

Beschlussvorlage

Bitte Ausschließungsgründe gem. § 22 GemO beachten!

Zu TOP-Nr.: 8.2

Vorlage Nr.: 02/984/III/126/2026

Amt:	Bauabteilung	Datum:	23.02.2026/at
Sachbearbeiter:	Alexander Trapp	AZ:	

Stadt Annweiler am Trifels

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Termin	Behandlung	Status
1	Stadtrat Annweiler am Trifels	04.03.2026	Entscheidung	öffentlich

Gegenstand der Vorlage

Bauangelegenheiten: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Flurstücke 1753/10, 1753/11, 1753/16

Sachverhalt:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Flurstücke 1753/10, 1753/11, 1753/16

1. Ausgangssituation

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 1753/10, 1753/11 und 1753/16.

Das Flurstück 1753/11 ist mit einer gewerblich genutzten Immobilie bebaut. Die bestehende Nutzung bleibt unverändert bestehen.

Die Flurstücke 1753/10 und 1753/16 sollen einer Neubebauung zugeführt werden.

Auf dem Flurstück 1753/10 befindet sich derzeit eine befestigte, durch Pflanzsteine eingefasste und mit Rasengittersteinen belegte Aufschüttung, die bislang als Stellplatzfläche genutzt wurde. Diese Anlage soll im Zuge der Neubebauung vollständig zurückgebaut werden.

Auf dem Flurstück 1753/16 ist eine Leichtbauhalle in Metallbauweise vorhanden, die ebenfalls rückgebaut wird.

2. Geplantes Vorhaben

Vorgesehen ist die Errichtung von zwei freistehenden Mehrfamilienhäusern:

- auf dem Flurstück 1753/10 mit neun Wohneinheiten,
- auf dem Flurstück 1753/16 mit acht Wohneinheiten.

Die Gebäude sind als viergeschossige Baukörper in Massivbauweise geplant. Gestalterisch sind farblich abgesetzte Sockelbereiche sowie zurückspringende Staffelgeschosse vorgesehen.

Als Dachform sind flach geneigte Pultdächer mit einer Neigung von ca. 6° vorgesehen. Die Dachflächen sollen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.

Die Firsthöhe beträgt jeweils ca. 12,40 m, gemessen ab der Landauer Straße.

Die Erdgeschosse sind zur Unterbringung der Stellplätze vorgesehen und funktional mit einer offenen

Tiefgarage vergleichbar. Entsprechend der geltenden Stellplatzsatzung sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Ein Großteil der Stellplätze wird innerhalb der Baukörper untergebracht. Auf dem Flurstück 1753/16 sind zusätzlich sechs oberirdische Stellplätze entlang der Landauer Straße vorgesehen.

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 39 m² und ca. 92 m² und ermöglichen ein differenziertes Angebot für unterschiedliche Zielgruppen (Single-, Paar-, Familien- und seniorenrechtliches Wohnen). Ein Teil der Einheiten erfüllt die Anforderungen an geförderten Wohnraum, sodass eine anteilige sozial geförderte Nutzung möglich ist.

Beide Gebäude erhalten eine barrierearme Erschließung über Aufzüge mit direkter Anbindung an die Stellplatzebene.

Optional besteht die Möglichkeit, einzelne Einheiten bei entsprechendem Bedarf als kleingewerbliche Flächen (z. B. Büros oder Praxen) zu nutzen.

3. Städtebauliche Einordnung

Das Umfeld ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur geprägt. Neben Einfamilienhäusern unterschiedlicher Bauzeit sind mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser sowie gewerbliche und industrielle Nutzungen entlang der Landauer Straße vorhanden.

Die geplanten Baukörper orientieren sich hinsichtlich Höhe, Maßstäblichkeit und Typologie an der bestehenden Mehrfamilienhausbebauung entlang der Landauer Straße sowie an der rückwärtigen Bebauung in zweiter Reihe.

Durch die Gliederung in Sockel- und Staffelgeschosse werden vorhandene Höhenversprünge aufgenommen und in die Umgebung vermittelt. Die Fassadengestaltung ist zurückhaltend vorgesehen; die Farbgebung orientiert sich mit gedeckten Weiß- und Erdtönen am umgebenden Bestand.

Das Vorhaben stellt unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen – insbesondere der Lage an der verkehrlich belasteten Landauer Straße sowie der angrenzenden gewerblichen Nutzungen – eine städtebaulich verträgliche und wirtschaftlich tragfähige Nachverdichtung dar.

4. Planungsrechtliches Erfordernis

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB erforderlich.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt einen ausgewogenen Kompromiss zwischen den Belangen des Vorhabenträgers, der städtebaulichen Ordnung und den öffentlichen Interessen dar. Sie ermöglicht die Nachverdichtung innerstädtischer Flächen, die Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen und trägt zur städtebaulichen Aufwertung der Landauer Straße bei.

Aus diesen Gründen wird empfohlen, den Aufstellungsbeschluss zu fassen und das Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Die Durchführung soll in enger Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Stadt erfolgen.

Beschlussvorschlag Rat:

1. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Flurstücke 1753/10 und 1753/16 gemäß § 12 BauGB.
2. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 17 Wohneinheiten einschließlich der zugehörigen Stellplätze.
3. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigelegten Lageplan und umfasst die Flurstücke 1753/10 und 1753/16.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren einzuleiten, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Vorhabenträger übernimmt die mit der Planung verbundenen Kosten im Rahmen eines noch abzuschließenden Durchführungsvertrags.

Anlagen:

Planunterlagen

Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig.