

13.3 Stadtbereich Coburg Süd-Ost

Stadtteile Seidmannsdorf - Rögen - Lützelbuch - Neu- und Neershof - Creidlitz - Ketschendorf

Strukturmerkmale [Bestand]

0. Allgemein	Rögen, Lützelbuch, Löbelstein	Seidmannsdorf	Neu- und Neershof
Einwohner 8.7.2007:	797	663	258
Fläche:	405 ha	198 ha	251 ha
Entfern. Innenstadt:	2 - 4,5 km	3 - 3,5 km	5,5 - 6,5 km
Siedlungscharakter	Dorf	Dorf	Dorf

1. Natur und Landschaft

Schutzgebiete:	LSG Mühlteich		
Geschützte Landschaft:	LB 1 Achatfelsen [Trockenstandort],	LB 2 Eierfelsen [Felsen m. Laubwaldbestand]	
	LB 5 Schloßgrund [Feuchtgebiet],	LB 6 Stück [Feucht- u. Quellgebiet]	
	LB 8 Fuchswiesen [Feuchtgebiet mit Feuchtgehölz]		
Entwicklung:	Vorschlag: LSG 9 Coburg Süd-Ost, LSG 10 Coburg Nord-Ost, LSG 11 Coburg Ost		

2. Wirtschaft

Lokale Wirtschaft:	Landwirtschaftliche Betriebe
Handel / Dienstleistung:	Fremdversorgung [besonders in Coburg, Ketschendorf]

3. Bevölkerung und Wohnungsbau

Einwohnerentwicklung gesamt und nach Altersgruppen

Jahr	Bestand			Prognosen 2003-20	
	1994	2003	2007	Variante 1	Variante 3 [Ziel]
Rögen, Lützelb., Löbelst.	794	825	797	-35%	-11%
Seidmannsdorf	663	675	678	-11%	+2%
Neu- und Neershof	181	244	258	-11%	+1%
Coburg gesamt	42.920	42.180	41.282	-10%	-5%

[Daten der Stadt / Kleinräumige Bevölkerungsprojektion 2003-2020: MODUS]

Potential Wohnungsbau	Σ WE	Baulandkataster [baureif]		Potential ISEK	
		Baulücken	Baugebiete	Stadtumbau	FNP-Reserve
Seidmannsdorf	45	5	0	0	40
Lützelbuch	45	5	5	0	35
Rögen/Löbelstein	85	10	0	5	70
Neu- u. Neershof	20	10	0	0	10

4. Öffentliche Einrichtungen

Grundschulen keine, Grundversorgung durch Pestalozzischule

Kindertagesstätten Kindergarten Krippe Hort

Seidmannsdorf: 75 Plätze - -

Sonstige Öffentliche Einrichtungen und Anlagen

Seidmannsdorf: Kirchliches Gemeindehaus

Lützelbuch: Kirchliches Gemeindehaus, Alten- und Pflegeheim, Sporthalle, Ortsfeuerwehr

Rögen/Löbelstein: jeweils Ortsfeuerwehren, Bolzplatz

Neu- und Neershof: Ortsfeuerwehr

5. Verkehr

Allgemein: Neue Autobahn trennt Neu- und Neershof optisch von anderen Stadtteilen

Kfz-Verkehr: Ortslagen ohne nennenswerten Durchgangsverkehr

Entfernung Zufahrt A73: 5 - 8 km

Öffentlicher Verkehr: Bahnhof: Entfernung 4 - 8 km

Bus: Siedlungsgebiete gut erschlossen: 1h-Takt, Löbelstein 2h-Takt

Geh- und Radwege: Anlage von Geh-/Radwegen: Löbelstein - Rögen - Cortendorf, Rögen - Neu- u. Neershof, Seidmannsdorf - Ketschendorf

Strukturmerkmale [Bestand]

0. Allgemein	Ketschendorf	Creidlitz
Einwohner 8.7.2007:	1.596	1.725
Fläche:	179 ha	226 ha
Entfern. Innenstadt:	1,5 - 2,5 km	2,5 - 4 km
Siedlungscharakter:	Vorstadt	Vorort
Raumordnung:	Lage an Entwicklungsachse Itztal	

