



Stadt Coswig (Anhalt)

Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes

Teilbereich Wohnen

Aktualisierung 2014

Coswig (Anhalt), Januar 2014

Ansprechpartner: Herr Sonntag

Stadt Coswig (Anhalt)
FB Bauwesen und Umwelt
Am Markt 1
06869 Coswig (Anhalt)
Tel. 034903 / 610418
Fax.: 034903 / 610468

Inhaltsverzeichnis – aktualisierte Teile Stand Januar 2014

7. Ziele und Strategien

7.2. Ziele und Strategien zur Entwicklung der Marktsegmente und Teilgebieten

7.3. Zuordnung zu den Fördergebieten des Stadtumbaus

Tabellen und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 6 – Zuordnung nach Handlungsgebieten

Karte 3 – Handlungsbedarf nach Stadtbereichen

7.2. Ziele und Strategien zur Entwicklung der Marktsegmente und Teilgebieten

Im Sinne einer differenzierten Entwicklung der Stadtteile zur Stärkung der Gesamtstadt werden im Folgenden

- kleinräumige Handlungsschwerpunkte identifiziert,
- Ziele und Strategien zu deren Weiterentwicklung benannt

Den Ausgangspunkt bilden die im Kapitel 6 definierten Wohnungsmarktsegmente und Teilgebiete sowie deren Marktperspektiven. Bei den größeren Marktsegmenten sind jedoch zum Teil quartiersbezogene Einschätzungen und Bewertungen sinnvoll, um die unterschiedlichen Entwicklungspotenziale aufzuzeigen.

Es geht darum, teilträumig unterschiedliche Strategiekombinationen vorzuschlagen, die gleichzeitig die gesamtstädtischen Wohnungsmarktprozesse berücksichtigen und somit den übergeordneten Leitzielen entsprechen. (s. Tab. 6).

- Eine schematische Darstellung der teilträumigen Handlungsschwerpunkte bietet die Karte 2. Die hier schlagwortartig aufgeführten und für die jeweiligen Teilbereiche bezeichneten Handlungsschwerpunkte sind nicht grundstücksscharf abgegrenzt worden. Dies ist auch nicht erforderlich, da die Übergänge in der Regel fließend verlaufen und es in der Karte 2 hauptsächlich um das Bewusstwerden des grundsätzlichen Umgangs mit den entsprechenden Teilbereichen der Stadt geht. Die Ausgestaltung dieser Handlungsschwerpunkte in unterschiedlicher Gewichtung fernerhin entwicklungsfähig sein können. Für die vorliegende Expertise und deren Umsetzung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist die vorgenommene Einordnung somit ausreichend.
- Anschließend erfolgt eine Übersetzung der teilträumigen Strategien in die Förderkulisse des Stadtumbaus, indem die Teilgebiete den Fördergebietskategorien zugeordnet und priorisiert werden (s. Kap 7.3 und Karte 3).

Die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen werden dann sowohl in die übergeordnete Flächennutzungsplanung überführt, als auch vertiefend untersetzt in teilträumlichen Entwicklungskonzepten, Quartiersplanungen bis hin zu Bebauungsplänen und einzelne Objektplanungen z.B. für Freianlagen.

Altstadt

Dieser Stadtteil, der größtenteils identisch ist mit dem Erhaltungsgebiet, ist der Identifikationsbereich von Coswig (Anhalt). Die historische mittelalterliche Altstadt, Ausgangspunkt der heutigen Stadt, bildet nur den südöstlichen Bereich des Stadtteils, zwischen Dom- und Lange Straße.

Geprägt wird die Altstadt durch den Innenstadtring der Ortsdurchfahrt B 187. Damit ist zwar eine gute Erreichbarkeit gegeben, die negativen Auswirkungen des hohen Verkehrsaufkommens mit Lärm, Staubbelastung und Erschütterungen überwiegen aber deutlich. Außerdem kommt es zu einer Zerschneidung der Stadt, enge Verflechtungen mit intensiven Fußwegebeziehungen, die in einem Stadtzentrum von hoher Bedeutung für die Funktionsfähigkeit sind, fehlen aufgrund von Verkehrssicherheitsproblemen. Die Aufenthalts- und vor allem auch Wohnqualität entlang der Ortsdurchfahrt ist stark eingeschränkt.

