

---

# **BEGRÜNDUNG**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**"Fallerstraße",  
Ortsgemeinde Thür**

**(gemäß § 9 (1) i. V. m. § 13a BauGB)**



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH

---

November 2019



## **Inhaltsverzeichnis**

|     |                                                                        |    |
|-----|------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss                    | 3  |
| 2   | Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes                         | 3  |
| 3   | Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung | 5  |
| 4   | Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung                 | 6  |
| 5   | Städtebauliche Konzeption                                              | 7  |
| 5.1 | Erschließung                                                           | 7  |
| 5.2 | Entwässerung, Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers            | 7  |
| 5.3 | Bauliche und sonstige Nutzung                                          | 7  |
| 5.4 | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen                                | 12 |
| 6   | Ver- und Entsorgung                                                    | 13 |
| 6.1 | Stromversorgung                                                        | 13 |
| 6.2 | Gasversorgung                                                          | 14 |
| 6.3 | Fernmeldeanlagen                                                       | 14 |
| 6.4 | Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser                | 14 |
| 6.5 | Müllentsorgung                                                         | 14 |
| 7   | Bodenordnung                                                           | 14 |
| 8   | Verfahren                                                              | 14 |
| 9   | Flächenbilanz                                                          | 15 |



## 1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Die ehemalige Gaststätte „Zur Traube“ in der Ortsgemeinde Thür steht seit vielen Jahren leer.

Das Gebäude wieder in seiner ursprünglichen Funktion zu nutzen ist ebenso gescheitert, wie eine Nutzung als Wohngebäude.

Als Hauptgründe sind hier die Themen Sanierungsstau und Bausubstanz zu nennen.

Die Gemeinde als bisheriger Eigentümer hat daher in den letzten Jahren versucht einen geeigneten Investor zu finden, um die Fläche einer neuen, adäquaten, ortsangepassten Nutzung zuführen zu können.

Ein solcher beabsichtigt nun den Abriss der vorhandenen Gebäude mit dem Ziel der Errichtung eines barrierearmen, 3-geschossigen Wohnhauses sowie einer gewerblichen Nutzung (Praxis für Physiotherapie oder praxisähnliche Nutzung).

Als zukünftige Nutzung werden daher in dem Plangebiet Flächen ausgewiesen, die den Vorgaben des § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete (WA)) entsprechen.

Zur *Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung* gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Thür daher am **27.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan "Fallerstraße"** gefasst.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB hinsichtlich der dort genannten Vorgaben erfüllt sind, wird das vorliegende Verfahren auf Grundlage des genannten Paragraphen durchgeführt.

Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie das Verfassen eines Umweltberichts und die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind somit nicht erforderlich.

