

Herrn Lempertz

[REDACTED]

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz  
-Bauamt-  
Bahnhofstraße 9  
56068 Koblenz

[REDACTED]

Bad Breisig, 11.09.2023

## Bauvoranfrage

### Antragssteller:

[REDACTED]

**Bauvorhaben:** Neubau der Betriebsstätte Fischbach (Bürogebäude mit Bereitschaftswohnung + Werkstatt)  
In der Trift, 56743 Thür  
Gemarkung: Thür  
Flur: 1  
Flurstück: 51/6

[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

der KFZ- und Abschleppservice [REDACTED] vertreten durch Herrn [REDACTED], ansässig in der Stadt Mendig muss aufgrund von **nicht** akzeptablen Unwägbarkeiten den jetzigen Standort zeitnah verlassen und beabsichtigt daher die oben genannte Parzelle käuflich zu erwerben. Eine neue Betriebsstätte soll nun im Ortsteil Thür auf dem ehemaligen „Zelte Frank“ Arial entstehen.

### Rückblick:

Der KFZ- und Abschleppservice [REDACTED] ist seit 2019 auf dem Gelände in der [REDACTED] Mendig zu Hause. Das Unternehmen wurde bereits etliche Jahre (seit 2002) zuvor durch [REDACTED] geführt und betrieben. Seither betreut das Unternehmen [REDACTED] unzählige Kunden und Vertragspartner wie den ADAC, ACE, ARCD, Polizei, sowie die VG Mendig. Eine bestehende Gewerbeanmeldung gibt es seit dem Jahr 2019 und wurde seitens der einzelnen Behörden anerkannt und auch an diesem Standort akzeptiert und schriftlich genehmigt. Ebenso liegt die Baugenehmigung (betreiben von Werbeanlagen), erteilt durch die KV Mayen-Koblenz vor.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Im März 2023 erhielt die Firma [REDACTED] Besuch seitens der SGD Nord (zuständiger Mitarbeiter Herrn Nikolay) der auf Grund einer Beschwerde (nächtliche Ruhestörung) eine Begehung des Standortes [REDACTED] veranlasste. Die Bauaufsicht folgte den Anweisungen Herrn Nikolay und führte eine Ortsbegehung im Unternehmen [REDACTED] am 21.03.2023 durch.

Wenige Tage später erhielt das Unternehmen [REDACTED] ein unerwünschtes Schreiben aus dem hervorgeht, dass eine Beschwerde aus der naheliegenden Nachbarschaft über diesen Betrieb an Ort und Stelle vorliegt. Grundlage hierfür ist, dass es für eine solche Art von Betrieb (24/7 Kundendienst) keine Genehmigung gibt und man den Standort unverzüglich räumen sollte.

*Wir weisen darauf hin, dass bis heute seitens Herrn Nikolay, keine Nachweise über anonyme Beschwerden, Einzelbeschwerden oder die zuletzt genannte Version Sammelbeschwerden nach mehrmaliger Aufforderung vorlegt wurde. Rechtliche Schritte behalten wir uns daher vor.*

Nach mehreren Gesprächen mit Herrn Verbandsbürgermeister Lempertz wurde dem Standort [REDACTED] Mendig zumindest bis Ende des Jahres 2023 eine Frist ausgesprochen.

Nach reiflicher Überlegung seitens des Betriebes [REDACTED] und das gewünschte Fortführen des Betriebes an dem Wohlgermerkt Arbeitsplätze hängen, muss eine schnelle Alternativlösung auf den Tisch. Herr Loeb von dem Bauamt Mendig schlug dem Betrieb [REDACTED] das Leerstehende Grundstück „Zelte-Frank“ in Thür als aussichtsreiche Alternative vor. Herrn Verbandsbürgermeister Lempertz würde nach eigenen Aussagen die Auswahl des neuen Standortes begrüßen und stellt seine vollumfängliche Unterstützung zu Verfügung.

Nach mehreren positiven Gesprächen und dem zugesicherten Zuschlag für das Grundstück seitens der Erbin Frau Silke Hilger (ehemalige Lebensgefährtin von dem leider verstorbenen Rainer Frank) und dem Miteigentümer Herrn Peter Hamann (Geschäftsführer – Hamann Baustoffe) würde dem Kauf nichts im Wege stehen. Weiterhin waren an diesen Verkaufsgesprächen beteiligt Herr Moesta Anwalt von Frau Hilger, der zuständige Immobilienmakler Dr. Schultz. Allesamt haben sich für [REDACTED] als neuer Eigentümer des Grundstückes und für das Fortführen seines Betriebes ausgesprochen. Herrn [REDACTED] möchte daher das Grundstück gerne zeitnah käuflich erwerben unter der Voraussetzung, dass das bestehende Vorkaufsrecht der Ortsgemeinde Thür vertreten durch Bürgermeister Herrn Ellerich erlischt und die positiv beschiedenen Bauvoranfrage, um den Betrieb zu schützen und zu erhalten vorliegt.

#### **Hinweis:**

Wir weisen expliziert daraufhin, dass durch eine solche Anzeige und Vorgehen seitens der Behörden Existenzen in Form von Arbeitsplätzen gefährdet sind und dies kann weder im Sinne einer KV Mayen-Koblenz, VG Mendig oder einer politischen Einstellung sein.

Wir möchten Ihnen das geplante Bauvorhaben so gut wie möglich vorab beschreiben und erläutern, die gewünschten Fragen stellen, wie von Ihnen gefordert sind, um im Vorfeld jegliche Barrieren auszuräumen, da ein Grundstückskauf, Stellung eines Bauantrag und der daraus folgenden Umsiedlung des Betriebes einige Kosten mit sich führen wird.

#### Allgemeine Informationen / Klarstellung:

Bei dem KFZ- und Abschleppservice [REDACTED] Unternehmen handelt es sich um **keinen Schrottplatz**, wie von verschiedenen Quellen behauptet wird, sondern um einen reinen KFZ- und Abschleppservice. Das Unternehmen [REDACTED] nutzt die einzelnen Lagerflächen als Zwischenlagerung von Falschparkern, defekten Fahrzeugen, defekten E-Autos (Lagerung auf einem gesonderten und gesicherten Ruheplatz) etc. Diese Fahrzeuge werden entweder von Ihren Besitzern zeitnah abgeholt oder die nicht mehr brauchbaren Fahrzeuge auf einer dementsprechenden Annahmestelle verbracht.

Das Unternehmen [REDACTED] arbeitet mit verschiedenen Auftraggebern, wie dem ADAC, VG Mendig, Autoclubs oder auch der Polizei. Zusammen dies hat zu Folge, dass der Betrieb einen 24/7 Service an Ihrem Firmensitz anbieten muss. Jedoch wird an der Firmenzentrale **kein** Dauerhafter 24 Stundenbetrieb dargestellt bzw. ausgeführt. Wird die Firma [REDACTED] zu einem Einsatz gerufen entstehen kleinere Geräusche, wie das Anlassen eines LKW-Motors und das Be- und Entladen des Auftrages. Dies stellt jedoch **keinen** dauerhaften Zustand dar, der die Umgebung stören könnte. Entsprechende Gutachten werden in der Bauantragsphase erstellt.

Die Feuerwehrezufahrt zu der oben genannten Parzelle (ehemaliges „Zelte Frank“-Areal) ist durch die Zufahrtsstraße „In der Trift“ gesichert und bietet im Brandfall ausreichend Aufstellfläche für die Rettungsfahrzeuge.

