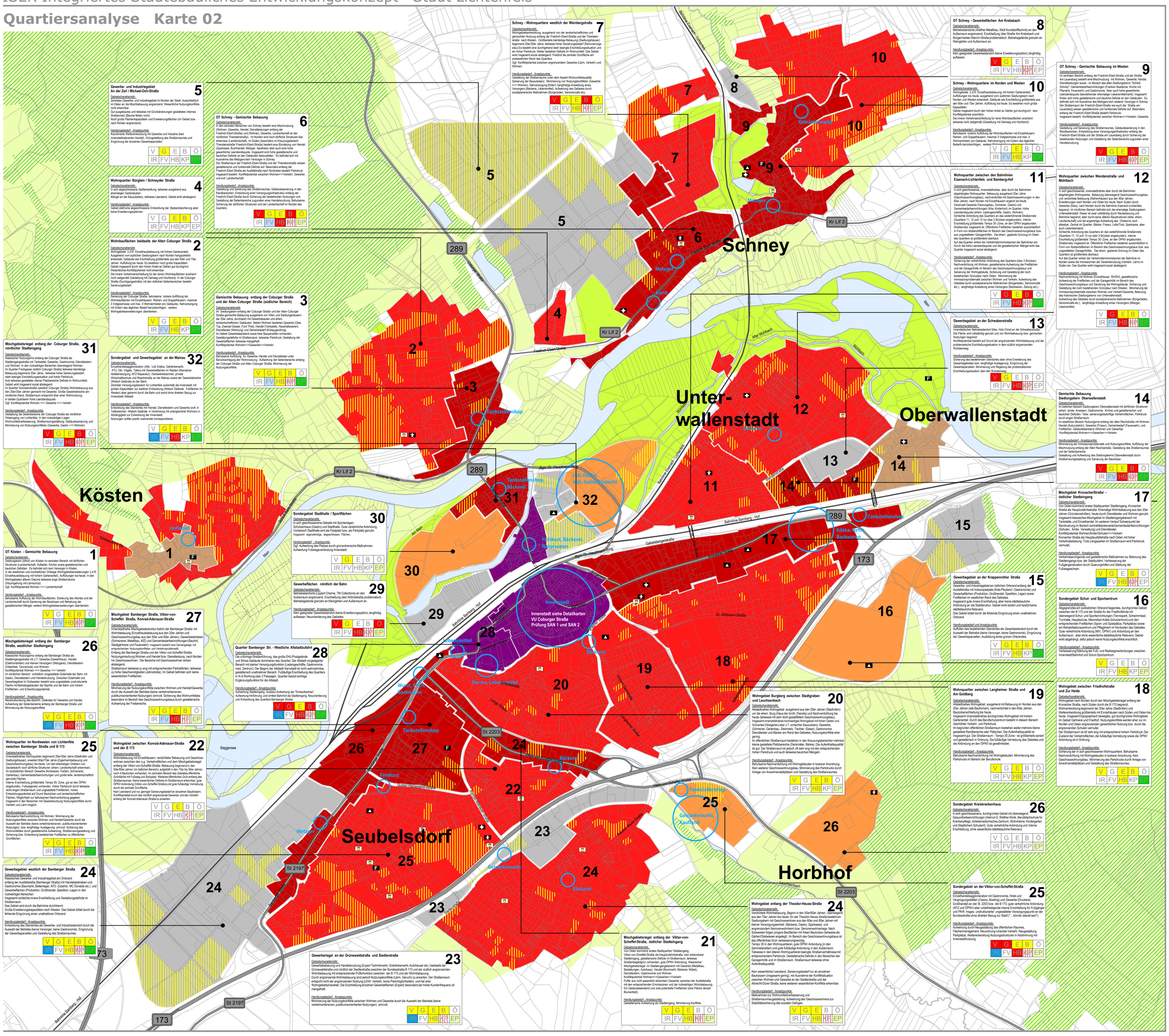
Quartiersanalyse Karte 02



1 OT Kösten - Gemischte Bebauung

Gebietscharakteristik:
Siedlungskern (Altort) von Kösten im zentralen Bereich mit dörflichen Strukturen (Landwirtschaft, Hofladen, Kirche) sowie gestalterischen und baulichen Defiziten. Es befindet sich kein Versorger in Kösten.
In der westlichen und nordöstlichen Ortslage Wohnerweiterungen (i.d.R. Einzelhausbebauung mit hohem Gartenanteil). Auffüllungen bis heute. In den Ortsrandgebieten älteren Datums teilweise enge Straßenräume.
Ortseingänge mit Lärmschutz.
Ggf. Konfliktpotential Wohnen <>> Landwirtschaft

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Behutsame Auffüllung der Wohnbaulücken, Sicherung des Altortes und der Landwirtschaft durch Sanierung der Baussubstanz und Behebung der gestalterischen Mängel, weitere Wohnbaugebietserweiterungen überdenken.

