Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

- Der Hauptgrund für einen Einkauf in Coburg sind vor allem die kurzen Wege in der Innenstadt [83,2 %]. Aber auch die Aufenthaltsqualität und das reichhaltige Angebot sind Gründe für rund 67 % der Befragten, in Coburg einzukaufen.
- Auch die Einkaufsatmosphäre, die gute Beratung und die attraktiven Geschäfte werden jeweils von 65 % der Befragten genannt.
- Als Hauptgrund für den Einkauf außerhalb Coburgs gaben 78,2 % der Befragten die reichhaltige Auswahl an. Auch sind die guten Parkplatzmöglichkeiten für 73 % ein Grund, außerhalb Coburgs einzukaufen.
- Auch wegen günstiger Preise und attraktiver Geschäfte kaufen 66 % der Befragten außerhalb Coburgs ein.

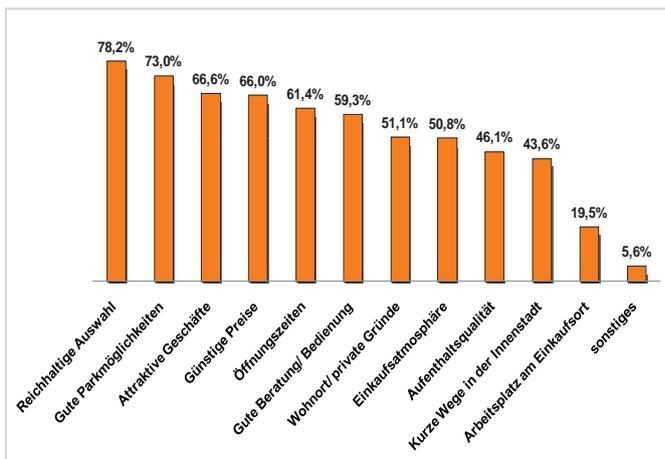


Abb. 2.7.39 Wenn Sie außerhalb Coburgs einkaufen, können Sie sagen, aus welchem Grund?
[Quelle: Haushaltsbefragung 2008, CIMA GmbH, 2009]

2.8 Verkehrsentwicklungsplan [VEP]

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Coburg stellt eine der wesentlichen Grundlagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes dar [BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand März 2006]. Bei den hier dargestellten Ergebnissen handelt es sich lediglich um einen Auszug: erarbeitete Handlungskonzepte für das Straßennetz, den Radverkehr, den Straßenraum sowie für die Innenstadt und das Parken. Zudem Darstellung von Planungsleitlinien, die Strategien und Standards festlegen, die bei der Umsetzung des Verkehrsentwicklungsplans gelten sollen.

Einzelne Themen werden innerhalb des ISEK erneut aufgegriffen und dabei in ihrer Bedeutung noch einmal hervorgehoben bzw. aufgrund der aktuellen Diskussion

erneut hinterfragt [Siehe: Kapitel 11 Innenstadt, Tiefgarage Schloßplatz].

A Straßennetzkonzeption

Der Straßennetzkonzeption liegen folgende Planungsleitlinien zu Grunde:

- funktionale Gliederung des Straßennetzes in Abhängigkeit von Stadtstruktur und in Wechselwirkung mit den Netzen des Umweltverbundes
- sparsame Netzgestaltung und Entlastung empfindlicher Bereiche durch Bündelungsprinzip
- stetiger Verkehrsablauf auf niedrigem Geschwindigkeitsniveau, unterstützt durch flankierende Maßnahmen und konsequente Überwachung zur Verringerung der Umweltbelastung und Erhöhung der Verkehrssicherheit

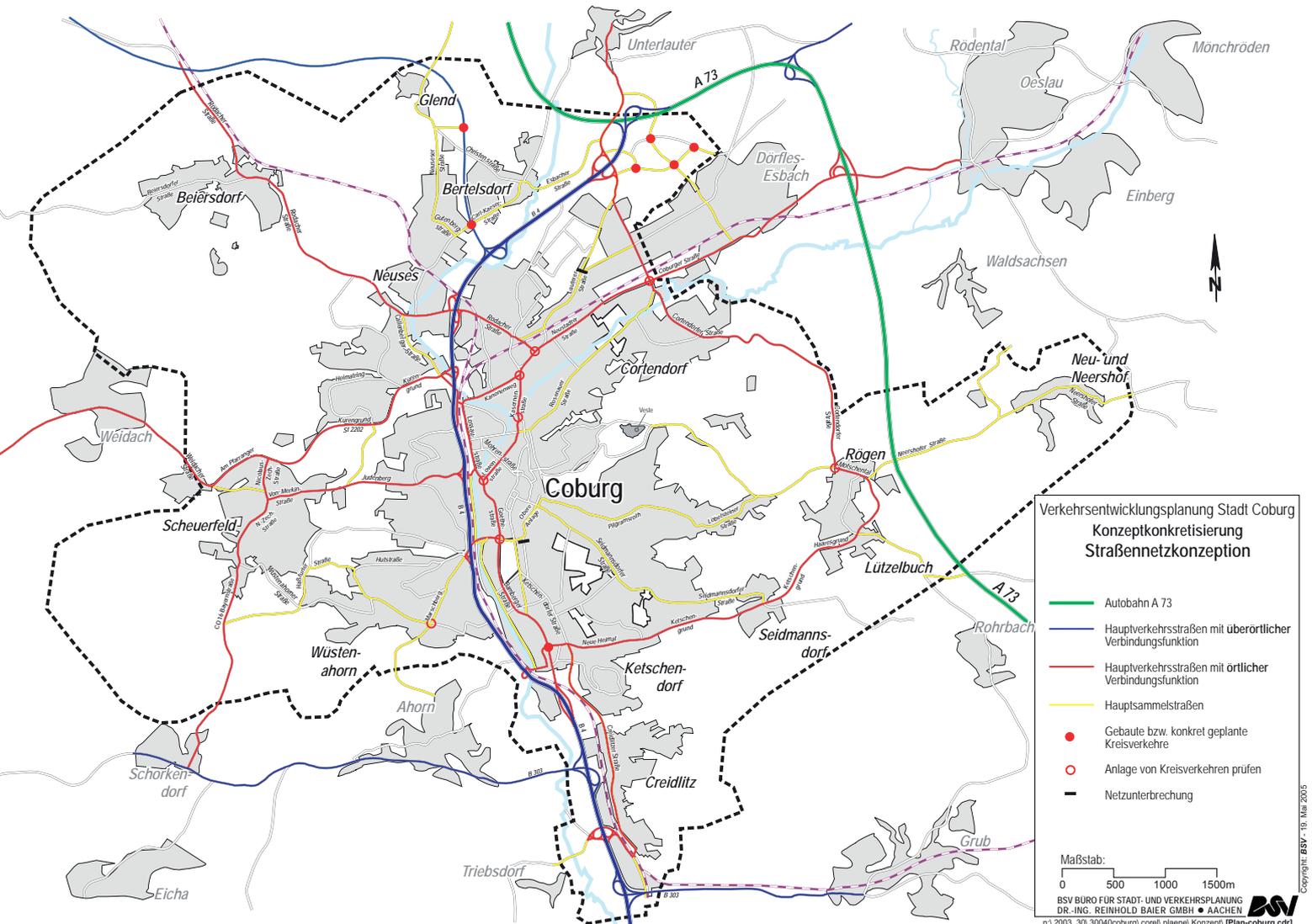


Abb. 2.8.1 Straßennetzkonzeption [Quelle: BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, VEP]

- Ausbau und Gestaltung von Straßen, orientiert an Verträglichkeit der Nutzungsansprüche untereinander und Umfeldnutzungen
- Tempo 30-Zonen im Erschließungsstraßennetz, Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h auf begründeten Abschnitten des Hauptverkehrsstraßennetzes
- Anlage von Kreisverkehren bei Neuanlage und Umgestaltung von Knotenpunkten unter Beachtung der spezifischen Vorteile [insbesondere Verkehrssicherheit] und Einsatzbedingungen
- Gestaltung von Ortseingangssituationen beim Übergang von freier Strecke zur geschlossenen Ortschaft, ggf. mit Querungshilfen für Radfahrer und Fußgänger

B Radverkehrskonzept

Nach dem Prinzip der Angebotsplanung soll für Coburg ein differenziertes, dichtes und geschlossenes Alltagsnetz für Radfahrer entwickelt werden. Dabei soll sowohl das Radfahren an Hauptverkehrsstraßen gesichert als auch das Netz in verkehrsrühigen Straßen und auf straßenunabhängigen Routen weiterentwickelt werden. Folgende Planungsleitlinien wurden zu Grunde gelegt:

- Führung des Radverkehrs auf Schutzstreifen als »Coburger Standard« im Zuge von Hauptverkehrsstraßen [wie z.B. in der Ketschendorfer Straße] – Absenkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit prüfen, wenn Schutzstreifen nicht möglich sind, aber aufgrund der Netzfunktion die Sicherung des Radverkehrs notwendig ist

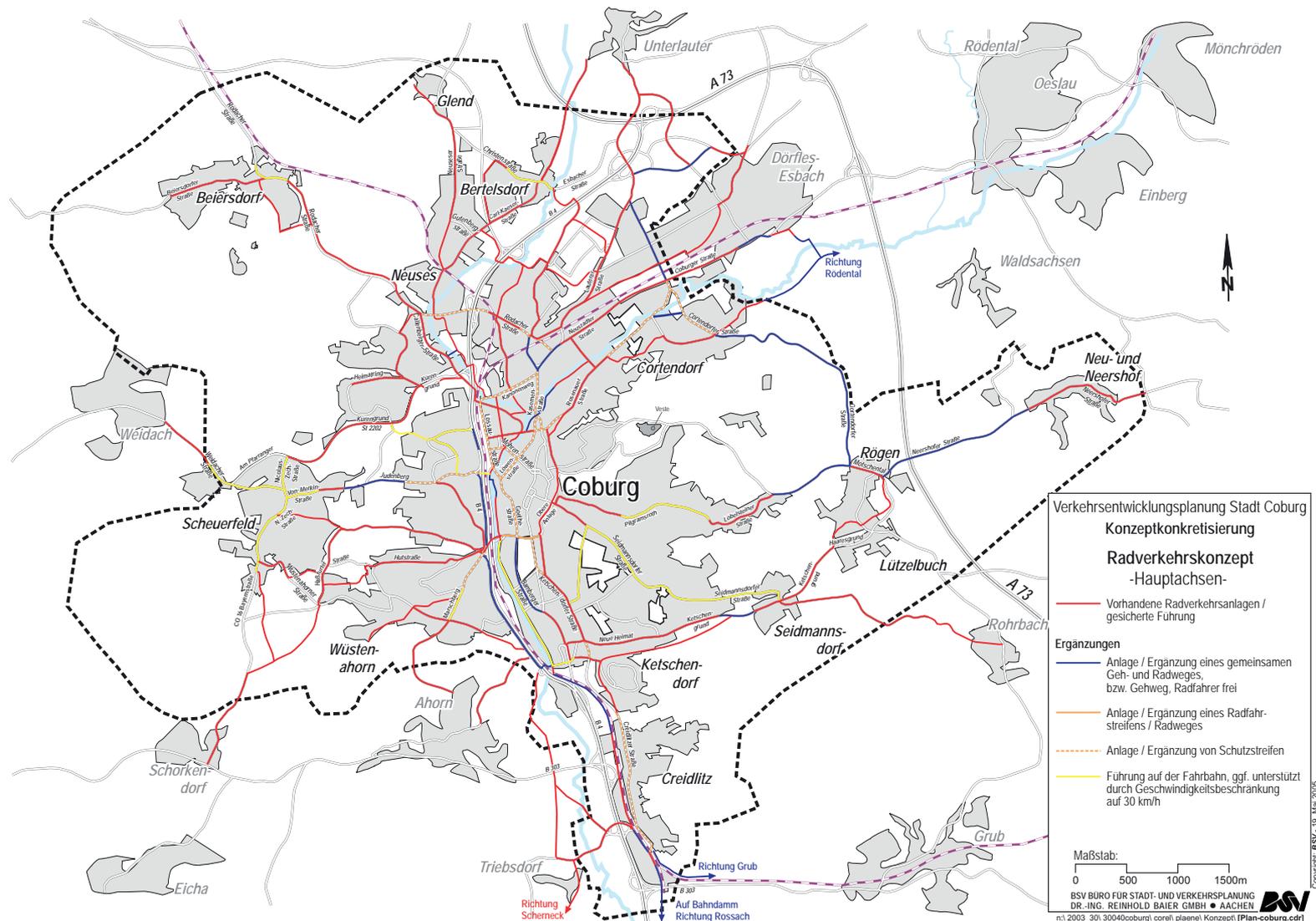


Abb. 2.8.2 Radverkehrskonzept [Quelle: BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, VEP]

- Einrichtung von Fahrradstraßen bei besonderer Netzbedeutung für den Radverkehr, Durchlässigkeit von Sackgassen, Freigabe von Einbahnstraßen in Gegenrichtung, keine gesonderten Radverkehrsanlagen in Tempo 30-Zonen
- nicht abgesetzte Radführung und direktes Linksabbiegen an Knotenpunkten, aufgeweitete Aufstellbereiche in untergeordneten Zufahrten von signalisierten Knotenpunkten
- nutzerfreundliche Abstellanlagen an der Wohnung und am Ziel zur Unterstützung der Nutzung des Fahrrades als alltägliches Verkehrsmittel
- Schaffung eines »fahrradfreundlichen Klimas« in Coburg durch Information und Werbung

C Straßenräumliches Handlungskonzept

Das »Straßenräumliche Handlungskonzept« für den Fußgänger- und Radverkehr zeigt für das ganze Stadtgebiet Bereiche und Stellen auf, wo Handlungsbedarf erkannt wurde und nennt die entsprechenden Maßnahmenansätze. Neben den bereits genannten Maßnahmen für den Radverkehr werden für den Fußgängerverkehr Maßnahmen vorgeschlagen, die auf folgenden Leitlinien basieren:

- Das Fußwegenetz dient sowohl der sicheren und bequemen Erschließung des unmittelbaren städtebaulichen Umfeldes als auch der attraktiven, gesicherten und umwegarmen Verbindung zwischen Wohnstandorten, Schulen, Geschäften, Freizeit- und Erholungseinrichtungen und Haltestellen.
- Zur fußgängergerechten Gestaltung des Wegenetzes gehören abwechslungsreich gestaltete Straßenräume und Flächen mit Aufenthaltsfunktion.
- Die Dimensionierung von Gehwegen richtet sich nach ihrer Netzfunktion, den anliegenden Nutzungen sowie den Anforderungen aus Aufenthalt und Kinderspiel.
- Gesicherte Überquerungsangebote für Fußgänger an wichtigen Fußgängerachsen, schutzbedürftigen Einrichtungen, Bushaltestellen und stark frequentierten Einzelhandelsstandorten, wo durch Kfz-Verkehrsstärken und/oder Fahrgeschwindigkeiten ein gefahrloses Überqueren der Fahrbahn nicht gegeben ist. Bevorzugte Überquerungshilfen sind Mittelinseln, Mittelstreifen und vorgezogene Seitenräume, an wich-

tigen Stellen kombiniert mit Zebrastreifen. Signalisierte Knotenpunkte sollen an allen Zufahrten mit Fußgängerfurten versehen sein und fußgängerfreundliche Schaltungen erhalten.

D Innenstadtkonzept

Die vorangegangenen Leitlinien wurden für den Innenstadtbereich in Form eines Innenstadtkonzeptes konkreter ausgearbeitet. Dessen Grundidee besteht darin, die östliche Innenstadt vom Durchgangsverkehr zu entlasten, die dadurch »gewonnenen« Flächen und Optionen für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV, die Aufenthaltsqualität und die städtebauliche Entwicklung zu nutzen und gleichzeitig eine hohe Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr [MIV] sicherzustellen. Als wesentliche Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Einrichtung einer Fußgängerzone zwischen Obere Klinge und Theatergasse [inkl. Theaterplatz, Salzmarkt, Gemüsemarkt, Kleine Mauer]
- Erweiterung der verkehrsberuhigten Bereiche in der Steingasse, Rückertstraße, Grafengasse, Theatergasse und Herrengasse für eine Schleifenerschließung
- Bau einer Schloßplatz-Tiefgarage
Die Straßen- und Platzräume im östlichen Innenstadtbereich werden heute stark von Durchgangsverkehr und auch von parkenden Fahrzeugen beeinträchtigt. Hier befinden sich jedoch hoch attraktive Bereiche Coburgs, der Übergang von der mittelalterlichen, engen Stadt zur klassizistischen, bzw. grünen Erweiterung. Durch eine Sperrung der Durchfahrt und der daraus folgenden deutlichen Verkehrsentlastung wird die fußläufige Verknüpfung dieser Bereiche gefördert und es ergeben sich Vorteile für die Anlage des Rendezvous-Punktes für den Stadtbus sowie für den Radverkehr.

Durch den Bau einer Schloßplatz-Tiefgarage kann dieser Effekt verstärkt werden. So können zusätzlich wichtige Stadträume [z.B. Salzmarkt, Gemüsemarkt, am Theater sowie Schloßplatz bei Veranstaltungen] von parkenden Fahrzeugen entlastet und einer neuen, attraktiveren Nutzung zugeführt werden [z.B. Außen-gastronomie].

Die Stadt als Wohnstandort zu stärken, ist ein weiteres Ziel des Verkehrsentwicklungsplanes. Beim Bau der Tiefgarage mit gleichzeitiger Umwidmung des Parkhauses »Mauer« als Parkhaus hauptsächlich für Bewohner und Beschäftigte können wohnungsnaher Stellplätze geschaffen und zusätzlich die umliegenden Straßenräume entlastet werden.

Im Zuge der besseren fußläufigen Anbindung und Attraktivierung des Parkhauses »Zinkenwehr« wird eine Umgestaltung der Knotenpunkte Goethestraße/Zinkenwehr und Ernstplatz vorgeschlagen. Im Zuge dieser Fußgängerachse ist auch die Umgestaltung des Albertsplatzes zu einer Fußgängerzone bei gleichzeitiger Verlagerung der dort parkenden Fahrzeuge sinnvoll. Die Ketschengasse soll gestalterisch aufgewertet werden, aber befahrbar bleiben.

E Parkraumkonzept

Dem Parkraumkonzept für die Coburger Innenstadt liegen folgende Planungsleitlinien zu Grunde:

- Sicherstellung angemessener Parkmöglichkeiten für Bewohner, Kunden/Besucher sowie den Wirtschaftsverkehr
- Verträgliche Erschließung der öffentlich zugänglichen Parkierungsanlagen, Optimierung der räumlichen Anordnung des Angebotes sowie Unterstützung ihrer Erreichbarkeit insbesondere für Besucher und Touristen durch ein angepasstes Parkleitsystem
- Abwägen des Parkstandsangebotes im öffentlichen Straßenraum mit den anderen Nutzungsansprüchen [insbesondere Fußgängerverkehr und Aufenthalt] – Erhöhung der Parkchancen in den innerstädtischen Straßenräumen durch flächendeckende Bewirtschaftung

Durch eine Schloßplatz-Tiefgarage entsteht mit den Parkhäusern »Post« und »Zinkenwehr« ein »Parkdreieck« aus großen Parkierungsanlagen, das die Innenstadt räumlich umschließt und aus allen Richtungen eine verträgliche Erschließung von innenstadtnahem Parkraum ermöglicht.

Die Tiefgarage kommt auch Geschäften, Institutionen und z.B. dem Theater im östlichen Innenstadtbereich zugute, denen es an eigenen Stellplätzen für Kunden / Besucher fehlt. Gleiches gilt natürlich auch für Stellplätze von möglichen zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen.

Das Parken im Straßenraum des zentralen Innenstadtbereiches soll ausschließlich den dortigen Bewohnern sowie dem Wirtschaftsverkehr vorbehalten bleiben. Für Kurzparker bieten die öffentlich zugänglichen Parkhäuser »Zinkenwehr« und »Post« sowie die vorgeschlagene Schloßplatz-Tiefgarage genügend Parkraum.

In den unmittelbar angrenzenden Wohnbereichen sowie im Bahnhofsviertel sollte dagegen Bewohnerparken und gebührenpflichtiges Parken für andere Nachfragegruppen zugelassen werden.

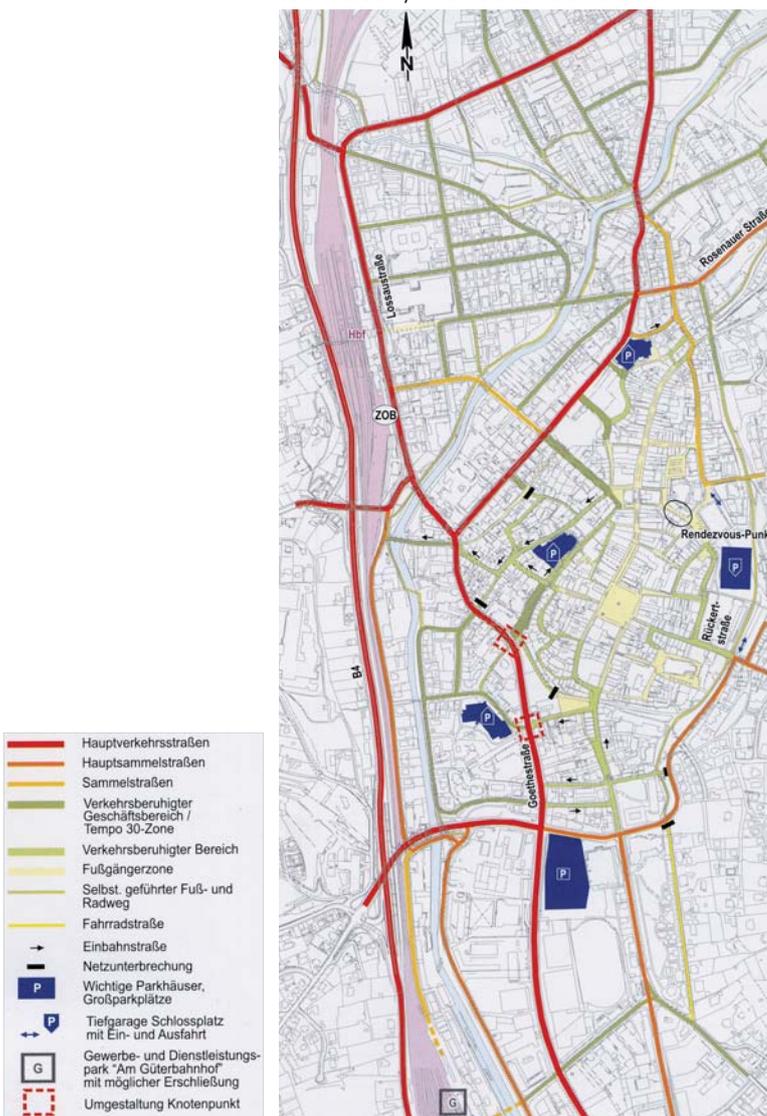


Abb. 2.8.3 Innenstadtkonzept
[Quelle: BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, VEP]

2.9 Neues Innenstadtkonzept [NIK] und Wettbewerb Coburgs Neuer Süden

Der Stadtrat hat am 23.03.2006 beschlossen eine Multifunktionshalle mit angegliederter Dreifachsporthalle für den Schulsport auf der Lauterer Höhe zu errichten und ein entsprechendes Ausschreibungsverfahren vorzubereiten. Planungsrecht für ein solches Vorhaben war vorhanden.

In diesem Zusammenhang entwickelte sich eine öffentliche Diskussion über die Rolle der Lauterer Höhe und der Coburger Innenstadt. Im September 2006 wurden der Öffentlichkeit Leitlinien und Pläne für ein neues Innenstadtkonzept von Unternehmern und Investoren aus Coburg vorgestellt. Dieses Neue Innenstadtkonzept [NIK] beinhaltet sowohl ein neues »Kongress- und Veranstaltungszentrum« im Bereich Ketschenanger als auch ein »Sportzentrum« im Norden des Stadtgebiets von Coburg.

Wesentliche Inhalte des Neuen Innenstadtkonzepts sind [Auszug]:

A Das neue Kongress- und Veranstaltungszentrum

Stadthalle, Festplatz, Kongresshaus, Hotel und ausreichend Parkplätze

- Die Multifunktionshalle wird als Stadthalle auf dem Anger nach den Vorgaben des Stadtrats errichtet, allerdings nicht mehr für den Schulsport genutzt.
- Durch den variablen Zuschauerraum bietet sie bei Sportveranstaltungen 800 bis 2.500 Besuchern Platz [Regionalliga, 2.Liga und Bundesliga].
- Bei Großveranstaltungen stehen bis zu 4.500 Zuschauerplätze zur Verfügung. Für Kongresse und Messen ist der gesamte Innenraum variabel gestaltbar. Beim Schützenfest, Coburger Convent und dem Samba-Festival dient sie als Veranstaltungshalle, ebenso bei der Oberfrankenausstellung.
- Voraussetzung für mehrtägige Kongressveranstaltungen ist eine ausreichende Übernachtungskapazität. Diesem Anspruch trägt das neue Kongresshotel Rechnung, das internationalen Anforderungen entspricht.
- Von der Tiefgarage [300 Stellplätze] unter dem neuen Kongresshotel ist auch das Kongresshaus erreichbar, das ebenso wie das Hotel eine überdachte Vorfahrt erhält.
- Vor der Multifunktionshalle befindet sich

eine Bushaltestelle, um Besuchergruppen eine komfortable Anreise zu ermöglichen. Wenn keine Veranstaltungen stattfinden, sind für Besucher, die in der 450 Meter entfernten Innenstadt einkaufen wollen, 180 Kurzzeitparkplätze ausgewiesen.

- Der mittlere Bereich des Angers wird variabel als Festplatz oder Parkplatz mit 640 Stellplätzen genutzt. Zudem stehen im Süden dauerhaft 330 Parkplätze zur Verfügung – auch bei Festbetrieb.
- Der Anger ist um 30 % größer als bisher und durch seine geometrische Form für unterschiedliche Veranstaltungen gut nutzbar. Weder die Bamberger Straße noch die Schützenstraße werden in Anspruch genommen.
- Der gesamte Anger erhält eine nicht versiegelte Oberfläche, die trotzdem gegliedert ist. Als Fortsetzung des Rosengartens gegenüber der Ketschendorfer Straße werden die Randbereiche begrünt.
- Im südlichen Bereich befinden sich zusätzlich Stellplätze für Aussteller, Touristenbusse und Wohnmobile. Es stehen maximal 970 Parkplätze zur Verfügung, weitere 300 in der Hotel-Tiefgarage.
- Am Albertsplatz ist ein Aussteigeplatz für Bus-Touristen geplant: mit Toilettenanlage, Info-Point und Bratwurststand. Der Marktplatz ist nur 150 Meter entfernt.



Abb. 2.9.1 NIK: Innenstadt – Lauterer Höhe [Quelle: NIK]



Abb. 2.9.2 Das neue Kongress- und Veranstaltungszentrum [Quelle: NIK]

B Das neue Sportzentrum

Plätze und Hallen für Schul-, Vereins- sowie Freizeitsport an einer Stelle

- Das neue Sportzentrum konzentriert im Norden Plätze und Hallen für den Schul-, Vereins- und Freizeitsport und bietet alle Funktionen der Benno-Benz-Anlage am Anger.
- Unter diesen Voraussetzungen kann sich die Turnerschaft 1861 e.V. Coburg einen Umzug vorstellen – ebenso den Neubau von Kegelbahnen und Büros.
- Die Tartanbahn im Dr.-Stocke-Stadion wird nach Europäischem Standard um weitere vier Laufbahnen auf insgesamt acht erweitert.
- Die Anlagen des TV 48 können nach den jüngsten Erfahrungen auch für den Schulsport genutzt werden.
- Die veraltete Sporthalle am Anger und die kleine BGS-Halle werden durch zwei neue Dreifach-Turnhallen neben dem Stadion ersetzt.
- Neu entstehen vier Hartplätze, zwei davon mit Kunstrasen auf dem Gelände der Cole [Stadtjugendheim], weitere Hartplätze und Kleinfelder werden auf dem Gelände der ehemaligen DJK angelegt.
- Für den Schulsport stehen damit deutlich mehr Außen-Anlagen und Hallen zur Verfügung als bisher.
- Die Konzentration der Sportanlagen an einer Stelle und ein städtisches Flächen-

management gewährleisten eine optimierte Nutzung und größere Wirtschaftlichkeit. Das Flächenmanagement ermöglicht Schulen und Vereinen eine zuverlässige Planung ihrer sportlichen Aktivitäten.

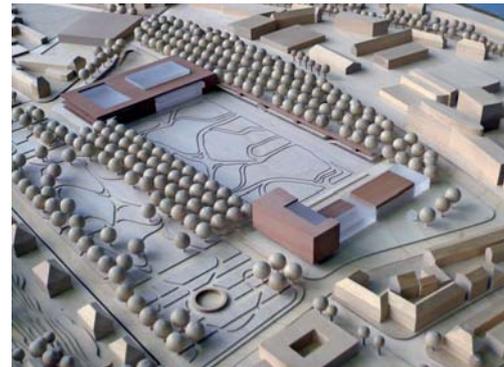
- Die von den Schulen geforderte Einrichtung eines sicheren und pünktlichen Bus-transportes der Schüler kann durch die Konzentration der Sportstätten realisiert werden.
- Weitere Optionen für das Sportzentrum sind die Einrichtung einer Kanu- und Ruderstrecke sowie die Erweiterung der bestehenden 25-Meter-Bahn im Hallenschwimmbad auf 50 Meter.
- Darüber hinaus sollte die Errichtung einer weiteren Schulsporthalle am Glockenberg geprüft werden.
- Erfreulicherweise haben die Verantwortlichen der Schulen und Sportvereine ihre Bereitschaft erklärt, auf die notwendigen Veränderungen ihrer Anlagen flexibel zu reagieren, um die Verwirklichung des neuen Innenstadtkonzepts zu unterstützen.

Aufgrund des Ergebnisses des Bürgerentscheids vom 22.04.2007 [»Sind Sie dafür, dass die Multifunktionshalle am Anger anstatt auf der Lauterer Höhe errichtet wird?«], bei dem sich die Bürger mehrheitlich für eine Multifunktionshalle am Anger anstatt auf der Lauterer Höhe entschieden haben, hat der Stadtrat am 28.06.2007 u.a. beschlossen, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung dadurch sichergestellt werden soll, dass ein Ideenwettbewerb zur städtebaulichen Neuordnung des Coburger Südens ausgelobt und durchgeführt werden soll.



Abb. 2.9.3 Das neue Sportzentrum [Quelle: NIK]

Abb. 2.9.4 Städtebaulicher Ideenwettbewerb Coburgs Neuer Süden; 1. Preis: Architekten: Schettler & Wittenberg, Architekten, Weimar, Stadtplanung: Quaaas Stadtplaner, Weimar | Landschaftsarchitekt: plandrei Landschaftsarchitekten, Dittrich Luz GbR, Erfurt



3 Basis der Stadtentwicklung

3.1 Stadt und Landschaftsraum: Entwicklung an der Coburger Pforte

Naturräumliche Gliederung der Räume

Die naturräumliche Gliederung wird mit dem Begriff der Coburger Pforte bereits prägnant charakterisiert. Die Entstehung der Stadt Coburg ist eng verbunden mit der Lage zwischen dem südlichen Vorland des Thüringer Waldes und dem Hügelland am Obermain. Während sich die Coburg-Rodach-Niederung [Rodacher Grabfeld] als Ausläufer der fruchtbaren und Mainfränkischen Gäuplatten im Nordwesten weitgehend waldfrei und offen bietet, zeigt sich das Itz-Baunach-Hügelland im Süden, stärker bewaldet und weniger fruchtbar, als das fränkische Keuperbergland.

Naturraum als Faktor der Stadtentwicklung und »herausragendes« Merkmal

Diese topographische Lage an der Engstelle des Itztals bot der frühen Ansiedlung Vorteile. Hier am Zusammenfluss von Sulz, Lauter und Itz waren günstige Voraussetzungen für Schutz und Sicherheit, aber auch für Austausch, Transport und Handel gegeben. Das Land konnte weiträumig überwacht und die Wege gesichert werden. Im Schutz der Burg konnte sich die mittelalterliche Stadt entwickeln. Der Stadtgrundriss informiert bis heute über die Bedeutung der Wegeverbindung. In ihm sind die frühen Beziehungen zum Umland festgeschrieben [vgl. Kapitel 3.2 Geschichte und Stadtbild]. Doch auch die Stadterweiterungen im letzten Jahrhundert mussten sich den Bedingungen der Topographie unterwerfen. Die Beschränkungen, die Hang- und Tallagen mit sich brachten, zeigen sich als besondere Eigenschaft der Stadt. Doch auch weiterhin stellt der Naturraum eine bestimmende Größe dar.

Markante Formung und Gliederung des gesamten Stadtgebietes

Der Stadtbereich Mitte nutzt die großteils ebene Tallage zwischen Itz im Westen und Festungs- und Eckardtsberg im Osten. Die Stadt konnte sich nach Norden und Süden entlang der Itz und der wichtigsten Wegeverbindungen entwickeln. Der Ausbau von Eisenbahn und Straße verstärkt diese natürliche Grundstruktur.

Gewerbebetriebe finden nach Süden und Norden entlang dieser Hauptachse günstige Lagebedingungen, während die Hänge für das Wohnen interessanter sind.

Unterhalb des gleichmäßig ansteigenden Festungsbergs und Eckardtsbergs, und in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern, bieten die Hänge ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Wohnlagen. Vor allem seit Ende des 19. Jahrhunderts entstehen hier repräsentative Stadtvillen.

Die steilen Hangkanten im Westen liegen bereits auf der anderen Seite von Itz, Bahn und Straße. Hier zieht sich die Besiedlung vor allem in die Seitentäler und hinter die ersten Höhen. Die Hänge mit ihrer stärkeren Bewaldung bieten der Stadt eine starke grüne Wand.

Die Stadtteile Wüstenahorn, Scheuerfeld, Beiersdorf und Bertelsdorf suchen ihre eigenen Landschaftsräume im Norden und Westen – außer Sichtweite der Stadt. Vor allem Scheuerfeld – hinter der kleinen Bergkette Schindberg, Kanzel und Silbers-

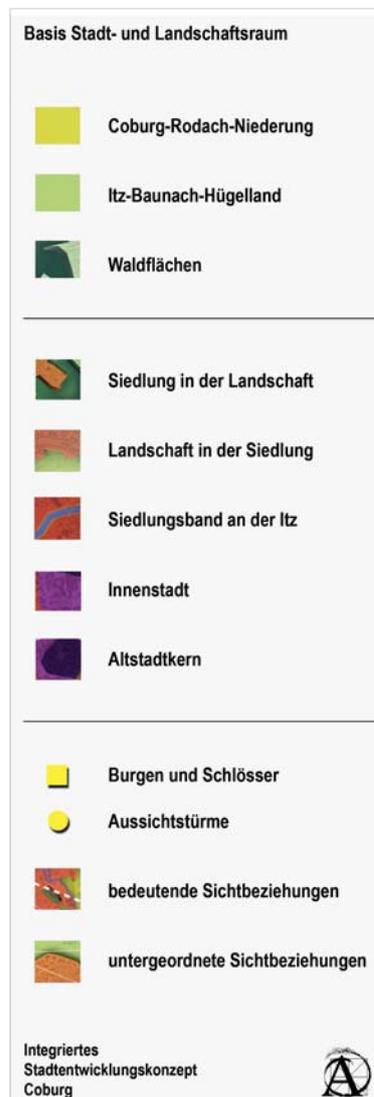




Abb. 3.1.1 Blick über die Innenstadt zum Festungsberg mit der Veste

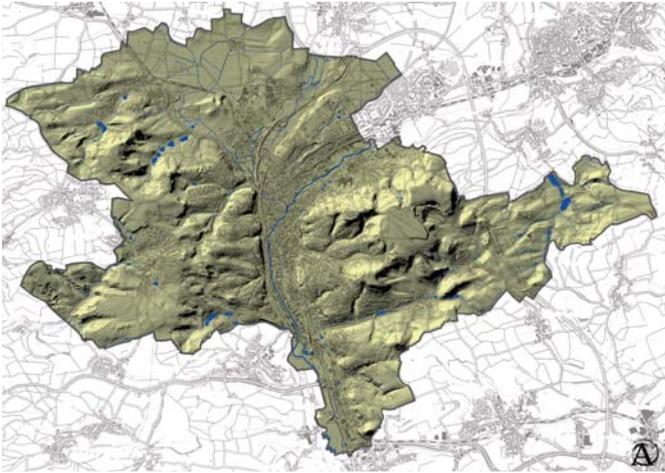


Abb. 3.1.2 Topographie [Quelle: Stadt Coburg, graphische Bearbeitung: Städtebau Prof. Ackers]

berg gelegen ist durch diese eigenständige Lage im Raum geprägt. Die Landschaft im Süd-Osten um Seidmannsdorf, Rögen, Lützelbuch und Neu- und Neershof ist abwechslungsreich, bergig und durch die Landwirtschaft geprägt. Der dörfliche Charakter bestimmt hier noch das Erscheinungsbild. Die Entwicklung in Richtung Norden auf die Bertelsdorfer und Lauterer Höhe ist eine jüngere Entwicklung. Hier konnten neue Flächen vor allem für Gewerbe und Handel sowie Freizeit gewonnen werden. Mit diesem Sprung auf das offene Vorland entfallen die Restriktionen einer kleinräumig gegliederten Landschaft mit starken Hängen und Tälern. Aber gleichzeitig wird die Ausbildung einer charakteristischen Kulturlandschaft zu einer besonderen Aufgabe.

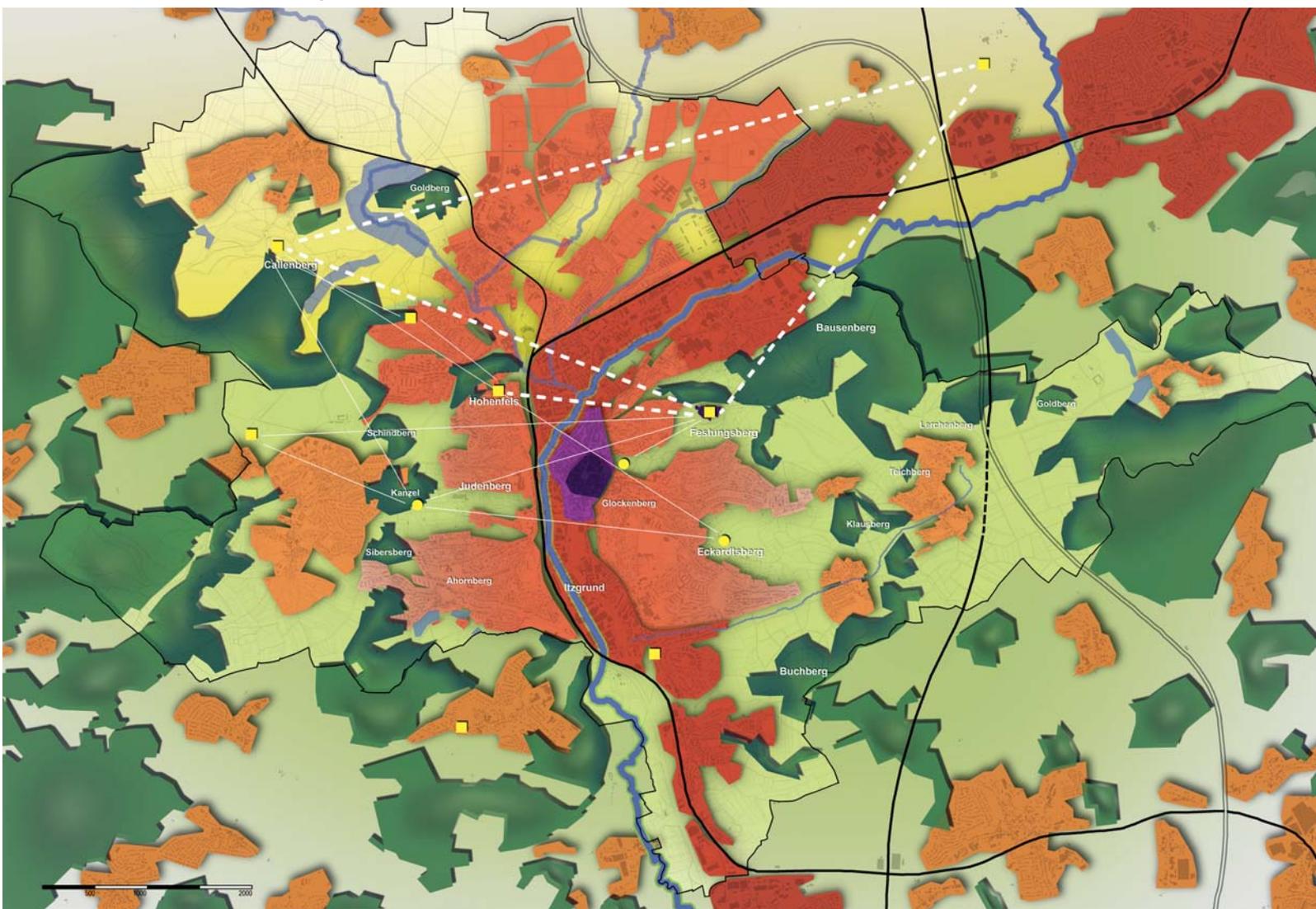


Abb. 3.1.3 Basis Stadt und Landschaftsraum

3.2 Geschichte und Stadtbild: Mittelalterliche Stadt und Residenzstadt

Mittelalterliche Stadt

Die mittelalterliche Stadtanlage mit Altstadt kern und mittelalterlichen Vorstädten ist im Plan der Stadt und im Raum immer noch deutlich ablesbar.

Erste Entwicklungsstufe: Altstadt kern

Die Stadtanlage aus dem 12. Jahrhundert entspricht mit ihrer kreisrunden introvertierten Form einem idealen Stadttypus. Die vier Hauptstraßen gliedern den Grundriss und führen durch die vier Stadttore – Spitaltor im Norden, Inneres Steintor im Osten, Inneres Ketschentor im Süden und Judentor im Westen – in die vier Himmelsrichtungen. Kreuzförmig angeordnet treffen sich die Hauptstraßen auf dem quadratischen Marktplatz in der Mitte. Das Spitaltor und das Judentor sind auch heute noch vorhanden und kennzeichnen den Eintritt in den Altstadt kern. Ebenso ist die alte Mauer in Teilen erhalten bzw. am Verlauf der Straßen und der Straßennamen [Mauer] noch ablesbar. Die St.-Moriz-Kirche ist von Weitem im Stadtbild sichtbar.

Zweite Entwicklungsstufe: mittelalterliche Vorstädte

Die ersten Stadterweiterungen – Judenvorstadt, Ketschenvorstadt, Steinwegvorstadt, Stetzenbachvorstadt und Heilig-Kreuz-Vorstadt – zeigen auf, wie sich durch die landschaftlichen Rahmenbedingungen [vgl. Kapitel 3.2] die Nord-Süd-Achse als Entwicklungsachse der Stadt etabliert hat und bis in die heutige Zeit ihre Dominanz behält.

Die zentrumsorientierte Struktur des Altstadt kerns überlagert sich mit der von der Landschaft geprägten Linearität.

Von den aus dieser Zeit bekannten Stadttoren ist lediglich das Äußere Ketschentor im Süden erhalten.

Residenzstadt Coburg

Auch die Zeit als Haupt- und Residenzstadt [zwischen 1568 und 1633 Herzogtum Sachsen-Coburg, von 1680 bis 1699 unter Herzog Albrecht, 1735 Herzogtum Sachsen-Coburg-Saalfeld und ab 1826 bis 1918 von Sachsen-Coburg und Gotha] – prägt das Stadtbild bis heute. Zu dieser Zeit entstanden in Coburg verschiedene Renaissancebauten, z.B. unter Herzog Johann Casimir das Casimirianum. Den prägnantesten Stadtraum dieser Epoche bildet der Schloßplatz mit dem Anfang des 19. Jahrhunderts neu gestalteten Residenzschloß Ehrenburg und dem vis-a-vis liegenden neuen Hoftheater, den Arkaden und dem erweiterten Hofgarten.

Die Baustrukturen des Mittelalters und der Renaissance prägen mit ihrer Kleinteiligkeit und den aufwändig gestalteten Fassaden die Atmosphäre der Innenstadt. Gleichzeitig geben sie aber auch bauliche Rahmenbedingungen vor [z.B. bauliche Auflagen Denkmalschutz, Größe der gewerblichen Einheiten] und erheben einen erhöhten gestalterischen Anspruch an den öffentlichen Raum – besonders bei der Integration des Verkehrs.



Abb. 3.2.1-3.2.6 Mittelalterliche Stadt und Residenzstadt Coburg

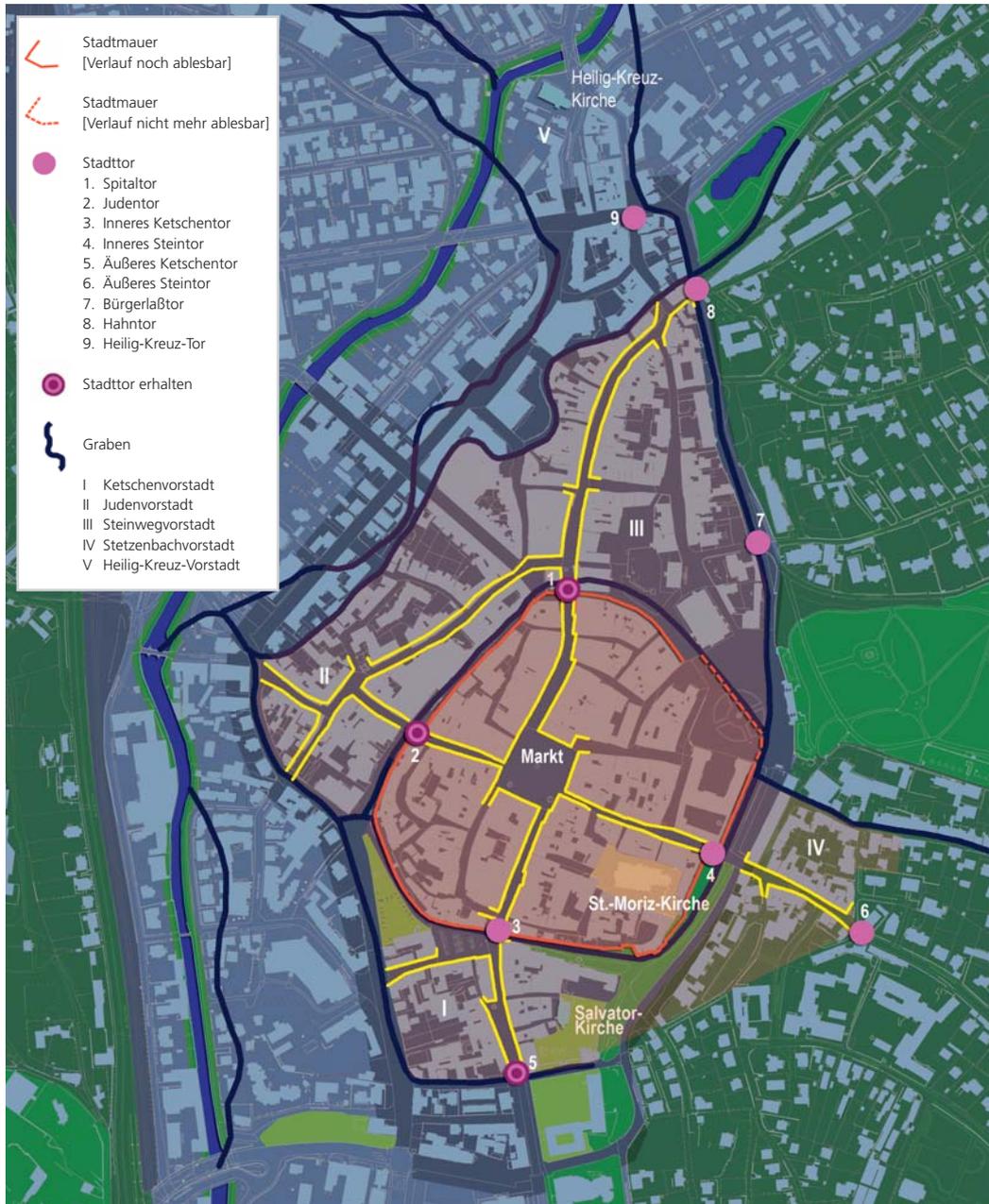


Abb. 3.2.7 Mittelalterlicher Stadtgrundriss



4 Stärken - Schwächen - Analyse

4.1 Coburg zwischen Kulturlandschaft und Stadtkultur eine Stadt mit ihren Stärken und Schwächen

Die Coburger besitzen großes städtisches Selbstbewusstsein. Stadt und Landschaft und die große Geschichte bieten hierfür reiche Grundlage. Doch diese Stärke muss auch nach außen vermittelt werden. Hierzu muss das Profil der Stadt Coburg mit seinen Stärken und Schwächen geklärt werden, um zielgerichtet daran weiterarbeiten zu können.

Märchenhafte Landschaft und bewegte Topographie

Coburg liegt buchstäblich in einer märchenhaften Landschaft. Mit seiner Veste und anderen Burgen und Schlössern vermittelt sich rund um Coburg und in der alten Stadt bis heute das Bild deutscher Romantik. Ludwig Richters Holzschnitte zur Illustration der Bechstein'schen Märchen haben diese Landschaft ins Bild gesetzt.

Die Lagegunst an der Coburger Pforte war ausschlaggebend für die Entstehung der Stadt. Im Schutze der Veste hat sich Coburg positiv entwickelt. Heute hat die Stadt längst die Berghänge erobert und diese zum Teil sogar überwunden. Alle unterschiedlichen Stadtlagen weisen einen engen Kontext zur Landschaft auf und sind geprägt durch die markante Formung und Gliederung durch die Topographie und großräumig wirkende Landschaftselemente: bewaldete Bergkuppen, bis an das Stadtzentrum reichende Grünzüge, Grünzäsuren zwischen den Siedlungseinheiten und die Flussauen von Itz, Lauter, Sulz, Rottenbach und Ketschenbach formen das Stadtbild.

Diese unterschiedlichen Qualitäten gilt es zu sichern und weiter herauszuarbeiten. Aus diesem Grund sollten z.B. die bewaldeten Bergkuppen nicht weiter besiedelt werden. Andererseits bietet der Goldbergsee durch seine geplante Gestaltung als Landschaftspark dem Norden der Stadt einen wichtigen Erholungsraum. Auch der westliche bis zum Hofbrauhaus führende Grünzug kann als Erholungsraum weiterentwickelt werden.

Oberzentrum mit teilweise großstädtischem Charakter

Die Coburger können zu Recht stolz auf ihre Stadt sein: Landestheater Coburg, Hochschule Coburg, Kongresshaus, Schloss

Ehrenburg, IHK zu Coburg, 4 Gymnasien... Wirft man einen ersten Blick auf die Stadt Coburg, ist man überrascht von dem umfangreichen kulturellen und sozialen Angebot. Hier wird großstädtischer Charakter vermittelt. Coburg ist als Oberzentrum Mittelpunkt in der Region. Diese Qualitäten sind zu sichern und weiter zu entwickeln indem z.B. der Coburger Süden als Standort für Veranstaltungen und Kongresse ausgebaut wird.

Prägnante Tradition und Geschichte

950 Jahre lebendiger Geschichte haben die Stadt deutlich geprägt. Die Stadtentwicklung im Schutze der Veste ist u.a. eng mit dem Aufstieg des Hauses der Herzöge zu Sachsen-Coburg und Gotha verbunden. Der Stolz der Coburger auf ihre Geschichte ist auch heute noch stark spürbar.

Der Gründungskern mit Markt, Kirche und Stadtmauer ist im Stadtgrundriss noch gut ablesbar. Die mittelalterlichen Raum- und Baustrukturen prägen das Bild der Innenstadt. Baudenkmäler wie Veste, Ehrenburg oder St.-Moriz-Kirche verkörpern einen Teil des kulturellen Erbes der Stadt mit höchstem Denkmalwert und machen die Innenstadt zu einem Schwerpunkt für Tourismus. In Ergänzung zur traditionellen und geschichtlichen Stärke der Stadt sollte jedoch auch die moderne Stadt Coburg über eigene Qualitäten im Stadtbild verankert werden.

Starker Wirtschaftsstandort

Im Bereich der Wirtschaft spiegelt sich die Moderne bereits wider. Mit rund 4.850 in

Abb. 4.1.1 St.-Moriz-Kirche prägt das Stadtbild



Coburg Angestellten [Stand Juli 2008] ist die HUK Coburg [Versicherungswirtschaft] der größte Arbeitgeber Coburgs. Die Mitarbeiter sind auf zwei Standorte – am Bahnhof und den größeren Standort auf der Bertelsdorfer Höhe – verteilt. Coburg ist mit sogenannten »Hidden Champions« [versteckten Marktführern] – hier vorrangig Unternehmen aus der Automobilindustrie-zulieferung, dem Maschinenbau, der Kunststoffverarbeitung und der Elektrotechnik, die in ihrer Branche weltweite Bedeutung haben und den Markt prägen – hervorragend aufgestellt. Ergänzt werden diese durch vielfältige und starke Betriebe der Konsumgüterindustrie und des Coburger Handwerks.

Die wirtschaftliche Stellung spiegelt sich in der stabilen Beschäftigtenentwicklung wider. Die hohe Arbeitsplatzdichte [Arbeitsplätze / Einwohner, 2007: Stadt Coburg 66% / Landkreis Coburg 28 %] gibt die Bedeutung Coburgs als Arbeitsstandort für die Region wieder. Die sehr hohe Arbeitsplatzzentralität führt zu starken Pendlerbewegungen. Nur 30% der in Coburg Beschäftigten wohnen auch in Coburg. Fast jeder 2. Beschäftigte kommt aus dem oberfränkischen Umland. Der daraus resultierende Bedarf an hoch qualifizierten Arbeitskräften muss auch gedeckt werden können, was bereits heute zum Teil nicht mehr der Fall ist. Hierfür muss Coburg als Standort für Menschen aus ganz Deutschland interessant werden und zum anderen die lokale Bildungspolitik mit einer Qualitätsinitiative reagieren.

Die Arbeitslosigkeit im Stadtgebiet ist im März 2008 auf dem niedrigsten Stand seit 15 Jahren. Mit 8,4 % liegt die Quote jedoch weiterhin hoch im Vergleich zu Landkreis und Land Bayern. Dieser Wert ist zum Teil durch die Konzentration von Haushalten mit niedrigem Einkommen in der bereits beschriebenen infrastrukturell günstigen Lage Coburgs zu sehen. Dies ist keineswegs ein Coburger Phänomen, sondern betrifft in der Regel die kreisfreien Städte. Die Schaffung von Arbeitsplätzen für Minderqualifizierte und die Rückführung in die Arbeitswelt sind daher ebenfalls wesentliche Aufgaben, um die Menschen an Coburg zu binden.



Abb. 4.1.2 Mohrenstraße: einseitig verkehrsorientierte Gestaltung

Stärken

- ⊕ märchenhafte Landschaft und bewegte Topographie
Vielfalt der Räume, Stadtbild, Qualität des Wohnens, ...
- ⊕ prägnante Tradition und Geschichte
Stadtbild: mittelalterliche Stadt, Veste, Residenzstadt, ...
- ⊕ Oberzentrum mit teilweise großstädtischem Charakter
gute Infrastruktur: Theater, Hochschulen, Verwaltung, ÖPNV ...
- ⊕ starker Wirtschaftsstandort
Global Player, Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, stabile Beschäftigungsentwicklung, regionaler Arbeitsschwerpunkt, ...
- ⊕ Hochschulstadt
- ⊕ atmosphärischer Einzelhandelschwerpunkt Altstadt
- ⊕ attraktive und vielfältige Wohnlagen
städtisch, kleinstädtisch, dörflich, ...

Schwächen

- ⊖ hohe Arbeitslosigkeit
im Verhältnis zu anderen bayerischen Städten
- ⊖ eingeschränkte Flächenentwicklung
aufgrund der Topographie
- ⊖ räumliche Zäsuren der Bahn und B 4
- ⊖ kein ausgeprägtes Stadtprofil in der Außenwirkung
- ⊖ Innenstadt schwacher Wohnstandort
- ⊖ teilweise einseitig verkehrsorientiert gestaltete Straßenräume

4.2 Coburg als Einzelhandelsstandort heute

Coburg ist besonders

Die Situation des Coburger Einzelhandels unterscheidet sich in vielen Punkten von der vergleichbarer Städte, was Coburg für den Einzelhandelsberater, aber auch den Kunden besonders interessant macht.

So ist Coburg deutschlandweit die einwohnermäßig kleinste Stadt mit einem Kaufhof und kann mit einer Anzahl von großen Bekleidungshäusern aufwarten, die sonst in dieser Vielzahl nur in Städten ab 100.000 Einwohner zu finden ist. Der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt liegt mit fast 45 % wesentlich höher als in vergleichbaren Städten, wo zum Teil nur noch 20 % der Einzelhandelsfläche in der Innenstadt liegen. Auch der Anteil des am häufigsten nachgefragten Bekleidungs- und Schuhsortimentes ist deutlich höher als in anderen Innenstädten.

Dazu zeigen sich die innerstädtischen Betriebe insgesamt auf einem hohen gestalterischen Niveau und präsentieren sich äußerst kundenorientiert. Die starke Innenstadt ist durch die aktuell auf der Lauterer Höhe befindlichen Betriebe nicht gefährdet. Zur Lösung der »Grüne Wiese«-Problematik ist in jedem Falle eine, von der Regierung von Oberfranken gestützte Lösung erforderlich, da die wesentlichen Gefährdungen außerhalb der Coburger Gemarkungsgrenzen liegen.

Coburger kaufen in Coburg

Dies alles schlägt sich nieder in einer insgesamt hohen Bindung der eigenen Bevölkerung: mit Ausnahme von Möbeln werden alle Waren weit überwiegend in Coburg eingekauft. Wenn die Coburger außerhalb der eigenen Stadt einkaufen, dann nehmen sie meist keine weiten Wege auf sich, sondern besuchen Geschäfte in Dörfles-Esbach oder Rödentel. Nur für Bekleidung, Schuhe und Möbel sind einige auch bereit, bis Bamberg oder Nürnberg zu fahren. Die Nahversorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs und insbesondere Lebensmitteln ist zwar insgesamt sehr gut, doch fehlen in Stadtteilen wie Lützelbuch, Seidmannsdorf, Rögen, Neu- und Neershof im Osten oder Beiersdorf und Bertelsdorf im Norden entsprechende Einkaufsmöglichkeiten.



Abb. 4.2.1 Wochenmarkt auf dem Marktplatz

Coburg – Zentrum der Region

Doch Coburg zeigt sich auch als starkes Einkaufszentrum der Region: für die meisten der im Rahmen des ISEK Coburg befragten 1.800 Umlandbewohner stellt Coburg den Haupt-Einkaufsort dar.

Dabei stehen zahlreiche Einkaufsbereiche zur Verfügung, die in ihrer Vielfalt den besonderen Reiz und die Anziehungskraft Coburgs ausmachen. In der Innenstadt sind dies die Hauptfußgängerzone mit über 50 Geschäften von der Spitalgasse bis zum Marktplatz, die Mohrenstraße mit der Galeria Kaufhof als größtem Anbieter, der Steinweg mit seinem attraktiven Mix aus Einzelhandel und Gastronomie, die Judengasse mit ihren individuellen kleinen Geschäften sowie die Ketschengasse mit ihren zahlreichen inhabergeführten Betrieben sowie dem C&A-Haus. Außerhalb der Innenstadt stehen insbesondere die Fachmarktzentren an der Bamberger-, Ketschendorfer- und Dieselstraße, auf der Lauterer Höhe sowie in Creidlitz an der Creidlitzer Straße bzw. dem Fabrikweg zur Auswahl.



Abb. 4.2.2 Ketschengasse: Trading-down-Effekte

Stärken

- ⊕ mit 44,3% hoher Verkaufsflächenanteil der Innenstadt
- ⊕ die wesentlichsten innenstadt-relevanten Sortimentsbereiche haben ihren Verkaufsflächenschwerpunkt in der Innenstadt
- ⊕ innerstädtische Betriebe auf hohem Gestaltungsniveau
- ⊕ Sortimentsgestaltung überwiegend äußerst kundenorientiert
- ⊕ hohe Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe

Schwächen

- ⊖ im Vergleich zu anderen bayerischen Oberzentren leicht erhöhte Leerstandsquote in der Innenstadt
- ⊖ deutliche Trading-down-Effekte im nördlichen Teil des Steinwegs [Leerstände, Sonderpostenverkäufe]
- ⊖ Bindungsdefizite im langfristigen Bedarfsbereich [Möbel, Elektro, Fahrräder, EDV]
- ⊖ im Bereich des Einzelhandels ist der Hauptkonkurrenzort des Oberzentrums Coburgs das benachbarte »Mögliche Mittelzentrum« Rödental
- ⊖ in einzelnen Stadtteilen fehlende Nahversorgungsmöglichkeiten: Coburg-Ost [Lützelbuch, Seidmannsdorf, Rögen, Neu- und Neershof] und Coburg-Nord [Beiersdorf, Bertelsdorf]



Abb. 4.2.3 Spitalgasse: attraktive Einkaufslage

5 Entwicklungsleitlinien

Stadtentwicklung: Position beziehen!

Demographischer Wandel, Energiekrise und wachsendes Umweltbewusstsein fordern neue Strategien und Zielsetzungen in der kommunalen Entwicklung. Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept will die Stadt Coburg die Ziele, Schwerpunkte und Aufgaben für die nächsten 15 Jahre und darüber hinaus erarbeiten und offenlegen.

Der wirtschaftliche und ökologische Wandel hinterlässt Spuren. Er erfordert Anpassungen im Alltag der Bewohner, in der Art des Zusammenlebens, aber ebenso auf gesamtstädtischer Ebene. Dieser Wandel muss positiv gestaltet werden, wenn er wichtige Werte nicht gefährden soll. Das Motto der Stadt Coburg »Werte und Wandel« zeigt genau die beiden spannungsreichen Pole, zwischen denen die Stadt ihren Weg finden muss. Soziale, wirtschaftliche und kulturelle Kräfte müssen sich weiterhin entfalten können, ohne die Umwelt hierfür zu strapazieren.

Ob wir wollen oder nicht: Globale Prozesse und neue Technologien haben ihre tief greifenden Auswirkungen auf unsere Märkte und unser Verhalten. Diese anfangs unsichtbaren Kräfte müssen wir uns frühzeitig bewusst machen, um sie in unsere Lebensmodelle einordnen zu können. Sichtbar werden die Veränderungen

in Stadtraum und Landschaftsbild, im gemeinsamen Lebensraum. Das Selbstbewusstsein der Stadt beruht auf seiner Geschichte und Gestalt.

Es geht letztlich um Lebensqualität und Lebensraum. Das Stadt- und Landschaftsbild, das hieraus erwächst, wird nachhaltig, die Zukunft Coburgs prägen. Deshalb liegt eine wesentliche Aufgabe des ISEK darin, alle Anforderungen und Veränderungsprozesse mit dem Raum in Einklang zu bringen – auch in Einklang mit unserem inneren Bild von Coburg. Um zu einer verträglichen Entwicklung zu kommen, müssen die übergreifenden Fachplanungen mit ihren konkreten Raumanforderungen ebenso berücksichtigt werden wie die einzelnen Stadtteile und Orte mit ihren Besonderheiten und eigenen Entwicklungen.

Alle Anforderungen müssen im Sinne des Gesamten und im Sinne des Besonderen abgewogen werden. Patentrezepte hierfür gibt es nicht – nur den Weg von der Information und Diskussion zu tragfähigen Konzepten. Unterschiedliche Auffassungen und umstrittene Einzelprojekte wird es auch zukünftig geben. Der Rahmen, der mit dem Entwicklungskonzept abgesteckt wird, wird ausreichend Spielraum für die politische Ausgestaltung dieses Prozesses offenlassen.



Abb. 5.1 Blick auf die Innenstadt von Coburg

5.1 Die Position Coburgs im Raum stärken Stärken des Oberzentrums behaupten und weiterentwickeln



Abb. 5.1.1 Kapp GmbH, Stadtteil Neuses



Abb. 5.1.2 Junge Bevölkerung gewinnen

Die Aufgabe des Stadtentwicklungskonzeptes ist klar: Coburg muss seine Stärken entfalten können, Chancen nutzen, die bisher kaum erkannt sind und Schwächen abbauen, soweit sie nicht eine lebenswerte Eigenschaft der Stadt darstellen. Coburg muss seiner Rolle als Oberzentrum gerecht werden – eine Führungsaufgabe für die Region.

Entwicklungsziel: Junge Bevölkerung gewinnen und Bevölkerungszahl bei 40.000 stabilisieren

Der Verlust an Einwohnern betrug in den Jahren von 1995 bis 2007 durchschnittlich 200 Einwohner pro Jahr. Dies wird sich vermutlich in der nächsten Zeit nicht ändern, soweit nicht eine systematische Entwicklungspolitik wenigstens zu einer Stabilisierung der Bevölkerung führt. Denn auch bei generellem Bevölkerungsrückgang erhalten gerade die aktiven Städte Chancen, ihre Zentralität zu stärken.

Auf der Basis einer kleinräumigen Bevölkerungsprojektion zeigt MODUS in zwei Szenarien eine Spannweite der möglichen Entwicklung auf. Im positiven Fall wird hierbei ein oberer Wert von 40.000 Einwohnern angenommen. Diese Zahl wird dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept als Zielgröße zugrunde gelegt.

