

STADT OLFEN

21. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF (AUSFERTIGUNGSDATUM 29.04.2026)

Inhalt

1	Gut Eversum	3
2	Planungsanlass.....	4
3	Stadträumliche Lage des Änderungsbereichs	5
4	Erfordernis der Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung	6
5	Regionalplan Westmünsterland.....	6
6	Bisherige und geplante Darstellungen des Flächennutzungsplans	7
6.1	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans	7
6.2	Beabsichtigte Darstellungen des Flächennutzungsplans	7
7	Erschließung	7
8	Berücksichtigung umweltbezogener Belange	8
9	Denkmalschutz.....	8

Abbildungen

Abbildung 1:	Historische Luftbildaufnahme der Hofstelle "Gut Eversum" (1954)	3
Abbildung 2:	Historische Luftbildaufnahme des Freizeitparks "Gut Eversum"(1977)	3
Abbildung 3:	Historische Luftbildaufnahme des Freizeitparks "Gut Eversum" (2020)	3
Abbildung 4:	Aktuelle Luftbildaufnahme des "Wildtier- und Freizeitparks Grimpinger Hof"	4
Abbildung 5:	Topographische Karte und Lage des Änderungsbereichs / Land NRW 2026.....	5
Abbildung 6:	Luftbild und Abgrenzung des Änderungsbereichs / Land NRW 2025.....	5
Abbildung 7:	Ausschnitt aus den zeichnerischen Darstellungen des wirksamen Regionalplans Münsterland.....	6

1 Gut Eversum

Der historische Schultenhof Eversum im Westen des Stadtgebiets Olfen war der bedeutendste Hof der Siedlung Eversum in der Bauernschaft Sülsen. Seit den 1970er Jahren wurde auf dem Gelände der Hofstelle ein Freizeitpark unter dem Namen "Gut Eversum" betrieben. Im Laufe der Jahrzehnte unterlag dieser Freizeitpark ständigen Veränderungen.



Abbildung 1: Historische Luftbildaufnahme der Hofstelle "Gut Eversum" (1954)

Land NRW 2026



Abbildung 2: Historische Luftbildaufnahme des Freizeitparks "Gut Eversum" (1977)

Land NRW 2026



Abbildung 3: Historische Luftbildaufnahme des Freizeitparks "Gut Eversum" (2020)

Land NRW 2026

Nachdem der Betrieb von seinem Gründer aufgegeben wurde, ist 2025 unter neuer Leitung der familienorientierte "Wildtier- und Freizeitpark 'Grimpinger Hof'" eröffnet worden. Der Fokus liegt nun zum einen auf Tierbegegnungen, Naturerlebnissen und auch Wissensvermittlung zu Themen wie Tier- und Artenschutz und zum anderen insbesondere für Kinder auf Spielmöglichkeiten und verschiedenen anderen Attraktionen.



*Abbildung 4: Aktuelle Luftbildaufnahme des "Wildtier- und Freizeitparks Grimpinger Hof"
Land NRW 2025*

2 Planungsanlass

Die neuen Betreiber haben die baulichen und sonstigen Anlagen bereits teilweise renoviert und erneuert. Aufgrund der Größe des Geländes und der Vielzahl der Gebäude ist dieser Prozess nicht beendet und wird in den nächsten Jahren fortgesetzt. Gleichzeitig ist es für die Attraktivität und damit das wirtschaftliche Überleben eines Freizeitparks von essenzieller Bedeutung, dass das Angebot mit seinen Attraktionen regelmäßig geändert wird. Der Aufbau der Tierhaltung, die Pflege der Tiere und ihrer Gehege und Stallungen und parallel dazu die laufende Neustrukturierung und Instandhaltung der Spiel- und Abenteuerelemente erfordert von den beiden Betreibern neben hohem Engagement einen sehr hohen finanziellen Einsatz.

Um den Betrieb für die Zukunft neu aufstellen und Investitionen langfristig planen zu können, muss mit Blick auf die rechtlichen Rahmenbedingungen Planungssicherheit gegeben sein. Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 "Wildtierpark Grimpinger Hof" und der 21. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für zukünftige Maßnahmen geschaffen werden. Gleichzeitig kann somit die derzeit städtebaulich nicht geregelte Situation im Bereich des Parks geordnet werden.

3 Stadträumliche Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt im äußersten Westen des Stadtgebiets Olfen an der "Eversumer Straße" (K9) unmittelbar nördlich des Flusslaufs der Lippe. Die Entfernung zum Stadtkern (Luftlinie) beträgt ca. 4,3 km. In Nachbarschaft zum Gebiet befindet sich jenseits der Lippe die Ortslage Ahsen der Stadt Datteln.

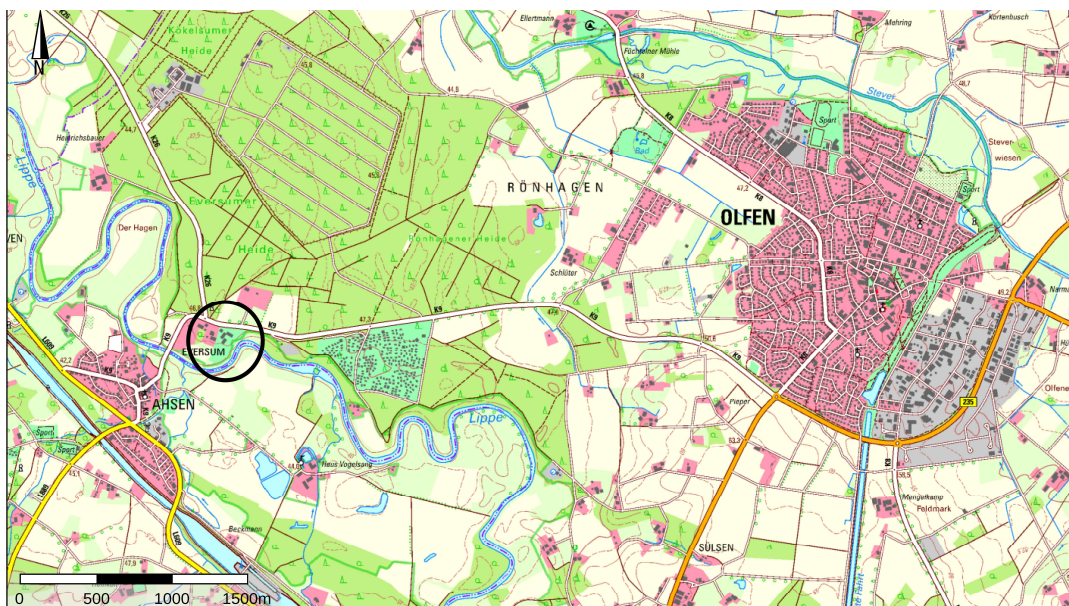


Abbildung 5: Topographische Karte und Lage des Änderungsbereichs / Land NRW 2026

In der Gemarkung Olfen-Kirchspiel, Flur 43 umfasst der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans das zwischen "Eversumer Straße" und dem Flusslauf der Lippe gelegene Gelände des Wildtier- und Freizeitparks. Ergänzend wird in das Plangebiet eine nördlich der Kreisstraße gelegene, ca. 1,1 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche einbezogen, die schon im Bestand als Parkplatz genutzt wird. Insgesamt ist der Änderungsbereich ca. 6,4 ha groß.

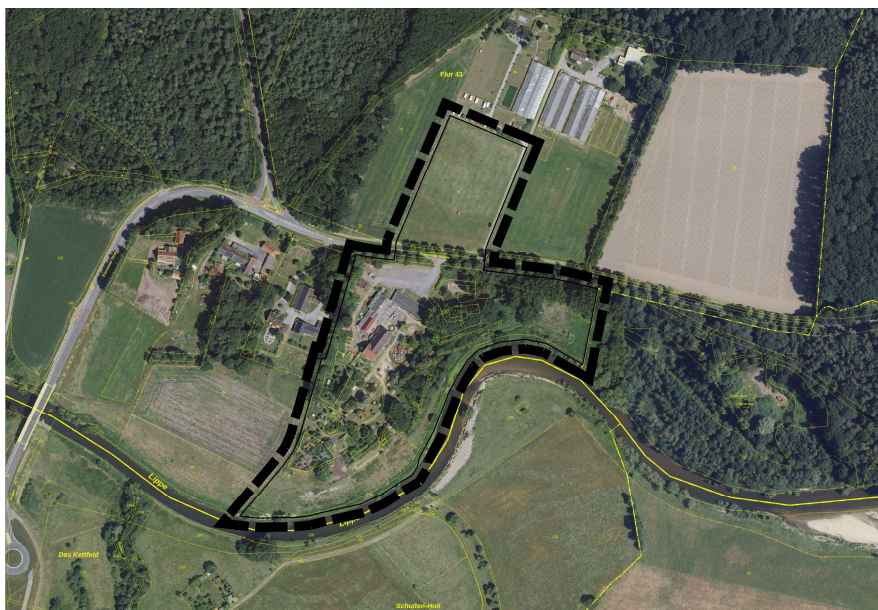


Abbildung 6: Luftbild und Abgrenzung des Änderungsbereichs / Land NRW 2025

4 Erfordernis der Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung

Die Fläche ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Um das Gebiet städtebaulich ordnen zu können und die derzeitigen und zukünftigen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB sind die Darstellung des Flächennutzungsplans anzupassen.