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

2 Wohnbaufläche beidseits der Alten Coburger Straße

Gebietscharakteristik:
Wohngebiete (i.d.R. Einzelhausbebauung mit hohem Gartenanteil). Ausgehend von südlichen Siedlungskern nach Norden hangaufwärts entwickelt. Gebäude wie Erschließung größtenteils aus den 50er und 70er Jahren. Auffüllung bis heute. Es bestehen noch große Kapazitäten. Gebiet insgesamt durch den hohen Anteil an Gärten gut durchgrünt. Wesentliches Konfliktpotential nicht erkennbar.
Die innere Verkehrserschließung für die reinen Wohnbauflächen erscheint nicht zeitgemäß (Gestaltung mit Gehweg und Hochbord). In der Coburger Straße (Durchgangsstraße) mit den dörflichen Seitenbereichen besteht Sanierungsbedarf.

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Sanierung der Coburger Straße, behutsame lockere Auffüllung der Wohnbaulücken mit Einzelhäusern. Reihen- und Doppelhäusern, maximal 3 Vollgeschosse und max. 4 Wohneinheiten pro Gebäude). Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarf berücksichtigen., weitere Wohngebietserweiterungen überdenken.

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

3 Gemischte Bebauung entlang der Coburger Straße und der Alten Coburger Straße (südlicher Bereich)

Gebietscharakteristik:
Im Siedlungskern entlang der Coburger Straße und der Alten Coburger Straße gemischte Bebauung ausgehend von Villen und Siedlungshäusern der 20er Jahre, durchsetzt mit Gewerbebauten und ehem. landwirtschaftlichen Gebäuden. Neben Wohnen bestehen Gewerbe (Glas Top, Zweirad Güssel, Ford That), Handel (Tankstelle, Hauptstaffelwaren), Dienstleister (Werbung) und Gemeinbedarf (Kreisgeschäftsstelle). Im Gebiet Gewerbeentwicklungsflächen sowie freie Baupotentiale vorhanden. Gestaltungsdefizite im Straßenraum, teilweise Parkdruck, Gestaltung der Gewerbeflächen teilweise mangelhaft.
Konfliktpotential Wohnen<>>Gewerbe<>>Verkehr

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Behutsame Auffüllung für Gewerbe, Handel und Dienstleister unter Berücksichtigung der Wohnnutzung. Aufwertung der Seitenbereiche entlang der Coburger Straße und Alten Coburger Straße. Minimierung der Nutzungskonflikte.

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

4 Wohnbaugebiet Bürglein / Schneyder Straße

Gebietscharakteristik:
In sich abgeschlossene Splitterbesiedlung, teilweise ausgedehnt aus ehemaligen Gartenbauten.
Mängel an der Bausubstanz, teilweise Leerstand. Gebiet wirkt abgelegend

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Gebiet stellt eine abgeschlossene Entwicklung dar. Bestandssicherung aber keine Erweiterungszonen.

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

5 Gewerbe- und Industriegebiet An der Zeil / Michael-Och-Straße

Gebietscharakteristik:
Zentrales Gewerbe- und Industriegebiet im Norden der Stadt. Ausschließlich im Osten an die Mischbebauung angrenzend. Wesentliche Nutzungskonflikte nicht erkennbar.
Gut ausgebautes und teilweise mit Grünänderungen gestaltetes internes Straßennetz (Bäume fehlen noch).
Noch große Flächenkapazitäten und Erweiterungsflächen (im Gebiet bzw. nach Norden angrenzend).

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Konzentrierte Weiterentwicklung mit Gewerbe und Industrie (kein innenstadtrelevanter Handel). Gründgestaltung des Straßenraumes und Eingrünung der einzelnen Gewerbegrundstücken.

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

6 OT Schney - Gemischte Bebauung

Gebietscharakteristik:
In den zentralen Bereichen von Schney besteht eine Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe, Handel, Dienstleistungen entlang der Friedrich-Ebert-Straße) und (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft an der nördlichen Thierstein/straße). Im Norden sind noch dörfliche Strukturen klar erkennbar (Landwirtschaft). Im Süden (besonders im Kreuzungsbereich Thierstein/straße/ Friedrich-Ebert-Straße) besteht eine Bündelung von Handel (Sparkasse, Buchhandel, Metzger, Apotheke) aber auch eine hohe gewerbliche Leerstandsquote. Insgesamt sind hohe gestalterische und baulichen Defizite an den Gebäuden festzustellen. Es befindet sich mit Ausnahme des Metzgers kein Versorger in Schney.
Der Straßenraum der Friedrich-Ebert-Straße und der Thierstein/straße weisen gestalterische und funktionale Defizite auf. Besonders entlang der Friedrich-Ebert-Straße als Ausfallstraße nach Nordosten besteht Parkdruck. Insgesamt besteht Konfliktpotential zwischen Wohnen<>>Verkehr, Gewerbe und evtl. Landwirtschaft.

