

STADT OLFEN

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 50 "OLFENER HEIDE I"

BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF (STAND 24.04.2026)

INHALT

| | | |
|-----|--|---|
| 1 | Der Bebauungsplan "Olfener Heide I" – Ursprungsplan | 3 |
| 2 | Planungsanlass..... | 3 |
| 3 | Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung | 4 |
| 4 | Planungsrechtliche Situation..... | 5 |
| 4.1 | Regionalplan Westmünsterland..... | 5 |
| 4.2 | Vorbereitende Bauleitplanung..... | 6 |
| 5 | Städtebauliches Konzept..... | 6 |
| 5.1 | Errichtung von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern | 6 |
| 5.2 | Erschließung | 7 |
| 5.3 | Lärmschutz..... | 7 |

ABBILDUNGEN

| | | |
|--------------|---|---|
| Abbildung 1: | Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Olfener Heide I"..... | 3 |
| Abbildung 2: | Geltungsbereich des Ursprungsplans und der zweiten Änderung | 4 |
| Abbildung 3: | Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung / Luftbild..... | 5 |
| Abbildung 4: | Ausschnitt aus den zeichnerischen Darstellungen des wirksamen Regionalplans Münsterland..... | 5 |
| Abbildung 5: | Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Olfen..... | 6 |

1 Der Bebauungsplan "Olfener Heide I" – Ursprungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 50 "Olfener Heide I" ist mit Bekanntmachung vom 31.08.2021 in Kraft getreten.¹ Mit seiner Aufstellung hat die Stadt Olfen im Westen der Kernstadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebiets auf einer Gesamtfläche von ca. 12,7 ha geschaffen. Das dem Plan zugrunde liegende städtebauliche Konzept skizziert anknüpfend an die vorhandene Siedlungsstruktur mehr als 150 Baugrundstücke, überwiegend zum Zweck der Errichtung von ein- oder zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern. Im Einmündungsbereich der Straße "Am Lambertgraben" wurden beidseitig größere überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen ermöglichen.²

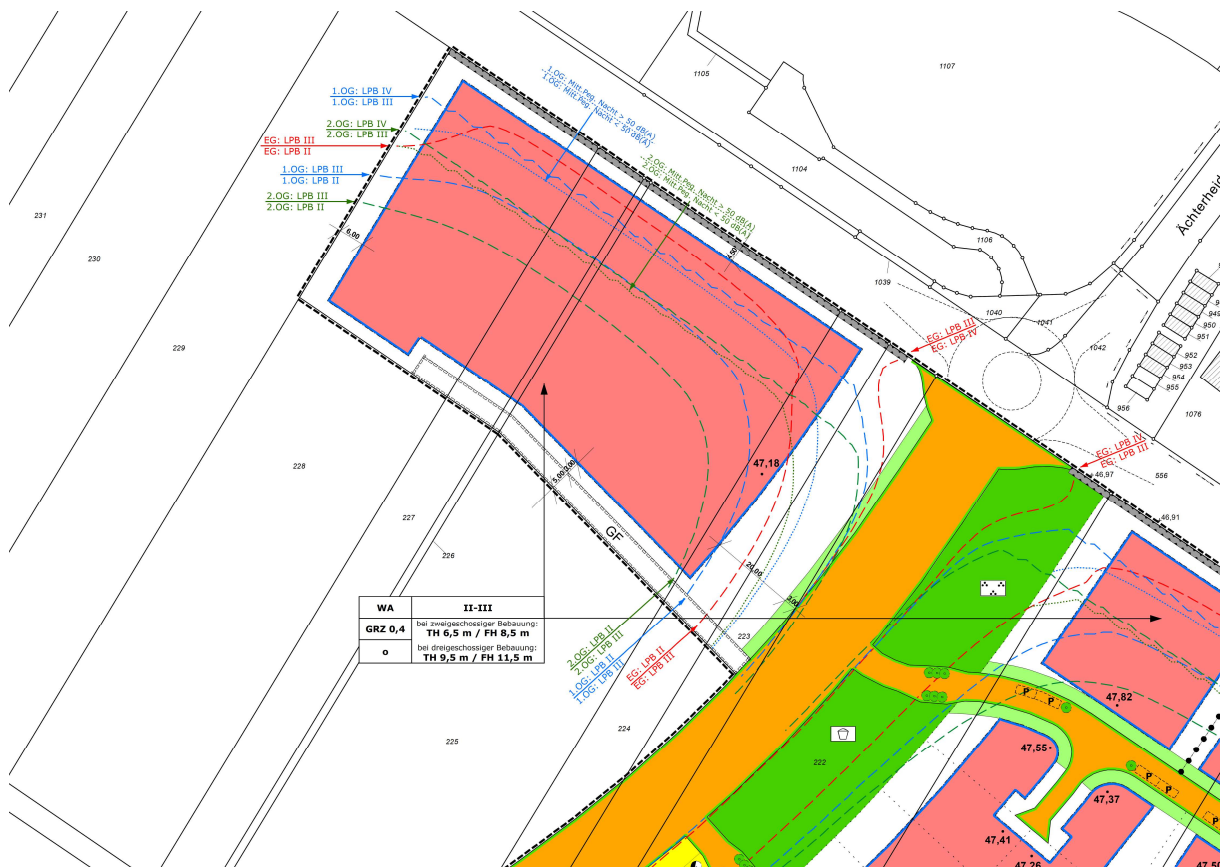


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Olfener Heide I"

Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt für den westlich der Straße "Am Lambertgraben" gelegenen Teilbereich eine große zusammenhängende Baufläche fest und schreibt dort die offene Bauweise bei zwei- bis dreigeschossiger Bebauung vor. Eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen erfolgte für dieses Teilgebiet nicht.

2 Planungsanlass

Auch in eher ländlich geprägten Kommunen ist eine steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Sektor jenseits des klassischen Einfamilienhauses erkennbar. Insbesondere junge Familien und Paare, Singles oder auch ältere Menschen suchen geeignete Miet- oder

¹ Im folgenden Text wird dieser als "Ursprungsplan" bezeichnet.

² Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen an die zwischenzeitlich erfolgte Detailplanung zur verkehrlichen Erschließung angepasst. Die Bebauungsplanänderung tangierte nicht die grundlegende städtebauliche Konzeption des Ursprungsplans. Sie wurde mit Bekanntmachung vom 26.10.2022 rechtskräftig.

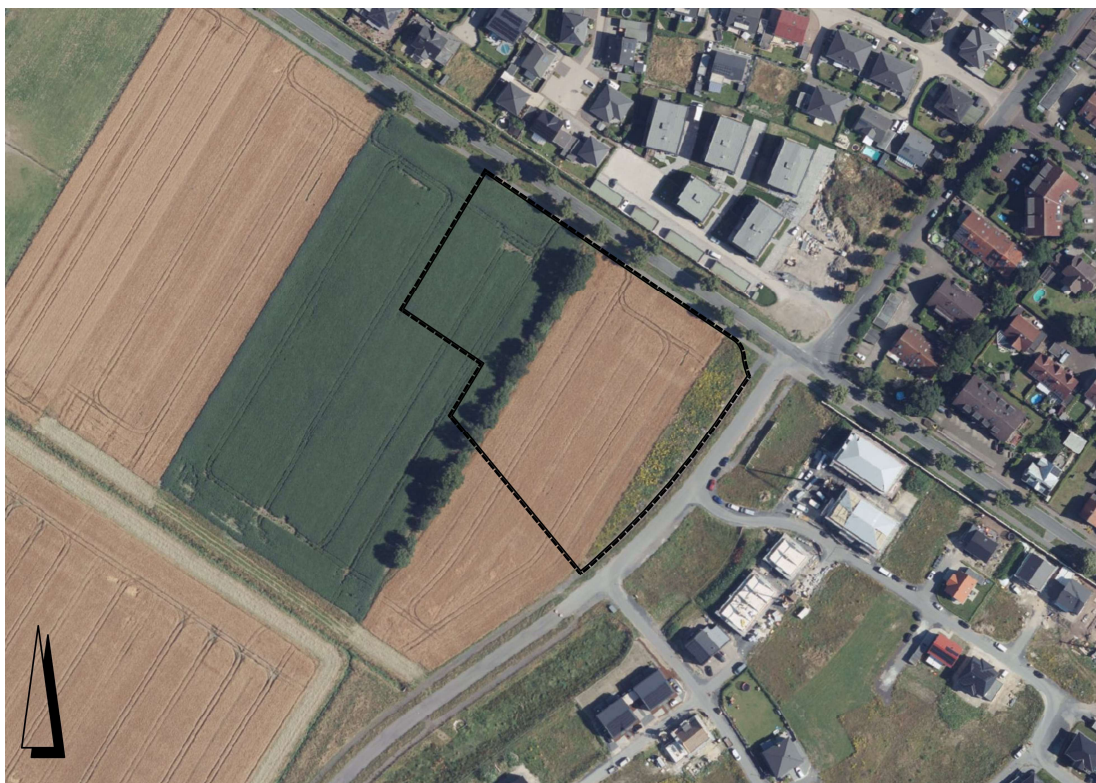


Abbildung 3: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung / Luftbild

Das Plangebiet wird im Bestand intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein Gehölzstreifen durchzieht die Fläche.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Westmünsterland

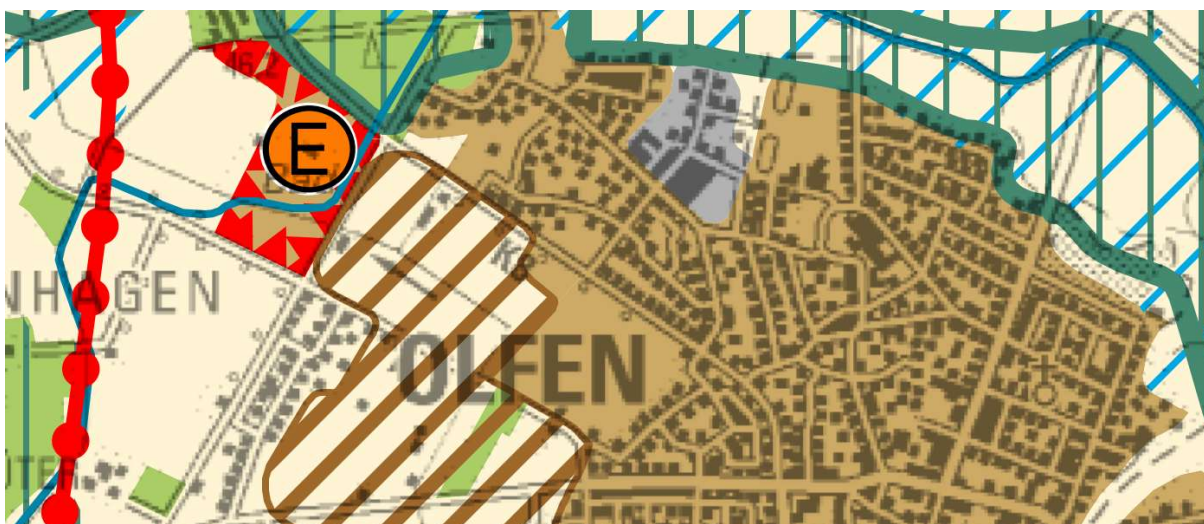


Abbildung 4: Ausschnitt aus den zeichnerischen Darstellungen des wirksamen Regionalplans Münsterland

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 "Potenzialbereiche" dargestellt; so auch die relativ kleine Fläche, um die das Wohngebiet "Olfener Heide I" durch diese Bebauungsplanänderung erweitert werden soll.

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

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Olfen

Die Strichellinie markiert den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Olfener Heide I".

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Olfen stellt den überwiegenden Teil des Plangebiets bereits als "Wohnbaufläche" dar. Lediglich der 2.847 m² große Erweiterungsbereich ist als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Die Planung lässt sich somit nicht vollständig aus den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans ableiten. Im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB wird die 22. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

5 **Städtebauliches Konzept**

Die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs erfolgte in enger Abstimmung mit den Projektentwicklern.

5.1 Errichtung von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern

Die schon im Ursprungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung – *Allgemeines Wohngebiet mit Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen* – wird für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ebenso beibehalten wie die *offene Bauweise*.

Das Plangebiet soll in zwei unterschiedliche Quartiere gegliedert werden: Im westlichen Teilgebiet (ca. 6.480 m²) ist die Errichtung von 23 Reihenhäusern vorgesehen. Innerhalb

der östlich gelegenen Teilfläche (ca. 5.675 m²) sind vier Mehrfamilienhäuser geplant. Dort sollen insgesamt 44 Miet- oder Eigentumswohnungen realisiert werden.

Derzeit ist vorgesehen, für das Reihenhausquartier eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen zuzulassen und für die Mehrfamilienhausbebauung mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse vorzuschreiben. Eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf zwei je Gebäude wird für das Reihenhausgebiet vorgenommen. Insbesondere wegen der geringen Grundstücksgrößen und der damit verbundenen Schwierigkeiten, notwendige Stellplätze im Quartier nachweisen zu können, ist diese Regelung sinnvoll.

Die nachzuweisenden Stellplätze³ werden überwiegend entlang der "Kökelsumer Straße" und der Straße "Am Lambertgraben" eingerichtet. Um den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Olfen gerecht werden zu können, sieht der städtebauliche Entwurf darüber hinaus weitere Abstellmöglichkeiten für Pkw vor. Im Ein- und Ausfahrtbereich zum Reihenhausgebiet ist eine Gruppe von sechs Plätzen vorgesehen; für zwei der vier Mehrfamilienhäuser ist der Bau einer Tiefgarage geplant.

5.2 Erschließung

Im Süden des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße geplant. Diese stellt die Erreichbarkeit des westlichen Teils des Plangebiets sicher, ohne durch Zu- und Abfahrtverkehre das Mehrfamilienhausquartier zu belasten. Wie schon im Regionalplan dargestellt, handelt es sich bei den westlich und südlich an das Plangebiet grenzenden Flächen um potenzielle Wohnbauflächen. Dementsprechend wird die Planstraße so geführt, dass sie langfristig in nordwestliche Richtung fortgesetzt werden und zur Erschließung weiterer Wohnbauflächen dienen kann.

Die Erschließung des Mehrfamilienhaus- und auch des Reihenhausquartiers schließt an die im Ursprungsplan festgesetzten Verkehrswege an: Die Straße "Rosenweg" führt schleifenförmig durch den östlich der Straße "Am Lambertgraben" gelegenen Teil des Wohngebiets "Olfener Heide I". Sowohl die nun geplante Erschließungsstraße im Süden des Änderungsgebiets als auch die Zufahrt zu den Mehrfamilienhäusern werden aus Gründen der Verkehrssicherheit jeweils direkt gegenüber den Einmündungen der Straße "Rosenweg" angeordnet.

Die Anbindung des Reihenhausquartiers an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt ausschließlich über die beschriebene Planstraße. Eine von dort in das Gebiet führende Stichstraße erschließt die einzelnen Grundstücke. Ergänzend dazu bilden Fußwege verbindende Strukturen innerhalb des Gebiets und direkte Zugänge zu den einzelnen Gärten. Die Mehrfamilienhäuser sollen durch eine zentrale Ein- und Ausfahrt an die Straße "Am Lambertgraben" angebunden werden. Ein direkter Anschluss an die im Süden des Plangebiets vorgesehene Erschließungsstraße ist nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

5.3 Lärmschutz

Aufgrund der im Zusammenhang mit der Entwicklung der Wohngebiete "Ächterheide" und "Olfener Heide I" gewonnenen Erkenntnisse kann davon ausgegangen werden, dass die Errichtung von Lärmschutzwänden zum Schutz vor verkehrsbedingten Immissionen, ausgehend von der "Kökelsumer Straße" und der Straße "Am Lambertgraben", notwendig oder zumindest sinnvoll ist.⁴

Entlang der "Kökelsumer Straße" wird eine durchgängige Lärmschutzwand errichtet. Wie schon auf der gegenüberliegenden Seite (Wohngebiet Ächterheide) und östlich des

³ Laut Stellplatzsatzung der Stadt Olfen vom 04.10.2023 sind je Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

⁴ Ein schalltechnisches Gutachten ist beauftragt und wird zum Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

Plangebiets (Wohngebiet Olfener Heide I), soll diese an der straßenzugewandten Seite entweder durch Rankpflanzen oder durch eine vorgesezte Hecke begrünt werden.

Der Mehrfamilienhausbereich soll zudem durch die Rückwände der entlang der Straße "Am Lambertgraben" zu errichtenden Carports vor Verkehrslärm geschützt werden. Der städtebauliche Entwurf sieht die Errichtung von mehreren "Carport-Gruppen" vor. Diese sind unterbrochen durch "offene" Stellplätze und Baumpflanzungen. Dementsprechend entsteht keine durchgängige, geschlossene Rückwand. Der erforderliche Lärmschutz soll durch ergänzende Wandscheiben zwischen den Carport-Gruppen sichergestellt werden.

Detailliert wird das Thema Immissionen im weiteren Verfahren behandelt. Es kann davon ausgegangen werden, dass auf Grundlage der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens auch Festsetzungen zum passiven Schallschutz in Form von baulichen Maßnahmen an den Reihen- und Mehrfamilienhäusern getroffen werden.

Arnsberg, den 28.04.2026

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