

Stahl, Gisela(VG-Rat)
Syllwasschy, Robin (Stadtrat)
Thelen, Roland (VG-Rat)
Thomalla, Volker (Stadtrat)
Volkert, Rüdiger (Stadtrat)
Zinkel, Marita (Beigeordnete VG, VG-Rat)

Ferner anwesend:

Dr. Schmitz, Heinz (1. Beigeordneter VG)
Hausen, Gerhard (Stadtbürgermeister)
Fischer, Markus (Ortsbürgermeister)
Klewitz, Sonja (Fachbereichsleiterin VGV)
Schlösser, Gerhard (SGD-Nord)
Harperath, Jörg (Büroleiter VG, Schriftführer)

Abwesend:

Buslei, Ewald (Stadtrat)
Conrad, Ludwig (Stadtrat)
Hommerich, Michael (Stadtrat)
Mühlhöfer, Sascha (VG-Rat, Stadtrat)
Müller, Heinz-Peter (Stadtrat)
Richarz, Bernd (Stadtrat)
Schober, Georg (VG-Rat, Stadtrat)
von Wülfing, Knut (VG-Rat, Stadtrat)
Wilsberg, Jochen (VG-Rat)

Tagesordnung:

öffentliche Sitzung:

1 Freibadgelände Unkel

Bürgermeister Fehr eröffnet auch für Herrn Stadtbürgermeister Hausen die gemeinsame Sitzung des Verbandsgemeinde- und des Stadtrates, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit beider Gremien fest. Den Vorsitz führt in Abstimmung mit Stadtbürgermeister Hausen Bürgermeister Fehr.

TOP 1 Freibadgelände Unkel

Bürgermeister Fehr begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Gerhard Schlösser von der SGD-Nord und bittet um Beschlussfassung, dass Herr Schlösser am Beratungstische Platz nehmen darf. Zudem bittet er um Zustimmung, dass die noch nicht verpflichteten neuen Ratsmitglieder Sabine Sauer (Nachfolgerin für Wolfgang Plöger) und Beate Lister (Nachfolgerin Dr. Christopher Magawly) an der Sitzung teilnehmen dürfen. Die Verpflichtungen werden in der sich anschließenden Sitzung des Verbandsgemeinderates erfolgen.

Beschluss-Nr. 163/14-19

Der Verbandsgemeinde- und der Stadtrat erklären sich mit der Teilnahme von Herrn Gerhard Schlösser von der SGD-Nord und den neuen Ratsmitgliedern Sabine Sauer und Beate Lister an der Sitzung einverstanden.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Bürgermeister Fehr teilt mit, dass am 11.10.2016 im Rathaus der Stadt Unkel eine gemeinsame Sitzung der Fraktionsvorsitzenden und Beigeordneten des Verbandsgemeinde- und Stadtrates sowie der Ortsbürgermeister/in und des Stadtbürgermeisters und ihm stattfand. Am Ende der Sitzung übergab Herr Hillen als Fraktionsvorsitzender der SPD im Verbandsgemeinderat Herrn Bürgermeister Fehr einen Fragenkatalog, dessen Beantwortung dieser für die nächste Verbandsgemeinderatssitzung (01.12.2016) ankündigte.

"1) Seit wann ist das Gelände im Eigentum der VG Unkel ?

Aufgrund des § 67 GemO i.V.m. §§ 1 und 5 der Landesverordnung über den Übergang von Aufgaben und Einrichtungen der Ortsgemeinden auf die Verbandsgemeinden vom 02.09.1974, ist das Freibad in Unkel mit Wirkung vom **01.01.1975** als zentrale Sport-, Spiel- und Freizeitanlage auf die Verbandsgemeinde Unkel übergegangen.

2) Wieviel hat die VG für das Freibad an die Stadt Unkel bezahlt, bzw. mit welchem Wertausgleich wurde das Gelände an die VG übertragen ?

Es wurden keine Zahlungen der VG Unkel an die Stadt Unkel geleistet. Dadurch, dass die VG Unkel ab Übergang die Belastung des Freibades zu tragen hatte, war der Stadt Unkel ein besonderer Vorteil im Sinne des § 15 IV der Aufgaben – Übergangs – Verordnung entstanden. Zur Abgeltung dieses wirtschaftlichen Vorteils hatte sich die Stadt Unkel zum 01.01.1975 verpflichtet, 50 % der jährlich ungedeckten Kosten des Freibads zu tragen (zwischen ca. DM 55.000,-- bis DM 105.000,--). Dieser Betrag wurde später auf DM 35.000,-- und ab 2003 auf € 17.900,-- begrenzt.

3) *Wie groß ist das Gelände ?*

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 23.000 m².

4) *Gab es bereits Aufbauten bei der Übernahme des Geländes ?*

Das Freibad wurde in den Jahren 1962/1963 errichtet und war zum Zeitpunkt der Übertragung in der Nutzung, so dass auch schon die Aufbauten (Wasserhaus, Umkleiden, Kiosk, Eingangsgebäude, Kassenhaus) vorhanden waren.

5) *Welche Nutzungen wurden hier untergebracht und welche Flächen können den einzelnen Nutzungsarten zugeordnet werden ?*

Wasserhaus 92 m² (Pumpen und Technik),
Umkleide 96 m²,
Kiosk 116 m² EG und 126 m² KG,
Eingangsgebäude 408 m²,
Kassenhaus 5 m².

6) *Über wieviele Jahre hatte die OG Rheinbreitbach durch den Fortbestand des eigenen Freibades eine Doppelbelastung und in welcher Gesamthöhe ?*

7) *Mit welchem Betrag wurde das VG Freibad von der OG Rheinbreitbach bis Ende 2015 unterstützt ?*

8) *Mit welchem Betrag wurde das VG Freibad von der OG Erpel bis Ende 2015 unterstützt ?*

9) *Mit welchem Betrag wurde das VG Freibad von der OG Bruchhausen bis Ende 2015 unterstützt ?*

Das Freibad der Verbandsgemeinde Unkel wurde über die allgemeine Umlage finanziert. Die Feststellung der genauen Anteile der Ortsgemeinden stellt einen unverhältnismäßig hohen Aufwand dar.

10) *Ist es richtig, dass es sich bei dem Gelände um gemäß FNP um eine Sport u. Freizeitfläche handelt ?*

Der FNP weist für den Flächenbereich Sportplatz / Freibad inkl. Parkplatz insgesamt eine Grünfläche aus mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“. Weiterhin ist dort die Signatur „Flächen für Versorgungsanlagen, Wasser“ eingetragen.

11. *Schließt diese Nutzungsart eine Nutzung als Camping oder Stellplatzfläche für Wohnwagen oder Wohnmobile aus ?*

Dies ist abhängig von der Art und Intensität der Nutzung. Eine Campingnutzung ist z.B. nur dann möglich, wenn die vorgesehene Nutzung im Rahmen einer Grünflächendarstellung (nur Entfall Sportanlagendarstellung) möglich ist und die Prüfung bzw. Bearbeitung der sonstigen relevanten Parameter im Rahmen der Bauleitplanung FNP und B-Plan) positiv erfolgen kann (s. Vermerk zu dem Fachbehördengespräch vom 30.09.2015).

12) Wie groß ist der angrenzende Parkplatz ?

Die Parkplatzfläche ist nicht separat parzelliert. Der Bereich zwischen dem Grünstreifen Richtung Sportplatz und Höhe des vorspringenden Eingangsbereichs Freibad umfasst ca. 1.900 m².

13) Kann dieser Parkplatz als LKW oder als Übernachtungsstandort für Trucker genutzt bzw. als solcher umgeplant werden ?

