

Vorlagennummer: VO/26/031
Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Bürgermeister

Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde

gemäß § 36 a Baugesetzbuch;

hier: "Neubau von zwei baulich voneinander getrennten Wohnhäusern mit je zwei Wohneinheiten, acht PKW-Stellplätzen, acht Fahrradabstellplätzen und einem Hauswirtschaftsraum"

Datum: 08.04.2026
Federführung: Planen, Bauen, Wohnen

Beratungsfolge

Gremium	Termine
Ausschuss für Bauen, Klima, Umwelt, Stadtentwicklung, Mobilität & energetische Infrastruktur (Entscheidung)	28.04.2026

Sachverhalt

Mit Datum vom 09.02.2026 / eingegangen am 23.02.2026 wurden für ein Bauvorhaben am Mailandweg in Arsbeck überarbeitete Planunterlagen (siehe Anlage 1) eingereicht. Beabsichtigt ist die Errichtung von zwei baulich voneinander getrennten zweigeschossigen Wohnhäusern mit zusätzlichem Staffelgeschoss mit je zwei Wohneinheiten, acht PKW-Stellplätzen, acht Fahrradstellplätzen und einem Hauswirtschaftsraum. Durch die Positionierung des Hauswirtschaftsraumes und sechs Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich fügt sich das Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung, bezogen auf die Grundstückfläche die überbaut werden soll, ein.

Durch Änderungen im BauGB (s.g. "Baturbo") werden zugunsten des Wohnungsbaus in größeren Umfang Abweichungen vom Einfügungsgebot ermöglicht. Auf die Beratungsvorlage VO/0036/26 zur Fachausschusssitzung am 17.03.2026 und auf den diesbezüglichen Ratsbeschluss zu den "Wegberger Leitlinien" zum Baturbo vom 24.03.2026 wird verwiesen. Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit bedarf eine Zulassungsentscheidung im Rahmen des Baturbos der Zustimmung der Gemeinde.

Nach Nr. XIII der "Wegberger Leitlinie" hat der Fachausschuss im vorliegenden Fall über die Zustimmung der Gemeinde zu entscheiden, da das beantragte Vorhaben die rückwärtige Bauflucht der Umgebungsbebauung um mehr als 3 Metern überschreitet.

Nach Nr. XIV der "Wegberger Leitlinie" wurde der betroffenen Öffentlichkeit vor Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zu dem beantragte Vorhaben gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage 2 beigefügt.

Folgende Aspekte werden in diesen Stellungnahmen aufgeführt:

- Die ortsübliche Bautiefe wird überschritten.
- Die Stellplätze im rückwärtigen Bereich stören die Wohnruhe und führen zu unzumutbaren Verkehrs-, Lärm-, Abgas- und Lichtimmissionen.
- Die städtebaulich untypische Verdichtung / massive Bebauung durch die rückwärtige Bebauung und die rückwärtige Stellplatzanlage stört die dörfliche Struktur und führt zu einer negativen Vorbildwirkung.
- Die geplante einseitig gebündelte Erschließung führt zu einer rücksichtslosen Belastung eines Nachbarn.
- Es wird die Gefahr gesehen, dass im Staffelgeschoss zusätzlich zwei Wohneinheiten entstehen.

Die von der betroffenen Öffentlichkeit aufgeführten Aspekte sind aus Sicht der Verwaltung nachvollziehbar. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die Anzahl der Wohneinheiten kein Prüfkriterium nach § 34 BauGB darstellt, gleichwohl die damit verbundenen Auswirkungen (z.B. Verkehrsbelastung) zu berücksichtigen sind.

Die geplante Gebäudehöhe und Bautiefe des Hauptbaukörpers entsprechen den Anforderungen des § 34 BauGB. Jedoch aufgrund der beabsichtigten absoluten Bautiefe durch die Positionierung des Hauswirtschaftsraumes sowie der Anordnung der Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen (Störung der Gartennutzung, negative Vorbildwirkung, übermäßige Verdichtung) spricht sich die Verwaltung gegen das Vorhaben aus. Die in einer Stellungnahme aufgeführte Tiefgaragenlösung stellt somit eine realistische Alternative dar. Die Verwaltung empfiehlt daher dem Fachausschuss, eine Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36 a BauGB zu diesem Vorhaben nicht zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen

Durch diesen Beschluss entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Wegberg.

Bewertung der Klimarelevanz

Ist die Vorlage klimarelevant?	Ja		Nein X		
Treibhausgas-Ausstoß in CO ₂ e	Erhebliche Reduktion	Geringfügige Reduktion	Geringfügige Erhöhung	Erhebliche Erhöhung	Nicht ermittelbar
Bemerkung					

