

Drucksache Nr.: 307/2018

Dezernat I

Federführend: Fachbereich 2

Anlagen: keine

Az.: 220 TF

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau und Planung	18.10.2018	Ö	zur Beschlussfassung

Mögliche Wohnbebauung im Bereich Haltweg / Dr.-Siebenpfeiffer-Straße

Antrag:

Der Ausschuss für Bau und Planung beschließt nach Beratung, ob er dem Stadtrat vor dem Hintergrund einer möglichen Wohnbebauung auf dem Gelände südlich der Adresse Haltweg 30, eine teilweise Änderung des Bebauungsplans „Erkenbrecht-Grain“ empfiehlt.

Begründung:

Die Firma compactbau GmbH aus Neustadt an der Weinstraße erwarb 2014 das ca. 3.200 qm große Areal südlich der Adresse Haltweg 30 mit der Zielsetzung, dort eine Wohnbebauung zu realisieren. Das Gebiet ist im wirksamen Bebauungsplan „Erkenbrecht-Grain“ als Grünfläche dargestellt. Geplant ist dort die Errichtung von vier punktartigen Stadtvillen mit jeweils zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern. Insgesamt ergeben sich 20 Wohnungen. Die erforderlichen Stellplätze sollen teils überirdisch, teils in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Im südlichen Grundstücksbereich plant die compactbau GmbH zudem die Realisierung einer öffentlichen Zwecken dienenden Nutzung, z.B. in Form einer Kindertagesstätte.

Durch die Änderung des Bebauungsplans würde im Sinne der Leitlinie „Innentwicklung vor Außenentwicklung“ zusätzlicher Wohnraum in Form einer Nachverdichtung im Bestand geschaffen. Alle Kosten für Bauleitplanung und Gutachten würden von der Vorhabenträgerin übernommen. Die Einigung mit der compactbau GmbH vorausgesetzt, könnte die Stadt eine schlüsselfertige Kindertagesstätte erwerben oder den hierfür in Rede stehenden Grundstücksteil nach Erwerb selbst bebauen.

Zurzeit befindet sich das bestehende Wohngebäude im Haltweg 30 -unmittelbar nördlich des o.g. Vorhabenbereichs- innerhalb eines im wirksamen Bebauungsplan „Erkenbrecht-Grain“ festgesetzten reinen Wohngebiets. Seitens der Eigentümerschaft besteht die Auffassung, insbesondere aufgrund von Lärmimmissionen durch den westlich benachbarten Tennis-Club Grün-Weiss. e.V., zeitweise über Gebühr beeinträchtigt zu sein. Der Tennis-Club teilt diese Auffassung nicht, auch der Stadtrechtsausschuss ist dieser Auffassung nicht gefolgt. Dieser Streitfall ist derzeit beim Verwaltungsgericht Neustadt an der Weinstraße anhängig.

Nach Aussage der compactbau GmbH ist die Eigentümerschaft des Grundstücks Haltweg 30 bereit, einer „Herabstufung“ des bestehenden reinen Wohngebiets zu einem allgemeinen Wohngebiet zuzustimmen. Hierdurch entstünde ein geringerer Schutzanspruch der Flächen gegenüber Immissionen des Tennis-Clubs. Die compactbau GmbH würde bei einer Umsetzung der von ihr geplanten Wohnbebauung Lärmschutzanlagen auf ihrem Grundstück und dem Grundstück Haltweg 30 errichten. Insgesamt würden gemäß des vorgelegten Schallgutachtens die maßgeblichen Immissionswerte eines allgemeinen Wohngebiets auch in der am kritischsten zu beurteilenden Ruhezeit unterschritten.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der in Rede stehenden Fläche zum Gelände des Tennis-Club Grün-Weiss e.V. werden seitens des Clubs (Immissions-)Konflikte zwischen dem Betrieb des Tennisgeländes und einer zusätzlichen Wohnbebauung in einem möglichen allgemeinen Wohngebiet befürchtet. Daher hat sich der Tennis-Club Grün-Weiss. e.V. gegen eine Bebauungsplan-Änderung für die avisierte Wohnbebauung ausgesprochen.

Im Weiteren wird auf die im Jahr 2018 innerhalb des Ausschusses für Bau und Planung erfolgten Gespräche verwiesen.

Neustadt an der Weinstraße, 01.10.2018

Oberbürgermeister