Da es sich dabei um eine gewerbliche Nutzung handelt, müssten die Kommunen die Bauleitung (FNP und B-Plan) betreiben. Voraussetzung für deren erfolgreichen Abschluss ist insbesondere, dass die Stadt Unkel am Eingangstor zur Innenstadt diese Nutzung zulassen möchte, dass technische Fragen (Immissionen, Erfordernis von Nebenanlagen, Kurvenradien) ausreichen gelöst werden können, sowie, dass die für den Sportplatz notwendigen (und teilweise per Baulast gesicherten) Stellplätze weiterhin zur Verfügung stehen.

14) Wann werden die Vorschläge der Bürger zur künftigen Nutzung des Freibadgeländes auf VG – Ebene diskutiert ?

In der Hauptausschusssitzung am 11.06.2015 hat Bürgermeister Fehr die Einrichtung einer Projektgruppe vorgeschlagen, welche die in der Einwohnerversammlung am 21.05.2015 eingegangenen Varianten für den Rat untersuchen soll. Nachdem dieser TOP in die Fraktionen verwiesen wurde, hat der Verbandsgemeinderat am 25.06.2015 einen anderslautenden Beschluss gefasst.

Es bietet sich an, dass die eingegangenen Vorschläge in dem „interkommunalen Arbeitskreis“ erörtert werden, der am 14.10.2016 erstmals getagt hat.

15) Ist eine Teilveräußerung der Fläche an Anlieger bzw. an die Stadt Unkel zur Erweiterung und Modernisierung der Sportplatzfläche denkbar und hat es hierzu bereits seitens der Bürgermeister der Stadt oder VG Gespräche gegeben ?

Dies wäre denkbar. Seitens des Bürgermeisters der VG Unkel hat es diesbezüglich keine Gespräche gegeben.

16) Gibt es von den vorgenannten bereits Gespräche mit möglichen Investoren und wenn ja in welche Nutzungsrichtung ?

In der Hauptausschusssitzung vom 11.06.2015 hat Bürgermeister Fehr darüber berichtet, dass sich ein Investor vorstellen kann, auf dem Gelände ein Freizeitzentrum (wegen der Lage im Hochwassergebiet auf Stelzen) zu errichten. Zur Nutzung hat er Kino, Bowling, Eislaufarena, Restaurant usw. angeboten.

Eine weitere Investorengruppe hat am 09.09.2015 ihr Interesse bekundet, auf der Anlage folgende Einrichtungen zu betreiben: Ein Hallenbad mit Entertainments Möglichkeiten (Rutsche usw.), ein SPA mit Wellnesscenter, ein Fitnesscenter, eine Mehrzweckhalle (groß und/oder klein).

Die Gespräche wurden nicht vertieft bzw. weitererfolgt, da die Nutzungen weder mit dem derzeitigen Baurecht, noch mit dem Hochwasserschutz (Fachbehördengespräch vom 30.09.2015) vereinbar sind. Schließlich steht auch die Entscheidung der Stadt Unkel aus, ob sie mit einer gewerblichen Nutzung des Geländes einverstanden ist."

Bürgermeister Fehr teilt weiter mit, dass der Vorsitzende der CDU-Fraktion in der Sitzung des Verbandsgemeinderates am 13.10.2016 ebenfalls Fragen zu diesem Thema gestellt hatte und beantwortet diese wie folgt: *"Die Bevölkerung wurde vom Bürgermeister aufgerufen, Ideen einzubringen. Was ist daraus geworden? Sind die eingereichten Vorschläge auf Machbarkeit geprüft worden? Haben die Einreicher eine Antwort erhalten?"*

Warum wurde die ernsthafte Bereitschaft eines potenten Investors, auf diesem Gelände eine attraktive Freizeitanlage zu errichten, nicht aufgegriffen und intensiv und positiv begleitet. Stattdessen knappe Antwort: Das ist Hochwassergebiet, da geht nichts. Die Antwort müsste doch lauten: Das ist Hochwassergebiet, da müssen wir sehen, was möglich gemacht werden kann. In Neuwied wird ein ganzer Komplex mit Wohnbebauung im Hochwassergebiet verwirklicht!

