BEBAUUNGSPLAN 18.21 ALVERSKIRCHEN MITTE-SÜD

VERMERK ZUR BÜRGERINFORMATIONSVERANSTALTUNG

DATUM 24.08.2021

UHRZEIT 19:00 Uhr

ORT Festhalle Everswinkel

ZIEL DER VERANSTALTUNG Die Bürgerinformationsveranstaltung dient der Präsentation des Bebauungsplanvorentwurfs zum 21. Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 18 „Alverskirchen Mitte-Süd“. Der Bürgerschaft wird damit Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren, Rückfragen zu stellen und Anregungen mitzuteilen. Das formelle frühzeitige Beteiligungsverfahren (Möglichkeit zur Abgabe schriftlicher Stellungnahmen) erfolgt im Zeitraum vom 30.08.2021 bis einschließlich 30.09.2021; die heute getätigten Aussagen fließen in den sich an das Beteiligungsverfahren anschließenden Abwägungsprozess mit ein.

BEGRÜßUNG Bürgermeister Sebastian Seidel eröffnet den Abend und begrüßt die Teilnehmenden. Insgesamt 32 Interessierte sind der Einladung der Gemeindeverwaltung gefolgt und möchten sich in der Festhalle über das Bauleitplanverfahren informieren. Norbert Reher, Amtsleiter des Amts für Planen, Bauen und Umwelt, gibt einen Überblick über das laufende Bauleitplanverfahren und erläutert die bisherigen Schritte. Anschließend übergibt er das Wort an Joachim Sterl und Jasmin Brunke vom beauftragten Planungsbüro post welters + partner mbB, die die inhaltliche Präsentation des Bebauungsplans vornehmen.

INHALTE DER PRÄSENTATION Die Präsentation umfasst mehrere Themen. Zunächst werden die Ziele der Veranstaltung sowie des Bebauungsplans im Allgemeinen dargelegt. Darauf folgt ein kurzer Rückblick auf die durchgeführte Analyse der Bestandssituation und der bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, die es im Zuge des in Rede stehenden Bebauungsplanänderungsverfahrens zu berücksichtigen gilt. Im Anschluss wird die städtebauliche Konzeption vorgestellt, die der beabsichtigten Bebauungsplanänderung und den damit einhergehenden planungsrechtlichen Festsetzungen zu Grunde liegt. Die wesentlichen Bausteine sind:

- Konzentration der Art der baulichen Nutzung auf Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß Baunutzungsverordnung)

- Vereinfachung und Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen (»3,0 m-Regel« und »7,0 m-Regel«)
- Vereinfachung und Vereinheitlichung von Höhenfestsetzungen, Geschossigkeit und Bauweise
- Steuerung der Dichte
- Flexibilisierung der Festsetzungen für Gemeinbedarfsflächen
- Vereinfachung der Festsetzungen für öffentliche Verkehrsflächen (diese umfassen die tatsächlichen Straßenräume aber auch Gehwege und öffentliche Stellplätze)

Die Baugebiete innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden jeweils einer der nachfolgenden vier Kategorien zugeordnet:

WA 1: offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, zwei Vollgeschosse zulässig, Satteldach, 4,8 m Traufhöhe, 9,8 m Firsthöhe, maximal 2 Wohnungen je Gebäude

WA 2: offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, zwei Vollgeschosse zulässig, Satteldach, 5,0 m Traufhöhe, 10,5 m Firsthöhe, maximal 2 Wohnungen je Gebäude

WA 3: offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, zwei Vollgeschosse zulässig, Satteldach, 6,5 m Traufhöhe, 11,5 m Firsthöhe, maximal 5 Wohnungen je Gebäude

WA 4: offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, zwei Vollgeschosse zulässig, Satteldach, 6,5 m Traufhöhe, 11,5 m Firsthöhe, keine Begrenzung der Wohnungen je Gebäude

An die Vorstellung der städtebaulichen Konzeption schließt sich die Vorstellung der eigentlichen Bebauungsplanvorentwurfs an. Um die Diskussion und Gelegenheit für Rückfragen im Rahmen der Veranstaltung zu vereinfachen, wird der Bebauungsplan in sechs Teilabschnitte gegliedert, die nacheinander vorgestellt und diskutiert werden.

