

Vorlagennummer: VO/26/076
Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Bürgermeister
gez. Pape

**Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde
gemäß § 36 a Baugesetzbuch;
hier: "Neubau von drei Zweifamilienhäusern"**

Datum: 21.05.2026
Federführung: Planen, Bauen, Wohnen

Beratungsfolge

Gremium	Termine
Ausschuss für Bauen, Klima, Umwelt, Stadtentwicklung, Mobilität & energetische Infrastruktur (Entscheidung)	16.06.2026

Sachverhalt

Mit Datum vom 04.05.2026 wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von drei Zweifamilienhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplans „III-07, Dalheim-Rödgen – Rödgener Straße“ bzw. der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes gestellt (siehe Anlage 1 und 2).

Ein Bauvorhaben hat gemäß Baugesetzbuch die aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Der vorliegende Antrag auf Vorbescheid widerspricht zunächst den Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe, der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der Grundflächenzahl (GRZ).

Durch die Änderungen im BauGB (s.g. "Bauturbo") kann jedoch im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Auf die Beratungsvorlagen VO/0036/26 zur Fachausschusssitzung am 17.03.2026 und den diesbezüglichen Ratsbeschluss zu den "Wegberger Leitlinien" zum Bauturbo vom 24.03.2026 wird verwiesen. Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit bedarf eine Zulassungsentscheidung im Rahmen des Bauturbos der Zustimmung der Gemeinde.

Nach Nr. XIII der "Wegberger Leitlinie" hat der Fachausschuss im vorliegenden Fall über die Zustimmung der Gemeinde zu entscheiden, da es sich um die Errichtung von drei Gebäuden handelt.

Nach Nr. XIV der "Wegberger Leitlinie" wurde der betroffenen Öffentlichkeit vor Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zu dem beantragten Vorhaben gegeben.

Eingegangene Stellungnahme:

Es ging eine Stellungnahme ein, welche als Anlage 3 beigelegt ist.

Insgesamt folgende Aspekte, welche nach Ansicht des Angrenzers die Wohn- und Lebensqualität sowie die nachbarschaftlichen Interessen beeinträchtigen sollen, werden in der Stellungnahme aufgeführt:

- Erhöhte Verkehrsbelastung und zusätzliche Parkplatzprobleme im Wohngebiet
- Mögliche Verschlechterung der bestehenden Entwässerungs- und Abwassersituation
- Beeinträchtigung der Wohnruhe durch erhöhte Bebauungsdichte
- Mögliche Verschattung sowie Einschränkung der Privatsphäre angrenzender Grundstücke
- Abweichungen bzw. Befreiungen vom geltenden Bebauungsplan, die aus Sicht des Angrenzers das Ortsbild negativ beeinflussen.

Anmerkung der Verwaltung zur Stellungnahme:

Durch eine mögliche Anwendung des Bauturbos kommt es zu keiner, nicht berücksichtigten Verkehrsbelastung oder Verschlechterung der Entwässerungs- und Abwassersituation. Es werden drei Gebäude auf einem Grundstück von 1.123 m² beantragt. Somit ergeben sich theoretisch drei Grundstücke von knapp 400 m², die mit einem Zweifamilienhaus bebaut werden. Diese Grundstücksgröße ist nicht unangemessen klein und widerspricht nicht den Grundlagen des Bebauungsplans. Die Errichtung von Zweifamilienhäusern ist zulässig und im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die erforderlichen notwendigen Stellplätze nach städtischer Stellplatzsatzung werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

Die zulässige GRZ I (Hauptbaukörper plus Terrassen) wird mit vorliegendem Entwurf um ca. 9% überschritten. Somit liegt keine Überschreitung der Bebauungsdichte vor, welche zu einer übermäßigen Beeinträchtigung im Verhältnis zur gemäß Bebauungsplan zulässigen Bebauung liegt. Als Ausgleich für die größere Überschreitung der GRZ II (Gebäude inkl. Nebenanlagen und Zuwegungen) ist die Ausführung von begrünten Garagendächern vorgesehen.

Im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nachzuweisen. Bei Einhaltung dieser Abstandsflächen ist eine unzulässige Verschattung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen.

Es kommt auch zu keiner zusätzlichen Störung der Privatsphäre. Durch die geplanten Gebäude werden die festgesetzten Baugrenzen eingehalten. Zudem kommt es durch den Entwurf (Zweigeschossigkeit ohne ausgebauten Dachgeschoss) zu keiner veränderten Einsichtnahmemöglichkeit im Vergleich zur gemäß Bebauungsplan zulässigen „1,5-geschossigen“ Bebauung.

Angrenzend zum beantragten Bauvorhaben befindet sich auf der Straße Marienberg ein ebenfalls zweigeschossiges Gebäude mit Zeltdach. Somit fügen sich die geplanten Baukörper im Übergang zur bestehenden Bebauung städtebaulich ein und beeinflussen das Ortsbild nicht negativ.

Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sollte nach Einschätzung der Verwaltung die Zustimmung der Gemeinde für den vorliegenden Entwurf erteilt werden. Im Rahmen der Genehmigung ist die Begrünung der Garagendächer zum Ausgleich der

Überschreitung der Grundflächenzahl zu fordern.

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

Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird die Zustimmung der Gemeinde gemäß §36a BauGB zum Bauvorhaben „Errichtung von drei Zweifamilienhäusern“ erteilt. Die Begrünung der Garagendächer zum Ausgleich der Überschreitung der Grundflächenzahl ist im Rahmen der Genehmigung des Antrages auf Vorbescheid zu fordern.

Anlage/n

- 1 - Anlage 1_Lage (öffentlich)
- 2 - Anlage 2_Bauvoranfrage (öffentlich)
- 3 - Anlage 3_Stellungnahme Angrenzer (öffentlich)

Beteiligte Fachbereiche: