

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Stadtrates der Stadt Kirchberg im Ratskeller des Rathauses Kirchberg vom 26. März 2026

Anwesend:

Unter dem Vorsitz
von Stadtbürgermeister Werner Wöllstein

Manfred Kahl	2. Beigeordneter
Ernst-Ludwig Klein	3. Beigeordneter und Ratsmitglied
Hans-Dieter Aßmann	Ratsmitglied
Hans Dunger	Ratsmitglied
Johannes Elter	Ratsmitglied
Jonas Graeff	Ratsmitglied
Roberto Iannitelli	Ratsmitglied
Christian Lauer	Ratsmitglied
Maren Heimer	Ratsmitglied
Eric Müller	Ratsmitglied
Angelika Schwaab	Ratsmitglied
Jürgen Tappe	Ratsmitglied
Axel Weirich	Ratsmitglied
Rudolf Windolph	Ratsmitglied
Helga Wehmeyer-Bug	Ratsmitglied

Es fehlte(n):

Peter Weber	1. Beigeordneter und Ratsmitglied
Linda Kemmer	Ratsmitglied
Bodo Kunz	Ratsmitglied
Katharina Monteith	Ratsmitglied
Horst Reuther	Ratsmitglied
Sascha Wieß	Ratsmitglied

Ferner anwesend:

Dipl.-Ing. (FH) Kay Jakoby vom Ingenieurbüro für Bauwesen Jakoby + Schreiner aus Kirchberg zu TOP 4

Von der Verwaltung anwesend:

Verwaltungsrat Alwin Reuter als Schriftführer

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 20.00 Uhr

Stadtbürgermeister Werner Wöllstein eröffnete die Sitzung und begrüßte die Anwesenden. Er stellte fest, dass der Stadtrat ordnungsgemäß eingeladen wurde und der Rat beschlussfähig ist.

TOP 1: Einwohnerfragestunde

Bürgermeister Werner Wöllstein erteilte der anwesenden Einwohnerschaft die Möglichkeit, Fragen an ihn und den Rat zu richten. Stadtbürgermeister Wöllstein und der 2. Beigeordnete Kahl beantworteten Nachfragen hinsichtlich des Fortgangs der Projekte „Umsetzung Verkehrskonzept, Errichtung Toilettenanlage und Installation Trinkbrunnen“.

TOP 2: Annahme der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 26.02.2026

Gegen die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 26. Februar 2026 wurden keine Einwendungen erhoben.

TOP 3: Antrag zur Fortführung der Förderung des Jugendzentrums „Am Zug“

Das Jugendzentrum „Am Zug“ in Kirchberg hat mit Antrag vom 09.12.2025 und einem zweiten Antrag vom 24.02.2026 um Weiterführung und Erhöhung der Förderung gebeten. Der Antrag wurde in der Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Kirchberg am 12.03.2026 intensiv vorberaten.

Der Hauptausschuss hat die Erhöhung der monatl. Förderung um 17,67 % von bisher 1.800,00 Euro auf 2.118,00 Euro (analog der prozentualen Erhöhung des Verbandsgemeinderates mit Beschluss vom 24.09.2025) einstimmig als Empfehlung an den Rat beschlossen. Dies ergibt eine jährliche Fördersumme von 25.416,00 Euro und für den Förderzeitraum von fünf Jahren eine Summe von 127.080,00 Euro. Die Förderung soll für die nächsten fünf Jahre gewährt werden (01.04.2026 bis 31.03.2031). Weiterhin soll die Förderung vorbehaltlich eines jährlich dem Stadtrat vorzulegenden Verwendungsnachweises, des Stellenplanes und einer jährlichen Prüfung der aktuellen Gegebenheiten (Öffnungszeiten, Teilnahme an städtischen Veranstaltungen, etc.) gewährt werden.

