

AMTSBLATT

der Stadt Haltern am See

- öffentliche Bekanntmachung -

54. Jahrgang

10.04.2025

Nr. 8



Inhalt:

1. Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 der Stadt Haltern am See „Hotel am See – Hullerner Straße“
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
2. Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Dahlienstraße“ der Stadt Haltern am See im Ortsteil Haltern-Mitte
hier: Aufhebung des alten Aufstellungsbeschlusses vom 27.05.2004 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) und Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Herausgeber: Stadt Haltern am See

Das Amtsblatt der Stadt Haltern am See ist kostenlos während der Öffnungszeiten im Rathaus, Dr.-Conrads-Straße 1 (Telefonzentrale), im Verwaltungsgebäude Muttergottesstiege (Baudezernat), Zimmer 1.69, und im Alten Rathaus (Erdgeschoss, Touristen-Information), erhältlich. Es ist außerdem im Internet abrufbar unter www.haltern.de oder kann gegen einen Jahreskostenbeitrag in Höhe von 18,41 Euro zugesandt werden.

BEKANNTMACHUNG

Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 der Stadt Haltern am See „Hotel am See - Hullerner Straße“

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 12.03.2020 zum vorgenannten Planverfahren folgenden Beschluss gefasst:

„Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 136 der Stadt Haltern am See „Hotel am See - Hullerner Straße“ im Ortsteil Haltern-Mitte, der Begründungsentwurf sowie die zugehörigen Fachgutachten werden zum Zwecke der Durchführung 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.“

Anlass und Ziel:

Durch das Bauleitplanverfahren werden die planungsrechtlichen Grundlagen für den geplanten Neubau eines durchmischten Ferienapartmenthauses (Dauerwohnen, geförderter Wohnungsbau sowie Ferienwohnungen) als östlicher Anbau an das bestehende Apartmenthaus sowie zum Neubau eines barrierefreien, integrativen Vier-Sterne-Hotels mit Tagungsräumlichkeiten und bis zu 80 Zimmern geschaffen.

Das Ferienapartmenthaus wird auf dem Standort des ehemaligen Hotels Seestern errichtet; für das neue, integrative Hotel ist ein Bauort weiter östlich in Höhe des heutigen Rad- und Fußweges vorgesehen.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 der Stadt Haltern am See liegt am südwestlichen Stausee-Ufer und schließt die Fläche der Hotel-Ruine „Seestern“ nebst Apartmenthaus mit ein. Der Geltungsbereich erstreckt sich im Norden bis zum öffentlichen Fuß- und Radweg, im Osten befindet sich die Fahrrad- und Fußgängerbrücke über die Stever, im Süden grenzt die Trasse der Bundesstraße 58 - „Hullerner Damm“ an, im Westen erreicht der Geltungsbereich Teile der Stadtstraße Hullerner Straße.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan durch eine gestrichelte Linie dargestellt. Dieser umfasst eine Fläche von ca. 2,7 Hektar.

Planerfordernis:

Für die geplante Bebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Da sämtliche in Rede stehenden Flächen des Geltungsbereichs bereits im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt sind, wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Bekanntmachungsanordnung

Die vom Rat der Stadt Haltern am See am 12.03.2020 beschlossene Veröffentlichung gem. § 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 mit dazugehörigem Begründungsentwurf und den Fachgutachten wird zum Zwecke der Unterrichtung und Erörterung in der Zeit vom

14.04.2025 bis einschl. 18.05.2025

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

Umweltbericht (öKon GmbH, Münster vom 19.02.2020, **aktualisiert im April 2025**)

- Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes der Schutzgüter
 - o Mensch (z.B. Verlust von Naherholungsraum),
 - o Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (z.B. betroffene Arten und Biotope),
 - o Fläche / Boden (z.B. vorhandene Bodentypen)
 - o Wasser (z.B. Wasserschutzgebiet, Versickerung von Niederschlagswasser),
 - o Klima / Luft (z.B. kleinklimatische Auswirkungen durch Versiegelung),
 - o Landschaft, Kultur-/Sachgüter (z.B. Funktion als Naherholungsgebiet)