In Verbindung mit dem Überangebot an Mietwohnungen auf Grund des anhaltenden Einwohnerrückganges finden sich immer weniger Mieter für die Gebäude an den Hauptverkehrsstraßen. Die Folge ist, dass zunehmend Objekte leer stehen und Investitionen durch die Eigentümer unterbleiben, was mittel- bis langfristig zu größeren baulichen Schäden bis hin zu notwendigen Abrissen führen wird. Die Wohnqualität für die angrenzenden Bereiche sinkt weiter, weil durch das Aufbrechen der geschlossenen Bebauung eine Verlärmung des bisher ruhigen Innenhofes eintritt. Hinzu kommt, dass die Altstadt deutliche Verluste ihrer Zentralitätsfunktion aufzuweisen hat. Zwar sind nach wie vor die zentralen Einrichtungen der Verwaltung, der Kultur und auch Bildungseinrichtungen vorhanden, der Einzelhandel und die Gastronomie sind dagegen rückläufig. Gründe sind zum einen das grundsätzlich veränderte Kaufverhalten der Bevölkerung (Internethandel), die Konkurrenz der nahegelegenen größeren Städte und die geringe Aufenthaltsqualität entlang des Innenstadtrings. Auch die geringer werdende Bevölkerungszahl Coswigs bedeuten für die vorhandenen Geschäfte immer weniger Kunden aus der eigenen Stadt. Die Ansiedlung eines Einkaufsmagneten in der Friederikenstraße oder Schloßstraße, der neue Kundenstämme in die Innenstadt lenkt und somit zur Umkehrung des Trends beitragen würde, konnte bisher nicht realisiert werden.

Die Altstadt bietet als Wohnstandort noch erhebliches Potential. Die Vorteile des Wohnens in der Innenstadt mit den kurzen Wegen und der Nähe zum Naturraum Elbe sind noch stärker herauszuarbeiten. Gerade die ruhigen Seitengassen bieten auch für junge Familien Alternativen zum Eigenheim am Stadtrand. Die vorhandenen Defizite sind durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen schrittweise abzubauen, wenn auch die Stadt Coswig (Anhalt) beim größten Störfaktor der innerstädtischen Wohnqualität, dem hohen Verkehrsaufkommen entlang der OD B 187, keine Handhabe hat.

Die öffentlichen Maßnahmen sollen die noch vorhandenen Standortnachteile abbauen und die privaten Grundstückseigentümer zu eigenen Investitionen in ihre Wohn- und Gewerbeimmobilien anregen.

- Mit der Aufwertung der Seitenräume der Ortsdurchfahrt B 187 soll die Qualität der historischen öffentlichen Räume herausgestellt und die Aufenthaltsqualität deutlich gesteigert werden. Priorität hat dabei die Achse Zerbster Straße – Schloßstraße – Flieth, an der wie bei einer Perlenkette die attraktivsten und stadtgeschichtlich bedeutendsten Gebäude aufgereiht sind. Diese Maßnahme dient der Wohnqualität der angrenzenden Gebäude, unterstützt durch die Schaffung von Freisitzmöglichkeiten die Ansiedlung von Gaststätten bzw. Cafes und steigert nicht zuletzt den Erlebniswert der Altstadt für Touristen. Ganz wichtig ist selbstverständlich die

identitätsstiftende Bedeutung einer Neugestaltung der zentralen Achse für die Coswiger selbst.

