

Ergebnisbericht

Spielzeugstadt Sonneberg



QUARTIERSENTWICKLUNG SONNEBERG GÜTERBAHNHOF STÄDTEBAULICHER ENTWURF



Bildquelle: Ausstellungsdokumentation zum Sommersemesterprojekt 2016 der Hochschule Coburg

Impressum

Auftraggeber: Stadt Sonneberg
Stadtbauamt
Bahnhofsplatz 1
96515 Sonneberg

Ansprechpartner:
Herr Scheler, Amtsleiter Stadtbauamt
bauamt@stadt-son.de

Bearbeitung: quaas-stadtplaner
Marktstraße 14 (Hof)
99423 Weimar

Ansprechpartner:
Ingo Quaas und Katya Seydel
buero@quaas-stadtplaner.de

Stand: Juli 2024

Inhaltsverzeichnis

AUFGABENSTELLUNG	4
BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE	5
Lage in der Stadt	
Begabungen und Einschränkungen	
Anforderungen Großküche und Festplatz	
VARIANTENDISKUSSION 1	14
VARIANTENDISKUSSION 2	20
KONZEPT	28
Gestaltung und Nutzung	
Erschließung und Stellplätze	
Freiraum und Klima	
Klimaresiliente Bäume	
Testentwurf Vogelschießen	
Flächenbilanz	
Kostenschätzung	
TERMINE	48



Aufgabenstellung

Anlass und Ziel

Für das ca. 3,5 ha große, brachliegende Areal des ehemaligen Güterbahnhofs, innerstädtisch zwischen den Bahngleisen und der Dammstraße gelegen, sollen verschiedene Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes untersucht, visualisiert und bewertet werden.

Folgende Szenarien sollen ausgearbeitet werden:

Szenario 1 :

Das erste Konzept soll das Szenario eines Wohn- und Gewerbestandortes beinhalten, der im Hinblick auf die Entwicklung des Industriegebietes Süd (80 ha Industriefläche) die Funktion der Wohnraumbereitstellung erfüllt und darüber hinaus Raum für gewerbliche Ansiedlungen und Co-Working-Spaces ermöglicht.

Ziel der Planung ist, einen sinnvollen Übergang vom Bahnkörper zur Wohnbebauung im Wolkenrasen herzustellen. Hierbei spielt die Nachhaltigkeit des zu entwickelnden Quartiers eine entscheidende Rolle. Versickerung von Oberflächenwasser sowie die Entwicklung eines Null-Energie-Quartiers sind gewünscht.

Szenario 2 :

Im zweiten Konzept besteht die grundlegende Entwurfsidee aus der Umsetzung eines zentralen Veranstaltungsortes. Neben Messen, dem Weihnachtsmarkt, dem „Vogelschießen“ oder dem Citykartrennen soll auch die Möglichkeit gegeben sein, das Areal künstlerisch zu nutzen. Die Würdigung und Einbeziehung der Umgebungsbebauung spielt dabei eine entscheidende Rolle, wobei der Lärmschutz diesen Entwurfsansatz bestimmt.

Szenario 3 :

Alternativ zu den beiden vorgegebenen Konzeptszenarien ist ein drittes Konzept zu entwickeln, das inhaltlich und gestalterisch frei und ohne Einschränkungen entwickelt werden kann.

Im Anschluss erfolgt die Auswahl des zu vertiefenden Konzeptes.



Bestandsaufnahme und Analyse

Abb. : Blick auf das Güterbahnhofgelände, Blickrichtung Westen, Quelle: ISEK Sonneberg



Lage in der Stadt

Der Standort des zu entwickelnden Gebietes des ehemaligen Güterbahnhofs befindet sich prominent in der Sonneberger Kernstadt: in der funktionellen Achse zwischen der gründerzeitlichen Innenstadt im Norden und dem Wohngebiet Wolkenrasen im Süden.

Die Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Rathaus, dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, Sonnebad mit Eishalle, Stadion etc.) und das Flächenpotential für ergänzende Angebote bieten sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines innerstädtischen Areals.

Das Areal mit einer Fläche von ca. 35.000 qm grenzt direkt an die Bahnlinien Nürnberg – Sonneberg, Eisenach – Sonneberg und Sonneberg – Neuhaus und ist über eine Fuß- und Radwegbrücke barrierefrei an den nördlich gelegenen Bahnhof sowie die Innenstadt angebunden.

Östlich des Bahnhofs befinden sich der Zentrale Omnibusbahnhof, ein P+R-Platz sowie ein Taxi-Parkplatz, sodass die Stadt Sonneberg hier über einen gut ausgebauten Mobilitätsknoten verfügt.

Eigentümerin der Grundstücke ist die Stadt Sonneberg.

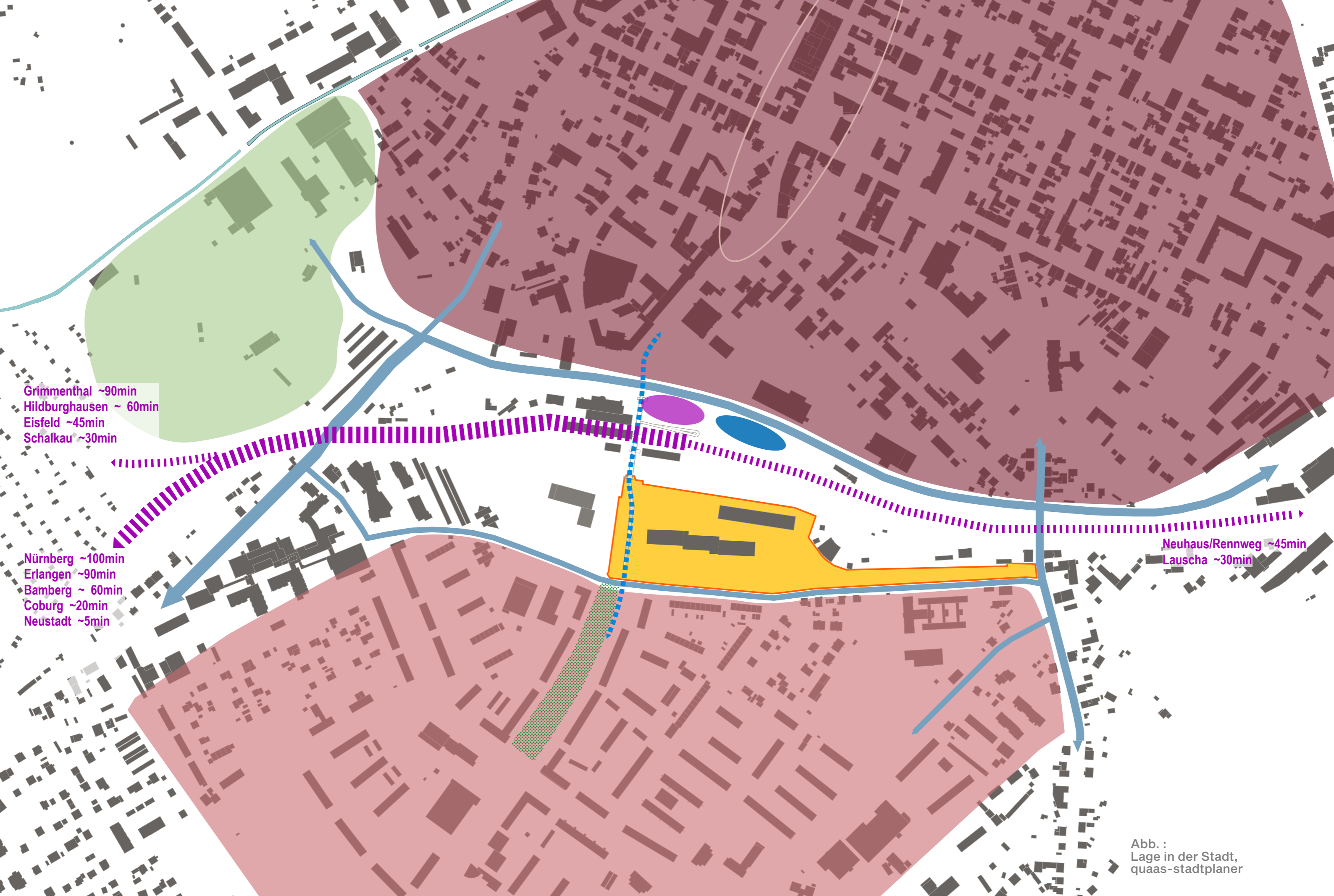


Abb. :
Lage in der Stadt,
quas-stadtplaner

Begabungen

Topographie und Großgrün: Das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs liegt tiefer als die südlich angrenzende Dammstraße. Der Höhensprung beträgt im Osten bis zu 5 m und läuft nach Westen hin aus. Vor allem entlang dieser Böschung, aber auch in Teilbereichen des Areals hat sich seit dem Brachfallen des Geländes Baumbestand entwickelt.

Anbindung / Erschließung: Das Gebiet kann, unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländesprungs, über die Dammstraße für den Fahr- und Fußverkehr erschlossen werden. Fußläufig besteht darüber hinaus die Möglichkeit – aufgrund der das Areal überspannenden Fußgängerbrücke mit mehreren Abgängen – einer attraktiven Anbindung von Norden.

Bestandserhalt: Der ehemalige Güterschuppen im Nordosten steht zwar nicht unter Denkmalschutz, spiegelt aber die ehemalige Nutzung der Fläche wider und sollte als „Erinnerungsstück“ erhalten bleiben. Die bauliche Substanz und Struktur sind für eine Nachnutzung grundsätzlich geeignet.

Einschränkungen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahn ist das Areal lärmbelastet: zum einen durch den normalen Zugverkehr und zum anderen durch die hier stattfindende Holzverladung sowie die „Reinigungsgleise“ der DB. Wegen der südlich angrenzenden Wohnbebauung bestehen wiederum Einschränkungen für stark emittierende Nutzungen.

Andienbare Punkte und Wegerecht: Hinsichtlich der sich nördlich anschließenden Nutzungen (Holzverladung und „Reinigungsgleise“ der DB, Lokschuppen) sind mehrere Andienpunkte und Zufahrtsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Rückbau: Die zentral auf dem Gelände befindlichen Gebäude sind für eine Nachnutzung ungeeignet und zum Rückbau vorgesehen bzw. bereits zurückgebaut.



Abb. :
Analyse Rahmenbedingungen,
Potentiale und Konflikte,
quas-stadtplaner

Anforderungen

Bereits zu Beginn der Bearbeitung bestand Interesse eines Investors zur Ansiedlung am Standort. Die Schulküche Wolkenrasen GmbH, derzeit unweit am Standort des Gymnasiums „Herman Pistor“ in der Dammstraße angesiedelt, möchte sich erweitern – ohne dabei jedoch die Nähe zum Schulstandort aufzugeben.

Folgende Anforderungen / Bedarfszahlen wurden durch das Unternehmen benannt und im Entwurf berücksichtigt:

- Grundstücksfläche: ca. 3.000 m²
- Nutzfläche gesamt: ca. 1.450 m² davon:
 - 200 - 300 m² Bistro
 - 700 m² Küche
 - 300 m² Sozialräume
 - 150 m² Anlieferung
- Vollküche (5 Produktionslinien, 4.500 Mahlzeiten pro Tag)
- Restaurant mit Freisitz
- Biergarten Richtung Brücke
- Gebäude Raster 5 m x 20 m, eingeschossig mit PV-Anlage
- Mitarbeiter-Stellplätze

Großküche



Abb. : Visualisierung Neubau Großküche, Quelle: Modul16 Architekten, Mengersgereuth



Abb. : Test Flächengröße Großküche, quaas-stadtplaner

Festplatz

Im ISEK der Stadt Sonneberg (UmbauStadt PartGmbB, 2019) wird der sog. Schießhausplatz – jetziger Festplatz und Austragungsort des Sonneberger „Vogelschießens“ (Volksfest) – als Wohnbaulandpotential in der Sonneberger Kernstadt ausgewiesen. Zudem wurde festgestellt, dass das Fest an Wichtigkeit und Zuspruch verloren hat und eine Verlegung an einen neuen Standort unter Umständen zu einer Neubelebung führen kann.

Vergleichsgrößen Festplätze:

- Sonneberg Schießhaus: ca. 3.000 m²
- Hildburghausen Theresienwiese: ca. 6.900 m²
- Jena Eichplatz: ca. 5.700 m²
- Weimar Hermann-Brill-Platz: ca. 7.500 m²

Des Weiteren schlägt das ISEK im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs die Einordnung von gewerblichen Nutzungen sowie kunst- und kulturorientierten Formaten vor, da die direkte Lage am Bahnhof für Geschäftstreibende und Kulturschaffende als attraktiv eingestuft wird.



Abb. : aktuelle Situation beim „Vogelschießen“ an der Schönen Aussicht, Quelle: Stadt Sonneberg



Abb. : Test Flächengröße Festplatz, quaaas-stadtplaner



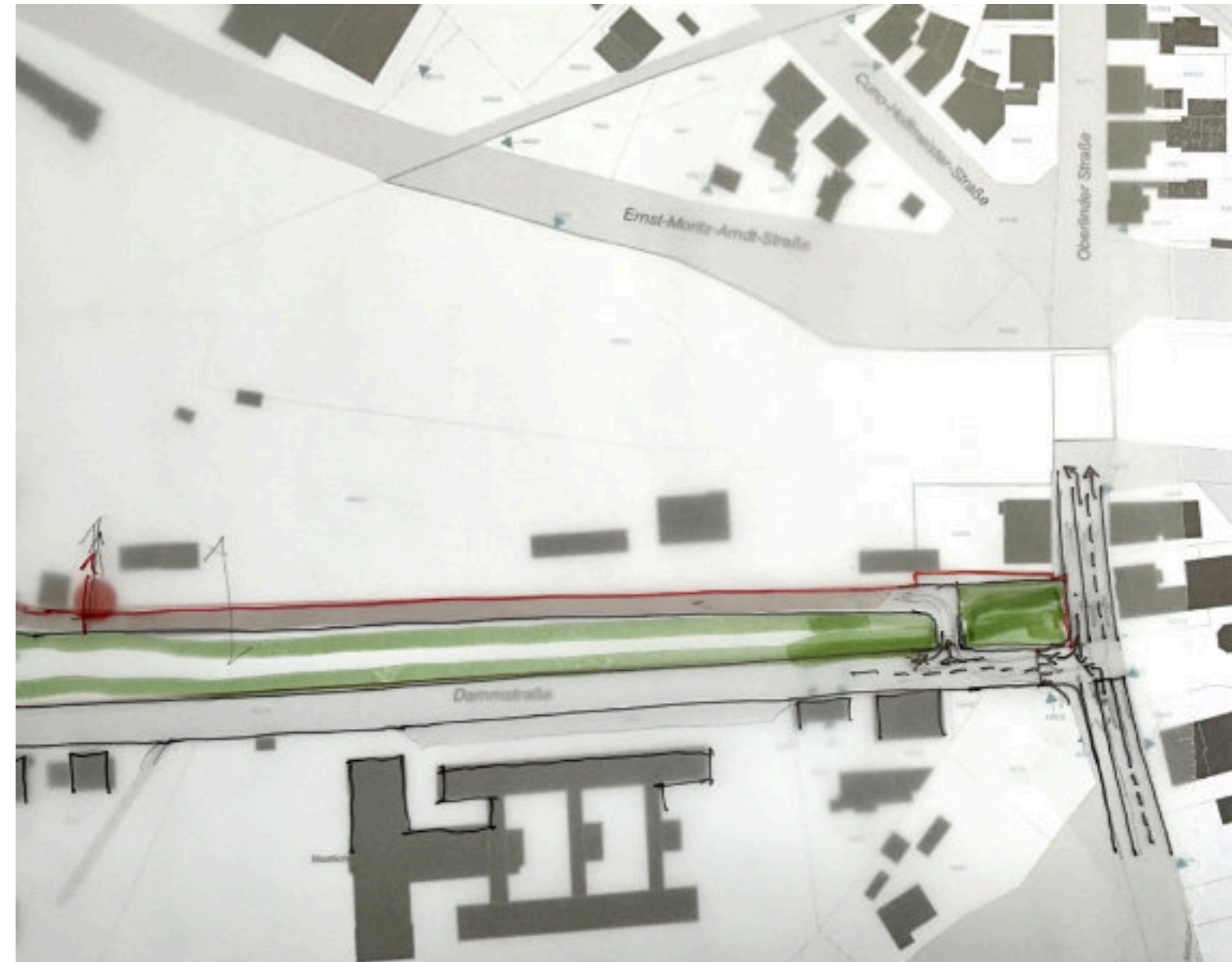
Variantendiskussion 1

Gemäß der Aufgabenstellung wurden in einer ersten Bearbeitungsstufe folgende Varianten entwickelt:

- **Variante A: Gewerbe in Kombination mit Festplatz**
- **Variante B: Wohnen in Kombination mit Gewerbe**
- **Variante C: Park mit integriertem Festplatz**

Zufahrt Ost

Allen Varianten gemeinsam ist der Erhalt der Straße „Am Güterbahnhof“ (ehemalige Ladestraße). Diese soll weiterhin als eine Erschließungsmöglichkeit des Areals bzw. vornehmlich für die Erreichbarkeit des Lokschuppens dienen. Allerdings schlägt der Entwurf die Ausbildung einer anderen Kreuzung vor: Die Einordnung der Zufahrt von der Dammstraße, um die verkehrstechnisch unbefriedigende Lösung der „Doppelkreuzung“ im Bereich der Oberlinder Straße zu entschärfen.



Variante A

Gewerbe + Festplatz

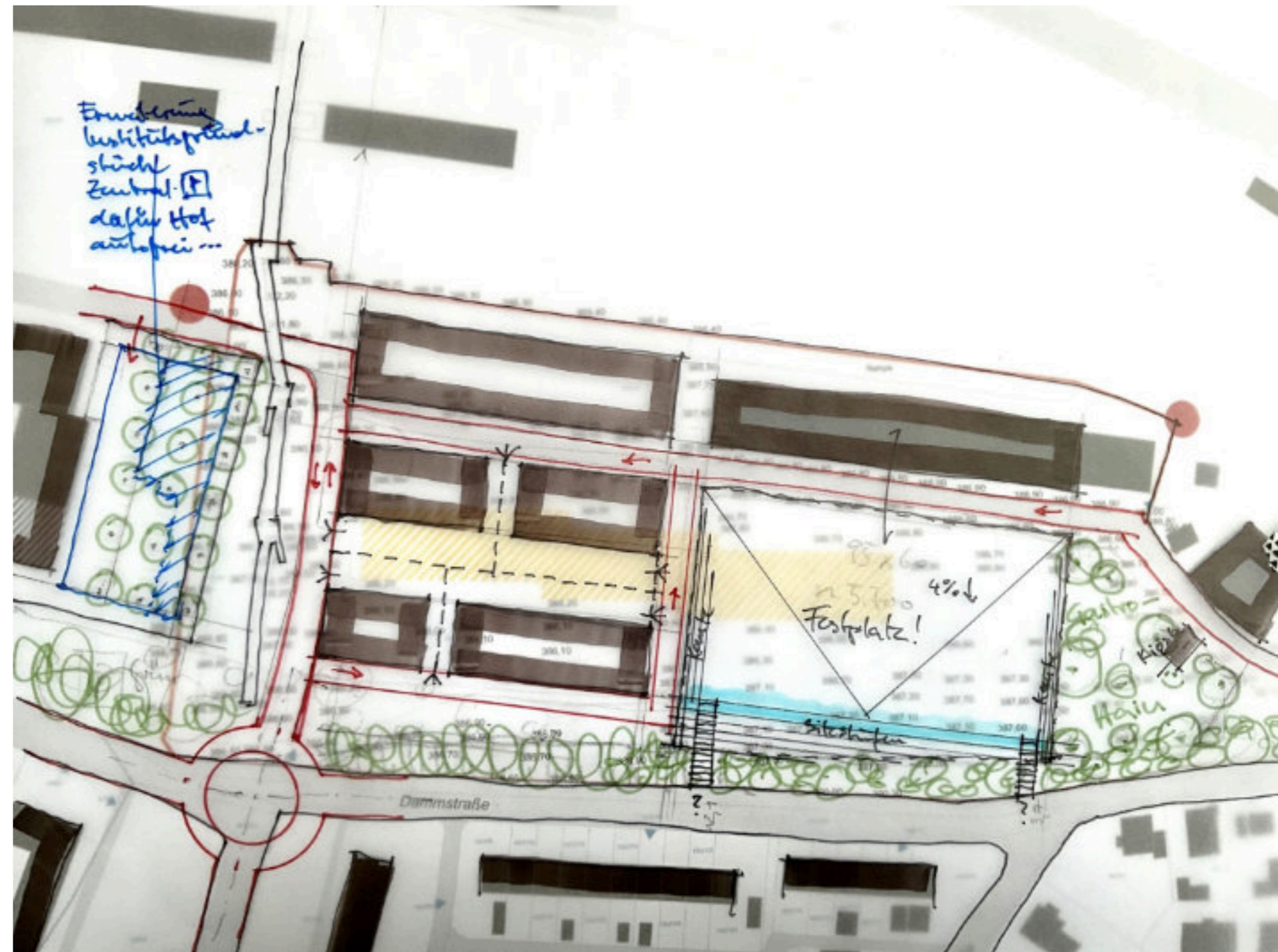
Stufe 1

Gewerbe:

- Erschließung ausschließlich östlich Fußgängerbrücke
- Anbindung über Kreisverkehr
- ehemalige Ladestraße von untergeordneter Bedeutung (nur bei Veranstaltungen, dann auch für die Einordnung von Stellplätzen nutzbar)
- Einordnung Großküche im Norden
- Nutzung Bestandsgebäude als „Kreativ-Schuppen“ für kleinere Handwerksbetriebe und Ateliers sowie Co-Working-Space

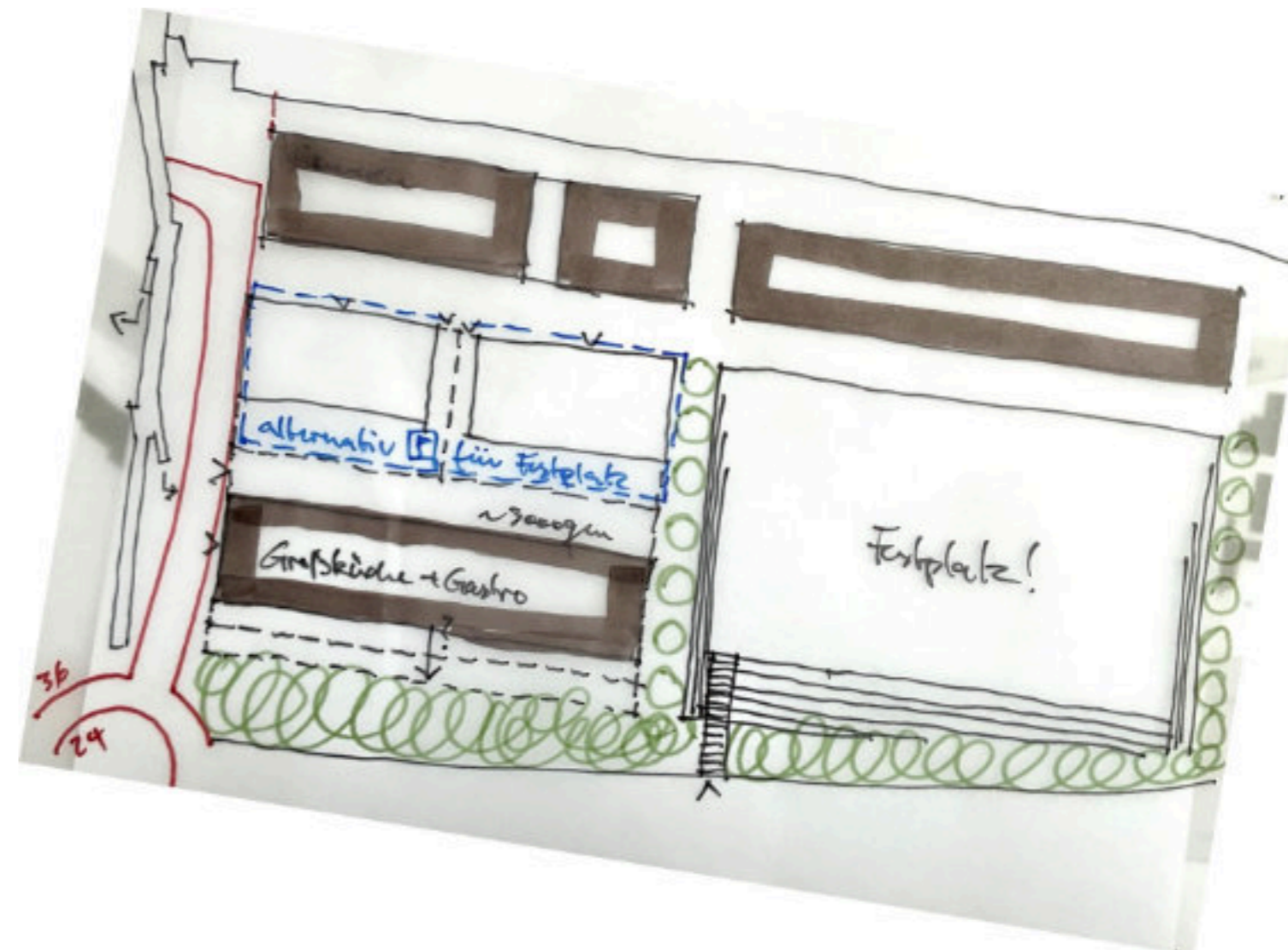
Festplatz:

- Einordnung vis-à-vis Lokschuppen (Nutzung der vorhandenen Topographie als Lärmschutz) mit Gefälle in Richtung Süden und Sitzstufen
- ggf. auch als Frei- und Ausstellungsbereich für „Kreativ-Schuppen“ nutzbar
- Erhalt „grüner Saum“ entlang Dammstraße



Alternativ-Variante:

- Einordnung von Parkplätzen für Festplatz-Nutzung im zentralen Bereich
- ggf. durch Gebäude überbaubar (im Sinne eines Parksockels)
- Einordnung Großküche im südlichen Bereich



Variante B

Stufe 1

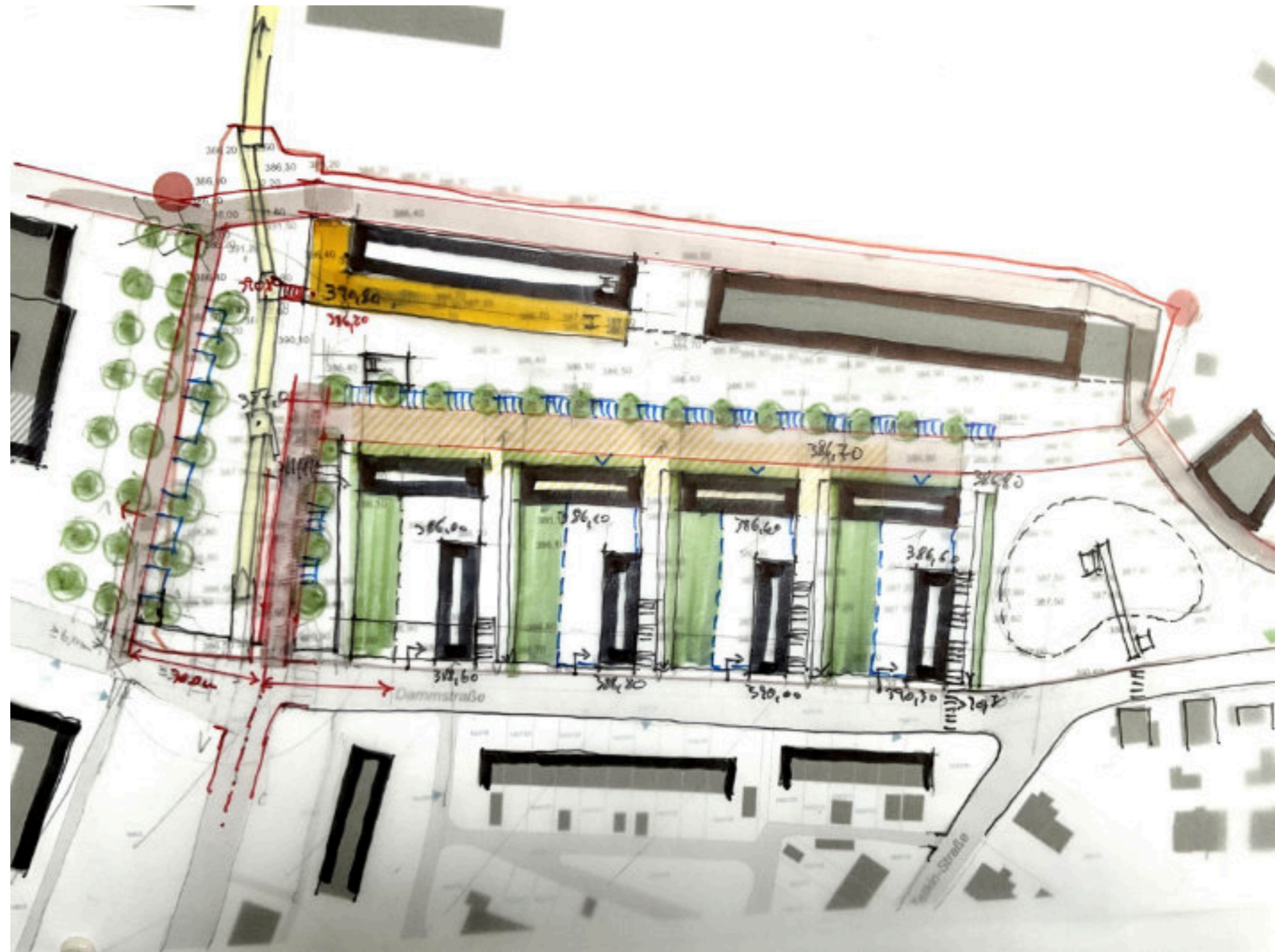
Wohnen + Gewerbe

Gewerbe:

- Erschließung über ehemalige Ladestraße, Verlauf im Bereich der Gebäude in den Norden verlegt
- Nutzung Bestandsgebäude als „Kreativ-Schuppen“ für kleinere Handwerksbetriebe und Ateliers sowie Co-Working-Space
- Einordnung Großküche im Norden in Verlängerung zum Bestandsgebäude mit Bistro im Obergeschoss, Zugang über Fußgängerbrücke

Wohnen:

- vier, jeweils winkelförmig angeordnete Gebäudeensemble auf Parksockeln
- fußläufige Erschließung der nord-süd-orientierten Gebäude über die Dammstraße (Höfe)
- Erschließung der ost-west-orientierten Gebäude (ggf. mit Laubengang aufgrund Lärmschutz) über eine neue Zufahrtsstraße östlich der Fußgängerbrücke
- „grüne Fuge“ zum Gewerbe
- Ausbildung der Kreuzung alternativ als Kreisverkehr



Variante C

Stufe 1

Park + Festplatz

Gewerbe:

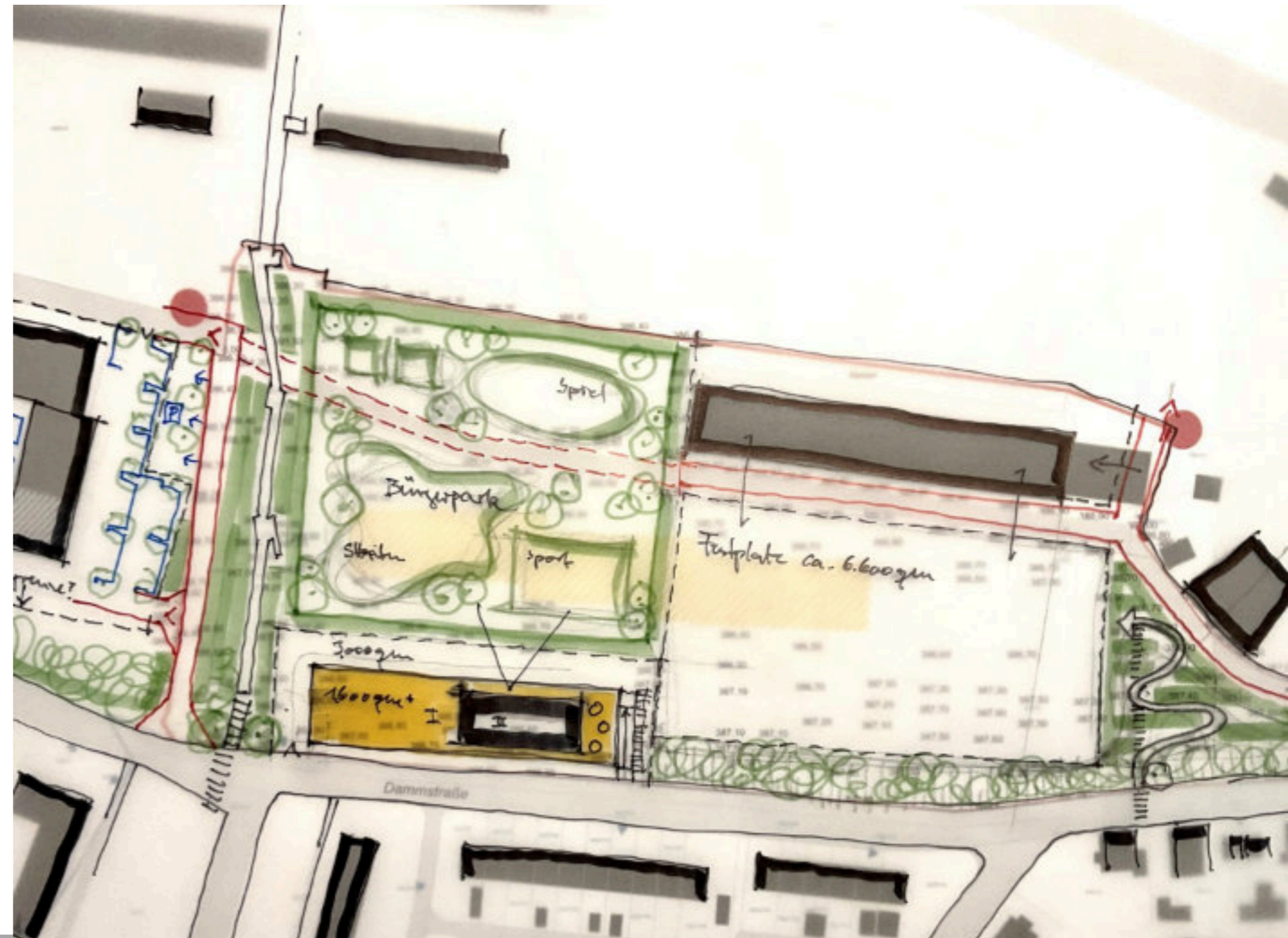
- Nutzung Bestandsgebäude als „Kreativ-Schuppen“ für kleinere Handwerksbetriebe und Ateliers sowie Co-Working-Space, Erschließung über ehemalige Ladestraße
- Einordnung Großküche im südlichen Bereich mit Bistro im Obergeschoss, Erschließung und Zugang über Dammstraße

Festplatz:

- Einordnung vis-à-vis Lokschuppen (Nutzung der vorhandenen Topographie als Lärmschutz)
- ggf. als Frei- und Ausstellungsbereich für „Kreativ-Schuppen“ nutzbar
- Zugang über „grünen Weg“ von der Dammstraße

Park mit Sport- und Spielangeboten:

- kreuzungsfreie Zugänge von Fußgängerbrücke und Dammstraße





Variantendiskussion 2

In der weiteren Bearbeitung wurden die Varianten A und B vertiefend über- bzw. ausgearbeitet und einer schalltechnischen Bewertung unterzogen (goritzka akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig). Dabei wurde für die Nutzungsvariante A (Kombination von Gewerbe und Festplatz) eine zusätzliche städtebaulich-räumliche Lösung entwickelt.

Die Variante C „Park mit integriertem Festplatz“ wurde frühzeitig verworfen, da für einen Bürgerpark an dieser Stelle kein Bedarf gesehen wird und die vorgeschlagene Skateanlage bereits im Bereich der Sportflächen in der Ernst-Moritz-Arndt-Straße vorgesehen ist.

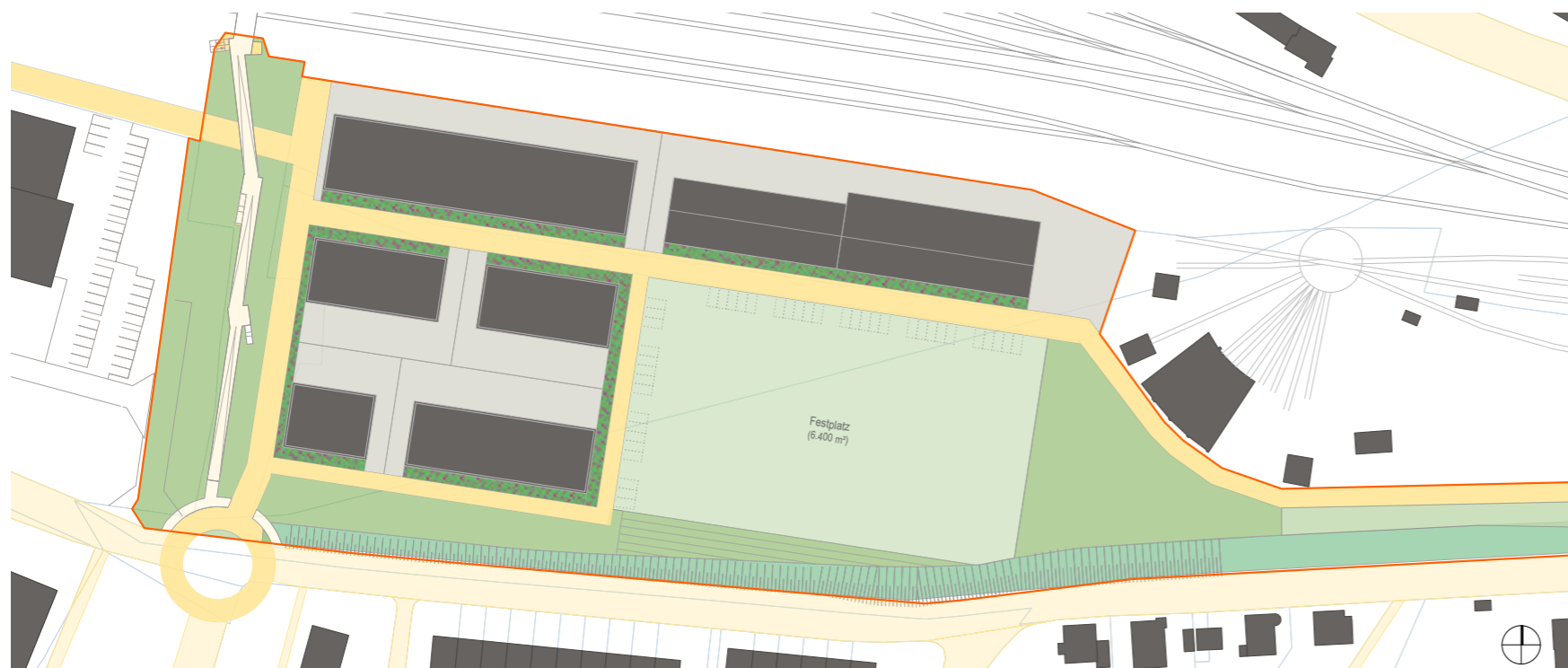
Variante A1

Stufe 2

Gewerbe + Festplatz

Motiv Speicherstadt

Einordnung des Festplatzes im östlichen Bereich – dem Bestandsgebäude vorgelagert –
und des Gewerbes im westlichen Untersuchungsgebiet



Schalltechnische Bewertung:

Die Kombination von Gewerbe und Festplatz wird schalltechnisch grundsätzlich positiv bewertet. Gewerbe hat auch im Nachtzeitraum den Schutzanspruch des Tages, da dort kein „Erholungseffekt“ wie beim Wohnen (Schlafen) gefordert ist. Die Nutzungsvervielfältigung des Festplatzes ist dadurch erhöht.

Durch die Lage des Festplatzes nur „über die Straße“ zu Wohngebäuden in der Dammstraße ergibt sich eine mehr oder weniger freie Schallausbreitung nach Süden. Darauf ist bei der Anordnung von Emittenten zu achten. Es ist mit höherem Konfliktpotential zu rechnen. Etwaige Anlieferungen am Gebäude „Bestand Gewerbe“ im Nachtzeitraum können kritisch sein.



**Quartiersentwicklung Sonneberg Güterbahnhof
Städtebaulicher Entwurf**

Auftraggeber: Stadt Sonneberg

Planinhalt: **Variante A1**

Bearbeiter: KS, LW

Maßstab: 1:1.000

Datum: 24.11.2023

Verfasser:



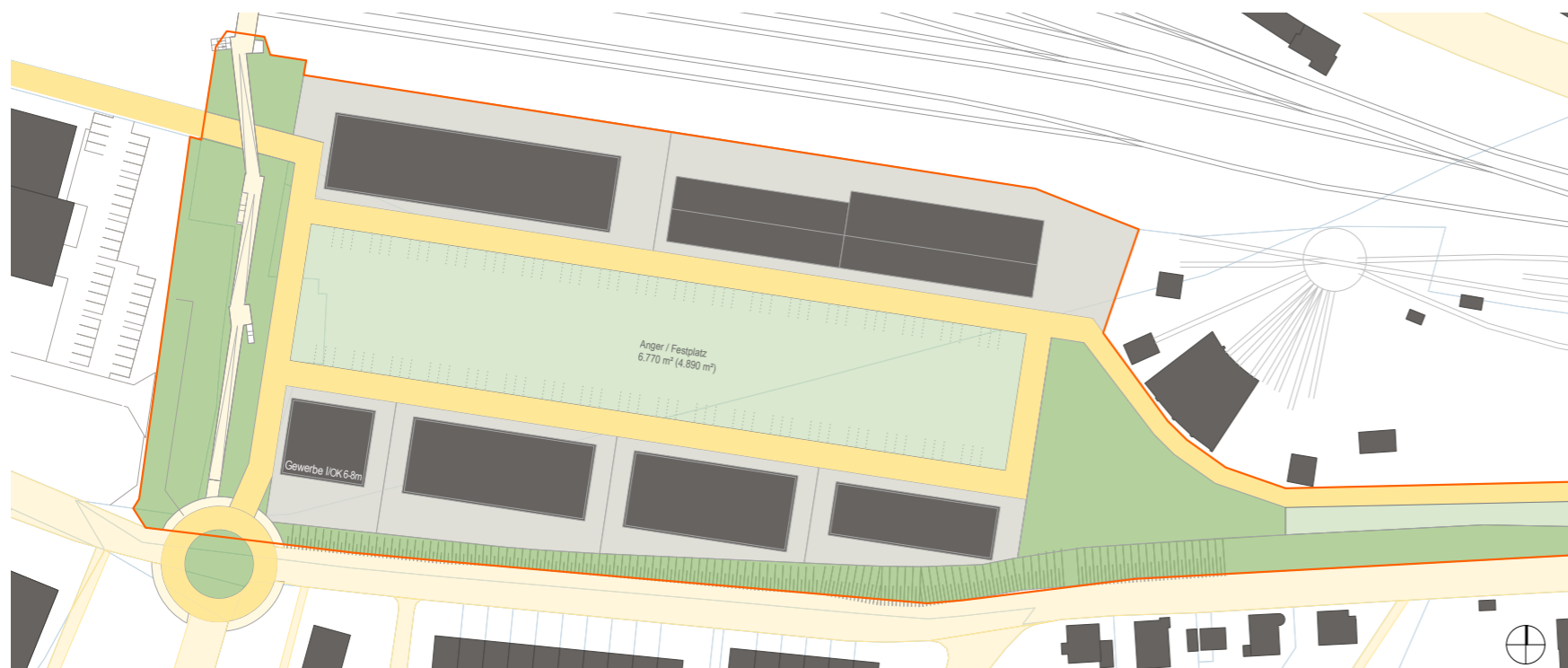
Variante A2

Stufe 2

Gewerbe + Festplatz

Motiv Anger

Mittige Einordnung des Festplatzes und Flankierung von Gewerbe im Süden und Norden



Schalltechnische Bewertung:

Die Kombination von Gewerbe und Festplatz wird schalltechnisch grundsätzlich positiv bewertet. Gewerbe hat auch im Nachtzeitraum den Schutzanspruch des Tages, da dort kein „Erholungseffekt“ wie beim Wohnen (Schlafen) gefordert ist. Die Nutzungsvervielfältigung des Festplatzes ist dadurch erhöht.

Die Gebäude bilden einen „Lärmriegel“ nach Süden, wodurch eine variable Nutzung der Fläche über einen breiten Nutzungszeitraum (tags und nachts) ermöglicht wird. Haustechnische Aggregate können auf der Nordseite angeordnet werden, Anlieferungen nachts sind mit hoher Wahrscheinlichkeit umsetzbar.



**Quartiersentwicklung Sonneberg Güterbahnhof
Städtebaulicher Entwurf**

Auftraggeber: Stadt Sonneberg

Planinhalt: **Variante A2**

Bearbeiter: KS, LW

Maßstab: 1:1.000

Datum: 24.11.2023

Verfasser:

quass - stadtplaner
 Marktstraße 11 (Hof) 39423 Braunschweig
 Fon / Fax 05363-400-01 / -31
 Email: info@quass-stadtplaner.de
 www.quass-stadtplaner.de

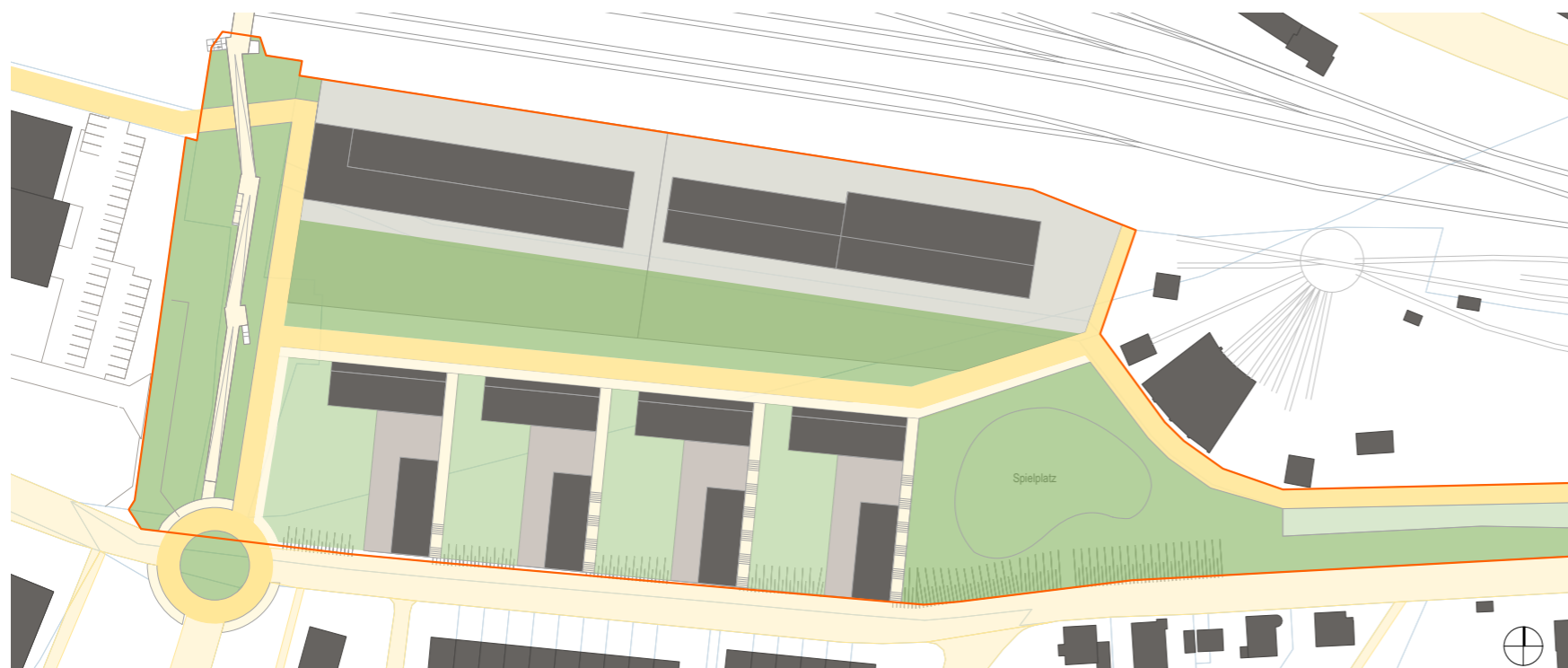


Variante B

Stufe 2

Wohnen + Gewerbe

Einordnung von Gewerbe im Norden, Wohnen im Süden und dazwischen „grüne Fuge“



Diese Variante sieht die Einordnung von Wohnbebauung mit ca. 80 Wohneinheiten (WE) im südlichen Bereich des Areals vor. Das Ensemble besteht aus insgesamt acht Wohngebäuden, wovon jeweils zwei auf einem gemeinsamen, den Höhenversprung zur Dammstraße nutzenden Parksockel ruhen. Die südlichen vier Gebäude orientieren sich zur Dammstraße und werden von hier aus über je einen Hof (Dach des Parksockels) erschlossen. Die dreigeschossigen, ost-west-orientierten Gebäude mit jeweils 6 WE bilden eine rhythmisierte Kante zur Dammstraße und fassen diese räumlich. Die nördlichen Wohngebäude sind viergeschossig und die Wohnungen aus Schallschutzgründen nord-süd-orientiert – hier bietet sich eine Laubengangerschließung an, je Gebäude sind ca. 15 WE realisierbar. Die Gebäude sowie die Parksockel werden über eine neue Erschließungsstraße angebunden.

Im nördlichen Bereich des Areals in Richtung Bahn ist Gewerbe eingeordnet (Neubau und Bestandsgebäude).

Zwischen diesen beiden Nutzungen spannt sich ein ost-west-orientierter Freiraum („grüne Fuge“), welcher im Osten mit einem Spielplatz abschließt.

Schalltechnische Bewertung:

Die wohngenutzten Objekte schränken die Möglichkeiten der Nutzung der gewerblichen Objekte ein oder es sind Maßnahmen an den Objekten umzusetzen (z.B. architektonische Selbsthilfe).



**Quartiersentwicklung Sonneberg Güterbahnhof
Städtebaulicher Entwurf**

Auftraggeber: Stadt Sonneberg

Planinhalt: **Variante B**


Bearbeiter: KS, LW

Maßstab: 1:1.000

Datum: 24.11.2023

Verfasser:

quass - stadtplaner
 Marktstraße 11 (Hof) 39423 Bismarck
 Fon: +49 3643-400-21 / -31
 Email: info@quass-stadtplaner.de
 www.quass-stadtplaner.de





Konzept



Gymnasium

Rathaus

Bahnhof

Kita

Seniorenzentrum

HySON

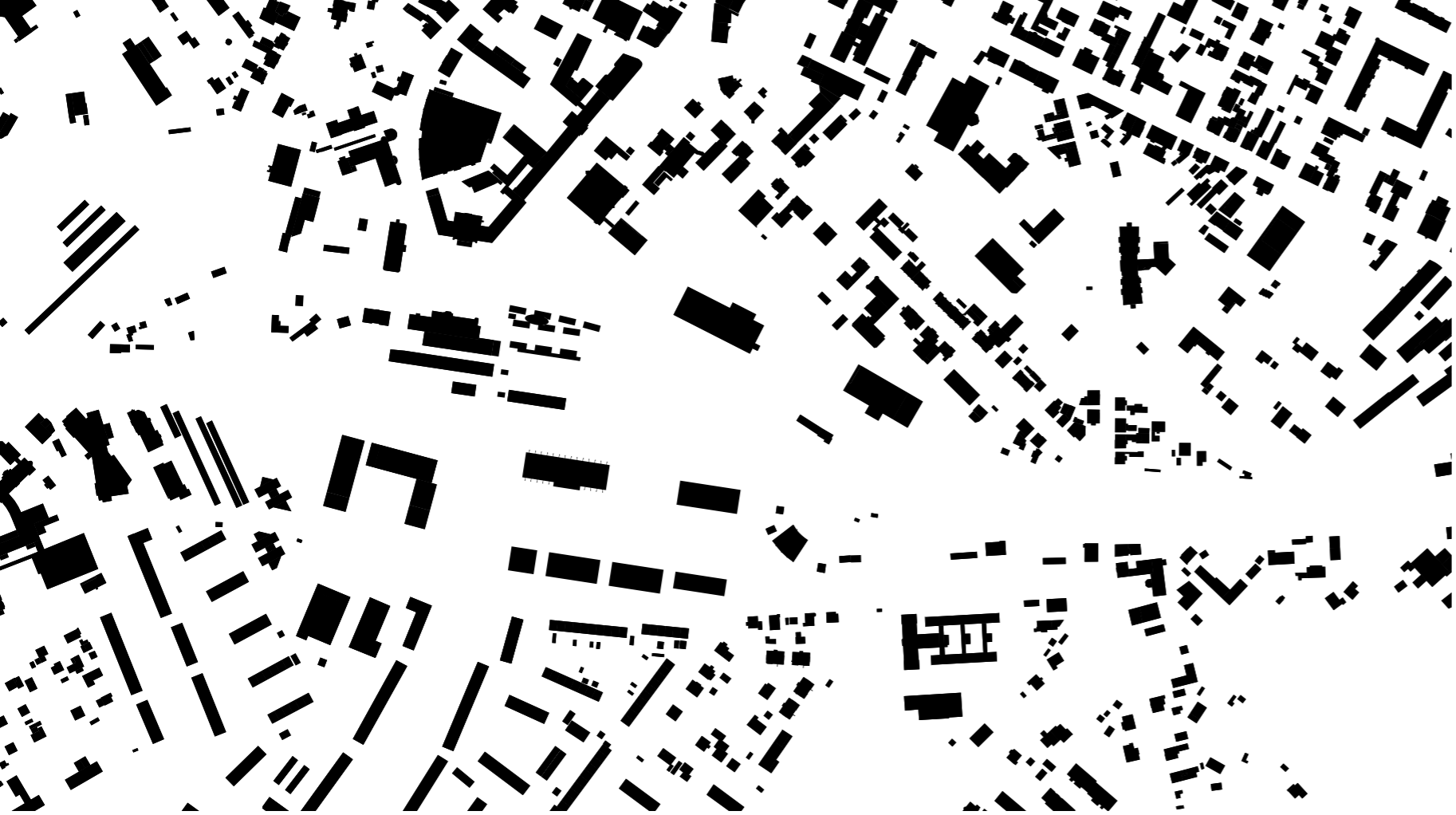
Klinikum Sonneberg

Gymnasium

Quartier Wolkenrasen

Kita

Abb. : Übersichtsplan, M 1:2.500, quaas-stadtplaner



Schwarzplan, M 1:5.000, quaas-stadtplaner

Im Zuge der Bearbeitung kristallisierte sich die Variante A2 als Favorit heraus, da diese aus schalltechnischer Sicht die Variante mit dem geringsten Konfliktpotential und der höchsten Nutzungsvervielfältigung darstellt.

Darüber hinaus wird diese auch aus städtebaulich-räumlicher Sicht bevorzugt: der mittig gelagerte und durch Baumreihen gefasste „Anger“ verfügt über einen direkten Blickbezug zur Fußgängerbrücke und ermöglicht eine Vielzahl von Nutzungen.

Entsprechend wurde der städtebauliche Entwurf für diese Lösung vertiefend ausgearbeitet.

Gestaltung

und Nutzung

Kernstück des Entwurfs ist der zentrale, als Anger ausgebildete Festplatz, welcher im Norden und Süden von Gewerbeeinheiten flankiert wird.

Diese Konfiguration ist insbesondere unter dem Aspekt des Immissions-schutzes am günstigsten, da die südlich eingeordneten Gebäude eine Art „Lärmriegel“ gegenüber der Wohnbebauung bilden, wodurch eine variable Nutzung der Fläche über einen breiten Nutzungszeitraum (tags und nachts) ermöglicht wird.