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, Altlasten und Bodendenkmäler getroffen

Grundlage dafür bilden die nachfolgend näher beschriebenen Gutachten und Fachbeiträge:

Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (öKon GmbH, Münster vom 02.05.2016)

- Prüfung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bestandsaufnahme der vorkommenden Tierarten
- Insbesondere betroffene Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a BauGB):
Tiere, biologische Vielfalt

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe II (öKon GmbH, Münster vom 19.02.2020, **aktualisiert im April 2025**)

- Prüfung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und umfassende Untersuchungen zur potenziellen Betroffenheit planungsrelevanter Arten (u.a. faunistische Erfassungen: Vögel, Fledermäuse)
- Benennung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen, die im Bebauungsplan aufgenommen werden müssen
- Insbesondere betroffene Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a BauGB):
Tiere, biologische Vielfalt

Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung „Am Seestern“ (Geomed GmbH, Haltern am See vom 03.04.2015)

- Überprüfung auf Altlasten / mögliche schadstoffhaltige Belastungen im Boden des Plangebietes
- Insbesondere betroffene Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a BauGB):
Fläche/Boden, Wasser, Mensch und seine Gesundheit

Altlastenuntersuchung (BFUB mbH, Herten von Februar 2020)

- Überprüfung möglicher schadstoffhaltiger Belastungen im Boden des Plangebietes und Überprüfung der Ergebnisse der o. g. Altlastenuntersuchung vom 03.04.2015
- Qualifizierte abfalltechnische Einstufung des vorhandenen Anschüttungsmaterials
- Bewertung der Versickerungsmöglichkeit
- Insbesondere betroffene Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a BauGB):
Fläche/Boden, Wasser, Mensch und seine Gesundheit

Verkehrstechnische Untersuchung (Brilon Bondzio Weiser mbH, Bochum vom 03.03.2020)

- Verkehrserhebungen an drei Knotenpunkten und Prognose des Verkehrsaufkommens durch die Planung

Schalltechnische Untersuchung (Brilon Bondzio Weiser mbH, Bochum vom 05.05.2020)

- Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen der Planung (vom Plangebiet ausgehende Geräuschemissionen sowie von außen auf das Plangebiet einwirkende Immissionen; hier vorwiegend Straßenverkehrsgeräusche)
- Insbesondere betroffene Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a BauGB): Mensch und seine Gesundheit

Fachbeitrag Entwässerung (IBF Felling Ingenieure, Dülmen von April 2025)

- Beseitigung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser
- Überflutungsnachweis bei Starkregen
- 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 der Bezirksregierung Arnsberg vom 26.09.18
 - o Umgang mit möglichen Kampfmittelfunden
- Stellungnahme der Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 vom 09.10.18
 - o Wasserschutzgebietsverordnung, Grundwasserschutz
- Stellungnahme des Kreises Recklinghausen als Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (1), Untere Landschaftsbehörde (2), Untere Wasserbehörde (3) und als Kreisgesundheitsamt (4) vom 22.10.18
 - o (1): Umgang mit schutzwürdigen Böden
 - o (2): Wasserschutz, Entwässerungskonzept
 - o (3): Artenschutzrechtliche Vorgaben
 - o (4): Wasserschutz
- Stellungnahme der LWL Archäologie für Westfalen vom 26.09.2018
 - o Umgang mit Bodendenkmal
- Stellungnahme des Geologischen Dienstes vom 15.10.2018
 - o Prüfung der Standsicherheit und Seeböschung
- Stellungnahme der Gelsenwasser AG
 - o Beachtung vorhandener Trinkwasserschutzzonen, Sicherheitsabstände etc.
- Stellungnahme Straßen NRW vom 10.10.2018
 - o Anbindung des Plangebietes, Hinweise für Verkehrsgutachten
- Stellungnahmen Privatpersonen (Anwohner):
 - o Prüfung der Verkehrsbelastung, Erhalt der Naherholungsfunktion

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.

