

Niederschrift
über die 12. Sitzung des Stadtrates Unkel der Wahlperiode 2024 – 2029 am
23.06.2026

Diese Niederschrift besteht aus den Seiten 252 bis 278
mit den **Beschlüssen 178/24-29 bis 200/24-29**

Tagungsort: Ratssaal der Stadt Unkel
Unkel, Linzer Straße 2
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 21:55 Uhr

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

Sitzungsteilnehmerinnen und Sitzungsteilnehmer:

Vorsitzende/r: Mußhoff, Alfons

Ferner anwesend: Bierwirth, Martin
Brüdigam-Hattingen, Friederike
Buslei, Ewald
Conrad, Ludwig
Hahn, Christof
Hahn, Nicole
Klein, Ralf
Müller, Heinz-Peter
Schleiden, Felix
Schmitz, Daniel
Schober, Georg
Stolte-Herdler, Claudia
Prof. Dr. von Keitz, Wolfgang
von Wülfig, Knut
Walbröhl, Kira
Wallek, Engelbert
Wester, Korbinian

entschuldigt: Euskirchen, Wilfried
Mühlhöfer, Sascha
Naaß, Volker
Plöger, Wolfgang
Schrepfer, Ann-Kathrin
Thomalla, Volker

Protokoll: Schwamborn, Simone

Tagesordnung:

öffentliche Sitzung:

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Bauleitplanung der Stadt Unkel
Bebauungsplan "Im Brücher, 1. Änderung"
weiteres Vorgehen (Vorlagen-Nr.: 668-1/24-29)
- 3 Vergaben
- 3.1 Kindertagesstätte "Haus der kleinen Lebenskünstler" Unkel
Vergabe eines Deckenträgersystems mit Motorik- und Bewegungsgeräten (Vorlagen-Nr.: 701/24-29)
- 3.2 Vergabe der Arbeiten zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung in der Sebastianstraße (Vorlagen-Nr.: 698/24-29)
- 3.3 Vergabe der Arbeiten zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung in der Straße "Am Graben" (Vorlagen-Nr.: 708/24-29)
- 4 Übertragung von Haushaltsmitteln (Vorlagen-Nr.: 688/24-29)
- 5 Bericht über die überörtliche Prüfung der Haushalts- und Wirtschaftsführung der Stadt Unkel für die Jahre ab 2019 (Vorlagen-Nr.: 651/24-29)
- 6 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Unkel vom 09.07.2024 (Vorlagen-Nr.: 647/24-29)
- 7 Antrag der SPD-Fraktion - Verbesserung der Verkehrssicherheit in der Anton-Limbach-Straße im Bereich des Vorteil-Centers
- 8 Ergänzungswahl Ausschüsse
- 8.1 Ergänzungswahl Ausschüsse - Ausschuss für Bildung Jugend und Sport (Vorlagen-Nr.: 670/24-29)
- 8.2 Ergänzungswahl Ausschüsse - Ausschuss für Heimat, Kultur und Städtepartnerschaft (Vorlagen-Nr.: 681/24-29)
- 9 Einvernehmen zu Planungen und Bauvorhaben Dritter
- 9.1 Planungen und Bauvorhaben Dritter (Vorlagen-Nr.: 686/24-29)
- 9.2 Planungen und Bauvorhaben Dritter (Vorlagen-Nr.: 705/24-29)
- 9.3 Planungen und Bauvorhaben Dritter (Vorlagen-Nr.: 713/24-29)
- 10 Annahme von Spenden (Vorlagen-Nr.: 658/24-29)
- 11 Mitteilung über erfolgte Vergaben
- 12 Mitteilungen und Anfragen

nichtöffentliche Sitzung:

- 13 Grundstücksangelegenheiten
- 13.1 Grundstücksangelegenheiten
Angebot (Vorlagen-Nr.: 660/24-29)
- 13.2 Grundstücksangelegenheiten
Angebot (Vorlagen-Nr.: 663/24-29)
- 14 Mitteilungen und Anfragen

öffentliche Sitzung:

- 15 Bekanntmachung der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Der Vorsitzende eröffnet um 19 Uhr die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest. An der Sitzung nehmen nicht teil: Wilfried Euskirchen, Sascha Mühlhöfer, Voker Naaß, Wolfgang Plöger, Ann-Kathrin Schrepfer und Volker Thomalla.

Beschluss-Nr: 178/24-29

Aus dem Tagesordnungspunkt 10 Vergaben wird Tagesordnungspunkt 3. Vergaben. Die restlichen Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend.

Somit ergibt sich folgende Tagesordnung:

öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Bauleitplanung der Stadt Unkel Bebauungsplan "Im Brücher, 1. Änderung" weiteres Vorgehen (Vorlagen-Nr.: 668-1/24-29)
3. Vergaben (alt: 10)
 - 3.1. Kindertagesstätte "Haus der kleinen Lebenskünstler" Unkel
Vergabe eines Deckenträgersystems mit Motorik und Bewegungsgeräten (Vorlagen-Nr.: 701/24-29)
 - 3.2. Vergabe der Arbeiten zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung in der Sebastianstraße (Vorlagen-Nr.: 698/24-29)
 - 3.3. Vergabe der Arbeiten zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung in der Straße "Am Graben" (Vorlagen-Nr.: 600/24-29)
4. Übertragung von Haushaltsmitteln (Vorlagen-Nr.: 688/24-29) (alt: 3)
5. Bericht über die überörtliche Prüfung der Haushalts- und Wirtschaftsführung der Stadt Unkel für die Jahre ab 2019 (Vorlagen-Nr.: 651/24-29)
6. 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Unkel vom 09.07.2024 (Vorlagen-Nr.: 647/24-29)
7. Antrag der SPD-Fraktion - Verbesserung der Verkehrssicherheit in der Anton-Limbach-Straße im Bereich des Vorteil-Centers
8. Ergänzungswahl Ausschüsse
 - 8.1. Ergänzungswahl Ausschüsse - Ausschuss für Bildung Jugend und Sport (Vorlagen-Nr.: 670/24-29)
 - 8.2. Ergänzungswahl Ausschüsse - Ausschuss für Heimat, Kultur und Städtepartnerschaft (Vorlagen-Nr.: 681/24-29)
9. Planungen und Bauvorhaben Dritter
 - 9.1 Vorlagen-Nr.: 686/24-29
 - 9.2 Vorlagen-Nr.: 705/24-29
 - 9.3 Vorlagen-Nr.: 713/24-29
10. Annahme von Spenden (Vorlagen-Nr.: 658/24-29)
11. Mitteilung über erfolgte Vergaben
12. Mitteilungen und Anfragen

nichtöffentliche Sitzung

13. Grundstücksangelegenheiten
 - 13.1. Grundstücksangelegenheiten Angebot (Vorlagen-Nr.: 660/24-29)
 - 13.2. Grundstücksangelegenheiten Angebot (Vorlagen-Nr.: 663/24-29)
14. Mitteilungen und Anfragen

öffentliche Sitzung

15. Bekanntmachung der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse
 Abstimmungsergebnis:
 Einstimmig

An der Beschlussfassung haben nicht teilgenommen: Wilfried Euskirchen, Sascha Mühlhöfer, Voker Naaß, Wolfgang Plöger, Ann-Kathrin Schrepfer und Volker Thomalla.

TOP 1 Einwohnerfragestunde

Ein Einwohner weist darauf hin, dass die Verlängerung des Grünen Weges und der Brücher Weg zuwächst und die dortigen Hecken zurückgeschnitten werden müssen.

TOP 2 Bauleitplanung der Stadt Unkel Bebauungsplan "Im Brücher, 1. Änderung" weiteres Vorgehen

Felix Schleiden nimmt an der Beratung und Beschlussfassung des Tagesordnungspunktes nicht teil.

Sabine Kindler und Ilinka Juric von der VG-Verwaltung nehmen an der Beratung des Tagesordnungspunktes teil.

Die Stadt Unkel hat am 14.07.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Brücher“ sowie am 28.01.2020 die Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen.

