

Erläuterungsbericht

zum Rahmenplan vom 16.10.2019 für das ehemalige Schlachthof-
/Güterbahnhofsareal
(Fortschreibung des Rahmenplans vom Juni 2015)



Auszug Rahmenplan v. 16.10.2019, ohne Maßstab

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung und Verfahren
2. Veränderte Rahmenbedingungen
 - 2.1 Änderung der Förderkulisse
 - 2.2 Aktuelle Planungen und Projekte
 - Globe Theatre
 - Ehem. Schlachthof
 - Ehem. Stückguthalle
 - Panoramawaggon
 - Glaserei Fa. Späth
 - 2.3 Geänderter Grundstückszuschnitt
 - 2.4 Berücksichtigung Belange DB AG
 - 2.5 Zukunft Zollamt Coburg
3. Prägungen des Areals
 - 3.1 Veränderungen im Gebäudebestand und –zustand
 - 3.2 Veränderungen Gebäudenutzung
 - 3.3 Veränderungen Erschließung
 - Kfz-Verkehr, Fußgänger und Radfahrer
 - ÖPNV
4. Bewertung
5. Leitbild
6. Städtebauliches Strukturkonzept
 - 6.1. Räumliche Organisation, Freiraumstruktur & Öffentlicher Raum
 - Räumliches Grundgerüst
 - Grünfugen
 - Grüne Kante zur Bahn
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Die Plätze
 - Uferbereich Itz
 - 6.2. Nutzungsschwerpunkte und –verteilung
 - 6.3 Umgang mit dem Gebäudebestand
 - 6.4 Städtebauliche Kennwerte
 - 6.5 Stellplatznachweis
 - 6.6 Verkehrsaufkommen
 - 6.7 Erschließung Kfz, Fußgänger und Radfahrer
 - 6.8 Erschließung ÖPNV
 - 6.9 Ruhender Verkehr
 - 6.10 Versorgungsanlagen

1. Aufgabenstellung und Verfahren

Seit der Erstellung der „Rahmenplanung für das ehemalige Schlachthof- und Güterbahnhofsareal in Coburg“ durch das Büro Schirmer, Architekten + Stadtplaner im Juni 2015 haben sich verschiedene Grundlagen und städtebauliche Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Areals verändert.

Die geänderten Voraussetzungen, wie z.B. die Planung zur Errichtung einer dauerhaften Kulturstätte am ehem. Güterbahnhofsareal in Form eines "Globe Theatre" mit temporärer Nutzung als Interimsspielstätte für das Landestheater Coburg (LTC), Flächenanforderungen der Hochschule Coburg im Bereich des ehem. Schlachthofes für den neuen Prinz-Albert-Campus (PAC) sowie die dauerhafte Etablierung einer Veranstaltungslocation im Bereich der so genannten „Alte Pakethalle“, machen nunmehr eine Fortschreibung der Rahmenplanung aus dem Jahr 2015 erforderlich.

Am 15.01.2019 wurde daher Prof. Martin Schirmer in Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken mit der „Fortschreibung des Rahmenplans für das ehemalige Schlachthof-/Güterbahnhofsareal“ beauftragt.

Am 08.05.2019 erfolgte die Präsentation des Entwurfes des fortgeschriebenen Rahmenplans, zusammen mit den Stellungnahmen der Fachämter der Stadt Coburg, vor den Mitgliedern der kuratorisch-strategischen Projektgruppe, den in dem Areal agierenden Planern, zukünftigen Nutzern und den Mitgliedern des Coburger Stadtrats.

Am 14.05.2019 schloss sich eine öffentliche Beteiligung der Bürger an der Rahmenplanung im Rahmen einer Informations- und Diskussionsveranstaltung im Rathaussaal an.

Am 23.05.2019 hat der Stadtrat die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für das Areal des ehemaligen Schlacht- und Güterbahnhofs des Büros Schirmer, Architekten + Stadtplaner vom 08.05.2019 in der Variante 4 mit Maßgaben zur Lage des Globe und der Lage der Erschließungsachse beschlossen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, weitere Maßgaben zur Vertiefung und Konkretisierung der Rahmenplanung zu erarbeiten.

Seitens der Regierung von Oberfranken wurde daraufhin als neue Entscheidungs- und Beurteilungsgrundlage für Maßnahmen der Städtebauförderung im Areal ein Gesamtplan gefordert, der die beschlossenen Änderungen und Anpassungen beinhaltet.

Durch das Stadtbauamt wurde der von der Regierung von Oberfranken geforderte Entwurf eines Gesamtplanes zur Fortschreibung des Rahmenplanes für das ehemalige Schlachthof-/Güterbahnhofsareal mit Erläuterungsbericht erarbeitet.

Dieser wurde am 18.09.2019 einstimmig durch den Bau- und Umweltsenat gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen den gebilligten Rahmenplan für zwei Wochen im Stadtplanungsamt öffentlich auszulegen und einen Erörterungstermin für die Bürger und die Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 20. September bis zum 08. Oktober 2019 statt. Der Erörterungstermin, an welchem 10 Bürger teilnahmen, wurde am 01.10.2019 im Rathaussaal durchgeführt. Im Rahmen dieses Erörterungstermins wurden keine Anregungen zum gebilligten Rahmenplan vorgebracht.

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes vom 18.09.2019 zur Fortschreibung des Rahmenplanes vom Juni 2015 für das ehemalige Schlachthof-/Güterbahnhofsareal wurden jedoch Stellungnahmen abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch das Stadtbauamt geprüft und im Rahmen eines Würdigungsbeschlusses nach Vorberatung im Bau- und Umweltsenat abgewogen.

Da die durch die Regierung von Oberfranken geforderten formalen Voraussetzungen erfüllt waren, wurde der Rahmenplan des Stadtbauamtes vom 16.10.2019 für das ehemalige Schlachthof-/Güterbahnhofsareal im Maßstab 1:1.000 mit Erläuterungsbericht als Leitlinie zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes, nach Vorberatung durch den Bau- und Umweltsenat am 24.10.2019, durch den Stadtrat beschlossen.

2. Veränderte Rahmenbedingungen

Die bereits in der Rahmenplanung des Büros Schirmer, Architekten + Stadtplaner vom Juni 2015 beschriebenen **Rahmenbedingungen**:

- **Lage des Areals in der Stadt,**
- **Lage im Erschließungssystem,**
- **Lage im Nutzungsgefüge** und
- **Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

gelten weiterhin.

Folgende Rahmenbedingungen haben sich jedoch seit der Beschlussfassung über den Rahmenplan des Jahres 2015 verändert:

2.1 Änderung der Förderkulisse

Die Förderung der Maßnahmen zur Reaktivierung der brachliegenden Flächen des ehemaligen Schlachthof- und Güterbahnhofsareals im Coburger Süden erfolgte in den Jahren 2014 bis 2016 im Rahmen des „Bayerischen Sonderprogramms der Städtebauförderung zur Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebranchen (Branchenprogramm)“.

Bis zum Jahr 2017 konnte das Branchenprogramm nur noch zur Abfinanzierung der bereits laufenden Neuordnungsmaßnahmen verwendet werden.

Seitens der Regierung von Oberfranken wurde daher vorgeschlagen, den Entwicklungsbereich ab 2017 in das Bund-/Länder-Städtebauförderungsprogramm "Stadtumbau" aufzunehmen.

Mit dem Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau“ stellen der Freistaat Bayern und der Bund Finanzhilfen für die städtebauliche Erneuerung bereit. Dabei sollen die mit dem Strukturwandel verbundenen städtebaulichen Probleme bewältigt und Impulse für neue Entwicklungen gesetzt werden. Der Fördersatz beträgt hier 60 % der förderfähigen Kosten.

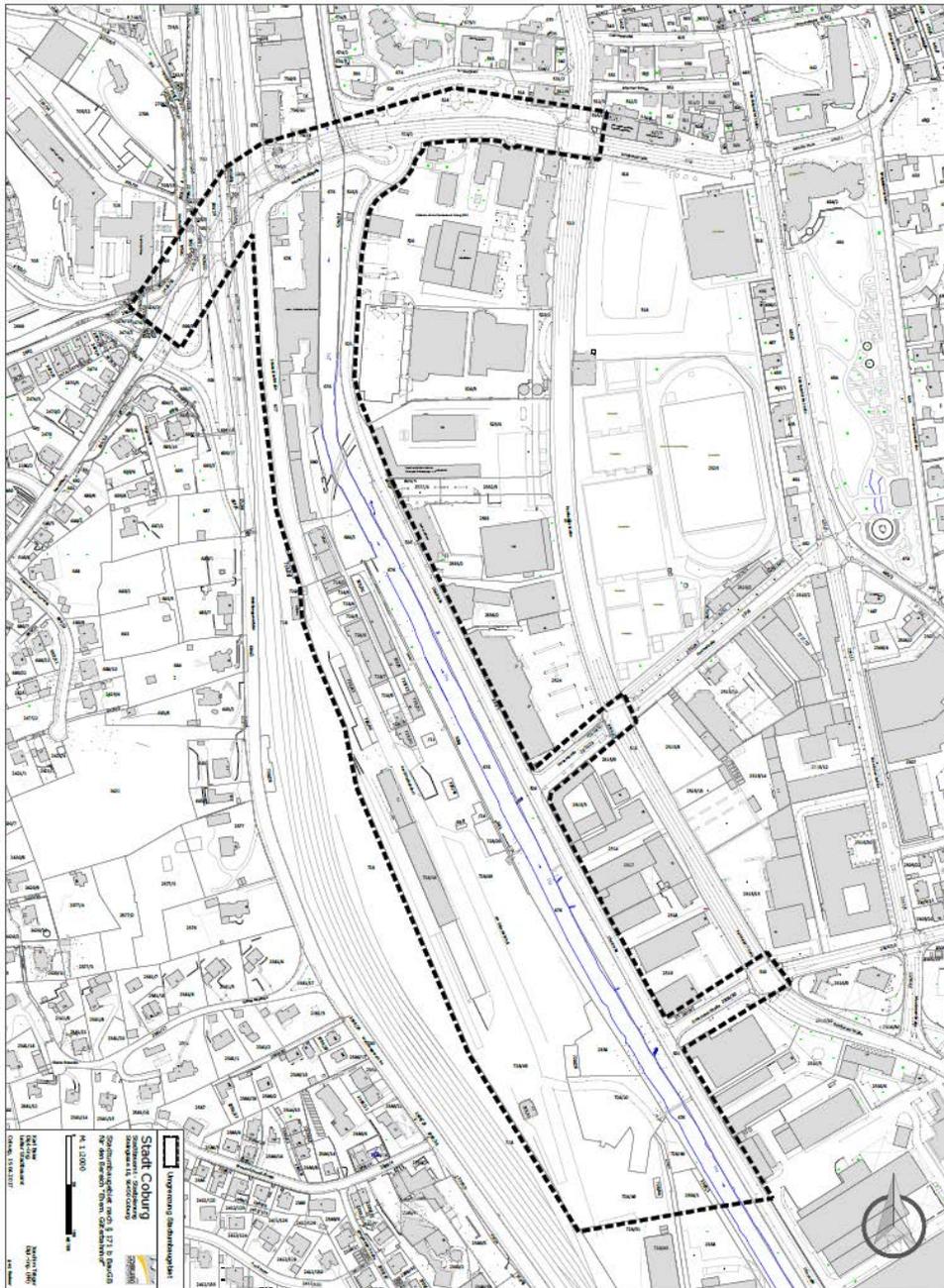
Notwendige Fördervoraussetzung ist jedoch die Festlegung eines Stadtumbaugebietes nach § 171 b BauGB.