Der Stadtrat beschloss nach kurzer Beratung, dem Vorschlag des Hauptausschusses zu folgen und den bisherigen monatlichen Zuschuss an das Jugendzentrum „Am Zug“ von bisher 1.800,00 Euro auf 2.118,00 Euro ab dem 01.04.2026 anzuheben. Darüber hinaus soll die Zuschussgewährung um weitere fünf Jahre vom 01.04.2026 bis zum 31.03.2031 verlängert werden. Die Förderung wird vorbehaltlich eines jährlichen durch den Antragsteller vorzulegenden Verwendungsnachweises (bis zum 30.06. des Folgejahres), der Vorlage des Stellenplanes und einer jährlichen Prüfung der aktuellen Gegebenheiten (Öffnungszeiten, Teilnahme an Veranstaltungen, etc.) gewährt. Sollte die Entwicklung des Vereins oder des Angebotes negativ verlaufen wird über die Höhe des Zuschusses neu befunden.

(Beschlossen bei 1 Gegenstimme)

TOP 4: Bebauungsplan „Industriegebiet II B50/B421“, 1. Änderung (großflächiger Einzelhandel)

a) Aufstellungsbeschluss

Bereits seit 2024 laufen die Überlegungen, für die Planungsabsichten eines Raiffeisenmarktes der Raiffeisen Hunsrück Handelsgesellschaft mbH, Lingerhahn, im neuen Industriegebiet im nord-westlichen Bereich die notwendigen baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Im rechtswirksamen Bebauungsplan „Industriegebiet II B 50 / B 421“ sind für diesen Bereich mit der Ordnungsziffer 3 bereits Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten aber begrenzt auf maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Da für den geplanten Raiffeisenmarkt konkret 1.750 m² Verkaufsfläche vorgesehen sind, wird die sogenannte „Großflächigkeit“ erreicht und baurechtlich die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

Bei solchen Gebietseinstufungen wird bereits gesetzlich unterstellt, dass die Betriebe bezüglich Art, Lage und Umfang nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben können. Die Anforderungen und Nachweisführungen sind entsprechend hoch.

Zur Vorbereitung war neben umfangreichen Abstimmungen u.a. eine Verträglichkeitsanalyse für den Raiffeisenmarkt erstellt worden, welche Auswirkungen durch die Zunahme von Einzelhandelsflächen in dieser Größenordnung an diesem Standort und mit diesen Sortimenten zu erwarten sind und ob das verträglich mit den landesplanerischen Strukturen (Einstufung Grundzentrum Kirchberg, Betroffenheit Mittelzentren Simmern und Kastellaun) und dem vorhandenen Einzelhandel ist. Vorgesehen sind sogenannte nicht-zentrenrelevante Kernsortimente, die die Versorgungsbereiche in der Innenstadt nicht beeinträchtigen; die Randsortimente mit Relevanz für die Nahversorgung bzw. Zentreneigenschaft (Nahrung-/Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung/Schuhe, Reitbedarf, Spielwaren, Bücher, Haushaltswaren) sollen jeweils auf 75 m² möglich sein aber in der Summe auf 260 m² Verkaufsfläche begrenzt werden. Damit wird in Summe zwar die Zielvorgabe laut den landesplanerischen Vorgaben von 10 % zur Gesamtverkaufsfläche überschritten, was aber laut der Analyse verträglich bleibt.

Diese sehr komplexe Materie soll als verbindliche Festlegung im Bebauungsplan festgeschrieben werden, damit die untersuchten Werte bei der Verwirklichung des Einzelhandelsmarktes auch eingehalten werden müssen. Zu ergänzen ist, dass diese Verträglichkeitsanalyse von einem fachlich darauf spezialisierten Büro für Stadt- und Regionalentwicklung erarbeitet wurde, die Abstimmung bisher mit der unteren Landesplanungsbehörde erfolgte und neben dem notwendigen Bebauungsplanverfahren auch die von den Einzelhandelsveränderungen betroffenen Stellen beteiligt wurden/werden. So ist auch eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Kirchberg vorgesehen, da dort bisher ein Ergänzungsstandort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) nicht ausgewiesen war. Die dafür notwendige Zustimmung der Regionalplanung (Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald) war positiv erteilt worden.

Wie dargestellt sind somit mehrere Planungsebenen eingebunden, die die Zulässigkeit des Marktes an dem Standort unterstützen bzw. die notwendigen rechtlichen Voraussetzungen schaffen wollen. Für die Zuständigkeit der Stadt Kirchberg verbleibt es bei der Absicht, den Bebauungsplan „Industriegebiet II B 50 / B 421“ im Rahmen einer auf diesen Bereich abgegrenzten 1. Änderung anzupassen, damit das Bauvorhaben zulässig aber auch gesamtver-

träglich entstehen kann. Die Festlegungen der konkreten Änderungen bleibt im Zuständigkeitsbereich der Stadt Kirchberg, auch wenn die Aufwendungen durch den vereinbarten Kostenerstattungsvertrag vollständig von dem Investor getragen werden.

Die Planungsabsichten haben sich zwischenzeitlich konkretisiert bzw. sind für zwei weitere Nutzungen bereits in der Umsetzung. So sind neben dem Raiffeisenmarkt eine Tankstelle mit Waschpark sowie ein Backshop mit Café vorgesehen.

Zur Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet II B 50 / B 421“ ist ein Aufstellungsbeschluss zu fassen, bevor unter Punkt c) der anhand der bisherigen Bearbeitungen erstellte Planentwurf der konkreten Änderungen beraten und beschlossen werden soll. Als Aufstellungsbeschluss nach § 1 Absatz 8 in Verbindung mit § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) stellt der Stadtrat fest:

- Die Stadt Kirchberg beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet II B 50 / B 421“ für eine Teilfläche im nord-westlichen Bereich mit der Ausweisung eines Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“.
- Der Änderungsbereich soll sich auf die Grundstücke Gemarkung Kirchberg Flur 56 Flurstück 14/19 und 14/20 beziehen.
- Da auf dem Flurstück 14/20 unterschiedliche Nutzungen vorgesehen sind, soll es bei der Teilfläche für die Tankstelle mit Waschpark bei der Ausweisung des Industriegebietes bleiben. Durch Festlegung von unterschiedlichen Ordnungsbereichen können die jeweils notwendigen Festsetzungen berücksichtigt werden.
- Da durch den Bebauungsplan in der bisherigen Fassung bereits Baurecht besteht, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden.
- Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg ist gemäß § 13a Absatz 2 BauGB nicht erforderlich, d.h. auch nicht abzuwarten. Da sich keine Erkenntnisse ergeben, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes beeinträchtigt werden könnte, sieht dieses Verfahren vielmehr eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach Abschluss der Bebauungsplanänderung vor.
- Da das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Kirchberg, das im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 11 BauGB für die Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen ist, aufgrund der bisherigen Abstimmungen passend parallel fortgeschrieben werden soll, werden für die Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen grundsätzlich ebenfalls keine Widersprüche gesehen.
- Hervorzuheben bleibt, dass laut Einzelhandelskonzept in einem Industriegebiet keine Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, entstehen sollten. Die vorgesehene Bebauungsplanänderung berücksichtigt diese Aussage nicht, dessen ist sich der Stadtrat bewusst. In der Gesamtbetrachtung (Einzelhandel war bereits an der Stelle - kleinflächig - zugelassen, die drei Projektabsichten wurden von Anfang an unterstützt, verwertbare Alternativflächen sind aktuell nicht vorhanden) wird das als vertretbar abgewogen. Der Änderungsbereich wird letztlich von Industriegebiet zu einem ausdrücklichen Sondergebiet umgewandelt, wodurch anschließend der Widerspruch der Gebietseinstufung nicht weiter bestehen wird.
- Die Bebauungsplanänderung soll unter der Bezeichnung „Bebauungsplan Industriegebiet II B 50 / B 421, 1. Änderung“ durchgeführt werden.

(Einstimmiger Beschluss)

b) Vergabe Planungsauftrag

Da sich für die Bebauungsplanänderung bereits ein Großteil der Bearbeitung in Vorabstimmungen und vorbereitenden Bearbeitungen abgespielt hat, waren auch bereits Leistungen des Ingenieurbüros für Bauwesen Jakoby + Schreiner aus Kirchberg in Anspruch genommen worden. Von dem Büro war der ursprüngliche Bebauungsplan erstellt worden, d.h. es gibt umfangreiche Vorkenntnisse und es war bereits frühzeitig über Leistungs- und Honorarumfang für die jetzt notwendigen Anpassungen gesprochen worden. Auch liegt eine Kostenübernahmevereinbarung für die Planungsleistungen durch den Investor vor.