Folgekostenrechner

Auf der Grundlage der Vor-Entwurfsunterlagen, die in der Ratssitzung der Stadt Unkel am 16.09.2025 vorgestellt wurden, wurde der im Jahr 2025 veröffentlichte Folgekostenrechner des Landes Rheinland-Pfalz bemüht, um zu einer Einschätzung der Rentabilität des Vorhabens zu gelangen. Das Ergebnis, der mithilfe des Folgekostenrechners ermittelten Daten, bleibt nach wie vor ein Balanceakt von abzuschätzenden Daten (wie bspw. Aufsiedlungsverlauf, Altersstruktur, Entwicklung der Kosten für Wärme- und Energieversorgung etc.) die zum jetzigen Zeitpunkt nicht voraussehbar sind.

Aufgrund der Datengrundlage der Vor-Entwurfsplanung der „1. Änderung B-Plan Im Brücher“ wurden geschätzte Werte ermittelt. Soweit der Verwaltung Daten zur Eingabe vorlagen, wurden diese genaueren Zahlen anstelle der im System des Folgekostenrechners vorgeschlagenen Durchschnittswerte (die automatisch vom System aktualisiert werden) angenommen, so dass die Analyse der Situation der Stadt Unkel weitgehend entspricht. Beispielsweise nennen wir an dieser Stelle einzelne Eingaben. Die Bebauungsdichte von 24 WE/ha NBL ergibt sich aus dem vorgestellten Vor-Entwurf. Die Anlage zur Niederschlagsentwässerung der privaten Grundstücke wurde zu 100 % auf die Eigentümer umgelegt. Die Kosten für den Flächennutzungsplan trägt die Verbandsgemeinde. Kosten für einen potentiellen Kinderspielfeld wurden nicht erfasst, da sich in fußläufiger Verbindung zum Plangebiet „Im Brücher“ ein öffentlicher Kinderspielfeld befindet. Die derzeit bezüglich des naturschutzfachlichen Ausgleichs herangezogene Kompensationsfläche liegt im Eigentum der Stadt und wurde in der Bilanzierung der zu erwerbenden Flächen für die Kompensation nicht erfasst. Die geschätzten Kosten der Entwässerung für die privaten und öffentlichen Flächen

wurden entsprechend zugeteilt. Insbesondere wurden die Daten der sozialen Infrastruktur zur Kita und Schule genauer an die Umstände der Stadt Unkel angepasst.

In der Analyse wurden 3 verschiedene Szenarien wie folgt angenommen:

A Binnenzuzugsquote 40 % mit Kitaneubau, kein Neubau Schule

B Binnenzuzugsquote 40 % ohne Neubau Kita, kein Neubau Schule

C Binnenzuzugsquote 30 % ohne Neubau Kita, kein Neubau Schule

Szenario-Parameter

Szenarien	A	B	C
Binnenzuzugsquote	40 %	40 %	30 %
Auslastungsgrad (Ende Aufsiedl.)	100 %	100 %	100 %
Aufsiedlungsverlauf	logarithmisch	logarithmisch	logarithmisch
Jahre bis max. Aufsiedlung	10	10	10
Ausbau Soz. Infrastr	KK, KG	Kein Ausbau	Kein Ausbau
KK = Kinderkrippe, KG = Kindergarten, GS = Grundschule			

Die Bodenrichtwerte wurden von den rheinland-pfälzischen Gutachterausschüssen zu Beginn des Jahres 2026 neu festgelegt und sind zwischenzeitlich im Internet eingestellt worden. Da der Bodenrichtwert der Umgebungsbebauung des Plangebietes „Im Brücher“ angehoben wurde, sind diese Werte im Folgekostenrechner aktualisiert worden. Die gestiegene Bodenrichtwerte sind ebenfalls für die Sicherung von Flächen für den natur- und artenschutzfachlichen Ausgleich relevant und haben Auswirkungen auf die entstehenden Kosten. Wir weisen zudem darauf hin, dass nahezu alle Zahlenwerke einer stetigen Veränderung unterliegen, so dass auch die im Folgekostenrechner vorgeschlagenen Durchschnittswerte regelmäßig automatisch angepasst werden. Diese Schwankungen wirken sich ebenso auf die im Folgekostenrechner ermittelten Ergebnisse aus. Je höher die Grundstückspreise werden, desto schwieriger wird ein Bau von kostengünstigen Wohnflächen. In der Annahme eines Grundstücksverkaufspreises gemäß dem Bodenrichtwert der Umgebungsbebauung von 360 €/m² ergeben sich die folgenden Analyse-Ergebnisse:

Analyse-Übersicht

Szenarien	A	B	C
Kapitalwert	- 1.573.037 €	- 838.037 €	- 983.996 €
Dynamische Amortisation	8 J.	5 J.	5 J.
Gewinn/Verlust	- 2.909.306 €	- 1.722.710 €	- 2.059.347 €
Statische Amortisation	Keine	Keine	Keine
Cashflow	- 2.321.435 €	- 1.050.025 €	- 1.386.663 €
Operativer Cashflow	- 1.833.567 €	- 1.833.567 €	- 2.074.064 €
Finanzieller Cashflow	- 953.120 €	- 416.711 €	- 512.851 €
Investiver Cashflow	465.252 €	1.200.252 €	1.200.252 €
Baulandkalkulation Gewinn/Verlust	Verkaufspreis: 360 €/m² NBL, Verlust: - 88 €/m² NBL		
Altersdurchschn. EW Eigenentwicklung	33 J.	33 J.	33 J.
Altersdurchschn. EW 2039	45 J.	45 J.	45 J.
EW = Einwohner, NBL = Nettobauland			

Hinweise zur Interpretation

Alle	Bei einem Verkaufspreis von 360 €/m² NBL könnte ein Verlust von - 88 €/m² NBL erzielt werden.
A	Der Kapitalwert ist mit - 1.573.037 € negativ. Über den Betrachtungszeitraum hinweg ergibt sich ein Verlust von - 2.909.306 €. Die Entwicklungsmaßnahme ist daher als unrentabel zu beurteilen. Der negative Cashflow in Höhe von - 2.321.435 € kann Liquiditätsschwierigkeiten für die Kommune verursachen.
B	Der Kapitalwert ist mit - 838.037 € negativ. Über den Betrachtungszeitraum hinweg ergibt sich ein Verlust von - 1.722.710 €. Die Entwicklungsmaßnahme ist daher als unrentabel zu beurteilen. Der negative Cashflow in Höhe von - 1.050.025 € kann Liquiditätsschwierigkeiten für die Kommune verursachen.
C	Der Kapitalwert ist mit - 983.996 € negativ. Über den Betrachtungszeitraum hinweg ergibt sich ein Verlust von - 2.059.347 €. Die Entwicklungsmaßnahme ist daher als unrentabel zu beurteilen. Der negative Cashflow in Höhe von - 1.386.663 € kann Liquiditätsschwierigkeiten für die Kommune verursachen.