Die notwendigen Grundlagen für die Festlegung des Stadtumbaugebietes mit Darstellung der Ziele und Maßnahmen nach § 171 b Abs. 2 in Verbindung mit § 171 a Abs. 3 BauGB hat die Stadt Coburg mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept vom Dezember 2008 und

dem städtebaulichen Rahmenplan für den Bereich „Ehemaliger Schlachthof und Güterbahnhof“ vom Juni 2015 geschaffen.

Am 26.04.2017 beschloss der Stadtrat nach Vorberatung durch den Bau- und Umweltsenat die Festlegung des Stadtumbaugebietes „Ehemaliger Güterbahnhof“ nach § 171 b Baugesetzbuch.

Der Umgriff des Fördergebietes ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt:



Des Weiteren werden die Maßnahmen "Sanierung und Ertüchtigung der Pakethalle auf dem ehemaligen Schlachthof- und Güterbahnofareal", "Flächenrevitalisierung und altlastenbedingte Sanierung der Teilflächen ehem. Schlachthof, Schlachthofstr. 1 und 3, 1. BA" sowie "Flächenrevitalisierung und altlastenbedingte Sanierung der Teilflächen Globe-Theater und Alte Pakethalle, 2. BA" im Rahmen des Operationellen Programms "Investitionen in Wachstum und Beschäftigung" des EFRE Bayern 2014-2020 mit Mitteln der Europäischen Union und des Freistaats Bayern gefördert.

2.2 Aktuelle Planungen und Projekte

- Globe Theatre

Aufgrund der dringend notwendigen Umbau- und Sanierungsarbeiten am Landestheater Coburg (LTC) wurde eine funktionale und ästhetisch ansprechende Lösung einer Interimsspielstätte (ISS) für das Landestheater gesucht, die Baukosten, Nachhaltigkeit, einen reibungslosen Theaterbetrieb sowie die notwendigen Standortqualitäten in einem ausgewogenen Verhältnis bietet.

Der im Jahr 2016 bereits ausführlich in städtischen Gremien, der Coburger Bürgerschaft und den Medien diskutierte und aufgrund der hohen Kostenunsicherheit verworfene Entwurf eines runden „Globe Theatre“ wurde durch das Coburger Designforum Oberfranken (CDO) in intensiven Diskussionsrunden nach stadtplanerischen, nachnutzungsorientierten und insbesondere auch kostentechnischen Aspekten und Kriterien erneut untersucht.

Dabei zeigte sich das ausgewiesene Kultur-, Forschungs- und Bildungsareal am Güterbahnhof in Coburg als idealer Standort:

Großzügige Bau- und Freiflächen, perfekte Verkehrsanbindungen, Fernwärmeversorgung, Naherholungsqualitäten am Flussufer der Itz, die Ansiedlung der Hochschule Coburg mit dem Projekt Creapolis sowie der Zukunft.Coburg.Digital GmbH mit ihrem Digitalen Gründerzentrum und des Kultur- und Veranstaltungsstandortes „Alte Pakethalle“ mit dem Zollingerdach und dem Panoramawaggon bilden herausragende Synergien für ein in Deutschland einmaliges Kultur- und Bildungsareal.

Ein Globe Theatre am Güterbahnhof, mit umgebender lokaler, regionaler und überregionaler Anbindung (Autobahn A 73, ICE-Halt Hauptbahnhof Coburg und geplanter Bahnhaltepunkt Frankenbrücke sowie der geplanten Anbindung an das Stadtbusnetz) bergen das Potenzial, ein internationales Leuchtturmprojekt zu werden. Die Realisierung dieses Projektes wird mit Sicherheit deutliche nationale und internationale Impulse aussenden und somit direkte Auswirkungen auf den Tourismus, die lokalen und regionalen Unternehmen, Vereine und Verbände sowie auf die Attraktivität der Stadt Coburg für künftige Investoren und Kulturschaffende aus ganz Deutschland haben.



© Isabell Stengel/Andreas Macht/Coburger Designforum Oberfranken e.V.

Planungsstand:

Die zwischen dem Freistaat Bayern und der Stadt Coburg bestehende Finanzierungsvereinbarung über die Generalsanierung des Landestheaters Coburg wurde im März 2018 in Bezug auf die Errichtung einer Ausweichspielstätte in Form eines „Globe Theatre“ für die Generalsanierung des Landestheaters Coburg abgeändert.

Nunmehr ist diesbezüglich geregelt, dass die von der Stadt Coburg für die Realisierung einer Ausweichspielstätte aufgebrauchten Mittel im nachgewiesenen Umfang bis zu einer Höhe von maximal 10 Millionen Euro auf den von der Stadt Coburg im Rahmen der Generalsanierung zu erbringenden Finanzierungsanteil angerechnet werden.

Die Firmen Brose, HUK-Coburg und Kaeser haben eine Globe GmbH gegründet, an der sie als Gesellschafter beteiligt sind. Diese Gesellschaft hat die Planungs- sowie Projektsteuerungsleistungen für den Globe als dauerhafte Kulturstätte am Güterbahnhofgelände in Auftrag geben und anschließend über ihre Gesellschafter der Stadt Coburg als Spende zur Verfügung gestellt.

Die zur Realisierung des Vorhabens notwendigen Bauleistungen werden durch die Stadt Coburg nach geltendem Vergaberecht ausgeschrieben. Nach aktuellem Zeitplan soll das Globe im III. Quartal/Juli 2021 betriebsbereit fertiggestellt sein.

Am 23.05.2019 hat der Stadtrat nach Vorberatung im Bau- und Umweltsenat der Entwurfsplanung zur Errichtung einer dauerhaften Kulturstätte am Güterbahnhofgelände zugestimmt.

Gleichzeitig wurde die Globe GmbH beauftragt, die Genehmigungsplanung zu entwickeln.

Die Globe GmbH hat der Stadt Coburg die Genehmigungsplanung (Stand 04.06.2019) im Rahmen der Bauantragstellung am 06.06.2019 übergeben.



© Isabell Stengel/Andreas Macht – Lageplan Konzept Globe, Dezember 2017

- Ehem. Schlachthof (Verwaltungsgebäude mit Schlachthalle und Nebengebäuden)



Derzeitige Situation:

Seit der Schließung des städtischen Schlachthofs im Jahr 2013 lag das Gelände weitgehend brach.

Die Hochschule Coburg, Fakultät Design machte in Zusammenarbeit mit der Stadt Coburg durch Entwürfe, Events und Projekte zur Zwischennutzung auf das Areal aufmerksam und brachte somit das Potenzial des Grundstücks für Coburg zum Ausdruck.

Das ehem. Verwaltungsgebäude diente als Flüchtlingsunterkunft, wurde aber im Jahr 2018 als Interimsgebäude für die Hochschule Coburg mit ihrem Makerspace Creapolis und die Zukunft.Coburg.Digital GmbH mit ihrem CoWorkingSpace umgebaut.

Die östlich des ehem. Verwaltungsgebäudes situierte Halle 9, in der Vergangenheit als Kühlhalle genutzt, wurde bis auf den Rohbauzustand entkernt und steht aktuell leer. Zusammen bilden die beiden Bestandsbauten das Eingangstor und die Verbindung von der Stadt zum Güterbahnhofareal.

Leitidee:

Mit „CREAPOLIS“ wurde im Bereich des ehem. Schlachthofes ein erster Baustein für wissenschaftlichen Einrichtungen, Hochschulnutzungen bzw. Einrichtungen der Bildung, Institute und Dienstleistungsunternehmen gesetzt.

Die unterschiedlichen Nutzungen und Einrichtungen sollen durch ein campusähnliches Freigelände miteinander verknüpft werden. Ein logischer Endpunkt dieses Campusareals wäre das Gebäude des Zollamtes (Schlachthofstraße 15).

Hauptnutzer und Betreiber des Creapolis soll hierbei die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Coburg mbH mit den Untermietern: Hochschule Coburg und dem Digitalen Gründerzentrum von „Zukunft.Coburg.Digital“, sein.

Die ehemalige Kühlhalle Gebäude 9 soll zu einem zentralen Ort für Vernetzung, Innovation und Kreativität werden.

Hierzu sind im Erdgeschoss ein gemeinsam genutztes Foyer mit anschließenden Multifunktionsräumen, ein Makerspace sowie eine Café/Bar mit Freiflächen vorgesehen. Itzseitig ist entlang des Gebäudes eine ca. 2,50 m breite Stegkonstruktion, welche als Fuß- und Wartungsweg sowie als Aufenthaltsbereich nutzbar ist, denkbar.

Die Tore der Werkhalle des Makerspace können sich großzügig zum Außenraum öffnen. Im Sommer entsteht so eine Art Werkhof auf dem Areal.

Die Einrichtung von einfachen Sportflächen auf dem Campus ist ebenfalls denkbar.

Im Obergeschoss der Halle soll Zukunft.Coburg.Digital in seinem digitalen Gründerzentrum mit Multispacebüros in Form von Büro-Boxen, offenen Arbeitsflächen und Workshopräumen einen kreativen und innovativen Inkubator für Existenzgründer digitaler Geschäftsmodelle zur Verfügung stellen.

Für den Umbau der ehemaligen Kühlhalle Gebäude 9 wurde, in Abstimmung mit den zukünftigen Nutzern - Creapolis und Zukunft.Coburg.Digital GmbH - der Raumbedarf abgestimmt und eine funktionale Leistungsbeschreibung für die Umbaumaßnahmen erstellt.

Um möglichst viel der vorhandenen Bausubstanz zu erhalten, wird aktuell die Tragfähigkeit der Decke über dem Erdgeschoss und das Dach überprüft, um festzustellen, ob die Bauteile erhalten werden können.



- Ehem. Stückguthalle (sogenannte „Alte Pakethalle“)



Die ehem. Stückguthalle, nunmehr als „Alte Pakethalle“ bezeichnet hat sich mittlerweile als Veranstaltungsort der „besonderen Art“ in Coburg etabliert.

Ursprüngliche Grundidee:

Die ursprüngliche Grundidee, die beiden ehem. Lagerhallen als Eventlocation und den ehem. Bürotrakt im Sinne eines Joint Ventures mit dem Landkreis Coburg zur gemeinsamen Initiierung eines StartUp-Centers voranzutreiben, hat durch neue Entwicklungen eine Wendung genommen.

Das als Hauptmieter im umgebauten Bürotrakt vorgesehene Digitale Gründerzentrum für den Wirtschaftsraum Coburg „Zukunft.Coburg.Digital GmbH“ soll nun in Verbindung mit der Initiative „Innovative Hochschule“ im nördlichen Bereich des ehem. Schlachthofes untergebracht werden (s.o.).

Neue Nutzungskonzeption:

Die „Alte Pakethalle“ soll daher nunmehr als Eventlocation mit angeschlossenem Bürobereich ausgebaut werden. Vorgesehen ist hierzu eine Verlagerung der Projektes Designwerkstatt Coburg vom Hofbrauhaus hin zum Güterbahnhofsareal, da der dortige Mietvertrag am 31.12.2022 ausläuft.

Eventlocation „Alte Pakethalle“



Das Coburger Designforum Oberfranken e.V. hat zur Durchführung von Veranstaltungen am Güterbahnhof Raumbedarf für Betriebsflächen angemeldet. Darunter fallen ein Hausmeisterbüro mit integriertem Werkzeuglager, Lichtlager, Lager für sonstiges Inventar und Veranstaltungstechnik.

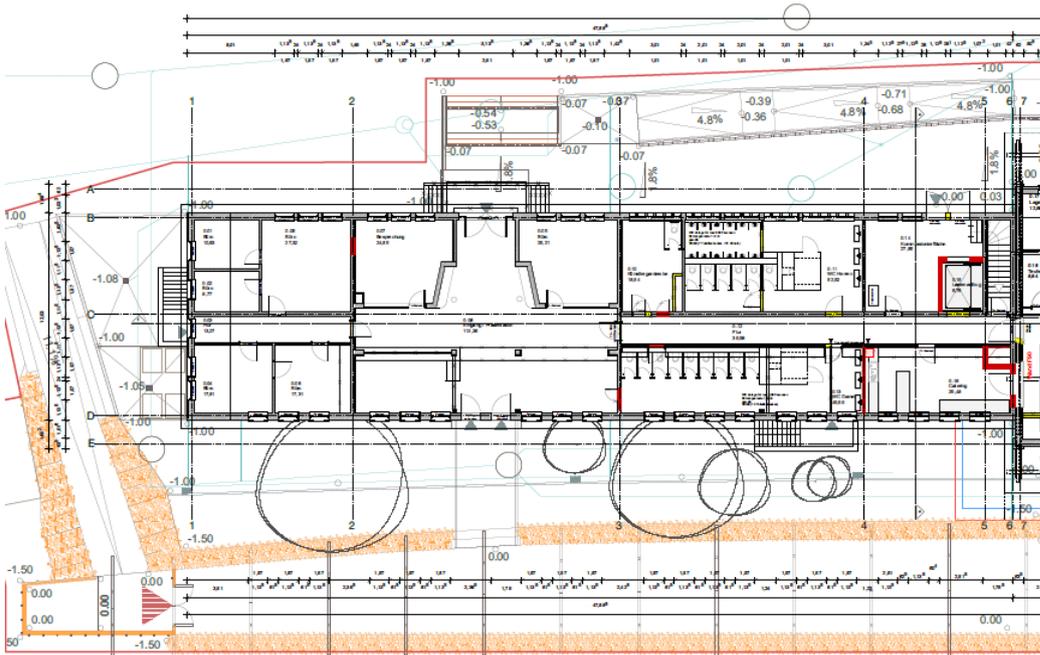
Zusätzlich werden ein Foyer mit Empfangscounter, Besprechungsraum, Teeküche und Büros vorgesehen.

Betreiber hierfür wäre die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Coburg mbH. Neben der Organisation des Gesamtkomplexes als Eventlocation, würde die Koordinierung des geplanten Innovations- und Wirtschaftszentrums, als Nachnutzung des dritten Nebengebäudes des Globe Theatre, ebenfalls über die Wirtschaftsförderung laufen, da auch zukünftig Flächen für Büronutzung benötigt werden, um weiterhin den Wirtschaftsstandort Coburg für junge Firmen an den Wirtschaftsstandort Coburg attraktiv gestalten zu können.

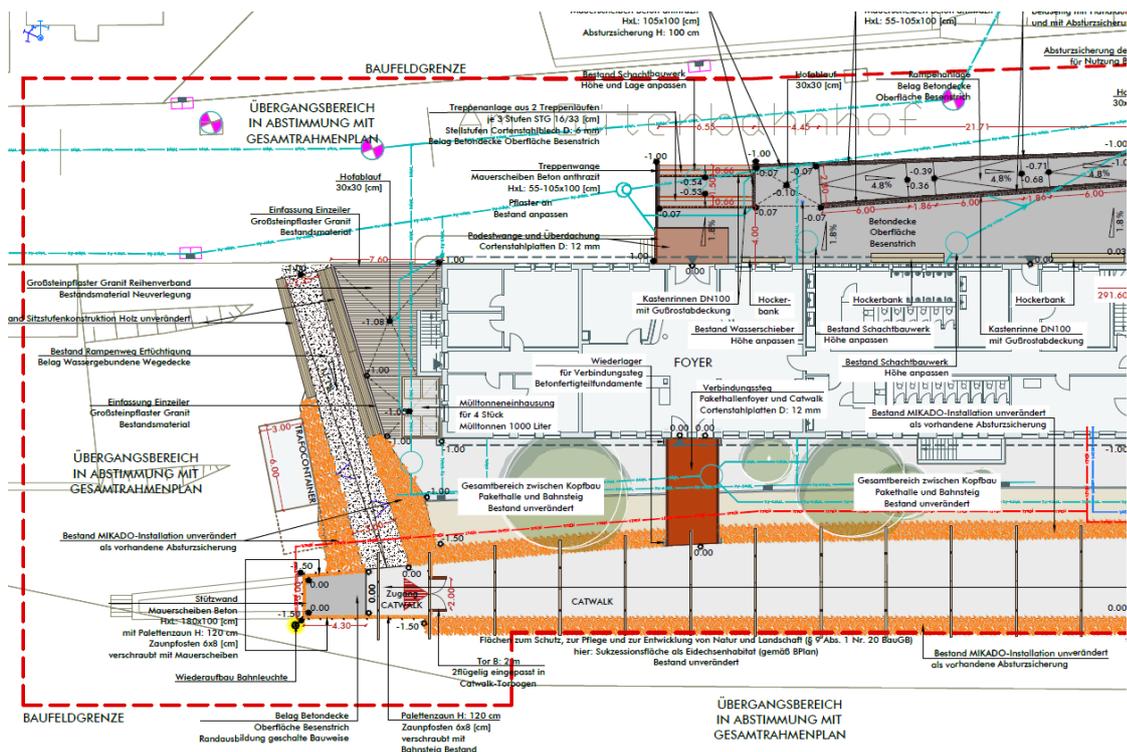
Planausschnitte (Grundriss, Ansicht West, Außenanlagenplan) zum Planungsstand „Alte Pakethalle“ vom 10.09.2019:



Ansicht Westen Kopfbau
Maßstab 1:100



Grundriss Erdgeschoss Kopfbau
Maßstab 1:100



ÜBERGANGSBEREICH IN ABSTIMMUNG MIT GESAMTRAHMENPLAN

ÜBERGANGSBEREICH IN ABSTIMMUNG MIT GESAMTRAHMENPLAN

- Panoramawaggon



Der auf dem ehem. Schlachthof- und Güterbahnhofareal (Stadtumbaugebiet "Ehemaliger Güterbahnhof", Beschluss vom 26.04.2017) im Zuge des Tages der Städtebauförderung 2017 installierte Panoramawagen unweit der sog. Alten Pakethalle soll zukünftig als Veranstaltungs- und Ausstellungsraum, u.a. auch für Vereine und Initiativen genutzt werden.

Der seltene Panoramawaggon mit dem Panoramadach („Domecar“, Baujahr 1963) der legendären Luxuszüge TEE-Rheingold bzw. Rheinpfail umfasst mit Unter- und Oberdeck eine Nutzfläche von ca. 80 qm. Es handelt sich um eine Dauerleihgabe des DB Museums Koblenz / Nürnberg bzw. der DB Stiftung.

Mit dem Panoramawaggon kann ein öffentlicher Veranstaltungs- und Ausstellungsraum als Quartierstreffpunkt im Sinne einer Gemeinbedarfseinrichtung zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus erinnert der Waggon an die Nutzung des Areals als Güterbahnhof und trägt zu einem positiven Image bei.

Durch die Einbeziehung lokaler Akteure (Berufs- und Hochschule) bei der Aufarbeitung des Waggons dient der Waggon zudem als identitätsstiftender Standortfaktor für das Areal.

Zwischenzeitlich konnte nach erfolgter schriftlicher Zustimmung durch die Regierung von Oberfranken zum Maßnahmenbeginn im Rahmen des „Bund-/Länder-Stadtbauförderungsprogramm Stadtumbau – Sanierung des Panoramawaggons zum Quartierstreffpunkt“ mit verschiedenen Arbeiten am Waggon begonnen werden.

So wurden nach Erstellung der Ausschreibungsunterlagen, die Arbeiten zur Einrüstung des Waggons, die Sandstrahl- und die Lackierarbeiten sowie die Metallarbeiten vergeben.

Zeitgleich wird die Aufstellung einer Energiesäule zur Versorgung des Waggons mit Strom und Wasser mit der Planung der Außenanlagen der Pakethalle im Umfeld des Zollinger-Daches koordiniert.

Anfang September 2019 wurde der Waggon eingerüstet und zum Schutz gegen die Witterungseinflüsse während der Lackierarbeiten mit einer Plane überspannt.

Mitte September 2019 erfolgten dann die Sandstrahlarbeiten zur Vorbereitung der Metallarbeiten.

Zeitgleich fanden Gespräche mit der Berufsschule zur Koordination der durch die Berufsschüler geplanten Arbeiten am Waggon statt.

Im Herbst 2019 sollen die Metall- und Lackierarbeiten am Waggon abgeschlossen sein.

Panoramawaggon Ende September 2019 nach Abschluss der Sandstrahlarbeiten:



- Glaserei Fa. Späth

Nach Nutzungsaufgabe des Güterbahnhofs und Übernahme der Flächen durch die Stadt Coburg haben sich im Laufe der Zwischennutzungsphase des Areals verschiedene Nutzungen etabliert. Hierzu gehört die Glaserei Späth, welche seit 2014 im Gebäude der ehemaligen Glaserei Müller, das sich nunmehr im Eigentum der Stadt Coburg befindet, eingemietet ist. Im Zuge der Einmietung hat die Firma Späth Maschinen und Material aus der Insolvenzmasse der ehemaligen Glaserei Müller abgelöst und übernommen.

Mit Beschluss vom 19.07.2017 hat der Bau- und Umweltsenat dem Verbleib der Glaserei Bernd Späth am Standort „Am Güterbahnhof 6“, 96450 Coburg zugestimmt. Nach Erwerb der o. g. Fläche sind seitens der Firma Späth verschiedene Maßnahmen zur Weiterentwicklung am Standort vorgesehen.

Die Planungen umfassen die Restaurierung vorhandener Bausubstanz nach historischem Vorbild, den architektonisch anspruchsvollen Neubau von Ergänzungsgebäuden sowie die Durchführung publikumswirksamer Veranstaltungen.

In direkter Lage zur Itz soll hier ein Zentrum für Künstler, Designer und Handwerk entstehen. Besuchern, Kunden und Passanten sollen hier Einblicke in Ateliers und Werkstätten erhalten.

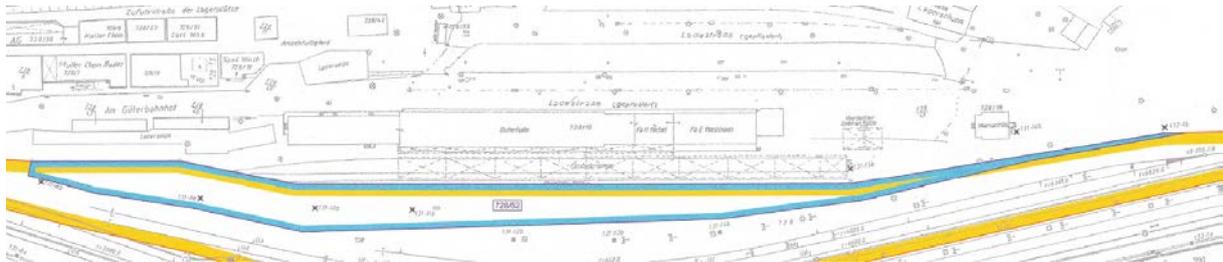
Ein Künstlercafé mit der Möglichkeit für Kunstdarbietungen und weitere Veranstaltungen, sowie der Möglichkeit zur Präsentation von Designobjekten rundet den Gebäudekomplex ab.



2.3 Geänderter Grundstückszuschnitt

Mit Bescheid vom 17.04.2019 hat das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg das Grundstück Fl.Nr. 728/52 Gemarkung Coburg, welches direkt westlich an den Bereich der ehem. Stückguthalle angrenzt, mit einer Größe von 6.034 qm von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Siehe blau umgrenzte Fläche im nachfolgenden Lageplan:



Somit unterliegt auch dieses Grundstück wieder dem allgemeinen Bauplanungsrecht und der kommunalen Zuständigkeit. Da das Grundstück zwischenzeitlich durch die Stadt Coburg erworben werden konnten, kann es in den Umgriff des Rahmenplanes aufgenommen werden.

2.4 Berücksichtigung Belange DB AG (Zufahrt Bahnanlage, Stellwerk)

Nach Rücksprache und Abstimmung mit der DB AG ist im Bereich östlich des elektronischen (Container-)Stellwerks, Am Güterbahnhof 2 eine Zufahrtsmöglichkeit für LKW zu den Gleisanlagen der DB zu ermöglichen.

Ein zusätzlicher Stellwerkscontainer ist bei der Zufahrtsplanung zu berücksichtigen.

2.5 Zukunft Zollamt Coburg

Im Gebäude Schlachthofstraße 15 ist derzeit das Zollamt Coburg untergebracht.

Seit mittlerweile drei Jahren finden zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) und der Stadt Coburg Gespräche hinsichtlich einer Verlagerung der Zoll-Nutzung auf ein Grundstück im Gewerbegebiet „Lauterer Höhe“ statt.

Zusätzlich werden derzeit weitere Alternativgrundstücke für eine Verlagerung durch die BIMA geprüft.

Selbst ein Verbleib des Zolls am jetzigen Standort (Null-Variante) muss einer Prüfung unterzogen werden.

Da momentan ein möglicher Zeitpunkt zur Verlagerung des Zolls nicht absehbar ist, wird das Grundstück des Zollamtes als „Bestand“ im Rahmenplan dargestellt.

Ziel sollte jedoch weiterhin die Integration des Gebäudes in den geplanten Prinz-Albert-Campus sein.



3. Prägungen des Areals

Die Aussagen des Rahmenplans 2015 hinsichtlich:

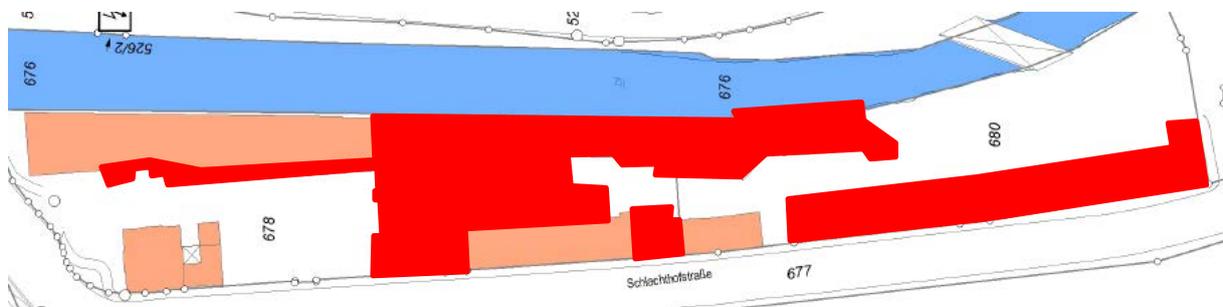
- der **historischen Entwicklung des Güterbahnhofs**,
- zum **räumlichen Bestand**,
- zu den **Baudenkmalern und den ortsbildprägenden Gebäuden**,
- sowie der **Freiraumstruktur**

gelten weiter.

3.1 Veränderungen im Gebäudebestand und -zustand

Auf Grund der zum Teil schlechten bzw. sehr schlechten Gebäudesubstanz wurden seit 2015 verschiedene Gebäude und Gebäudeteile abgebrochen.

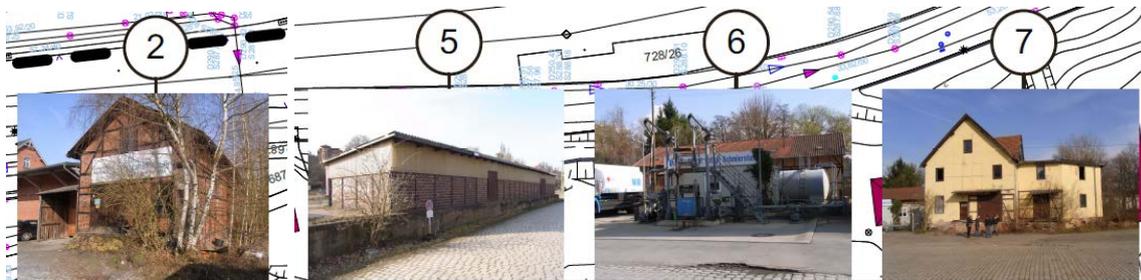
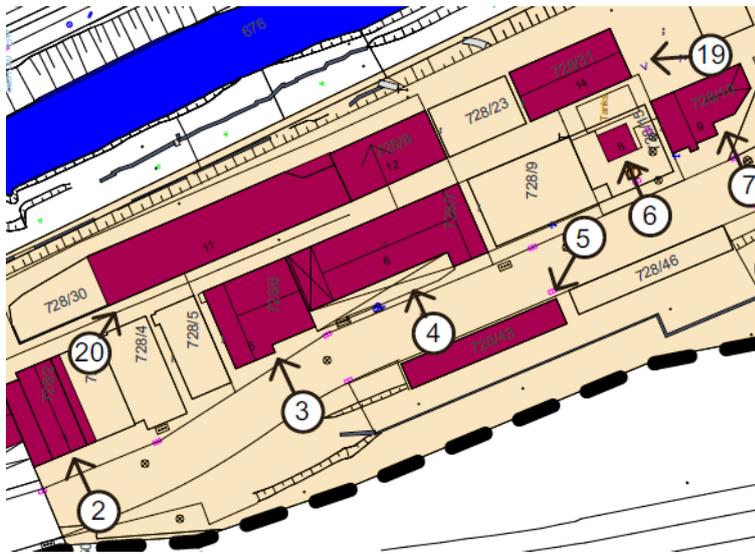
Dies betrifft im Bereich des ehemaligen Schlachthofes die rot dargestellten Gebäude bzw. Gebäudeteile:



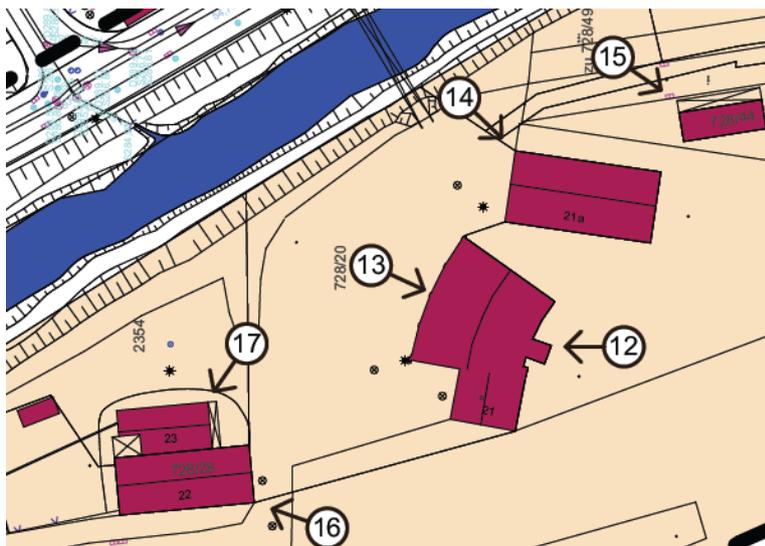
Die nachfolgend dargestellten Gebäude sollen nach derzeitigem Stand erhalten, modernisiert und einer neuen Nutzung zugeführt werden.