Antwort: Nach dem Aufruf waren 27 Vorschläge zur Nutzung des Freibadgeländes eingegangen. In der Sitzung des Hauptausschusses vom 11.06.2015 hat Bürgermeister Fehr vorgeschlagen, eine Projektgruppe einzurichten, welche die Vorschläge für den Rat untersuchen soll. Der TOP wurde in die Fraktionen verwiesen. Die Vorschläge wurden allen Ratsmitgliedern ausgehändigt. Auf Vorschlag des CDU Fraktionsvorsitzenden Neustein wurde in der Ratssitzung vom 25.06.2015 stattdessen beschlossen, dass die Bürgermeister wirtschaftlich und rechtlich durchführbare Möglichkeiten zur Nutzung des ehem. Freibadgeländes prüfen sollen.

Am 30.07.2015 schlug Bürger Fehr einen Aufruf zu einer Interessenbekundung für mögliche Investoren vor. Im Stadtrat Unkel gab es kein einheitliches Meinungsbild, ob eine wirtschaftliche Vermarktung erfolgen oder ein Antrag auf Rückübertragung gestellt werden sollte.

Beim Behördengespräch am 30.09.2015 bestand unter den Anwesenden Einigkeit dahingehend, dass für eine andere – als bisherige – Nutzung bzw. Bebauung eine Ausweisung als Bauland notwendig ist. Desweiteren ist davon auszugehen, dass hierfür die für die kommunale Planungsbefugnis erforderlichen Voraussetzungen des Wasserhaushaltsgesetzes nicht gegeben sind. Diese Sach- bzw. Rechtslage ist nach wie vor unverändert."

Bürgermeister Fehr führt aus, dass die Stadt Unkel nunmehr um die Bildung eines interkommunalen Arbeitskreises gebeten ist.

Bürgermeister Fehr übergibt das Wort an Herrn Gerhard Schlösser (SGD Nord), der an Hand der beigefügten Präsentation die Möglichkeiten und Grenzen des Bauens im Überschwemmungsgebiet erläutert. Im Anschluss beantwortet Herr Schlösser Fragen der Ratsmitglieder.



MÖGLICHKEITEN UND GRENZEN DES BAUENS IN ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETEN

Gerhard Schlösser
SGD Nord, Regionalstelle Montabaur



Unkel, 01. Dezember 2016



Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Abs. 6

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen

- .
- .
- .

Nr. 12 die Belange des Hochwasserschutzes (→WHG)

Unkel, 01. Dezember 2016



Grundlagen

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009

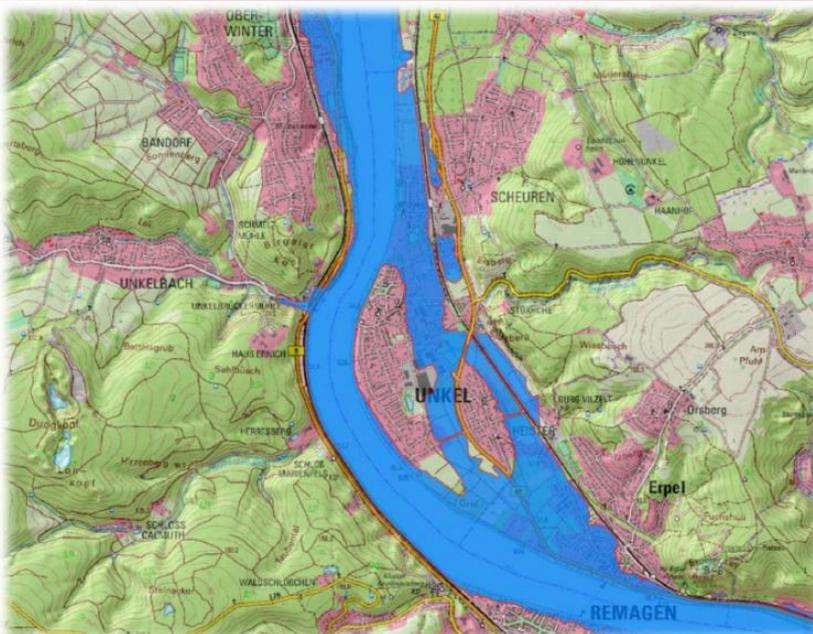
- **§ 76** Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern
 - > **Festsetzung durch Rechtsverordnung** für Hochwasserereignisse, die statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten sind (HQ100)

