



## Beschlussvorlage

Drucksache 00085/2026

- öffentlich -

Datum: 29.07.2026

|                                            |                                      |                 |     |
|--------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----|
| Fachbereich                                | -Bauverwaltung / technisches Bauamt- |                 |     |
| Beratungsfolge                             | Termin                               | Beratungsaktion | TOP |
| Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss | 09.09.2026                           | beschließend    | 9.  |

### Betreff:

**Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten und Fahrradgarage, Veränderung der Geländeoberfläche in der Gemarkung Schermbeck, Flur 2 der Gemeinde Schermbeck**  
**hier: Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB ("Wohnungsbau-Turbo")**

### Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss des Rates der Gemeinde Schermbeck beschließt, die gemeindliche Zustimmung für den geplanten Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten und Fahrradgarage in der Gemarkung Schermbeck, Flur 2 gemäß § 36a BauGB i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB („Wohnungsbau-Turbo“) nicht zu erteilen.

### Sachdarstellung:

In der vergangenen Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschusses vom 15.07.2026 wurde das o.g. Bauvorhaben unter Tagesordnungspunkt 10 (Beschlussvorlage 00083/2026) beraten und das gemeindliche Einvernehmen entsprechend versagt.

Ausschlaggebend hierfür war, dass die beantragte Überschreitung der im maßgeblichen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) II die Grundzüge der Planung berührt. Hinsichtlich der ausführlichen Begründung wird an dieser Stelle auf die o.g. Beschlussvorlage verwiesen.

Mit Schreiben vom 20.07.2026 wurde die Gemeinde Schermbeck schließlich durch den Kreis Wesel für die Erteilung der gemeindlichen „Zustimmung“ zum o.g. Bauvorhaben beteiligt.

### **Geplantes Vorhaben:**

Wie bereits in der Beschlussvorlage 00083/2026 ausgeführt, wurde für ein Grundstück in der Gemarkung Schermbeck, Flur 2 ein Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten und einer Fahrradgarage eingereicht. Eine Veränderung der Geländeoberfläche des betreffenden Grundstücks ist ebenfalls beabsichtigt.

Entsprechend des als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügten Lageplans soll das zweigeschossig geplante Wohngebäude mit einer Firsthöhe von 53,73 m ü. NHN (ca. 11 m) und einer Dachneigung von 35° ausgeführt werden. Auf dem Grundstück sollen zudem eine Fahrradgarage und 4 PKW-Stellplätze geschaffen werden.

Die eingereichte Planung ist gegenüber dem in der letzten Sitzung vorliegenden Planungsstand folglich unverändert geblieben.

### **Bauplanungsrechtliche Situation:**

Das Bauvorhaben liegt bekanntlich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 „Erler Straße West“ (Bereich der 1. vereinfachten Änderung) der Gemeinde Schermbeck. Ein Auszug aus dem Bebauungsplan ist erneut als Anlage 2 zu dieser Vorlage beigefügt.

Mit dem eingereichten Bauantrag werden insgesamt 5 Befreiungen von den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes beantragt. Diese sind nachfolgend im Einzelnen aufgelistet.

1. Überschreitung der östlichen Baugrenze um 1,50 m durch einen zur Belichtung notwendigen Lichtschacht (Aufenthaltsraum im Kellergeschoss)
2. Überschreitung der südlichen Baugrenze um 50 cm durch den Treppenhausvorbau und den Zugangsbereich (Treppenanlage)
3. **Überschreitung der GRZ II**
4. Nebenanlagen (Müllabstellplatz und Fahrradabstellplatz) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
5. Geschlossene Bauweise durch geplante Treppe mit Stützwand und Böschung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze

Befreiungen von geltendem Planungsrecht werden grundsätzlich nach den Vorgaben des § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes „befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist“.

Vor allem die beantragte Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) II führt dazu, dass das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben, wie bereits oben sowie in der Beschlussvorlage 00083/2026 dargestellt, nicht erteilt werden konnte, da die Überschreitung nicht mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

Für derartige Fälle bietet der sogenannte „Wohnungsbau-Turbos“ die Möglichkeit ggf. dennoch eine Genehmigungsfähigkeit durch die gemeindliche Zustimmung herzustellen. Aus diesem Grund strebt die Bauherrschaft die Genehmigung nun auf dieser Grundlage an.