Das Ziel kann nur durch eine positive Stadtentwicklung erreicht werden. Die

natürliche Bevölkerungsentwicklung kann nicht nennenswert beeinflusst werden. Coburg muss seine Anziehungskraft als lebenswerte Stadt mit vielfältigen Arbeitsplätzen und hoher Wohnqualität, mit breitem Bildungs- und Kulturangebot ausbauen. Die Einwohnerzahl selbst wird somit zum Indikator einer erfolgreichen Stadtentwicklungspolitik.

Chancen nutzen: Studenten, Stadtrückkehrer, Senioren, Pendler, Führungskräfte an die Stadt binden

Hierbei muss eine Mischung aller Altersstrukturen angestrebt werden. Zuerst müssen die Chancen gesehen werden, über die die Hochschulen junge, gut ausgebildete Menschen an Coburg binden und ihnen Entfaltungsmöglichkeiten bieten. Die Studenten stellen ein wichtiges kreatives Potential dar, das bisher eher am Rande wahrgenommen wird. Eine sichtbare Integration in das städtische Leben Coburgs und Eröffnung beruflicher Chancen für die Absolventen sind Voraussetzung hierfür.

Städtische Infrastruktur und Nutzungsvielfalt, Kultur- und Unterhaltungsangebot, Nahversorgung und Gesundheitspflege werden als Standortvorteile empfunden. Stadtnahe Wohnlagen gewinnen wieder an Bedeutung, wenn adäquate Wohnangebote in Coburg vorhanden sind.

5.2 Integration

Gestaltung von vollständigen Lebenswelten

Förderung der Familienfreundlichkeit Coburgs; von Freizeit, Sport, Tourismus

Die Voraussetzungen Coburgs sind sehr gut, um sich als »Residenzstadt« auf aktuelle Weise zu profilieren – als Wohnresidenz für alle Altersgruppen. Die so genannten »weichen Standortfaktoren« wie gesunde Umgebung, landschaftlich reizvolle Lage, reiche Geschichte, Kultur- und Bildungsangebote, Stadtbild und anderes mehr sind in der Konkurrenz der Gemeinden untereinander um Arbeitsplätze, junge Menschen, Familien immer entscheidender für deren Standortwahl. Sie erhalten in der integrierten Stadtentwicklung ein besonderes Gewicht.

Die wichtigsten Indikatoren für eine lebenswerte Stadt sind die Qualitäten, die diese für Familien mit Kindern und für ältere Menschen mit ihren eingeschränkten Möglichkeiten bietet. Eine vollständige Lebensumwelt im Nahbereich der Wohnungen und eine Integration in das öffentliche Leben der Stadt sind hier unverzichtbare Voraussetzung. Angebote für Freizeit, Sport und Tourismus erweitern die Attraktivität und kommen allen Altersgruppen zugute.

Ausbau Coburgs als Standort für Veranstaltungen und Kongresse; Bildung, Wissenschaft und Kultur

Über den Ausbau Coburgs als Standort für Veranstaltungen und Kongresse wurde ausgiebig diskutiert. Für die südliche Innenstadt wurden über einen städtebaulichen Wettbewerb Konzepte und Ideen erarbeitet, die wichtige Impulse für eine Entwicklung aufzeigen. Diese werden aufgegriffen und durch übergreifende Maßnahmen in ein Konzept für die Innenstadt eingebunden.

Wirtschaftsstandort weiterentwickeln

Die bisher erfolgreiche Wirtschaftsförderung muss fortgesetzt werden, damit Coburg auch zukünftig ein vielfältiger und attraktiver Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort bleibt. Den bestehenden und z.T. expandierenden Betrieben, aber auch potentiellen neuen Betrieben sollen Entwicklungsmöglichkeiten an betrieblich und städtebaulich geeigneten Standorten geboten werden.

Mit dem Begriff »integrierte« Stadtentwicklung ist bereits die zweite wichtige Entwicklungsleitlinie umrissen: die Aufgabe, alle wichtigen sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen in das Gefüge von Gesellschaft, Stadt und Landschaft einzubinden. Nur über dieses Prinzip der Rücksichtnahme kann unser Umgang mit den Ressourcen überhaupt erst als Kulturform verstanden und sichtbar werden.

Das Ziel ist hierbei die Gestaltung von vollständigen Lebenswelten, in denen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Versorgung enger aufeinander bezogen sind. Kurze Wege, Nähe, Mischung und größere Dichte werden damit wieder verstärkt zu Kriterien der Raumorganisation. Der Kosten- und Zeitaufwand für den privaten wie für den öffentlichen Haushalt soll so gering wie möglich gehalten werden. Die Abhängigkeit vom Auto muss reduziert werden.

Konzentration auf eine verstärkte Innenentwicklung

Damit gewinnen städtische und innerörtliche Lagen mit ihrer bestehenden Infrastruktur an Bedeutung. Innere Zusammenhänge werden hier deshalb gestärkt, das Umfeld für städtische Wohn- und Arbeitsformen weiter qualifiziert. Mit dieser Konzentration auf eine Innenentwicklung ist allerdings eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Bestand erforderlich. Hier haben sich Ansprüche verfestigt, hier überlagern sich die Interessen. Der Aufwand, Wohnungen im Innenbereich zu planen, ist deutlich höher als im Außenbereich.

Stärkung der Stadtmitte

Der Stadtteil Coburg, also die Mitte der Stadt, hat zwischen 1990 und 2005 ins-



Abb. 5.2.1 Stärkung der Stadtmitte

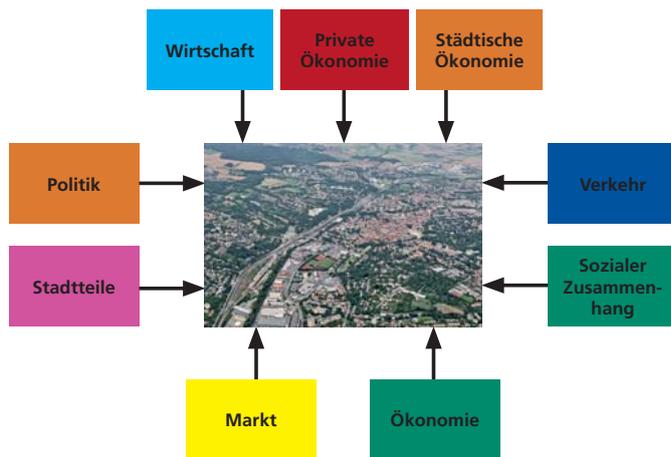


Abb. 5.2.2 Der Raum ist das Maß

gesamt 10 % seiner Bevölkerung verloren [- 3.000 Einwohner] – deutlich mehr als die gesamte Stadt mit nur 4% der Bevölkerung [-1.600 EW]. Hieran wird deutlich, dass sich die Entwicklung dieser Jahre vor allem an den Stadträndern abgespielt hat. Mit der aktuellen Zielsetzung der Integration ist der Anspruch einer Stärkung der Stadtmitte verbunden.

Ohne entsprechende Gegensteuerung würde die Innenstadt sonst langsam an Attraktivität verlieren. Sie muss ihre Qualität als Wohnstandort bewahren bzw. wieder entfalten. Eine einseitige soziale Entwicklung oder gar Segregation kann verständlicherweise nicht hingenommen werden. Auch hier gilt das Prinzip der Integration und macht eine ausgewogene soziale Mischung erforderlich. So wird es Aufgabe sein, die Innenstadt auch für hochwertiges Wohnen zu ertüchtigen.

Zusammenhängende Betrachtung aller Planungsebenen

Um diese Ziele zu erreichen ist auch die Verwaltung herausgefordert. Ihre Arbeitsteilung hat sich aus den Aufgaben der letzten Jahrzehnte entwickelt, die vor allem durch Außenwachstum mit relativ geringem und regelmäßigem Abstimmungsbedarf gekennzeichnet waren. Doch die in diesen Jahren gewonnene Autonomie kann in einer erfolgsorientierten kooperativen Arbeitsmethode kaum Bestand haben. Das Fachwissen wird umso wichtiger sein zur Lösung integrativer Aufgaben. Alle Fachebenen müssen zielgerichtet zusammengeführt werden. Für alle Projekte im städtischen Zusammenhang sind deshalb neue Formen der direkten Zusammenarbeit zwischen privaten und öffentlichen Akteuren erforderlich.

5.3 Handlungsfähigkeit

Entwicklungsalternativen für die Politik

Das erste Ziel »Stärkung der Position Coburgs im Raum« zeigt auf, warum es wichtig ist, seine Stärken zu entwickeln und was angestrebt wird. Die Quantität bildet hierfür einen wichtigen Indikator, v.a. die Zahl der Arbeitsplätze, der Bevölkerung, der Infrastruktur etc.

Das Ziel »Integration« verdeutlicht, welche Qualitäten hierbei angestrebt werden sollen, mit welchem Anspruch und in welcher Form dieses umgesetzt werden soll – unter Rücksichtnahme auf die Umgebung und auf vorhandene Strukturen.

Das dritte Ziel »Handlungsfähigkeit« beschreibt die notwendige Offenheit der Entwicklung für die nicht vorherbestimmbare Zukunft. Diese wird zwar über die erkennbaren Einflussfaktoren, Aufgaben, langfristigen Prozess, soweit möglich, erfasst und der Entwicklung zugrunde gelegt. Der Rahmen, der in der Planung gesetzt wird, muss jedoch genügend Handlungsspielraum eröffnen, um die Entwicklung z.B. nicht von Einzelinteressen abhängig zu machen. Deshalb bleibt das Entwicklungskonzept aus gutem Grund möglichst auf strukturelle Aussagen beschränkt und beschreibt eher die Qualitäten und ein Spektrum sinnvoller Lagen. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept muss flexibel bleiben.

Soweit es die Organisation des Raumes betrifft, treten hier anstelle fester Pläne eher Leitbilder, welche die Morphologie aus Stadt und Landschaft zur Grundlage haben. Mit Morphologie wird die Gesetzmäßigkeit der Gestalt, die Logik der Form bezeichnet. Innerhalb deren Grenzen kann das Integrierte Stadtentwicklungskonzept flexibel bleiben. Es bietet der Politik den notwendigen Spielraum, den sie immer brauchen wird, um auf unvorhersehbare Entwicklungen reagieren zu können. Der Handlungsrahmen wird definiert durch eine möglichst klare Aufgabenteilung zwischen Stadtmitte und Stadtteilen und Konzepten für die Infrastruktur.

Handlungsspielraum ist vor allem erforderlich in der Bodenpolitik. Hier werden Prioritäten für die Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan gesetzt, die ein langfristiges Flächenmanagement erlauben.

6 Oberzentrum

Städtischer Charakter

Wer zum ersten Mal Coburg kennen lernt, wird beeindruckt durch die reiche Geschichte und städtische Atmosphäre, die sich in den Straßen und Plätzen entfaltet und die in der Architektur vieler Jahrhunderte sichtbar wird. Nur wenige Städte in Deutschland hatten das Glück, einer Zerstörung im letzten Krieg zu entgehen und so das eigene Gesicht bewahren zu können.

Ein fast großstädtisch wirkender Charakter zeigt sich in der Altstadt und Veste, Ehrenburg und Theater, in den städtischen Gründerzeitvierteln, die sich an den mittelalterlichen Stadtkern anfügen und mit repräsentativen Villen die Hänge hochziehen. Gefühlte Großstadt – so war unser erster

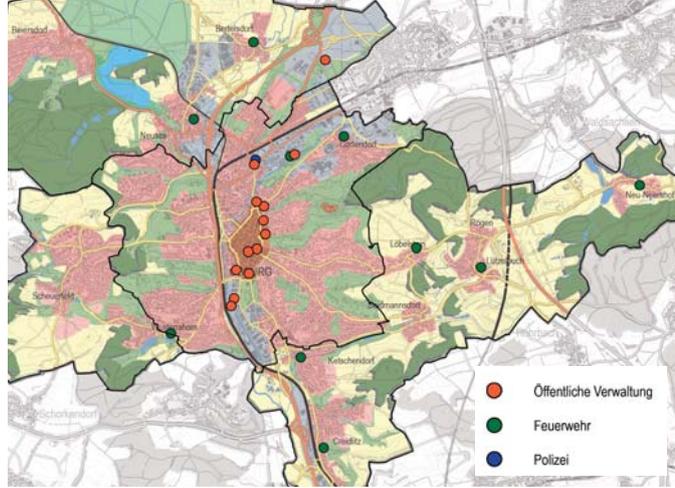


Abb. 6.1 Gemeinbedarfseinrichtungen: Öffentliche Verwaltung und Versorgung in den Stadtbereichen

Eindruck. Dieser vermittelt sehr deutlich die Aufgabe, die Coburg als Oberzentrum für das Umland zu erfüllen hat. Wie sonst kann es sein, dass eine Stadt mit knapp über 40.000 Einwohnern oberzentrale Funktionen zugewiesen erhält – vor allem in der Nähe weiterer und größerer Städte wie Bayreuth und Bamberg?

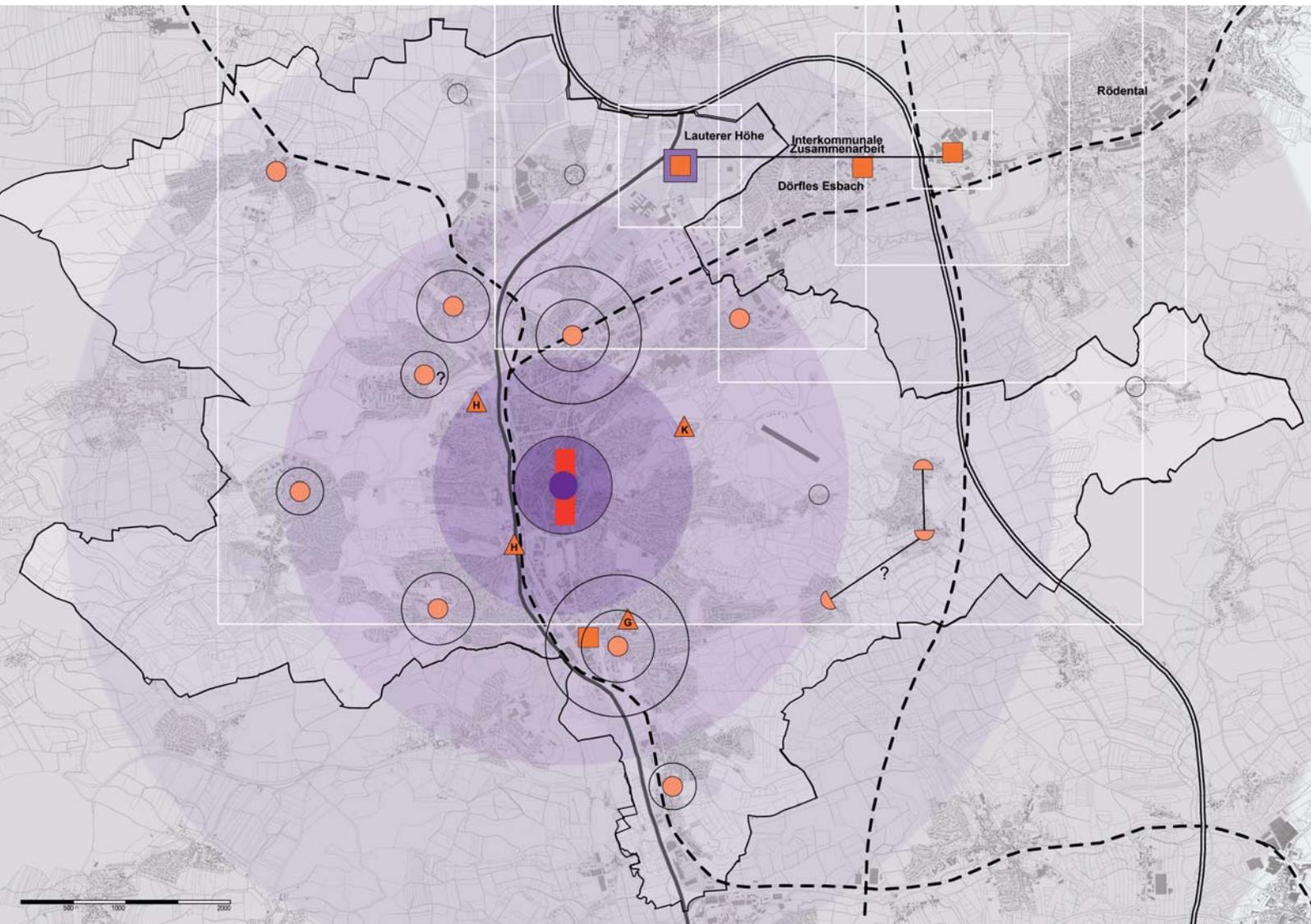


Abb. 6.2 Räumliches Leitbild Oberzentrum

In dieser räumlichen Struktur spiegelt sich eine deutsche Kulturgeschichte mit vielen kleineren Residenzstädten, die jeweils kulturelles, gesellschaftliches, wirtschaftliches und politisches Zentrum eines Landes bildeten. Heute verbindet sich dieses kulturelle Erbe mit der Wirtschaftskraft moderner Industrie- und Gewerbebetriebe und großer Dienstleistungsunternehmen.

Die Innenstadt mit ihrem Einzelhandel, ihren kulturellen Einrichtungen, Schulen, Behörden bildet das traditionelle, gewachsene Zentrum. In diesen städtischen Strukturen liegt eine besondere Qualität und auch Verantwortung, diese systematisch weiterzuentwickeln – vor allem gegen die nicht integrierten Standorte am Stadtrand und im Umland.



Räumliches Leitbild Oberzentrum

Gefühlte Großstadt Stärkung der städtischen Strukturen

Hierarchisches System bedarfsnaher und leistungsfähiger zentraler Standorte und Einzugsbereiche: [kon]zentriert und vernetzt

Oberzentrum

- zwei oberzentrale Pole
- Angebote des spezialisierten, höheren Bedarfes
- Innenstadt: regionales Hauptzentrum für Einzelhandel, Kultur, Bildung, Soziales, Behörden, Dienstleistungen
- Lauterer Höhe: Entlastungsstandort Innenstadt

Sonderstandorte

- für Hochschule, Kultur und Gesundheit sowie Einzelhandel im Umfeld der Innenstadt

Nebenzentrum

- Angebote des gehobenen Bedarfes
- vielfältige Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen: Handel, Bildung, Soziales, Gesundheit
- ggf. Entlastung Innenstadt von oberzentralen Funktionen [z.B. Behörden]

Grundversorgung

- Angebote des täglichen Bedarfes
- Grundausrüstung: Handel, Bildung, Soziales, Gesundheit
- Sicherung / Weiterentwicklung der Grundversorgung

Fremdversorgung

- Abhängigkeit von anderen Standorten
- Sicherung der Anbindung über ÖPNV

ZIELE

[A] Oberzentrale Funktionen stärken

[B] Zentrale-Orte-Konzept der Region abbilden

[C] Grundversorgung sichern

A Oberzentrale Funktionen stärken

Grundsätzlich bedarf es zunächst einer klaren Definition des Verhältnisses der Einzelhandelsstandorte Innenstadt und Außenbereich, wobei der Außenbereich in Coburg mit der Lauterer Höhe gleichzusetzen ist.

Handlungsempfehlung Klare Definition des Verhältnisses Innenstadt – Lauterer Höhe

Dabei gilt für die **Innenstadt**:

- Die Innenstadt des Oberzentrums Coburg mit ihren angrenzenden Lagen ist als regionales Hauptzentrum weiterzuentwickeln und zu stärken. Daher sollen oberzentrale Funktionen bevorzugt in der Innenstadt und innenstadtnah [integrierte Lagen der Stadtviertel bzw. der Vorstadt] angesiedelt werden.
- Für die zu ergänzenden Branchen des Einzelhandels sollen die innenstädtischen Flächenpotentiale aktiviert werden [v.a. Unterhaltungselektronik, EDV und Sport].
- Einzelhandelsprojekte dürfen die Innenstadtentwicklung nicht schwächen.

Der zweite Schwerpunkt für die Ansiedlung oberzentraler Funktionen ist die Lauterer Höhe.

Dieser Standort ist über die neue Autobahn hervorragend regional vernetzt. Die Lauterer Höhe ist keine Konkurrenz zur vielfältigen Innenstadt, sondern eine Ergänzung. Als solche soll sie auch weiter-

entwickelt werden. Hier sind Funktionen sinnvoll, die mit ihrem Flächenbedarf, Warenumsatz und Verkehrsaufkommen in Innenstadtlagen nicht zu realisieren sind oder zerstörerisch wirken würden. Generell kann nicht auf derartige Standortangebote verzichtet werden, wenn Coburg seiner oberzentralen Aufgabe langfristig gerecht werden will. Eine sinnvolle und abgestimmte Arbeitsteilung mit der Innenstadt ist jedoch ebenso unverzichtbar wie eine weitergehende Integration in das Stadt- und Landschaftsbild und eine interkommunale Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden.

Für die **Lauterer Höhe** gilt, sie ist Standort für....

1. Gewerbebetriebe
 2. großflächige Dienstleistungsunternehmen
 3. Freizeiteinrichtungen mit Ausnahme von Spielhallen
 4. Handel: nicht-innenstadt-relevante Sortimente
- Verlagerungsstandort zur Bereinigung raumordnerischer Fehlentwicklungen im Handel mit oberzentraler Funktion [regionale Verlagerung – keine zusätzliche Ansiedlung]
 - Standort für innerörtliche Betriebsverlagerungen [Handel] oder Neuansiedlungen [Handel], für die mittelfristig keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen bzw. geschaffen werden können



Abb. 6.3 Innenstadt: als regionales Hauptzentrum weiterentwickeln

Innenstadtrelevante und nicht-innenstadt-relevante Branchen:

»Coburger Liste«

Kennzeichnend für innenstadtrelevante Branchen und Bedarfsbereiche ist insbesondere ihre über die tägliche Bedarfsdeckung hinausgehende Versorgungsfunktion. Größtenteils handelt es sich dabei um sogenannte Handtransportwaren [leicht in der Einkaufstasche zu Fuß transportierbar] des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Darüber hinaus sollte sich die Innenstadt vor allem durch die Qualität und Höherwertigkeit der angebotenen Sortimente von den Betrieben in den sonstigen Lagen der Stadt [Wohn- und Mischgebiete, Lauterer Höhe] unterscheiden.

Typische Betriebsformen der innenstadtrelevanten Branchen sind Fachgeschäfte, Fachmärkte mittlerer Größenordnung sowie Kauf- und Warenhäuser.

Zu den innenstadtrelevanten Sortimenten sind zu rechnen [»Coburger Liste«]:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Bastelartikel, Briefmarken
- Bücher
- EDV-Bedarf, Telekom
- Foto und Zubehör, Optik
- Geschenkartikel, Devotionalien
- Glas-Porzellan-Keramik, Haushaltswaren
- Heimtextilien [Handtücher, Bettwäsche]
- Kaffee und Tee, Weine und Spirituosen, Feinkost, Raucherartikel
- Kurz- und Strickwaren, Handarbeitsartikel, Stoffe
- Lederwaren, Pelze, Reisegepäck
- Musikinstrumente, Musikalien
- Ober- und Unterbekleidung
- Orthopädische und medizinische Produkte
- Papierwaren, Schreibwaren
- Parfümeriewaren, Kosmetika
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Outdoorartikel
- Uhren und Schmuck
- Baby- und Kinderartikel
- Campingartikel, Jagd- und Angelbedarf
- Fahrräder und Zubehör
- Groß- und Klein elektro, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Waffen, feinmechanische Erzeugnisse
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung

Daneben zählen die folgenden nahversorgungsrelevanten Branchen des kurzfristigen Bedarfsbereichs, deren Ansiedlung wohngebietsnah oder möglichst in der Innenstadt vorgenommen werden sollte, zu den innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß »Coburger Liste«:

- Nahrungs- und Genussmittel allgemein
- Drogeriewaren, Körperpflege-Artikel, Wasch- und Putzmittel
- Arzneimittel, Reformwaren, Naturkost
- Zeitungen, Zeitschriften
- Blumen und Kleinpflanzen

Die Ansiedlung nicht nur in der Innenstadt sondern auch in Wohnstandortnähe ist notwendig, um die Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit den Gütern des täglichen Bedarfs – insbesondere mit Lebensmitteln – zu sichern, und das durch diese häufig nachgefragten Güter entstehende Verkehrsaufkommen über das Prinzip der kurzen Wege zu reduzieren. Zudem können die Wohngebiete durch eine solche wenig belastende Nutzungsmischung belebt werden.

Die wesentlichste Nahversorgungsfunktion kommt dabei insbesondere den Lebensmittelanbietern zu, wobei hier ein ideales, ausgewogenes Angebot je zu versorgendem Standort aus folgenden Betriebstypen bestehen sollte:

- ein Vollsortimenter [klassischer Supermarkt mit Markenware und breitem Frischeangebot] oder alternativ ein Discounter mit eingeschränktem Frischeangebot und Markenprodukten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Supermärkte mit einer durchschnittlichen Anzahl von rd. 6.900 Lebensmittel-Artikeln für die Nahversorgung ein wesentlich vollständigeres Angebot bieten als Discounter mit einer Anzahl von rd. 800 bis 2.600 Lebensmittel-Artikeln [Quelle: EHI Handel aktuell 2007/2008],
- eine Bäckerei [eigenständig oder in den Vollsortimenter integriert],
- eine Metzgerei [eigenständig oder in den Vollsortimenter integriert]
- sowie ggf. ein Obst- und Gemüsegeschäft [eigenständig].



Abb. 6.4 Lauterer Höhe: regionale Vernetzung über die Autobahn

Charakteristisch für viele Branchen des langfristigen Bedarfes ist die Orientierung an den Autokunden. In der Regel werden in den nachfolgend aufgeführten Branchen Artikel angeboten, die nicht oder nur schwer zu Fuß abtransportiert werden können [sog. Autotransportwaren]. Ferner ist den Anbietern gemeinsam, dass sie einen sehr hohen Flächenbedarf haben und daher meist peripher angesiedelt sind. Typische Betriebsformen der nicht-innenstadt-relevanten Branchen sind großflächige Fachmärkte [Größenordnung deutlich über 800 m² wie z.B. Baumärkte, Gartencenter] sowie Spezialbetriebsformen wie Möbelhäuser.

Zu diesen nicht-innenstadt-relevanten Sortimenten zählen [»Coburger Liste«]:

- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse
- Büroeinrichtung, Büromöbel
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Möbel, Küchen

Die Abgrenzung der innenstadt- und nicht-innenstadt-relevanten Branchen wurde auf Basis der im Rahmen der Neuformulierung des LEP-Ziels B II 1.2.1.5. [seit 1.9.2006 Ziel B II 1.2.1.2] durch das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen veröffentlichten Brancheneinteilung vorgenommen.

Soweit im Einzelfall bestimmte Sortimente in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, sind sie nach sachlogischem Zusammenhang einer der beiden Artikelgruppen zuzuordnen.

Nicht zum Einzelhandel wird der Handel mit Kraftfahrzeugen gezählt. Reinigungen, Reisebüros, Videotheken und Autovermietungen zählen zum Dienstleistungsbereich, Friseure, Schneidereien und Schuhmacher sind zum Handwerk zu rechnen.

B Zentrale-Orte-Konzept der Region abbilden

Die Innenstadt ist gekennzeichnet durch den allgemeingültigen Trend zu spezialisiertem Handel. Wohingegen der allgemeine Trend zu großflächigem Einzelhandel in nicht stadträumlich integrierten Lagen an drei Standorten an der Autobahn A 73 ablesbar wird: Lauterer Höhe, Dörfles-Esbach und Rödentäl. Hier ist weniger die Integration innerhalb der Stadt, sondern vielmehr die Integration in die Region Ausgangspunkt für Standort und Größe.

Die Hierarchie der bestehenden Standorte mit innenstadtrelevanten Handelseinrichtungen an der neuen Autobahn A 73 spiegelt nicht das Zentrale-Orte-Konzept der Regionalplanung wider. Folgende Hierarchie ist aktuell erkennbar:

1. Mögliches Mittelzentrum Rödentäl
 - autoorientierter großflächiger Einzelhandel, besonders Möbelmärkte
 - zum großen Teil innenstadtrelevante Sortimente und damit Schwächung des Oberzentrums Coburg, z.B. Mediamarkt
 - weitere Entwicklungen sind geplant
2. Unterzentrum Dörfles-Esbach [gemeinsames Unterzentrum mit Lautertal]
 - innenstadtrelevante Sortimente und damit Schwächung des Oberzentrums Coburg, z.B. Intersport, größeres SB-Warenhaus – Schwächung Grundversorgung Coburg
3. Lauterer Höhe
 - aktuell untergeordnet innenstadtrelevante Sortimente

Ziel ist es, das Zentrale-Orte-Konzept der Region auch räumlich-inhaltlich abzubilden.

Handlungsempfehlungen

Vermeidung großflächiger innenstadtrelevanter Einzelhandelsortimente außerhalb des Oberzentrums Coburg bzw. des Zentrums Rödentäl

- oberzentrale Handelsfunktionen zurückholen [Angebot innerstädtischer Entwicklungspotentiale]
- interkommunale Kooperation / Regionalmanagement [aktiven Prozess von Seiten der Stadt Coburg initiieren]

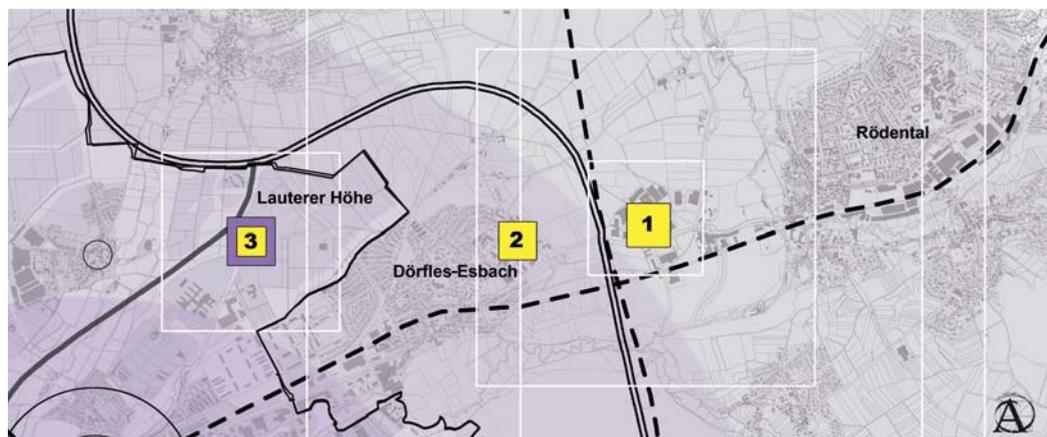


Abb. 6.5 Hierarchie der bestehenden Standorte mit innenstadtrelevanten Handelseinrichtungen an der A 73

C Grundversorgung sichern

Die Einzelhandelsstruktur der Stadtteile einschließlich der Kernstadt [ohne Innenstadt] weist deutliche Unterschiede auf.

Die Stadtteile, in denen eine Einzelhandelsversorgung besteht, weisen zum Teil nur sehr geringe Verkaufsflächen auf. Nur in 6 Stadtteilen sowie in der Kernstadt existieren Nahversorgungszentren. Die Lebensmittel-Nahversorgung ist teilweise gar nicht mehr oder nur unzureichend gewährleistet [vgl. Abb. 6.6]. In vielen Stadtgebieten, besonders in den dörflichen Lagen, sind der Stadteilladen bzw. Dorfladen, Bäcker und Gasthof in ihrem Bestehen bedroht oder nicht mehr vorhanden. Die Lebensqualität vor Ort wird eingeschränkt: Arbeitsplätze und Orte der Begegnung gehen verloren, die Wege für die täglichen Bedürfnisse werden länger. Im städtischen Vergleich eher gering ist der Verkaufsflächenanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente, insbesondere Lebensmittel, auch Arzneimittel, Reformwaren, Zeitschriften etc. [vgl. Abb. 6.7].

Versorgungszentren Einzelhandel

[Bestandsituation]

- Innenstadt in ihrer Nahversorgungsfunktion geschwächt
- vielfältigere Versorgung im Siedlungsband nördlich und südlich der Innenstadt
- Lauterer Höhe übernimmt tw. Versorgungsfunktion für Lautertal, Dörfles-Esbach, Bertelsdorf und Bertelsdorfer Höhe
- dezentrale Versorgung in Stadtteilen: beim Einzelhandel insgesamt rückläufig
- Unterversorgung in den meisten städtischen Wohnvierteln und Dörfern: gute Anbindung der einzelnen Wohnlagen, auch über ÖPNV, halten die negativen Auswirkungen der Unterversorgung in Grenzen
- mit der Schließung des Lebensmittlers Hörnleinsgrund steht eine wichtige Fläche leer

Handlungsempfehlungen

- Stärkung der Versorgungsfunktion Lebensmittel in der Innenstadt
- dezentrale Versorgung in Stadtteilen sichern
- Potential für Dorf- bzw. Stadteilladen prüfen
- Unterstützung der regionalen Versorgung: regionale Wirtschaftskreisläufe

Stadtteile	Einzelhandelsstruktur					
	Gesamtverkaufsfläche	Einwohnerzahl	Verkaufsfläche je Einwohner	Anzahl Nahversorgungszentren	Lebensmittel-Verkaufsfläche	Lebensmittel-Vkf. je Einwohner
Beiersdorf	195	1.497	0,13	0	0	0,00
Bertelsdorf	350	1.577	0,22	0	25	0,02
Coburg Kernstadt	25.465	25.996	0,98	3	11.773	0,45
Cortendorf	3.785	1.435	2,64	1	2.000	1,39
Creidlitz	8.190	1.725	4,75	1	1.255	0,73
Ketschendorf	2.815	1.596	1,76	2	1.875	1,17
Lützelbuch	55	430	0,13	0	45	0,10
Neuses	3.158	1.673	1,89	2	684	0,41
Scheuerfeld	859	2.341	0,37	1	711	0,30
Wüstenahorn	1.033	1.771	0,58	1	783	0,44

Abb. 6.6 Einzelhandelsstruktur der Stadtteile [Quelle: CIMA GmbH]

Stadtteile	Nahversorgungsrelevante Sortimente	
	Vkf.-Anteil	m ² /Einw.
Coburg	11,7%	0,13
Fürth	22,6%	0,11
Ingolstadt	11,9%	0,06
Bayreuth	16,7%	0,15
Passau	15,1%	0,17
Rosenheim	20,3%	0,29
MITTELWERT	17,3%	0,16

Abb. 6.7 Nahversorgungsrelevante Sortimente: Verkaufsflächenanteil und Verkaufsfläche je Einwohner im Städtevergleich [Quelle: CIMA GmbH]

Dezentrale Versorgung in den Stadtteilen

Unter der Zielsetzung, Coburg als Wohnstandort attraktiv zu halten bzw. weiterzuentwickeln, ist die Sicherung der Grundversorgung eine wesentliche Aufgabe. Es soll das Engagement vor Ort – lokale Akteure aus Gesellschaft, Wirtschaft und Verbänden – geprüft werden, um neue innovative Konzepte umzusetzen. Als Beispiel kann hier das Projekt MarktTreff in Schleswig-Holstein aufgeführt werden [Handbuch: »MarktTreff – Lebendige Marktplätze im ländlichen Raum«, Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein].



Abb. 6.8 EKZ Hörnleinsgrund im Wohngebiet DEMO, mit der Schließung des Lebensmittlers Hörnleinsgrund steht eine wichtige Fläche leer

Leitprojekt Aktive Stadt- und Ortsteilzentren: Hörnleinsgrund

Am Standort Hörnleinsgrund soll das Konzept eines Stadteilladens als Leitprojekt der Stadtentwicklung initiiert und umgesetzt werden.

An folgenden Standorten soll die Realisierbarkeit bzw. das Engagement geprüft werden:

- Rögen-Lützelbuch
- Beiersdorf
- Bertelsdorf [in Zusammenarbeit mit den Gewerbebetrieben vor Ort]
- westliche Hanglagen

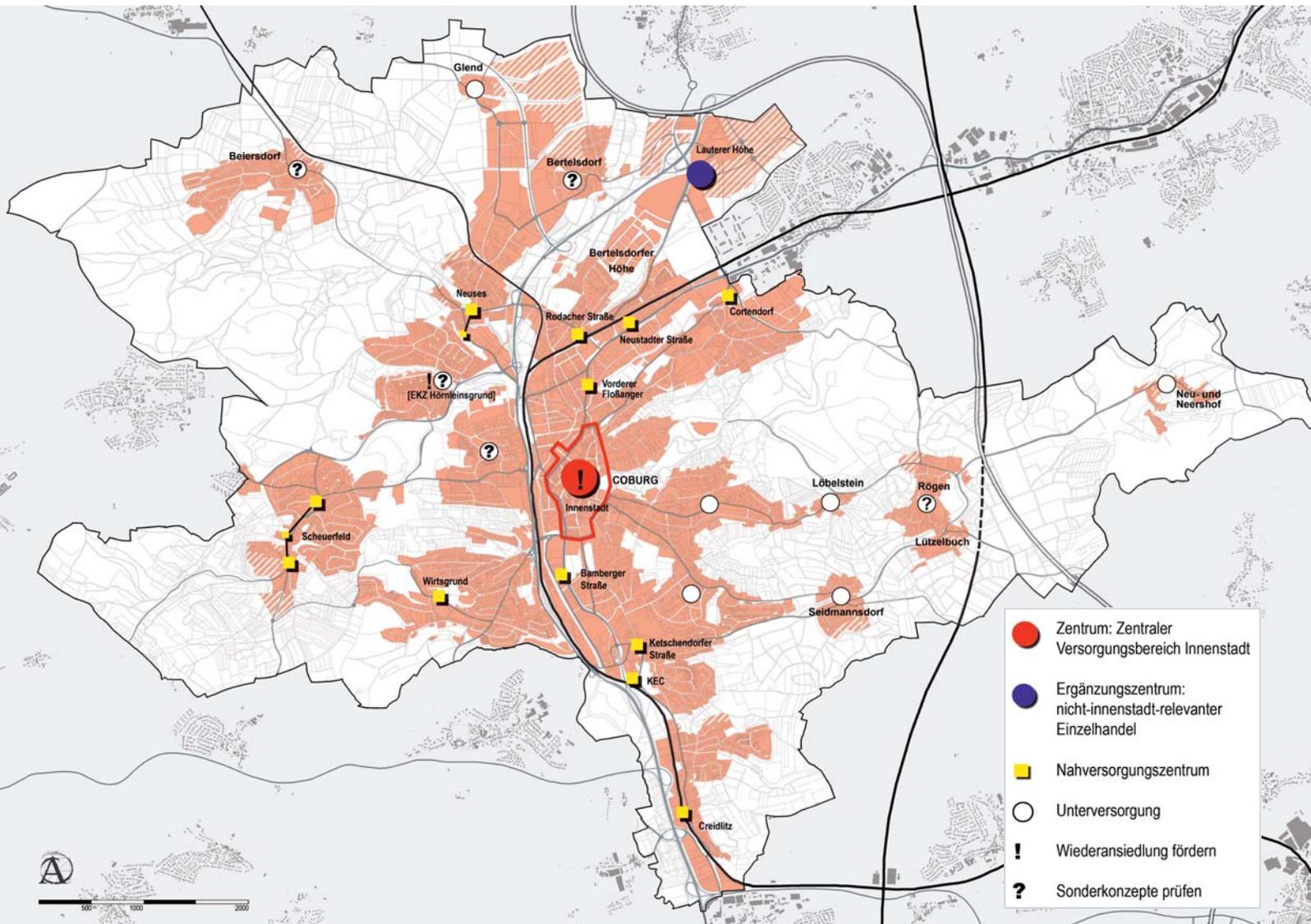


Abb. 6.9 Versorgung Einzelhandel

7 Wirtschaft

Die besondere Stärke Coburgs liegt in ihrer Wirtschaftskraft. Eine Vielzahl starker Betriebe mit ihren Arbeitsplätzen und dem Gewerbesteueraufkommen sichern die Ökonomie. Hier beweist Coburg eine beeindruckende Selbstständigkeit, um die andere Städte es beneiden. Jedes Stadtentwicklungskonzept muss der Wirtschaft die erforderlichen Flächen bereitstellen und alle Voraussetzungen zu ihrer Stabilisierung erbringen. Manchmal gelingt es auch, aus der räumlichen Organisation heraus Impulse für eine neue Entwicklung und für Wachstum zu geben.

Mit den Ausweisungen im Flächennutzungsplan sind bisher alle wesentlichen Flächenpotentiale ausgeschöpft. Es ist damit aber ausreichend Vorsorge getroffen, um hier weitere Entwicklungen auf Jahrzehnte hinaus zu gewährleisten. Der

Flächennutzungsplan stellt im Stadtgebiet nur Flächen im Sinne des Gewerbegebiets [GE] für größere gewerbliche Nutzungen dar [ausgenommen einige Misch- und Kerngebiete]. Industriegebiete [GI] sind nicht vorhanden.

Vor allem für die großen Unternehmen sind mit den Gewerbeflächen auf der Lauterer und der Bertelsdorfer Höhe umfangreiche Entwicklungsräume gesichert. Die Logik der Standorte folgt der historischen Entwicklung von kleineren und mittleren Betriebsgrößen in Innenstadtnähe und in Tieflage entlang der Itz hin zu großen Einheiten, die sich vor allem an der Infrastruktur von Bahn und Autobahn orientieren. Während bis Mitte des 20. Jahrhunderts gewerbliche Standorte immer in der Nähe zu den wichtigsten Stadt- und Wohnvierteln entstanden und häufig

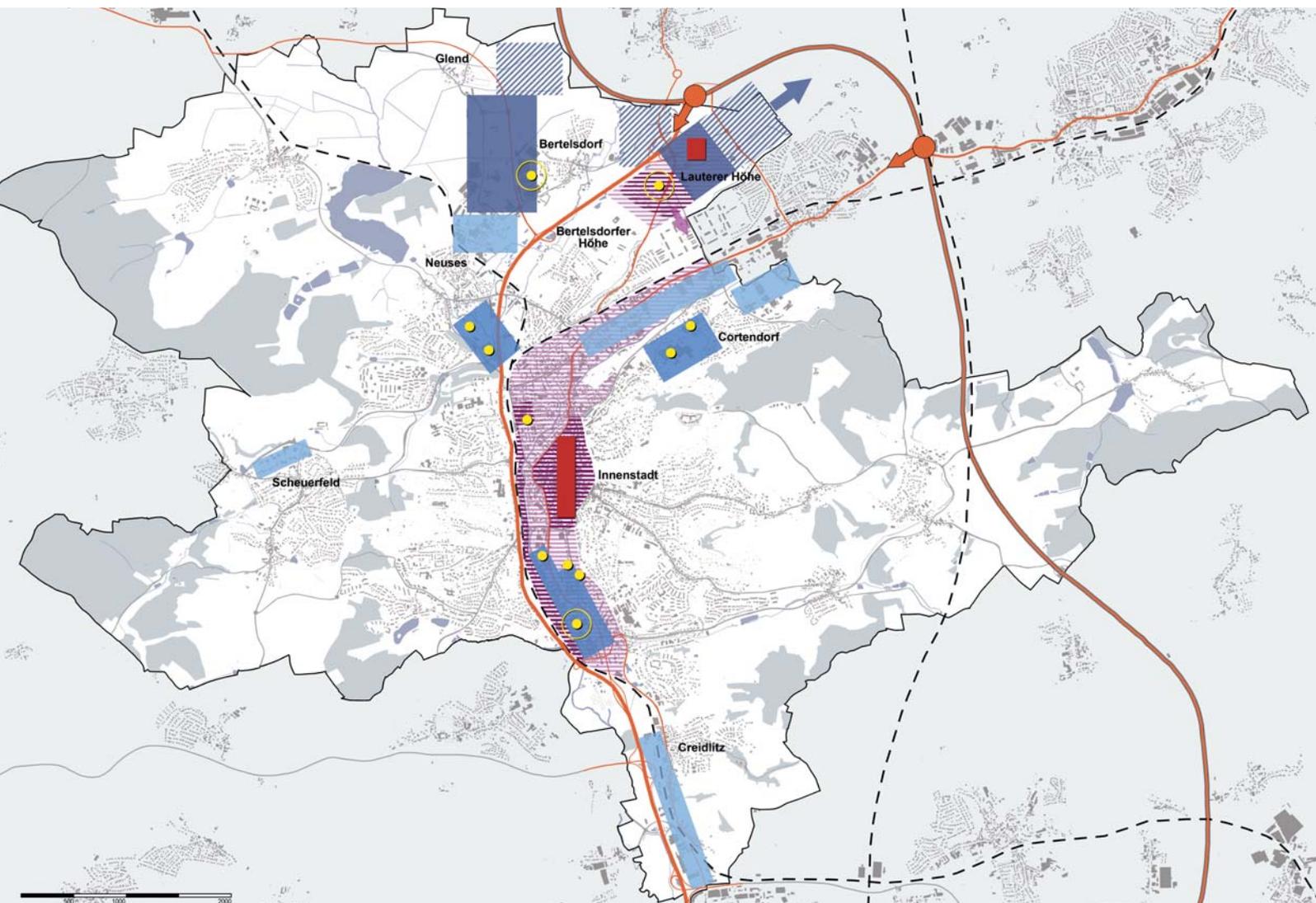


Abb. 7.1 Leitbild Wirtschaft

mit ihnen verflochten sind, lösen sich die neueren Gewerbegebiete stärker aus dem Stadtkörper ab. Dies bedingt eine wachsende Mobilität der Arbeitnehmer, die vor allem auf das Auto angewiesen sind. Damit wächst aber auch der Einzugsbereich für die Pendler aus dem Umland und die Bedeutung Coburgs als Oberzentrum. Das Ziel ist die Stärkung bestehender Lagen und deren Integration in das städtische Gefüge. Die Nähe von Wohnen und Arbeiten und die Verkürzung täglicher Wege sind wirtschaftlich wie ökologisch sinnvoll. Das Gelände des bisherigen Güterbahnhofs bietet hier ein Entwicklungsgebiet für einen neuen und integrierten Dienstleistungsschwerpunkt zwischen B 4, Bahn, Itz und Innenstadt: ein Band für Wissenschaft, Technik und Design.



Räumliches Leitbild Wirtschaft

Wachsende Wirtschaft Coburg Entwicklungsraum für starke Unternehmen



Abb. 7.2 HUK-Coburg, Standort Bertelsdorfer Höhe

Charakteristik der Wirtschaftsstandorte

[1] Integrierte Standorte in der Stadt

Dienstleistungen mit Regionalen Dienstleistungsschwerpunkten

- Innenstadt
 - HUK am Bahnhof / Bertelsdorfer Höhe
 - Entwicklung Güterbahnhof
Handelszentren
 - Innenstadt
 - Lauterer Höhe
- Perspektive:
Ergänzungspotential vorhanden

[2] Gewerbestandorte mit Bindungspotential

Wesentliches Charakteristikum:

- Nähe von Wohnen und Arbeiten – Gleichgewicht
 - keine Reserven im Flächennutzungsplan
 - kleine bis mittelgroße Einheiten, Ausrichtung auf regionale Wirtschaft
 - mittelgroße bis große Einheiten
- Perspektive:
Entwicklungspotential im Bestand

[3] Eigenständige Standorte – regionale Bedeutung

Wesentliches Charakteristikum:

- Standort verkehrsinfrastrukturell ausgerichtet [autobahn- und bahnorientiert]
 - mittelgroße bis große Einheiten [großer Flächenbedarf]
 - umfangreiche Flächenreserven im FNP
- Perspektive:
flächenhafte Entwicklung

Wachstumskerne

Betriebe mit internationaler Ausrichtung

ZIELE

[A] Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen

[B] Förderung, Profilierung und Bindung der bestehenden Wachstumskerne

[C] Qualifizierung von Arbeitskräften

[D] Angebot vielfältiger Wirtschaftsstandorte mit eigenständigem Profil

[E] Entwicklung und Ausbau von Gewerbe in den bereits geplanten, durch Eisenbahn/Autobahn qualifizierten neuen Gebieten

[F] Entwicklung Dienstleistungsschwerpunkt an B 4, Bahn und Itz

[G] Erhalt, Pflege und Weiterentwicklung der Innenstadt als attraktiver, überörtlich bedeutsamer Schwerpunkt für Handel und Dienstleistungen

A Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen

Alle im Folgenden aufgezeigten Ziele sind letztendlich dem Oberziel des vorrangigen Erhalts und, wo möglich, der Schaffung von Arbeitsplätzen als wichtigste Basis des Wirtschaftskreislaufes geschuldet.

Ziel ist es, ein breites Arbeitsplatzspektrum zu sichern und weiterzuentwickeln, um Menschen mit unterschiedlicher Qualifikation eine selbstständige Zukunft zu ermöglichen.

Eine wesentliche Aufgabe liegt hierbei darin Beschäftigungschancen für gering qualifizierte Arbeitslose zu schaffen. Die Zahl der Arbeitslosen im Stadtgebiet ist zwar um fast 2% auf 9,2% gesunken, liegt aber deutlich über der des Umlands. Die Arbeitsmarktsituation von gering Qualifizierten ist generell ungünstig. Hierbei spielen neben einer fehlenden formalen Berufsqualifikation auch die schulische Bildung, das Alter und der Gesundheitszustand eine nicht unwesentliche Rolle. Die Problemlagen sind jedoch nicht mit einfachen Lösungen und Instrumenten behebbar.

Wichtig erscheint hier neben sozialen



Abb. 7.3 Gewerbeansiedlung in Neuses und Bertelsdorf

Förderprogrammen die gezielte Entwicklung und Ansiedlung von Arbeitsplätzen für Geringqualifizierte.

Handlungsempfehlungen

Bestandspflege und Ausbau:

Den vorhandenen Betrieben soll ein positiver Entwicklungsspielraum geboten werden.

- Automotive
- Design
- IT
- Maschinenbau [Engineering]
- Handel
- Versicherungswesen
- Erhalt der Landwirtschaft in den Dörfern und Siedlungen

Zukunftsmärkte: Die Anstrengungen zur Verbreiterung der ökonomischen Basis in der Stadt Coburg sollen fortgesetzt werden, indem neue Wirtschaftsbereiche erschlossen werden. Durch die Erhöhung der Diversität kann die Abhängigkeit von wirtschaftlichen Entwicklungen in einzelnen Branchen reduziert werden.

Aufgabe: Themenfelder der Entwicklung durch die Ausarbeitung von neuen Strategien zur Wirtschaftsförderung konkretisieren, z.B.

- Veranstaltungs- und Kongresswesen
- Ausbau Freizeitwirtschaft
- Gesundheitswirtschaft
- Kreativwirtschaft
- Demographischer Wandel als Wirtschaftsfaktor

Verbesserung der Infrastruktur

- ICE-Anbindung realisieren und Coburg zum Systemhalt ausbauen
- zukunftsfähiger Verkehrslandeplatz für die Wirtschaftsregion Coburg im Umland von Coburg
- Containerterminal im Umland von Coburg

B Förderung, Bindung und Profilierung der bestehenden Wachstumskerne

Die bestehenden Wachstumskerne sind in ihrer Entwicklung zu sichern und zu fördern.

Handlungsempfehlungen

- Beispiel: Die ehemalige BGS-Kaserne bildet ein langfristiges Entwicklungspotential u. a. als mögliche Erweiterungsflächen für die HUK-Coburg oder zur Ansiedlung HUK-afiner Betriebe [vgl. Kap. 9 Siedlungsstruktur S. 86]
- Betriebe mit hoher Affinität zu den Wachstumskernen in deren Umfeld ansiedeln

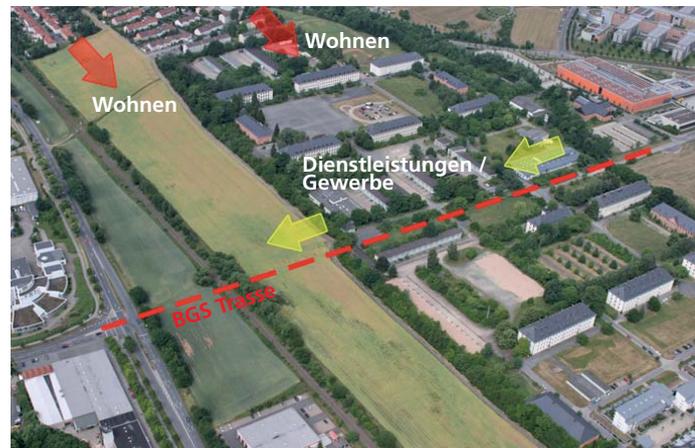


Abb. 7.4 Ehemalige BGS-Kaserne: langfristiges Entwicklungspotential

C Qualifizierung von Arbeitskräften

Die entscheidende Schlüsselressource für die Wirtschaft sind qualifizierte Mitarbeiter.

Handlungsempfehlungen

- Bildungsprogramm für Arbeit
- Intensivierung der Zusammenarbeit zw. Hochschule, Wirtschaft und Stadt

Neben kurzfristigen Maßnahmen durch Beschäftigungszuschüsse sind durch gute Bildungsangebote gebrochene Biografien und damit ein Ausgangspunkt für Arbeitslosigkeit zu minimieren. Durch den Aufbau einer kommunalen Bildungslandschaft, die geeignet ist, die Vermengung und Begrenzung der Teilsysteme Kinder- und Jugendhilfe sowie

Schule zu überwinden, will die Stadt Coburg ein konsistentes Gesamtsystem für Bildung, Betreuung und Erziehung entwickeln [vgl. Kap.6 Oberzentrum]. Ansatzpunkte hierfür sind, z.B. die Gestaltung des Übergangs von Schule und Beruf und die Schulentwicklungsplanung und Jugendhilfeplanung systematisch miteinander zu vernetzen [Etablierung einer Bildungsberichterstattung].

Mit dem anerkannten System der dualen Berufsausbildung durch Ausbildungsbetrieb und Berufsschule ist eine praxisnahe und effiziente Ausbildung von Fachkräften gewährleistet. Ausbildung verursacht nicht nur Kosten, sondern ist eine sinnvolle und nachhaltige Investition in die Zukunft des



Abb. 7.5 HUK-Coburg [Standort Bertelsdorfer Höhe]: Wachstumskern der Stadtentwicklung

eigenen Unternehmens.

Mit zunehmender Rationalisierung der verschiedenen Betriebs- und Produktionsabläufe steigen die beruflichen Anforderungen. Unter der Perspektive längerer Lebensarbeitszeit liegt in der kontinuierlichen beruflichen Weiterbildung eine Aufgabe, die sowohl vom Arbeitnehmer als auch vom Unternehmen wahrgenommen werden muss und die dem Erhalt der Beschäftigungsfähigkeit dient. Aufgrund der Altersentwicklung wird heute bereits auf wachsenden Fachkräftemangel hingewiesen, der besonders die hoch qualifizierten technischen Berufe betrifft. Die Bindung an das Unternehmen und an den Lebensstandort liegt deshalb im Interesse der Betriebe und auch der Stadt. Bei der Qualifizierung des für die Wirtschaft benötigten Personals spielt die berufliche Aus- und Fortbildung, die von den Industrie- und Handelskammern sowie den Handwerkskammern betreut wird, eine besondere Rolle. Diese geben der Wirtschaft im Allgemeinen umfangreiche Hilfestellung, damit möglichst viele Firmen Ausbildung betreiben.

Die berufliche Weiterbildung soll auch in Zusammenhang mit den Fachhochschulangeboten weiterentwickelt werden.

D Angebot vielfältiger Wirtschaftsstandorte mit eigenständigem Profil

Arbeitsteilung und Spezialisierung haben in den letzten 50 Jahren zur Auslagerung der Arbeit aus dem Kontext städtischen Lebens geführt. Es gab einen breiten gesellschaftlichen Konsens, dass sich Wohnen mit dem Arbeiten nicht verträgt. Doch die hierfür ursächlichen Emissionen sind, wenn nicht ganz weggefallen oder durch weltweite Arbeitsteilung ausgelagert, so oft durch technische und bauliche Maßnahmen beherrschbarer geworden. So kann heute über ein höheres Maß an Integration nachgedacht werden. In diesem Sinne wird auch mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Versuch unternommen, städtisch integrierte Standorte zu entwickeln bzw. bestehende Standorte, soweit möglich, zu integrieren. Dies heißt: stadträumliche, funktionale und landschaftliche Integration. Die Einbindung in das Landschaftsbild ist das Minimum, das zu verlangen ist. Eine soziale Integration ist nur mit kleinen Betriebsstrukturen im städtischen Verbund zu leisten.

Ein breites Angebot unterschiedlicher Wirtschaftsstandorte mit jeweils eigenem Profil ist das Ziel der Planung. Die beliebige Addition von Betrieben erzeugt



Abb. 7.6 Brose GmbH: Profilierung über den Stadtraum

beliebig wirkende Gewerbebetriebe ohne Synergien nach innen und ohne Außenwirkung. Die heutige Struktur zeigt bereits Standorte mit eigener Prägung, die meist durch ein besonders starkes Unternehmen geleistet wird. Hierin wird ein wichtiger Ansatz gesehen, die verschiedenen Wirtschaftsstandorte generell unterschiedlich zu charakterisieren und zu entwickeln.

Betriebsart, Größe, Erschließungsanforderungen und Integrationsfähigkeit sind wesentliche Kriterien für Standort und Profilierung.

In der Gesamtheit soll damit ein breites Spektrum von Standorten entstehen, die sich auch über ein prägnantes Erscheinungsbild im Stadtraum präsentieren.

E Entwicklung und Ausbau von Gewerbe

Der aktuelle Flächennutzungsplan hat bereits eine flächenintensive weitere gewerbliche Entwicklung an zwei Standorten im Norden der Stadt vorbereitet.

Schwerpunkte der Flächenentwicklung:

Bertelsdorf/ Neuses

- [emittierendes] Gewerbe mit Gleisanschluss
- Zulieferer Kaeser: Produktion / Dienstleistungen
- Logistik [Güterverteilzentrum]

Lauterer Höhe

- Gewerbebetriebe
- großflächige Dienstleistungsunternehmen
- Handel [eingeschränkt, s. Kap. 6 Oberzentrum]

Die bereits geplanten Flächen liegen in ebenem Gelände und sind durch den Anschluss an das Eisenbahn- und Autobahnnetz qualifiziert.

Bertelsdorf ist aufgrund seiner Lage der einzig mögliche Standort in Coburg für emittierendes Gewerbe und für die gesamstädtische Wirtschaftsentwicklung unerlässlich.

Die Firma Kaeser ist ein positives Beispiel dieser Entwicklung: ausgelagerte Bereiche wurden zurück nach Coburg geholt und wieder in Bertelsdorf angesiedelt. Ohne Flächenreserven wäre eine solche positive Entwicklung nicht zu beantworten.



Abb. 7.7 Entwicklungsfläche: Gewerbegebiet Glend



Abb. 7.8 Innenstadt als Mittelpunkt des Oberzentrums

F Entwicklung Dienstleistungsschwerpunkt an B 4, Bahn und Itz

Die Bedeutung der Dienstleistungsarbeit nimmt auch im produzierenden Gewerbe zu. Dies gilt neben der Logistik besonders für Forschung und Entwicklung. Hier soll ein attraktives Flächenangebot im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs und angrenzender Gebiete geschaffen werden. Dem Ausbau als Standort für Forschung und Entwicklung kommt im Hochschulbereich eine besondere Bedeutung zu.

Leitprojekt

Band für Wissenschaft, Technik und Design

[vgl. Kap.12 Moderne Großstadt]

G Erhalt, Pflege und Weiterentwicklung der Innenstadt als attraktiver, überörtlich bedeutsamer Schwerpunkt für Handel und Dienstleistungen

Die Innenstadt als Mittelpunkt des Oberzentrums Coburg soll in ihrer Bedeutung weiter gestärkt werden [vgl. Kap.11 Innenstadt].

7.1 Entwicklung Einzelhandel



Abb. 7.1.1
Herrngasse

ZIELE

[A] vorhandene Pole und Magnet-einrichtungen sichern

[B] Stärkung Coburg als Einzelhandelsstandort: Umsatzpotentiale schöpfen

[C] Mittelalterliche Vorstädte für Wohnen, Handel und Gastronomie qualifizieren

Handlungsempfehlungen

Um Coburg und speziell die Coburger Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken, sind unter Berücksichtigung von qualitativen und quantitativen Kriterien des erhobenen Einzelhandelsbestandes, der ergänzenden kundenorientierten Nutzungen sowie der lagespezifischen Besonderheiten die nachfolgend dargestellten Empfehlungen zu geben. Diese gliedern sich in:

- Empfehlungen zur weiteren quantitativen Entwicklung des Einzelhandelsangebotes,
- Empfehlungen zur weiteren qualitativen Entwicklung des Einzelhandelsangebotes,
- Empfehlungen zur weiteren räumlichen Entwicklung des Einzelhandels.

A Quantitative und qualitative Entwicklungspotentiale

Aus dem gesamten Umsatzpotential des Coburger Einzelhandels ergeben sich in einzelnen Branchenbereichen umfangreiche ungedeckte Umsatzpotentiale, die durch die Ansiedlung zusätzlicher Verkaufsflächen zu decken wären.

So sind im Bereich Consumer Electronics [Hifi, TV, Foto, EDV, Telekommunikation] und Elektrogeräte/Leuchten, im Bereich Sportartikel, im Sortimentsbereich Möbel sowie im Bereich Autozubehör auch großflächige Betriebsansiedlungen als sinnvoll anzusehen.

Die in den Bereichen Blumen / Pflanzen, Schreibwaren und Schuhe bestehenden Potentiale können neben der Ansiedlung nicht großflächiger Betriebe auch durch Erweiterungen bestehender Betriebe oder eine Steigerung der Flächenleistung [Umsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche] ausgefüllt werden.

Mit Ausnahme des Sortimentsbereiches Autozubehör sind alle Branchen mit offenen Umsatzpotentialen als »innenstadt-relevant« im Sinne von »für eine Innenstadtansiedlung interessant« einzustufen.

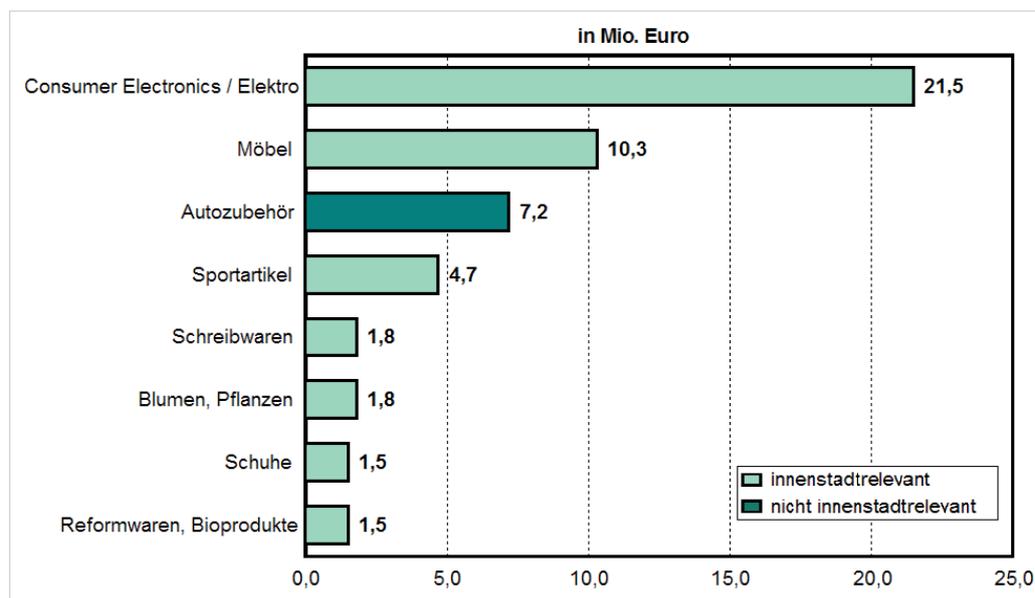


Abb. 7.1.2 Umsatzpotentiale nach Branchen [Quelle: CIMA GmbH, 2009]

In welchem Umfang zusätzliche Verkaufsflächen für einen Ausbau des Einzelhandelsbestandes in der Innenstadt in Frage kommen, wird im Rahmen der weiteren Empfehlungen näher erläutert. Betrachtet man die Bindungsquoten der einzelnen Sortimentsbereiche [vgl. Abb. 7.1.3], so bestehen in einzelnen Bereichen Bindungsquoten über 100%, d.h. in diesen Sortimenten besteht ein Überbesatz an Verkaufsflächen.

Hierzu ist anzumerken, dass diese rein quantitative Sichtweise den qualitativen Aspekt außer Acht lässt. Es ist also möglich, dass trotz hohen Verkaufsflächenaufkommens die aktuelle Nachfrage der Kunden nicht ausreichend befriedigt werden kann [z.B. durch ein nicht nachfragegerechtes Sortimentsniveau, durch fehlende Marken oder fehlende spezifische Anbieter].

Sortimentsbereiche	Bindungsquote
Lebensmittel, Reformwaren	98,5%
Gesundheit, Körperpflege	79,8%
Bekleidung, Wäsche	189,3%
Schuhe, Lederwaren	79,7%
Elektro, Foto	45,2%
Sport, Spiel, Hobby (Sport, Fahrrad, Spielwaren, Musik, Auto)	60,8%
Haushalt u. persönlicher Bedarf (Blumen, GPK, Uhren, Optik)	115,3%
Bücher und Schreibwaren	93,7%
Bau- und Heimwerkerbedarf	92,9%
Möbel, Teppiche, Heimtextil	68,8%
Sonstige	98,5%
GESAMT	94,0%

Abb. 7.1.3 Bindungsquote nach Sortimentsbereichen 2008
[Quelle: CIMA GmbH, 2009]

Szenario 2020

Im Rahmen einer Szenarioberechnung wurden auch die für das Jahr 2020 zu erwartenden Umsatzpotentiale ermittelt. Diese liegen, da alle Bevölkerungsprognosen eine negative Bevölkerungsentwicklung erwarten lassen, unter den aktuellen Potentialen. In der ungünstigsten Entwicklungs-

Sortiment	Umsatzpotenzial in Euro (2008)	Umsatzpotenzial in Euro (2020)
Consumer Electronics/Elektro	21,5 Mio.	17,9 Mio.
Möbel	10,3 Mio.	8,2 Mio.
Autozubehör	7,2 Mio.	6,4 Mio.
Sportartikel	4,7 Mio.	4,1 Mio.
Schreibwaren	1,8 Mio.	1,2 Mio.
Blumen, Pflanzen	1,8 Mio.	0,9 Mio.
Schuhe	1,5 Mio.	0,8 Mio.
Reformwaren, Bioprodukte	1,5 Mio.	1,3 Mio.
SUMME	50,3 Mio.	40,8 Mio.

Abb. 7.1.4 Gegenüberstellung der Umsatzpotentiale 2008 und 2020
[Quelle: CIMA GmbH, 2009]

variante der MODUS-Bevölkerungsprognose [Fa. MODUS, Bamberg] wird für Coburg im Jahr 2020 eine Einwohnerzahl von 37.516 angenommen, was einem Bevölkerungsrückgang von rd. 9,3% entspricht.

Für das Einzugsgebiet des Coburger Einzelhandels liegt keine Prognose zur Bevölkerungsentwicklung vor. Geht man in einer Worst-case-Berechnung davon aus, dass auch die Gemeinden des Coburger Einzugsgebietes einen Bevölkerungsrückgang von 9,3% hinnehmen müssten, so verringert sich das Umsatzpotential gegenüber dem aktuellen Stand um rd. 8,6% auf insgesamt 40,8 Mio. Euro.

Eine Gegenüberstellung der aktuellen Umsatzpotentialwerte und der Werte des Negativ-Szenarios für das Jahr 2020 findet sich in der Tabelle Abb. 7.1.4.

Es wird deutlich, dass auch unter der Annahme eines sehr deutlichen Bevölkerungsrückgangs, der am oberen Ende der von MODUS berechneten Bandbreite liegt und die ungünstigste Entwicklungsprognose für das Jahr 2020 darstellt, wesentliche Verkaufsflächenpotentiale bestehen bleiben. Die Deckung der bestehenden Umsatzpotentiale ist anzustreben, um Kaufkraftabflüsse weiter zu reduzieren und die zentralörtliche Funktion des Oberzentrums Coburg zu stärken und auszubauen. Die Aussagen zu den in einzelnen Branchen noch offenen Umsatzpotentialen erlauben zwar eine erste Orientierung, ersetzen bei einem tatsächlichen Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben jedoch keine branchenspezifische, einzelbetriebliche Beratung. Es lassen sich die folgenden Betriebstypen und Konzepte benennen, die in den jeweiligen Sortimenten zu einer sinnvollen, den aktuellen Kundenbedürfnissen angepassten Angebotsergänzung des Coburger Einzelhandels führen:

▪ Consumer Electronics / Elektro

Ansiedlung eines klassischen Elektrofachmarktes mit einer konkurrenzfähigen Verkaufsfläche um 3.000 m². Es ist ein Standort in der Innenstadt anzustreben, der von der Magnetwirkung eines solchen Fachmarktes profitieren kann.

• **Möbel**

Die Ansiedlung eines Vollsortiment-Möbelhauses ist aufgrund des zur Verfügung stehenden Umsatzpotentials wie auch der regionalen Konkurrenzsituation nicht zu empfehlen. Doch spielt der Bereich Wohnbedarf / Kleinmöbel / Dekoration / Interior design eine zunehmende Rolle als innerstädtische Magnetbranche, sodass auch ein bis zwei Innenstadt-Ansiedlungen mit zusammen rd. 1.000 – 2.000 m² Verkaufsfläche sinnvoll erscheinen.

• **Autozubehör**

In diesem Sortimentsbereich ist die Ansiedlung eines großflächigen Autozubehörfachmarktes in einer Größe um ca. 900 m² Verkaufsfläche zu empfehlen. Auch gemäß Coburger Liste ist dieses Sortiment als nicht innenstadtrelevant einzustufen. Der Standort kann daher auch außerhalb der Innenstadt gewählt werden.

• **Sportartikel**

Coburg ist lediglich im Bereich der Outdoor- und Trekking-Spezialisten gut besetzt. Daher ist die Ansiedlung eines großflächigen Sport-Vollsortimenters, der die gesamte Angebotspalette von Sportbekleidung bis Sportgeräte führt, mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche als sinnvoll anzusehen. Standort: Innenstadt.

• **Schreibwaren**

Ansiedlung eines Anbieters höherwertiger Schreibgeräte, Papierwaren und Büro-Accessoires mit rd. 300 m² Verkaufsfläche in der Innenstadt.

• **Blumen, Pflanzen**

Ansiedlung eines größeren Blumen- und Pflanzenanbieters oder Erweiterung bestehender Betriebe um rd. 300 m² Verkaufsfläche. Der Standort sollte wohngebietsnah oder in der Innenstadt sein.

• **Schuhe**

Als Ergänzung der in Coburg bestehenden Vollsortimenter ist die Ansiedlung von ca. zwei Mono-Label-Stores oder Sportschuh-Spezialanbietern mit zusammen rd. 250 m² Verkaufsfläche in der Innenstadt zu empfehlen.

• **Reformwaren und Bioprodukte**

Ansiedlung eines spezialisierten Bio-Supermarktes an einem wohngebietsnahen oder innerstädtischen Standort mit einer Verkaufsfläche von ca. 300 m².

Daneben sind in zwei weiteren Bereichen qualitative Potentiale zu sehen, denen zwar keine Umsatzpotentiale entgegenstehen, die jedoch zur Abrundung des Betriebstypenmix in der Coburger Innenstadt als sinnvoll zu betrachten sind:

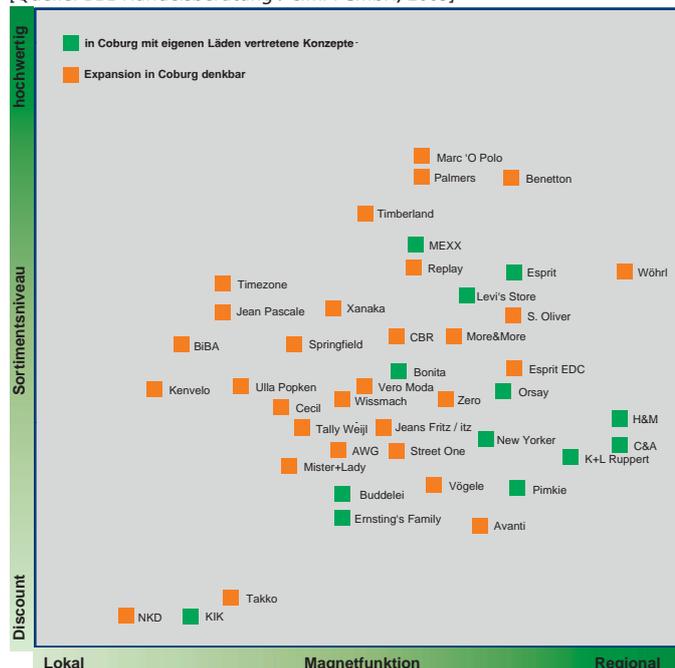
• **Oberbekleidung**

Betrachtet man das Portfolio der in Coburg mit eigenen Läden vertretenen Bekleidungskonzepte, so fehlen insbesondere markenorientierte Mono-Label-Konzepte namhafter Betreiber. Diese könnten in einer Größenordnung von zusammen rd. 1.500 m² Verkaufsfläche den Bestand an Bekleidungsanbietern der Innenstadt sehr gut ergänzen.

• **Drogerie/Parfümerie**

Hier können kleinflächige Spezialkonzepte z.B. aus den Bereichen Wellness oder Handmade [eigenproduzierte, handgemachte Kosmetika und verwandte Produkte] auf einer Verkaufsfläche von zusammen rd. 150 m² den innerstädtischen Branchenmix beleben.

Abb. 7.1.5 Portfolio Bekleidung Coburg
[Quelle: BBE Handelsberatung / CIMA GmbH, 2009]



Für jede Branche mit Entwicklungspotentialen in Coburg gilt, dass bei allen Ansiedlungs-Empfehlungen neben den namhaften Filialisten, wie sie auch im nebenstehenden Portfolio aufgeführt sind, insbesondere inhabergeführte Betriebe mit hoher Kundenorientierung dazu geeignet sind, den Einzelhandelsstandort Coburg aufzuwerten.

Inhabergeführte Betriebe weisen die meist individuelleren Betriebskonzepte, eine hohe Service- und Beratungsorientierung sowie eine zielgruppenorientierte Profilierung z.B. durch die Angebotsergänzung um besondere Nischenprodukte auf.

Ansiedlungs- und Investitionsentscheidungen im Handel werden durch Betreiber bzw. Investoren gefällt. Die genannten Entwicklungen innerhalb einzelner Branchen sind daher als Idealvorstellung anzusehen, deren Umsetzung von der tatsächlichen Marktentwicklung und bestehenden Flächen-Nachfrage abhängig ist.

B Empfehlungen zur weiteren räumlichen Entwicklung des Einzelhandels

Grundsätzlich bedarf es zunächst einer klaren Definition des Verhältnisses der Einzelhandelsstandorte Innenstadt und Lauterer Höhe [s. Kap. Oberzentrum S. 40]

Gleichgewicht des Einzelhandels in der Innenstadt

Innerhalb der Innenstadt sollte die bestehende Handels-Achse vom Inneren Ketschentor über den Markt bis zum Spitaltor sowie das Gleichgewicht der nördlichen und südlichen Innenstadtlagen erhalten werden.

Um die vorhandenen Pole und Magnet-einrichtungen zu sichern, sollte keine einseitige Verlagerung nach Norden oder Süden stattfinden sowie keine Querachse forciert werden. Bei einem Wegfall einzelner Pole z.B. durch Betriebsverlagerung oder Betriebsaufgabe ist eine Bestandsaktivierung anzustreben.

Den quantitativen / qualitativen Potentialen stehen räumliche Potentiale gegenüber:

• Postgelände einschließlich Schlickareal:

[s. Abb. 7.1.8 - Standort 1]

Ein für die Coburger Innenstadt besonderes, weil äußerst umfangreiches räumliches



Abb. 7.1.5 Spitalgasse

Entwicklungspotential ist in der nördlichen Innenstadt auf dem Postgelände einschließlich des Schlickareals zu sehen. Eine Entwicklung dieser Fläche kann einen Impuls für die nördlichen Innenstadtlagen und insbesondere den Steinweg setzen. Um Synergien mit den bestehenden Einzelhandelslagen herzustellen, ist die Anbindung, an den Steinweg über die aufgelassene Metzgerei [Schlickareal] und die Öffnung des Standortes Kaufhof zum Postareal notwendig.

Die Integration einer Tiefgarage zur Verbesserung des Stellplatzangebots in der Innenstadt soll bei der weiterführenden Planung geprüft werden.

Die im Verfahren diskutierte Öffnung des Steinwegs für motorisierten Verkehr zwischen Oberer und Unterer Bürglaß ist kontraproduktiv für eine Entwicklung der Steinwegvorstadt im Sinne der aufgezeigten Möglichkeiten.

• Kuhgasse: [s. Abb. 7.1.8 - Standort 9]

In der südlichen Innenstadt ist eine weniger großflächige Entwicklungsfläche an der Kuhgasse zu sehen, die in Zusammenhang mit der Umgestaltung des öffentlichen Raums einen Entwicklungsimpuls für die Ketschenvorstadt geben kann.

Erste städtebauliche Ansätze wurden im Wettbewerb Ketschenvorstadt bereits aufgezeigt.

Bei der weiterführenden Planung sollte hier ebenfalls die Realisierbarkeit einer Tiefgarage zur Verbesserung des Stellplatzangebots in der Innenstadt geprüft werden.

- **Salzmarkt:** [s. Abb. 7.1.8 - Standort 10]
Der Salzmarkt mit seiner umliegenden Bebauung stellt im städtischen Gefüge der Innenstadt eine wichtige Verbindung zwischen dem Schloßplatz und dem Hofgarten mit dem Marktplatz her: Entwicklung im Sinne des Schwerpunkts Tourismus und Kultur am Schloßplatz.

Leitprojekte

Stadtumbau: Steinwegvorstadt Sanierungsgebiet: Ketschenvorstadt

Nimmt man nun eine räumliche Zuordnung der im vorangegangenen Kapitel für eine Ansiedlung in der Innenstadt aufgeführten Betriebe und Verkaufsflächen vor, die sich an den oben dargestellten Entwicklungszielen orientiert, so stellt sich das Ergebnis folgendermaßen dar:

- **Sportartikel**
Aktuell kann nur das noch zu entwickelnde Postgelände/Schlickareal als potenzieller Standort für einen großflächigen Sport-Vollsortimenter genannt werden. Doch wäre auch die Nutzung eines innerstädtischen Kaufhauses möglich. So wäre beispielsweise das zwischen Rosengasse und Ketschengasse gelegene und von beiden Straßen erschlossene Gebäude Ketschengasse 14 ein geeigneter Standort. Dieses Gebäude wird allerdings zurzeit von C&A genutzt.
- **Oberbekleidung**
Zur Ansiedlung markenorientierter Mono-Label-Konzepte in der genannten Größenordnung von zusammen rd. 1.500 m² sollte priorisiert ein absolut zentraler Standort möglichst innerhalb der 1A-Lage gefunden werden, um die hohe Magnetkraft ausreichend nutzen zu können. Sortiments-Überschneidungen mit bestehenden Anbietern sollten nach Möglichkeit vermieden werden.
- **Elektrofachmarkt, Wohnbedarf/ Dekoration, Schreibwaren, Schuhe**
Mit zusammen bis zu rd. 5.700 m² Verkaufsfläche sollten diese Betriebe auf dem Postgelände/Schlickareal angesiedelt werden. Gemeinsam mit ergänzenden Angeboten aus den Bereichen Einzelhandel [Bekleidung, ggf. Lebensmittel] und



Abb. 7.1.7 Postareal, Hindenburgstraße

Gastronomie ist dort eine Gesamt-Nutzfläche von bis zu rd. 10.000 m² vorstellbar.

- **Reformwaren und Bioprodukte**

Für die Ansiedlung eines Bio-Supermarktes auf einer Verkaufsfläche von rd. 300 m² bietet sich die Potentialfläche an der Kuhgasse in der Ketschenvorstadt an.

Sinnvolle Standortpolitik unterstützt und erhält die Innenstadt als zentralen Versorgungs- und Erlebnisbereich. Durch die Anwendung der rechtlich zulässigen Möglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung kann die Stadt Coburg die Entwicklung des Einzelhandels aus städtebaulicher Sicht aktiv steuern:

Einsatzmöglichkeiten planungsrechtlicher Instrumentarien

Sinnvolle Standortpolitik unterstützt und erhält die Innenstadt als zentralen Versorgungs- und Erlebnisbereich. Durch die Anwendung der rechtlich zulässigen Möglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung kann die Stadt Coburg die Entwicklung des Einzelhandels aus städtebaulicher Sicht aktiv steuern.

Laut § 11 Abs. 3 BauNVO sind für »großflächige« Einzelhandelsbetriebe über 1.200 m² Geschossfläche negative Auswirkungen auf die Umsetzung der Raumordnungsziele oder städtebauliche Entwicklungsziele insbesondere der Innenstadt in der Regel anzunehmen. Daher sind diese Ansiedlungen nur in Kerngebieten und extra dafür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Innerhalb dieser Sondergebiete können dann von Seiten der Stadt genaue Festsetzungen zur Sortimentsgestaltung bzw. -beschränkung und zur sortimentsbezogenen Verkaufsflächengliederung von Einzelhandelsbetrieben vorgenommen werden.

Alle nicht »großflächigen« Einzelhandelsbetriebe, also bis zu einer Geschossfläche von 1.200 m², sind u. a. in Misch-, Ge-

werbe- sowie Sondergebieten Einzelhandel zulässig. Bei Überplanung oder Neuplanung eines potentiellen Einzelhandelsstandortes kann § 11 Abs. 3 BauNVO nicht angewandt werden. Um aber dennoch z.B. bestimmte Branchen oder innenstadtrelevante Teilsortimente auch in Betrieben unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit auszuschließen, kann sich die Stadt entweder des § 1 Abs. 5 BauNVO bedienen [genereller Ausschluss der Einzelhandelsnutzung in einem Gewerbe- oder Industriegebiet, um z.B. die bestehenden Flächen für weniger kapitalstarke Nutzungen zu sichern, die bei einem Ansiedlungswettbewerb keine Chance zur Ansiedlung hätten] oder über §1 Abs. 9 BauNVO bestimmte Arten der Einzelhandelsnutzung auszuschließen. Zur Anwendung von §1 Abs. 9 BauNVO bedarf es jedoch besonderer städtebaulicher Gründe.

Diese Festschreibung der tatsächlichen Flächennutzung im Bebauungsplan wird durch die vorherige Festlegung einer ortsspezifischen Liste innenstadtverträglicher Branchen erleichtert [»Coburger Liste«]. Hier wird eindeutig festgelegt, welche Branchen und Betriebsformen in der Innenstadt vertreten sein müssen und welche Branchen an der Peripherie, also in nicht integrierter Lage angesiedelt werden können. Bemessungsgrundlage sind betriebswirtschaftliche Gesichtspunkte [wie Betriebstyp, Sortimentszusammensetzung und Flächenleistung], verkehrstechnische Aspekte [generiertes Verkehrsaufkommen, generierte Passantenfrequenz], Flächenbedarfe, Bauweise [integriert oder solitär] und Versorgungsfunktion [kurz-, mittel- oder langfristiger Bedarf].

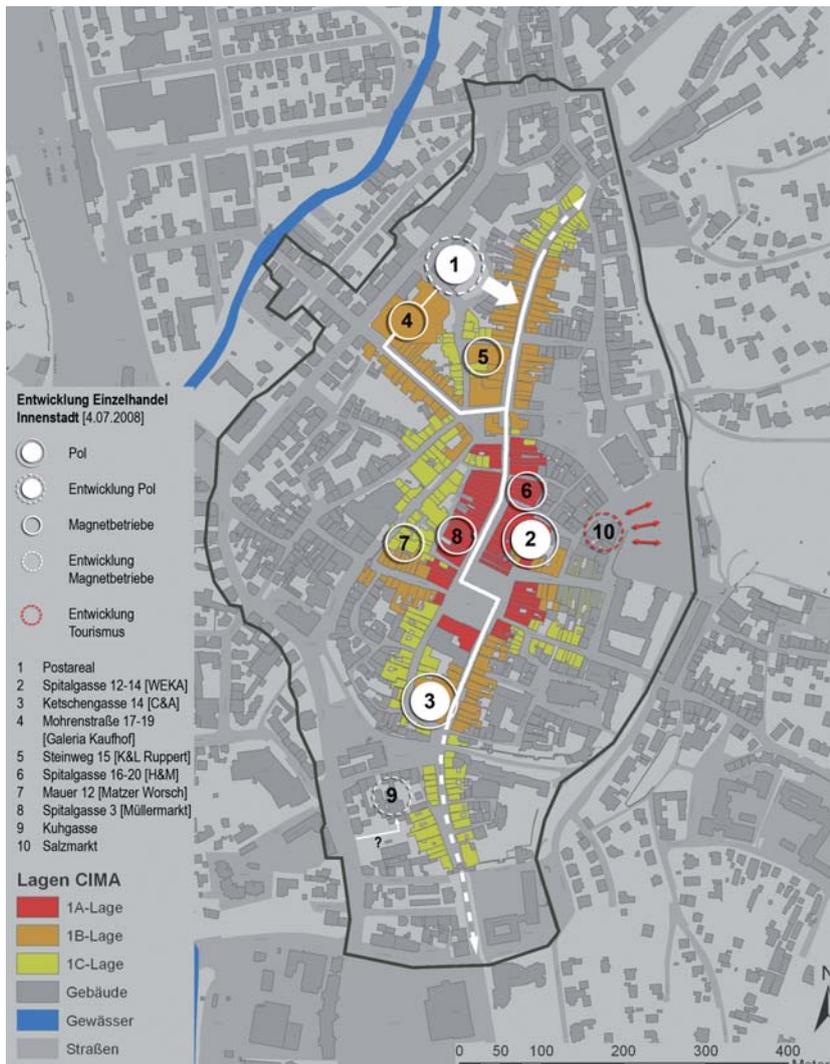


Abb. 7.1.8 Räumliches Entwicklungspotential

8 Kultur, Bildung und Gesellschaft

Die besondere Stärke Coburgs liegt zweifellos in der reichen Kultur der Stadt. Die Vielzahl traditionsreicher Gymnasien und Schulen verdeutlicht die Bedeutung, die Bildung und Kultur in der Stadt seit jeher eingenommen haben. Landestheater, Kunstsammlungen, Museen, Bibliotheken, Archive und Kirchen bieten ein breites kulturelles Angebot, das nicht zuletzt Kinder und Jugendliche mit Konzerten, Kunstpreis und Podium für junge Künstler anspricht.

In der Förderung junger Menschen durch Bildung und kulturelle Kreativität liegt eine nachhaltige Bindung an die Stadt. Coburg versteht sich deshalb als Fokus einer lernenden Region, in der die Kultur zentraler und bewusster Aspekt der Lebensqualität darstellt. Die Städte, denen es heute gelingt, gerade die Jugend zu binden, werden morgen weniger Probleme haben, ihre Bevölkerung auch gegen allgemeine Trends stabil zu halten. Die Hochschulen mit ihren jungen Studentinnen und Studenten sind deshalb in mehrfacher Hinsicht ein besonderes kreatives Potential.

Diese so genannten »weichen Standortqualitäten« bestimmen bekanntermaßen zunehmend auch die »harten« Qualitäten Coburgs als Wirtschaftsstandort. Bildungs- und Kulturangebote sind heute wichtige Voraussetzung für die Gewinnung hoch qualifizierter Arbeitskräfte – neben intakter natürlicher Umwelt, sozialem Zusammenhang und attraktivem städtischen Ambiente.

In der systematischen Verflechtung von kulturellem Angebot, offener Gesellschaft und räumlicher Vernetzung liegt ein bedeutsamer Aspekt der »integrierten Stadtentwicklung«. Kinder und ältere Menschen und ihre besondere Sensibilität werden als Indikator einer lebenswerten Stadt gesehen. Die Struktur der Stadt und die Gestaltung ihrer Straßen und Plätze als zusammenhängender sozialer Lebensraum müssen deren Bedürfnissen und auch Mobilitätseinschränkungen gerecht werden.



Abb. 8.1 Steingasse: Schulschluss in Coburg

Leitbild Kultur, Bildung und Gesellschaft

Coburg als Fokus einer lernenden Region **Kinder und Ältere als Indikatoren für eine lebenswerte Stadt**

ZIELE

[A] Lebensraum Coburg als Grundlage sozialen Zusammenhangs weiterentwickeln

[B] Aufbau einer kommunalen Bildungslandschaft

[C] Weiterentwicklung Coburgs als Hochschulstadt

[D] Coburg als Kulturstadt in der Region und im internationalen Raum weiterentwickeln

[E] Chancengleichheit und Anteilnahme: Verantwortungsbewusstsein für eine umfassende Teilhabe am städtischen Leben und Chancengleichheit aller Menschen

[F] Verbesserung des Energiehaushalts und des Klimaschutzes



Abb. 8.2 Hochschule Coburg [Standort Hofbrauhaus]

Soziales [Bestand]

Jugendzentren

- 1 JUZ - DOMINO Coburg e.V.
- 2 KIZ - DOMINO Coburg e.V.
- 3 Kinder- und Jugendzentrum Wüstenahorn

Jugendtreffs

- 4 »Alte Schule« - Bürgerverein Beiersdorf
- 5 CoJe - offener Bereich - Stadtjugendring Coburg SJR
- 6 Gemeinwesenarbeit Coburg West Jugendtreff
- 7 Jugendtreff Gemeinwesenarbeit Ketschendorf
- 8 Internetcafé St. Augustin
- 9 Jugendcafé St. Matthäus
- 10 Jugendtreff Gemeinwesenarbeit Creidlitz
- 11 Treffpunkt Caritas / Ev. Jugend
- 12 Treffpunkt - Caritas / Ev. Jugend - Scheuerfeld

Mehrgenerationenhaus

- 13 Treff am Bürglaßschlösschen

Alten- und Pflegeheime

- 14 Caritas-Seniorenheim St. Josef
- 15 Casimir Privat
- 16 Ernst-Faber-Haus
- 17 Laurentiushaus Lützelbuch
- 18 Mila-Gottfriedsen-Haus
- 19 Seniorenwohnenzentrum der Rotkreuz-Schwesternschaft Coburg
- 20 Seniorenzentrum »Am Park«

Kurzzeitpflegeeinrichtung

- 21 Caritas-Seniorenheim St. Josef
- 22 Mila-Gottfriedsen-Haus

Tagespflegeeinrichtung

- 23 Mila-Gottfriedsen-Haus

Betreutes Wohnen

- 24 Ernst-Faber-Haus

Kirchen mit Gemeindeeinrichtungen

- 25 Gemeindehaus Lützelbuch [Weierstraße]
- 26 Gemeindehaus Seidmannsdorf
- 27 Gemeindehaus und Jugendkneipe, Haus der Jugend, Nicolaus-Zech-Str. 20
- 28 Pfarr- und Dekanatszentrum St. Augustin
- 29 Evang. Gemeindehaus Creidlitz, Florianweg 9
- 30 Gemeindehaus Neuses, Friedrich-Rückert-Str. 4
- 31 Pfarramt St. Moriz, Pfarrgasse 7
- 32 Versammlungstreffpunkt, Eupenstr. 1
- 33 Gemeindezentrum St. Lukas-Kirche
- 34 Pfarramt/Gemeindehaus St.-Marien-Kirche, Spittelleite 40
- 35 Gemeinde Heilig Kreuz
- 36 Gemeindezentrum elias & Co
- 37 Gemeindezentrum Katharina von Bora
- 38 Johanneskirche, Johanneskirchplatz 1
- 39 Neuapostolische Kirche

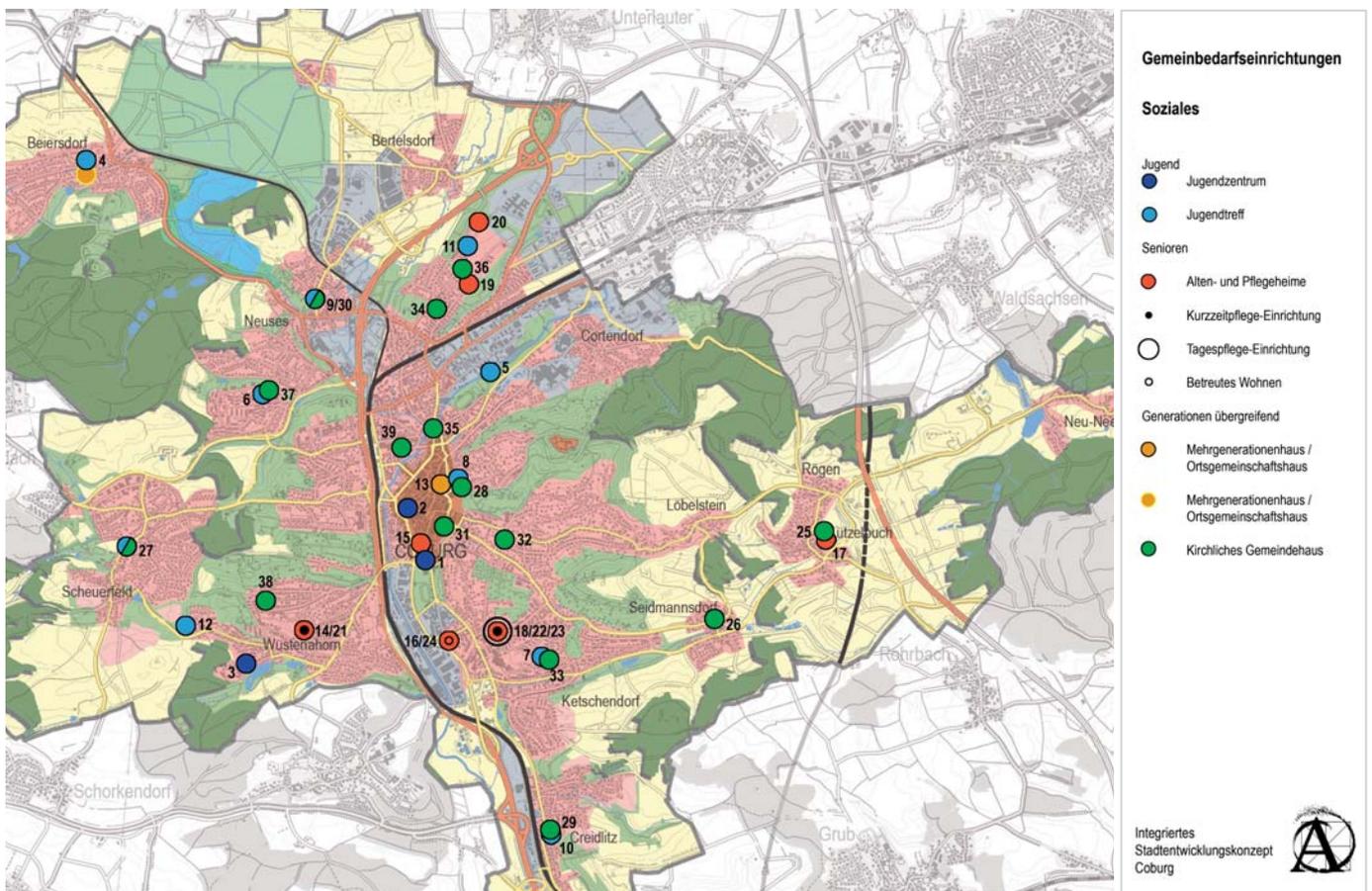


Abb. 8.3 Gemeinbedarfseinrichtungen: Soziales

A Lebensraum Coburg als Grundlage sozialen Zusammenhangs entwickeln

Coburg verfügt über ein sehr umfangreiches öffentliches Angebot an Sozial-, Kultur- und Bildungseinrichtungen.

Besonders im Hinblick auf Beschäftigung, Einkommen, Haushaltsstruktur und Lebensstil wird die Bevölkerung und ihre Bedürfnisse vielfältiger.

Mit der Verkleinerung der Haushalte und dem abnehmenden Anteil vollständiger Familien steigen aber auch die Bedeutung und damit auch die Anforderungen an die soziale Infrastruktur vor Ort. Dies gilt für alle Altersgruppen – besonders für Kinder, Alleinerziehende und Senioren. Die städtischeren, verdichteteren Strukturen bieten hier größere Angebote.

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung, d.h. dem Rückgang der Bevölkerung zum einen und dem Anstieg des Durchschnittsalters zum anderen, ist die vorhandene öffentliche Infrastruktur teilweise nicht ausgelastet [z.B. Grundschulen in den Vororten] bzw. steigt der Bedarf bei speziellen altersorientierten Angeboten [z.B. Seniorenwohnen].

Die beabsichtigte Stabilisierung der Bevölkerungszahl und das Ziel, junge Bevölkerung an Coburg zu binden, soll einer fehlenden Auslastung entgegenwirken und so ein weiterhin gutes öffentliches Versorgungsangebot gewährleisten.

Da eine hohe Abhängigkeit des städtischen Haushalts von einzelnen Gewerbesteuerzahlern besteht, ist die stadtwirtschaftliche Tragfähigkeit von Einrichtungen bzw. ihre Gewichtungen innerhalb der Stadt immer wieder zu überprüfen.

Thematische Ziele

- Förderung und Pflege der sozialen Infrastruktur zur Gewährleistung eines guten öffentlichen Versorgungsangebots
- Coburg – die Familienstadt: Kinder, Jugend und Familie
 - Leben und Wohnen im Alter
 - Coburg als Lebensraum für Migranten

Handlungsempfehlung

- umfassende und kontinuierliche Sozialplanung

B Aufbau einer kommunalen Bildungslandschaft

»Über die Zukunft einer Stadt entscheidet ihre Bildung.«

Durch den Aufbau einer kommunalen Bildungslandschaft wird die bisherige Abgrenzung der Teilsysteme »Kinder- und Jugendhilfe« und »Schule« durch die Betonung ihrer gemeinsamen Schnittmenge überwunden. Es ist ein konsistentes Gesamtsystem für Bildung, Betreuung und Erziehung im kommunalen Raum zu entwickeln, das die Lebensbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten von Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen zu selbstständigen und eigenverantwortlichen Mitgliedern der Gesellschaft nachhaltig verbessert.

Thematisches Ziel

Ziel ist eine enge Verzahnung von Schulentwicklungsplanung und Jugendhilfeplanung.

Die kommunale Bildungsplanung bildet die planerische Grundlage für konkrete Maßnahmenempfehlungen und Handlungsansätze im sozialen Nahraum, wenn es um die Bereiche Bildung, Erziehung und Betreuung junger Menschen in der Stadt Coburg geht [weiterführende Informationen »Konzept zum Aufbau einer kommunalen Bildungslandschaft«, Stadt Coburg, Sozialreferat].

Handlungsempfehlungen

- gemeinsames Bildungs- und Qualitätsverständnis der einzelnen Institutionen schaffen [Verantwortungsgemeinschaften, gemeinsame Steuerungsstruktur, aufgabenbezogene Kooperation]
- Bestandspflege [Weiterarbeit bei der Vernetzung und dem Ausbau von Beratungs-, Unterstützungs- und Hilfsangeboten für Familien]
- lebenslanges Lernen fördern [Vielfalt der Fort- / Weiterbildungsangebote]
- bedarfsgerechter Ausbau der Betreuungsangebote
- qualifizierte Ausbildung der Erzieherinnen und Erzieher
- Frühwarnsystem [Vernetzung unterschiedlicher sozialer Fachdienste und Kinderärzte]
- »Kinder können mehr!« – frühe Bildung für eine sichere Zukunft [körperliche und

intellektuelle Entwicklung beobachten und fördern, Förderempfehlungen, individuelle Bildungsunterstützung]

- qualitative Standards weiterentwickeln [lernfördernde bauliche Gestaltung der Schulen, deren Umgestaltung aufgrund neuer Anforderungen sowie die Ausstattung der Schulen mit modernen Medien]
- Sprachkompetenz und Migration fördern
- Ausbau der Ganztagschulen [Ganztagschule, als ganztägig geöffnetes »Haus des Lernens«]
- Jugendarbeitslosigkeit entgegenwirken [Berufswahlkompetenz der Jugendlichen stärken, Zahl der ausbildenden Betriebe steigern]
- ehrenamtliche Tätigkeit fördern [Ausbau der Ehrenamtsbörse, versicherungstechnische Absicherung]
- Erhalt und Pflege von Spielplätzen und Grünanlagen
- Bedürfnisse der Familien bei Gestaltung und Veränderung des Coburger Lebensraumes berücksichtigen: Verkehrs- und Wohnraum
- qualifizierte und hoch qualitative Öffentlichkeitsarbeit

Kindertagesbetreuung

Vorbereitend hierzu wurde im Nov. 2008 durch das sozialwissenschaftliche Institut MODUS [Bamberg] eine Vollerhebung des Bedarfs an Kinderbetreuungsmöglichkeiten bei allen Coburger Eltern durchgeführt, deren Kinder zum Stichtag 30.09.2008 das dritte Lebensjahr noch nicht vollendet hatten.

In der Innenstadt besteht ein Mangel an freien Plätzen aufgrund der Belegung aus anderen Stadtteilen. Die Kitas in den Randlagen weisen hingegen freie Plätze auf. Es fehlen Kita-Angebote im Nahbereich der westlichen Kernstadt, in Bertelsdorf und auf der Bertelsdorfer Höhe. Die dörflichen Lagen im Osten der Stadt [Rögen, Lützelbuch, Neu- und Neershof] werden dezentral durch das Angebot in Seidmannsdorf versorgt.

Der derzeitige Versorgungsgrad mit Betreuungsplätzen für unter dreijährige Kinder beträgt 24,2% [Stand: Juli 2008]. Alle geförderten Krippenplätze [104] sind

voll belegt. Obwohl wegen der Auswirkungen der Buchungszeitenregelung sogar 115 Kinder aufgenommen werden konnten, gibt es Wartelisten in allen Krippen. 112 Kleinkinder werden derzeit zusätzlich in Kindergärten betreut. Die vom Studentenwerk Oberfranken finanzierten neuen und seit Januar 2008 verfügbaren Plätze an der Hochschule Coburg sind zwischenzeitlich mit 15 Kindern belegt; es gibt sogar eine steigende überregionale Nachfrage für die Belegung der dortigen Krippe, in mehreren Fällen sind Student[en]/innen gezielt nach Coburg gezogen, um hier [weiter] zu studieren. Allerdings stehen diese Krippenplätze nur den Studierenden, nicht den Dozenten oder dem sonstigen Personal an der Hochschule zur Verfügung. Insgesamt befinden sich derzeit [Stand Juli 2008] 1.474 Kinder in allen Coburger Kitas [Krippe, Kindergarten, Hort]. Die Kindertagespflege hat nach einem absoluten Tiefststand im Jahr 2004 [15 Kinder] wegen der gesetzlichen Änderungen und der stärkeren Inanspruchnahme der Eltern [v.a. zu Tagesrandzeiten und am Wochenende] etwas an Bedeutung zugelegt [33 Kinder], spielt aber angesichts der sehr guten Betreuungsstruktur in Coburg nach wie vor eine eher untergeordnete Rolle.

Nach Angaben des Einwohneramtes sind im Stadtgebiet Coburg zum Stand 26.09.2008 genau 1.000 Kinder unter drei Jahren mit Hauptwohnsitz gemeldet. Bei einer derzeitigen Versorgung von 24,2 % und einem angestrebten Versorgungsgrad von 30 % bis Ende des Jahres 2009 müssten demnach kurzfristig 60 zusätzliche Plätze für unter Dreijährige geschaffen werden [Erreichung einer Versorgungsquote von 35% bis zum 01.09.2010].

Thematische Ziele

- Schließung der räumlichen Versorgungslücken
- bedarfsgerechter Ausbau Betreuungsplätze für unter dreijährige Kinder in Kinderkrippen
- Erziehung für Familien: Kindergärten auch als Elternbildungsstätten

Kindergärten, Krippen, Horte

Städtisch

- 1 Kindergarten Creidlitz
- 2 Kindergarten Seidmannsdorf
- 3 Kinderhaus Krippe und Kindergarten Stadt Coburg
- 4 Kinderhort »Leo« Caritasverband Coburg e.V. [Erweiterung Krippe]

Evangelisch

- 5 Evang. Kindergarten St. Lukas Ketschendorf
- 6 Evang. Kindergarten Beiersdorf
- 7 Evang. Kindergarten Kuckucksnest Scheuerfeld
- 8 Kindergarten Tausendfüßler Wüstenahorn
- 9 Evang. Kindergarten Pfiffikus Wüstenahorn

- 10 Evang.-Luth. Kindergarten Augustenstift [Integrationskindergarten]
- 11 Kindergarten Prinzessin Sibylla Cortendorf
- 12 Kindergarten Arche Hörnleinsgrund
- 13 Kindergarten Schloss Falkenegg Neuses

Katholisch

- 14 Kindergarten St. Augustin kath. Kirchenstiftung
- 15 Kinderkrippe St. Augustin [Erweiterung Krippe]
- 16 Kindergarten Farbenfroh St. Marien d. kath. Kirchenstiftung

Waldorfkindergarten

- 17 Waldorfkindergarten d. Fördervereins Waldorfkinderärten e.V.

Sonstige

- 18 Kinderkrippe am Klinikum
- 19 Kindergarten Marienschule [Erweiterung Krippe]
- 20 Kindergarten, -krippe, -hort der AWO
- 21 Kindergarten Regenbogen und der Begegnung [Integrationsk.]
- 22 Kinderkrippe Hochschule Coburg, for you e.V.

Neubau Krippe

- 23 Auf dem Campus der Medauschule bei Schloss Hohenfels

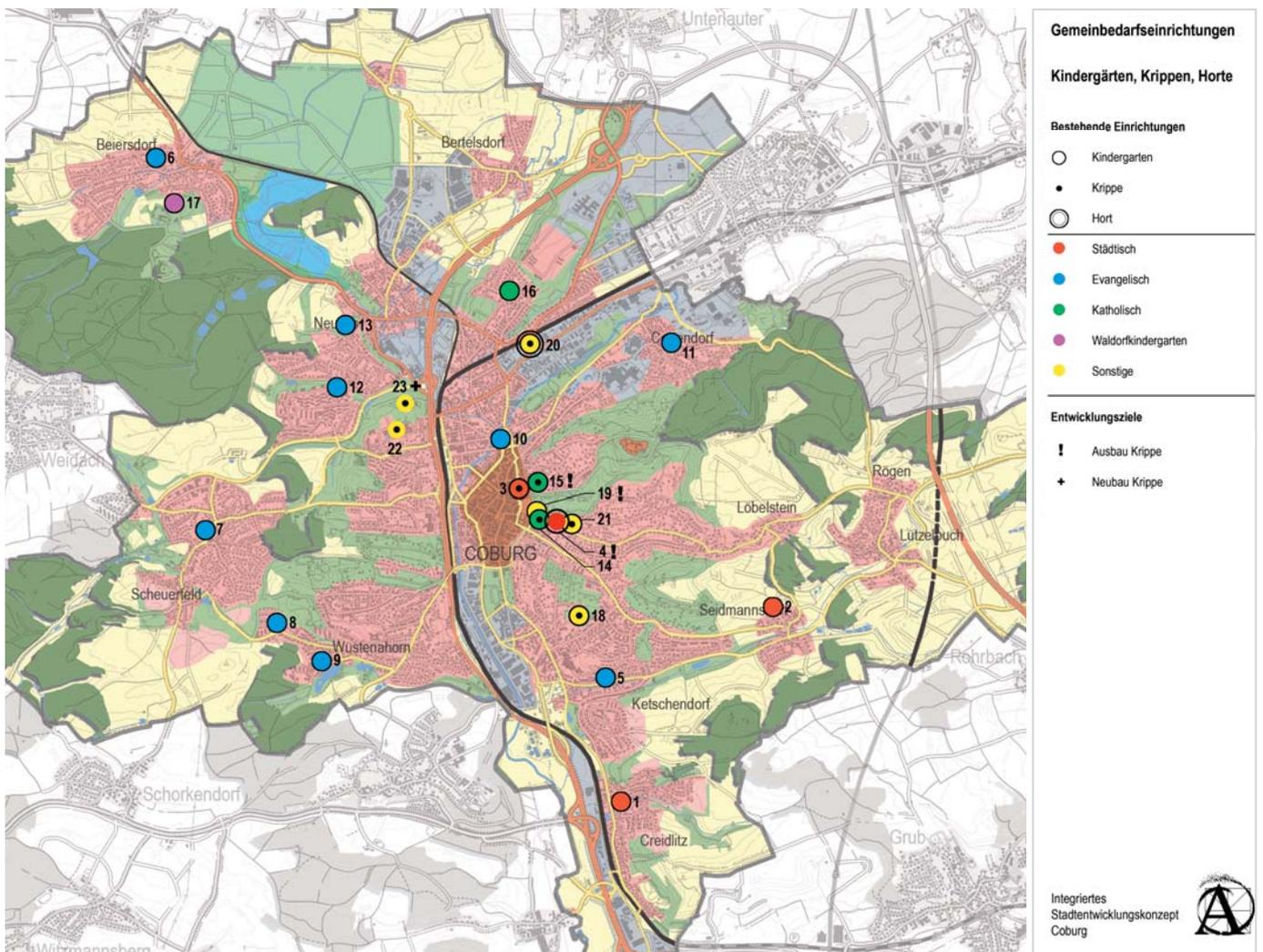


Abb. 8.4 Gemeinbedarfseinrichtungen: Kindergärten, Krippen und Horte

Grundschulen

Coburg verfügt grundsätzlich über eine gute dezentrale Versorgung der Teilräume mit Schulen. In den dörflichen Lagen Beiersdorf, Bertelsdorf, Seidmannsdorf, Rögen, Lützelbuch und Neu- und Neershof sind keine Grundschulen vorhanden [s. Abb. 8.6]. Die demographischen Veränderungen mit dem Rückgang der Kinderzahlen sind zum Teil und werden auch in den nächsten Jahren an den Grundschulen deutlich spürbar.

Die Einschulungsjahrgänge 2010 bis 2012 werden mit ca. 300 Schülern leicht geringer ausfallen als zuletzt. Bis zum Jahr 2020 wird ein weiteres Absinken der Jahrgangsstärken um 10 bis 30% erwartet. Allerdings ist der Einschulungsjahrgang 2013 [Geburt 2007] gegen den Trend um 10% stärker. Laut MODUS-Prognose 2004 ist bis 2020 in großen Teilen der Gemarkung Coburg und in Cortendorf mit wachsenden Schülerzahlen zu rechnen, während in den dörflichen Stadtteilen sowie einzelnen städtischen Wohnvierteln mit deutlichen Rückgängen zu rechnen ist. Durch diese Entwicklung werden vor allem die Grundschulen in Scheuerfeld und Creidlitz gefährdet [s. Übersicht rechts].

Thematische Ziele

- Erhalt der vorhandenen dezentralen Grundversorgung: mittelfristiges Ziel ist es, die dezentrale Grundversorgung zu erhalten, um den Schülern kurze Wege zu ermöglichen, die Stadtteile attraktiv für Familien zu halten und Fahrtkosten gering zu halten

- Auslastung der vorhandenen Infrastruktur ggf. sind hier Anpassungen der Schulsprengel sinnvoll
- im Sinne einer Stärkung der Mitte ist die Lutherschule als innerstädtische Grundschule von besonderer Bedeutung – der Standort ist vorrangig zu sichern und auszubauen!
- Sicherung der Mittagsbetreuung an den Schulen auch in Kooperation
- Integration körperlich behinderter Kinder an Grundschulen: barrierefreier Ausbau
- Ausbau der Ganztagsbetreuung

Zum Erreichen der Ziele werden die in der Themenkarte dargestellten Handlungsansätze in der Schulentwicklungsplanung regelmäßig geprüft.

Es besteht die Gefahr, dass die Standorte Creidlitz und Scheuerfeld langfristig nicht abzusichern sind. Eine Absicherung der einzelnen Standorte durch verstärkte Baulandentwicklung ist nur begrenzt möglich [Grenzen der räumlichen Entwicklung, Entwicklung von Bauland ist nicht kongruent zum Anstieg der Kinderzahlen vor Ort].

Weitere Maßnahmen zur Standortsicherung sollen geprüft werden, z.B.

- Verkleinerung Sprengel Jean-Paul-Schule zugunsten der Lutherschule
- je nach Stärke der Entwicklung Ausbau der Jean-Paul-Schule für 4-Zügigkeit möglich
- Forcierung der Baulückenentwicklung in Mitte-West und Mitte-Ost für bessere Auslastung der Schulen



Abb. 8.5 Lutherschule: einzige innerstädtische Grundschule

Grundschulen [Bestand]

Staatliche Schule

- 1 Lutherschule
 - keine eigene Turnhalle, keine Freisportanlage, aktuell Reduzierung von 2- auf 1-zügig
 - Perspektive bis 2013: konstante Schülerzahlen, 18-25 Schüler/Jahr
- 2 Pestalozzischule
 - 3-zügig, gute Ausstattung
 - Perspektive bis 2013: demnächst Reduzierung auf 2-zügig, 42-56 Schüler/Jahr
- 3 Jean-Paul-Schule
 - 3-zügig, 12 Klassenräume, Schulsport im Sportzentrum Nord
 - Perspektive bis 2013: deutliche Zunahme Schülerzahlen, 69-97/Jahr, 2013: 4-zügig

- 4 Schule am Heimatring
 - 2-zügig, gute Ausstattung
 - Perspektive bis 2013: wechselhafte Schülerzahlen, 36-53/Jahr
- 5 Melchior-Franck-Schule
 - für 3-zügig gebaut, gute Ausstattung,
 - aktuell nur 2-zügig
 - Perspektive bis 2013: weiterer Rückgang, 53-60 Schüler/Jahr [mit Schule Coburg-Scheuerfeld]
- 6 Schule Coburg-Scheuerfeld
 - 1-zügig, keine Fachräume
 - Perspektive bis 2013: 13-19 Schüler / Jahr
- 7 Schule Coburg-Neuses
 - 1-zügig, gute Ausstattung
 - Perspektive bis 2013: wechselhafte Schülerzahlen, 13-27 /Jahr

- 8 Schule Coburg-Ketschendorf
 - 1-zügig, Sportanlagen 0,5 km
 - Perspektive bis 2013: Schülerzahlen, 20-29 / Jahr
- 9 Schule Coburg-Creidlitz
 - 1-zügig, z. T. jahrgangsübergreifender Unterricht; Sportplatz 0,5km entfernt
 - Perspektive: nächste Jahre wechselhafte Schülerzahlen – ähnlich wie bisher, 10-19 / Jahr

Waldorfschule

- 10 Rudolf-Steiner-Schule

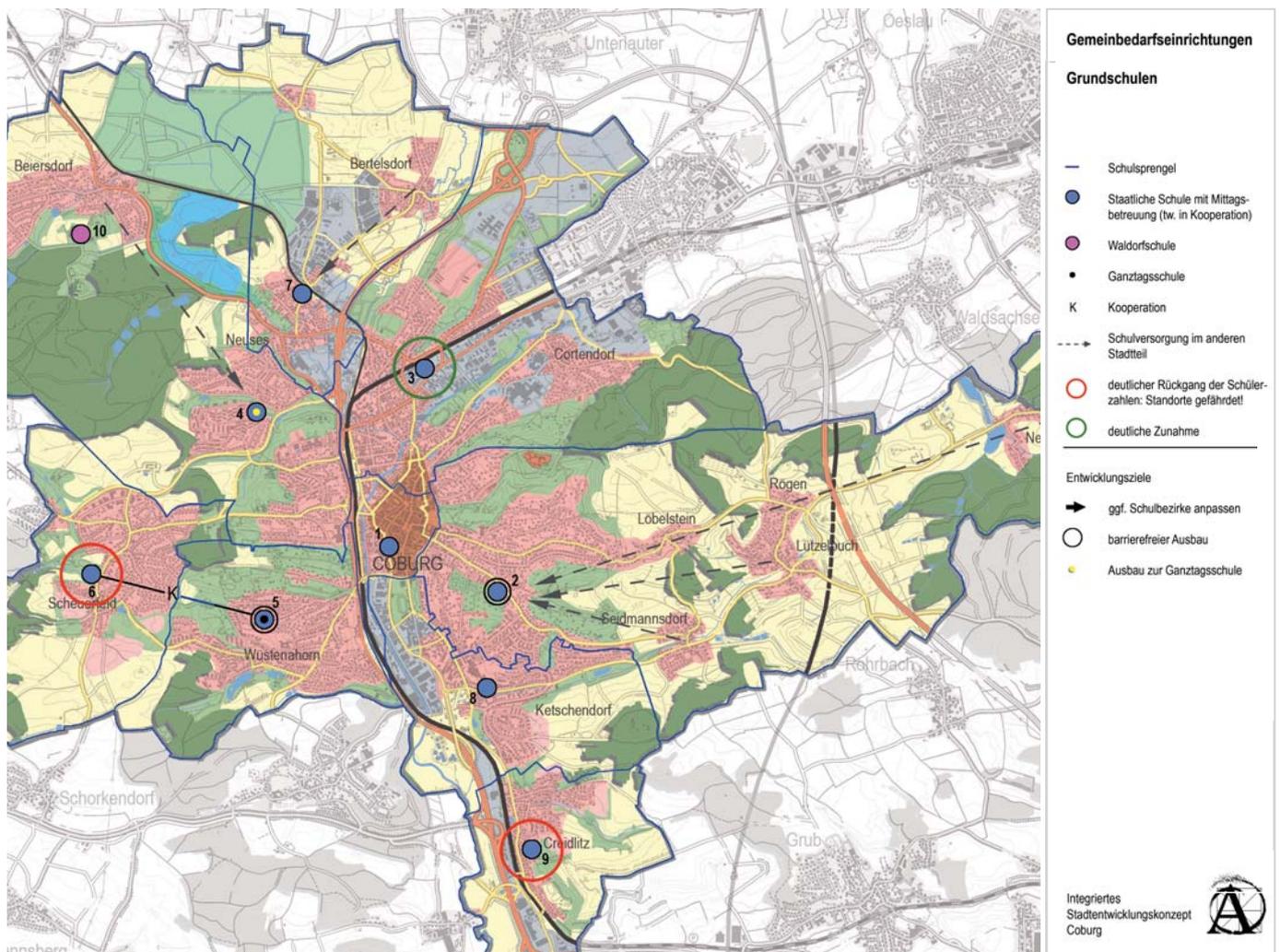


Abb. 8.6 Gemeinbedarfseinrichtungen: Grundschulen

Weiterführende Schulen

Eine Qualität Coburgs ist das breite Angebot an Haupt- und Realschulen und Gymnasien. Dieses attraktive Schulangebot innerhalb der Stadt Coburg wird von zahlreichen Schülern aus dem Landkreis genutzt. Auffällig ist die räumliche Konzentration der vier Gymnasien.

Da es innerhalb der Schulformen derzeit starke Verschiebungen gibt, die kurzfristige Bedarfe erkennen lassen, sollen Standorte mit unzureichendem Platzangebot und Mängeln im baulichen Zustand qualifiziert werden. Zur Integration körperlich behinderter Kinder in den Lebensalltag sollen einzelne Standorte barrierefrei ausgebaut werden. Langfristig ist die barrierefreie Anpassung der baulichen Rahmenbedingungen in allen Einrichtungen anzustreben.

Ein sehr umfangreiches Angebot an innenstadtnah gelegenen Berufsbildungseinrichtungen ist ein weiterer positiver Standortfaktor. Hier – v.a. im Bereich der Hochschule für angewandte Wissenschaften – stehen umfangreiche Entwicklungen an [s. C Weiterentwicklung Coburgs als Hochschulstadt].

- Ausbau / barrierefreier Ausbau der beiden Coburger Hauptschulen: Rückertschule und Heiligkreuzschule, Verbesserung der fußbläufigen Anbindung an die Innenstadt
- Ausbau Staatliche Realschule Coburg 2
- barrierefreier Ausbau des Standorts der Berufsbildenden Schulen am Plattenäcker: Staatliche Fachoberschule Regiomontanus-Schule, Staatliche Berufsoberschule, Staatliches Berufliches Schulzentrum 1
Freiherr-von-Rast-Schule

Diakonisch-Soziales Zentrum

[Schule am Hofgarten]

Als private Schule für Körperbehinderte stellen sich besondere bauliche Anforderungen an den Standort. Aktuell besteht ein dringender Sanierungsbedarf, dem nachzukommen aufgrund der Hanglage des Standorts problematisch ist und insgesamt hohe Kosten verursacht. Aus diesem Grund ist die Standort-Verlagerung der Einrichtung ein Alternative.
Die Verlagerung an einen alternativen



Abb. 8.7 / 8.8 Diakonisch-Soziales Zentrum, Schule am Hofgarten: Sanierungsbedarf

Standort in ebener und zentraler Lage kann einen wesentlichen Beitrag zur besseren Integration der Schüler in das Leben ermöglichen. Flächenpotentiale sind hierbei das Sagasser-Gelände oder Brockardt-Gelände, die gleichzeitig Schlüsselflächen für die Innenentwicklung Wohnen darstellen [vgl. Kapitel 9.2. Entwicklung Wohnen]. Es ergeben sich hier scheinbar konkurrierende potentielle Nutzungen – allerdings wird durch eine mögliche Verlagerung der Sondervolksschule unter Einbindung des Eckgrundstückes an der Leopoldstraße ein neues Flächenpotential für Wohnungsbau eröffnet. Die Fläche bietet als Entwicklungspotential für Wohnen hervorragende Qualitäten: Nähe Innenstadt / Nähe Hofgarten.

Weiterführende Schulen

Allgemeinbildende Schulen

Hauptschule

- 1 Rückertschule
- 2 Heiligkreuzschule

Realschule

- 3 Staatliche Realschule Coburg 1
- 4 Staatliche Realschule Coburg 2

Gymnasium

- 5 Gymnasium Casimirianum
- 6 Gymnasium Albertinum
- 7 Gymnasium Ernestinum
- 8 Gymnasium Alexandrinum

Waldorfschule

- 9 Rudolf-Steiner-Schule

Sondervolksschule

- 10 Heinrich-Schaumberger-Schule
- 11 Schule am Hofgarten / Schulförderzentrum [Private Schule für Körperbehinderte]

Berufsbildende Schulen

Berufsschule

- 12 Staatl. Berufliches Schulzentrum 1
Freiherr-von-Rast-Schule
- 13 Staatl. Berufliches Schulzentrum 2

Berufsfachschule

- 14 Auslandskorrespondentschule
Berufsfachschule für Fremdsprachen
- 15 Staatl. Berufsfachschule für Hauswirtschaft und Kinderpflege
- 16 Berufsfachschule für Krankenpflege und Kinderkrankenpflege am Klinikum
- 17 Berufsfachschule für Sozialpflege/Altenpflege/Altenpflegehilfe
Coburg der Gemeinnützigen Gesellschaft für soziale Dienste
- 18 Berufsfachschule für Altenpflege /
Altenpflegehilfe der Schwesternschaft
Coburg vom BRK
- 19 Coburger Berufsfachschule für
Cosmetik Stefanie C. Linder
- 20 Medau-Schule Krankengymnastik

Wirtschaftsschule

- 21 Staatl. Wirtschaftsschule

Fachschule

- 22 Staatl. Landwirtschaftsschule

Fachoberschule

- 23 Staatl. Fachoberschule
Regiomontanus-Schule

Berufsoberschule

- 24 Staatl. Berufsoberschule

Sonstige Schulen

Volkshochschule

- 25 Volkshochschule Coburg Stadt und
Land gGmbH

Hochschule

- 26 Fachhochschule Schloss Hohenfels
- 27 Hochschule für angewandte
Wissenschaften, Hofbrauhaus
- 28 Hochschule für angewandte
Wissenschaften, Campus

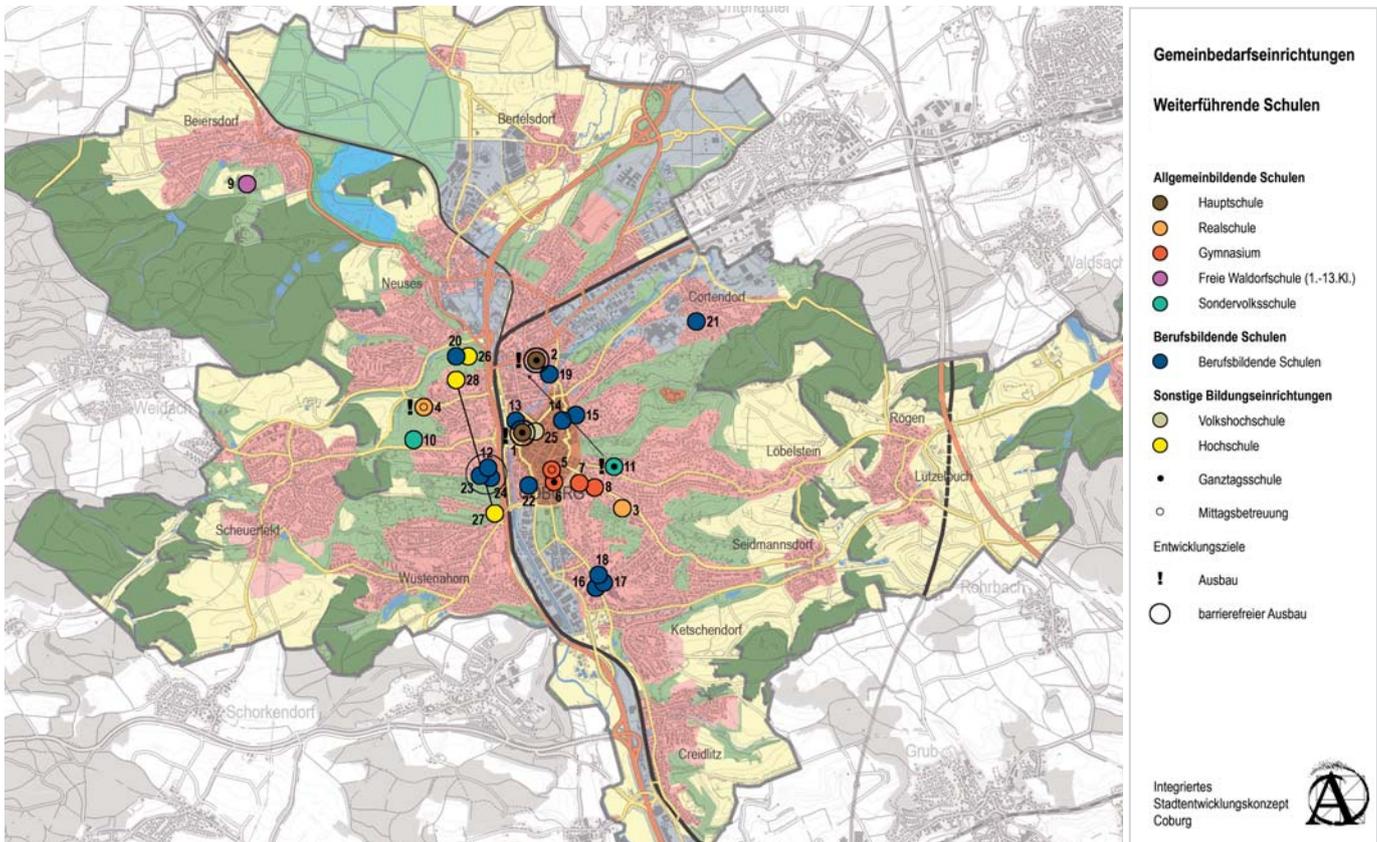


Abb. 8.9 Gemeinbedarfseinrichtungen: Weiterführende Schulen

C Weiterentwicklung Coburgs als Hochschulstadt

Einrichtungen

- Hochschule für angewandte Wissenschaften
- Fachhochschule Schloss Hohenfels für Fachtherapie und Gesundheitswesen

Fachhochschule Coburg

Die Hochschule für angewandte Wissenschaften Fachhochschule Coburg bietet ca. 25 Studiengänge in den Bereichen Design, Soziale Arbeit und Gesundheit, Technik und Wirtschaft [einschließlich der Bachelor-Studiengänge].

Aktuell gibt es ca. 3200 Studenten an der Hochschule Coburg – Tendenz steigend. Das Ziel liegt bei 3.700 bis 3.800 Studenten. Die Fakultäten sind auf zwei Standorte innerhalb der Stadt verteilt:

- Die designbezogenen Studiengänge befinden sich im ehemaligen Hofbrauhaus der Coburger Herzöge an der Bundesstraße 4.
- Die anderen Fächer haben ihre Räume auf dem Campusgelände Friedrich-Streib-Straße. Hier befinden sich auch die Wohnheime und die Mensa.

Die Hochschule stellt ein enormes Entwicklungspotential der Stadt Coburg

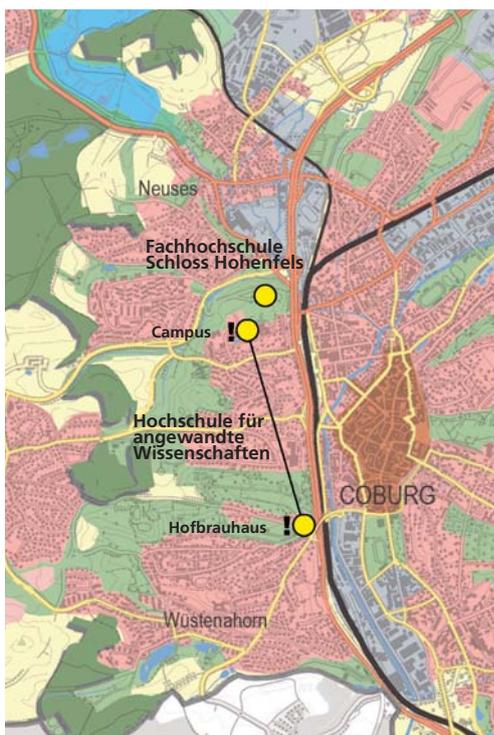


Abb. 8.10 Gemeinbedarfseinrichtungen: Hochschulen



dar. Es gilt vor allem die Studenten über das Studium hinaus an den Standort Coburg zu binden und ihnen Entfaltungsmöglichkeiten zu bieten. Studenten sind ein wesentliches Potential, um die Bevölkerungszahl zu stabilisieren und die Bevölkerungsstruktur zu verbessern. Darüber hinaus sollten gut ausgebildete Menschen für den Coburger Arbeitsmarkt gewonnen werden bzw. Ausgründungen aus der Hochschule angeregt werden.

Eine frühzeitige Integration in das städtische Leben Coburgs und Eröffnung beruflicher Chancen für die Absolventen sind Voraussetzung hierfür.

Campus

Am Standort Fr.-Streib-Straße werden umfangreiche Sanierungen des Bestandes vorgenommen.