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Gestaltung und Sanierung des Straßenraumes, Gebäudesanierung in den Randbereichen, Entwicklung einer Versorgungsinfrastruktur entlang der Friedrich-Ebert-Straße durch Sicherung der bestehenden Nutzungen und Gestaltung der Seitenbereiche zugunsten einer Handelsnutzung, Behutsame, Sicherung der dörflichen Strukturen und der Landwirtschaft im Norden des Quartiers.

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

7 Schney - Wohnquartiere westlich der Weinbergstraße

Gebietscharakteristik:
Wohngebietserweiterung, ausgehend von der landwirtschaftlichen und gemischten Nutzung entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Thierstein-straße nach Westen. Größtenteils kleinreihige Bebauung (Siedlungshäuser) beginnend 20er/30er Jahre, teilweise hoher Sanierungsbedarf (Renovierungsstau).Es besteht eine durchgehend stark bewegte Erschließungssituation und ein hoher Parkdruck. Weiter bestehen Defizite im Wohnumfeld. Das Gebiet wirkt insgesamt sozial abgelegend. Friedrich/ als zentrale Grünfläche am südwestlichen Rand des Quartiers.
Ggf. Konfliktpotential zwischen angrenzenden Gewerbe (Lärm, Verkehr) und Wohnen.

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Gestaltung der Straßenräume unter dem Aspekt Wohnumfeldqualität, Sanierung der Bausubstanz. Minimierung von Nutzungskonflikten (Gewerbe <>> Wohnen), Nahversorgung fördern (langfristige Ansiedlung eines Versorgers (Bäckerei, Lebensmittel), Aufwertung des Gebietes durch sozialplanerische Maßnahmen (Bürgertreffen, Seniorencafé etc.)

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

8 OT Schney - Gewerbeflächen Am Krebsbach

Gebietscharakteristik:
Betriebsstandorte (Walther Metallbau, Klett Kunststoffechnik) an der Außenraum angrenzend. Erschließung über Straße Am Krebsbach und Bürgermeister-Stamm-Straße problematisch. Betriebsgelände grenzen an Kleingärten und Außenraum an.

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Kein geeigneter Gewerbestandort (keine Erweiterungsoption). langfristig auflassen

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

9 OT Schney - Gemischte Bebauung im Westen

Gebietscharakteristik:
Im zentralen Bereich entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Straße Am Lauersberg besteht eine Mischnutzung, mit Wohnen, Gewerbe, Handel, Dienstleistungen sowie - im Bereich des alten Siedlungskerns "Schloß Schney", Gemeinbedarfseinrichtungen (Franken Akademie, Kirche mit Pfarramt, Feuerwehr) und Gastronomie. Aber auch hohe gewerbliche Leerstandsquote (beziehender ehemaliger Lebensmittelmarkt). Insgesamt finden sich hohe gestalterische und baulche Defizite an den Gebäuden. Es befindet sich mit Ausnahme des Metzgers kein weiterer Versorger in Schney. Der Straßenraum der Friedrich-Ebert-Straße wie auch der Straße am Lauersberg weisen gestalterische und funktionale Defizite auf. Besonders entlang der Friedrich-Ebert-Straße besteht Parkdruck.
Insgesamt besteht Konfliktpotential zwischen Wohnen<>>Verkehr, Gewerbe

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Gestaltung und Sanierung des Straßenraumes, Gebäudesanierung in den Randbereichen, Entwicklung einer Versorgungsinfrastruktur entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Straße am Lauersberg durch Sicherung der bestehenden Nutzungen und Gestaltung der Seitenbereiche zugunsten einer Handelsnutzung.

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

10 Schney - Wohnquartiere im Norden und Westen

Gebietscharakteristik:
Wohngebiete (i.d.R. Einzelhausbebauung mit hohem Gartenanteil). Auffüllungen bis heute, ausgehend vom südlichen Siedlungskern nach Norden und Westen entwickelt. Gebäude wie Erschließung größtenteils aus den 60er und 70er Jahren. Auffüllung bis heute. Es bestehen noch große Kapazitäten.
Gebiet insgesamt durch den hohen Anteil an Gärten gut durchgrünt. kein Konfliktpotential ersichtlich.
Die innere Verkehrserschließung für eine Wohnbauflächen erscheint teilweise nicht zeitgemäß (Gestaltung mit Gehweg und Hochbord).

