
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

**"Gewerbegebiet an der B 256 II" – 1. Änderung,
Ortsgemeinde Thür**

(gemäß § 9 (1) i. V. m. § 13a BauGB)



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

Juli 2023



Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Bebauungsplan	5
4	Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung	6
5	Städtebauliche Konzeption	7
5.1	Erschließung	7
5.2	Entwässerung und Schmutzwasserableitung	7
5.3	Bauliche und sonstige Nutzung	7
6	Ver- und Entsorgung	7
7	Bodenordnung	8
8	Flächenbilanz	8



1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 256“ aus dem Jahre 2010 sah im westlichen Bereich (3. BA) sowie parallel zu den Erschließungsstraßen ein System aus Erdmulden und Gräben zur Ableitung und Verbringung der anfallenden Oberflächenwässer vor.

Dieses System wurde im Zuge der Ausführungsplanung modifiziert, so dass die genannten Flächen nicht mehr erforderlich sind.

Um die so hinzu gewonnene Fläche als Baufläche adäquat nutzen zu können wurde dieser Bereich durch die Verlegung der Erschließungsstraße vergrößert.

Zur *Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung* gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Thür daher am . .**20** **den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bebauungsplanänderung "Gewerbegebiet an der B 256 II" – 1. Änderung** 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. 2,1 ha umfassende Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage, unmittelbar angrenzend an die B 256.

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

Im Rahmen der bereits durchgeführten Erschließung wurden die Flächen des Plangebietes bereits geräumt und sind daher überwiegend vegetationsfrei.



Eine landwirtschaftliche Bewirtung der Flächen erfolgt ebaflls nicht mehr.

Die an den Änderungsbereich angrenzende Bebauung gehört zum ursprünglichen Bebauungsplan („Gewerbegebiet an der B 256 II“) und ist ausschließlich gewerblich geprägt.

Die Dächer der bestehenden Gebäude sind als flache Satteldächer ausgebildet und ausschließlich mit dunkler Dacheindeckung versehen.

Aus topographischer Sicht fällt das Gelände von Nordwesten nach Südosten hin ab, wobei die durchschnittliche Neigung bei ca. 4,5 % liegt.

Die Geländehöhen, liegen zwischen 192 m und 185 m über NN.



Abb.1: Lage des Plangebietes, unmaßstäblich



3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der VG Mendig – Bereich der OG Thür ist das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Eine Änderung/Anpassung ist somit nicht erforderlich, das Vorhaben wird aus dem FNP entwickelt.

