



Mitteilung

für die nächste Sitzung der

- ☒ Verbandsgemeinde Vallendar ✓ 03.09.26
☐ Stadt Vallendar
☐ OG Niederwerth
☐ OG Urbar
☐ OG Weitersburg

Gremium:	Sitzungsdatum:				
WA/ATU/HA	03.09.2026	☒	öffentlich	☐	nichtöffentlich
		☐	öffentlich	☐	nichtöffentlich
		☐	öffentlich	☐	nichtöffentlich
		☐	öffentlich	☐	nichtöffentlich

Betreff:

Beantwortung der „schriftlichen Anfrage zum Vorhaben Feuerwehrgerätehaus Weitersburg“ von Herrn Jochen Währ vom 12.08.2026.

Erläuterungen:**Frage 1:**

... Wie beurteilt die Verwaltung... die Vereinbarkeit des vorgesehenen Feuerwehrgerätehauses mit den besonderen Immissionsschutzfestsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere dem festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel von 45 dB(A) während der Nachtzeit?...

Antwort:

Wie die Frage bereits richtig feststellt, sind die genannten Schalloberggrenzen von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) in der Nacht für Alarmfahrten nicht relevant, wohl aber alle sonstigen potenziellen Lärmquellen gemäß der Auflistung der Anfrage. Diese Grenzen sind grundsätzlich einzuhalten und entsprechen den Schalloberggrenzen, die auch in einem Mischgebiet gültig sind. Da Feuerwehrgerätehäuser baurechtlich als Verwaltungsgebäude einzustufen sind, sind Sie sowohl in einem Mischgebiet als auch in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Darüber hinaus hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 29.03.2022 festgestellt, dass auch in einem Allgemeinen Wohngebiet eine Gebietsverträglichkeit gegeben ist, da es dem effektiven Brandschutz in der näheren Umgebung und damit der Versorgung dient. Die Schalloberggrenzen sind dort nochmals um jeweils 5 dB(A) niedriger. Auch wenn die Gebietsverträglichkeit nicht auf zu erwartende Schallimmissionen bezieht, sondern vor allem auf die Art der Nutzung, unterstreicht das Urteil jedoch die grundsätzliche Realisierbarkeit auch in strenger ausgelegten Baugebieten.

Unter diesen Rahmenbedingungen und angesichts dessen, dass es sich um das am weitesten von einer Wohnbebauung entfernte Grundstück im Gewerbegebiet handelt, kann verwaltungsseitig kein Standort innerhalb der Ortslage von Weitersburg benannt werden, der hinsichtlich der Lärmimmission noch unkritischer gesehen werden könnte als dieser.

Der ursprünglich vorgesehene Standort befindet sich dagegen direkt gegenüber eines bewohnten Hofgeländes, welches dem ausgehenden Schall viel direkter ausgesetzt gewesen wäre. Aus den oben genannten Gründen wäre aber auch dort eine Realisierung in dieser Hinsicht grundsätzlich möglich gewesen.

Eventuell dennoch aufkommende Auflagen hinsichtlich des Immissionsschutzes werden im Rahmen des Bauantrages abgehandelt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese grundsätzlich erfüllbar sein werden.

Frage 2:

Hat die Verwaltung die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor Einleitung des Vergabeverfahrens mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abgestimmt oder vorprüfen lassen? Falls ja, mit welchem Ergebnis?

Antwort:

Nein, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wurde im Vorfeld nicht mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abgestimmt. Die Verwaltung hat die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit intern geprüft und sieht diese nicht als gefährdet an. Siehe dazu auch die Antwort zu Frage 1.

Frage 3:

Welche rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten wurden geprüft, um die Grundstücke trotz des bis 31.10.2028 laufenden Pachtverhältnisses früher für einen Neubau nutzbar zu machen? Aus welchen Gründen wurde diese Möglichkeiten gegebenenfalls verworfen und wann wurden die jeweiligen Prüfungen durchgeführt und dokumentiert.

Antwort:

Gem. den Unterlagen der Verbandsgemeinde Vallendar läuft der Pachtvertrag noch bis 31.10.2029. Dieser wurde vorsorglich bereits mit dem Datum 07.07.2022 (Postzustellung am 11.07.2022) gekündigt. Ein bestehendes Pachtverhältnis vorzeitig zu kündigen ist jedoch nur möglich, wenn ein einvernehmlicher Aufhebungsvertrag von beiden Seiten unterzeichnet wird, die Fortsetzung des Pachtverhältnisses für eine Partei unzumutbar ist oder ein Formfehler vorliegt. Da keiner der drei vorgenannten Gründe vorlag, sah sich die Verwaltung damals nicht in der Lage, die Grundstücke frühzeitig für den geplanten Neubau nutzbar zu machen.

Frage 4:

Welcher Fertigstellungstermin wird nach heutigem Stand für die tatsächliche Inbetriebnahme des Hallengebäudes als Feuerwehrgerätehaus erwartet?