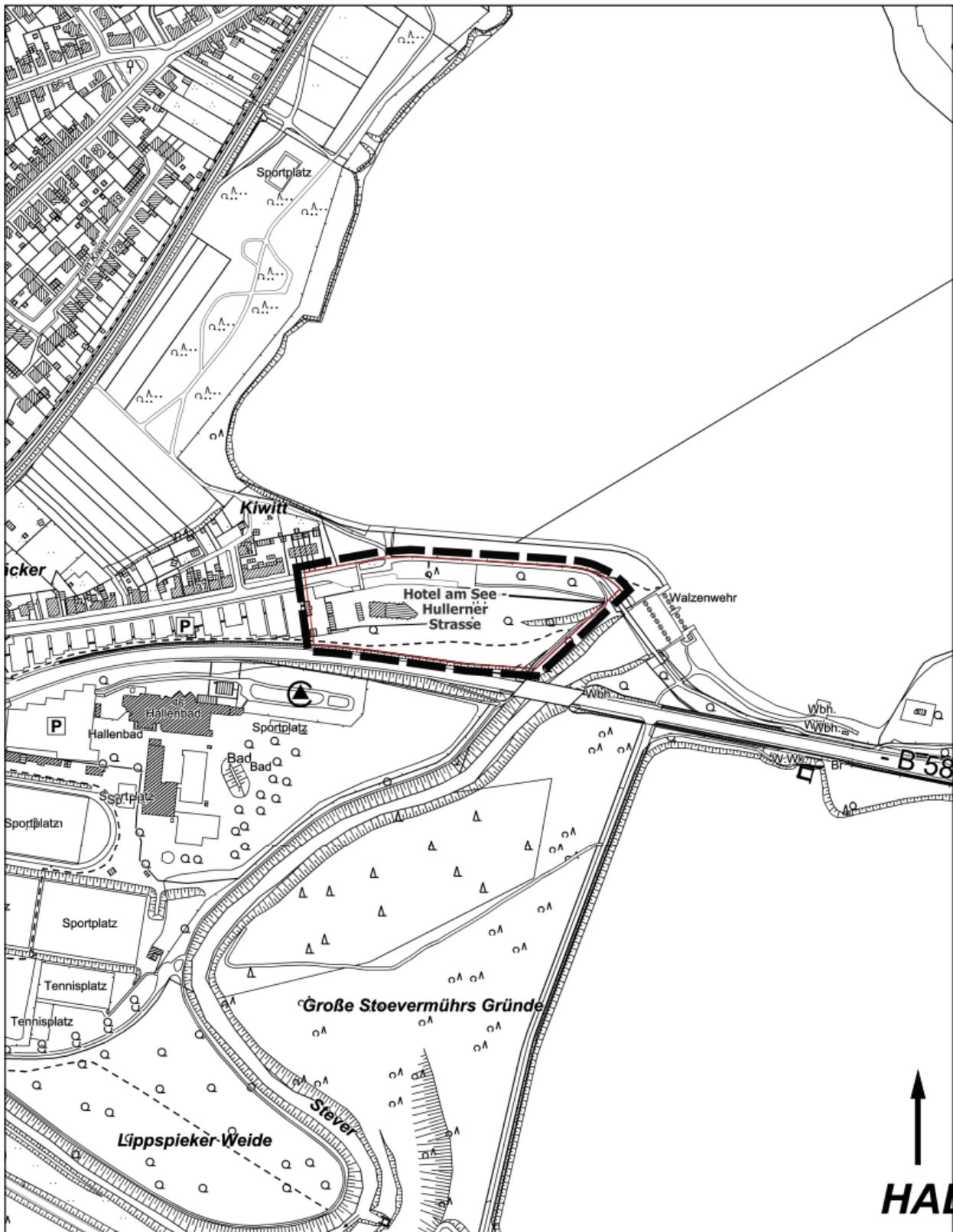
Haltern am See, den 08.04.2025

Der Bürgermeister

gez.