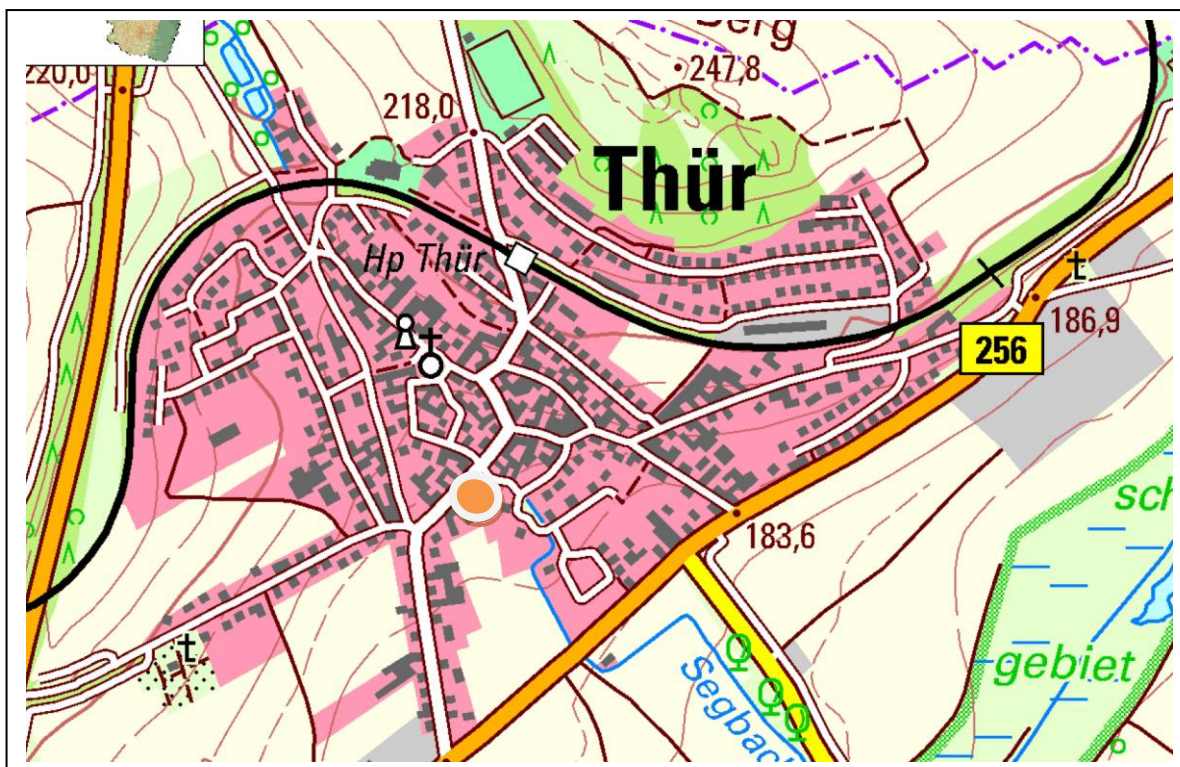
Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1:500.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Thür liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Mendig, im westlichen Bereich des Landkreises Mayen Koblenz.

Der ca. 1.400 m<sup>2</sup> umfassende Geltungsbereich befindet sich im südlichen Teil der Ortsgemeinde, unmittelbar an der „Fallerstraße“.



**Abb.1: Lage des Plangebietes, unmaßstäblich**

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung.



**Abb.2: Derzeitige Bebauung des Plangebietes – google maps, unmaßstäblich**

Die Dächer der an das Plangebiet angrenzenden zwei- bis dreigeschossigen Gebäude sind fast ausschließlich als Satteldächer ausgebildet und mit einer dunkelgrauen Dacheindeckung versehen.

Aus topographischer Sicht gesehen kann das Gelände als eben bezeichnet werden. Die Geländehöhe liegt im Mittel bei 187,5 m über NN.

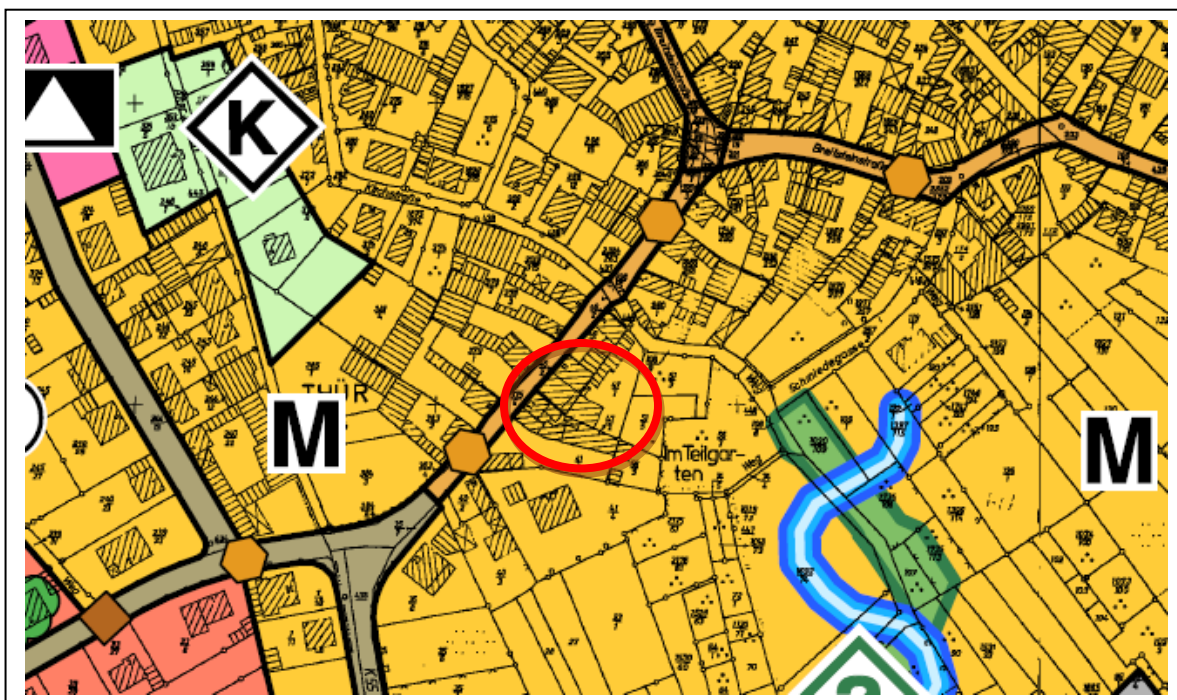
Das Plangebiet selbst verfügt neben dem Hauptgebäude über mehrere Nebengebäude und Anbauten sowie einen Gartenbereich.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

### 3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Mendig – Bereich Ortsgemeinde Thür, ist der gesamte Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Insoweit wird der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt. Aufgrund der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Absatz 2 BauGB wird der FNP im Anschluss an das Bauleitplanverfahren im Zuge der Berichtigung angepasst und die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.



**Abb.3: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig – Bereich Ortsgemeinde Thür, unmaßstäblich**



#### 4 Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß (§ 13a BauGB). Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Auch ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine Artenschutzrechtliche Risikoabschätzung durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*Die Biotopstruktur, die geringe Flächengröße und die Lage im Siedlungsraum führt zu einer eingeschränkten Biotopqualität der Planungsfläche. Nachweise zu artenschutzrechtlich relevanten Arten liegen nicht vor.*

*Fledermausquartiere sind nicht vorhanden. Eine weitere Untersuchung zu den Vorkommen von Fledermäusen ist daher bis zum April 2019 nicht nötig. Das Eintreten von Verbotstatbeständen ist nicht zu erwarten.*

*Sollten sich die Arbeiten auf einen späteren Zeitpunkt verschieben, ist zu aktualisieren, ob Quartiere vorhanden sind, um artenschutzrechtliche Betroffenheiten abklären zu können.*

*Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist nicht mit Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten anderen Säugern sowie Reptilien und Insekten zu rechnen.*

*Die Bedeutung für die Avifauna ist gering. Das Erfordernis von vertiefenden Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit ist nicht gegeben.*

***Das Eintreten von Verbotstatbeständen bei Realisierung des Planungsvorhabens ist auch für diese Tiergruppen nicht zu erwarten.***



## 5 Städtebauliche Konzeption

### 5.1 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die „Fallerstraße“. Der rückwärtige Bereich sowie dort befindliche Stellplätze werden über die „Kirchstraße“ angedient.

### 5.2 Entwässerung, Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers

Anschlusskanäle (Mischsystem) sind im Bereich der angrenzenden Straßen in unmittelbarer Nähe vorhanden. Das künftige Gebäudevolumen ist deutlich kleiner, als das heutige, so dass ein Teil der Fläche entsiegelt wird.

### 5.3 Bauliche und sonstige Nutzung

#### Aus der Baubeschreibung des Architekten

Auf dem Grundstück der ehemaligen Gastwirtschaft „Zur Traube“ soll nach Abriss ein *barrierearmes Mehrfamilienhaus mit Physiotherapiepraxis* entstehen.

