

Vorlagennummer: VO/26/110
Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Bürgermeister

Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36 a Baugesetzbuch;

hier: "Bauvoranfrage zum Neubau eines Bungalows
(barrierefrei) / Luehweg 7 und 9"

Datum: 12.08.2026
Federführung: Planen, Bauen, Wohnen

Beratungsfolge

Gremium	Termine
Ausschuss für Bauen, Klima, Umwelt, Stadtentwicklung, Mobilität & energetische Infrastruktur (Entscheidung)	29.09.2026

Sachverhalt

Mit Datum vom 21.07.2026 wurde eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Bungalows im rückwärtigen Gartenbereich des Grundstückes Luehweg 7 und 9 in Uevекoven (siehe Anlage 1) eingereicht. Durch die Positionierung des Bungalows auf dem Grundstück fügt sich das Vorhaben nach § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung, bezogen auf die Grundstückfläche die überbaut werden soll, ein. Die vorhandene Baustruktur ist durch eine wohnbaulich genutzte Straßenrandbebauung geprägt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich lediglich Nebengebäude bzw. gewerblich genutzte Gebäude.

Durch die Änderung im BauGB (sog. "Bauturbo") werden zugunsten des Wohnungsbaus in größerem Umfang Abweichungen vom Einfügungsgebot ermöglicht. Auf die Beratungsvorlage VO/ 0036/26 zur Fachausschuttsitzung am 17.03.2026 und auf den diesbezüglichen Ratsbeschluss zur "Wegberger Leitlinie" 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 das beantragte Vorhaben die rückwärtige Bauflucht der wohnbaulichen Umgebungsbebauung um mehr als 3,00 Meter überschreitet.

Nach Nr. XIV der "Wegberg Leitlinie" wurde der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zu dem beantragten Vorhaben gegeben. Ein Betroffener hat schriftlich dem Vorhaben zugestimmt. Ein anderer Betroffener bittet ausdrücklich, aus Datenschutzgründen, um eine vertrauliche Behandlung seiner Stellungnahme. Daher ist diese Stellungnahme nicht als Anlage beigelegt, sondern wird wie folgt zusammengefasst:

- *Das Bauvorhaben wird abgelehnt, da erhebliche Bedenken hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit sowie der Auswirkungen auf das*

angrenzende Grundstück bestehen.

- Es werden erhebliche Zweifel erhoben, dass das Vorhaben, aufgrund der rückwärtigen Positionierung im Gartenbereich, den Vorgaben des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB entspricht.
- Die erschließungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB werden in Frage gestellt. Es wird hinterfragt, wie die dauerhafte Erschließung des Hinterlandgrundstückes erfolgen soll, ob die vorgesehene Zufahrt den öffentlich-rechtlichen Anforderungen entspricht, ob die Erreichbarkeit des Grundstückes für Rettungs- und Einsatzkräfte gewährleistet ist sowie ob hierfür erforderliche Baulasten oder Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestehen.
- Des weiteren wird befürchtet, dass durch das Bauvorhaben erhebliche zusätzliche Einsichtsmöglichkeiten, eine deutliche Beeinträchtigung der Privatsphäre, eine erhebliche Verdichtung der Bebauung sowie eine spürbare Verschlechterung der Wohn- und Aufenthaltsqualität einhergehen.
- Schließlich wird ausgeführt, dass die bislang übersandten Unterlagen keine abschließende Beurteilung ermöglichen und sich eine Ergänzung der Stellungnahme zu einem späteren Zeitpunkt ausdrücklich vorbehalten wird.

Beurteilung der Stellungnahme:

Zunächst ist klarzustellen, dass es hier außer Zweifel steht, dass sich dieses Vorhaben, aufgrund der Positionierung auf dem Grundstück, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Durch die Neuregelungen im Zuge des "Bauturbos" ist es jedoch gerade möglich vom Einfügegebot nach § 34 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus, wie eingangs dargestellt, abzuweichen. Die Schaffung der erschließungsrechtlichen Voraussetzungen wären im Zuge der weiteren Bearbeitung der Bauanfrage sicherzustellen.

Unabhängig von diesen beiden Aspekten entstehen durch das beantragte Vorhaben übermäßige Beeinträchtigungen. Aufgrund des schrägverlaufenden Zuschnitts des in Rede stehenden Grundstückes (Luehweg 7 und 9) würden die angrenzenden Grundstücksnutzungen durch eine zusätzliche Bebauung - wie beantragt - erheblich beeinträchtigt und der betroffene Bereich über Gebühr verdichtet. Die hierzu gemachten Aussagen in der Stellungnahme sind nachvollziehbar, sodass der Bauturbo nicht angewendet werden sollte.

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

Alternative 1:

Die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36 a BauGB zum Vorhaben "Bauvoranfrage zum Neubau eines Bungalows (barrierefrei) Luehweg 7/9" wird nicht erteilt, da das Vorhaben nicht mit den Vorstellungen der Stadt Wegberg von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Alternative 2:

Die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36 a BauGB zum Vorhaben "Bauvoranfrage zum Neubau eines Bungalows (barrierefrei) Luehweg 7/9" wird erteilt, da das Vorhaben mit den Vorstellungen der Stadt Wegberg von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Anlage/n

1 - Bauvoranfrage Luehweg (öffentlich)

Beteiligte Fachbereiche: