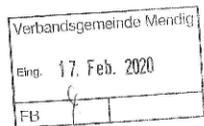

Behandlung der Anregungen aus der erneuten Offenlage
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fallerstraße", Ortsgemeinde Thür
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
1
GDKE

Anregung/Stellungnahme

Abwägung/Würdigung



Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz
Niederborger Höhe 1 | 56077 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung Mendig
Bauwesen
Postfach 1352
56739 Mendig



Rheinland-Pfalz
GENERALDIREKTION
KULTURELLES ERBE

Direktion
Landesarchäologie
Außenstelle Koblenz
Niederborger Höhe 1
56077 Koblenz
Telefon 0261 6675 3000
landesarchaeologie-koblenz
@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen	Ihre Nachricht vom	Ansprechpartner / Email	Telefon	Datum
2019_0503 - 2 (bitte immer angeben!)	04.02.2020 4.610/13-101-Jr	Achim Schmidt achim.schmidt@gdke.rlp.de	0261 6675 3028	13.02.2020

Gemarkung Thür
Projekt Bebauungsplan "Fallerstraße"

hier: Auslegungsverfahren

Betreff : Archäologischer Sachstand

Erdarbeiten : **Verdacht auf archäologische Fundstellen**
Textfestsetzung: Abschnitt 3, Absatz 1, Seite 5.

Überwindung / Forderung:

- Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

- **Verdacht auf archäologische Fundstellen**

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

- **Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt**
Durch die aktuelle Textfestsetzung sind unsere Belange berücksichtigt

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

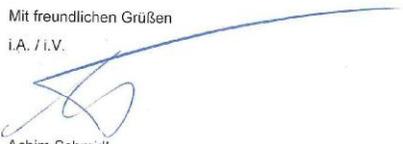
Nr.
1
GDKE

Anregung/Stellungnahme

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. / i.V.



Achim Schmidt

Abwägung/Würdigung

BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
2
LGB

Anregung/Stellungnahme

Abwägung/Würdigung

Verbandsgemeinde Mendig
Eing. 06. März 2020
FB

TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 66 | 55133 Mainz

Verbandsgemeindeverwaltung
Mendig
Postfach 13 52
56739 Mendig

Erny-Roeder-Strasse 6
55129 Mainz
Telefon 05131 9254-0
Telefax 05131 9254-123
Mail: office@lgb-rip.de
www.lgb-rip.de
08.03.2020

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom Telefon
Bitte immer angeben! 04.02.2020
3240-0942-19/V2 4-610/13-101-Jr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße" der Ortsgemeinde Thür

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) nimmt Stellung als Träger öffentlicher Belange und unterstützt damit Ihre Vorhaben. Um die steigenden Anforderungen effizient erfüllen zu können, bittet das LGB Sie, zukünftig das zentrale Internetportal des Landes Rheinland-Pfalz (<https://www.geoportal.rlp.de/>) für die Beteiligungsverfahren zu nutzen und das LGB digital zu beteiligen.

Bitte achten Sie dabei auf die genaue Übereinstimmung aller für das jeweilige Verfahren überplanten Flächen mit den zeichnerischen Festsetzungen.

Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Seitens des LGB wurden die Unterlagen zu Ihrer Anfrage vom 04.02.2020 überprüft.

Dabei haben wir festgestellt, dass sich zu den eingereichten Unterlagen vom 09.07.2019 keine wesentlichen und flächenmäßigen Änderungen ergeben haben. Eine erneute Überprüfung wurde diesseits daher für entbehrlich gehalten. Wir nehmen vollumfänglich Bezug auf unsere Stellungnahme vom 20.08.2019, Az.: 3240-0942-19/V1.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
2
LGB

Anregung/Stellungnahme

Abwägung/Würdigung



Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Sollten doch flächenmäßige Änderungen vorgenommen worden sein, bitten wir um Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Georg Wieber

C:\prinz340842192.docx

BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.

2a

LGB

Anregung/Stellungnahme

Abwägung/Würdigung

TELEFAX

Verbandsgemeinde Mendig
Bltg. 2.1. Aug. 2010

Rheinland-Pfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 52, 55133 Mainz

Verbandsgemeindeverwaltung Mendig
Postfach 13 52
56738 Mendig

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

20.08.2010

Mein Aktenzeichen: Ihr Schreiben vom: Telefon:
Bitte immer angeben! 08.07.2010
2340-0942-19/V1 4-LH-610/13-101

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße" der Ortsgemeinde Thür

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fallerstraße" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen werden fachlich bestätigt.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen, wie es teilweise schon in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen angegeben ist.

(Stellungnahme aus der 1. Offenlage)

BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
2a
LGB

Anregung/Stellungnahme

Abwägung/Würdigung



- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- Radonprognose:

In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Georg Wieber

G:\prin2\240842191.docx

BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.

3

Vodafone

Anregung/Stellungnahme

Rausch, Joerg

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Dienstag, 3. März 2020 16:16
An: Rausch, Joerg
Betreff: Stellungnahme S00836609, VF und VFKD, Bauleitplanung der Ortsgemeinde Thür,
4-610/13-101-jr, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fallerstraße“

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Zurmainer Straße 175 * 54292 Trier

Verbandsgemeindeverwaltung Mendig - Bauwesen und Wasser/Abwasser - Jörg Rausch
Marktplatz 3
56743 Mendig

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00836609
E-Mail: TDRA_SWESchborn@Vodafone.com
Datum: 03.03.2020
Bauleitplanung der Ortsgemeinde Thür, 4-610/13-101-jr, Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Fallerstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.02.2020.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die
von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei
objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit
entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland](#)

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Abwägung/Würdigung

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
4
HWK

Anregung/Stellungnahme

Abwägung/Würdigung



Handwerkskammer Koblenz · 56063 Koblenz

##248##

Verbandsgemeindeverwaltung
Marktplatz 3
56743 Mendig

Bauleitplanung

Friedrich-Ebert-Ring 33
56068 Koblenz

Stephanie Binge
Telefon 0261/398-248
Telefax 0261/398-398

Stephanie.binge@hwk-koblenz.de
www.hwk-koblenz.de

Koblenz, 03.03.2020

Ihr Schreiben vom 04.02.2020, AZ: 4-610/13-10-jr
Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fallerstraße“, OG Thür

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Funktion als Träger öffentlicher Belange bedanken wir uns für die Einbeziehung in das oben genannte Planungsverfahren.

Wir haben die uns vorgelegten Planungsunterlagen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) eingehend geprüft und können keine Einschränkungen oder Behinderungen in Bezug auf die Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten unserer Handwerksbetriebe feststellen.

Insofern bestehen zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.

Mit freundlichen Grüßen


Stephanie Binge


Petra Seckler

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
5
ENM

Anregung/Stellungnahme

Rausch, Joerg

Von: Dohr, Tanja <Tanja.Dohr@enm.de>
Gesendet: Donnerstag, 27. Februar 2020 10:10
An: Rausch, Joerg
Betreff: erneute Offenlage des Bebauungsplanes "Fallerstraße" der Ortsgemeinde Thür

Ihre Nachricht vom 04.02.2020
Ihr Zeichen: 4-610/13-101-jr

Sehr geehrter Herr Rausch,

vielen Dank für Ihre Information über die erneute Offenlage des Bebauungsplanes "Fallerstraße" der Ortsgemeinde Thür nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Von den Modifizierungen des Entwurfs hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Lage und Größe von Terrassen und Balkonen sowie der Anpassung der erforderlichen Stellplätze werden unsere Belange nicht berührt.

Zur Beantwortung evtl. Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Im Auftrag

Tanja Dohr

Telefon: +49 261 2999-72179
Fax: +49 261 2999-7572179
E-Mail: Tanja.Dohr@enm.de
Internet: www.energienetze-mittelrhein.de

Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG
Schützenstraße 80-82
56068 Koblenz

Sitz der Gesellschaft: Koblenz | Amtsgericht: Koblenz HRB 21594 | Persönlich haftende Gesellschafterin: Energienetze Mittelrhein Verwaltungs-GmbH | Geschäftsführung: Dr. Andreas Hoffmann, Udo Scholl | Sitz der Gesellschaft: Koblenz | Amtsgericht: Koblenz HRB 24722

Abwägung/Würdigung

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

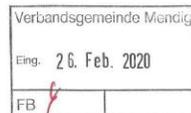
Nr.
6
LaWiKa

Anregung/Stellungnahme



Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Postfach 20 10 53, 56010 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung
Mendig
Marktplatz 3
56743 Mendig



Postanschrift:
Postfach 20 10 53
56010 Koblenz

Hausanschrift:
Peter Klöckner Straße 3
56073 Koblenz

Telefon: 02 61 / 9 15 93 - 0
Telefax: 02 61 / 9 15 93 - 233
e-mail: koblenz@lwk-rlp.de
Internet: www.lwk-rlp.de

Ihr Aktenzeichen	Unser Aktenzeichen	Auskunft erteilt – Durchwahl	E-Mail	Datum
4-810/13-1C1-jr	14-04-03	Matthias Hörsch- 238	matthias.hoersch@lwk-rlp.de	20.02.2020
Ihr Schreiben vom 04.02.2020				

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Thür

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden und erneutes eingeschränktes Auslegungsverfahren des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fallerstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wurden von Ihnen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fallerstraße“ der Ortsgemeinde Thür beteiligt und um Abgabe einer fachlichen Stellungnahme gebeten.

Ziel der Planung ist der Abriss vorhandener Gebäudesubstanz und die Errichtung eines barrierearmen 3 geschossigen Wohnhauses sowie einer Praxis für Physiotherapie oder einer praxisähnlichen Nutzung. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Wir möchten jedoch auf den südwestlich des Geltungsbereichs gelegenen tierhaltenden landwirtschaftlichen Betrieb des Herrn Lothar Berresheim hinweisen. Es muss daher sichergestellt sein, dass im Bereich des südlichen Plangebietes lediglich Stellplätze und keine Wohnbebauung zulässig sind. Nur so ist unseres Erachtens eine uneingeschränkte Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Hofstelle Berresheim gewährleistet.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Matthias Hörsch

Abwägung/Würdigung

Eine Bebauung des genannten Bereichs ist nicht vorgesehen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
7
KV MYK

Anregung/Stellungnahme

Verbandsgemeinde Mendig	
Eing. 26. Feb. 2020	
FB	



Kreisverwaltung Mayen-Koblenz · Postfach 20 09 51 · 56009 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung Mendig
Postfach 1352
56739 Mendig



Aktenzeichen: 63 P 610 - 13
Zimmer-Nr.: 423
Telefax: 0261/1088430

Auskunft erteilt: Frau Heß
Telefon: 0261/108-430
E-Mail: margret.hess@kvmyk.de

Datum: 21.02.2020

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Thür;
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fallerstraße“

Ihr Schreiben vom 04.02.2020; Az.: 4-610/13-101-jr

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus dem Aufgabenbereich der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen


Margret Heß

Abwägung/Würdigung

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
8
DT

Anregung/Stellungnahme

Abwägung/Würdigung



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
PTI 14, Polcher Str. 15-19, 56727 Mendig

Verbandsgemeindeverwaltung Mendig

Marktplatz 3

56743 Mendig

per E-Mail: j.rausch.vg@mendig.de

REFERENZEN 4-61 0/13-101-jr vom 04.02.2020
ANSPRECHPARTNER Michael Wolff (wolffm@telekom.de)
TELEFONNUMMER +49 2651 980-455
DATUM 24.02.2020
BETRIFFT

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Thür;
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden
und erneutes eingeschränktes Auslegungsverfahren des Entwurfes zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan „Fallerstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1
TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und
Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und
dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir
wie folgt Stellung:

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.

Peter Schneider

i.A.

Michael Wolff

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
9
IHK

Anregung/Stellungnahme



IHK-Regionalgeschäftsstelle Mayen-Koblenz | Seifosstraße 21 56008 Koblenz

Per Mail: j.rausch.vg@mendig.de
Verbandsgemeindeverwaltung Mendig
Frau Hartmuth
Marktplatz 3
56743 Mendig

Regionalgeschäftsstelle für Mayen-Koblenz

Ihre Zeichen/Nachricht vom
4-610/13-101-jr. Vom 04.02.2020

Ihr/e Ansprechpartner/in
Kristina Kutting
E-Mail kutting@koblenz.ihk.de
Telefon 0261 106-285

Koblenz, 17.02.2020

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Thür:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und erneutes eingeschränktes Auslegungsverfahren des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fallerstraße“

Sehr geehrter Herr Rausch,

vielen Dank für die Einbindung in das o. g. Verfahren.

Da aus Sicht der IHK Koblenz keine wirtschaftlichen Belange durch die Planung betroffen sind, übersenden wir Ihnen keine Stellungnahme.

Sollten im weiteren Verfahren Informationen vorliegen, die von Bedeutung für die hiesigen Unternehmen sind, bitten wir um erneute Einbindung der IHK Koblenz als Vertreter der regionalen Wirtschaft.

Mit freundlichen Grüßen


Kristina Kutting
Regionalberaterin

Abwägung/Würdigung

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
10
PLEDOC

Anregung/Stellungnahme

Abwägung/Würdigung

PLEDOC

Ein Unternehmen der Open Grid Europe

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Verbandsgemeindeverwaltung Mendig
Jörg Rausch
Marktplatz 3
56743 Mendig

zuständig Yvonne Schemberg
Durchwahl 0201/3659-125

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
4-610/13-101-jr	04.02.2020	PLEdoc	20200201636	12.02.2020

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Thür; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden und erneutes eingeschränktes Auslegungsverfahren des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fallerstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrasen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

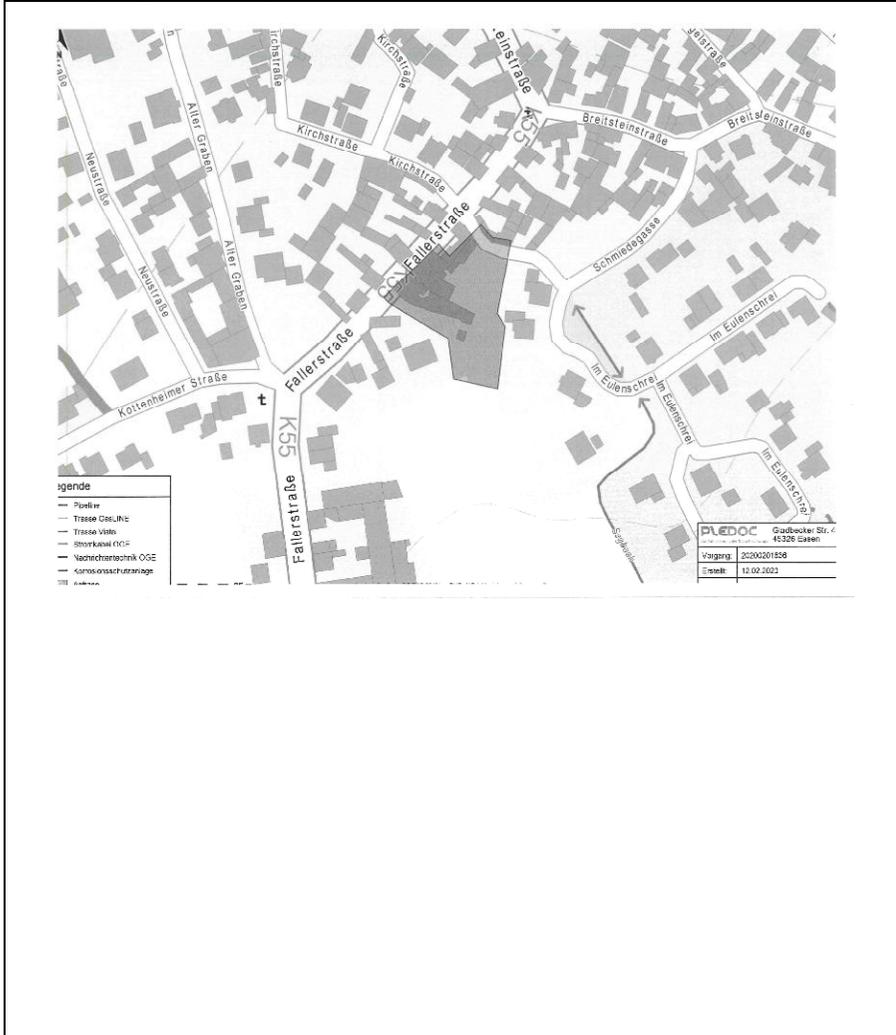
Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
 Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
10
 PLEDOC

Anregung/Stellungnahme

Abwägung/Würdigung



BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.

