



Beschlussvorlage

Drucksache 00038/2026

- öffentlich -

Datum: 04.03.2026

Fachbereich	-Bauverwaltung / technisches Bauamt-
-------------	--------------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion	TOP
Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss	25.03.2026	beschließend	7.

Betreff:

Antrag auf 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Schieneberg-Ost" sowie Antrag auf Aufhebung des zum Bebauungsplan gehörigen Grünrahmenplans

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss der Gemeinde Schermbeck beschließt, nicht gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Schieneberg-Ost“. Der Änderungsantrag umfasst die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unter Wahrung der festgesetzten Grundflächenzahl, Zulässigkeit von Geländeangepassungen (insbesondere von Aufschüttungen) im Rahmen des bauordnungsrechtlich zulässigen Umfangs sowie die Aufhebung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Grünrahmenplans.

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 21. Januar 2026 ersucht der Eigentümer der Liegenschaft Gemarkung Schermbeck, Flur 9, Flurstück 1428, die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des für den genannten Grundstücksbereich rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Schieneberg-Ost“ sowie die vollständige Aufhebung des hierzu erlassenen Grünrahmenplans. Der Antrag ist als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügt. Dem Antragsschreiben ist zudem eine Unterschriftenliste beigefügt, die elf qualifizierte Unterschriften von Anwohnerinnen und Anwohnern der umliegenden Grundstücke umfasst, welche ihre Zustimmung zu einer entsprechenden Bebauungsplanänderung zum Ausdruck bringen.

Antragshintergrund

Hintergrund des Änderungsbegehrens ist die bereits im Jahr 2021 im rückwärtigen Gartenbereich des Grundstücks errichtete, etwa 40 m² große Schwimmbeckenanlage. Diese bauliche Anlage widerspricht den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes und ist daher bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Zwischenzeitlich hat die zuständige Bauaufsichtsbehörde ein bauaufsichtliches Verfahren eingeleitet und eine Ordnungsverfügung erlassen, mit der der Rückbau des Schwimmbeckens angeordnet wurde. Gegen diese Verfügung des Kreises Wesel hat der Grundstückseigentümer zwischenzeitlich Klage beim Verwaltungsgericht Düsseldorf erhoben; das Verfahren ist derzeit noch anhängig.

Mit der nun beantragten Änderung des Bebauungsplanes soll eine bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, die eine Genehmigungsfähigkeit des bereits errichteten Schwimmbeckens ermöglichen würde.

Antragsinhalt

Beantragt wird zum einen die Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage, welche die Zulassung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht. (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind untergeordnete, dem Nutzungszweck eines Grundstücks oder des Baugebiets im Ganzen dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen, die nicht als eigenständige Hauptnutzung, sondern als sinnvoll ergänzende Ergänzungsfunktion qualifiziert werden und der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen dürfen.) Zugleich soll gewährleistet bleiben, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,4) sowie die hieraus abgeleitete GRZ II (GRZ + 50 %) eingehalten werden. Unter die GRZ II fallen neben den Hauptanlagen insbesondere die zusätzlich anrechenbaren Grundflächen von Nebenanlagen im weiteren Sinne, darunter Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Schwimmbekken, Nebengebäude (wie etwa Gartenhäuser), unterirdische bauliche Anlagen sowie befestigte Außenflächen wie Terrassen und Wege.

Zum anderen umfasst das Änderungsbegehren die städtebaulich verträgliche Einordnung von Geländeangepassungen, insbesondere von Aufschüttungen, die im Zuge der Errichtung des Schwimmbekkens vorgenommen wurden. Diese Geländeänderungen sollen im Rahmen des bauordnungsrechtlich zulässigen Umfangs planerisch bewertet werden, wobei insbesondere die abstandsflächenrechtlich relevanten Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Ziel ist es, eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, die sowohl die Zulässigkeit der Nebenanlagen als auch die Vereinbarkeit der vorgenommenen Geländemodellierungen mit den zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen des Plangebietes sicherstellt.

