

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: