Lfd. Nr.	VerfasserIn	Stellungnahme *(personenbezogene Daten wie zum Beispiel in der Anrede wurden im Sinne des Datenschutzes durch [...] ersetzt)*	Abwägung
1.	BürgerIn mit Schreiben vom 06.09.2021	[...] zunächst noch mal Danke für die tolle und ausführliche Bürgervorstellung zum \"Planverfahren Nr. 18 Alverskirchen Mitte-Süd 21\" der Änderungen und Ihren Stellungnahmen. Ich bin in Kürze der alleinige Eigentümer (aktuell bin ich noch Teileigentümer einer Erbengemeinschaft) des Grundstückes „[...]“. Aktuell wohne ich in Westbevern, werde aber wieder an meinen Geburtsort zurückziehen. Aufgrund [einiger] geplanter gewerblicher Erweiterungen hatte ich Überlegungen angestellt, das Grundstück wieder z.T. gewerblich zu nutzen, was der neue Bebauungsplan in der vorgestellten Version verhindern bzw. stark einschränken würde... Jedoch kann ich verstehen, dass dieser Bereich für reine Wohnzwecke „gewünscht“ wird... Wenn wir es nicht gewerblich nutzen wollen, haben wir folgende Bitten zur Anpassung des geplanten Bebauungsplanes im Teilbereich 4 [...]: 1. Auf dem Grundstück sind 2 verschiedene WA geplant, was zu starken Einbußen bei jeglicher Planung kommen wird. Insbesondere auch, da meine Lebensgefährtin und ich inkl. 4 Kinder dort für uns im westlichen Teil des Grundstückes Wohnraum schaffen wollen, ergänzt um eine Einliegerwohnung für meine Mutter und meinem behinderten Bruder. Aus logistischen Gründen ist es leider nicht möglich, vorab das alte Wohnhaus „[...]“ abzureißen, da dies für meine Mutter und Bruder nicht tragbar wäre.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, auf die Belange wird nachfolgend einzeln eingegangen: **Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet:** Für die betreffenden Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der beabsichtigten Bebauungsplanänderung erfolgt eine Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“. Gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für den Gebietstypus (§ 4 BauNVO) sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet: • Wohngebäude • Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, • Nicht störende Handwerksbetriebe • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Darüber hinaus können ausnahmsweise zugelassen werden: • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe • Anlagen für Verwalten Der zulässige Nutzungskatalog umfasst demnach neben der für diesen Gebietstypus namengebenden Wohnnutzung eine Reihe weiterer Nutzungen, zu denen insbesondere auch das nicht störende Gewerbe und Handwerk zählt. Eine gewerbliche Nutzung wie beschrieben ist somit nicht vom Grundsatz her in Folge der beabsichtigten Gebietsausweisung ausgeschlossen

		Hier würde sich anbieten, dass das gesamte Grundstück als WA3 eigestuft wird, da die TH/FH 6,5m / 11,5m für die Unterbringung so vieler Personen „erforderlich“ ist – zumindest mehr als 4,8m. Das auf der Str. gegenüberliegende Wohnhaus hat aktuell auch 2 Vollgeschosse + Dachgeschosswohnung, wodurch diese Höhen auf dem Alten Hof bis dort auch voll ins Bild passen würde. Siehe beigefügte Anlage: B-Plan 2021-08-30 - Vorentwurf - S31 - 01 2. Zwischen Alter Hof 3 und 5 ist eine längliche Aussparung der Bebauungsgrenze, die mir unlogisch und im Sinne „Vereinfachung und Vereinheitlichung“ nicht erforderlich erscheint. Auch scheint diese aufgrund der einzuhaltenden einheitlichen Grenzen „Regel 3m / 7m“ im Prinzip überflüssig zu sein. Bitte nehmen Sie diesen „Streifen“ raus... Siehe beigefügte Anlage: B-Plan 2021-08-30 - Vorentwurf - S31 – 02 3. Zur Minimierung des Straßenlärmes möchten wir gerne eine teilbepflanzte Gabrionenwand zur Neustr. errichten. Ist es eine Option, dass hier eine Lockerung der bisher geplanten Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen kann? 4. In der Vorstellung ist vermerkt, dass weißer Putz erlaubt ist, weißer Klinker jedoch nicht... Das auf der Versammlung gebrachte Argument „Münsterland- und Dorftypisch“ passt hier jedoch (zumindest bzgl. Putzbau) nicht wirklich. Beim Neubau planen wir einen hochwertigen weißen bossierten Klinker mit hohem Keramikanteil zu verwenden, wie wir ihn schon in Westbevern verwenden. Der ist ein Schmuckstück und würde jeden weißen Putzbau optisch in den Schatten stellen. Ich möchte darum bitten, dass wenn ein weißer Putzbau akzeptiert wird, dass auch ein weißer Klinker genutzt werden darf.	und denkbar. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans, der für die betreffenden Flächen derzeit ein „gegliedertes Mischgebiet“ ausweist, kommt es insofern nicht zu wesentlichen Änderungen. In diesem sind im Status Quo folgende Nutzungen zulässig: • Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, • Einzelhandelsbetriebe • nicht störende Gewerbebetriebe Insofern kommt es in Folge der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung nicht zu Änderungen im Hinblick auf die Ansiedlungsoptionen von gewerblichen Nutzungen. Mit der Überplanung des seinerzeitigen gegliederten Mischgebiets zu einem allgemeinen Wohngebiet wird insofern der heutigen Bestandssituation Rechnung getragen, die sich vor allem durch Wohnnutzungen kennzeichnet. Gewerbliche Nutzungen bzw. Nicht-Wohnnutzungen werden unter Berücksichtigung des Kataloges zulässiger Nutzungen jedoch nicht per se ausgeschlossen. **Vorschläge zur Anpassung der Planung:** 1. Unter Bezugnahme auf den Status Quo der Bebauungsmöglichkeiten gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ergeben sich in Folge der beabsichtigten Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Änderungen. Auch heute wird die mögliche Bebauung und Grundstücksausnutzung unter anderem durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 (d.h. Bebauung auf 40 % der Grundstücksfläche zulässig) begrenzt; die Änderung greift diesen Wert auf und setzte ebenfalls GRZ 0,4 fest. Im Status Quo sind zudem Gebäude mit zwingend einem Vollgeschoss zulässig, die Änderung umfasst nun eine flexiblere Ausgestaltung mit bis zu 2 Vollgeschossen. Die Differenzierung in zwei Teilbereiche mit