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Behutsame lockere Auffüllung der Wohnbauflächen mit Einzelhäusern, Reihen- und Doppelhäusern, maximal 3 Vollgeschosse und max. 4 Wohneinheiten pro Gebäude. Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs berücksichtigen., weitere

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

11 Wohnquartier zwischen den Bahnlinien Eisenach-Lichtenfels und Bamberg-Hof

Gebietscharakteristik:
In sich geschlossenes, innerstadtnahes, aber durch die Bahnlinien abgrenzbares Wohnquartier. Bebauung ausgehend 20er Jahre (Geschosswohnungsbau), nachverdichtet mit Geschosswohnungen in den 60er Jahren, nach Norden mit Einzelhäusern ergänzt bis heute. Verenzelt Gewerbe (Heizungsbau, Schreiner, Gastro) und Gemeinbedarfseinrichtungen (Kita, Kinderhort) im Quarter. Höhe Leerstandsquote (ehem. Ladengeschäfte, Gastro, Wohnen). Schlechte Anbindung des Quartiers an das westerl/vorste Straßennetz (Quartiere 11, 12 und 13 nur über 2 Brücken angebunden), interne Erschließung größtenteils Tempo 30- Zone, an den ÖPNV angebunden, Straßennetz insgesamt ok. Öffentliche Freiflächen bestehen ausschließlich in Form von Abstandsflächen im Bereich des Geschosswohnungsbaus bzw. aus ungestalteten Garagenhöfen. Der ehem. geplante Grünzug im Osten des Quartiers ist größtenteils überbaut.
Auf das Quartier wirken die Verkehrslärmimmissionen der Bahnlinien ein. Durch die hohe Leerstandsquote und die gestalterischen Mängel wirkt das Quartier insgesamt sozial abgelegend.

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Sicherung der vorhandenen Anbindung des Quartiers (über 2 Brücken), Nachverdichtung mit Wohnen, gestalterische Aufwertung der Freiflächen und der Garagenhöfe im Bereich des Geschosswohnungsbaus und Sanierung der Wohngebäude. Sicherung und Gestaltung der noch bestehenden Grünzüge nach Osten. Minimierung der Immissionsproblematik zwischen Wohnen und Verkehr. Aufwertung des Gebietes durch sozialplanerische Maßnahmen (Bürgertreffen, Seniorencafé etc.). langfristige Ansiedlung eines Versorgers (Bäckerei, Zeitung, etc.)

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

12 Wohnquartier zwischen Wendenstraße und Mühlbach

Gebietscharakteristik:
In sich geschlossenes, innerstadtnahes aber durch die Bahnlinien abgrenzbares Wohnquartier. Bebauung überwiegend Geschosswohnungsbau und verdichtete Bebauung (Reihenhäuser) aus den 60er Jahren, Erweiterungen nach Norden und Osten bis heute. Nach Süden durch Gewerbe (Silas), nach Norden durch die Bahnlinie Eisenach-Lichtenfels begrenzt. Im nördlichen Bereich befindet sich der ehemalige Siedlungskern Unterwallenstadt. Dieser ist zwar vollständig durch Neubebauung und Bahnlinie begrenzt, aber durch seine alteren Bausubstanzen (teilw. ehem. Landwirtschaft) und die angenartige Aufweitung des Straßenraums noch erkennbar. Zentral im Quartier, Bäcker, Friseur, Lotto/Toto, Sparkasse, aber auch Ladenleerstand.
Schlechte Anbindung des Quartiers an das westerl/vorste Straßennetz (Quartiere 11, 12 und 13 nur über 2 Brücken angebunden), interne Erschließung größtenteils Tempo 30- Zone, an den ÖPNV angebunden, Straßennetz insgesamt ok. Öffentliche Freiflächen bestehen ausschließlich in Form von Abstandsflächen im Bereich des Geschosswohnungsbaus bzw. aus ungestalteten Garagenhöfen. Der ehem. geplante Grünzug im Osten des Quartiers ist größtenteils überbaut.
Auf das Quartier wirken die Verkehrslärmimmissionen der Bahnlinien ein. Norden sowie die Immissionen der Gewerbenutzung (Verkehr, Lärm) im Süden ein. Das Quartier wirkt insgesamt sozial abgelegend.

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Nachverdichtung mit Wohnen (Einzelhäuser, RH/DH), gestalterische Aufwertung der Freiflächen und der Garagenhöfe im Bereich des Geschosswohnungsbaus und Sanierung der Wohngebäude. Sicherung und Gestaltung der noch bestehenden Grünzüge nach Westen. Minimierung der Immissionsproblematik zwischen Wohnen und Verkehr/Gewerbe, Belonung des historischen Siedlungskerns von Unterwallenstadt.
Aufwertung des Gebietes durch sozialplanerische Maßnahmen (Bürgertreffen, Seniorencafé etc.), langfristige Ansiedlung eines Versorgers (Metzger, Lebensmittel).

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

13 Gewerbegebiet an der Schwabenstraße

Gebietscharakteristik:
Innerstädtischer Betriebsstandort Silas, Holz Christ an der Schwabenstraße. Die Fläche wird vollständig genutzt und von Wohnbebauung bzw. gemischten Nutzungen begrenzt.
Konfliktpotential besteht auf Grund der angrenzenden Wohnbebauung und der problematische Erschließungssituation in dem südlich angrenzenden Ruhesteinweg.