11

amprion

Anregung/Stellungnahme

Rausch, Joerg

Von: Vidal Blanco, Bärbel <baerbel.vidal@amprion.net>
Gesendet: Mittwoch, 12. Februar 2020 06:34
An: Rausch, Joerg
Betreff: Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 139688, erneute Auslegung des Entwurfs zum vorgabenbezogenen Bebauungsplan "Fallerstraße"
Signiert von: baerbel.vidal@amprion.net

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco

Amprion GmbH
Betrieb / Projektierung
Leitungen Bestandssicherung
Rheinlandamm 24, 44139 Dortmund
Telefon +49 231 5849-15711
baerbel.vidal@amprion.net
www.amprion.net
<https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html>

Aufsichtsrat: Heinz-Werner Ufer (Vorsitzender) Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick, Dr. Klaus Kleinekorte
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HR B 15940

Abwägung/Würdigung

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.

12

Forstamt

Anregung/Stellungnahme

Verbandsgemeinde Mendig
Eing. 11. Feb. 2020
FB 4



Forstamt Ahrweiler, Ehlinger Str. 72, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Verbandsgemeindeverwaltung Mendig
Marktplatz 3
56743 Mendig

Forstamt Ahrweiler
Ehlinger Str. 72
53474 Bad Neuenahr-
Ahrweiler
Telefon 02641 91279-0
Telefax 02641 91279-18
forstamt.ahrweiler@wald-
rp.de
www.wald.rp.de
Datum: 10.02.2020

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
6312	22.01.2020	Jens Albert Az.: 4-610/13-101-Jr Jens.albert@wald-rp.de	02641 91279-19 02641 91279-18

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Thür;
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der
Nachbargemeinden und erneutes eingeschränktes Auslegungsverfahren des
Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fallerstraße"**

Sehr geehrte Damen und Herren,
aus forstrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den o. a. vorhabenbezogenen
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Thür "Fallerstraße", sofern i. S. d. § 3
Landeswaldgesetzes (LWaldG) keine Waldflächen betroffen sind.

Auszug § 3 LWaldG:

"(1) Wald im Sinne des Gesetzes ist jede mit Waldgehölzen bestockte
zusammenhängende Grundfläche ab einer Größe von 0,2 Hektar und einer
Mindestbreite von 10 Metern. (...)"

Mit freundlichen Grüßen


Jens Albert
(StlW-Amtsleiter, Büroleiter)

Abwägung/Würdigung

Von der vorliegenden, innerörtlichen Planung sind keine Wald-
flächen betroffen.

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erfor-
derlich.

BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
13
DLR

Anregung/Stellungnahme

Verbandsgemeinde Mendig	
Eing. 11. Feb. 2020	
FB	



DLR Westerwald-Ostfeld | Postfach 15 54 | 56705 Mayen

Verbandsgemeindeverwaltung
Mendig
Marktplatz 3
56743 Mendig

Außenstelle Mayen

Bannerberg 4
56727 Mayen
Telefon 02651 4003-0
Telefax 02651 4003-89
dlr-ww-oe@dlr.rlp.de
www.dlr-westerwald-ostfeld.rlp.de

10. Februar 2020

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
GA08_9101_Thür	04.02.2020	Rolf Schäfer	02651 4003-28
Bitte immer angeben! 4-610/13-101-jr			

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Thür;

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden und erneutes eingeschränktes Auslegungsverfahren des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fallerstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. a. Vorhaben werden seitens der Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde keine Bedenken vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Rolf Schäfer

Abwägung/Würdigung

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.

14

LBB

Anregung/Stellungnahme

Abwägung/Würdigung

Rausch, Joerg

Von: KO Koch, Sebastian <KochSebastian.Koblenz@LBBNET.DE>
Gesendet: Freitag, 7. Februar 2020 10:27
An: Rausch, Joerg
Betreff: 2020_TÖB10_VGV Mendig, Bauleitplanung der Ortsgemeinde Thür; erneutes eingeschränktes Auslegungsverfahren des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fallerstraße"
Anlagen: TÖB10_2020_VGV_Mendig.pdf

VGV Mendig, Bauleitplanung der Ortsgemeinde Thür; erneutes eingeschränktes Auslegungsverfahren des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fallerstraße"

Sehr geehrter Herr Rausch,
anbei die pdf-Datei Ihrer gesendeten Anfrage.

Zu dieser Maßnahme haben wir bereits am 25.07.2019 eine Fehlanzeige gemeldet.

Diese Fehlanzeige hat bis heute noch Gültigkeit, da für uns keine relevanten Veränderungen aufgekommen sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sebastian Koch
Verwaltung Sparte Hochbau

LANDESBETRIEB LIEGENSCHAFTS- UND BAUBETREUUNG
Niederlassung Koblenz

Hofstraße 257a
56077 Koblenz
Telefon 0261 9701-359
Telefax 0261 9701-444
kochsebastian.koblenz@lbbnet.de
www.lbbnet.de

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
15
SGD Nord

Anregung/Stellungnahme

Abwägung/Würdigung

Rausch, Joerg

Von: Rausch, Joerg
Gesendet: Montag, 10. Februar 2020 13:00
An: 'Wenke, Nicole'
Betreff: AW: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"

Sehr geehrte Frau Wenke,

die beiden u. a. Regionalstellen wurden ebenfalls separat beteiligt

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jörg Rausch
Beiträge Verkehrsanlagen
Verbindliche Bauleitplanung



Verbandsgemeinde Mendig
Bauwesen, Wasser und Abwasser
Marktplatz 3
56743 Mendig
Tel. 02652 9800-43
Fax 02652 9800-19
E-Mail: j.rausch.vg@mendig.de
www.mendig.de

Die in dieser Nachricht enthaltene Information ist vertraulich und nur für die genannten Empfänger bestimmt. Wenn Sie diese Nachricht irrtümlich empfangen haben und Probleme vorliegen, benachrichtigen Sie den Absender bitte umgehend. Die nicht autorisierte Verwendung, Bekanntgabe, Kopie oder Änderung dieser Nachricht ist strengstens verboten.

Von: Wenke, Nicole [<mailto:Nicole.Wenke@sgdnord.rlp.de>]
Gesendet: Montag, 10. Februar 2020 08:04
An: Rausch, Joerg
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"

Sehr geehrter Herr Rausch,

Sie haben die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord an dem o.g. Verfahren beteiligt.
Bitte geben Sie mir eine kurze Rückmeldung, ob Sie die Regionalstelle „Gewerbeaufsicht“ und die Regionalstelle „Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz“ separat beteiligt haben.
Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen
Nicole Wenke

Bauwesen
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
16
Privat

Anregung/Stellungnahme

Interessengemeinschaft Fallerstraße, Fallerstraße 18, 56743 Thür

Verbandsgemeindeverwaltung Mendig
Marktplatz 3

56743 Mendig

Thür, den 4.3.2020

**Stellungnahme i.R. der Aufstellung eines vorhabenbezogenen
Bebauungsplans Fallerstraße Thür**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ortsgemeinde Thür plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Fallerstraße. Damit soll die Errichtung eines Acht-Parteien-Hauses (sieben Wohnungen, eine Gewerbeeinheit) auf dem Grundstück der mittlerweile abgerissenen Gastwirtschaft „Zur Traube“ (Fallerstr. 11) ermöglicht werden. I.R. der Offenlegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit möchten wir hierzu folgende Stellungnahme abgeben:

In der Ortsgemeinde Thür wurden in den letzten Jahren viele Maßnahmen seitens der Gemeinde sowie seitens privater Hausbesitzer zur Modernisierung des Ortsbildes und zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes umgesetzt. Exemplarisch zu nennen sind hier der attraktive Dorfplatz mit Dorfscheune sowie die Umnutzung und Renovierung zahlreicher ehemaliger landwirtschaftlich genutzter Höfe unter Erhalt der historischen Bausubstanz. In diesem Zusammenhang kann es auch sinnvoll sein, nicht mehr zeitgemäße Bausubstanz abzutragen und durch Neubauten zu ersetzen, die sich in das Ortsbild einpassen. Diese Anstrengungen unterstützen wir ausdrücklich.

Die geplante Maßnahme zur Errichtung eines Acht-Parteien Hauses in der Fallerstraße trägt aus unserer Sicht jedoch gerade nicht dazu bei, ein attraktives Ortsbild zu erhalten. Sowohl durch seine Dimensionierung als auch seine Gestaltung fügt sich das geplante Gebäude nicht in die ortstypische Umgebungsbebauung ein. Daher lehnen wir das Vorhaben in seiner jetzigen Form ab. Folgende Gründe sprechen für diese Ablehnung:

- **Überdimensionierung und fehlende Anpassung an die Umgebungsbebauung**
Im Umfeld der zu bebauenden Fläche befinden sich ausschließlich freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser, in der Fallerstraße überwiegend zweigeschossig mit Satteldach ausgeführt, in der Schmiedegasse eingeschossig mit Satteldach. Auch der mittlerweile abgetragene Altbau der ehemaligen Gaststätte fügte sich als zweigeschossiger Bau mit Satteldach in diese Umgebung ein. Der geplante Neubau verfügt hingegen über acht (beim vorgesehenen Ausbau des Kellers über neun) Einheiten und fügt sich damit in seiner Dimensionierung in keiner Weise in die vorhandene Bebauung ein. Zu nennen sind hier:
 1. **Überdimensionierung hinsichtlich der Grundfläche**
Der geplante Bebauungsplan sieht eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,8 vor, was einer stark verdichteten Bauweise entspricht. Im Ergebnis wäre ein massiver Baukörper zulässig, der das vorhandene Grundstück weitgehend ausfüllt, und der die Dimensionen des bisherigen Baukörpers der ehemaligen Gaststätte um das Drei- bis Vierfache übersteigt. Zudem soll auf der linken Seite der Verzicht auf

Eingang 5/BRPD

Abwägung/Würdigung

Die Ortsgemeinde Thür nimmt die Anregungen der privaten Einwender zur Kenntnis und beschließt wie folgt:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes „Fallerstraße“. Im Rahmen der diesbezüglichen Veröffentlichung wurde bekannt gemacht, dass Einwendungen nur zu den geänderten Punkten der Planung vorgebracht werden können. Diese umfassen:

- eine Vergrößerung des Baufensters zur Aufnahme lagemäßig veränderter Terrassen und Balkone.
- eine zahlen- und lagemäßige Anpassung der notwendigen Stellplätze an die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Thür und damit verbunden die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ).

Eine Würdigung der eingegangenen Anregungen erfolgt daher nur für Aspekte, die einen der beiden o.g. Punkte betreffen.