- **§ 78** **Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete**

Unkel, 01. Dezember 2016



Rechtsverordnung



zur Feststellung des
Überschwemmungs-
gebietes am Rhein

vom 11. Dezember 1995

Unkel, 01. Dezember 2016



§ 78 WHG Besondere Schutzvorschriften

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist **untersagt**: (§ 78 Abs.1 WHG):

1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB
2. die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB
3. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen
4. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden
5. die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können
6. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche
7. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen
8. die Umwandlung von Grünland in Ackerland
9. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart

Ausnahmen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich

Unkel, 01. Dezember 2016



Bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet

Grundsatz:

§ 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG:

Grundsätzlich ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.

Bestandsschutz baulicher Anlagen

- bewirkt, dass eine einmal rechtmäßig errichtete Anlage nicht rechtswidrig wird, auch wenn sich im Nachhinein das öffentliche Recht ändert !
- vom Bestandsschutz gedeckt sind Unterhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen (kein Anbau)

Fazit:

Bestehende legal errichtete Anlagen im Überschwemmungsgebiet genießen Bestandsschutz!

Die Rechtsverordnung gilt grundsätzlich nur für neue Vorhaben.

Unkel, 01. Dezember 2016



Bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet

Ausnahmeregelung (§ 78 Abs.3 WHG):

Die zuständige Behörde kann die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben



1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Unkel, 01. Dezember 2016



Bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet

Weitere Beispiele für hochwasserangepasstes Bauen:

Fritz - Henkel - Straße



Freiligrathstraße



Unkel, 01. Dezember 2016



Bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet



Vorsicht !

- bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 61 LBauO
- bei Vorhaben, die im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO ohne Baugenehmigung errichtet werden können

Hinweis !

Bestehende Bebauungspläne anpassen, wenn ein neues Überschwemmungsgebiet festgesetzt wurde.

Mindestens Hinweis (z. B. Aufkleber) auf der Planurkunde

Unkel, 01. Dezember 2016



Bauleitplanung in festgesetzten Überschwemmungsgebieten

Grundsatz:

§ 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG:

Grundsätzlich ist die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften untersagt.

- Bauleitpläne sind Flächennutzungspläne und Bebauungspläne
- Sonstige Satzungen i.S.d. BauGB z.B. Ergänzungssatzungen

Ziel des Verbotes:

Es gehört zu den Grundforderungen einer wirksamen Hochwasservorsorge, den Flüssen mehr Raum zu geben und der Entstehung zusätzlicher Schäden vorzubeugen. Dabei wird nicht nur das Schadenspotential für die Fläche selbst, sondern insbesondere der von einem Vorhaben potentiell ausgehende Schaden auf andere Bereiche betrachtet (Drittenschutz).

Ergo: Die Nutzung des Bodens für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke ist an den Erfordernissen des Hochwasserschutzes auszurichten.

Unkel, 01. Dezember 2016



Bauleitplanung in festgesetzten Überschwemmungsgebieten

Ausnahmeregelung (§ 78 Abs. 2 WHG):

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Unkel, 01. Dezember 2016



Bauleitplanung in festgesetzten Überschwemmungsgebieten

Verbot erstreckt sich auf Bauleitpläne oder Satzungen nach dem BauGB, die das Errichten baulicher Anlagen erstmals zulassen.

