

1

POTENZIALE & DEFIZITE

Vor allem die zentrale Lage im Herzen der Stadt mit den kurzen Wegen zu allen Einrichtungen, trägt zur hohen Attraktivität des Quartiers als Wohnstandort bei. Diese schlägt sich bereits in der positiven Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre im Steinweg nieder. Das identitätsgebende mittelalterliche Ensemble „Steinwegvorstadt“ mit hoher Dichte an wertvoller, denkmalgeschützter Bausubstanz im Zusammenhang mit verkehrsberuhigten Bereichen und der Fußgängerzone bietet Raum für innerstädtisches Leben und hohe Aufenthaltsqualität. Diese Qualitäten gilt es zu erhalten und als Basis für die weitere positive Entwicklung zu nutzen. Innerstädtische Freiräume wie Gemüsemarkt und Lohgraben bieten Potenzial für die grünräumliche Entwicklung, auf bestehenden Baulücken kann eine Nutzungsverdichtung stattfinden. Die bestehenden Defizite, die eine Stadtsanierung in den nächsten Jahren erforderlich machen, sind jedoch ebenso vielfältig und nicht zu übersehen. So steht wertvolle Bausubstanz durch den Rückgang der Einzelhandelsfunktion leer und weist Mängel auf. Die notwendige Anpassung an den zeitgemäßen Bedarf stellt die Eigentümer in der dichten mittelalterlichen Struktur des Steinweges vor besondere Herausforderungen. Die Hindenburgstraße und der Obere Bürglass sind stark verkehrsbelastet und koppeln das Quartier von den benachbarten Gebieten ab. Wohnungsnahe Freiräume, die der Erholung der Bewohner dienen sollten, sind extensiv für das Parken versiegelt. Die Verfüllung des Hahnflusses im Lohgraben mit Anhebung des Freiraumniveaus hat zu einer Dysfunktion der Erdgeschosszonen geführt und eine qualitätslose Rückseite am Lohgraben entstehen lassen.