Bei einem Grundstücksverkaufspreis (mit einem 10-% igen Aufschlag) von 396 €/m² ergeben sich in der Auswertung des Folgekostenrechners die nachfolgenden Ergebnisse:

Analyse-Übersicht

Szenarien	A	B	C
Kapitalwert	- 1.168.722 €	- 433.722 €	- 579.681 €
Dynamische Amortisation	6 J.	5 J.	5 J.
Gewinn/Verlust	- 2.152.924 €	- 974.785 €	- 1.311.422 €
Statische Amortisation	Keine	Keine	Keine
Cashflow	- 1.565.052 €	- 302.101 €	- 638.738 €
Operativer Cashflow	- 1.833.567 €	- 1.833.567 €	- 2.074.064 €
Finanzieller Cashflow	- 683.204 €	- 155.252 €	- 251.392 €
Investiver Cashflow	951.718 €	1.686.718 €	1.686.718 €
Baulandkalkulation Gewinn/Verlust	Verkaufspreis: 396 €/m² NBL, Verlust: - 52 €/m² NBL		
Altersdurchschn. EW Eigenentwicklung	33 J.	33 J.	33 J.
Altersdurchschn. EW 2039	45 J.	45 J.	45 J.
EW = Einwohner, NBL = Nettobauland			

Hinweise zur Interpretation

Alle	Bei einem Verkaufspreis von 396 €/m² NBL könnte ein Verlust von - 52 €/m² NBL erzielt werden.
A	Der Kapitalwert ist mit - 1.168.722 € negativ. Über den Betrachtungszeitraum hinweg ergibt sich ein Verlust von - 2.152.924 €. Die Entwicklungsmaßnahme ist daher als unrentabel zu beurteilen.
	Der negative Cashflow in Höhe von - 1.565.052 € kann Liquiditätsschwierigkeiten für die Kommune verursachen.
B	Der Kapitalwert ist mit - 433.722 € negativ. Über den Betrachtungszeitraum hinweg ergibt sich ein Verlust von - 974.785 €. Die Entwicklungsmaßnahme ist daher als unrentabel zu beurteilen.
	Der negative Cashflow in Höhe von - 302.101 € kann Liquiditätsschwierigkeiten für die Kommune verursachen.
C	Der Kapitalwert ist mit - 579.681 € negativ. Über den Betrachtungszeitraum hinweg ergibt sich ein Verlust von - 1.311.422 €. Die Entwicklungsmaßnahme ist daher als unrentabel zu beurteilen.
	Der negative Cashflow in Höhe von - 638.738 € kann Liquiditätsschwierigkeiten für die Kommune verursachen.

Für ein durchschnittliches Baugrundstück mit einer Größe von rund 540 m² würden bei einem Verkaufspreis von 396,-€ /m² Kosten von 213.840,- € aufzuwenden sein. Eine Auftragsvergabe zu weiteren detaillierteren Kostenschätzungen der einzelnen Fachbereiche zu diesem Zeitpunkt des Planungsstandes ist mit erheblichen Kosten verbunden und bringt aus Sicht der Verwaltung keinen Mehrwert im Ergebnis der zu erwartenden Kosten, so dass die derzeit vorliegenden Kosten insbesondere hinsichtlich des Lärmschutzes, Erschließung und Entwässerung als realistisch eingeschätzt werden. Ein maßgeblicher Faktor eines positiven Cashflows ist die natur- und artenschutzfachliche Kompensation.

Im Zusammenhang mit dem Verfahren B-Plan „Im Brücher, 1. Änderung“ sind bis zum jetzigen Stand Kosten in Höhe von rund 100.000,- € für abgerechnete Planungsleistungen und Gutachten entstanden. Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren „Im Brücher“ Stamplan entstanden Kosten in Höhe von 50.000 DM.

Der Stamm-Bebauungsplan „Im Brücher“ ist seit 1998 rechtskräftig, jedoch lagen aufgrund der Eigentümerstruktur die Zulassungsbedingungen für die Durchführung einer gesetzlichen Umlegung nicht vor. Eine potentielle Umlegung würde somit rechtsfehlerhaft. Der Bebauungsplan „Im Brücher“ ist nicht umsetzbar und somit rechtlich angreifbar. Solange dieser jedoch durch die Stadt nicht formell aufgehoben wurde oder im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens (durch ein Gericht) für unwirksam erklärt wurde, behält er seine Rechtskraft. Eine Baugenehmigung kann zum jetzigen Zeitpunkt im Geltungsbereich des Stammpplanes „Im Brücher“ trotz bestehender Rechtskraft voraussichtlich nicht erteilt werden, da die Erschließung nicht gesichert ist. Grundlegende Voraussetzung für einen erfolgreichen Bauantrag ist die gesicherte Erschließung (Straße, Ver- und Entsorgung). Gleichfalls muss eine Bebauungsplan-Konformität bestehen. Das bedeutet, dass die Grundstücksflächen/Grundstücksgrenzen mit den Festsetzungen der Bauflächen im Bebauungsplan übereinstimmen müssen. Eine Umlegung/Flächenverschmelzung der Flurstücke der Eigentümer auf privatrechtlicher Basis wäre grundsätzlich möglich. Ein Rechtsanspruch auf Erschließung für den Bürger besteht gem. § 123 Abs. 3 BauGB grundsätzlich nicht, auch wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist. Im Zusammenhang mit der angestrebten Bauleitplanung werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens weitere Aspekte, wie z.B. die Innenraumpotentiale geprüft.

Gezielte Innenentwicklung

Insbesondere unter den Aspekten des Klimaschutzes und des Klimawandels sind im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungsplanungen wie der Bauleitplanung die gesetzlichen Vorgaben der Innen- vor Außenentwicklung zu beachten. Die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden nimmt eine zentrale Rolle im Baurecht ein. Die Nachverdichtung der Innenbereiche dient vornehmlich dazu, dass die Flächen im Außenbereich geschont und vorrangig Flächen im Innenbereich entwickelt werden.

Bauflächenmonitoring/Baulückenkataster

Für die Flächenmobilisierung im Rahmen der Nachverdichtung der Innenbereiche hat das Land Rheinland-Pfalz ein Baulückenkataster als Instrument zur Erfassung der potentiell zu bebauenden Flächen im Innenbereich entwickelt. Es soll Kommunen dabei unterstützen Baulücken zu identifizieren und einer Bebauung zuzuführen. Dieses Bauflächenmonitoring dient dazu, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren (Innen- vor Außenentwicklung).

Baulücken

Die im Gebiet der Stadt Unkel ermittelte Anzahl an Baulücken ergibt 109 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Flächengröße von ca. 640 m². Hierbei summieren sich die einzelnen Baulücken auf eine Gesamtfläche von rund 6,8 ha (68.000 m²).

Innenpotentiale

Unter Innenpotentialen werden größere Bauflächen der Kommunen erfasst. Im Gebiet der Stadt Unkel werden Flächen von rund 2,7 ha (27.000 m²) mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 5.400 m², für die ein Bebaubarkeit theoretisch denkbar wäre, erfasst.

Im Vergleich der derzeit vorhandenen Baulücken und Innenpotentiale im Gebiet der Stadt Unkel zum Plangebiet der 1. Ä. B-Plan „Im Brücher“ gemäß Vorentwurfsplanung stehen 109 potentielle Baulücken 62 potentiellen noch zu entwickelnden Baugrundstücken gegenüber.

Baulücken	Innen- tentiale	po- tentiale	Baulücken und Innen- tentiale	1. Ä. B-Plan „Im Brü- cher“
68.000 m ²	27.000 m ²		95.000 m ²	34.000 m ² Nettobauland
Anzahl Bau- lücken 109				Anzahl Baugrundstücke 62
Ø Größe 643 m ²				Ø Größe 540 m ²

Das Schließen bestehender Baulücken durch Nachverdichtung bietet den charmanten Vorteil, dass auf bestehende Infrastrukturen zurückgegriffen werden kann.

Baulückenmobilisierung

Es gibt verschiedene Möglichkeiten die Innenentwicklung zu forcieren und hierdurch Baulücken zu mobilisieren, denn ungenutzte Grundstücke bremsen die Entwicklung von Wohnraum.

1. Eigentümeransprache

Ansprache von Eigentümern durch das Angebot von Beratungsgesprächen, ein Infoabend für Eigentümer oder eine schriftliche Befragung der Eigentümer der Baulücken über einen Fragebogen.

2. Baulückenbörse

Freiwillige Aufnahme in ein städtisches öffentlich zugängliches Bauflächenkataster. Für ein solches Bauflächenkataster, das bspw. auf der Internetseite der Stadt eingestellt werden könnte, ist die Zustimmung der Eigentümer erforderlich. Zusätzlich erfolgt eine öffentliche Bekanntmachung.

3. Grundsteuer C

Über das Instrument der Grundsteuerreform - der Grundsteuer C - könnte eine Mobilisierung von Bebauung unbebauter erschlossener Grundstücke erfolgen.