1. Natur und Landschaft

Schutzgebiete:	FFH 5: Hambachgrund [Gehölzzug] LSG 3: Südlicher Itzgrund [westl. B4 / Bahn]
Geschützte Landschaft:	Augrabener [Feuchtgebiet], Hofbräugrund [Grünzug]
Entwicklung:	Maßnahmen in / an vorgeschlagenem LSG 9

2. Wirtschaft

Gewerbe:	westl. alter B4/Bahn, kleinteilig an Creidlitzer Str.
Handel / Dienstleist.:	kleinteilige Versorgung in Ortslagen Ketschendorf: KEC; Fachmärkte in der Nähe

3. Bevölkerung und Wohnungsbau**Einwohnerentwicklung gesamt und nach Altersgruppen**

Jahr	Bestand			Prognosen 2003-20	
	1994	2003	2007	Variante 1	Variante 3 [Ziel]
Ketschendorf	1.497	1.509	1.596	-5% bis -20%	-5% bis -20%
Creidlitz	1.799	1.739	1.725	-5% bis -20%	-5% bis -20%
Coburg gesamt	42.920	42.180	41.282	-10%	-5%

[Daten der Stadt / Kleinräumige Bevölkerungsprojektion 2003-2020: MODUS]

Potential

Wohnungsbau: Σ WE	Baulandkataster [baureif]			Potential ISEK	
	Baulücken	Baugebiete	Stadtumbau	FNP-Reserve	
Ketschendorf:	45	10	15	20	0
Creidlitz:	55	10	15	5	25

4. Öffentliche Einrichtungen

Grundschulen	Schüler/Klassen 2007/08	Perspektive bis 2013
Ketschendorf:	82 / 4	konstant
Creidlitz:	63 / 3	weiterer Rückgang

Kindertagesstätten	Kindergarten	Krippe	Hort
Ketschendorf:	70 Plätze	-	-
Creidlitz:	50 Plätze	-	-

Sonstige Öffentliche Einrichtungen

Einrichtungen:	je Jugendtreff, Ortsfeuerwehr, Sporthalle
Freiraum:	Ketschenpark, 3 Vereins- / Schulsportanlagen, 3 Kleingartenanlagen, 3 Bolzplätze

5. Verkehr

Allgemein:	B4 und Bahnlinie trennen Ortslagen von Itz
Kfz-Verkehr:	Ortslagen weitgehend ohne Durchgangsverkehr außer Verbindung Seidmannsdorf - B4, Entfernung A73: 5-7 km
Öffentlicher Verkehr:	Bahnhaltepunkt Creidlitz; geplant: Ketschendorf Bus: Siedlungsgebiet gut erschlossen: 2 Hauptlinien, 1 Nebenlinie
Geh- und Radwege:	geplant [VEP]: entlang Bahn: Ketschendorf, Richtung Grub, Rossach; Creidlitzer Straße: Schutzstreifen



Abb. 13.3.1 Neu- und Neershof



Abb. 13.3.2 Seidmannsdorf



Abb. 13.3.3 Neu- und Neershof

Städtebauliche Analyse und Entwicklungsziele

Dörfliche Stadtteile in der Landschaft: Seidmannsdorf, Rögen, Lützelbuch, Neu- und Neershof

- dörfliche Strukturen in der Landschaft im Osten des Stadtbereichs
- durch Topographie und Grün gegliederter Landschaftsraum und Bildung von verschiedenen Teilräumen
- keine Sichtbeziehungen zur Kernstadt
- starke landwirtschaftliche Prägung
- neue Autobahntrasse A73 hat Landschaftsbild beeinträchtigt
- Sonderelement Brandensteinsebene: Verkehrslandeplatz – Rögen / Lützelbuch durch Einflugschneise beeinträchtigt
- Sicherung vorhandener Qualitäten und Entwicklung durch umfangreiche Festlegungen von Maßnahmen im Landschaftsplan
- starkes Vereinsleben in den Stadtteilen
- keine Einrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung

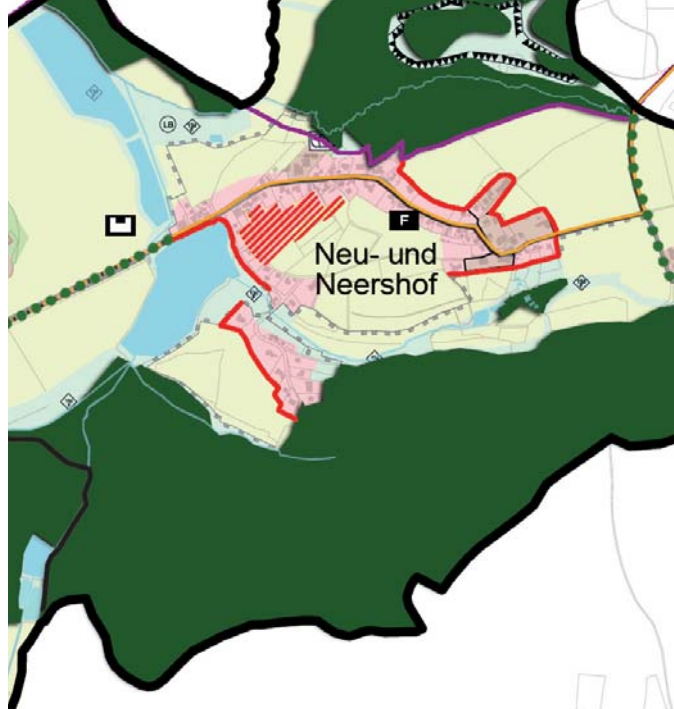


Abb. 13.3.4 Stadtbereichskonzept: Ausschnitt Neu- und Neershof

Städtische Stadtteile im Itztal: Creidlitz, Ketschendorf

- bereits stärkere Verstädterung der Lagen an der Bundesstraße B4 [städtisches Siedlungsband im Itztal]
- Grünzäsuren immer schwerer ablesbar
- kleine Gewerbeflächen an der B4