2

SANIERUNGSZIELE & RAHMENPLANUNG

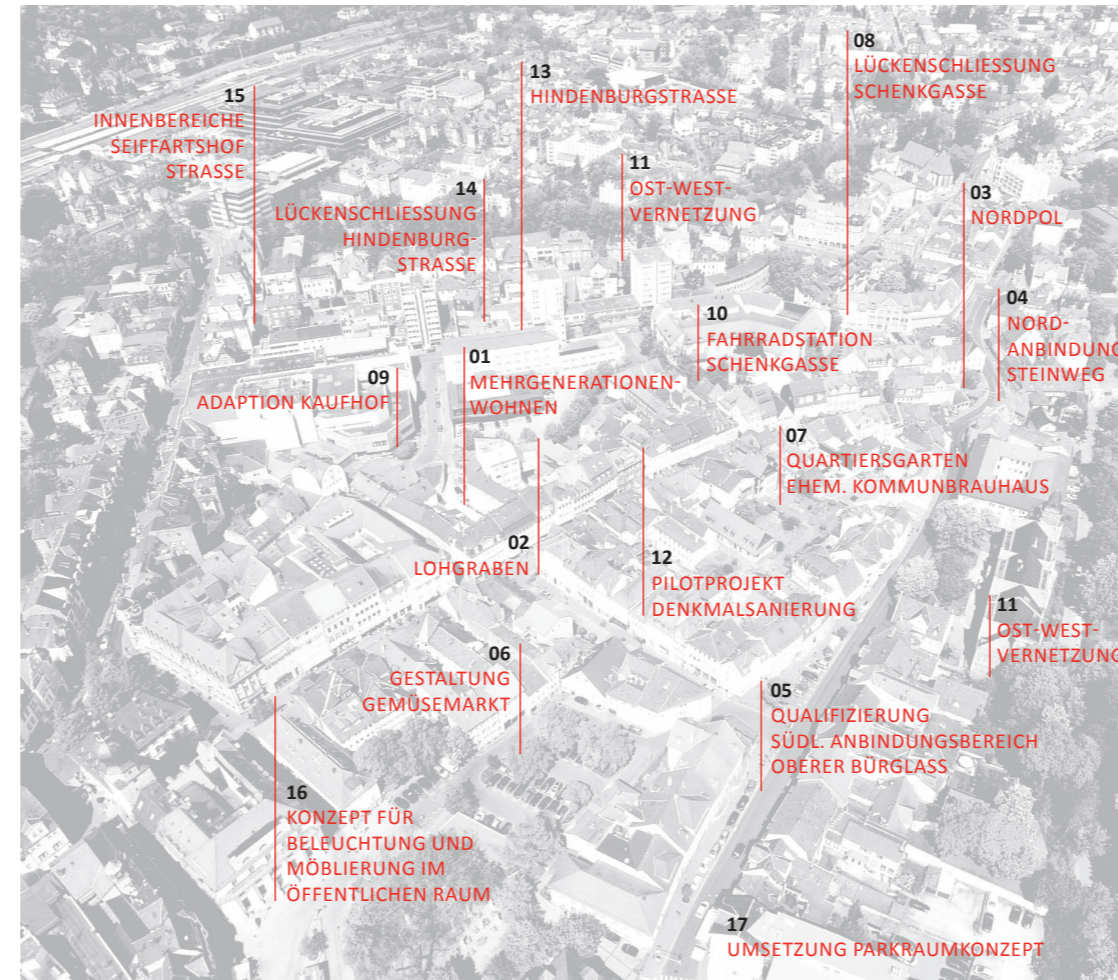
Zentrales Thema der Stadtentwicklung wird die Entwicklung einer funktionell und gestalterisch gelungenen Verzahnung zwischen Freiraum und Baulichkeit an der Schnittstelle „Lohgraben“ zwischen Steinwegvorstadt und den Großstrukturen im Bereich der Hindenburgstraße sein. Von der Etablierung eines „Nordpols“ als Besuchermagnet und Eingangstor am nördlichen Steinwegauftakt und der Verbesserung der fußläufigen Vernetzung mit Anbindung der umgebenden Stadtquartiere wird eine Frequenzsteigerung im Steinweg erwartet. Die Qualifizierung der wohnungsnahen Freiräume, der Erhalt des charakteristischen Stadtbildes und der wertvollen Bausubstanz sowie die Organisation und Konzentration des Parkens sind weitere Themen für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes. Aufbauend sowohl auf die Analyse als auch auf die Rahmenplanung und nach Evaluierung der Sanierungsziele für das bestehende Sanierungsgebiet II wurden folgende 5 übergeordnete Sanierungsziele für das Gebiet formuliert:

- I. Schaffung von Voraussetzungen, um die wirtschaftliche Entwicklung der Betriebe zu stärken
- II. Verbesserung der Wohnverhältnisse
- III. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für fließenden und ruhenden Verkehr sowie die Verbesserung der innergebielichen Erschließung
- IV. Aufwertung der öffentlichen Räume
- V. Erhalt historischer Bausubstanz und Anpassung an zeitgemäße Nutzungen

3

PROJEKTE

Für die konkrete Umsetzung werden 17 Projektideen empfohlen, die die Umsetzung der Sanierungsziele in allen Bereichen von Wohnen über Mobilität bis hin zur freiräumlichen Entwicklung in besonderer Weise unterstützen. Das vielfältige Spektrum beinhaltet u.a. die Neugestaltung öffentlicher Räume als innerstädtische Naherholungsbereiche, die Sanierung identitätsstiftender Denkmalsubstanz, die Nutzung von Baulücken zur Intensivierung des Wohnens, die Verbesserung der Parksituation für Anwohner, aber auch kleinere Maßnahmen wie den gemeinschaftlich zu entwickelnden Quartiersgarten, eine attraktive fußläufige Ost-West-Vernetzung und die Bereitstellung benötigter Infrastrukturen für Radfahrer.