*Eine gefordertes Verträglichkeitsgutachten für die neue Planung wird nach genauer Definition Ihrerseits (KV Mayen-Koblenz) zeitnah in Auftrag gegeben!*

#### Planung:

Die Planung im Gewerbegebiet sieht vor den bestehenden Betrieb von Mendig nach Thür zu verlegen und ein neues Bürogebäude + Bereitschaftswohnung mit angrenzender Werkstatt inkl. Waschplatz zu errichten. Die äußerliche Grundstruktur der zwei neuen Gebäude kennzeichnet sich durch eine zeitgenössische Architektur aus und pflegt sich in die naheliegende Bebauungsstruktur ein. Das bestehende und genehmigte Zelt auf dem Grundstück wird Stand heute erhalten bleiben.

Die Vision und Planung des Architekten sowie des Antragsstellers ist eine auflockernde Architektursprache bzgl. der neuen Gebäude zu verwenden, im Gegensatz zu den meisten Gewerbebauten, die eher klobig wirken.

Alle erforderlichen Stellplätze werden problemlos auf dem Grundstück untergebracht und die Grenzabstände eingehalten. In Anlehnung an die umliegende Bestandsbebauung ist die Gebäudehülle mit einem Satteldach, Walmdach, Pultdach oder Flachdachfläche zu versehen. Die Vorgaben des LBM – Abstand zur Bundesstraße (20,00m) werden in der Planung berücksichtigt.

Aufgrund der bestehenden Vertragsverhältnisse mit dem ADAC, der APU (Polizeivermittlung) und vielen Autoclubs und Versicherern im naheliegenden Umkreis, sowie der geeigneten Positionierung des Grundstückes, mit direkter Anbindung an die Bundesstraße 256 & 262 des Ortes Thür ist die Baumaßnahme eine absolute Bereicherung für die Umgebung VG Mendig.

Wir folgen den Vorgaben des bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanes und sind der überzeugten Meinung eine Verbesserung der städtebaulichen Situation an dieser Stelle zu erzielen.

Wie gewünscht die einzelnen Fragestellungen die grundlegend Ihrerseits geklärt werden sollten:

**Fragestellung:**

„Ist der geplante 24/7 Stundenbetrieb an der oben genannten Adresse zulässig?“

„Ist die geplante Art der Gewerbenutzung an dieser Stelle zulässig?“

„Sind Werbetafel, Fahnenmaste, Leuchtmittel, Reklame vom ADAC und ACE über 1,0 m<sup>2</sup> zulässig?“

„Kann der Bau eines zwingend notwendigen Ölabscheiders seitens der VG Mendig in Aussicht gestellt werden?“

„Ist eine Bereitschaftswohnung seitens der VG Mendig an dieser Stelle möglich/erwünscht, um dem Bereitschaftsdienst in der Nacht gewährleisten zu können?“

*Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass in der naheliegenden Umgebungsbebauung ähnliche Erschließungen und Gewerbeeinheiten vor Jahren genehmigt wurden (z.B. KFZ Schiller, Agrom Agrartechnik, Staplerservice Kuhn und Buhr Verankerungstechnik)!*

**Fachingenieure:**

Neben dem Architekten müssen während des Bauantragsverfahrens einige Fachingenieure verschiedene Berechnungen und Untersuchungen durchführen. Der künftige Bauherr [REDACTED] ist sich dessen bewusst und wird die nötigen Unterlagen wie Vermessung, Tragwerksplaner, Geologisches Gutachten, Brand- und Schallschutzgutachten in Auftrag geben.

**Zukünftige Planung der VG Mendig (neues Feuerwehrgerätehaus):**

Dem Antragssteller wurde mitgeteilt, dass die VG Mendig in naher Zukunft ein neues Feuerwehrgerätehaus direkt angrenzend an das ehemalige „Zelte-Frank“ Grundstück plant (Parzelle 1176). Die Problematiken die bzgl. Genehmigung an dieser Stelle für die VG Mendig entstehen können, sind nahezu identisch mit diesen von dem KFZ- und Abschleppservice [REDACTED]. Daher sollte aus unserer Sicht wenig gegen das Vorhaben von [REDACTED] seitens der beteiligten Personen aus dem Gemeinderat sprechen.

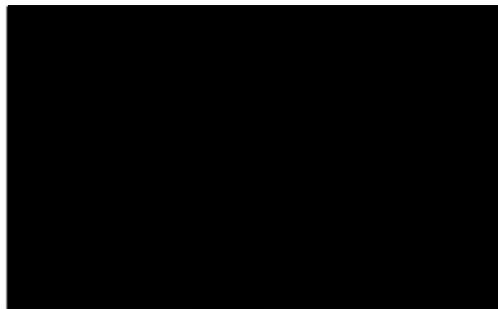
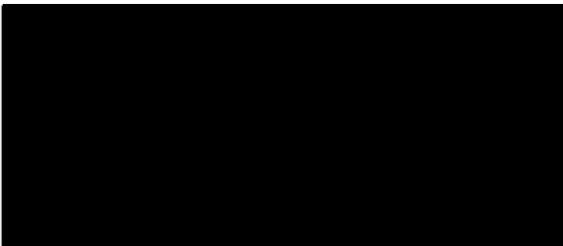
**Abschließende Frage an die VG Mendig:**

Welche Alternativmöglichkeiten sehen Sie, sollte die oben genannte Parzelle („ehemaliges „Zelte-Frank“-Areal) nicht den gewünschten Voraussetzungen entsprechen?

Wie sieht Ihre Unterstützung aus, den Betrieb und die Arbeitsplätze zu erhalten?

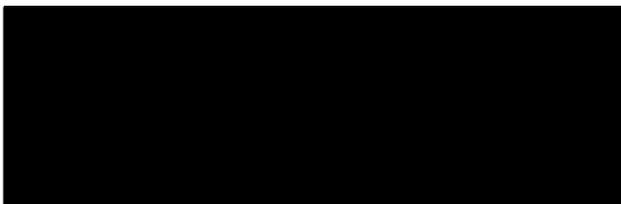
Wir bitten Sie die Unterlagen zu prüfen und die Bauvoranfrage positiv zu bescheiden. Vielen Dank vorab.

Mit freundlichen Grüßen



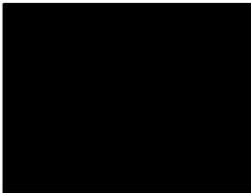
**Anlage:**

Katasterplan, inkl. Eintragungen  
Bildmaterial des neuen geplanten Standortes



**Bauvorlagebescheinigung 2023  
der Architektenkammer Rheinland-Pfalz  
zur Vorlage bei den Baubehörden.**

Bescheinigung 2023 für



Mitgliedsnummer: 109924

Gemäß § 64, Abs. 2, Nr. 1 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz  
ist Herr Tobias Schmitz  
als Entwurfsverfasser (§ 56 LBauO) zur Bauvorlage berechtigt.

**Diese Bescheinigung gilt für das Jahr 2023.  
Sie verliert ihre Gültigkeit mit Löschung der Eintragung  
aus dem Berufsverzeichnis.\***

Joachim Rind  
Präsident

Thilo Gries  
Hauptgeschäftsführer



Mehr  
**(Bau)Ordnung 2023**

# Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

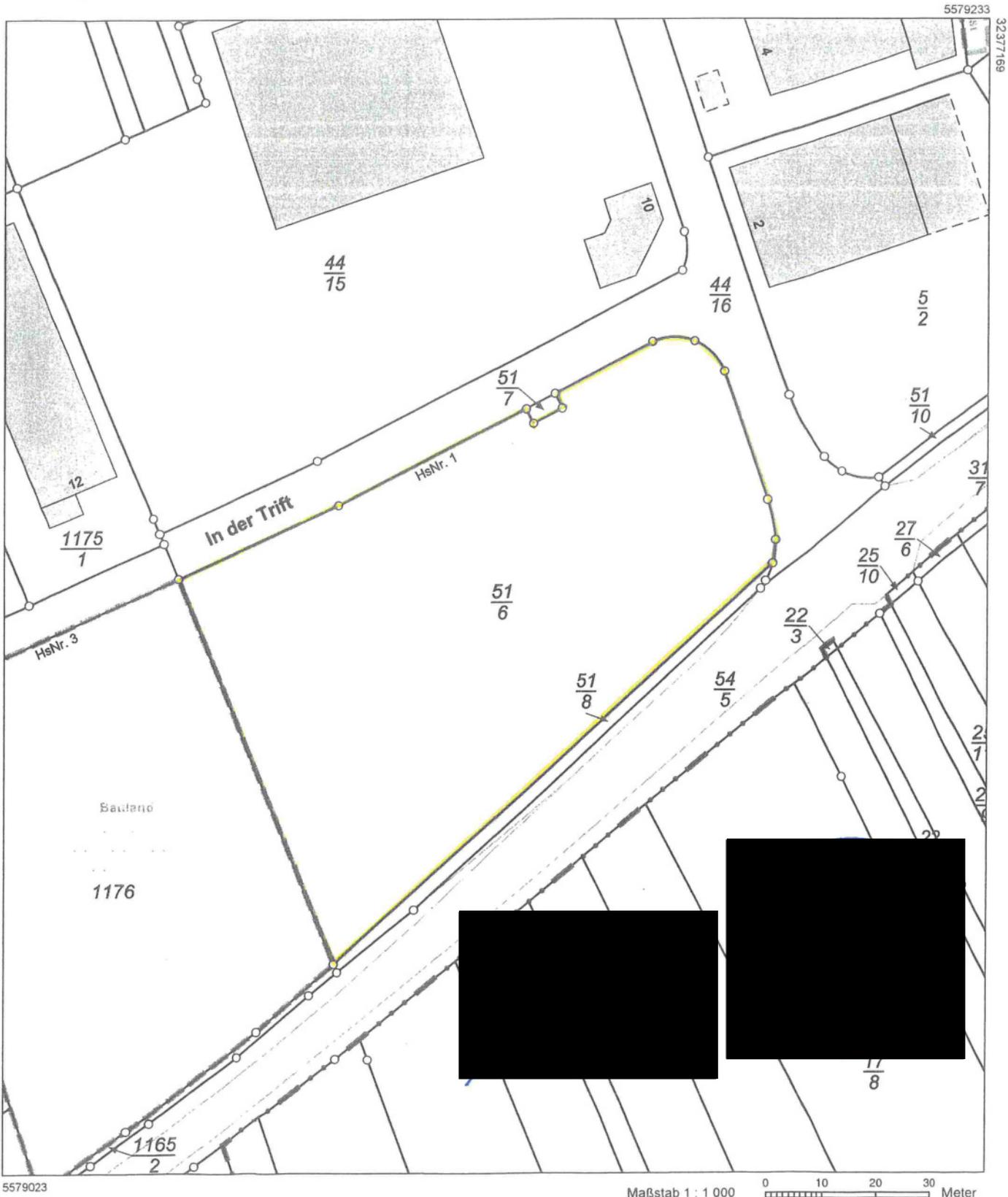
Hergestellt am 30.08.2023

## Grundstück

Flurstück: 51/6  
Flur: 1  
Gemarkung: Thür

Gemeinde: Thür  
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a  
56727 Mayen



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).  
Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieurin Dipl. -Ing. Christina Forkert  
Befugnis eingeräumt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

# Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

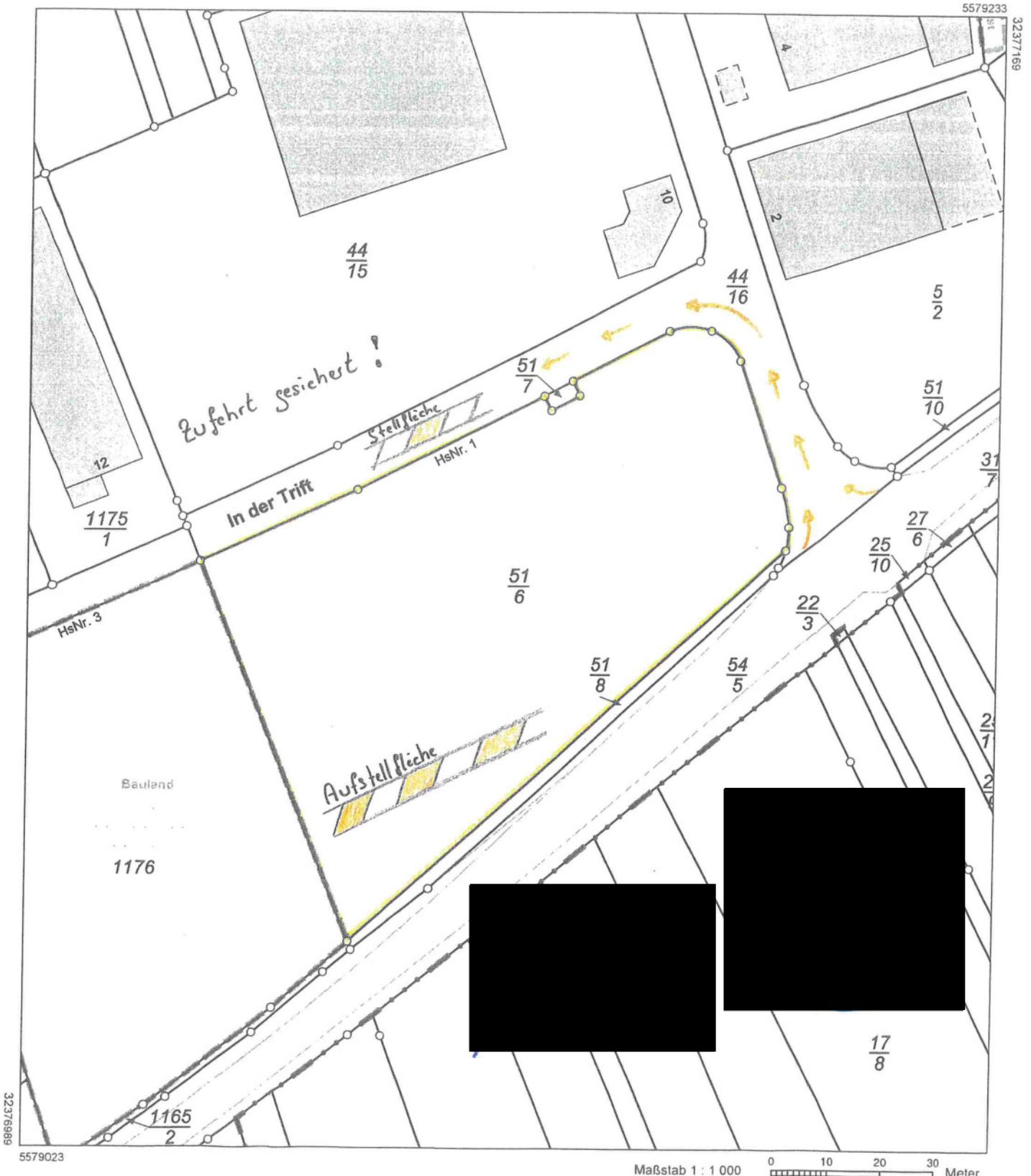
Hergestellt am 30.08.2023

Feuerwehrzufahrt

Flurstück: 51/6  
Flur: 1  
Gemarkung: Thür

Gemeinde: Thür  
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a  
56727 Mayen



5579023

Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieurin Dipl. -Ing. Christina Forkert  
Befugnis eingeräumt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

# Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

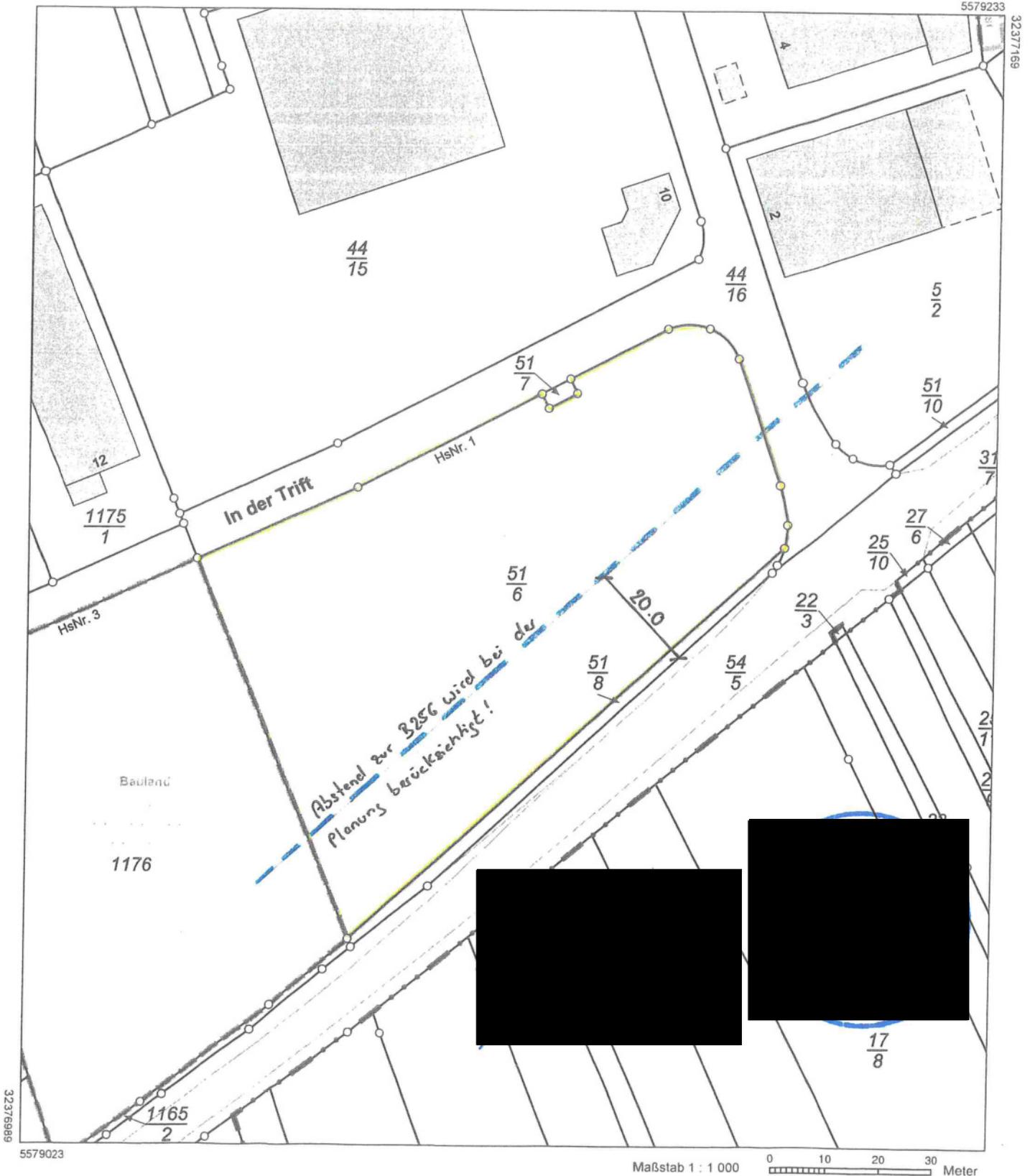
Hergestellt am 30.08.2023

*Abstand zur 3256*

Flurstück: 51/6  
Flur: 1  
Gemarkung: Thür

Gemeinde: Thür  
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a  
56727 Mayen



32376989

5579023

Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieurin Dipl. -Ing. Christina Forkert

Befugnis eingeräumt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

# Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

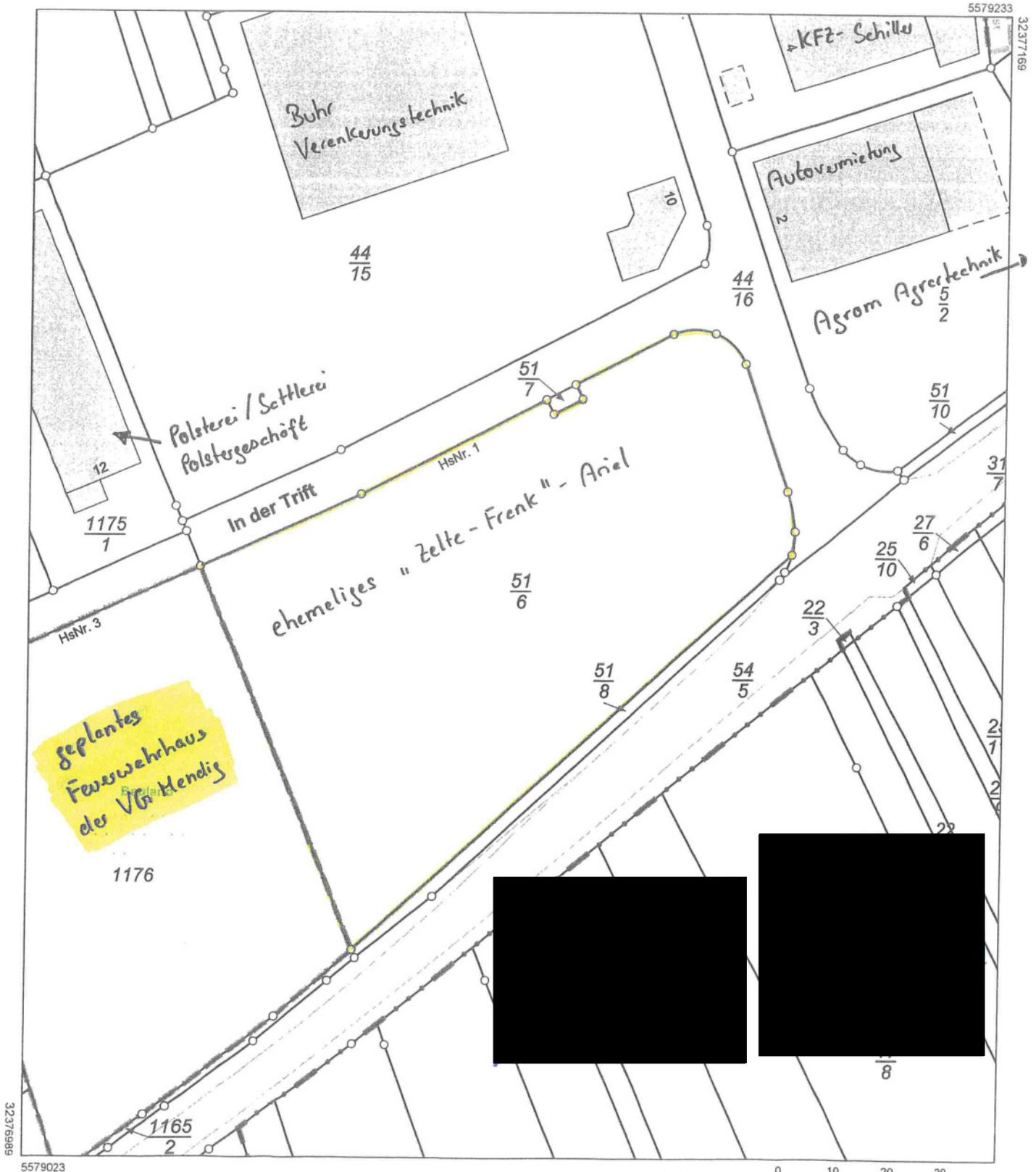
Hergestellt am 30.08.2023

**Umliegende Gewerbeeinheiten mit ähnlicher Nutzung**

Flurstück: 51/6  
Flur: 1  
Gemarkung: Thür

Gemeinde: Thür  
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a  
56727 Mayen



5579233  
3237169

32376989

5579023

Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. Christina Forkert  
Befugnis eingeräumt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.