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Sicherung des bestehenden Standortes aber ohne Erweiterung des Gewerbegebietes bzw. langfristige Aufgabe/Umgründung der Gewerbegebietes, Minimierung und Regelung der problematischen Erschließungssituation über den Ruhesteinweg.

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

14 Gemischte Bebauung Siedlungskern Oberwallenstadt

Gebietscharakteristik:
Im dörflichen Bereich Siedlungskern Oberwallenstadt mit dörflichen Strukturen (ehem. landw. Anwesen, Gastronomie, Kirche) und gestalterischen und baulichen Defiziten. Teilw. sanierungsbedürftige Verkehrsflächen, Parkdruck durch engen Straßenraum.
In westlichen Bereich Nutzungsmix entlang der alten Reichsstraße mit Wohnen, Handel (Autozuschuhl), Gewerbe (Friseur), Gemeinbedarf (Feuerwehr), und Freiflächen. Gebäudeleerstand (Wohnen und Gewerbe)
Konfliktpotential Wohnen<>>Gewerbe<>>Verkehr

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Minimierung der Immissionsproblematik und Nutzungskonflikte, Auffüllung der Wachstumzing entlang der Alten Reichsstraße, Gestaltung des Straßenraumes und der Seitenbereiche.
Gestaltung und Aufwertung des Siedlungskerns Oberwallenstadt durch Straßenraumgestaltung und Sanierung der Backöfen.

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

15 Gewerbegebiet an der Krappenrother Straße

Gebietscharakteristik:
Gewerbe- und Industriegebiet am östlichen Ortsrand entlang der Ausfallstraße mit Indoorspielplatz (Kids-Paradise) Gastronomie und Gewerbeflächen (Produktion, Großhandel, Spedition, Lager) sowie Freiflächen im westlichen Rand des Gebietes.
Insgesamt gute innere Erschließung, aber keine städtebauliche Anbindung an die Stadtstruktur. Gebiet wirkt isoliert und besitzt keine städtebauliche Relevanz.
Das Gebiet bildet durch die fehlende Eingrünung einen unattraktiven Ortsrand.

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Aufforderung des bestehenden Handlungsbedarfs als Gewerbestandort durch die Auswahl der Betriebe (keine Versorger, keine Gastronomie). Eingrünung der Gewerbegrenzen, Ausbildung eines grünen Ortsrandes.

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

16 Sondergebiet Schul- und Sportzentrum

Gebietscharakteristik:
Abgegrenztes am südöstlichen Ortsrand liegendes, durchgrünes Gebiet zwischen der B 173 und der Straße An der Friedrichshöhe mit überwiegend Schul- und Sporteinrichtungen (Tennispark, Schwimmbad, Turnhalle, Hauptschule, Maximilian-Kolbe-Schulzentrum)und den entsprechenden Freiflächen (Sport- und Spielplätze, Parkplätze) sowie ein Rehabilitationszentrum und Pflegeheim im Nordosten des Gebietes. Gute verkehrliche Anbindung (MIV, ÖPNV) und Anbindung an den Außenraum, aber ohne wesentliche städtebauliche Relevanz. Gebiet wirkt abgehängt, dafür jedoch keine Nutzungskonflikte ersichtlich.

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Verbesserung/Sicherung der Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen Innenstadt/Bahnhof und Schul-/Sportzentrum

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

17 Mischgebiet KronacherStraße/ - östlicher Stadteingang

Gebietscharakteristik:
Von Osten kommend erstes Stadtquartier/ Stadteingang, Kronacher Straße als Hauptzufahrtsstraße. Ehemalige Wohnbebauung aus den 20er Jahren (Gründerzeitvillen), heute durch Dienstleister und Wohnen genutzt. Insgesamt klassisches Mischgebiet im Stadteingangsbereich mit Tankstelle, und Einzelhandel. Im weiteren Verlauf Schwerpunkt der Randnutzung im Bereich zentralörtlicheleistungsgemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Ämter, Verwaltung) und Dienstleister.
Konfliktpotential Wohnen/Ämter/Schulen<>>Verkehr
Kronacher Straße als Hauptzufahrtsstraße nach Osten mit hoher Verkehrsbelastung. Trotz Längsparken im Straßenraum wird Parkdruck vermutet.

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Verkehrsberuhigende und gestalterische Maßnahmen zur Betonung des Stadteingangs bzw. der Stadtzufahrt. Verbesserung der Fußgängerströme durch Querungshilfen und Stärkung der Fußwegeachsen.

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

18 Wohngebiet zwischen Friedhofstraße und Zur Heide

Gebietscharakteristik:
Wohngebiet nach Norden durch den Mischgebietstreiger entlang der Kronacher Straße, nach Süden durch die B 173 begrenzt.
Wohnentwicklung beginnend der 20er Jahre (Stadtvillen) und Weiterentwicklung größtenteils mit Einzelhäusern nach Süden und Osten bis heute. Insgesamt topographisch bewegtes, gut durchgrünes Wohngebiet. In Gebiet Gärtnerei und Friedhof. Nutzungskonflikte werden eher zur im Norden und Osten angrenzenden gewerblichen Nutzung bzw. durch die angrenzenden Schulen vermutet.
Der Straßenraum ist oft sehr eng mit entsprechend hohen Parkdruck. Der Zustand der Verkehrsflächen, die fußläufige Vernetzung sowie die ÖPNV Anbindung ist in Ordnung.