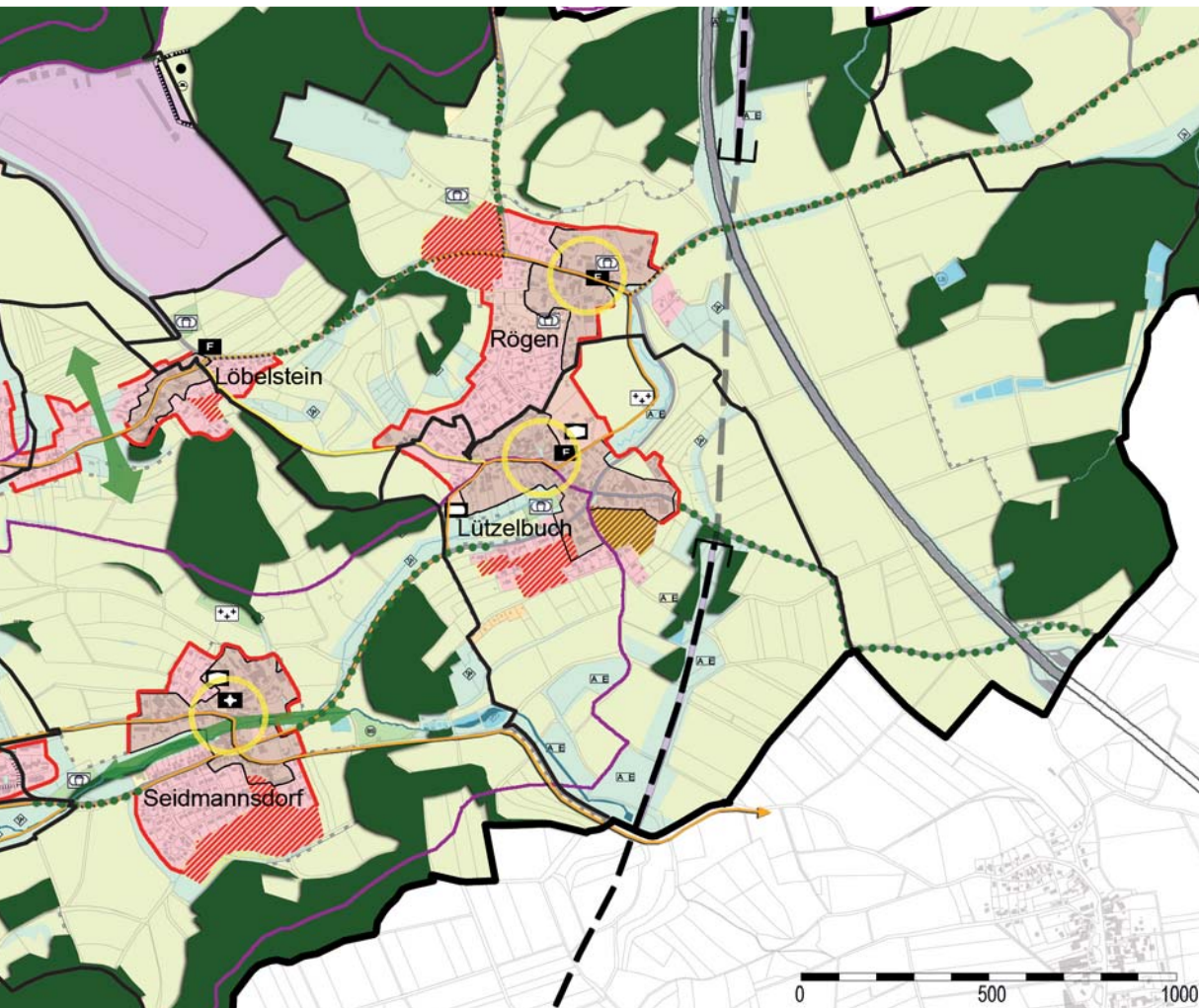


Abb. 13.3.5 Stadtbereichskonzept: Ausschnitt Rögen, Lützelbuch, Löbelstein, Seidmannsdorf



Abb. 13.3.6 Neu- und Neershof, Blick von Osten – orange Hervorhebung von Flächen mit eingeschränkter Eignung



Abb. 13.3.7 Rögen, Lützelbuch: Blick von Süd-Osten – orange Hervorhebung von Flächen mit eingeschränkter Eignung



Abb. 13.3.8 Seidmannsdorf: Blick von Süden – orange Hervorhebung von Flächen mit eingeschränkter Eignung

- bewaldete Bergkuppen als wesentliche Elemente des Stadtbildes tw. bereits besiedelt
- starkes Vereinsleben in den Stadtteilen
- Sicherung vorhandener Qualitäten und Entwicklung durch umfangreiche Festlegungen von Maßnahmen im Landschaftsplan
- insgesamt »gut aufgestellt«
- Jugendherberge

Innere und äußere Vernetzung

- ÖPNV: gute Anbindung Innenstadt

Geh- und Radwege

- insgesamt gute Vernetzung mit Innenstadt und Nachbarorten

Lückenschlüsse erforderlich:

- entlang Bahn nach Coburg, Grub, Rossach
- zw. Löbelstein, Rögen und Cortendorf [Bausenberg]
- zw. Rögen und Neu- und Neershof
- zw. Seidmannsdorf und Ketschendorf

Ränder und Zäsuren

Grünzäsuren bzw. Restpuffer zwischen den Stadtteilen schützen – kein Zusammenwachsen, prüfen von Gehölzanpflanzungen:

- Grünzäsur zwischen Gemarkung und Coburg und Löbelstein
- Restpuffer zwischen den Stadtteilen Creidlitz und Ketschendorf
- Seidmannsdorf: keine weitere Bebauung der inneren Grünverbindung entlang des Ketschenbachs

