

Dr.-Ing. Sebastian und Dorothee Heimann

Krahngasse 21
40668 Meerbusch
☎ 0 21 50 / 75 64 56
Sebastian.Heimann@rub.de
Dorothee.Heimann@web.de

Stadtverwaltung Meerbusch
Postfach 1664

40641 Meerbusch



Meerbusch, den 03.02.2013

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 164B, Flurstück 152

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten unser Haus auf der Krahngasse 21 in Meerbusch, Lank-Latum, um einen zweigeschossigen Anbau erweitern. Wir bitten uns diese, in den Anlagen genauer dargestellte Baumaßnahme planungsrechtlich zu ermöglichen und beantragen die Änderung des Bebauungsplans Nr. 164B, Flurstück 152.

Im Oktober 2009 haben wir unser Haus auf der Krahngasse 21 als vierköpfige Familie gekauft und bezogen. Im Sommer des Jahres 2011 ist unsere dritte Tochter geboren. Der uns zur Verfügung stehende Wohnraum (ca. 130 qm) ist für unsere Bedürfnisse nun nicht mehr ausreichend. Vor allem im Obergeschoss ist neben dem Schlafzimmer nur ein weiterer Raum als Kinderzimmer nutzbar. Ein weiterer Raum - ursprünglich eine Dachterrasse, die von einem der Voreigentümer überdacht wurde - ist aufgrund fehlender Dämmung nur als Spielzimmer nutzbar. Da wir uns in unserem Haus und der Umgebung sehr wohl fühlen, unsere Kinder in der Nachbarschaft ihre (Schul-)Freunde haben, wir hier also in den letzten Jahren Fuß gefasst haben, können wir uns einen Wohnortwechsel keineswegs vorstellen und möchten daher unser Haus entsprechend unseren neuen Bedürfnisse umgestalten.

Eine Erweiterung der Wohnfläche unseres Hauses, wie wir sie aus familiären Gründen für erforderlich halten und die wirtschaftlich sinnvoll ist, lässt der geltende Bebauungsplan jedoch nicht zu. Die für unser Bauvorhaben erforderlichen Änderungen des Bebauungsplans halten wir jedoch aus vielerlei Hinsicht für vertretbar.

Für das Baugebiet, in dem sich unser Grundstück befindet, wurde 1998 - voraussichtlich zur Erschließung des Neubaugebietes der angrenzenden Karl-Reimes-Straße - ein Bebauungsplan erlassen. Dabei wurde die bereits bestehende Bebauung miterfasst. Das für unser Grundstück vorgesehene Baufenster scheint im Verhältnis zur Größe des Grundstücks sehr klein bemessen

und wird auch durch die vorhandene Bebauung jetzt schon deutlich überschritten.

An unser Haus (Baujahr 1912) wurden im Laufe der vergangenen Jahre durch die verschiedenen Eigentümer insgesamt vier Anbauten angebaut. Diese sind als Aufenthaltsräume – bis auf den ersten – nicht nutzbar und bereits baufällig. Eine Investition in diesen Baubestand ist wirtschaftlich nicht sinnvoll: es wäre unverhältnismäßig teuer, die vorhandene Bausubstanz, die teilweise sehr alt ist, zu sanieren und zudem könnte durch eine solche Maßnahme nicht die Wohnfläche geschaffen werden, die wir benötigen.