Beschlussvorschlag

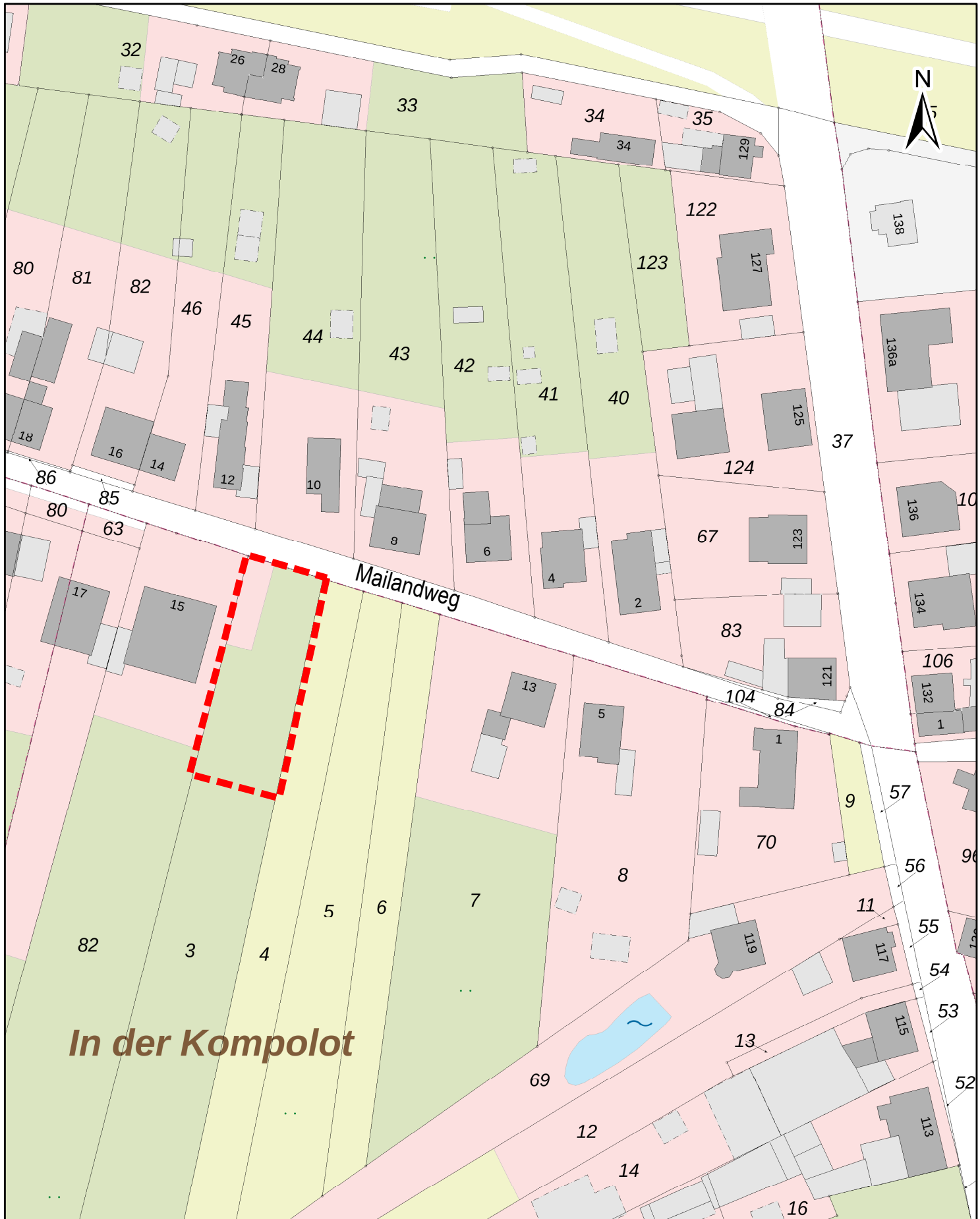
Die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36 a BauGB zum Bauvorhaben: "Neubau von zwei baulich voneinander getrennten Wohnhäusern mit je zwei Wohneinheiten, acht PKW-Stellplätzen, acht Fahrradstellplätzen und einem Hauswirtschaftsraum"

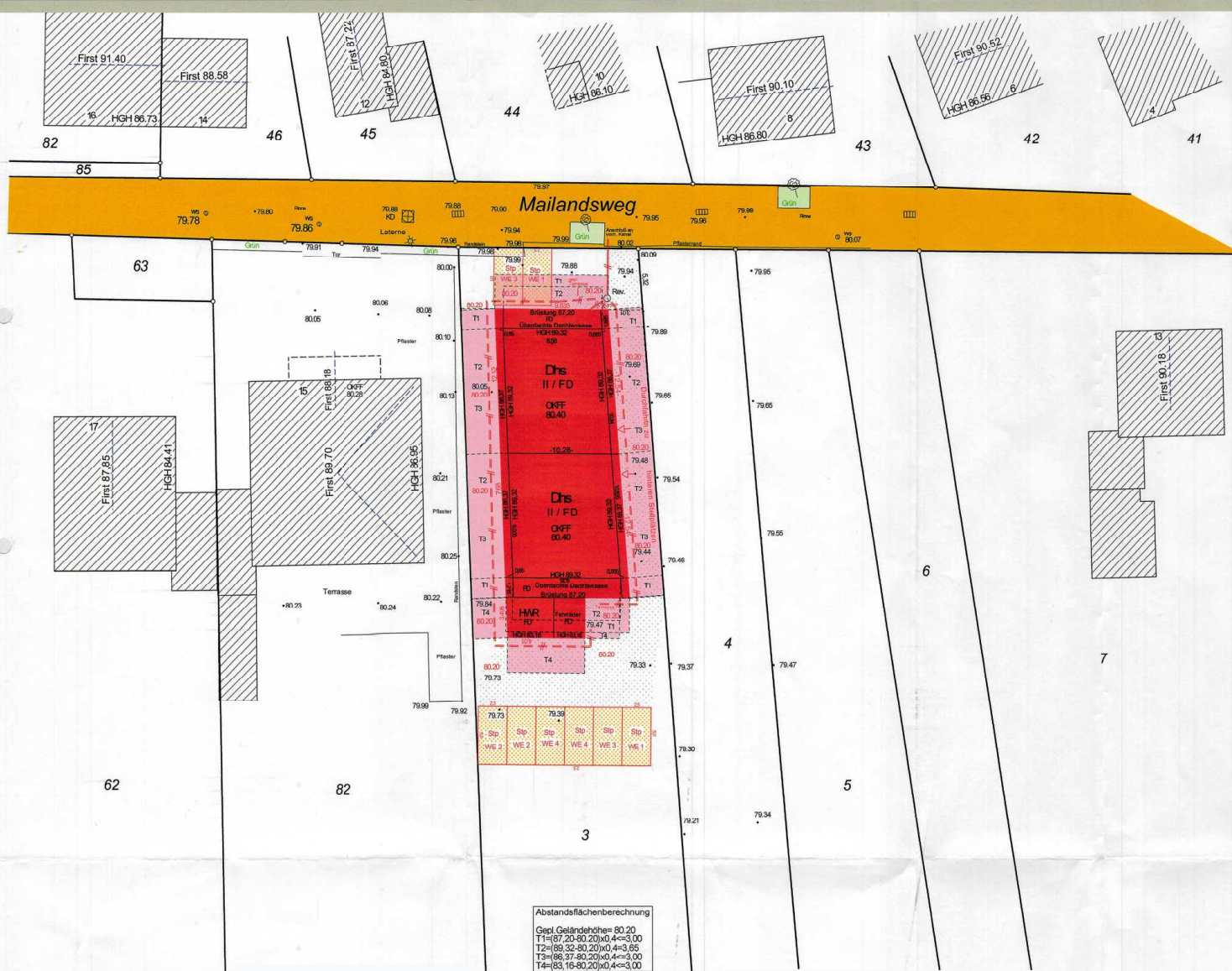
wird nicht erteilt, da das Vorhaben nicht mit den Vorstellungen der Stadt Wegberg von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Anlage/n