- Weiterer Schwerpunkt seitens der Stadt wird die Entwicklung attraktiver Grün- und Freiflächen. Vorhandene, traditionelle Bereiche bieten sich hier ebenso an wie derzeitige Brachflächen. Insgesamt sollen diese Flächen in der Funktionalität und Gestaltung einen Gegenpol zur eher naturbezogenen Naherholung in der Elbauenlandschaft bieten.
- Der Gebäudebestand in der Altstadt ist sehr vielfältig und ermöglicht somit zielgruppenspezifische Sanierungen und Umbauten. Vom einfachen Standard über sehr individuelle Wohnformen bis hin zum höher preislichen Segment können marktgerechte, zukunftsfähige Immobilien aus dem Gebäudebestand entwickelt werden. Je nach Gebäudetyp ist auch die Schaffung seniorengerechter, barrierefreier Wohnungen möglich, da hier der Bedarf in den nächsten Jahren weiter steigen wird. Allerdings ist genau zu prüfen, ob für derartige Wohnformen die Errichtung von Neubauten oder Ersatzneubauten Alternativen darstellen. Die Wohnungsunternehmen sollen nach Möglichkeit bei der Planung und Umsetzung eigener Modellprojekte unterstützt werden.
- Bis zur Verbesserung der Umweltbedingungen entlang der Ortsdurchfahrt B 187, die erst mit Verkehrsfreigabe der Ortsumgehung eintreten wird, lässt sich die Vermietbarkeit der Wohnungen nur begrenzt steigern. Ziel muss es sein, das vorhandene, geschlossene Stadtbild zu bewahren, quasi „über die Zeit zu retten“. Verfall und Abbrüche stadtbildprägender und denkmalgeschützter Gebäude soll durch gezielte Sicherungsmaßnahmen Einhalt geboten werden. Voraussetzung ist selbstverständlich die Unterstützung mit Fördermitteln durch das Land.

Die dargestellte Stadtumbaustrategie erfolgt im Zusammenwirken möglichst vieler Akteure und muss von einem intensiven Informations- und Beteiligungsprozess begleitet werden, um erfolgreich zu sein. Die der Stadt zur Verfügung gestellten Fördermittel aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ sollen zukünftig verstärkt der Sanierung und Umnutzung denkmalgeschützter Bausubstanz der Stadt aber auch Dritter vorbehalten bleiben.

Bahnhofsvorstadt

Die Bahnhofsvorstadt, unmittelbar nördlich an die Altstadt angrenzend, wird durch die Bahntrasse Roßlau-Wittenberg geteilt. Der südliche Bereich ist aufgrund der geschlossenen Bebauung, der Stadtstruktur und der funktionellen Verflechtung der Innenstadt zuzurechnen. Nördlich der Bahnlinie ist eine eher offene Bebauung in gemischter Nutzung von Wohnen und Gewerbe anzutreffen. Die beiden Hauptverkehrsachsen Luisenstraße (B 107) und Geschwister-Scholl-Straße (L 121) haben eine wichtige Verbindungsfunktion der Stadt mit dem Umland sowie den nördlichen Stadtteilen. Sie sind daher als Stadteingang stark imageprägend für Coswig (Anhalt).

Die seit dem 19. Jahrhundert wegen der Bahnhofsnähe und dem Güterbahnhof vorhandene Bedeutung für Gewerbe- und Industriebetriebe ging seit 1990 stetig zurück. Heute ist der Stadtbereich stark mit Brachen durchsetzt, die den Standort prägen und für die nach wie vor wichtige Wohnfunktion ein negatives Umfeld bedeuten.

Der westliche Teil um die Straßen Letzte Reihe, Ackerstraße, Feldweg ist derzeit normal nachgefragt, die ausschließlich privaten Gebäude sind überwiegend selbst genutzt, d. h. Mietwohnungen spielen nur eine untergeordnete Rolle. Mittelfristigen Handlungsbedarf gibt es bei dem Zustand und Gestaltung der öffentlichen Räume. Inwieweit im Zusammenhang mit dem weiteren Rückgang der Bevölkerungszahl dieses Gebiet perspektivisch vom Leerstand betroffen sein wird, ist gegenwärtig schwer einschätzbar. Die Entwicklung muss beobachtet werden.