Pläne, die lediglich **Freiflächenplanung** vorsehen und damit weder Einfluss auf das Hochwassergeschehen ausüben, noch das Entstehen neuer Schadenspotentiale beinhalten, sind von dem Verbot nicht erfasst.

Beispiele: Stellplätze, Grünflächen o. ä, wenn keine festen baulichen Anlagen errichtet werden.

Unkel, 01. Dezember 2016



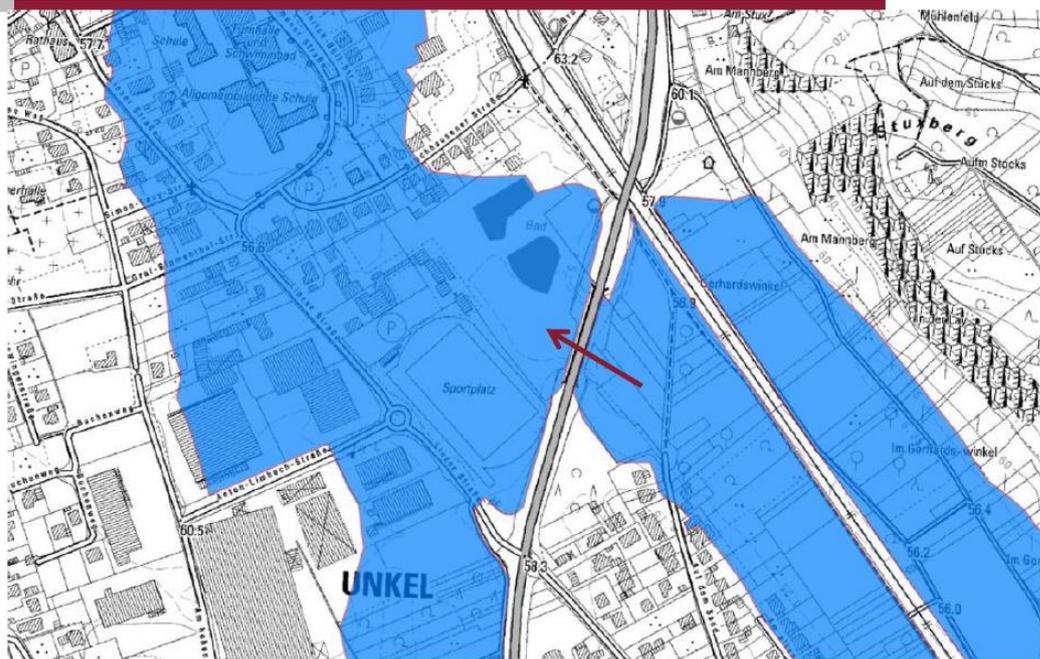
Folgenutzung Freibadgelände



Unkel, 01. Dezember 2016



Folgenutzung Freibadgelände



Unkel, 01. Dezember 2016



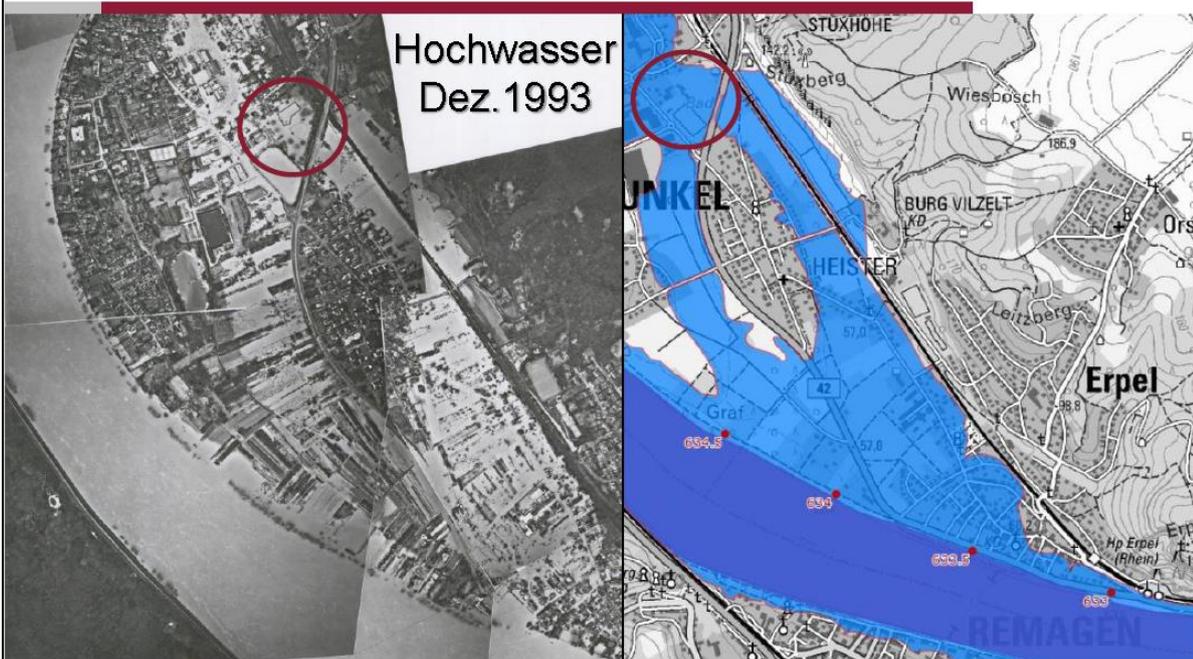
Folgenutzung Freibadgelände

- **Vorhandene Anlagen genießen Bestandsschutz**
(geht bei Abriss verloren; kann nicht auf Folgenutzung angerechnet werden)
- **Fläche liegt planungsrechtlich im Außenbereich**
(für andere Nutzungen muss Bauplanungsrecht geschaffen werden)
- **Verbot zur Ausweisung neuer Baugebiete im ÜSG**
(Ausnahmen sind nur unter den genannten Voraussetzungen möglich)
- **Besondere Situation durch die Lage im alten Rheinarm**
(relativ hohe Abflussgeschwindigkeiten, große Wassertiefen)

Unkel, 01. Dezember 2016



Folgenutzung Freibadgelände



Unkel, 01. Dezember 2016



Folgenutzung Freibadgelände



Unkel, 01. Dezember 2016

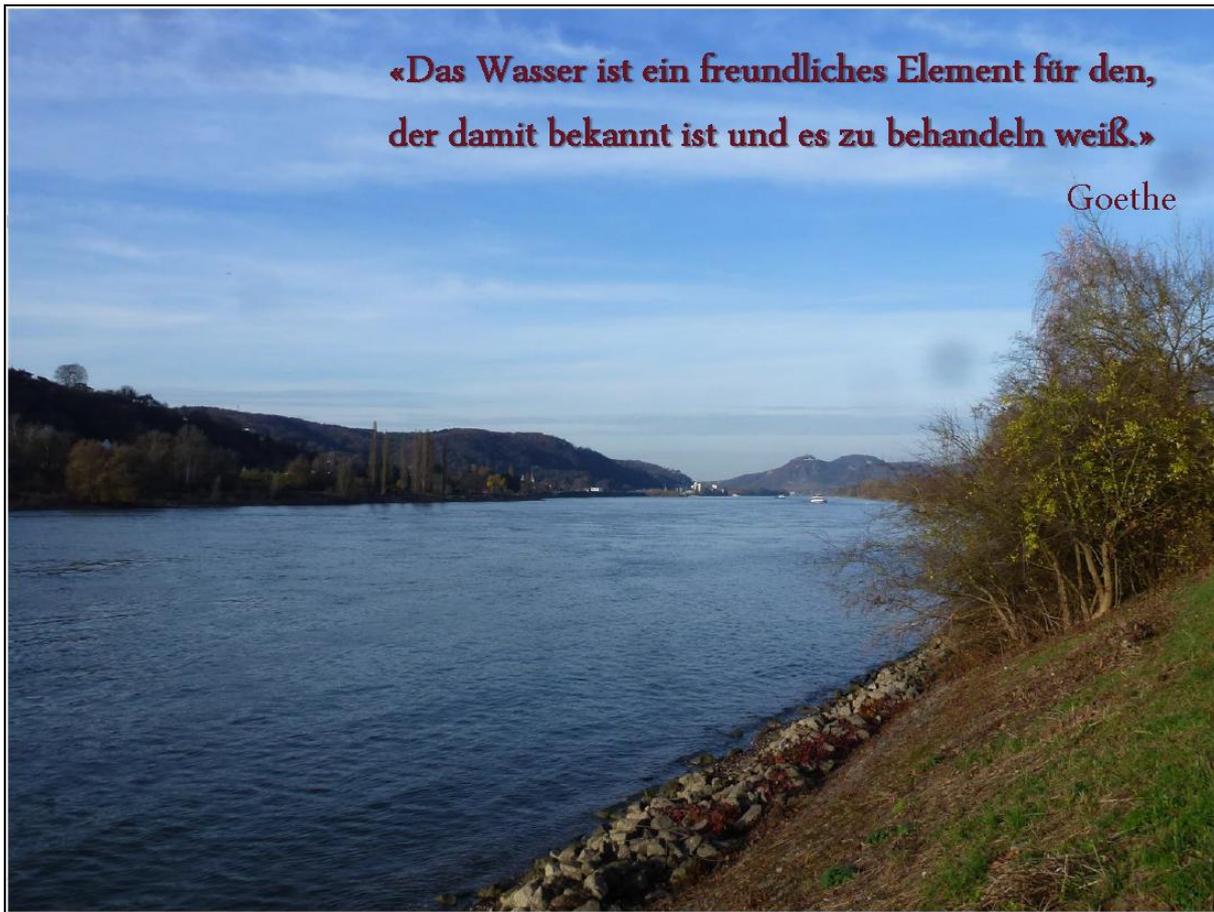


Folgenutzung Freibadgelände

Fazit:

- Die vorhandene Nutzung genießt Bestandsschutz
- Eine andere Nutzung macht eine vorausgehende Bauleitplanung erforderlich
- Eine wasserrechtliche Befreiung für eine Freiraumplanung ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich
- Für eine weitergehende Nutzung liegen die wasserrechtlichen Voraussetzungen eher nicht vor

Unkel, 01. Dezember 2016



Zusammenfassend stellt Herr Schlösser fest, dass die bestehenden Aufbauten auf dem ehemaligen Freibadgelände unter Bestandsschutz stehen. Aufgrund der bundesrechtlichen Regelungen des Wasserrechts ist lediglich eine konkretisierende Bauleitplanung im Rahmen der bestehenden Grünflächendarstellung im FNP möglich (Parkanlage, Zeltplatz). Eine Bebauung ist nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich untersagt. Eine Vergleichbarkeit mit der Situation am Neuwieder Hafen ist aufgrund zweier wesentlicher Unterschiede nicht gegeben: Die im dortigen Planungsprozess befindliche Fläche befindet sich nur randlich und zu einem kleinen Teil im Überschwemmungsgebiet. Zudem ist der Projektbereich bereits im geltenden Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt.

Bürgermeister Fehr bedankt sich bei Herrn Schlösser für seine Erläuterungen. Herr Schlösser verlässt den Beratungstisch.

Nachdem keine weiteren Meldungen und Anfragen vorliegen schließen Stadtbürgermeister Hausen die Sitzung des Stadtrates Unkel und Bürgermeister Fehr die Sitzung des Verbandsgemeinderates um 19:55 Uhr

Karsten Fehr
Bürgermeister

Gerhard Hausen
Stadtbürgermeister

Jörg Harperath
Schriftführer