**Lage:**

Mayen ,/ Mendig ist ein moderner Wirtschaftsstandort mit einem großen Branchenspektrum. Aufgrund der Nähe zum Nürburgring hat sich hier eine Vielzahl kleinerer und größerer Betriebe angesiedelt, die eine enge Beziehung zum Rennsport pflegen.

Zwischen Mayen und Mendig – fast genau im Kreuzungsbereich der B262 und der B256 gelegen - ist in der Eifelgemeinde **Thür** ein sehr attraktives Gewerbegebiet entstanden.

Dieses Gewerbegebiet, in dem auch das Grundstück gelegen ist, zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrsanbindung sowie durch eine leistungsfähige Internetversorgung aus, die Übertragungsgeschwindigkeiten von bis zu 50 MBit/s ermöglicht.

Über die B256 ist eine schnelle Anbindung nach Andernach und in das Neuwieder Becken gewährleistet. Über die B262 ist die Autobahnauffahrt zur A61 im Bereich in Mendig in nur wenigen Fahrminuten bequem über eine gut ausgebaute Schnellstraße zu erreichen.

**Grundstück:**

ca. 6.327 m<sup>2</sup>

Das ca. 6.327 m<sup>2</sup> große, ebenerdige Grundstück ist vollständig eingefriedet. Mit hohem Aufwand wurde das Grundstück für Schwerlastverkehr befestigt. Eine Vielzahl von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind bereits verlegt, so dass später errichtete Gebäude hieran angeschlossen werden können.

Die Grundstücksgrenze verläuft parallel zur B256, so dass die Lage einen werbewirksamen Firmenauftritt ermöglicht.

Gemäß Bebauungsplan ist eine gewerbliche / industrielle Nutzung des Grundstücks grundsätzlich möglich.

**Gebäude:**

Das Grundstück ist derzeit nur mit einer ca. 750 m<sup>2</sup> großen Leichtbauhalle bebaut. Es handelt sich um eine Kalthalle, die aufgrund eines festen Fundamentes für Staplerverkehr geeignet ist. Die Halle befindet sich am Grundstücksrand, so dass noch viel Freifläche für eine zusätzliche Bebauung vorhanden ist.

Diese Halle kann bei Bedarf übernommen werden. Allerdings ist auch ein Rückbau möglich.

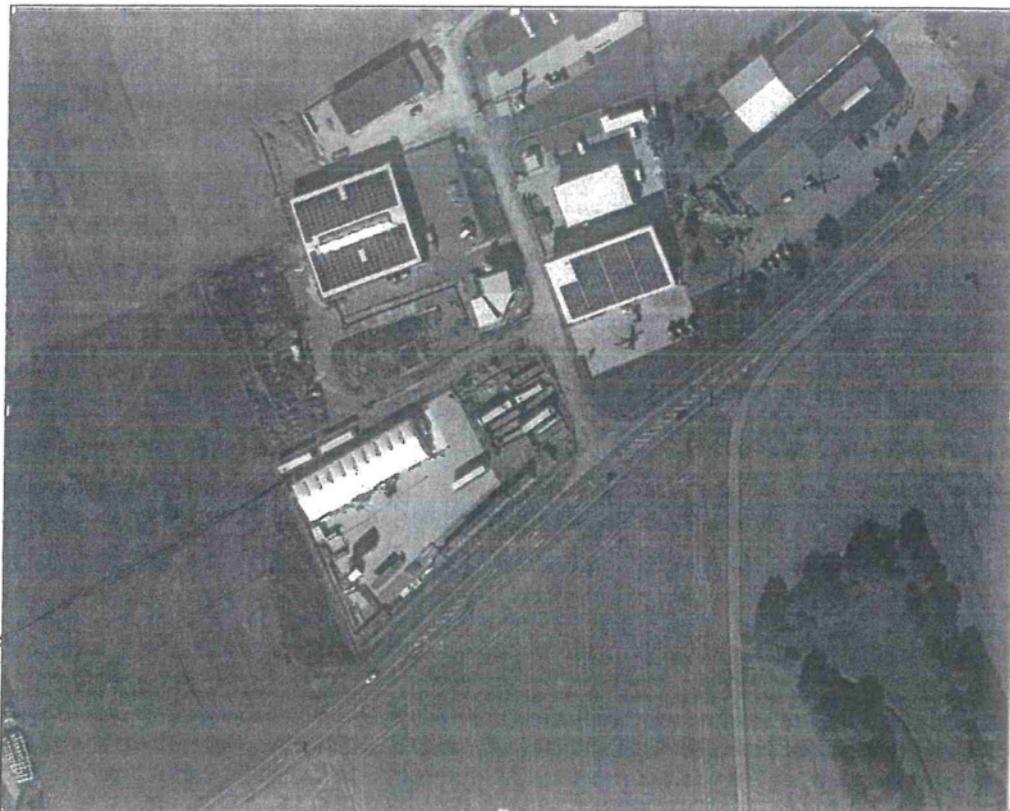
**Nutzung:**

Grundsätzlich ist eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B256 II“ der Ortsgemeinde Thür möglich.

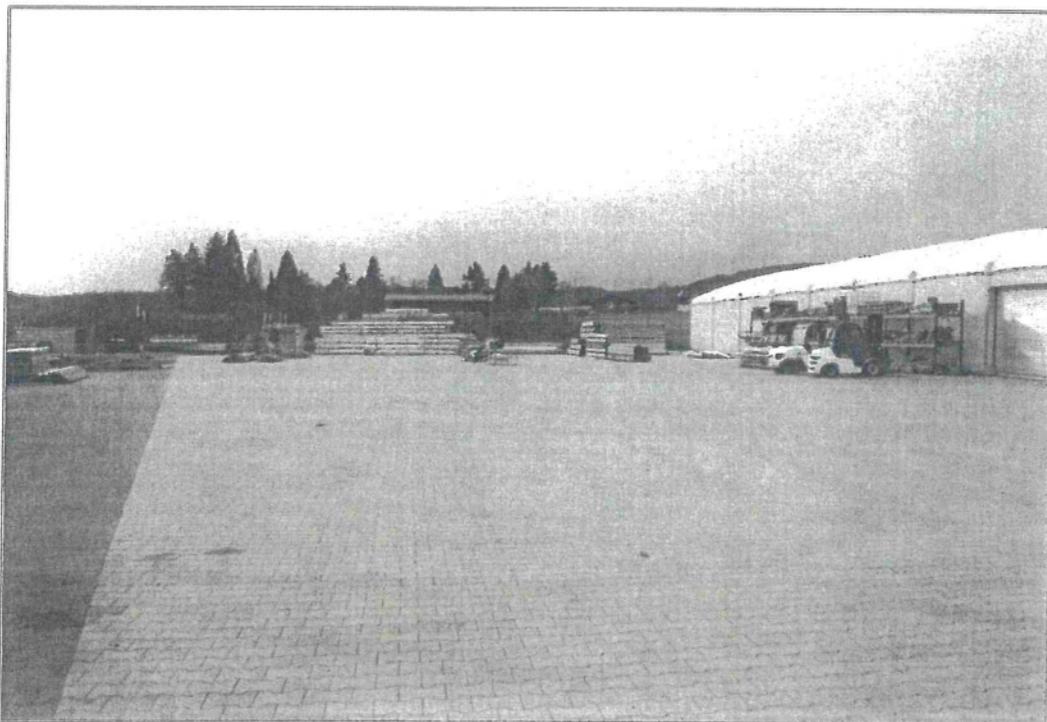
Ausmaß und Umfang weitere Baumaßnahmen ist mit den Baubehörden abzustimmen.