Der langgestreckte Anger (177,6 m Länge und 37 m Breite) mit einer Fläche von 6.570 m² kann als zentraler Veranstaltungsplatz für Messen, Märkte, das „Vogelschießen“ oder das Citykartrennen sowie ggf. künstlerisch genutzt werden.

Um diesen als attraktiven Binnenraum zu gestalten, sind an den beiden Längs-seiten Baumreihen (je 15 Bäume) eingeordnet. Die Baumzwischenräume können als teilversiegelte Stellplatzflächen ausgebildet werden, sodass hier insgesamt potentiell 56 Stellplätze zur Verfügung stehen. Abzüglich der 2 m breiten Versickerungsmulden (siehe Freiraum) verbleibt eine nutzbare Platzbreite von 22 m bzw. eine reine Nutzfläche von ca. 3.910 m². (Zum Vergleich: der derzeitige Festplatz am Schießhaus hat eine Größe von ca. 5.600 m²).

Nördlich des Angers ist das Gewerbegrundstück der Großküche entsprechend dem Vorentwurf eingeordnet sowie ein Teil des Bestandsgebäudes erhalten. Hier bietet sich eine gewerbliche Nutzung in Form von kleinen Werkstätten oder Co-Working im Sinne eines „Kreativschuppens“ an.

Die südlich dargestellten Gewerbegrundstücke sind aufgrund aktuell nicht vorliegender konkreter Nachfragen als Platzhalter zu verstehen. Die Grundstücke haben Tiefen von 32 m bis 20 m und können somit sinnvoll bespielt werden. Um dem Grundgedanken eines lärmabschirmenden Riegels zur Wohn-bebauung hin zu entsprechen, sollten die Gebäude eine Mindesthöhe von 6 m haben und aus städtebaulicher Sicht eine Höhe von 10 m nicht überschreiten.



Abb. : Gestaltungsvorschlag für mobile Sitz- und Liegemöbel auf Schienen in Reminiszenz an die frühere Nutzung als Güterbahnhof (Beispiel aus Antwerpen)
Foto: quaas-stadtplaner



Fahrradparken (72x)

Anger / Festplatz
4.617 m² (3.928 m²)

Gewerbe I/
OK 6-8m



Gymnasium

Abb. : Lageplan Städtebaulicher Entwurf, M 1:1.000, quaas-stadtplaner

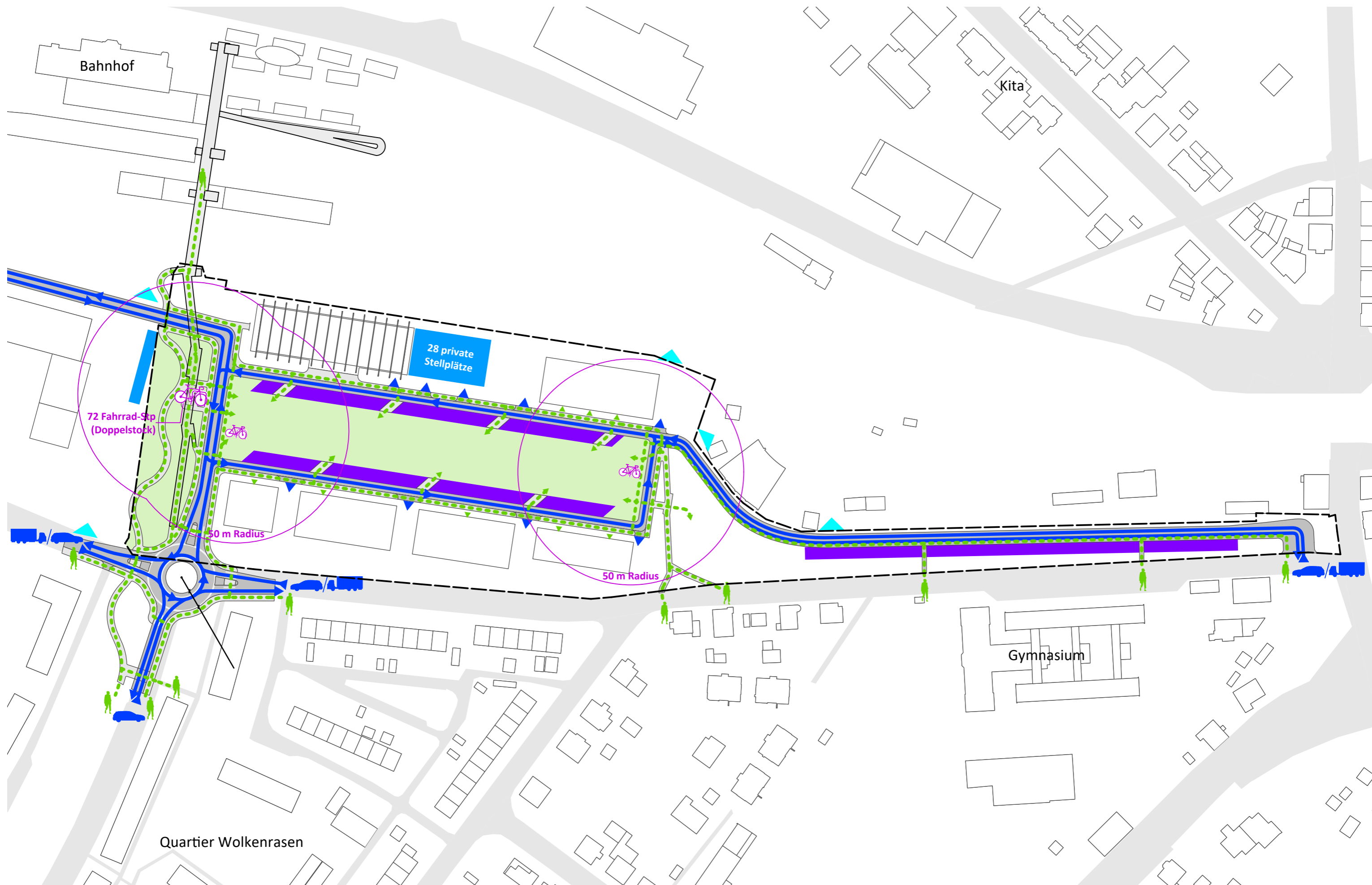


Abb. : Verkehrs- und Erschließungskonzept, M 1:1500, quaas-stadtplaner

Erschließung und Stellplätze

Das Areal wird vornehmlich über eine Zufahrt von der Dammstraße in Höhe Berthold-Brecht-Straße erschlossen. Für die Ausbildung der Kreuzungssituation schlägt der Entwurf die Einordnung eines kleinen Kreisverkehrs mit einem Außendurchmesser von 30 m vor – dieser ist auch für die Befahrung durch Lastzüge geeignet. Die ins Gebiet abzweigende Straße hat eine Fahrbahnbreite von 6,50 m.

Die den Anger umlaufende Straße zur Erschließung der Gewerbegrundstücke ist als Einrichtungsverkehr mit einer Straßenbreite von 3,75 m zuzüglich eines einseitigen Gehweges mit einer Breite von 2,30 m vorgesehen. Dieser Gehweg sowie die für Schleppkurven notwendigen Randbereiche sollten gepflastert ausgeführt werden. Die die Platzränder flankierenden Stellplätze sind aufgrund der schmalen Fahrbahnbreite in Schrägaufstellung auszuführen (2* 28 STP).

Die Straße um den Anger bietet sich auch für die Austragung des beliebten, jährlich stattfindenden Sonneberger Citykartrennens an.



Abb. : Impressionen Citykartrennen 2024;

Quelle: <https://sonneberg.de/aktuelles/beitrag/auftakt-nach-mass-fuer-citykartrennen-co.html>

Als weitere Erschließungsmöglichkeit des Areals bzw. vornehmlich für die Erreichbarkeit des Lokschuppens bleibt die bestehende Straße Am Güterbahnhof erhalten. Allerdings schlägt der Entwurf die Einordnung der Zufahrt von der Dammstraße vor, um die verkehrstechnisch unbefriedigende Lösung der „Doppelkreuzung“ im Bereich der Oberlinder Straße zu entschärfen. Um in diesem Abschnitt einen Zweirichtungsverkehr realisieren zu können, ist die Straße mit einer Breite von 6 m vorgesehen. Ein gesondert geführter Gehweg wird hier aufgrund der geringen Verkehrsbelastung als nicht notwendig erachtet. Entlang des südlichen Rands der Straße sind 50 Senkrechtparker eingeordnet, welche sowohl durch die Schule als auch bei Veranstaltungen auf dem Festplatz genutzt werden können. Hierfür werden zwei Wege (Treppen) zwischen Dammstraße und der Straße Am Güterbahnhof ergänzt.

Zusätzlich zu den straßenbegleitenden Fußwegen gibt es sowohl östlich des Angers als auch in Verlängerung des Grünzugs in der Berthold-Brecht-Straße bzw. parallel zur Fußgängerbrücke attraktive, separat geführte Gehwege.

Unter der Fußgängerbrücke, in räumlicher Nähe zum vorhandenen Treppenaufgang, ist die Einordnung von Fahrradstellplätzen in Form von Doppelparkern vorgesehen. Auf diese Weise können 72 Fahrradstellplätze realisiert werden, welche sowohl für Zugreisende und Pendler als auch für die Gewerbe- und Festnutzung des Areals zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sind jeweils an den Schmalseiten des Festplatzes einige Fahrradbügel vorgesehen, welche bei Bedarf (Fest) aber auch entfernt werden können.

Das Areal der HySON GmbH, welche sich westlich des Untersuchungsgebietes befindet, wird über eine direkte Zufahrt von der Dammstraße erschlossen.

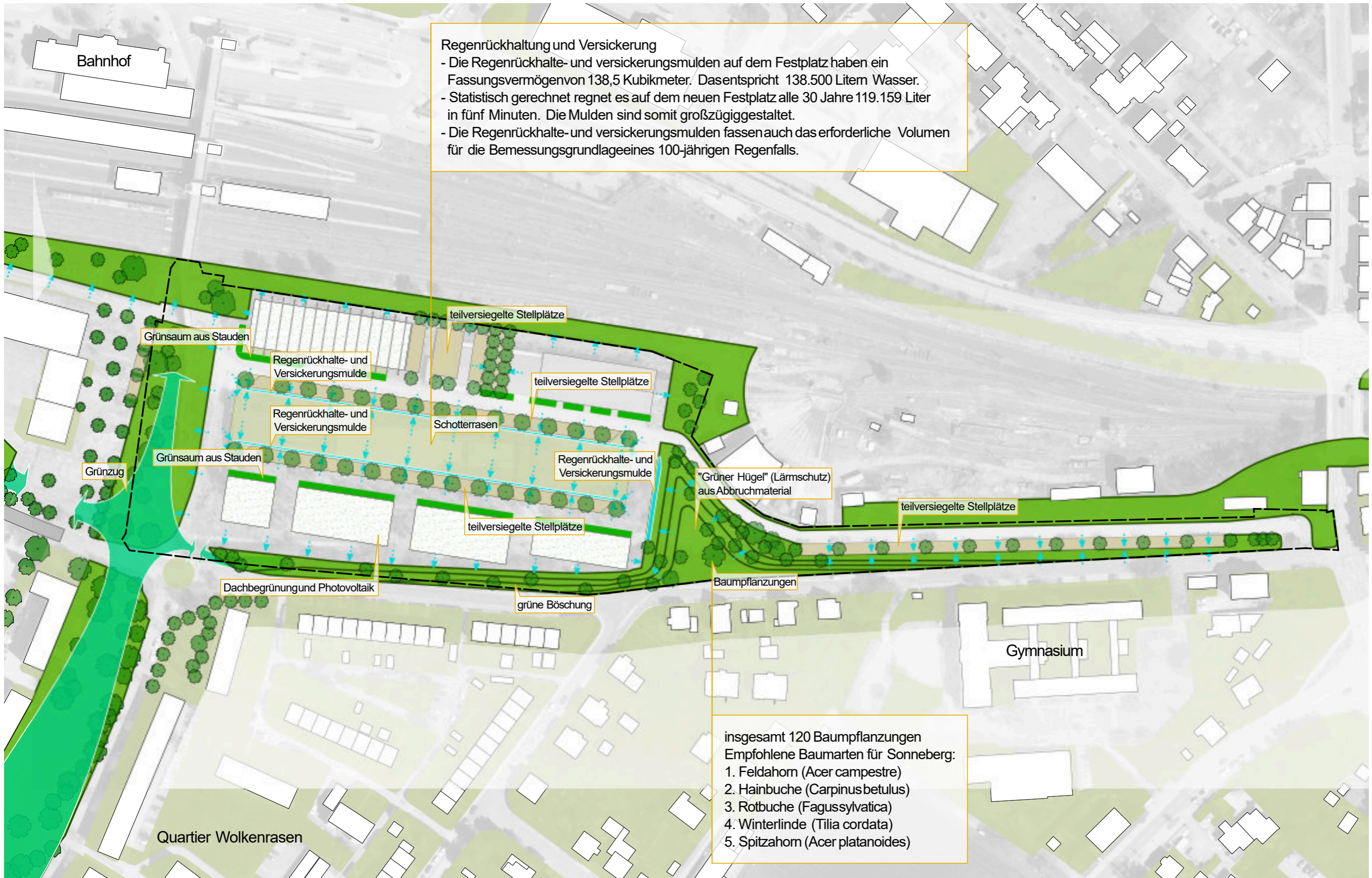


Abb. : Nachhaltigkeitskonzept, M 1:1.500, quaas-stadtplaner

Freiraum und Klima

Entwurfsbestimmend ist die Ausbildung von „grünen Rändern“ und einem so weit wie möglich grün gestalteten zentralen Anger.

Der breite Grünzug entlang der Berthold-Brecht-Straße findet seine Fortsetzung im Bereich der Fußgängerbrücke.

Die vorhandene „grüne Böschung“ zur Dammstraße bleibt erhalten. Am östlichen Ende des Festplatzes wird die Böschung weit in das Areal gezogen, um hier mittels Topographie einen Schallschutz in Richtung der Wohnbebauung im Südosten herzustellen. Zur Modellierung dieses „Bergs“ kann beispielsweise Abbruchmaterial von den zurückzubauenden Gebäuden verwendet werden. Die somit auf Höhe der Dammstraße entstandene Fläche wird für die Einordnung eines Spielplatzes genutzt. Der Höhenversprung von ca. 3,5 m wird mittels einer Rampe und einer Treppe überwunden. Außerdem sind hier Sitzstufen vorgesehen, die bei Veranstaltungen einen prominenten Ausblick auf den Festplatz ermöglichen.