Im Umfeld nördlich der ehemaligen Stückguthalle (jetzt: „Alte Pakethalle“) und der Glaserei Späth wurden die Gebäude 2, 5, 6 und 7 gem. dem nachfolgenden Lageplan abgebrochen:



Im südlichen Bereich des ehemaligen Güterbahnhofgeländes wurden insbesondere ein ehemaliger Lokschuppen mit seinen Nebengebäuden (Gebäude 12 – 17) abgebrochen:



3.2 Veränderung der Gebäudenutzung

➤ Betriebsaufnahme Fa. Ros (ehem. Fa. Max Carl):

Anfang 2018 ist der Kunststoffverarbeitungsbetrieb Ros GmbH & Co. KG von seinem bisherigen Standort in der Bamberger Straße – wo das Unternehmen 1926 gegründet wurde – in die Wassergasse 32 in den südlichsten Teil des eh. Güterbahnhof-/Schlachthofareals umgesiedelt. Der kunststoffverarbeitende Betrieb verwandelte die bestehenden Gebäudekomplexe eines Fachhandels für Haustechnik in ein modernes Produktions- und Verwaltungsgebäude mit mehr als 10.000 m² Nutzfläche.

Kunststoffteile der Firma ROS kommen in der Automobilindustrie, der Medizintechnik und im Industriebereich zum Einsatz. Am Standort Coburg setzt das Unternehmen auf anspruchsvolle, technische Bauteile. Hierbei liefert der eigene Werkzeugbau und Vorrichtungsbau die optimale Basis. Das Unternehmen produziert jährlich rund 250 Millionen Teile und beliefert damit von Coburg aus nahezu die gesamte Welt. Rund 180 Mitarbeiter sind am Hauptsitz in Coburg beschäftigt.



➤ Abbruch der ehem. Produktionsgebäude der Fa. Ros, Bamberger Str.:

Verlagerung bestehender Handelsbetriebe (Getränkemarkt, Drogeriemarkt, Matratzenstudio). von der Dieselstr. an den neuen Standort Bamberger Straße. Die geräumten Flächen an der Dieselstr. sollen der Betriebserweiterung der Fa. Brose dienen.

3.3 Veränderungen Erschließung

- Kfz-Verkehr, Fußgänger und Radfahrer:

Im September 2017 erfolgte die Einweihung der über die Itz führenden »Ernst-Faber-Brücke« im Kreuzungsbereich Uferstr./Ernst-Faber-Straße.

Die Brücke stellt die südliche (Haupt-)Erschließung des ehemaligen Güterbahnhofareals für Fußgänger, Radfahrer und den Kfz-Verkehr sicher.

Mit dem Brückenbau wurde auch der Kreuzungsbereich »Ernst-Faber-Straße – Uferstraße«, der zu einer zusätzlichen Entlastung des nördlichen Verkehrsknotens »Uferstraße – Frankenbrücke« beitragen soll, ausgebaut sowie der Bau einer Erschließungsstraße zur Anbindung des Coburger Technologieunternehmens ROS fertiggestellt. Die ca. 15,5 m breite Stahlbetonbrücke, die auf 17 Bohrpfählen von ca. 12 m Tiefe aufliegt, verfügt über insg. drei ca. 3 m breite Fahrstreifen, einen Gehweg für Fußgänger sowie einen kombinierten Rad- und Fußweg.

Der provisorische „Brose“-Fußgängersteg über die Itz, der bis dahin die Anbindung des südlichen Güterbahnhofareals für Fußgänger und Radfahrer sicherstellte, konnte nach Fertigstellung der Ernst-Faber-Brücke abgebaut werden.



Ernst-Faber-Brücke

4. Bewertung

Die Aussagen des Rahmenplans 2015 zu den „**Stärken, Schwächen & Potenzialen**“ sowie zu „**Bindungen und Restriktionen des Areals**“ gelten weiter.

5. Leitbild

Die Aussagen des Rahmenplans 2015 zu den „**Räumlichen & funktionalen Leitzielen**“ gelten weiter.

6. Städtebauliches Strukturkonzept

Der Bereich des ehemaligen Schlachthofes sowie des ehemaligen Güterbahnhofes ist ein wichtiger Baustein der Entwicklung innenstadtnaher Flächen zur Stärkung des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorts Coburg.

Dies wird auch im **Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK)** des Büros für Städtebau Prof. Walter Ackers, welches der Stadtrat am 11.12.2008 beschlossen hat, deutlich.

Im ISEK wurde daher für diesen Bereich die Idee eines Leitprojektes: „**Band für Wissenschaft, Technik und Design**“ entwickelt.

Die Verwaltung wurde durch den o.g. Stadtratsbeschluss beauftragt, die folgenden, im ISEK enthaltenen Ziele und Leitlinien für das Entwicklungsgebiet zu beachten und weiterzuentwickeln:

- Entwicklungsleitlinien (ISEK, Kap. 5):

Weiterentwicklung und Stärkung des Oberzentrums Coburg als **Standort für Veranstaltungen und Kongresse, Bildung, Wissenschaft und Kultur, und der Wirtschaft;**

- Wirtschaft (ISEK, Kap. 7)

Ziel F: Entwicklung Dienstleistungsschwerpunkt an B 4, Bahn und Itz; **Leitprojekt „Band für Wissenschaft, Technik und Design“**

- Kultur, Bildung und Gesellschaft (ISEK, Kap. 8)

Ziel C: Weiterentwicklung Coburgs als **Hochschulstadt** im Bereich des Bandes für Wissenschaft, Technik und Design;

- Moderne Großstadt: Leitprojekt „Band für Wissenschaft, Technik und Design“ (ISEK, Kap. 12)

Hier sollen u. a. folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt werden:

- Entwicklung eines neuen und kreativen Stadtviertels
- Schaffung eines Abbildes der Moderne entlang der B 4 und der Bahnstrecke
- Erlebarmachung der Itz
- Aktivierung von Brachflächen

Prof. Ackers fasst die Zielsetzungen für das neue und kreative Stadtviertel im ISEK wie folgt zusammen:

„Hier kann in den kommenden zwei Jahrzehnten ein neues Stadtviertel mit den Schwerpunkten: Wissenschaft, Technik und Design im räumlichen Zusammenhang mit der Innenstadt entwickelt werden. Hier sollen sich u.a. Ingenieurdienstleistungen, Designlabors,

Forschungseinrichtungen und Institute ansiedeln und durch Gründerzentren, Mediennetzwerke und dem 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.“

Der Rahmenplan 2015 des Büros Schirmer Architekten + Stadtplaner nimmt die Leitziele des ISEK für den Bereich des ehem. Schlachthofs und des ehem. Güterbahnhofs auf, fügt jedoch mit der Möglichkeit der gewerblichen Nutzung insbesondere im südlichen Bereich des Areals eine zusätzliche Nutzungsoption hinzu, so dass Prof. Schirmer von einem „Band für Kultur, Wissenschaft, Dienstleistung und Gewerbe“ spricht.

Der Rahmenplan 2019 kehrt durch eine verstärkte kulturelle und wissenschaftliche Prägung sowie die verstärkte Betonung landschaftsgestalterischer Belange zu den im ISEK 2008 liegenden Wurzeln zur Entwicklung des Gesamtareals zurück, so dass ein „Grünes Band für Kultur, Wissenschaft und Design“ entstehen könnte.

6.1 Räumliche Organisation, Freiraumstruktur & öffentlicher Raum

- Räumliches Grundgerüst

Das räumliche Grundgerüst des neuen Stadtquartiers wird durch eine zentrale, beidseitig angebaute Erschließungsachse im Trennungsprinzip gebildet. Diese alleeartig angelegte Straßentrasse bildet das grüne Rückgrat des neuen Stadtviertels.

In seinem Verlauf wird der Straßenzug durch verschiedene Zonierungen, Platzgestaltungen und Oberflächenmaterialien gegliedert, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und um eine Geschwindigkeitsreduzierung zu erreichen.

Um die Durchfahrt für Lastkraftwagen für den zentralen Bereich entlang der Pakethalle und des Globe bei einem weiteren Betrieb des Zollamtes zu verhindern, könnte die Schaffung einer (provisorischen) Wendemöglichkeit für LKW nördlich des Kopfbaus der alten Pakethalle notwendig werden. Die Möglichkeit einer zusätzlichen Tonnagebeschränkung der Verkehrsfläche entlang der Pakethalle wird geprüft.

Im Umfeld des Globe Theatre soll das Trennungsprinzip aus stadtbildgestalterischen und nutzungstechnischen Gründen zu Gunsten eines verkehrsberuhigten (Geschäfts-) Bereiches aufgegeben werden.

Das straßenbegleitende Parken ist unter Bäumen stadtbildverträglich organisiert.

Die Karchestraße erfährt zukünftig als eine zentrale Innenstadtanbindung für Fußgänger und Radfahrer einen Bedeutungszuwachs. Dies drückt sich auch in der Gestaltung aus. Der Umbau zu einer Allee sollte den Aufenthaltswert der Verbindung zwischen Rosengarten und ehem. Güterbahnhof- und Schlachthofareal erheblich aufwerten.

- Grünfugen

Freistehende Solitäre bilden östlich des Hauptboulevards großzügige Grünfugen zwischen Radweg und Straßenraum aus. Diese verbinden damit auch visuell den Grünraum mit der zentralen Erschließung. Trotz angemessener Baudichte sollte der Charakter einer Einzelhausbebauung im Grünen als adressbildendes Element innerhalb dieses linearen Bandes erlebbar sein.

- **Grüne Kante zur Bahn**

Die Seite zur Bahn hat durchaus eine Bedeutung für den ersten Eindruck der Stadt am südlichen Stadteingang. Zukünftig soll eine grüne Kante entlang der Bahnfläche das Areal einfassen und auch zur Bundesstraße und Bahnlinie den Charakter eines grünen Stadteingangs prägen. Die naturschutzrechtlichen Belange – Zauneidechsenhabitatfläche, sind in der Ausgestaltung dieses Grünraumes zu berücksichtigen.

- **Maß der Nutzung**

Für die Höhenentwicklung der Neubauten gilt – analog zum Rahmenplan 2015 – die Zulässigkeit einer drei- bis viergeschossigen Bebauung, welche eine klar ablesbare Raumkante zum öffentlichen Raum bilden sollen.

Die Gebäudearchitektur des „Globe-Theatre“ soll den besonderen Nutzungszweck des Gebäudes im Stadtbild zeigen und soll daher dazu dienen, städtebauliche Akzente hinsichtlich Größenordnung und Gestaltung zu setzen.

Die Gebäudehöhen des benachbarten Parkhauses und der Gebäude des Bausteins „Süd“ müssen sich der Gebäudehöhe des Globe unterordnen.