5 Regionalplan Westmünsterland

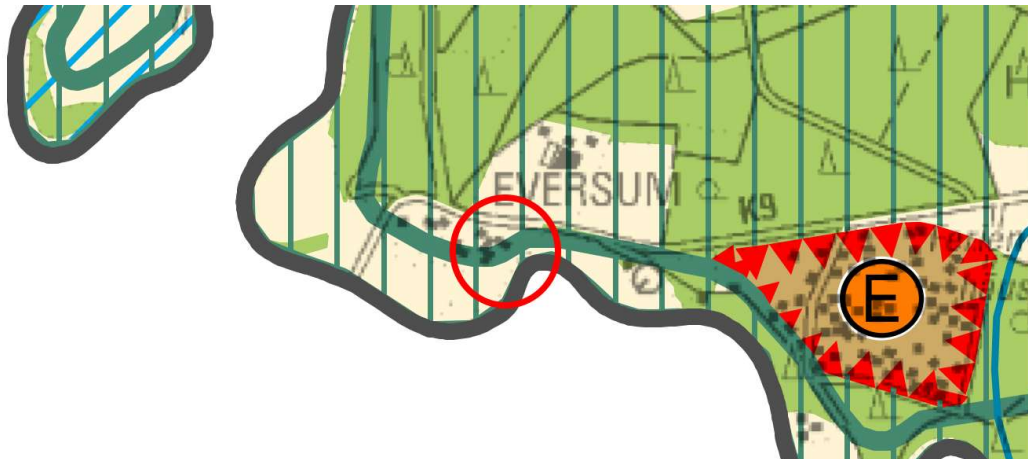


Abbildung 7: Ausschnitt aus den zeichnerischen Darstellungen des wirksamen Regionalplans Münsterland

Der rote Kreis markiert die Lage des Änderungsbereichs

Der Regionalplan für das Münsterland ist seit dem 27.06.2014 wirksam. Das letzte Änderungsverfahren wurde mit Bekanntmachung vom 17.04.2025 abgeschlossen.

- Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich

Der Änderungsbereich ist im Regionalplan als "Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich" ausgewiesen. Überlagert wird dieser vom schraffiert dargestellten "Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung". Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Hohe Mark, der auch die Ausweisung dieser Schutzfläche im Regionalplan begründet bzw. mit ihr konform geht.

Naturparke sind nach § 27 Bundesnaturschutzgesetz großräumige Gebiete, die sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird. Die von den Betreibern des Wildtier- und Freizeitparks realisierte und für die Zukunft beabsichtigte Tierhaltung und die ergänzenden Angebote widersprechen nicht dieser Zielsetzung. Die Nutzung als Freizeitpark erfolgt zudem seit Jahrzehnten im Änderungsbereich und erhält nun von den Betreibern stärkere Impulse in Richtung Tier- und Artenschutz sowie Naturerlebnis und Bildung.

- Bereich für den Schutz der Natur

Die den Flusslauf der Lippe begleitenden Flächen werden im Regionalplan als "Bereich für den Schutz der Natur" festgesetzt. Konkret sind hier das Naturschutzgebiet Lippeaue und das gleichnamige FFH-Gebiet festgesetzt.

Die Errichtung baulicher Anlagen ist in diesem Teil des Änderungsbereichs nicht vorgesehen. Im weiteren Verfahren soll mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt werden, ob und wenn ja, welche Nutzungen mit dem jeweiligen Schutzzweck vereinbar sind. Denkbar ist z.B. eine Beweidung der Lippeaue.

6 Bisherige und geplante Darstellungen des Flächennutzungsplans

6.1 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der weitaus überwiegende Teil des Plangebiets ist dem Landschaftsschutzgebiet "Rönhagener Heide" zuzuordnen. Die Lippeaue wird demgegenüber durch die Schutzgebiete "Naturschutzgebiet Lippeaue" und "Flora-Fauna-Habitat (FFH) Lippeaue" erfasst.