Stegemann

Anlage: Übersichtsplan



0 50 100 150 200 250 m

Übersichtsplan
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136
"Hotel am See - Hullerner Straße"
im OT Haltern Mitte, der Stadt Haltern am See
Stand: 31.03.2025

Bekanntmachung

Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Dahlienstraße“ der Stadt Haltern am See im Ortsteil Haltern-Mitte

hier: Aufhebung des alten Aufstellungsbeschlusses vom 27.05.2004 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) und Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Haltern am See hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 zum o. g. Bebauungsplanverfahren u. a. folgende Beschlüsse gefasst:

- a) **„Der Beschluss des Rates der Stadt Haltern am See gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Dahlienstraße“ vom 27.05.2004 wird gem. § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB aufgehoben (Aufhebungsbeschluss).“**
- b) **„Der Bebauungsplan Nr. 103 „Dahlienstraße“ wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Aufstellungsbeschluss). Das Bauleitplanverfahren mit dem räumlichen Geltungsbereich, wie in der ausgehängten Flurkarte dargestellt, trägt die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 103 „Dahlienstraße“ der Stadt Haltern am See.“**

Anlass und Ziel

Am nordwestlichen Rand von Haltern-Mitte soll eine bislang unbebaute Fläche für Wohnbebauung entwickelt werden. Das Gebiet liegt zwischen dem bestehenden Baugebiet „Sundernstege“ und der Bestandsbebauung an der Dahlienstraße. Die Stadt Haltern am See hat das entsprechende Planverfahren eingeleitet, um die Flächen gemäß dem Flächennutzungsplan für Wohnzwecke nutzbar zu machen.

Ein Teil der betroffenen Flächen besteht derzeit aus ungenutztem Garten- oder Brachland. Geplant ist eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise mit maximal zwei Geschossen. Stellplätze sollen umweltfreundlich auf den jeweiligen Grundstücken integriert werden, ergänzt durch öffentliche Parkflächen in den Verkehrsbereichen.

Entlang der Dahlienstraße ist eine moderate Nachverdichtung vorgesehen. Die dortigen Siedlungshäuser verfügen über große Grundstücke, die ursprünglich zur Selbstversorgung genutzt wurden. Eine frühere Idee zur zusätzlichen Bebauung der rückwärtigen Gartenflächen wurde mehrheitlich abgelehnt. Stattdessen wird den Eigentümern nun eine moderate Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt, um bestehende Häuser beispielsweise in Mehrgenerationenhäuser umzuwandeln.

Dieses Planverfahren trägt der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Haltern am See Rechnung und ermöglicht eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, ohne den Charakter des Gebiets grundlegend zu verändern.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 „Dahlienstraße“ liegt am Nordwestrand der Ortslage Haltern-Mitte und wird begrenzt

- im Norden durch den Hennewiger Weg
- im Süden durch die Dahlienstraße
- im Südwesten durch die Sundernstraße
- und grenzt im Nordwesten unmittelbar an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 81 „Sundernstege“

Der neue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 „Dahlienstraße“ umfasst nunmehr Teile der Bestandsbebauung an der Sundernstraße und zwar die Hausnummern 54 und 58, einige Gebäude an der Dahlienstraße mit den Hausnummern 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 und 28, die bebauten Grundstücke am Hennewiger Weg mit den Hausnummern 83, 85a und 85b und die unbebauten Flurstücke 987, 768, 800, 902 und 944 aus Flur 7, Gemarkung Haltern-Stadt.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,75 ha.

Bestehendes und übergeordnetes Planungsrecht

Der Regionalplan Ruhr (RPR) legt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Die Planung neuer Baugebiete ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haltern am See ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Plangebietsflächen sind derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Bekanntmachungsanordnung

Die vom Rat der Stadt Haltern am See am 24.06.2021 beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Dahlienstraße“ für den vorgenannten Geltungsbereich wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Weiter wird hierdurch bekannt gemacht, dass der vorbezeichnete Übersichtsplan 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 (haltern-am-see.de)) bereitgestellt wird.

Zudem wird der Übersichtsplan 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 bereitgehalten.

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 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 08.04.2025

Der Bürgermeister

gez.

Stegemann

Anlage: Übersichtsplan

Stadt Haltern am See

Fachbereich 61 - Planen und Wirtschaftsförderung



**Auszug aus der Amtlichen Basis Karte zum Bebauungsplan Nr. 103
"Dahlienstraße" der Stadt Haltern am See, im Ortsteil Haltern - Mitte**