Schwerpunktbildung / Ausstattung

- Unterversorgung in den dörflichen Stadtteilen: Seidmannsdorf, Rögen, Lützelbuch, Neu- und Neershof
- gute Versorgung in den Stadtteilen innerhalb des Siedlungsbandes an der Itz: Creidlitz, Ketschendorf
- Erhalt und Weiterentwicklung lokaler Infrastruktur, ggf. gemeinsam Rögen-Lützelbuch-Seidmannsdorf

Baustrukturen im Inneren

Dörfliche Stadtteile

- Ortskerne dörflich / gemischt
- Baulücken-Potentiale: ca. 40 Wohnungen

Städtische Stadtteile

- Ortskerne gemischt

- in Ketschendorf Ortskern nicht mehr prägend
- Baulücken-Potentiale: ca. 50 Wohnungen in Ketschendorf und Creidlitz [hauptsächlich in aktuellen Baugebieten]



Abb. 13.3.9 Creidlitz

Mittel- und langfristige Entwicklung

1 - Dörfliche Stadtteile

Im Flächennutzungsplan sind für alle Stadtteile Außenentwicklungspotentiale dargestellt. In den dörflichen Stadtteilen besteht der verständliche Wunsch, durch weitere Baulandentwicklung die lokale Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren bzw. die Bevölkerungsstruktur zu verbessern.



Abb. 13.3.10 Creidlitz

Dies ist jedoch nur eine kurzfristige Maßnahme – da eine solche Entwicklung nicht

