

Beginn: 18:37 Uhr
 Ende: 19:46 Uhr

Sitzung-Nr: 02/bp/008/2026
 WP.: 2024/2029

NIEDERSCHRIFT

über die am 19.05.2026

im großen Sitzungssaal des Rathauses der Stadt, Hauptstraße 20, 76855 Annweiler am Trifels
 stattgefundene 8. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Annweiler am Trifels

Zu Beginn der Sitzung waren anwesend:

Stadtbürgermeisterin

Carmen Winter	
---------------	--

Ausschussmitglied

Hans-Peter Schmitt	
Alexandra Schnetzer	
Dr. Anna Botham-Edighoffer	
Pirmin Voos	
Marco Erhardt	
Andrea Schneider	
Elisabeth Freudenmacher	
Jan Emanuel	

stellv. Ausschussmitglied

Steven Sailler	Vertretung für Michaela Burckschat
----------------	------------------------------------

Schriftführer

Christel Messemer	
-------------------	--

Abwesend:

Erster Beigeordneter

Benjamin Burckschat	entschuldigt
---------------------	--------------

Beigeordneter

Florian Funk	entschuldigt
--------------	--------------

Beigeordnete

Britta Horn	entschuldigt
-------------	--------------

Ausschussmitglied

Michaela Burckschat	entschuldigt
Marco Pannitto	entschuldigt

Fraktionsvorsitzende

Katja Heißler	
---------------	--

Fraktionsvorsitzender

Emil Straßner	
---------------	--

Tagesordnung:**A. Öffentlicher Teil**

- 1 Beratung und Fassung eines Empfehlungsbeschlusses über die Änderung der Stellplatzverordnung
- 2 Beratung und Fassung eines Empfehlungsbeschlusses über den Bebauungsplan Kurhausstraße, 1. Änderung und 1. Ergänzung
Vorlage: 02/993/III/150/2026
- 3 Beratung und Fassung eines Empfehlungsbeschlusses über die Änderung Bebauungsplan "Alter Holzverladeplatz"
Vorlage: 02/000/III/160/2026
- 4 Bauangelegenheiten
- 4.1 Bauantrag Flurstück 1640/2
Vorlage: 02/992/III/149/2026
- 4.2 Bauangelegenheiten. Beratung und Beschlussfassung BV "Umbau und Umnutzung eines ehemaligen Steuerbüros in zwei Wohneinheiten", Flurstück 1743/3
Vorlage: 02/998/III/158/2026
- 4.3 Bauangelegenheiten. Errichtung eines Lagers für loses Altpapier Flurstücke 4015, 4076/2
Vorlage: 02/999/III/159/2026
- 4.4 Bauantrag Flurstück 1597/8
- 4.5 Weitere Bauangelegenheiten
- 5 Kitaangelegenheiten
- 6 Informationen

1 Beratung und Fassung eines Empfehlungsbeschlusses über die Änderung der Stellplatzverordnung

Im Rahmen der Beratung über eine mögliche Änderung der Stellplatzverordnung wurden die vorgeschlagenen Anpassungen sowie die damit verbundenen Vor- und Nachteile ausführlich diskutiert. Dabei wurden sowohl mögliche Auswirkungen auf zukünftige Bauvorhaben als auch die praktischen Folgen einer Änderung der bestehenden Regelungen erörtert.

Im Verlauf der Diskussion wurde zudem darauf hingewiesen, dass die derzeit gültige Stellplatzverordnung erst im Jahr 2022 beschlossen wurde und somit noch vergleichsweise kurze Zeit in Kraft ist. Vor diesem Hintergrund wurde die Notwendigkeit einer erneuten Anpassung kritisch hinterfragt.

Nach Abschluss der Beratung fasste der Bau- und Planungsausschuss einen Empfehlungsbeschluss gegenüber dem Stadtrat.

Beschluss Ausschuss:

Der Ausschuss stimmte bei 1 Ja-Stimme, 7 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung gegen die Änderung der Stellplatzverordnung und empfiehlt dem Stadtrat, die vorgeschlagene Änderung abzulehnen.