Angedacht ist die Etablierung von 7 Wohneinheiten, welche sich auf vier Geschosse (III Vollgeschosse) verteilen und in Ihrer Größe von 59 – 122 m<sup>2</sup> variieren. Sie verfügen alle über einen Balkon oder eine Terrasse. Die innere Erschließung erfolgt neben einem Treppenhaus auch mittels Aufzug. Jeder Wohnung ist ein Kellerraum in adäquater Größe zugeordnet.

Die geplante gewerbliche Nutzung soll in Form einer Physiotherapiepraxis oder einer praxisähnlichen Nutzung umgesetzt werden. Falls dies nicht durchführbar ist (mangelnde Nachfrage o.ä), soll die Fläche ebenfalls als Wohnraum genutzt werden.

Die Kubatur des Gebäudes nimmt die ehemalige Struktur des Hauptbaukörpers grundsätzlich auf. Durch die Verschiebung um ca. 7m in das Grundstück hinein entsteht zur „Fallerstraße“ hin ein Vorbereich, der zur Aufnahme notwendiger Stellplätze dient.

Darüber hinaus wird eine vorhandene Engstelle im Straßenraum beseitigt, was zu einer deutlichen Verbesserung der vorhandenen Verkehrssituation führt (Stichwort Begegnungsverkehr).

Durch den Abriss der ehemaligen Nebengebäude entsteht ein großzügiger Gartenbereich für die Erdgeschosse sowie eine Gemeinschaftsfläche im rückwärtigen Bereich

Aufgrund der bereits vorhandenen umgebenden, fast ausschließlich wohnbaulich geprägten Bebauung sowie der angestrebten Nutzung und Ausprägung, kommen im Rahmen der Neuausweisung natürlich nur Nutzungen in Frage, die den Bestand



und die angestrebte Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das Plangebiet wird daher gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen.



**Abb. 4: Ansicht von der „Fallerstraße“, unmaßstäblich**

#### Zulässige Nutzungen im WA:

Zulässig ist die Ansiedlung der erläuterten und angestrebten Wohnnutzung mit Physiopraxis. Darüber hinaus sind auch ergänzende Nutzungen gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung zulässig.

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht kein konkreter Bedarf, weiterhin wären durch diese Nutzungen unverhältnismäßige Verkehrsbelastungen für bestehende und neue Nutzungen zu erwarten. Diese sind mit den angestrebten städtebaulichen Zielen nicht zu vereinbaren.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind im Wesentlichen der benachbarten Bebauung der Ortsgemeinde angepasst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für den Bereich des WA eine abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Die zu errichtenden Gebäude sind mit Ausnahme einer Seite mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bauflächen ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal drei Vollgeschossen vorgesehen.



Um dem angestrebten Vorhaben hinsichtlich einer verdichteten Bebauung adäquat Rechnung zu tragen, wird gemäß § 17 BauNVO für die mit WA gekennzeichneten Flächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannte mögliche Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 ist zulässig.



**Abb.5: Ansicht Rückseite, unmaßstäblich**

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglichen einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück und gewährleistet, dass die Bebauung nicht zu einer Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse der Nachbargrundstücke führt.



**Abb.6: Seitenansichten, unmaßstäblich**



Abb.7: Lageplan, unmaßstäblich

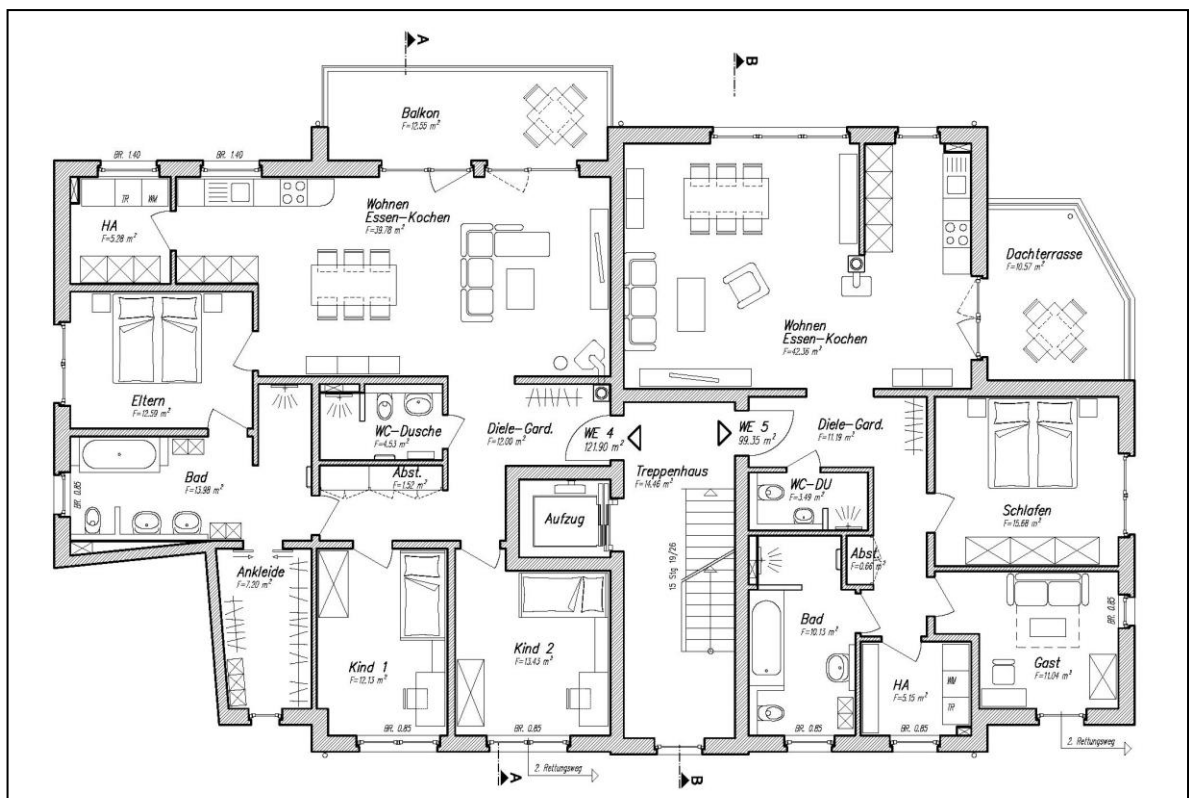


Abb.8: Grundriss OG, unmaßstäblich

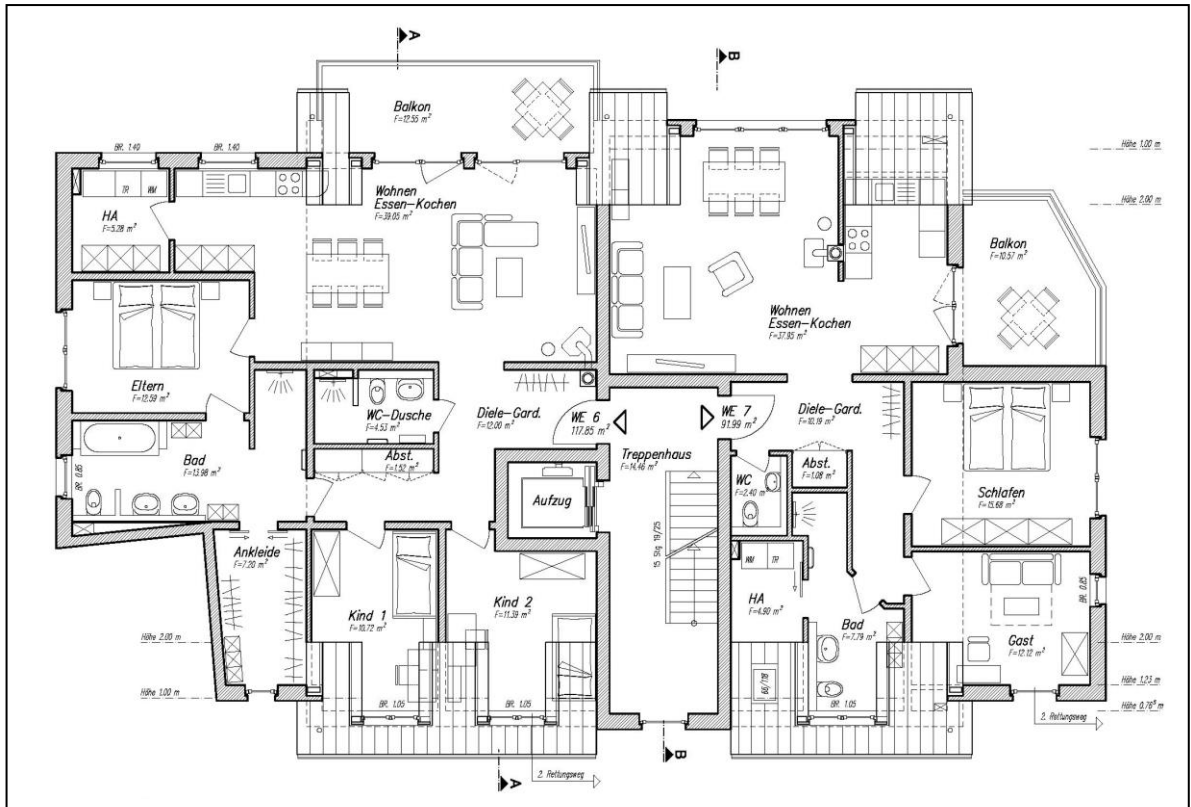


Abb.9: Grundriss DG, unmaßstäblich

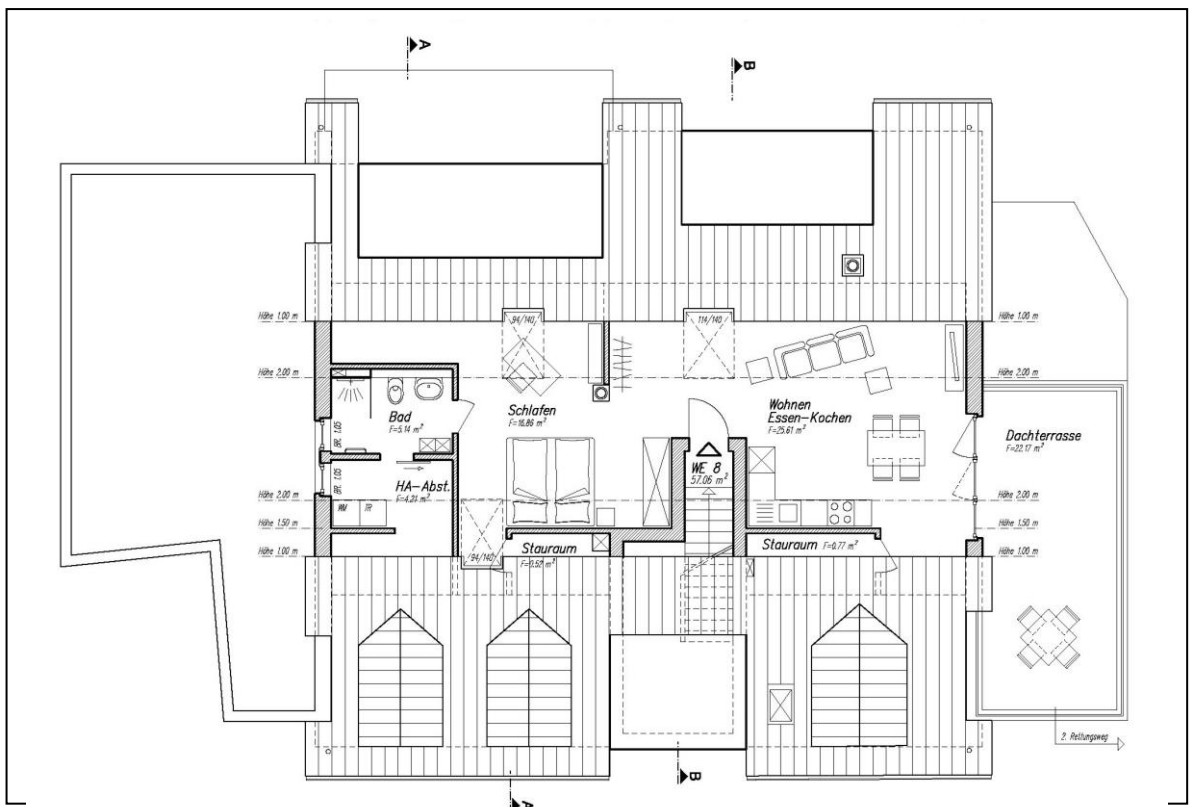


Abb.10: Grundriss DG 2, unmaßstäblich

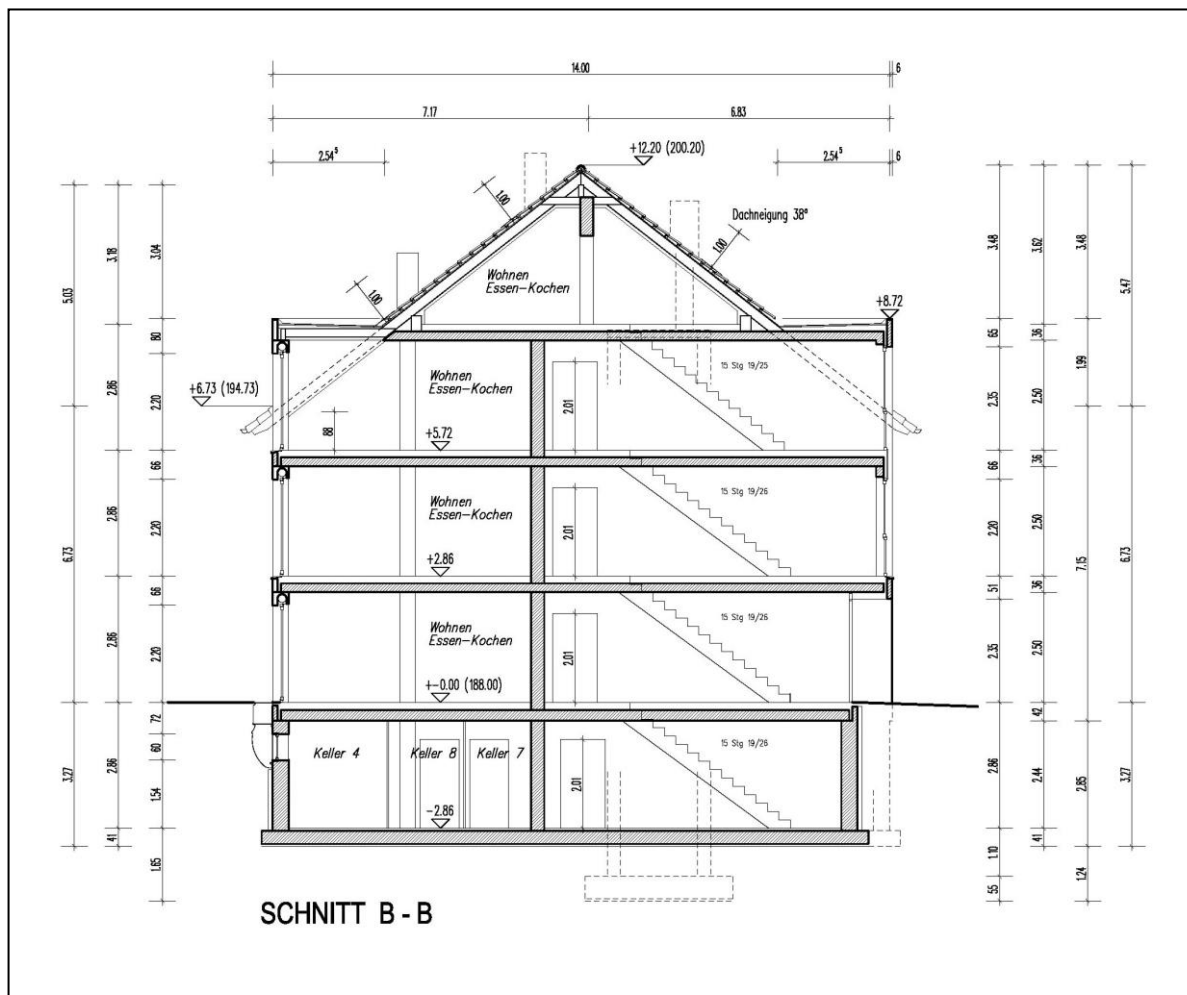


Abb.11: Gebäudeschnitt, unmaßstäblich

#### 5.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Fallerstraße“ liegt darin, die Ortsgemeinde Thür zukunftsfähig weiter zu entwickeln, ohne den bestehenden Charakter zu stören.

Daher sind zum Schutz und zur Entwicklung Landschafts- sowie des Ortsbildes die wesentlichen gestalterischen Elemente der vorhandenen angrenzenden Bebauung auf das Plangebiet zu übertragen.