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Sicherung der in sich geschlossenen Wohnquartiere. Behutsame Nachverdichtung mit Wohngebäuden in lockerer Anordnung. Kein Geschosswohnungbau. Minimierung des Parkdrucks durch Anlage von Anwohnerstellplätzen und Gestaltung des Straßenraumes.

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

19 Wohnquartier zwischen Langheimer Straße und Am Goldberg

Gebietscharakteristik:
Altstadtnahes Wohngebiet ausgehend mit Bebauung im Norden aus den 20er Jahren (alte Bauformen), nachverdichtet in den 60er Jahren, Baulückenschließung bis heute.
Insgesamt innenstadtnahes durchgrünes Wohngebiet mit hohem Gartenanteil. Durch das Berufschulzentrum besteht in diesem Bereich überhöhter Verkehr und Parkdruck.
Im begrünten öffentlichen Straßenraum bestehen weiter mehrere kleine gestaltete Randbereiche oder Plätzchen. Die Aufenthaltsqualität ist insgesamt gut. Der Straßenraum - Tempo 30 Zone - ist größtenteils saniert und gestalterisch in Ordnung. Die fußläufige Vernetzung des Gebietes und die Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet.

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Behutsame Nachverdichtung mit Wohngebäuden. Minimierung des Parkdrucks im Bereich der Berufschule.

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

20 Wohngebiet Burgberg zwischen Stadtgraben und Leuchsenbach

Gebietscharakteristik:
Altstadtnahes Wohngebiet ausgehend aus den 20er Jahren (Stadtvillen) und die ehem. Burg (Haus der Kirch. Dienste) und Nachverdichtung bis heute (teilweise mit sehr dicht gestaffelten Geschosswohnungsbau). Insgesamt innenstadtnahes hochwertiges Wohngebiet mit hohen Garten und Grünanteil (Ostgarten) aber z. T. schlechter Bausubstanz. Gewerbe, (Schreiner, Gartenbau, Steinmetz, Tischler, Glaser), Gastronomie, Dienstleister und Bäcker am Rand des Gebietes. Nutzungskonflikte eher gering.
Im öffentlichen Straßenraum bestehen in den Kreuzungsbereichen mehrere kleine gestaltete Platzbereiche (Schreiner, Bäcker). Die Aufenthaltsqualität ist gut. Der Straßenraum ist jedoch oft sehr eng mit dem entsprechenden hohen Parkdruck und auch teilweise baulichen Mängeln.

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Behutsame Nachverdichtung mit Wohngebäuden in lockerer Anordnung. Kein weiteres Geschosswohnungsbau. Minimierung des Parkdrucks durch Anlage von Anwohnerstellplätzen und Gestaltung des Straßenraumes.

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

21 Mischgebietstreiger entlang der Viktor-von-Scheffel-Straße, östlicher Stadteingang

Gebietscharakteristik:
Von Osten kommend erstes Stadtquartier/ Stadteingang, Viktor-von-Scheffel-Straße als Hauptzufahrtsstraße, kein erkennbarer Stadtbezug, gestalterische Defizite im Straßenraum, teilweise Straßenbegleitgrün vorhanden, gute ÖPNV Anbindung. Klassischer Mischgebietstreiger im Stadteingangsbereich mit Gewerbe (Metallbau, Bestattungen, Autohaus), Handel (Büromarkt, Backerei, Möbel), Dienstleistern, Gastronomie und Wohnen.
Konfliktpotential Wohnen<>>Gewerbe<>>Verkehr
Auf Grund der nicht wesentlich störenden Gewerbe zwischen der Ausfallstraße und den entsprechenden Emmissionen und der vorhandenen Wohnbebauung. Ein Gebäudeleerstand und zwei potentielle Freiflächen (eine Fläche derzeit Blumenfeld).

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Maßnahmen zur Wohnumweltverbesserung und Straßenraumneugestaltung. Aufwertung des Geschosswohnens.zur Stabilitätssicherung des sozialen Gefüges.

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

22 Wohngebiet zwischen Konrad-Adenauer-Straße und der B 173

Gebietscharakteristik:
Wohnbebauung mit Einzelhäusern, verdichtetter Bebauung und Geschosswohnen zwischen den o.g. Verkehrsflächen und dem Mischgebietstreiger entlang der Viktor-von-Scheffel-Straße. Bebauung beginnend in den 50er/60er Jahren (im östlichen Bereich), aufgefüllt in den 70er bis 90er Jahren. noch 4 Baulücken vorhanden. Im zentralen Bereich des Gebiets öffentliche Grünfläche mit Fußweg und Bolzplatz. Weiteres öffentliches Grün entlang des Straßenraumes. Keine wesentlichen Defizite im Straßenraum erkennbar, gute ÖPNV Anbindung (Viktor-von-Scheffel-Straße) und gute fußläufige Vernetzung des Gebietes mit Versorgern.
Kein Leerstand und nur geringer Sanierungsbedarf an einzelnen Bauköpfen. Konfliktpotential durch die nördlich angrenzende Gewerbe und den Verkehr entlang der Konrad-Adenauer-Straße zu erwarten.

