

## 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

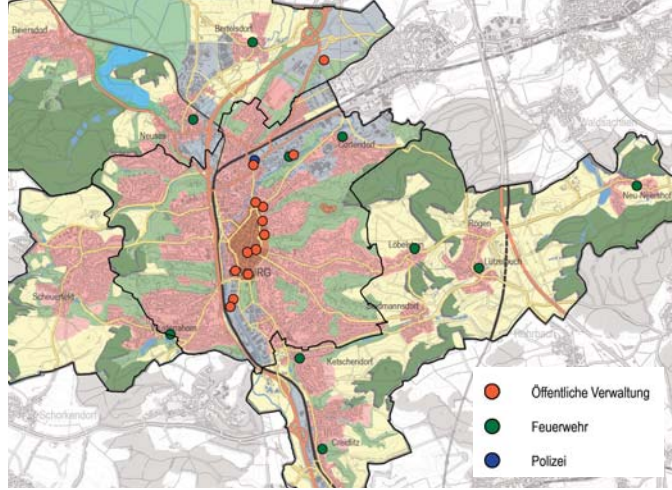


Abb. 6.1 Gemeinbedarfseinrichtungen: Öffentliche Verwaltung und Versorgung in den Stadtbereichen

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?

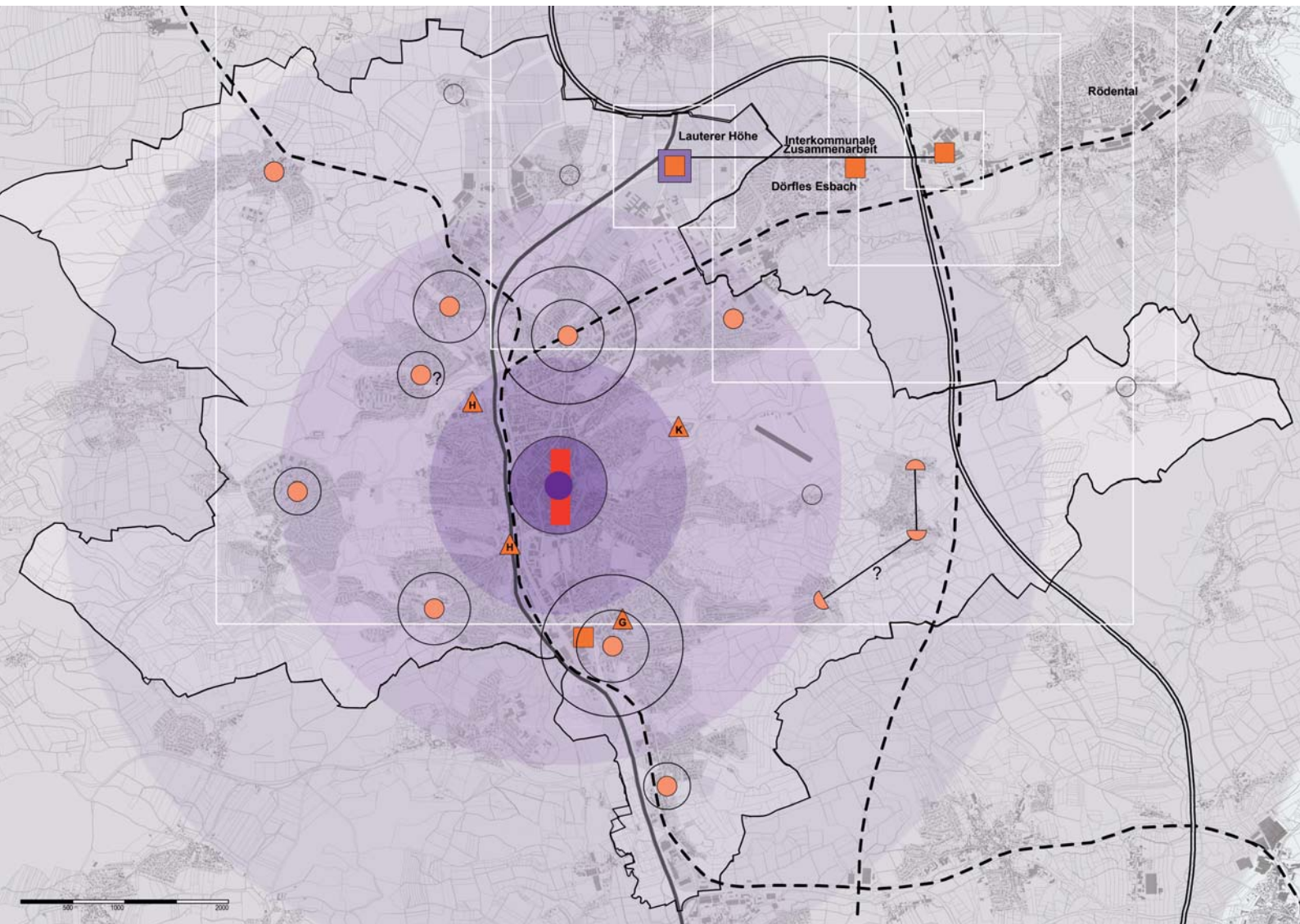


Abb. 6.2 Räumliches Leitbild Oberzentrum

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, Warenumschlag 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 m<sup>2</sup> 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]