Der Bereich zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Hubertusstraße soll wegen seiner Bedeutung als Wohnstandort und als nördlicher Eingang zur Innenstadt deutlich aufgewertet werden. Herausgehobene Stellung kommt der Gestaltung des Bahnhofsumfelds zu. Die begonnene Neustrukturierung als ÖPNV-Schnittstelle (Förderung durch die NASA GmbH) stärkt die Funktion für den öffentlichen Verkehr, bleibt aber aufgrund derzeit fehlender zusätzlicher Fördermöglichkeiten räumlich begrenzt, um die strukturellen Probleme des gesamten Stadtteils beheben zu können.

Neben der Aufwertung der Seitenräume der Luisenstraße (B 107) und der Sicherung stadtbildprägender und denkmalgeschichtlicher Gebäude kommt in der Bahnhofsvorstadt der aktiven Entwicklung der Brachflächen eine wichtige Bedeutung zu. Hierbei geht es vor allem um die Beratung und Unterstützung der Eigentümer oder Investoren zur Konversion dieser Flächen. Als Nachnutzung kommt mangels Nachfrage das Wohnen nur nachgeordnet in Frage. Vorzugsweise sollen die Flächen für nicht störendes Gewerbe oder zur Erhöhung des Freiflächenanteils im Gebiet verwendet werden.

Auch die Beräumung und einfache Herrichtung für eine Zwischennutzung sollte Teil der Strategie sein.

Nordvorstadt

Dieses Stadtgebiet umfasst überwiegend Wohnungsbau im Einfamilienhaussektor und Geschosswohnungsbau, der nach 1990 errichtet wurde. Die Wohnlage ist als stabil einzuschätzen. Das Gebiet stellt keinen Handlungsschwerpunkt i. S. d. Stadtumbaus dar.

Antonienhüttenweg

Dieses Teilgebiet hat nur eine geringe Bedeutung für die Wohnungsmarktprozesse in der Stadt Coswig (Anhalt). Der Nachfragerückgang wird hier zu einer steigenden Leerstandsgefährdung führen, eine reaktive Wohnungsreduzierung ist aus Sicht des Gesamtwohnungsmarktes eine sinnvolle Strategie.

Die vorhandene Gemengelage mit Wohnen, Gewerbe und Gewerbebrachen ist abhängig von der Entwicklung des ehemaligen Chemiewerkes. Mit der perspektivischen Anbindung der Ziekoer Landstraße (L121) an die Ortsumgehung B 187 n ergeben sich für die Flächen wesentlich verbesserte verkehrliche Anbindungsmöglichkeiten. Nach Fertigstellung der OU ist die Realisierbarkeit in Zusammenhang mit der gesamtstädtischen Gewerbeflächenentwicklung neu zu bewerten.

Beethovenring

Wie beschrieben ist für dieses Wohngebiet von einem weiteren Nachfragerückgang auszugehen, so dass auch zukünftig Leerstand, Umstrukturierung und Rückbau die zentralen Themen bleiben. Allerdings besitzt dieses Wohngebiet auch zukünftig eine wichtige – wenn auch rückläufige – Funktion in der Versorgung mit preiswertem Wohnraum.

Strategisch stellt sich die Frage, welcher Rückbauumfang wohnungswirtschaftlich sinnvoll und städtebaulich verträglich ist. Hierbei sind zwei verschiedene Ansätze möglich:

- Zum einen der leerstandsorientierte Rückbau, d.h., dass es aus betriebswirtschaftlicher Sicht sinnvoll ist, die zukünftig im Quartier entstehenden Leerstände gezielt zu konzentrieren und abzureißen.
- Zum anderen kann auch ein forcierter Rückbau erfolgen, indem die bestehende Nachfrage in andere Bestände (z.B. Westvorstadt und Altstadt) umgelenkt wird, sobald dort größere Leerstände entstehen.

