

STADT OLFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 55 "WILDTIERPARK GRIMPINGER HOF"
BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF (AUSFERTIGUNGSDATUM 29.04.2026)

Inhalt

1	Gut Eversum	3
2	Planungsanlass	4
3	Stadträumliche Lage des Geltungsbereichs	5
4	Erfordernis der Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung	6
5	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
5.1	Regionalplan Westmünsterland	6
5.1.1	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich	6
5.1.2	Bereich für den Schutz der Natur	6
5.2	Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Olfen	7
6	Festsetzungen des Bebauungsplans	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.1.1	Teilgebiet SO-1	7
6.1.2	Teilgebiet SO-2	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.1	Grundflächenzahl	8
6.2.2	Gebäudehöhen	8
6.3	Bauweise	8
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen	8
6.5	Verkehrsflächen	9
6.6	Private Grünflächen	9
6.7	Pflanzbindungen	9
6.8	Nachrichtliche Übernahmen	10
7	Erschließung	10
8	Berücksichtigung umweltbezogener Belange	10
9	Denkmalschutz	10

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 Geltungsbereichs / Land NRW 2026	5
Abbildung 6:	Luftbild und Abgrenzung des Geltungsbereichs / Land NRW 2025	5
Abbildung 7:	Ausschnitt aus den zeichnerischen Darstellungen des wirksamen Regionalplans Münsterland	6
Abbildung 8:	Auszug aus dem Alleenkataster NRW / Quelle: LANUK	9

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 Geltungsbereichs

Das Plangebiet 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.

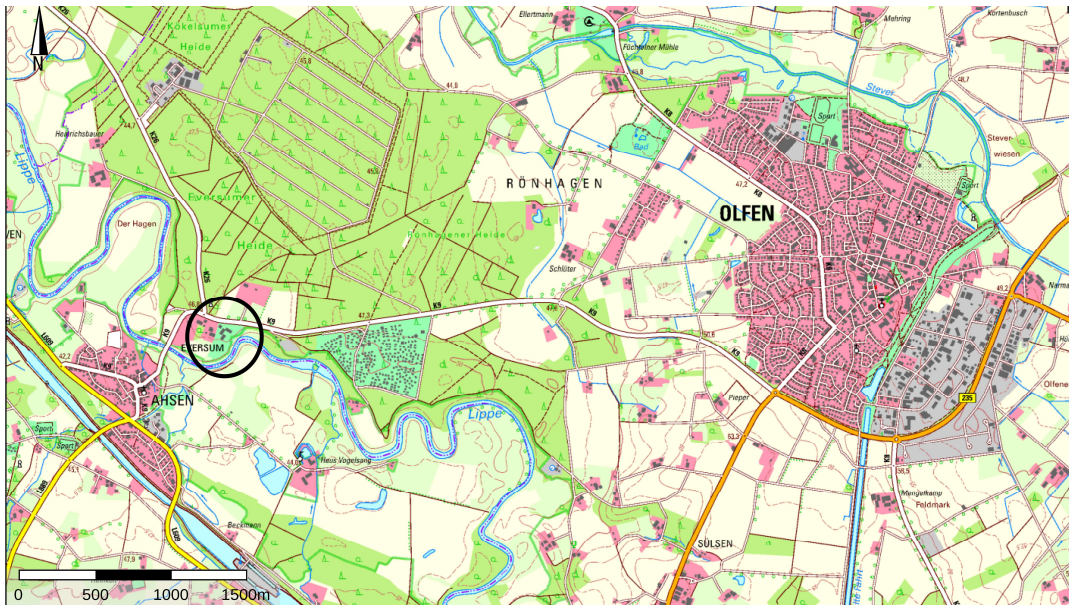


Abbildung 5: Topographische Karte und Lage des Geltungsbereichs / Land NRW 2026

In der Gemarkung Olfen-Kirchspiel, Flur 43 umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans die Flurstück Nr. 20 und 91 sowie Teile der Flurstücke Nr. 85 und 94 und erreicht damit eine Größe von 64.242 m². Das Plangebiet bindet neben dem Gelände des Wildtier- und Freizeitparks auch eine nördlich der Kreisstraße gelegene, ca. 1,1 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche ein, die schon im Bestand als Parkplatz genutzt wird.

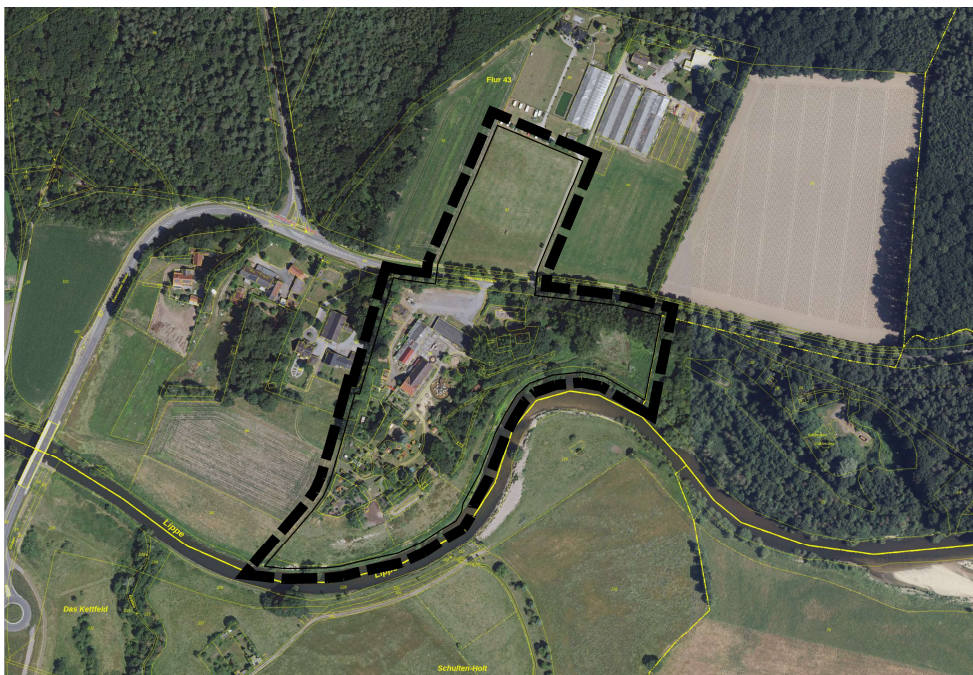


Abbildung 6: Luftbild und Abgrenzung des Geltungsbereichs / Land NRW 2025

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 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplan Westmünsterland



Abbildung 7: Ausschnitt aus den zeichnerischen Darstellungen des wirksamen Regionalplans Münsterland
Der rote Kreis markiert die Lage des Geltungsbereichs

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

5.1.1 Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Plangebiet und erhält nun von den Betreibern stärkere Impulse in Richtung Tier- und Artenschutz sowie Naturerlebnis und Bildung.

5.1.2 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 Geltungsbereichs 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.

5.2 Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Olfen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

Eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist erforderlich, um den bisher eher geduldeten Status des historisch gewachsenen Standorts des Freizeitparks planungsrechtlich zu sichern. Die mit den nachrichtlichen Übernahmen nach anderen gesetzlichen Grundlagen festgelegten Nutzungsregelungen bleiben von dem Änderungsverfahren unberührt.

6 Festsetzungen des Bebauungsplans

Der für das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zur Diskussion gestellte Vorentwurf gibt nur ein Grundgerüst der beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen wieder. Im weiteren Verfahren, nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und ergänzenden Abstimmungsgesprächen mit Trägern öffentlicher Belange, wird die Planung konkretisiert. Die Grundzüge der Planung sind im Vorentwurf skizziert und werden wie folgt begründet:

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Teil des Plangebiets, der schon in der Vergangenheit durch den damaligen Freizeitpark und derzeit durch den "Wildtier- und Freizeitpark Grimpinger Hof" intensiv genutzt wird, wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO als "Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wildtierpark" festgesetzt.

Das Gebiet des Wildtier- und Freizeitparks unterscheidet sich von den übrigen in der BauNVO definierten Baugebietstypen und lässt sich keiner dieser Kategorien zuordnen. Gemäß § 11 (1) BauNVO ist es demzufolge als Sonstiges Sondergebiet festzusetzen. Der Bereich ist ca. 23.725 m² groß und wird im Norden durch die Kreisstraße und im Westen durch die Grundstücksgrenze gefasst. Im Südosten wird das Sondergebiet durch das Flora-Fauna-Habitat "Lippeaue" (FFH-Gebiet) begrenzt. Das Sondergebiet ist in die Teilgebiete "SO-1" und "SO-2" gegliedert:

6.1.1 Teilgebiet SO-1

Der weitaus größte Teil des Sondergebiets wird als "Teilgebiet SO-1" festgesetzt. Für diesen Bereich werden die zulässigen Nutzungen in einer, in diesem frühen Stadium des Verfahrens noch nicht abschließenden, Aufzählung bestimmt. Die mittels Planeinschrieb in den Vorentwurf eingebrachte Liste greift die derzeit im Gebiet stattfindenden Nutzungen auf.

¹ Siehe dazu die Ausführungen in Kapitel 9 dieser Begründung!

6.1.2 Teilgebiet SO-2

Die als "Teilgebiet SO-2" bezeichnete Fläche im Nordwesten des Geltungsbereichs umfasst den Standort der drei Musterferienhäuser, die dort in den 1970er Jahren errichtet wurden. Die als Hausgruppe angelegten eingeschossigen Gebäude weisen jeweils Grundflächen von weniger als 45 m² auf.

Die ständige Anwesenheit einer Betreuungs- und Aufsichtsperson ist mit Blick auf den wertvollen Tierbestand des Wildtierparks geboten. Daher sollen die drei kleinen Wohnungen renoviert werden, um sie als Betriebsleiterwohnung(en) nutzen zu können. Möglicherweise wird für jeden der beiden Betreiber des Parks eine Wohnung benötigt, um im Wechsel vor Ort sein zu können. Es ist vorgesehen, die verbleibende Wohnung als Ferienwohnung zu vermieten. Falls nur eine Betriebsleiterwohnung benötigt wird, sollen zwei der drei Musterhäuser als Ferienwohnungen angeboten werden.

Aus Gründen der Siedlungsentwicklung ist es nicht gewünscht, dass weitere Wohngebäude oder dauerhaft genutzte Wohnungen auf dem Gelände errichtet werden. Daher sind Wohnnutzungen im Teilgebiet "SO-1" unzulässig. Im mit "SO-2" gekennzeichneten Teil des Sondergebiets sind ausschließlich Betriebsleiter- oder Ferienwohnungen zulässig. Die Fläche ist mit ca. 315 m² von geringer Größe und erlaubt Modernisierungen und geringfügige Erweiterungen der bestehenden und "in die Jahre gekommenen" Musterhäuser.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Für das Sonstige Sondergebiet wird gemäß § 19 BauNVO die Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt. Dies ist der durch § 17 der BauNVO für Mischgebiete oder dörfliche Wohngebiete vorgegebene Orientierungswert. Eine vergleichbare Nutzungsdichte erscheint auch in diesem Fall angemessen. Bezugsgröße ist dabei nicht die Grundstücksgröße. Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des festgesetzten Sondergebiets. Eine entsprechende Regelung wird im weiteren Verfahren gemäß § 19 (3) Satz 2 BauNVO in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

6.2.2 Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im weiteren Verfahren festgesetzt. Sie müssen sich an den bestehenden Bauformen orientieren. Möglicherweise erfolgen Abstufungen der zulässigen Höhen für Teilbauflächen, um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden.

6.3 Bauweise

Für das Sondergebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, die seitliche Grenzabstände und Gebäudelängen von maximal 50 m vorschreibt. Die vorhandenen Strukturen weisen Bauformen mit Seitenlängen von bis zu 45 m auf. Diese Charakteristik liegt in der Historie des Gebäudekomplexes als Hofstelle begründet. Es ist aber weder erwünscht noch angesichts der räumlichen Lage angemessen, dass im Plangebiet zukünftig Baukörper mit mehr als 50 m langen Seitenwänden errichtet werden.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese halten zur "Eversumer Straße" sowie zum FFH-Gebiet und damit auch zu dem von diesem überlagerten Naturschutzgebiet einen Abstand von fünf Metern. Zur westlich gelegenen Grundstücksgrenze wird ein Mindestabstand baulicher Anlagen von drei Metern vorgeschrieben. Im mittleren Abschnitt rückt die Baugrenze hier auf bis zu 16 Meter von der Grundstücksgrenze ab, mit Rücksicht auf die vorhandenen und zu erhaltenden Baum- und Gehölzstrukturen.