Der Festplatz sollte als versickerungsfähige Fläche ausgebildet werden, z. B. Schotterrasen. Aufgrund der für die Nutzung notwendigen Bodenverdichtung kann allerdings nur von einer eingeschränkten Versickerung ausgegangen werden – insbesondere bei Starkregen. Entsprechend ist der Platz in der Mitte leicht überhöht und weist zu den Längsseiten ein Gefälle von 2 % auf. Hier sind zwischen Platz und Baumreihe bzw. Stellplätzen 2 m breite Versickerungsmulden (mit Sitzstufen) ausgebildet. Diese sind an mehreren Stellen übergeh- und überfahrbar.

Die Stellplätze entlang des Festplatzes und der Dammstraße sind als Bedarfsstellplätze vorgesehen. Diese sind teilversiegelt und versickerungsfähig auszubilden, damit diese bei Nichtnutzung den Freiraum als grüne Flächen ergänzen.

In Richtung Erschließungsstraße / Gehweg ist ein den Gewerbegebäuden vorgelagerter 3 m breiter Grünsaum mit attraktiver Staudenbepflanzung vorgesehen (siehe Foto).

Die Dächer der neuen Gebäude sind als Gründächer auszubilden.



Abb. : „Grüner Saum“ zwischen Gebäuden und Gehweg (Beispiel aus Kopenhagen)
Foto: quaas-stadtplaner

Exkurs: klimaresiliente Bäume

Die Stadt Sonneberg weist spezifische Standortbedingungen auf, die bei der Auswahl von Stadt- bzw. Straßenbäumen berücksichtigt werden sollten.

Hier sind die wichtigsten Aspekte:

1. Klima

- **Temperatur:** Sonneberg hat ein gemäßigtes Klima mit kalten Wintern und milden bis warmen Sommern. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt etwa bei 7-9 °C.
- **Niederschläge:** Die Region erhält moderaten Niederschlag, der relativ gleichmäßig über das Jahr verteilt ist. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt durchschnittlich bei 700-800 mm.
- **Frostperioden:** Es gibt regelmäßige Frostperioden im Winter, die die Wahl von frost resistenten Baumarten erforderlich machen.

2. Bodenverhältnisse

- **Podsol-Braunerde:** Diese Bodentypen sind charakteristisch für Sonneberg. Podsol-Braunerde ist oft nährstoffarm und gut durchlässig, aber auch gut strukturierbar. Die Böden sind oft sauer, was bestimmte Baumarten besser vertragen als andere.
- **Drainage:** Die Böden haben in der Regel eine gute Drainage, was wichtig für Bäume ist, die keine Staunässe vertragen.

3. Städtische Bedingungen

- **Luftverschmutzung:** Wie in vielen städtischen Gebieten kann die Luftverschmutzung ein Faktor sein, der die Gesundheit der Bäume beeinflusst. Es ist wichtig, Baumarten zu wählen, die tolerant gegenüber Luftschadstoffen sind.
- **Salzbelastung:** Im Winter kann die Verwendung von Streusalz zu erhöhten Salzkonzentrationen im Boden führen, was viele Bäume schädigen kann.
- **Bodenverdichtung:** In urbanen Umgebungen ist die Bodenverdichtung durch Fußgänger und Verkehr häufig ein Problem, das das Wurzelwachstum einschränken kann.

Darüber hinaus kann die Auswahl von Baumarten, die eine geringere Pflegeintensität erfordern, langfristig die Kosten und den Arbeitsaufwand für die Stadtverwaltung reduzieren. Zudem ist es vorteilhaft Arten zu wählen, die resistent gegen häufig auftretende Schädlinge und Krankheiten sind.

Anforderungen an Baumarten in Sonneberg:

1. Trockenheitstoleranz aufgrund des moderaten Niederschlags und der Durchlässigkeit der Böden.
2. Frostresistenz: Anpassungsfähigkeit an kalte Winter.
3. Salztoleranz /Resilienz gegenüber Winterstreusalz.
4. Boden-pH-Toleranz: Verträglichkeit gegenüber sauren Böden.
5. Widerstandsfähigkeit gegen Luftverschmutzung

Auswahl geeigneter Bäume

	Vorteile:	Nachteile:	Allergiefreundlichkeit:
Feldahorn (Acer campestre)	<ul style="list-style-type: none"> • gute Anpassungsfähigkeit an verschiedene Böden, einschl. Podsol-Braunerde • hohe Trockenheitstoleranz • gute Verträglichkeit städtischer Bedingungen und Luftverschmutzung • relativ resistent gegen Schädlinge und Krankheiten 	<ul style="list-style-type: none"> • kann in jungen Jahren empfindlich gegenüber Salzstreuung im Winter sein • benötigt regelmäßigen Schnitt, um eine kompakte Form zu behalten 	Niedriges Allergiepotenzial, da der Pollen als weniger allergen gilt.
Hainbuche (Carpinus betulus)	<ul style="list-style-type: none"> • toleriert eine breite Palette von Bodenverhältnissen, einschließlich nährstoffarmer Böden • hohe Toleranz gegenüber Trockenheit und städtischer Umwelt • gutes Wurzelwachstum, das Bodenerosion verhindert 	<ul style="list-style-type: none"> • kann in der Jugend langsamer wachsen • benötigt regelmäßige Pflege und Schnitt 	Moderates Allergiepotenzial, da der Pollen allergische Reaktionen auslösen kann, aber nicht stark verbreitet ist.
Rotbuche (Fagus sylvatica)	<ul style="list-style-type: none"> • sehr anpassungsfähig an verschiedene Bodentypen, einschließlich Podsol-Braunerde • gute Trockenheitstoleranz und Schattenverträglichkeit • langlebig und widerstandsfähig gegen viele Krankheiten und Schädlinge 	<ul style="list-style-type: none"> • empfindlich gegenüber Salz und extremen Stadt-Stressfaktoren • kann in dicht besiedelten Gebieten aufgrund ihrer Größe problematisch sein 	Geringes bis moderates Allergiepotenzial, da der Pollen weniger stark allergen ist.
Winterlinde (Tilia cordata)	<ul style="list-style-type: none"> • gute Anpassungsfähigkeit an verschiedene Böden, einschl. Podsol-Braunerde • sehr tolerant gegenüber städtischen Bedingungen, einschließlich Luftverschmutzung und Bodenverdichtung • attraktiv für Bestäuber wie Bienen 	<ul style="list-style-type: none"> • empfindlich gegenüber Salzstreuung. • kann zu Schädlingen wie Blattläusen neigen, die Honigtau produzieren und dadurch Oberflächen verschmutzen 	Niedriges Allergiepotenzial, da Lindenpollen selten allergische Reaktionen hervorrufen.
Spitzahorn (Acer platanoides)	<ul style="list-style-type: none"> • toleriert verschiedene Bodentypen und städtische Bedingungen gut • hohe Trockenheitstoleranz • robust und widerstandsfähig gegen viele Umweltstressfaktoren. 	<ul style="list-style-type: none"> • kann invasiv sein und sich stark ausbreiten • anfällig für Krankheiten wie Teerfleckenkrankheit 	Moderates bis hohes Allergiepotenzial, da Ahornpollen bei manchen Menschen Allergien auslösen kann.

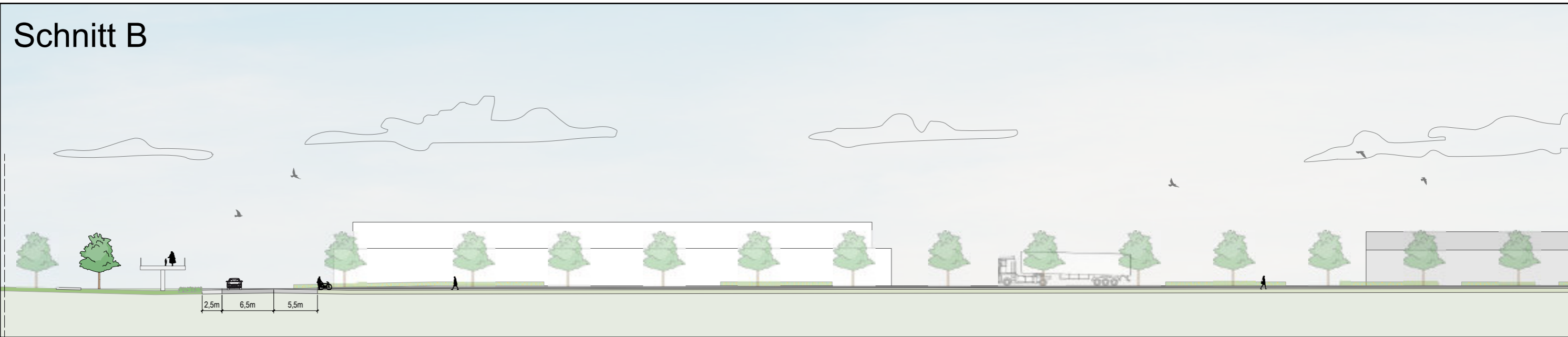
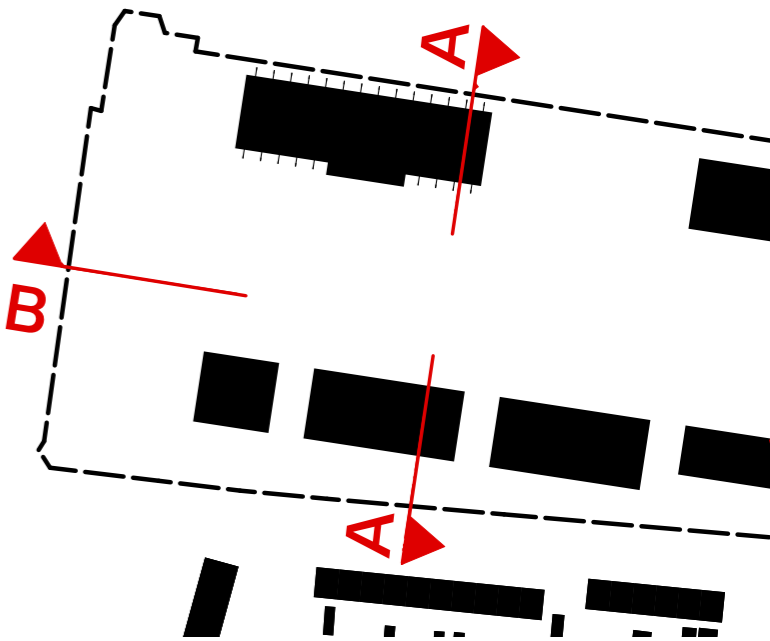
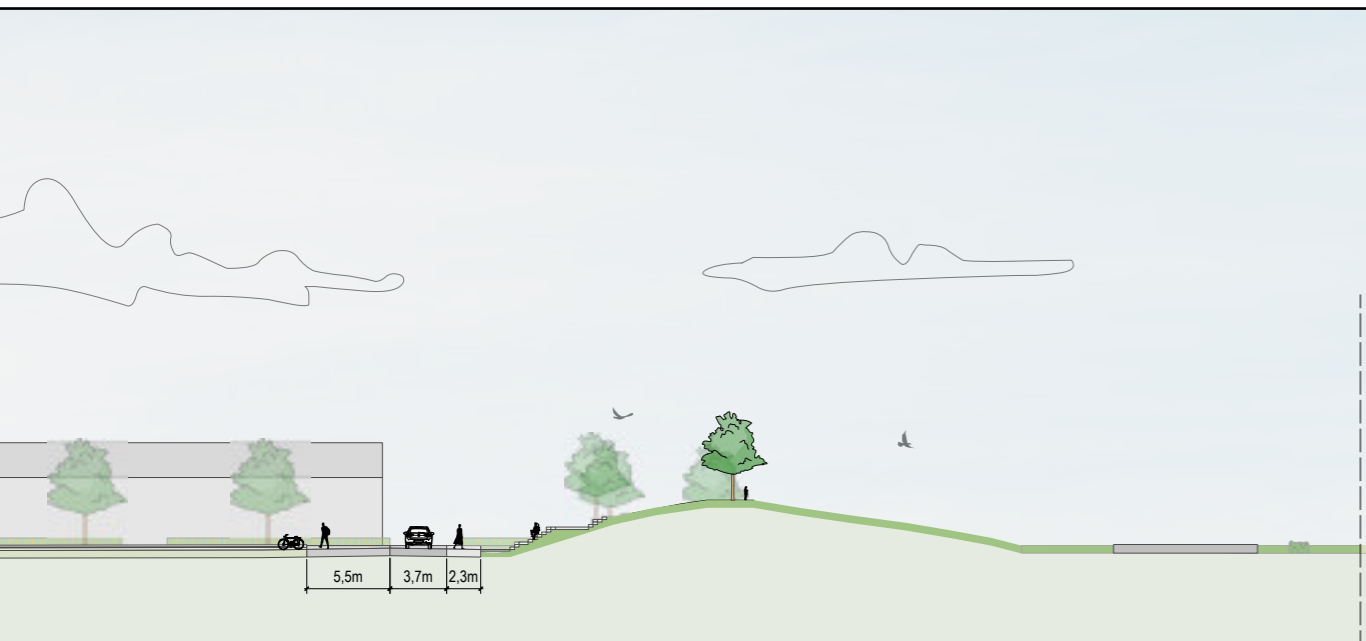
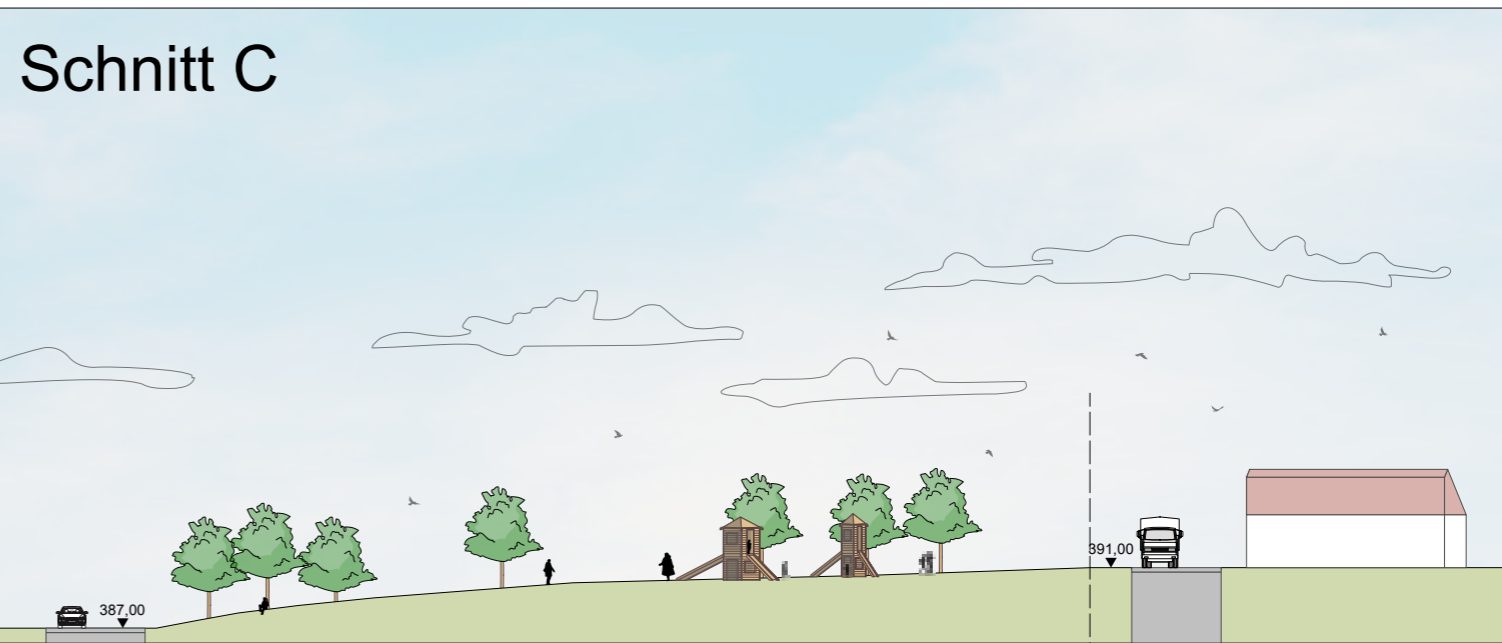
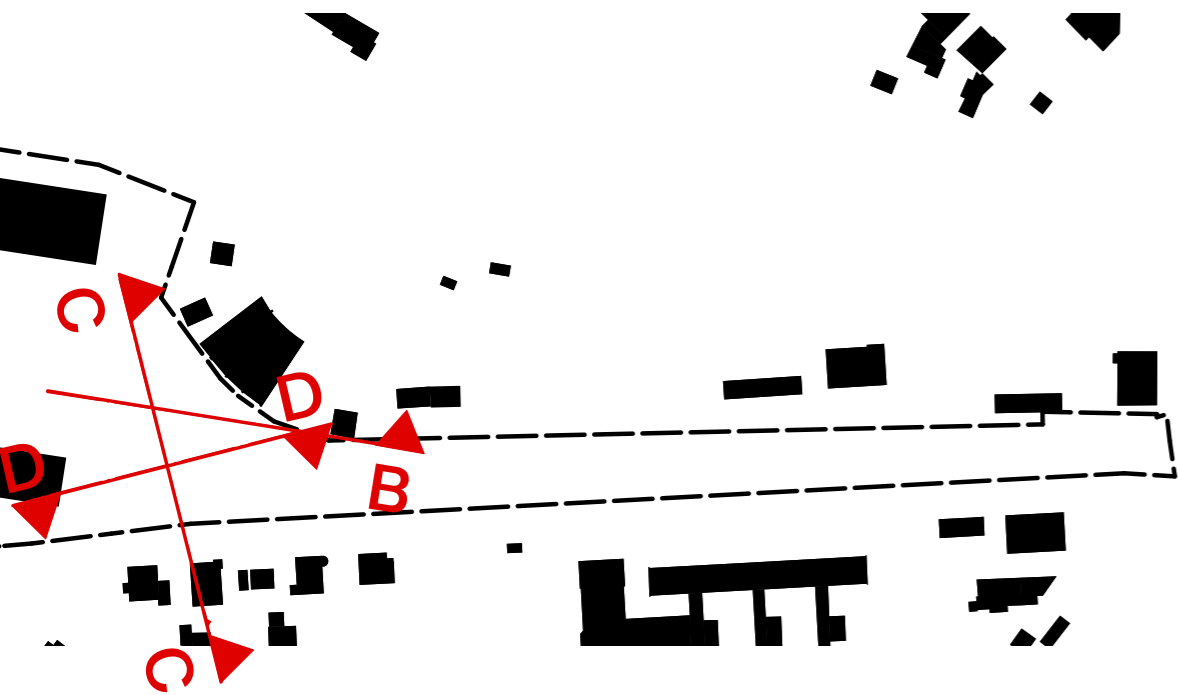