Da dieser Stadtteil der einzige Bereich ist, der sich ausschließlich im Eigentum der beiden Coswiger Wohnungsunternehmen befindet, bietet sich hier ein gemeinsamer strategischer Ansatz an. Die geplanten Stadtumbaumaßnahmen haben somit eine hohe Umsetzungswahrscheinlichkeit. Erwartungsgemäß wird in den kommenden Jahren die Nachfrage nach kleineren, preiswerteren Wohnungen langsamer zurückgehen. Dies muss im aufzustellenden Maßnahmenplan berücksichtigt werden.

Westvorstadt

Dieser Stadtteil weist Wohnlagen ganz unterschiedlicher Qualität auf. Während die elbnahen Bereiche sowie die Eigenheimstandorte Rudolf-Breitscheid-Straße und Käthe-Kollwitz-Straße gut nachgefragt und hinsichtlich ihrer Lage als stabil einzustufen sind, ist die stadtstrukturell wichtige Wohnbebauung an Zerbster und Roßlauer Straße stark vom Durchgangsverkehr der B 187 betroffen. Die Lärmwerte liegen deutlich über dem eigentlich in Wohngebieten zulässigen Grenzwert. Dennoch sind hier kaum Komplettleerstände oder gar Gebäuderuinen vorhanden.

Die im Stadtteil Altstadt beschriebenen Auswirkungen aufgrund der hohen Verkehrsbelastung treffen grundsätzlich auch auf diesen Bereich der Ortsdurchfahrt B 187 zu. Da sich erst mit der Ortsumfahrung entscheidend an der Verkehrs- und Lärmbelastung etwas ändert, müssen begleitende Maßnahmen erfolgen, um die Nachteile der Wohnlage abzumildern. Vor allem sollte das Wohnumfeld, also die in Zuständigkeit der Stadt befindlichen Nebenanlagen und Platz- bzw. Grünflächen, aufgewertet werden.

Dem Wohngebiet Rosenstraße mit dem höchsten Altersdurchschnitt aller Coswiger Wohngebiete steht ein Generationswechsel bevor. Die Lagegunst des Gebietes mit der räumlichen Nähe sowohl zur Innenstadt als auch zur Elbe und sozialen Einrichtungen legt eine differenzierte, nachfrageorientierte Strategie der beiden Wohnungsunternehmen nahe:

- Zentral ist ein altersgerechter Umbau eines Teilbestandes, um die bestehenden Mieter möglichst lange zu halten und der selektiven Abwanderung entgegenzuwirken – die Maßnahmen können dabei von einem barrierearmen Umbau der Erdgeschosse bis hin zum barrierefreien Umbau der Gebäude und Wohnungen mit Ausrichtung auf Seniorenwohnen reichen. Die Möglichkeiten sind allerdings aufgrund der Gebäudetypologie begrenzt, bzw. erfordern einen unwirtschaftlich hohen Aufwand.
- Sinnvoll ist auch eine sukzessive Anpassung eines Teils der Bestände für neue Zielgruppen wie z.B. mittelalte 1- und 2-Personen-Haushalte mit mittlerem Einkommen durch marktgerechten Umbau (Ausstattungsverbesserungen, Grundrissänderungen).
- Zur Ausdifferenzierung des Wohnungsbestandes ist mittel- bis langfristig auch eine Strategiekombination aus Reduzierung und Ersatzneubau – insbesondere als Alternative zu kostenaufwendigen Umbaumaßnahmen – für einen kleinen Teil der Bestände offen zu halten, um so mit energieeffizienten Wohnungen mit modernen Grundrissen unter Nutzung der Lagequalitäten Zielgruppen wie Senioren oder Familien attraktiven Wohnraum zu bieten. Grundsätzlich sollte damit die Anzahl der Wohnungen im Gebiet nicht steigen. Diese Strategie darf jedoch nicht zur Konkurrenz potentieller innerstädtischer Standorte führen und ist gründlich abzuwägen.
- Eine weitere mögliche Strategie, in diesem Quartier auf anwachsende Leerstände zu reagieren, ist die Mietpreisreduzierung und gezielte Vermietung an Haushaltsgründer, einkommensschwächere Haushalte und Bedarfsgemeinschaften. Damit könnte auch ein Zuzugspotential für einen forcierten Rückbau am Beethovenring bestehen, was jedoch zu einer sozialen Umstrukturierung des Quartiers führen kann.