		5. Bzgl. der Pflasterung würden wir gerne statt wasserdurchlässig eine entsprechend dimensionierte Rigole einplanen. Ist dies möglich, wenn wir uns dazu entscheiden würden? Ggfs. kann man ja generell den Bebauungsplan um den Satz ergänzen „...oder eine entsprechende Rigole zur Versickerung des Regenwassers.“ Sollten Sie den o.g. Wünschen nachkommen können, werden wir bzgl. der aktuell geplanten gewerblichen Nutzung unsere Pläne selbstverständlich verwerfen und der Änderung von Misch- in Wohngebiet nicht widersprechen und nicht mehr in diese Richtung die Möglichkeiten abklopfen. Für Rückfragen und Erläuterungen stehe ich gerne auch telefonisch zur Verfügung und freue mich schon jetzt auf Ihre hoffentlich o.g. einbeziehende Rückmeldung.	unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen beruht auf dem planerischen Ziel, die Bebauung entsprechend der angrenzenden Straßenräume und der damit verbundenen städtebaulichen Situation im Nahbereich zu dimensionieren. Insofern ist entlang der Neustraße eine höhere Bebauung zulässig, als entlang des Alten Hofs. Die bestehende Bebauung weist hier eine geringere Dimensionierung auf, was insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrlichen Aspekte und der städtebaulichen Gestalt zu begrüßen ist. Insofern wird kein Bedarf gesehen, eine einheitliche Höhenentwicklung für den betreffenden Bereich zu forcieren. 2. Die Abgrenzung der Baufelder erfolgt unter Berücksichtigung allgemein formulierter städtebaulicher Zielstellung sowie unter Berücksichtigung der spezifischen Standortsituation und des Nahbereichs. Die Anpassung des Baufelds führte zudem nicht automatisch zu „einem Mehr“ an Bebauungsmöglichkeit, da diese wie oben dargelegt von weiteren Faktoren wie insbesondere der zulässigen Grundflächenzahl abhängt. Die Anregungen werden insofern nicht geteilt. 3. Der Anregung wird in Teilen Rechnung getragen, indem die betreffende gestalterische Festsetzung angepasst wird. Entsprechend wird festgesetzt, dass Gabionenwände zulässig sind, sofern sie in Verbindung mit durchgängigen Heckenbepflanzungen auf der straßenabgewandten Seite auf dem Grundstück errichtet werden. Der grundsätzliche planerische Wille, Einfriedungen mit Bepflanzungen versehen bleibt insofern erhalten, wird jedoch mit Blick auf den Wunsch zur Ergänzung durch Gabionenwände erweitert.

