

Niederschrift
über die 38. Sitzung des Stadtrates Unkel der Wahlperiode 2019 – 2024 am
18.07.2023

Diese Niederschrift besteht aus den Seiten 1039 bis 1083
mit den **Beschlüssen 481/19-24 bis 499/19-24**

Tagungsort: Ratssaal der Stadt Unkel
Unkel, Linzer Straße 2
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 21:15 Uhr

Die Einladung erfolgte am 07.07.2023 unter Beachtung des § 34 Abs. 3 GemO.

Sitzungsteilnehmerinnen und Sitzungsteilnehmer:

Vorsitzender:	Hausen, Gerhard
Stadtrat Unkel	Conrad, Ludwig Efferoth, Christian Euskirchen, Wilfried Haller, Michael Küpper, Günter Laschefski, Christiane Mönch, Manfred Müller, Heinz-Peter Mußhoff, Alfons Naaß, Volker Plöger, Wolfgang Schmitz, Daniel Schober, Georg Schuster, Dirk Stolte-Herdler, Claudia Thomalla, Volker Prof. Dr. von Keitz, Wolfgang von Wülfig, Knut Winkelbach, Andrea Winkelbach, Markus
Abwesend entschuldigt:	Haller, Susanne Zeise, Holger
Schriftführerin:	Conrad, Sabrina

Tagesordnung:**öffentliche Sitzung:**

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Ausbau von Verkehrsanlagen im Stadtbereich Unkel (wkB)
 1. Grundsatzbeschluss über den Ausbau
 2. Erhebung von Vorausleistungen (Vorlagen-Nr.: 1393/19-24)
- 3 Grundstücksangelegenheiten
 - Straßenbaulandpreis- (Vorlagen-Nr.: 1513/19-24)
- 4 Bauleitplanung der Stadt Unkel
 - Bebauungsplan "Unkel Süd, Änderung 13.2, Erweiterung Mischgebiet"
 - Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB
 - Würdigung der Anregungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)
 - Anerkennung des geänderten Planentwurfs und Beschluss zur erneuten Durchführung der Verfahrensschritte nach §§ 2 (2), 3 (2), 4 (2) und 4 a (3) BauGB (Vorlagen-Nr.: 1532/19-24)
- 5 Bauleitplanung der Stadt Unkel
 - Bebauungsplan "Unkel-Süd, Änderung 13.1 Bereich Lidl"
 - Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB
 - Würdigung der Anregungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)
 - Anerkennung des geänderten Planentwurfs und Beschluss zur erneuten Durchführung der Verfahrensschritte nach §§ 2 (2), 3 (2), 4 (2) und 4 a (3) BauGB (Vorlagen-Nr.: 1536-1/19-24)
- 6 Einvernehmen zu Planungen und Bauvorhaben Dritter
 - 6.1 Planungen und Bauvorhaben Dritter (Vorlagen-Nr.: 1550/19-24)
 - 6.2 Planungen und Bauvorhaben Dritter (Vorlagen-Nr.: 1551/19-24)
 - 6.3 Planungen und Bauvorhaben Dritter (Vorlagen-Nr.: 1553/19-24)
 - 6.4 Planungen und Bauvorhaben Dritter (Vorlagen-Nr.: 1557/19-24)
 - 6.5 Planungen und Bauvorhaben Dritter (Vorlagen-Nr.: 1560/19-24)
 - 6.6 Planungen und Bauvorhaben Dritter (Vorlagen-Nr.: 1561/19-24)
- 7 Vergaben
 - 7.1 Regenerationsarbeiten beim Hybridrasenplatz Unkel (Vorlagen-Nr.: 1562/19-24)
- 8 Mitteilung über erfolgte Vergaben
- 9 Mitteilungen und Anfragen

nichtöffentliche Sitzung:

- 10 Vertragsangelegenheiten
- 11 Grundstücksangelegenheiten
- 12 Mitteilungen und Anfragen

öffentliche Sitzung:

- 13 Bekanntmachung der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden, besonders den 1. Stadtbeigeordneten Wolfgang Plöger sowie die Stadtbeigeordneten Günter Küpper und Markus Winkelbach und stellt die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit des Stadtrates Unkel fest.

Er teilt mit, dass für die heutige Sitzung die Ratsmitglieder Holger Zeise und Susanne Haller entschuldigt abwesend sind.

Der Vorsitzende begrüßt zudem die vielen Zuhörer und die Schriftführerin, Frau Sabrina Conrad.

Der Vorsitzende gratuliert folgenden Ratsmitgliedern nachträglich zum Geburtstag:
im Juni: Frau Claudia Stolte-Herdler und Frau Christiane Laschefski
im Juli: Herrn Holger Zeise

Der Vorsitzende lässt Herrn Dipl.-Ing. Daniel Heßler entschuldigen. Herr Heßler kommt vom Planungsbüro für das Bauleitverfahren „Unkel-Süd - Lidl“. Er wollte die Bauleitplanung in der heutigen Sitzung vorstellen. Herr Heßler musste aber leider begründet absagen.

Beschluss-Nr.: 481/19-24

Der Vorsitzende hat keine Änderungen in der TO; da keine weiteren Anmerkungen erfolgen, wird die Tagesordnung angenommen.

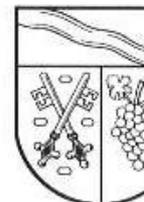
Abstimmungsergebnis:
einstimmig

TOP 1 Einwohnerfragestunde

Der Vorsitzende verliest die Fragen von Herrn Thomas Mirbach, die mit Schreiben vom 10.07.2023 zum Thema „Im Brücher,“ bei der Stadt eingegangen sind und die entsprechenden Antworten der Verbandsgemeindeverwaltung Unkel dazu:

**VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
Unkel/Rhein**

Abteilung: FB2
Erstellt von: Frau Sabine Kindler-Glätzner
Zimmer: 3.04
Durchwahl: 0 22 24 / 1806-40
Telefax: 0 22 24 / 1806-740
E-Mail: kindler-glaetzner@vgvunkel.de
Aktenzeichen: FB2-KG
Datum: 18.07.2023



Mitteilung an die Stadt Unkel

B-Plan "Im Brücher"

Auf Basis der Stellungnahme zu den Fragen von Januar dieses Jahres geben wir folgende, aktualisierte Stellungnahme ab:

1. Was ist das Ergebnis des Artenschutz-Fachgutachtens? Welche weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Gutachten?

Bis zum heutigen Tag liegt zwar ein Zwischenstand, jedoch trotz mehrfachen schriftlichen sowie telefonischen Nachfragen der Verwaltung keine Schlussfassung des Artenschutzgutachtens vor. Wir werden weiter auf dessen Vorlage - der die noch ausstehenden Auswertungen der Fledermausaufzeichnungen enthält - drängen.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Nachweis der Flächeneignung und des Flächenanschlusses von potentiellen Umsiedlungsbereichen für die Haselmaus gefordert. Eine Habitateignung für Haselmäuse als potentieller Umsiedlungsbereich der im nördlichen Planungsgebiet liegenden Flächen konnte durch das vorläufige Fachgutachten nachgewiesen werden. Im westlich des B-Plangebietes angedachten Umsiedlungsbereich ist aufgrund eingeschränkter Wandermöglichkeiten sowie fehlendem Biotopverbund, aufgrund der Bahngleise und der B42, eine Habitateignung für eine Umsiedlung der Haselmaus nicht gegeben. Die Bilanzierung des erforderlichen Flächenbedarfs, die Ermittlung und rechtliche Sicherung geeigneter Maßnahmen und der Flächen für die naturschutzfachliche und im Besonderen die artenschutzrechtliche Kompensation bleibt ein besonderes Erfordernis des Biotop- und Artenschutzes.

2. Wie ist der Stand der Gespräche mit der Landespflege? Gibt es über das Artenschutzgutachten hinaus noch weitere Diskussionspunkte?

Hier gibt es zum einen Betrachtungen zur Landespflege/ Naturschutz und zum anderen zum Artenschutz.

Der landespflegerischen Betrachtungen sind weitgehend abgeschlossen (Fertigstellung erst nach Abschluss Artenschutz und Feststehen Bebauungskonzept möglich). Nach derzeitigem Stand wird sich der diesbezügliche Ausgleich voraussichtlich auf der hierfür ausgesuchten Fläche am Winzerweg leisten lassen.

Hingegen stellt der Artenschutz ein Problem dar.

Das noch nicht eingegangene abschließende Fachgutachten Artenschutz ist die Grundlage für weiterführende konkretere Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde. Erst wenn dieses vorliegt können weitere Einzelheiten besprochen werden.

Hierzu zählt insbesondere die Thematik des artenschutzrechtlichen Ausgleichs für die Haselmaus. Im Vorfeld befürchtete die Untere Naturschutzbehörde, dass der zwar grundsätzlich geeignete, nördlich anschließende Bereich nicht ausreicht, die durch das Baugebiet hinzutretenden Tiere zu den dort bereits vorkommenden Individuen aufzunehmen (Nahrung und Lebensraum). Sollte der Artenschutzbericht dies nicht widerlegen können und keine nach Lage und Größe sowie im dauerhaften Zugriff für die Stadt befindliche geeignete Fläche finden, ist dieses Problem ungelöst. (Die bislang gefundenen Flächen waren nicht geeignet.) Dann ist die grundsätzliche Machbarkeit des Baugebietes zu klären.

Zu den weiteren Punkten s. Antworten zu 3 und 4). Des Weiteren sind diverse Lärmschutzmaßnahmen bzw. -erfordernisse für die Wahrung der Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu konkretisieren (s.u.).

3. Welche Gutachten/Überprüfungen sind zwischenzeitlich erfolgt?

- Verkehrsplanerische Untersuchungen (Grundlage für Lärmgutachten)
- Lärmuntersuchungen (Ziel-/Quell-Verkehr, B42 und Bahn, Vorschlag hohe Lärmschutzwand/-wall zuzüglich passiver Maßnahmen, Lärmschutzwand ist in weiterem Gutachten zu konkretisieren)
- Immissionsschutzgutachten Geruch (Kläranlage, keine Maßnahmen erforderlich)
- Entwässerungsuntersuchungen (wegen Untergrundverhältnissen und Kanalkapazitäten zentrale Versickerungsanlage in Bautabuzone in größerer Tiefe mit Schutzvorkehrungen für B42, weitere Planungen für die Baumaßnahme erforderlich)
- Fachgutachten zum Artenschutz (s.o.)
- Biotopkartierung, Bilanzierung sowie Konzepterstellung einer potentiellen externen Kompensationsfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (s.o.)
Landespflegerischer Begleitplan mit naturschutzfachlichem Ausgleichskonzept
Für die naturschutzfachliche Kompensation erfolgte auf einer potentiellen externen Ausgleichs- und Ersatzfläche eine Biotopkartierung der Bestandsfläche sowie im Rahmen der Erstellung eines Maßnahmenkonzeptes eine Bilanzierung für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Die Ergebnisse des zur Zeit in der Verbandsgemeinde Unkel in Aufstellung befindliche Hochwasser- und Starkregenschutzkonzeptes fließen gleichermaßen in die zukünftigen Entscheidungen zum Bauleitplanverfahren „Im Brücher“ ein.

4. Welche Vorklärunen bzw. Abstimmungen sind noch erforderlich?

Erst wenn die artenschutzrechtlichen Belange abschließend geklärt sind und geeignete Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, können die darauf fußenden Abstimmungen mit der Naturschutzbehörde und dem Katasteramt erfolgen.

Mit der Umlegungsbehörde können die weiteren Abstimmungen zur Verteilung öffentlicher und privater Grundstücksanteile erfolgen, wenn die Erfordernisse für den Biotop- und Artenschutz, den Lärmschutz sowie für die Entwässerung feststehen. Für weitere Ermittlungen zum gegebenen Zeitpunkt sind seitens der Stadt weitere Kosten aufzubringen.

In der jüngsten Zeit ist das Thema Radonbelastung zunehmend in den Focus geraten, so dass Baugebiete nun künftig regulär auch bezüglich dieses Punktes zu betrachten sein werden/ sind.

Da die Radon-Prognose-Karte von Rheinland-Pfalz für das Plangebiet ein erhöhtes Radonpotential darstellt wird zugeraten, im Weiteren entsprechende Angebote einzuholen und ein Gutachten in Auftrag zu geben.

5. Welche Priorität genießt die Erschließung des Brücher bei der Stadt Unkel?

Hier kann die Stadt entscheiden ob sie die vorgenannten Arbeiten/ Untersuchungen (Ökokonto jetzt anlegen? Gutachten Radonbelastung? Kostenpflichtige Kostenermittlungen/ Angebotseinholungen zu weiteren Untersuchungen zu Lärmschutz und Entwässerung) beauftragt.

Hier ist seitens der Stadt zu überlegen, welche Aufträge sie bereits vor den abschließenden Ergebnissen der Artenschutzbetrachtung (Gutachten, Abstimmung mit UNB und ggf. Bedarf an Ausgleichsflächen und -maßnahmen) beauftragt. (s. Fazit)

6. Welches Planungsbüro ist mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragt worden. Hat das Büro inzwischen einen besprechungswürdigen Entwurf vorgelegt? Kann dieser eingesehen werden?

Die Stadt Unkel hat am 18.12.2019 das Planungsbüro Karst Ingenieure GmbH mit den Planungen zum Bebauungsplan beauftragt.

Eine noch informelle Vorentwurfsplanung wurde den Ratsmitgliedern in der Stadtratssitzung am 10.01.2022 vom Planungsbüro vorgestellt.

7. Wann ist mit der ersten Offenlage zu rechnen?

Erst wenn die Entscheidung der Stadt zur Weiterverfolgung der Umsetzung des B-Planes „Im Brücher“ erfolgt ist, kann ein Zeitrahmen zur Offenlage abgeschätzt werden.

8. Gibt es einen belastbaren Zeitplan und wie sieht dieser aus?

s.o.

9. Sind noch Aufträge zu vergeben oder liegen alle benötigten Gutachten und Unterlagen vor?

s.o.

Im weiteren Planungsprozess werden die Ableitung des Oberflächenwassers von den Straßen in den Mischwasserkanal mit der SGD Nord abzustimmen sein.

Objektbezogene Untersuchungen und Anpassung der Versickerungsanlagen an die konkreten Untersuchungsverhältnisse werden im weiteren Verfahren aufgrund der relativ stark und schnell schwankenden Schluffanteile innerhalb der Sande notwendig.

Ebenfalls wird die Prüfung von Versorgungsleitungen jeglicher Art erforderlich werden.

Inwieweit aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre hier noch Aufwendungen für Untersuchungen für eine Energie- und Medienversorgung erforderlich werden, ist noch zu betrachten.

10. Welche Lösungsansätze wurden zu ggf. vorhandenen Problemen erarbeitet?

s.o.

11. Die Kommunalaufsicht hat betreffend des Haushaltsplans der Stadt Unkel u.a. die Stadt aufgefordert, ihre Einnahmenseiten zu „optimieren“.

Mit einem Neubaugebiet könnte die Stadt Unkel weitere Grundsteuern generieren und würde darüber hinaus zusätzliche Einnahmen über die Einkommenssteuer auf Dauer realisieren können. Warum verzichtet man auf diese Möglichkeit?

Aktuell sind – außer dem Verfahren Brücher - in der Verbandsgemeinde alleine im Stadtgebiet von Unkel 4 weitere Bauleitplanverfahren (letztere alle ohne finanzielle Kostentragung von der Stadt) in der Planung und Durchführung. Durch diese 4 Verfahren werden sowohl die Standorte bestehender Einzelhandelsbetriebe gesichert und womöglich durch Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen Umsatzsteigerungen erzielt. Ebenfalls wird durch diese Bebauungsplanänderungen bzw. -aufstellungen die Ansiedlung weiterer Gewerbetreibender (Gewerbsteuer) möglich. Nach den übergeordneten Vorgaben von Bund und Land ist die vorrangige Nachverdichtung der zur Verfügung stehenden Innenpotentiale vor den Außenpotentialen nutzbar zu machen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Entsprechend der Vorgaben der Regionalen Raumordnungsplanung ist das primäre Ziel die Stärkung der Funktionen der Innerorte. Zum Schutz natürlicher Ressourcen wie Grundwasser und Freiraum sind Leerstände im Zentrum der Stadt sowie verfügbare Baulücken vorrangig zu nutzen. In diesem Zusammenhang müssen die Träger der Bauleitplanung im Rahmen der Planunterlagen sogar rechnerische Nachweise vorlegen.

Zum Weiteren s. Fazit:

FAZIT:

Das Planverfahren „Im Brücher“ war bislang das kosten- und zeitaufwändigste in Bezug auf Gutachten und Untersuchungen für Wohnbauflächen in der Verbandsgemeinde Unkel. Es ist absehbar, dass zu den diversen weiteren erforderlichen Untersuchungen (s.o.) auch noch die entsprechenden kostenaufwändigen Maßnahmen hinzutreten.

Um die (ggf. mit der Kommunalaufsicht abzustimmenden) Gesamtaufwendungen belastbarer zu erhalten, sind weiterhin zunächst die Artenschutzrechtlichen Betrachtungen und Abstimmungen abzuschließen. Auf dieser Basis müssen dann (jeweils kostenpflichtig)

- das Plankonzept incl. der Ausgleichsflächen angepasst werden,
- die Lärmschutzmaßnahmen daraufhin konkretisiert werden in Fläche, Höhe und Art (Wall, Wand oder Kombination),
- die Entwässerungskonzeption zugeschnitten und dimensioniert und
- die Umlegung grob durchkalkuliert werden.

Dann steht fest, mit welchem Aufwand und Einschränkungen die Umsetzung des Baugebiets voraussichtlich sowohl für die Stadt als auch die Privatleute (denen bislang noch kein Aufwand entstanden ist) möglich sein wird.

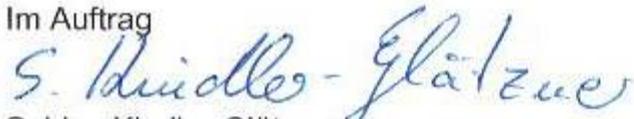
Die Stadt kann bereits jetzt – und unabhängig von dem Bebauungsplan „Im Brücher“- entscheiden, ob sie die Fläche südlich des Winzerwegs bereits vorweg als sogenanntes Ökokonto zeitnah herstellen will. Ein Ökokonto bietet die Möglichkeit Kompensationsmaßnahmen bereits vor einem Eingriff in Natur und Landschaft durchzuführen. Über die Verpflichtung des Unterhaltungszeitraumes und die rechtliche Sicherung der Kompensationsfläche entscheidet die Naturschutzbehörde. Haushaltsmittel für die Anlage der Kompensationsfläche im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Verfügung.

Weiterhin kann entschieden werden, ob bereits jetzt weitere der vorgenannten Untersuchungen und Ermittlungen (z.B. Radon), bereits jetzt in Angriff genommen werden sollen, oder erst später.

Die Verwaltung bittet um Mitteilung, wie die Stadt im Weiteren verfahren möchte.

Über weitere Entwicklungen halten wir die Stadt auf dem Laufenden.

Im Auftrag



Sabine Kindler-Glätzner

Bzgl. dem Brücher gibt es noch eine Anmerkung von einem Zuhörer:

Dieser fragt an, ob das aktuelle Gerichtsurteil über die Wertigkeit der Haselmaus bei den aktuellen Ausführungen berücksichtigt wurde? Die Haselmaus ist gemäß dem Gerichtsurteil in ihrer Wertigkeit deutlich zurückgestuft worden und es sollte überprüft werden, ob und in wie weit die Haselmaus da noch Einfluss hat.

Zudem fragt der Zuhörer an, was denn der Lösungsansatz/Vorschlag der Verwaltung für die Problematik über das Gutachten mit der Haselmaus ist? Was unternimmt man, damit das Gutachten endlich ankommt und wann kann man - nach 1 ½ Jahren – endlich damit rechnen?

Von einem anderen Zuhörer wird gefragt, wie lange sind solche erstellten Fachgutachten gültig? Verfallen diese nach Jahren oder Monaten?

Bzgl. den Prioritäten und Projekten der Stadt Unkel, die auch ein Zuhörer anfragt, ist auf den Punkt 11 in den oben aufgeführten Fragen/Antworten hinzuweisen.

Der Vorsitzende fasst kurz die Situation rund um den Gedanken des Baugebietes im Brücher zusammen. Dieses war und ist von Anfang an vom Naturhaushalt ein schwierig zu entwickelndes Bebauungsgebiet gewesen. Die Grundlage für die Bewertung des Artenschutzes ist der aktuell vorliegende Zwischenstand des neu beauftragten Artenschutz-Gutachtens.

Der Vorsitzende kann den Frust der Bürger verstehen, jedoch muss der Rat das sachlich und fachlich beurteilen können und da muss man sich auf die übergeordnete Fachbehörde und die Verwaltung verlassen.

Der Vorsitzende bitte darum, weitere Anfragen schriftlich vor der nächsten Sitzung einzureichen, diese werden dann beantwortet.

Die Frage, wann das endgültige Artenschutz-Gutachten endlich vorliegt, soll geklärt und beantwortet werden.

Hinweisschilder Parkautomat Siebengebirgsstraße

Es wird zudem noch die Frage gestellt, ob man noch mehr Hinweisschilder für den Parkautomaten in der Siebengebirgsstraße aufstellen kann? Besuchern sei der Parkautomat und auch die Schilder, die dort hängen, um auf den kostenpflichtigen Parkplatz aufmerksam zu machen, nicht aufgefallen. Der Vorsitzende gibt dazu bekannt, dass die Beschilderung so mit der Ordnungsbehörde abgesprochen ist und diese dies auch für ausreichend hält, jedoch wird der Vorsitzende aufgrund der Anmerkung der Zuhörerin noch einmal mit der Ordnungsbehörde Rücksprache halten.

TOP 2 Ausbau von Verkehrsanlagen im Stadtbereich Unkel (wkB)

1. Grundsatzbeschluss über den Ausbau

2. Erhebung von Vorausleistungen

1. Grundsatzbeschluss über den Ausbau

Sach- und Rechtslage:

Da es sich um einen beitragsrelevanten Ausbau im Sinne des Kommunalabgabengesetzes (KAG) handelt, muss der Ausbau durch den Stadtrat formell beschlossen werden.

Der Beschluss umfasst die Maßnahmen, welche bereits durch die Bereitstellung von Haushaltsmitteln im Doppelhaushalt 2023/2024 vorgesehen sind. Auf den Vorbericht zum Haushaltsplan der Stadt Unkel in den Gliederungspunkten 4 (Investitionsübersichten 2023 und 2024) und 5 (Erläuterung zu div. Maßnahmen) wird entsprechend verwiesen.

Beschluss-Nr.: 482/19-24

Der Stadtrat beschließt den Ausbau (Verbesserung/Erneuerung) der Verkehrsanlage (Vka) Simon-Levy-Straße in der Teilanlage Beleuchtung (541102 Straßenbeleuchtung; IV-Nr. 73-23-002).

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

2. Erhebung von Vorausleistungen

Sach- und Rechtslage:

Auch beim wiederkehrenden Ausbaubeitrag können ebenso wie beim Einmalbeitrag Vorausleistungen erhoben werden.

Hierzu regelt § 10 a Abs. 5 Satz 2 KAG: „Auf die Beitragsschuld können ab Beginn des Kalenderjahres angemessene Vorauszahlungen verlangt werden.“

Die Ausbaubeitragssatzung wiederkehrende Beiträge der Stadt Unkel sieht insoweit folgendes vor:

§ 9 Vorausleistungen

- (1) *Ab Beginn des Erhebungszeitraumes können von der Stadt Unkel Vorausleistungen auf wiederkehrende Beiträge erhoben werden.*
- (2) *Die Vorausleistungen werden nach der voraussichtlichen Beitragshöhe für das laufende Jahr bemessen.*

Die Erhebung von Vorausleistungen ist jedoch zeitlich nicht nur nach vorne, sondern auch nach hinten begrenzt. Früher regelte § 10 Abs. 10 KAG 1996 auch für den wiederkehrenden Straßenausbaubeitrag, dass § 7 Abs. 5 KAG (insgesamt) entsprechend gelten sollte. Geregelt ist dort: „Für wiederkehrende Beiträge und Benutzungsgebühren können Vorausleistungen ab Beginn bis zum Ende des Erhebungszeitraumes verlangt werden.“

Die heutige Regelung des § 10 a Abs. 7 KAG verweist insoweit einzig auf Satz 3 des § 7 Abs. 5 KAG. Obwohl also § 7 Abs. 5 Satz 2 KAG damit nicht mehr unmittelbar zur Anwendung kommt, hat der darin enthaltene Rechtsgedanke nach wie vor Bestand.

Die zeitliche Begrenzung der Ermächtigung zur Erhebung von Vorausleistungen bis zum Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht (31.12.) ergibt sich aus dem Zweck der Vorausleistung und damit ihrer Vorfinanzierungsfunktion. Hierzu hat das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz bereits in seinem Urteil vom 20. Januar 2000 (6 A 11585/99.OVG) Stellung genommen.

Damit steht fest, dass Vorausleistungen nur während des laufenden Kalenderjahres eben für dieses Beitragsjahr erhoben werden können. Auf die Kassenwirksamkeit wiederkehrender Beiträge im Jahr, in dem die Investitionen getätigt wurden, kommt es nicht an.

Die Höhe wird nach oben begrenzt durch die voraussichtliche Beitragshöhe für das laufende Beitragsjahr. So geht es bei der Vorausleistung nur um die Vorfinanzierung und Vorableistung auf den endgültigen Beitrag.

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass es zur Erhebung von Vorausleistungen grundsätzlich eines Gemeinderatsbeschlusses bedarf.

In der aktuellen Situation stellt es sich allerdings so dar, dass die beitragspflichtigen Grundstückseigentümer mit Bescheid vom 02.02.2023 für das Beitragsjahr 2020 bereits veranlagt wurden. Es ist vorgesehen, dass ein weiterer endgültiger Beitragsbescheid für das Beitragsjahr 2021 im Sommer 2023 und für das Beitragsjahr 2022 im Frühjahr 2024 ergehen soll, sodann alle vergangenen Beitragsjahre festgesetzt wurden.

Aus Rücksichtnahme gegenüber den beitragspflichtigen Grundstückseigentümern wird empfohlen für das laufende Jahr 2023 keine Vorausleistungen zu erheben.

Das Beitragsjahr 2023 wird in Folge dessen in der zweiten Jahreshälfte 2024 endgültig veranlagt.

Beschluss-Nr.: 483/19-24

Der Stadtrat beschließt keine Erhebung von Vorausleistungen auf den wiederkehrenden Ausbaubeitrag für die jeweilige Ausbaumaßnahme für das Jahr 2023 vorzunehmen.

Die Erhebung der Beiträge erfolgt gemäß den §§ 2 Abs. 1, 7, 10 und 10 a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Verbindung mit der Satzung der Stadt Unkel über die Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen nach § 10 a des rheinland-pfälzischen Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche Maßnahmen (Ausbaubeitragssatzung zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen – ABS wkB) vom 27.10.2020.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

TOP 3 Grundstücksangelegenheiten -Straßenbaulandpreis-

Im Bereich der Grundstücksangelegenheiten hat sich im Laufe der letzten Jahre ein eigenständiger Teilbereich für den Grunderwerb von Straßenflächen entwickelt. In der Bürgermeisterdienstbesprechung am 11.05.2023 wurde daher über das Thema Straßenbaulandpreis beraten und ein einheitlicher Straßenbaulandpreis in der Verbandsgemeinde Unkel befürwortet.

Bei der Umstellung von DM auf Euro wurden seinerzeit die Straßenbaulandpreise wie folgt festgelegt:

OG Rheinbreitbach	25,56€ - 28.11€/ m ²
OG Erpel	7.67€/ m ²
OG Bruchhausen	5,11€/ m ²
Stadt Unkel	10,23€ m ²

Nach Aktenlage können keine Beschlüsse für die o.g. Straßenbaulandpreise ermittelt werden. Eine Nachfrage in den Nachbarkommunen Linz und Bad Hönningen ergab beispielsweise einen Straßenbaulandpreis in Vettelschoß von 10,23€/m² und in Bad Hönningen von 18€/m² im Innenbereich und 4€/m² im Außenbereich/ ohne Beschlussfassung. Es wird verwaltungsseitig empfohlen, künftigen Grunderwerb auf eine Beschlussfassung zu stützen. Das Vermessungs- und Katasteramt Neuwied/ der Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz teilte mit, dass die derzeitigen Preise weiterhin für den Grunderwerb von Straßenbauland genommen werden könnten da der Markt dies seit Jahren akzeptiert. Auf Nachfrage wurde weiterhin mitgeteilt, dass im Landkreis Neuwied für Grunderwerb von Straßenflächen ein festgesetzter Prozentsatz vom Bodenrichtwert der Preisermittlung dient. Dieser Prozentsatz ist frei wählbar, liegt aber nach Empfehlung des Gutachterausschuss bei 40%-50% im Innenbereich und 10% im Außenbereich vom Bodenrichtwert.

Es wird angeregt, dass sich der neu zu beschließende Straßenbaulandpreis an den durchschnittlichen Bodenrichtwerten des Landkreis Neuwied im Innenbereich Ø 75€/m² und im Außenbereich Ø 2,30€/m² orientiert.

Der davon zu beschließende Prozentsatz soll in der Verbandsgemeinde Unkel einheitlich im Innenbereich mit 30% und im Außenbereich mit 110% beschlossen werden, da keine Vergleichswerte unter 30% festgestellt werden konnten.

Landkreis Neuwied Innenbereich/ Ø75€/m ²	30%	22,50€ Straßenbaulandpreis
Landkreis Neuwied Außenbereich/ Ø2,30/m ²	110%	2,53€ Straßenbaulandpreis

Eine Überprüfung erfolgt alle 3 Jahre anhand des Ø Bodenrichtwertes Landkreis Neuwied/ Innen- und Außenbereich.

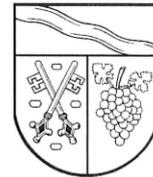
Die nächste Überprüfung findet 2026 nach der Veröffentlichung der dafür erforderlichen Daten statt.

Zu diesem TOP wurde in der letzten HA-Sitzung eine Frage gestellt. Hierzu liegt eine Mitteilung der Verbandsgemeindeverwaltung vor:

**VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
Unkel/Rhein**

Erstellt von: Frau Andrea Ott
Zimmer: 3.03
Durchwahl: 0 22 24 / 1806-39
Telefax: 0 22 24 / 1806-739
E-Mail: ott@vgunkel.de
Aktenzeichen: FBII / AO

Datum: Montag, 10. Juli 2023



Interne Mitteilung

Sachstandsmitteilung zum Straßenbaulandpreis

In der HA-Sitzung am 04.07.2023 wurde folgende Frage zu der Sitzungs-Vorlage 1513/19-24 gestellt: *HA-Mitglied Daniel Schmitz merkt an, dass es im Text oben heißen muss „...nach Empfehlung des Gutachterausschuss bei 40%-50% im Innenbereich und 110% im Außenbereich vom Bodenrichtwert.“ Und fragt zudem an, wenn für den Innenbereich ein Prozentsatz von 40%-50% empfohlen wird, warum soll dann für die Stadt Unkel bzw. einheitlich für die Verbandsgemeinde Unkel nur 30% beschlossen werden? Der Vorsitzende lässt dies prüfen.*

Zunächst wird festgehalten, dass es sich bei der Nachfrage um den **Bodenrichtwert** je Flurstück/ Grundstück handelt. Die konkreten Bodenrichtwerte können über www.boris.rlp.de ermittelt werden. Hierzu lautet die allgemeine Empfehlung des Gutachterausschuss 40-50% vom Bodenrichtwert/ Innenbereich und 10% vom Bodenrichtwert/ Außenbereich.

Die Verwaltung hat auf Empfehlung des Gutachterausschusses den kostenpflichtigen Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (Berichtszeitraum 01.01.2021-31.12.2022) zur Überprüfung hinzugezogen.

Hier konnte der **durchschnittliche Bodenrichtwert des Kreises Neuwied** sowie die davon genommen Prozentangaben der umliegenden Kommunen zur weiteren Überprüfung hinzugezogen werden.

Da kein Prozentsatz unter 30% vom durchschnittlichen Bodenrichtwert im Kreis Neuwied (Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht/ Gutachterausschuss) festgestellt werden konnte, wurde dies in der Bürgermeisterdienstbesprechung verwaltungsseitig so vorgestellt.

In der Bürgermeisterdienstbesprechung wurde sich darauf verständigt, einen einheitlichen Bodenrichtwert in der VG Unkel mit 30% vom **durchschnittlichen** Bodenrichtwert im Innenbereich und 110% vom **durchschnittlichen** Bodenrichtwert im Außenbereich zu beschließen.

Für die Ratsmitglieder ist dies keine Beantwortung der Frage. Es liegt keine Begründung vor, warum für Unkel 30% vom Bodenrichtwert/Innenbereich beschlossen werden soll, wenn ein Gutachterausschuss 40%-50% im Innenbereich vom Bodenrichtwert empfiehlt. Es wird um eine Erklärung/Begründung gebeten. Der Vorsitzende leitet dies an die Verwaltung weiter.

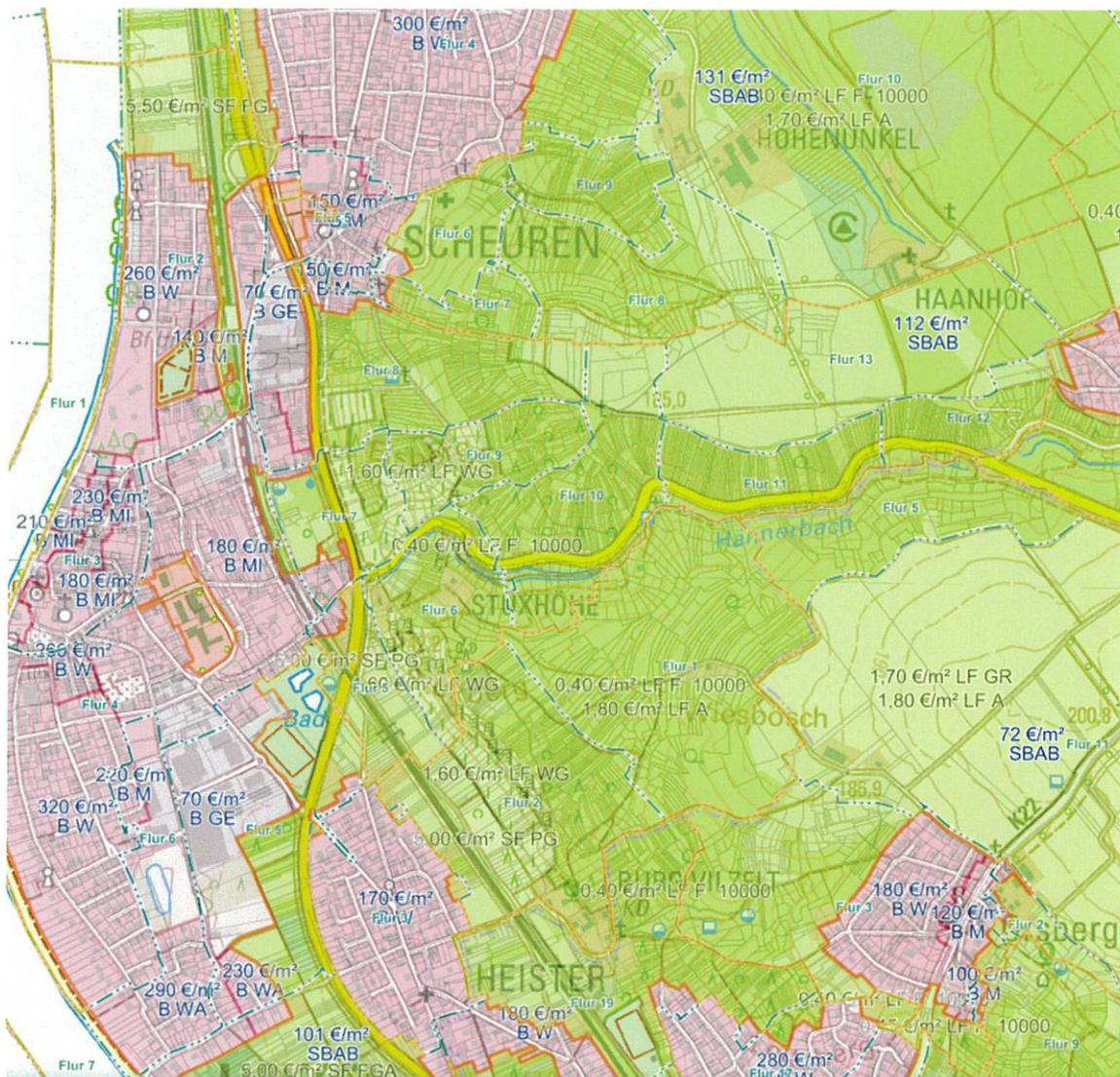
Der TOP wird zurückgestellt, es wird kein Beschluss gefasst.

Anlage:

Auszug Bodenrichtwertkarte/ Unkel (Quelle: www.boris.rlp.de)

Auszug Bodenrichtwertkarte Unkel

Bodenrichtwert 0,40€ - 320€



TOP 4 Bauleitplanung der Stadt Unkel

Bebauungsplan "Unkel Süd, Änderung 13.2, Erweiterung Mischgebiet"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB

- Würdigung der Anregungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

- Anerkennung des geänderten Planentwurfs und Beschluss zur erneuten Durchführung der Verfahrensschritte nach §§ 2 (2), 3 (2), 4 (2) und 4 a (3) BauGB

Am 20.09.2022 fasste der Rat der Stadt Unkel den Beschluss, für den Bebauungsplan „Unkel-Süd“ ein Änderungsverfahren „13.2 Erweiterung Mischgebiet, Bebauungsplan der Innenentwicklung“ einzuleiten.

Dieser Beschluss wurde am 28.04.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Der Beschluss der Planannahme für die Beteiligungen gemäß §§ 2 (2), 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte in der Ratssitzung am 18.04.2023.

Gemäß §§ 13a i.V.m. 13 BauGB - gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie gem. § 13 Abs.3 S. 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB wurden die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt, es erfolgte in diesem Zusammenhang auch die Beteiligung der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB.

Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3(2) in der Zeit vom 08.05.2023 bis 12.06.2023 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.04.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.04.2023 beteiligt. Ihnen wurde bis zum 26.05.2023 die Gelegenheit gegeben Stellungnahmen und Anregungen abzugeben.

Daraufhin gingen Stellungnahmen und Anregungen gemäß beiliegender Würdigung (siehe Anlage) ein.

Die neuen Erkenntnisse machten eine weitere Änderung des Bebauungsplanentwurfes und damit eine erneute Offenlage erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt die in der Anlage beiliegenden Abwägungsbeschlüsse zu fassen und anschließend den geänderten Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen erneut auszulegen sowie die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Gem. §4a (3) BauGB können Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme kann angemessen (Vorschlag auf 2 Wochen) verkürzt werden.

Aufgrund des vorgesehenen städtebaulichen Vertrages zur Kostenübernahme durch den Antragssteller entstehen der Stadt keine Kosten.

Der Vorsitzende fragt, ob es zu diesem TOP noch Fragen oder Bedenken gibt; dies ist nicht der Fall, somit wird wie folgt abgestimmt:

Beschluss-Nr.: 484/19-24

1. Zu Würdigung /Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat Unkel beschließt die Beschlüsse gemäß den Empfehlungen in der Anlage Würdigung / Abwägung zu fassen.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Beschluss-Nr.: 485/19-24

2. Zur erneuten Beteiligung

Der Stadtrat Unkel beschließt folgende Beschlüsse zu fassen:

Der Stadtrat von Unkel gibt die anliegende Planung für die erneute Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen frei. Gem. §§ 13a i.V.m. 13 BauGB werden gem. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB die erneuten Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt; es erfolgt in diesem Zusammenhang auch die erneute Beteiligung der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB. Auch wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Gem. §4a (3) BauGB können Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wird auf 2 Wochen verkürzt.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Anlagen

1. Abwägung der während der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen zum „Bebauungsplan Unkel-Süd, Änderung 13.2 - Erweiterung Mischgebiet, Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Bebauungsplan „Unkel-Süd“, Änderung 13.2 – Erweiterung Mischgebiet

Stadt Unkel
Verbandsgemeinde Unkel
Landkreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

Abwägung der während der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Bearbeitungsstand: 26. Juni 2023

Bebauungsplan „Unkel-Süd“, Änderung 13.2 – Erweiterung Mischgebiet – Stadt Unkel

Abwägung der während der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und der Beteiligungen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen
Bearbeitungsstand: 26. Juni 2023 - Seite 2

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben / Mail vom 24.04.2023 beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende Stellungnahmen ein, die keine abwägungsrelevanten Anregungen enthielten:

- GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH u. MTI Teleport München GmbH, mit Schreiben vom 24.04.2023
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, mit Schreiben vom 24.04.2023
- Syna GmbH, mit Schreiben vom 24.04.2023
- Eisenbahn-Bundesamt, mit Schreiben vom 24.04.2023
- Ortsgemeinde Bruchhausen, mit Schreiben vom 24.04.2023
- KEVAG-Telekom GmbH, mit Schreiben vom 25.05.2023
- IHK-Regionalgeschäftsstelle Neuwied, mit Schreiben vom 25.04.2023
- Stadtwerke Neuwied GmbH, mit Schreiben vom 25.04.2023
- E.ON SE, mit Schreiben vom 25.04.2023
- Westnetz GmbH, Regionalzentrum Sieg, mit Schreiben vom 27.04.2023
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, mit Schreiben vom 28.04.2023
- Handelsverband Südwest e.V., Geschäftsstelle Neustadt, mit Schreiben vom 17.05.2023
- Handwerkskammer Koblenz, mit Schreiben vom 10.05.2023
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, mit Schreiben vom 23.05.2023
- Rhein-Sieg-Kreis, mit Schreiben vom 23.05.2023
- Deutscher Wetterdienst, mit Schreiben vom 25.05.2023

- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 26.05.2023
- Ortsgemeinde Rheinbreitbach, mit Schreiben vom 24.04.2023
- PLEdoc GmbH, mit Schreiben vom 08.05.2023
- PLEdoc GmbH (stv. für GasLINE GmbH), mit Schreiben vom 08.05.2023

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, deren Inhalte nachfolgend behandelt werden:

Nr. 1 Amprion GmbH, mit Schreiben vom 08.05.2023	4
Nr. 2 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, mit Schreiben vom 15.05.2023	4
Nr. 3 Kreisverwaltung Neuwied, mit Schreiben vom 19.06.2023	5
Nr. 4 Verbandsgemeindeverwaltung Unkel, Ordnungsamt, mit Schreiben vom 24.04.2023	8
Nr. 5 Verbandsgemeindeverwaltung Unkel, Abwasserwerk, mit Schreiben vom 26.05.2023	9
Nr. 6 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, mit Schreiben vom 09.05.2023	10

Bebauungsplan „Unkel-Süd“, Änderung 13.2 – Erweiterung Mischgebiet – Stadt Unkel

Abwägung der während der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und der Beteiligungen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen
 Bearbeitungsstand: 26. Juni 2023 - Seite 3

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 08.05.2023 bis zum 12.06.2023 statt. Der Stadtrat stellt fest, dass seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen zur Planung vorgetragen wurden.

Ein- stimmig	mit Stimme- Mehrheit	ja- Stimmen	nein- Stimmen	Enthaltungen	laut Beschluss- vorschlag

Bebauungsplan „Unkel-Süd“, Änderung 13.2 – Erweiterung Mischgebiet – Stadt Unkel

Abwägung der während der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und der Beteiligungen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen
 Bearbeitungsstand: 26. Juni 2023 - Seite 4

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Amprion GmbH, mit Schreiben vom 08.05.2023</p> <p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Verfahren wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weitere Versorgungsträger (u.a. Westnetz, Süwag, Syna, BAHG) beteiligt. Hierbei gingen (ausgenommen des Abwasserwerks Unkel – Stellungnahme Nr. 5) keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein.</p> <p>Beschlussvorschlag 1 Kein Beschluss erforderlich</p>
2	<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, mit Schreiben vom 15.05.2023</p> <p>Wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden. Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Koblenz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich. Bitte beteiligen Sie uns an den Verfahren über die Email-Adresse erdgeschichte@gdke.rlp.de.</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Direktion Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und die Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Koblenz äußerten im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange keine Bedenken zur vorliegenden Planung.</p> <p>Beschlussvorschlag 2 Kein Beschluss erforderlich</p>

Bebauungsplan „Unkel-Süd“, Änderung 13.2 – Erweiterung Mischgebiet – Stadt Unkel

Abwägung der während der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und der Beteiligungen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen
 Bearbeitungsstand: 26. Juni 2023 - Seite 5

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3	<p>Kreisverwaltung Neuwied, mit Schreiben vom 19.06.2023</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung am o. g. Verfahren, zu welchem folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen werden: <u>Untere Landesplanungsbehörde: (Ansprechperson: Herr Hasbach, Tel.: 02631/803-275)</u></p> <p>Auch wenn die Planänderung laut Begründung, Seite 12, für die Zulassung eines Ärztehauses erfolgt, wird der Bebauungsplan doch als Angebotsbebauungsplan in ein Mischgebiet geändert, worin gemäß § 6 BauNVO (kleinfächiger) Einzelhandel zulässig wäre. Unabhängig von einer städtebaulich integrierten Lage, liegt das Planänderungsgebiet nahe der bzw. sogar angrenzend an die Einzelhandelsagglomeration Unkel-Süd. Hinsichtlich Kap. 3.2.3 des LEP IV bitten wir entweder im Sinne einer „Worst Case-Betrachtung“ die durch die Planung max. möglichen Einzelhandelsvorhaben zu prüfen oder Einzelhandel im Plangebiet auszuschließen (bei letzterem sollte aber die Zulässigkeit eines sog. „Handwerkerprivilegs“ in geringem Umfang geprüft werden).</p> <p>Regionaler Raumordnungsplan MW 2017, Grundsatz G 152: „Bei der Innenentwicklung sind insbesondere die Aspekte der Energieeffizienz zu berücksichtigen. Eine Sanierung des Gebäudebestandes soll vor der Neuerrichtung von Wohngebieten geprüft werden.“</p> <p>Weil im geplanten Mischgebiet prinzipiell auch Wohngebäude zulässig sind, bitten wir um Berücksichtigung/ Prüfung gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 Bundesraumordnungsgesetz (ROG) und § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung.</p> <p>Der Entwurf der textlichen Festsetzungen enthält Regelungen zu Werbeanlagen an Gebäuden. Zum Schutz des Orts- bzw. Stadtbildes bitten wir, ebenfalls Festsetzungen zu freistehenden Werbeanlagen zu prüfen bzw. diese ggf. auszuschließen.</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Untere Landesplanungsbehörde</u> Einzelhandel Die Stadt Unkel folgt dem Vorschlag der Kreisverwaltung Neuwied zum Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet zur Stabilisierung der Innenstadt. Eine Ausnahme wird für im Gebiet produzierende Handwerksbetriebe festgesetzt. Folgende Festsetzung wird in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen: „Einzelhandelsbetriebe werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise zulässig: - Einrichtung von Verkaufsflächen der im Gebiet produzierenden/verarbeitenden Handwerksbetriebe auf einem untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche (max. 30%). Verkaufsflächen der im Gebiet produzierenden/verarbeitenden Handwerksbetriebe sind nach § 1 Abs. 7 BauNVO im Kellergeschoss, im 1. Obergeschoss (≠ 2. Vollgeschoss) sowie im 2. Obergeschoss (≠ 3. Vollgeschoss) unzulässig.“</p> <p><u>ROG, MW</u> Als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf einer innerörtlichen Baufläche wird u. a. dem Aspekt der Energieeffizienz Rechnung getragen. Dadurch dass das Plangebiet bereits durch die Linzer Straße und die vorliegenden Versorgungsleitungen erschlossen ist, sind keine energieaufwändigen Erschließungsmaßnahmen wie bei Neubaugebieten im Außenbereich notwendig. Es ist geplant, den vorhandenen Bestand durch ein zusätzliches Gebäude zu ergänzen, womit die Ausnutzung des Plangebiets verbessert wird.</p> <p><u>Werbeanlagen</u> Zum Schutz des Orts- bzw. Stadtbildes werden freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen.</p>

Bebauungsplan „Unkel-Süd“, Änderung 13.2 – Erweiterung Mischgebiet – Stadt Unkel

Abwägung der während der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und der Beteiligungen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen
 Bearbeitungsstand: 26. Juni 2023 - Seite 6

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag												
Zu 3	<p>Wir weisen darauf hin, dass im Änderungsentwurf keine Bauweise genannt wird.</p> <p>Damit in der Planzeichnung Maße leichter abgegriffen werden können, bitten wir zusätzlich eine Maßstabsleiste einzufügen.</p> <p>Zum Vollzug der Bebauungsplanänderung weisen wir auf § 24 Abs. 5 GemO hin und empfehlen den dort genannten Verweis.</p>	<p>Die Festsetzung zur Gestaltung von Werbeanlagen wird um folgende Vorgaben ergänzt: „1.4 Werbeanlagen (...) Die maximale Fläche darf 3 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen an Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m und einer Breite von maximal 1,50 m zulässig. Insgesamt darf die Fläche 3 m² nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig.“</p> <p><u>Bauweise</u> Es wird eine Festsetzung zur Bauweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser sowie Hausgruppen mit einer Gebäudelänge von max. 50 m zulässig sind.</p> <p><u>Maßstabsleiste</u> In der Planzeichnung wird eine Maßstabsleiste ergänzt.</p> <p><u>§ 24 Abs. 5 GemO</u> Ein Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten gem. § 24 Abs. 5 GemO RLP wird unter F. in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag 3.1 Die Anregungen der unteren Landesplanungsbehörde werden wie oben ausgeführt berücksichtigt.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ein-stimmig</th> <th>mit Stimme-Mehrheit</th> <th>ja-Stimmen</th> <th>nein-Stimmen</th> <th>Enthaltungen</th> <th>laut Beschluss-vorschlag</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Ein-stimmig	mit Stimme-Mehrheit	ja-Stimmen	nein-Stimmen	Enthaltungen	laut Beschluss-vorschlag						
Ein-stimmig	mit Stimme-Mehrheit	ja-Stimmen	nein-Stimmen	Enthaltungen	laut Beschluss-vorschlag									

Bebauungsplan „Unkel-Süd“, Änderung 13.2 – Erweiterung Mischgebiet – Stadt Unkel

Abwägung der während der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und der Beteiligungen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen
 Bearbeitungsstand: 26. Juni 2023 - Seite 7

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag												
Zu 3	<p><u>Brand- und Katastrophenschutz: (Ansprechperson: Herr Harder, Tel.: 02631/803-411)</u></p> <p>Im o.g. Baugebiet ist die Löschwasserversorgung entsprechend der Technischen Regel – Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ sicherzustellen.</p> <p>Weitere Bedenken oder Anregungen wurden nicht vorgetragen.</p>	<p><u>Brand- und Katastrophenschutz</u></p> <p>Ein Hinweis auf die Beachtung der Technischen Regel – Arbeitsblatt 2018-4 wird in die Bauabwägungsunterlagen aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag 3.2</p> <p>Die Anregung des Brand- und Katastrophenschutzes wird wie oben ausgeführt berücksichtigt.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ein-stimmig</th> <th>mit Stimme-Mehrheit</th> <th>ja-Stimmen</th> <th>nein-Stimmen</th> <th>Enthaltungen</th> <th>laut Beschluss-vorschlag</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Ein-stimmig	mit Stimme-Mehrheit	ja-Stimmen	nein-Stimmen	Enthaltungen	laut Beschluss-vorschlag						
Ein-stimmig	mit Stimme-Mehrheit	ja-Stimmen	nein-Stimmen	Enthaltungen	laut Beschluss-vorschlag									

Bebauungsplan „Unkel-Süd“, Änderung 13.2 – Erweiterung Mischgebiet – Stadt Unkel

Abwägung der während der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und der Beteiligungen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen
 Bearbeitungsstand: 26. Juni 2023 - Seite 8

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag												
4	<p>Verbandsgemeindeverwaltung Unkel, Ordnungsamt, mit Schreiben vom 24.04.2023</p> <p>Seitens der örtlichen Ordnungsbehörde der Verbandsgemeinde Unkel bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung 13.2 des Bebauungsplanes „Unkel-Süd“ in 53572 Unkel.</p> <p>Vor der Umsetzung/Änderung des Bebauungsplans bitten wir um Rücksprache mit der Kreisverwaltung Neuwied (vorbeugender Brandschutz) bzgl. der Löschwasserversorgung im Bebauungsplangebiet. Weiterhin hat der Straßenausbau nach den aktuell gültigen technischen Anforderungen (Straßenbreite etc.) zu erfolgen. Bzgl. der Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen bitten wir um frühzeitige Beteiligung.</p> <p>Weiterhin wird eine mögliche Errichtung von Stellplätzen direkt an der Linzer Straße sehr kritisch gesehen. Daher sollten die Stellplätze nur rückwärtig über die Grundstückszufahrten erschlossen werden, so wie es im Entwurf der Begründung des Bebauungsplan „Unkel - Süd“, Änderung 13.2 – Erweiterung Mischgebiet vorgesehen ist. (siehe Begründung, C. Erläuterung der Planungsfestsetzungen, Grundzüge der Planung, C3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen). Sollten Sie weitere Rückfragen haben, stehe ich Ihnen hierfür gerne jederzeit zur Verfügung.</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Der Hinweis der Abteilung „Brand- und Katastrophenschutz“ der Kreisverwaltung Neuwied wird in die Bauabwägungsunterlagen aufgenommen (s. Stellungnahme Nr. 3).</p> <p>Zur Regelung des Anschlusses des Plangebiets an öffentliche Verkehrsflächen wurde zur Offenlage bereits folgende Festsetzung (C. 4.) in die Bauabwägungsunterlagen aufgenommen:</p> <p><i>„Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</i></p> <p><i>Im Mischgebiet sind maximal 2 Zufahrten mit insgesamt 12,00 m Breite zulässig. Stellplätze dürfen nur rückwärtig, d.h. über die vorgenannten Grundstückszufahrten angedient werden.“</i></p> <p>Beschlussvorschlag 4</p> <p>Die Anregungen des Ordnungsamtes der VG Unkel werden wie oben ausgeführt berücksichtigt.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ein-stimmig</th> <th>mit Stimme-Mehrheit</th> <th>ja-Stimmen</th> <th>nein-Stimmen</th> <th>Enthaltungen</th> <th>laut Beschluss-vorschlag</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Ein-stimmig	mit Stimme-Mehrheit	ja-Stimmen	nein-Stimmen	Enthaltungen	laut Beschluss-vorschlag						
Ein-stimmig	mit Stimme-Mehrheit	ja-Stimmen	nein-Stimmen	Enthaltungen	laut Beschluss-vorschlag									

Bebauungsplan „Unkel-Süd“, Änderung 13.2 – Erweiterung Mischgebiet – Stadt Unkel

Abwägung der während der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und der Beteiligungen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen
 Bearbeitungsstand: 26. Juni 2023 - Seite 9

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag												
5	<p>Verbandsgemeindeverwaltung Unkel, Abwasserwerk, mit Schreiben vom 26.05.2023</p> <p>Nachstehende Stellungnahme im Zuge der öffentlichen Trägerbeteiligung geben wir hiermit seitens des Abwasserwerkes der VG Unkel ab:</p> <ul style="list-style-type: none"> Seitens des Abwasserwerkes werden keine generellen Bedenken oder Auflagen im Zuge des Verfahrens geltend gemacht. Nachstehende Hinweise sollten aber in die textlichen Festsetzungen des Verfahrens eingearbeitet werden: <ul style="list-style-type: none"> Im Zuge der unter Punkt C.9. Abwasser beschriebenen Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser sind entsprechende Brauchwasseranlagen z.B. für Toilettenspülung beim Abwasserwerk der VG Unkel an zu melden. Nach Fertigstellung der betrieblichen Anlage ist diese durch das Abwasserwerk ab zu nehmen. Die Erfassung und Kontrolle der entsprechenden Anlage obliegt dem Abwasserwerk. Unter Berücksichtigung Punkt C. 1. Art -und Maß der baulichen Nutzung wird seitens des Abwasserwerkes darauf hingewiesen das bei der Nutzung des geplanten Gebäudes als Ärztehaus ggf. entsprechende Abscheideanlagen vom Betreiber der Praxis eingebaut und unterhalten werden müssen. Beispielhaft sei hier eine Zahnarztpraxis und der Einbau von Amalgamabscheidern benannt. <p>Für eventuelle Rückfragen Ihrerseits stehe ich Ihnen gerne zu Verfügung.</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannten Hinweise zur Anmeldung von Brauchwassernutzung und ggf. notwendigen Abscheideanlagen werden unter I. E. „Hinweise“ in die Bauabwägungsunterlagen aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag 5</p> <p>Die Anregung des Abwasserwerkes der VG Unkel werden wie oben ausgeführt berücksichtigt.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ein-stimmig</th> <th>mit Stimme-Mehrheit</th> <th>ja-Stimmen</th> <th>nein-Stimmen</th> <th>Enthaltungen</th> <th>laut Beschluss-vorschlag</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Ein-stimmig	mit Stimme-Mehrheit	ja-Stimmen	nein-Stimmen	Enthaltungen	laut Beschluss-vorschlag						
Ein-stimmig	mit Stimme-Mehrheit	ja-Stimmen	nein-Stimmen	Enthaltungen	laut Beschluss-vorschlag									

Bebauungsplan „Unkel-Süd“, Änderung 13.2 - Erweiterung Mischgebiet - Stadt Unkel
 Abwägung der während der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und der Beteiligungen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen
 Bearbeitungsstand: 26. Juni 2023 - Seite 10