Überdimensionierung und Grundflächenzahl

Dem Einwand einer fehlenden Anpassung an die umgebende Bebauung sowie einer Überdimensionierung wird widersprochen. Im Gegensatz zu der bisherigen Bebauung wurde die gesamte Gebäudegrundfläche erheblich reduziert (von 551 m² auf 330 m² (ca. 40%)).

Der neu zu errichtende Baukörper entspricht darüber hinaus hinsichtlich Ausprägung, Gliederung und Höhe dem vorherigen Hauptbaukörper. Zur Unterbringung notwendiger Stellplätze wurde dieser zudem von der Fallerstraße abgerückt.

BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
16
Privat

Anregung/Stellungnahme

einen Grenzabstand zulässig sein, was sich ebenfalls in der umgebenden Wohnbebauung nicht findet. Der Zulassung eines solch massiven Baukörpers widersprechen wir nachdrücklich.

Unter Berücksichtigung der Anlage befestigter Wege und Stellplätze wird das Grundstück fast vollständig versiegelt. Von der in der Begründung zum Bebauungsplan genannten Anlage eines „großzügigen Gartenbereichs“ auf dem Grundstück kann keine Rede sein.

2. Überdimensionierung hinsichtlich der Bauhöhe

In der vorliegenden Fassung des Bebauungsplans wurden die Ausführungen zur Bauhöhe verändert. Der geplante Baukörper soll sich auf vier Geschosse mit einer maximalen Geschosshöhe von 12,50 m erstrecken, in den Flachdachbereichen auf 9,50 m. Damit würde der geplante Baukörper die Umgebungsbebauung und auch die bisherige Bebauung des Grundstücks um ein ganzes Vollgeschoss und mehrere Meter an Bauhöhe überragen. Dieser Effekt wird dadurch verstärkt, dass die Geschosshöhen in modernen Neubauten heute deutlich höher sind, als in der umliegenden historischen Bebauung. Durch die immense Höhe würde das geplante Gebäude die gesamte umliegende Bebauung dominieren und verschatten.

Die Dachneigung soll auf 0°-40° festgelegt werden. Damit werden auch Flachdächer und Dachterrassen ermöglicht. In der Umgebung finden sich an keiner Stelle solche Bauformen, was weiter dazu beiträgt, dass der vorgeschlagene Bau als Fremdkörper in der Umgebungsbebauung empfunden werden wird.

▪ **Deutliche Einschränkung der Privatsphäre der direkten Nachbarn**

In der vorliegenden Fassung des Bebauungsplans wurden die Ausführungen zu Lage und Größe der Balkone und Terrassen verändert. An dem Gebäude sind großzügige Balkone und Dachterrassen, insbesondere auch in den hoch liegenden Geschossen, vorgesehen. Dies, verbunden mit der immensen Höhe des Gebäudes, hat den Wegfall jeglicher Privatsphäre der Gärten und Höfe der direkten Nachbarschaft zur Folge. Hiervon betroffen sind insbesondere die Grundstücke Fallerstr. 17, 15 A, 9 sowie Schmiedegasse 8-12, aber auch die Grundstücke Fallerstr. 12-18. Die Nachbarn hätten allein durch die Höhe des geplanten Gebäudes auch keine effektiven Möglichkeiten, dem Verlust der Privatsphäre entgegen zu wirken, z.B. durch Anlage von Hecken oder Sichtschutzzäunen. Durch den Wegfall der Privatsphäre wird die Nutzung von Gärten und Höfen der Anlieger stark eingeschränkt, was auch negative Auswirkungen auf den Wert dieser Grundstücke hat.

▪ **Fehlende Einpassung in die Umgebungsbebauung in gestalterischer Hinsicht**

Auch in gestalterischer Hinsicht fügt sich das geplante Gebäude nicht in das Umfeld ein. Das Umfeld ist in diesem Teil der Fallerstraße wie in weiten Teilen des Thürer Ortskerns geprägt von Basaltbauten. Auch die abgerissene Gaststätte war ein Basaltsteinbau mit Gesimsen in Tuffstein und ortstypischen Tür- und Fenstereinfassungen in Basalt. Mit Ausnahme der geplanten Schiefereindeckung greift der geplante Neubau keinerlei gestalterische Elemente der Umgebungsbebauung auf. Vielmehr handelt es sich um einen in der Formgebung (z.B. teilweise kubische Bauformen, querformatige statt hochformatige Fensterformen, Dachterrassen, große Fensterfronten) und den verwendeten Materialien um einen modernen Neubau, der in jedes Neubaugebiet, nicht aber in einen historischen Ortskern, insbesondere an solch exponierter Stelle und in dieser Dimensionierung, passt.

▪ **Unzureichende Parkmöglichkeiten**

In der vorliegenden Fassung des Bebauungsplans wurden die Ausführungen zu Parkplätzen verändert. Es sind nun 17 Parkplätze auf dem Gelände vorgesehen, wobei die sichere Befahrbarkeit der Parkplätze im hinteren Grundstücksbereich (enge Zuwegung, geringe verfügbare Fläche) aus unserer Sicht nicht gegeben ist. Für ein Neun-Parteien-Haus (bei zulässigem Ausbau des Kellergeschosses) sind die vorgesehenen Parkplätze nicht ausreichend. Bei den vorgesehenen Wohnungen

Abwägung/Würdigung

Hierdurch ergibt sich im Vergleich zum Altbestand eine erhebliche Verbesserung der bestehenden Straßenraumsituation, da zusätzlich ein ca. 1m breiter (öffentlicher) Streifen für Fußgänger geschaffen wird.

Für das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen und Bereiche besteht bisher kein Bebauungsplan.