Zur Anpassung an die benachbarte Baustruktur und um eine energieeinsparende Wirkung zu ermöglichen, wird im Geltungsbereich die Dachneigung abgestimmt. Es sind für das Hauptgebäude Dächer mit einer Dachneigung von 0° – 40° zulässig, wobei der größte Teil des Gebäudes eine Dachneigung von 38° aufweist und lediglich geringe Teile als Flachdach ausgebildet werden (vgl. Ansichten).



**Abb.12: Perspektive, unmaßstäblich**

## 6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über entsprechende Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen und Medien der jeweiligen Versorger in der Fallerstraße.

Entsprechende (Haus-)Anschlüsse sind rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgern (3 Monate vor Baubeginn) abzustimmen.

### 6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Ortsnetz Thür.

Entsprechende (Haus-)Anschlüsse sind rechtzeitig mit dem Versorger (3 Monate vor Baubeginn) abzustimmen.



## 6.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes kann über den Anschluss an das Ortsnetz der Gemeinde Thür erfolgen.

Entsprechende (Haus-)Anschlüsse sind rechtzeitig mit dem Versorger (3 Monate vor Baubeginn) abzustimmen.

## 6.3 Fernmeldeanlagen

Fernmeldekabel der *Deutschen Telekom* sowie von Kabeldeutschland befinden sich angrenzend in der Fallerstraße.

Entsprechende (Haus-)Anschlüsse sind rechtzeitig mit dem Versorger (3 Monate vor Baubeginn) abzustimmen.

## 6.4 Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung (Eigenbetrieb Wasser- und Abwasserwerk Mendig) des häuslichen Schmutzwassers sind über vorhandene Anschlussmöglichkeiten in der angrenzenden „Fallerstraße“ sichergestellt.

## 6.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den „Abfallzweckverband Rhein-Mosel-Eifel“.

## 7 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im Besitz des Investors. Ein Umlegungsverfahren ist daher entbehrlich.

## 8 Verfahren

Das Baugesetzbuch ermöglicht durch den § 13a für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Durchführung eines sogenannten beschleunigten Verfahrens.

Die Paragraphen § 13a führen hierzu verschiedene Kriterien auf.

Da diese im vorliegenden Fall erfüllt sind, wird das Verfahren auf Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt.

Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erarbeitung eines Umweltberichts sind somit nicht erforderlich.



---

**9 Flächenbilanz**

|              |     |                      |
|--------------|-----|----------------------|
| Nettobauland | ca. | 1.400 m <sup>2</sup> |
|--------------|-----|----------------------|

---

|            |     |                      |
|------------|-----|----------------------|
| Plangebiet | ca. | 1.400 m <sup>2</sup> |
|------------|-----|----------------------|

Thür, den.....  
(Rainer Hilger, Ortsbürgermeister)