Hofbrauhaus

Das Hofbrauhaus hat sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen Designzentrum entwickelt. Mit Veranstaltungen wie den jährlich im Mai stattfindenden Coburger Design-Tagen präsentiert sich die Hochschule über die Stadtgrenzen hinaus. Durch die Lage an der Bundesstraße 4 und die Nähe zur Innenstadt bekommt die Hochschule eine Präsenz im Stadtbild, die am Standort Friedrich-Streib-Straße nicht gegeben ist.

Die Fakultät Design soll am Standort Hofbrauhaus konzentriert werden. Die Fachrichtungen Architektur und Bauingenieurwesen sollen ebenfalls am Standort Hofbrauhaus untergebracht werden. Hierzu soll ein Neubau entstehen. Die durch einen Neubau frei werdenden Flächen im Altbau könnten Raum für Ausgründungen aus der Hochschule bieten.

Studentenwohnen in der Stadt

Die Unterbringung der Studenten ist schon heute ein akutes Thema und wird mit Zunahme der Studentenzahlen noch an Bedeutung gewinnen. Die zur Verfügung gestellten peripheren Standorte sind für

Studenten nicht interessant und nicht im Sinne einer Integration der Studenten in die Stadt.

Es sollen daher Angebote in zentralen Lagen geschaffen werden. Innerstädtische Standorte, z.B. in der Steinwegvorstadt, sind hierbei von besonderem Interesse.

Intensivierung der Zusammenarbeit

Die Studenten stellen jedoch auch ein wichtiges kreatives Potential dar, das bisher eher am Rande wahrgenommen wird und das stärker sichtbar werden sollte. Die Hochschule präsentiert sich in der Stadt durch die Einrichtung »Fugenlos«, die durch ein Coburger Unternehmen gesponsert wird. Diese Einrichtung ist ein erster Ansatz für eine stärkere Präsenz vor Ort. Durch eine Intensivierung der Zusammenarbeit zwischen Hochschule, Wirtschaft und Stadt unter Formulierung von Projekten soll diesen Ansatz fortführen.

Band für Wissenschaft, Technik und Design

Im Bereich des ehemaligen Güterbahhofs und im weiteren Umfeld sind große Flächen frei geworden oder können umgenutzt werden. Hier bietet sich mittel- bis langfristig das Potential, ein neues Stadtviertel mit dem Schwerpunkt Wissenschaft,

Technik und Design zu entwickeln. Hier sollen sich u.a. Ingenieurdienstleistungen, Designlabors, Forschungseinrichtungen und Institute ansiedeln und durch Gründerzentren, Mediennetzwerke und Verbund mit bestehenden Unternehmen besondere Stärken entfalten.

Hier bietet sich die Möglichkeit, den Strukturwandel zur Dienstleistungsstruktur in der Stadt Coburg voranzutreiben und den Kontakt zwischen Hochschule und Firmen zu intensivieren. Als Hochschule für angewandte Wissenschaften ist der Kontakt zu Kunden von erhöhter Bedeutung. Ziel soll es sein, Coburg auch als Standort für Forschung weiterzuentwickeln.

Handlungsempfehlungen

- Intensivierung der Zusammenarbeit zwischen Hochschule, Wirtschaft und Stadt
 - Ausbau des Bandes für Wissenschaft, Technik und Design als integrierter Ergänzungsstandort Hochschule
 - Studentenwohnen in zentralen Lagen
 - Standort Hofbrauhaus und Friedrich-Streib-Straße ausbauen
 - Weiterförderung des Coburger Designforums Oberfranken
 - Ausbau / Aufbau weiterer Institute
- Die Wahrnehmbarkeit der Hochschule in der Stadt ist von besonderer Bedeutung.



Abb. 8.11 Hochschule für angewandte Wissenschaften [Standort Hofbrauhaus]

D Coburgs als Kulturstadt in der Region und im internationalen Raum weiterentwickeln

»Nur die Kultur schafft jene Identität, die den Menschen hilft, in einer unsicheren Gesellschaft mit unsicherer Zukunft nach menschenwürdigen Problemen zu suchen.« Christa Weiß in »Stadt ist Bühne. Kulturpolitik heute«

Die Stadt Coburg verfügt über eine breite Palette kultureller Einrichtungen mit zum Teil internationalem Rang, z.B. Kunstsammlungen der Veste Coburg. Diese Vielfalt der Einrichtungen [s. Abb. 8.15] wird zum einen durch die städtische Kulturlandschaft – baukulturell wertvolle Bereiche bzw. Einzelgebäude – und durch Veranstaltungsevents wie das Coburger Samba-Festival abgerundet.

Die Kultur stellt einen wichtigen »weichen Standortfaktor« im Wettbewerb um Einwohner, Fachkräfte und Betriebe.

Handlungsempfehlungen

- Kulturvielfalt erhalten [Beibehaltung und Förderung der kulturellen Einrichtungen, Vereine und Verbände]
- Förderung der kreativen Milieus
- Ausbau der Museumslandschaft
- Entwicklung des kulturellen Gedächtnisses
- Kulturmarketing / Kultur
- Integration ausländischer Kulturkreise
- kulturelle Bildung betreiben: Ausrichtung der Kultur an jedem Lebensalter
- Kreativwirtschaft fördern
- Vernetzung von Schule und Kultur
- Ausbau des Hauses der Coburger Geschichte [Stadtmuseum Coburg]

Handlungsbereiche

- Theater
- Museen
- Freie Szene
- Literatur
- Musik und Gesang
- Galerien und Ausstellungsräume
- Schulen
- Film
- Seniorentreff
- Kunst im öffentlichen Raum
- Kabarett und Kleinkunst
- Ballett und Tanz



Abb. 8.12 Veste Coburg, Standort für die Kunstsammlungen der Veste Coburg



Abb. 8.13 Schloss Callenberg: baukultureller Wert



Abb. 8.14 Samba-Festival: jährliches Veranstaltungsevent

Haus der Coburger Geschichte

Die Einrichtung des Hauses der Coburger Geschichte ist wesentliche Aufgabe. Die gegenwärtigen Ausbaupläne beschränken sich auf die Nutzung des Hintergebäudes für eine ständige Ausstellung zur Stadtgeschichte und den überbauten Innenhof als innerstädtischen Ausstellungsraum für Sonderausstellungen der städtischen Sammlungen und anderer Aussteller. Darüber hinaus sollen vor allem die Organisation und Koordination museumspädagogischer, touristischer, gruppenspezifischer, vor allem aber auch schul- und jugendorientierter Aktivitäten in den Mittelpunkt gestellt werden.

Kultur Einrichtungen

Museum / Ausstellung

- 1 Museum auf Schloss Callenberg
- 2 SeaStar-Aquarium
- 3 Friedrich-Rückert-Gedächtnisstätte
- 4 Kunstsammlung der Veste Coburg
- 5 Naturkunde-Museum Coburg
- 6 Ausstellungspavillion des Kunstvereins Coburg
- 7 Grabungsmuseum am Kirchhof
- 8 Coburger Puppenmuseum
- 9 Schloss Ehrenburg
- 10 Palmenhaus im Rosengarten
- 11 Stadtmuseum Coburg [in Planung]

Theater / Veranstaltungen

- 12 Landestheater
- 13 Theater, Die Reithalle [Studiobühne]
- 14 Kongresshaus

Bildung

- 15 Musikschule
- 16 VHS

Bibliothek / Stadtarchiv

- 17 Staatsarchiv Coburg
- 18 Stadtbibliothek, Stadtarchiv
- 19 Landesbibliothek Coburg

Burgen / Schlösser

- 20 Veste Coburg
- 21 Schloss Callenberg
- 22 Schloss Falkeneig
- 23 Schloss Hohenfels
- 24 Schloss Eichhof
- 25 Rosenau-Schlösschen
- 26 Bürgergläßschlösschen
- 27 Schloss Ketschendorf
- 28 Schloss Neuhof
- 29 Schloss Ehrenburg

Kirchen

- 30 Gemeindezentrum elias & Co
- 31 St.-Marien-Kirche
- 32 St.-Matthäus-Kirche
- 33 Gemeindezentrum Katharina von Bora
- 34 Kirche Scheuerfeld

- 35 St.-Johanneskirche
- 36 St.-Nikolaus-Kapelle
- 37 St.-Lukas-Kirche
- 38 St.-Elisabeth-Kirche
- 39 Dr. Martin-Luther-Kirche
- 40 Kirche Seidmannsdorf
- 41 Kapelle Lützelbuch
- 42 Kirche Jesu Christi [Mormonen]
- 43 Evangelische Stadtkirche St. Moriz
- 44 Pfarrkirche St. Augustin
- 45 Neuapost. Kirche
- 46 Heiligkreuzkirche
- 47 Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde Coburg

Plätze

- 48 Schloßplatz
- 49 Marktplatz
- 50 Ketschenanger

Jugendherberge

- 51 Jugendherberge im Schloss Ketschendorf

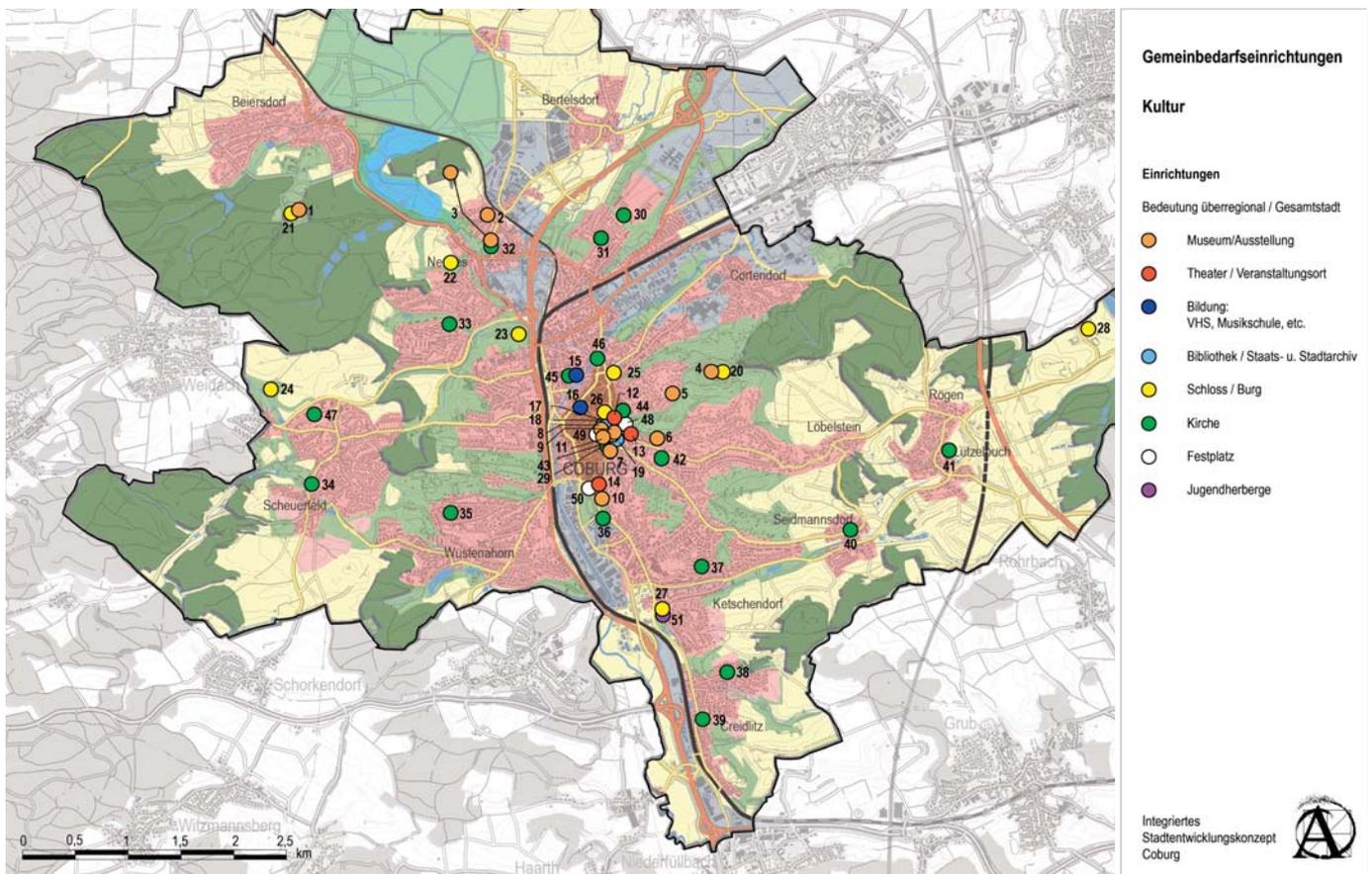


Abb. 8.15 Gemeinbedarfseinrichtungen: Kultur

E Chancengleichheit und Teilnahme

Menschen mit Behinderungen stellt das städtische Leben immer wieder vor teilweise unüberwindbare Hindernisse, z.B. Orientierungssysteme sind aufgrund der zu kleinen Schrift für sehbehinderte Menschen oft nicht lesbar oder Treppen bilden für Rollstuhlfahrer, aber auch für Mütter und Väter mit Kinderwagen Barrieren. Barrierefreiheit steht nicht nur für bestimmte Altersgruppen oder einseitige Behinderungen, sondern ist vielmehr eine soziale Komponente.

Chancengleichheit und Teilnahme ist eine vielfältige Zielsetzung, die den ebenerdigen und stufenfreien Eingang zu einer öffentlichen Toilette ebenso betrifft wie die Gleichstellung der Menschen aller Altersgruppen und Geschlechter – mit oder ohne Behinderungen.

Coburg als Stadt mit starker Geschichte und deren gestalterische Ausbildung im öffentlichen Raum steht hierbei vor besonderen Herausforderungen – die Herstellung einer Kongruenz zwischen stadthistorischen Gestaltungsansprüchen und Barrierefreiheit. Die Addition aller einzelnen Ansprüche wird einem Gesamtanspruch an den öffentlichen Raum nicht gerecht. Vielmehr ist ein frühzeitiges Miteinander in der Planungsphase anzustreben, um die Handlungsspielräume auszuloten und die verschiedenen Anforderungen abzuwägen.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die Frage nach den Lebensformen im Alter von erhöhter Bedeutung. Eine möglichst lange selbstbestimmte Lebensführung wird vielfach nicht durch hohes Alter oder körperliche Einschränkungen gefährdet, vielmehr führen bestehende Mängel im Wohnungsbau zu einer »Heim- und Pflegebedürftigkeit«: Bedienelemente wie Toilettenbecken, Lichtschalter und Ähnliches sind häufig so angeordnet, dass sie für viele Menschen nicht oder nur eingeschränkt erreichbar sind, fehlender Bewegungsraum oder zu schmale Türen machen eine Nutzung für Rollstuhlfahrer unmöglich, Barrieren in der Wohnung werden zum Hindernis.

Zur Verwirklichung der Gleichstellung von

Menschen mit Behinderung hat die Stadt Coburg einen Behindertenbeauftragten und einen stellvertretenden Behindertenbeauftragten zur Beratung in Fragen der Behindertenpolitik bestellt.

Zur Verwirklichung der Gleichstellung von Frauen und Männern hat die Stadt Coburg eine Gleichstellungsbeauftragte bestellt.

Verantwortungsbewusstsein für eine umfassende Teilhabe am städtischen Leben und Chancengleichheit aller Menschen, z.B.

- Menschen mit Behinderungen: Barrierefreiheit
- Frauen und Männern: Gleichstellung
- Menschen mit Migrationshintergrund: soziale Integration

Menschen mit Behinderungen:

Es ist das Ziel, das Leben und die Würde von Alten und Menschen mit Behinderung zu schützen, ihre Benachteiligung zu beseitigen und zu verhindern sowie die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderung am Leben in der Gesellschaft zu gewährleisten, ihre Integration zu fördern und ihnen eine selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen.

Es gilt der Grundsatz der ganzheitlichen Betreuung und Förderung. Besonderen Bedürfnissen wird Rechnung getragen.

Handlungsempfehlungen

- barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes
- barrierefreie Gestaltung öffentlicher Gebäude
- barrierefreie öffentliche Verkehrsmittel
- barrierefreier Wohnungsbau
- barrierefreie Kommunikation [z.B. Internet, Intranet, Medien]
- Behindertenbeauftragter als Ansprechpartner für Belange der Barrierefreiheit
- frühzeitige Beteiligung des Behindertenbeauftragten bei allen Aktivitäten der Stadt Coburg, welche sich auf Menschen mit Behinderung auswirken

Agenda

- barrierefreies Angebot durchgängig zugänglicher öffentlicher Toiletten in der Innenstadt
- Freihalten der für eine bessere Begeh- und

Befahrbarkeit ausgebildeten Wegestreifen
in der Fußgängerzone [Werbesatzung]

- behindertengerechter Umbau der Bushaltestellen in den Wohngebieten und Stadtteilen
- barrierefreie Zugänge zu den Schulgebäuden
- barrierefreier Ausbau des Bahnhofs [Maßnahmenebene der Deutschen Bahn]

Gleichstellung von Frauen und Männern:
Es ist das Ziel, die Chancengleichheit von Frauen und Männern in Familie, Beruf und Gesellschaft und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu ermöglichen.

Handlungsempfehlungen

- Erhöhung des Frauenanteils in Gremien und Verwaltung
- Vollzug der Gesetze fördern und überwachen

Menschen mit Migrationshintergrund:
Es ist das Ziel, Coburg als Lebensraum für Migranten weiterzuentwickeln und den Zuzug von Migranten als Chance im demographischen Wandel zu gestalten.

Handlungsempfehlungen

- Entwicklung eines »Integrationskonzepts für Migranten« zur gleichberechtigten Teilhabe von Zuwanderern an den Angeboten und Dienstleistungen
- Weiterentwicklung Coburgs als Lebensraum für Migranten
- fortlaufende Sicherstellung der gleichberechtigten Teilhabe von Migranten an den Angeboten und Dienstleistungen



Abb. 8.16 Steingasse

F Verbesserung des Energiehaushaltes und des Klimaschutzes

Vor dem Hintergrund zunehmender Verknappung fossiler Energieträger und Rohstoffe, und damit verbundener zunehmender Verteuerung, sind eine nachhaltige Energieversorgung und Energienutzung für die Stadtentwicklung von besonderer Bedeutung und mittelfristig eine Grundvoraussetzung für die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Städte.

Die im Stadtentwicklungskonzept genannten Leitprojekte und Handlungsempfehlungen werden von dieser Entwicklung ebenfalls beeinflusst. Die Stadt wird jedoch ihre Möglichkeiten ausschöpfen, um auf diese Entwicklung Einfluss zu nehmen, und die genannten Nachhaltigkeitsziele zu verfolgen.

Thematische Ziele

- sichere und nachhaltig wirtschaftliche Energieversorgung
- nachhaltige und effiziente Energienutzung
- Verringerung klimaschädlicher Emissionen, die im Stadtgebiet verursacht werden
- Anpassung der Stadt an zu erwartende Auswirkungen des Klimawandels [Extremwetterlagen etc.]
- Projekte der Stadtentwicklung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das globale und lokale Klima optimieren

Handlungsempfehlung

- Erstellung und Umsetzung eines integrierten Energie- und Klimaschutzkonzepts

Agenda

In Anlehnung an den 8-Punkte-Plan der Bundesregierung / Umweltbundesamt zur Senkung der CO₂-Emissionen um 40%

Stromsparen

- Stadt Coburg: Facility-/ Energie-Management der städtischen Gebäude – Effizienzsteigerung bei Beleuchtung, Klimatisierung, Büroausstattung etc.
- Privathaushalte: effiziente Haushalts- und Unterhaltungsgeräte, Vermeidung von Stand-by-Verbrauch bei Geräten – Informationskampagnen der Stadt Coburg zu effizienter Stromnutzung, vermehrte Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung

- Förderung von Klein-Blockheizkraftwerken in privaten und öffentlichen Haushalten – eventuell Energie-Contracting bzw. Wärme-Contracting durch die Städtischen Werke / Überlandwerke Coburg
- Nahwärmenetze in Verbindung mit Klein-Blockheizkraftwerken über städtebauliche Rahmenplanung unterstützen, in Sanierungsgebieten ermöglichen

Anteilsteigerung erneuerbarer Energie bei der Stromerzeugung im Versorgungsgebiet der SÜC

- Ausbau von Biogasanlagen, Biomasse-Heizkraftwerken
- Ausbau der Wasserkraftnutzung
- Nutzung städtischer Gebäude zur Solarstromerzeugung

Wärmeeinsparung durch Gebäudesanierung, effiziente Heizanlagen und in Produktionsprozessen

- Information von Gebäudebesitzern und Gewerbetreibenden über Möglichkeiten der Förderung von Energiesparmaßnahmen, Energieberatung – Informationskampagnen wie Sanierungswettbewerbe
- Neubaugebiete: Bonus-System bei Verkauf von städtischen Baugrundstücken für festgelegte zukunftsweisende Energiestandards, Beratung von Bauwilligen zu energieeffizienten Bauweisen
- Energieeinsparung durch kommunales Energiemanagement für städtische Liegenschaften – Nutzung von Energie-Contracting zur Gebäude- und Anlagenmodernisierung

Wärme aus erneuerbaren Energien [Biomasse, Solarthermie, Geothermie]

- Zulassung von Solarthermie-Anlagen auch in innerstädtischen Sanierungsgebieten
- Bauleitplanung und städtebauliche Planung unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung, Verschattung

Senkung des spezifischen Verbrauchs im Verkehr

- Modernisierung des kommunalen Fahrzeugparks hinsichtlich effizienter Kraftstoffnutzung

Vermeidung unnötiger Verkehre, Verlagerung auf ÖPNV und Fahrrad

- Ausbau des städtischen Radwegenetzes, Anbindung an Radwegenetz des Umlandes – Entschärfung von Gefahrenstellen
- Einbindung des öffentlichen Personen-Nahverkehrs in die Planung der Veranstaltungshalle am Anger, Sportzentrum, Lauterer Höhe

Vermeidung von unnötigem Pendlerverkehr: Stärkung der Stadt als attraktiver Wohnort

- effiziente Ausnutzung der letzten Baugebiete – Attraktivitätssteigerung durch innovative ökologische Konzepte
- Unterstützung von Baugruppenprojekten bei Sanierungsvorhaben zur Wiederbelebung der Innenstadt als Wohnort

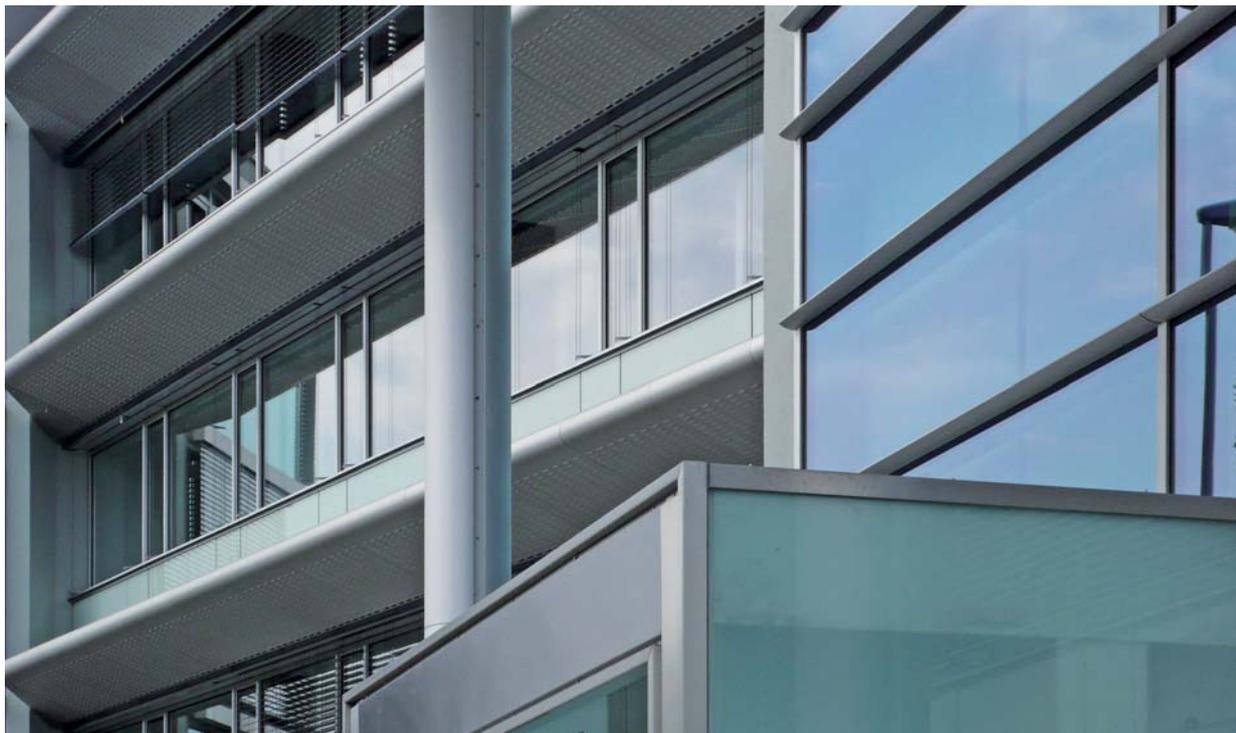


Abb. 8.17 Moderne Architektur in der Stadt: Städtische Werke / Überlandwerke Coburg GmbH [SÜC]

9 Siedlungsstruktur

Drehbuch für die Zukunft

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept kann durchaus als Drehbuch oder als Choreographie für die Zukunft verstanden werden. Wie soll Coburg im Jahre 2020 und darüber hinaus aussehen – und was müssen wir hierfür tun? Die Stadt ist die Bühne für unser aller Leben – doch sind wir nicht nur Zuschauer, sondern gestalten selbst als aktive Darsteller das aufgeführte Stück. Die Hauptrolle spielt zweifelsohne die Innenstadt – eine starke und unverwechselbare Charakterrolle.

Doch auch alle anderen Stadtteile erhalten ihre Aufgaben und ihre Rolle. Alle sollen ihren eigenen Charakter einbringen und die eigenen Stärken »ausspielen« können. Nichtssagende Statisten sind in dem Stück nicht vorgesehen. Sicherheit im Auftritt, Kreativität und gutes Aussehen sind gefragt – von allen. Der Arbeitstitel des Stücks lautet: »Unsere produktive Stadt«.

Denn wozu brauchen wir eine Stadt, wenn es nicht darum ginge, unsere verschiedenen Fähigkeiten kreativ einzusetzen und gemeinsam unser Leben produktiv zu gestalten? Diese Art des Spiels wurde vor 5000 Jahren erfunden. In Coburg wird dieses Stück mindestens seit 1056 aufgeführt, der ersten urkundlichen Erwähnung der Stadt.

Seit dieser Zeit haben Generationen an dem Stück mitgewirkt und eine besondere Geschichte geschrieben. Wir haben heute die Chance, aber auch die Verantwortung, diese Geschichte fortzuschreiben. Produktiv? Das meint keineswegs nur die wirtschaftliche Produktivität, sondern ebenso die kulturelle und gesellschaftliche Produktivität – den Mehrwert an Errungenschaften, der sich in unserer Bildung, Wissenschaft, Technik, Politik, Emanzipation und vielem mehr niedergeschlagen hat. Kurz: in unserer städtischen Kultur.

Der erste Schritt ist, die einzelnen Akteure zu benennen – eine Art Casting.

Die Stadt Coburg und ihre 13 Stadtteile sind als ein Gefüge mit jeweils eigenen Qualitäten und unterschiedlichen Aufgaben zu verstehen. Die eigentlichen Gemarkungsgrenzen, die die Stadtteile

definieren, entsprechen allerdings nicht den räumlichen und sozialen Zusammenhängen. Sie sind überwiegend administrativ begründet.

Es geht jedoch um Anschaulichkeit und Verständlichkeit, wie dies in unserer Sprache angelegt ist. Die in der Planung meist verwendeten Begriffe wie Wohnen, Gewerbe, Handel oder andere Funktionen bleiben ohne jede bildhafte Vorstellung. Die Diskussion nur dieser Funktionen bleibt abstrakt und lässt die Besonderheit des Ortes außen vor. Auf dieses rein funktionale Stadtverständnis wird bewusst nicht eingegangen, um zurück zu »integrierten« Vorstellungen von Gebrauchseigenschaften, Raum und Gestalt zurückzufinden.

In der Analyse vor Ort und der Arbeit in den Lokalen Arbeitsgruppen wurden folgende Charaktere herausgearbeitet: Dorf, Vorort, Vorstadt, Interpolis, Städtisches Wohnviertel, Städtisches Viertel, Innenstadt, Altstadt.

Begriffe wie Dorf, Vorort oder Innenstadt lassen sofort ein eigenes Bild vor dem inneren Auge entstehen – und beinhalten unterschiedliche Lebensqualitäten. Sie sind in ihrer Mischung unterschiedlicher Funktionen sozusagen »gebrauchsfertig« und umreißen auch ihr Verhältnis zu Freiraum, Landschaft und Natur. Zum Dorf gehört traditionell die Landwirtschaft, die die Landschaft prägt und pflegt. Wenn Einfamilienhausgebiete den Charakter überformt haben und die Landwirtschaft durch Gewerbegebiete unbedeutend geworden ist, so wird man sich schnell auf den Begriff Vorort einigen. Mit zunehmender Dichte und Nähe zur Stadt entwickelt sich eher eine Vorstadt, deren Bezug zur Landschaft eher durch Freizeitansprüche geprägt ist. Hier werden andere wichtige Aufgaben für die Stadt erfüllt. Sie alle haben ihre jeweilige Produktivität – im sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Sinn. Sie sind unverzichtbar.

Neben den Orten sind es die großen, stadtprägenden Unternehmen wie z.B. Brose, Gaudlitz, HUK-Coburg, Kaeser, Kapp, Lasco und Waldrich, die als bedeutsame

Akteure ihre Rolle spielen – und dies auch weiterhin sollen. Mit ihren Arbeitsplätzen und ihrer ökonomischen Stärke gestalten sie wesentlich die wirtschaftliche Produktivität Coburgs.

Manchmal »fehlen uns die Worte«. Was wir sehen, ist undefiniert, hat kaum Charakter und wenig Ortsbezug. Dort, wo unsere Begriffe verschwimmen, liegen meist die größten Herausforderungen der Stadtentwicklung: Der Charakter muss hier erst beschrieben werden, das Gebiet muss seine Rolle in der Geschichte der Stadt erst finden – wie die Lauterer Höhe. Wenn es gelingt, erweitern sie das Spektrum der Akteure und bereichern die Entwicklung.

Seit den 60er-Jahren erfolgte eine Ausdehnung ins Umland unter hohem technischen und infrastrukturellen Aufwand. Eine Neuorientierung in der Zielsetzung ist unerlässlich – nicht nur, um die Außenbereiche und damit die unverbaute Landschaft zu schonen, sondern die vorhandene Infrastruktur zu sichern und die bestehenden Stadtteile lebendig zu halten.

Topographie und Landschaft

Topographie und Landschaft geben die Strukturen der Stadt vor. Die enge Tallage und die teilweise steilen Hänge haben eine freie Ausdehnung der Stadt stark einge-

schränkt. Aber diese Restriktion hat zu einem starken Zusammenhang von Stadt und Landschaft geführt und wunderbare Wohnlagen geschaffen. Großstädtische Villen aus dem späten 19. Jahrhundert mit großen Gärten und altem Baumbestand prägen vor allem die Hänge oberhalb der Stadt. Ruhige Wohnviertel betten sich in Seitentäler und in die hügelige Landschaft. Die Stadt ist für den Großteil in Sichtweite. Wie Logen im Theater schauen sie herab auf ihre Stadt – oder führen wie die Dörfer abseits ein Eigenleben zwischen Wäldern, Wiesen und Feldern. Immer spielt die Natur eine bedeutsame Rolle und bietet ein hohes Maß an Ruhe und Privatheit.

Residenzstadt

Coburg ist traditionell herzogliche Residenzstadt. Mit dem Begriff Residenz ist ein hoher Anspruch verbunden, der durchaus auf die gesamte Stadt ausgedehnt werden kann: Coburg als moderne Residenzstadt mit einem besonders breiten Spektrum attraktiver Wohnlagen. Innerstädtische individuelle Wohnungen mit dem Flair der Altstadt oder des 19. Jahrhunderts, repräsentative Stadtvillen, moderner Geschosswohnungsbau mit Landschaftsbezug oder dörfliche Wohnlagen sollen ihren unverwechselbaren Charakter pflegen und entwickeln und allen Bevölkerungsgruppen eigene Wohnqualitäten bieten.



Abb. 9.1 reizvolle Wohnlage am Hang

Räumliches Leitbild Siedlungsstruktur

Moderne »Residenzstadt« Coburg Qualifiziertes Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen

ZIELE

[A] Entwicklung Siedlungsstruktur

Entwicklung der verschiedenen Stadtteile entsprechend ihrem Siedlungscharakter und den damit verbundenen Zielen und Aufgaben [städtebauliches Ziel]

[B] Entwicklung Wohnen

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung [politisches Ziel]
- Entwicklung eines vielfältigen Angebots an Wohnformen [qualitatives Ziel]
- Umsetzung der neuen Strategie an verschiedenen Modellprojekten – und für die Öffentlichkeit erfahrbar machen [strategisches Ziel]

[Weitere detaillierte Ziele zu den Stadtteilen s. Kap. 13 Stadtbereichskonzepte]

Siedlungscharaktere



Dorf



Vorort



Interpolis



Städtisches Wohnviertel



Vorstadt



Städtisches Viertel



Innenstadt

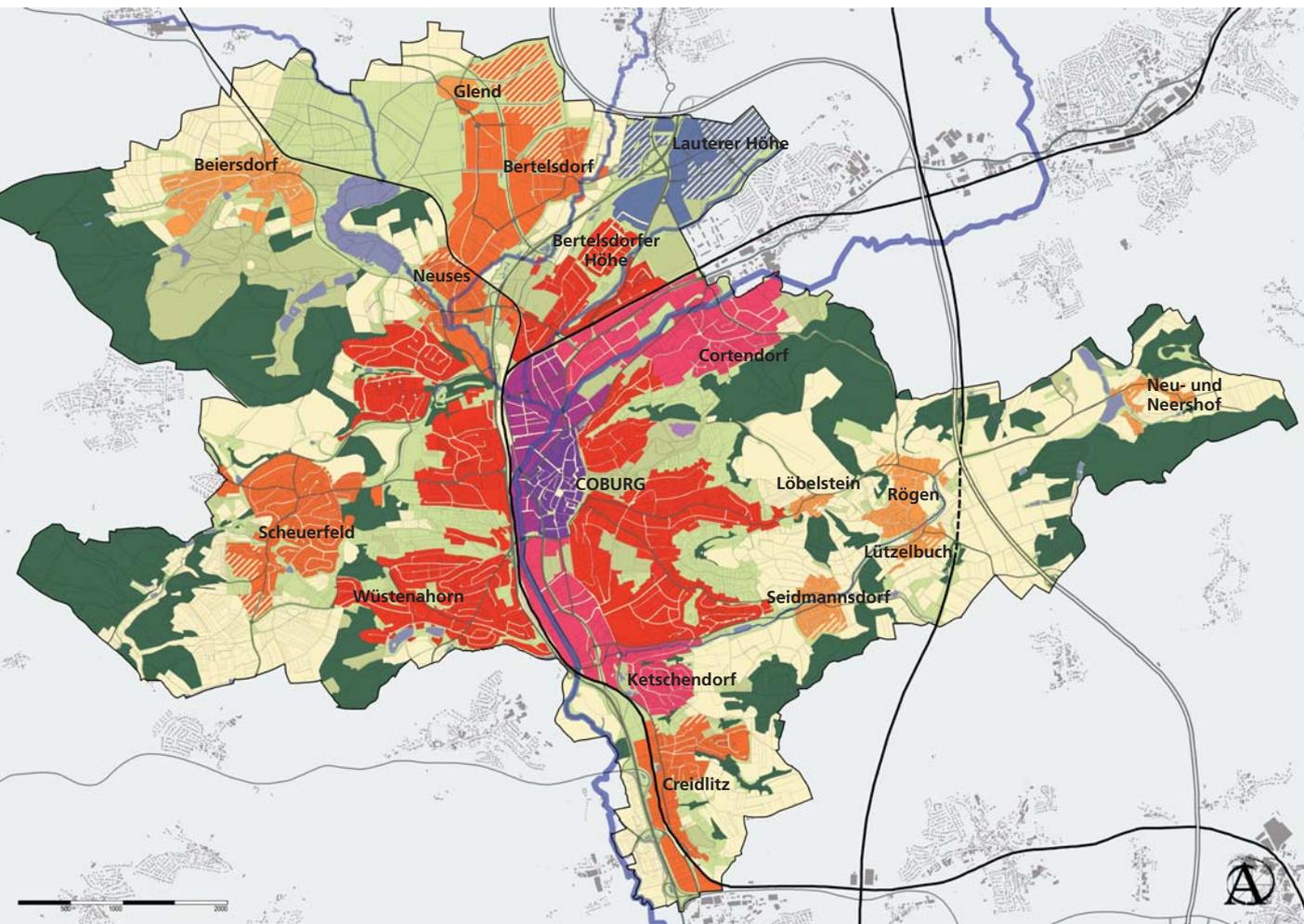


Abb. 9.2 Leitbild Siedlungsstruktur

9.1 Entwicklung Siedlungsstruktur: Charaktere – vom Dorf bis zur Innenstadt

A Dorf – ehemals selbstständige Gemeinde mit ländlicher Prägung in der Landschaft

Charakter

- deutliche Ablesbarkeit als eigenständige Siedlungsbereiche im traditionellen Zusammenhang mit der Landschaft
- historischer Dorfkern
- ursprünglich stark von Landwirtschaft geprägt, heute beliebte Wohnorte mit vielfältigen Bezügen zur Landschaft
- geringe oder keine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Abhängigkeit von öffentlicher Infrastruktur in anderen Stadtteilen
- kein Angebot an gesamtstädtischen Funktionen [Ausnahme: Freizeit]
- starkes Gemeinschafts- und Vereinsleben
- Nachbarschaft / Dorfgemeinschaft

Allgemeine Ziele und Aufgaben

- Entwicklung nach innen lenken
- Eigenentwicklung: nur ergänzender Neubau, vorrangig Innenentwicklung
- Pflege und Entwicklung der Dorfkerne: Ortsbild, Geschichte, Identität
- Pflege und Entwicklung der Ortsränder durch charakteristische Kulturformen



Abb. 9.1.1 Beiersdorf

- Landschaft: überwiegend landwirtschaftliche Nutzung und Pflege
- Landschaftsbild: Sicherung der Landschaftsräume im Kontext der dörflichen Siedlung
- Einordnung Freizeitbedürfnisse in Siedlung und Landschaft
- Sonderformen der Nahversorgung: Dorfläden – Realisierbarkeit abhängig vom Engagement vor Ort

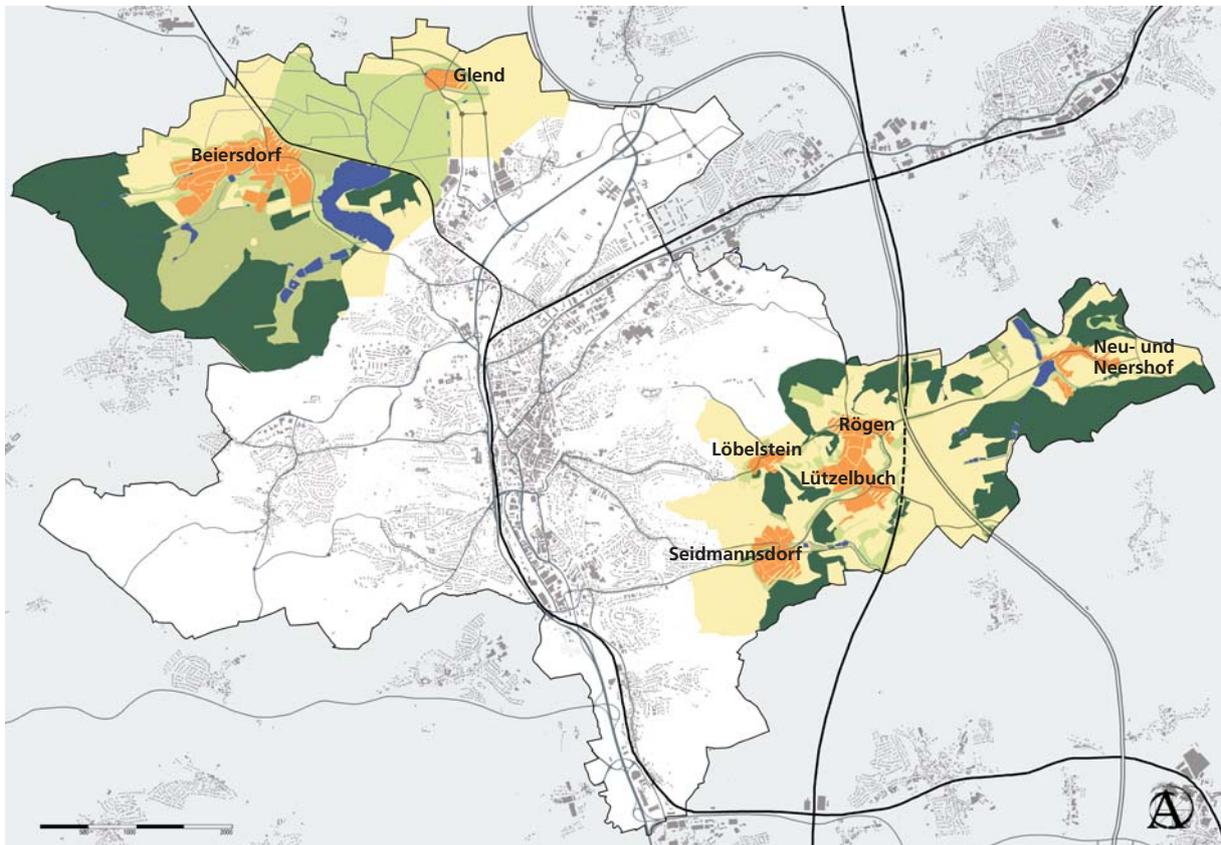


Abb. 9.1.2 Siedlungscharakter Dorf

B Vorort – ehemals selbstständige Gemeinde mit kleinstädtischer Prägung in der Landschaft

Charakter

- deutliche Ablesbarkeit als eigenständiger Siedlungskörper mit historischem Dorfkern
- jedoch bereits stärkere Überformung durch umfangreiche Gewerbe- oder Siedlungsentwicklung
- ablesbarer, zugehöriger Landschaftsraum
- Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- eigene soziale Infrastruktur
- kein Angebot an gesamtstädtischen Funktionen [Ausnahme: Freizeit]



Abb. 9.1.3 Creidlitz

Allgemeine Ziele und Aufgaben

- Entwicklung: Arrondierung durch Wohnen und ortsbezogenes Gewerbe
- Vorrang: Innenentwicklung und Eigenbedarf
- Sicherung der Infrastruktur
- Pflege und Entwicklung der Dorfkern: Ortsbild, Geschichte, Identität,
- Pflege und Entwicklung der Ortsränder: Freizeitbezug, Sport, Erholung, Gärten,

- private und gemeinschaftliche Eingrünung
- Landschaft: landwirtschaftliche Nutzung und Pflege
- Landschaftsbild: Sicherung der Landschaftsräume
- Einordnung Freizeitbedürfnisse in Siedlung und Landschaft

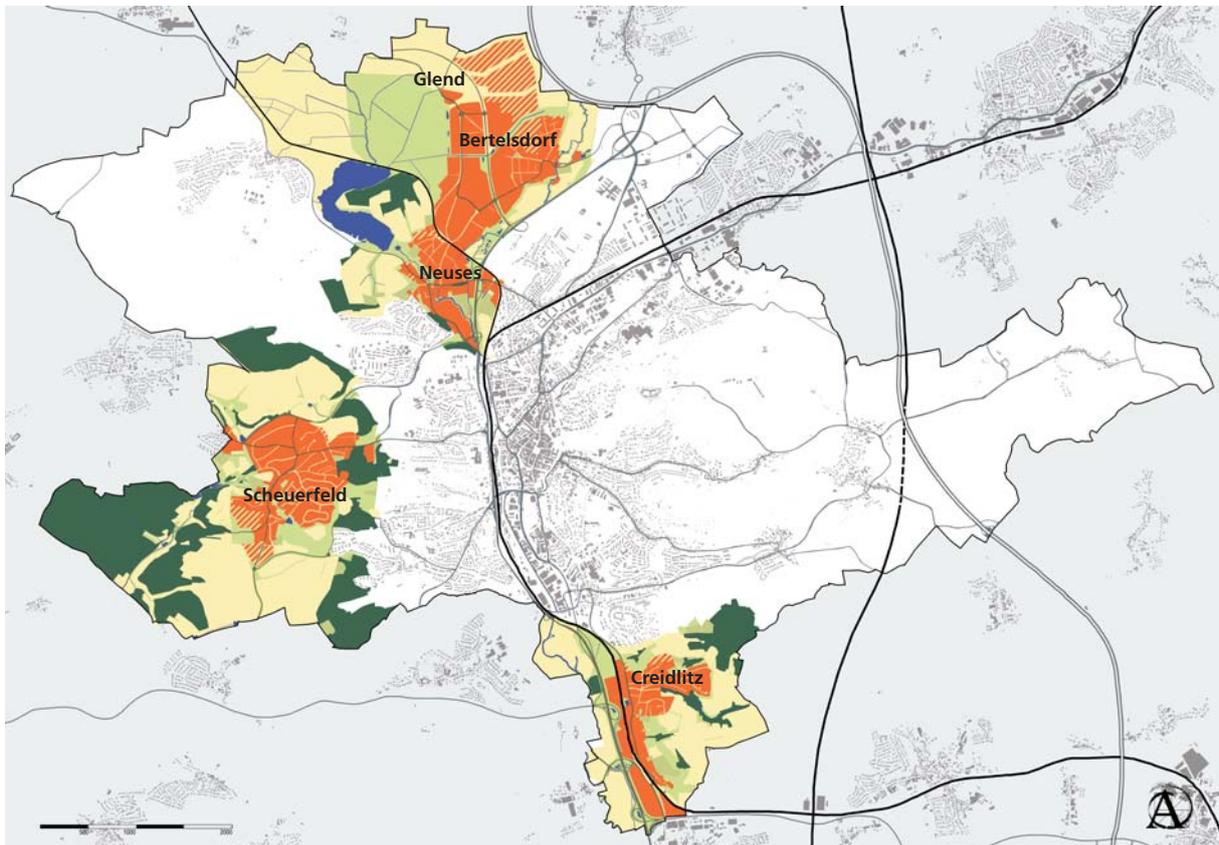


Abb. 9.1.4 Siedlungscharakter Vorort

C Interpolis – regionale Zwischenstadt für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe

Charakter

- »spezialisierte Vorstadt«
- regional integrierter Autobahnstandort
- Wirtschaftsstandort mit überregionaler Ausstrahlung
- Pol für oberzentrale Einrichtungen [Handels- und Dienstleistungspark]
- Konzentration von Handels- und Gewerbeflächen und/oder Arbeitsplätzen
- KFZ-orientierte Nutzungen in direkter Abhängigkeit zu Autobahnanschluss
- kein originärer Freiraumbezug
- keine soziale Einbindung
- keine eigene Standortgeschichte
- keine verständliche Ästhetik

Allgemeine Ziele und Aufgaben

- interkommunale Zusammenarbeit mit Lautertal, Dörfles-Esbach und Rödental
- Einbettung in die Region [Infrastruktur]
- Einbettung in die Landschaft [ökologische Netze]
- Ausbildung Stadteingang



Abb. 9.1.5 Lauterer Höhe

- Profilierung in Bezug auf Gestalt und Funktion
- soziale Einbindung – hohe Konzentration: Öffentlichkeit
- Standortgeschichte: betonte Bezüge auf Umgebung, Stadt
- Ästhetik: eigene Formensprache, Symbolik

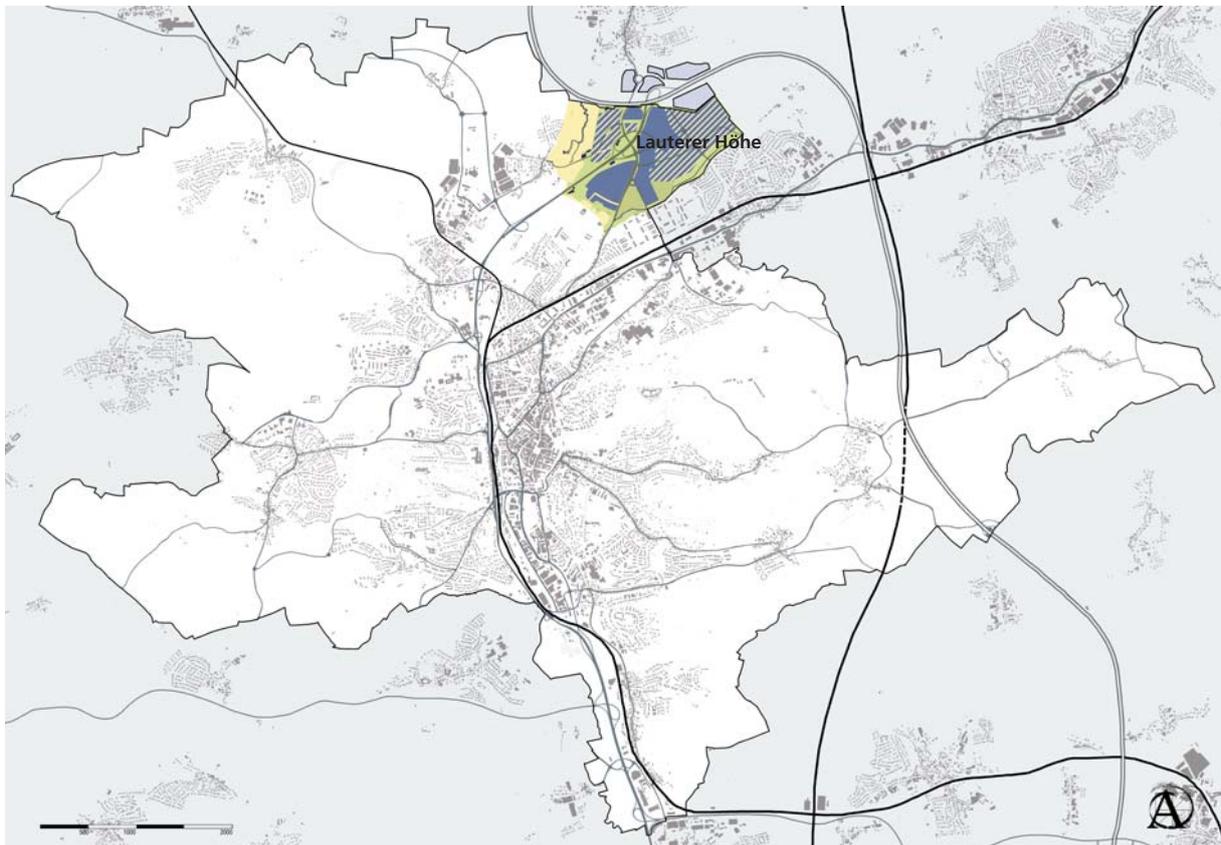


Abb. 9.1.6 Siedlungscharakter Interpolis

D Städtisches Wohnviertel – Hauptsiedlungsbereich der Hanglagen

Charakter

- zentral gelegene Stadterweiterungen: direkter Bezug zur Stadt
- vorrangig Lagen am Hang
- Gärten und starke Durchgrünung
- Zugänge zur Landschaft und zur Stadt
- differenziertes Wohnungsangebot
- differenzierte Bauformen: Geschosshöhe, Baustrukturen, Dichten
- teilweise Großsiedlungen der 70er-Jahre
- Versorgung vorrangig in der Stadt: Pkw-Abhängigkeit aufgrund der Topographie



Abb. 9.1.7 Städtisches Wohnviertel am Eckardsberg

Allgemeine Ziele und Aufgaben

- Sicherung und Qualifizierung des Zugangs zur Stadt und zur Landschaft
- Ausbildung und Pflege der Grünzüge als Landschaftsparks, Stärkung der Öffentlichkeit
- keine weitere Entwicklung auf Bergkuppen: Sicherung Stadtbild
- Mobilisierung auch von kleinteiligen Entwicklungsreserven im Innern

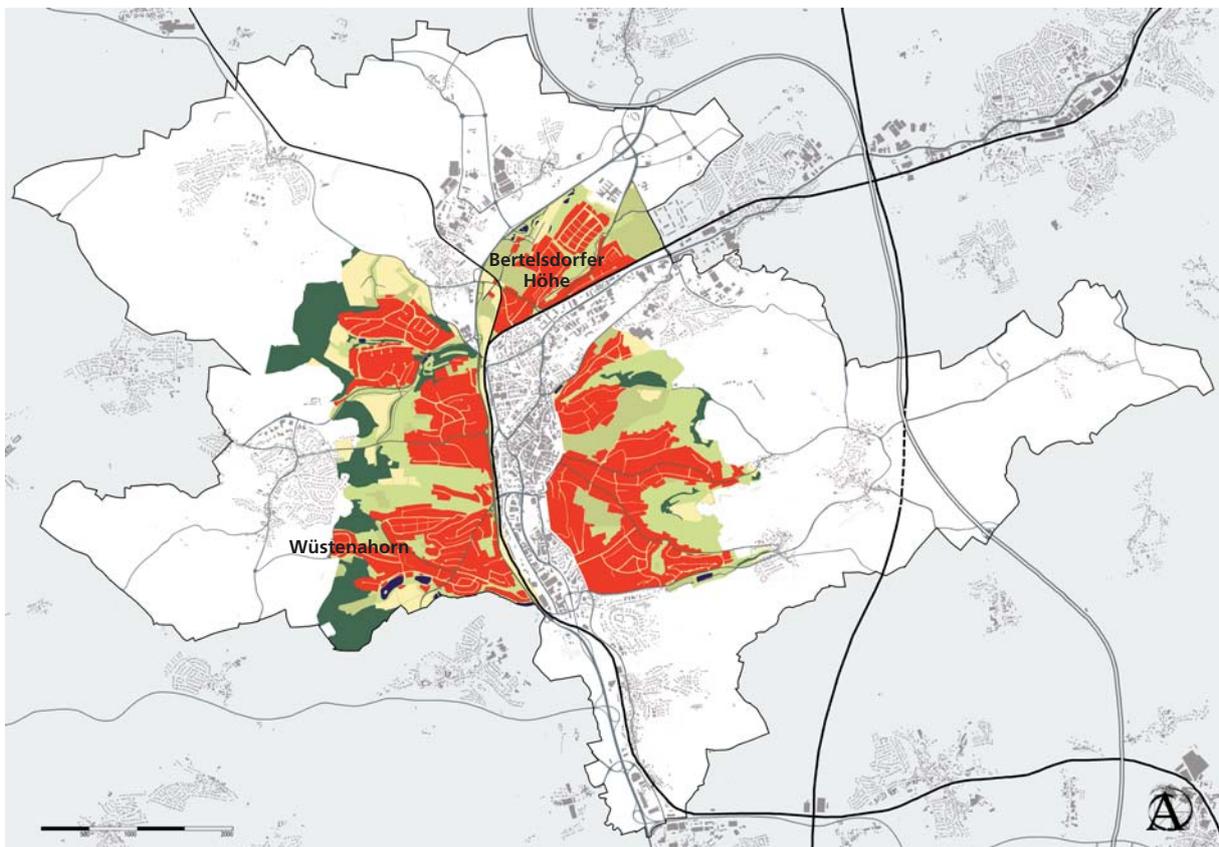


Abb. 9.1.8 Siedlungscharakter Städtisches Wohnviertel

E Vorstadt – ehemals selbstständige Gemeinde im städtischen Verbund

Charakter

- vorgelagerter Stadtteil
- stark gewerbliche Prägung und Wohnen
- weitgehend funktionale Eigenständigkeit
- starke Ausrichtung der Nutzungen auf Kraftfahrzeug
- Ergänzungsfunktionen mit gesamtstädtischer Bedeutung
- Nahversorgungsschwerpunkte für Umfeld und weiteren Einzugsbereich
- Teil des gesamten Stadtkörpers, jedoch stadträumlich desintegriert
- fließender baulicher Übergang ohne wirkungsvolle Gliederung
- Tendenz zur bandartigen Stadtentwicklung aufgrund Topographie

Allgemeine Ziele und Aufgaben

- standortgemäße Profilierung des Gewerbes – in Abstimmung mit Zentrumsfunktionen
- Stärkung / Entwicklung der Nahversorgungsfunktionen
- Ausbau des stadträumlichen Zusammenhangs, Qualifizierung für Fußgänger



Abb. 9.1.9 Cortendorf

- Qualifizierung der Grün- und Freiflächen
- soweit möglich Gliederung durch Grünzüge
- Sicherung ökologisch wirksamer Zusammenhänge
- landschaftliche Einbindung der Ränder

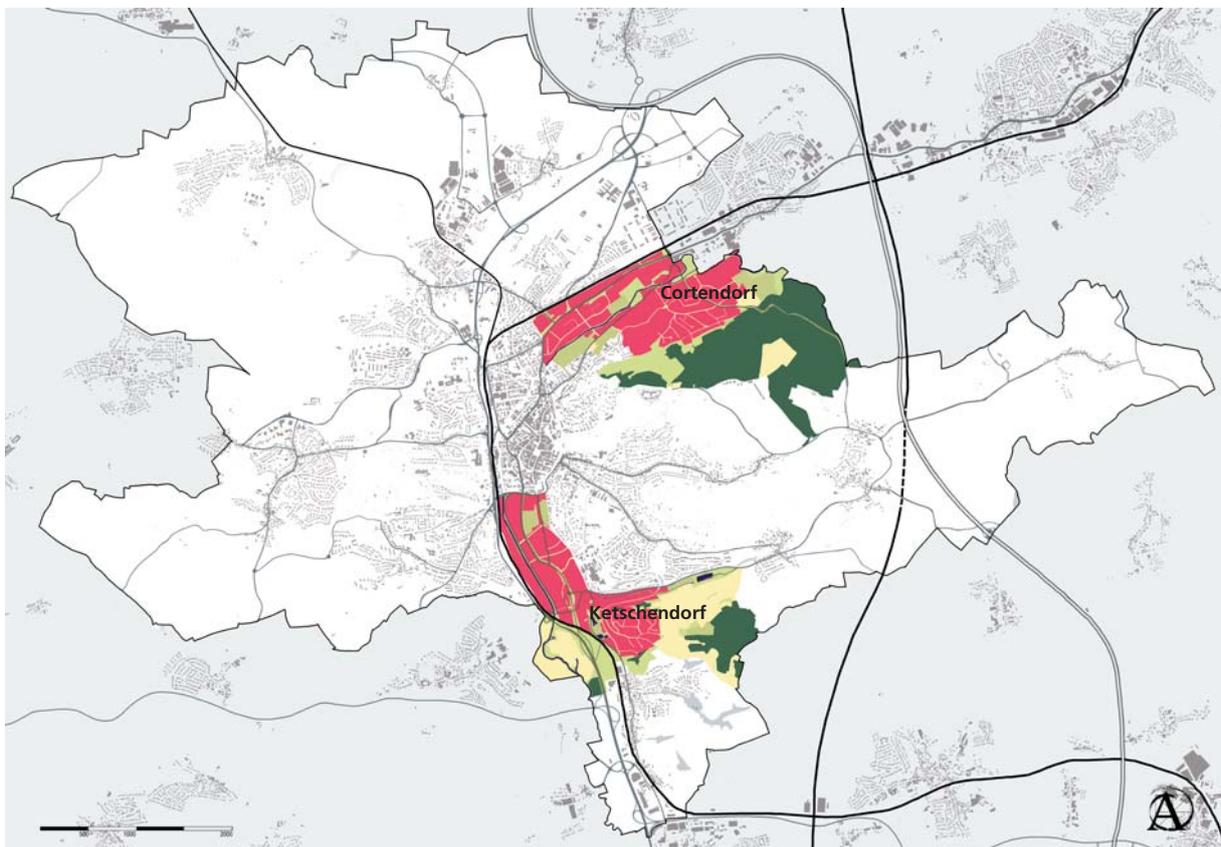


Abb. 9.1.10 Siedlungscharakter Vorstadt

F Städtisches Viertel – Stadterweiterung des 19. Jh. in Tallage

Charakter

- überwiegend gründerzeitlicher Ursprung mit offenen Baustrukturen
- drei- bis viergeschossig
- stadträumlicher Zusammenhang mit Altstadt
- Mischnutzung: Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Kleingewerbe
- gute infrastrukturelle Versorgung
- Flächenreserven / Entwicklungsmöglichkeiten



Abb. 9.1.11 Bahnhofsviertel

Allgemeine Ziele und Aufgaben

- Mischnutzung als städtische Qualität sichern
- Aufwertung als Wohnstandort: höherwertiges Wohnen intensivieren
- Umnutzung von Brachflächen und untergenutzten Flächen: Modellprojekte städtisches Wohnen
- Einordnung Verkehr, Stellplätze, Verkehrsberuhigung
- Sicherung der Randnutzungen an Hauptverkehrsstraßen
- Sanierung Altbausubstanz, Denkmalpflege
- Planungs- und Investitionssicherheit durch öffentliche Maßnahmen

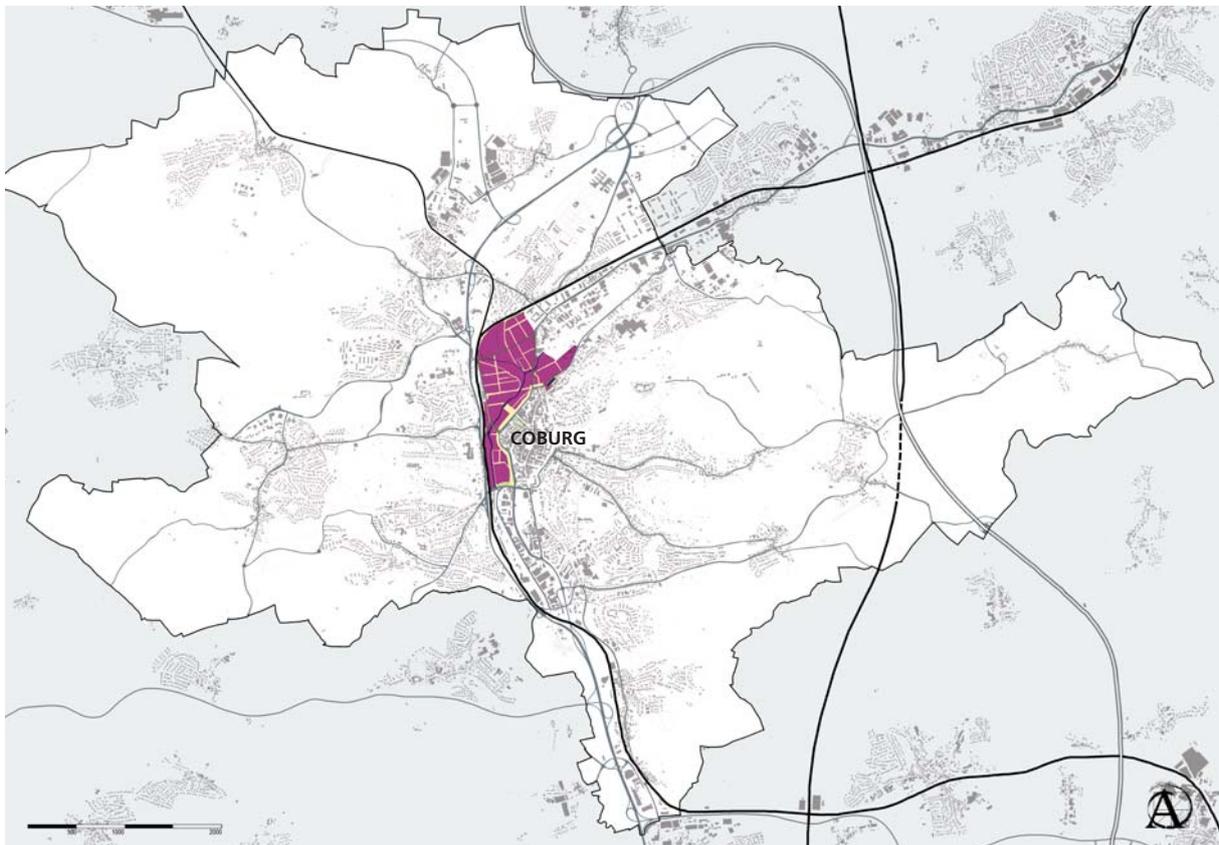


Abb. 9.1.12 Siedlungscharakter Städtisches Viertel

G Innenstadt [mit Altstadt und Altstadt kern]

Charakter

- Konzentration von Handel und Dienstleistungen, Verwaltung, Behörden und Kultureinrichtungen: Fokuspunkte öffentlicher Einrichtungen und Gebäude mit öffentlicher Ausstrahlung
- zusammenhängender Stadtraum
- tragendes stadträumliches Gefüge, vor allem auch für Fußgänger geeignet
- Erlebbarkeit Stadtgeschichte [Mittelalter, Gründerzeit]
- Entwicklungspotential – Handel, Dienstleistungen, Wohnen, ...
- bereits hoher Standard entsprechend den vorgegebenen Kriterien

Allgemeine Ziele und Aufgaben

- Stärkung der Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt
- Qualifizierung der öffentlichen Räume
- Bestandsentwicklung und Bestandsqualifizierung



Abb. 9.1.13 Innenstadt von Südosten

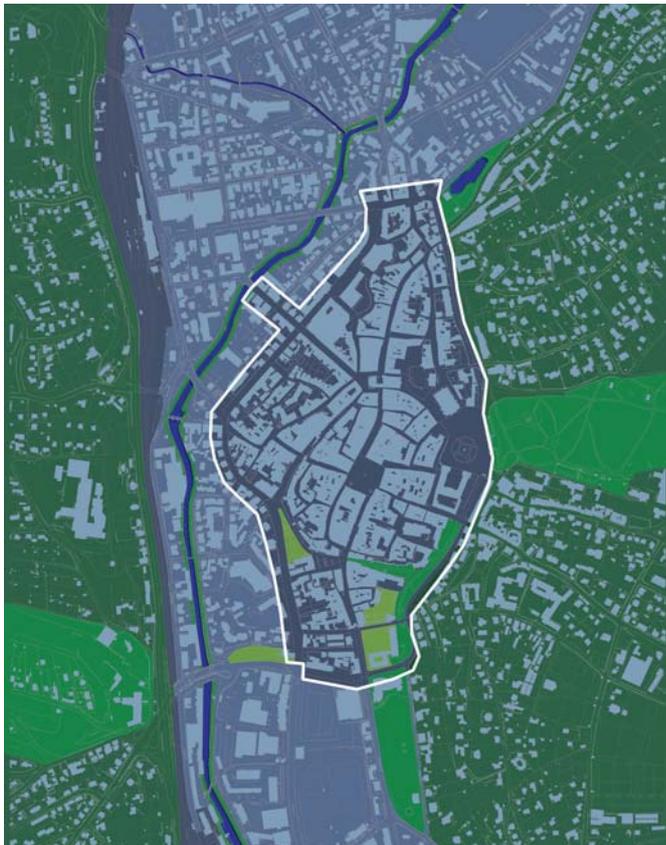


Abb. 9.1.14 Abgrenzung Innenstadt

Altstadt und Altstadt kern: mittelalterliche Stadt einschließlich ihrer frühen Vorstädte

Charakter

- Gründungskern mit Markt, Kirche und Stadtmauer
- mittelalterliche Raum- und Baustrukturen
- Kulturerbe: höchster Denkmalwert
- Schwerpunkt des Tourismus

Allgemeine Ziele und Aufgaben

- Ablesbarkeit der Geschichte
- Wohnen stärken
- weitere Qualifizierung öffentlicher Raum: grundsätzlich Integrationsaufgabe

9.2 Entwicklung Wohnen

A Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Die in den letzten Jahrzehnten vorherrschende Ausdehnung der städtischen Siedlungen in die Fläche zog einen Ausbau der Netze zur Überwindung der Distanzen und höheren technischen und infrastrukturellen Aufwand nach sich. Der Straßenbau wurde so zu einem wesentlichen Aspekt innerhalb der Stadtentwicklung. Unsere gewachsenen Ansprüche stehen in direktem Zusammenhang mit dem Flächenverbrauch.

Der Flächennutzungsplan 2000 i.d.F. 2003 geht noch von einem Bevölkerungswachstum aus und von keiner gezielten Ausrichtung auf die Innenentwicklung [vgl. Kap. 2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan].

Es sind verschiedene Baugebiete, vorrangig Außenentwicklung, in den letzten Jahren umgesetzt bzw. vorbereitet worden. Das größte Gebiet ist hierbei die Bertelsdorfer Höhe. Aktuell steht hier noch eine größere Zahl von Bauplätzen für Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau zur Verfügung.

Der aktuelle Flächennutzungsplan weist außerdem noch Reserveflächen auf. Die größten Flächen befinden sich in Scheuerfeld.

Eine Neuorientierung der Zielsetzung in Richtung Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist unerlässlich. Der Außenbereich und damit die unverbaute Landschaft soll geschont werden.

Die Stadt kommt damit dem Auftrag des Gesetzgebers nach, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

B Entwicklung des Bestandes: Qualitatives Wachstum!

Die zurzeit herrschende entspannte Lage auf dem Wohnungsmarkt führt zu einem Wandel vom Anbieter- zum Nachfragermarkt. Dies bleibt auch für den Wohnungsbestand nicht ohne Konsequenzen.

Bei entspannten Wohnungsmärkten steigt die Standortunabhängigkeit der Bewohner – Wohnungswechsel nehmen zu – d.h.

- Haushalte verlassen unattraktive Wohnquartiere und Siedlungsbereiche

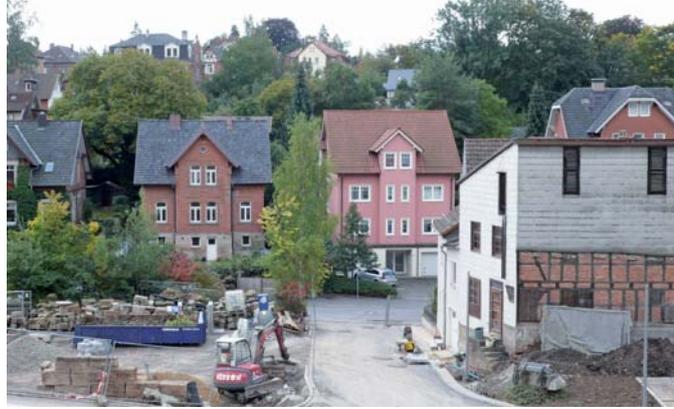


Abb. 9.2.1 Sanierungsgebiet Leopoldstraße

- qualitativ anspruchsvollerer Wohnraum wird angemietet oder in Wohneigentum gewechselt
- Haushalte finden schnell attraktive und kostengünstige Alternativen im Umland: Daraus resultiert meist, dass der Wohnungsleerstand in unattraktiven, nicht nachfragegerechten Quartieren und Lagen zunimmt. Weniger einkommensstarke Haushalte ziehen oft in die frei gewordenen Wohnungen nach. Verstärkt werden solche Entwicklungen durch einen häufig pauschal von außen geprägten schlechten Ruf mancher Stadtteile und die damit einhergehende Stigmatisierung der Bevölkerung. In Coburg wurde bisher jedoch verhältnismäßig erfolgreich gegengesteuert. Die Stadt hat mit ihrem Sanierungsträger, der Gemeinnützigen Wohnungsbau- und Wohnungsförderungsgesellschaft der Stadt Coburg mbH, sechs Sanierungsgebiete umgesetzt bzw. ist aktuell in der Umsetzung.

Sanierungsziele

- Verbesserung der Wohnverhältnisse
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Schaffung von Voraussetzungen für Erhalt / Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung

Sanierungsgebiete

- Sanierungsgebiet I - Westliche Innenstadt [Größe: 2,5 ha / Förmliche Festlegung: 1973 / Abschluss: 1995]
- Sanierungsgebiet II - Steinwegvorstadt [Größe: 2,5 ha / Förmliche Festlegung: 1982]
- Sanierungsgebiet III - Südwestlicher Stadtkern [Größe: 1,5 ha / Förmliche Festlegung: 1989]
- Sanierungsgebiet IV - Judenvorstadt [Größe: 2,4 ha / Förmliche Festlegung: 1995]
- Sanierungsgebiet V - Leopoldstraße [Größe: 4,0 ha / Förmliche Festlegung: 1995]
- Sanierungsgebiet VI - Ketschenvorstadt [6,7 ha, Förmliche Festlegung: 2006]

Die Stadtsanierung schont den Außenbereich und trägt dazu bei, dass sich die Stadt nicht so schnell in ihr Umland ausbreitet. Sie schont somit die unver-

baute Landschaft und erfüllt den Auftrag des Gesetzgebers, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Sie trägt auch zur Wohnraumversorgung bei, und zwar dort, wo schon die notwendigen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind.

Die Stadtsanierung leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Sicherung unserer natürlichen Lebensgrundlagen und zur Wirtschaftlichkeit der Infrastruktur. Dieser Ansatz soll fortgeführt werden.

Leitprojekt Sanierungsgebiet: Ketschenvorstadt

Das Gebiet der Ketschenvorstadt bildet den südlichen Teil der Innenstadt [mittelalterliche Vorstadt] und erstreckt sich zwischen Albertsplatz und Schützenstraße, an der Ketschengasse / Ketschendorfer Straße bis zur Goethestraße. Zur Behebung der städtebaulichen Missstände sollen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Ziel der Sanierung ist es, die zentralen Versorgungsfunktionen und die Nutzungsmischung, insbesondere das Wohnen zu stärken. Die erhaltenswerte [tw. Denkmalschutz] Bausubstanz soll saniert und ggf. durch Neubau ergänzt werden. Die Stadtgestalt soll durch Maßnahmen im öffentlichen Raum aufgewertet werden.

Die weiterhin anhaltende Nachfrage besonders nach Einfamilienhäusern, voraussichtlich aber auch nach hochwertigen Geschosswohnungen wird über den eigentlichen Bedarf hinaus zu weiterem Neubau führen. Entsprechend wird der Veränderungsdruck auf den weniger attraktiven Bestand zunehmen. Daher bleibt die Entwicklung der Wohnungsbestände besonders im Geschosswohnungsbau eine sehr wichtige Aufgabe der Vermieter.

Eine zentrale Aufgabe für den Coburger Wohnungs- und Städtebau ist die Sicherung und Erhöhung der »Qualität«. Angesichts des Nachfragemarktes und der regionalen und überregionalen Konkurrenzsituation ist dieser Qualitätsanspruch für die gesamte Stadtentwicklung Coburgs sehr wichtig. Mit einem zielgruppenorientierten Wohnungsbau sollen moderne Wohnvorstellungen realisiert werden.

Qualitätskriterien sind z.B. bei Einzelobjekten:

- Grundrisse
- äußere Erscheinung
- energetischer Zustand
- technische Ausstattung [z.B. Lifte]
- Barrierefreiheit und Barrierearmut sowie Serviceangebote für Senioren
- Außenanlagen
- bezahlbare Mieten
- Betriebskostenmanagement



Abb. 9.2.2 Sanierungsgebiet Ketschenvorstadt, Ketschengasse

bei der städtebaulichen Gesamtsituation:

- Wohnumfeld
- Verkehrsanbindung
- Stellplätze
- Ausstattung mit Infrastruktur
- wohnungsnahen Dienstleistungen
- Lärm und sonstige Immissionsbelastung

Leitprojekt

Soziale Stadt: Wüstenahorn

Die Nachkriegsersatzbauten und das städtische Umfeld sind in die Jahre gekommen und benötigen eine ganzheitliche Erneuerung – d.h. Neugestaltung des Wohnumfeldes mit Spiel- und Freiflächen, Naherholungsangebote, Verbesserung der Gebäude und der Wohnverhältnisse [Grundriss, Haustechnik, Wärmedämmung] bis zu ergänzenden Neubauten - unter Einbindung der vorhandenen Bewohnerschaft.

Leitprojekt

Energieeinsparung und rationelle Energieverwendung: DEMO

Es soll ein neues Energiekonzept einschließlich Medienversorgung für das Wohngebiet DEMO [Demonstrativ-Bauvorhaben



Abb. 9.2.3 DEMO: Leitprojekt Energieeinsparung und rationelle Energieverwendung

Heimatring aus den 60er- und 70er-Jahren] entwickelt werden, um die Zukunftsfähigkeit der Gebäude aus den 60er- und 70er-Jahren sicherzustellen.

Handlungsempfehlungen

- erfolgreiche Stadtsanierung fortsetzen
- Entwicklung der Wohnungsbestände besonders im Geschosswohnungsbau
- Optimierung der Rahmenbedingungen in bestehenden Lagen
- Adressbildung
- Zusammenarbeit öffentlicher und privater Akteure



Abb. 9.2.4 Wüstenahorn: Leitprojekt Soziale Stadt

C Nachfrageentwicklung
Ermittlung des Wohnungsbedarfs

Eine zuverlässige Prognose für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Coburg ist nicht leistbar. Entscheidende Faktoren sind mit hohen Unsicherheiten verbunden:

- Wie entwickelt sich die durchschnittliche Haushaltsgröße und wie Wohnfläche je Einwohner tatsächlich?
- Wie wirken sich Verteuerung von Fahrt- und Baukosten, Finanzkrise und steuerliche Veränderungen auf den regionalen und lokalen Wohnungsmarkt aus?
- Kann Coburg seine Attraktivität als Wohnstandort im regionalen Wettbewerb steigern?
- Für den Coburger Wohnungsmarkt liegen derzeit keine Zahlen zum Wohnungsleerstand vor, insgesamt wird von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt ausgegangen. Es gibt weder Wohnungsknappheit noch einen hohen Anteil leerstehender Wohnungen.

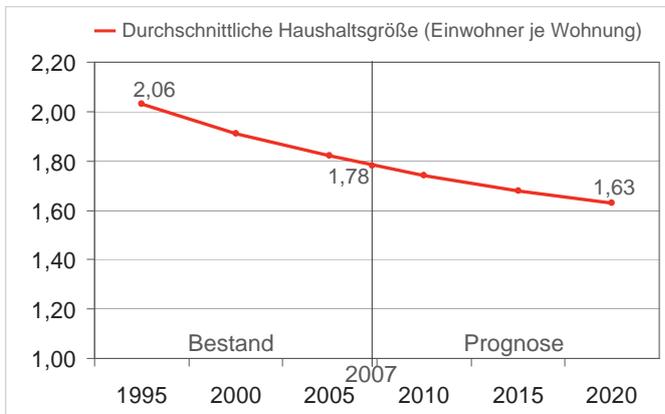
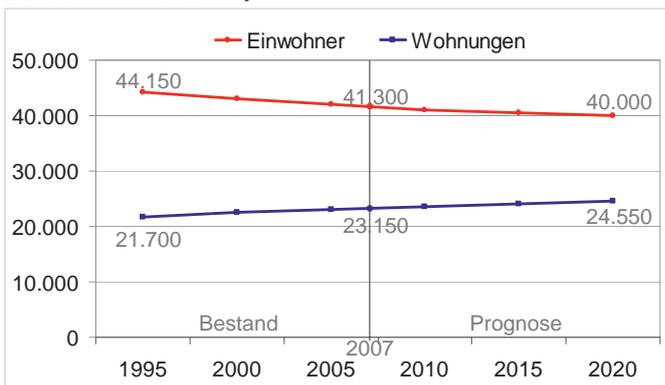


Abb. 9.2.5 Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße [Einwohner je Wohnung; Quellen 1995-2007: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fortschreibung bis 2020: Städtebau Prof. Ackers].

Abb. 9.2.6 Entwicklung der Einwohner und Wohnungen [Einwohner je Wohnung; Quellen 1990-2005: Bayerisches Landesamt für Statistik, Prognose bis 2020: Städtebau Prof. Ackers].



Angesichts dieser Perspektiven wird der Wohnungsbedarf als Orientierungswert überschlägig für die angestrebte Bevölkerungsentwicklung ermittelt.

Ein weiterer wesentlicher Faktor ist die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, die zunächst prognostiziert wird. Während der Umsetzungsphase des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts ist eine regelmäßige Überprüfung der Bevölkerungs-, Haushalts-, und Wohnungsbauentwicklung und der angestrebten Ziele erforderlich [Monitoring].

Haushalts- und Wohnflächenentwicklung

In den Jahren 1995 bis 2007 war in Coburg gemäß Landesstatistik ein sehr deutlicher Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,03 auf 1,78 zu verzeichnen. Der Trend zur Haushaltsverkleinerung ist bundesweit [im gleichen Zeitraum Rückgang von 2,28 auf 2,06] und andauernd. So kamen von 1995 bis 2007 rd. 2.500 Wohnungen dazu, durchschnittlich 170 pro Jahr, seit 2000 allerdings nur noch fast 100 pro Jahr. Ende des Jahres 2007 gab es demnach rd. 23.150 Wohnungen. Entsprechend ist die Wohnfläche je Einwohner von 1995 bis 2007 von 39 auf 46 qm angestiegen – stärker als im Bundesdurchschnitt [von 36 auf 41qm]. Sie liegt damit gleichauf mit dem Landkreis Coburg und leicht höher als in vergleichbaren Städten wie Bamberg, Hof und Weiden.

Fortschreibung 2020: 1,63 Pers./Haushalt

Ein Ende des allgemeinen Trends zur Haushaltsverkleinerung zeichnet sich nicht ab. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass dieser Prozess nicht im gleichen Tempo fortschreitet, sondern sich, wie bereits seit 2000 zu verzeichnen, weiter verlangsamt, sodass im Jahr 2020 durchschnittlich etwa 1,63 Personen in einem Haushalt leben.

Zusätzlicher Wohnungsbedarf 2008 bis 2020: Ziel 1.400 Wohnungen für 40.000 Einwohner

Entsprechend der Leitlinie »Die Position Coburgs im Raum stärken« soll die Einwohnerzahl bei 40.000 stabilisiert werden [vgl. Kap. 5.1]. Hierfür werden bei der fortgeschriebenen durchschnittlichen

Haushaltsgröße von 1,63 Personen etwa 24.550 Wohnungen benötigt. Bei einem Bestand von 23.150 Wohnungen ergibt sich also ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von rd. 1.400 Wohnungen für die Jahre 2008 bis 2020, das entspricht jährlich ca. 110 Wohnungen – etwas mehr, als in den letzten Jahren gebaut wurde.

Erhaltung einer Handlungsreserve: +50 bis +100%

Der ermittelte Wohnungsbedarf lässt sich theoretisch präzise im Stadtgebiet verteilen. Die Unwägbarkeiten bei der Wohnungsnachfrage und auch bei der Verfügbarkeit von Flächen für den Wohnungsbau erfordern jedoch ein größeres Angebot an Flächen für Wohnungsbau. Erfahrungen in anderen Städten zeigen, dass ohne eine deutliche Handlungsreserve von z.B. 50 bis 100% des eigentlichen Bedarfs die angestrebte Wohnungsbauzielzahl nicht erreicht werden kann – vgl. Leitlinie 3: Handlungsfähigkeit. Entsprechend sollte ein weiteres Wohnungspotential von mindestens 700 Wohnungen im Stadtentwicklungskonzept berücksichtigt werden.

D Bewertung bestehender Reserveflächen

Der Flächennutzungsplan 2000 i.d.F. 2003 geht noch von einem Bevölkerungswachstum aus. Er setzt daher umfangreiche Flächenreserven für Außenentwicklung u.a. im Süden von Scheuerfeld fest.

Baureife Flächen für Wohnungsbau: 52 ha, 767 Wohneinheiten

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept berücksichtigt Wohnungsbaureserven, für die folgende Kriterien gelten:
[Stand 01.07.2008]

- Baufertigstellung
- Baurecht ist geklärt
- Baulückenkataster

Die im Flächennutzungsplan verankerten Reserven wurden mit den Innenentwicklungspotentialen zusammengeführt und im Hinblick auf geeignete Wohnungsbauentwicklung im Sinne der Zielsetzung – auch über den Zeitraum 2020 hinaus – bewertet.

Hauptauswahlkriterien aus lokaler und gesamtstädtischer Perspektive sind:

- Aufgaben aus den Leitbildern, besonders Innenentwicklung vor Außenentwicklung

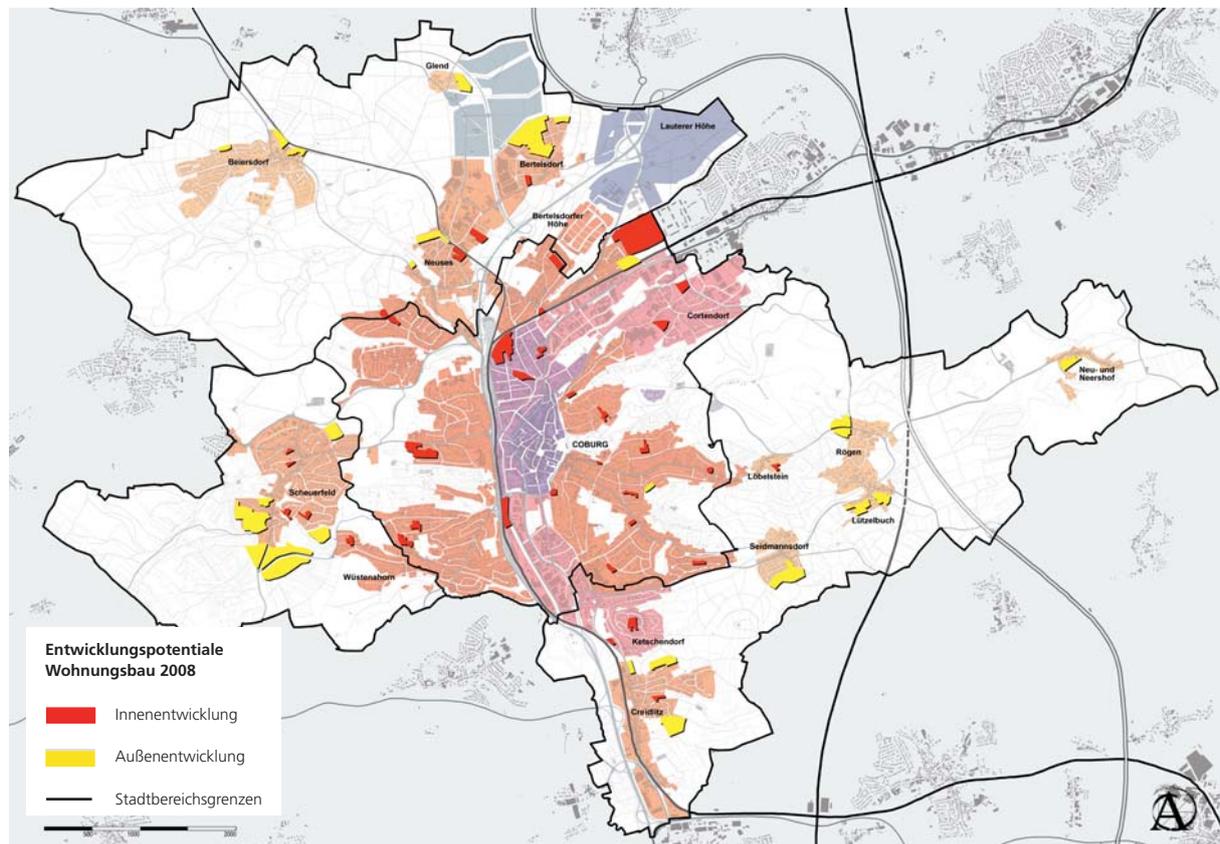


Abb. 9.2.7 Übersicht der Flächenpotentiale nach Innen- und Außenentwicklung

Siedlungscharakter	baureife Flächen aus Baulandkataster (ha)		Flächenpotentiale zur Diskussion (ha) [einschließlich der Flächen mit städtebaulichen Ausschlusskriterien]			Gesamt
	Baulücken	Baugebiete	Innenentwicklung	FNP-Außenentwicklung	Vorschläge ISEK	
Innenstadt / Städtisches Viertel	0,1	0,0	8,3	0,0	0,0	8,4
Städtisches Wohnviertel / Vorstadt	18,7	15,6	14,2	3,1	17,4	69,0
Vorort	7,6	3,0	2,7	42,1	1,6	57,1
Dorf	4,6	2,4	0,4	17,7	0,0	25,2
Gesamt	31,1	21,1	25,6	62,9	19,0	159,7

Abb. 9.2.8 Möglichkeiten für Wohnungsbau

- Einordnung in örtliche Siedlungsstruktur und Landschaftsbild: prägnante Siedlungskörper, Erhalt Siedlungscharakter
- Gewährleistung der Eigenentwicklung
- Attraktivität als Wohnstandort
- Erreichbarkeit von Innenstadt und Versorgungsschwerpunkten, Arbeitsplätzen und Naherholungszielen
- Anbindung an den ÖPNV und das überregionale Straßenverkehrsnetz
- Berücksichtigung von Schutzgebieten, Raumordnungszielen

Die Bewertung erfolgt in drei Kategorien:

- gute Eignung für die Stadtentwicklung
- eingeschränkte Eignung: für Eigenentwicklung

lung Ortsteil zu groß

- städtebauliche / fachplanerische Ausschlusskriterien

eingeschränkte Eignung:

- Glend-Ost, Glend
- Lange-Äcker, Bertelsdorf
- Flecken-Süd, Seidmannsdorf
- Hofleite, Lützelbuch
- Stück, Lützelbuch
- Mühlleite, Neu- und Neershof

städttebauliche / fachplanerische Ausschlusskriterien

- östlich Friedrich-Rückert-Straße, Neuses
- Röthen, Scheuerfeld

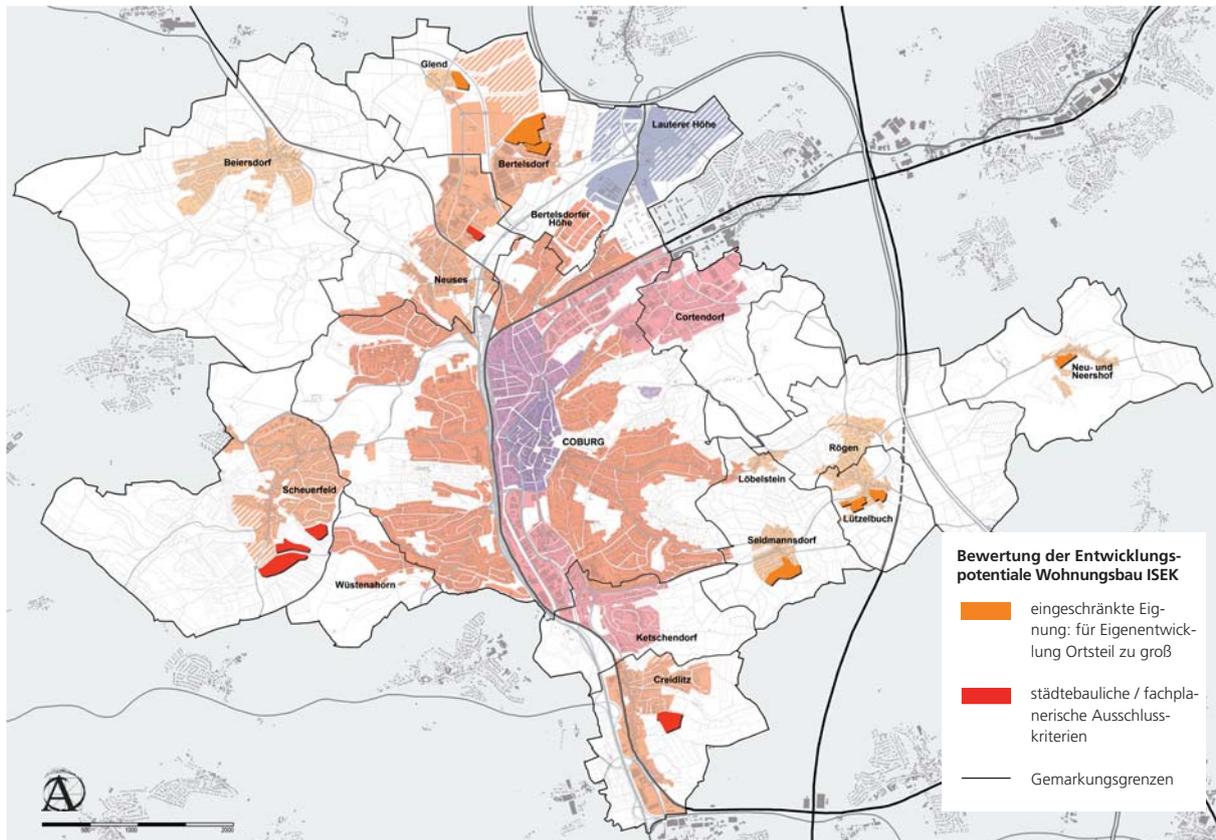


Abb. 9.2.9 Bewertung der Flächenpotentiale ISEK

- Nasse Eller, Scheuerfeld
- Ölsch-Erweiterung, Scheuerfeld
- Sonnenhügel, Creidlitz

Ehemalige BGS-Kaserne: Reserve für die Stadtentwicklung

Mit Wegfall der Nutzung durch den Bundesgrenzschutz stellt die Kaserne eine Innenentwicklungs-Reserve für die Stadtentwicklung dar. Doch was können wir uns dort als Nutzung vorstellen? Wohnen? In unmittelbarer Nähe zur Bertelsdorfer Höhe?

Eine Zielsetzung ist es, die vorhandenen, bereits erschlossenen Flächen wie die Bertelsdorfer Höhe vorrangig zu entwickeln. In diesem Sinne sollen die bereits erschlossenen Flächen weiter für den Wohnungsmarkt qualifiziert werden.

Bei positiver Entwicklung der Bevölkerung [im Sinne der Zielsetzung 40.000] benötigt die Stadt Coburg Handlungsreserven. Die ehemalige BGS-Kaserne stellt eine solche langfristige Handlungsreserve dar. Hier bietet sich neben der Möglichkeit das westlich angrenzende Wohnen [einschließlich der Fortführung Eigenheimstraße] zu ergänzen, auch die Möglichkeit Erweite-

rungsflächen für die HUK-Coburg oder HUK-Zulieferer zu ermöglichen.

Für die ehemalige BGS-Kaserne sind noch längst nicht alle Handlungsspielräume ausgelotet. Fragen zum Umgang mit der Bausubstanz oder der Attraktivität von Freizeitnutzungen sind noch zu diskutieren.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans sollte vorab nicht stattfinden [aktuelle Darstellung als Grünfläche]. Vielmehr sollen erst im Falle einer positiven Entwicklung die Handlungsspielräume weiter geprüft werden.

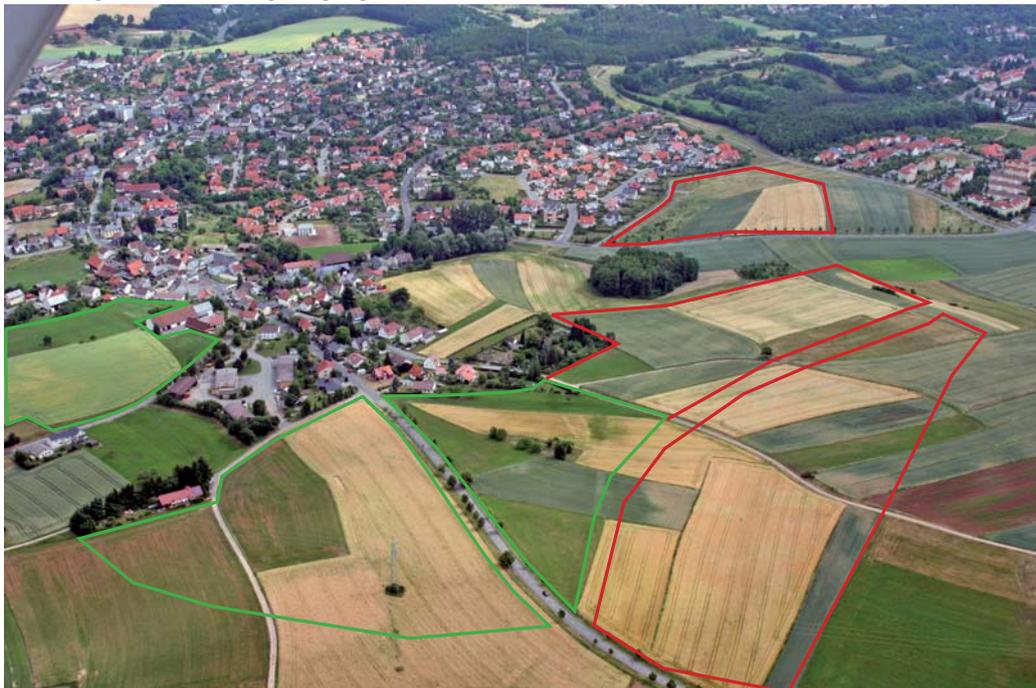
E Schlüsselflächen Innenentwicklung

Coburg verfügt über Chancen zur Innenentwicklung, besonders in der Kernstadt [vgl. Abb. 9.2.11]. Brach gefallene Gewerbeflächen v.a. nördlich der Innenstadt bieten in ebener zentraler Lage Möglichkeiten, gemischte Nutzungen unter Ausnutzung der Lagequalitäten auf dem Grundstück zu realisieren.

Folgende Flächen wurden lokalisiert:

- Brockardt-Gelände
- Sagasser-Gelände
- Kanonenweg
- Brauhof einschließlich der Flächen des ehemaligen Landratsamts

Abb. 9.2.10 Scheuerfeld: Entwicklungspotentiale FNP – rote Hervorhebung von Flächen mit städtebaulichen Ausschlusskriterien | grüne Hervorhebung von geeigneten Flächen



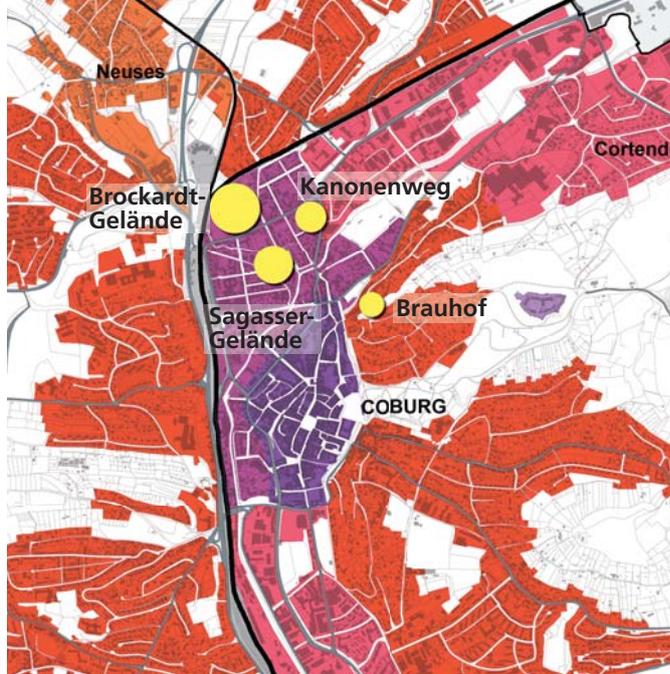


Abb. 9.2.11 Schlüsselflächen Innenentwicklung



Abb. 9.2.12 Brockardt- und Sagasser-Gelände



Abb. 9.2.13 Kanonenweg



Abb. 9.2.14 Brauhof

Leitprojekt Stadtumbau: Brauhof

Im Bereich des Brauhofs besteht aktuell Handlungsbedarf aufgrund statischer Probleme [Einsturzgefahr und erste provisorische Absicherung] der vorhandenen Kellergewölbe. Unter Einbeziehung der Flächen des ehemaligen Landratsamts kann hier in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und direkt am Festungsberg modernes Wohnen entstehen. Die Untersuchung der statischen Rahmenbedingungen stellt einen ersten Schritt dar.

Es wird die Auslobung eines Wettbewerbs empfohlen, um über vielfältige konzeptionelle Ansätze die Handlungsspielräume auszuloten und eine Außenwirkung zu erzielen.

Die Auflistung der obigen Flächen berücksichtigt nicht die aktuellen Eigentumsverhältnisse, sondern lediglich die städtebauliche Eignung. Die Entwicklung zentraler Flächen im Sinne der Innenentwicklung zieht einen höheren Abstimmungsbedarf nach sich und erfordert ein hohes Engagement von städtischer und privater Seite.

F Abstufung der baulichen Dichte

Je nach dem Siedlungscharakter, in dem die Wohnungsbaupotentiale liegen, werden unterschiedliche Wohnungsdichten angenommen – zwischen 15 und 30 Wohnungen je Hektar. Die Hektarangaben beziehen sich auf das Bruttobauland. Das heißt, dass hier Flächen für Verkehr, öffentliches Grün und Spielplätze sowie bei Bedarf Ver- und Entsorgung oder Lärmschutz eingeschlossen sind. Es handelt sich hierbei um Durchschnittswerte. Um unterschiedliche Wohnstandorte zu erhalten, kann und soll in den einzelnen Baugebieten unter Berücksichtigung des Siedlungscharakters von diesen Orientierungswerten abgewichen werden.

- Vorort / Dorf: 10 Wohnungen je ha
Hier werden relativ geringe bauliche Dichten angenommen:
 - a: zur Erhaltung des Siedlungscharakters mit hohen Grünanteilen und z.T. Nutzungsmischung
 - b: aufgrund der Hauptnachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern und

c: wegen des hohen Baupotentials in städtischen Lagen

- Städtisches Wohnviertel / Vorstadt:
15 Wohnungen je ha
Hier werden leicht höhere Dichtewerte als für die Vororte und Dörfer angenommen, weil
a: hier auch leicht verdichtete Wohnformen entwickelt werden sollen: Ein- und Mehrfamilienhäuser, aber z.T. auch besondere Wohnformen wie Seniorenwohnanlagen,
b: entsprechend dem Siedlungscharakter in den städtischen Wohnvierteln ein hoher Grünanteil und in den Vorstädten auch andere Nutzungen berücksichtigt werden, die einer höheren Wohndichte entgegenstehen.
- Innenstadt / Städtisches Viertel:
30 Wohnungen je ha
Hier werden deutlich höhere Wohndichten angenommen, weil
a: zentrale Lage und Siedlungscharakter besonders attraktiv für Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie Studenten- und Seniorenwohnungen mit geringeren Wohnflächenansprüchen sind,
b: entsprechend dem Siedlungscharakter städtische Bauformen angestrebt werden sollen.
Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung und zur Stärkung des städtischen Charakters sind hier höhere Wohnungsdichten durchaus anzustreben.
- Bei Baulücken ist pragmatisch die reine Grundstücksfläche berücksichtigt, bei aktuellen Baugebieten direkt die jeweils geplante Wohnungszahl.

Gesamtpotential: rd. 2.100 Wohnungen

Nimmt man alle nach den in Kap. E genannten Kriterien geeigneten Flächen zusammen, so ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Dichteanahmen ein Gesamtpotential von gut 2.100 Wohnungen. Dies entspricht dem in Kap. C ermittelten Neubaubedarf von rd. 1.400 Wohnungen plus einer Handlungsreserve von 50% [700 Wohnungen]. Sie verteilen sich, wie in der Abbildung 9.2.15 ablesbar, auf die unterschiedlichen Siedlungscharaktere. Über die Hälfte der Möglichkeiten für Wohnungsbau liegen in den städtischen Wohnvierteln und Vorstädten, ein Fünftel in den Vororten und nur je 12% im Zentrum und auf den Dörfern. Außerdem sind sie nach der Baureife und der Lage innerhalb oder außerhalb des Siedlungsbestandes gegliedert. Über ein Drittel der Wohnungsbaupotentiale ist bereits baureif: 350 in aktuellen Baugebieten und gut 400 in Baulücken. Fast 40% der Potentiale werden der sonstigen Innenentwicklung zugeordnet und etwa ein Viertel betreffen Stadterweiterungen. Bei einem Potential von 144 ha und 2.100 Wohnungen ergibt sich insgesamt eine durchschnittliche Dichte von etwa 15 Wohnungen je ha.

Siedlungscharakter	Wohnungen je ha	baureife Flächen	Innenentwicklung	Außenentwicklung	Gesamt
Innenstadt / Städtisches Viertel	30	3	248	0	252
Städtisches Wohnviertel / Vorstadt	15	586	535	79	1.200
Vorort	10	107	27	293	426
Dorf	10	71	4	177	252
Gesamt	15	767	814	548	2.129

Abb. 9.2.15 Potentiale Wohnungsbau nach Siedlungscharakter [Angaben in Wohnungen]

G Verteilung der Wohnungszielzahl auf die Stadtteile

Das folgende Verteilungsmodell [Abb. 9.2.16] dient einer flexiblen Steuerung des Wohnungsbaus bis 2020 angesichts der Unwägbarkeiten von Wohnungsnachfrage und Verfügbarkeit potentieller Flächen für Wohnungsbau.

Hiermit soll eine ausgewogene Siedlungsentwicklung gewährleistet werden. Dabei werden für die einzelnen Stadtteile Unter- und Obergrenzen für den Wohnungsbau bis 2020 festgelegt.

Verteilungskriterien sind:

- das Leitbild zur Siedlungsstruktur,
- ein unterer Orientierungswert zur Deckung des Eigenbedarfs [Gesamt: 700 Wohnungen / 50% des Wohnungsbedarfs], verteilt unter Berücksichtigung des Bevölkerungsanteils,
- das Wohnungsziel für die Gesamtstadt: 1.400 Wohnungen für 40.000 Einwohner im Jahr 2020 als oberer Orientierungswert,

- die Realisierung aktueller Baugebiete zu 100%,
- die Schließung baureifer Baulücken zu max. 50% [bei starker Wohnungsnachfrage ggf. realisierbar],
- die örtlichen Flächenpotentiale,
- der Erhalt lokaler Handlungsreserven besonders bei der Außenentwicklung,
- die Bildung prägnanter Siedlungskörper,
- die Sicherung, aber auch Vermeidung der Überlastung lokaler Infrastruktur, wie Kindergärten und Schulen: einerseits soll die Schließung, andererseits der Ausbau von Einrichtungen vermieden werden.

Entwicklungsschwerpunkt städtische Gebiete

Ziel des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist es, den Bevölkerungsrückgang in den städtischen Gebieten zu stoppen. Entsprechend soll der Wohnungsbau schwerpunktmäßig im Stadtbereich Mitte [Gemarkungen Coburg und Cortendorf] stattfinden: bei dem oberen Orientie-

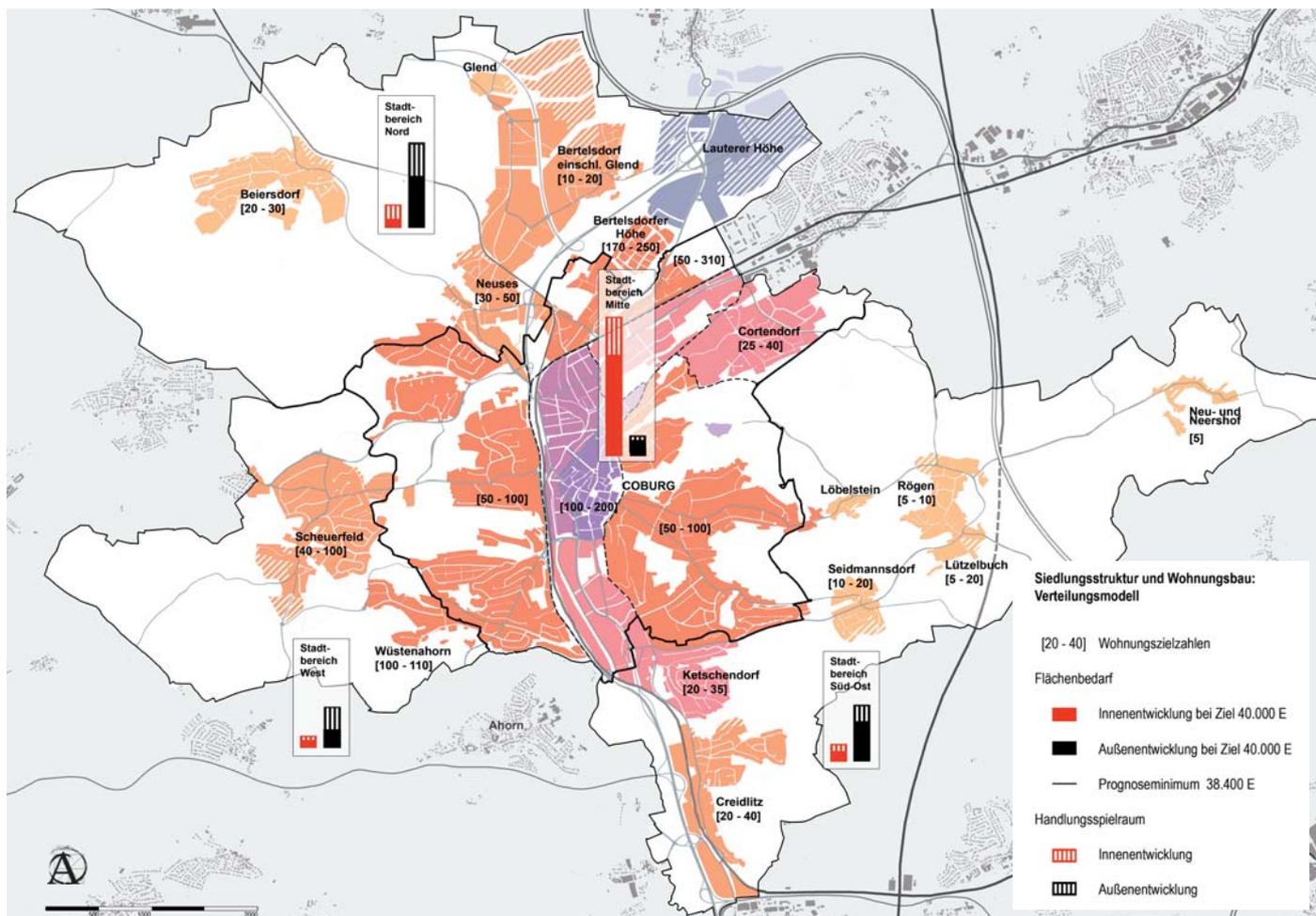


Abb. 9.2.16 Wohnungsbauzielzahlen nach Stadtbereichen

rungswert 750 Wohnungen, über 50% des Gesamtbedarfs und $\frac{3}{4}$ des dortigen Gesamtpotentials [fast vollständig Innenentwicklung]. Unter Einbeziehung des größten aktuellen Baugebietes, der Bertelsdorfer Höhe – städtisches Wohnviertel – könnte die Einwohnerzahl hier auch konstant gehalten werden.

Bei geringerem Wohnungsbaubedarf [s. »Minimum« in Abb. 9.2.17] kann aufgrund der zu realisierenden baureifen Flächen auf der Bertelsdorfer Höhe und in Wüstenahorn [mit Programm Soziale Stadt] allerdings wenig Wohnungsneubau im Stadtbereich Mitte realisiert werden, da auch den anderen Stadtteilen ein Mindestmaß an Eigenentwicklung zugestanden werden soll [vgl. Verteilungsmodell in Abb. 9.2.16].

Umso wichtiger sind also die mit dem ISEK beabsichtigten Anstrengungen für eine Steigerung der Attraktivität Coburgs als Wohnstandort für Einpendler und andere Zielgruppen [s. Kap. 5 Entwicklungsleitlinien].

Eigenentwicklung in Vororten und Dörfern

Für die Vororte und noch mehr für die Dörfer soll die Entwicklung weitgehend auf den Eigenbedarf begrenzt bleiben. In Creidlitz und Neuses sind die Entwicklungsmöglichkeiten nahezu ausgeschöpft, ansonsten bestehen hier noch große Flächennutzungsplan-Reserven für Außenentwicklung. Diese sollen unter Berücksichtigung der Bewertung in Kap. 9.2/G und je nach Gesamtbedarf weitgehend als lokale Handlungsreserven im Flächennutzungsplan erhalten bleiben. Große Teile des Bedarfs können auf baureifen Flächen realisiert werden. Weitere Baugebiete sollen hier in kleinen Abschnitten realisiert werden, damit die lokalen Einwohner auch die Möglichkeit behalten, vor Ort siedeln zu können. Scheuerfeld [Vorort] bildet hier eine Ausnahme: zur Stabilisierung der vorhandenen Infrastruktur sollen hier bis zu 100 Wohnungen – überwiegend als Siedlungserweiterungen – gebaut werden können.

Abb. 9.2.17 Wohnungsbau nach Stadtbereichen
* Bei minimalem Wohnungsbau wird der Wohnraum für Eigenbedarf des Stadtbereichs Mitte durch aktuelle Bauprojekte in den städtischen Wohnvierteln Bertelsdorfer Höhe [Stadtbereich Nord] und Wüstenahorn [Stadtbereich West] mit gedeckt.

Nachhaltige Entwicklung: Sparsamer Umgang mit Landschaft und Infrastrukturkosten, kurze Wege

Das Wohnungsbauziel 1.400 Wohnungen kann gemäß dem Verteilungsmodell mit verhältnismäßig geringer Inanspruchnahme von freier Landschaft erreicht werden: neben den 21 ha in aktuellen Baugebieten werden etwa 25 ha zusätzlich benötigt [zum Vergleich: der Flächennutzungsplan hält etwa 70 ha zusätzliche Wohn- und Mischbauflächen vor].

Dies ist möglich, wenn die beabsichtigte Nutzung von Stadumbauplächen und Baulücken für Wohnungsbau gelingt. In den überwiegend zentraleren Lagen können angemessene, höhere Wohnungsdichten erzielt werden als im Bereich der Siedlungserweiterungen.

Die Nutzung bereits erschlossener Baulücken und von Stadumbauplächen wirkt sich in der Regel auch deutlich kostensparend auf Investitionen und Unterhalt von Straßen, Kanalisation und anderer öffentlicher Infrastruktur aus. Die kürzeren Wege ermöglichen eine umweltfreundlichere Verkehrsmittelwahl als am Stadtrand oder auf den Dörfern – insgesamt deutlich geringere Mobilitätskosten für die Bewohner und auch Umweltbelastungen für die Stadtgebiete.

Eine solche Entwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit birgt viele Vorteile für Ökologie, Ökonomie und das Soziale – für die neuen Bewohner und auch das Gemeinwohl: eine Chance, die angesichts der gesellschaftlichen und ökonomischen Veränderungen zunehmend gesehen und auch wahrgenommen [werden] wird.

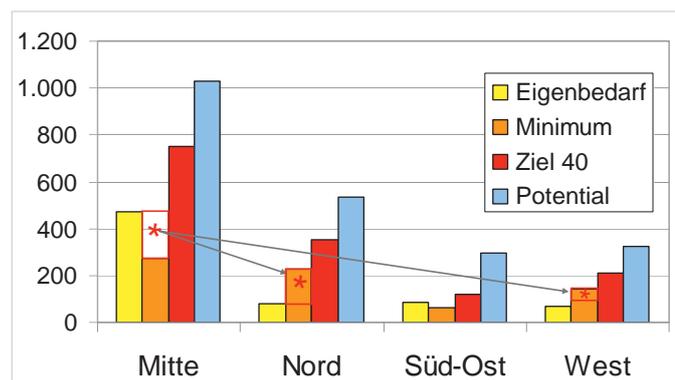




Abb. 9.2.18 Hambacher Weg, Creidlitz: Umnutzung ehemaliger Gewerbeimmobilien

G Weitere Aufgaben für ein neues Wohnen in Coburg

Die mit der Zielgröße 40.000 Einwohner angestrebte Wohnungsbauentwicklung ist kein Selbstläufer. Der Strategiewechsel von der Außenentwicklung hin zur Innenentwicklung erfordert neue Herangehensweisen, neue Arbeitsschwerpunkte und insgesamt deutlich mehr Aufwand für die Stadt.

Handlungsempfehlungen

- **Wohnungsmarktbeobachtung:** Aufgrund der sich stark wandelnden Wohnungsteilmärkte und der steigenden Individualisierung der Nachfrage wächst der Bedarf an aussagekräftigen Informationen, um mit Wohnungsangebot und Marketing in Kooperation mit Hauseigentümern und Wohnungswirtschaft die Nachfrage zu erreichen.
- **Leitprojekte:** In den nächsten Jahren soll die Umsetzung der neuen Strategie an verschiedenen Schlüsselprojekten erprobt und für die Öffentlichkeit erfahrbar gemacht werden.
- **Schlüsselflächen:** Zentrale Entwicklungsflächen für Wohnen sollen gesichert werden, d.h. konkurrierende Nutzungen wie großflächige Dienstleistungen sollen vorrangig auf der Lauterer Höhe bzw. auf der Bertelsdorfer Höhe in Ergänzung zur dortigen Wohnnutzung angesiedelt werden. Schlüsselflächen für städtische Wohnentwicklung sollen durch die Stadt entwickelt werden. Hierfür sollen stadtentwicklungsbedeutsame Flächen gezielt gekauft werden.

Vermeidung des Negativ-Szenarios – keine verstärkte Innenentwicklung: Trotz der noch andauernden Stärke wird es nicht gelingen, städtische Bevölkerungsgruppen in Coburg zu halten oder anzusiedeln, der Trend Bevölkerungsschwund wird nicht gebrochen. Eine stärkere Außenentwicklung

[einzige nennenswerte Standorte: Scheuerfeld und Bertelsdorf] kann das langfristig nicht kompensieren.

▪ Projektkoordination und Bauland-

management: Die verschiedenen Entwicklungsflächen weisen sehr unterschiedliche Lagequalitäten, Entwicklungspotentiale, aber auch -hemmnisse auf. Ohne eine Gesamtsteuerung wird nur ein Bruchteil der Projekte in der notwendigen Qualität realisiert werden können. Aspekte sind neben der Profilierung der Projekte durch eine Ausrichtung auf bestimmte Zielgruppen auch die Kommunikation mit Investoren, z.B. auch mit Bauherrengemeinschaften, und die zeitliche Koordination, um Angebot und Nachfrage zum Wohnungsneubau miteinander abzustimmen.

- **Integrative Arbeitsgruppe:** Bei der Innenentwicklung müssen häufig komplexe Anforderungen gelöst werden, die aus dem Baubestand, der vorherigen Nutzung oder dem Umfeld herrühren. Für eine zielorientierte und integrierte Entwicklung der Gebiete ist die Arbeit der interdisziplinären und entscheidungsfähigen Arbeitsgruppe mit externen Akteuren sinnvoll.

- **Marketing:** Der Wunsch vieler Bauherren nach einem Einfamilienhaus besteht weiterhin. Für den Strategiewechsel zur Innenentwicklung ist Überzeugungsarbeit für flexiblere Wohnformen, die der heute notwendigen Flexibilität auf dem Arbeitsmarkt eher entsprechen, zu leisten. Dazu wird eine deutliche Präsentation des Strategiewechsels und eine Profilierung Coburgs als attraktiver Wohnstandort mit vielfältigen Wohnqualitäten beitragen.

▪ Regionale Wohnungsmarktpolitik:

Da die Wohnungsmärkte nicht an der Stadtgrenze Halt machen, muss sich die städtische Wohnungsbaupolitik auch in den regionalen Kontext einbinden und ausrichten.

10 Freiraumentwicklung

Aus welcher Richtung man sich auch nähert: Man erfährt Coburg als Teil einer geradezu märchenhaften Landschaft. Der Charakter dieser leicht bergigen Landschaft mit kleinen Dörfern, Wäldern, Tälern mit lichten Wiesen und Feldern entspricht in hohem Maße unserem Bild einer romantischen Idylle. Wir wissen, dass sich diese Strukturen auch wirtschaftlich immer aufs Neue bewähren müssen, sollen sie Bestand haben. Wir wissen aber auch, dass sich in dieser kleinteiligen Verflechtung von dörflicher und städtischer Siedlung mit der Landschaft eine eigene Kultur abbildet, die zusammengenommen eine wertvolle ökologische Lebensgrundlage darstellt.

Insofern soll dieser märchenhafte Charakter nicht zu einer nostalgischen Rückwendung in die Vergangenheit führen, auch wenn wir das romantische Landschaftsbild mit den vielen Burgen und Schlössern durchaus wertschätzen und pflegen. Der Reichtum, der hier in seiner Geschichte, in Landschaft, Stadt und Kultur gegeben ist, muss Grundlage der weiteren Entwicklung bleiben.

Die topographischen Restriktionen, die ganz stark den Charakter Coburgs als bis heute attraktive »Residenzstadt« geprägt haben, sind gleichzeitig das wichtigste

Potential und Garant besonderer Qualität. Dies wurde im vorausgegangenen Kapitel zum Thema Wohnen bereits deutlich.

Insofern wird das System Freiraum konsequenterweise nicht isoliert betrachtet – sondern immer in seinem kulturellen Mehrwert aus der innigen Verflechtung mit den Siedlungs- und Lebensformen.

Die Freiflächenentwicklung meint nicht nur landschaftliche Qualitäten, vielmehr auch den städtischen öffentlichen Raum als wesentlichen Lebensraum.

Freiflächen- und Erholungsqualität als Standortfaktor

Freiflächen- und Erholungsqualität sind ein Standortfaktor mit Bedeutung für das Image und die Entwicklungsperspektiven der Stadt. Dabei geht es um Möglichkeiten zur Nutzung der städtischen Freiräume [z.B. Spazierengehen, Sport] mit hohen räumlichen Qualitäten und einem eigenständigen Profil [freizeitaktive Stadt] sowie um die Vernetzung mit den Naherholungsräumen des Umlandes [für z.B. Wandern, Radfahren, Reiten]. Eine wichtige Grundlage zum Freiflächenentwicklungskonzept ist der Landschaftsplan [vgl. Kap. 2.3].



Abb. 10.1-10.6 Städtische Freiräume und Landschaftsraum in Coburg

Das Räumliche Leitbild Freiraumentwicklung betrachtet die Landschaft und die städtischen Freiräume im Hinblick auf ihre Gestalt- und Erholungsfunktion.

Die Handlungsfelder der Freiraumentwicklung sind:

- Naherholung
- Öffentliche Freiflächen
- Freiräume und Vernetzung
- Sportflächen

Die Ergänzung, Aufwertung und Vernetzung der Räume findet im Abgleich mit der gesamtstädtischen Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung statt. Eine hohe Qualität des Freiraumangebots ist eine Voraussetzung für Nachverdichtung in der Stadt.

Die Potentiale liegen dabei hauptsächlich in der gestalterischen Aufwertung und Pflege des Bestandes an Grünflächen sowie in der Integration und Vernetzung.



Räumliches Leitbild Freiraumentwicklung

Stadt in märchenhafter Landschaft

Kultur, Stadt und Landschaft als ökologische Lebensgrundlage

Markante Formung und Gliederung des gesamten Stadtgebietes durch die Topographie und großräumig wirkende Landschaftselemente

- Siedlung in der strukturreichen Landschaft: dörfliche Lagen in der Landschaft
[1] Callenberg / Goldbergsee,
[2] Löbelstein, Seidmannsdorf, Rögen, Lützelbuch, Neu- und Neershof
[3] Scheuerfeld
- Landschaft in der Stadt: Siedlungsband an der Itz

Elemente

- bewaldete Bergkuppen
- bis an das Stadtzentrum reichende Grünzungen
- Grünzäsuren zwischen den Siedlungseinheiten
- Itz, Lauter, Sulz, Rottenbach



Abb. 10.7 Hofgarten

ZIELE

[A] Grünzäsuren – Freiflächen als wesentliche Gliederung des Stadtkörpers erhalten und entwickeln

[B] Einbindung der Freiräume in ein gesamtstädtisches Freiraumkonzept und Stärkung des Grünzusammenhangs

[C] Gestaltung eines hochwertigen Wohnumfeldes durch dezidierte Gestaltung und Kultivierung

[D] Coburg als Stadt an der Itz erlebbar machen

[E] Betonung des historischen Stadtgrundrisses

[F] Weiterentwicklung der Naherholung in der Landschaft

[G] Landschaft als touristisches Element entwickeln

[H] Entwicklung Sport

Leitbild Freiraumentwicklung

-  Landschaft in der Stadt: Siedlungsband an der Itz
-  Siedlung in strukturreicher Landschaft: dörfliche Lagen in der Landschaft
-  eigenständiger Landschaftsraum
-  Waldfläche
-  Hochpunkte: Blick auf die Stadt
-  Grünzüge
-  Ablesbarkeit historischer Grundrisse
-  städtische Grünverbindungen
-  Grünzäsuren zwischen den Siedlungseinheiten
-  Wanderwege
-  Flussauen: intakte naturnahe Fließgewässer

Integriertes
Stadtentwicklungskonzept
Coburg



A Grünzäsuren – Freiflächen als wesentliche Gliederung des Stadtkörpers erhalten und entwickeln

Grünzäsuren sollen v.a. die teilweise bandartigen Siedlungsgebiete mit ihren dichten Baustrukturen gliedern und die eigenständige Lage einzelner Stadtteile bzw. Siedlungsbereiche in der Landschaft gewährleisten [vgl. Kapitel 2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan].

Handlungsempfehlungen

- Entwicklung als Bestandteil der siedlungsnahen Erholung
- Siedlungsentwicklung entsprechend abwägen

B Einbindung der Freiräume in ein gesamtstädtisches Feiraumkonzept und Stärkung des Grünzusammenhangs

Vernetzung im Sinne der Freiraumentwicklung bedeutet die Entwicklung eines attraktiven Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer, das die verschiedenen Wohnquartiere mit den Erholungsräumen [innerstädtische Freiräume und Naherholungslandschaft] und diese wiederum untereinander verbindet.

An dieses Wegenetz werden folgende Anforderungen gestellt:

- möglichst »grünbegleitete« Wege
- möglichst abseits des motorisierten Verkehrs bzw. im Sinne der Integration gestaltet
- attraktive, möglichst direkte Wegeverbindungen ohne Gefährdung

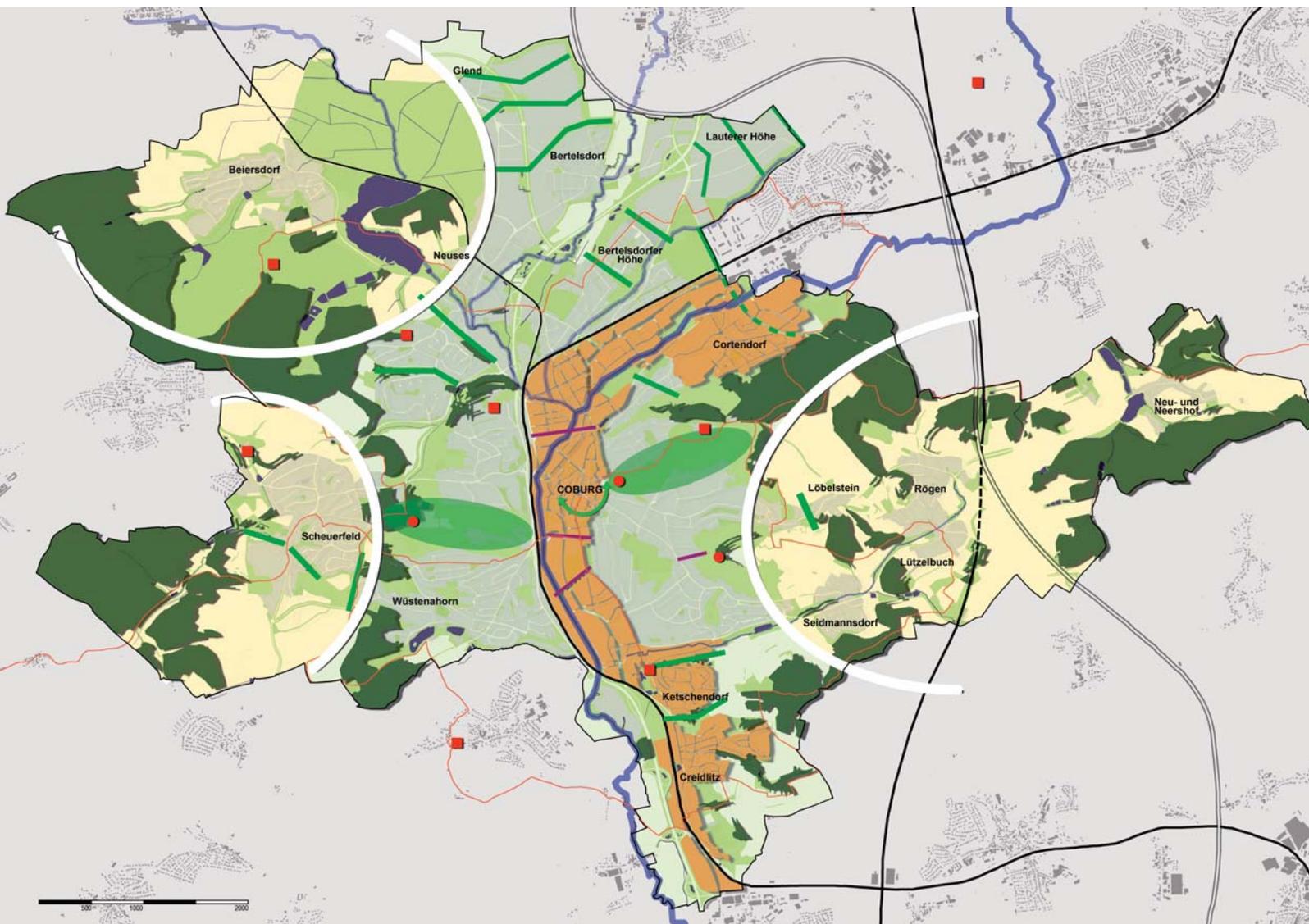


Abb. 10.8 Leitbild Freiraumentwicklung

Es sind bereits Strukturen eines derartigen Gesamtsystems vorhanden, die Anknüpfungspunkte für die weitere Entwicklung bieten, beispielhaft ist hier der Radweg nach Neu- und Neershof zu nennen. Wesentliche Aufgabe ist das Überwinden von Barrieren und das Schließen von Lücken.

Durch die Unterbrechung direkter Bezüge durch Bahnlinien oder andere wekehrliche Barrieren geht der städtische Zusammenhang teilweise verloren. Oft fehlt nur ein kurzes Teilstück oder eine Brücke, z.B. über die Bahngleise und die Bundesstraße 4, um die Durchgängigkeit des Netzes zu gewährleisten [vgl. Kapitel 2.6 Verkehrsentwicklungsplan].

Die Ausfallstraßen als wichtige Wegeverbindungen im Umland sind als markante Alleen auszubilden und für den Fuß- und Radverkehr weiter attraktiver zu gestalten.

Der Autoverkehr schränkt die Erreichbarkeit von Grünflächen oft ein. Durch den Ausbau verkehrsarmer Wege innerhalb oder abseits des Straßennetzes können neue Verbindungen und Aufenthaltsqualitäten auf den Wegen selbst geschaffen werden. Oft können durch eine Kombination aus Grünzügen, Wegen zwischen Wohnanlagen, Spielstraßen und gut



Abb. 10.9 Beiersdorf

gestalteten Straßenräumen weit reichende Wegeverbindungen durch die Stadt geschaffen werden.