Letztlich wird die Aufhebung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Grünrahmenplans beantragt. Dieser legt im Grunde die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Plangebietszuschnitt fest, etwa den Erhalt und die Entwicklung von Vegetations- und Baumbeständen, öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Flächen für Freizeit und Erholung. Dazu kommen Festsetzungen wie Pflanzgebote und Pflanzlisten, Regelungen zur Gestaltung von Vorgärten und Zäunen sowie Vorgaben zur Begrünung, die dann über den Bebauungsplan verbindlich werden.

Geltungsbereich

Eine Einschränkung des beantragten Geltungsbereichs ist dem Antragsschreiben nicht zu entnehmen, sodass sich die begehrten Änderungen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Schieneberg-Ost“ erstrecken.

Städtebauliche Würdigung der beantragten Änderungsaspekte

1. Zulassungsmöglichkeit von Nebenanlagen

Durch den derzeit geltenden Bebauungsplan werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bereits außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, wobei deren Grundfläche auf 12 m² und deren Höhe auf 3,0 m begrenzt ist. Darüber hinaus eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, die festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung von Wintergärten um bis zu 3 m zu überschreiten; diese sind auf eine Grundfläche von 15 m² sowie eine Gesamthöhe von 3,0 m beschränkt. Damit besteht im Bestand bereits eine grundsätzliche, jedoch klar reglementierte Möglichkeit zur Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Die nun beantragte Änderung sieht hingegen vor, Nebenanlagen künftig ohne spezifische Größen-, Höhen- oder Lagebegrenzungen zuzulassen und deren Umfang ausschließlich über die geltende GRZ II zu steuern. Bei einem Grundstück mit einer Größe von 1.000 m² und einer GRZ II von 0,6 könnte dies im Ergebnis zu einer baulichen Inanspruchnahme von bis zu 600 m² (400 m² Hauptanlage + 200 m² Nebenanlage) führen.

Eine derart weitreichende Öffnung der Zulässigkeit von Nebenanlagen wird aus städtebaulicher Sicht kritisch betrachtet, da sie eine Reihe erheblicher Konfliktpotenziale und negativer Folgewirkungen erwarten lässt. Ohne restriktive Maß- und Umfangsbegrenzungen besteht die Gefahr einer

unverhältnismäßigen baulichen Verdichtung, bei der Nebenanlagen in einer Größenordnung errichtet werden könnten, die die ursprünglich intendierte Freiraumstruktur der Grundstücke nachhaltig beeinträchtigt. Hierdurch droht eine deutliche Reduzierung der privaten Grün- und Freiflächen, was nicht nur die Aufenthaltsqualität mindert, sondern auch die klimatische Ausgleichsfunktion der Grundstücke schwächt und die Versickerungsfähigkeit des Bodens erheblich reduziert.

Zudem ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes nicht auszuschließen. Großvolumige oder in ihrer Häufung prägende Nebenanlagen können zu einer optischen Überfrachtung der Grundstücke führen und das bislang homogene und geordnete Erscheinungsbild des Plangebietes empfindlich stören. Schließlich würde der Wegfall konkreter Maßbegrenzungen die planungsrechtliche Steuerungswirkung des Bebauungsplanes erheblich schwächen, da die bisherige Intention, Nebenanlagen nur in einem maßvollen und städtebaulich verträglichen deutlich untergeordneten Umfang zuzulassen, unterlaufen würde.

Insgesamt ist daher zu erwarten, dass die beantragte Änderung zu einer deutlichen Verschlechterung der städtebaulichen Ordnung, der Freiraumqualität sowie der gestalterischen Kohärenz des Plangebietes führen würde.

2. Zulassung von Geländeanpassungen

Da im rückwärtigen Grundstücksbereich des Antragstellers aufgrund der abfallenden Topographie zur Errichtung des Schwimmbeckens Geländeaufschüttungen vorgenommen wurden, die aufgrund ihrer Höhe als bauliche Anlagen einzustufen sind und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, beantragt der Antragsteller nunmehr zusätzlich die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Zulassung von Geländemodellierungen, also Geländeanpassungen. Konkrete Maßangaben werden nicht benannt, sodass die beantragte Regelung zunächst in uneingeschränkter Form beziehungsweise lediglich unter Rückgriff auf die bauordnungsrechtlichen Vorgaben erfolgen würde.

Aus städtebaulicher Sicht ist dieser Aspekt kritisch zu bewerten. Die beabsichtigte pauschale Zulassung von Geländemodellierungen ohne konkrete Maß- und Umfangsbeschränkungen würde die bisherige planungsrechtliche Steuerungsfunktion des Bebauungsplanes schwächen. Eine uneingeschränkte Freigabe von Aufschüttungen und Geländeanhebungen könnte zu tiefgreifenden Veränderungen der Geländestrukturen und der räumlichen Wahrnehmung führen, wodurch die durch den Bebauungsplan bislang gesicherte Topographie und die damit verbundene städtebauliche Ordnung des Plangebietes in unkontrollierter Weise verändert würden. Dies betrifft insbesondere die Wahrnehmung und Einbindung von Baukörpern, die Ausprägung von Sichtbeziehungen sowie die gestalterische Einfügung der Grundstücke in das bestehende Ortsbild.

Darüber hinaus wären nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und die Freiraumqualität zu erwarten, wenn Geländeanhebungen in größerem Umfang ohne quantitative Begrenzungen zugelassen würden. Geländemodellierungen könnten die Entwässerungssituation verändern, die natürliche Versickerungsfähigkeit beeinträchtigen und zu einer Verschiebung von Blickachsen führen, ohne dass dem Planungsträger geeignete Steuerungsinstrumente zur Verfügung stünden. Eine pauschale, von Maßangaben losgelöste Regelung würde somit nicht nur die planungsrechtliche Disziplin unterlaufen, sondern auch die bisherigen städtebaulichen Gestaltungs- und Schutzanliegen konterkarieren und letztlich die städtebauliche Nachhaltigkeit des Plangebietes infrage stellen.

Die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für Geländeaufschüttungen, die sich allein an den allgemeinen Vorgaben der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen orientieren würden, führte aus städtebaulicher Sicht zu erheblichen Problemen. Die Landesbauordnung NRW regelt Geländeänderungen lediglich in sehr allgemeiner Form, etwa hinsichtlich der Standsicherheit, der Absturzsicherungen, der Abstände zu Nachbargrenzen sowie der Frage, ab welcher Höhe eine Aufschüttung als bauliche Anlage einzustufen ist. Diese bauordnungsrechtlichen Vorgaben dienen jedoch primär der Gefahrenabwehr und der technischen Sicherheit – nicht der städtebaulichen

Steuerung. Sie bieten daher keine ausreichende Grundlage, um die Auswirkungen von Geländemodellierungen auf Topographie, Freiraumstruktur, Sichtbeziehungen, Erscheinungsbild und städtebauliche Ordnung angemessen zu steuern.

Eine pauschale Zulassung von Geländeaufschüttungen, die sich ausschließlich an diesen allgemeinen bauordnungsrechtlichen Maßgaben orientiert, würde folglich die planerische Steuerungsfähigkeit erheblich einschränken und könnte zu unkontrollierten Veränderungen der Gelände- und Siedlungsstruktur führen. Um eine fachlich belastbare städtebauliche Würdigung vornehmen zu können, bedarf es daher zwingend konkreter Angaben zu Art, Umfang und räumlicher Ausdehnung der beabsichtigten Geländemodellierungen. Erst durch die Benennung spezifischer Höhenveränderungen, Flächengrößen, Böschungsneigungen und Lagebezüge kann geprüft werden, ob die geplanten Maßnahmen innerhalb eines städtebaulich vertretbaren Rahmens liegen oder ob sie zu unzulässigen Beeinträchtigungen der städtebaulichen Ordnung führen würden. Eine erneute und vertiefte städtebauliche Bewertung wäre somit erst nach Vorlage dieser detaillierten Angaben möglich, um die Vereinbarkeit der beantragten Geländeanpassungen mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes sachgerecht beurteilen zu können.

3. Aufhebung des Grünrahmenplans

Ferner wird die Aufhebung des für den Bebauungsplan parallel aufgestellten Grünrahmenplans beantragt. Zur Begründung führt der Antragsteller an, dass eine Umsetzung der aus dem Grünrahmenplan resultierenden Festsetzungen im Straßenbild seines Grundstücks nicht erkennbar sei. Eine solche Argumentation greift jedoch zu kurz, da der Grünrahmenplan nicht als objektbezogene Einzelvorgabe, sondern als gebietsbezogenes städtebauliches Steuerungsinstrument konzipiert ist.

Der Grünrahmenplan legt – ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes – die übergeordneten landschafts- und freiraumplanerischen Leitlinien für das gesamte Plangebiet fest. Er regelt insbesondere die Erhaltung und Entwicklung ortsbildprägender Grünstrukturen, die Gestaltung und Vernetzung privater und öffentlicher Grünflächen, die Sicherung von Sichtbeziehungen, die Durchgrünung der Baugebiete sowie die ökologische Funktionsfähigkeit des Siedlungsraumes. Aus städtebaulicher Sicht besitzt der Grünrahmenplan damit eine wesentliche Bedeutung, da er die gestalterische und ökologische Qualität des Quartiers sichert, die Freiraumstruktur ordnet und eine einheitliche, gebietsbezogene Grünentwicklung gewährleistet.

Dass einzelne Festsetzungen des Grünrahmenplans im Plangebiet nicht durchgängig beachtet wurden, vermag dessen Relevanz und planerische Bedeutung nicht in Frage zu stellen. Solche Abweichungen sind vielmehr als vereinzelte Missachtungen der geltenden Vorgaben zu bewerten und entfalten keinerlei Einfluss auf die grundsätzliche planerische Zielsetzung und Steuerungswirkung des Grünrahmenplans.

Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Aufhebung des Grünrahmenplans daher kritisch zu bewerten. Sie würde auch hier die bisherige planerische Steuerungswirkung schwächen, die Durchgrünung des Gebietes gefährden und die langfristige Sicherung der freiräumlichen und ökologischen Qualitäten des Quartiers unterlaufen.

Unterstützung des Änderungsantrages aus dem Bebauungsplangebiet

Wie eingangs erwähnt, ist dem Antragsschreiben eine Unterschriftenliste beigefügt, die insgesamt 11 qualifizierbare Unterstützungsbekundungen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst. Angesichts der Tatsache, dass sich der in Rede stehende Antrag auf das gesamte, rund 16 ha große Plangebiet erstreckt – dessen räumliche Ausdehnung zur besseren Veranschaulichung der Anlage 2 dieser Vorlage zu entnehmen ist – steht die Zahl der eingereichten Unterschriften in einem offenkundig geringen Verhältnis zur Größe und Bedeutung des betroffenen Bereichs.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass die vorgelegte Unterschriftenliste zwar als Ausdruck einzelner Anliegen zu würdigen ist, jedoch keine repräsentative Breitenwirkung innerhalb des Plangebietes erkennen lässt und damit nur eine sehr begrenzte Aussagekraft für die Gesamtheit der

dortigen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer bzw. Bewohnerinnen und Bewohner entfaltet.

Fazit

Unter Würdigung der zuvor dargestellten und städtebaulich zwingend zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen sowie der zu erwartenden städtebaulichen Konfliktlagen, die durch eine Umsetzung der beantragten Änderungen entstehen würden, empfiehlt die Verwaltung, dem Änderungsantrag nicht zu entsprechen.

Zuständigkeit des Ausschusses

Gemäß § 4 Abs. 1 der Zuständigkeitsordnung obliegt dem Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss des Rates der Gemeinde Schermbeck die Zuständigkeit für die vorbereitende Beratung über den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Satzungen nach dem BauGB.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Anlage(n):

- (1) Anlage 1 zur Vorlage 00038-2026 -Antragsschreiben-
- (2) Anlage 2 zur Vorlage 00038-2026 -Übersichtskarte Geltungsbereich B-Plan-

Erarbeitung der Vorlage: gez. Mehmet Özekinci
Fachbereichs-/Verwaltungsleitung: gez. Andreas Eißing