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

23 Gewerbegebiet an der Grünewaldstraße und Siedlerstraße

Gebietscharakteristik:
Gewerbebebauung und Handelsnutzung (Expert Technikmarkt, Getränkemarkt, Autohäuser etc.) bedeutet der Grünewaldstraße und nördlich der Siedlerstraße zwischen der Bundesstraße B 173 und der südlich angrenzenden Wohnbebauung mit entsprechender Pufferfunktion zwischen der B 173 und der Wohnbebauung.
Durch angrenzende Wohnbebauung sind jedoch Nutzungskonflikte (Lärm, Geruch) zu erwarten. Der Straßenraum entspricht nicht der angrenzenden Nutzung (LKW- Verkehr, keine Parkmöglichkeiten) und hat eher Wohngebietscharakter. Die Erschließung einzelner Gewerbeflächen (Expert) besonders bei hoher Kundenfrequenz ist mangelhaft.

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Minimierung der Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe durch die Auswahl der Betriebe (keine verkehrsintensiven, publikumsorientierten Nutzungen) sinnvoll.

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

24 Wohngebiet entlang der Theodor-Heuss-Straße

Gebietscharakteristik:
Verdichtete Wohnbebauung, Beginn in den 50er/60er Jahren, überwiegend aus den 70er Jahren bis heute. An der Theodor-Heuss-Straße besteht ein Siedlungskern mit Geschosswohnen aus den 60er und 80er Jahren mit kleiner Versorgungseinheit (Bäckerei, Gastro, Sparkasse) und angrenzendem Seniorenzentrum bzw. Seniorenwohnanlage. Nach Südwesten folgen jüngere Bauflächen mit freien Baulücken (teilweise als Garten/Ostwiesen angelegt). Im Bereich des Geschosswohnungsbau ist das öffentliches Grün verbesserungswürdig.
Tempo 30 in den Wohnquartieren, gute ÖPNV Anbindung (in den Sammelstraßen) und gute fußläufige Anbindung in den Außenraum. Teilweise in den älteren Wohnquartieren bewegte Straßenverhältnisse mit entsprechendem Parkdruck. Gestalterische Defizite in den Bereichen der Garagenhöfe und im Straßenraum. Straßenraum teilweise ohne Aufenthaltsqualität.

Kein wesentlicher Leerstand, Sanierungsbedarf nur an einzelnen Bauköpfen (insgesamt gering). mit Ausnahme der Konfliktsituation zwischen Wohnen und Gewerbe an der Siedlerstraße und der Albrecht-Dürer-Straße, keine weiteren wesentlichen Konflikte erkennbar.

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Behutsame Nachverdichtung mit Wohngebäuden. Minimierung des Parkdrucks im Bereich der Berufschule.

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

25 Sondergebiet an der Viktor-von-Scheffel-Straße

Gebietscharakteristik:
Einzelhandelsagglomeration mit Gastronomie, Hotel und Vergnügungsstätten (Casino, Bowling) und Gewerbe (Produktion, Großhandel) an der St. 2203 bzw. der B 173, gute verkehrliche Anbindung (KFZ und ÖPNV) aber unbefriedigende interne Erschließung für Fußgänger und PKW. Insges. unstrukturierter ungestalteter Versorgungspunkt an der Bundesstraße ohne direkten Bezug zur Stadt ("... könnte überall sein")

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Aufwertung durch Neugestaltung des öffentlichen Raumes, Flächenmanagement, Neuordnung ruhender Verkehr. Neugestaltung Parkplätze, Weiterentwicklung Nutzungsstrukturen in Abstimmung mit Innenstadtnutzung.

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

26 Sondergebiet Kreiskrankenhaus

Gebietscharakteristik:
In sich geschlossenes, durchgrünes Gebiet mit überwiegend Gesundheitseinrichtungen (Helmut-G. Walther Klinik, Berufsfachschule für Krankenpflege, Arbeitsmedizinisches Zentrum, Wohnheime, Kindergarten und Staatliches Schulamt). Gute verkehrliche Anbindung und interne Erschließung, ohne wesentliche städtische Relevanz.