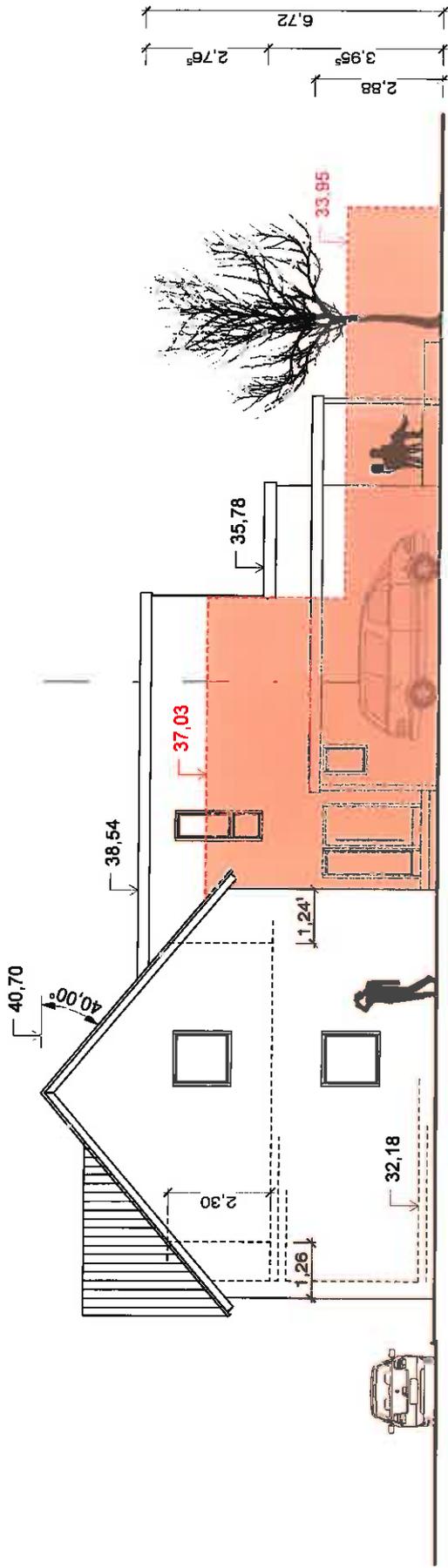
Die für unser Bauvorhaben erforderlichen Änderungen des Bebauungsplans zu Baugrenze und Geschossigkeit sind unsere Erachtens auch keineswegs willkürlich. Der Anbau soll im Obergeschoss mit der Giebelfront des Nachbar-Anbaus abschließen. Die Überschreitung der Baugrenze ist deutlich geringer, als die der derzeitigen schmalen Bebauung. Auch wird die bereits bestehende Zweigeschossigkeit des ersten vorhandenen Anbaus lediglich aufgegriffen und auf eine größere Fläche ausgedehnt. Die Optik wird durch die klare Linienführung des Anbaus erheblich verbessert. Durch den vollständigen Abriss der Anbauten fällt viel, sehr unregelmäßig bebaute Fläche weg. An die Stelle von aus verschiedenem Mauerwerk erstellten, unterschiedlich hohen und breiten Anbauten tritt ein gleichmäßiger Kubus. Aufgrund der Lage des Anbaus im rückwärtigen Bereich des Bestandshauses ist er quasi nicht einsehbar und die charakteristische Optik des betroffenen Abschnitts der Krahnengasse bleibt unangetastet. Die bauliche Veränderung findet nur im privaten Innenhof statt, so dass die einheitliche Erscheinung der Wohnhäuser der Krahnengasse nicht berührt wird. Es wird mithin kein Präzedenzfall geschaffen.

Schließlich haben uns die Art und das Maß der in der näheren Umgebung bereits vorhandenen Bebauung dazu verleitet, den Anbau so zu planen. In unmittelbarer Nähe/Sichtweite unseres Hauses sind zwei zweigeschossige Flachdachbauten entstanden. Auch die Bebauung in der weiteren Nachbarschaft (z.B. entlang der Mittelstraße rechts und links von der Krahnengasse) lässt unsere Planung als städtebaulich vertretbar erscheinen.

Wir hoffen, dass Sie unsere Beweggründe für unser Bauvorhaben nachvollziehen und unserem Antrag entsprechen können. Sollten Sie noch weitere Unterlagen und Informationen benötigen, bitten wir um entsprechende Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen





Baugrenze

Ansicht von Süd-Ost / Systemschnitt

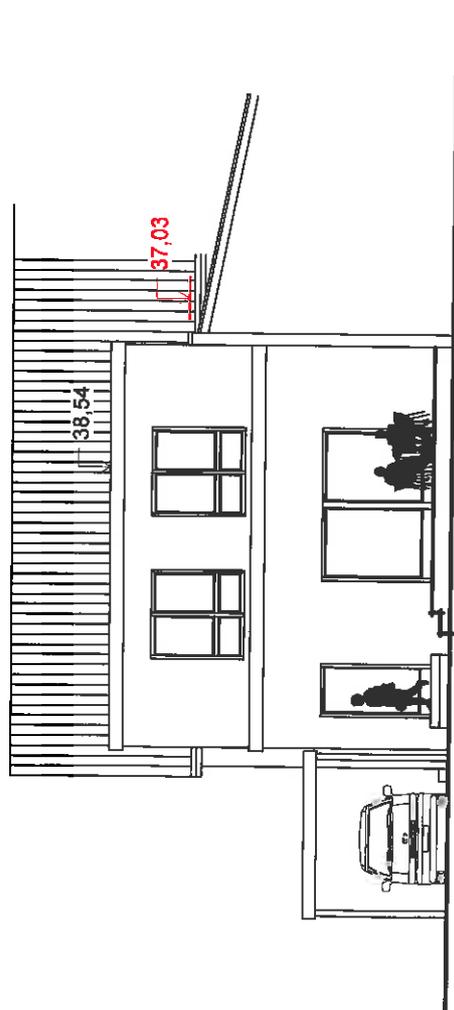


Nachbarbebauung

Umbau eines
Wohnhauses

Krahmengasse 21
40668 Meerbusch

Gemarkung: Latum
Flur: 3
Flurstück: 152



Ansicht von Nord-Ost