Die Erhebung einer Grundsteuer C könnte Anreize schaffen, diese Flächen schneller zu bebauen oder zu verkaufen. Dies bedeutet jedoch für viele Eigentümer eine spürbare finanzielle Mehrbelastung. In Rheinland-Pfalz gibt es bislang keine Kommune, die erfolgreich die Grundsteuer C eingeführt hat. Dies liegt vermutlich daran, dass die Auflagen sowie der Verwaltungsaufwand im Zusammenhang mit der Grundsteuer C erheblich sind.

4. Fristsetzung zur Bebauung

Der §176 des Baugesetzbuches (BauGB) regelt als zentrales Instrument der kommunalen Stadtplanung ein Baugebot. Dieses eröffnet die Möglichkeit der Fristsetzung zur Bebauung (bspw. 3-5/8 Jahre) unter bestimmten Voraussetzungen (Behebung von Wohnraummangel, Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, Verbesserung des Ortsbildes, Entfall des Bedürfnisses nach Erschließung neuen Baulandes), im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ebenfalls zur Schließung von Baulücken für unbebaute Grundstücke im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Das öffentliche Interesse muss hierbei überwiegen, um den Grundeigentümer in seiner Entscheidungsfreiheit nicht unzulässig einzuschränken. Zusätzlich kann dieses Baugebot nur dann angeordnet werden, wenn es für den Grundeigentümer objektiv wirtschaftlich zumutbar ist.

Beim Verkauf von städtischen Grundstücken könnte eine Bauverpflichtung in den Kaufvertrag aufgenommen werden. Sofern nicht innerhalb der vorgegebenen Frist

bebaut wird, könnte die Stadt das Grundstück zurückfordern (Rückkaufrecht) oder eine Vertragsstrafe verlangen.

Zunächst empfehlen wir jedoch seitens der Verwaltung eine freiwillige Bebauung zu erreichen, bevor ein Baugebot erlassen wird, da dieses einen starken Eingriff in das Eigentumsrecht bedeuten würde. Mit dem neu eingeführten Instrument des Bauturbos stellt sich die Frage der potentiellen Anwendung im Planungsgebiet des Brüchers, daher wird auf diesen im Folgenden Bezug genommen.

Bauturbo

Der Bauturbo (befristet bis zum 31.12.2030) der Bundesregierung zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung hat das Ziel Wohnraum schneller zu beschaffen. Hierdurch ergeben sich Chancen der Nachverdichtung im Innenbereich, der Hinterlandbebauung („zweite Reihe“) und auch unter bestimmten Voraussetzungen im siedlungsnahen Außenbereich (ab ca. 100 m Entfernung kein Siedlungszusammenhang). Rein theoretisch eröffnet der Bauturbo zwar neue Spielräume, ersetzt aber nicht die grundlegenden Anforderungen des Bauplanungsrechts. Die Prüfung, ob öffentliche Belange wie Umwelt und Naturschutz, Infrastruktur, Lärmschutz etc. ist weiterhin erforderlich. Bezogen auf einzelne Grundstücke im Plangebiet des B-Planes „Im Brücher“ werden weiterhin natur- und artenschutzrechtliche Anforderungen (strategische Umweltprüfung, Gutachterfordernis, Ausgleichserfordernis) sowie die Erschließung eine zentrale Rolle spielen und auf eigene Kosten des Bauherrn sicherzustellen sein. Auch praktisch würde eine Anwendung des Bauturbo im Plangebiet des Brücher – vorausgesetzt die weiteren Belange wären berücksichtigt- vermutlich an den bestehenden Grundstücksgrößen scheitern.

Seitens der Stadt Unkel sind Entscheidungen zum weiteren Vorgehen im Bauleitplanverfahren „Im Brücher“ zu treffen. Als Entscheidungsträger ist von der Stadt Unkel entweder zu beschließen, das Bauleitplanverfahren weiter zu verfolgen oder, falls das Planungsziel seitens der Stadt nicht weiterverfolgt werden soll, das laufende Verfahren einzustellen und den am 14.07.2016 gefassten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Im Brücher, 1. Änderung“ per Ratsbeschluss aufzuheben.

Zur Finanzierung des Bauleitplanverfahrens „Im Brücher, 1. Änderung“ sind in den Haushalten 2025 und 2026 der Stadt Unkel insgesamt 200.000 € bereitgestellt. Für den Doppelhaushalt 2027/2028 sind nach dem Beschluss des Stadtrats in seiner Sitzung vom 14.04.2026 ebenfalls jährlich 100.000 € einzuplanen, was aber nach Aufstellung des Doppelhaushalts der Genehmigung der Kommunalaufsicht bedarf.

Beschluss-Nr.: 179/2/24-29

Der Stadtrat beschließt,

- das Bauleitplanverfahren „Im Brücher, 1. Änderung“ weiter zu verfolgen und die nächsten Schritte im Zusammenhang mit der Umlegung, Kompensation und Vertiefung des Planentwurfs anzugehen
- im Dezember über den Planentwurf zu beraten, die Offenlage zu beschließen und während der Offenlage eine Bürgerversammlung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

14 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimme

1 Enthaltung

An der Beratung und Beschlussfassung haben nicht teilgenommen: Wilfried Euskirchen, Sascha Mühlhöfer, Voker Naaß, Wolfgang Plöger, Ann-Kathrin Schrepfer, Volker Thomalla und Felix Schleiden.

Beschluss-Nr.:180/24-29

Die Stadt Unkel beschließt, die Innenstadtentwicklung durch die schriftliche Befragung der Grundstückseigentümer mittels Fragebogen zu analysieren.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

An der Beratung und Beschlussfassung haben nicht teilgenommen: Wilfried Euskirchen, Sascha Mühlhöfer, Voker Naaß, Wolfgang Plöger, Ann-Kathrin Schrepfer, Volker Thomalla und Felix Schleiden.

Nach dem Tagesordnungspunkt nimmt Felix Schleiden wieder an den Beratungen und Beschlussfassungen der Sitzung teil.

TOP 3 Vergaben

TOP 3.1 Kindertagesstätte "Haus der kleinen Lebenskünstler" Unkel Vergabe eines Deckenträgersystems mit Motorik-und Bewegungsgeräten

Für die Kindertagesstätte „Haus der kleinen Lebenskünstler“ ist die Anschaffung eines Motorik- und Bewegungsgerätes vorgesehen. Ziel der Maßnahme ist die Erweiterung des bestehenden Bewegungsangebotes zur Förderung von Motorik, Koordination, Gleichgewichtssinn sowie inklusiver Bewegungsangebote im Kita-Alltag. Geplant ist die Installation eines modularen Bewegungsraumsystems mit Deckenschienensystem, variablen Aufhängungspunkten, beweglichen Schiebepfosten, Kletter- und Sprossenwandelementen sowie weiteren motorikfördernden Komponenten entsprechend dem vorliegenden Angebot der Firma ULLEWAEH! GmbH, Lübeck. Die Gesamtkosten gemäß Angebot Nr. 122955 vom 27.04.2026 belaufen sich auf brutto 28.028,83 €.

Im Vorfeld wurden alternative Anbieter angefragt beziehungsweise geprüft, ob vergleichbare Systeme angeboten werden können. Dabei wurde die bauliche Situation in Bewegungsraum mitberücksichtigt, was für viele Anbieter eine besondere Herausforderung darstellte.

Hierbei wurde festgestellt:

1. Die Firma Wehrfritz bietet kein vergleichbares System in der erforderlichen Größe und technischen Ausführung an.
2. Die Firma Rhinoceros konnte ebenfalls kein entsprechendes System für den vorgesehenen Anwendungsfall anbieten.
3. Die Firma Sport-Thieme teilte mit, dass für die vorliegende Raumgröße kein entsprechendes Projekt umgesetzt werde.

Es handelt sich bei dem angebotenen System insbesondere aufgrund der speziellen Deckenschienenkonstruktion, der modularen Bewegungsraumplanung sowie der

sicherheitstechnischen Anforderungen um ein spezialisiertes Gesamtsystem, für das nach der durchgeführten Markterkundung keine vergleichbaren Alternativangebote verfügbar waren.