**2 Beratung und Fassung eines Empfehlungsbeschlusses über den Bebauungsplan Kurhausstraße, 1. Änderung und 1. Ergänzung
Vorlage: 02/993/III/150/2026**

Sachverhalt:

Mit dem Bebauungsplan „Kurhausstraße“, 1. Änderung und 1. Ergänzung werden die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die weitere Entwicklung des Jugendstilhotels Trifels geschaffen.

Im Zuge der Planungen für die Neuerrichtung von Gebäuden mit Räumen für Tagungen und Konferenzen sowie zur Erweiterung des Angebots im Wellness- und Fitnessbereich, war zuletzt die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters in der Verlängerung der Achse vom Kurhaus parallel zur Markwardstraße beschlossen worden.

Die Ausweisung des zusätzlichen Baufensters machte auch die Durchführung eines weiteren Beteiligungsverfahrens (Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung) erforderlich. Zuvor wurde eine ergänzende Bewertung im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführt und die entsprechenden Planungsunterlagen ergänzt.

Die erneute Beteiligung nach § 4a BauGB wurde im Zeitraum vom 22.12.2025 bis 30.01.2026 durchgeführt. Die Planunterlagen wurden im Internet veröffentlicht und ergänzend zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

Privatpersonen haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Aus der Behördenbeteiligung liegen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen vor, die im Rahmen der Beschlussfassung abwägend behandelt werden. Zu den Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen wurden Anmerkungen als Abwägungsvorschläge formuliert.

Mit dem Satzungsbeschluss wird das Planaufstellungsverfahren abgeschlossen. Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Beschlussvorschlag Ausschuss:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dies dem Stadtrat.
Beschlussfassung erfolgte bei 9 Ja-Stimmen einstimmig.

**3 Beratung und Fassung eines Empfehlungsbeschlusses über die Änderung Bebauungsplan
 "Alter Holzverladeplatz"
 Vorlage: 02/000/III/160/2026**

Sachverhalt:

Der Stadtrat beschließt in öffentlicher Sitzung am 27.05.2026 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vitalisierung Fläche zwischen Queich und Bahngleise“.

Die ehemalige Langholzverladestelle in der Ortsgemeinde Rinnthal samt Umfeld, die sich auf Grundstücksflächen in den Gemarkungen Annweiler und Rinnthal befindet, soll vitalisiert werden. Die Fläche liegt unmittelbar parallel der Gleise östlich des Bahnhofs Rinnthal, zwischen der Queich und der Gleistrasse. Auf dem Plangebiet selbst befindet sich derzeit ein Lager eines örtlichen Bauunternehmers sowie ein Sandsteingebäude. Der südöstliche Teil der Fläche liegt brach und wird lediglich als Überfahrt und Wendemöglichkeit genutzt. Die Erschließung der Fläche ist über die Bahnhofstraße gewährleistet. Zudem soll auf der Gemarkung der Stadt Annweiler am Trifels eine weitere Zufahrt von der L 490 errichtet werden. Um eine verkehrliche Belastung der angrenzenden Ortslage zu vermeiden, sollen gewerbliche Verkehre ausschließlich über die neu zu schaffende Zufahrt abgewickelt werden. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden. Der Standort eignet sich für die geplante Nutzung als Mischgebiet und Gewerbe- und Handwerkerpark, da die unmittelbare Umgebung durch gemischte Nutzungen geprägt ist und bereits gewerbliche Nutzungen im näheren Umfeld bestehen.