Bei dem bisher angenommenen Leistungsumfang war von Kosten von brutto 4.914,78 € ausgegangen worden, wobei sich in einem solchen Verfahren Mehr- oder Minderleistungen ergeben können, die erst in Laufe der Abwicklung erkennbar werden. Da die Auftragserteilung formell noch aussteht, beschloss der Stadtrat, dass der Planungsauftrag für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet II B 50 / B 421“ an das Ingenieurbüro für Bauwesen Jakoby + Schreiner aus Kirchberg auf der Basis des angebotenen Leistungs- und Honorarumfangs des Angebotes vom 09.08.2024 erteilt wird. Stadtbürgermeister Wöllstein wurde ermächtigt, einen entsprechenden Planungsauftrag in Ergänzung der bisherigen Absprachen und der bereits erfolgten Bearbeitungen schriftlich zu bestätigen.

(Einstimmiger Beschluss)

c) Annahme Planentwurf

Beiladungsbeschluss gemäß § 35 Absatz 2 Gemeindeordnung (GemO)

Dipl.-Ing. (FH) Kay Jakoby vom für die Planungsleistungen beauftragten Ingenieurbüro für Bauwesen Jakoby + Schreiner, Kirchberg, wird zu diesem Tagesordnungspunkt ausdrücklich beigeladen, um Erläuterungen zu dem vorbereiteten Planentwurf geben zu können, um Fragen zur Planung zu beantworten und um die Angelegenheit mit ihm erörtern zu können.

Wie bereits beim Aufstellungsbeschluss unter a) dargestellt wurde, sind umfangreiche Vorarbeiten auch außerhalb der Bebauungsplanung erfolgt, die konkrete Anforderungen an die Festsetzungen für die Zulässigkeit des geplanten Raiffeisenmarktes ergeben haben. Um den Änderungsbereich verständlich zu halten, wurden als Planentwurf ein Teilauszug der Planzeichnung für den konkreten Geltungsbereich erarbeitet und hierfür dann vollständig neue Textfestsetzungen zusammengestellt. D.h. die textlichen Festlegungen berücksichtigen die jetzigen Änderungen aber auch die ansonsten verbliebenden Festsetzungen, um für den betroffenen Planbereich alle maßgebenden Regelungen erkennen zu können. Zur Klarstellung ist in der Begründung als Erläuterung der Änderung unter Ziffer 4 eine Darstellung der Planinhalte berücksichtigt, aus der sich ergänzend nur die konkreten Änderungen ergeben.

Als Art der baulichen Nutzung werden zwei Ordnungsbereiche festgelegt. Die Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ bezieht sich auf die Standorte für den Raiffeisenmarkt und den Backshop mit Café, der Standort für die Tankstelle mit Waschpark bleibt als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Da die drei Projektplanungen zusammenhängen, gemeinsame Zufahrten haben und teilweise auf dem gleichen Grundstück liegen, ist die Größe der Teilfläche (Geltungsbereich) aber auch die Abgrenzung der Ordnungsbereiche notwendig.

Die speziellen Festsetzungen unter Ziffer 1.1.2 für das neue Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind aus der Verträglichkeitsanalyse entnommen, wodurch gewährleistet wird, dass diese Ergebnisse als maximal zulässige Faktoren berücksichtigt bleiben.

Der Planentwurf wurde in Einzelheiten vom Dipl.-Ing. (FH) Kay Jakoby vorgestellt und erläutert.

Der Stadtrat nahm anschließend den vorgelegten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet II B 50 / B 421“ als Planungsgrundlage an. Zum konkreten Inhalt wird auf die Planunterlagen des Büros Jakoby + Schreiner vom 16.03.2026 verwiesen.

Die Verwaltung soll mit dieser Planfassung die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB durch Offenlage der Planunterlagen für die Dauer eines Monats und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB durch Einholung von Stellungnahmen mit gleicher Fristsetzung vornehmen.

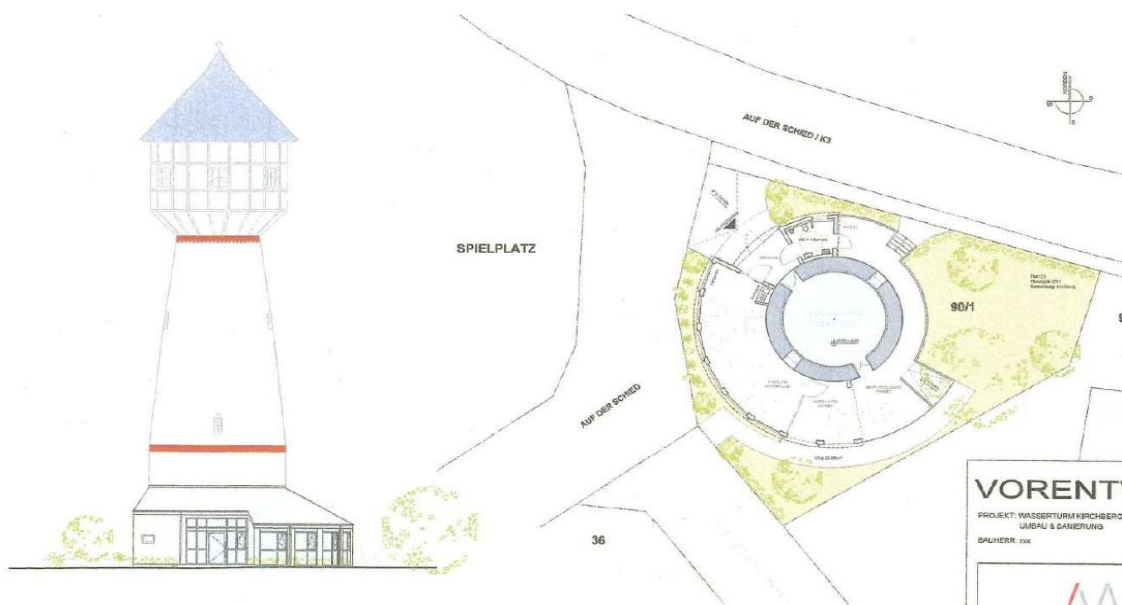
(Einstimmiger Beschluss)

TOP 5: Antrag auf LEADER-Förderung – Wasserturm der Stadt Kirchberg

Die Stadt Kirchberg hat am 05.06.2025 das Wahrzeichen der Stadt, den Wasserturm, erworben. Hierbei handelt es sich um ein Industriedenkmal, das wieder in einen nutzbaren Zustand versetzt werden soll.

Als beispielhafte Maßnahmen sind zu nennen: Abriss des Anbaus und Neuaufbau des Anbaus, der Eingangsbereich soll barrierefrei gestaltet werden, die Aufenthaltsqualität auf dem gesamten Grundstück soll verbessert werden. Der Turm soll einen neuen Anstrich erhalten. Der Anbau soll Vereinen, Senioren, Jungen Menschen, etc. zur Verfügung gestellt werden, er soll als Begegnungsraum dienen, da die Stadt über keine kleinen Räume verfügt die für solche Zwecke zur Verfügung gestellt werden können. Im Innern des Wasserturms könnten auch evtl. Trauungen stattfinden. Die Hochzeitsgesellschaft könnte dann im Anbau auch den Empfang durchführen oder aber auch eine kleinere Feier stattfinden lassen.

Der Anbau soll multifunktional genutzt werden können. Eine erste Kostenschätzung belief sich auf rd. 490.000 €, allerdings waren hier noch keine Planungsleistungen enthalten, sowie auch nicht die erforderlichen Innenarbeiten um auch das Erdgeschoss des Wasserturmes zu nutzen. Die Kostenschätzung soll noch um die vorgenannten Kosten ergänzt werden. Es müsste voraussichtlich mit rd. 650.000 € bis 700.000 € an Kosten gerechnet werden (inkl. Mobiliar, Ausstattung, Planungshonorar, Herstellung des Innenraumes, etc.). Ein erster Entwurf sieht wie folgt aus:



Es wird nun in Kürze mit einem Förderaufruf im Rahmen des LEADER-Programms FLLE2.0 (GAK 9.0) gerechnet. Hier könnte entweder der Antrag mit Förderschwerpunkt „Einrichtungen für lokale Basisdienstleistungen“ oder für „Innenstädte der Zukunft“ beantragt werden. Es muss abgewartet werden, welche Mittel in den jeweiligen Handlungsfeldern zur Verfügung gestellt werden. Beide Handlungsfelder wären für das Projekt denkbar.