TEILBEREICH 1

Teilbereich 1 ist Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, da hier ein konkretes Bauvorhaben in Rede steht. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 wird daher für den betreffenden Teilbereich erweitert, der bisher in diesem Bereich gültige rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 („Schulze Wemhove“) wird insofern für diesen Teilbereich durch die Überplanung ersetzt. Für die übrigen Teile gilt der Bebauungsplan Nr. 47 unverändert fort.

- Es gibt eine Verständnisfrage hinsichtlich der Abgrenzung der privaten Grundstücksfläche und der angrenzenden Verkehrsfläche der Brückhausenstraße.

→*Entgegen der Befürchtung, zukünftige Gebäude wären direkt an den Straßenraum im Sinne der Fahrbahn heranzubauen, wird erläutert, dass es sich bei der formell festgesetzten Verkehrsfläche nicht nur um die Fahrbahn als solche handelt, sondern auch der Gehweg miteinbezogen wird (das Planungsrecht differenziert insofern nicht zwischen den unterschiedlichen verkehrlichen Nutzungen). Gebäude dürfen in diesem Teilbereich also bis an die private Grundstücksgrenze (angrenzend an den Gehweg) errichtet werden.*

TEILBEREICH 2

- Für Teilbereich 2 zwischen Brückhausenstraße, Hauptstraße, Fußweg am Kindergarten und Rottkamp wird eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl angeregt. Diese wird derzeit mit dem gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Maximalmaß von 0,4 (d. h. Hauptbaukörper dürfen auf insgesamt 40 % der Gesamtfläche eines Grundstücks errichtet werden) festgesetzt. Im Sinne der Nachverdichtung solle geprüft werden, ob eine Erhöhung der Grundflächenzahl und eine damit verbundene höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke möglich wäre. Ergänzend wird vorgeschlagen, eine Erhöhung der GRZ durch etwaige Maßnahmen zur Entsiegelung bzw. Reduzierung zusätzlicher Versiegelung (z. B. Stellplätze mit Rasengittersteinen) zu kompensieren.

→*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein Gegenargument wäre beispielsweise das Vorhalten unversiegelter Freiflächen im Sinne des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung. Insofern gilt es die unterschiedlichen Interessenschwerpunkte im Rahmen des Verfahrens gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches untereinander und gegeneinander abzuwägen.*

- Es wird gefragt, welche Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, konkret ob gewerbliche Nutzungen damit zukünftig ausgeschlossen sind. Der Frage liegt die Befürchtung zu Grunde, dass sich der Ortskern von Alverskirchen immer mehr zu einer »Schlafstadt« entwickeln könne, wenn der Schwerpunkt auf Wohnnutzungen läge.

→*Die Frage wird verneint, die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete erfolgt entsprechend dem zulässigen Nutzungskatalog gemäß Baunutzungsverordnung, wonach neben dem Wohnen auch weitere Nutzungen allgemein zulässig sind. Dazu zählt insbesondere auch eine Reihe gewerblicher Nutzungen wie beispielsweise die der Versorgung des jeweiligen Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften aber auch nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Darüber hinaus dürfen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen. Lediglich die nach Baunutzungsverordnung ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in diesem Fall ausgeschlossen um negative Auswirkungen im Sinne des hohen Flächenbedarfs und mit den Nutzungen verbundene, höhere Verkehrsbewegungen zu vermeiden. Zum ist zu beachten, dass schon große Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes als WA festgesetzt waren.*

TEILBEREICH 3

- Entlang der Hauptstraße wird überwiegend die Gebietskategorie WA 4 festgesetzt, wobei es eine Ausnahme gibt (Bäckerei). Hierzu wird hinterfragt, warum hierfür die Gebietskategorie WA 1 vorgesehen ist.

→Bei dem besagten Gebäude, für welches WA 1 festgesetzt ist, handelt es sich um ein Gebäude, das dem Denkmalschutz unterliegt. Zur Wahrung der denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen wird an dieser Stelle eine geringere Bebauungsintensität als im übrigen Verlauf der Hauptstraße vorgesehen.

