

## 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

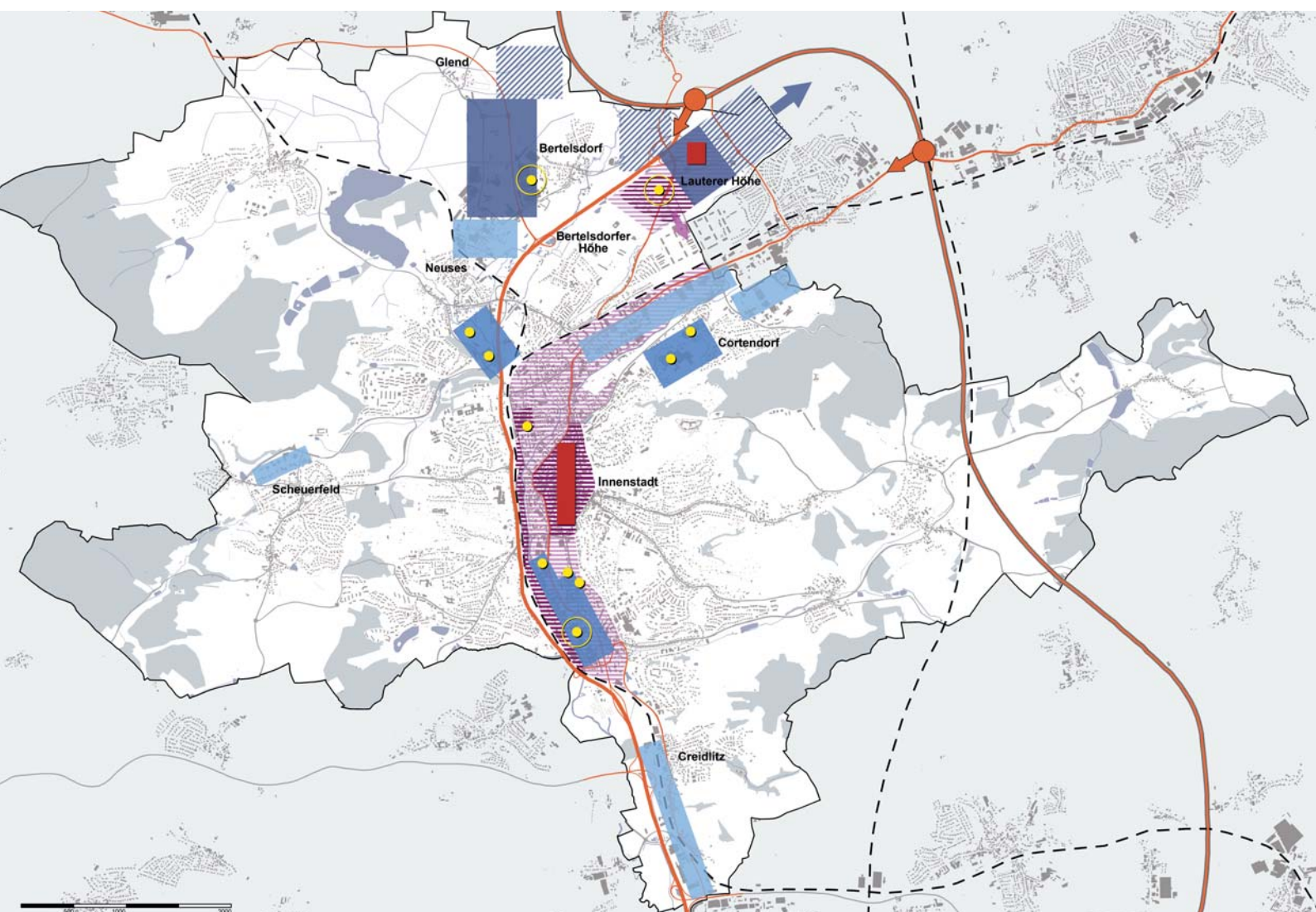


Abb. 7.1 Leitbild Wirtschaft

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

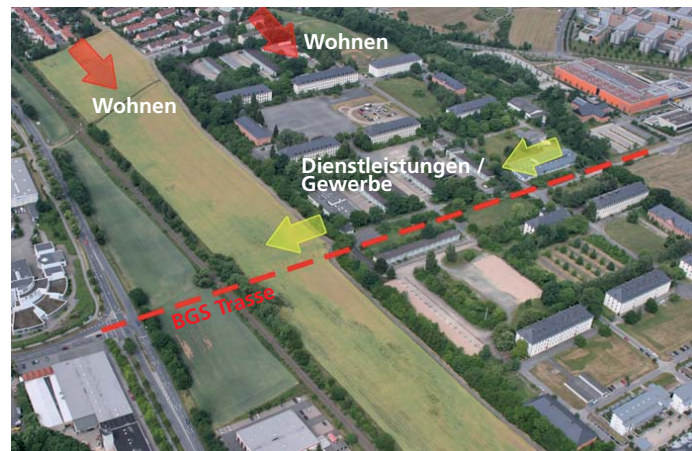


Abb. 7.4 Ehemalige BGS-Kaserne: langfristiges Entwicklungspotential

**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.

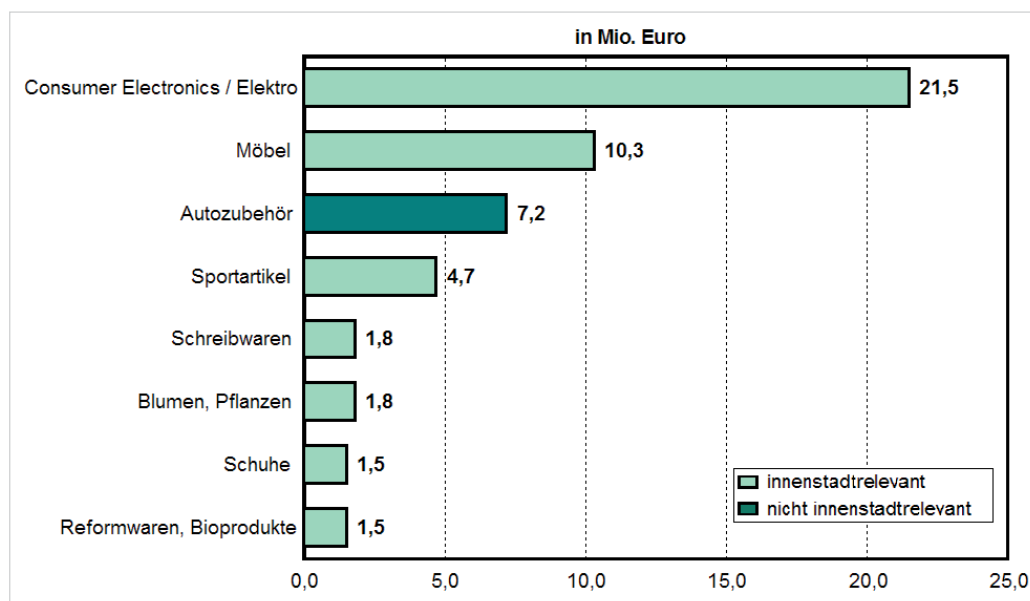


Abb. 7.1.2 Umsatzpotentiale nach Branchen [Quelle: CIMA GmbH, 2009]

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%
<b>GESAMT</b>	<b>94,0%</b>

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.
<b>SUMME</b>	<b>50,3 Mio.</b>	<b>40,8 Mio.</b>

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sinnvoll erscheinen.

▪ **Autozubehör**

In diesem Sortimentsbereich ist die Ansiedlung eines großflächigen Autozubehörfachmarktes in einer Größe um ca. 900 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als sinnvoll anzusehen. Standort: Innenstadt.

▪ **Schreibwaren**

Ansiedlung eines Anbieters höherwertiger Schreibgeräte, Papierwaren und Büro-Accessoires mit rd. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Innenstadt.