Handlungsempfehlungen

- Erreichbarkeit sichern bzw. verbessern: Parks, Friedhöfe, Kleingärten, Kulturhistorische Anlagen etc.
- Freiraumvernetzung
- Qualifizierung ausgewählter Straßenräume und Grünzüge

Agenda

- grüner Rahmen Innstadt [vgl. Kapitel 11 Innenstadt]
Straßenräume z.B.
- Achse Bahnhof / Rosenau-Schlösschen
- Verbindung Hofbrauhaus / Schillerplatz / Kongresshaus
- Achse Rosengarten / Karchestraße / Itz

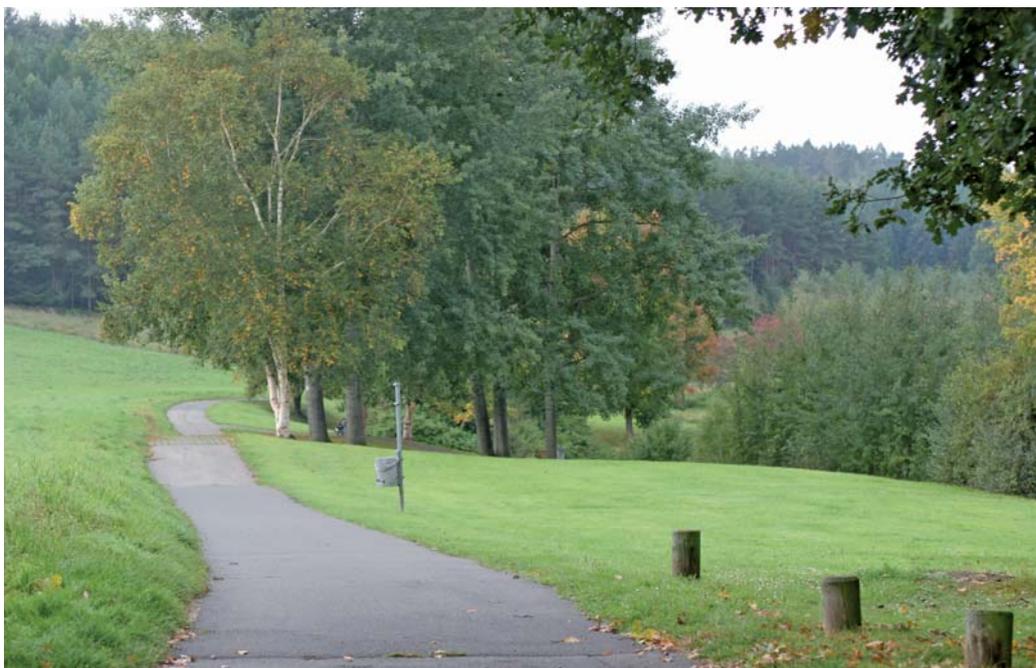


Abb. 10.10 Wüstenahorn

C Gestaltung eines hochwertigen Wohnumfeldes durch dezidierte Gestaltung und Kultivierung:

Landschaftsräume, städtische Grünflächen und öffentlichen Raum qualifizieren

In den dicht bebauten Stadtteilen, v.a. in Bereichen mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbau besteht ein Defizit im Angebot an wohnungsnahen und vielfältig nutzbaren Grünflächen. Viele der Parks weisen derzeit Defizite in ihrer Gestaltung, Ausstattung und Pflege auf [teilweise in Privateigentum]. Dabei ist ein attraktives Grünflächenangebot eine Voraussetzung erfolgreicher Innenentwicklung.

Das Potential liegt vor allem in der Aufwertung und besseren Vernetzung des Bestands. Durch eine gute Erreichbarkeit der Grünflächen kann ein quantitatives Defizit wie z.B. in der Innenstadt ausgeglichen werden.

Für die Attraktivität der Coburger Innenstadt als touristischer und kultureller Anziehungspunkt und als Standort für Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen ist eine hohe Aufenthaltsqualität auf den Plätzen und Straßen ein wesentliches Kriterium. Eine Aufgabe der Freiraumentwicklung liegt daher in der Gestaltung der öffentlichen Räume der Innenstadt [vgl. Kapitel 11 Innenstadt].

Handlungsempfehlungen

- Attraktivierung des öffentlichen Raumes mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten
- Erhalt des guten Ist-Zustandes und Sicherung wertvoller Landschaftsteile
- Aufwertung von innerstädtischen und gesamtstädtischen Freiflächen
- Wahrung naturräumlicher Individualität: Grünstrukturen [z.B. Hecken, Gehölzsäume entlang von Gräben, Raine entlang von Wegen, Alleen] – vorgegebene »Kompartimente« können in geeigneter Maßstäblichkeit durch Bebauung ausgefüllt werden und intern erneut mittels Hecken, öffentlichen oder halböffentlichen Grünflächen gegliedert werden
- Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen des Landschaftsraums
- Durchgrünung der Feldflur [vgl. Kapitel 2.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan]



Abb. 10.11 Scheuerfeld

- Ränder zur Landschaft ausbilden: z.B. Eingrünung von Baugebieten
- Erhalt und Ausbau wichtiger Fuß-, Rad- und Wanderwege

Agenda

prägende Parks und Plätze von gesamtstädtischer Bedeutung:

- Callenberger Garten- und Parkanlagen
- Schlosspark Falkenegg
- westlicher Grünzug zum Hofbrauhaus / B 4
- Freiflächen Justizgebäude am Ketschentor
- Albertsplatz [städtebaulicher Ideenwettbewerb Ketschenvorstadt]
- Ernstplatz [städtebaulicher Ideenwettbewerb Ketschenvorstadt]
- Säumarkt [städtebaulicher Ideenwettbewerb Ketschenvorstadt]
- Itz als Erholungsraum erlebbar machen

Parks und städtische Grünflächen in Einzellage mit Bedeutung für die Stadtteile:

- Federsgarten mit Anna-B.-Eckstein-Anlage
- Ortsmitte Beiersdorf
- Kompensation des Freiflächendefizits in städtischen Lagen durch Öffnung der Schulhöfe außerhalb der Schulzeiten für Kinderspiel

Grünzüge und grüne Wegeverbindungen mit Bedeutung für die Stadtteile und mit Vernetzungsfunktion [vgl. Kapitel 13 Stadtbereichskonzepte].

D Coburg als Stadt an der Itz erlebbar machen

Die Stadt Coburg wird von der Itz durchflossen. Als ein wichtiger Ausgangspunkt für die Entstehung und Entwicklung der Stadt ist der Fluss heute v.a. in der Kernstadt kaum erlebbar. Die angrenzende Bebauung orientiert sich weitgehend mit ihren Hinterhöfen und Nebengebäuden hierher. Baulich wird hier Hinterhofcharakter vermittelt.

Gleichzeitig bietet die Itz mit ihren angrenzenden Flächen ein Erholungspotential für die zentralen Lagen und die Möglichkeit einer ruhigen Nord-Süd-Verbindung für Radfahrer und Fußgänger. In den letzten Jahren ist es gelungen, zumindest die Wegeverbindungen entlang der Itz weiter auszubauen. In Teilen ist die Verbindung jedoch immer noch nicht durchgängig und sollte ergänzt werden.

Die Lage der neuen Entwicklungsflächen Sportpark Nord und des Bandes für Wissenschaft, Technik und Design an der Itz bietet nunmehr erstmals die Chance, Coburg als Stadt am Fluss stärker erlebbar zu machen und die Flächen auch für kurzzeitige Erholung zu qualifizieren. [vgl. Kapitel 12 Moderne Großstadt]

Handlungsempfehlungen

- Innerstädtisch ist durch begleitende Fuß- und Radwege die Zugänglichkeit und die Erlebbarkeit des Wassers als städtisches Element zu gewährleisten.

- Es soll eine stärkere Orientierung zur Itz insbesondere bei Neubau- und Umbaumaßnahmen erreicht werden.
- Schwerpunkt der Eingriffe bieten das Band für Wissenschaft, Technik und Design sowie der Sportpark Nord aufgrund der umfassenden Entwicklungen in diesen Bereichen.

E Betonung des historischen Stadtgrundrisses

Die mittelalterliche Prägung der Stadt ist in der Innenstadt anhand der vorhandenen historischen Baustrukturen, der historischen Plätze und des kreisrunden Stadtgrundrisses mit den ehemaligen Befestigungsanlagen deutlich ablesbar. Als Dokumente der mittelalterlichen Stadt tragen sie wesentlich zur Atmosphäre der Coburger Innenstadt bei.

Hier sind besondere Maßstäbe an die Qualität der Freiräume und Anlagen anzusetzen.

Handlungsempfehlungen

- eine ihrer Bedeutung angemessene, hohe Qualität in Gestaltung, Ausstattung und Pflegestandard
- Erlebarhalten der mittelalterlichen Stadtmauer
- Einbeziehen aller Relikte der ehemaligen Befestigungsanlagen



Abb. 10.12 Itz

F Weiterentwicklung der Naherholung in der Landschaft

Die Stärken Coburgs im Bereich der Freiraumqualität liegen in den attraktiven Naherholungsmöglichkeiten in der Landschaft. Die bewaldeten Höhenzüge von z.B. Festungsberg, Callenberg und Eckardtsberg führen die Landschaft sogar bis in die Stadt hinein.

Dies ist eine besondere Qualität, die es unbedingt zu erhalten und zu stärken gilt.

Handlungsempfehlungen

- Naherholungsgebiete aufwerten, Erreichbarkeit verbessern
- Naherholungsqualität der Ortschaften sichern bzw. weiterentwickeln
- Öffnung von Randbereichen der Naturschutzgebiete für »ruhige« Erholung, Naturerlebnisse [in Verbindung mit dem Goldbergsee]

Agenda

- Goldbergsee
- Teich in Wüstenahorn

Goldbergsee

Der Goldbergsee, eigentlich als Hochwasserrückhaltebecken geplant und wesentlicher Bestandteil des Hochwasserschutzkonzeptes für Coburg und den Itzgrund, bietet die Möglichkeit, ein naturnahes und gestalterisch bedeutsames Element – als Bereicherung des Naherholungs-, Freizeit- und Sportangebotes – zu entwickeln.

Die für den Hochwasserschutz dringend notwendige Baumaßnahme zog einen starken Eingriff in das Landschaftsbild nach sich. Aufgabe ist eine Wiederaufwertung des Landschaftsbildes unter Berücksichtigung der historischen Kulisse.

Gleichzeitig bietet der Goldbergsee ein interessantes Ausflugsziel zum Spazierengehen und Radfahren, für Freizeitangebote im und am Wasser für die Stadt Coburg, für das Umland, aber vor allem für die umliegenden Wohnlagen Beiersdorf, Neuses und Bertelsdorf.

G Landschaft als touristisches Element entwickeln

Die Landschaft ist ein wertvolles Potential der Stadt, das auch in Bezug auf die Entwicklung des Tourismus von Bedeutung ist.

Sportarten wie Radfahren, Wandern und Nordic Walking erfreuen sich großen Zuspruchs.

Handlungsempfehlungen

- Aussichtspunkte und Panoramawege als Highlights entwickeln: Blick auf die Stadt in Kombination mit den zahlreichen Schlössern und Burgen
- Wegekonzepte für Naherholung / Tourismus und für Verkehrsverbindungen
- Wegeleitsystem
- Kultur: Auseinandersetzung um die Zukunft des Kulturguts



Abb. 10.13 Goldbergsee



Abb. 10.14 Hofgarten

H Entwicklung Sport

Die Abb. 10.15 zeigt, dass ein vielfältiges dezentrales Angebot an Schul- und Vereinssportanlagen im Stadtgebiet vorhanden ist. Jedoch ist das Angebot an Sportanlagen in der Kernstadt [Gemarkung Coburg] begrenzt.

Aktuell besteht bereits dringender Sanierungsbedarf der Sporthalle am Anger. Eine Sanierung ist aufgrund des geplanten Wegfalls der Sporthalle am Anger sowie der Benno-Benz-Freisportanlage [Schul- und Vereinssport] bei Entwicklung des Coburger Südens nicht zielführend. Mit den bereits geplanten Maßnahmen – Entwicklung Coburger Südens für Tourismus, Kongress- und Veranstaltungswesen – ist ein wichtiger erster Schritt zur Stärkung des Oberzentrums Coburg eingeleitet. Durch die Bündelung von Einrichtungen mit überregionaler Attraktivität im Coburger Süden können Synergieeffekte erzielt und die Innenstadt gestärkt werden. Die Situation der Sportanlagen hingegen würde sich ohne eindeutiges Gegenarbeiten negativ entwickeln. Die Beschlusslage Dezember 2008 sieht den Neubau einer Multifunktionshalle mit Dreifachsporthalle vor [s. Abb. 10.15, Nr. 45].

Die ehemalige BGS-Sporthalle – aktuell wird diese Halle für Schulsport und Vereinssport genutzt – fällt im Jahre 2012 weg.

Schulsport

Die Schulen haben teilweise bereits in der bestehenden Situation weite Wege für den Schulsport zurückzulegen. Durch die oben beschriebenen Entwicklungen verschärft sich die Situation deutlich und macht ein kurzfristiges Handeln notwendig.

Vereinssport

Der Vereinssport stellt ein wesentliches Element zur Förderung des gesellschaftlichen Lebens, der Gesundheit und besonders zur Förderung der Kinder und Jugendlichen dar. Es existieren 60 Vereine mit ca. 17.000 Mitgliedern in Coburg. Gute Rahmenbedingungen für ein reges Vereinsleben können die Attraktivität des Wohnstandortes Coburg fördern ebenso wie Erfolge im Profisport den Bekanntheitsgrad der Stadt steigern und sind letztendlich auch



ein wirtschaftlicher Faktor.

Die vorhandenen Sporthallen sind bereits vom Vereinssport ausgelastet. Es gibt im Augenblick keine städtischen Hallen, die von den Vereinen innerhalb der Schulsportstunden genutzt werden können [Vormittag und Nachmittag]. Das hemmt u.a. die Entwicklung des immer stärker werdenden Seniorensports. Die fehlenden Kapazitäten führen zu einem Bruch in der Mitgliederentwicklung in Coburg. Im Profibereich, z.B. Bundesliga Handball, besteht ebenfalls der Bedarf, regelmäßig am Vormittag zu trainieren.

Es besteht zusätzlich der Bedarf für eine reine Sporthalle mit ca. 3.000 Zuschauern.

Rehabilitationssport

Rehabilitationssport stellt eine ergänzende Maßnahme zur medizinischen Rehabilitation dar. Er dient dazu, behinderte und von Behinderung bedrohte Menschen möglichst dauerhaft in die Gesellschaft und ins Arbeitsleben einzugliedern.

Mit Hilfe des Sports soll die eigene Mobilität erhöht und die physische und psychische Belastbarkeit verbessert werden. Im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes soll Rehabilitationssport nicht nur Ausdauer und Kraft stärken sowie Koordination und Flexibilität verbessern, sondern langfristige Hilfe zur Selbsthilfe bieten. Rehabilitationssport wird von allen Krankenkassen gefördert.

Sportanlagen

Vereinsportanlagen

- 1 Sportanlage TSV Beiersdorf
- 2 Sportanlage Bertelsdorf TSV B.
- 3 Sportplatz Fortuna
- 4 Sportplatz Fortuna 2
- 5 Freie Turner
- 6 Sportanlage TVV
- 7 Sportanlage TV 48
- 8 Sportplatz Neuses
- 9 Sportplatz Scheuerfeld
- 10 Sportplatz SV-Hut Coburg
- 11 Sportplätze SpVgg Coburg Wüstenahorn
- 12 Sportplatz Ketschendorf
- 13 Sportplatz Creidlitz

Schulsportanlage

- 14 Schulsportanlage Rudolf-Steiner-Schule
- 15 Sportplatz
- 16 Sportplatz
- 17 Sportplatz

18 Sportplatz

19 Sportplatz

20 Sportplatz

21 Sportplatz

22 Sportplatz

23 Sportplatz

24 Sportplatz

25 Sportplatz

26 Sportplatz

Sporthalle

- 27 Sporthalle Coburg Nord
- 28 Sporthalle
- 29 Sporthalle
- 30 Sporthalle
- 31 Sporthalle
- 32 Billardsporthalle
- 33 Sporthalle Pestalozzischule
- 34 Turnhalle TSV Scheuerfeld
- 35 Turnhalle Neuses

Hallenbad

- 36 Aquaria Coburg

Schießsportanlage

- 37 Anlage in Neuses
- 38 Anlage in Scheuerfeld
- 39 Anlage in Wüstenahorn
- 40 Anlage in Creidlitz

Tennisanlage

- 41 Tennisclub Rot-Weiß
- 42 Tennisanlage VfB Coburg Wiesenstraße

Halfpipeanlage

- 43 Skate Park im StT Neuses
- 44 Platz am Stadtjugendheim

Planung

- 45 Sporthalle Anger
- 46 Sporthalle Lauterer Höhe
- 47 Sporthalle Vorderer Floßanger

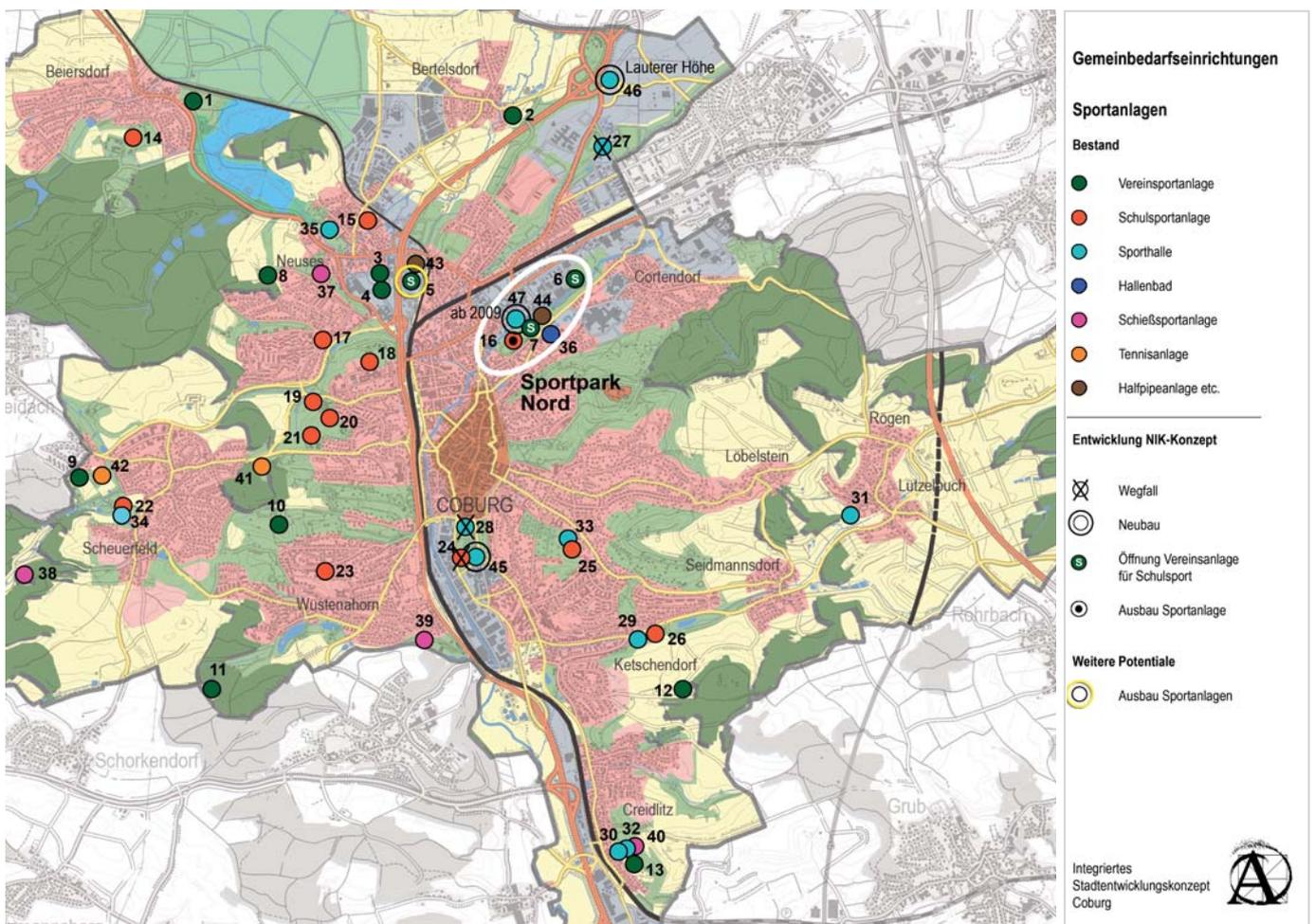


Abb. 10.15 Gemeinbedarfseinrichtungen: Sportanlagen

Bei den ständig steigenden Preisen im Reha-Bereich gibt es ein erhebliches Potential für die Vereine, nachhaltig tätig zu werden. Dieses Arbeitsfeld sollte von den Coburger Vereinen genutzt werden. Im Augenblick ist dies aufgrund der fehlenden Kapazitäten jedoch nicht möglich.

Handlungsempfehlungen

- Entwicklung eines Sport- und Freizeitparks Nord
- Verlegung der für den Schul- und Vereinssport notwendigen Sportflächen der Benno-Benz-Anlage
- Erhalt der Sportanlagen in den Stadtteilen
- Angebot von vereinsunabhängigen Sportgelegenheiten, auch im Süden von Coburg: z.B. Skaterstrecke, Trendsportangebote wie Beach-Volleyball
- Angebot eines umfangreichen Aktivprogramms an Sport- und Bewegungsmöglichkeiten zu allen Jahreszeiten als Teil der städtischen Lebensqualität
- generationenübergreifendes Sportangebot im öffentlichen Raum
- Entwicklung des Schul- und Vereinssports
- erweiterte Gesundheitsvorsorge und Rehabilitation über den Sport
- Steigerung der Attraktivität und des Bekanntheitsgrades der Stadt Coburg über Förderung des Leistungssportes
- Erhaltung des hohen sportlichen Niveaus und der Vielseitigkeit des Sports in Coburg

Entwicklung Schul- und Vereinssport: ▪ Ballsporthalle für reinen Vereinssport auf der Lauterer Höhe

[s. Abb. 10.15, Nr. 46]

Die Klientel der Vereine geht quer durch die Coburger Bevölkerung, durch die Stadtteile sowie durch die Coburger Region. Die Vereinssportler sind gezwungen, die entsprechenden Einrichtungen für ihre Sportarten zu nutzen. Es gibt keine Vereinshalle, die für alle zentral liegt. Hier spielt die günstige Erreichbarkeit eine Rolle, weniger die Lage innerhalb der Stadt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Anbindung ist der Standort Lauterer Höhe für den reinen Vereinssport geeignet.

Eine Ballsporthalle trägt zu einer Belegung der Lauterer Höhe bei, da auch tagsüber eine wechselnde Klientel die Örtlichkeit nutzt. Das birgt auch Synergieeffekte mit

dem ansässigen Handel.

Die Angebote können auch von den Anwohnern der Bertelsdorfer Höhe genutzt werden und tragen so zur Steigerung der Lebensqualität des Viertels bei.

Der Bau und der damit verbundene Rentabilitätswang führen wahrscheinlich zu dem Bedarf einer Auslastungssteigerung außerhalb des Vereinssports. Es besteht die Gefahr einer Entwicklung zur Multifunktionshalle und Konkurrenz zur Multifunktionshalle im Coburger Süden.

Die dezentrale Lage innerhalb der Gesamtstadt ist für eine Schulsportnutzung negativ zu bewerten. Die umfangreichen Wege der Schüler zu den Sportstätten sind nicht sinnvoll. Eine Kombination mit einer Freisportanlage ist ebenfalls nicht gegeben. Fazit: gute Eignung für eine reine Sporthalle, für Schulsport und Multifunktionsnutzung ungeeignet.

Aufgaben

- Eine Wochenendnutzung der Halle muss im Bereich der Vereinsnutzung garantiert werden.
- Kulturelle Nutzungen analog einer Multifunktionshalle sind auszuschließen [keine baulich-technischen Rahmenbedingungen hierfür vorsehen].
- Aufgrund der reinen Orientierung auf Vereinssport sollte die Stadt Coburg als Träger fungieren.

▪ Entwicklung Sportpark Nord: Schulsporthalle und Turnzentrum am Vorderen Floßanger [s. Abb. 10.15, Nr. 47]

Nördlich der Innenstadt mit einer Entfernung von ca. 1,5-2 km zu Gymnasien entsteht der Sportpark Nord: Ausbau und Neubau einer Dreifeldturnhalle, als Ersatz für die ehemalige BGS-Sporthalle. Die Flächen am Stadtjugendheim stehen aktuell nicht für eine Überplanung im Rahmen des Sportparks Nord zur Verfügung. Es sind nicht genügend Freisportanlagen für den Schulsport vorhanden.

▪ Gelände des alten Lokschuppens

Das Gelände am ehemaligen Lokomotivschuppen bietet Potential zum Ausbau der Freisportanlage »Freie Turner« und der

gleichzeitigen Öffnung für Schulsport. Es ist eine fußläufige Erreichbarkeit von zwei Schulen und eine relativ gute Anbindung über die Bundesstraße 4 gegeben. Durch die Einbeziehung vorhandener Gewerbeflächen kann die Erschließung von Norden über die Rodacher Straße deutlich verbessert werden. Die Verfügbarkeit der Flächen und die Realisierbarkeit sind zu prüfen.

Sport im öffentlichen Raum

Die Zahl der Personen, die in ihrer Freizeit aktiv Sport betreiben, wird immer größer. Straßen, Parks und Erholungsgebiete werden zunehmend von Hobbysportler[n] / innen und Fitnessfans belebt, die den öffentlichen Raum für ihre sportlichen Aktivitäten, aber auch zur Selbstdarstellung nutzen. Sportarten wie Joggen, Nordic Walking, Radfahren und Skaten haben in den letzten Jahren über alle Altersgruppen hinweg immer mehr Anhänger gefunden und führen durch ihre sichtbare Präsenz im öffentlichen Raum zu einer Veränderung des städtischen Images. Sportbegeisterte verändern das Bild der Stadt und vermitteln Dynamik und Lebendigkeit.

Unter dem Slogan »Bewegung findet Stadt!« möchte die Stadt Coburg in Anlehnung an eine Aktion der Stadt Wien zu allen Jahreszeiten ein umfangreiches Aktivprogramm an Sport- und Bewegungsmöglichkeiten anbieten. Marathonstrecken, Stadtwanderwege, Rodelstrecke

im Hofgarten, Langlaufrouuten, Lauf- und Walkingstrecken, Skaterparks, generationsübergreifende Spielplätze mit Fitnessparcours, Beachvolleyball und vieles mehr könnten neben den klassischen städtischen Fußball- und Basketballangeboten ein kompaktes, vielfältiges Angebot bieten.

Sport- und Bewegungsmöglichkeiten befinden sich bereits in vielen Stadtteilen von Coburg – diese sind allerdings im Rahmen von Spielplätzen mit Altersbeschränkung versehen. Hier gilt es, der demographischen Entwicklung Rechnung zu tragen und die Nutzungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit zu erweitern. Vorbild für Sport im öffentlichen Raum sind die Bouleplätze in Frankreich. Sie liegen zentral und sind ein Ort der Kommunikation und Bewegung für Jung und Alt.

Die Qualifizierung des Festplatzes im Coburger Süden für Freizeitsport und wettkampfunabhängigen Schulsport ist notwendig, um ein Bewegungsangebot für die angrenzenden städtischen Lagen zu ermöglichen.



Abb. 10.16 Löwenwall, Braunschweig: Sport im öffentlichen Raum

11 Innenstadt

Die Innenstadt ist gekennzeichnet durch eine Konzentration von Handel und Dienstleistungen, Verwaltung, Behörden und Kultureinrichtungen. Öffentliche Einrichtungen und Gebäude mit öffentlicher Ausstrahlung bilden Fokuspunkte innerhalb der Stadt.

Es besteht weitgehend ein tragendes stadträumliches Gefüge, das vor allem auch für Fußgänger geeignet ist.

Die Innenstadt weist eine zeittypische Ausprägung auf: Gründerzeit, Mittelalter. Die »Moderne Stadt« ist hier nicht oder nur selten ablesbar.

Städtische Infrastruktur und Nutzungsvielfalt, Arbeitsplatz-, Kultur- und Unterhaltungsangebot sowie kurze Wege stellen immer bedeutsamere Standortfaktoren dar. Innenstadtnahe Wohnlagen gewinnen somit an Attraktivität und Bedeutung für die Stadtentwicklung – aber gleichzeitig entstehen neue Qualitätsansprüche in diesen Bereichen, denen nachgekommen werden muss.

Innenstadtnahe Lagen sind und werden attraktiv besonders für:

- ältere Menschen, die mit ihrer abnehmenden Mobilität auf Nähe und soziale Infrastruktur angewiesen sind. Wesentlich ist es, verschiedene Wohnformen mit unterschiedlichem Grad an Pflege und Versorgung anzubieten. Über neue Wohnformen

wie z.B. betreute Seniorenwohngemeinschaften können ältere Coburger Bürger lange ihre Unabhängigkeit im Alter bewahren.

- »junge Alte«, die mit der Selbstständigkeit ihrer Kinder wieder verstärkt am kulturellen Leben der Stadt und ihrer Versorgungsqualität teilhaben wollen. Es müssen Qualitäten für das Wohnen wie z.B. Stellplätze, private Freiraumangebote und eine ausreichende Nahversorgung sichergestellt werden.
- Familien, die besonders durch die Koordination unterschiedlicher Tagesabläufe ihrer Kinder beansprucht sind. Die Lutherschule, als einzige Grundschule in der Innenstadt, ist für die Attraktivität von besonderer Bedeutung. Das bedeutet aber auch, dass Kindern in der Innenstadt Spielraum ermöglicht werden muss, z.B. durch die Öffnung der Schulhöfe.
- Einzelpersonen, die nur wenig Zeit für ihren Haushalt aufbringen. Dementsprechend ist ein vielfältiges Angebot an kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie Nahversorgung sicherzustellen.
- Studenten und andere junge Erwachsene, die die Angebote städtischen Lebens suchen. Für sie muss preiswerter Wohnraum in zentraler Lage zur Verfügung gestellt werden.

Der Raum vor der Haustür muss als Lebensraum gestaltet sein und zwingend soziale und ästhetische Qualitäten haben.



Abb. 11.1 Spitalgasse

Räumliches Leitbild Innenstadt

Lebendige Innenstadt Stadtbild als Träger der Identität Coburgs

A Grünzusammenhang

Der Stadtkörper soll gegliedert und mit der Landschaft über grüne Stadträume vernetzt werden, z.B. durch die Anlage einer Itzpromenade und Alleen. Den landschaftlichen Qualitäten am Stadtrand sollen freiräumliche Qualitäten in der Innenstadt entgegengesetzt werden.

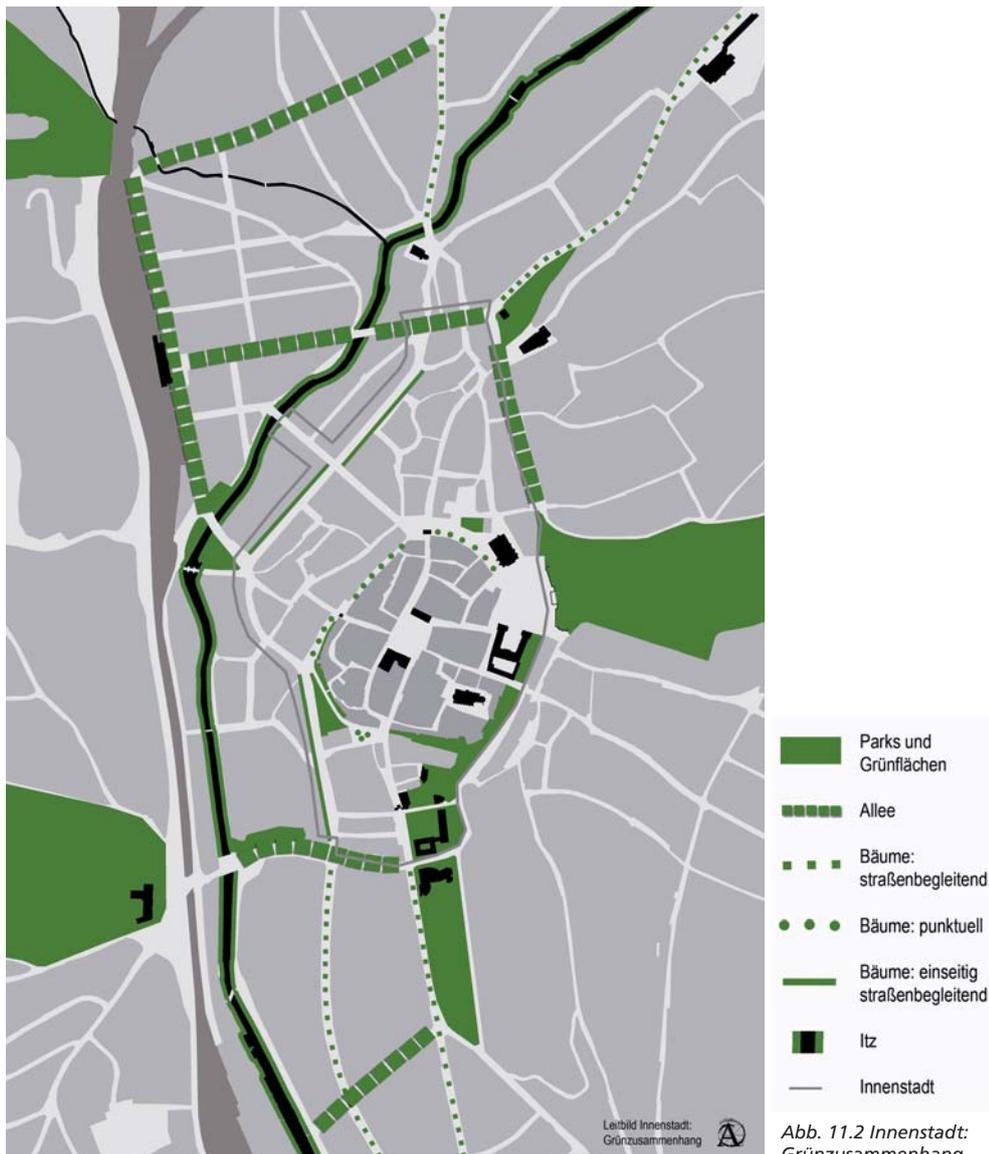
ZIELE

[A] Vernetzung und Gliederung des Stadtkörpers über grüne Stadträume: Allee, Promenade, Park

[B] Freiraumvernetzung:
Der Innenstadtbereich wird ebenfalls von einer Grünverbindung umschlossen, die ausschließlich städtischen Charakter

besitzt. Den Ringschluss im Westen bildet hierbei die Itz, im Osten stellen Rosengarten - Schloßplatz - Rittersteich Hauptpunkte innerhalb der Grünverbindung dar. Eine Erweiterung der Grünverbindung nach Westen über Schindberg - Kanzel - Schloss Hohenfels bietet sich an.

[C] Ablesbarkeit des historischen Stadtgrundrisses des Altstadtkerns durch die Begrünung entlang der noch vorhandenen alten Stadtmauer und punktuelle Bäume bzw. Grünflächen entlang des Verlaufs der alten Stadtmauer



B Einbindung in das Verkehrsnetz

Der Durchgangsverkehr wurde schrittweise aus dem Stadtkern in weniger empfindliche Stadtbereiche entlang der Bahnstrecke verlagert.

Die Haupterschließung der Innenstadt mit den Parkhäusern erfolgt von Westen.

Die Querachsen [Bahnhofstraße, Mohrenstraße, Judengasse, Zinkenwehr] sind wesentlich für die Erschließung und die Qualität des Ankommens in der Stadt. Die östliche Erschließung der Innenstadt [Obere Anlage - Grafengasse - Theaterplatz - Schloßplatz - Oberer Bürglaß] kann aufgrund der vorhandenen engen mittelalterlichen Raumsituation und des hohen geschichtlichen Anspruchs nur nachrangig für den Verkehr entwickelt werden. Die Bedeutung von Kultur und Geschichte ist hier deutlich stärker zu bewerten. Die beschriebenen Räume sind jedoch weitgehend einseitig durch den motorisierten Verkehr geprägt und auch hierfür gestaltet [teilweise bedingt durch zu enge, mittelalterliche Räume]. Den technischen Raum reiner Verkehrsstraßen können wir jedoch weder für die Entfaltung der privaten noch der öffentlichen Sphäre verwenden. Es ist ein gestalterischer und integrativer Anspruch in allen Bereichen umzusetzen.

Ziele

[A] Einordnung Verkehr in den gegebenen Stadtraum: verträgliches Miteinander aller Funktionen, Umgestaltungen jeweils unter Abwägung der einzelnen Nutzungsansprüche

[B] Stärkung des innerstädtischen Zusammenhangs: Integrative Gestaltung der öffentlichen Räume

- soziale Funktion des Straßenraums stärken
- Raum für angrenzende Nutzungen freihalten
- Adressenbildung
- Querungen ermöglichen
- Umgestaltung entlasteter Straßen

[C] Haupterschließung mit den Parkhäusern Zinkenwehr, Post und Mauer von Westen

[D] Östliche Erschließung aufgrund der vorhandenen Raumsituation und des hohen geschichtlichen Anspruchs untergeordnet und nicht durchgängig

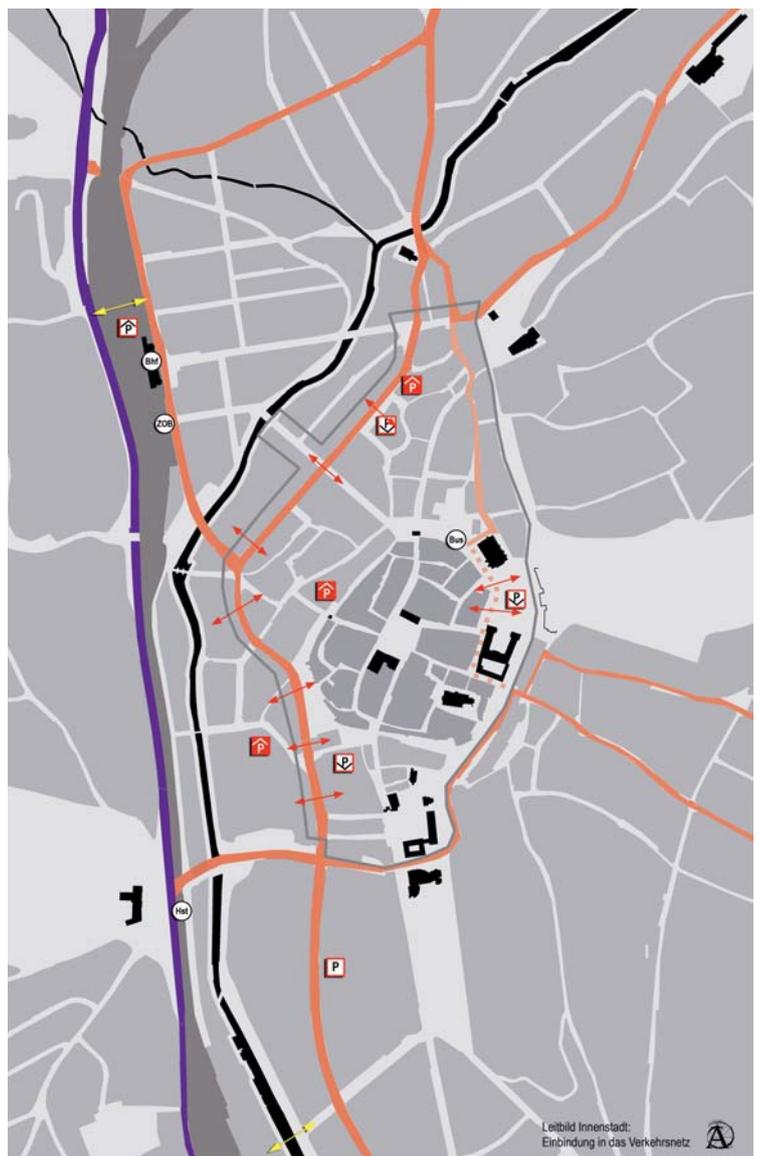


Abb. 11.3 Innenstadt: Einbindung in das Verkehrsnetz



Abb. 11.4 / 11.5 Schloßplatz

Handlungsempfehlungen

- Anbindung der westlichen Hanglagen durch Brücke über die Gleise
- Stellplatzangebot für Bahnpendler, für Kunden und Besucher des Bahnhofsviertels und für die Werktätigen verbessern: Errichtung Parkhaus / Parkpalette am Bahnhof an der Lossaustraße und / oder an der B 4 mit Brücke über die Gleise
- Stellplatzangebot Innenstadt: Prüfung von Tiefgaragen in Zusammenhang mit der Entwicklung von Einzelhandelsflächen, Prüfung von Gemeinschaftsgaragen zur Stärkung des Wohnens, Prüfung der Realisierungsmöglichkeit einer Tiefgarage unter dem Schloßplatz unter den aufgezeigten Rahmenbedingungen

Tiefgarage Schloßplatz

Bestandssituation

- enge vorhandene Raumsituation [mittelalterlicher Stadtraum]
- hoher geschichtlicher Anspruch
- Hauptwegebeziehung Tourismus
- stark durch Verkehr beeinträchtigte Lagen: Oberer Bürglaß, Grafengasse, Steingasse
- Bedarf an Flächen für ruhenden Verkehr v.a. für die umliegenden kulturellen und sozialen Einrichtungen

Eine öffentliche Tiefgarage unter dem Schloßplatz würde die Entwicklung der Einzelhandelsstruktur der Innenstadt auf den Bereich Markt konzentrieren. Für Besucher der Innenstadt, besonders

individuell anreisende Touristen, stellt eine mögliche Tiefgarage unter dem Schloßplatz einen attraktiven Anlaufpunkt dar. Es besteht jedoch die Gefahr, dass sich die Laufbewegungen Einzelhandel / Tourismus gravierend verändern würden: Konzentration auf die Verbindung Schloß - Marktplatz. Die Touristische Entwicklungsachse würde hierunter ebenso leiden wie die Entwicklung der Handelsachse. Eine weitere Abwertung der Steinwegvorstadt und Ketschenvorstadt wäre die Folge. Aus diesem Grund muss erst diese Nord-Südentwicklung ausgebaut und stabilisiert werden, bevor derartig zentral ein Parkhaus realisiert werden darf. Die vorausgehende Realisierung eines qualifizierten öffentlichen Stellplatzangebots im Coburger Süden ist deshalb eine unabdingbare Forderung zur Sicherung der vorhandenen Struktur.

Folgende Rahmenbedingungen

sind zwingende Voraussetzung für die Realisierung einer Tiefgarage unter dem Schloßplatz:

Eine mögliche Schloßplatztiefgarage ...

- darf erst nach Realisierung eines qualifizierten öffentlichen Stellplatzangebots im Coburger Süden umgesetzt werden,
- muss zielgruppenorientiert sein: für die kulturellen und sozialen Einrichtungen und deren Besucher, für die Bewohner und für den Einzelhandel im direkten Umfeld,
- muss gestalterisch verträglich in das hochwertige Stadtbild integriert werden,
- muss mit einer Aufwertung Grafengasse, Steingasse, Oberer Bürglaß und den angrenzenden Bebauungen verbunden sein,
- darf nicht zu einer verkehrlichen Mehrbelastung in den bereits angesprochenen beeinträchtigten Abschnitten führen [Mehrbelastung am Status Dez. 2008 gemessen].

Weitere wichtige Aussagen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Diskussion um eine Tiefgarage unter dem Schloßplatz und der Handelsentwicklung stehen:

- Prüfung von Tiefgaragen in Zusammenhang mit der Entwicklung von Einzelhandelsflächen,
- Prüfung von Gemeinschaftsgaragen zur Stärkung des Wohnens,
- keine Querachse forcieren.

C Feinteiliges Wegenetz

Der Raum vor der Haustür muss als Lebensraum gestaltet sein und zwingend soziale und ästhetische Qualitäten haben. Die Entwicklung eines attraktiven Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer ist ein wesentlicher Bestandteil hierbei.

ZIELE

[A] feinteiliges, für Fußgänger optimiertes Wegenetz ausbilden

[B] zwei wesentliche Nord-Süd-Verbindungen für Radfahrer qualifizieren



Abb. 11.6 Judengasse

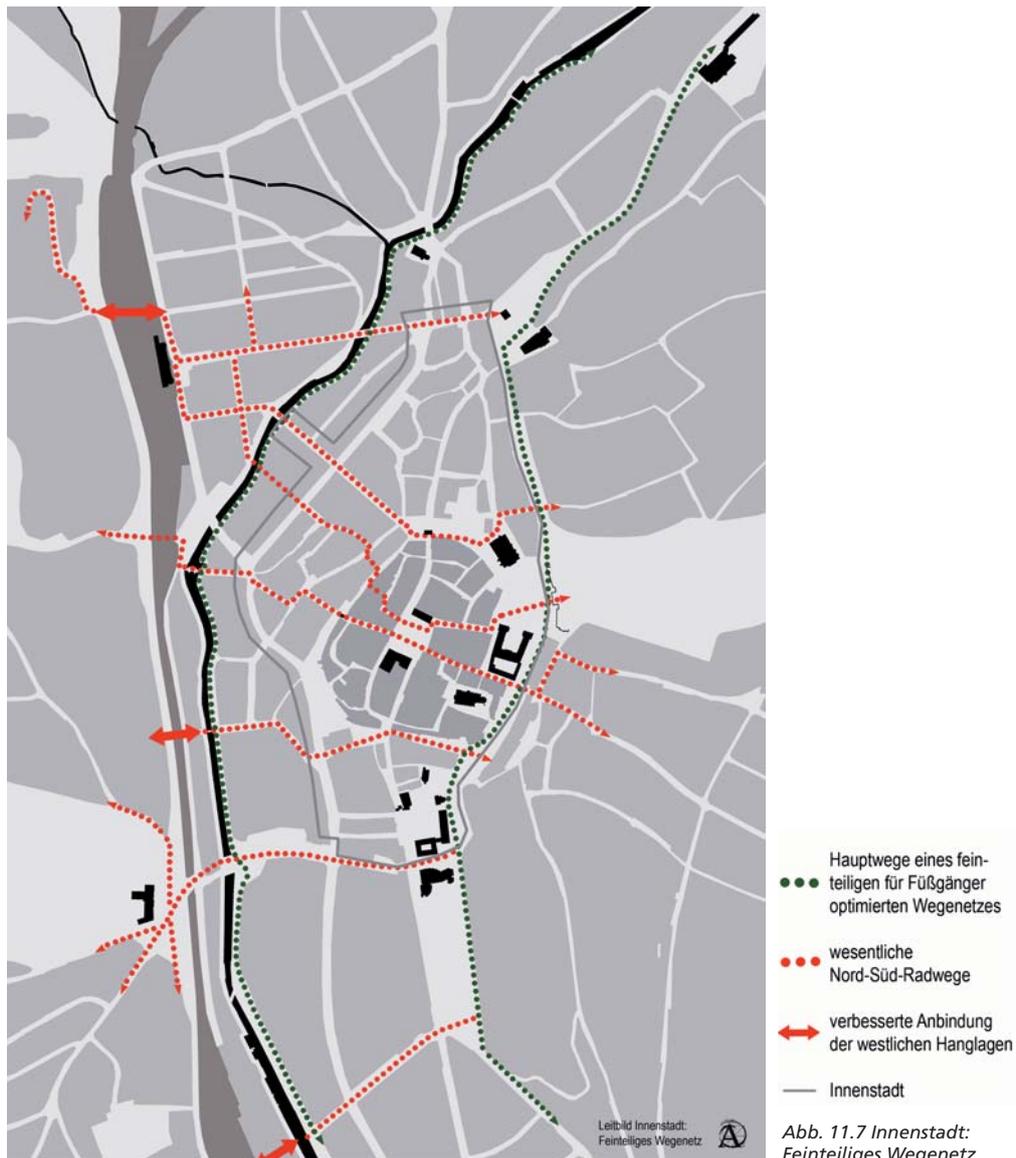


Abb. 11.7 Innenstadt: Feinteiliges Wegenetz

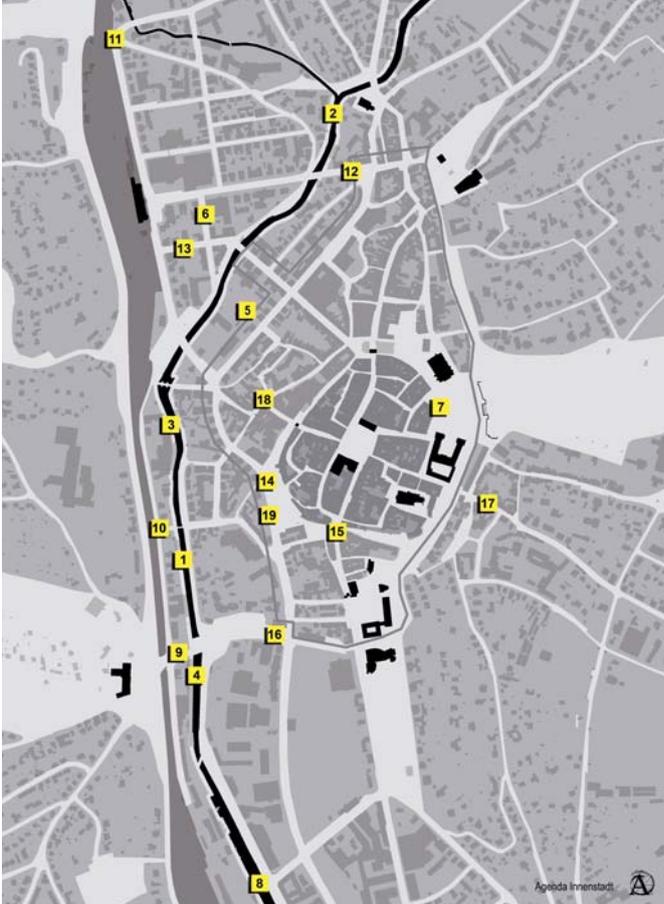


Abb. 11.8 Agenda Innenstadt

Agenda Innenstadt

Pflege und Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes [Grundlage: VEP]

- Aufwertung und Ergänzung des Grünzuges entlang der Itz als Grünanlage, Spielfläche und alltägliche Rad- und Fußverbindung, gleichzeitig die Verknüpfung mit einem überregionalen Itzradweg u.a. Verbesserung der Radwegequalität [1]
- zwischen der Itzbrücke bei Edeka 2000/ Floßanger und der Hohenzollernbrücke/ Bahnhofstraße [2]
 - zwischen Alexandrinenbrücke und Brockardtsteg/Mühltdamm [3]
 - im Bereich Frankenbrücke / Uferstraße und gesamte Uferstraße, Wassergasse bis zu den regionalen Anbindungen in Richtung Ketschendorf, in Richtung Ahorn und evtl. Itz begleitend in Richtung Süden [4]

Verbesserung der Anbindung Innenstadt als Schwerpunkt für kulturelle und soziale Einrichtungen sowie Handel

1. Verbesserung der Anbindung Bahnhof / ZOB-Innenstadt:
 - neue Wegebeziehung zwischen Rückerschule / Kanalstraße und Berufsschule bis Mühlgasse durch eine neue Fußgängerbrücke [gleichzeitig bessere Vernetzung der Anna-B.-Eckstein-Anlage] [5]
- Umgestaltung der Kanalstraße [6]
2. Stärkung der Fußwegeverbindung von Hofgarten - Schloßplatz - Innenstadt und Verbesserung der Aufenthaltsqualität [7]
3. Aufwertung und Neuschaffung von Fuß- und Rad-Verbindungen zwischen Innen-

- stadt und westlichen Hanglagen [Weststadt] über Bundesstraße 4 und Itz, z.B.
- Querung des Güterbahnhofs im Bereich Kleine Rosenau / Verlängg. Karchestraße [8]
 - Optimierungen im Bereich der Frankenbrücke [9]
 - Querung von B 4 und Gleisen im Bereich Brockardt-Steg / Mühltdamm [10]
 - Verbesserungen im Bereich Callenberger-Unterführung [11]
- Maßnahmen, um mobilitätseingeschränkten Menschen die Erreichbarkeit der Innenstadt zu erleichtern, z.B. vermehrt barrierefreie Bushaltestellen

Gestaltung öffentlicher Raum

- verstärkte Berücksichtigung von Fußgängerbelangen z.B. an Ampelschaltungen, bei der Neuanlage von Straßen und Erschließungsanlagen [z.B. Untere Klinge, Hinterer Glockenberg am Friedhof,...]
- Umgestaltung östlicher Abschnitt Bahnhofstraße: u.a. Vervollständigen der Baumachse [12]
- Umgestaltung Mohrenstraße: u.a. Veränderung Straßenquerschnitt zugunsten der Fußgänger, Prüfung einer möglichen Verlagerung der Bushaltestelle [13]
- Umgestaltung Kreuzung Ernstplatz / Am Viktoriabrunnen [14]
- Umgestaltung Ketschenvorstadt [Verbindung Zinkenwehr - Albertsplatz, Säumarkt] entsprechend den ersten Anregungen innerhalb des städtebaulichen Ideenwettbewerbs Ketschenvorstadt [15]
- Umgestaltung der Raumfolge Schillerplatz - Schützenstraße - Berliner Platz im Rahmen der Aufwertung Coburger Süden [16]
- Umgestaltung Seidmannsdorfer Straße [17]
- Umgestaltung Webergasse, Judengasse [noch nicht umgestaltetes Teilstück], Kleine Judengasse [18]
- Umgestaltung Goethestraße; u.a. Reduzierung der Trennwirkung, Planung in Abhängigkeit zu einer möglichen Handlungsentwicklung Kuhgasse, einschließlich Tiefgarage prüfen [Rückbau: 1-spurig, Mittelseln] [19]

Weitere Aufgaben

- Bahnhofpunkt Frankenbrücke [bereits Verankerung im FNP]
- Stärkung des sog. »Umweltverbundes« [Gruppe der umweltfreundlichen Verkehrsmittel]

D Handel und Tourismus

Die Innenstadt zeichnet sich durch überlagernde Schwerpunkte aus – Einkauf, Tourismus und Kultur. Die Einzelhandelslagen sind klar nord-süd-ausgerichtet. Die Handelsachse zwischen Innerem Ketschentor, Markt, Spitaltor bis in den Steinweg und die Touristische Achse vom Hofgarten über Schloßplatz und Markt bis in die Ketschengasse überlagern sich und bilden einen Schwerpunkt um den Marktplatz aus. In den mittelalterlichen Vorstädten Steinwegvorstadt und Ketschenvorstadt sind abgewertete Bereiche zu lokalisieren. Es besteht jedoch ein Gleichgewicht der nördlichen und südlichen Innenstadtlagen.



Abb. 11.9 Marktplatz

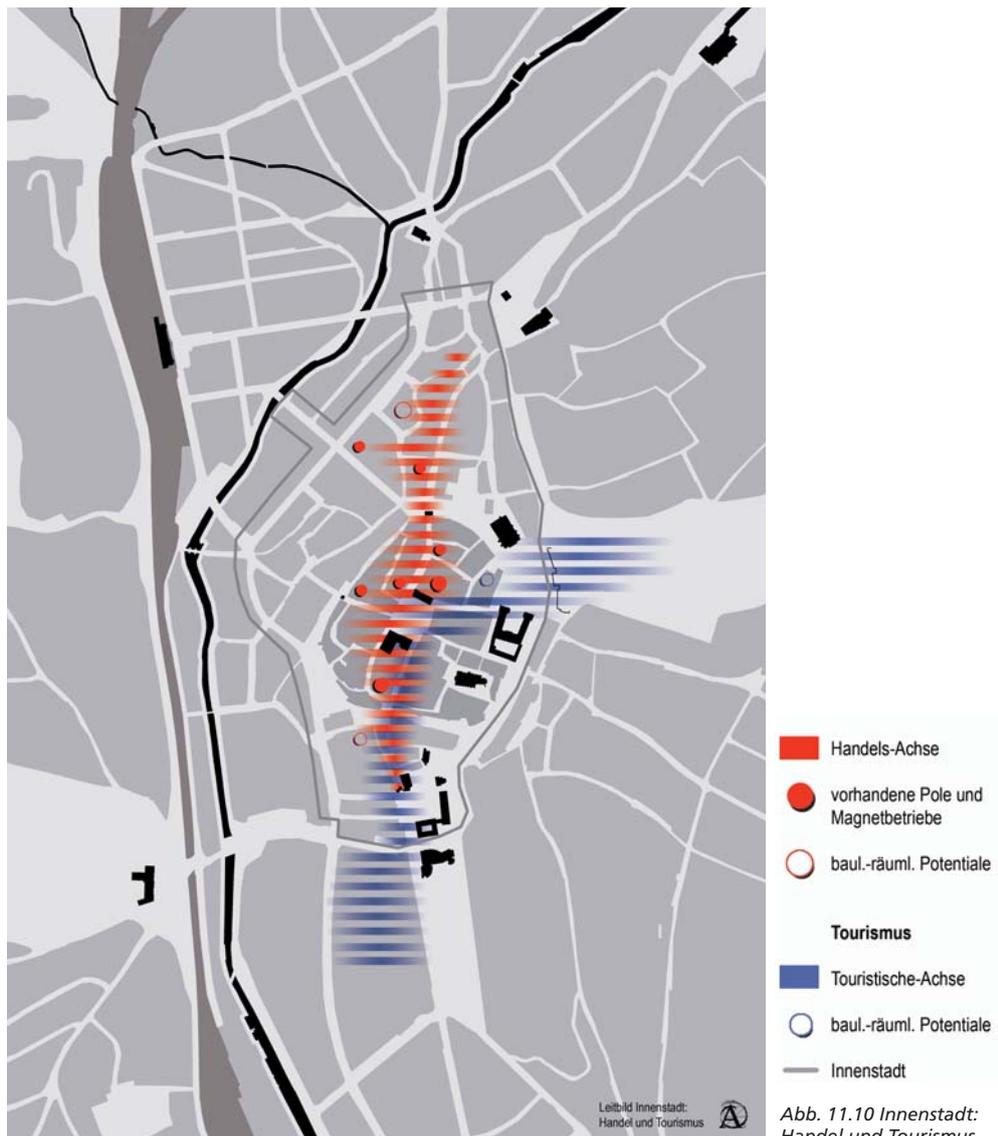


Abb. 11.10 Innenstadt: Handel und Tourismus



Abb. 11.11 Marktplatz



Abb. 11.12 Steinweg



Abb. 11.13 Ketschengasse

Struktur

- 1- Handels-Achse: Inneres Ketschentor - Markt - Spitaltor - [Steinweg]
 - 2- Netz und Pole: klare Nord-Süd-Ausrichtung der Einzelhandelslagen mit Polen [Fokuspunkten]
 - 3- Touristische Achse: Hofgarten - Schloßplatz - Markt - Ketschengasse
- Das Wohnen und die damit verbundene Belegung der Innenstadt stellt ein wesentliches Qualitätskriterium dar.

Mit der Umgestaltung des Marktplatzes wurden Qualitätskriterien aufgezeigt, die auf die gesamte Innenstadt übertragen werden sollen.

Allerdings werden viele Plätze und Straßen hinsichtlich ihrer Gestaltung, ihres baulichen Zustandes und angesichts der Dominanz des Kfz-Verkehrs ihrer Rolle derzeit nicht gerecht.

Die Beziehung Ketschentor - Markt - Spitaltor - Steinweg ist bereits weitestgehend hochwertig gestaltet bzw. soll, wie mit dem Wettbewerb Ketschenvorstadt ange-dacht, aufgewertet werden.

Ziel ist es, die Innenstadt in ihrer Einzelhandelsfunktion zu stärken. Ziel kann es jedoch nicht sein, die Innenstadt einseitig funktional zu gestalten, sondern das Wohnen muss einen grundlegenden Bestandteil bilden, um eine Belegung der Innenstadt zu allen Tageszeiten zu gewährleisten [s. Kap. 7.1 Entwicklung Einzelhandel].

ZIELE

[A] Stärkung der Einzelhandelsfunktion [Oberzentrum]: Profilierung von Teilbereichen für Handel und Tourismus

[B] Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt verträglich gestalten: Stärkung des Wohnens durch qualitative Aufwertung

12 Moderne Großstadt: Band für Wissenschaft, Technik und Design

Innenstadt als Herz von Stadt und Region stärken

Die Orientierung auf die Innenstadt und angrenzende zentrale Lagen ist eine wesentliche Aufgabe für die Stadtentwicklung in Coburg. Hier bestehen große Potentiale für mehr innere Stärke, Vielfalt und Qualität. Ein besonders bedeutsames Potential findet sich zwischen Bundesstraße 4 und Innenstadt.

Die Innenstadt ist geprägt durch starke Geschichte und Atmosphäre, durch die Vielfalt an Kultur, Einkauf, Gastronomie und Tourismus. Sie ist jedoch nur schwer erreichbar und von der Bundesstraße B 4 als wichtigste Stadtachse nicht erlebbar. Man muss schon wissen, was sich hinter B 4 und Bahn verbirgt, um den Weg hierhin zu wählen. Ein Ziel ist es daher, die Innenstadt als Herz der Stadt zu stärken und die städtischen Qualitäten an der Stadtachse B 4 und Bahn sichtbar zu machen.

Mit den bereits geplanten Maßnahmen – Entwicklung Coburger Süden für Tourismus, Kongress- und Veranstaltungswesen und Entwicklung eines Sportparks Nord – ist ein wichtiger Impuls vorbereitet. Durch die Bündelung von Einrichtungen mit überregionaler Attraktivität im Coburger Süden können Synergieeffekte erzielt und die Innenstadt gestärkt werden.

Im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs und im weiteren Umfeld sind große Flächen für neue Nutzungen frei geworden oder können umgenutzt werden. Dieses Gebiet hat aufgrund seiner Funktion ein starkes Eigenleben geführt und ist aus der bisherigen städtischen Entwicklung ausgeklammert. Dieses Gebiet zieht sich nach Norden bis zum Schlachthof und setzt sich nördlich fort bis an den Bahnhof. Nahezu alle angrenzenden Bereiche sind durch Bahn und Zielverkehr zur Innenstadt strukturell schwach ausgeprägt.

Hier bieten sich mittel- bis langfristig umfangreiche Chancen, aber auch wichtige Aufgaben für eine positive Entwicklung: Brachflächen wie der ehemalige Güterbahnhof sollen aktiviert, untergenutzte Flächen wie der Schlachthof im Sinne einer Stärkung der Innenstadt einbezogen und

schwach strukturierte Bereiche wie die nördlich angrenzenden Flächen an der Bahn aufgewertet werden.

Integration der Kreativität

Wissen und Kreativität sind unsere einzigen unverbrauchbaren Ressourcen. In der Entwicklung und Einbindung von innovativen Branchen wie Design, Architektur, Kunst liegt heute eine besondere Chance, eigene kreative Wirtschaftsformen zu etablieren. Inzwischen gehört die Kreativwirtschaft zu den dynamischsten Wirtschaftssektoren in Europa. Sie ist Motor ökonomischer Entwicklungen und Innovationen auch in anderen Wirtschaftsbereichen. Hier bietet sich räumlich eine ideale Schnittstelle mit erheblichem Entwicklungspotential.

Leitprojekt

Band für Wissenschaft, Technik und Design

Ein neues und kreatives Stadtviertel im stadtmorphologischen Zusammenhang

Ein neues Stadtviertel mit dem Schwerpunkt Wissenschaft, Technik und Design kann hier in den kommenden zwei Jahrzehnten im räumlichen Zusammenhang mit der Innenstadt entwickelt werden. Hier sollen sich u.a. Ingenieurdienstleistungen, Designlabors, Forschungseinrichtungen und Institute ansiedeln und durch Gründerzentren, Mediennetzwerke und Verbund mit bestehenden Unternehmen besondere Stärken entfalten. Hier wird sich die Itz als ein wichtiges Bindeglied zur Stadt und als naturräumliches Element der Gestaltung einbinden und dem gesamten Gebiet Charakter und Atmosphäre geben.

Die Nähe zu Innenstadt und Altstadt, zum Hofbrauhaus als Standort der Hochschule, zu Coburgs neuem Süden und zum angrenzenden Gewerbestandort qualifiziert diesen Standort in höchstem Maße. Der Wert, den dieses Gebiet für die gesamte Innenstadtentwicklung bereithält, macht eine sorgfältige Integration und besondere architektonische Qualitäten erforderlich. Diese sind in einem noch zu erarbeitenden Masterplan als Grundlage einer langfristig angelegten Entwicklung zu definieren.