TEILBEREICH 4

- Bei diesem Teilbereich werden Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan noch als (gegliedertes) Mischgebiet festgesetzt sind, in Zukunft als Allgemeines Wohngebiet überplant. Auch hier wird die Sorge geäußert, dass damit eine Einschränkung im Hinblick auf bestehende oder die Ansiedlung neuer Gewerbenutzungen einhergeht.

→*Es wird dargelegt, welche Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind (siehe dazu auch die schriftlichen Ausführungen zum Teilbereich 2). Darüber hinaus wird auf den Bestandsschutz für vorhandene gewerbliche Nutzungen verwiesen, die im Übrigen im gesamten räumlichen Geltungsbereich gelten. Ergänzend wird dargelegt, dass im Zuge der Überplanung auch eine bessere bzw. mehr Bebauungsmöglichkeiten gegenüber der aktuellen planungsrechtlichen Situation geschaffen werden.*

- Mit Verweis auf die betreffenden Grundstücksverläufe wird um Überprüfung der Abgrenzung von WA 3 zu WA 1 sowie der festgesetzten nicht überbaubaren Flächen in diesem Bereich gebeten.

→*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahrensverlauf überprüft.*

TEILBEREICH 5

Zum Teilbereich 5 gab es keine Anregungen, Rückfragen oder Hinweise.

TEILBEREICH 6

Im Hinblick auf Teilbereich 6 werden die festgesetzten Pflanzerhaltungsstreifen begrüßt.

Ferner wird im Allgemeinen darauf hingewiesen, dass mehr Bebauungsmöglichkeiten auch höhere Auslastungen der Entwässerungssysteme mit sich bringen. Es wird daher gefragt, ob und inwiefern die Entwässerung im Bebauungsplan eine Rolle spielt.

→*Die Entwässerung wird im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens als ein wesentlicher Fachbelang mitberücksichtigt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die relevanten Fachstellen kontaktiert und um Stellungnahme zur in Rede stehenden Planung gebeten. Auf dieser Grundlage können dann im Bebauungsplan-Entwurf dezidierte Aussagen und gegebenfalls erforderliche Maßnahmen definiert und festgelegt werden.*

WEITERE ANREGUNGEN

- Es wird darum gebeten, die Präsentation auch im Internet zur Ansicht zur Verfügung zu stellen.

→*Dem Wunsch wird nachgekommen und die Präsentation zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen im Internet veröffentlicht.*

- Der Bebauungsplan trifft auch einige gestalterische Festsetzungen, die zum Teil hinterfragt werden (zum Beispiel Wahl der zulässigen Gestaltung von Fassaden, Ausschluss weißer Klinker)

→*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahrensverlauf geprüft. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die gestalterischen Festsetzungen dem gewünschten, „münsterländischem" Stil entsprechen und auch so in vielen anderen Baugebieten in Everswinkel vorzufinden sind.*

- Es wird gefragt, ob Balkone im räumlichen Geltungsbereich ausgeschlossen sind, da dies auch beim angrenzenden Bebauungsplan Nr. 47 („Schulze Wemhove") seinerzeit so vorgesehen wurde.

→*Die Frage wird verneint, Balkone und sonstige untergeordnete Bauteile an den Hauptgebäuden sind im gesamten Bebauungsplangebiet zulässig.*

- Es wird gefragt, inwiefern der Bebauungsplan Einfluss auf die Nutzung des öffentlichen Raumes (Stellplätze für Pkw) nehmen kann.

→ *Grundsätzlich wird darauf verwiesen, dass Eigentümer dazu verpflichtet sind, private Stellplätze auch auf privatem Grund vorzuhalten. Letztlich bleibt es jedoch jedem selbst überlassen, seinen PKW auch im öffentlichen Straßenraum und auf öffentlichen Stellplätzen abzustellen, sodass hier nur an das Verhalten jedes Einzelnen appelliert werden kann. Demgegenüber stehen die verkehrlichen Auswirkungen, die in Folge des Schaffens von mehr Baumöglichkeiten im Plangebiet entstehen können. Hierzu sind im Bebauungsplan im weiteren Verfahrensverlauf entsprechende Aussagen, bei Bedarf auch unter Einbezug entsprechender Fachgutachter, zu tätigen.*

- Es wird gefragt, ob sich die maximal zulässigen Wohneinheiten auf Grundstücke oder Gebäude beziehen.