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag												
6	<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, mit Schreiben vom 09.05.2023</p> <p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll im Bereich der Flurstücke 105/1, 105/2 und 107/3 (Gemarkung Unkel, Flur 4) die bisher dort nicht zulässige Errichtung eines Gebäudes zur Nutzung durch zwei Arztpraxen ermöglicht werden. Hierzu nehme ich aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung: Der Ca. 3.800 m² große Planbereich befindet sich im durch Rechtsverordnung vom 11.12.1995 festgestellten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Im Zuge der geplanten Änderung werden u. a. die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Einfriedungen gegenüber dem Stamplan dahingehend konkretisiert, dass sie die aktuell wasserrechtlichen Vorgaben berücksichtigen. Damit werden bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Vorgaben zur hochwasserangepassten Bauweise gemacht. In diesem Zusammenhang bitte ich die unter Buchstabe „E“ enthaltenen Hinweise bei Ziffer 3 dahingehend zu ergänzen, dass über die zitierte Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet Rhein hinaus grundsätzlich die Vorschriften des § 78 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gelten und zu beachten sind. Zudem bitte ich unter Buchstabe „A. Rechtsgrundlagen“ das v. g. Gesetz bei der Auflistung zu berücksichtigen und wie folgt zu zitieren: "Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1. des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)" Zu der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes haben sich im aktuellen Verfahrensschritt ansonsten keine weiteren Anmerkungen ergeben.</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise zur Gültigkeit der Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes werden unter I. E. „Hinweise“ in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Zudem wird das Wasserhaushaltsgesetz unter I. A. „Rechtsgrundlagen“ ergänzt.</p> <p>Beschlussvorschlag 6 Die Anregungen der SGD-Nord werden wie oben ausgeführt berücksichtigt.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ein- stimmig</th> <th>mit Stimme- Mehrheit</th> <th>ja- Stimmen</th> <th>nein-Stim- men</th> <th>Enthaltungen</th> <th>laut Bes- chluss- vorschlag</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Ein- stimmig	mit Stimme- Mehrheit	ja- Stimmen	nein-Stim- men	Enthaltungen	laut Bes- chluss- vorschlag						
Ein- stimmig	mit Stimme- Mehrheit	ja- Stimmen	nein-Stim- men	Enthaltungen	laut Bes- chluss- vorschlag									

2. Planentwurf „Bebauungsplan Unkel-Süd, Änderung 13.2 - Erweiterung Mischgebiet, Bebauungsplan der Innenentwicklung“ in der Fassung zum erneuten Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. §13, §3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan "Unkel-Süd", Änderung 13.2 - Erweiterung Mischgebiet - Stadt Unkel -

Legende

Alt der beizubehaltenden Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)
 § 1 Nr. 11 der BauGB-Änderverordnung (BauGBV)

M Mischgebiet
 § 9 BauGB

Neuecke, Maßlinie, Regenerie
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauGBV

Regenerie

Planungen, Maßlinien, Regenerie und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
 § 9 Abs. 1 Nr. 2b und Abs. 8 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 2b und Abs. 8 BauGB

Anpflanzen Bäume

Starke Maßlinie

Ordnung des städtebaulichen Geltungsbereiches
 Änderung 13.2 "Erweiterung Mischgebiet"
 § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterirdischer Nutzung, z.B. von Regenerie, oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Regenerie
 § 1 Abs. 4, § 31 Abs. 8 BauGBV

Auftraggeber	Auftraggeber	Offiziere	Beauftragte der Selbstverwaltung	Beauftragte	Ausschreibung	Bekanntmachung

Projekt	Bebauungsplan "Unkel-Süd", Änderung 13.2 - Erweiterung Mischgebiet	Nr.	629/22
Auftraggeber	Stadt Unkel Stadtkommunales Amt Lorenzstraße 1 53377 Unkel	Plan-Nr.	1
Planungszustand	erstes Beauftragungsverfahren gem. § 9a Abs. 2 17a Abs. 10, § 9 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Index	-
Planinhalt	Planentwurf	Verdicht.	1:500
Baujahr	2024/1	Bearbeitet	26.06.2023

**PLANUNGSBÜRO
DITTRICH**

Rheinstraße 1
53377 Unkel (Unkel)

Telefon: 026939800
 Telefax: 0269398099
 www.planungsbuero-dittrich.de
 info@planungsbuero-dittrich.de

Stadt Unkel
Verbandsgemeinde Unkel

TOP 5 Bauleitplanung der Stadt Unkel**Bebauungsplan "Unkel-Süd, Änderung 13.1 Bereich Lidl"****Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB**

- Würdigung der Anregungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

- Anerkennung des geänderten Planentwurfs und Beschluss zur erneuten Durchführung der Verfahrensschritte nach §§ 2 (2), 3 (2), 4 (2) und 4 a (3) BauGB

Am 15.12.2020 fasste der Rat der Stadt Unkel den Beschluss, für den Bebauungsplan „Unkel-Süd“ ein Änderungsverfahren „13.1 Bereich Lidl, Bebauungsplan der Innenentwicklung“ einzuleiten.

Dieser Beschluss wurde am 30.09.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Der Beschluss der Planannahme für die Beteiligungen gemäß §§ 2 (2), 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte in der Ratssitzung am 20.09.2022.

Gemäß §§ 13a i.V.m. 13 BauGB - gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie gem. § 13 Abs.3 S. 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB wurden die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt, es erfolgte in diesem Zusammenhang auch die Beteiligung der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB.

Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3(2) in der Zeit vom 10.10.2022 bis 14.11.2022 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.09.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.09.2022 beteiligt. Ihnen wurde bis zum 14.11.2022 die Gelegenheit gegeben Stellungnahmen und Anregungen abzugeben.

Daraufhin gingen Stellungnahmen und Anregungen gemäß beiliegender Würdigung (siehe Anlage) ein.

Die neuen Erkenntnisse in Bezug auf die Thematik der Niederschlagsbehandlung und des Untergrunds machen eine weitere Änderung des Bebauungsplanentwurfes und damit eine erneute Offenlage erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt die in der Anlage beiliegenden Abwägungsbeschlüsse zu fassen und anschließend den geänderten Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen erneut auszulegen sowie die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Gem. §4a (3) BauGB können Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden (Vorschlag 2 Wochen).

Aufgrund des vorgesehenen städtebaulichen Vertrages zur Kostenübernahme durch die Erbbauberechtigten entstehen der Stadt keine Kosten.

Zu der Frage aus der HA-Sitzung vom 04.07.2023 bzgl. des Einzelhandelskonzept, informiert der Vorsitzende, dass es bisher noch keine Bitte des Stadtrates an die Verbandsgemeinde gab, ein Einzelhandelskonzept zu erstellen.

Der Vorschlag der Erstellung eines solchen Konzeptes wie in der beigefügten Abwägungstabelle auf S. 11 beschrieben, wird vom Rat zur Kenntnis genommen, aber nicht unbedingt fokussiert.

Nachdem es keine weiteren Fragen oder Anmerkungen zu dem TOP gibt, wird wie folgt abgestimmt:

Beschluss-Nr.: 486/19-24

1. Zu Würdigung /Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat beschließt die Beschlüsse gemäß den Empfehlungen in der Anlage: Abwägungstabelle zum „Bebauungsplan Unkel-Süd, Änderung 13.1 Bereich Lidl“ – zu fassen.

Abstimmungsergebnis:

20 Ja-Stimmen

1 Enthaltung

einstimmig

Beschluss-Nr.: 487/19-24

2. Zur erneuten Beteiligung

Der Stadtrat fasst folgende Beschlüsse:

Der Rat der Stadt Unkel gibt die anliegende Planung für die erneuten Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen frei. Gem. §§ 13a i.V.m. werden gem. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB die erneuten Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt; es erfolgt in diesem Zusammenhang auch die erneute Beteiligung der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB.

Auch wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Gem. §4a (3) BauGB können Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wird auf 2 Wochen verkürzt.

Abstimmungsergebnis:

20 Ja-Stimmen

1 Enthaltung

einstimmig

Anlagen**1. Abwägungstabelle zum „Bebauungsplan Unkel-Süd, Änderung 13.1 Bereich Lidl“**

Stadt Unkel
Bebauungsplan „Unkel-Süd, Änderung 13.1 Bereich Lidl“

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Stadt Unkel**Bebauungsplan „Unkel-Süd, Änderung 13.1 Bereich Lidl“**

Stellungnahmen / Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

vom 10.10.2022 bis einschließlich 14.11.2022

sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Beteiligt wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Rückmeldung
1	Agentur für Arbeit Neuwied	-
2	Amprion GmbH	10.10.2022
3	Aufsichts- u. Dienstleistungsdirektion (ADD), Kampfmittelräumdienst	17.10.2022
4	Bad Honnef AG	27.09.2022
5	Deutsche Post AG Zentrale, Abt. 53	-
6	Deutsche Post AG, Niederlassung Brief, Abt. Verkehr	-
7	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH	-
8	Deutsche Telekom AG, PTI11	-
9	Deutsche Telekom AG, T-Com, TI NL Mitte SupRPTI	-
10	Deutsche Telekom Technik GmbH	10.11.2022
11	Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL West, PTI 13, FS	-
12	Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest PTI14	-
13	Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL West, PTI 15, FS	-
14	Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL West, PTI 22, FS	-
15	Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL West, PTI 33, FS	-

Stadt Unkel
Bebauungsplan „Unkel-Süd, Änderung 13.1 Bereich Lidl“

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

16	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung West, PTI 24	-
17	Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz	-
18	Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Asset-Management	-
19	E.ON Ruhrgas AG	-
20	e-plus Mobilfunk GmbH Co. KG	-
21	Ericsson Services GmbH	-
22	Evangelische Trinitatis Kirchengemeinde	-
23	EVM Linz am Rhein	-
24	Fernleitungs- Betriebsgesellschaft mbH	-
25	GasLine GmbH	-
26	Gasversorgung Westerwald GmbH	-
27	Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Archäologie	14.10.2022
28	Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Archäologie-Erdgeschichte	07.10.2022
29	Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesdenkmalpflege	-
30	Handwerkskammer	14.11.2022
31	IHK Geschäftsstelle Neuwied	10.10.2022
32	Kabel Deutschland Vertrieb u. Service GmbH & Co.KG	-
33	Kabel Deutschland Vertrieb u. Service GmbH & Co.KG, Planung NE 3	-
34	Pastoralbüro der Pfarreiengemeinschaft Verbandsgemeinde Unkel	-
35	Kevag Telekom GmbH	27.09.2022 – Keine Bedenken
36	KEVAG Verteilernetz GmbH	-
37	Kreisverwaltung Neuwied, Untere Landesplanungsbehörde, z. Hd. Herrn David Buhr	07.11.2022
38	Landesamt für Geologie und Bergbau	-
39	Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft u. Gewerbeaufsicht	-
40	Ortsgemeinde Bruchhausen	31.10.2022 – Keine Bedenken
41	Ortsgemeinde Erpel	-
42	Ortsgemeinde Rheinbreitbach	-
43	Pastoralbüro der Pfarrgemeinschaft V Unkel	-
44	Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald	14.11.2022
45	PLEdoc GmbH, Netzverwaltung	20.11.2022
46	Polizeiinspektion	-

Seite 2

Stadt Unkel
Bebauungsplan „Unkel-Süd, Änderung 13.1 Bereich Lidl“

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

47	Ruhrgas AG	-
48	RWE Betriebsverwaltung Berggeist	-
49	RWE Rhein-Ruhr AG, Regionalzentrum Sieg, z. Hd. Hrn. Welter	-
50	RWE Rhein-Ruhr AG, Regionalzentrum Rauschermühle	-
51	SGD Nord	-
52	SGD Nord, Gewerbeaufsicht	-
53	SGD Nord, Obere Landesplanungsbehörde, Referat 41	-
54	SGD Nord, Zentralreferat Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	20.10.2022
55	Stadt Bad Honnef	-
56	Stadt Remagen	-
57	Stadt Unkel	-
58	Straßenmeisterei Linz	-
59	Syna GmbH	-
60	Syna GmbH, Zentrale Planauskunft	-
61	Sywg Energie AG	-
62	telefonica O2 Germany GmbH Co. OHG Region West -RH&E	-
63	T-mobile Deutschland GmbH	-
64	Verbandsgemeinde Asbach	-
65	Verbandsgemeinde Bad Hönningen	28.09.2022 – Keine Bedenken
66	Verbandsgemeinde Linz	15.11.2022 – Keine Bedenken
67	Verbandsgemeinde Unkel	-
68	FB I - Zentrale Verwaltungsaufgaben	-
69	FB II, Abwasserwerk	-
70	FB III - Soziales, Bildung, Personenstandswesen	-
71	FB IV - Sicherheit und Ordnung, Bürgerdienste	-
72	Vermessungs- u. Katasteramt Westerwald-Taunus	-
73	Vodafone D2 GmbH Region Mitte	14.11.2022
74	Westnetz GmbH	-
75	Westnetz GmbH DRW-S-LK	-
	Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz	15.11.2022 – Keine Bedenken
	Landesamt für Umwelt, Mainz	26.09.2022 – Keine Bedenken

Seite 3

Aus der Öffentlichkeit gingen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen ein.

Folgende Stellungnahmen / Anregungen von Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange liegen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vor:

02	Amprion	Kommentierung		
<p>„...im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben. Bitte beteiligen Sie uns zukünftig digital unter leitungsauskunft@amprion.net an Ihren Bauleitplanungen.“</p>		Wird zur Kenntnis genommen.		
<i>Beschlussvorschlag:</i>		Kein Beschluss erforderlich.		
<i>Abstimmungsergebnis</i>		<i>Zustimmung:</i>	<i>Ablehnung:</i>	<i>Enthaltung:</i>

03	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Koblenz	Kommentierung		
<p>„...die Zuständigkeit des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz ist auf die zur Abwehr konkreter Gefahren unmittelbar erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Anfragen ohne konkreten Gefahrenhintergrund kann der KMRD mangels gefahrenrechtlicher Anknüpfungspunkte nach Polizei- und Ordnungsbehördengesetz Rheinland-Pfalz (POG), in der Fassung vom 10.11.1993, nicht bearbeiten. Dies ist in der Neufassung der - organisationsinternen - Dienststanweisung des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur für den Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, die am 01.07.2014 in Kraft getreten ist, nochmal klargestellt worden. Für grundstücksbezogene historische Recherchen und Bewertungen müssen wir daher auf die Möglichkeit der Beauftragung eines privaten Fachunternehmens verweisen. Hinweise zu den gesetzlichen Zuständigkeiten stehen im Merkblatt des KMRD RLP sowie in der Broschüre „Kampfmittelfrei Bauen“, diese sind im Anhang beigefügt. Mangels konkretem Gefahrenverdacht gehört es auch nicht zu den Aufgaben des KMRD, die Kampfmittelbelastung bzw. -freiheit von Grundstücken im Rahmen der Bauleitplanung bzw. bei Baugenehmigungsverfahren zu beurteilen oder zu bescheinigen.“</p>		Wird zur Kenntnis genommen.		

