

A. SACHVERHALT

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück der Gemarkung Monschau, Flur 1, Flurstück 371 einen Autohandel zu betreiben. Gemäß Lageplan sollen dazu insgesamt 10 Stellplätze eingerichtet werden. .

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 geprägtem Gebiet 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 Antragstellerstellers diesen Betrieb als ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieb einstufen würde, ist bei deren 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.

Verwaltungsseitig wird daher 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.


Ritter 

Anlagen:
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Lageplan zum Bauantrag


ges. Boden

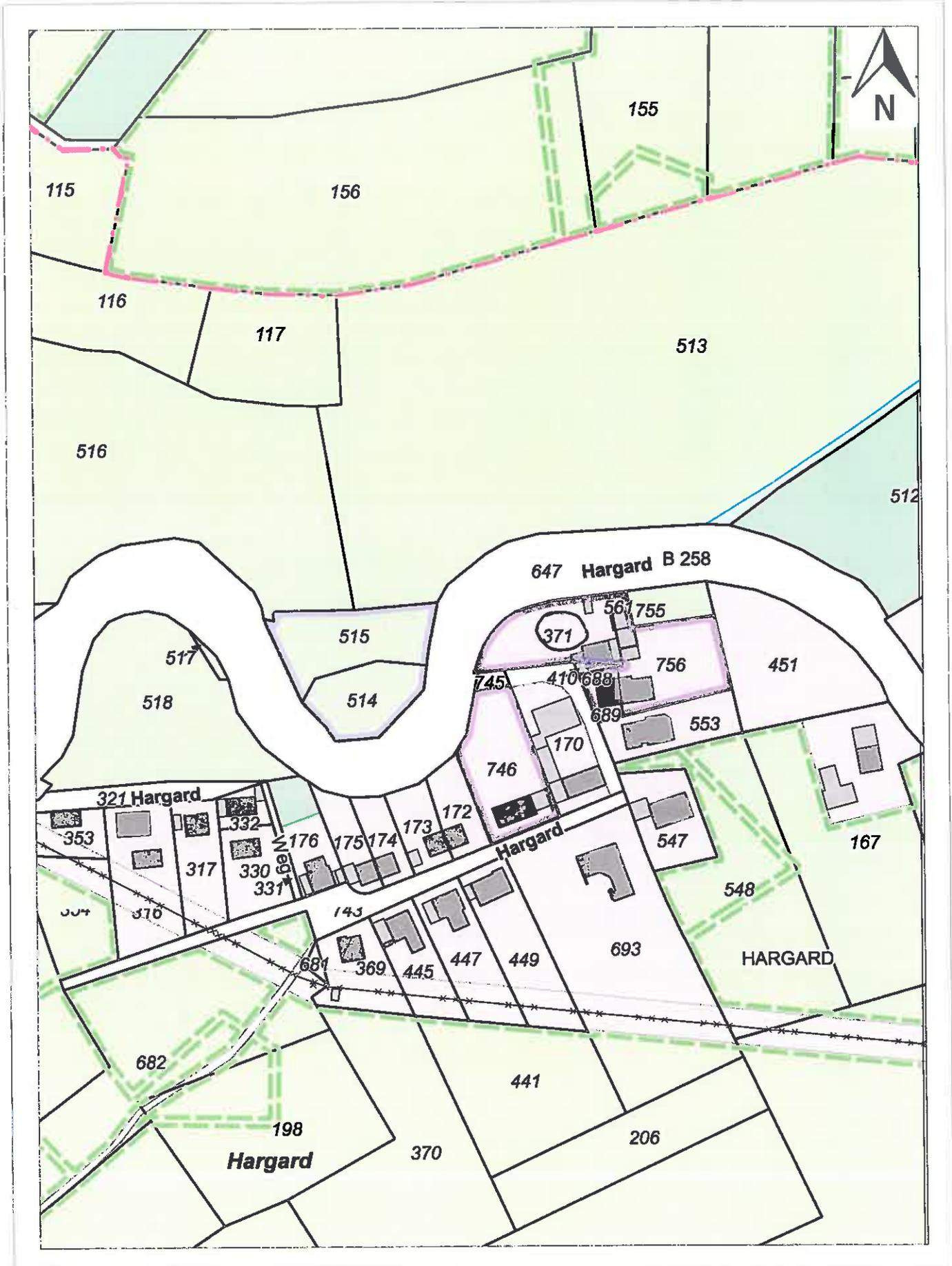


Stadt Monschau

Laufenstr. 84
52156 Monschau

Auszug aus dem GeoPortal

Erstellt: 08.06.2017
Zeichen:



647
Bundesrepublik Deutschland
Bundesstraßenverwaltung
Grundb. 008596

Hargard B 258

755
Grundb. 003017

ERGÄNZUNG LAGEPLAN
VOM 27.03.2014
ANTRAG:
AUTO AU-UND VERKAUF
HARGARD 54
GEH. HUSCHAU
FLUR 1 STÜCKE 371 40 561
H. 1:250

756
Grundb. 003017

Handwritten signature and notes.