Aufgrund der umgebenden Ausprägung und Bebauungsdichte liegt hier faktisch ein Misch- oder Dorfgebiet vor. In diesen ist gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 der zulässige Standard.

Die vorliegend getroffene Festsetzung in Höhe von 0,6 entspricht damit genau der vorhandenen Umgebung und fügt sich somit nachweisbar in diese ein.

Bei der Betrachtung der Grundflächenzahl ist darüber hinaus zwischen der Grundflächenzahl (GRZ) 1 und der Grundflächenzahl (GRZ) 2 zu unterscheiden. Die GRZ 1 umfasst lediglich die Versiegelung durch den Hauptbaukörper und beträgt vorliegend **0,3** (341 m²/1.164 m²). Die GRZ 2 beinhaltet darüber hinaus auch sämtliche sonstige versiegelten Flächen (bspw. Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen usw.) und liegt hier bei **0,71** (818 m²/1.164 m²). Ein „massiver Baukörper, der das vorhandene Grundstück weitgehend ausfüllt“, ist daher auch in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weder umsetzbar noch gewollt.

Sämtliche Abstandsflächen entsprechen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz. Unzumutbare Einschränkungen für den Bestand (bspw. Verschattung) ergeben sich daher nicht.

BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
 Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
16
 Privat

Anregung/Stellungnahme

handelt es sich um geräumige Wohnungen mit mehreren Schlafzimmern, die insbesondere von Familien nachgefragt sein werden. Aufgrund unzureichender öffentlicher Nahverkehrsanbindung verfügen Familien in ländlichen Regionen heute in der Regel über zwei Kfz, bei erwachsenen Kindern auch über drei oder mehr. Hinzu kommt ein Parkraumbedarf für Besucher. Im vorliegenden Fall kommt zusätzlich ein Parkplatzbedarf für Beschäftigte und Kunden der Physiopraxis hinzu. Verschärfend kommt hinzu, dass die anliegenden Straßen (Fallerstraße als Durchgangsstraße, Kirchstraße sehr eng) keine Parkmöglichkeiten auf der Straße bieten, wodurch Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum bereits heute im gesamten Umfeld fehlen. Daher ist eine direkte zusätzliche Belastung durch parkende Fahrzeuge in den Straßen „Schmiedegasse“, „Im Eulenschrei“ und in der „Breitsteinstraße“ zu rechnen, die als Anwohnerstraßen bzw. als enge Dorfstraßen hierfür nicht ausgelegt sind.

▪ **Schwierige Verkehrssituation, ungeeignete Zuwegung für Kfz und insbesondere Fußgänger**

In der vorliegenden Fassung des B-Plans wurde die Anordnung von Parkplätzen verändert, insbesondere wurden zusätzliche Parkplätze im hinteren Grundstücksbereich vorgesehen, die durch die Kirchstraße angegliedert werden sollen. Weitere Parkplätze werden von der Fallerstraße aus angegliedert. Aus verkehrlicher Sicht ergeben sich verschiedene Probleme:

1. **Ungeeignete Zuwegung der hinteren Parkplätze**

Die Kirchstraße ist in dem Bereich eine Einbahnstraße und nur zum Teil ausgebaut. Im Bereich Richtung Eulenschrei besteht die Kirchstraße lediglich aus Schotter. In diesem Zustand ist die Kirchstraße nicht darauf ausgelegt als Zufahrt für das Grundstück zu dienen. Zudem ist mit einem deutlich steigenden Verkehrsaufkommen in der Schmiedegasse zu rechnen, die als Anwohnerstraße dafür nicht vorgesehen ist.

2. **Lärmbelastung durch hintere Parkplätze**

Zur Nutzung der hinteren Parkplätze müssen Fahrzeuge das Grundstück auf ganzer Breite durchfahren. Dadurch kommt es zusätzlicher Lärmbelastung der direkten Anlieger, die hier ihre Gärten haben. Zusätzliche Lärmbelastung ist durch abfließenden Verkehr über die geschotterte Kirchstraße zu erwarten.

3. **Ungeeignete Zuwegung über die Fallerstraße**

Das Gebäude soll an einer der engsten und unübersichtlichsten Stellen der Ortsdurchfahrt Thür (K55) errichtet werden. V.a. zu Stoßzeiten ist die Verkehrsbelastung der Straße sehr hoch, auch durch große und breite Fahrzeuge (Buslinienverkehr, Lieferfahrzeuge etc.). Insbesondere im Begegnungsverkehr kommt es daher immer wieder zu brenzigen Situationen. Anders als in der Baubeschreibung des Investors ausgeführt, wird eine bisher vorhandene Engstelle dabei nicht entschärft, sondern durch in größerer Zahl zusätzlich auf die Durchgangsstraße ein- oder ausfahrende Fahrzeuge weiter verschärft.

4. **Keine gefahrlose Zuwegung für Fußgänger**

Weder die Fallerstraße noch die Kirchstraße weisen in diesem Bereich sicher nutzbare Bürgersteige auf. Das vorgesehene Gebäude soll durch seine Barrierefreiheit auch ältere Menschen (Rollatoren), mobilitätseingeschränkte Personen (z.B. Rollstuhlfahrer) und insbesondere junge Familien (Kinderwagen, kleine Kinder) ansprechen. Gerade für diese Personengruppen ist eine sichere Zuwegung nicht gegeben und müsste, verbunden mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen (z.B. Ausweisung Tempo 30), zunächst hergestellt werden.

In Summe muss durch die geplante Maßnahme an einer der engsten und bereits heute verkehrlich brisantesten Stellen im Ort mit einer weiteren Verschärfung der Verkehrssituation für Fußgänger und Autofahrer gerechnet werden.