Seite 4

Der Kampfmittelräumdienst ist im Übrigen kein Träger öffentlicher Belange. Daher die Bitte an Sie, und aus Ihrem Verteiler zu streichen.“				
<i>Beschlussvorschlag:</i>		Kein Beschluss erforderlich.		
<i>Abstimmungsergebnis</i>		<i>Zustimmung:</i>	<i>Ablehnung:</i>	<i>Enthaltung:</i>

04	Bad Honnef AG	Kommentierung		
<p>„... bzgl. der oben genannten Bauleitplanung zur Vergrößerung des „LIDL“ besteht unsererseits kein Bedenken. Sollte die Erweiterung unsere Hausanschlüsse überbauen, so ist frühzeitig eine Umlegung zu beantragen.“</p>		Wird zur Kenntnis genommen.		
<i>Beschlussvorschlag:</i>		Kein Beschluss erforderlich.		
<i>Abstimmungsergebnis</i>		<i>Zustimmung:</i>	<i>Ablehnung:</i>	<i>Enthaltung:</i>

10	Telekom	Kommentierung		
<p>„...Wir betreiben derzeit in diesem Bereich keine Richtfunkverbindung. Deshalb erheben wir auch keine Einwände gegen die Planung. Bitte beachten Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen im Eigentum der Deutschen Telekom gilt. Darüber hinaus mieten wir weitere Richtfunktrassen bei Ericsson an. Über deren Verlauf können wir keine Auskünfte erteilen. Deshalb bitte ich Sie, falls nicht schon geschehen, Ericsson in Ihre Anfrage mit einzubeziehen. Bitte wenden Sie sich an: Ericsson Services GmbH Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf E-Mail: bauleitplanung@ericsson.com“</p>		Wird zur Kenntnis genommen.		
<i>Beschlussvorschlag:</i>		Kein Beschluss erforderlich.		
<i>Abstimmungsergebnis</i>		<i>Zustimmung:</i>	<i>Ablehnung:</i>	<i>Enthaltung:</i>

27	Generaldirektion Kulturelles Erbe – Landesarchäologie	Kommentierung		
<p>„...Änderungsinhalte Keine Bedenken gegen Änderungsinhalte Erdarbeiten Archäologische Befunde und Funde sind nicht zu erwarten: Keine Bedenken Durch den Absatz (6) auf Seite 8 der Textfestsetzung sind unsere Belange berücksichtigt.“</p>		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.		

Seite 5

Überwindung / Forderung: - Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt Erläuterungen zu archäologischem Sachstand			
<ul style="list-style-type: none"> • Archäologische Befunde und Funde sind nicht zu erwarten: Keine Bedenken Im angegebenen Planungsbereich sind keine Fundstellen zu erwarten. Wir bitten dennoch darum, die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) zu beachten beziehungsweise den Vorhabenträger hierauf hinzuweisen. • Keine Bedenken gegen Änderungsinhalte Durch die Änderungsinhalte sind die Belange der Landesarchäologie nicht betroffen 			
Erläuterung Überwindungen / Forderungen			
<ul style="list-style-type: none"> • Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt Durch die aktuelle Textfestsetzung sind unsere Belange berücksichtigt. 			
Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden. Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.			
<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Kein Beschluss erforderlich.</i>		
<i>Abstimmungsergebnis</i>	<i>Zustimmung:</i>	<i>Ablehnung:</i>	<i>Enthaltung:</i>

28	Generaldirektion Kulturelles Erbe - Landesarchäologie	Kommentierung
... wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie/Abteilung Erdgeschichte bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege/Abteilung Praktische Denkmalpflege Mainz und der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Koblenz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen."		Wird zur Kenntnis genommen.
<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Kein Beschluss erforderlich.</i>	
<i>Abstimmungsergebnis</i>	<i>Zustimmung:</i>	<i>Ablehnung:</i>
		<i>Enthaltung:</i>

30	Handwerkskammer	Kommentierung
...vielen Dank für die Einbeziehung in das oben genannte Abstimmungsverfahren. In der Funktion als Träger öffentlicher Belange haben wir die Planungsunterlagen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehend geprüft und bewertet. Wir konnten durch die Planungen derzeit keine Einschränkungen oder Behinderungen in Bezug auf die Ent-		Wird zur Kenntnis genommen.

Seite 6

wicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten unserer Handwerksbetriebe feststellen und haben somit keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen."			
<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Kein Beschluss erforderlich.</i>		
<i>Abstimmungsergebnis</i>	<i>Zustimmung:</i>	<i>Ablehnung:</i>	<i>Enthaltung:</i>

31	Industrie- und Handwerkskammer, Koblenz	Kommentierung
...Wir nehmen die geplanten Änderungen zur Kenntnis. Nach unserer Wahrnehmung wirken sich die Änderungen positiv aus, da es sich in diesem Verfahren um eine Modernisierung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes handelt."		Wird zur Kenntnis genommen.
<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Kein Beschluss erforderlich.</i>	
<i>Abstimmungsergebnis</i>	<i>Zustimmung:</i>	<i>Ablehnung:</i>
		<i>Enthaltung:</i>

37	Kreisverwaltung Neuwied	Kommentierung
... Untere Landesplanungsbehörde, Bauleitplanung: (Ansprechperson: Herr Hasbach, Tel.: 02631/803- 2751 Zu den Erfordernissen der Raumordnung, insbesondere den Einzelhandel betreffend, verweisen wir auf die Aussagen in den Planunterlagen, z.B. in der Auswirkungsanalyse, Kap. 8, Seite 32f. Demnach stehen der Änderung des Bebauungsplans im späteren Realisierungsfall die einzelhandelsbezogenen Ziele des LEP IV und des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein- Westerwald (RRÖP) 2017 nicht entgegen, außerdem werden die einzelhandelsrelevanten Grundsätze dieser Planwerke ebenfalls berücksichtigt. Ergänzend weisen wir dazu jedoch noch auf folgendes hin:		Wird zur Kenntnis genommen.
<ul style="list-style-type: none"> • Zur Abstimmung mit der Regionalplanung gem. Z 58 Satz 2 LEP IV wurde - neben der in den Planunterlagen genannten Ortsbegehung Ende 2018 — die Planungsgemeinschaft MW am Verfahren zu dieser 13. Änderung des Bebauungsplans beteiligt. Wir bitten uns eine Kopie der Stellungnahme zukommen zu lassen. Dass der Bebauungsplan in einem Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) liegt, bitten wir im Bebauungsplan im Plan und/oder Text zu dokumentieren. Der Textentwurf lässt für das Randsortiment einen Anteil von bis zu 15 % der Verkaufsflächen zu. Dieser Wert ist u.W. relativ hoch, üblich sind nach unseren Erfahrungen nur ca. 10 %. Wir bitten die genannten 15 % zu begründen. • Zur Vollständigkeit aufführen mochten wir noch den Grundsatz (G) 42 des RRÖP 2017: Demnach soll „[i]n Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen (...) grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, 		Zur Kenntnis genommen. Auf den Umstand wird in der Begründung bereits eingegangen. Eine Legaldefinition der flächenmäßigen Beschränkung von Randsortimenten existiert nicht. Dies wird durch das Urteil des OVG NRW 10A 2439/06 bestätigt. Eine Begründung zu den 15% ist in den Unterlagen bereits enthalten. Zur Kenntnis genommen.

Seite 7

Stadt Unkel
Bebauungsplan „Unkel-Süd, Änderung 13.1 Bereich Lidl“

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

<p>ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadt-relevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.“</p> <p>Die vorliegende 13. Änderung des Bebauungsplans „Unkel-Süd“ ist von diesem G 42 nicht betroffen, denn sie setzt keine gewerbliche Baufläche bzw. kein Gewerbegebiet fest; trotzdem teilen wir diesen Grundsatz mit, damit er bei zukünftigen gewerblichen Bauleitplanungen der Stadt Unkel bekannt ist und berücksichtigt werden kann.</p> <p>G 168 b LEP IV: „Die Potenziale der Eigenversorgung von Industrie- und Gewerbeunternehmen, kommunalen Einrichtungen sowie privaten Haushalten mit Strom aus Erneuerbare-Energien- sowie aus hocheffizienten und flexiblen Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen, insbesondere solchen, die mit Bioenergie oder Erdgas betrieben werden, sollen durch geeignete raumordnerische und bauleitplanerische Maßnahmen erschlossen werden. Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten soll insbesondere geprüft werden, ob -sofern städtebaulich zulässig -dezentrale Eigenversorgungsanlagen Berücksichtigung finden können.“</p> <p>Dies ist gem. § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu würdigen.</p> <p>In diesem Zusammenhang: Der Planbereich weist einen hohen Versiegelungsgrad auf, was bei der Nutzung und der geplanten GRZ auch zukünftig so bleiben wird. Aufgrund des Klimawandels, zur Verminderung sommerlicher Hitze und hinsichtlich G 74 des RROP 2017 bitten wir zu prüfen, ob Festsetzungen zum Schutz davor bzw. zur Anpassung an den Klimawandel möglich sind (z.B. Fotovoltaik, auch als Überdachung der Stellplätze zur Doppelnutzung dieser Flächen [die Stellplatzanlage soll laut Begründung erneuert werden]).</p> <p>Zum e.g. G 74 des RROP 2017: Das Plangebiet liegt laut Gesamtkarte des RROP 2017 in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion. Gemäß G 74 sollen: „[I]n den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion (...) besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entseigelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden, • für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, • Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und • für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.“ <p>Wegen des hohen Versiegelungsgrades widerspricht die Änderungsplanung prinzipiell G 74. Dieser G ist gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2, § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung mit besonderem Gewicht zu würdigen.</p> <p>Außerdem weisen wir wegen des hohen Versiegelungsgrades auf mögliche Starkregenereignisse hin.</p> <p>Weiterhin liegt das Plangebiet laut der 2. Änderung des FNP Unkel in einem Bereich, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Wir bitten darauf planerisch zu reagieren. So ist u.E. in diesen Fällen z.B. die geplante Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht zulässig. Wir verweisen</p>	<p>Es handelt sich um die Überplanung eines Bestandsgebäudes. Im Übrigen wird auf die gesetzlichen Regelungen verwiesen, die für den Betrieb gelten.</p> <p>Es wird auf die gültigen Gesetzesgrundlagen verwiesen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund des belasteten Untergrundes der Fläche ist eine Versiegelung erforderlich.</p> <p>Auf das Klima wird in der Begründung gesondert eingegangen. Die Versiegelung ist wegen der möglichen Notwendigkeit einer Vollversiegelung zum Bodenschutz erforderlich.</p> <p>Die Thematik ist im Zuge der Entwässerungskonzeption zur Baugenehmigung zu klären. Für die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers wurde mit der SGD eine zielgerichtete Lösung erar-</p>
--	---

Seite 8

Stadt Unkel
Bebauungsplan „Unkel-Süd, Änderung 13.1 Bereich Lidl“

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

<p>auf die diesbezüglichen Stellungnahmen und bisherigen Aussagen der Fachbehörden dazu. Eine sachgerechte Niederschlagswasserentsorgung ist sicherzustellen.</p> <p>Wegen den genannten Aspekten und der Lage des Änderungsgebietes im Rheintal bitten wir auch um Beteiligung der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz der SGD Nord in Montabaur, die wir im Verteiler, der dankenswerterweise beigefügt wurde, nicht gefunden haben.</p> <p>Zum Vollzug des Bebauungsplans weisen wir auf § 24 Abs. 5 GemO hin und empfehlen den dort genannten Verweis.</p> <p>Für die gestalterischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO bitten wir diese Rechtsnormen im Text aufzuführen.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde: (Ansprechperson: Frau Brosch, Tel.: 02631/803-383)</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 39 u. 44 BNatSchG) sind zwingend zu beachten. Diese sehen insbesondere für Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (hierzu zählen alle europäischen Vogelarten aber auch Fledermausarten) weitgehende gesetzliche Verbote vor. So ist es z. B. generell verboten, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten aber auch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenfalls verboten ist die erhebliche Störung von Tieren der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Sollte es im abzureißenden Gebäudeteil im Vorfeld Hinweise auf geschützte Arten geben oder im Rahmen der Abrissarbeiten zu Hinweisen auf geschützte Arten kommen, sind diese direkt einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.</p> <p>Brand- und Katastrophenschutz: (Ansprechperson: Herr Harder, Tel.: 02631/803-411)</p> <p>Im o.g. Baugebiet ist nach wie vor die Löschwasserversorgung entsprechend der Technischen Regel -Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“- sicherzustellen und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) zu beachten und umzusetzen.</p>	<p>beitet. Daher ist eine potenzielle Vollversiegelung in weiten Teilen zuzulassen. Die Fachstelle wurde beteiligt.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Rechtsgrundlage wird aufgeführt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben des BNatSchG sind bekannt.</p> <p>Es wird ein Hinweis auf das Technische Regel-Arbeitsblatt 2018-04 und die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr aufgenommen.</p>		
<p>Beschlussvorschlag:</p>	<p>Zum Umweltbelang Klima wird in der Begründung ein gesondertes Kapitel aufgenommen. Die Rechtsgrundlage für gestalterische Festsetzungen wird aufgenommen. Es wird ein Hinweis auf das Technische Regel-Arbeitsblatt 2018-04 und die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr aufgenommen.</p>		
<p>Abstimmungsergebnis</p>	<p>Zustimmung:</p>	<p>Ablehnung:</p>	<p>Enthaltung:</p>

<p>44</p>	<p>Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald</p> <p>„... Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der Planungsgrundlage für die Modernisierung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes (Lidl) und dessen Erweiterung von derzeit ca. 800 m² Verkaufsfläche (VKF) auf 1.041 m² VKF.“</p> <p>Hierzu hat der Regionalvorstand folgende Stellungnahme beschlossen:</p> <p>Die Stadt Unkel nimmt als Grundzentrum die Versorgungsfunktion für den zugeordneten Nahbereich wahr (siehe hierzu Karte 3 des RROP). In diesem Nahbereich leben 13.004 Menschen (Stand: 31.12.2021, Statistisches Landesamt Bad Ems). Die Versorgungsfunktion für den mittelfristigen Bedarf nimmt das Monozentrale</p>	<p>Kommentierung</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
-----------	---	---

Seite 9

<p>Mittelzentrum Linz wahr.</p> <p>Das geplante Vorhaben (großflächiger Einzelhandel) ist gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP IV nur in zentralen Orten und in städtebaulich integrierten Lagen zulässig (G 56, Z 57, Z 58, Z 60 LEP IV). Im PROP 2017 wird die Thematik des großflächigen Einzelhandels im Kapitel 1.3. dargestellt, hiernach sind die Grundsätze G 37 bis G 42 des PROP zu berücksichtigen</p> <p>Betrachtet man die vorliegende Planung, mit einer max. Verkaufsfläche (VKF) von 1.041 m² für sich alleine, so liegt hier keine Verletzung der Vorgaben des Zentralitätsgebotes (Ziel Z 57 des LEP IV) vor.</p> <p>In unmittelbarer Nähe zu dem Plangebiet befinden sich jedoch bereits ein Aldi Markt mit 1.200 m² VKF, ein DM Drogeriemarkt mit 700 m² VKF, das Vorteil-Center Unkel mit einem Lebensmittelmarkt mit rd. 3000 m² VKF sowie ergänzende Einzelhandelsnutzungen (Fachmärkte / Shops) im mittelfristigen Bedarf mit zusammen ca. 5.500 m² VKF (vgl. Seite 14, Auswirkungsanalyse BBE Handelsberatung GmbH vom Juli 2022).</p> <p>Bei dieser Gemengelage stellt sich die Frage, ob die Planung mit dem Zentralitätsgebot (Ziel Z 57 des LEP IV) vereinbar ist.</p> <p>Gemäß Ziel Z 58 LEP IV (städtebauliches Integrationsgebot) ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig. Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.</p> <p>Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist die Nahversorgung sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen. Hierzu der Hinweis auf folgende Grundsätze des PROP 2017:</p> <p><i>Grundsatz G 37: „Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.“</i></p> <p><i>Grundsatz G 39: „Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.“</i></p> <p><i>Grundsatz G 40: „Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).“</i></p> <p><i>Grundsatz G 41: „Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.“</i></p> <p>In der Begründung/Erläuterung zu den Grundsätzen G 37 bis G 42 PROP 2017 wird weiterhin u.a. folgendes ausgeführt:</p> <p>„Aus regionalplanerischer Sicht muss die verbrauchernahe Versorgung insbesondere für die nicht motorisierte Bevölkerung erhalten bleiben, um die Abhängigkeit vom Individualverkehr besonders im ländlichen Raum nicht weiter zu erhöhen. Eine ausgewogene Versorgung der Bevölkerung auch mit Einzelhandelsdienstleistungen ist ein Aspekt der Gleichwertigkeit von Lebensbedingungen in allen Teilräumen der Region. (...) Die Ergebnisse von Einzelhandelskonzepten sind örtlich differenziert und spezifiziert und werden von einem regionalen Kon-</p>	<p>Die Planung befindet sich in einem faktischen zentralen Versorgungsbereich. Es handelt sich zudem um die Überplanung eines bereits bestehenden Einzelhandelsstandortes.</p>
--	--