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

27 Mischgebiet Bamberger Straße, Viktor-von-Scheffel- Straße, Konrad-Adenauer-Straße

Gebietscharakteristik:
Innenstadtnahe Mischgebietsstruktur östlich der Bamberger Straße mit Wohnbebauung (Einzelhausbebauung aus den 20er Jahren und Geschosswohnungsbau aus den 50er und 60er Jahren), Gewerbebetrieben (Schreiners, Metallbau, KfZ) und Gemeinbedarfseinrichtungen (Bauhof, Stadtgalerie und Feuerwehr). Insgesamt besteht eine Gemengelage mit entsprechenden Nutzungskonflikten und Verkehrsproblematik.
Entlang der Bamberger Straße und der Viktor-von-Scheffel-Straße, Nutzungsmischung Wohnen und Handel bzw. Dienstleistung, nach Norden hin Geschosswohnen. Die Bereiche mit Geschosswohnen werden abgelegend.
Straßenraum teilweise zu eng mit entsprechenden Parkdefiziten, teilweise zu hohe Geschwindigkeiten (Jahnstraße). Im Gebiet befinden sich keine wesentlichen Freiflächen.

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Minimierung der Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Handel/Gewerbe durch die Auswahl der Betriebe (keine verkehrsintensiven, publikumsorientierten Nutzungen) sinnvoll. Sicherung des Wohnumfeldes besonders im Bereich des Geschosswohnungsbaus durch gestalterische Aufwertung der Freiberreiche.

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

28 Quartier Bamberger Str. - Westliche Altstadtzufahrt

Gebietscharakteristik:
Die 4-förmige Straßenführung, das große DHL/Postgelände und Striwa Gebäude dominieren das Quartier. Der Altstadt vorgelagerter Bereich mit starker Versorgungsfunktion (Ladengeschäfte, Gastronomie, med. Zentrum). Der Beginn der Altstadt Kernstadt ist nicht wahrnehmbar, gestalterisch unattraktiver Bereich. Fußläufige Erschließung des Quartiers in N-S-Richtung über 2 Passagen. Quartier besitzt wichtige Ergänzungsfunktion für die Altstadt.

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Aufwertung Stadteingang, Ausbau+Aufwertung der "Einkaufsachse", Aufwertung Hinführung und Umfeld Bereich des Stadteingangs, Neuorientierung und Entwicklung des Quartiers Bamberger Straße

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

29 Gewerbeflächen nördlich der Bahn

Gebietscharakteristik:
Betriebsstandorte (Lippert Chemie, TM Collections) an der Außenraum angrenzend. Erschließung über Wöhrmühlstraße problematisch. Betriebsgelände grenzen an Kleingärten und Außenraum an.

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Kein geeigneter Gewerbestandort (keine Erweiterungsoption). langfristig auflassen. Neunorientierung des Gebietes.

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

30 Sondergebiet Stadthalle / Sportflächen

Gebietscharakteristik:
In sich geschlossenes Gebiete mit Sportanlagen, Schützenhaus (Gastro) und Stadthalle. Gute verkehrliche Anbindung. Vorbereich Stadthalle wird als Festplatz bzw. als Parkplatz genutzt. Insgesamt ergänzungsbedürftige, eingeschlossen Flächen.

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Ggf. Aufwertung des Platzes durch grünordnerische Maßnahmen. Aufwertung Fußwegverbindung Innenstadt.

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

31 Mischgebietstreiger entlang der Coburger Straße, nördlicher Stadteingang

Gebietscharakteristik:
Klassischer Nutzungsmix entlang der Coburger Straße als Stadteingangsstraße mit Tankstelle, Gewerbe, Gastronomie, Dienstleistern und Wohnen. In den südwärtigen Bereichen überwiegend Wohnen.
Im Quartier Fischgrase (dörfich Coburger Straße) teilweise kleinteilige Bebauung beginnend 20er Jahre, teilweise hoher Sanierungsbedarf, stark bewegte Erschließungssituation und hoher Parkdruck, trotz teilweise gestalteter kleiner Platzbereiche Defizite im Wohnumfeld. Gebiet wirkt insgesamt sozial abelegend.
Im Quartier Schützenstraße (westlich Coburger Straße) Wohnbebauung aus den 20er/30er Jahren gemischt mit Gewerbe. Große Gewerbebrache am nördlichen Rand. Straßenraum entspricht eher einer Wohnnutzung.
In beiden Quartieren hohe Leerstandsquote.
Ggf. Konfliktpotential Wohnen <>> Gewerbe <>> Verkehr

Handlungsbedarf - Ansatzpunkte:
Gestaltung der Seitenbereiche der Coburger Straße als nördlicher Ortseingang von Lichtenfels. In den südwärtigen Lagen Wohnumfeldverbesserung, Straßenraumgestaltung, Gebäudesanierung und Minimierung von Nutzungskonflikten (Gewerbe, Gastro <>> Wohnen).

V G E B Ö
IR FV HB KP EP

32 Sondergebiet und Gewerbegebiet an der Mainau

Gebietscharakteristik:
Einzelhandelsagglomeration (Aldi, Lidl, Edeka, Getränkemarkt, ATU, Obi, Vögele, Takko) mit