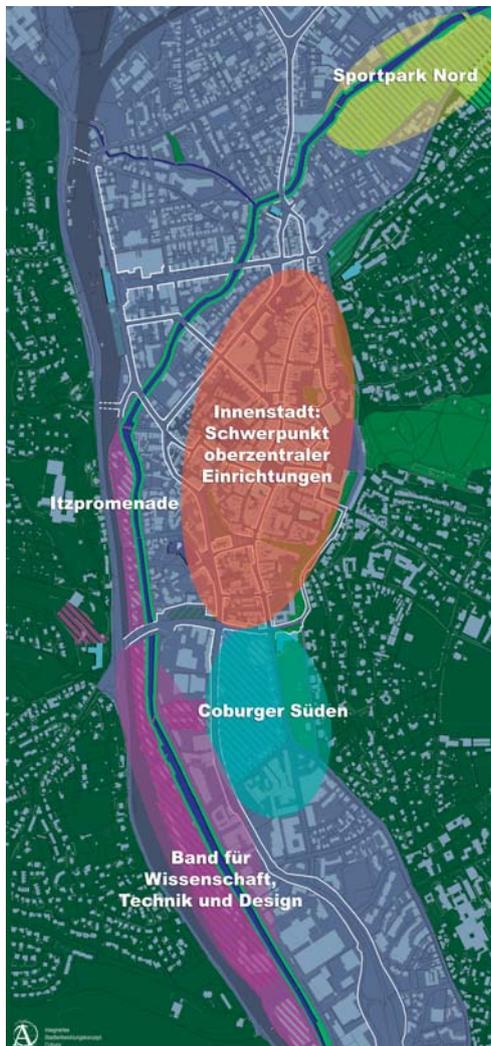


Abb. 12.1 neues Stadtviertel im stadtmorphologischen Zusammenhang

Abbild der Moderne an der Bundesstraße 4 und der Bahnstrecke

Der vierspurige Ausbau der Bundesstraße 4 ab Frankenbrücke in Richtung Norden stellt besonders in Verbindung mit der parallel verlaufenden Bahnstrecke eine städtebauliche Zäsur innerhalb der Stadt dar. Die westlichen Lagen, v.a. die Hochschule, sind von der Innenstadt abgekoppelt. Die Gestaltung der Straße ist einseitig auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet – Mittelleitplanke, nur auf der westlichen Seite verlaufende Gehwege und fehlende Bäume vermitteln weniger Atmosphäre, vielmehr Hochgeschwindigkeit. Für Fußgänger und Radfahrer bleibt lediglich ein »Reststreifen«, wobei die Durchgängigkeit eines Radweges nicht gegeben ist. Die Querung ist nur punktuell möglich.

Die Vorzonen der angrenzenden Wohnbebauung sind durch den Ausbau stark beschnitten, d.h. die gründerzeitliche Villenbebauung grenzt unmittelbar an die Straße. Die Gebäude und deren Nutzer sind durch Lärm und Schmutz stark beeinträchtigt. Eine integrative Gestaltung als städtische Magistrale zur Behebung der aufgezeigten Mängel erscheint aus heutiger Perspektive nicht realistisch.

Der geplante vierspurige Ausbau der Bundesstraße im Abschnitt Weichengereuth wird aufgrund der im nördlichen Abschnitt aufgezeigten Mängel als äußerst kritisch betrachtet. Hier sind aufgrund der eingeschränkten räumlichen Situation gleiche Probleme vorprogrammiert. Es wird empfohlen, die Notwendigkeit eines Ausbaus – auch nach Fertigstellung der Autobahn A 73 – kritisch zu prüfen!

Die Bundesstraße 4 in Verbindung mit den derzeitigen Bahn- und Brachflächen vermitteln über 2,5 Kilometer Länge den Eindruck einer vernachlässigten und beliebigen Stadt. Auch unter dem Aspekt eines geplanten ICE-Halts in Coburg sollte sich dem Reisenden ein ansprechendes und einladendes Bild der Stadt bieten. Die Weichen hierfür müssen mit dem ISEK jetzt konsequent gestellt werden.

Über die systematische Entwicklung dieses Teilraums wird die Innenstadt als Zentrum oberzentraler Aufgaben deutlich gestärkt. Hiermit besteht außerdem die große Chance, der Stadt zur Bahn und Bundesstraße ein zeitgemäßes Gesicht zu geben, das der Bedeutung Coburgs gerecht wird.



Abb. 12.2 Bundesstraße 4, Bahn und Itz als nord-süd-verlaufende Elemente, Blick von Norden

Coburg – eine Stadt am Fluss: Erlebbarmachen der Itz

Die Tatsache, dass Coburg an der Itz liegt, ist im Stadtraum bisher kaum erlebbar. Die an den Fluss angrenzende Bebauung orientiert sich weitgehend mit ihren Hinterhöfen und Nebengebäuden hierher. Diese Strukturschwäche kann im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bandes für Wissenschaft, Technik und Design nicht nur kompensiert, sondern zu dessen Profilierung und Aufwertung der Stadt genutzt werden. In den letzten Jahren ist es gelungen, zumindest die Wegeverbindungen entlang der Itz weiter auszubauen. Die Lage der neuen Entwicklungsflächen Sportpark Nord und des Bandes für Wissenschaft, Technik und Design an der Itz bietet nunmehr erstmals die Chance, Coburg als Stadt am Fluss stärker erlebbar zu machen und die Flächen auch für kurzzeitige Erholung zu qualifizieren. Von dem naturräumlichen Band der Itz, das von der Uferstraße im Süden bis zur Rosenauer Straße im Norden gestaltet wird, sind positive Impulse für die angrenzenden Gebiete zu erwarten. Gleichzeitig wird hierüber ein landschaftlicher Zugang zur Stadtmitte ermöglicht.

Zusammenfassung wichtiger städtebaulicher Effekte

- Aufbau eines neuen Stadtviertels im morphologischen Zusammenhang mit der Innenstadt
- Abbild der Moderne im Dialog mit der Altstadt
- südliches Pendant zum Sportpark Nord
- Erlebbarmachen der Itz
- städtebauliche Integration der Bahnlinie/ Bundesstraße B 4
- Synergieeffekte aus der Bündelung von Einrichtungen mit überregionaler Attraktivität
- Brachflächen aktivieren: ehemaliger Güterbahnhof
- untergenutzte Flächen im Sinne einer Stärkung der Innenstadt umnutzen: Schlachthof
- Aufwertung schwach strukturierter Bereiche: Flächen an der Bahn

Langfristige Entwicklungsmaßnahme – aber kurzfristiger Bedarf

Die Entwicklung des Geländes ist als eine

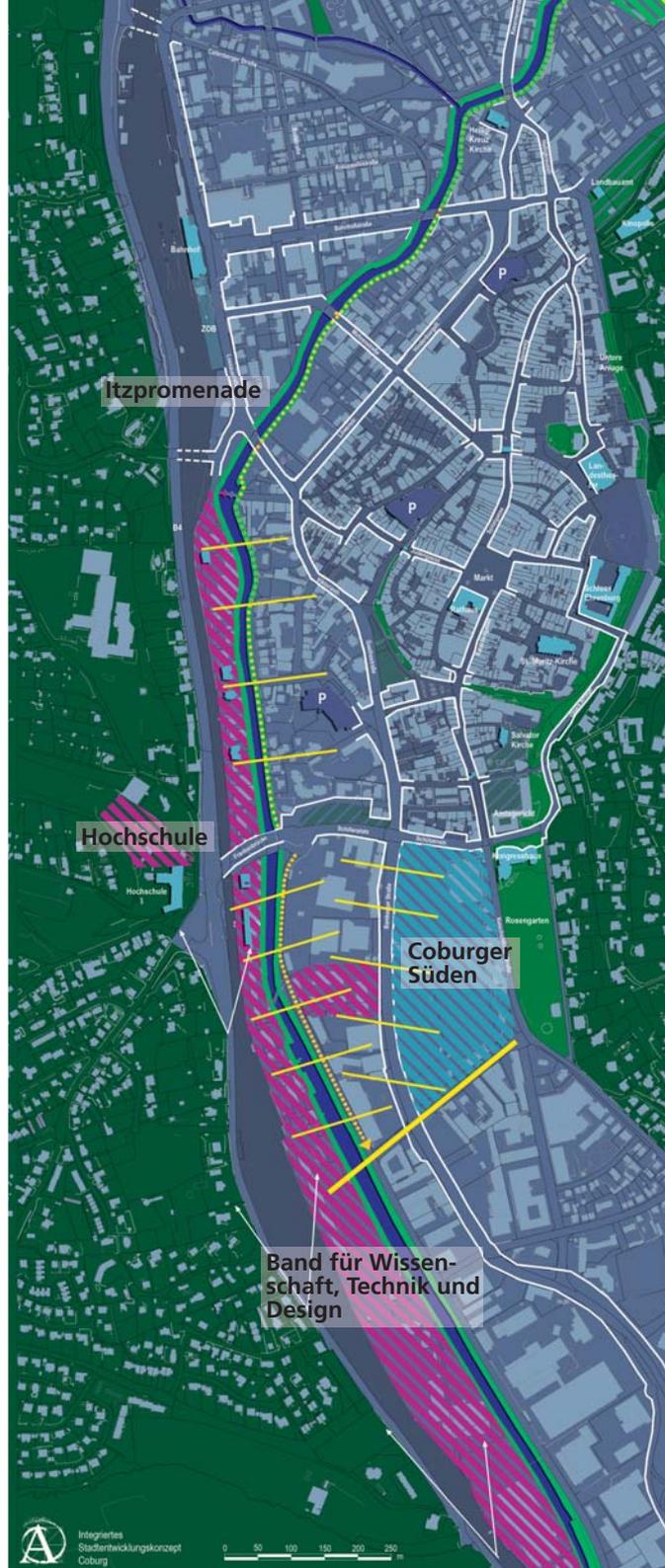


Abb. 12.3 Aufwertung schwach strukturierter Bereiche

langfristige Maßnahme der Stadtentwicklung zu verstehen. Es besteht jedoch ein kurzfristiger Bedarf an Flächen für Firmen, z.B. Ausgründungen Hochschule, die der Zielausrichtung entsprechen und bereits in unmittelbarer Nähe gebunden werden sollen. Wichtige Flächen für eine zeitnahe Entwicklung können ggf. der Schlachthof oder das Gelände von CEB [Coburger Entsorgungs- und Baubetrieb] und SÜC [Städtische Werke / Überlandwerke Coburg GmbH] darstellen. Die Flächen des Schlachthofs sind aus städtebaulicher Perspektive untergenutzt. Hier sollte eine

Verlagerung und entsprechende Umnutzung geprüft werden. Das vorhandene Entwicklungskonzept CEB / SÜC sieht einen Ausbau des Standorts zwischen Uferstraße und Bamberger Straße vor. Es sollten jedoch Potentiale für eine Fremdnutzung von Teilflächen, z.B. innerhalb des Verwaltungsgebäudes an der Uferstraße, geprüft werden.

Wie kann das Band für Wissenschaft, Technik und Design zum wesentlichen Leitprojekt der integrierten Stadtentwicklung werden?

- Einberufung einer Projektgruppe »Band für Wissenschaft, Technik und Design«
- Entwicklung Programm und Planung
- Förderungsmöglichkeiten prüfen
- Grundstückssicherung
- Erstellung eines Masterplans
- Bau- und Planungsrecht schaffen

Kurzfristig

- Handlungsspielräume schaffen: CEB / SÜC
- Marktbeobachtung und Beratung

Güterumschlag Bahn auf dem Gelände

Aus der Bürgerbeteiligung [Einwendung zum ISEK von Pro Bahn] ergab sich die Diskussion über die Standorteignung des Geländes am Güterbahnhof für ein Bahnbetriebswerk. Fachliche Anregungen dazu waren z.B.:

- notwendige Infrastruktur [Gleisanlagen, Signal- und Sicherungstechnik, neue Stellwerktechnik, erforderliche Straßenverkehrsflächen] ist vorhanden,
- Standort ist planungsrechtlich gesichert,
- direkte Anbindung an die B 4 über die Frankenbrücke,
- Umgebung: nichtempfindliche Nutzungen [Schlachthof, SÜC, andere Gewerbebetriebe],
- gute verkehrstechnische Abwicklung aufgrund der Lage in der Stadt [zwischen den beiden Einschleifungskurven zur NBS im Norden und Süden].

Die Ansiedlung eines Bahnbetriebswerks auf dem Gelände des Güterbahnhofs widerspricht den formulierten städtebaulichen Zielsetzungen. Das Grundstück wäre einseitig funktional besetzt und inhaltlich vorbestimmt. Die städtebaulichen Potentiale könnten mit einer solchen Ansiedlung

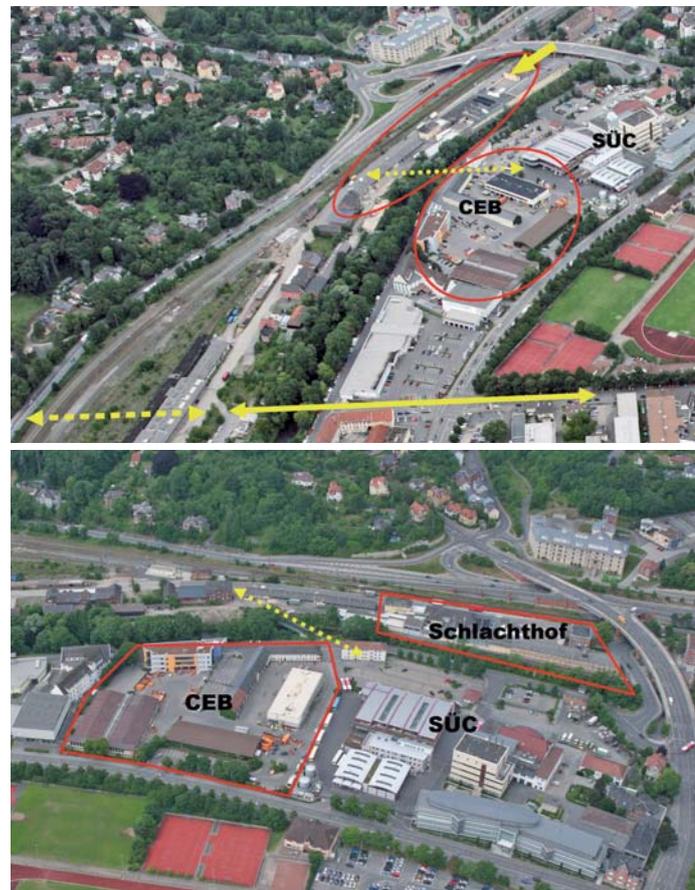


Abb. 12.4-12.5 Wichtige Flächen für eine zeitnahe Entwicklung: Schlachthof / CEB

nicht angemessen ausgeschöpft werden. Das Stadtbild wird an der Bundesstraße 4 weiter negativ geprägt und die entstehenden Schallemissionen beeinträchtigen das Wohnen v.a. an den westlich angrenzenden Hanglagen.

Es handelt sich bei der Entwicklung des Geländes um ein langfristiges Projekt, das ohne Ausarbeitung eines Masterplans keine vorzeitig einseitige Festlegung erfahren sollte.

Aus Sicht des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erscheint das Gewerbegebiet Neuses [Gleisanschluss, Nähe Autobahn] am besten geeignet für das Vorhaben.

Um konkurrierende Nutzungsüberlegungen nicht auszuschließen, sind alternative Grundstücke, z.B. das südlich gegenüberliegende Grundstück einer ehemaligen Schreinerei, eingehender auf ihre Realisierungsmöglichkeiten zu prüfen. Außerdem sollen Standorte im Umland von Coburg geprüft werden.

13 Stadtbereichskonzepte

Das Stadtgebiet wurde für die lokalen Konzepte unter Beteiligung von Akteuren vor Ort in vier Stadtbereiche – entsprechend räumlichen Einheiten – gegliedert [s. Abb. 13.2].

Die Stadtbereichskonzepte sind **ergänzende Empfehlungen** zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept. Sie zeigen primär Chancen und erstrebenswerte Handlungsoptionen für die einzelnen Stadtteile auf. Dabei fließen städtebaulich-fachliche Planungsüberlegungen und die lokalpolitisch-sachlichen Anregungen der Arbeitsgruppen zusammen. Die Empfehlungen der lokalen Arbeitsgruppen stehen für die Meinung der jeweilig Beteiligten, geben jedoch nicht die vollständige Meinung eines Stadtteils wieder. Es werden hauptsächlich die **Empfehlungen** aufgezeigt, **die sich nicht bereits in den Zielen der städtebaulichen Leitbilder widerspiegeln**.

Kartendarstellungen

- sind konzeptionelle Prinzipdarstellungen
- treffen keine flächen- oder parzellenscharfen Aussagen
- flächenkonkrete Darstellungen sind in nachgeordneten Planungen weiter zu prüfen
- Plangrundlage der Stadtbereichskonzepte bildet der Flächennutzungsplan der Stadt

Gesamtpotential der Bauflächen

- beinhaltet sämtliche Nachverdichtungs-, Umnutzungs- und Siedlungserweiterungspotentiale
- beschreibt den Handlungsspielraum, innerhalb dessen die Wohnungszielzahlen realisiert werden sollen [Realisierung und Reserve]
- wird entsprechend dem Siedlungscharakter [s. Kapitel 9 Siedlungsstruktur] in unterschiedlichem Umfang für die Realisierung der Wohnungszielzahlen ausgeschöpft
- die flächenkonkrete Darstellung als Baufläche ist im Flächennutzungsplan- bzw. Bebauungsplanverfahren weiter zu prüfen

Übergeordnete Ziele

Folgende allgemeine Prinzipien gelten für die Stadtbereichskonzepte:

- [A] Öffentlicher Raum und Vernetzung
- Aufwertung des öffentlichen Raumes: Straßenräume, Plätze, Grünflächen

- Sicherung und Entwicklung eines vielfältigen Alltagswegenetzes für Fußgänger und Radfahrer in Verbindung mit attraktiven Naherholungsräumen
- Erhaltung und Ausbildung prägnanter Ortsränder: Einbindung in die Landschaft durch grüne Siedlungsränder, gestaltete Randwege, Blickbeziehungen in die Landschaft und auf die Stadt
- Abbau der Trennwirkung von Hauptverkehrsstraßen und Bahntrassen
- Ausbildung der Landstraßen außerhalb der Ortslagen als Alleen
- Alleen und Flurgehölze, evtl. im Zusammenhang mit Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt

[B] Schwerpunktbildung

- Erhalt und Entwicklung der Ausstattung mit öffentlichen und privaten Diensten in den Stadtteilen entsprechend dem Siedlungscharakter [s. Kapitel 9 Siedlungsstruktur]

[C] Baustrukturen im Inneren

- Schließung von Baulücken und bauliche Umnutzung brachfallender bzw. nur geringfügig genutzter Flächen unter Berücksichtigung eines ausreichenden Freiraums in den Stadtteilen

[D] Mittel- und langfristige Entwicklung

- Ausbildung kompakter, städtebaulich und erschließungstechnisch sinnvoller Siedlungseinheiten
- Bewertung bestehender Reserveflächen im Sinne der Ziele aus den Räumlichen Leitbildern
- Flexibilität bei der Entwicklung neuer Baugebiete durch Berücksichtigung einer Handlungsreserve zusätzlich zum eigentlichen Wohnbaulandbedarf – Sicherung von Optionen für spätere Siedlungserweiterungen und eventuell erforderliche öffentliche Einrichtungen
- Berücksichtigung charakteristischer Besonderheiten, z.B. Hanglagen, Niederungen, Gräben, historische Spuren, Waldränder, aber auch der Immissionen und Bodengüte
- Berücksichtigung der Empfindlichkeit des Naturhaushaltes und der Entwicklungsziele des Landschaftsplanes
- Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes

Legende Stadtbereichskonzepte

Öffentlicher Raum und Vernetzung

-  Ergänzung Straßennetz
-  Bahnhof / Haltepunkt
-  Hauptroute Radverkehr
-  Ergänzungsbedarf Radverkehr
-  Rundwanderweg / Fernwanderweg
-  Prägnanter Ausblick
-  Grünverbindung
-  Allee
-  Prägnanter Ortsrand

Schwerpunktbildung

-  Schwerpunkt
-  Neuer Schwerpunkt

Baustrukturen im Inneren

-  Ländlich geprägter Ortskern

Mittel- und langfristige Entwicklung

-  Wohnen: Reserveflächen, Umnutzung
-  Wohnen: Potential
-  Gemischte Nutzung: Reserveflächen, Umnutzung
-  Gemischte Nutzung: Potential
-  Gewerbe
-  Gemeinbedarf
-  Sondernutzung
-  Grünfläche: Freizeit, Sport
-  Flächen mit städtebaulichen Ausschlusskriterien
-  Gemarkungsgrenze
-  Bahngleis

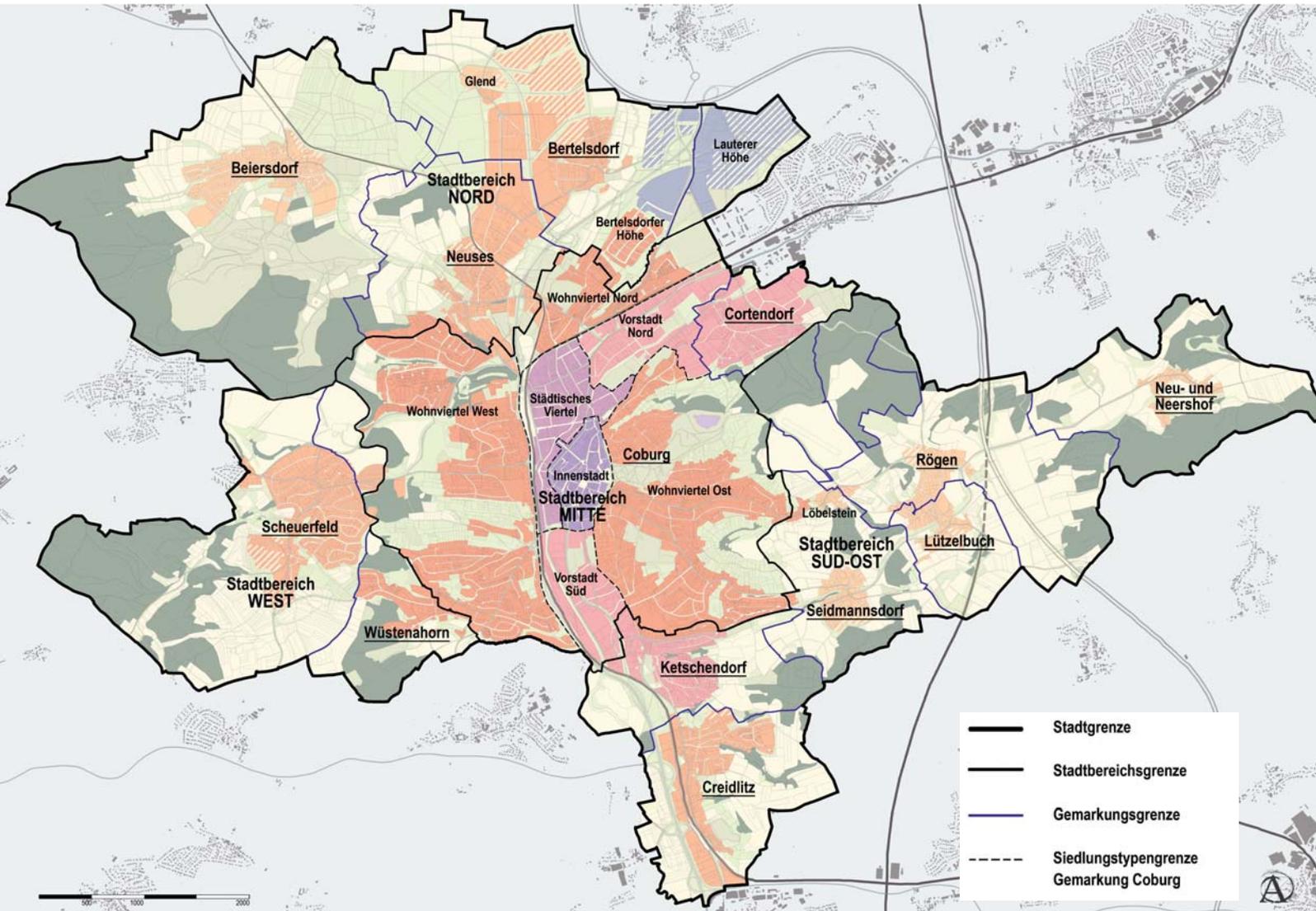


Abb. 13.2 Abgrenzung der vier Stadtbereiche

13.1 Stadtbereich Coburg Mitte Gemarkung Coburg, Stadtteil Cortendorf

Strukturmerkmale [Bestand]

0. Allgemein	Innenstadt	städt. Viertel	Wohnviertel Ost	Vorstadt Süd	Wohnviertel West
Einwohner 8.7.2007:	3.052	2.843	7.787	1.373	9.548
Fläche:	45 ha	78 ha	370 ha	86 ha	432 ha
Entfern. Innenstadt:	0 - 0,5 km	0,5 - 1,5 km	0 - 2,5 km	0,5 - 1,5 km	0,5 - 2,5 km
Siedlungscharakter:	Innenstadt	städt. Viertel	Städt. Wohnviertel	Vorstadt	Städt. Wohnviertel
Raumordnung:	Lage an Entwicklungsachse Itztal				

1. Natur und Landschaft

Schutzgebiete:	FFH 4 [Teilgebiet Bausenberger Forst]
Entwicklung:	Vorschlag: LSG 5 Callenberger Forst [Erweiterung], LSG 9 u. 10, Coburg Südost/Nord-Ost LB 16 Probstgrund, südl. Brandsteinebene; Straßenbegleitende Grünverbindungen

2. Wirtschaft

Gewerbe:	mittelgroße bis große Strukturen
Handel/Dienstleistung:	kleine Betriebe bis regionale Schwerpunkte, Handelszentrum in der Innenstadt; Stadtviertel: Kleinteilige Versorgung Vorderer Floßanger, Rodacher Straße; Wohnviertel Ost: kleinteilige Versorgung Ketschendorfer Straße

3. Bevölkerung und Wohnungsbau

Einwohnerentwicklung gesamt und nach Altersgruppen

Jahr	Bestand			Prognosen 2003-20	
	1994	2003	2007	Variante 1	Variante 3 [Ziel]
Gemarkung Coburg	28.976	26.883	25.934	-15.6%	-9.4%
Coburg gesamt	42.920	42.180	41.282	-10%	-5%

[Daten der Stadt / Kleinräumige Bevölkerungsprojektion 2003-2020: MODUS]

Potential Wohnungsbau	Σ WE	Baulandkataster [baureif]		Potentiale ISEK	
		Baulücken	Baugebiete	Stadtumbau	sonst. FNP-Reserve
Innenstadt / städt. Viertel					
Vorstadt Süd	255	5	0	250	0
Wohnviertel Ost	180	115	0	60	5
Wohnviertel West	175	60	25	90	0

4. Öffentliche Einrichtungen

Kindertagesstätten	Kindergarten	Krippe	Hort
Innenstadt	40 Plätze	20 Plätze	-
Stadtviertel	90 Plätze	-	-
Wohnviertel Ost	290 Plätze	60 Plätze	75 Plätze

Grundschulen		Schüler/Klassen 2007/08	Perspektiven bis 2013
Innenstadt/Vorst. Süd	Lutherschule:	142/2	Konstant
Wohnviertel Ost	Pestalozzischule:	267/3	Rückgang
Wohnviertel West	Melchior-Frank-Schule:	180/8	Rückgang
Stadtviertel	Jean-Paul-Schule:	291/3	Anstieg

Sonstige Öffentliche Einrichtungen

Einrichtungen:	diverse weiterführende Schulen, 9 kirchliche Gemeindehäuser, 4 Jugendzentren, 3 Jugendtreffs, 5 Alten- u. Pflegeheime, 2 Mehrgenerationenhäuser, 2 Sporthallen
Freiraum:	Parkanlagen, 8 Schulsportanlagen, Kleingärten, Bolzplätze, Kinderspielplätze, Schießsportanlagen, Tennisanlage, Vereinssportanlage

5. Verkehr

Allgemein:	Stadtbereiche durch B4/Bahn getrennt
Kfz-Verkehr:	mit B4 guter Anschluss an das Fernverkehrsnetz; Entfernung A73: 4 - 8 km
Öffentlicher Verkehr:	Bahn: Hauptbahnhof; Bus: Siedlungsgebiete gut erschlossen: 11 Hauptlinien in der Innenstadt, 3 im Stadtviertel und in der Vorstadt Süd, Wohnviertel mit 3 Hauptlinien gut erschlossen; wenig Haltestellen in der Vorstadt Süd [Bereich Uferstraße - Bamberger Straße]
Geh- und Radwege:	Anlage eines Geh- und Radweges entlang der B4 zwischen Fachhochschule und Creidlitzer Straße und an der Bamberger Straße; Anlage eines Radweges zwischen Schützenstraße - Schillerplatz; Ergänzung von Schutzstreifen in den Bereichen Kanonenweg, Kasernenstraße, Lossaustraße, Mohrenstraße, Löwenstraße, Goethestraße, Ketschendorfer Straße

Strukturmerkmale [Bestand]

0. Allgemein	Vorstadt Nord	Wohnviertel Nord	Cortendorf
Einwohner 8.7.2007:	1.544	2.768	1.435
Fläche:	80 ha	92 ha	165 ha
Entfern. Innenstadt:	1 - 2,5 km	1,5 - 2,5 km	1,5 - 3,5 km
Siedlungscharakter:	Vorstadt	Städtisches Wohnviertel	Vorstadt
Raumordnung:	Lage an Entwicklungsachse Itztal		

1. Natur und Landschaft

Schutzgebiete:	FFH 4 [Teilgebiet Bausenberger Forst]
Entwicklung:	Vorschlag: LSG 4 nördlicher Itzgrund, LSG 10 Coburg Nord-Ost [s. FFH 4]

2. Wirtschaft

Gewerbe:	kleine bis große Betriebe in Nähe zum Wohnen
Handel/Dienstleistung:	kleine bis regionale Dienstleistung
	Neustadter Straße: großflächige Versorgung
	Rodacher Straße: kleinteilige bis großflächige Versorgung
	Cortendorf: kleinteilige Versorgung

3. Bevölkerung und Wohnungsbau**Einwohnerentwicklung gesamt und nach Altersgruppen**

Jahr	Bestand			Prognosen 2003-20	
	1994	2003	2007	Variante 1	Variante 3 [Ziel]
Vorstadt Nord			1.544		
Wohnviertel Nord			2.768		
Gemarkung Coburg	28.976	26.883	25.934	-15.6%	-9.4%
Cortendorf	1.193	1.358	1.435	+1%	+3%
Coburg gesamt	42.920	42.180	41.282	-10%	-5%

[Daten der Stadt / Kleinräumige Bevölkerungsprojektion 2003-2020: MODUS]

Potential Wohnungsbau	Σ WE	Baulandkataster [baureif]		Potential ISEK	
		Baulücken	Baugebiete	Stadtumbau	FNP-Reserve
Vorstadt / Wohnviertel Nord	345	30	10	280	25
Cortendorf	65	50	0	15	0

4. Öffentliche Einrichtungen**Grundschulen**

Vorstadt / Wohnviertel Nord	Jean-Paul-Schule	Schüler/Klassen 2007/08	Perspektive bis 2013
Cortendorf	Versorgung über Jean-Paul-Schule	291/3	Anstieg

Kindertagesstätten

Vorstadt / Wohnviertel Nord	Kindergarten	Krippe	Hort
Cortendorf	100 Plätze	-	60 Plätze
	50 Plätze	-	-

Sonstige Öffentliche Einrichtungen

Einrichtungen:	Sportpark Nord: 2 Sporthallen, Hallenbad; 2 kirchliche Gemeindehäuser, 2 Jugendtreffs, 2 Alten- u. Pflegeheime, 2 Ortsfeuerwehren
Freiraum:	Schulsportanlage, 2 Vereinsportanlagen, Halfpipeanlage, Bolzplatz, 8 Kleingartenanlagen

5. Verkehr

Kfz-Verkehr:	geplant: Gleisbrücke nahe Jean-Paul-Schule, Entfernung A73: 0 - 4 km
Öffentlicher Verkehr:	Bus: Siedlungs- und Gewerbegebiete gut erschlossen: 3 Hauptlinien, 1 Nebenlinie
Geh- und Radwege:	Anlage eines Geh- und Radweges an der Rodacher Straße, Neustadter Straße, zwischen Cortendorfer Str. - Rosenauer Str., von Cortendorf nach Rögen und von der Lauterer Str. in Richtung Dörfles-Esbach; Ergänzung von Schutzstreifen an der Rodacher Str., Cortendorfer Str. und Rosenauer Str.



Abb. 13.1.1 Innenstadt, Spitalgasse



Abb. 13.1.2 Stadtbereichskonzept: Ausschnitt West

Städtebauliche Analyse und Entwicklungsziele

Hinweis: Zum Stadtbereich Mitte sind bereits umfangreiche Aussagen in den Kapiteln 6 bis 12 getroffen.

Innenstadt

- Altstadt: wichtiges kulturelles Erbe
- Handels- und Dienstleistungszentrum
- bauliche Restriktionen der historischen Bausubstanz [Denkmalschutz] für heutige und zukünftige Anforderungen: Kultur, Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Gewerbe
- Wohnen in der Innenstadt: Konflikt Wohnumfeld und Anlieferung Einzelhandel, den Wohnungen zugeordnete Freiraumqualitäten wie Balkone fehlen – Potentiale vorhanden
- attraktive Grünverbindung bis an die Innenstadt [Hofgarten]
- umfangreiche Entwicklung der Innenstadt als Veranstaltungsort in den letzten Jahren [z.B. Samba-Festival] – Grenzen erreicht: Konflikt zum Wohnen
- Itz als Teil des Stadtraums nicht erlebbar
- Fokussierung kultureller Einrichtungen

Städtische Wohnviertel

- reizvolle Landschaft
- hochwertige Wohnlagen in den städtischen Wohnvierteln an den Hängen im Osten und Westen – hier jedoch

- Unterversorgung im Bereich Einzelhandel
- DEMO - Großprojekt Wohnen aus den 70er-Jahren mit qualitativem Entwicklungsbedarf
- Nähe zur Innenstadt – Städtisches Wohnviertel Ost: aufgrund der topographischen Lage beschwerlich zugänglich / Städtisches Wohnviertel West: Bundesstraße B4, Bahn und Itz wirken als stadträumliche Zäuren
- Versorgung vorrangig in der Stadt: Pkw-Abhängigkeit aufgrund der Topographie
- Entwicklungstendenz zum reinen Wohnen
- Standort für verschiedene v.a. weiterführende Schulen und Hochschulen, Standorte westlich der Bahn, schlecht mit öffentl. Nahverkehr erreichbar, schlechte Fuß- und Radweganbindung

Vorstadt

- gute Anbindung an die Innenstadt, tw. verkehrsorientierte Gestaltung der Straßenräume
- Gewerbe und Dienstleistungen in ebener Lage an den Haupterschließungssystemen Schwerpunkt: Bamberger Straße / Neustadter Straße Cortendorf
- Rodacher Straße, Lauterer Straße – Übergänge Bahn problematisch [bereits Bestandteil VEP]



Abb. 13.1.3 Coburg: Blick von Süden

Schwerpunktbildung / Ausstattung

Nahversorgungszentren Einzelhandel:

- Innenstadt als vielfältiger Versorgungsstandort geschwächt, Ziel: neue Angebote mit Einzelhandelsentwicklung
- vielfältige Versorgung nördlich und südlich der Innenstadt, Ziel: vielfältiges Angebot zukunftsfähig gestalten
- Unterversorgung in den meisten städtischen Wohnvierteln, Hörnleinsgrund: mit der Schließung des Lebensmittelers steht eine wichtige Fläche leer, Ziel: Stadtteil laden!

Leitprojekt: Aktive Stadt- und Ortsteilzentren: Stadtteil laden Hörnleinsgrund

- Lutherschule als innerstädtische Grundschule von besonderer Bedeutung, Ziel: Standort sichern und ausbauen!

Mittel- und langfristige Entwicklung

Siedlungsentwicklung weitgehend abgeschlossen – Ziel: Innenentwicklung und Qualifizierung Bestand, Baulückenschließung, Sanierung und Modernisierung, Nachverdichtung, Umnutzung

- Baulückenpotential ca. 290 Wohnungen [Baulückenkataster Stadt Coburg]: Mobilisierung auch von kleinteiligen Entwicklungsreserven im Innern
- Schlüsselflächen Innenentwicklung realisieren – gemischte Nutzungen mit Schwerpunkt Wohnen unter Ausnutzung der Lagequalitäten auf dem Grundstück: Sagasser-Gelände, Brockardt-Gelände, Kanonenweg, Brauhof
- ehemalige BGS-Kaserne als langfristige Handlungsoption
- hoher Realisierungsdruck zum Erreichen der Oberziele

Leitprojekte

- Stadtumbau: Steinwegvorstadt
- Sanierungsgebiet: Ketschenvorstadt
- Energieeinsparung und rationelle Energieverwendung: neues Energiekonzept für das Wohngebiet Demo
- Stadtumbau: Brauhof

Wohnungszielzahlen

Potential: 1.020 Wohnungen

Ziel: 750 Wohnungen

[vgl. S. 89, Abb. 9.2.16]



Abb. 13.1.4 Städtisches Wohnviertel West: Judenberg



Abb. 13.1.5 Städtisches Wohnviertel Ost: Leopoldstraße

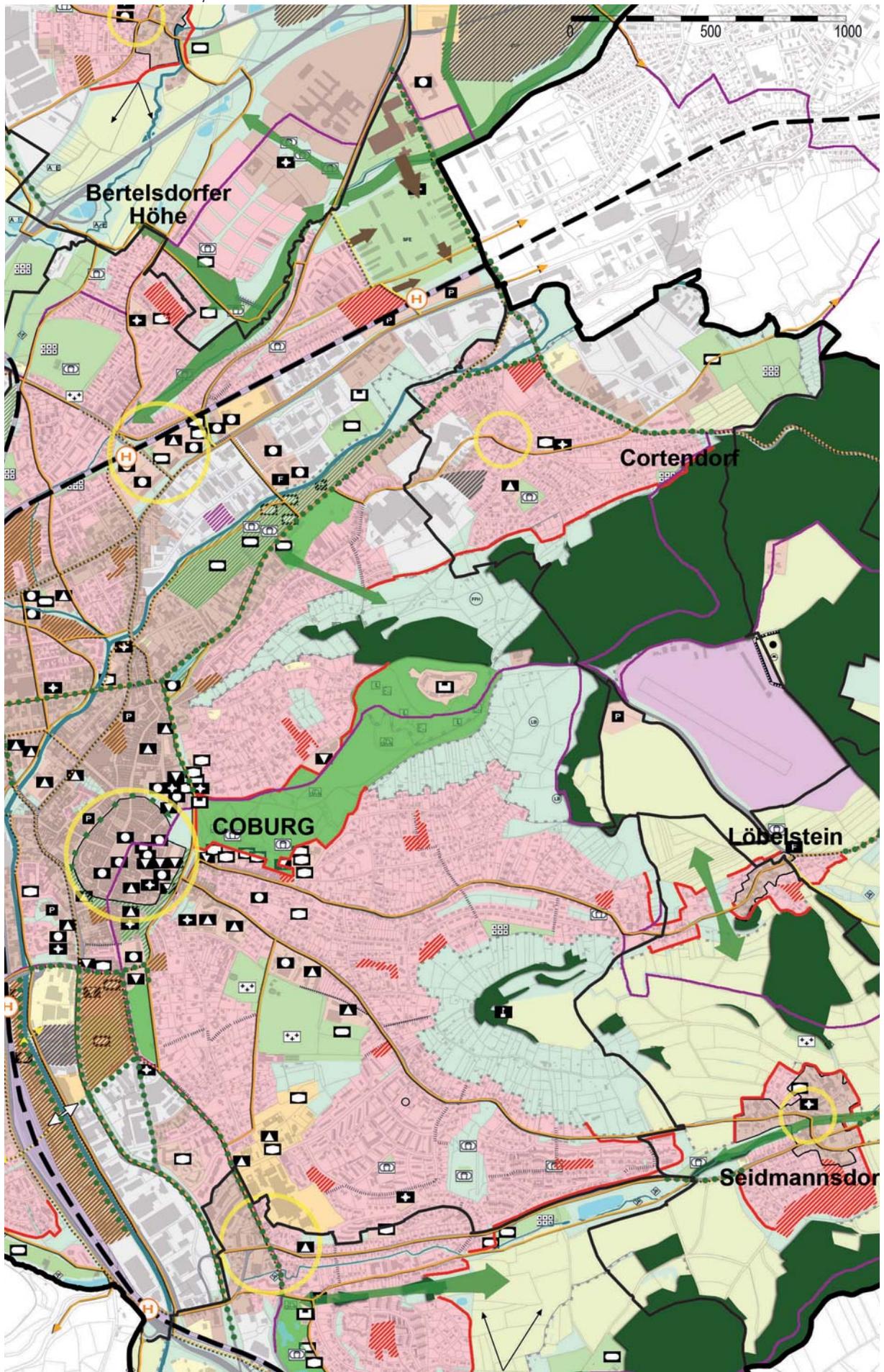


Abb. 13.1.6 Vorstadt: Cortendorf, Rosenauer Straße



Abb. 13.1.7 Vorstadt: Cortendorf, Blick von Süd-Osten

Abb. 13.1.8 Stadtbereichskonzept: Ausschnitt Ost



13.2 Stadtbereich Coburg Nord

Stadtteile Beiersdorf - Neuses - Bertelsdorf [Bertelsdorfer Höhe]

Strukturmerkmale [Bestand]

0. Allgemein	Beiersdorf	Neuses	Bertelsdorf/Glend	Bertelsd. Höhe	Lauterer Höhe
Einwohner 8.7.2007:	1.497	1.673	ca. 750	ca. 800	-
Fläche:	731 ha	274 ha	420 ha	70 ha	113 ha
Entfern. Innenstadt:	4,5 - 5 km	1,5 - 3 km	3 - 4 km	2 - 3,5 km	3 - 4,5 km
Siedlungscharakter:	Dorf	Vorort	Vorort	Städt. Wohnviertel	Interpolis
Raumordnung:	Lage an Entwicklungsachse Rodach - Coburg, Trenngrün zw. Bertelsdorf u. Lauterer Höhe				

1. Natur und Landschaft

Schutzgebiete:	FFH / SPA 1 »Vogelfreistätte Glender Wiesen« [Naturschutzgebiet 1] FFH 2 [Teilgebiet Drehenweiher] FFH 3 [Teilgebiet Callenberger Forst] LSG 1: Callenberger Forst
Geschützte Landschaft:	LB 10 Drehenweiher [Feuchtgebiet]
Entwicklung:	Goldbergsee [Hochwasserschutz, Naherholung] Ortsrandeingrünungen und Grünvernetzung durch Gewerbegebiete Eingrünung Lauterer Höhe [auch Maßnahmen im Bereich Rottenbach]

2. Wirtschaft

Gewerbe:	Handelszentrum Lauterer Höhe: große Einheiten, Entwicklungsreserve Gewerbegebiet Glend: überwiegend großteilig, Gütergleisanschluss, Müllheizkraftwerk, 80 ha Entwicklungsreserve
Handel/Dienstleistung:	Dienstleistungsschwerpunkt Bertelsdorfer Höhe mit HUK - Coburg / Lauterer Höhe mit großflächiger Versorgung, kleinteilige Versorgung in Ortslagen Neuses und Bertelsdorf

3. Bevölkerung und Wohnungsbau

Einwohnerentwicklung gesamt und nach Altersgruppen

Jahr	Bestand			Prognosen 2003-20	
	1994	2003	2007	Variante 1	Variante 3 [Ziel]
Beiersdorf	1.119	1.421	1.497	+8%	+10%
Neuses	1.643	1.683	1.673	-6%	-4%
Bertelsd./Glend gesamt	782	1.442	1.577	+4%	+6%
Coburg gesamt	42.920	42.180	41.282	-10%	-5%

[Daten der Stadt / Kleinräumige Bevölkerungsprojektion 2003-2020: MODUS]

Potential Wohnungsbau	Σ WE	Baulandkataster [baureif]		Potential ISEK	
		Baulücken	Baugebiete	Stadtumbau	FNP-Reserve
Beiersdorf	60	15	20	0	25
Neuses	65	20	15	10	20
Bertelsdorf/Glend	135	20	0	5	110
Bertelsdorfer Höhe	260	10	250	0	0

4. Öffentliche Einrichtungen

Grundschulen	Schüler/Klassen 2007/08	Perspektive bis 2013
Neuses	77 / 4	konstant
Waldorfschule Beiersd.	337 / 7	

Kindertagesstätten	Kindergarten	Krippe	Hort
Beiersdorf	119 Plätze	-	-
Neuses	50 Plätze	-	-
Bertelsdorfer Höhe	75 Plätze	-	-

Sonstige Öffentliche Einrichtungen

Einrichtungen:	2 Jugendtreffs, 1 Mehrgenerationenhaus/Ortsgemeinschaftshaus, 1 Kirchliches Gemeindehaus
Freiraum:	2 Schulsportanlagen, 5 Vereinsportanlagen, 1 Schießsportanlage, 1 Halfpipeanlage

5. Verkehr

Geplant:	St 2205n nördl. Beiersdorf, Glend und Neuses durch Gewerbegebiet Glend
Kfz-Verkehr:	Ortslagen dann weitgehend ohne Durchgangsverkehr, Entfernung A73: 2 - 6,5 km
Öffentlicher Verkehr:	Bahnhaltepunkt Neuses, geplanter Haltepunkt Beiersdorf; Bus: Siedlungsgebiet gut erschlossen: 3 Hauptlinien, 1 Nebenlinie
Geh- und Radwege:	geplant: West-Ost-Verbindung Callenberger Straße nach Rodacher Straße: Schutzstreifen



Abb. 13.2.1 Beiersdorf



Abb. 13.2.2 Bertelsdorf – orange Hervorhebung von Flächen mit eingeschränkter Eignung



Abb. 13.2.3 Neuses



Abb. 13.2.4 Lauterer Höhe / Bertelsdorfer Höhe

Städtebauliche Analyse und Entwicklungsziele

- Vier Teilräume [Beiersdorf, Bertelsdorf, Neuses, Bertelsdorfer / Lauter Höhe]: zwischen landschaftlichem Reiz und stark verkehrsorientierter / gewerblicher Prägung
- neuer räumlicher Zusammenhang zwischen Neuses und Beiersdorf durch die Anlage des Goldbergsees [Hochwasserschutz]
- verkehrliche Zäsuren durch Bundesstraße B4 und Autobahn A73
- wichtiger Stadteingang von der Autobahn kommend mit Weitblick auf die Veste
- enger Stadtteilzusammenhang, starkes Vereinsleben der gewachsenen Lagen
- allgemein hochwertige Wohnlagen – Bertelsdorf durch die Nähe zum Gewerbegebiet problematisch
- bedeutende geschichtliche Spuren: Kulturlandschaft und Baugeschichte [Schloss Callenberg mit ehemaligem Landschaftspark, Goldberg mit Rückerthaus, Schloss Falkenegg, ...]
- durch Entwicklung der letzten Jahre stark verändertes Stadt- und Landschaftsbild
- kaum noch Flächen für Landwirtschaft
- starker Wirtschaftsstandort [HUK-Coburg, Kaeser, Schmidt, Kapp, Gaudlitz]
- Konfliktpotential Wohnen / Gewerbe

Beiersdorf

- idyllische Lage am Callenberg
- offene Landschaft – prägnante Ortsränder
- prägnante Grünverbindung vom Ortskern bis zum Callenberg
- kulturelles Erbe Schloss Callenberg gefährdet, v.a. ehem. Landschaftspark

Neuses

- Dorf auf dem Wege zur Vorstadt
- Sulz verläuft als Grünes Band bis zum historischen Ortskern

Bertelsdorf

- kleines Dorf in ebener Lage
- kein ausgeprägter Ortskern
- keine öffentliche und soziale Infrastruktur vorhanden
- starker Wirtschaftsstandort in Verbindung mit Neuses und Glend: eigener Maßstab der Gewerbeflächen – eigene Arbeitswelt am Stadtrand

Bertelsdorfer Höhe

- Standort der HUK-Coburg
- isolierte Höhenlage durch Verkehrszäsuren
- repräsentativer Anspruch eines modernen

Oberzentrums

- umfangreiches Entwicklungspotential für Wohnen mit räumlichem Bezug zur Kernstadt
- keine gewachsene Mitte

Innere und äußere Vernetzung

- insgesamt gute Vernetzung mit der Innenstadt [Ausnahme: Bertelsdorfer Höhe, Perspektive: Verbesserung durch Maßnahmen im Verkehrsentwicklungsplan z.B. BGS-Trasse]
- gute öffentliche Nahverkehrssituation

Ziele Geh- und Radwege

- verbesserte Anbindung Innenstadt über Rodacher Straße [Lückenschluss]

- Ergänzungsvorschläge zw. Beiersdorf und Scheuerfeld, zw. Bertelsdorf und Goldbergsee

Ränder und Zäsuren

- neue Ortsränder eingrünen
- Grünzäsuren als wichtige Elemente zur Gliederung erhalten und weiterentwickeln
- Ausblicke in die Landschaft berücksichtigen [v.a. Beiersdorf]

Schwerpunktbildung / Ausstattung

- Nahversorgung eingeschränkt oder nicht vorhanden, Ausnahme: Neuses
- Ziel: Erhalt und Weiterentwicklung lokaler Infrastruktur

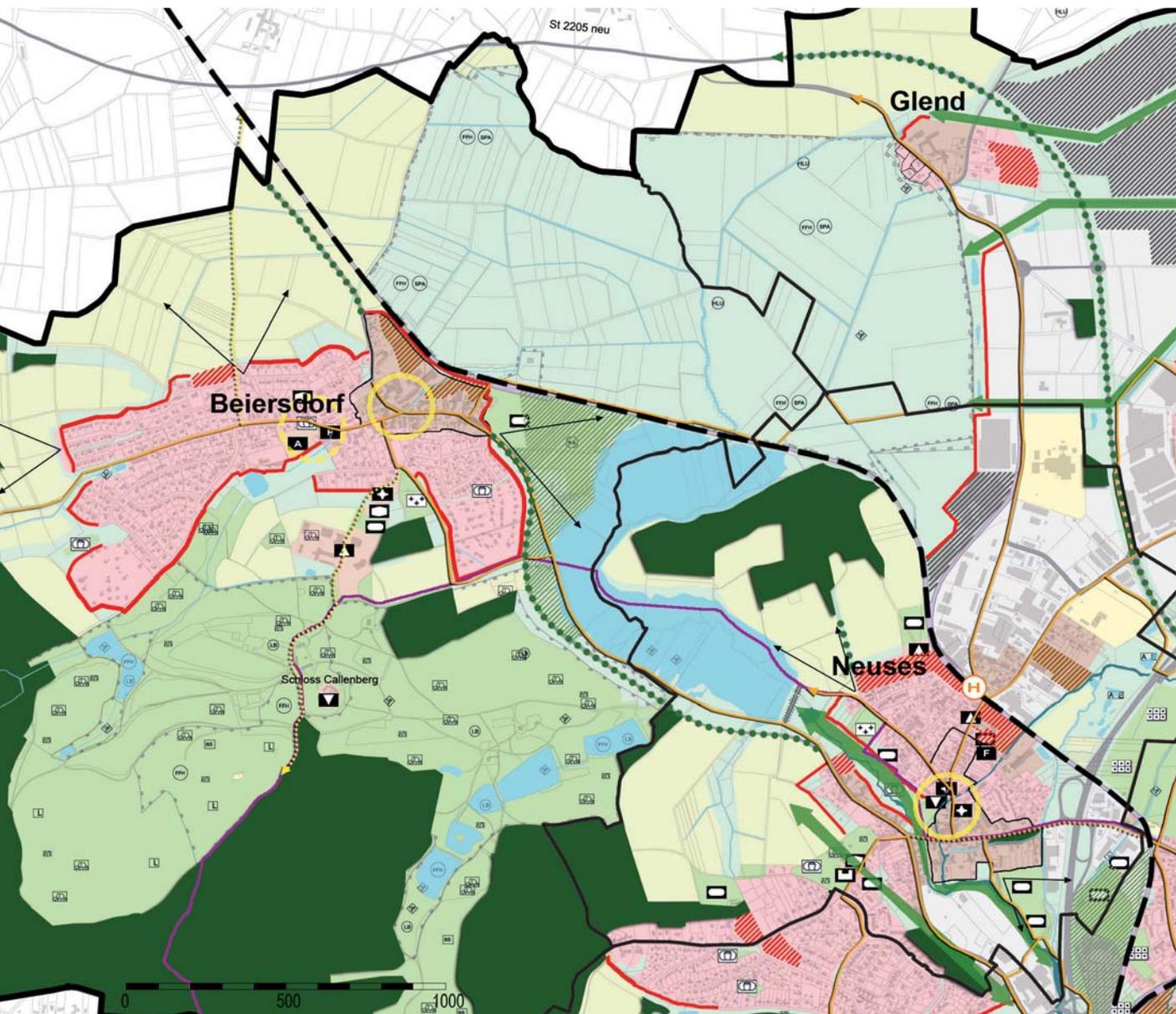


Abb. 13.2.5 Stadtbereichskonzept: Ausschnitt Beiersdorf, Neuses



Abb. 13.2.6 Beiersdorf

Beiersdorf

- Ziel: Ausbildung eines neuen Schwerpunkts – Ortsmitte auf der Sommerwiese mit Ortsgemeinschaftshaus [Verlagerung Kindergarten, Einrichtung von Gemeinschaftsräumen, Festplatz, ergänzende Nutzungen anregen, z.B. Mehrgenerationenwohnen, Dorfladen]
- Ziel: Potential für Dorfladen prüfen

Neuses

- Sea Star Aquarium: attraktive Einrichtung für die Gesamtstadt Coburg ohne Erweiterungspotential am Standort
- Ziel: Standort in Coburg sichern, ggf. durch Verlagerung innerhalb der Stadt
- Ziel: Ortegemeinschaftshaus einrichten

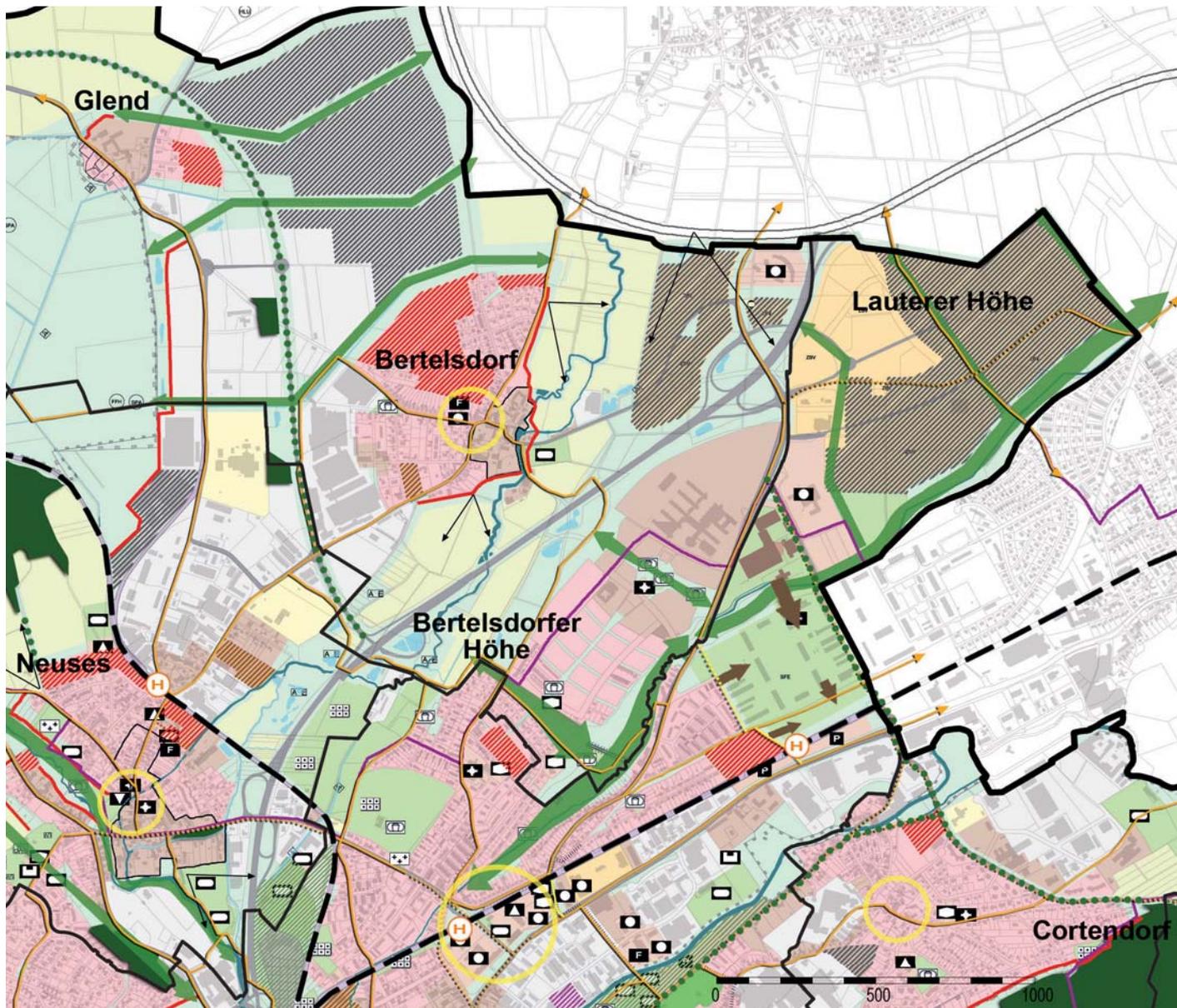


Abb. 13.2.7 Stadtbereichskonzept: Ausschnitt Bertelsdorf, Bertelsdorfer Höhe, Lauterer Höhe

Bertelsdorf

- fehlende soziale Infrastruktur
- enge gewachsene räumliche und soziale Beziehung zu Neuses [vorhandene Busverbindung zw. den Ortslagen]
- Ziel: Ortsgemeinschaftshaus in Kombination mit Neuses einrichten [am Standort Neuses]
- Ziel: Potential für Dorfladen prüfen, ggf. in Verbindung mit den gewerblichen Betrieben vor Ort

Bertelsdorfer Höhe

- Bedarf an betreuten Wohnformen prüfen
- Entwicklung Jugendtreff zum Mehrgenerationenhaus

Baustruktur im Inneren

Beiersdorf

- Ortskern ist dörflich gemischt
- Potentiale Innenentwicklung: umfangreiche Baulücken vorhanden
- Ziel: Schöpfung der Innenentwicklungspotentiale zur Sicherung der Infrastruktur

Neuses

- Ortskern ist dörflich gemischt
- Potentiale Innenentwicklung: kleinteilige Reserven im Ortskern

Bertelsdorf

- Ortskern ist dörflich gemischt

Bertelsdorfer Höhe

- Potentiale Innenentwicklung: größere Zahl

- von Bauplätzen für Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau zur Verfügung
- Ziel: umfangreiche Potentiale realisieren Umsetzung der im Verkehrsentwicklungsplan und Flächennutzungsplan verankerten Ziele [BGS-Trasse, Bahnunterführung Rodacher Straße] zur Verbesserung der Anbindung der Bertelsdorfer Höhe ist von hoher Bedeutung [aktuell: Verhandlungen mit der Deutschen Bahn]

Mittel- / langfristige Entwicklung

Der Stadtbereich bildet aufgrund der ebenen Lage, der lokalen Handlungsspielräume, der Nähe zur neuen Autobahn A 73 und als Teil der wesentlichen Entwicklungsachse in Richtung Erfurt den Schwerpunkt bei der Flächenausweisung im Flächennutzungsplan 2000 i.d.F. 2003 = Entwicklungspotentiale mit gesamtstädtischer Bedeutung: Gewerbegebiet Glend, Sonderbaufläche Lauterer Höhe, Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen Bertelsdorfer Höhe. Hier sind umfangreiche Reserven vorhanden.

Beiersdorf / Neuses

- kleinteilige Außenentwicklungspotentiale zur Abrundung der Ortslage
- Goldbergsee [Hochwasserschutz] mit Entwicklungspotential für Freizeit und Erholung Berücksichtigung: Kultur- und Denkmallandschaft, Landschafts- und Naturschutz, Städtebau



Abb. 13.2.8 Neuses



Abb. 13.2.9 Glend – orange Hervorhebung von Flächen mit eingeschränkter Eignung



Abb. 13.2.10 Bertelsdorf



Abb. 13.2.11 Bertelsdorfer Höhe



Abb. 13.2.12 ehemalige BGS-Kaserne

- Schloss Falkenegg mit Parkanlage als Potential für Freizeit und Erholung [Gartenkunst]

Bertelsdorf / Glend

Bertelsdorf hat einen eigentlich dörflichen Charakter, jedoch mit starker gewerblicher Prägung. Das Wohnen hat einen zu geringen Anteil, um eine eigene Stärke entwickeln zu können. Der Kontext mit der Landschaft ist durch die gewerblichen Entwicklungsflächen [Gewerbegebiet Glend] stark beeinträchtigt – das ursprüngliche Landschaftsbild ist stark verändert. Bertelsdorf ist aufgrund seiner Lage der einzige mögliche Standort in Coburg für emittierendes Gewerbe und für die gesamtstädtische Wirtschaftsentwicklung unerlässlich. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Reserven Glend-Ost und Lange-Äcker gehen weit über Eigenbedarf hinaus. In Kap. 6 Oberzentrum wird die fehlende Infrastruktur an öffentlichen Einrichtungen wie Grundschulen und die Unterversorgung im Bereich Einzelhandel bereits beschrieben. Eine Verbesserung der Situation kann durch die im Flächennutzungsplan dargestellten Potentiale nicht erzielt werden.

Die Flächen werden nicht vorrangig entwickelt, sondern lediglich eine Teilfläche zur Deckung des Eigenbedarfs des Stadtteils entwickelt. Die weiteren Flächen sind als Handlungreserve für die Stadtentwicklung zu verstehen [vgl. Kap. 9 Siedlungsstruktur S. 85].

Voraussetzung für eine qualitative Weiterentwicklung Bertelsdorfs sind die Schaffung von Erholungsqualität am Goldbergsee und eine gute Wegevernetzung hierhin.

