





# ANLAGE 3 zu TOP 6.0 vom 17.11.2009

ANLIEGER GUSTAV-VAN-BEEK-ALLEE  
(Stichstraße West)

An den  
Vorsitzenden des Planungsausschusses  
des Rates der Stadt Meerbusch

Betr.: Flachdachbebauung nach Planungsrecht und Baubestand in  
einem Teilgebiet der Gustav-van-Beek-Allee (Bebauungsplan 74)  
Antrag auf Beschluß einer Gestaltungssatzung nach BauO NW

Sehr geehrter Herr Vorsitzender!

Mit großer Betroffenheit haben wir zur Kenntnis genommen, daß die im Bebauungsplan 74 getroffene Festsetzung Flachdach FD keine die Höhe der vorhandenen Flachdachbungalows beschränkende Festsetzung sei. Wir haben jedoch darauf vertraut, daß diese Festsetzung –in Verbindung mit der Begrenzung der Höhe auf ein Vollgeschoß– sicherstellen würde, daß die Gebäudehöhen die Wandhöhe eines Vollgeschosses (plus Sockelhöhe) nicht übersteigen und uns so vor großer Verdichtung (nur eine Gartenhofbebauung rechtfertigt die hohe Grundflächenzahl von 0,4) und vor Einsicht aus einem unmittelbar benachbarten Obergeschoß schützen würde.

Genau dies soll nun nach Auskunft von Herrn Lutum von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt nicht der Fall sein. Hiernach wäre ein 2. Geschoß oberhalb des Erdgeschosses (Vollgeschoß) dann zulässig, wenn dieses im Sinne des Bauordnungsrechts kein Vollgeschoß ist. Danach braucht nur die sog. 75%-Regel erfüllt zu werden und schon würde sich die Höhe der bisherigen 1-geschossigen Flachdachbungalows mehr als verdoppeln. Der Charakter des Gebiets würde sich gravierend verändern, die Verdichtung verdoppeln. Dem steht der Wille des Stadtrates gegenüber, der mit dem Bebauungsplan 74 für unseren Wohnbereich ganz ausdrücklich die Flachdachvorschrift bestimmt hat (mit Blick auf die Ermächtigung in § 103 BauO 1962).

Der Stadtrat wollte also mit der Gestaltungsvorschrift 'Flachdach' ausdrücklich eine die Höhe beschränkende Vorschrift treffen. Wenn diese rechtlich unwirksam ist, sollte er umgehend seinen früheren Willen in rechtmäßiger Form neu fassen und die Rechtslage herstellen, die unser Vertrauen begründet hat. Jedenfalls kann es nicht Sache der Verwaltung sein, den früheren Willen des Stadtrates einfach als unbeachtlich beiseite zu schieben und Baubegehren ohne die getroffene FD-Festsetzung entscheiden.

Meerbusch, den 22. Juni 2002

Gustav-van-Beek-Allee  
Haus Nr.

Antragsteller/Eigentümer

Unterschrift

13 Unterschriften