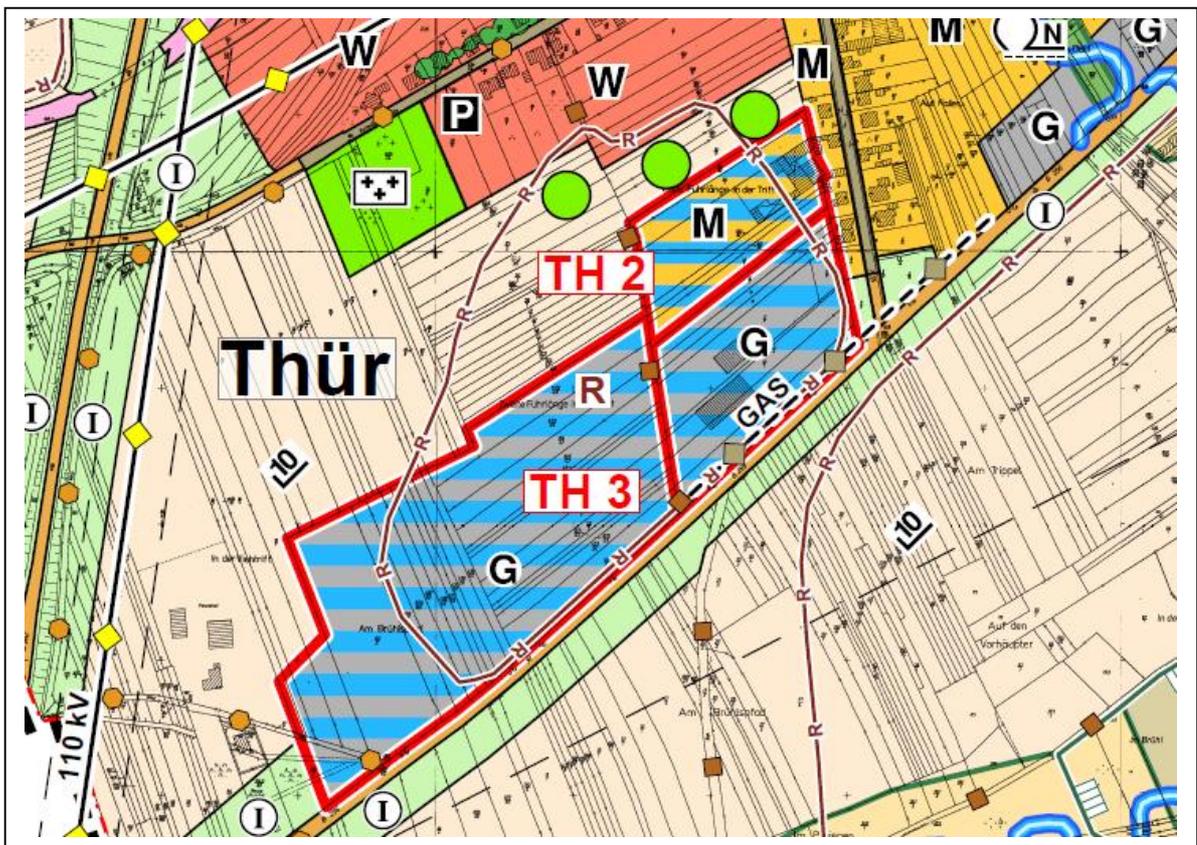


Abb.2: Auszug aus dem wirksamen FNP der VG Mendig – Bereich der OG Thür, unmaßstäblich

3.2 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 256 II“.

Dieser sieht für den betreffenden Bereich folgende wesentliche Festsetzungen vor:

- Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (eGE)
- Ausweisung entsprechender Baugrenzen
- Nutzungsgrenzen
- Private Grünflächen



- Teilflächen gemäß Immissionskontingenten
- Nutzungsschablone mit Festsetzungen zu:
 - Bauweise (abweichend)
 - Grundflächenzahl -GRZ- (0,8)
 - Baumassenzahl -BMZ- (1,0)
 - Gebäudehöhe (10m)

