

Neustadt an der Weinstraße
Stadtverwaltung
z.Hd. Herr Bürgermeister Marc Weigel
Marktplatz 1
67433 Neustadt an der Weinstraße

Immo 150 PmS GmbH & Co. KG
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Heidenbrunnenweg“ Neustadt an der Weinstraße
hier: Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12
BauGB i.V.m. § 13, 13a BauGB

Sehr geehrter Herr Weigel,

die Immo 150 PmS GmbH & Co. KG, mit Sitz in den Sauerwiesen 4, 67663 Kaiserslautern, plant auf den bislang brachliegenden Flächen im Bereich des Heidenbrunnenweges die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum mit Parkmöglichkeiten sowie die Herstellung von barrierefreiem Wohnen in Mehrfamilienhäusern. Das Plangebiet umfasst einen Umgriff von ca. 1,3 Hektar und tangiert die Flurstücke 5342/47 (komplett), 5339/86 (westlicher Teil), 5339/46 (Straßengrundstück, Privatstraße) und 5339/63 (Zufahrtsgrundstück). Bei den Flurstücken handelt es sich zum einen um eine Fläche, die zurzeit als Parkfläche genutzt wird und zum anderen um eine Fläche am Waldrand. Das Plangebiet sowie die vorgesehenen Nutzungen sollen u.a. einen Beitrag zur Nachverdichtung, Innenentwicklung und zur Schaffung von neuen Wohnraumangeboten leisten. Um verbindliches Baurecht für die Neubauten zu schaffen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Hiermit wird das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB für das nachfolgend dargestellte Vorhaben einzuleiten beantragt.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Im nördlichen Bereich des Plangebiets sind Flächen für Landwirtschaft und Flächen für Wald gekennzeichnet. Auf Grund der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a

BauGB i.V.m. § 13 BauGB ist eine Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Dieser ist im Nachgang des Planverfahrens zu berichtigen.

Der südliche Teil des Plangebiets ist allseitig von benachbarten baulichen Anlagen, wie Straßenverkehrsflächen und wohnbauliche Anlagen umgeben. Der nördliche Teil des Plangebiets grenzt im Norden an Flächen für Wald/Forstwirtschaft, im Osten, Süden und Westen grenzen unmittelbar wohnbauliche Anlagen an. Die Erschließung des nördlichen Bereichs des Plangebiets erfolgt zum einen über den Heidenbrunnenweg und zum anderen über die Talstraße und ein Zufahrtsgrundstück. Der südliche Bereich des Plangebiets wird über den Heidenbrunnenweg erschlossen.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Fl.st. 5339/86 - Waldgrundstück	Fl.st. 5339/62 - Zufahrtsgrundstück	Fl.st. 5339/46 - Privatstraße
Fl.st. 5342/47- Parkplatzgrundstück		

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die oben beschrieben öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Vorhabenbeschreibung inkl. Erschließung und Stellplätze:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung von insgesamt 25 Hauseinheiten (Reihen- und Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser) vor.

Der Bereich des Waldgrundstücks, Flurstück 5339/86, im Norden des Plangebiets, wird mit Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und ggf. Doppelhäusern am oberen Rand des Grundstücks in Hanglage überplant. Dabei sind in den geplanten Mehrfamilienhäusern je Geschoss zwei bis vier Wohneinheiten mit einer Nutzfläche von 60 bis 140 m² je Wohnung geplant. Zusätzlich sind in den geplanten Doppelhäusern 160 m² Wohnfläche je Wohneinheit vorgesehen. Im südlichen Bereich des Plangebiets, auf dem zurzeit als Parkfläche genutzten Grundstück, Flurstück 5342/47, sollen Reihenhäuser, sogenannte Galerieshäuser bzw. H² Häuser (Doppelhäuser in Back-to-Back Bauweise) entstehen. Am Rand des Parkplatzgrundstücks sind ein bis zwei Einfamilienhäuser und/oder ein kleines Mehrfamilienhaus vorgesehen. Insgesamt soll das südliche Plangebiet im Bereich der Parkplatzfläche über ca. 20 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 2.500 m² verfügen. Die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern werden entsprechend den Vorgaben der LBauO rollstuhlgerecht bzw. barrierefrei errichtet.

Die Erschließung des gesamten Planareals erfolgt über den Heidenbrunnenweg.

Das Quartier wird verkehrstechnisch über den Heidenbrunnenweg erschlossen und es ist eine zusätzliche Zufahrt von der Talstraße aus geplant. Somit werden alle Gebäudeeinheiten

verkehrstechnisch an das örtliche Straßennetz angebunden. Der ruhende Verkehr wird auf der Fläche teilweise über Tiefgaragen und über barrierefreie Zugänge abgewickelt. Des Weiteren wird ein modernes Mobilitätskonzept, welches Carsharing und E-scooter Contracting sowie E-Bike Ladestationen beinhaltet, angestrebt.

Insgesamt fügt sich das Vorhaben bezüglich der Baustruktur in die unmittelbare Umgebung ein und erzielt eine Aufwertung und Umnutzung der Brachflächen. Zugleich wird bezahlbarer und barrierefreier Wohnraum geschaffen.

Durchführung des Planverfahrens

Mit der Durchführung der Planungsleistungen im Bebauungsplanverfahren (erforderliche Planunterlagen, Vorbereitung und Durchführung von Planungsschritten) werden wir im Benehmen mit der Stadtverwaltung Neustadt ein leistungsfähiges Planungsbüro beauftragen. Die im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig werdenden Ermittlungen sowie die sonstigen zur Durchführung des Planungsverfahrens notwendigen Erhebungen und Untersuchungen, werden ebenfalls auf eigene Kosten durch uns durchgeführt bzw. durch beauftragte Planungsbüros erbracht.

Wir bitten daher, auf dieser Grundlage einen Grundsatzbeschluss zur städtebaulichen Entwicklung zu fassen und zu gegebener Zeit das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüßen



Immo 150 AmS GmbH & Co. KG
(Vorhabenträger)

21. Juni 2021

Anlage: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches und Lagepläne