- **Die Plätze:**

➤ Prinz-Albert-Campus

Das Umfeld des ehemaligen Schlachthofareals soll vor dem Hintergrund einer möglichen Nutzung durch die Hochschule einen campusartigen Charakter erhalten. Hier soll unabhängig vom öffentlichen Verkehrsraum eine Durchgängigkeit der geplanten Gebäudestrukturen für Fußgänger und Radfahrer erreicht werden.

„Geborener“ Endpunkt des Campus ist das Gebäude des Zollamtes. Hier befindet sich auch die ehemalige SÜC-Gleisbrücke, welche reaktiviert werden sollte und einen kurzen Anschluss für Fußgänger und Fahrradfahrer Richtung Osten und Innenstadt herstellen soll.

➤ Zentraler Platz an der Pakethalle

Mit der neuen Brücke in Verlängerung der Karchestraße entsteht an dieser Stelle der zentrale Gebietszugang für Fußgänger und Fahrradfahrer und damit ein wichtiger räumlicher Knoten im neuen Stadtquartier, dessen Gestalt wesentlich durch den Erhalt der ehem. Stückguthalle geprägt wird. Diese erhält durch ihre neuen Funktionen als Ort für Tagung, Veranstaltung und Gastronomie eine zentrale Bedeutung.

Die Gestaltung des Platzes wird geprägt durch die Schaffung einer Zugänglichkeit zur Itz in Form von Sitz- und Terrassenstufen, durch den Erhalt der Gebäudereste eines ehem. Bahnbetriebsgebäudes und durch die zukünftigen umgebenden baulichen Nutzungen.

➤ Platz zwischen Globe, Gbf 24 und Parkhaus

Der südliche Gebietszugang in Verlängerung der Ernst-Faber-Straße über die neue Ernst-Faber-Brücke wird durch einen Platzbereich bestehend aus dem Globe-Theatre, dem geplanten Parkhaus und dem ehemaligen Bahnbetriebsgebäude gebildet.

Die Funktion des Platzes besteht zum einen in einer hochwertigen Umfeldgestaltung des Globe-Theatre mit Anbindung an die Itz über Uferterrassen, zum anderen soll eine barrierefreie und bequeme Anbindung an das Parkhaus und den Vorplatz des Gebäudes Gbf 24 angeboten werden.

Die zentrale Erschließungsstraße soll im Umfeld des Globe-Theatre als verkehrsberuhigter (Geschäfts-) Bereich ausgebildet werden, um eine niveaugleiche Straßen- und Platzausbau zu erhalten.

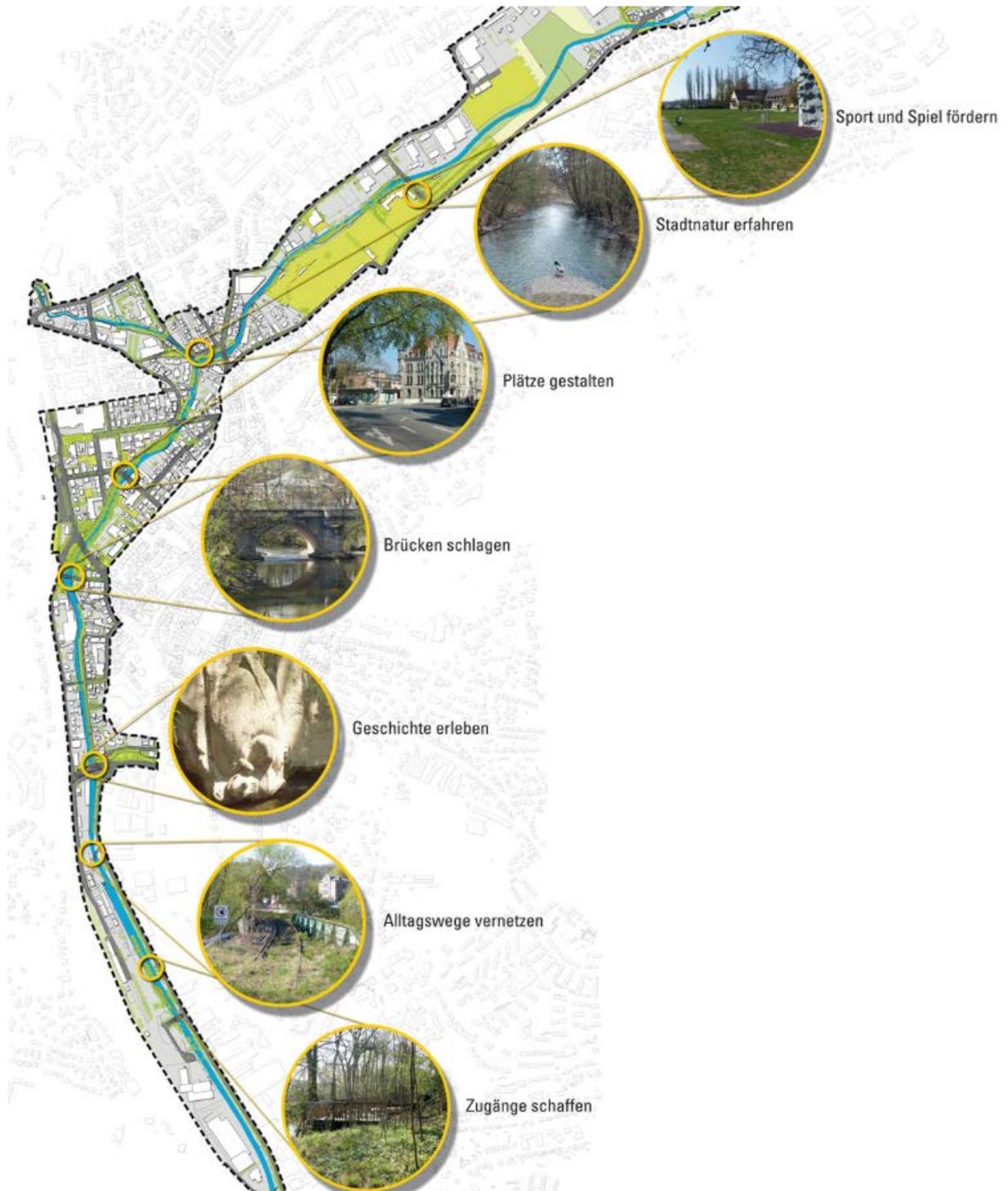
- **Uferbereich Itz**

Die Stadt Coburg hat sich in ihrem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) das Ziel gesetzt, die Itz als Gewässer erlebbar(er) zu machen. In einer Rahmenplanung „Itzauen“ sollen die Itz und die angrenzenden Stadträume nun genauer untersucht, ein Leitbild für die Itzauen sowie konkrete Projekt- und Maßnahmenvorschläge erarbeitet werden.

Die Rahmenplanung hat zum Ziel, die Itz für die Bewohner der Gesamtstadt erlebbar zu machen. Erlebbar machen, bedeutet, dass sich die Stadt zum Gewässer wendet, dass anstelle von Hinterhöfen, Nebengebäuden, Lagerflächen und Parkplätzen öffentliche und private Freiräume treten, die sich dem Gewässer zuwenden und es spürbar, sichtbar und zugänglich machen und dass die Erholungsqualität für die innenstadtnahen Lagen befördert wird. Die Aufgabe ist es, die bestehenden Freiraumangebote und Grünflächen entlang der Itz auf ihren Entwicklungsbedarf und ihre Entwicklungsmöglichkeiten hin zu prüfen und weitere Potenziale für den städtisch-öffentlichen Raum aufzudecken. Die Itz ist dabei nicht nur die wesentliche Vernetzungslinie der Freiraumangebote untereinander und zu den angrenzenden Stadtquartieren. Das Gewässer Itz stellt mit den begleitenden Gehölzen und wertvollen Biotopen auch einen wesentlichen Motor zur Erfüllung bedeutender Ökosystemleistungen für das Stadtgebiet dar.

Die im Rahmenplan Güterbahnhof vorgesehene Maßnahmen wie die Errichtung eines Itzufer begleitenden Fuß- und Radweges an der westlichen Seite der Uferböschung sowie die Schaffung von Zugänglichkeiten zum Uferbereich und zum Wasser in Form von Terrassen, Sitzstufen und Treppen sind verschiedene Bausteine zur Umsetzung der o.g. Ziele zur besseren Erlebbarkeit der Itz und der Itzufer.

Die im Rahmenplan für den Bereich des ehem. Schlachthof-/Güterbahnhofsareals vorgesehenen und beschriebenen Maßnahmen und Entwicklungsziele im Uferbereich der Itz gehen somit mit den Ideen der Rahmenplanung „Itzauen“ konform.



Übersichtsplan „Ziele Rahmenplan Itzauen“

Der Planungsprozess für die Rahmenplanung „Itzauen“ soll im Frühsommer 2020 abgeschlossen werden. Im Ergebnis soll ein seitens der Politik getragenes Leitbild für die Itzauen sowie konkrete Projekt- und Maßnahmenvorschläge zur Umsetzung der vereinbarten Zielsetzungen vorliegen.

6.2 Nutzungsschwerpunkte und –verteilung

Der städtebauliche Rahmenplan formuliert vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen sowie der geplanten Nutzungen und der unterschiedlichen Standortbedingungen unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte im neuen Stadtquartier.

➤ Prinz Albert Campus

Der nördliche Gebietsabschnitt im Bereich des ehemaligen Schlachthofareals soll zukünftig für die Nutzungsbereiche: Hochschule, Creapolis, Makerspaces sowie Büro- und Dienstleistung, u.a. für das Digitale Gründerzentrum von "Zukunft.Coburg.Digital" zur Verfügung stehen. Ebenso sind studentische Arbeitsräume und die der Versorgung des Gebietes dienenden gastronomischen Einrichtungen denkbar.

Itzseitig ist entlang des ehemaligen Gebäudes 9 eine ca. 2,50 m breite Stegkonstruktion, welche als Fuß- und Wartungsweg sowie als Aufenthaltsbereich nutzbar ist, denkbar.

Die Parkierung kann teilweise auf dem Campus erfolgen (Besucher). Des Weiteren stehen Parkplätze im Parkhaus Süd zur Verfügung. Eine mögliche Nutzung des SÜC-Parkhauses an der Uferstraße für den Bereich des PAC sollte untersucht werden.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine direkte vor dem PAC vorgesehene Bushaltestelle. Die regionale Anbindung des PAC soll langfristig durch den Bahnhofpunkt „Frankenbrücke“ erfolgen.