Die Schutzgebietsfestsetzungen Landschaftsschutzgebiet und Naturschutzgebiet, sowie das inmitten des Gebiets aufstehende Naturdenkmal sind gemäß § 5 (4) BauGB nachrichtlich übernommen. Gleiches gilt für die Umgrenzung des Naturparks Hohe Mark, die allerdings nicht durch das Plangebiet verläuft und daher im Ausschnitt dieser Flächennutzungsplanänderung nicht in Erscheinung tritt. Auch das ehemalige Baudenkmal "Alter Speicher – Gut Eversum" ist in den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans vermerkt.¹

Weiterhin nachrichtlich übernommen ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gemäß § 5 (4a) BauGB die gesetzlich festgelegte Grenze des Überschwemmungsgebiets der Lippe.

6.2 Beabsichtigte Darstellungen des Flächennutzungsplans

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans soll der Bereich des historisch gewachsenen Freizeitparks und des zukünftigen "Wildtier- und Freizeitparks Grimpinger Hof" in die Darstellung "Sonderbaufläche 'Tierpark'" gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO überführt werden.

Die von den naturräumlichen Schutzgebieten überlagerten Flächen entlang des Flusslaufs der Lippe werden ausdrücklich nicht als Baufläche, sondern als "Private Grünfläche 'Tierpark'" gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt. Zudem ist beabsichtigt, die nördlich der Kreisstraße schon im Bestand und auch zukünftig für den Betrieb des Parks erforderliche Parkplatzfläche gemäß § 5 (2) Nr. 3 BauGB in die Darstellungen des Flächennutzungsplans einzubringen.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan erfolgten nachrichtlichen Übernahmen werden als solche im Zuge der Flächennutzungsplanänderung unverändert beibehalten. Lediglich die Darstellung des Baudenkmals "Alter Speicher" entfällt, da dieser die Denkmaleigenschaften verloren hat und aus der Denkmalliste der Stadt Olfen gelöscht wurde.

7 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereichs kann, wie bisher auch, nur über die "Eversumer Straße" erfolgen. Auf dem eigentlichen Betriebsgelände südlich der Kreisstraße befinden sich Besucherparkplätze, die beibehalten werden sollen.

Die Zahl dieser Parkplätze ist jedoch nicht ausreichend; Flächenpotenziale zum Anlegen weiterer Parkplätze gibt es im Bereich des Parks nicht. Auf der nördlichen Seite der "Eversumer Straße" steht eine landwirtschaftlich genutzte Fläche zur Verfügung, die schon in der Vergangenheit und auch zukünftig als zusätzlicher Parkplatz genutzt wird. Mit Blick auf die demzufolge notwendige Querung der Kreisstraße durch die Besucher – in der Regel sind dies Familien mit kleinen Kindern – sollen im weiteren Verfahren mit dem Straßenbaulastträger verkehrssichernde Maßnahmen erörtert werden.

¹ Siehe dazu die Ausführungen in Kapitel 9 dieser Begründung!

8 Berücksichtigung umweltbezogener Belange

Ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Prüfung werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

Mit Blick auf die Schutzgebietsausweisungen im Bereich der Lippeaue ist beabsichtigt, die konkreten planungsrechtlichen Festsetzungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entwickeln. Dies betrifft insbesondere die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Eine einvernehmliche Klärung der Detailfragen erscheint möglich, da die derzeitigen Betreiber der Anlage dem Natur- und Artenschutz eng verbunden sind und kein weiteres Vordringen baulicher Anlagen in die Aue anstreben.

9 Denkmalschutz

Der unter der lfd. Nr. 27 am 09.10.1986 in die Denkmalliste der Stadt Olfen eingetragene Speicher² auf dem Gelände des ehemaligen Gutes Eversum wurde gemäß § 23 Denkmalschutzgesetz NRW aufgrund des Wegfalls der Denkmaleigenschaft aus der Denkmalliste gelöscht.

Weitere Baudenkmäler sind im Änderungsbereich oder unmittelbar angrenzend nicht vorhanden. Das Vorkommen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.

Arnsberg, den 29.04.2026

vielhaber stadtplanung · städtebau / Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW
Konrad-von-Bergheim-Weg 25, 59757 Arnsberg

² Es handelt sich hier um einen zweigeschossigen Fachwerkspeicher aus dem späten 18. Jahrhundert.