Abwägung/Würdigung

Unzureichende Parkmöglichkeiten, Lage/ungeeignete Zuwegung

Für die vorgesehene Bebauung wurde anhand der geltenden Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Thür der Stellplatzbedarf ermittelt. Dieser wird wie dargestellt auf dem Grundstück untergebracht.

Da es sich hierbei lediglich um notwendige (private) Stellplätze handelt, ist eine Unterbringung auf dem Grundstück rechtlich nicht zu beanstanden, sondern zwingende Vorgabe. Eine Unterbringung im Straßenraum ist rechtlich weder möglich noch gewollt.

Die Frequenz der Befahrung (Zahl der An- und Abfahrten) entspricht der umgebenden Bebauung und wird darüber hinaus bewusst auf zwei angrenzende Erschließungsstraßen verteilt. Zudem handelt es sich bei der „Fallerstraße“ um eine Kreisstraße mit entsprechender Frequentierung. Es ist daher nicht von unzumutbaren Belastungen der Anwohner und umgebenden öffentlichen Erschließungsstraßen auszugehen.

Aufgrund der getätigten Ausführungen und nach intensiver Abwägung wird an der bestehenden Planung sowie den bisherigen Festsetzungen unverändert festgehalten.

Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltungen
------------	----	------	--------------

BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
16
Privat

Anregung/Stellungnahme

Abwägung/Würdigung

Aufgrund der genannten Argumente können wir die Planung in der jetzigen Form nicht mittragen und widersprechen dieser. Wir möchten aber betonen, dass wir grundsätzlich eine Entwicklung des Grundstücks mit einer attraktiven Neubebauung unterstützen. Hierfür müssen aus unserer Sicht aber folgende **Voraussetzungen** erfüllt sein:

1. Deutliche Reduzierung der Dimensionierung des Baukörpers, v.a. hinsichtlich der Bauhöhe und des umbauten Raums, um die Belastungen für die Anwohner (z.B. hinsichtlich Privatsphäre, Verschattung) zu reduzieren
2. Bessere Einpassung des Baukörpers in die Umgebungsbebauung: zweigeschossige Bauweise mit Satteldach, Verzicht auf kubische Bauformen, Verzicht auf Dachterrassen, Nutzung zumindest von Elementen in Basalt (Fensterbänke, Treppen, Türeinfassungen)
3. Deutliche Reduzierung der Anzahl der geplanten Einheiten, z.B. drei Wohnungen und eine Gewerbeeinheit, um sich der umliegenden Bebauung zumindest anzunähern
4. Dadurch auch Entspannung der Parksituation und Reduzierung von zusätzlichem Parkdruck im Gebiet Eulenschrei
5. Verbesserter Fußgängerschutz und verkehrsberuhigende Maßnahmen

Sehr geehrte Damen und Herren, wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Anmerkungen im laufenden Planungsprozess berücksichtigen und unsere Anregungen aufgreifen. Für Rückfragen oder eine kritische Diskussion stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße,

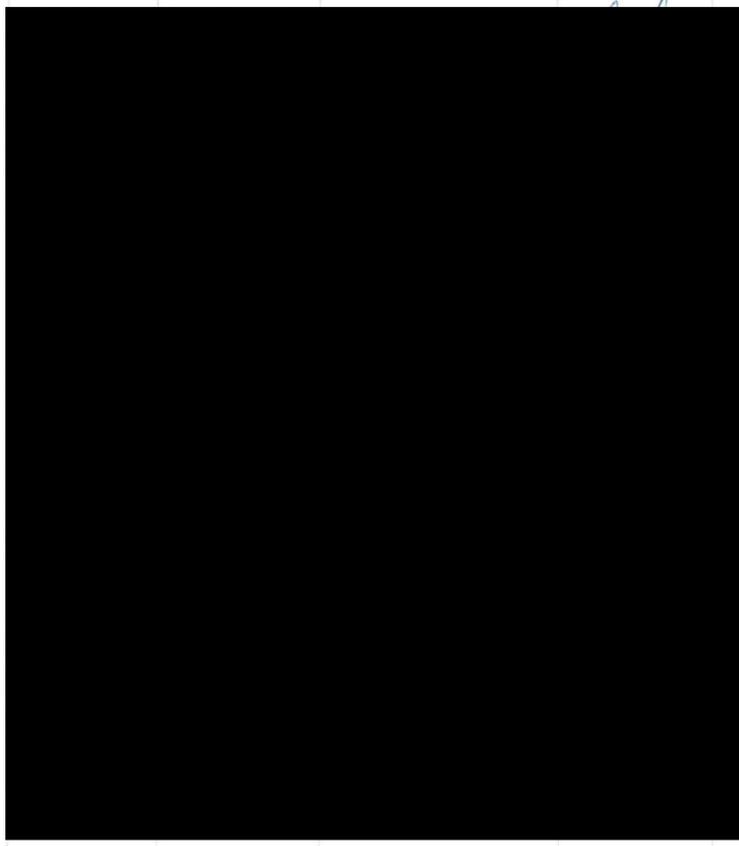


BAULEITPLANUNG der Ortsgemeinde Thür,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fallerstraße"
Behandlung der Anregungen gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Nr.
16
Privat

Anregung/Stellungnahme

Wir unterstützen die dargestellten Einwände und widersprechen dem geplanten
Bebauungsplan in seiner jetzigen Form:

NAME	VORNAME	ADRESSE	UNTERSCHRIFT
			

Abwägung/Würdigung