Die Entwicklung des Prinz-Albert-Campus hängt substantiell von der Entwicklung der Hochschule für angewandte Wissenschaften Coburg ab. Dort wird auf dem bestehenden Campusgelände an der Friedrich-Streib-Straße ein neues Gebäude anstelle eines rückzubauenden Gebäudes geplant. Dazu wurden die Vorschläge vom Freistaat Bayern genehmigt, eine Finanzierung ist noch nicht abschließend beschlossen. Erst wenn dies geklärt ist, wird die Hochschule Coburg in eine vertiefende Planung für den Prinz-Albert-Campus einsteigen, eine Arbeitsgruppe dazu wurde bereits eingerichtet, Ergebnisse liegen demzufolge aber noch nicht vor. Den Vertretern der Hochschule Coburg wurde bereits kommuniziert, dass für die vertiefende Planung des Prinz-Albert-Campus ein Wettbewerbsverfahren erforderlich ist.

➤ Zollamt Coburg

Im Gebäude Schlachthofstraße 15 ist derzeit das Zollamt Coburg untergebracht.

Da momentan ein möglicher Zeitpunkt zur Verlagerung des Zollamtes derzeit nicht absehbar ist, wird das Grundstück des Zollamtes als „Bestand“ im Rahmenplan dargestellt.

Ziel sollte jedoch weiterhin die Integration des Gebäudes in einen Prinz-Albert-Campus sein.



➤ Glaserei Fa. Späth

Die Planungen der Fa. Späth umfassen die Restaurierung der vorhandenen Bausubstanz nach historischem Vorbild, den architektonisch anspruchsvollen Neubau von Ergänzungsgebäuden sowie die Durchführung publikumswirksamer Events auf dem Areal.

In direkter Lage zur Itz soll hier ein Zentrum für Künstler, Designer und Handwerk entstehen. Besuchern, Kunden und Passanten sollen hier Einblicke in Ateliers und Werkstätten erhalten.

Ein Künstlercafé mit der Möglichkeit für Kunstdarbietungen und weitere Veranstaltungen, sowie der Möglichkeit zur Präsentation von Designobjekten rundet den Gebäudekomplex ab.



➤ **Baustein West 1, Baustein Ost 1**

Forschung und Wissenschaft sollen die Nutzungsstruktur des südlich des Areals der Fa. Späth anschließenden Bereich prägen. Hier entstehen an zentraler Stelle Standortangebote für Institute und Institutsausgründungen, welche sich mit weiteren Büro- und Dienstleistungsnutzungen in einem stark durchgrünten Umfeld ansiedeln können.



➤ Zentraler Baustein

Die ehem. Stückguthalle mit ihren Außenanlagen, dem **Zollinger-Dach** und dem Panorama-Waggon bildet den zentralen Bereich des Güterbahnhofareals.

Räumlich gruppiert sich die Halle gemeinsam mit dem Innovationsterminal und dem Nebengebäude III des Globe um einen zentralen Platz, der zukünftig die Mitte des neuen Stadtquartiers bildet.

Die ehem. **Stückguthalle** begrenzt eine Platzseite und wird zukünftig mit Angeboten für diverse Veranstaltungen, Ausstellungen und Tagungen sowie ggf. einer gastronomischen Nutzung einen attraktiven Endpunkt der neuen Fuß- und Fahrradwegverbindung über die Karchestraße Richtung Innenstadt bilden.

Der einmalige **Panoramawaggon** dient nach seiner Sanierung als „Micro-Veranstaltungsort“ und Quartierstreffpunkt.



➤ **Globe Theatre**

Das „**Globe Theatre**“ stellt das kulturelle Leuchtturmprojekt im Areal sowie das architektonische und städtebauliche Highlight an der südlichen Eingangssituation des Areals dar.

Durch seine exponierte Lage ist es insbesondere von der Bundesstraße 4 „Weichengereuth“ und der Bahnlinie Coburg – Bamberg aus, gut sichtbar.

Gemeinsam mit kulturellen Nutzungen in und um die ehem. Pakethalle, am Zollingerdach, im Panoramawaggon und ggf. im Gebäude Gbf 24 bildet es eine in Oberfranken einmalige Kultur- und Eventlocationachse.



➤ **Gebäude Gbf 24**

Das ehemalige Bahnbetriebsgebäude soll für die verschiedenen öffentlichen Baumaßnahmen auf dem Areal als Baubüro und zentrale Anlaufstelle hergerichtet und genutzt werden. Nach Fertigstellung der Maßnahmen ist eine Nutzung für Büro- und Dienstleistungsunternehmen und/oder als gastronomische oder kulturelle Einrichtung denkbar.

➤ **Parkhaus Süd**

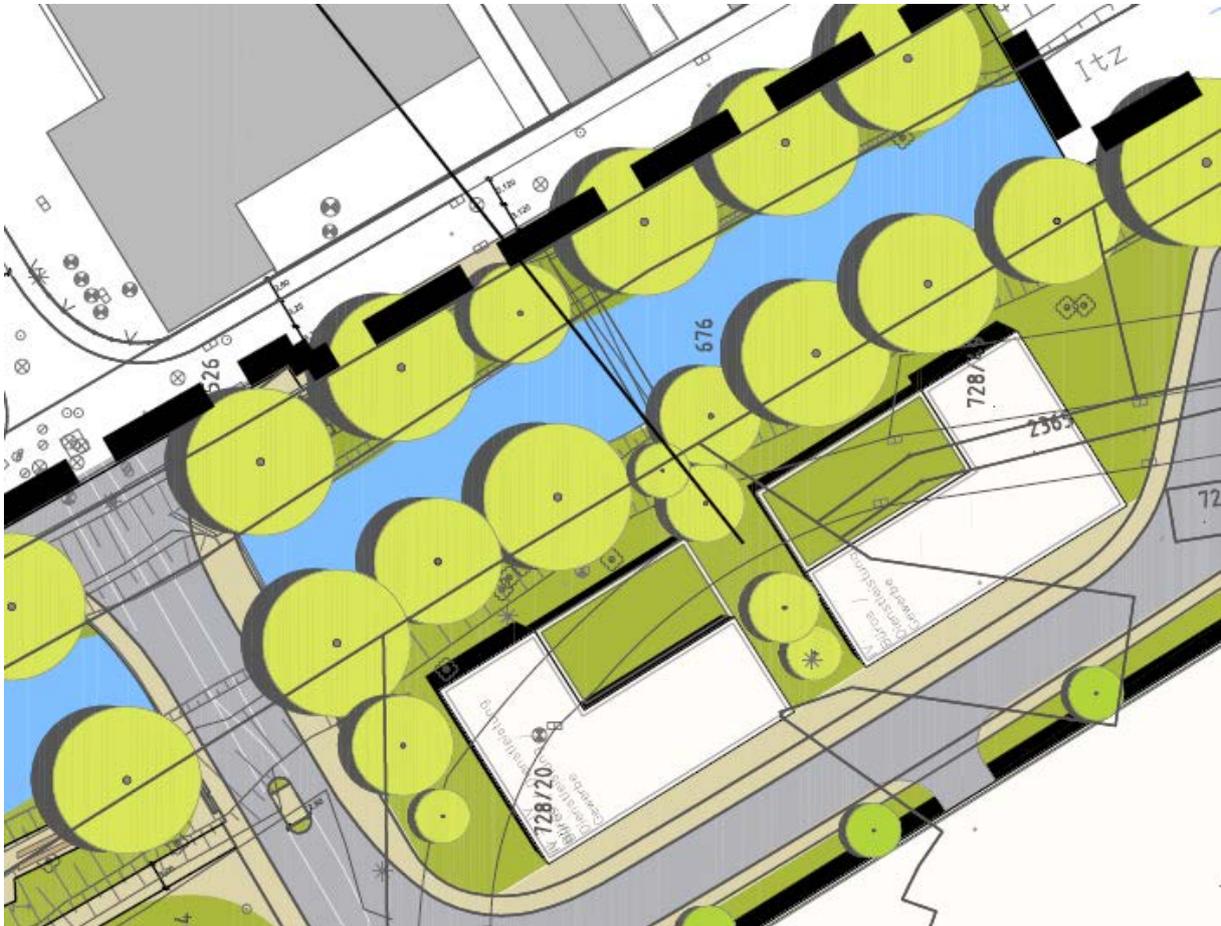
Auf diesem Grundstück kann ein Parkhaus für ca. 785 Kfz-Stellplätze und ca. 80 Fahrradstellplätze untergebracht werden.

Aus städtebaulichen Gründen darf die maximale Gebäudehöhe die Höhe des Globe Theatre nicht überschreiten.



➤ Baustein Süd

Östlich des Parkhauses schließt sich ein Bereich an, der als Gewerbestandort den städtebaulichen Übergang zum neuen Produktionsstandort der Firma Ros herstellt. Hier können Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie nicht störendes Gewerbe angesiedelt werden.



6.3 Umgang mit dem Gebäudebestand

Über die geschützten Baudenkmäler hinaus werden Gebäude, die für die ehemalige Nutzung des Areals stehen, erhalten. Diese werden einer neuen Nutzung zugeführt und stärken das zukünftige Bild und die Identität des Quartiers. Dies sind:

- Schlachthofstr. 1
- Ehem. SÜC-Brücke
- Zollamt, Schlachthofstr. 15
- Glaserei Späth
- Ehem. Stückguthalle
- Gebäude Gbf 24

6.4 Städtebauliche Kennwerte

Nutzung	Grundstücksgröße	Anzahl der VG	Überbaute Grundfläche	Geschossfläche
Prinz-Albert-Campus	8.500 qm	I,II,III-IV	3.200 qm	8.900 qm
Zoll	800 qm	II	460 qm	750 qm
Fa. Späth	4.100 qm	II-III	2.840 qm	5.400 qm
Baustein West 1	1.650 qm	III-IV	500 qm	1.800 qm
Baustein Ost 1	2.200 qm	III-IV	1.000 qm	3.500 qm
Zentraler Baustein	7.500 qm	I-II	2.000 qm	2.400 qm
Globe	7.800 qm	II (Nebengeb.)	2.400 qm	7.150 qm
Gbf 24	450 qm	II + D	150 qm	350 qm
Baustein Süd	3.200 qm	IV	1.000 qm	4.000 qm
Parkhaus Süd	6.600 qm	V (Parkebenen)	4.250 qm	19.200 qm
Gesamtsumme	42.800 qm		17.800 qm	53.450 qm

Es wird von einer exemplarischen Berechnungsvariante ausgegangen. Eine überbaute Grundfläche von ca. 17.800 qm vorausgesetzt, wird bei der angestrebten drei- bis viergeschossigen Bebauung eine Geschossfläche von ca. 53.450 qm erreicht.

Bei einer Gesamtfläche der Baugrundstücke von ca. 42.800 qm entspricht dies einer durchschnittlichen Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0.41** und einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl (**GFZ**) von **1.25**.

Diese Werte liegen im unteren Bereich der zulässigen Werte des Maßes der baulichen Nutzung für ein Kerngebiet (MK) gemäß der Baunutzungsverordnung.