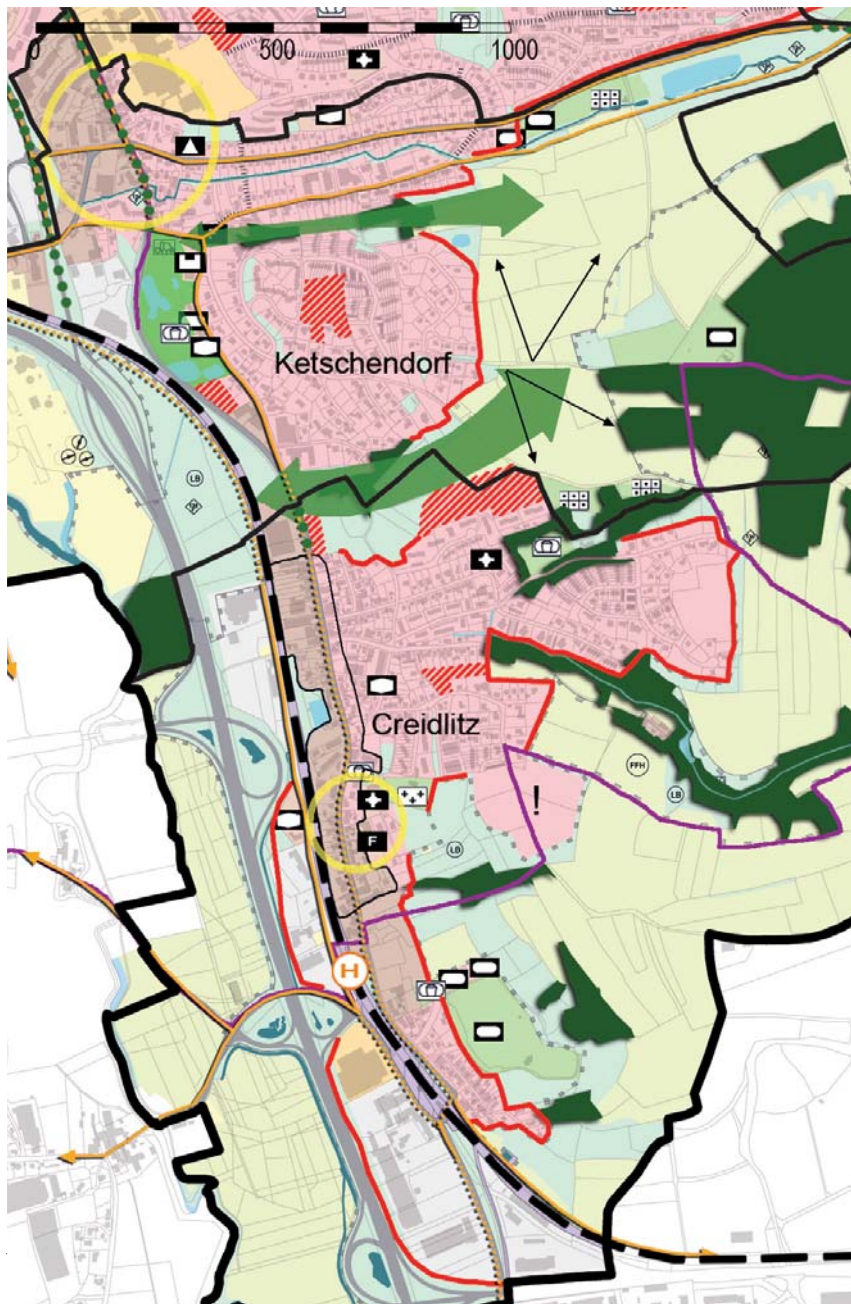


Abb. 13.3.11 Stadtbereichskonzept: Ausschnitt Ketschendorf, Creidlitz

uneingeschränkt fortzuführen ist [Bedarf, landschaftliche Restriktionen].
 In Kap. 6 Oberzentrum wird die fehlende Infrastruktur an öffentlichen Einrichtungen wie Grundschulen und die Unterversorgung im Bereich Einzelhandel bereits beschrieben. Eine Verbesserung der Situation kann durch die im Flächennutzungsplan dargestellten Potentiale nicht erzielt werden. Für Eigenentwicklung der Stadtteile sind die Flächen zu groß.

Im Sinne der Zielsetzung aus den Leitbildern, besonders Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Erhalt des Siedlungscharakters sind die Außenentwicklungsflächen nur sehr eingeschränkt geeignet [vgl. Kap. 9 Siedlungsstruktur S. 85]:

- Mühlleite, Neu- und Neershof [s. Abb. 13.3.6]
 - Hofleite und Stück, Lützelbuch [s. Abb. 13.3.7]
 - Flecken-Süd, Seidmannsdorf [s. Abb. 13.3.8]
- Diese Flächen sollen nur zum Teil entwickelt werden und sind Bestandteil der Handlungsreserve der Stadt.

Ziele:

- Erhalt des charakteristischen Siedlungscharakters als Dorf in der Landschaft
- Eigenentwicklung durch Abrundung der Ortslage und Innenentwicklung [Baulückenpotentiale]

2 - Städtische Stadtteile

- nur noch begrenzte Baupotentiale aufgrund der landschaftlichen Restriktionen im Osten und den verkehrlichen Restriktionen im Westen

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Reservefläche Sonnenhügel [s. Abb. 9.3.8] ist zum einen exponiert gelegen und weit hin sichtbar, zum anderen ist die Entwicklungsfläche stark isoliert vom eigentlichen Siedlungskörper. Die Fläche wird daher aus städtebaulicher Sicht negativ bewertet und ist kein weiterer Bestandteil der Stadtentwicklung [vgl. Kap. 9 Siedlungsstruktur S. 85]. Die Bergkuppen sollen als wesentliches Element des Stadtbildes von Bebauung freigehalten werden.

Wohnungszielzahlen

Potential: 295 Wohnungen
 Ziel: 120 Wohnungen

	Minimum		Ziel
▪ Ketschendorf:	20	-	35
▪ Creidlitz:	20	-	40
▪ Seidmannsdorf:	10	-	20
▪ Lützelbuch:	5	-	10
▪ Rögen:	5	-	10
▪ Neu- und Neershof:			5



Abb. 13.3.12 Creidlitz, Blick von Westen – rote Hervorhebung von Flächen mit städtebaulichen Ausschlusskriterien



Abb. 13.3.13 Ketschendorf, Blick von Süden