

# Bekanntmachung

## **Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128.1 „Altes Dorf Sythen – Hof Naber“ der Stadt Haltern am See**

### **hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB**

Der Rat der Stadt Haltern am See hat anlässlich seiner Sitzung am 25.05.2023 zum o. g. Bebauungsplanverfahren folgenden Beschluss gefasst:

**„Der Bebauungsplan Nr. 128.1 „Altes Dorf Sythen – Hof Naber“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt (Aufstellungsbeschluss). Das Bauleitplanverfahren mit dem räumlichen Geltungsbereich, wie in der ausgehängten Flurkarte dargestellt, trägt die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 128.1 der Stadt Haltern am See „Altes Dorf Sythen – Hof Naber“.“**

### **Anlass und Ziel**

Das Bauleitplanverfahren Nr. 128.1 zielt darauf ab, eine ortsverträgliche Bebauung und Erschließung als Nachnutzung landwirtschaftlich geprägter Flächen sicherzustellen. Die großzügigen Hof- und Freiflächen im innerörtlichen Bereich bieten Potenzial für eine behutsame Innenentwicklung. Dabei soll die Bebauung dem dörflichen Charakter von Sythen entsprechen und eine hohe gestalterische Qualität aufweisen.

Besonderes Augenmerk liegt auf der Erhaltung des ursprünglichen Ortsbildes, insbesondere des wertvollen Baumbestandes – überwiegend Eichen – und der angrenzenden Wiesenflächen. Diese prägen das Dorfbild und sollen bei Eingriffen durch Ersatzbepflanzung bewahrt werden. Zudem wird eine gute Vernetzung mit Fuß- und Radwegen angestrebt, um nachhaltige Mobilität zu fördern und die Naherholungsqualität zu steigern.

Die Planung berücksichtigt außerdem Klimaschutz und Klimaanpassung, indem Regelungen zu Freiflächen, Begrünung und Gestaltung der Baugrundstücke entsprechend ausgerichtet werden.

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet Altes Dorf Sythen – Hof Naber wird begrenzt:

- durch die Von-Galen-Straße im Norden
- durch den Hellweg - K 31 - im Osten
- durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 98, 348, 604, 93, 467, 470

Folgende Flurstücke liegen ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereichs:

Gemarkung Haltern-Kirchspiel, Flur 50, Flurstücke 93, 98, 103, 110, 113 tlw., 143 tlw., 196, 199, 200, 201, 202, 252, 253, 348, 467, 470, 495, 497, 555, 575, 576, 604, 926, 927.

Der genaue Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan und in dem zur Sitzung ausgehängten Katasterplan i.M. 1:1.000 - jeweils durch eine gestrichelte Linie dargestellt - zu entnehmen und umfasst eine Fläche von ca. 2,06 ha im Besitz mehrerer Privateigentümer.

**Planerfordernis**

Da der Bebauungsplan Nr. 128 „Altes Dorf Sythen“ seit 2011 nicht zur Planreife geführt wurde, ist ein neuer Bebauungsplan erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung zu sichern (§ 1 Abs. 3 BauGB). Der bestehende Bebauungszusammenhang gemäß § 34 BauGB reicht hierfür nicht aus.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die Festsetzungen zur baulichen Nutzung erfolgen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB und ermöglichen neben Wohnen auch nicht störendes Gewerbe unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnnutzung.

Da es sich um eine Nachverdichtung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die rechtlichen Voraussetzungen hierfür – insbesondere die Begrenzung der überbaubaren Fläche auf maximal 20.000 m<sup>2</sup> sowie der Ausschluss umweltrelevanter Beeinträchtigungen – sind erfüllt.

**Bekanntmachungsanordnung:**

Die vom Rat der Stadt Haltern am See am 25.05.2023 beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128.1 „Altes Dorf Sythen – Hof Naber“ für den vorgenannten Geltungsbereich im Ortsteil Sythen wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Die Durchführung der unter b) beschlossenen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird zu einem späteren Zeitpunkt gesondert bekannt gegeben.