Das System wurde darüber hinaus mit guten Erfahrungen im Kindergarten Erpel bereits eingebaut. Das System ist qualitativ hochwertig und das Deckenträgersystem und die Schweißanschlüsse zertifiziert. Das Montagepersonal ist qualifiziert, um die statischen Anforderungen umzusetzen.

Die Vergabe erfolgte als freihändige Vergabe gemäß den geltenden vergaberechtlichen Regelungen. Ein Nachlass von 5% auf alle Materialien wurde vom Anbieter ULLEWAEH! GmbH gewährt.

Die Finanzierung erfolgt über die außerplanmäßig erhaltenen Mittel in Form des Preisgeldes für den deutschen Kitapreis 2025 in Höhe von 25.000 € (Inv. Nr. 73-08-011). Den Restbetrag in Höhe von 3.028,83 € wird der Förderverein der Kita als projektgebundene (Motorik-u. Bewegungsraumgerät Kita) Spende leisten.

Beschluss-Nr.: 181/24-29

Der Stadtrat beschließt die Anschaffung des Motorik- und Bewegungsraumsystems für die Kindertagesstätte „Haus der kleinen Lebenskünstler“. Es erfolgt die Vergabe an die Firma ULLEWAEH! GmbH aus Lübeck gemäß Angebot Nr. 122955 zu einer Bruttoangebotssumme von 28.028,83 €.

Der Bürgermeister der Stadt Unkel wird ermächtigt den entsprechenden Auftrag zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig

An der Beratung und Beschlussfassung haben nicht teilgenommen: Wilfried Euskirchen, Sascha Mühlhöfer, Voker Naaß, Wolfgang Plöger, Ann-Kathrin Schrepfer und Volker Thomalla.

TOP 3.2 Vergabe der Arbeiten zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung in der Sebastianstraße

In seiner Sitzung vom 14.04.2026 hat der Stadtrat über die Erneuerung der Straßenbeleuchtung in der Sebastianstraße (Bereich von B42 bis „Auf dem Sand“) beraten. Der Stadtrat hat in dieser Sitzung keine Vergabe getätigt, sondern stattdessen der Verbandsgemeindeverwaltung den Auftrag erteilt ein Angebot für die Erneuerung der Beleuchtung in der gesamten Sebastianstraße einzuholen. Die Straßenbeleuchtung in dem ursprünglich geplanten Bereich ist mittlerweile zwischen 46 und 59 Jahre alt. Die Straßenbeleuchtung in dem neuen Bereich ist zu einem großen Teil ebenfalls über 40 Jahre alt. Der Erneuerungsbedarf ist somit in beiden Fällen gegeben. Es sollen alle Bestandteile (Kabel, Maste und Köpfe) der dortigen 18 Leuchten erneuert werden. Die vorhandenen Überspannleuchten, welche an Privatgebäuden befestigt sind, sollen durch Mastleuchten ersetzt werden um die Standort-sicherheit zu gewährleisten. Da sich die Straße im Überschwemmungsgebiet befindet, ist vorgesehen alle Maste mit hochwassersicheren Sicherungskästen auszustatten. Für die

Erneuerung der Straßenbeleuchtung in der gesamten Sebastianstraße inklusive Tiefbau hat die Süwag Energie AG als Straßenbeleuchtungsvertragspartner der Stadt Unkel nun ein neues Angebot vorgelegt. Die Angebotssumme beläuft sich auf 162.882,74 € brutto.

Im aktuellen Doppelhaushalt 2025/2026 der Stadt Unkel stehen für die Maßnahme unter der Investitionsnummer 73-25-003 insgesamt 78.000 € für die Erneuerung der Straßenbeleuchtung in dem Bereich von der B42 bis zur Straße „Auf dem Sand“ zur Verfügung. Da sich der Erneuerungsbereich nun aber über die ursprüngliche Planung hinaus ausgeweitet hat, werden zusätzliche Haushaltsmittel benötigt. Bei einer Angebotssumme von 162.882,74 € müssen somit noch 85.000 € im Vorgriff auf den 1. Nachtragshaushalt 2026 bereitgestellt werden. ($162.882,74 \text{ €} - 78.000 \text{ €} = 84.882,74 \text{ €}$). Die Bereitstellung der zusätzlichen Haushaltsmittel steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Kommunalaufsicht.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Vergabe der Arbeiten zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung in der Sebastianstraße (gesamt) in Höhe von 162.882,74 € brutto an die Süwag Energie AG zu vergeben.

Des Weiteren beschließt der Stadtrat Unkel, für den 1. Nachtragshaushalt 2026, die Bereitstellung der zusätzlichen Mittel in Höhe von 85.000 € für die Investitionsnummer 73-25-003 zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung in der Sebastianstraße.

Robin Schneider von der VG-Verwaltung stellt die Modelle digitaler Straßenbeleuchtung vor (Anlage 1, Top 3.2).

Beschluss-Nr.: 182/24-29

Der Stadtrat Unkel beschließt, die Maßnahme zu verschieben und in den nächsten Doppelhaushalt zu geben, um mit einem neuen Vertragspartner zu planen.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig

An der Beratung und Beschlussfassung haben nicht teilgenommen: Wilfried Euskirchen, Sascha Mühlhöfer, Voker Naaß, Wolfgang Plöger, Ann-Kathrin Schrepfer und Volker Thomalla.

TOP 3.3 Vergabe der Arbeiten zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung in der Straße "Am Graben"

In seiner Sitzung vom 04.11.2025 hat der Stadtrat die Annahme des 1. Nachtragshaushaltsplanes der Stadt Unkel beschlossen. Dort enthalten sind 129.000,00 € für die Erneuerung der Straßenbeleuchtungsanlagen in der Straße „Am Graben“. Die dortige Straßenbeleuchtung ist Großteils 53 Jahre alt und leuchtet die Verkehrsfläche ungenügend aus. Derzeit befinden sich in der Straße lediglich 4 Leuchten. Dabei handelt es sich auch teilweise um Wandausleger mit Leitungsverlauf durch private Gebäude. Da die Verlegung von Leitungen für die öffentliche Infrastruktur durch privaten Grund beziehungsweise durch private Gebäude aufgrund der Standortsicherheit nicht zu empfehlen ist, sollen zukünftig Mastleuchten installiert werden. Es ist vorgesehen ein neues Erdkabel zu verlegen und 9

neue Leuchten auf konischen Stahlmasten zu montieren.

Variante 1

Über diese Variante hat der Hauptausschuss bereits in seiner Sitzung vom 09.06.2026 beraten. In dieser Ausführung wird der Leuchtenkopf des Modells „**Lumega 9701**“ angeboten. Bei diesem Leuchtenkopf handelt es sich um den standartmäßig verwendeten Kopf im Gebiet der Stadt Unkel sowie dem Rest der Verbandsgemeinde. Bei diesem Kopf handelt es sich um eine sogenannte „Kofferleuchte“ welche zur Ausleuchtung von Verkehrsflächen wie etwa Anwohnerstraßen gedacht ist. Hierfür hat die Firma Süwag Energie AG als Straßenbeleuchtungspartner der Stadt Unkel ein Angebot in Höhe von 28.871,06 € brutto vorgelegt.

Kopf „Lumega 9701“



Variante 2

Auf Wunsch des Hauptausschusses soll als Leuchtenkopf der LED-Kopf „**Lumantix L**“ von der Firma Trilux installiert werden. Dieser Leuchtenkopf wird auch in der Rheinpromenade im Zuge der dortigen Umgestaltung montiert. Zur Lieferung und Montage der Leuchten hat die Firma Süwag Energie AG, als Straßenbeleuchtungsvertragspartner der Stadt Unkel, hierfür nun ein neues Angebot in Höhe von 27.457,95 € brutto vorgelegt. Da es sich bei diesem Leuchtenkopf um eine sogenannte „Pilzleuchte“ handelt (strahlt auch in die Breite) und nicht wie zuvor angeboten um eine „Kofferleuchte“ (strahlt hauptsächlich auf den Boden), werden hier allerdings die zulässigen Normwerte überschritten. Pilzleuchten sind normalerweise hauptsächlich für die Ausleuchtung von Gehwegen und Parkanlagen vorgesehen. Insbesondere im Bereich nahe der Volks- und Raiffeisenbank, zwischen der Hausnummer 42 und der Hausnummer 2 in der Bahnhofsstraße, werden die zulässigen Höchstwerte der einschlägigen DIN überschritten. Dort sind maximal 3 Lux zulässig, die Hauswände werden aber mit 5,5 Lux angeleuchtet. Auch im restlichen Bereich der Straße werden die Normwerte nicht eingehalten. Sofern sich der Stadtrat für eine Vergabe auf Grundlage dieses Angebotes entscheidet, tritt die Süwag daher sämtliche Verantwortung bezüglich etwaiger Rechtsansprüche seitens der Anlieger ab.