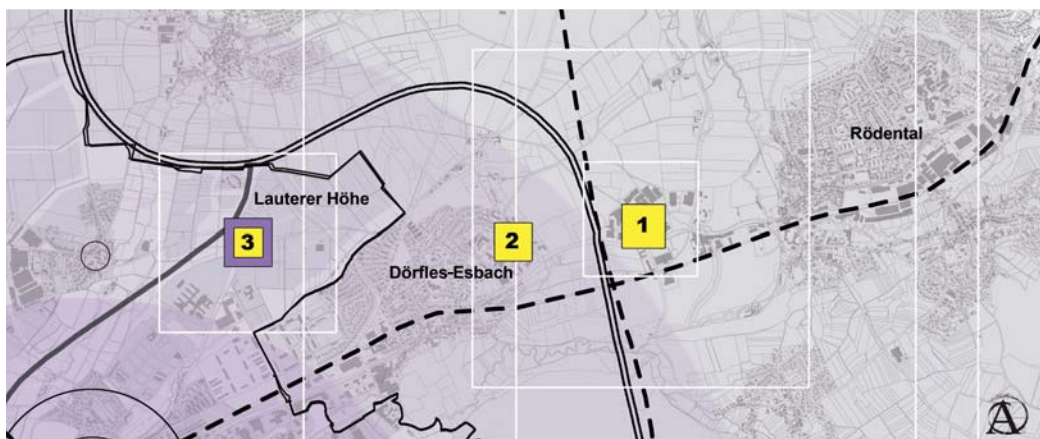


Abb. 6.5 Hierarchie der bestehenden Standorte mit innenstadtrelevanten Handelseinrichtungen an der A 73



## 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

[Bestandssituation]

- 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 <sup>2</sup> /Einw.
<b>Coburg</b>	<b>11,7%</b>	<b>0,13</b>
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
<b>MITTELWERT</b>	<b>17,3%</b>	<b>0,16</b>

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

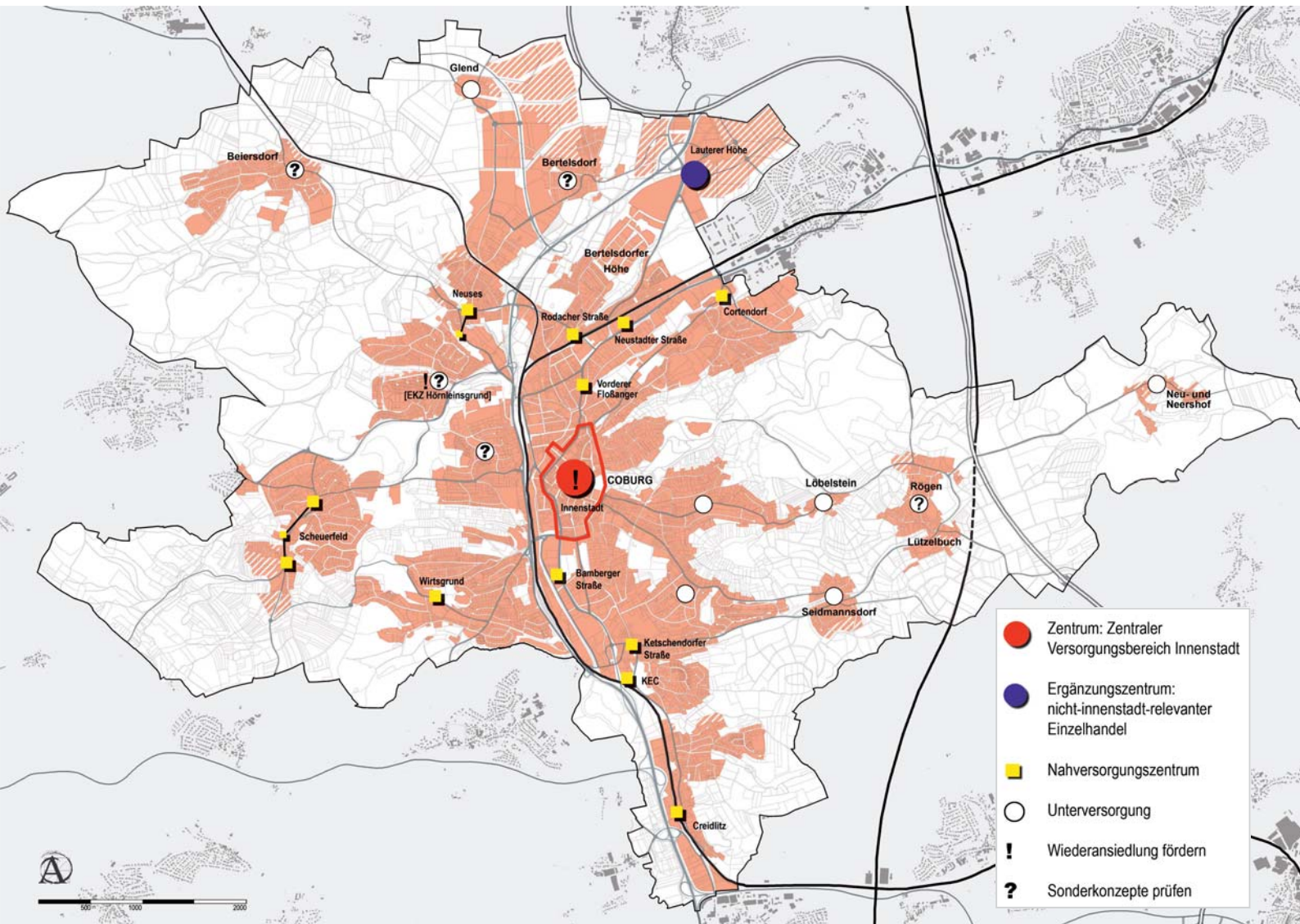


Abb. 6.9 Versorgung Einzelhandel