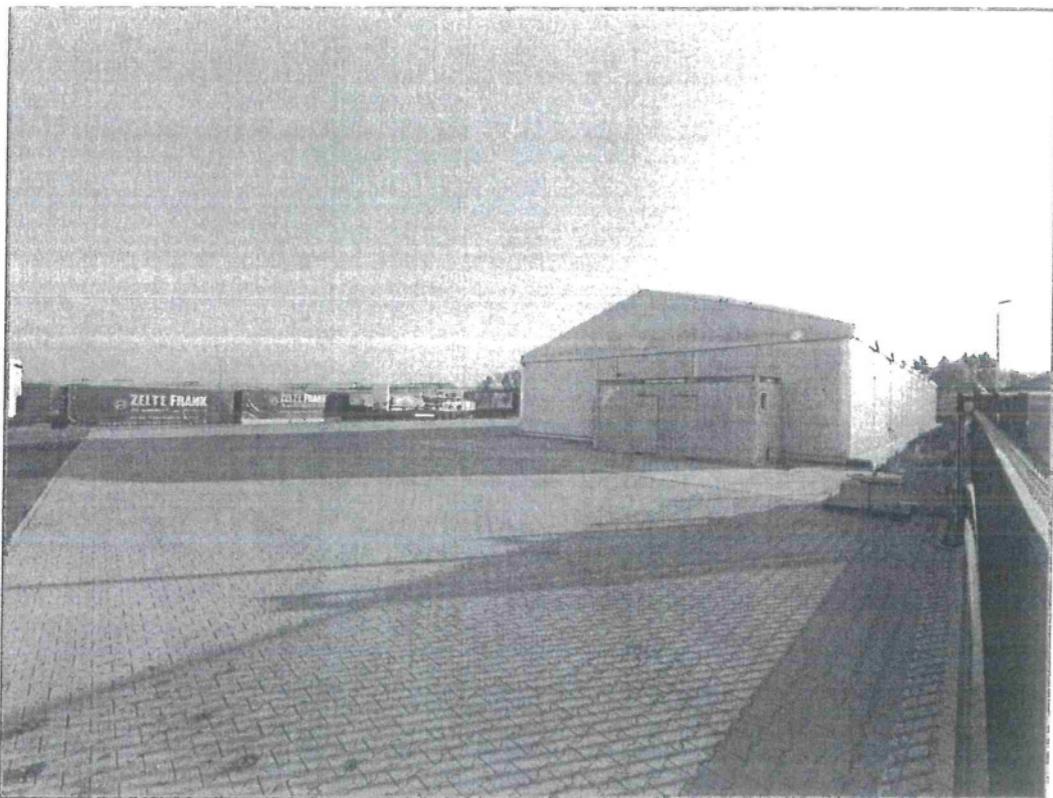
**weitere Objektfotos:**



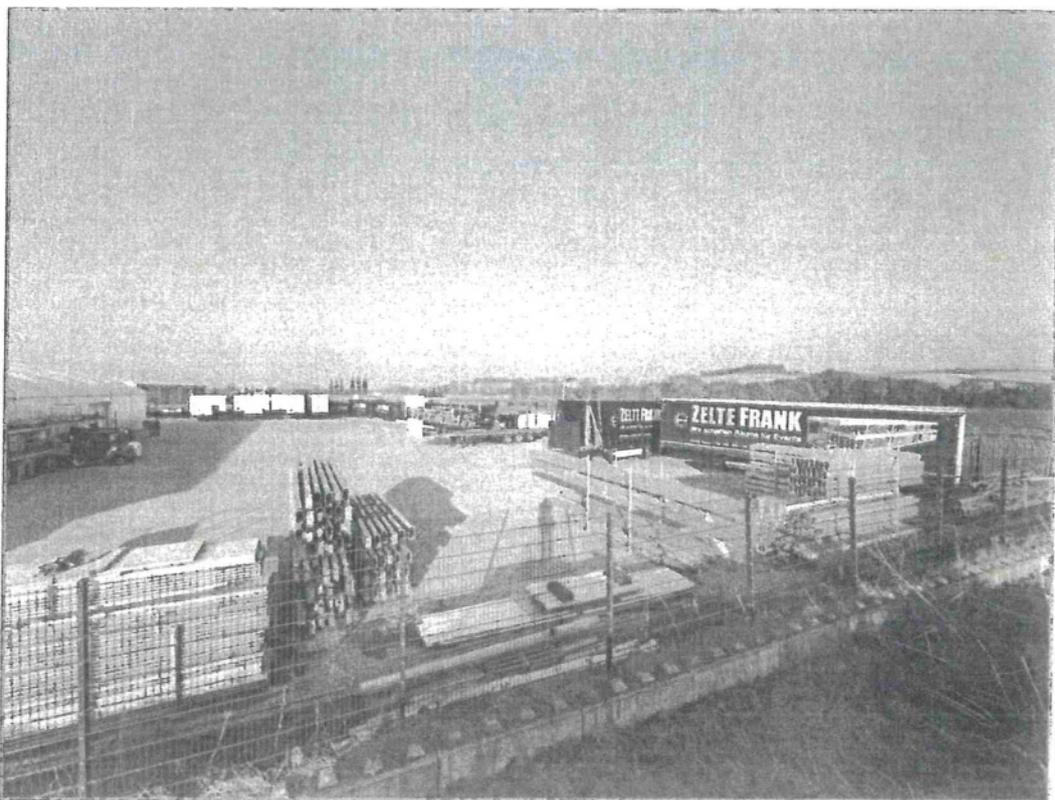
**Luftaufnahme** ↑



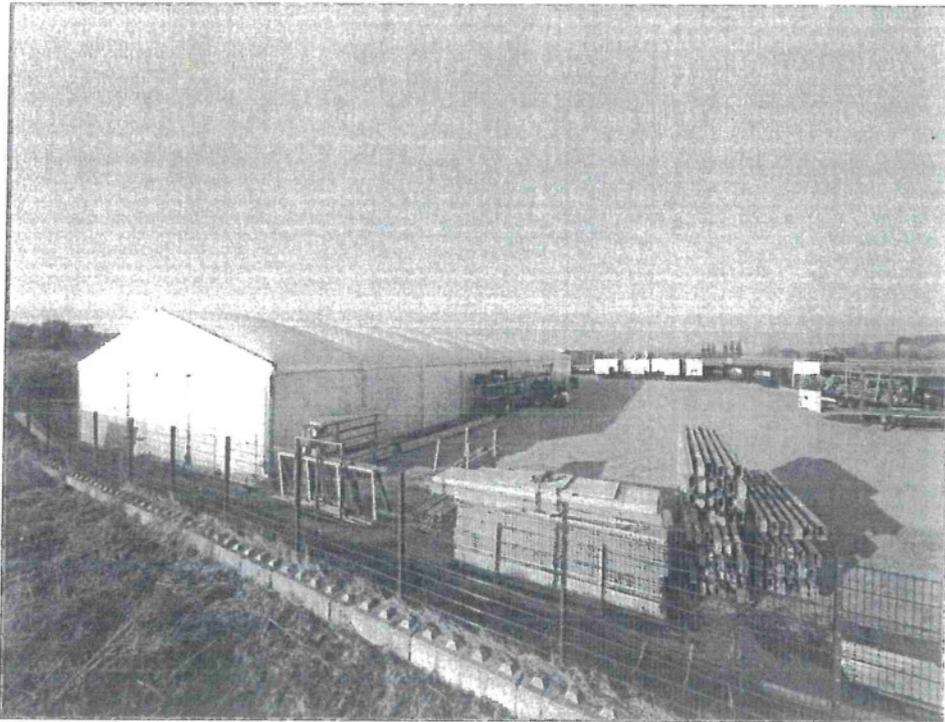
**große befestigte Freifläche** ↑



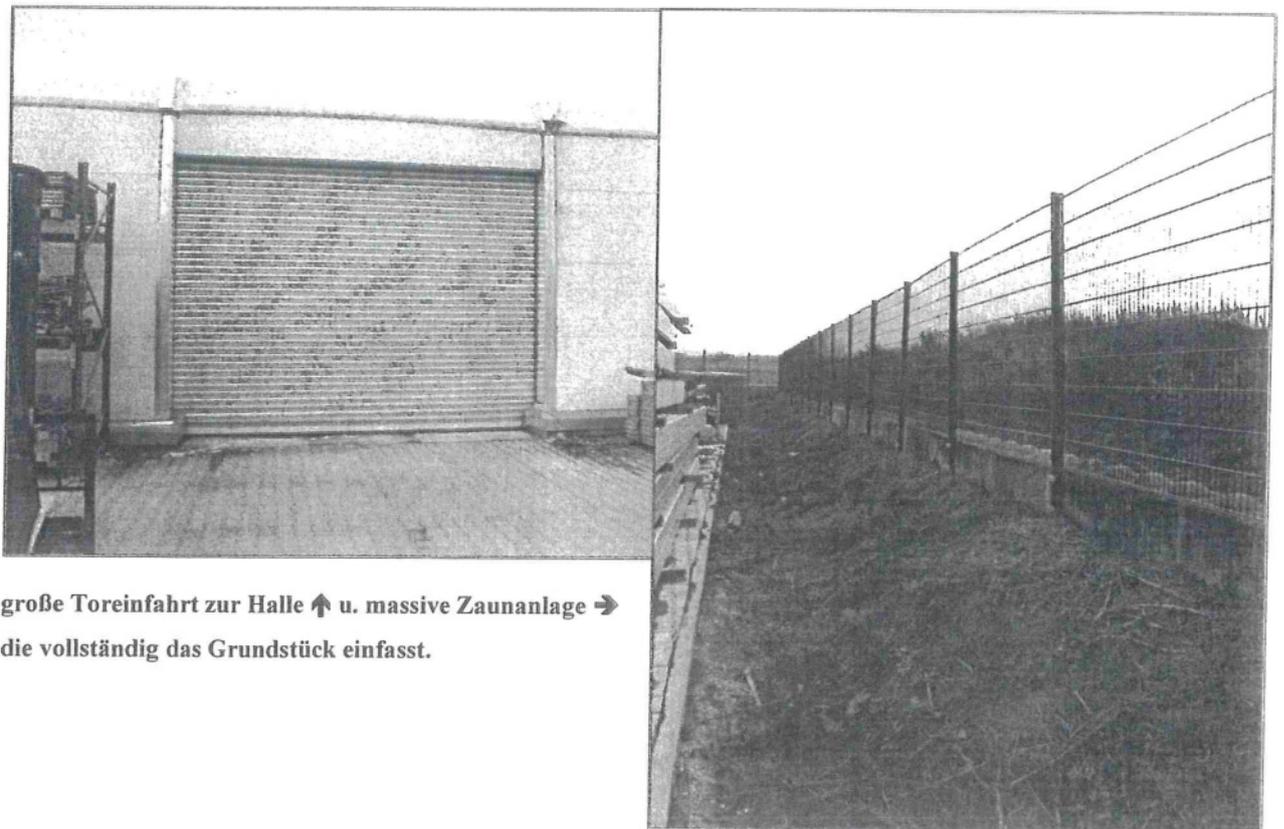
Grundstückseinfahrt mit elektrischem Tor und Blick auf die Halle↑