▪ **Blumen, Pflanzen**

Ansiedlung eines größeren Blumen- und Pflanzenanbieters oder Erweiterung bestehender Betriebe um rd. 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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:

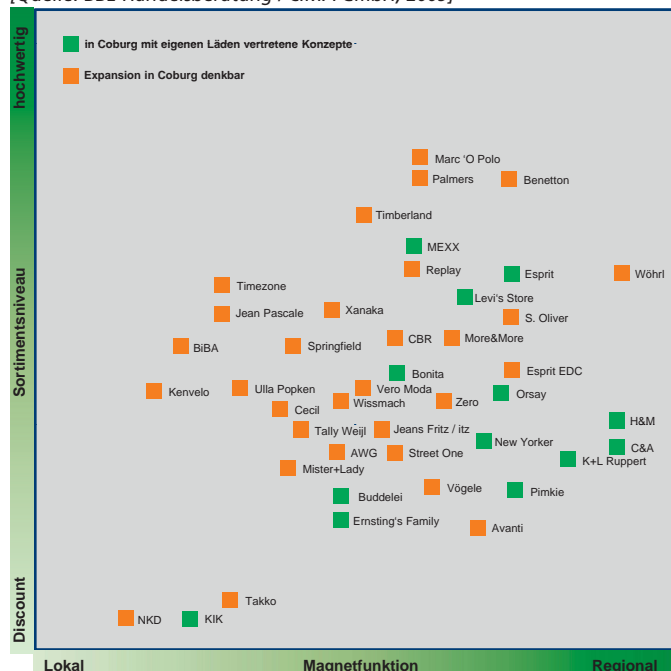
▪ **Oberbekleidung**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> vorstellbar.

- **Reformwaren und Bioprodukte**

Für die Ansiedlung eines Bio-Supermarktes auf einer Verkaufsfläche von rd. 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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].

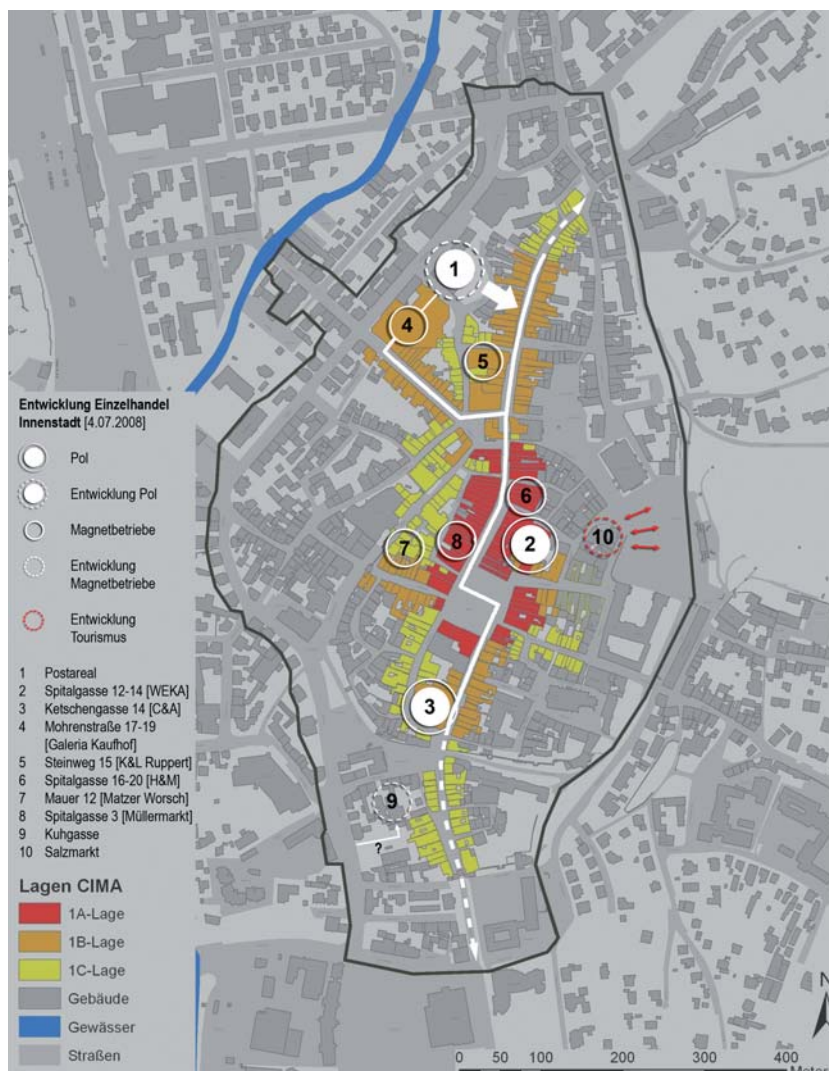


Abb. 7.1.8 Räumliches Entwicklungspotential