

Vorlagennummer: VO/26/140
Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Bürgermeister

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

hier: "Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit
PKW-Garage / Heiderstraße"

Datum: 02.09.2026
Federführung: Planen, Bauen, Wohnen

Beratungsfolge

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

Sachverhalt

Mit Datum vom 22.07.2026 wurde eine Bauvoranfrage zum Neubau eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit PKW-Garage im rückwärtigen Bereich zwischen den Grundstücken Heiderstraße 4 und 10 in Arsbeck (siehe Anlage 1) eingereicht. Durch die Positionierung des Hauses auf dem Grundstück fügt sich das Vorhaben nach § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung, bezogen auf die Grundstücksfläche 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 Fachausschusssitzung am 17.03.2026 und auf den diesbezüglichen Ratsbeschluss zur "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 das beantragte Vorhaben die rückwärtige Bauflucht der wohnbaulichen Umgebungsbebauung um mehr als 3,00 Meter überschreitet.

Nach Nr. XIV der "Wegberger Leitlinie" wurde der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zu dem beantragten Vorhaben gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlagen 2 beigelegt. Aus Gründen des Datenschutzes wurden personenbezogene Daten geschwärzt.

Folgende Aspekte werden in diesen Stellungnahmen aufgeführt:

- *Die Errichtung des geplanten Einfamilienhauses wird abgelehnt, da durch die geplante Bebauung die eigene Gartennutzung gravierend eingeschränkt wird.*

- *Der Übernahme einer erforderlichen Baulast zur Erschließung des geplanten Einfamilienhauses wird nicht zugestimmt. Die ursprüngliche Baulast war lediglich zur Erschließung eines Carports vorgesehen.*
- *Im Falle einer Baugenehmigung wird, bezogen auf ein angrenzendes Baudenkmal, eine Begehung und Dokumentation des aktuellen Zustandes auf Kosten des Bauherren gefordert. Die Kosten zur Beseitigung möglicher Schäden (ggf. durch Vibrationen während der Bauphase) am Denkmalobjekt wären ebenfalls durch den Bauherren zu tragen.*
- *Die Übernahme einer möglichen Baulast zur Erschließung des Objekt wird vorsorglich abgelehnt.*

Beurteilung der Stellungnahmen:

Die Schaffung der erschließungsrechtlichen Voraussetzungen wären im Zuge der weiteren Bearbeitung der Bauvoranfrage sicherzustellen. Würde eine Baulast nicht übernommen, wäre die gemäß § 34 BauGB erforderliche gesicherte Erschließung nicht gegeben; das Vorhaben damit planungsrechtlich unzulässig. Der Schutz eines angrenzenden Baudenkmals wäre in einem Baugenehmigungsverfahren ggf. durch entsprechende Auflagen sicherzustellen.

Unabhängig dieser Aspekte entstehen durch das das beantragte Vorhaben übermäßige Beeinträchtigungen der bestehenden angrenzenden Gartennutzung. Aufgrund des Zuschnittes des in Rede stehenden Grundstückes (Flurstück 54) würde die angrenzende Grundstücksnutzung durch eine zusätzliche zweigeschossige Bebauung - wie beantragt - erheblich beeinträchtigt. Der Bauturbo sollte nicht angewandt werden.

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 "Neubau eines

Einfamilienhauses mit PKW-Garage" im Bereich der Heiderstraße wird nicht erteilt. Das Vorhaben ist mit den Vorstellungen der Stadt Wegberg von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht vereinbar.

Alternative 2:

Die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36 a BauGB zum Vorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses mit PKW-Garage" im Bereich der Heiderstraße wird erteilt. Das Vorhaben ist mit den Vorstellungen der Stadt Wegberg von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar.

Anlage/n

- 1 - Anlage 1 Bauvoranfrage (öffentlich)
- 2 - Anlage 2a Stellungnahme (öffentlich)
- 3 - Anlage 2b Stellungnahme (öffentlich)

Beteiligte Fachbereiche:



Stadtverwaltung Wegberg

12. Aug. 2026

Planen-Bauen-Wohnen

Stadtverwaltung Wegberg

Fachbereich 301

Rathausplatz 25

41844 Wegberg

Wegberg, den 12.08.2026

- Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit PKW-Garage auf dem Flurstück 54
- Ihr Schreiben vom 10.08.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Errichtung des geplanten Einfamilienhauses auf dem angrenzenden Flurstück 54 lehnen wir ab. Durch die geplante Bebauung würde unsere Gartennutzung gravierend eingeschränkt. Die Übernahme einer erforderlichen Baulast zur Erschließung des geplanten Einfamilienhauses stimmen wir nicht zu. Die ursprüngliche Baulast war lediglich zur Erschließung eines Carports vorgesehen.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

[Redacted Signature]

[Redacted Signature]

[Redacted Signature]

~~SECRET~~

40472 Düsseldorf

Fax: -9

EMERGENCY PREPAREDNESS

Sollte eine Baugenehmigung in Erwägung gezogen werden, bestehe ich im Vorfeld auf eine Begehung meines Grundstücks inkl. des ganzen Hauses in meinem Beisein und die Dokumentation des aktuellen Zustands auf Kosten des Bauherrn.

Sollte es zu einer Baugenehmigung kommen und durch den Bau Schäden an meinem Objekt entstehen, sind diese auf Grundlage der Dokumentation ganz klar zu differenzieren und werden dem Bauherrn in Rechnung gestellt.

Mir ist bekannt, dass ein Wegerecht über die Heiderstraße auf das zu bebauende Grundstück besteht.
Sollte dieses entfallen, und eine Anfrage über mein Grundstück in Erwägung gezogen werden, werde ich diese nicht genehmigen, ggf. mich auch rechtlich vertreten lassen.

Sollten Sie noch weitere Fragen haben, können Sie sich gerne unter den genannten Kontaktdaten an mich wenden.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]