Hauptansatzpunkt ist wie dargestellt der Wohnungsbestand selbst, während die Ausstattung des Gebiets mit Anwohnerparkplätzen, Grün- und Freiflächen als gut bewertet wird. Die ehemalige Sekundarschule, die seit Sommer 2013 brach liegt, soll mangels Nachnutzungsoptionen schnellstmöglich abgerissen und die Fläche in einfacher Weise begrünt werden. Inwieweit eine spätere Einbeziehung in das Wohnumfeld erfolgen kann, ist zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden.

Wittenberger Vorstadt / Gartenvorstadt

Diese randstädtischen Eigenheimsiedlungen sind wegen ihrer ruhigen, durchgrüntem Wohnlagen und der Nähe zu Elbaue bzw. Pfaffenheide gut nachgefragt und auch perspektivisch als stabil zu charakterisieren.

Einzigste Ausnahme bilden die Wohnlagen an der Wittenberger Straße, der Ortsdurchfahrt B 187, wobei der altstadtnahe Abschnitt kritischer zu bewerten ist. Hier bedarf es ebenso wie in Teilen der Westvorstadt der Aufwertung der Seitenräume entlang der Ortsdurchfahrt, um die Wohnlage durch ein qualitativvolles Wohnumfeld zu stützen. Der Trennwirkung der Straße ist entgegenzuwirken.

Ländliche Ortsteile

Der bestehende Geschosswohnungsbau im ländlichen Raum erfüllt die Funktion des preiswerten Wohnens in den Ortschaften. In kleinerem Umfang stellt er aber auch eine Konkurrenz zum innerstädtischen preiswerten Wohnungsangebot dar. Aufgrund der rückläufigen Nachfrage weisen diese Bestände überwiegend nur geringe Marktperspektiven auf. Entsprechend sollte eine Strategie der sukzessiven Reduzierung auf die nachgefragte Größe verfolgt werden. Dementsprechend soll an Standorten mit zunehmendem Leerstand eine gezielte Leerstandskonzentration und Rückbau begünstigt werden.

Im Rahmen der Wohnbauflächenpolitik ist es zudem – aufgrund der schwierigen Innenstadtlage – nicht sinnvoll, Neubaustandorte in den ländlichen Ortsteilen zu stärken, zumal ein Überangebot an Wohnbauflächen besteht. Den Einwohnern vor Ort soll zwar weiterhin möglich bleiben, im Ortsteil zu bauen. Nicht erschlossene oder brachliegende Flächen, deren Bebauung einen Zuzug voraussetzt, sind jedoch aufzugeben.

Plandarstellung – Räumliche Handlungsschwerpunkte Karte 2

bleibt unverändert gegenüber dem Stadtentwicklungskonzept Mai 2011

7.3. Zuordnung zu den Fördergebieten des Stadtumbaus

Die im Kapitel 7.2. dargestellten Strategien reagieren auf die quartiersspezifischen Besonderheiten in der Stadt Coswig (Anhalt) und erfordern eine differenzierte Vorgehensweise. Die Kategorisierung der Fördergebietenkulisse des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt ist hingegen wesentlich einfacher gehalten. Um die Kompatibilität zum Stadtumbauprogramm herzustellen, erfolgt in Tabelle 6 bzw. Karte 3 eine Zuordnung der teilräumigen Strategien zu den Fördergebietenkategorien.

Diese Plandarstellung ist gemäß § 171 b Abs. 1 Satz 1 BauGB Grundlage für die Festlegung des Fördergebietes Coswig (Anhalt) im Stadtumbau Ost.