Abb. Schnittansichten, Maßstab 1:500, quaas-stadtplaner



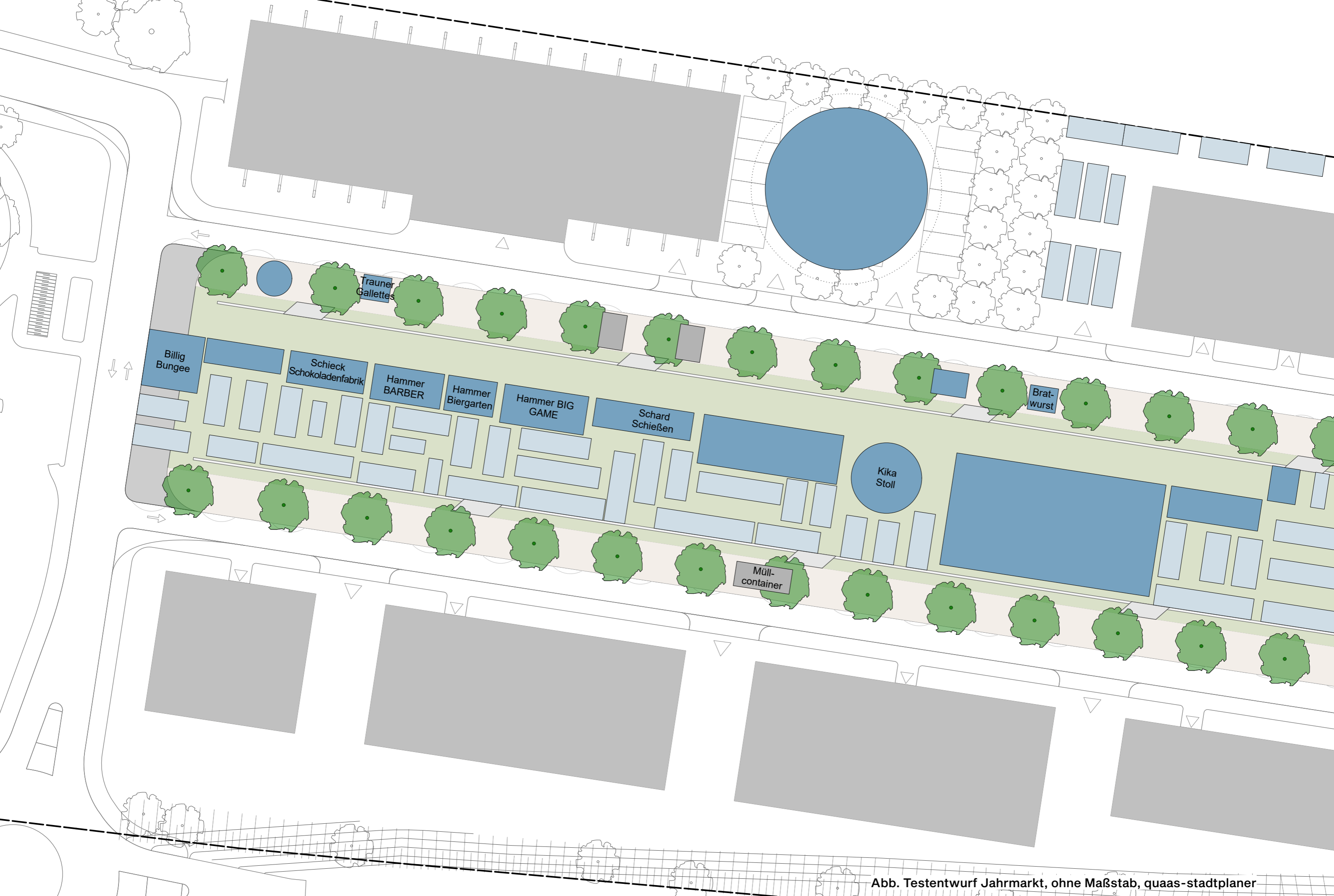
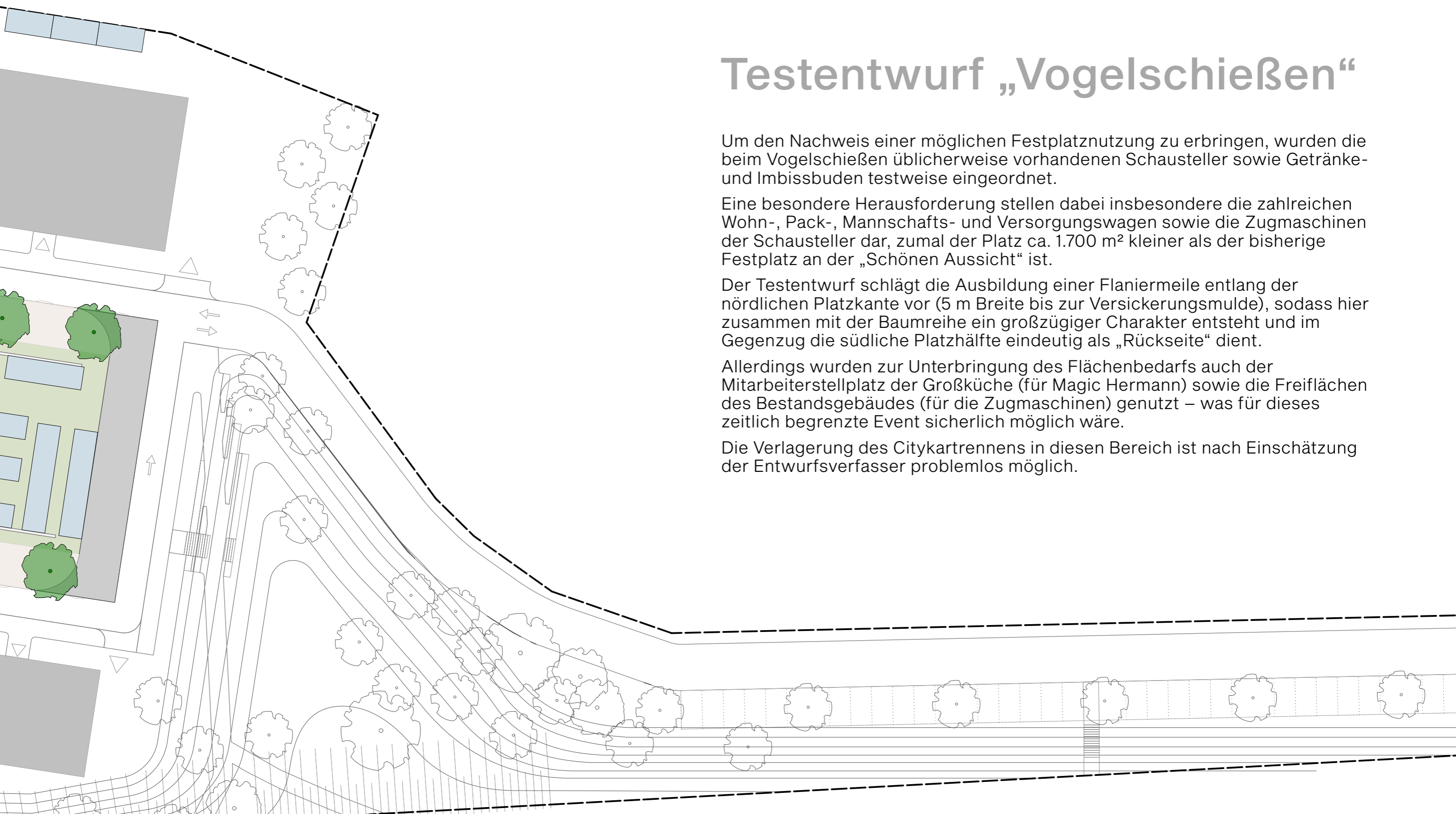


Abb. Testentwurf Jahrmarkt, ohne Maßstab, quass-stadtplaner



Testentwurf „Vogelschießen“

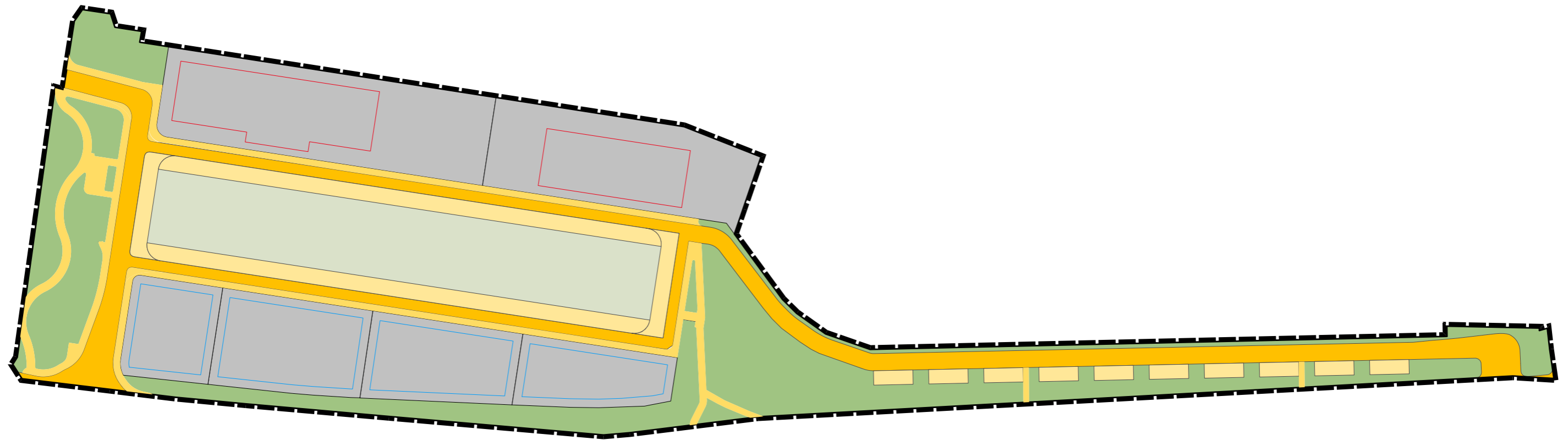
Um den Nachweis einer möglichen Festplatznutzung zu erbringen, wurden die beim Vogelschießen üblicherweise vorhandenen Schausteller sowie Getränke- und Imbissbuden testweise eingeordnet.