01 MEHRGENERATIONENWOHNEN

Die Entwicklung des Mehrgenerationenwohnens wird das innerstädtische Wohnen und Arbeiten weiter stärken und damit für einen nachhaltige Belebung der Innenstadt sorgen. Eine große Chance stellt hierbei die Entwicklung der städtebaulich- räumlichen Schnittstelle zwischen Steinwegvorstadt und den Großbauten im Zusammenhang mit der freiräumlichen Gestaltung des Lohgrabens (Projekt o2) dar.

02 LOHGRABEN

Prämissen für eine Umgestaltung des Lohgrabens sollten die freiräumliche Wiederanbindung der Erdgeschosse der historischen Gerberhäuser an den öffentlichen Raum darstellen. Als Gegenstück zum Steinweg soll eine Gestaltung mit grünräumlichem Schwerpunkt und unter Nutzung des ehem. Hahnflusses mit dem Element Wasser erfolgen.

03 NORDPOL

Ziel ist es, durch eine spezifische Nutzung einen „Pol“ mit starker Anziehungskraft zu etablieren, der sowohl im Alltag der Coburger eine Rolle spielt, als auch den nördlichen Steinweg in den Fokus der Touristen rückt. Ein weiterer wesentlicher Aspekt des Projektes ist die baulich- räumliche Akzentuierung des nördlichen Stadteinganges, welchen früher das Hahntor bildete.

04 NORDANBINDUNG STEINWEG

Zur Anbindung der nördlich anschließenden Wohngebiete und des Kinos ist die Verbesserung der Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer notwendig. Als Entree in die Steinwegvorstadt und ist Wiederherstellung der Lesbarkeit des Bereiches als Platz ein wichtiges Gestaltungsziel.

06 GESTALTUNG GEMÜSEMARKT

Eine Umgestaltung des Gemüsemarktes zur Wiedergewinnung des wertvollen historischen Platzraumes ist dringend angezeigt. Ziel ist dabei die Bereitstellung von qualitativem innerstädtischen Freiraum für die Bewohner und die Befreiung der Platzfläche vom ruhenden Verkehr.

12 PILOTPROJEKT DENKMALSANIERUNG

Die Anpassung der historischen Baustruktur an zeitgemäße Nutzungen erfordert einen hohen finanziellen Aufwand, ein hohes Maß an Koordination und eine Vielzahl individueller Lösungen. Ein Pilotprojekt Denkmalsanierung kann hier als Vorbild für die Aktivierung privater Investitionen im Quartier dienen. Als Initial wird das Projekt im Idealfall die Sanierung weiterer privater Gebäudesubstanz im Gebiet nach sich ziehen und einen Qualitätsstandard vorgeben.

10 FAHRRADSTATION SCHENKGASSE

Die denkmalgeschützte Scheune stellt ein wertvolles Zeitzeugnis dar und sollte erhalten und saniert werden. Mit neuer Nutzung als Fahrradstation stellt sie die benötigten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zur Verfügung und wird ein wichtiger Baustein zur Belebung des öffentlichen Raumes, zur Erhöhung der Fußgängerfrequenz auf dem Steinweg und zur Stärkung der Wohnfunktion im Quartier.

11 OST-WEST VERNETZUNG

Mit kleinen, Orientierung gebenden Eingriffen in Freiraum oder an Gebäudefasaden kann eine bessere Hinführung der Fußgänger zum Steinweg erreicht werden. Möglich wären z. B. eine Lichtinstallation oder spezielle Möbel an den Orientierungspunkten im Stadtraum.

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN SANIERUNGSGEBIET VII NÖRDLICHE INNENSTADT | STEINWEGVORSTADT COBURG



- | | | |
|--|---|---|
| Stadtraum | Mobilität | Freiraum |
| Schnittstelle zwischen Bebauung und Freiraum | 🚶 Qualifizierung Schnittstelle | 🌳 Qualifizierung Lohgraben |
| 🏗️ Erhalt des charakteristischen Stadtbildes | 🚗 Parkhaus | 💧 Wasser als Reminiszenz |
| — Schließung der Raumkanten | 🚦 Änderung des Straßenprofils /Verkehrsberuhigung | 🏡 Wohnungsnaher Freiraum |
| Bauliche Entwicklung | 🚦 verkehrsorganisatorische Maßnahme | 🚚 Einbindung LKW-Anlieferung |
| 🏠 bauliche Verdichtung/ Lückenschließung | 🚦 Platzgestaltung | Nutzung |
| 🏠 Denkmalsanierung | 🚶 Stärkung Fußwegevernetzung | 👤 Steinweg als „öffentliches Wohnzimmer“/Frequenzerhöhung |
| | 🚶 Erhalt Fussgängerzone mit Radfahrer frei | 🏠 Erhalt Standort Kaufhaus |
| | | 📍 Besuchermagnet „Nordpol“ |



AUSBLICK

Die Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB für ein mögliches Sanierungsgebiet VII wurden im Auftrag der Stadt Coburg und ihres Sanierungsträgers der Wohnbau Stadt Coburg GmbH durch das Stadtplanungsbüro UmbauStadt im Zeitraum von Mai 2016 bis Juli 2017 erarbeitet. Ziel war dabei vor allem eine Abrundung und Verifizierung von Analyseergebnissen durch die aktive Mitarbeit der Bürger. Gleichzeitig konnte die Bürgerschaft frühzeitig über die »Sicht der Dinge« des begutachtenden Büros informiert werden, sich mit dieser kritisch auseinandersetzen und Anregungen und Vorschläge in das Gutachten einbringen. Zudem ging es darum, durch eine frühzeitige Beteiligung und Information das wichtige bürgerschaftliche Engagement zu aktivieren. Ziel der städtebaulichen Sanierung ist es nicht nur, gezielt und strategisch die öffentlichen Investitionen und Maßnahmen in das Quartier zu steuern, sondern ebenso die privaten Investitionen im Gebiet zu fördern und im Sinne der entwickelten Sanierungsziele zu lenken.

Mit Beschluss des Sanierungsgebietes VII a + b am 27. Juli hat der Stadtrat den Startschuss für umfassende Sanierungsmaßnahmen innerhalb der nächsten 15 Jahre gegeben. Damit die künftige Entwicklung des Quartieres in besonderer Weise den Bedürfnissen der Coburgerinnen und Coburger entspricht, ist auch in der Umsetzung das Engagement der Bürger/innen von entscheidender Bedeutung.

PROJEKT BETEILIGTE

Auftraggeber:

Stadtbauamt Coburg
Steingasse 18 | 96450 Coburg
Karl Baier: 09561 . 89-1610
Joachim Träger: 09561 . 89-2613

Sanierungsträger der Stadt Coburg:

WOHNBAU STADT COBURG GmbH
Heiligkreuzstraße 26 | 96450 Coburg
Silke Neumann: 09561 . 877-109
Reiner Wessels: 09561 . 877-209
info@wohnbau-coburg.de
www.wohnbau-coburg.de

Städtebauförderung:

Regierung von Oberfranken
Sachgebiet Städtebau
Ludwigstraße 20 | 95444 Bayreuth
Telefon: 0921 . 604-0

Bearbeitung und Layout:

UmbauStadt GbR
Brauhausgasse 17 | 99423 Weimar
Telefon: 03643 . 808432
mail@umbaustadt.de
www.umbaustadt.de

Der Bericht in Langfassung kann unter folgendem Link eingesehen werden:

www.wohnen-coburg.de/sanierungsgebiet-7

Bildnachweis: Luftbild, Hintergrund Deckblatt:

Bayerische Vermessungsverwaltung;

Sonstige Bilder / Pläne: UmbauStadt GbR

Städtebauförderung in Oberfranken

Dieses Projekt wird im Bund-/Länder-Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium
des Innern, für Bau und Verkehr



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden



STADT
COBURG
WERTE UND WANDEL



WSCO
WOHNBAU STADT
COBURG GMBH