Das Plangebiet liegt derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Als Bahnanlagen sind die Flächen aktuell noch gewidmet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit würde sich nach der Entwidmung nach § 35

BauGB beurteilen. Demnach ist die Planung nicht realisierungsfähig. Daher bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Plangebiet befindet sich zwischen Queich und der Bahnlinie Landau - Pirmasens, am östlichen Ende der Bahnhofstraße, eines Feldweges, der von Osten kommend in die L490 mündet. Nach Osten dehnt sich das Plangebiet auf die Gemarkung der Stadt Annweiler am Trifels aus. Die südöstliche Geltungsbereichsgrenze endet ca. auf Höhe der gewerblichen Nutzung an der L490. Der Bebauungsplan wird für das Gelände der ehemaligen Langholzverladestelle in Annweiler am Trifels und der Ortsgemeinde Rinntal aufgestellt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,3 ha. Unmittelbar angrenzend werden auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Rinntal weitere 1,1 ha überplant.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit noch als Bahnfläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht aktuell damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert. Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird ebenfalls eine Entwidmung der Bahnfläche angestrebt.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt. Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB fertiggestellt.

Beschlussvorschlag Ausschuss:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dies dem Stadtrat.
Beschlussfassung erfolgte bei 9 Ja-Stimmen einstimmig.

4 Bauangelegenheiten

4.1 Bauantrag Flurstück 1640/2 Vorlage: 02/992/III/149/2026

Sachverhalt:

Stellungnahme zum Bauantrag Az. 260598/BA – Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten, Burgstraße 23, Flurstück 1640/12.

Die Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels wurde durch die Kreisverwaltung Südliche Weinstraße mit Schreiben vom 08.04.2026 gemäß § 63 Absatz 3 LBauO um Abgabe einer Stellungnahme zum o.g. Bauvorhaben gebeten. Dabei sind insbesondere Aussagen zur gesicherten Erschließung (§ 6 LBauO) sowie zur Erfüllung der Stellplatzpflicht (§ 47 LBauO) zu treffen. Zudem ist über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB zu entscheiden. Die Zustimmung gilt als erteilt, sofern sie nicht innerhalb der gesetzlichen Frist versagt wird.

Der Vorhabenträger hat das geplante Bauvorhaben im Bauausschuss am 19.04.2026 sowie im Stadtrat am 25.04.2026 ausführlich vorgestellt. Die Gremien haben sich im Anschluss beraten und beschlossen, dem Projekt positiv gegenüberzustehen, da in der Stadt Annweiler am Trifels ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besteht. Die wesentlichen Planinhalte sind den Gremien bekannt.

Der Stadtrat wird gebeten, folgende Stellungnahme zu beschließen:

1. Planungsrechtliche Zulässigkeit (§ 34 BauGB)

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Das Vorhaben ist daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Das geplante Mehrfamilienhaus fügt sich nach Art der baulichen Nutzung (Wohnen) grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist festzustellen, dass die vorgesehene bauliche Dichte sowie die Gebäudehöhe (circa vier Vollgeschosse einschließlich Staffelgeschoss) im oberen Bereich dessen liegt, was in der näheren Umgebung vorhanden ist. Unter Berücksichtigung der topografischen Situation (Hanglage) sowie der vorhandenen Bandbreite der Umgebungsbebauung kann das Vorhaben jedoch noch als städtebaulich vertretbar gewertet werden. Die Höhenentwicklung wird insbesondere durch das zurückgesetzte Staffelgeschoss sowie die Geländesituation relativiert. Hinsichtlich der Bauweise ist festzustellen, dass das Vorhaben von der überwiegend kleinteiligen Struktur der Umgebungsbebauung abweicht. In der näheren Umgebung sind jedoch auch größere Baukörper vorhanden, sodass sich insgesamt keine völlig atypische Bebauung ergibt. Vor diesem Hintergrund kann das Vorhaben im Rahmen der gebotenen Gesamtbetrachtung als noch vertretlich eingeordnet werden. Die abschließende planungsrechtliche Würdigung obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

Aus Sicht der Gemeinde besteht gegen die planungsrechtliche Zulässigkeit im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) jedoch keine durchgreifende Bedenken.

2. Gesicherte Erschließung (§67 LBauO)

Das Baugrundstück ist über die öffentliche Gemeindestraße Burgstraße erschlossen. Die Zuwegung ist rechtlich und tatsächlich gesichert. Gemäß der vorliegenden Antragsunterlagen erfolgt die Entwässerung über die öffentliche Abwasseranlage, die Versorgung über die vorhandenen Netze Wasser, Strom. Die Erschließung ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.

