



## A. SACHVERHALT

Der Antragsteller beantragte bereits 2017 für das Grundstück der Gemarkung Monschau, Flur 1, Flurstück 371 einen Autohandel zu betreiben. Damals sollten gemäß Lageplan dazu insgesamt 10 Stellplätze eingerichtet werden.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 20.06.2017 wurde die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 Abs. 2 BauGB zu diesem Antrag einstimmig beschlossen.

Zum Sachverhalt wird nochmals die verwaltungsseitige Einschätzung aus der Beschlussvorlage der Sitzung am 20.06.2017 wieder gegeben.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan der Stadt Monschau ist der Bereich entlang der Stichstraßen zu den Häusern Hargard 2 bis 54 als Wohnbaufläche dargestellt und aufgrund der Zahl der vorhandenen Bauten mit einem gewissen Gewicht, die gleichfalls Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sind, ist der Bebauungskomplex dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ein Vorhaben u. a. zulässig, wenn es sich nach Art der Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

Die zulässige Nutzungsart bestimmt sich nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der BauNVO, wenn die nähere Umgebung einem Baugebietstyp der BauNVO eindeutig zugeordnet ist. Danach kann die nähere Umgebung unter Berücksichtigung des dort ansässigen Dachdeckerbetriebes und des im Übrigen ausschließlich von Wohngebäuden geprägten Gebietes als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO eingestuft werden. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind neben den vorwiegenden Wohngebäuden u.a. nicht störende Handwerksbetriebe - wie der dort ansässige Dachdeckerbetrieb einzustufen ist - allgemein zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind dagegen nur ausnahmsweise zulässig. Ein Autohandel ist in diesem Gebiet als störender Gewerbebetrieb einzustufen und somit auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Selbst wenn man zu Gunsten des Antragstellers diesen Betrieb als ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieb einstufen würde, ist bei der Beurteilung § 31 BauGB (Befreiung) entsprechend anzuwenden und aus nachfolgenden Gründen ebenfalls nicht zulässig.

Voraussetzung für eine Befreiung ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Da es bei § 34 keine Planung i. S. eines Bebauungsplanes gibt, dürfen die Grundzüge der jeweils maßgebenden Regelung der BauNVO nicht berührt werden, d.h. der in Abs. 1 des § 4 BauNVO beschriebene Gebietscharakter „Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen“ darf nicht angetastet werden. Dabei ist auf die tatsächlich vorhandene Bebauung abzustellen, die in diesem Gebiet - mit Ausnahme eines nicht störenden und allgemein zulässigen Handwerksbetriebes - ausschließlich von Wohngebäuden geprägt ist. Ein Autohandel, auch wenn man diesen als ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieb einstufen würde, würde den Gebietscharakter negativ beeinflussen.

Für alle Befreiungsregelungen gilt im Übrigen, dass eine Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein muss. Zu den öffentlichen Belangen zählt insbesondere die städtebauliche Ordnung. Aufgrund der zu erwartenden Betriebsabläufe verbunden mit den Zu- und Abfahrtsverkehren und der Erschließung im Serpentinbereich der B 258 würde der Betrieb städtebauliche Spannungen auslösen und zu einer Veränderung der städtebaulichen Situation führen und damit gleichfalls nachbarliche Belange beeinträchtigen.

[3]

Nun beantragt der Grundstückseigentümer für das gleiche Grundstück einen KFZ-Online-Handel mit 5 Stellplätzen zu errichten.

Mit dem neuen Antrag haben sich die geplante Nutzungsart und damit die planungsrechtliche Beurteilung nicht verändert. Auch bei einem Online-Handel sind dieselben Betriebsabläufe verbunden mit den Zu- und Abfahrtsverkehren bei Fahrzeugbesichtigungen etc. im Serpentinbereich zu erwarten. Daher wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB zu versagen.