Blick auf die Freifläche↑

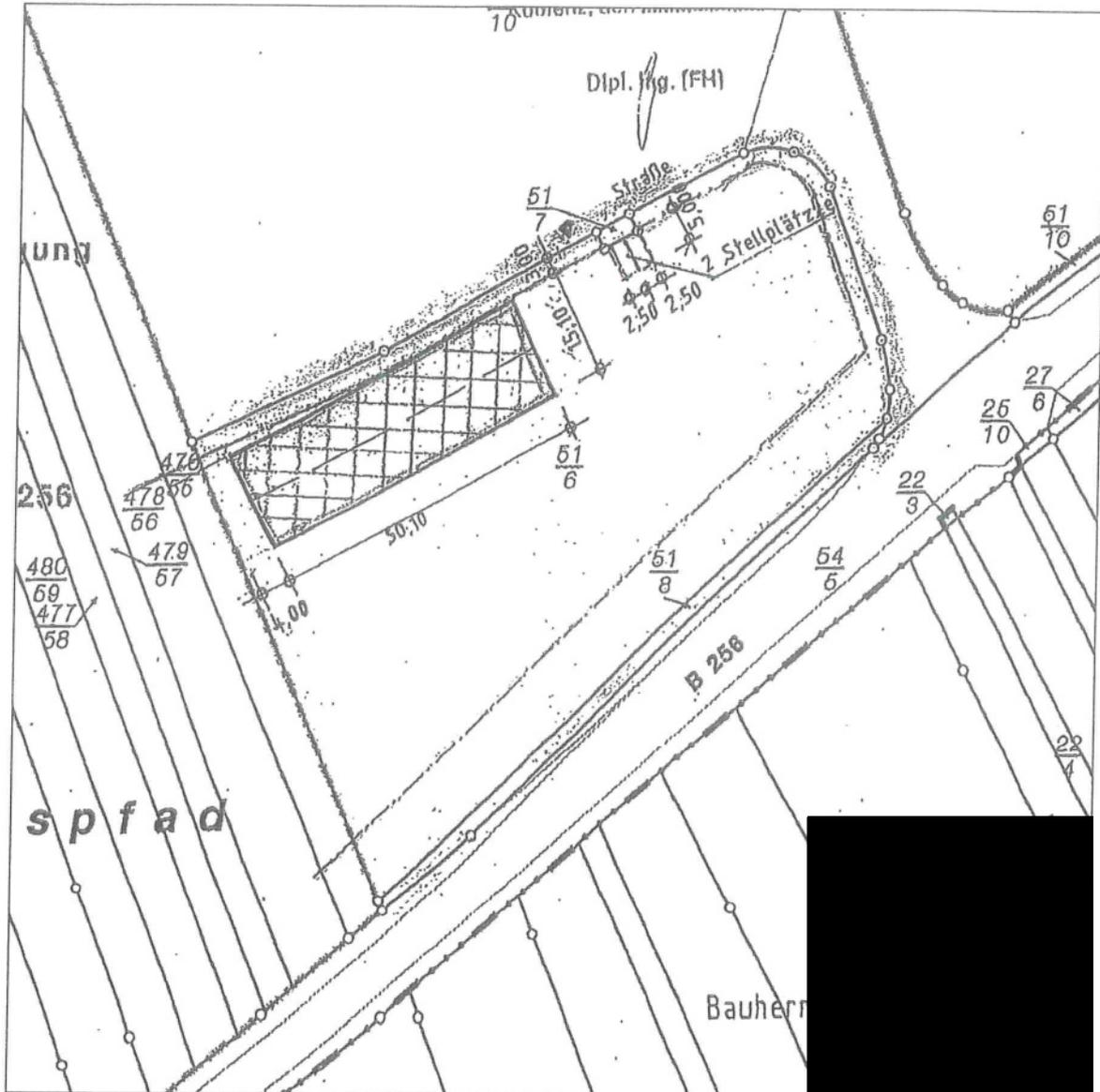


**Blick auf seitliche Halle und Freifläche ↑**

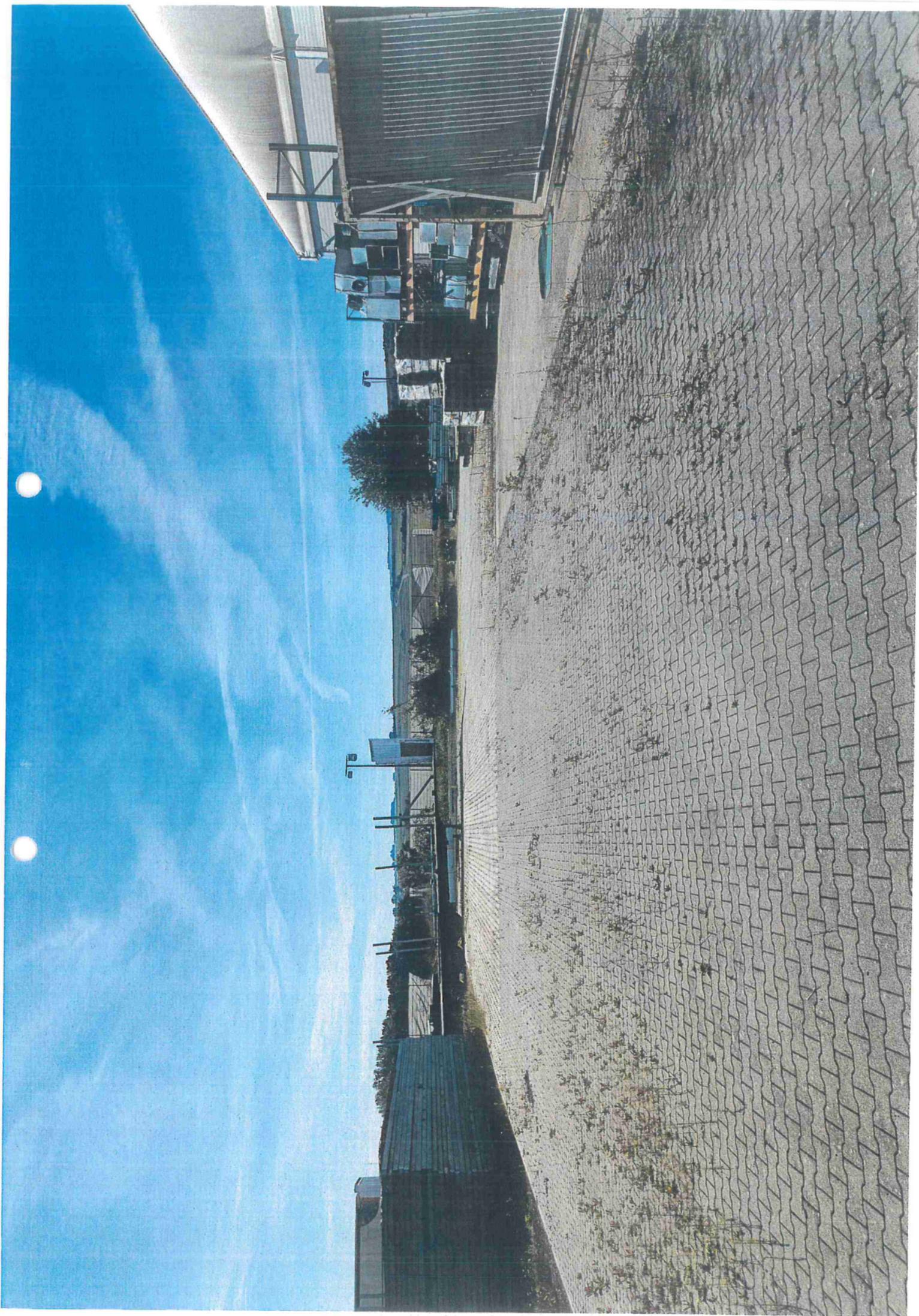


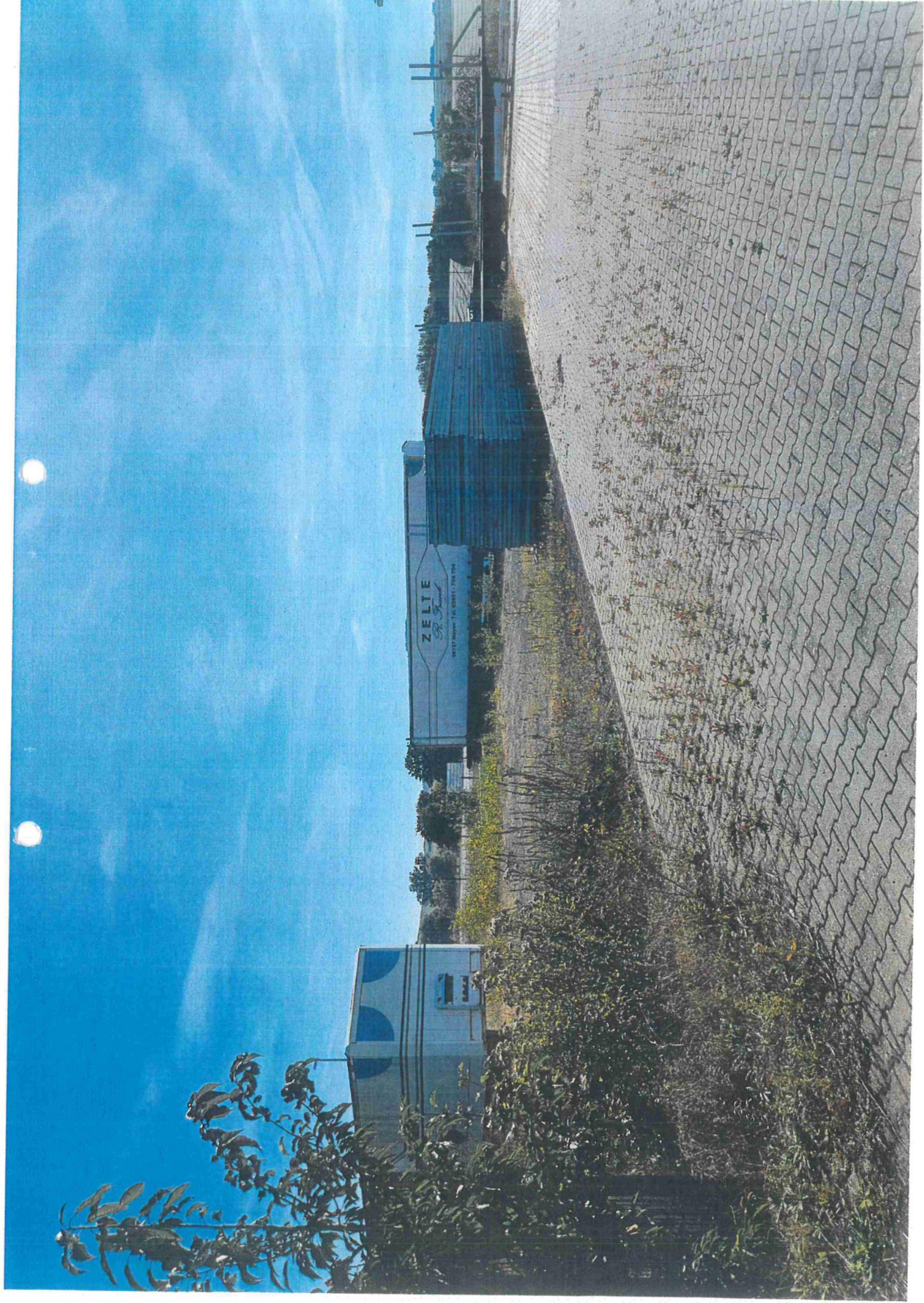
**große Toreinfahrt zur Halle ↑ u. massive Zaunanlage →  
die vollständig das Grundstück einfasst.**

### Lageplan









ZELLE  
Sp. A. S.  
00377 84999999 - FAX 00377 7268 7034