			4. Die Anregung wird nicht geteilt, da es Ziel der Festsetzungen zur Fassadengestaltung ist, das bestehende Ortsbild langfristig zu wahren und zu erhalten. 5. Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Die Festsetzung wird dahingehend, dass ausnahmsweise auch Rigolen statt wasserdurchlässiger Bodenbeläge zulässig sind, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass diese auch tatsächlich in angemessener Dimensionierung ausgeführt werden.
2.	BürgerIn mit Schreiben vom 08.10.2021	[...]ich möchte Sie bitten, bei dem Vorentwurf der 21.Änderung des Bplans "Alverskirchen Mitte-Süd" das Bauvorhaben [...] zu berücksichtigen. In der Anlage erhalten Sie den Entwurfsplan des 2.BA als pdf-Datei. Folgende Punkte würden aktuell abweichen: Firsthöhe, Dachaufbauten [...]	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Da es sich bei der aus der Planung hervorgehenden Gebäudehöhe lediglich um eine geringfügige Abweichung zum bisherigen Planungsstand handelt, die keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen mit sich bringt, wird die Anregung berücksichtigt und die zulässige Gebäudehöhe angepasst. Im Hinblick auf die Dachaufbauten wird die betreffende gestalterische Festsetzung redaktionell angepasst, um klarzustellen, in welchem Umfang Dachaufbauten, Gauben etc. zulässig sind.
3.	BürgerIn mit Schreiben vom 14.10.2021	[...]wie gerade telefonisch mit ihnen besprochen übersende ich Ihnen eine erste Überlegung für die Bebauung an der Hauptstraße in Alverskirchen für Herrn [...]. GRZ wird eingehalten. Bei der erweiterten Grundflächenzahl haben wir jedoch Probleme. 0,6 kann nicht eingehalten werden. Wir lägen dann bei 0,8. Dies liegt aber nicht an dem Neubau. Dort wird nur das Nötigste versiegelt. Beim Bestand wurde früher natürlich alles gepflastert, so dass man dann gar nicht mehr anbauen könnte. Wäre schade, wenn es daran scheitern würde! Sollten sie oder Herr Reher Fragen haben stehen Herr Carl Altefrohne und ich ihnen gerne zur Verfügung. [...]	Die Anregung wird nicht geteilt. Mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung sollen insbesondere auch Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in Alverskirchen Berücksichtigung finden. Insofern trifft der Bebauungsplan unter anderem Aussagen zu Entsiegelungsmaßnahmen, sodass das angeführte Argument des versiegelten Bestands in diesem Kontext irrelevant ist. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf bis zu 0,8 erscheint im Kontext der beabsichtigten Gebietsausweisung einerseits sowie unter Berücksichtigung der im Status Quo ebenfalls mit 0,4 festgesetzten GRZ von 0,4 andererseits als nicht vertretbar. Zudem ist es Ziel des Bebauungsplans, übergreifende Regelungen für den betreffenden Geltungsbereich zu schaffen, eine Herausnahme von Teilflächen mit gesonderten Festsetzungen für einzelne Bauvorhaben erschiene in diesem Kontext als Bevorzugung,

			was den allgemeinen Grundsätzen des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bauleitplänen entgegenstünde (§ 1 (5) BauGB).

Lfd. Nr.	VerfasserIn	Stellungnahme *(personenbezogene Daten wie zum Beispiel in der Anrede wurden im Sinne des Datenschutzes durch [...] ersetzt)*	Abwägung
1	BürgerIn mit Schreiben vom 22.06.2022	[...] Unser Büro, ars architekten gmbh, beschäftigt sich ca. 6 Jahre mit der Liegenschaft Hauptstraße 11. Es wurden viele Entwürfe angedacht und viele Gespräche geführt. Derzeit steht die Gaststätte westlich auf der Grundstücksgrenze. Ein Überbau verbindet die Häuser 11 und 11a. Städtebaulich wird hier eine gewisse \"Enge\" erzeugt und gleichzeitig der dörfliche Charakter unterstrichen. Somit stellt sich die Frage: Kann der geplante Neubau die alte Grenzbebauung wieder aufnehmen? Unsere Bauherrin, die MR WOHNUNGSBAU GMBH, beabsichtigt das Flurstück 484 (Kopfsteinpflasterstraße) zu erwerben. Nachbarn erhalten ein Überfahrtsrecht etc. An der Hauptstraße möchte die Gemeinde einen Teil dieser Straße (Dreieck) behalten. Vorab herzlichen Dank für Ihre Bemühungen!	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Entgegen den Aussagen setzt der bislang rechtskräftige Bebauungsplan im betreffenden Bereich keine grenzständige Bebauung fest, die Baugrenzen verlaufen entlang der aktuellen Bestandsbebauung, nicht jedoch entlang Grundstücksgrenzen zur Straße. Die Wiederaufnahme der bisherigen Flucht der Baugrenze für den betreffenden Bereich ist nicht vorgesehen, da es unter anderem städtebauliches Ziel der Planaufstellung ist, möglichst einheitliche Abstände der Bebauung zu den öffentlichen Straßen zu schaffen. Eine Ausnahmeregelung zu Gunsten des einen betroffenen Grundstückseigentümers würde eine Bevorzugung gegenüber den anderen Grundstückseigentümern im räumlichen Geltungsbereich bedeuten, was im Sinne der Gleichberechtigung vermieden werden soll. Darüber hinaus wird dem Grundstückseigentümer durch eine großzügigere Abgrenzung des Baufelds im rückwärtigen Grundstücksbereich bereits mehr Möglichkeiten zur Flächenausnutzung geboten als bisher.