## B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine.

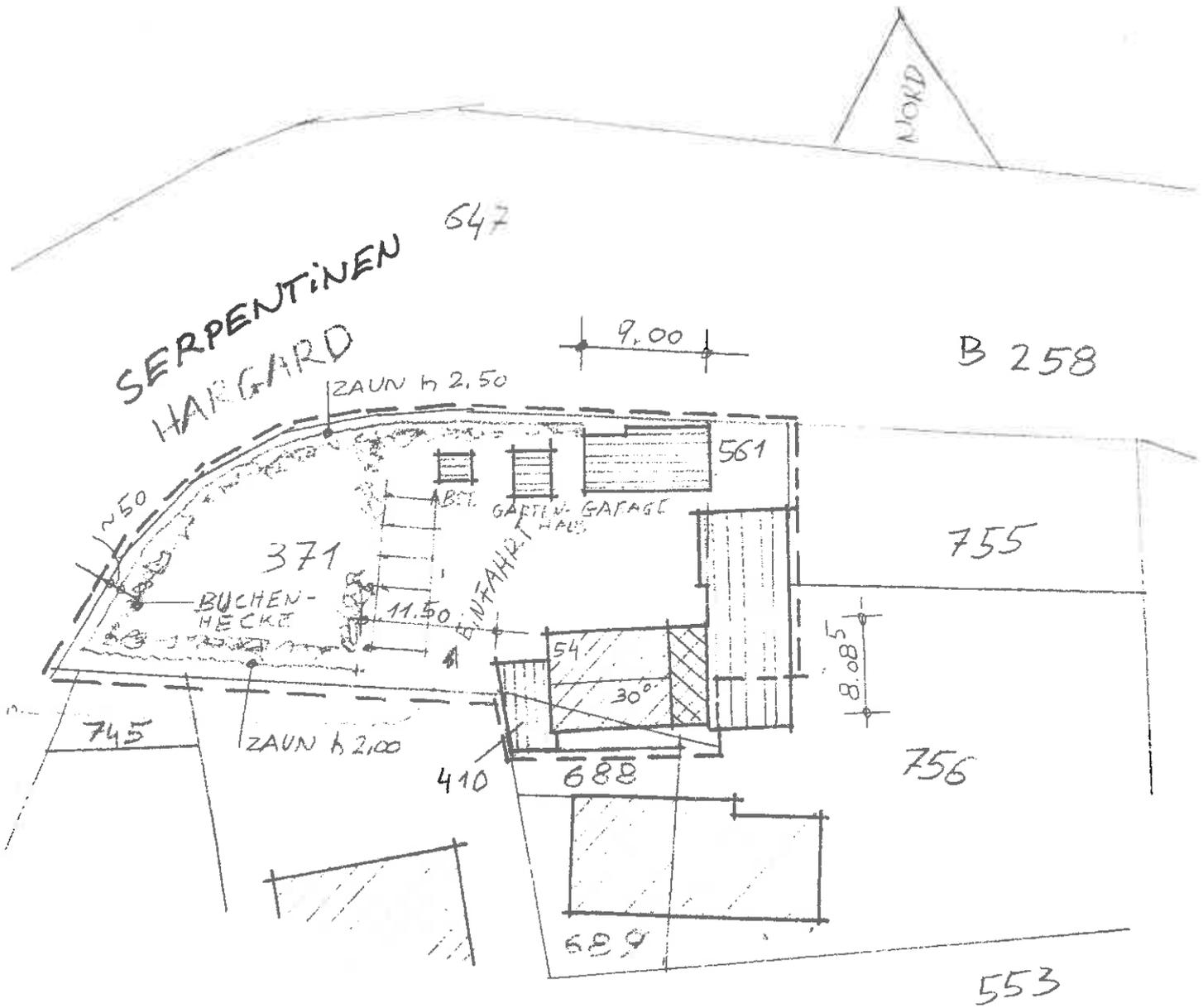
## C. RECHTSLAGE

Gem. § 15 Ziffer 6.43 a der Hauptsatzung der Stadt Monschau entscheidet der Bau- und Planungsausschuss außerhalb des Geltungsbereiches von qualifizierten Bebauungsplänen bei Versagungen.

