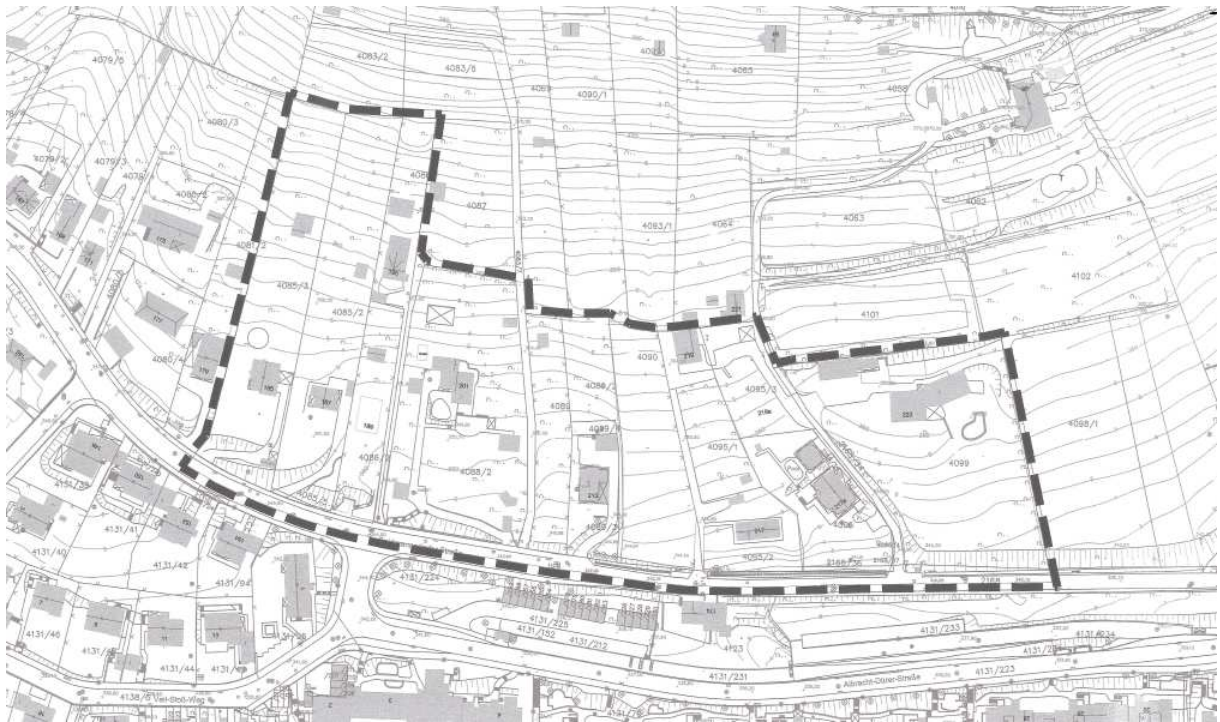


**Begründung
zum Bebauungsplanentwurf Nr. 101 18 a 3/4
vom 15.01.2014
für das Gebiet
nördlich Seidmannsdorfer Straße
(Seidmannsdorfer Straße 185 – 223)
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB**



Lageplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist eine Nachverdichtung des vorhandenen Baugebietes.

In diesem Bereich nördlich der Seidmannsdorfer Straße befinden sich Grundstücke, die nach dem bestehenden Planungsrecht nicht bebaut werden dürfen aber einer extensiven Wohnbebauung zugeführt werden könnten (Nachverdichtung).

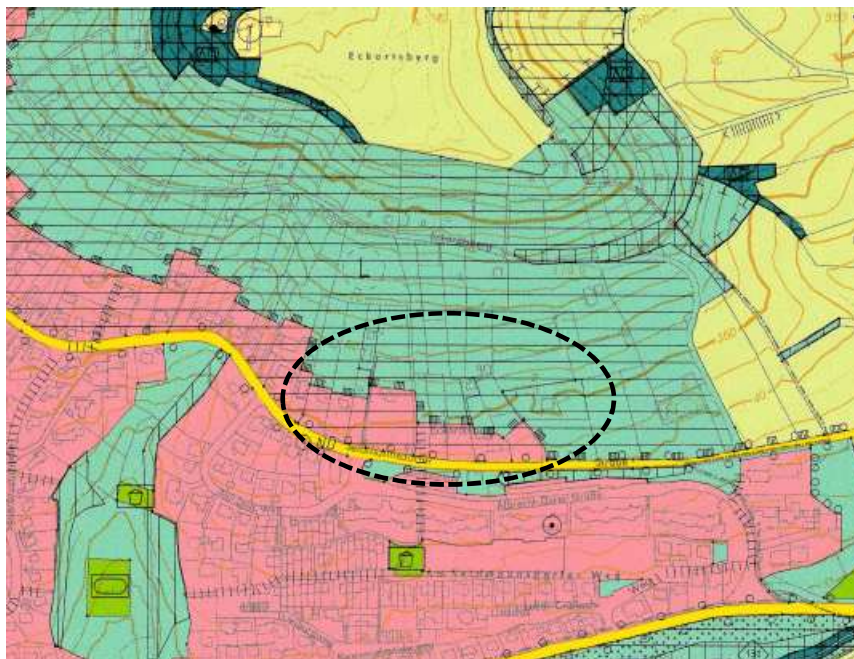
2. Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Coburg vom 17.05.2000 i. d. F. vom 15.10.2003 ist wirksam seit 19.03.2004.

2.1.1 Plan 1 Darstellungen

Der Änderungsbereich ist als Wohnbaufläche aber auch als Grünfläche dargestellt:



Entgegenstehende Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzw. des integrierten Landschaftsplanes sind gemäß § 13 a Abs.2 Satz 1 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

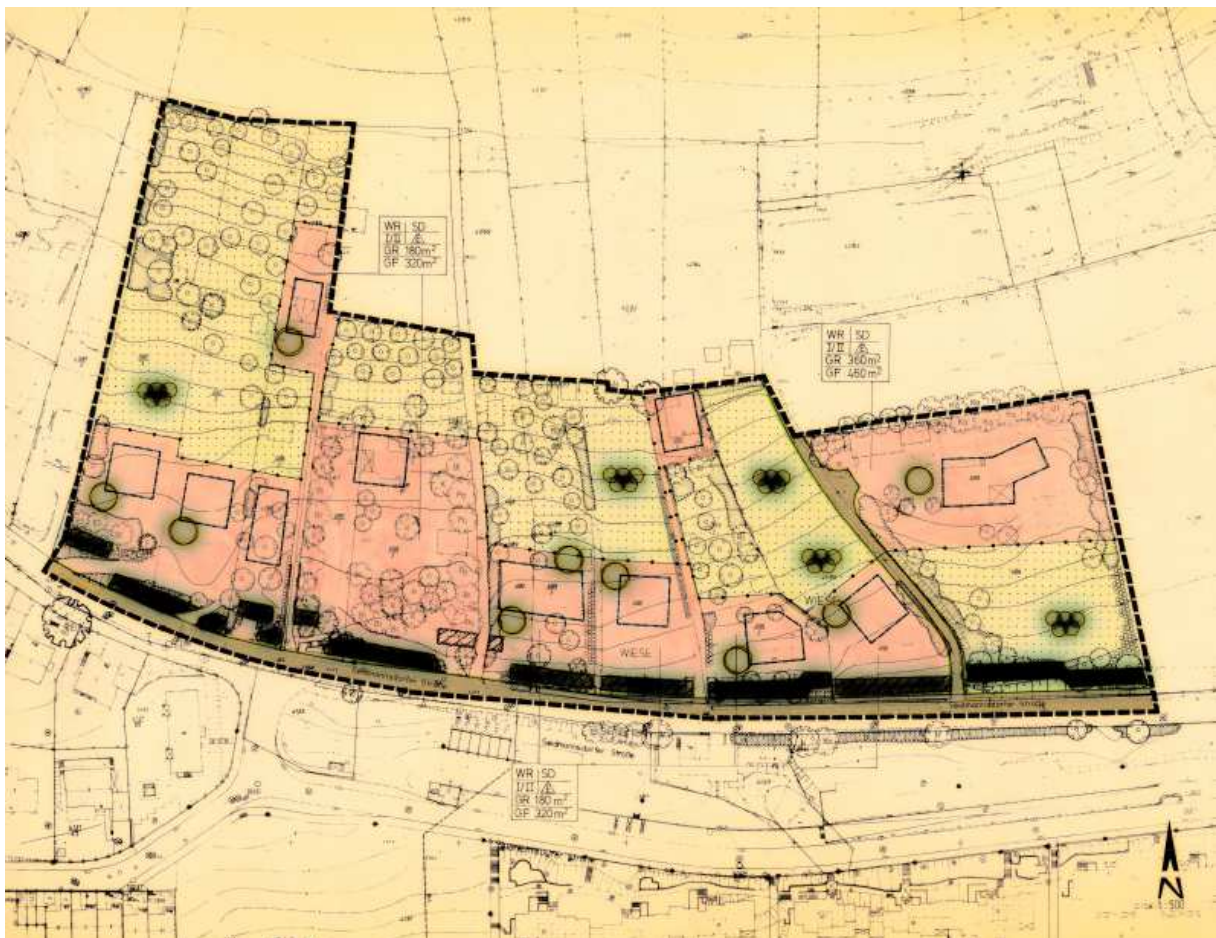
2.1.2 Plan 2 Sonstige Darstellungen / Kennzeichnungen

Im Änderungsbereich sind keine sonstigen Darstellungen bzw. Kennzeichnungen enthalten.