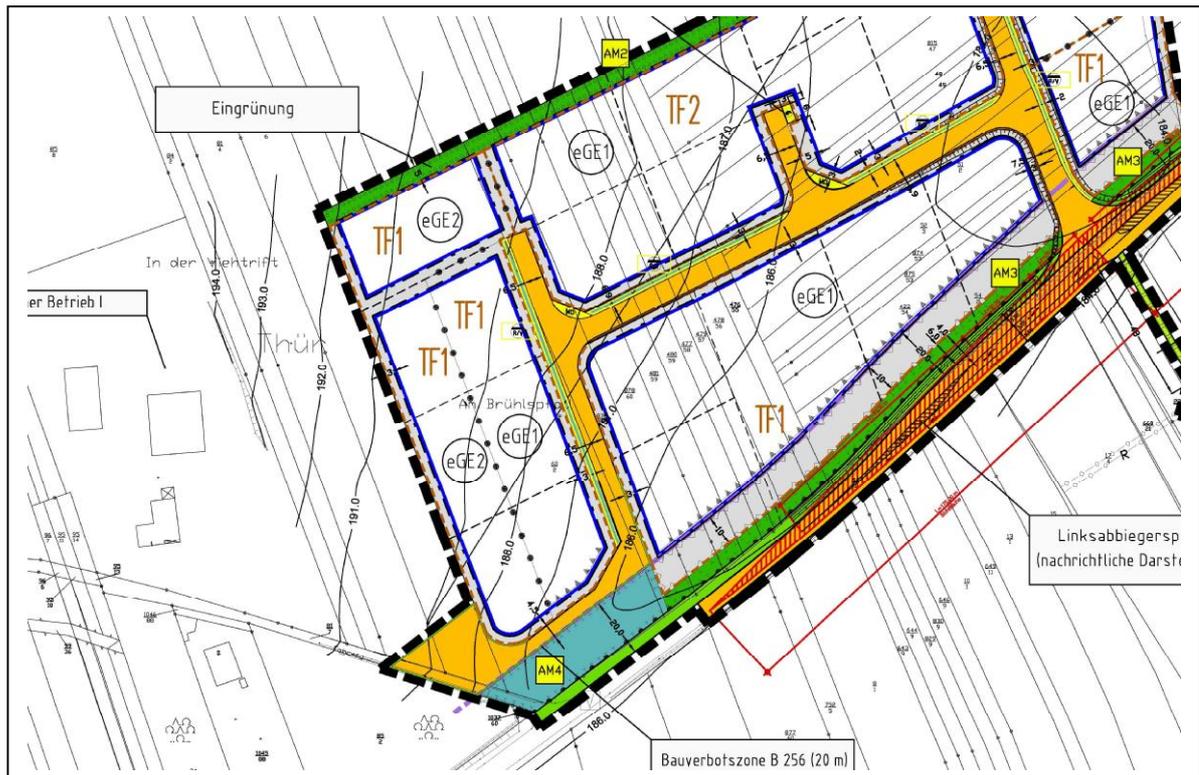


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 256 II“, unmaßstäblich

4 Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

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

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung geändert.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft jedoch weiterhin zu berücksichtigen.



Im Rahmen der Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB ist die Fläche einer Artenschutzrechtlichen (Vor-)Untersuchung zu unterziehen.

Auf diese kann im vorliegenden Fall verzichtet werden. Der Geltungsbereich wurde wie bereits angesprochen im Rahmen des durchgeführten Ausbaus geräumt und von Vegetation befreit, um ihn als Lager- und Rangierflächen nutzen zu können. Ein Großteil der Flächen ist darüber hinaus bereits bebaut worden.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bereits im ursprünglichen, rechtskräftigen Plan vorgesehen über eine Fortführung der Erschließungsstraße des 2. BA.

Die Schaffung zusätzlicher Straßen-/Erschließungsflächen ist nicht erforderlich.

5.2 Entwässerung und Schmutzwasserableitung

Die Entwässerung und Schmutzwasserableitung sind über die bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen gewährleistet.

Erforderliche Leitungsanschlüsse/Ergänzungen sind rechtzeitig -mindestens 6 Wochen vor Baubeginn- mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

5.3 Bauliche und sonstige Nutzung

Die bisher getroffene Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGe) bleibt unverändert.

Die bisherigen Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden weitestgehend übernommen.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich gewährleistet und erfolgt über entsprechende Anschlüsse an den Bestand.

Erforderliche Leitungsanschlüsse/Ergänzungen oder Umlegungen sind rechtzeitig -mindestens 6 Wochen vor Baubeginn- mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.



7 Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes. Dieses befindet sich vollständig im Besitz der Ortsgemeinde Thür.

Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist daher entbehrlich.

8 Flächenbilanz

Nettobauland		ca.	17.755 m ²
Grünflächen	Private Grünflächen	ca.	1.285 m ²
Verkehrsflächen	Straßenfläche	ca.	1.650 m ²
	Verkehrsgrün	ca.	535 m ²
Plangebiet		ca.	21.225 m ²

Thür, den.....
(Lukas Ellerich, Ortsbürgermeister)