Kopf „Lumantix L“



Durch diese Angebote der Süwag nicht abgedeckt sind die notwendigen Tiefbauarbeiten. Diese Tiefbauarbeiten müssen beschränkt ausgeschrieben werden. Die Erstellung der Ausschreibung sowie Durchführung des Vergabeverfahrens erfolgt seitens der Verbandsgemeinde Unkel.

Im genehmigten Nachtragshaushalt der Stadt Unkel für 2025 stehen unter der Investitionsnummer 73-25-004 insgesamt 129.000 € für die Erneuerung der Straßenbeleuchtung in der Straße „Am Graben“ zur Verfügung.

Beschlussvorschläge

Da der Hauptausschuss gemäß der Hauptsatzung für Vergaben ab 10.000 € zuständig ist, zieht der Stadtrat Unkel die Beschlussfassung in diesem Fall in den eigenen Zuständigkeitsbereich.

Variante 1

Der Stadtrat Unkel beschließt den Auftrag für die Lieferung und Montage der Straßenbeleuchtungsanlagen mit dem Kopf „**Lumega 9701**“ in Höhe von 28.871,06 € brutto an die Firma Süwag Energie AG zu vergeben.

Variante 2

Der Stadtrat Unkel beschließt den Auftrag für die Lieferung und Montage der Straßenbeleuchtungsanlagen mit dem Kopf „**Lumantix L**“ in Höhe von 27.457,95 € brutto an die Firma Süwag Energie AG zu vergeben.

Der Stadtrat Unkel beschließt die Verbandsgemeindeverwaltung mit der beschränkten Ausschreibung der Tiefbauleistungen zu beauftragen. Der Stadtbürgermeister wird dazu ermächtigt, den Auftrag im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel an den wirtschaftlichsten Anbieter zu vergeben. Die Vergabeentscheidung wird dem Hauptausschuss/Stadtrat in der darauffolgenden Sitzung mitgeteilt.

Beschluss-Nr.: 183/24-29

Der Stadtrat beschließt, den Auftrag für die Lieferung und Montage der Straßenbeleuchtungsanlage Lumantix L in Höhe von bis zu 35.000 Euro brutto an die Firma Süwag Energie AG zu vergeben. Voraussetzung ist, dass die Leuchten normgerecht sind. Wenn technisch

möglich, sollen die Straßenbeleuchtungsanlagen mit Bewegungssensoren ausgestattet werden.

Abstimmungsergebnis:

16 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimme

An der Beratung und Beschlussfassung haben nicht teilgenommen: Wilfried Euskirchen, Sascha Mühlhöfer, Voker Naaß, Wolfgang Plöger, Ann-Kathrin Schrepfer und Volker Thomalla.

Beschluss-Nr.:184/24-29

Der Stadtrat beschließt, die VG-Verwaltung mit der beschränkten Ausschreibung der Tiefbauleistungen zu beauftragen. Dem Stadtbürgermeister wird ermächtigt, den Auftrag zu vergeben. Die Vergabeentscheidung wird dem Stadtrat in der nächsten Sitzung mitgeteilt.

Abstimmungsergebnis:

16 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimme

An der Beratung und Beschlussfassung haben nicht teilgenommen: Wilfried Euskirchen, Sascha Mühlhöfer, Voker Naaß, Wolfgang Plöger, Ann-Kathrin Schrepfer und Volker Thomalla.

TOP 4 Übertragung von Haushaltsmitteln

Für die in der Anlage aufgeführten ordentlichen Aufwendungen und Investitionsmaßnahmen wurden die Auszahlungsermächtigungen im Haushaltsjahr 2025 nur teilweise in Anspruch genommen. Für die Übertragung der verbliebenen Haushaltsmittel im Bereich der ordentlichen Aufwendungen in das Haushaltsjahr 2026 bedarf es gem. § 17 Abs. 5 Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) einer Beschlussfassung durch den Ortsgemeinderat. Die Übertragung der verbliebenen Mittel für Investitionsmaßnahmen erfolgt kraft Gesetz und werden hier zur Kenntnisnahme aufgeführt.

Beschluss-Nr.: 185/24-29

Der Stadtrat Unkel beschließt die Übertragung der in der Anlage aufgeführten Ansätze für ordentliche Auszahlungen in das Haushaltsjahr 2026.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

An der Beratung und Beschlussfassung haben nicht teilgenommen: Wilfried Euskirchen, Sascha Mühlhöfer, Voker Naaß, Wolfgang Plöger, Ann-Kathrin Schrepfer und Volker Thomalla.

TOP 5 Bericht über die überörtliche Prüfung der Haushalts- und Wirtschaftsführung der Stadt Unkel für die Jahre ab 2019

Gemäß § 33 Abs. 1 Gemeindeordnung (GemO) ist der Stadtrat über das Ergebnis der überörtlichen Prüfung zu unterrichten. Der Bericht vom 09.02.2026 über die Prüfung der Haushalts- und Wirtschaftsführung der Stadt Unkel und die Stellungnahme der Verbandsgemeindeverwaltung zu den Prüfungsbemerkungen sind dieser Vorlage beigelegt. Im Anschluss an die Unterrichtung des Stadtrates über das Ergebnis einer überörtlichen Prüfung sind nach § 110 Abs. 5 GemO die Prüfmitteilungen und eine etwaige Stellungnahme der Gemeindeverwaltung an sieben Werktagen öffentlich auszulegen.

Beschluss-Nr.: 186/24-29

Der Stadtrat beschließt, die „Übersicht Ausräumung“ mit folgenden Änderungen der Rückäußerung

Zu Punkt 2): „Die Stadt Unkel bittet die Verwaltung, eine Rückforderung einzuleiten. Die Abrechnungsmodalitäten werden entsprechend ab 2026 beachtet. Eine Anpassung der Hauptsatzung wird angestrebt.“

Zu Punkt 3) „Es handelt sich um eine einmalige Fehlbuchung. Die Stadt Unkel bittet die Verwaltung, eine Rückforderung einzuleiten.“

Bezüglich des finanziellen Schadens durch die Zerstörung des Sportplatzes Unkel wird die Verwaltung um Überprüfung gebeten, ob ein Regress möglich ist.

Abstimmungsergebnis:

12 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimme

4 Enthaltungen

Die Rückforderungen sollen zunächst an die Fraktionen gerichtet werden.

An der Beratung und Beschlussfassung haben nicht teilgenommen: Wilfried Euskirchen, Sascha Mühlhöfer, Voker Naaß, Wolfgang Plöger, Ann-Kathrin Schrepfer und Volker Thomalla.

TOP 6 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Unkel vom 09.07.2024

Mit dem 30. Oktober 2025 trat das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft, welches Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) u.a. zur Erleichterung der Zulässigkeiten von Wohnungsbauvorhaben vorsieht. In mehreren Fällen (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB) entscheidet nun die Gemeinde über die Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 36a BauGB), die in der Altfassung des BauGB unzulässig waren. Die neue Zustimmung nach § 36a BauGB betrifft nur bestimmte Fälle, in denen zugunsten des Wohnungsbaus von den bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben weiter abgewichen werden kann, als bisher („Bauturbo“). Bei der neuen Zustimmung beträgt die Frist drei statt zwei Monate.

Besonders für uneindeutige Fälle wäre es sinnvoll, wenn auch die entsprechenden Ausschüsse regulär über die Zustimmung beschließen könnten und dafür die Hauptsatzungen

angepasst werden („Dem XY-Ausschuss wird die Beschlussfassung über folgende Angelegenheiten übertragen: Die Erteilung des Einvernehmens und der Zustimmung zu Planungen und Bauvorhaben Dritter“). Die Begründung ist, dass der Bundesgesetzgeber mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und Wohnraumsicherung“ drei neue Instrumente für weitergehende Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten zugunsten des Wohnungsbaus geschaffen hat.

Konkret:

§ 31 Abs. 3 BauGB – Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans (auch, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden).

§ 34 Abs. 3b BauGB – Abweichungen vom Einfügungsgebot (auch für Neubauten)

§ 246e BauGB – Abweichungen von allen Normen des BauGB (befristet bis 2030)

Für diese Abweichungen bzw. Befreiungen ist nicht, wie bisher das Einvernehmen der Gemeinde (§ 36 BauGB) erforderlich, auf dessen Erteilung der jeweilige Bauherr einen Anspruch haben kann. Stattdessen ist die Zustimmung (§ 36a BauGB) der Gemeinde erforderlich, über die sie dem Grunde nach frei entscheiden kann. Damit soll in bestimmten Fällen eine ansonsten erforderliche Bauleitplanung (z.B. Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans) vermieden werden können. In besonderen Fällen kann der jeweilige Ausschuss die Entscheidung immer noch auf die nächste Ratssitzung vertagen und dafür ggf. zunächst die Zustimmung nur fristwährend verweigern.

Beschluss-Nr.: 187/24-29

Der Hauptausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat beschließt die nachstehende 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Unkel vom 07.07.2024

1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Unkel vom 09.07.2024

Der Stadtrat hat aufgrund der §§ 24 und 25 der Gemeindeordnung (GemO), der §§ 7 und 8 der Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) folgende 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Unkel vom 09.07.2024 beschlossen:

§ 1

§ 3 Übertragung von Aufgaben des Stadtrates auf Ausschüsse erhält folgende Fassung:

§ 3

Übertragung von Aufgaben des Stadtrates auf Ausschüsse

(1) Die Übertragung der Beschlussfassung über eine bestimmte Angelegenheit auf einen Ausschuss erfolgt durch Beschluss des Stadtrates. Sie gilt bis zum Ende der Wahlzeit des Stadtrates, soweit die Beschlussfassung dem Ausschuss nicht wieder entzogen wird. Die Bestimmungen dieser Hauptsatzung bleiben unberührt.

Soweit einem Ausschuss die Beschlussfassung über Angelegenheiten nicht übertragen ist, hat der Ausschuss innerhalb seines Zuständigkeitsbereichs die Beschlüsse des Stadtrates vorzubereiten. Berührt eine Angelegenheit den Zuständigkeitsbereich mehrerer Ausschüsse, so obliegt dem Hauptausschuss die Federführung.

- (2) Dem Hauptausschuss obliegt die Vorbereitung der Beschlüsse des Stadtrates über
1. die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan,
 2. sonstige Satzungen,
 3. die Zustimmung zu Personalentscheidungen des Bürgermeisters gemäß § 47 Abs. 2 GemO,
 4. die Finanzplanung.

Dem Hauptausschuss wird die Beschlussfassung über die folgenden Angelegenheiten übertragen:

1. Zustimmung zur Leistung überplanmäßiger und außerplanmäßiger Aufwendungen oder Auszahlungen bis zu einem Betrag von 15.000,-- €, soweit die Entscheidung hierüber nicht dem Bürgermeister übertragen ist
2. Vergabe von Aufträgen, Vergaben und Arbeiten, soweit die Entscheidung hierüber nicht dem Bürgermeister übertragen ist,
3. Unbefristete Niederschlagung und Erlass von Forderungen der Stadt Unkel, ab 5.000,-- €

(3) Dem Ausschuss für nachhaltige Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt obliegt die Vorbereitung der Beschlüsse des Stadtrates über

1. die eigene Bauleitplanung, und eigene Entwicklungsplanung
2. eigene Bauvorhaben
3. Grundstücksangelegenheiten
4. Regionalplanung

Dem Ausschuss für nachhaltige Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt wird die Beschlussfassung über die folgenden Angelegenheiten übertragen:

Die Erteilung des Einvernehmens und der Zustimmung zu Planungen und Bauvorhaben Dritter

4) Dem Rechnungsprüfungsausschuss obliegt die Vorbereitung der Beschlüsse des Stadtrates über die Jahresabschlüsse und die Gesamtabchlüsse (§ 110 GemO)

(5) Dem Ausschuss für Heimat, Kultur, Tourismus und Städtepartnerschaft obliegt die Vorbereitung der Beschlüsse des Stadtrates über

1. Brauchtumspflege und städtische Veranstaltungen
2. Koordinierung von Veranstaltungen insbesondere der Vereine und der Schulen,
3. Gestaltung der Stadt als Kunst- und Kulturraum
4. Förderung von Städtepartnerschaften.

(6) Dem Ausschuss für Bildung, Jugend und Sport obliegt die Vorbereitung der Beschlüsse des Stadtrates über

1. Förderung von Bildung und Jugendpflege,
2. Spiel- und Sportstätten,
3. Zusammenarbeit mit den Schulen und Kindertagesstätten.“

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Unkel den _____

Stadt Unkel

Alfons Mußhoff
Stadtbürgermeister

Abstimmungsergebnis:
Bei 1 Enthaltung mehrheitlich beschlossen.

An der Beratung und Beschlussfassung haben nicht teilgenommen: Wilfried Euskirchen, Sascha Mühlhöfer, Voker Naaß, Wolfgang Plöger, Ann-Kathrin Schrepfer und Volker Thomalla.

Georg Schober verlässt die Sitzung um 20.50 Uhr.

TOP 7 Antrag der SPD-Fraktion - Verbesserung der Verkehrssicherheit in der Anton-Limbach-Straße im Bereich des Vorteil-Centers

Beschluss-Nr.: 188/24-29

Auf beiden Seiten der Anton-Limbach-Straße soll ein Parkverbot eingerichtet werden. Das Ordnungsamt wird um Überprüfung gebeten, ob ein provisorischer Zebrastreifen/Querungshilfe installiert werden kann. Am hohen Weg sollen 3 Kurzzeitparkplätze (Dauer ½ Stunde) zwischen Fußweg Bäckerei und E-Ladesäulen Aldi-Parkplatz eingerichtet werden.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig

An der Beratung und Beschlussfassung haben nicht teilgenommen: Wilfried Euskirchen, Sascha Mühlhöfer, Voker Naaß, Wolfgang Plöger, Ann-Kathrin Schrepfer, Volker Thomalla und Georg Schober.

TOP 8 Ergänzungswahl Ausschüsse

TOP 8.1 Ergänzungswahl Ausschüsse - Ausschuss für Bildung Jugend und Sport

Der Stadtrat hat am 16.09.2025 Herrn Christian Böyer als Nachfolger für den ausgeschiedenen Herrn Christian Efferoth in den Ausschuss für Bildung, Jugend und Sport gewählt. Herr Böyer war zuvor 2. Stellvertreter für Herrn Andreas Parketny für den FC Unkel 80.

Der FC Unkel 80 schlägt Herrn Nils Wüstefeld als neuen 2. Stellvertreter von Herrn Parketny vor.

An der Abstimmung nimmt der Vorsitzende gem. § 36 Abs. 3 Ziffer 1 GemO nicht teil.

Beschluss-Nr.: 189/24-29

Der Stadtrat beschließt gem. § 40 Abs. 5 GemO die Wahl im offenen Abstimmungsverfahren durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig

An der Beratung und Beschlussfassung haben nicht teilgenommen: Wilfried Euskirchen, Sascha Mühlhöfer, Voker Naaß, Wolfgang Plöger, Ann-Kathrin Schrepfer, Volker Thomalla und Georg Schober.

Beschluss-Nr.: 190/24-29

Der Stadtrat wählt Herrn Nils Wüstefeld auf Vorschlag des FC Unkel 80 zum 2. Stellvertreter von Herrn Andreas Parketny in den Ausschuss für Bildung, Jugend und Sport.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig

An der Beratung und Beschlussfassung haben nicht teilgenommen: Wilfried Euskirchen, Sascha Mühlhöfer, Voker Naaß, Wolfgang Plöger, Ann-Kathrin Schrepfer, Volker Thomalla und Georg Schober.

TOP 8.2 Ergänzungswahl Ausschüsse - Ausschuss für Heimat, Kultur und Städtepartnerschaft

Herr Carsten Krause hat seine stellvertretende Mitgliedschaft für Frau Alexandra Schaumann-Visarius (Entwicklungsagentur) im Ausschuss für Heimat, Kultur und Städtepartnerschaft niedergelegt.

Hierfür ist eine entsprechende Ersatzwahl vorzunehmen.
Das Vorschlagsrecht obliegt der Entwicklungsagentur.

An der Abstimmung nimmt der Vorsitzende gem. § 36 Abs. 3 Ziffer 1 GemO nicht teil.

Beschluss-Nr.: 191/24.29

Der Stadtrat beschließt gem. § 40 Abs. 5 GemO die Wahl im offenen Abstimmungsverfahren durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig

An der Beratung und Beschlussfassung haben nicht teilgenommen: Wilfried Euskirchen, Sascha Mühlhöfer, Voker Naaß, Wolfgang Plöger, Ann-Kathrin Schrepfer, Volker Thomalla und Georg Schober.

Beschluss-Nr.:192/24.29

Der Stadtrat wählt auf Vorschlag der Entwicklungsagentur Frau Dr. Sabine Marquardt als stellv. Mitglied für Frau Alexandra Schaumann-Visarius in den Ausschuss für Heimat, Kultur und Städtepartnerschaft.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig

An der Beratung und Beschlussfassung haben nicht teilgenommen: Wilfried Euskirchen, Sascha Mühlhöfer, Voker Naaß, Wolfgang Plöger, Ann-Kathrin Schrepfer, Volker Thomalla und Georg Schober.

TOP 9 Einvernehmen zu Planungen und Bauvorhaben Dritter

TOP 9.1 Planungen und Bauvorhaben Dritter

Bauantrag:	§ 34 BauGB
Gemarkung:	Unkel
Flur:	4
Flurstück:	689/234
Lage des Baugrundstückes:	Bruchhausener Straße 12b, 12c
Bauvorhaben:	Neubau ZFW als Doppelhaus + 4 Stellplätze; hier: Verlängerung der Baugenehmigung vom 18.05.2022

Beschluss-Nr.: 193/24-29

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig

An der Beratung und Beschlussfassung haben nicht teilgenommen: Wilfried Euskirchen, Sascha Mühlhöfer, Voker Naaß, Wolfgang Plöger, Ann-Kathrin Schrepfer, Volker Thomalla und Georg Schober.

Beschluss-Nr.:194/24.29

Ein Bauantragsverfahren wird durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig

An der Beratung und Beschlussfassung haben nicht teilgenommen: Wilfried Euskirchen, Sascha Mühlhöfer, Voker Naaß, Wolfgang Plöger, Ann-Kathrin Schrepfer, Volker Thomalla und Georg Schober.

TOP 9.2 Planungen und Bauvorhaben Dritter

Bauvoranfrage:	§ 34 BauGB
Gemarkung:	Scheuren
Flur:	6
Flurstück:	104/6
Lage des Baugrundstücks:	Bergstraße
Bauvorhaben:	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage

Beschluss-Nr.: 195/24-29

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig

An der Beratung und Beschlussfassung haben nicht teilgenommen: Wilfried Euskirchen, Sascha Mühlhöfer, Voker Naaß, Wolfgang Plöger, Ann-Kathrin Schrepfer, Volker Thomalla und Georg Schober.

TOP 9.3 Planungen und Bauvorhaben Dritter

Bauantrag:	§ 34 BauGB
Gemarkung:	Unkel
Flur:	8
Flurstück:	171/7, 162/2, 483/161, 482/161
Lage des Baugrundstückes:	In der Persch 11, 11a, 13, 13a
Bauvorhaben:	Neubau von 4 Mehrfamilienwohnhäusern mit einer Park-/Tiefgarage

Die Sitzungsvorlage wird den Ratsmitgliedern als Tischvorlage vorgelegt. Die Sitzung wird zwecks Beratung in den Fraktionen von 21.22 Uhr bis 21.30 Uhr unterbrochen.

In der anschließenden Diskussion wird eine zu dichte Bebauung kritisiert.

Beschluss-Nr.: 196/24-29

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig

An der Beratung und Beschlussfassung haben nicht teilgenommen: Wilfried Euskirchen, Sascha Mühlhöfer, Voker Naaß, Wolfgang Plöger, Ann-Kathrin Schrepfer, Volker Thomalla und Georg Schober.

Beschluss-Nr.: 197/24-29

Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig

An der Beratung und Beschlussfassung haben nicht teilgenommen: Wilfried Euskirchen, Sascha Mühlhöfer, Voker Naaß, Wolfgang Plöger, Ann-Kathrin Schrepfer, Volker Thomalla und Georg Schober.

TOP 10 Annahme von Spenden

Gemäß § 94 Abs. 3 Satz 5 GemO entscheidet der Stadtrat Unkel über die Annahme oder Vermittlung von Spenden.

Die Sanitär & Heizungstechnik Rechmann GmbH aus Unkel, hat am 02.04.26 einen Betrag i.H.v. 100,00 € für das Wein- und Heimatfest 2026 gespendet.

Weingut Oliver Krupp aus Bruchhausen, hat am 20.04.2026 einen Betrag i.H.v. 100 Euro für das Wein- und Heimatfest 2026 gespendet.

Die VR Bank RheinAhrEifel e.G., aus Neuwied hat am 27.05.26 einen Betrag i.H.v. 150 Euro für das Wein- und Heimatfest 2026 gespendet.

Herr Peter Braun aus Unkel, hat am 05.06.2026 einen Betrag i.H.v. 150 Euro für das Wein- und Heimatfest 2026 gespendet.

Frau Bianca Rolauf aus Unkel, hat am 05.06.2026 einen Betrag i.H.v. 1.500 Euro für die Spielplätze in Unkel gespendet.

Beschluss-Nr.: 198/24-29

Der Stadtrat Unkel beschließt die Annahme der oben genannten Spenden.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

An der Beratung und Beschlussfassung haben nicht teilgenommen: Wilfried Euskirchen, Sascha Mühlhöfer, Voker Naaß, Wolfgang Plöger, Ann-Kathrin Schrepfer, Volker Thomalla und Georg Schober.

TOP 11 Mitteilung über erfolgte Vergaben

Es liegen keine Mitteilungen über erfolgte Vergaben vor.

TOP 12 Mitteilungen und Anfragen

Der Vorsitzende gibt Baugenehmigungen bekannt:

Vorhaben Errichtung eines Einfamilienhauses
Unkel-Heister, Flur, Flurstück: 0003-361

Vorhaben: Umbau, Sanierung und Anbau Wohnhaus
Unkel-Scheuren, Flur, Flurstück: 0004-72/1, 0004-853

Vorhaben: Nutzungsänderung/Umbau/Brandschutztechnische Maßnahmen
Unkel-Scheuren, Flur, Flurstück: 0004-1184, 0004-1185, 0004-1186, 0005-105/1

Der Vorsitzende weist auf die bevorstehende Kirmes in Scheuren und Unkel hin und bittet um Teilnahme an den Prozessionen.

Auf Nachfrage wird die Verwaltung um den Sachstand bezüglich Ergebnis Legionellenprüfung Sportlerheim gebeten.

TOP 15 Bekanntmachung der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Der Vorsitzende gibt den Ankauf von zwei Grundstücken bekannt. Außerdem teilt er mit, dass ein weiteres Kaufangebot noch einmal überprüft wird. Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 21.55 Uhr.

Der Vorsitzende

Die Schriftführerin