Wichtig ist, dass man schnell reagiert, sobald der Förderaufruf rausgeht, denn wenn der Topf ausgeschöpft ist, erhält man keine Förderung mehr. Es gilt das Windhundprinzip. Aus diesem Grund müsste jetzt die komplette Planung und auch die Kostenschätzung fertig gestellt werden, damit der Zuschussantrag vorbereitet werden kann. Es ist auch erforderlich, dass die Baugenehmigung bei Antragstellung vorliegt.

In diesem Förderprogramm (GAK 9.0) beträgt die Förderung 70 v.H. der förderfähigen Kosten. Grundsätzlich ist die Fördersumme pro Antrag auf maximal 500.000 € beschränkt. In Ausnahmefällen, wenn die LAG (Lokale Aktionsgruppe) eine positive Stellungnahme schreibt, ist auch eine höhere Fördersumme möglich. Bei geschätzten Kosten von 700.000 € beispielsweise würde die Förderung 490.000 € betragen.

Der Stadtrat beschloss nach intensiver Beratung für den Wasserturm eine LEADER-Förderung entweder mit dem Förderschwerpunkt „Einrichtungen für lokale Basisdienstleistungen“ oder für „Innenstädte der Zukunft“ (GAK 9.0), je nach Fördertopfhöhe, zu stellen. Die Verwaltung wurde beauftragt den entsprechenden Antrag vorzubereiten und für die nächste Sitzung der LAG Hunsrück (20.05.2026 in Rödern) einzureichen.

(Beschlossen bei 2 Gegenstimmen)

TOP 6: Mitteilungen und Anfragen

a) Antrag auf Förderung aus „Sportmilliarde“ für Sporteinrichtungen am Sportplatz
 Stadtbürgermeister Wöllstein berichtete, dass man neben dem vorgenannten Antrag nun auch eine Landesförderung beantragt hat. Über die Priorisierung wird bereits bei der nächsten Sportstättenbeiratssitzung befunden.

b) Umwelttag 2026

Der 2. Beigeordnete Manfred Kahl informierte darüber, dass der nächste Umwelttag auf den 19.09.2026 terminiert wurde. Im gleichen Zug berichtete er, dass der Musikverein Kirchberg einen Baum für das Stadthallengrundstück gespendet hat.

c) Müll am Raiffeisenplatz

Ratsmitglied Roberto Iannitelli bemerkte, dass es am Raiffeisenplatz vermehrt zu Müllablagerungen gekommen ist.

d) Straßenverschmutzungen

Ratsmitglied Axel Weirich stellte fest, dass es zu erheblichen Verschmutzungen durch eine Baustelle in Denzen gekommen sei. Stadtbürgermeister Wöllstein teilte hierauf mit, dass das Ordnungsamt vor Ort war und die Verschmutzungen mittels einer Kehrmaschine beseitigt wurden.

e) Freibad Kirchberg

Ratsmitglied Jürgen Tappe stellte in Frage, dass das Freibad in Kirchberg diese Saison öffnet, da er eine Stellenanzeige gesehen hat und daraufhin befürchtet, dass es wieder zu einer Schließung aufgrund von Personalmangel kommen könnte. Stadtbürgermeister Wöllstein antwortete hierauf, dass diesbezüglich nichts bekannt sei.

f) Glasfaserversorgung im Gewerbegebiet „Denzer Lehmkaulen“
Ratsmitglied Hans-Dieter Aßmann teilte mit, dass die Betriebe im Gewerbegebiet sehnlichst auf die Glasfaserversorgung warten.

Werner Wöllstein
Stadtbürgermeister

Alwin Reuter
Schriftführer