Eine besondere Herausforderung stellen dabei insbesondere die zahlreichen Wohn-, Pack-, Mannschafts- und Versorgungswagen sowie die Zugmaschinen der Schausteller dar, zumal der Platz ca. 1.700 m² kleiner als der bisherige Festplatz an der „Schönen Aussicht“ ist.

Der Testentwurf schlägt die Ausbildung einer Flaniermeile entlang der nördlichen Platzkante vor (5 m Breite bis zur Versickerungsmulde), sodass hier zusammen mit der Baumreihe ein großzügiger Charakter entsteht und im Gegenzug die südliche Platzhälfte eindeutig als „Rückseite“ dient.

Allerdings wurden zur Unterbringung des Flächenbedarfs auch der Mitarbeiterstellplatz der Großküche (für Magic Hermann) sowie die Freiflächen des Bestandsgebäudes (für die Zugmaschinen) genutzt – was für dieses zeitlich begrenzte Event sicherlich möglich wäre.

Die Verlagerung des Citykartrennens in diesen Bereich ist nach Einschätzung der Entwurfsverfasser problemlos möglich.



Flächenbilanz

		m ²	
Brutto-Bauland		34.454	100%
Öffentliche Erschließung		9.885	29%
davon	Straßenflächen	4.595	46%
	Wegeflächen	2.675	27%
	Nebenflächen	2.615	26%
Freianlagen		8.050	23%
	Festplatz	4.620	13%
Netto-Bauland*		11.899	35%
davon	Großküche	3.610	30%
	Bestandsgebäude	2.800	24%
	Gewerbe Süd	5.475	46%

Die Flächenbilanz verdeutlicht, dass der Fokus des Entwurfs in der Einordnung eines Festplatzes einschließlich ansprechender arrondierender Freiflächen liegt – diese Flächen umfassen 36 % des Bearbeitungsgebietes (Brutto-Bauland). Entsprechend ist der Anteil des generierten Nettobaulandes mit 35 % vergleichsweise gering.

Kostenschätzung

Hinweise zur Methode

Diese Kostenannahme wurde auf der Grundlage von Kostenkennwerten der BKI Objektdaten F9 Freianlagen, Stand 4. Quartal 2021 erstellt. Dabei wurden jeweils die Mittelwerte der statistischen Kostenkennwerte der verschiedenen Außenanlagen verwendet.

Die darin angegebenen Kostenkennwerte basieren auf realisierten abgerechneten Freianlagen. Die angegebenen Werte umfassen ausschließlich die Kostengruppe 500 (Außenanlagen und Freiflächen) nach DIN 276:2018-12.

Die auf dieser Grundlage ermittelten Kosten wurden mittels Baukostenindex auf das 2. Quartal 2024 sowie anhand des Regionalfaktors an die durchschnittlichen Kosten in Sonneberg angepasst.

Diese Kostenannahme bietet der Stadt Sonneberg als Bauherr eine orientierende Entscheidungsgrundlage, welche Optionen im Rahmen des ersten Bauabschnitts umgesetzt werden sollen bzw. können.

Sie dient ausschließlich als Vorkalkulation und ersetzt keine spezifische Kostenermittlung im Rahmen der Objektplanung!

1. Bauabschnitt und Optionen

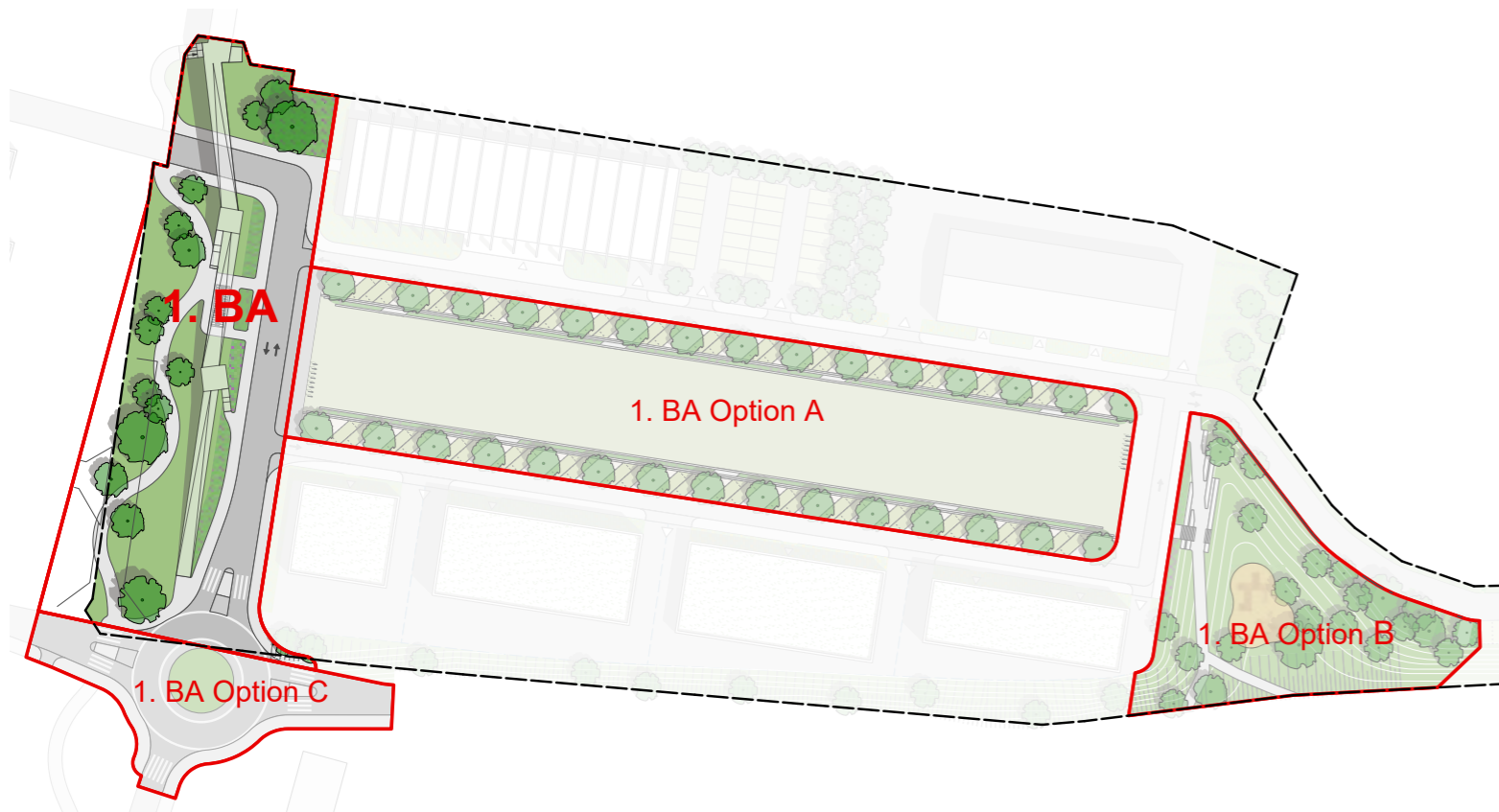
Der städtebauliche Entwurf für die Quartiersentwicklung „Sonneberg Güterbahnhof“ ist in mehreren Bauabschnitten realisierbar.

Grundstufe

- Der erste Bauabschnitt, welcher zur Entwicklung des Areals zwingend erforderlich ist, umfasst die Erschließung für den motorisierten Verkehr in Nord-Süd-Richtung einschließlich der Gestaltung eines Grünzugs, parallel zur vorhandenen Fußgängerbrücke und in Verlängerung der Bert-Brecht-Straße.
- Dazu zählt auch die Einordnung von Fahrradstellplätzen in Form von Doppelparkern (72 Fahrradstellplätze) unter der Fußgängerbrücke, in räumlicher Nähe zum vorhandenen Treppenaufgang - für Zugreisende und Pendler sowie für die Gewerbe- und Festnutzung des Areals
- Ausführung:
 - Fahrbahn asphaltiert, Breite 6,50 m für Zweirichtungsverkehr
 - beidseitige Gehwege, Breite je 2,50 m
 - 72 Fahrradstellplätze als Doppelstock-Parkanlage
 - Gestaltung Grünzug mit Wegen und Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Rasenflächen
- **geschätzte Kosten (gerundet): ca. 906.000 Euro**

Darüber hinaus gibt es mehrere Erweiterungsoptionen, die vorzugsweise dem 1. Bauabschnitt zugeordnet werden sollten, aber ggf. auch später – im Zusammenhang mit einem weiteren Bauabschnitt – umgesetzt werden können.

Diese umfassen den Festplatz einschließlich Randbereiche (Option A), die Modellierung und Gestaltung des Geländehügels im Osten (Option B) sowie die Ausführung der Anbindung der neuen Straße an die Dammstraße in Form eines Kreisverkehrs.



Option A „Festplatz“

- Der langgestreckte Anger (177,6m Länge und 37m Breite) bietet als **Festplatz** Raum für Messen, Märkte, das „Vogelschießen“ oder das Citykartrennen sowie ggf. künstlerisch genutzt werden und trägt zur Belebung des Quartiers bei.
- Ausführung:
 - Oberfläche Schotterrassen, befahrbar durch LKW, Gefälle 2 %
 - Baumreihen an den Längsseiten (insgesamt 30 Bäume)
 - teilversiegelte Stellplatzflächen zwischen den Bäumen (56 STP, Schrägaufstellung)
 - Versickerungsmulden an den Längsseiten, 2 m breit, teilweise übergeh- und befahrbar, teilweise Sitzstufen
- **geschätzte Kosten (gerundet): 1.363.000 Euro**

Option B „Hügel mit Spielplatz“

- Diese Option beinhaltet die Gestaltung des Hügels mit Spielplatz und Sitzstufen, der als Freizeit- und Erholungsfläche und dem Schallschutz dient.
- Ausführung:
 - Geländemodellierung (ca. 3.600 m³, Höhenversprung von ca. 3,5 m); ggf. Nutzung von Abbruchmaterial von zurückzubauenden Gebäuden
 - Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Rasenflächen
 - Anlage einer Rampe, einer Treppe sowie von Sitzstufen
 - Einordnung eines Spielplatzes auf der auf Höhe Dammstraße entstandene Fläche
- **geschätzte Kosten (gerundet): 279.000 Euro**

Option C „Kreisverkehr“

- Der Kreisverkehr verbessert den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit.
- Es ist zu beachten, dass sich die Kosten erhöhen, wenn der Kreisverkehr erst zu einem späteren Zeitpunkt und nicht im Zusammenhang mit dem Bau der Quartiersstraße realisiert wird, da dann die Anbindung wieder entsprechend angepasst werden müsste.
- **geschätzte Kosten (gerundet): 427.000 Euro**

Die Gesamtkosten für den 1. Bauabschnitt einschließlich aller aufgezeigter Optionen betragen gemäß dieser ersten Kostenannahme knapp 3 Mio. Euro (2.975.000 €).

Freianlagen-Module		Menge	Einheit	Kostenkennwert BKI €/m ² brutto (Mittelwert, 4. Quartal 2021)	Regionalfaktor Sonneberg	Anpassung Baupreisindex 2. Quartal 2024	Baukosten brutto
1.BA	Grundstufe						
1	Erschließungsstraße inkl. Fußwege	1.730	m ²	258	0,951	1,242	527.108 €
2	Grünzug inkl. Ausstattung und Fahrradparker	3.340	m ²	96	0,951	1,242	378.662 €
							905.769 €
A	Option Festplatz						
	Platzfläche Schotterrasen inkl. Stellplätze in den Randbereichen, Rigolen, Sitzstufen und Baumpflanzungen	6.670	m ²	173	0,951	1,242	1.362.716 €
B	Option Hügel						
	Gestaltung der Freifläche einschl. Wege und Spielplatz inkl. Geländemodellierung	2.460	m ²	96	0,951	1,242	278.894 €
C	Option Kreisverkehr						
	Kreisverkehr komplett inkl. Anschlüsse an bestehende Straßen	1.400	m ²	258	0,951	1,242	426.561 €
Gesamtkosten 1. BA inkl. aller Optionen A bis C							2.973.941 €

Den zweiten Bauabschnitt die den Festplatz / Anger umlaufende Straße zur Erschließung der angrenzenden Gewerbegrundstücke sowie die Qualifizierung der bestehenden Straße Am Güterbahnhof einschließlich Verlegung der Kreuzung von der Oberlinder Straße in die Dammstraße.

Termine

August 2023	Anlaufberatung Beratung: Bestandsanalyse und Ziele	02.08.23 29.08.23
September 2023	Beratung: Variantendiskussion 1	22.09.23
Oktober 2023	Beratung: Variantendiskussion 2 Erörterung Bauausschuss	19.10.23 23.10.23
November 2023	Beratung: Variantendiskussion 2 inkl. Schallschutz Schalltechnische Bewertung der Varianten Beratung: Variantendiskussion 2 Erörterung Bauausschuss Auswahl Vorzugsvariante / Entwurf	09.11.23 23.11.23 27.11.23
Februar 2024	Abstimmung Entwurf und Erörterung Bauausschuss	19.02.24
März 2024	Erörterung und Beschlussfassung im Stadtrat	20.03.24