<p>sens getragen. Die mit den beteiligten Behörden und Kommunen gefundenen Ergebnisse sollen bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben eine entscheidende Rolle spielen.“</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nicht in einem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich nach Z 58, welcher mit der Regionalplanung abzustimmen wäre. Hierauf hatten wir bereits in unserer Stellungnahme vom 30.04.2019 in dem Bebauungsplanverfahren Unkel Süd, Änderung 9.1 des Bebauungsplanes Unkel-Süd, Teilgebiet 9 „Buchenweg“ im beschleunigten Verfahren gem. 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) hingewiesen.</p> <p>Thematisch befasste sich dieses Bebauungsplanverfahren seinerzeit mit der Erweiterung/ Neubau eines Aldi-Marktes mit 1.200 VKF sowie die Ansiedlung eines DM Drogeriemarktes mit 700 m² VKF und eines Backshops mit 80 m² VKF, welche sich in unmittelbarer Nähe zum Vorteil-Center Unkel und dem nun zur Erweiterung anstehenden Lidl-Markt befindet.</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 30.04.2019 hatten wir auch darauf hingewiesen, dass es aus regionalplanerischer Sicht wünschenswert wäre, wenn für die Stadt Unkel bzw. für die Verbandsgemeinde Unkel ein Einzelhandelskonzept erstellt werden würde. Dieses Erfordernis und die Sinnhaftigkeit eines Einzelhandelskonzeptes nebst Sortimentsliste hatten wir Ihnen, gemeinsam mit der Unteren Landesplanungsbehörde, im Rahmen einer Videokonferenz für die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes in Rheinbreitbach am 25.01.2022 nochmals umfassend erläutert.</p> <p>Der in der Auswirkungsanalyse für die geplante Lidl Erweiterung nunmehr geführten Argumentation des Vorliegens „eines faktischen Versorgungsbereich Anton-Limbach-Straße/Am Hohen Weg“ und damit die Erfüllung des Z 58 LEP IV können wir 14 Jahre nach in Kraft treten des LEP IV nicht mehr folgen.</p> <p>Als belastbares planerisches Instrument empfehlen wir daher nochmals die Aufstellung eines schlüssigen und nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes auf Verbandsgemeindeebene. Hierin waren auch vor den Ansiedlungs- oder Erweiterungswünschen von Investoren die möglichen Standorte für die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe bereits geprüft und bewertet. Die Verbandsgemeinde erhielt dadurch ein tragfähiges Steuerungsinstrument für eine gezielte bedarfsorientierte Einzelhandelsentwicklung innerhalb ihres zugewiesenen Nahbereiches. In jedem Fall ist die verbindliche Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen für die weitere Entwicklung des großflächigen Einzelhandels im Nahbereich Unkel erforderlich.</p> <p>Die Bewertung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes (Ziel Z 60 LEP IV), mit Blick auf den Versorgungsauftrag und den u.E. bereits guten Besitz bzw. die gute Verkaufsflächenausstattung innerhalb der Verbandsgemeinde Unkel (Vorteil-Center, 2 x Lidl, neuer Aldi etc.), obliegt der zuständigen Unteren Landesplanungsbehörde.“</p>	<p>Zum Standort fanden bereits für Maßnahmen in direkter Nachbarschaft Abstimmungen mit der Regionalplanung statt, die auch für den vorliegenden Fall anzuwenden sind.</p> <p>Die Stadt Unkel bittet die Verbandsgemeinde um die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes. Eine Aufstellung alleine für die Stadt Unkel ist aus Sicht der Stadt nicht zielführend, da der durch das Grundzentrum zu versorgende Bereich in Gänze konzeptionell erfasst sein sollte.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>		
<p>Beschlussvorschlag:</p>	<p>Die Stadt Unkel bittet die Verbandsgemeinde um die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes.</p>		
<p>Abstimmungsergebnis</p>	<p>Zustimmung:</p>	<p>Ablehnung:</p>	<p>Enthaltung:</p>

45	Pledoc GmbH	Kommentierung
<p>„...wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Anlage(n) Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph“</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><i>Beschlussvorschlag:</i></p>		<p><i>Kein Beschluss erforderlich.</i></p>
<p><i>Abstimmungsergebnis</i></p>	<p><i>Zustimmung:</i></p>	<p><i>Ablehnung:</i> <i>Enthaltung:</i></p>

54	SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	Kommentierung
<p>„...mit der Änderung des Bebauungsplanes soll dem im Geltungsbereich gelegenen Betrieb die Möglichkeit für eine bauliche Erweiterung gegeben werden, die von dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht abgedeckt ist. Im Bereich der geplanten Änderung ist ein Teilbereich des Flurstücks 62/5, Flur 6. Gemarkung Heister im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz unter der Erfassungsnummer 138 07 073- 0203 „Ablagerungsstelle Unkel, Hoher Weg“ kartiert Abb. 1). Die Flurstücke 71/1, 71/2, 106/10 und 106/12 sind nicht im Bodenschutzkataster erfasst.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Situation ist der Plangeberin bekannt.</p>

	
<p>Abb. 1 Auszug aus dem Bodenschutzkataster (blaue Linie = Umrandung Altablagerung, orange Linie = geplanter Änderungsbereich BBPL) Bei der Ablagerungsstelle handelt es sich um einen Bereich, der zur Ablagerung von Bauschutt, Erdaushub, Elektrohochofenschlacke und Abfällen unbekannter Art und Herkunft genutzt wurde. Ich weise darauf hin, dass es sich hierbei um keine verifizierten Daten, die durch Untersuchungen belegt sind, handelt. Von daher können sich zu den Darstellungen zu Schadstoffinventar und Ausdehnung der Altablagerung Änderungen ergeben.</p> <p>Bei dem Bereich handelt es sich um eine alllastverdächtige Fläche i.S.d. §2 Abs. 6 BBodSchG. Er wurde von daher durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) als Obere Abfallbehörde auf Grund der derzeitigen Nutzung in der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als alllastverdächtig eingestuft.</p> <p>Aus Untersuchungen im Umfeld des Flurstücks Nr. 62/5 ist bekannt, dass schlackeführende Auffüllungen an der nördlichen Grundstücksgrenze vorhanden sind. Darüber hinaus geht aus dem hydrogeologischen Bericht des Instituts für Geotechnik Zirfas, Limburg hervor, dass die Auffüllungen über die im Bodenschutzkataster angegebene Grenze hinausgehen und schlackeführende Auffüllungen im Bereich der geplanten Versickerungsanlage erkundet wurden. Chemische Untersuchungen dieser Auffüllungen sind im Rahmen des hydrogeologischen Berichts nicht ausgeführt worden. Daher können Schadstoffbelastungen im Bereich der geplanten Änderung des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Aus diesem Grund kann die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes (§ 1 BauGB) von hieraus nicht bestätigt werden. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf das Rundschreibens des Ministeriums der Finanzen vom 05.02.2002</p>	<p>Es wurden ergänzende Untersuchungen durchgeführt, die mit der SGD zwischenzeitlich abgestimmt werden konnten. Hieraus ergibt sich die Auflage eines Sanierungskonzeptes, welches hingegen die bereits bestehende Bebauung zu beachten hat.</p> <p>In Folge der Rahmenbedingungen ist eine breitflächige Versickerung des Parkplatzes nicht möglich. Daher ist die Sammlung des Oberflächenwassers erforderlich.</p>

TOP 6 Einvernehmen zu Planungen und Bauvorhaben Dritter

TOP Planungen und Bauvorhaben Dritter 6.1

Bauvoranfrage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Unkel
 Flur: 3
 Flurstück: 0274/0004
 Lage des Baugrundstückes: Am Graben 20
 Bauvorhaben: Neubau eines MFH für zwei Parteien,
 hier: Antrag auf Stellplatzablöse

Beschluss-Nr.: 488/19-24

- 1) Einer Ablöse der drei erforderlichen Stellplätze wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:
 einstimmig

Beschluss-Nr.: 489/19-24

- 2) Der Stadtrat ist stattdessen bereit der Ablöse von einem der drei erforderlichen Stellplätze zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:
 18 Ja-Stimmen
 3 Nein-Stimmen
 mit Stimmenmehrheit

Der Rat bittet darum, mit dem Bauherren zu sprechen, dass der Platz für die Mülleimer mitbedacht wird. Denn auch diese brauchen Platz. Der Vorsitzende wird hier mit dem Bauherren das Gespräch suchen.

TOP Planungen und Bauvorhaben Dritter 6.2

Bauantrag: § 34 BauGB
 Gemarkung: Heister
 Flur: 5
 Flurstück: 0024/0015
 Lage des Baugrundstückes: Linzer Straße 23
 Bauvorhaben: Erweiterung um einen privaten unbeheizten Abstellraum
 als Kellerersatzraum

Beschluss-Nr.: 490/19-24

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB wird -soweit erforderlich- erteilt.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

An der Abstimmung nahm nicht teil:
Herr Daniel Schmitz

Dem Bauantrag wird gemäß Empfehlung der Verwaltung zugestimmt.

TOP Planungen und Bauvorhaben Dritter
6.3

Bauvoranfrage:	§ 35 BauGB
Gemarkung:	Scheuren
Flur:	10
Flurstück:	010/0006
Lage des Baugrundstückes:	Gut Hohenunkel
Bauvorhaben:	Gästehaus mit PV-Anlage

Beschluss-Nr.: 491/19-24

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB wird -soweit erforderlich- nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Der Bauvoranfrage wird gemäß Empfehlung der Verwaltung nicht zugestimmt.

TOP Planungen und Bauvorhaben Dritter
6.4

Bauantrag:	§ 34 BauGB
Gemarkung:	Scheuren
Flur:	4
Flurstück:	1169/0003
Lage des Baugrundstückes:	Grüner Weg 14a
Bauvorhaben:	Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses in ein Einfamilienhaus

Beschluss-Nr.: 492/19-24

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB wird -soweit erforderlich- erteilt.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

An der Abstimmung nahm nicht teil:
Frau Christiane Laschefski

Dem Bauantrag wird gemäß Empfehlung der Verwaltung zugestimmt.

**TOP Planungen und Bauvorhaben Dritter
6.5**

Bauantrag: § 34 BauGB
Gemarkung: Unkel
Flur: 4
Flurstück: 0548/0000
Lage des Baugrundstückes: Auf dem Rheinbüchel 43a
Bauvorhaben: Neubau Einfamilienhaus

Beschluss-Nr.: 493/19-24

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB wird -soweit erforderlich- nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

20 Ja-Stimmen

1 Enthaltung

einstimmig

Der Bauantrag wird gemäß Empfehlung der Verwaltung abgelehnt.

**TOP Planungen und Bauvorhaben Dritter
6.6**

Bauantrag: § 34 BauGB
hier: Antrag auf Stellplatzablöse § 47 Abs. 4 LBauO
Gemarkung: Scheuren
Flur: 4
Flurstück: 1020/0009

Beschluss-Nr.: 494/19-24

Der beantragten Ablöse des 3. erforderlichen Stellplatzes wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

TOP 7 Vergaben

**TOP Regenerationsarbeiten beim Hybridrasenplatz Unkel
7.1**

Die Stadt Unkel ist in den letzten Monaten vermehrt auf den schlechten Zustand des Hybridrasenplatzes aufmerksam gemacht worden. Der Zustand hat sich über die letzten Jahre hinweg zunehmend verschlechtert. Der Platz ist nun seit Monaten für den Spiel- und

Trainingsbetrieb vollständig gesperrt, auch davor war der Platz zeitweise nur eingeschränkt bespielbar.

Im März 2023 wurde ein unabhängiges Prüflabor für Landschafts- und Sportstättenbau zur Begutachtung und Instandsetzungsempfehlung der Rasenfläche beauftragt.

Am 28.06.2023 hat ein Vor-Orttermin mit der seit Fertigstellung beauftragten Pflegefirma Becker stattgefunden, in dem in Anlehnung an die Instandsetzungsempfehlung des Gutachtens die Sanierung des Platzes in Form von intensivem Vertikutieren und damit dem Entfernen der Verfilzungen und anschließender Nachsaat vorgeschlagen wurde. Von einem kompletten Abfräsen der Rasentragschicht bis zur Hybridmatte wird dringend abgeraten, da die Gefahr der Zerstörung der Kunststoffmatte zu groß sei.

Die bisherige Pflegefirma Becker wurde zwischenzeitlich an die Nachfolgefirma Söhner verkauft. Firma Söhner mit dem Inhaber Herrn Dipl.-Ing. Söhner hat sich den Sportplatz vor Ort angeschaut und ein Angebot für die besprochenen Leistungen zugesendet.

Das Angebot beinhaltet folgende Leistungen:

- Tiefschnitt der Rasenfläche mit einem Sichelmäher
- Abstriegeln der Rasenfläche mit einem Rasenstriegel mit Federzinken zur Reduzierung von Verdichtungen und Rasenfilz
- Tiefenvertikutieren der Rasenfläche
- Tiefenlockerungsverfahren mit Vollspoons zur Reduzierung der Verdichtung
- Rasenfläche mit Gliederschleppmatte abziehen
- Nachsaat der Rasenfläche inkl. Düngung

Der Bruttoangebotspreis für o.g. Leistungen beträgt 12.495 €.

Auf fünf Anfragen der Verwaltung zur Wiederherstellung des Platzes gem. Instandsetzungsempfehlung an andere Unternehmen wurde lediglich ein Angebot in Höhe von ca. 48.000€ abgegeben.

