

BEKANNTMACHUNG

Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 „Dorfmitte Lavesum“ der Stadt Haltern am See im Ortsteil Lavesum

hier: Veröffentlichung (öffentliche Auslegung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Haltern am See hat in seiner Sitzung am 28.09.2023 zum o. g. Bebauungsplanverfahren folgenden Beschluss gefasst:

„Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 149 „Dorfmitte Lavesum“ der Stadt Haltern am See, der Begründungsentwurf sowie die zugehörigen Fachbeiträge werden zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Die öffentliche Auslegung ist auf der Grundlage der o. g. Planunterlagen vorzunehmen.

Bei der Festlegung der Gebäudehöhe muss gewährleistet sein, dass wegen des Charakters des dörflichen Wohngebietes im Erdgeschoss eine maximale Geschosshöhe von 3,25 m, im Obergeschoss von 3,00 m, sowie des DREMPELS von 1,00 m umgesetzt wird. Der Sockel entfällt.

Es werden Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 35 ° festgesetzt.“

Anlass und Ziel

Die Dorfmitte Lavesum befindet sich seit einigen Jahren bereits im Umbruch. Neben der Errichtung des Kastanienhofes mit u. a. altengerechten barrierefreien Wohnungen auf den Flächen des ehemaligen BIKO-Marktes, sowie der Weiterentwicklung der westlich und nördlich angrenzenden Flächen im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 94 „Am Schafstall - Lavesum“ zeichnen sich durch die Schließung bzw. den Verkauf der etablierten Gaststätte „Eggebrecht“ sowie des östlich angrenzenden Hofes „Uhlending“ weitere städtebauliche Veränderungen ab, die einer bauleitplanerischen Steuerung bedürfen könnten. Städtebauliche Ziele sind neben baulich-gestalterischen Neuentwicklungen in diesen zentral gelegenen Flächen ebenso deren Einbindung in die umliegende Bebauung unter Berücksichtigung einer dörflichen Nutzungsstruktur und des Ortsbildes.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149 der Stadt Haltern am See umfasst die Flächen des ehemaligen BIKO-Marktes, der Wohnbebauung „Kastanienhof“, der Gaststätte „Eggebrecht“ mit angrenzender Wohnbebauung sowie der unter Denkmalschutz stehenden Kapelle mit dem südlich vorgelagerten Hof „Uhlending“.

Begrenzt wird das Plangebiet durch:

- die Merfelder Straße -K 44- im Westen

- Wohnbebauung im Norden und daran angrenzend der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 94 „Am Schafstall - Lavesum“
- die Antoniusstraße im Osten
- die Rekener Straße -L 652- im Süden

Der genaue Geltungsbereich ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen und umfasst eine Fläche von ca. 0,96 Hektar im Besitz mehrerer Privateigentümer sowie städtischer Straßenverkehrsflächen.

Folgende Flurstücke liegen ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereichs:

Gemarkung Haltern Kirchspiel, Flur 22, Flurstücke 19, 20, 22, 24, 26, 27, 28, 157, 276, 407, 408, 276, 407, 408, 529, 534, 539, 540 und 547.

Planerfordernis

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der historischen Dorfmitte Lavesum ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Plangebietsflächen sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt, der Bebauungsplan wird insofern aus dem FNP entwickelt.

Bekanntmachungsanordnung

Die vom Rat der Stadt Haltern am See am 28.09.2023 beschlossene Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der aktuellen Fassung wird hiermit ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Veröffentlichung der Planunterlagen

Der Bebauungsplanentwurf, der dazugehörnde Begründungsentwurf sowie vorliegende Fachgutachten werden zum Zwecke der Unterrichtung und Erörterung in der Zeit vom

29.04.2024 bis einschl. 03.06.2024

zu jedermanns Einsicht im Internet über das zentrale Internetportal des Landes NRW ([Bauleitpläne der Gemeinden in NRW | Bauportal](#)) bzw. über das Beteiligungsportal der Stadt Haltern am See –[www.haltern.de](#) – unter der Rubrik **Rathaus / Öffentlichkeitsbeteiligung (Öffentlichkeitsbeteiligung | Stadt Haltern am See (altern-am-see.de)) bereitgestellt.**

Zudem sind die Planunterlagen zu jedermanns Einsicht während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Haltern am See im **Verwaltungsgebäude Rochfordstr. 1 (Muttergottesstiege), 45721 Haltern am See, 1. Obergeschoss, in den Räumen des Fachbereichs Planen und Wirtschaftsförderung, Zimmer 1.18 bis 1.21 sowie 1.69** öffentlich ausgelegt. Dabei wird der Öffentlichkeit - Erwachsene, Jugendliche und Kinder - Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Öffnungszeiten der Stadtverwaltung sind:

montags	8.30 – 12.00 Uhr und 13.30 – 17.30 Uhr
dienstags – donnerstags	8.30 – 12.00 Uhr und 13.30 – 16.00 Uhr
freitags	8.30 – 12.00 Uhr

Hinweise

1. Stellungnahmen können von jedermann während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden
2. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden. Hierzu ist die Abgabe einer Stellungnahme im Beteiligungsportal der Stadt Haltern am See (Link siehe oben) oder per Mail an stadtplanung@haltern.de) vorgesehen. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Wege übermittelt werden, z. B. persönlich oder per Post (Adresse siehe oben)
3. Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben wurden, können gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben
4. Andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten bestehen durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in den o. g. Räumlichkeiten der Stadtverwaltung im o. g. Zeitraum

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens liegen folgende **umweltbezogene Informationen** vor:

Umweltbericht (seeling+kappert GbR, Weeze vom 07.09.2023)

- Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter:
 - o Mensch,
 - o Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
 - o Wasser,
 - o Boden/Relief
 - o Klima/Luft,
 - o Landschafts- / Ortsbild
 - o Kultur-/Sachgüter
 - o Fläche

vor und nach der angestrebten Planung sowie deren Wechselwirkungen untereinander und Aussagen zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.

- Insbesondere werden Aussagen zu den Themen Artenschutz, Immissionsschutz, Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen

Grundlage dafür bilden die nachfolgend näher beschriebenen **Gutachten und Fachbeiträge**:

Artenschutzvorprüfung Stufe 2 (AgL – Büro für Umweltgutachten, Saerbeck vom 12.04.2023)

- Prüfung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Insbesondere betroffene Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a BauGB):
Tiere, biologische Vielfalt

Baugrundgutachten (Ziemons & Yomba, Eschweiler vom 04.08.2022)

- Baugrunderkundungen und Versickerungsversuche
- Insbesondere betroffene Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a BauGB):
Fläche/Boden, Wasser

Schallschutzgutachten (Ingenieurbüro Stöcker, Haltern am See vom 13.03.2024)

- Beurteilung der Geräuschemissionen durch Verkehr
- Benennung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet
- Insbesondere betroffene Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a BauGB):
Mensch und seine Gesundheit

Verkehrsgutachten (nts Ingenieursgesellschaft mbH, Münster vom 10.04.2024)

- Beurteilung der Verkehrssituation an relevanten Kreuzungspunkten in der Umgebung vor und nach der Planung bezogen auf das Bebauungsplangebiet Nr. 149 „Dorfmitte Lavesum“ und Nr. 94 „Am Schafstall“ – gemeinsame Betrachtung
- Insbesondere betroffene Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a BauGB):
- Mensch und seine Gesundheit

Entwässerungsgutachten (IBF Felling, Dülmen vom 27.07.2023)

- Beseitigung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser
- Überflutungsnachweis bei Starkregen
- Insbesondere betroffene Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a BauGB):
Mensch und seine Gesundheit

Geruchsgutachten (Normec Uppenkamp, Hamburg vom 19.01.2024)

- Geruchsimmissionsprognose gemäß TA-Luft für die landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung in der näheren Umgebung des Plangebietes
- Angabe von vorbelasteten Bereichen im Bebauungsplan
- Insbesondere betroffene Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a BauGB):
Mensch und seine Gesundheit

Zudem liegen folgende **umweltrelevante Stellungnahmen** aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vor:

- Stellungnahme des Kreises Recklinghausen als Untere Bodenschutzbehörde (1), Untere Wasserbehörde (2), Untere Naturschutzbehörde (3) vom 09.12.2022 und des Naturschutzbeirates Kreis Recklinghausen (4) vom 03.12.2022
 - o (1): Hinweis zum Vorhandensein von Anschüttungen
 - o (2): Erforderlichkeit eines Entwässerungsgutachtens
 - o (3): Hinweise zum Baumbestand und Artenschutz
 - o (4): Anregungen zur Gründachstrategie, Hinweise zum Artenschutzgutachten
- Stellungnahme des Lippeverbandes (EGLV) vom 21.12.2022
 - o Hinweise zur Gründachstrategie (Dachbegrünung und Photovoltaik)
 - o Anregungen zu Klimaschutz und -anpassungsmaßnahme (Begrünung, Entwässerung)
- Stellungnahmen der Öffentlichkeit vom 12.12.2022, 16.12.2022, 20.12.2022
 - o Kritik am städtebaulichen Konzept, Kritik am Verlust von Klimafunktionen

Es wird weiterhin auf folgende Rechtsvorschrift hingewiesen:

§ 7 Abs. 6 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Haltern am See, den 22.04.2024
Der Bürgermeister

gez.

Stegemann

DER BÜRGERMEISTER