- 1 - Antrag_Bauturbo_Mailandweg (öffentlich)
- 2 - Planunterlagen (öffentlich)
- 3 - Stellungnahmen (öffentlich)

Beteiligte Fachbereiche:





Lageplan

Maßstab 1:250

Stadtverwaltung Wegberg

23. Feb. 2026

Planen-Bauer Vohnen

Baugenehmigungsbehörde: Stadt Wegberg

Bauvorhaben: Neubau 2 von baulich voneinander getrennten Wohnhäusern mit je 2 WE, 8 PKW Stellplätze, 8 Fahrradplätze und HWR

Bauherr:

Gemeinde: Wegberg

Gemarkung: Arsbeck Flur: 19 Gesch.B.Nr. 25024

Flurstück	Fläche m²	Grundbuch Blatt	Eigentümer
3	2932	1599	
82	1403	1599	
4	3625	857A	
97	2272	1339A	

Art und Maß der baulichen Nutzung		(Berechnung nach § 2 (2) und § 19 BauNVO 1990)					Bemerkungen	
Bebauungsplan Nr.		Grundflächen- Geschossflächen- Baumassenzahl	bauliche Nutzung (qm bzw. cqm)					Bei den Geländehöhen handelt es sich um Normalhöhen im System DIN 92.
Baugebiet Anzahl der zulässigen Vollgeschosse			zulässig	beantragt	vorhanden	geplant	beansprucht	
Fläche des Flurstücks 2932 m² +Zuschlag n § 21a Abs.2 BauNVO - Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie - Teilflächen des Flurstücks, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs.3 BauNVO) +Bausatzflächen m²								
Fläche des Baugrundstücks		2932 m²						Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Baulandpläne frei von unrichtlichen Leitungen und Bauwerken ist.
Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO 1990 einschl. Garage		X	X	X	---	X	X	
Geschossfläche		(X)	X	X	---	X	X	Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Über- prüfung insbesondere der Höhen- angaben erforderlich.
Baumasse								

Den Inhalt des Lageplanes habe ich zur Kenntnis genommen. Mit dem Bauvorhaben bin ich einverstanden.

Für die Übereinstimmung von Projekteintragung und Bauzeichnung

Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen vom 19.06.2025 hergestellt. Die Richtigkeit der Eintragung des geltenden Planungsrechts wird gewährleistet. Der Projekteintragung liegen Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 vom 19.01.2026 zugrunde.

Bauherr: den

Art: den

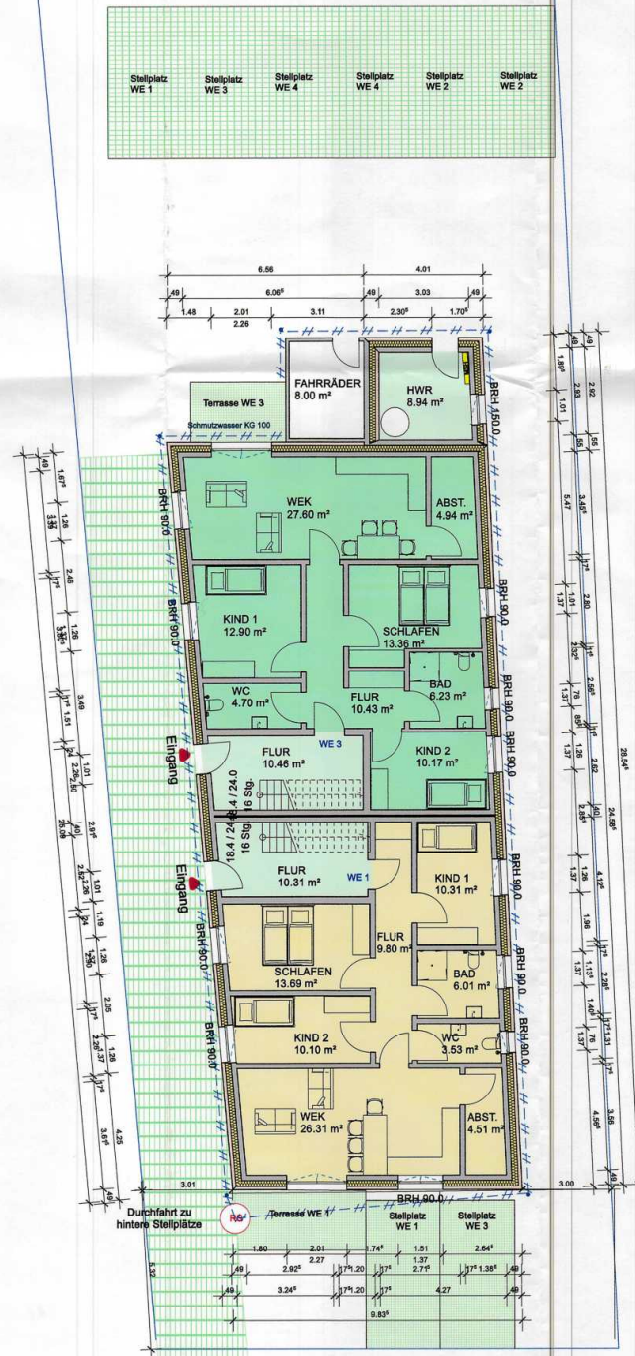
Heinsberg, 05.02.2026

(Unterschrift) (Stempel, Unterschrift) Öffentl. best. Verm. Ing. (Siegel)

Wohnfläche Haus rechts:
Wohnfläche EG WE 1: 84,27 m²
Wohnfläche 1.OG WE2: 90,92 m²
Wohnfläche 2. OG WE2: 68,78 m²
Wohnfläche Haus rechts ges. 243,99 m²

Wohnfläche Haus links:
Wohnfläche EG WE 3: 90,33 m²
Wohnfläche 1.OG W 4: 95,80 m²
Wohnfläche 2. OG WE 4: 72,53 m²
Wohnfläche Haus rechts ges. 258,66 m²

Nutzfläche ges. 40,93 m²



WOHN- und NUTZFLÄCHEN

WE 1	84.27 m ²
WE 2	159.68 m ²
Nutzfläche	32.93 m ²
WE 4	168.33 m ²
WE 3	90.33 m ²

Bauvorhaben

Neubau 2 von baulich
voneinander getrennten
Wohnhäusern mit je 2 WE,
8 PKW Stellplätze, 8 Fahrradplätze
und HWR

Anschrift

Flurstück: 3
Flur: 019
Gemarkung: Arsbeck

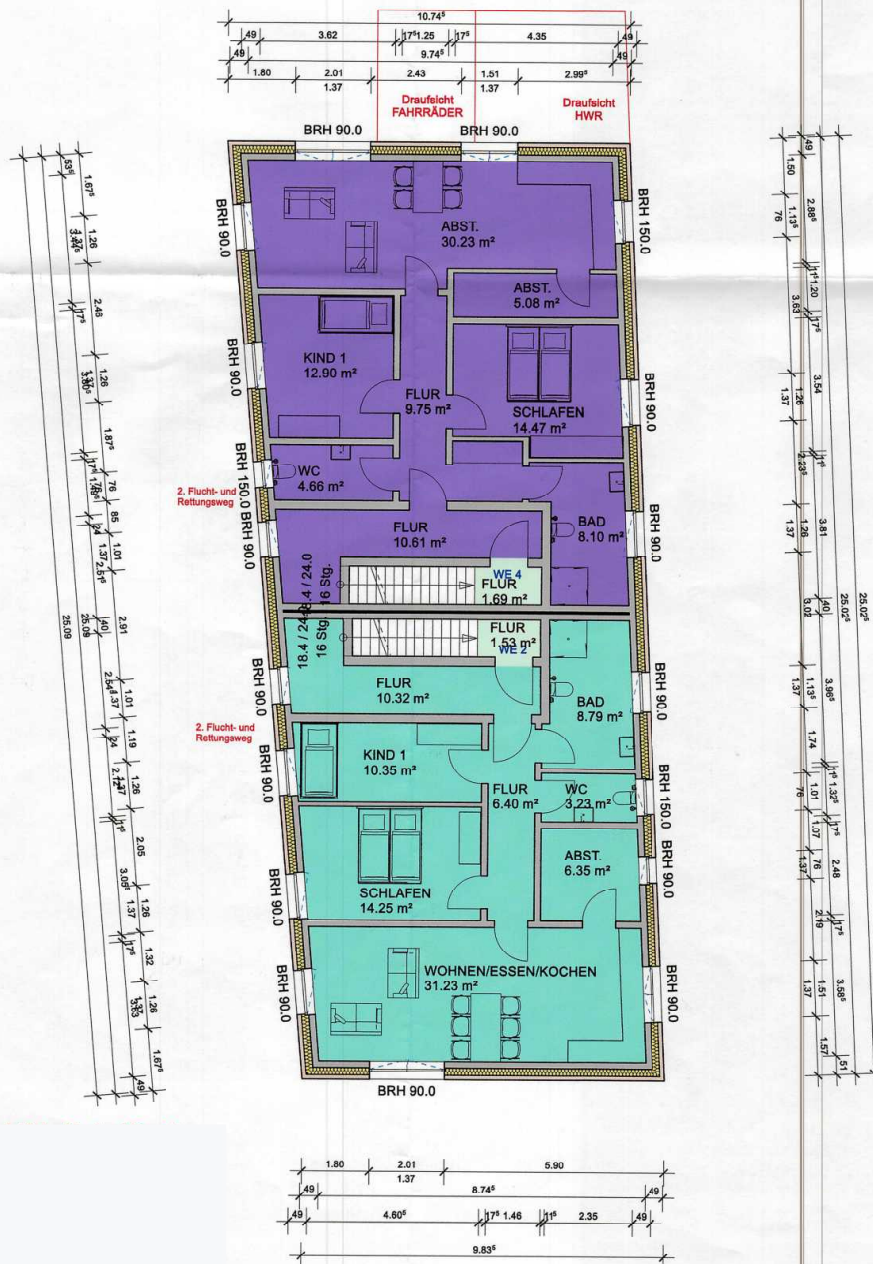
Mailandweg
41844 Wegberg

Stadtverwaltung Wegberg

23. Feb. 2026

anen-Bauen-Wohnen

Grundriss Erdgeschoss



WOHN- und NUTZFLÄCHEN

WE 1	84.27 m²
WE 2	159.68 m²
Nutzfläche	32.93 m²
WE 4	168.33 m²
WE 3	90.33 m²

Wohnfläche Haus rechts:
Wohnfläche EG WE 1: 84,27 m2
Wohnfläche 1.OG WE2: 90,92 m2
Wohnfläche 2. OG WE2: 68,78 m2
Wohnfläche Haus rechts ges. 243,99 m2

Wohnfläche Haus links:
Wohnfläche EG WE 3: 90,33 m2
Wohnfläche 1.OG W 4: 95,80 m2
Wohnfläche 2. OG WE 4: 72,53 m2
Wohnfläche Haus rechts ges. 258,66 m2

Nutzfläche ges. 40,93 m2

Bauvorhaben

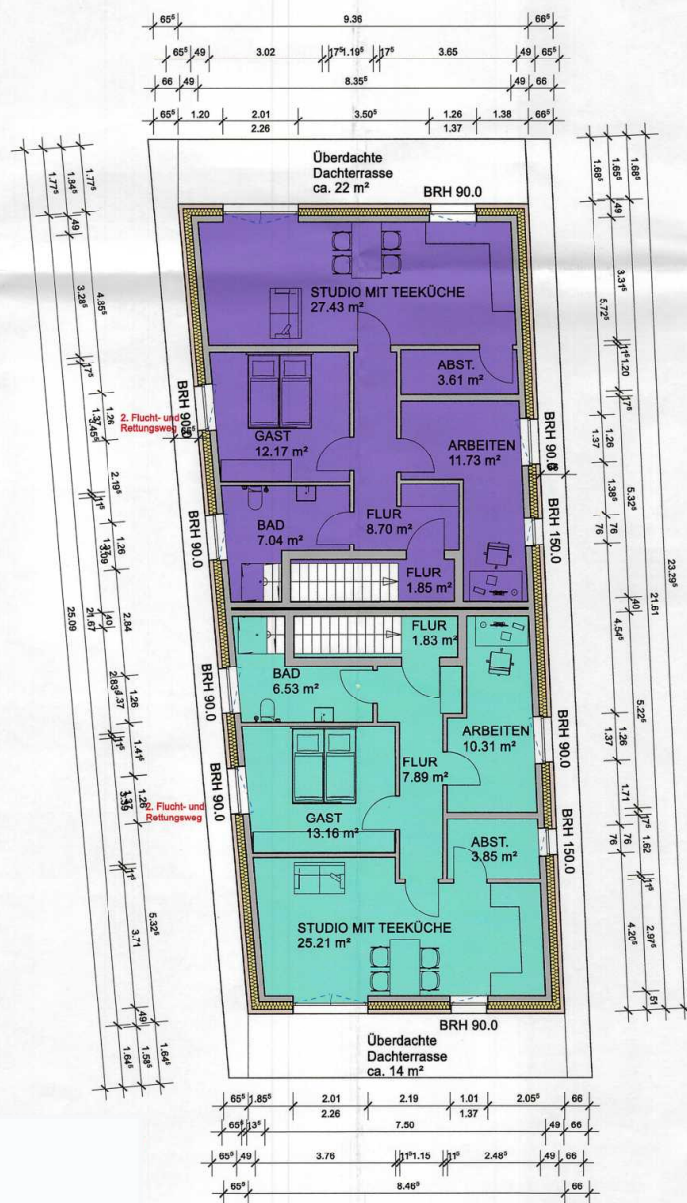
Neubau 2 von baulich
voneinander getrennten
Wohnhäusern mit je 2 WE,
8 PKWStellplätze, 8 Fahrradplätze
und HWR

Anschrift

Flurstück: 3
Flur: 019
Gemarkung: Arsbeck

Mailandweg
41844 Wegberg

Stadtverwaltung Wegberg



WOHN- und NUTZFLÄCHEN

WE 1	84.27 m²
WE 2	159.68 m²
Nutzfläche	32.93 m²
WE 4	168.33 m²
WE 3	90.33 m²

Wohnfläche Haus rechts:
Wohnfläche EG WE 1: 84,27 m²
Wohnfläche 1.OG WE2: 90,92 m²
Wohnfläche 2. OG WE2: 68,78 m²
Wohnfläche Haus rechts ges. 243,99 m²

Wohnfläche Haus links:
Wohnfläche EG WE 3: 90,33 m²
Wohnfläche 1.OG W 4: 95,80 m²
Wohnfläche 2. OG WE 4: 72,53 m²
Wohnfläche Haus rechts ges. 258,66 m²