Es wird vorgeschlagen, Firma Söhner mit den o.g. Leistungen zum genannten Preis zu beauftragen, um eine zeitnahe Wiederherstellung der Rasenfläche zu ermöglichen. Da der Platz momentan gesperrt ist, kann eine kurzfristige Bearbeitung stattfinden.

Im Doppelhaushalt der Stadt Unkel für die Jahre 2023/2024 stehen im Haushaltsjahr 2023 unter Kostenträger 424101 (Sportplatz) noch Mittel in Höhe von 6.000 Euro zur Verfügung. Die restlichen Mittel werden überplanmäßig in Anspruch genommen.

Der Vorsitzende informiert, dass die SPD Fraktion und die CDU Fraktion zu diesem TOP Fragen eingereicht haben. Er verliest zunächst die Fragen mit den Antworten:

“Auf die Fragen Ihrer SPD-Fraktion hier nachfolgend die Antworten:

1. Mit der Planung des Hybridplatzes wurde seinerzeit ein spezifisches Planungsbüro beauftragt. Hat dieses Planungsbüro für die ausschreibende Stelle Verbandsgemeindeverwaltung Unkel ein Leistungsverzeichnis erstellt? War dieses Leistungsverzeichnis Gegenstand der Ausschreibung?

Antwort: Das beauftragte Planungsbüro hat auftragsgemäß ein Leistungsverzeichnis erstellt. Das Leistungsverzeichnis war Bestandteil einer Ausschreibung.

2. Vor der Herstellung eines Sportplatzes ist es gängige Praxis, dass neben dem Leistungsverzeichnis Zusatzvereinbarungen getroffen werden, überwiegend sog. „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen für Bau, Pflege und Instandhaltung von Hybridrasenflächen für Sportanlagen im Freien“. Sind solche Zusatzvereinbarungen getroffen worden, wenn ja schriftlich dokumentiert?

Antwort: Es wird geprüft, ob die o.g. zusätzliche technische Vertragsbedingung Teil der Ausschreibung war. > Ergänzung zu Frage Nr. 2:

Da nur der Bau und nicht auch Pflege und Instandhaltung ausgeschrieben wurde, sind auch nur technische Vorbemerkungen zum Bau enthalten. Dies sind auch keine Zusatzvereinbarungen, da solche dem Charakter eines Leistungsverzeichnisses entgegenstehen würden. So etwas würde man allenfalls bei einer Funktionalausschreibung vorsehen.

3. Wir gehen davon aus, dass die Firma Strabag Sportstättenbau GmbH und auch die Firma Heus GmbH nach Vorgabe des Leistungsverzeichnisses die Herstellung ausgeführt hat. Das Planungsbüro war auch mit der Bauleitung und Bauüberwachung beauftragt. Die Verbandsgemeindeverwaltung hat die Arbeiten abgenommen. Hat das Planungsbüro gemäß Leistungsverzeichnis Beanstandungen nach der Ausführung festgestellt?

Antwort: Es gab eine Teilleistungsabnahme Tiefbau (08.06.17) und eine Gesamtabnahme Tiefbau mit der Strabag GmbH (20.10.17), die mängelfrei war sowie eine Gesamtabnahme des Hybridrasens (23.11.17) mit der Firma Heus GmbH, die auch mängelfrei war.

4. In einem Abnahmeprotokoll vom 20.10.2017 fehlten anscheinend noch Unterlagen. Seitens der Verbandsgemeindeverwaltung wird auf das Fehlen einer „Pflegeanleitung Kunstrasen“ hingewiesen. Es handelt sich aber bekanntlich um einen Hybridrasen. Ist das nur ein Schreibfehler oder wurde im Nachhinein tatsächlich eine falsche Pflegeanleitung übergeben?

Antwort: In diesem Abnahmeprotokoll ging es ausschließlich um die Erstellung des Hybridrasens.

5. Nach Fertigstellung einer Sportstätte werden grundsätzlich Pflegeanweisungen übergeben. Im Falle von Rasen-, Kunstrasen- oder Hybridplätzen bestehen diese aus Anweisung zur Unterhaltungspflege, Grundpflege, Erhaltungspflege und Regenerationspflege. Wem sind diese Pflegeanweisungen übergeben worden?

Antwort: Eine Pflegeanleitung, die auch die Grundlage des Wartungsvertrages ist, wurde in Zusammenarbeit mit dem GU, der empfohlenen Fachfirma, dem Planungsbüro und der Stadt Unkel aufgestellt.

Darüber hinaus gab es vom Hersteller/GU Benutzungshinweise, die der Stadt zur Weiterleitung an die Vereine übergeben wurden.

6. Wer wurde mit den vorgenannten Pflegeanweisungen beauftragt bzw. wer hat diese nach den fachlichen Vorgaben umgesetzt?

Antwort: Mit der Pflege des Platzes wurde die Fachfirma Sportplatzpflege Becker aus Mommheim (Nachfolger ist Firma Söhner) mit Wartungsvertrag beauftragt.

7. Welche Stelle hat die Kontrollfunktion wahrgenommen und die Pflegearbeiten überwacht?

Antwort: Vor Ort auf dem Sportplatz hat der Kontakt mit der Wartungsfirma durch die Stadt Unkel/Bauhof stattgefunden.

8. Ein Gutachten des Labors für Landschafts- und Sportstättenbau hat im Mai d. J. stattgefunden, eine Stellungnahme liegt allen vor. Zu der Instandsetzungsempfehlung hat sich die Stadtspitze oder Verbandsgemeinde-Verwaltung bisher nicht geäußert. Wurde diese Empfehlungen mit der Firma Söhner besprochen? Sieht sich die Firma Söder in der Lage diese Empfehlungen umzusetzen?

Antwort: Die gutachterliche Stellungnahme wurde an Firma Becker/Firma Söhner übergeben. Firma Söder hat dazu ein Angebot eingereicht, siehe dazu separate Sitzungsvorlage.

9. Gibt es Stellungnahmen der Fußballvereine?

Antwort: Hierzu liegen der Verwaltung keine Informationen vor.

10. Welches Zeitfenster gibt sich die Stadtspitze, den Rasenplatz wieder in einen bespielbaren Zustand zu versetzen?

Antwort: Hierzu liegen der Verwaltung keine Informationen vor.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Jürgen Zimmermann

Hochbau

Verbandsgemeindeverwaltung Unkel“

Auf die Fragen der CDU Fraktion zu den Pflegekosten des BHAG Sportparks nachfolgend die Antworten:

1.) Wie hoch waren die Kosten für die Pflege des Hybrid-Rasenplatzes im BHAG-Sportpark durch Fremdfirmen in den Jahren 2021 und 2022?

Antwort: Die Kosten für Fremdfirmen zur Pflege des Platzes betragen: in 2021: 9915,21 €; in 2022: 6305,22 €

2.) Wieviel Wasser ist für die Pflege des Rasens in den beiden Jahren verwendet worden? Wie hoch waren die entsprechenden Wasser-Kosten?

Antwort: Die Wasserverbräuche und -kosten: in 2021: 2.624 m³, 4.183,44 €; in 2022: 4.435 m³, 7.070,72 €

3.) Wie viele Stunden hat der städtische Bauhof in den beiden Jahren für die Pflege des Rasens aufgewendet?

Antwort: Rasenmähen 3,5 - 4 Stunden für den Mähvorgang, 1-2 mal pro Woche. Die Stundennachweise sind berechnet nach Pflege der gesamten Sportanlage.

Die Gesamtstundenzahl des Bauhofs für die reine Rasenpflege ist noch offen und wird nachgereicht.

Ein Angebot für einen Kunstrasenplatz wurde nicht eingeholt, da dies finanziell und zeitlich aktuell nicht umzusetzen ist. Es muss eine Lösung gefunden werden, damit der Hybrid-Rasenplatz zügig wieder hergestellt werden kann.

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass ein Schreiben des Rechtsanwaltes Heuser bzgl. einer Prüfung auf Schadensersatzansprüche der Stadt Unkel gegenüber der Fa. Becker im Bezug auf den BHAG Sportpark heute allen Ratsmitgliedern zugeschickt wurde.

Der Vorsitzende teilt zudem mit, dass die Stadt natürlich danach strebt, dass die Kinder und Jugendlichen sowie die Vereine den Platz zeitnah wieder bespielen können.

In Abwägung der ganzen Thematik ist auch die Empfehlung des Sportplatzbeauftragten, Herrn Gerald Muß, das Angebot der Firma Rasenpflege und Landschaftsbau Söhner anzunehmen.

Der Stadtrat diskutiert ausführlich und intensiv.

Um 20:45 Uhr wird eine Sitzungsunterbrechung für 10 Minuten beantragt.

Beschluss-Nr.: 495/19-24

Der Stadtrat Unkel beschließt die Sitzungsunterbrechung. Die Fraktionen möchten sich untereinander beraten.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Danach wird ein fraktionsübergreifender, gemeinsamer Antrag gestellt:
Die Fraktionen bitten den Stadtbürgermeister das (in der Sitzungsvorlage erwähnte) Angebot in Höhe von ca. 48.000€ den Fraktionen und dem Labor für Landschafts- und Sportstättenbau LLS zur Verfügung zu stellen. Das Labor LLS soll dann gebeten werden, zu überprüfen, ob das Angebot seinen Anforderungen, die er im Gutachten dargelegt hat, entspricht.

Beschluss-Nr.: 496/19-24

Der Stadtrat beschließt die die Annahme des oben genannten Antrages.

Abstimmungsergebnis:
19 Ja-Stimmen
2 Enthaltungen
einstimmig

Der TOP wird zunächst wieder in die Fraktionen verwiesen. In einer baldigen Sondersitzung soll dann weiter beraten werden.

TOP 8 Mitteilung über erfolgte Vergaben

Vergaben wurden nicht erteilt.

TOP 9 Mitteilungen und Anfragen

Schlaglöcher in den Straßen

Der Vorsitzende informiert, dass die Verwaltung folgendes zur Anfrage aus der letzten HAsitzung bzgl. der Schlaglöcher in der Honnefer Straße mitteilen lässt:

„Die Firma Hähn hat in Rheinbreitbach angefangen, Schlaglöcher auszubessern. Die Stellen in Unkel (Heisterer Straße, Linzer Straße, Sebastianstraße) sollten in dem Zuge mit erledigt werden. Leider kam es zu vielen Wasserrohrbrüchen in letzter Zeit, wo das Personal gebunden war. Auch die Maßnahme für den Parkplatz Bürgerpark hat viel Personal gebunden.

Die Arbeiten sind aber diese Woche erledigt worden, soweit ich informiert bin.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Marco Henn

Strassenunterhaltung, Gewässer

Verbandsgemeindeverwaltung Unkel – Abwasserwerk“

Der Vorsitzende teilt weiter mit, dass bei diesen Arbeiten wohl auch die Honnefer Straße mitgemacht worden ist - dies wird von Stadtratsmitglied A. Mußhoff bestätigt.

Freigabe Siebengebirgsstraße

Der Vorsitzende erinnert an die feierliche Eröffnung/Freigabe der Siebengebirgsstraße bzw. dem Bahnhofsvorplatz, die morgen stattfinden wird.

St. Pantaleonkirmes Unkel

Auch möchte der Vorsitzende an die St. Pantaleonkirmes in Unkel erinnern. Diese findet vom 28.07. bis 30.07.2023 statt und die Vereine wären sicherlich erfreut, wenn viele Ratsmitglieder kommen würden. Beigefügte Einladung an die Stadtratsmitglieder liegt aus:



Pastoralbüro Unkel | Corneliaweg 5 | 53572 Unkel

An die Damen und Herren
des Rates der Stadt Unkel

Unkel, den 11.07.2023

Sehr geehrte Damen und Herren des Rates der Stadt Unkel,
herzlich lade ich Sie ein zu den festlichen Gottesdiensten anlässlich der Unkeler Kirmes.

Das Fest des Hl. Pantaleon, unseres Unkeler Pfarrpatrons, feiern wir am **Donnerstag, 27.07.2023**. Die festliche Andacht zu seinen Ehren feiern wir um **19:00 Uhr** in der Pfarrkirche.

Anlässlich der **Unkeler Kirmes** ist die Hl. Messe mit anschließender Prozession am **Sonntag, 30.07.2023 um 9:30 Uhr** in der Pfarrkirche St. Pantaleon.

Vielleicht ist auch dies ein Termin, den Sie gerne wahrnehmen möchten: die große **Lichterprozession** in Bruchhausen am Samstag, 19.08.2023 (Beginn der Hl. Messe: 20.15 Uhr) anlässlich des Hochfestes der Aufnahme Mariens in den Himmel.

Empfehlen wir in diesen besonderen Gottesdiensten uns und unsere Kirchengemeinden der Fürsprache der Heiligen.

Mit herzlichem Gruß und Dank für Ihr Engagement
Ihr

Michael Ottersbach

Pastoralbüro Bad Honnef | Pastoralbüro VG Unkel
Bergstr. 1 | 53604 Bad Honnef | 02224/ 931563 | Corneliaweg 5 | 53572 Unkel | 02224/ 71550
pastoralbuero.honnef@erzbistum-koeln.de | pastoralbuero.unkel@erzbistum-koeln.de

Kleine Unterführung / Gelb-schwarze Leitschwellen

Ratsmitglied Daniel Schmitz teilt mit, dass sich an der kleinen Unterführung die gelb-schwarzen Leitbaken (bzw. die Schrauben) am Fußgängerweg immer wieder lösen und auch abgefahren werden. Der Bauhof befestigt sie zwar immer wieder, aber es hält nicht auf Dauer. Der aktuelle Schaden muss nun natürlich zuerst behoben werden, aber es sollte nach einer dauerhaften Lösung geschaut werden. Der Vorsitzende wird hier eine Ausschreibung vornehmen lassen, damit dies professionell ausgebessert wird.

Es wird zudem über die Parksituation an der kleinen Unterführung in Richtung Scheuren gesprochen. Hier gibt es zwei Parktaschen die das Parken offiziell erlauben.

Nachdem keine weiteren Anfragen und Mitteilungen erfolgen, schließt der Vorsitzende die öffentliche Sitzung um 20:17 Uhr und eröffnet den nichtöffentlichen Sitzungsteil.

TOP 13 Bekanntmachung der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Der Vorsitzende gibt die im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse bekannt:

- 1.) Der Rat der Stadt Unkel begrüßt die Anlage des Gehwegs vor dem Betriebsgelände Lidl und dem Hohen Weg zu den ausgehandelten Konditionen.
Der Stadtbürgermeister wird ermächtigt, den städtebaulichen Vertrag zu unterzeichnen.
- 2.) Der Stadtrat Unkel beschließt, dass Herr Stadtbürgermeister Gerhard Hausen zur Unterschrift des Übertragungsvertrages / Gehweganlage ermächtigt wird.
- 3.) Um entscheiden zu können, ob Grundstücke an Herrn Telohe verkauft werden können, muss eine Vor-Ort-Besichtigung anberaumt werden.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 21:15 Uhr.

Der Vorsitzende

Die Schriftführerin