→ Die Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten beziehen sich auf Gebäude. Sofern die Realisierung nicht durch weitere planungsrechtlichen Festsetzungen eingeschränkt ist, sind z.B. auf einem Grundstück auch 2 Gebäude mit jeweils 5 Wohneinheiten zulässig.

- Die Bedeutung der Sichtdreiecke wird hinterfragt.

→ *Für die Flächen der entsprechend festgesetzten Sichtdreiecke gelten in Bezug auf die bauliche Nutzung und Bepflanzung Einschränkungen.*

- Die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs im Hinblick auf den Teilbereich westlich der Brückhausenstraße wird hinterfragt.

→ *Der Teilbereich wird in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, da hierfür ein konkretes Bauvorhaben in Rede steht, für das im Zuge des laufenden Bau-*

leitplanverfahrens ebenfalls Planungsrecht geschaffen werden soll. Da der Bereich bislang Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 47 „Schulze Wemhove“ war, wird er insofern überplant (siehe dazu auch die Ausführungen zum Teilbereich 1).

- Die Festsetzung der Dachform wird hinterfragt.

→ *Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 setzt die Dachform (Satteldach) inklusive zulässiger Dachneigungen fest. Mit der in Rede stehenden 21. Bebauungsplanänderung erfolgt eine Vereinfachung, da nunmehr lediglich die Dachform (Satteldach) festgesetzt wird. In Kombination mit den zulässigen Trauf- und Firsthöhen kann ein harmonisches Bild bei gleichzeitigem Vorhalten eines gewissen Gestaltungsspielraums ermöglicht werden.*

- Nach der Vorstellung des Vorentwurfs wurde auf die Entwässerungssituation hingewiesen und gefragt, wie mit möglichen Veränderungen in Folge des Bauleitplanverfahrens umgegangen wird.

→ *Da der Bebauungsplan durch Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) neue Bebauungsmöglichkeiten schafft, wird im Rahmen des Verfahrens auch die Entwässerungssituation als zu berücksichtigender Fachbelang mit betrachtet. Dazu erfolgen im weiteren Verfahrensverlauf entsprechende Abstimmungen und Untersuchungen mit den Fachbehörden, damit sichergestellt wird, dass die Entwässerungsinfrastruktur auch unter Berücksichtigung neuer Bauvorhaben ausreichend dimensioniert ist.*

- Einer der Teilnehmenden weist auf die Parksituation im Bereich Alter Hof hin und regt an, Bewohnerparkplätze auszuweisen.

→ *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und die Parksituation im weiteren Verfahrensverlauf geprüft. Es wird auf die o.g. Aussagen verwiesen, die Gemeinde hat demnach nur geringen Einfluss darauf, ob öffentliche Stellplätze im Straßenraum den eigenen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken vorgezogen werden.*

- Es wird nach dem zeitlichen Horizont des Bauleitplanverfahrens gefragt.

→ *Die beabsichtigte 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 erfolgt im sogenannten Standard- bzw. Vollverfahren, was unter anderem einen zweistufigen Beteiligungsprozess und mehrere politische Beschlüsse (beispielsweise den Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs) umfasst. Die Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich im ersten Halbjahr 2022 erreicht.*

WEITERES VORGEHEN

Bevor Herr Bürgermeister Seidel den Teilnehmenden der heutigen Veranstaltung für ihr Interesse und ihre Anregungen dankt, wird das weitere Vorgehen erläutert.

Alle Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde haben im Zeitraum vom 30.08.2021 bis einschließlich 30.09.2021 die Gelegenheit, sich die Verfahrensunterlagen im Rathaus oder im Internet unter: https://www.o-sp.de/everswinkel/liste?beteiligung anzuschauen und eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. Diese werden dann mit den parallel eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs als nächster Verfahrensschritt ausgewertet. Darüber hinaus besteht im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs ein weiteres Mal Gelegenheit, sich aktiv am Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Weitere Informationen dazu werden auf der Webseite der Gemeindeverwaltung sowie im Amtsblatt veröffentlicht.

DATUM Dortmund, den 1. September 2021

VERFASSER post welters + partner mbB

Änderungen und Ergänzungen sind dem Verfasser binnen 7 Tagen zuzuleiten.