

Begründung zum Bebauungsplan

der Stadt Neustadt b. Coburg "Am Hang", im Stadtteil Fürth am Berg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke der Gemarkung Unterwasungen

Flur-Nr. 370; 373/1; 373/2; 373/3; 373/4; 373/5;
373/6; 374/1; 374/2; 374/3; 374/4;
375; 375/1; 376 und Teilflächen
der Flur-Nr. 373 und 374

sowie der Gemarkung Fürth am Berg

Flur-Nr. 124; 126/1; und 120.

Entwurfsverfasser:

Stadtbauamt - Planungsabteilung -

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan "Neu-Wasung" (Rohäcker) wurde in der Fassung vom 15.02.1973 als übergeleiteter Bebauungsplan von der Großgemeinde Wasungen nach der Eingemeindung am 01.01.1976 übernommen.

Nachdem durch die Erstellung des Stadtentwicklungsplanes eine Einschränkung von 380 WE ohne Regreßrisiko im Stadtgebiet nach der Gebietsreform zur Disposition stand, wurde auch beim Bebauungsplan "Neu-Wasung" (Rohäcker), dem jetzigen Bebauungsplan "Am Hang" nur noch ein Teilabschnitt des früheren Bebauungsplanes ausgewiesen und damit den tatsächlichen Bedarf angepaßt.

Das Gebiet ist bis auf die Friedhofsfläche (S0) Sondergebiet als ein "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen und wie die Bebauung zeigt gut angenommen.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt ca. 6.200 m südöstlich des Ortskernes von Neustadt b. Coburg. Es grenzt direkt an den südwestlichen Ortsrand des Stadtteiles Fürth am Berg.

Es hat eine Größe von 2,325 ha.

Einrichtungen, soweit sie nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen

Bahnhof, nach Auflassung der Steinachtalbahn nicht mehr vorhanden
Omnibushaltestelle ca. 350 m

Das Gelände ist nach südosten abfallend.

Der Boden besteht aus lehmigen Humus, Untergrund Kalksteinkeuper.

Es sind mit Sicherheit keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

Das Gebiet ist vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut.

Südöstlich des Baugebietes liegt die Staatsstraße 2206

C. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Baugebiet wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche
Allgemeines Wohngebiet WA	1,806 ha
Sondergebiet SO (Friedhofsfläche)	0,257 ha
Verkehrsfläche (Straßenland)	0,262 ha
Gesamtfläche	<u>2,325 ha</u>

D. Bodenordnende Maßnahmen

Nachdem ein Großteil des Bebauungsplanes schon bebaut ist, sind Grenzregelungen (nach §§ 80 ff BauGB) nur noch im geringen Rahmen notwendig.

E. Erschließung

Das Baugebiet erhält über die Staatsstraße 2206 einen Anschluß an das bestehende Wegenetz.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an die vorhandene Wasserversorgungsanlage der Spittelsteiner Gruppe.

Der Anschluß ist bereits erstellt.

Die Abwässer werden über hauseigene Kleinkläranlagen einen Kanal zum Vorfluter Sulzbach der Steinach zugeführt.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der EVO.

F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

Nachdem das Baugebiet bereits voll erschlossen ist, fallen für die Erschließung

1. Wasserleitung
2. Kanalisation
3. Straßen, Wege und Plätze

keine Erschließungskosten mehr an.

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:

Anpassung des Bebauungsgebietes an den tatsächlichen Bedarf (Ermittlung Stadt-Entwicklungsplan)

Ansiedlung von jungen Ehepaaren, die aus dem Stadtteil Fürth am Berg bzw. dem Bereich Wasungen stammen bzw. dort arbeiten.

Es ist nicht zu erwarten, daß durch dieses Baugebiet der Stadtteilcharakter verloren geht und sich dadurch nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Bereich wohnenden oder arbeitenden Menschen ~~sich~~ auswirken wird.

Ein Sozialplan nach dem § 180 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes, soll das Baugebiet endgültig festlegen und die Nutzung festsetzen.

Neustadt b. Coburg, 01.12.1988


Der Entwurfsverfasser
Wohleben, Dipl.-Ing. (FH)

Neustadt b. Coburg, 01.12.1988


Der Oberbürgermeister