Die Gemeinde bestätigt damit, dass die Voraussetzungen des § 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, LBauO, erfüllt sind.

3. Erfüllung der Stellplatzpflicht § 47 Landesbauordnung (LBauO)

Für das Vorhaben sind 18 Stellplätze nachgewiesen (2 Stellplätze je Wohneinheit bei 9 Wohneinheiten). Die Stellplätze werden auf dem Baugrundstück hergestellt.

Die Gemeinde bestätigt, dass die Stellplatzpflicht gemäß § 47 Landesbauordnung erfüllt wird.

4. Zustimmung der Gemeinde, § 36a Baugesetzbuch (BauGB)

Das Vorhaben ist mit den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Annweiler am Trifels vereinbar. Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten trägt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei und entspricht den Zielen der Innenentwicklung.

Unter Berücksichtigung der durch die gemeindlichen Gremien bereits erfolgten Beratung und positiven Bewertung erteilt die Stadt Annweiler am Trifels hiermit ihre Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch.

5. Zusammenfassung und Empfehlung

Die Stadt Annweiler am Trifels befürwortet das Bauvorhaben und stellt fest:

1. Die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch ist gegeben.
2. Die Erschließung ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
3. Die Stellplatzpflicht ist erfüllt.
4. Die Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch wird erteilt.

Das Bauvorhaben wird insbesondere vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnraumbedarfs sowie der angestrebten Innenentwicklung positiv bewertet.

Beschlussvorschlag Ausschuss:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dies dem Stadtrat.

Beschlussfassung erfolgte mit 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen.

**4.2 Bauangelegenheiten. Beratung und Beschlussfassung BV "Umbau und Umnutzung eines ehemaligen Steuerbüros in zwei Wohneinheiten", Flurstück 1743/3
Vorlage: 02/998/III/158/2026**

Sachverhalt:

Der Bauverwaltung Annweiler am Trifels liegt ein Bauantrag für das Grundstück Flurstück Nummer 1743/3, Gustav-Ulrich-Straße, 46, in Annweiler am Trifels vor. Beantrag ist der Umbau und die Umnutzung eines ehemaligen Steuerbüros in zwei Wohneinheiten im Untergeschoss des bestehenden Gebäudes.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB und außerhalb eines Bebauungsplangebietes. Die Erschließung ist gesichert, die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung erfolgen über die bestehende öffentliche Einrichtung.

Durch das Vorhaben entstehen keine zusätzlichen Grund- und Geschossflächen, die Stellplatzverpflichtungen sind erfüllt, zusätzliche Stellplätze sind nicht erforderlich.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Das gemeindliche Einvernehmen kann gemäß § 36 BauGB erteilt werden.

Beschlussvorschlag Ausschuss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt bei 9 Ja-Stimmen folgenden Empfehlungsbeschluss einstimmig:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Annweiler am Trifels das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Bauantrag für den Umbau und die Umnutzung eines ehemaligen Steuerbüros in zwei Wohneinheiten im Untergeschoss des bestehenden Gebäudes auf dem Flurstück 7433 Gustav-Ullrich-Straße 46 in Annweiler am Trifels zu erteilen.

**4.3 Bauangelegenheiten. Errichtung eines Lagers für loses Altpapier Flurstücke 4015, 4076/2
Vorlage: 02/999/III/159/2026**

Sachverhalt:

Der Bauverwaltung Annweiler und Triefels wurde ein Bauantrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren gemäß § 66 LBauO zur Errichtung eines Lagers für loses Altpapier auf dem Grundstück Flurstück Nr. 4015-2 sowie 4067-2, Wasgau-Straße 5, Gemarkung Annweiler am Triefels vorgelegt. Bauherrin ist die Firma Buchmann Kartonagenfabrik GmbH. Geplant ist die Errichtung eines offenen Lagerbereichs mit Stahlgerüst und Netzbespannung zur witterungsgeschützten Lagerung von losem Altpapier. Die Lagerfläche beträgt circa 273,6 Quadratmeter bei einer Bruttogrundfläche von circa 302,4 Quadratmeter.

