

STADT OLFEN

22. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF (AUSFERTIGUNGSDATUM 24.03.2026)

1 Planungsanlass

In den vergangenen Jahrzehnten sind im Stadtgebiet Olfen umfangreiche Flächen für die Entwicklung von Ein- und Zweifamilienhausgebieten ausgewiesen worden. Nach wie vor ist dies die beliebteste Wohnform im ländlichen Raum. Gleichzeitig ist eine steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bzw. anderen Wohnformen festzustellen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Olfen, in ihren Wohngebieten neben dem klassischen Einfamilienhaus verstärkt Möglichkeiten zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern zu eröffnen. Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Olfener Heide I" sind entsprechende planungsrechtliche Voraussetzungen in den Bauflächen beiderseits der Einmündung "Kökelsumer Straße / Am Lambertgraben" gegeben. Während auf der östlich der Erschließungsstraße gelegenen Fläche bereits Geschosswohnungsbau in Form von zwei Mehrfamilienhäusern realisiert wurde, ist der westlich gelegene Bereich noch nicht bebaut.

Um zeitnah eine größere Zahl von Miet- oder Eigentumswohnungen sowie Reihenhäusern errichten zu können, soll die überbaubare Fläche westlich der Straße "Am Lambertgraben" erweitert werden; überdies soll die verkehrliche Erschließung des Bereichs an das Erschließungskonzept der östlich gelegenen Teilflächen angepasst werden. Auch eine zukünftig mögliche weitergehende Wohnbauflächenentwicklung in westliche Richtung wird bei der Bauleitplanung berücksichtigt.

2 Erfordernis der Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung

Die genannten Vorgaben erfordern eine Änderung der planungsrechtlichen Regelungen und eine Erweiterung des Wohngebiets "Olfener Heide I". Somit sind für die projektierte Fläche westlich der Straße "Am Lambertgraben" die Festsetzungen und der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 zu ändern. Für die ca. 2.800 m² große Erweiterungsfläche des Wohngebiets "Olfener Heide I" ist gleichzeitig im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB die Darstellung des Flächennutzungsplans anzupassen.

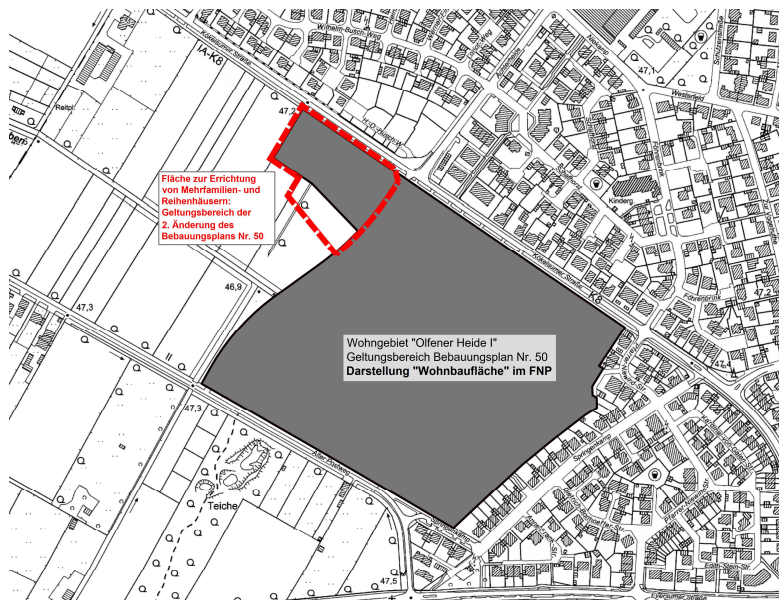


Abbildung 1: Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 50

Die für die verdichtete Bebauung vorgesehene Fläche ist rot umrandet. Um geeignete planungsrechtliche Grundlagen für die Bauvorhaben schaffen zu können, ist der grau angelegte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 zu erweitern. In gleichem Umfang ist die Wohnbauflächendarstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans anzupassen.

3 Regionalplan Westmünsterland



Abbildung 2: Ausschnitt aus den zeichnerischen Darstellungen des wirksamen Regionalplans Münsterland

Der Allgemeine Siedlungsbereich ist in mittelbrauner Farbe angelegt. Braun schraffiert ist der "Potentialbereich für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-P).

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

Die vorhandenen Wohngebiete der Stadt Olfen liegen innerhalb des durch den Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Die westlich an den vorhandenen Siedlungsbereich angrenzenden Flächen sind im Regionalplan als "Potentialbereiche" dargestellt; so auch die relativ kleine Fläche, um die das Wohngebiet "Olfener Heide I" erweitert werden soll.

Die beabsichtigte Planung widerspricht damit nicht den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

4 22. Änderung des Flächennutzungsplans

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Olfen stellt den 2.847 m² großen Änderungsbereich entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als "Fläche für die Landwirtschaft" gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar. Diese Darstellung wird mit der 22. Änderung in die Darstellung "Wohnbaufläche" gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO überführt.

Arnsberg, den 28.04.2026

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