M. Q. Heß  
Ritter  
Q DX

Boden 29/3/18  
ges. Boden

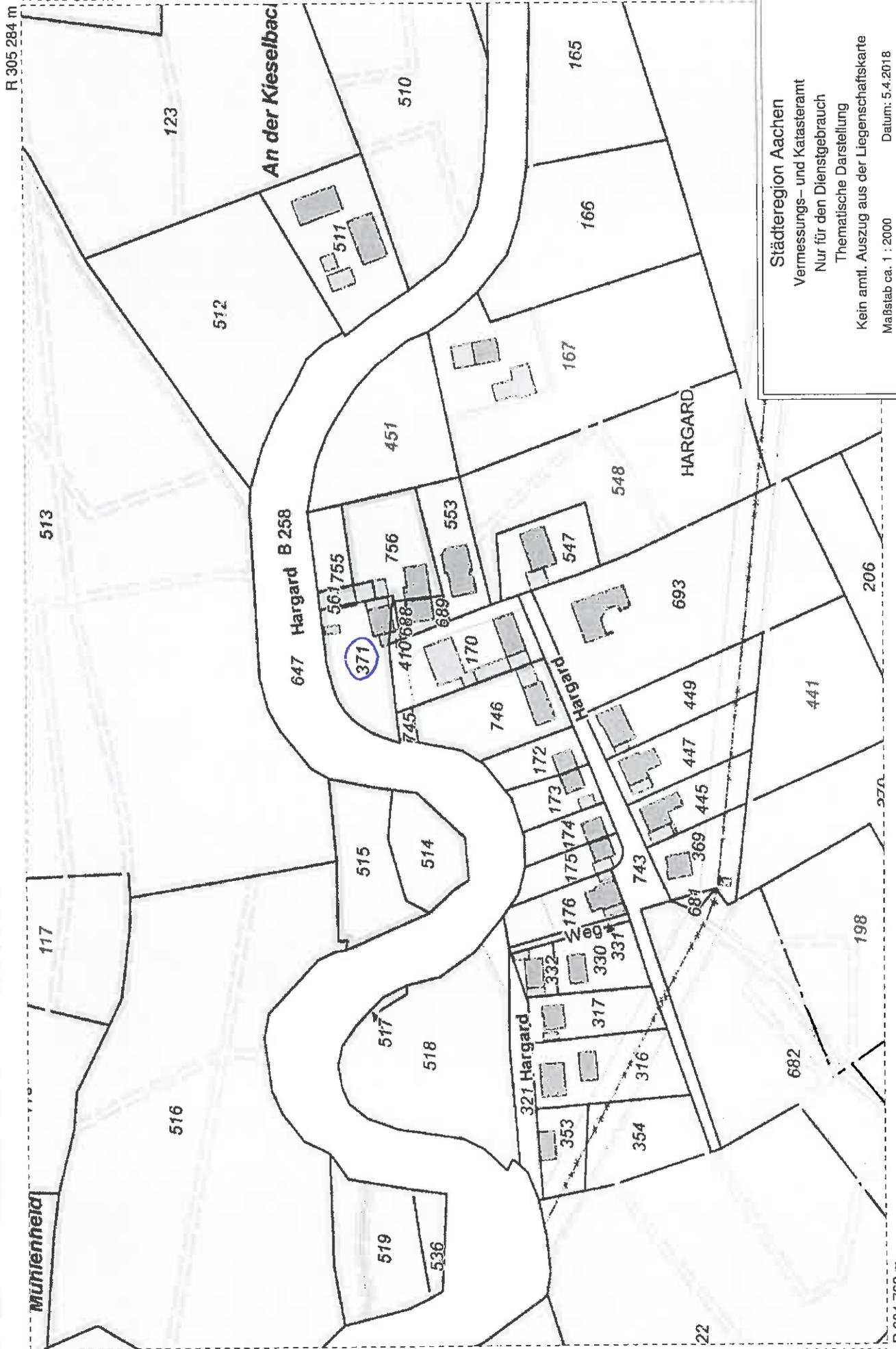
Anlagen:  
Auszug aus der Liegenschaftskarte  
Lageplan zum Bauantrag



*Handwritten signature of Elmar Faust*

Dipl.-Ing. <b>Elmar Faust</b> Auf der Höhe 65 52152 Simmerath-Steckenborn Tel.: 02473-4905 Fax: 02473-4938		
BVH: <b>KFZ - ONLINE-HANDEL</b> <b>5 VORH. STELLPLÄTZE</b> Bauherr:		
Flur 1, Stücke 371, 410, 561 Lageplan	Zeichnung: M. 1 : 500 Zeichen: ef Datum: 16.08.14	

R 305 284 m  
H 5605 306 m



Städteregion Aachen  
Vermessungs- und Katasteramt  
Nur für den Dienstgebrauch  
Thematische Darstellung  
Kein amtl. Auszug aus der Liegenschaftskarte  
Maßstab ca. 1 : 2000  
Datum: 5.4.2018

Munienheid

An der Kieselbäck

HARGARD

321 Hargard

Hargard

647 Hargard B 258

R 304 762 m  
H 5604 976 m