Weiter wird hierdurch bekannt gemacht, dass der vorbezeichnete Übersichtsplan ab dem Tage dieser Bekanntmachung im Verwaltungsgebäude Rochfordstr. 1 (Muttergottesstiege), im 1. Obergeschoss, Fachbereich Planen und Wirtschaftsförderung, Zimmer 1.18 bis 1.21 sowie 1.69, während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

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****§ 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 eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

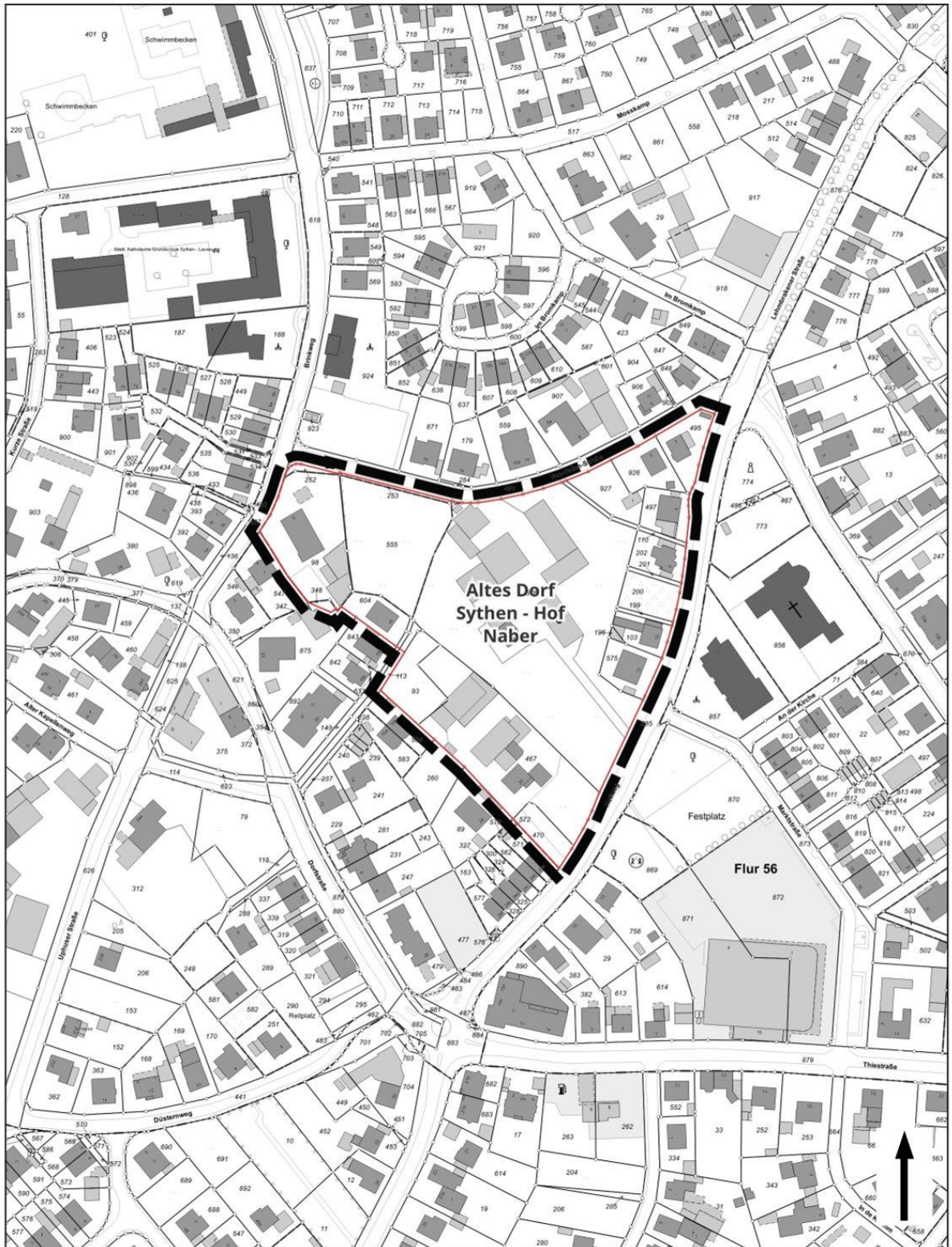
- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,

- 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 31.03.2025  
Der Bürgermeister

Stegemann

Anlage: Übersichtsplan



0 50 100 150 200 m



Übersichtsplan  
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128.1  
"Altes Dorf Sythen - Hof Naber"  
im OT Haltern Sythen