### **Anwendung des „Wohnungsbau-Turbos“:**

Am 30. Oktober 2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (auch „Wohnungsbau-Turbo“ genannt) in Kraft getreten. Die darin enthaltene neue Sonderregelung, § 246e BauGB, sowie weitere damit verbundene Neuregelungen (unter anderem § 31 Abs. 3 BauGB) ermöglichen weitreichende Abweichungen vom Bauplanungsrecht zugunsten des Wohnungsbaus. Nach § 31 Abs. 3 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde „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.“

Um die kommunale Planungshoheit weiterhin gewährleisten zu können, wurde durch den neuen § 36a BauGB das Zustimmungserfordernis der Gemeinde in das Gesetz aufgenommen. Die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung hiernach in solchen Fällen, in denen das antragsgegenständliche Vorhaben mit ihren Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist und übergeordnet den „Wohnungsbau“ zum Inhalt hat.

Mit Blick auf die aktuelle Rechtslage könnte das vorliegende Vorhaben mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar sein. Gemäß der derzeit gültigen Fassung des § 17 i. V. m. § 19 BauNVO ist für reine Wohngebiete ein Orientierungswert der GRZ II i.H.v. 0,6 vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Einhaltung der Orientierungswerte der BauNVO ist die vorliegende Über-

schreitung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten GRZ II daher theoretisch städtebaulich verträglich. Auch eine Nachverdichtung bereits in Anspruch genommener und im Innenbereich befindlicher Flächen ist aus bauleitplanerischer Sicht grundsätzlich positiv zu bewerten. Eine aufgrund des wachsenden Wohnbedarfs ggf. erforderliche Inanspruchnahme weniger baulich vorbelasteter und weniger gut erschlossener Flächen andernorts wird vermieden. Den Flächensparzielen der Bundesregierung gemäß § 1a BauGB wird somit Rechnung getragen.

Gleichzeitig liegt jedoch auf der Hand, dass die Überschreitung der GRZ II zu einer übermäßigen baulichen Inanspruchnahme des Grundstücks führt. Hierdurch wird der erforderliche Anteil unbebauter und versickerungsfähiger Grundstücksflächen in einem Umfang reduziert, der den ursprünglichen planerischen Zielsetzungen für das Gebiet entgegensteht. Die damit verbundene zusätzliche Versiegelung und Verdichtung beeinträchtigt insbesondere die städtebauliche Freiraumstruktur, die Durchgrünung sowie die für eine ausgewogene Bebauungsstruktur erforderlichen Freiflächen.

Mit Bezug auf das betroffene Plangebiet kommt dabei der Vorbild- und Präcedenzwirkung der Entscheidung eine besondere Bedeutung zu. Eine Zustimmung zu der beantragten Überschreitung könnte einen städtebaulich problematischen Bezugsfall schaffen. Bei vergleichbaren Grundstücken wäre künftig nur schwer zu begründen, weshalb eine entsprechende Inanspruchnahme der Grundstücksflächen nicht ebenfalls zugelassen werden sollte. Dies könnte schrittweise zu einer weiteren Verdichtung und Versiegelung des Gebiets führen und damit die städtebauliche Struktur nachhaltig verändern. Diese Wirkung kann grundsätzlich mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erler Straße West“ sind jedoch bereits heute, mit dem bisher zugelassenen Maß der Verdichtung, erhebliche Probleme bezüglich des ruhenden Verkehrs bekannt. Es ist zu befürchten, dass eine weitere Verdichtung des Gebietes zu einer noch stärkeren Belastung des öffentlichen Raums führen kann.

Eine Versagung der Zustimmung im vorliegenden Fall würde daher nicht allein der Beurteilung des konkreten Einzelfalls dienen, sondern der Verhinderung einer schleichenden und durch Einzelentscheidungen ausgelöste Abkehr von den bestehenden Plangebietszielen.

Gemäß der Zuständigkeitsordnung der Gemeinde Schermbeck obliegt die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde im Sinne des § 36a BauGB dem Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss des Rates.

#### Finanzielle Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen:** Ja ☐ Nein ☒

#### Anlage(n):

- (1) Anlage 1 zur Beschlussvorlage 00085/2026 -Lageplan-
- (2) Anlage 2 zur Beschlussvorlage 00085/2026 -Auszug Bebauungsplan-

Erarbeitung der Vorlage: gez. Thomas Nübel

Fachbereichs-/Verwaltungsleitung: gez. Gerd Abelt