6.5 Stellplatznachweis

Auf der Grundlage der einzelnen Nutzungsbausteine, der geplanten Geschossfläche und dem damit verbundenen Stellplatzbedarf wurde der Nachweis der notwendigen Stellplätze überprüft.

Auf dem jeweiligen Baugrundstück städtebaulich verträglich unterzubringende Stellplätze – insbesondere für Besucher - wurden bei dem nachfolgenden Stellplatznachweis berücksichtigt.

Nutzung	Geschossfläche (Neu)	Vorh. bzw. mögliche Stellplätze auf dem Baugrundstück	Noch nachzuweisende Stellplätze
Prinz-Albert-Campus	7.550 qm	Nur Besucher	189
Zollamt Coburg	0	18	0
Glaserei Fa. Späth	2.100 qm	20	32
Baustein West 1	1.800 qm	12	33
Baustein Ost 1	3.500 qm	Nur Besucher	88
Zentraler Baustein (Pakethalle)	Versammlungsstätte	Nur Besucher	136
Globe Theatre	Versammlungsstätte	Nur Besucher	158
Gbf 24	350 qm	Nur Besucher	9
Baustein Süd	4.000 qm	Nur Besucher	100
Summe			745

Der gem. Bayerischer Bauordnung nachzuweisende Stellplatzbedarf für das gesamte Areal liegt somit bei ca. 750 Stellplätzen. Diese können städtebaulich verträglich in dem geplanten Parkhaus „Süd“ (geplante Kapazität ca. 785 Stellplätze) untergebracht werden.

Im öffentlichen Straßenraum stehen des Weiteren ca. 70 öffentliche Stellplätze für Kunden und Besucher der verschiedenen Einrichtungen im Gebiet zur Verfügung.

6.6 Verkehrsaufkommen

Als Grundlage zur Ermittlung des neu entstehenden Verkehrsaufkommens und der Feststellung der dann eintretenden Verkehrsbelastung, dient die Verkehrsuntersuchung der brenner BERNARD Ingenieure GmbH aus Aachen vom 10.02.2017. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass sich deutliche Mehrverkehre einstellen werden und zu Leistungsfähigkeitsproblemen an den Knotenpunkten Goethestraße / Schützenstraße / Bamberger Straße / Schillerplatz (K1) und Schillerplatz / Uferstraße / Frankenbrücke (K2) führen werden. Die Signalisierung des Knotenpunktes K2 wurde in der Untersuchung vorausgesetzt, um die Neuverkehre annähernd leistungsfähig abzuwickeln.

Mit der Fortschreibung des Rahmenplanes wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit Hilfe der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der FGSV in Anlehnung an die aktualisierten Strukturdaten neu berechnet. In die Verkehrserzeugung wurden alle geplanten Nutzungen im Areal einbezogen.

Für die dritte Aufsiedlungsstufe brachte die Fortschreibung der Berechnung folgendes Ergebnis:

	brenner BERNARD 2017	Fortschreibung 09/2019
DTV (ohne Parkhaus) [Kfz/d]	3584	2869
DTV (mit Parkhaus) [Kfz/d]	4784	3769
Differenz	-1015 Kfz/d	

Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen wird unter Berücksichtigung der Herstellung des Parkhauses bei rund 3.800 Fahrten pro Tag liegen und somit um ca. 1.000 Fahrten niedriger als in der ursprünglichen Version des Rahmenplanes.

Zur Verbesserung der Belastungssituation trägt u.a. bei, dass die Nutzung der Veranstaltungsbereiche (Alte Pakethalle, Globe) vor allem in den Abendstunden antizyklisch zur Nutzung des restlichen Areals stattfindet, und somit eine Entspannung an den kritischen Knotenpunkten eintritt.

Trotz der deutlich verringerten Verkehrsstärke bleibt das Kapazitätsproblem am Knotenpunkt Schillerplatz/Uferstraße / Frankenbrücke (K2) bestehen. Ohne Signalisierung wird der Knotenpunkt bei voller Aufsiedelung des Güterbahnhofareals in den Spitzenstunden deutlich an seine Leistungsfähigkeit stoßen.. Die Stadt Coburg wird weiterhin an der Anpassung dieses Knotenpunktes und der Signalisierung als Option festhalten. Parallel dazu werden durch aktive Maßnahmen zur Stärkung des Umweltverbundes, auf eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs hingewirkt und eine Mobilitätswende unterstützt (vgl. Kapitel „Erschließung ÖPNV“).

6.7 Erschließung Kfz, Fuß- und Radwege

Die Fuß- und Radwegevernetzung spielt für die Einbindung des Areals in das Stadtgefüge eine zentrale Rolle. Eine neue Fußgänger- und Radfahrerbrücke in Verlängerung der Karchestraße über die Itz schafft hierbei eine zusätzliche Verknüpfung nach Osten, die über den Rosengarten eine attraktive Verbindung zur Coburger Innenstadt herstellt.

Hierdurch wird der zentrale Bereich an der Stückguthalle in seiner Funktion als räumlicher und funktionaler Knotenpunkt gestärkt. Vorgeschlagen wird ein Entwicklungsansatz, der das Fuß- und Radwegesystem mit der Freiraumstruktur koppelt. Der Radweg entlang der Itz soll, von Norden kommend, in das Gebiet geleitet werden. Hierbei wird eine Reaktivierung der ehemaligen Gleisbrücke der SÜC vorgeschlagen. Der gesamte Uferbereich der Itz soll aufgewertet und erlebbar gemacht werden. Fahrradverkehr wird von der Uferstraße größtenteils in den Schlachthof- und Güterbahnhofsgebiet verlagert und weitgehend entlang der Itz geführt. Um das Areal noch enger mit der Hochschule im Nordwesten zu verknüpfen muss die bestehende Verbindung über die Frankenbrücke für Fußgänger und Radfahrer weiter ausgebaut und erleichtert werden.

Die straßenmäßige Haupteerschließung des Gebietes des ehemaligen Güterbahnhofs erfolgt über zwei Knotenpunkte. Aus Richtung Norden über den Erschließungsknoten Schlachthofstraße/Sonntagsanger und aus Richtung Süden über die neu errichtete Ernst-Faber-Brücke, die vor allem den Schwerlastverkehr aufnehmen soll. Neben dem motorisierten Individualverkehr (MIV) sollen auch Rad- & Fußverkehr über diese beiden Knotenpunkte in das Gebiet geleitet werden. Die geplante Straßenführung ermöglicht eine durchgängige Erschließung des gesamten Gebietes.

6.8 Erschließung ÖPNV

Die Anbindung des ehemaligen Güterbahnhofsareals an das Stadtbusnetz wird derzeit durch die Bushaltestelle „Güterbahnhof“ in der Ernst-Faber-Straße auf Höhe der Ernst-Faber-Brücke, welche durch die Stadtbuslinien 6 und 66 angefahren wird, gewährleistet.

Bei der zunehmenden Entwicklung des Gebietes wird die Anpassung der Linienführung und eine bedarfsgerechte Positionierung weiterer Haltestellen erforderlich. Mit einer optimalen Bedienung des Areals durch den ÖPNV soll ein klares verkehrspolitisches Zeichen gesetzt und der zur Verfügung stehende Verkehrsraum bevorzugt dem Umweltverbund (Bus und Rad) zur Verfügung gestellt werden.

Es ist vorgesehen, das weitläufige Areal durch eine auf der Hauptachse zentral geführte Buslinie zu erschließen. Somit wird mit einer Vernetzung von ZOB, Busrendezvouspunkt Theaterplatz und Albertsplatz die wichtige und zwingend erforderliche Verknüpfung mit der Innenstadt gesichert.

Es werden drei Haltestellen im Gebiet vorgeschlagen: Haltestelle Nord – Creapolis, Haltestelle Mitte – Pakethalle, Haltestelle Süd – Globe.

Ein weiteres wichtiges Standbein der Gebietserschließung stellt der südlich der Frankenbrücke vorgesehene Bahnhaltepunkt dar, der eine regionale und überregionale Anbindung des Areals gewährleisten soll. Der Haltepunkt erhält eine bedarfsgerechte infrastrukturelle Ausstattung mit z.B. Fahrradständern, Schließfächern, Toiletten etc. .

Bezugnehmend auf die im Kapitel „Verkehrsaufkommen“ geschilderte Problematik, dass das Straßennetz an seine Leistungsfähigkeitsgrenze stößt, ist eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs als Ziel- und Quellverkehr der Gebietserschließung, zwingend erforderlich. Durch die bewusste Stärkung des Umweltverbundes wie oben beschrieben, versucht die Stadt Coburg eine verträgliche und nachhaltige Lösung zu erreichen.

6.9 Ruhender Verkehr

Im Güterbahnhofsareal stehen öffentliche Stellplätze entlang der Erschließungsstraße und im geplanten Parkhaus in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Am Ketschenanger stehen in fußläufiger Entfernung weitere öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

An der Uferstraße befindet sich zudem das Parkhaus der Städtische Werke Überlandwerke Coburg (SÜC Energie und H2O GmbH), welches durch die Reaktivierung der ehem. SÜC-Bahnbrücke aus dem nördlichen Teil des Entwicklungsareals schnell erreichbar ist. Eine Zurverfügungstellung von öffentlichen Stellplätzen in diesem Parkhaus sollte überprüft werden.

6.10 Versorgungsanlagen

Die zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität notwendigen Trafostationen (Alte Pakethalle Nord, Gbf 24) werden an städtebaulich verträglichen Standorten positioniert. Eine Integration der notwendigen Trafostationen in neu zu errichtende Gebäude sollte jedoch Vorrang haben.

Die Gestaltung der Trafostationen ist dem hochwertigen Charakter des Gebietes anzupassen.

Als Grundlage für die Planung, die Ausschreibung und den Bau der für die „Pakethalle“ und das „Globe“ notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen wird für den Bereich zwischen dem Gebäude „Am Güterbahnhof 15“ (Alte Pakethalle) und der Ernst-Faber-Brücke eine Spartenrassse dargestellt.

STADTBAUAMT – STADTPLANUNG

Coburg, den 18.09.2019

I.A.

Joachim Träger
Dipl.Ing.(FH)

Impressum

Die Erstellung der „Rahmenplanung ehemaliger Schlachthof und Güterbahnhof, Coburg“ vom Juni 2015, welche Grundlage für die vorliegende Fortschreibung war, erfolgte im Auftrag der Stadt Coburg, vertreten durch die Wohnbau Stadt Coburg GmbH, durch:

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER Huttenstraße 4, 97072 Würzburg

Bearbeiter waren:

Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer Dipl.-Ing. (FH) Lukas Hoch, M.Sc. Dipl.-Ing. (FH) Norbert Mager Martin Gebhardt, M.Sc.