2.2 Bebauungsplan

Der Planbereich liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 18 a 3/2 vom 06.02.1985 mit Änderung vom 15.05.1985 für das Gebiet am Eckardtsberg nördlich der Seidmannsdorfer Straße und des Baugebietes Seidmannsdorfer Hang.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 101 18 a 3/4 sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 18 a 3/2 aufgehoben werden.



Bebauungsplan Nr. 101 18 a 3/2

3. Plangebiet

3.1 Geltungsbereich, Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 18 a 3/4 umfasst den Teilbereich nördlich Seidmannsdorfer Straße, zwischen Seidmannsdorfer Straße 185 – 132.

Dieses Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebietes von Coburg am Fuße des Südhanges des Eckardtsberges.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha.

3.2 Derzeitige Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich meist in großen Gärten freistehende Familienheime, aber auch Gärten und Wiesen ohne Bebauung.



Luftbild des Planbereiches

4. Planungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll wie bisher „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Da die Grundstücke unterschiedlich groß bemessen sind soll als Maß der baulichen Nutzung die maximale Größe der baulichen Anlagen festgesetzt werden.

Geplant sind folgende Festsetzungen:

maximale Grundfläche	GR 180 m ² bzw. 180 m ²
maximale Geschossfläche	GF 320 m ² bzw. 460 m ²
Zahl der max. Vollgeschosse	I / II + D (bergseits/talseits Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig)

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der Lage des Baugebietes am Fuße des Eckardtsberges soll hier eine offene Bauweise (o) festgesetzt werden, wobei hier nur Einzelhäuser zulässig sein sollen.

Entlang der Seidmannsdorfer Straße ist eine straßenbildprägende Landschaftshecke vorhanden, die weitgehend erhalten bleiben soll. Deshalb soll hier festgesetzt werden, dass Garagen, Carports und Stellplätze in einem Abstand von 6,0 m zur Seidmannsdorfer Straße unzulässig sein sollen.

Insgesamt könnte das Gebiet mit bis zu 10 Wohngebäude nachverdichtet werden.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um der städtebaulichen Situation einer extensiven Wohnbebauung am Rande des Innenbereiches gerecht zu werden, sollen hier nur Ein- oder Zweifamilienhäuser und keine Mehrfamilienhäuser zugelassen werden. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll deshalb auf maximal 2 Wohnungen beschränkt werden.

4.5 Anpflanzungen, Bindungen und Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandene Landschaftshecke entlang der Seidmannsdorfer Straße soll grundsätzlich erhalten bleiben. Deshalb soll diese als zu erhaltend festgesetzt werden und zusätzlich soll die Breite der Zugänge bzw. Zufahrten zu den Baugrundstücken auf maximal 3,0 m begrenzt werden.

4.6 Verkehrsflächen

Die Seidmannsdorfer Straße ist nach der Straßennetzkonzeption des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Coburg als Hauptsammelstraße bestimmt.

Es ist beabsichtigt im Plangebiet den Gehweg (Breite 2,00 m) auf der nördlichen Seite der Straße in Richtung Seidmannsdorf zu verlängern (siehe Abbildung).



Abbildung Gehwegausbau

Die Flächen hierfür sollen im Bebauungsplanentwurf als Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Der nach Norden von der Seidmannsdorfer Straße abzweigende Stichweg soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden. Hier ist ein niveaugleicher Ausbau geplant.

5. Sonstiges

5.1 Wasserversorgung

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist möglich.
Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

5.2 Gewässerschutz

Die Abwässer werden im Trennsystem (Regen- bzw. Schmutzwasserkanal) die in der Seidmannsdorfer Straße verlegt sind, entwässert.

5.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer oder wasserrechtliche Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Kronach werden durch die Planung nicht berührt.

6. Umweltprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 101 18 a 3/4 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

7. Verfahren

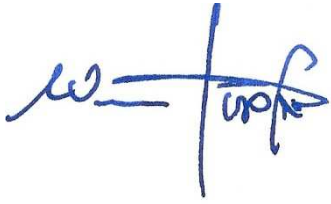
Am 09.10.2013 beschloss der Bau- und Umweltsenat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 18 a 3/4 für das Gebiet nördlich Seidmannsdorfer Straße (Seidmannsdorfer Straße 185 – 223) - Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 101 18 a 3/4 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Der Bau- und Umweltsenat beschloss am 09.12.2013, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1; § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.11.2013 ortsüblich im Coburger Amtsblatt und durch Aushang an den Ratstafeln bekannt gemacht.

Stadtbauamt-Stadtplanung
i.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'W. Töpfer'. The signature is stylized with a large 'W' and a vertical line through the middle.

Werner Töpfer
Dipl.-Ing. (FH)