Nach Angaben des Antragstellers erfolgt die Erschließung weiterhin über die bestehende Betriebszufahrt an der Wasgaustraße. Die Anlieferung des Altpapiers erfolgt künftig durch per Lkw. Die Verkehrsführung auf dem Betriebsgebäude bleibt unverändert. Das Vorhaben dient der Erweiterung und Optimierung des bestehenden Betriebsablaufs der Kartonfabrik. Zusätzliche Arbeitsplätze entstehen nicht.

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über betriebseigene Kläranlagen. Die erforderlichen Abstandsflächen werden laut den eingereichten Unterlagen eingehalten. Das Vorhaben fügt sich in den bestehenden gewerblichen Nutzungsbereich ein. Belange der Erschließung stehen dem Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen. Der Bau- und Planungsausschuss berät über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB.

Beschlussvorschlag Ausschuss:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Lagers für loses Altpapier auf dem Grundstück Flurstücknummer 4015/2 und 4067/2, Wasgaustraße 5, Gemarkung Annweiler am Trifels zu erteilen.

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt mit 9 Ja-Stimmen den vorstehenden Empfehlungsbeschluss einstimmig.

4.4 Bauantrag Flurstück 1597/8

Für diesen Bauantrag lagen dem Bau- und Planungsausschuss keine Fotos/Informationen vor.

Dieser Punkt soll in der nächsten Sitzung des Stadtrates, am 27.05.2026, aufgenommen und entschieden werden.

Es sollen Fotos/Informationen in den „Sitzungsdienst Session“ eingestellt werden.

Es sollen Informationen darüber gegeben werden, ob das Haus vollständig umgebaut wird oder nur ein Vorbau entsteht.

Außerdem sollte geklärt werden, ob eine Bebauung über den Gehweg geplant ist und ob der Parkplatz wegfällt beziehungsweise ausreichend Stellplätze vorhanden sind.

4.5 Weitere Bauangelegenheiten

Es lagen keine weiteren Bauangelegenheiten vor.

5 Kitaangelegenheiten

Herr Burckschat war nicht anwesend. Die entsprechenden Informationen wurden auf die Stadtratssitzung verschoben.

6 Informationen

Es wurde die Nachfrage über den aktuellen Sachstand „barrierefreier Ausbau Bushaltestelle“ gestellt.

Es soll ein Bauantrag für die Fördermaßnahme „Großer Stuhl“ in Gräfenhausen gestellt werden.

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

Auf der Grünfläche in der Industriestraße („Reifen Dausmann“) sollen Baumscheiben an den Bäumen angebracht werden, sodass beim Überfahren der Wurzel, mit dem Auto, keine Schäden entstehen.

Es wurde über die Parksituation gesprochen. Die Hausbesitzer sollen mit einem Brief, der von der Verwaltung erstellt werden soll, darauf hingewiesen werden, dass es eine Garagenverordnung/Stellplatzverordnung gibt. Und dass es bei Nichteinhaltung eine Strafe in Höhe von 500,00 Euro bis 900,00 Euro geben kann,

Es wurde der TÜV und die Wartung bezüglich der 4 Aufzüge angesprochen. Der Termin für den TÜV der 4 Aufzüge soll an einem Tag stattfinden, sowie auch der Termin für die Wartung der 4 Aufzüge an einem Tag stattfinden soll. Herr Hans-Peter Schmitt setzt sich diesbezüglich, mit dem Gebäudemanager, Herrn Jochen Hauck in Verbindung.

Bezüglich der Angebote für den „Barrierefreien Eingang im Stadtrathaus“ setzt sich Herr Hans-Peter Schmitt mit Herrn Günter Semmelberger in Verbindung.

Worüber Niederschrift

Die Vorsitzende

Die Schriftführerin