Nutzfläche ges. 40,93 m²

Nachweis Geschossigkeit

$$21,59 \cdot 8,90 / 10,23 / 25,06 = 0,749 < 0,75 \text{ OK}$$

Bauvorhaben

Neubau 2 von baulich
voneinander getrennten
Wohnhäusern mit je 2 WE,
8 PKW Stellplätze, 8 Fahrradplätze
und HWR

Anschrift

Flurstück: 3
Flur: 019
Gemarkung: Arsbeck

Mailandweg
41844 Wegberg

Stadtverwaltung Wegberg

23. Feb. 2026
Planen-Bauen-Wohnen

Grundriss 2. Obergeschoss

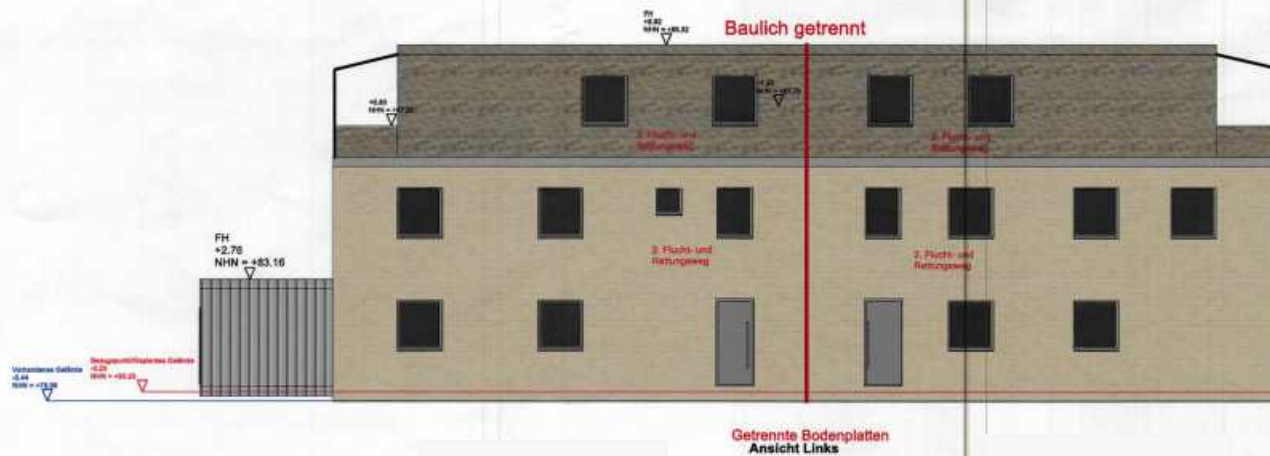
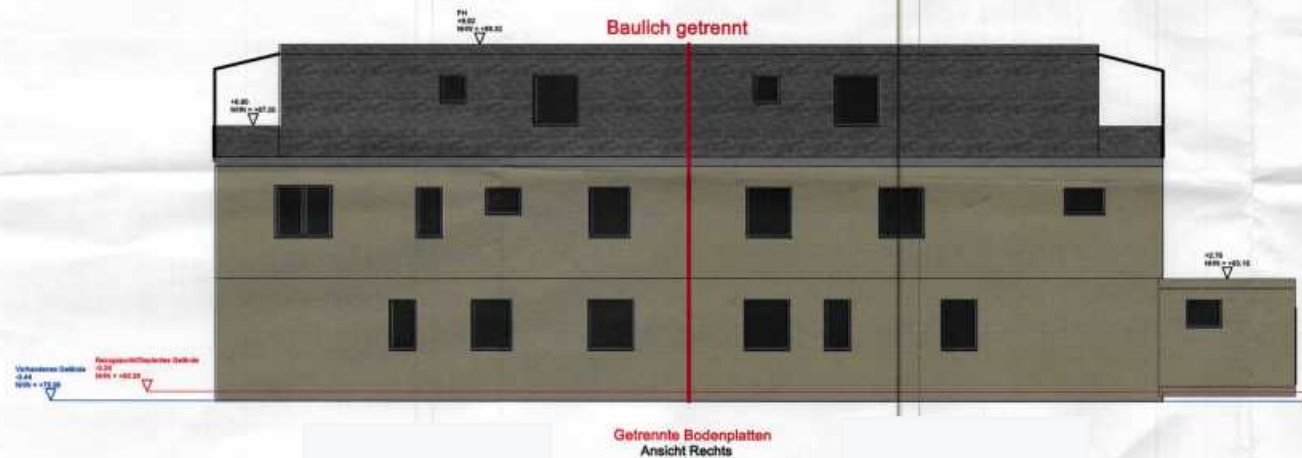
Bauvorhaben

Neubau 2 von baulich
voneinander getrennten
Wohnhäusern mit je 2 WE,
8 PKW Stellplätze, 8 Fahrradplätze
und HWR

Anschrift

Flurstück: 3
Flur: 019
Gemarkung: Arsbeck

Mailandweg
41844 Wegberg



Bauvorhaben

Neubau 2 von baulich
voneinander getrennten
Wohnhäusern mit je 2 WE,
8 PKWStellplätze, 8 Fahrradplätze
und HWR

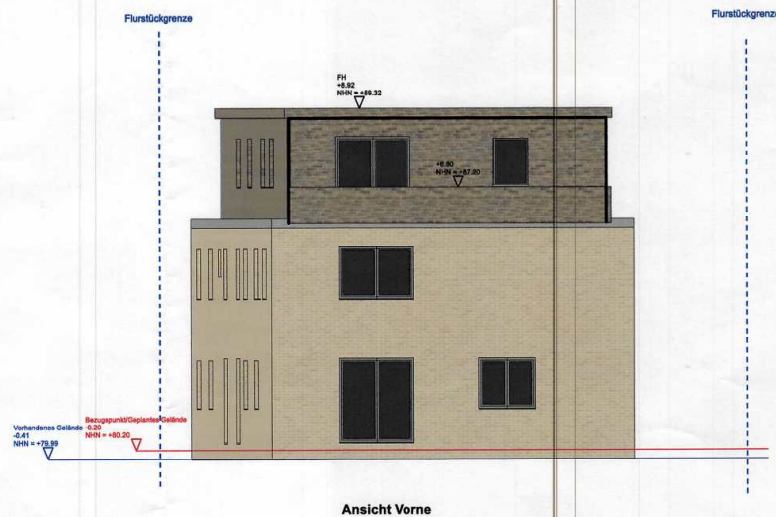
Anschrift

Flurstück: 3
Flur: 019
Gemarkung: Arsbeck

Mailandweg
41844 Wegberg

Stadtverwaltung Wegberg

22. Feb. 2022



Schroeders, Friedel (Wegberg)

Von:
Gesendet: Sonntag, 29. März 2026 12:16
An: Schroeders, Friedel (Wegberg)
Betreff: Schreiben vom 18.03.2026, Ihr Zeichen: FB 301/Schr., Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen

Sehr geehrter Herr Schroeders,

folgende Bedenken zu dem geplanten Bauvorhaben, Mailandweg möchten wir Ihnen mitteilen.

- * Baukörperausdehnung wegen dörflich geprägtem Umfeld (Einfügungsgebot) unpassend
- * Stellplätze in der Ruhezone
- * Dachgeschoss sieht nach einer funktionsfähigen Wohneinheit mit eigenem Zugang aus.
- * Durch das geplante Bauvorhaben könnte im Umfeld eine Wertminderung entstehen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Wegberg
FB Planen Bauen Wohnen
Herrn Schroeders
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Wegberg, den 30. März 2026

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 36 a Abs. 2 BauGB
Bauvorhaben: Neubau von zwei baulich voneinander getrennten Wohnhäusern mit je zwei Wohneinheiten, acht PKW-Stellplätzen, acht Fahrradstellplätzen und einem Hauswirtschaftsraum am Mailandweg in Wegberg-Arsbeck
Ihr Schreiben vom 18.03.2026

Sehr geehrter Herr Schroeders,

zu dem auf dem Grundstück Gemarkung Arsbeck, Flur 19, Flurstück 3 geplanten Bauvorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Als Eigentümer der Grundstücke

Gemarkung Arsbeck, Flur 19, Flurstück 62 und
Gemarkung Arsbeck, Flur 21, Flurstücke 75 und 76

können wir uns mit dem geplanten Bauvorhaben entsprechend der dargestellten Planung keinesfalls einverstanden erklären.

Begründung

Die rückwärtige Bebauungstiefe der benachbarten Gebäude Mailandweg 15 und Mailandweg 17 wird bei dem geplanten Vorhaben deutlich überschritten. Mit 28,50 m weicht der geplante Baukörper massiv von den umliegenden Bebauungstiefen ab. Dies hat u. a. zur Folge, dass die Sichtachse auf unsere Grundstücke erweitert wird.

Von den geplanten 8 PKW-Stellplätzen sind 6 Stellplätze in Höhe unserer benachbarten Gärten angeordnet, so dass durch das An- und Abfahren der Fahrzeuge mit Ruhestörung zu rechnen ist. Rechtlich betrachtet dient der Garten u. a. der Ruhe und der Freizeitgestaltung.

Würde das Bauvorhaben wie geplant zur Ausführung kommen, führen die v. g. Gründe bezüglich unseres Grundbesitzes zu einer Minderung der Wohnqualität und somit auch zu einer Reduzierung des Verkehrswertes.

Die Bebauung am Mailandweg besteht aus ein- bis zweigeschossigen Häusern mit ausgebautem Dachgeschoss und ist sehr und je dörflich geprägt. Die Gebäude entlang der gesamten Straße verfügen über 1 – 2 Wohnungen. Ausnahme ist Mailandweg 16 mit 3 Wohnungen. Im Bereich des Bauvorhabens, also südlich des Mailandweges, sind hauptsächlich Einfamilienhäuser in offener und eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß vorhanden. Mit den geplanten zwei Vollgeschossen, dem zusätzlichen Staffelgeschoss und dem massiven Baukörper wird diese dörfliche Struktur gestört.

Bei näherer Ansicht der Planung ist zu erkennen, dass die Erschließung des Staffelgeschosses in beiden Gebäudehälften autark über das Treppenhaus und nicht über die Wohnungen im 1. Obergeschoss geplant ist. Dies spricht unseres Erachtens dafür, dass hier in der Vermarktung sogar zweimal drei Wohnungen, also in Summe 6 Wohnungen entstehen sollen, was dann den Charakter eines Mehrfamilienhauses hätte. Ein Doppelhaus mit jeweils 3 Wohneinheiten wäre dann planungsrechtlich als ein Gebäude mit insgesamt 6 Wohnungen zu bewerten und entspräche auch somit nicht dem erforderlichen Einfügungsgebot nach § 34 BauGB.

Bei Realisierung des beantragten Bauvorhabens würde es bei der Beurteilung weiterer Vorhaben mit den Abwägungsprozess einfließen, was dann zu einer signifikanten Veränderung des Wohngebietes und somit auch des dörflichen Ortsbildes führen kann.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Wegberg
Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Planen-Bauen-Wohnen

11. April 2026

Ihr Zeichen: FB301 / Schr.
Ihr Schreiben vom 18.03.2026

Wegberg, den 30.03.2026

Stellungnahme zum geplanten Bauvorhaben am Mailandweg – Flurstück 3

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich fristgerecht Stellung zum geplanten Bauvorhaben auf dem Grundstück Mailandweg, Flurstück 3, das nach § 34 BauGB beurteilt werden soll.

Ich bin Eigentümerin des angrenzenden Grundstücks Mailandweg – Flurstück 4. Mein Grundstück ist derzeit **unbebaut**. Auch ein unbebautes Nachbargrundstück ist jedoch in den Schutzbereich nachbarschützender Vorschriften einbezogen; insbesondere darf die künftige zulässige Nutzung meines Grundstücks durch ein Vorhaben nicht in rücksichtsloser Weise vorbelegt oder faktisch entwertet werden.

Nach meiner Auffassung fügt sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB) und verstößt zudem gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme.

1. Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot – einseitige Belastung entlang der Grundstücksgrenze

Das Vorhaben bündelt die gesamte Erschließung (Zufahrt zu Stellplätzen sowie Zugänge zu den Gebäuden) **vollständig entlang meiner Grundstücksgrenze**. Dadurch werden sämtliche verkehrsbedingten und nutzungsbedingten Belastungen einseitig auf mein Grundstück verlagert.

Dies ist rücksichtslos, weil die Planung den Konflikt nicht auf dem Baugrundstück löst, sondern in besonderer Weise „an die Grenze schiebt“ und damit mein Grundstück – trotz seiner derzeitigen Unbebautheit – in seiner Nutzungsmöglichkeit und Aufenthaltsqualität erheblich beeinträchtigt.

2. Unzumutbare Verkehrs-, Lärm-, Abgas- und Lichtimmissionen durch rückwärtige Stellplätze

Besonders gravierend ist die geplante Zufahrt zu **sechs Stellplätzen** im hinteren Grundstücksbereich, die über eine Strecke von **mehr als 40 m** unmittelbar entlang meiner Grundstücksgrenze geführt werden soll.

Hierdurch entstehen zusätzliche Immissionen, u. a. durch:

- Fahrzeugbewegungen (Anfahren, Rangieren, Türemschlagen),

- Motorengeräusche, Abgase,
- Lichtimmissionen durch Scheinwerferbewegungen (insb. in den Abend-/Nachtstunden),
- zusätzliche Verkehrsbewegungen auch in Ruhezeiten.

Diese Immissionen beeinträchtigen auch ein unbebautes Grundstück erheblich, insbesondere im Hinblick auf die spätere zulässige Wohnnutzung (Außenwohnbereich, Garten, künftige Gebäudeausrichtung) und führen zu einer erheblichen Vorbelastung meines Grundstücks.

3. Zusätzliche Belastung durch seitliche Eingänge der Erschließung

Die geplanten seitlichen Eingänge entlang der Erschließungsstraße verstärken die Belastung zusätzlich. Dadurch wird der Bereich entlang meiner Grundstücksgrenze zu einem dauerhaft hochfrequentierten Zugangs- und Bewegungsraum. Auch diese Nutzung verstärkt die bereits durch den Fahrzeugverkehr entstehenden Immissionen erheblich und führt zu einer kumulativen Belastung die sich unmittelbar auf die Nutzbarkeit und künftige Wohnqualität meines Grundstücks auswirkt.

4. Fehlendes Einfügen in die nähere Umgebung (§ 34 Abs. 1 BauGB)

Das Vorhaben fügt sich nach meiner Auffassung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, insbesondere weil:

- zwei baulich getrennte Wohnhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten in **zweiter Reihe** in der näheren Umgebung nicht prägend vorhanden sind,
- die Umgebungsstruktur durch **straßenbegleitende Bebauung in erster Reihe** geprägt ist,
- die rückwärtige Bebauung und die rückwärtige Stellplatzanlage eine städtebaulich untypische Verdichtung in das Hinterland einführt.

Damit bestehen erhebliche Zweifel an der Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB.

5. Antrag / Hilfsweise Maßnahmen zur Konfliktminderung

Aus den genannten Gründen beantrage ich, die Genehmigung des Vorhabens in der mir vorgelegten Fassung zu versagen.

Hilfsweise bitte ich, nur eine Genehmigung zu erteilen, wenn wirksame Maßnahmen zur Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen entlang meiner Grundstücksgrenze verbindlich festgesetzt/aufgegeben werden, wie zum Beispiel:

- durchgehende Lärmschutz-/Sichtschutzwand entlang der gesamten Zufahrt,
- alternative Stellplatzlösung (z. B. Tiefgarage) oder Verlagerung der Stellplätze,
- Beleuchtungskonzept zur Minimierung von Lichtimmissionen (Abschirmung/Bewegungsmelder/Zeitschaltung),
- ggf. veränderte Erschließungsführung mit größerem Grenzabstand.

Eine Tiefgaragenlösung erscheint sachgerecht und zumutbar, da eine vergleichbare Lösung bereits am **Mailandweg 28** realisiert wurde und damit ein Referenzfall im näheren Umfeld besteht.

6. Eingangsbestätigung / Verfahrensstand

Ich bitte um schriftliche Bestätigung des Eingangs meiner Einwendungen sowie um Mitteilung über den Fortgang des Verfahrens.

Mit freundlichen Grüßen