Wohnungszielzahlen

Potential: 520 Wohnungen
Ziel: 350 Wohnungen

	Minimum	Ziel
▪ Beiersdorf:	20	- 30
▪ Bertelsdorf:	10	- 20
[einschl. Glend]		
▪ Bertelsd. Höhe:	170	- 250
▪ Neuses:	30	- 50

13.3 Stadtbereich Coburg Süd-Ost

Stadtteile Seidmannsdorf - Rögen - Lützelbuch - Neu- und Neershof - Creidlitz - Ketschendorf

Strukturmerkmale [Bestand]

0. Allgemein	Rögen, Lützelbuch, Löbelstein	Seidmannsdorf	Neu- und Neershof
Einwohner 8.7.2007:	797	663	258
Fläche:	405 ha	198 ha	251 ha
Entfern. Innenstadt:	2 - 4,5 km	3 - 3,5 km	5,5 - 6,5 km
Siedlungscharakter	Dorf	Dorf	Dorf

1. Natur und Landschaft

Schutzgebiete:	LSG Mühlteich		
Geschützte Landschaft:	LB 1 Achatfelsen [Trockenstandort], LB 5 Schloßgrund [Feuchtgebiet], LB 8 Fuchswiesen [Feuchtgebiet mit Feuchtgehölz]	LB 2 Eierfelsen [Felsen m. Laubwaldbestand]	LB 6 Stück [Feucht- u. Quellgebiet]
Entwicklung:	Vorschlag: LSG 9 Coburg Süd-Ost, LSG 10 Coburg Nord-Ost, LSG 11 Coburg Ost		

2. Wirtschaft

Lokale Wirtschaft:	Landwirtschaftliche Betriebe
Handel / Dienstleistung:	Fremdversorgung [besonders in Coburg, Ketschendorf]

3. Bevölkerung und Wohnungsbau

Einwohnerentwicklung gesamt und nach Altersgruppen

Jahr	Bestand			Prognosen 2003-20	
	1994	2003	2007	Variante 1	Variante 3 [Ziel]
Rögen, Lützelb., Löbelst.	794	825	797	-35%	-11%
Seidmannsdorf	663	675	678	-11%	+2%
Neu- und Neershof	181	244	258	-11%	+1%
Coburg gesamt	42.920	42.180	41.282	-10%	-5%

[Daten der Stadt / Kleinräumige Bevölkerungsprojektion 2003-2020: MODUS]

Potential Wohnungsbau	Σ WE	Baulandkataster [baureif]		Potential ISEK	
		Baulücken	Baugebiete	Stadtumbau	FNP-Reserve
Seidmannsdorf	45	5	0	0	40
Lützelbuch	45	5	5	0	35
Rögen/Löbelstein	85	10	0	5	70
Neu- u. Neershof	20	10	0	0	10

4. Öffentliche Einrichtungen

Grundschulen keine, Grundversorgung durch Pestalozzischule

Kindertagesstätten Kindergarten Krippe Hort

Seidmannsdorf: 75 Plätze - -

Sonstige Öffentliche Einrichtungen und Anlagen

Seidmannsdorf: Kirchliches Gemeindehaus

Lützelbuch: Kirchliches Gemeindehaus, Alten- und Pflegeheim, Sporthalle, Ortsfeuerwehr

Rögen/Löbelstein: jeweils Ortsfeuerwehren, Bolzplatz

Neu- und Neershof: Ortsfeuerwehr

5. Verkehr

Allgemein: Neue Autobahn trennt Neu- und Neershof optisch von anderen Stadtteilen

Kfz-Verkehr: Ortslagen ohne nennenswerten Durchgangsverkehr

Entfernung Zufahrt A73: 5 - 8 km

Öffentlicher Verkehr: Bahnhaltepunkt: Entfernung 4 - 8 km

Bus: Siedlungsgebiete gut erschlossen: 1h-Takt, Löbelstein 2h-Takt

Geh- und Radwege: Anlage von Geh-/Radwegen: Löbelstein - Rögen - Cortendorf, Rögen - Neu- u. Neershof, Seidmannsdorf - Ketschendorf

Strukturmerkmale [Bestand]

0. Allgemein	Ketschendorf	Creidlitz
Einwohner 8.7.2007:	1.596	1.725
Fläche:	179 ha	226 ha
Entfern. Innenstadt:	1,5 - 2,5 km	2,5 - 4 km
Siedlungscharakter:	Vorstadt	Vorort
Raumordnung:	Lage an Entwicklungsachse Itztal	

1. Natur und Landschaft

Schutzgebiete:	FFH 5: Hambachgrund [Gehölzzug] LSG 3: Südlicher Itzgrund [westl. B4 / Bahn]
Geschützte Landschaft:	Augrabener [Feuchtgebiet], Hofbräugrund [Grünzug]
Entwicklung:	Maßnahmen in / an vorgeschlagenem LSG 9

2. Wirtschaft

Gewerbe:	westl. alter B4/Bahn, kleinteilig an Creidlitzer Str.
Handel / Dienstleist.:	kleinteilige Versorgung in Ortslagen Ketschendorf: KEC; Fachmärkte in der Nähe

3. Bevölkerung und Wohnungsbau**Einwohnerentwicklung gesamt und nach Altersgruppen**

Jahr	Bestand			Prognosen 2003-20	
	1994	2003	2007	Variante 1	Variante 3 [Ziel]
Ketschendorf	1.497	1.509	1.596	-5% bis -20%	-5% bis -20%
Creidlitz	1.799	1.739	1.725	-5% bis -20%	-5% bis -20%
Coburg gesamt	42.920	42.180	41.282	-10%	-5%

[Daten der Stadt / Kleinräumige Bevölkerungsprojektion 2003-2020: MODUS]

Potential

Wohnungsbau: Σ WE	Baulandkataster [baureif]			Potential ISEK	
	Baulücken	Baugebiete	Stadtumbau	FNP-Reserve	
Ketschendorf:	45	10	15	20	0
Creidlitz:	55	10	15	5	25

4. Öffentliche Einrichtungen

Grundschulen	Schüler/Klassen 2007/08	Perspektive bis 2013
Ketschendorf:	82 / 4	konstant
Creidlitz:	63 / 3	weiterer Rückgang

Kindertagesstätten Kindergarten Krippe Hort

Ketschendorf:	70 Plätze	-	-
Creidlitz:	50 Plätze	-	-

Sonstige Öffentliche Einrichtungen

Einrichtungen:	je Jugendtreff, Ortsfeuerwehr, Sporthalle
Freiraum:	Ketschenpark, 3 Vereins- / Schulsportanlagen, 3 Kleingartenanlagen, 3 Bolzplätze

5. Verkehr

Allgemein:	B4 und Bahnlinie trennen Ortslagen von Itz
Kfz-Verkehr:	Ortslagen weitgehend ohne Durchgangsverkehr außer Verbindung Seidmannsdorf - B4, Entfernung A73: 5-7 km
Öffentlicher Verkehr:	Bahnhaltepunkt Creidlitz; geplant: Ketschendorf Bus: Siedlungsgebiet gut erschlossen: 2 Hauptlinien, 1 Nebenlinie
Geh- und Radwege:	geplant [VEP]: entlang Bahn: Ketschendorf, Richtung Grub, Rossach; Creidlitzer Straße: Schutzstreifen



Abb. 13.3.1 Neu- und Neershof



Abb. 13.3.2 Seidmannsdorf



Abb. 13.3.3 Neu- und Neershof

Städtebauliche Analyse und Entwicklungsziele

Dörfliche Stadtteile in der Landschaft: Seidmannsdorf, Rögen, Lützelbuch, Neu- und Neershof

- dörfliche Strukturen in der Landschaft im Osten des Stadtbereichs
- durch Topographie und Grün gegliederter Landschaftsraum und Bildung von verschiedenen Teilräumen
- keine Sichtbeziehungen zur Kernstadt
- starke landwirtschaftliche Prägung
- neue Autobahntrasse A73 hat Landschaftsbild beeinträchtigt
- Sonderelement Brandensteinsebene: Verkehrslandeplatz – Rögen / Lützelbuch durch Einflugschneise beeinträchtigt
- Sicherung vorhandener Qualitäten und Entwicklung durch umfangreiche Festlegungen von Maßnahmen im Landschaftsplan
- starkes Vereinsleben in den Stadtteilen
- keine Einrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung

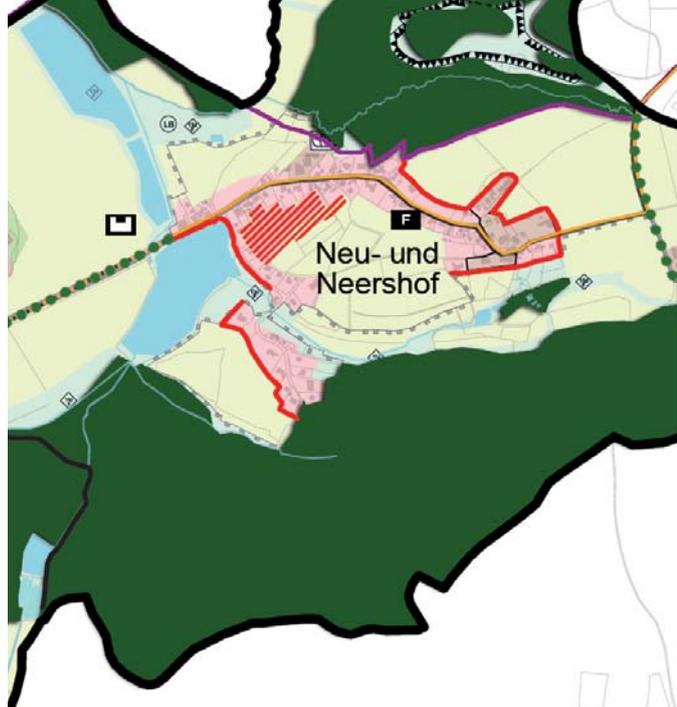


Abb. 13.3.4 Stadtbereichskonzept: Ausschnitt Neu- und Neershof

Städtische Stadtteile im Itztal: Creidlitz, Ketschendorf

- bereits stärkere Verstädterung der Lagen an der Bundesstraße B4 [städtisches Siedlungsband im Itztal]
- Grünzäsuren immer schwerer ablesbar
- kleine Gewerbeflächen an der B4

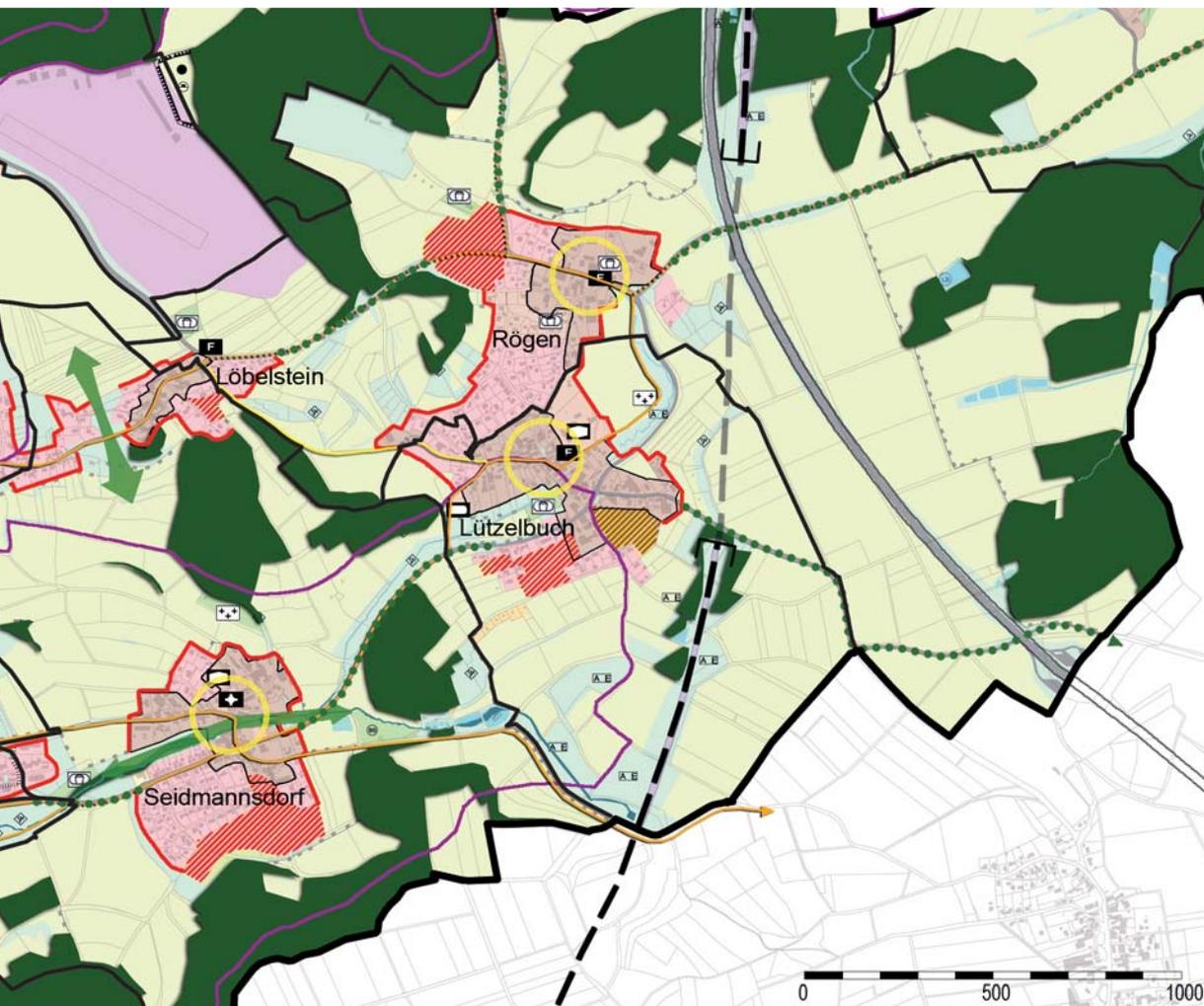


Abb. 13.3.5 Stadtbereichskonzept: Ausschnitt Rögen, Lützelbuch, Löbelstein, Seidmannsdorf



Abb. 13.3.6 Neu- und Neershof, Blick von Osten – orange Hervorhebung von Flächen mit eingeschränkter Eignung



Abb. 13.3.7 Rögen, Lützelbuch: Blick von Süd-Osten – orange Hervorhebung von Flächen mit eingeschränkter Eignung



Abb. 13.3.8 Seidmannsdorf: Blick von Süden – orange Hervorhebung von Flächen mit eingeschränkter Eignung

- bewaldete Bergkuppen als wesentliche Elemente des Stadtbildes tw. bereits besiedelt
- starkes Vereinsleben in den Stadtteilen
- Sicherung vorhandener Qualitäten und Entwicklung durch umfangreiche Festlegungen von Maßnahmen im Landschaftsplan
- insgesamt »gut aufgestellt«
- Jugendherberge

Innere und äußere Vernetzung

- ÖPNV: gute Anbindung Innenstadt

Geh- und Radwege

- insgesamt gute Vernetzung mit Innenstadt und Nachbarorten

Lückenschlüsse erforderlich:

- entlang Bahn nach Coburg, Grub, Rossach
- zw. Löbelstein, Rögen und Cortendorf [Bausenberg]
- zw. Rögen und Neu- und Neershof
- zw. Seidmannsdorf und Ketschendorf

Ränder und Zäsuren

Grünzäsuren bzw. Restpuffer zwischen den Stadtteilen schützen – kein Zusammenwachsen, prüfen von Gehölzanpflanzungen:

- Grünzäsur zwischen Gemarkung und Coburg und Löbelstein
- Restpuffer zwischen den Stadtteilen Creidlitz und Ketschendorf
- Seidmannsdorf: keine weitere Bebauung der inneren Grünverbindung entlang des Ketschenbachs

Schwerpunktbildung / Ausstattung

- Unterversorgung in den dörflichen Stadtteilen: Seidmannsdorf, Rögen, Lützelbuch, Neu- und Neershof
- gute Versorgung in den Stadtteilen innerhalb des Siedlungsbandes an der Itz: Creidlitz, Ketschendorf
- Erhalt und Weiterentwicklung lokaler Infrastruktur, ggf. gemeinsam Rögen-Lützelbuch-Seidmannsdorf

Baustrukturen im Inneren

Dörfliche Stadtteile

- Ortskerne dörflich / gemischt
- Baulücken-Potentiale: ca. 40 Wohnungen

Städtische Stadtteile

- Ortskerne gemischt

- in Ketschendorf Ortskern nicht mehr prägend
- Baulücken-Potentiale: ca. 50 Wohnungen in Ketschendorf und Creidlitz [hauptsächlich in aktuellen Baugebieten]



Abb. 13.3.9 Creidlitz

Mittel- und langfristige Entwicklung

1 - Dörfliche Stadtteile

Im Flächennutzungsplan sind für alle Stadtteile Außenentwicklungspotentiale dargestellt. In den dörflichen Stadtteilen besteht der verständliche Wunsch, durch weitere Baulandentwicklung die lokale Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren bzw. die Bevölkerungsstruktur zu verbessern.



Abb. 13.3.10 Creidlitz

Dies ist jedoch nur eine kurzfristige Maßnahme – da eine solche Entwicklung nicht

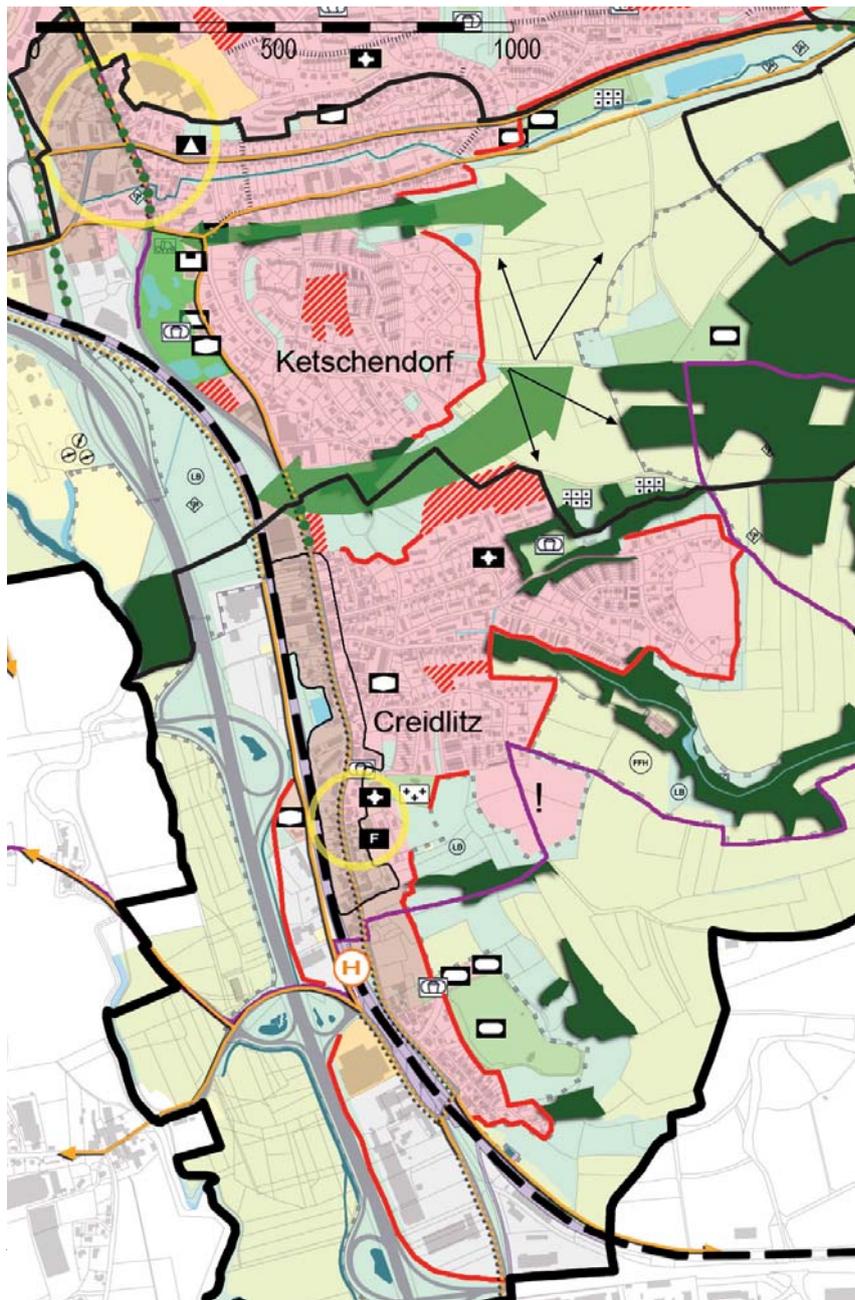


Abb. 13.3.11 Stadtbereichskonzept: Ausschnitt Ketschendorf, Creidlitz

uneingeschränkt fortzuführen ist [Bedarf, landschaftliche Restriktionen].
 In Kap. 6 Oberzentrum wird die fehlende Infrastruktur an öffentlichen Einrichtungen wie Grundschulen und die Unterversorgung im Bereich Einzelhandel bereits beschrieben. Eine Verbesserung der Situation kann durch die im Flächennutzungsplan dargestellten Potentiale nicht erzielt werden. Für Eigenentwicklung der Stadtteile sind die Flächen zu groß.

Im Sinne der Zielsetzung aus den Leitbildern, besonders Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Erhalt des Siedlungscharakters sind die Außenentwicklungsflächen nur sehr eingeschränkt geeignet [vgl. Kap. 9 Siedlungsstruktur S. 85]:

- Mühlleite, Neu- und Neershof [s. Abb. 13.3.6]
 - Hofleite und Stück, Lützelbuch [s. Abb. 13.3.7]
 - Flecken-Süd, Seidmannsdorf [s. Abb. 13.3.8]
- Diese Flächen sollen nur zum Teil entwickelt werden und sind Bestandteil der Handlungsreserve der Stadt.

Ziele:

- Erhalt des charakteristischen Siedlungscharakters als Dorf in der Landschaft
- Eigenentwicklung durch Abrundung der Ortslage und Innenentwicklung [Baulückenpotentiale]

2 - Städtische Stadtteile

- nur noch begrenzte Baupotentiale aufgrund der landschaftlichen Restriktionen im Osten und den verkehrlichen Restriktionen im Westen

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Reservefläche Sonnenhügel [s. Abb. 9.3.8] ist zum einen exponiert gelegen und weit hin sichtbar, zum anderen ist die Entwicklungsfläche stark isoliert vom eigentlichen Siedlungskörper. Die Fläche wird daher aus städtebaulicher Sicht negativ bewertet und ist kein weiterer Bestandteil der Stadtentwicklung [vgl. Kap. 9 Siedlungsstruktur S. 85]. Die Bergkuppen sollen als wesentliches Element des Stadtbildes von Bebauung freigehalten werden.

Wohnungszielzahlen

Potential: 295 Wohnungen
 Ziel: 120 Wohnungen

	Minimum		Ziel
▪ Ketschendorf:	20	-	35
▪ Creidlitz:	20	-	40
▪ Seidmannsdorf:	10	-	20
▪ Lützelbuch:	5	-	10
▪ Rögen:	5	-	10
▪ Neu- und Neershof:			5



Abb. 13.3.12 Creidlitz, Blick von Westen – rote Hervorhebung von Flächen mit städtebaulichen Ausschlusskriterien



Abb. 13.3.13 Ketschendorf, Blick von Süden

13.4 Stadtbereich Coburg West Stadtteile Scheuerfeld - Wüstenahorn

Strukturmerkmale [Bestand]

0. Allgemein	Scheuerfeld	Wüstenahorn
Einwohner 8.7.2007:	2.341	1.771
Fläche:	483 ha	123 ha
Entfern. Innenstadt:	2 - 4 km	1,5 - 3,5 km
Siedlungscharakter:	Vorort	Städtisches Wohnviertel

1. Natur und Landschaft

Schutzgebiete:	Landschaftsschutzgebiet 2 Sandberg
Geschützte Landschaft:	Landschaftsbereich [LB] 3 Drei Hügel [Feldgehölz], LB 9 Hofbräugrund [Grünzug] Landschaftsbereich 19 Tiefer Graben [Feuchtgebiet]
Entwicklung:	Maßnahmen in / an vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebieten 7 u. 8 Entwicklung Grünzug mit Wohnbauflächen

2. Wirtschaft

Gewerbe:	Scheuerfeld: kleinteiliges Gewerbe im GE-Gebiet und entlang Nikolaus-Zech-Straße / Küregrund
Handel / Dienstleist.:	Scheuerfeld: kleinteilige Versorgung Nikolaus-Zech-Straße / Küregrund; Wüstenahorn: Wirtsgrund

3. Bevölkerung und Wohnungsbau

Einwohnerentwicklung gesamt und nach Altersgruppen

Jahr	1994	2003	2007	Prognosen 2003-20	
				Variante 1	Variante 3 [Ziel]
Scheuerfeld	2.202	2.454	2.341	-1%	+2%
Wüstenahorn	2.071	1.898	1.771	-3%	+10%
Coburg gesamt	42.920	42.180	41.282	-10%	-5%

[Daten der Stadt / Kleinräumige Bevölkerungsprojektion 2003-2020: MODUS]

Potential Wohnungsbau	Σ WE	Baulandkataster [baureif]		Potentiale ISEK		
		Baulücken	Baugebiete	Stadtumbau	sonst. FNP-Reserve	Neausweisung
Scheuerfeld	170	30	0	10	115	15
Wüstenahorn	125	10	0	115	0	0

4. Öffentliche Einrichtungen

Grundschulen

Schüler/Klassen 2007/08	Perspektive bis 2013
GS Scheuerfeld: 112 / 4	konstant
Wüstenahorn:	Versorgung durch nahe Melchior-Franck-Schule

Kindertagesstätten

Kindergarten	Krippe	Hort [Stand 2004]
Scheuerfeld: 74 Plätze	-	-
Wüstenahorn: 175 Plätze	-	-

Sonstige Öffentliche Einrichtungen

Einrichtungen:	Jugendzentrum, Jugendtreff, Kirchliches Gemeindehaus mit Jugendtreff, Alten- und Pflegeheim, Sporthalle, 2 Ortsfeuerwehren
Freiraum:	3 Vereins- / Schulsportanlagen, Tennisanlage, Schießsportanlage, 3 Bolzplätze 5 Kleingartenanlagen

5. Verkehr

Kfz-Verkehr:	Ortslagen weitgehend ohne Durchgangsverkehr Entfernung A73: 4,5 - 7 km
Öffentlicher Verkehr:	Entfernung Bahnhof: 2 - 3 km Bus: Siedlungsgebiet gut an Innenstadt angebunden [3 Hauptlinien], aber keine direkte Verbindung Scheuerfeld-Wüstenahorn
Geh- und Radwege:	geplant [VEP]: entlang Judenberg bis Innenstadt

Städtebauliche Analyse und Entwicklungsziele

- ländlicher Raum / reizvolle Landschaft
- gute Anbindung Innenstadt
- umfangreiches Sport- und Freizeitangebot
- starkes Vereinsleben
- Naherholungsqualitäten vorhanden – noch ausbaufähig [z.B. Wolfgangsee]
- insgesamt gute Vernetzung mit Innenstadt und Nachbarorten, Bundesstraße 4 bildet jedoch Barriere zur Innenstadt

Scheuerfeld

- eigenständiger Siedlungsraum
»hinter den Bergen«
- Siedlungscharakter eher landschaftlich dominiert



Abb. 13.4.1 Scheuerfeld: Blick von Nord-Westen



Abb. 13.4.2 Wüstenahorn: Blick von Süden

- historische Entwicklung als Straßendorf – heute an Mischbaufläche entlang Nicolaus-Zech-Straße im FNP ablesbar
- dörfliche Struktur bereits durch verstärkte Siedlungstätigkeit überformt
- Mischung als Qualität: Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Nahversorgung
- kleinteiliges Gewerbe mit gesamtstädtischer Ausrichtung im Norden
- Außenlieger: Vogelherd, Ernstfarm, Schloss Eichhof
- Reserven im FNP: größere zusammenhängende Entwicklungsflächen im Süden von Scheuerfeld
- Sicherung vorhandener Qualitäten und Entwicklung durch umfangreiche Festlegungen von Maßnahmen im Landschaftsplan

Wüstenahorn

- landschaftlich reizvolle Lage am Wolfgangsee
- kostengünstiges Wohnen in einfacher Substanz neben hochwertigen Wohnlagen
- Scheuerfelder Straße: Tor nach Scheuerfeld
- starke Identifikation der Bewohner mit dem Stadtteil – kleinräumiger sozialer Zusammenhang

Innere und äußere Vernetzung

Scheuerfeld

- Ziel Geh- und Radwege: verbesserte Anbindung Innenstadt über Judenberg [Lückenschluss]

Ränder und Zäsuren

- Ziel: Grünstäure zwischen Scheuerfeld [Baugbiet Ölsch] und Wüstenahorn erhalten, um das Zusammenwachsen der Stadtteile zu vermeiden: Waldentwicklung

Scheuerfeld

- Ziel: innere Grünverbindung zur öffentlichen Mitte auch als Weg ausbilden

Schwerpunktbildung / Ausstattung

- gute Nahversorgung
- keine Einrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung

Scheuerfeld: Grundversorgung entlang Nicolaus-Zech-Straße mit

- öffentlichen Einrichtungen
- Handel und Dienstleistungen
- Handwerk [z.T. auch im Gewerbegebiet]

- Sportschwerpunkt zw. Grundschule und Siedlung Vogelherd

Wüstenahorn: Grundversorgung am Wirtsgrund, z.T. im Quartier

- öffentliche Einrichtungen
- Handel und Dienstleistungen
- Ziel: Erhalt und Weiterentwicklung lokaler Infrastruktur, ggf. in Kooperation [u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule vor Ort, Gastwirtschaft als Treffpunkt]

Baustrukturen im Inneren

Scheuerfeld

- Ortskern ist dörflich gemischt
- Baulückenpotentiale vorhanden

Wüstenahorn

- Ortskern nicht mehr prägnant ablesbar
- Baulückenpotential begrenzt [hauptsächlich Hutholzweg]
- Ziel: Attraktivierung als Wohnstandort durch qualitative Entwicklung des Wohnangebots und des Wohnumfeldes



Abb. 13.4.3 / 13.4.4 Scheuerfeld

Leitprojekt

Soziale Stadt: Wüstenahorn

Aufgaben dabei sind:

- Neugestaltung des Wohnumfeldes mit Spiel- und Freiflächen, Naherholung
- Modernisierung und Ersatz von Gebäuden
- Wohnungsneubau: 100 Wohnungen
- Nahwärmenetz – Gesamtverbund / Einsatz regenerativer Energie
- Ausbau der Naherholung
- soziale Integration: Verstärkung soziales Management

Mittel- und langfristige Entwicklung

Scheuerfeld

umfangreiche FNP-Reserven vorhanden:

- Baugebiet Ölsch weitgehend abgeschlossen
- ca. 20ha weitere Wohnbauflächen im Süden: südlich Ölsch [Verbindung mit Wüstenahorn], Mittelberg / Röthen / Nasse Eller
- Mischbaufläche Quiresäcker: Kleingewerbe und Wohnen

Die Realisierung sämtlicher Reserven im Flächennutzungsplan würde einerseits das Ortsbild von Scheuerfeld stark überformen und andererseits die innenstadtnahen Lagen schwächen. Prägend für das Ortsbild ist die eigenständige Lage – umgeben von Hügeln, die den Ort von der eigentlichen Kernstadt trennen. Zwischen Scheuerfeld und Wüstenahorn ist eine prägnante Grünstreife vorhanden. Sie sollte zwingend erhalten bleiben. Die Realisierung der südöstlichen Flächenreserven [südlich Ölsch] wäre in diesem Sinne kontraproduktiv. Scheuerfeld soll sich nicht zur Vorstadt entwickeln, sondern vielmehr seinen eigenständigen Charakter als Vorort und die Landschaftsbezüge pflegen. Die südöstlichen Flächen sind daher kein Bestandteil der Stadtentwicklung.

Ziele

- Erhalt der charakteristischen Siedlungsstruktur Straßendorf und Siedlung in der Landschaft [vgl. Abb. 9.2.10 Flächen mit städtebaulich / fachplanerischen Ausschlusskriterien: Röthen, Nasse Eller, Ölsch-Erweiterung]
- Abrundung der Ortslage und Innenentwicklung zur Sicherung der vorhandenen Grundschule
- alternatives langfristiges Potential zur Außenentwicklung: östlich Marterweg



- kontinuierliche Baulandentwicklung in Abstimmung mit der Sicherung der Infrastruktur [Vermeidung von Schüben]

Wüstenahorn

- Außenentwicklung abgeschlossen, da keine Entwicklungsflächen

Wohnungszielzahlen

Potential: 295 Wohnungen
Ziel: 210 Wohnungen

	Minimum	Ziel
▪ Scheuerfeld:	40	- 100
▪ Wüstenahorn:	100	- 110

Abb. 13.4.5 / 13.4.6 Wüstenahorn

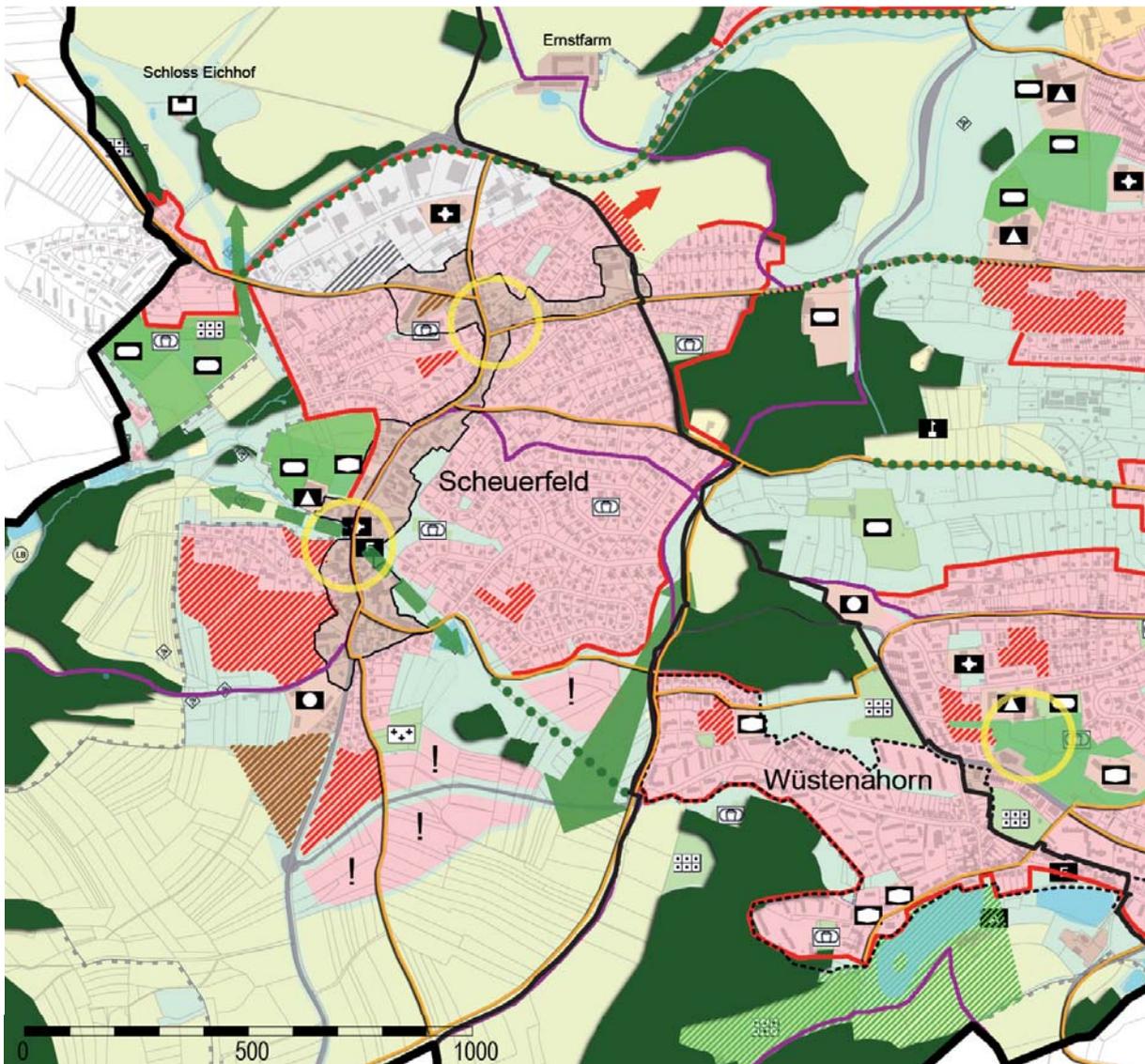


Abb. 13.4.7 Stadtbereichskonzept Coburg West: Scheuerfeld - Wüstenahorn

14 Erläuterungen und Methodik Einzelhandel

14.1 Bestimmung des Einzugsgebietes und des Umsatzpotentials

Das Einzugsgebiet für den Einzelhandel, das bindungsfähige Konsumentenpotential und damit auch das mögliche Umsatzpotential der Stadt Coburg wurde mit einem computergestützten Simulationsmodell berechnet.

Das von der CIMA GmbH angewandte Verfahren zur Abgrenzung des Marktgebietes basiert auf den Untersuchungen von Huff [»Defining and Estimating a Trading Area«]. In diesem Modell wird für jeden Postleitzahlbereich im Einzugsgebiet die Wahrscheinlichkeit ermittelt, mit der ein Verbraucher aus diesem Bereich eine Einkaufsfahrt zum Untersuchungsort unternimmt. Ziel des Modells ist die Berechnung des bindungsfähigen Konsumentenpotentials und damit auch des möglichen Umsatzpotentials für den Einzelhandel. Das Modell wird für Lebensmittel, Waren des kurz-, des mittel- und des langfristigen Bedarfsbereiches getrennt berechnet und berücksichtigt die unterschiedlichen Einzugsgebiete in diesen Sortimentsbereichen.

Einflussgrößen für die Berechnung des Einzugsgebietes sind:

- geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen [Messungen der Wegezeiten] zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im Einzugsbereich,
- Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen am jeweiligen Einzelhandelsumsatz,
- einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Postleitzahlbereichen.

Das einzelhandelsrelevante Umsatzpotential leitet sich ab aus:

- der Attraktivität der Konkurrenzorte,
- der Erreichbarkeit der Konkurrenzorte,
- der Einwohnerzahl im Einzugsbereich,
- den Kaufkraftverhältnissen im Einzugsbereich,
- den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben pro Kopf und Jahr,
- der unterschiedlichen Distanzempfindlichkeit und Ausgabebereitschaft für kurz-, mittel- und langfristige Güter.

In das Simulationsmodell wurden neben der Stadt Coburg weitere 126 Postleitzahlbereiche einbezogen.

Das tatsächliche Einzugsgebiet umfasst diejenigen Postleitzahlbereiche, aus denen ein nennenswerter Anteil der verfügbaren **einzelhandelsrelevanten Kaufkraft** [mindestens 10 %] realistischerweise nach Coburg fließen kann.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$Kk[CO] / E[CO] * 100$$

Dabei ist:

$Kk[CO]$ = Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Coburgs in % der einzelhandelsrelevanten Gesamtkaufkraft Deutschlands

$E[CO]$ = Einwohnerzahl Coburgs in % der Einwohnerzahl Deutschlands

Durch diese Berechnung wird, unabhängig von der Größe der Stadt, das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt bestimmt.

Charakteristisch für **Lebensmittel** und den sonstigen **kurzfristigen Bedarf** [Arzneien, Drogerieartikel, Zeitschriften, Blumen, ...] ist, dass vergleichsweise häufig kleine Mengen eingekauft werden und ein dichtes Netz von Verkaufseinrichtungen auch in kleineren Ortschaften die Erledigung zahlreicher Einkäufe ermöglicht.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** [Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, ...] sowie im **langfristigen Bedarfsbereich** [Möbel, Hausrat, Elektrogeräte, Uhren, Optik, Fahrräder, ...] befinden sich

Versorgungseinrichtungen in der Regel in den größeren zentralen Orten. Einkäufe werden häufig mit dem Auto durchgeführt und sind seltener als im kurzfristigen Bereich. Dem Einkauf geht in der Regel auch ein intensiverer Auswahl- und Vergleichsprozess voraus. Die ausgegebenen Beträge pro Einkauf sind dabei erheblich höher.

Grundlage für die Potentialberechnung im Einzelhandel sind die jährlichen **Verbrauchsausgaben** pro Kopf der Bevölkerung. Hierzu liegen Daten vor, die

14.2 Erhebung des Einzelhandelsangebotes

aus umfangreichem, sekundärstatistischem Material, Eigenerhebungen im Rahmen von Standortanalysen und Betriebsberatungen resultieren. Keine Berücksichtigung finden dabei die Verbrauchsausgaben für Kraftfahrzeuge, Landmaschinen, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse. In Abzug gebracht ist der Anteil des Versandhandels an den Verbrauchsausgaben, sodass nur der Pro-Kopf-Verbrauch, der im stationären Einzelhandel realisiert wird, in die Berechnungen eingeht. Jeder Person, vom Baby bis zum Greis, steht entsprechend dieser Verbrauchsausgaben-Ermittlung pro Jahr ein Betrag in Höhe von 5.376 Euro für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung. Davon entfallen 39,9 % auf Lebensmittel, 14,2 % auf Güter des sonstigen kurzfristigen Bedarfs, 17,4 % auf mittelfristig nachgefragte Waren und 28,6 % auf Ausgaben für Güter des langfristigen Bedarfs.

Die **Umsatzpotentiale** in den einzelnen Warengruppen ergeben sich aus dem Produkt der [rein rechnerisch] gebundenen Einwohner und den Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben. Unter der Berücksichtigung branchenspezifischer Verkaufsflächenproduktivitäten [Flächenleistungen] lassen sich schließlich aus den Umsatzpotentialen die erforderlichen Verkaufsflächen ableiten.

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Bestandsaufnahme aller existierenden Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebes ist dabei die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden kann. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgte nach folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebes
[Innenstadt, Außenbereich, Stadtteile],
- Branche,
- Betriebstyp,
- Verkaufsfläche des Betriebes.

Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments. Handelt es sich um Betriebe mit mehreren Sortimentsbereichen [z.B. Warenhäuser, SB-Warenhäuser], so wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche im betreffenden Untersuchungsort eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen.

Nicht zum Einzelhandel werden der Handel mit Kraftfahrzeugen und der Brennstoffhandel gezählt. Tankstellen-Shops werden jedoch aufgrund ihrer zunehmenden Bedeutung aufgenommen. Reinigungen, Reisebüros, Videotheken und Autovermietungen zählen zu den Dienstleistungsbetrieben, Friseure, Schneidereien und Schuhmacher sind zum Handwerk zu rechnen. Apotheken, Optiker, Bäcker und Metzger werden dagegen zum Einzelhandel gezählt, da hier die Handelsfunktion im Vordergrund steht.

Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an den Kriterien Bedienungsform, Preisniveau, Sortimentstiefe und -breite sowie Verkaufsfläche. Als Verkaufsfläche wird der Verkaufsraum ohne sonstige Nebenflächen wie Lagerräume, Verwaltungsräume, Werkstätten etc. erfasst.

Unterschieden werden schließlich die folgenden Standorttypen:

- **Innenstadt:** innerhalb der Innenstadt werden vier Lagekategorien unterschieden: Die 1A-Lage umfasst den Bereich der höchsten Passantenfrequenz und der

höchsten Einzelhandelsdichte, die 1B-Lage sowie die 1C-Lage stellen Abstufungen der Lagequalität dar, allen weiteren innerstädtischen Einzelhandelslagen wird keine spezielle Lagebezeichnung zugewiesen [»sonstige Innenstadtlage«].

- **Integrierte Lagen sonstige Stadt und Stadtteile:** alle integrierten Lagen

[Innenstadtrandlagen, Wohngebiete, Ortsteile] außerhalb der Innenstadt,

- **Nicht integrierte Lage:** alle nicht integrierten Lagen [das bedeutet autoorientierte Standorte, nicht von Wohngebieten umgeben, periphere Stadtrandlage, z. T. sogenannte »Grüne Wiese«, Gewerbegebietslagen].

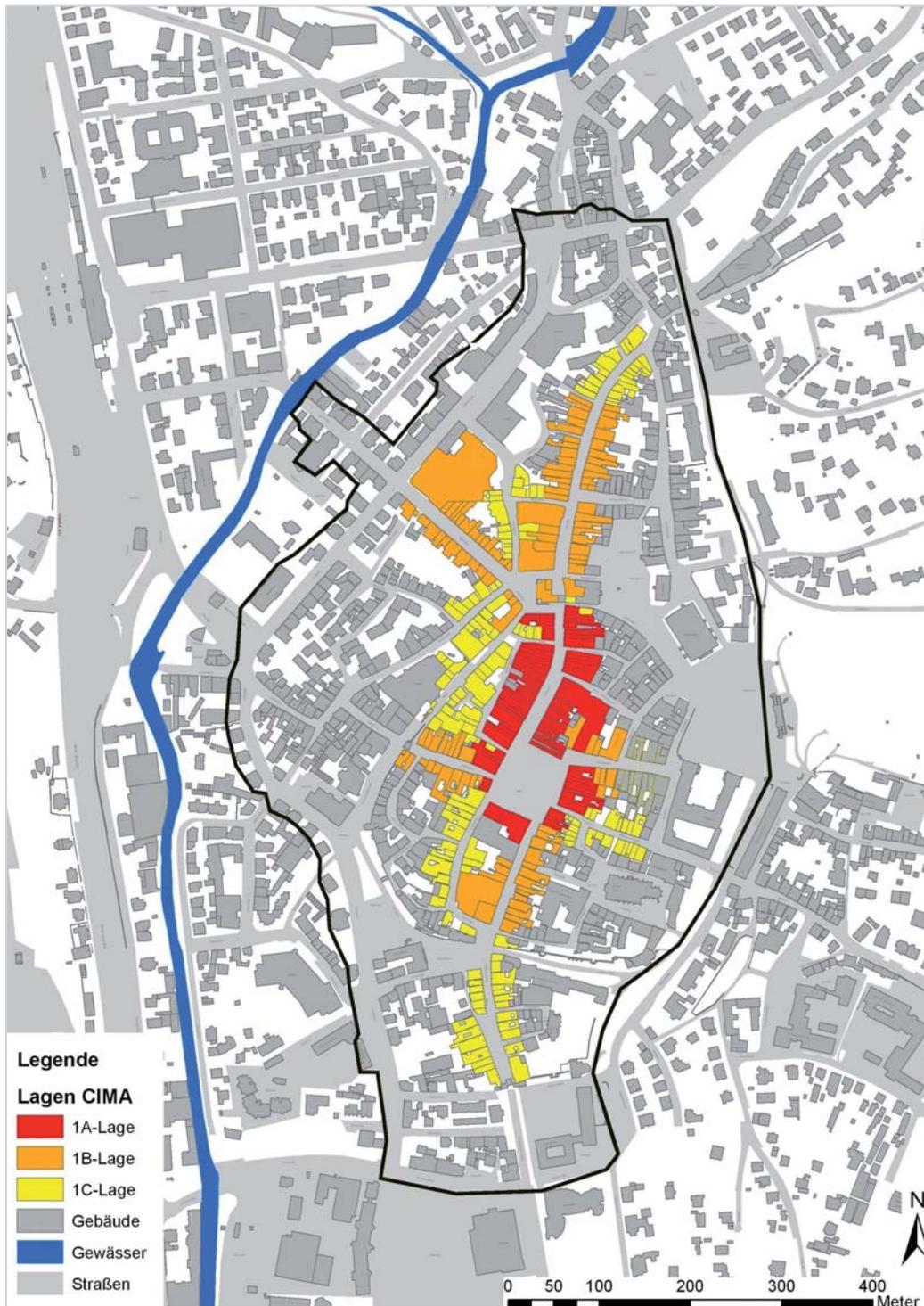


Abb. 14.2.1 Lagen-Abgrenzung [Quelle: CIMA GmbH, 2009]

Lageabgrenzung Innenstadt

[s. Abb.14.2.1]

Die schwarze Linie stellt die Innenstadtbegrenzung dar. Alle innerhalb dieser Begrenzung gelegenen Grundstücke werden zur Innenstadt gezählt. Alle außerhalb der Innenstadtbegrenzung liegenden Bereiche gehören zu den integrierten Lagen, solange sie im zusammenhängend bebauten Bereich liegen.

Zu den nicht integrierten Lagen gehört z.B. der Bereich Lauterer Höhe.

Wir unterscheiden zwischen folgenden Einzelhandels-Betriebstypen:

Fachgeschäft

Sehr unterschiedliche Verkaufsflächen-größen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice [als Filialisten sind z.B. Benetton, Bijou Brigitte oder Fielmann zu nennen].

Fachmarkt

Meist großflächiges Nonfood-Fachgeschäft [Ausnahme: Getränkemarkte] mit bestimmtem Branchenschwerpunkt, mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, oft knappe Personalbesetzung [z.B. OBI, Vögele, Media-Markt, Deichmann, ARO-Teppichwelt]. Fachmarktzentren vereinen zahlreiche unterschiedliche Fachmarkt-konzeptionen unter einem Dach oder auch in offener Bauweise.

Shopping-Center

Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe meist unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung. Errichtung häufig aufgrund zentraler Planung. Oft werden bestehende Einkaufszentren auch weiterentwickelt und vergrößert, mit der Folge, dass sich eine gravierende Veränderung der Wettbewerbssituation ergeben kann [z.B. Olympia-Einkaufszentrum in München, Rotmain-Center in Bayreuth].

Supermarkt

Ca. 400 bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, ab 800 m² Verkaufsfläche bereits höherer Nonfood-Anteil: Umsatzanteil ca. 10 - 15 %, Flächenanteil ca. 20 - 30 % [z.B. Rewe, Edeka].

Lebensmittel-Discounter

Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 300 und 1.000 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl, meist ohne Bedienungsabteilungen, preisaggressiv, zunehmender Nonfood-Umsatzanteil [z.B. Aldi, Lidl, Norma].

Verbrauchermarkt

Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche stark ansteigender Flächenanteil an Nonfood-Abteilungen [Gebrauchsgüter], Nonfood-Umsatzanteil ca. 20 - 40 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 30 - 60 % [z.B. Kaufland].

SB-Warenhaus

Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung [Umsatzanteil i.d.R. über 50 %] umfangreiche Nonfood-Abteilungen: Nonfood-Umsatzanteil ca. 35 - 50 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 60 - 75 %. Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen [z.B. Globus].

Warenhaus

In der Regel Verkaufsfläche über 3.000 m², in zentraler Lage, meist mit Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment, hier überwiegend Vorwahlsystem und Bedienung [z.B. Karstadt, Kaufhof].

Kaufhaus

In der Regel Verkaufsfläche über 1.000 m², in zentraler Lage, breites, tiefes Nonfood-Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt, z.B. Textil oder Möbel [z.B. C&A, H&M, K+L Ruppert bzw. Segmüller, XXX-Lutz].

15 Zusammenfassung

Entwicklungsleitlinien [s. S. 60 ff.]

- Position Coburgs im Raum stärken
- Integration: Gestaltung von vollständigen Lebenswelten
- Handlungsfähigkeit: Entwicklungsalternativen für die Politik

Oberzentrum [s. S. 64 ff.]

Gefühlte Großstadt: Stärkung der städtischen Strukturen

Ziele

- oberzentrale Funktionen stärken
- Zentrale-Orte-Konzept der Region abbilden
- Grundversorgung sichern

Leitprojekt

- aktive Stadt- und Ortsteilzentren: Stadtteilladen Hörnleinsgrund

Wirtschaft [s. S. 72 ff.]

Wachsende Wirtschaft Coburg:

Entwicklungsraum für starke Unternehmen

Ziele

- Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Förderung, Bildung und Profilierung der bestehenden Wachstumskerne
- Qualifizierung von Arbeitskräften
- Angebot vielfältiger Wirtschaftsstandorte mit eigenständigem Profil
- Entwicklung und Ausbau von Gewerbe
- Entwicklung Dienstleistungsschwerpunkt an B 4, Bahn und Itz
- Erhalt, Pflege und Weiterentwicklung der Innenstadt als attraktiver, überörtlich bedeutsamer Schwerpunkt für Handel und Dienstleistungen

Entwicklung Einzelhandel

- vorhandene Pole / Magnetbetriebe sichern
- Stärkung Coburgs als Einzelhandelsstandort
- mittelalterliche Vorstädte für Wohnen, Handel und Gastronomie qualifizieren

Leitprojekte

- Band für Wissenschaft, Technik und Design
- Stadtumbau: Steinwegvorstadt
- Sanierungsgebiet: Ketschenvorstadt

Kultur, Bildung und Gesellschaft [s. S. 84 ff.]

Coburg als Fokus einer lernenden

Region: Kinder und Ältere als Indikatoren für eine lebenswerte Stadt

Ziele

- Lebensraum Coburg als Grundlage sozialen Zusammenhangs entwickeln

- Aufbau einer kommun. Bildungslandschaft
- Weiterentwicklung Coburgs als Hochschulstadt
- Coburg als Kulturstadt in der Region und im internationalen Raum weiterentwickeln
- Chancengleichheit und Teilhabe
- Verbesserung des Energiehaushaltes und des Klimaschutzes

Siedlungsstruktur [s. S. 102 ff.]

Moderne »Residenzstadt« Coburg:

Qualifiziertes Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen

Ziele

- Entwicklung der verschiedenen Stadtteile entsprechend ihrem Siedlungscharakter und den damit verbundenen Zielen und Aufgaben [städtebauliches Ziel]
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung [politisches Ziel]
- Entwicklung eines vielfältigen Angebots an Wohnformen [qualitatives Ziel]
- Umsetzung der neuen Strategie an verschiedenen Modellprojekten und für Öffentlichkeit erfahrbar machen [strategisches Ziel]

Leitprojekt

- Soziale Stadt: Wüstenahorn [Modernisierung Nachkriegsersatzbauten]
- Energieeinsparung und rationelle Energieverwendung DEMO: Neues Energiekonzept für das Wohngebiet DEMO einschließlich Medienversorgung
- Stadtumbau: Brauhof [modernes Wohnen direkt an der Innenstadt, direkt am Festungsberg]

Freiraumentwicklung [s. S. 124 ff.]

Stadt in märchenhafter Landschaft:

Kultur, Stadt und Landschaft als ökologische Lebensgrundlage

Ziele

- Grünzäsuren - Freiflächen als wesentliche Gliederung des Stadtkörpers erhalten und entwickeln
- Einbindung der Freiräume in ein gesamtstädtisches Freiraumkonzept und Stärkung des Grünzusammenhangs
- Gestaltung eines hochwertigen Wohnumfeldes durch dezidierte Gestaltung und Kultivierung
- Coburg als Stadt an der Itz erlebbar machen
- Weiterentwicklung der Naherholung in der Landschaft

- Betonung des historischen Stadtgrundrisses
- Landschaft als touristisches Element entwickeln
- Entwicklung Sport

Innenstadt [s. S. 104 ff.]

Lebendige Innenstadt: Stadtbild als Träger der Identität Coburgs

Ziele

- A. Grünzusammenhang
- Vernetzung und Gliederung des Stadtkörpers über grüne Stadträume
 - Freiraumvernetzung: Ausbildung eines grünen Rahmens
 - Ablesbarkeit des historischen Stadtgrundrisses [Altstadtkern]
- B. Einbindung in das Verkehrsnetz
Einordnung Verkehr in den gegebenen Stadtraum: verträgliches Miteinander aller Funktionen, Umgestaltungen jeweils unter Abwägung der einzelnen Nutzungsansprüche
- Stärkung des innerstädtischen Zusammenhangs: integrative Gestaltung der öffentlichen Räume
 - Haupteerschließung mit den Parkhäusern Zinkenwehr, Post und Mauer von Westen
 - östliche Erschließung aufgrund der vorhandenen Raumsituation und des hohen geschichtlichen Anspruchs untergeordnet und nicht durchgängig
- C. Feinteiliges Wegenetz
- feinteiliges, für Fußgänger optimiertes Wegenetz ausbilden
 - zwei wesentliche Nord-Süd-Verbindungen für Radfahrer qualifizieren
- D. Handel und Tourismus
Profilierung von Teilbereichen für Handel und Tourismus
- Handels-Achse:
Inneres Ketschentor - Markt - Spitaltor
 - Netz und Pole:
klare Nord-Süd-Ausrichtung der Einzelhandelslagen
 - Touristische Achse:
Hofgarten - Schloßplatz - Markt - Ketschengasse
 - Stärkung der Einzelhandlungsfunktion [Oberzentrum]: Profilierung von Teilbereichen für Handel und Tourismus
 - Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt verträglich gestalten: Stärkung des Wohnens durch qualitative Aufwertung

Beschluss Stadtrat vom 11.12.2008

[Auszug]

1. Der Stadtrat nimmt die Präsentation der Ergebnisse sowie die Ausführungen des Büros für Städtebau Prof. Walter Ackers, Braunschweig und der CIMA Beratung + Management GmbH, München zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept [ISEK] vom 11.12.2008 zustimmend zur Kenntnis.
2. Die Stadt Coburg billigt und beschließt das vom Büro für Städtebau Prof. Ackers, Braunschweig in Kooperation mit CIMA Beratung + Management GmbH, München erstellte Integrierte Stadtentwicklungskonzept [ISEK] Coburg »Werte und Wandel« gemäß Ratsvorlage vom 11.12.2008. [...]
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die in diesem Stadtentwicklungskonzept enthaltenen Entwicklungsleitlinien und Leitbilder zu beachten und weiterzuentwickeln. Die Verwaltung wird beauftragt, insbesondere folgende Leitprojekte umgehend in Angriff zu nehmen [...]
4. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept bildet die Basis für Überarbeitungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Coburg sowie für Anpassungen von Bebauungsplänen, die dem Entwicklungsziel widersprechen.
5. Die weiteren Handlungsempfehlungen werden von der Stadt Coburg gemeinsam mit den jeweils betroffenen Akteuren und Institutionen weiterverfolgt, sowie je nach Haushaltslage vom Stadtrat beschlossen und realisiert.
6. Über die realisierten Maßnahmen und deren Wirkung [Monitoring / Evaluation] ist dem Stadtrat jährlich zu berichten. Eine jährliche Vorschau auf die in den Folgejahren beabsichtigten Maßnahmen ist rechtzeitig zu den Haushaltsberatungen vorzulegen. Das Entwicklungskonzept wird nach Ermessen fortgeschrieben.

Quellen

Allgemein / sektorübergreifend

- MODUS - Institut für angewandte Wirtschafts- und Sozialforschung, Methoden und Analysen: Kleinräumige Bevölkerungsprojektion für die Stadt Coburg, Teilbericht 1 und 2
- Bertelsmann-Stiftung: Demographiebericht 2005 [www.wegweiserdemographie.de]
Demographiebericht 2008 [www.wegweiser-kommune.de]
- Planungsgruppe Trias: Raumordnerisches Entwicklungskonzept, 2001
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Struktur, Verkehr und Technologie: 15. Raumordnungsbericht [www.landentwicklung.bayern.de]
- Bayrisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand September 2006
- Freistaat Thüringen, Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Medien: Landesentwicklungsplan Thüringen, 2004
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-West: Regionalplan Oberfranken West, 1999
- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Statistik-Kommunal 2006
- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Veröffentlichungen 2007
- Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege: Denkmäler in Bayern, Band IV.48,
Peter Morsbach u. Otto Titz: Stadt Coburg, Karl M. Lipp Verlag, München, 2006
- AG Jürchott-Diener / GMA: Raumordnerisches Entwicklungskonzept, Coburg - Dörfles-Esbach - Rödental - Neustadt b. Coburg - Sonneberg, Oktober 2001
- Stadt Coburg: Bodenrichtwertkarte für das Stadtgebiet Coburg, Stand Dezember 2006
- Stadt Coburg: Rechtsverbindliche Bebauungspläne / Vorhaben- und Erschließungspläne , Stadt Coburg, Stand 2007
- Stadt Coburg: Flächennutzungsplan 1977-79
- Stadt Coburg: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 2000, Änderungen 2002 / 2003
- Stadt Coburg: Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan, Stand Mai 2003
- Stadt Coburg: Flächennutzungsplan 1977, letzte Änderung 1979
- Stadt Coburg: Digitale Stadtkarte
- Stadt Coburg: DTK 50
- Stadt Coburg: Orthophoto Coburg
- Stadt Coburg: Topographisches Modell der Stadt Coburg
- Lokale Agenda 21 Coburg: Nachhaltigkeitsbericht 2006
- Stadt Coburg: Nachhaltigkeitsbericht Coburg 2006
- Thomas Will, Thomas Valena: Stadt und Topographie, Ernst & Sohn Verlag, 1990
- Stadtplanungsamt Coburg: Arbeitsbericht 1990 - 2000, Stand Mai 2001

Oberzentrum

- Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein: MarktTreff – Lebendige Marktplätze im ländlichen Raum, Handbuch, Konzept und Realisation: ews group gmbh, Lübeck / Stand Oktober 2006
- NIK - Neues Innenstadtkonzept, Coburg findet innen statt [www.neues-innenstadt-konzept.de]
- Büro Architektur + Städtebau, Prof. Dr.-Ing. Kurt Brey: Coburg, Südliche Innenstadt, Stadtraumanalyse, Planungsleitbild, April 2007
- Institut für immobilienwirtschaftliche und urbane Beratung, Hamburg: Kaufkraft- und Verträglichkeitsanalyse Fachmarktzentrum »Lauterer Höhe« in Coburg, Ergebnisbericht, Februar 2008
- Stadt Coburg: Lauterer Höhe, Städtebaulicher Strukturplan, Bebauung-Landschaft-Verkehr, Dezember 2003
- CIMA Stadtmarketing GmbH: Praxistipps zur Standortbelebung, 2006

Wirtschaft

- Wirtschaftsförderungsgesellschaft Stadt Coburg mbH: Wirtschaftsraum Coburg, Daten und Fakten 2007/2008
- Harald Eichhorn: Machbarkeitsstudie Postgelände, Steinweg, Kaufhof, 2006
- GMA: Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk sowie ausgewählte Komplementärnutzungen in der Stadt Coburg, 2005
- IW Consult GmbH Köln: Vorsprung Bayern, Die Zukunft bayerischer Regionen, 2007

Stadt Coburg: Bebauungsplan Lauterer Höhe, Stand 15.10.2003 [Änderung 17.03.2004]

Stadt Coburg: Der Coburger Grundstücksmarkt, 2007

BBE!CIMA!MB_Research 2008

Eurohandelsinstitut EHI, Köln 2007 / 2008

Kultur, Bildung und Gesellschaft

Stadt Coburg: Fortschreibung Schulentwicklungsplan der Stadt Coburg, Stand Oktober 2007

Stadt Coburg: Bildungsstandort Coburg, Konzept zum Aufbau einer kommunalen Bildungslandschaft

Stadt Coburg: Schulsprengelaufteilung nach Einzugsgebieten, gemäß Beschluss des Kultur- und Schulsenates
Stand 19.07.2006

Stadt Coburg: Spielplan, Stand April 2006

Stadt Coburg: Alten- und Pflegeheime in Stadt und Landkreis Coburg, Stand 2006

MODUS - Institut für angewandte Wirtschafts- und Sozialforschung, Methoden und Analysen: Altenhilfeplan für die Stadt Coburg

Malcher, Unternehmensberatung und Richter Beratung: Kulturentwicklungsplan Coburg 2010, Stand November 2001

MODUS - Institut für angewandte Wirtschafts- und Sozialforschung, Methoden und Analysen:

Kindertagesbetreuung in der Stadt Coburg, Teilbericht 1 und 2

Deutscher Wetterdienst, Wetteramt München: Amtliches Gutachten über das Klima der Stadt Coburg, Stand Juni 1994

Büro Fraxinus GbR, Mömbris: Flechtenkartierung zur Beurteilung der Luftqualität in Coburg und Umgebung, Wiederholungsuntersuchung 2007

Siedlungsstruktur

Stadt Coburg: Baulandkataster Stadt Coburg, 01.07.2008

Planwerk Büro für Stadterneuerung: Bevölkerungsprognose 1994-2010. Handlungsleitfaden für die Stadt Coburg.
Stand Februar 1995

Gemeinnützige Wohnungsbau- und Wohnungsförderungsgesellschaft der Stadt Coburg:
Altstadtsanierung in Coburg. Eine Übersicht der Sanierungsgebiete I-VI seit 1972, Geschäftsbericht 2006

HVB Expertise UniCredit Group: Immobilienmarktübersicht, Stand Dezember 2005

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Coburg: Der Coburger Grundstücksmarkt 2007 - Bericht über das Jahr 2006

Otto Titz: Beiträge zur Denkmaltopografie Coburgs - Heft 4.1, Stand November 2006

Freiraum

Stadt Coburg: Kinderspielflächenversorgungsplan für die Stadt Coburg [Maßstab 1:10.000]

Stadtbauamt – Stadtplanung Coburg: Planungsbereich und Freizeitkonzept Goldbergsee, Stand 04.12.2007

Ingenieurbüro Köhler, Hof: Gew. I, Itz: Ermittlung und Festsetzung von Überschwemmungsgebieten im
Amtsbezirk des WWA Hof, Stand Juni 2003

Stadt Coburg: Markante Bäume im Hofgarten, Stand März 2007

Arbeitsgemeinschaft für Freiraumplanung und Gartendenkmalpflege, Bamberg: Schlosspark Falkenegg,
Entwicklungs- und Pflegekonzept, Stand März 1992

Arbeitsgemeinschaft Tautorat / Wiegel: Entwicklungs- und Pflegekonzept [M 1: 500], Stand Dezember 1992

Rolf Kirsch, Helmut Wiegel: Die Callenberger Garten- und Parkanlagen, Entwicklung, gegenwärtiger Zustand und
Zukunftsperspektiven, Stand 1991

WGF Werkgemeinschaft Freiraum, Nürnberg: Kulturhistorischer Rahmenplan Coburger Norden,
Erläuterungsbericht, Stand November 2001

Verkehr

Landratsamt Coburg, ÖPNV Stadt Coburg: 2. Nahverkehrsplan 2003-2008

BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung: Verkehrsentwicklungsplanung Stadt Coburg, 2006

R+T Topp, Skoupil, Huber-Erlar: Tiefgarage Schloßplatz Coburg, 2006



© Städtebau Prof. Ackers
© CIMA GmbH

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.

Es wurden Fotos, Grafiken und Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Die Quellen externer Inhalte wie Grafiken und Fotos wurden den Inhalten zugeordnet vermerkt oder in der Quellenangabe auf S. 150/151 vermerkt. Die Nutzungsrechte hierfür liegen dem Auftraggeber vor. Alle Fotos und Grafiken ohne direkte Quellenangabe sind durch das Büro für Städtebau Prof. Ackers erstellt.

Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko

gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt das Büro für Städtebau Prof. Ackers und die CIMA GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch das Büro für Städtebau Prof. Ackers und die CIMA GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei dem Büro für Städtebau Prof. Ackers und der CIMA GmbH in München.

Coburg sei Dank!

Mit dieser Broschüre schließen wir ein arbeitsreiches Jahr 2008 ab, in der wir die Stadt Coburg und ihre Menschen intensiv kennen lernen durften. Es hat uns Freude gemacht. Die ersten Eindrücke waren nicht verkehrt. Der Satz »Gefühlte Großstadt« hat sich für uns bestätigt, sodass wir damit weiterhin das städtische Lebensgefühl charakterisieren.

Aber auch meine folgende spontane Einschätzung muss ich nicht widerrufen: »Die Probleme Coburgs hätten andere Städte gerne als Lösung«. Natürlich haben wir eine Fülle von Aufgaben und Themen für die Zukunft dargestellt, aber zuvor konnten wir den Großteil der heutigen Strukturen und Qualitäten Coburgs, seiner Stadtteile bestätigen.

Fasziniert waren wir von der Offenheit und Herzlichkeit, mit der wir immer willkommen waren – und von der Intensität, mit der in Coburg um Jedes gerungen und gestritten wird. In dieser Anstrengung liegt offensichtlich eine Eigenart Coburgs. Werte und Wandel heißt letztlich: Selbsterkennen und Ringen um Erneuerung. Dies haben wir alle zusammen im letzten Jahr intensiv betrieben. Das Schöne an diesem Ringkampf war für uns das Ergebnis. Es gibt keinen Verlierer. Wir sind stolz darüber, dass am 18. Dezember 2008 der gesamte Rat der Stadt sich einstimmig zu dem gemeinsamen Ergebnis bekannt hat. Das ist keineswegs selbstverständlich.

Wir wissen genau, welche Erwartungen und Ängste mit einer derartigen »Revision« der Ziele verbunden sind. Für alle Beteiligten ist das eine echte Herausforderung. Für die Politik, die brisante Diskussionen fürchten, aber auch aushalten muss. Für die Verwaltung, die sich mit ihrer Arbeit preisgeben und der kritischen Betrachtung stellen muss. Für die Bürger und Bürgerinnen, deren Ansichten uns wichtig sind, die wir aber nicht einfach bestätigen können. Für die Presse, die mit ihrer Berichterstattung konstruktiv, aber unabhängig bleiben muss. Umso überzeugter können wir heute feststellen: Das ist gelungen.

Im Namen unseres gesamten Teams – mit Sandra Pechmann und Hermann Mensink zusammen mit Michael Seidel und Roland Wölfel für die CIMA GmbH – bedanke ich mich deshalb ganz herzlich bei allen Beteiligten für die konstruktive Zusammenarbeit.

Wir wünschen uns und der Stadt, dass sich die Tragfähigkeit dieser Arbeit in den kommenden Jahrzehnten beweisen wird.



Walter Ackers