Antwort:

Es ist geplant, unmittelbar nach der Vergabe der Planungsleistungen mit allen Beteiligten zusammenzukommen, um frühzeitig Änderungen in die finale Planung einfließen lassen zu können. Nach Einreichung der Genehmigungsplanung bei der Bauaufsichtsbehörde werden bekanntlich weitere Fachbehörden beteiligt, wodurch sich die Bearbeitungsdauer noch einmal verlängert. Nach Eingang der Baugenehmigung ist eine zügige Bauphase von ca. 9-12 Monaten realistisch, einschließlich aller erforderlichen Bauabnahmen, technischer Übergaben und Inbetriebnahmen. Ein genauer Fertigstellungstermin kann daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genannt werden.

Frage 5:

Welcher konkrete Zeitvorteil gegenüber einem Neubau auf den bereits 2022 erworbenen Grundstücken besteht nach heutigem Stand noch, gerechnet in Monaten oder Jahren, bis zur tatsächlichen Inbetriebnahme?

Antwort:

Nach Auslauf des Pachtvertrages mit dem Datum 31.10.2029 hätte der Bau auf den ursprünglich vorgesehenen Grundstücken frühestens am 01.11.2029 beginnen können. Gerechnet mit einer Bauzeit von 9-12 Monaten wäre mit einer Schlüsselübergabe frühestens am 01.08.2030 zu rechnen. Unter der Berücksichtigung der Antwort zur vorigen Frage, sieht die Verwaltung mit der Lösung des Hallenumbaus eine Schlüsselübergabe Anfang/Mitte 2028 als machbar an, was einen Zeitvorteil von mindestens zwei Jahren ausmacht.

Frage 6:

Der Hallenumbau wurde ursprünglich als schnellere und kostengünstigere Alternative im Rat dargestellt. Im Haushaltsplan 2024 wurde ein Neubau mit rund 3,75 Mio. Euro angesetzt, während im Haushaltsplan 2026 für den Hallenumbau bereits 4,78 Mio. Euro veranschlagt werden. Mit welchen Gesamtkosten rechnet die Verwaltung aktuell bis zur entgeltigen Fertigstellung?

Antwort:

Die im Haushaltsplan 2026 veranschlagten 4,78 Mio. € enthalten den Grunderwerb der Immobilie mit 1,35 Mio. €. Zieht man diesen Betrag ab, so ergeben sich Gesamtkosten von 3,43 Mio. €. Aktuelle Baukostensteigerungen sind hier noch nicht eingerechnet.

Frage 7:

Welche konkreten Ursachen haben zu den bisherigen Kostensteigerungen geführt?

Antwort:

Derzeit ist keine Kostensteigerung erkennbar. Die der Verwaltung vorliegende aktuelle Kostenberechnung vom 22.10.2025 nach DIN 276 endet mit ca. 3,3 Mio. €. Eventuelle Baukostensteigerungen sind vom Planungsteam mit Projektstart noch zu ermitteln/bestätigen. Diese ergeben sich aus den marktüblichen Baukostensteigerungen und der Tatsache, dass u.a. auch die Bauindustrie von den weltweiten Auswirkungen der Energiekrise im Persischen Golf, sowie den Unsicherheiten des Ukrainekrieges stark beeinträchtigt ist.

Frage 8:

Wurde in die Standortentscheidung einbezogen, dass durch die Umnutzung der Halle dauerhaft rund 4.000 m² Gewerbefläche der Ortsgemeinde Weitersburg für gewerbliche Nutzungen entfallen und bereits seit dem Erwerb der Halle nicht mehr für die Ansiedlung von Unternehmen zur Verfügung stehen?

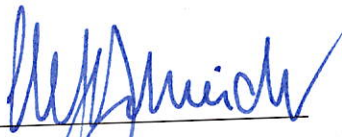
Wurden die hieraus resultierenden Auswirkungen auf die langfristige Gewerbeentwicklung der Ortsgemeinde sowie mögliche zukünftige Gewerbesteureinnahmen bewertet? Falls ja, mit welchem Ergebnis?

Antwort:

Nach Ansicht der Verbandsgemeinde Vallendar sollte der Verlust einer potenziellen Gewerbesteureinnahme nicht höher gewichtet werden, als die Notwendigkeit an einen modernen und leistungsfähigen Katastrophenschutz sowie der damit verbundenen Sicherheit der Bürgerinnen und Bürger. Gem. dem politischen Willen der Ortsgemeinde Weitersburg war der Ausbau des

Gewerbegebietes, das sog. Gewerbegebiet West, nicht gewollt, bzw. hat in der entsprechenden Sitzung keine Zustimmung gefunden.

Hinweis der Verwaltung: Die Liegenschaft, in welcher sich aktuell der Löschzug Weitersburg befindet, steht, aufgrund des Zeitvorteils der Projektumsetzung am neuen Standort, der Ortsgemeinde Weitersburg für eine frühzeitigere Nachnutzung zur Verfügung (ca. zwei Jahre früher).



Adolf T. Schneider
Bürgermeister der
Verbandsgemeinde Vallendar