6.5 Verkehrsflächen

Der in das Plangebiet einbezogene Abschnitt der "Eversumer Straße" einschließlich seiner Bankette und des Begleitgrüns wird gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als "Öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt.

Die für den Betrieb der Freizeitanlage unbedingt erforderliche zusätzliche Parkplatzfläche nördlich der Kreisstraße setzt der Vorentwurf ebenfalls auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 11 BauGB als "Private Verkehrsfläche" mit der Zweckbestimmung Parkplatz fest. Die Zufahrt erfolgt über den vorhandenen Wirtschaftsweg. Die südlich der Kreisstraße vorhandenen Parkplätze sind ohne gesonderte Festsetzung im Sondergebiet zulässig.

6.6 Private Grünflächen

Die auf anderen rechtlichen Grundlagen ausgewiesenen Schutzgebiete und auch das festgelegte Überschwemmungsgebiet werden im Vorentwurf des Bebauungsplans vollständig durch die gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB getroffene Festsetzung "Private Grünfläche" überlagert. In diesem Bereich befindet sich eine bereits in den 70er Jahren errichtete Sommerrodelbahn² sowie ein Aussichtsturm. Die detaillierte Festlegung der zukünftig innerhalb der festgesetzten Grünfläche zulässigen Nutzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

Für die Parkplatzfläche nördlich der Kreisstraße sieht der Vorentwurf aus Gründen der besseren Einbettung in den Landschaftsraum eine Randeingrünung vor; diese Festsetzung wird im weiteren Verfahren auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 25a BauGB konkretisiert.

6.7 Pflanzbindungen

Im Alleenkataster des LANUK (Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen) ist unter der Bezeichnung "Lindenallee an der Eversumer Straße (K 9) / AL-COE-5007" der dortige Baumbestand aufgeführt und damit gesetzlich geschützt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Straßenbäume werden dementsprechend gemäß § 9 (1) Nr. 25b als zu erhalten festgesetzt.



Abbildung 8: Auszug aus dem Alleenkataster NRW / Quelle: LANUK

Im weiteren Verfahren werden außerdem die Baum- und Gehölzstrukturen zwischen westlicher Grundstücksgrenze und Baugrenze als zu erhalten festgesetzt. Sie sind neben ihrem ökologischen Wert ein typisches Merkmal des Münsterlandes und in diesem Fall auch ein wichtiges Abgrenzungselement zwischen der benachbarten Wohnnutzung und dem Wildtier- und Freizeitpark. Der Vorentwurf des Bebauungsplans sieht zudem den Erhalt von Laubbäumen mit einem Stammumfang von 120 cm, gemessen in 1 m Höhe, vor. Diese sind prägende und wertvolle Bestandteile des Landschaftsraums.

² Gut erkennbar ist die Bahn auf dem historischen Luftbild, siehe Abbildung 2 auf Seite 3!

6.8 Nachrichtliche Übernahmen

Das Naturschutzgebiet "Lippeaue", das FFH-Gebiet "Lippeaue" und das Naturdenkmal³ werden gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auf Grundlage von § 9 (6a) BauGB wird auch die Grenze des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiets der Lippe eingetragen. Dieses tangiert das festgesetzte Sondergebiet nicht und wirkt sich damit auch nicht auf dessen Nutzung aus.

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 Tierparks 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 die Möglichkeiten für verkehrssichernde Maßnahmen erörtert werden.

8 **Berücksichtigung umweltbezogener Belange**

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

Aufgrund der Schutzgebietsausweisungen im Bereich der Lippeaue ist beabsichtigt, die konkreten planungsrechtlichen Festsetzungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entwickeln. 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 Speicher⁴ 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans 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

³ Das Naturdenkmal mit der Kennung OL 11 wird im weiteren Verfahren in der Planzeichnung berücksichtigt. Es handelt sich um eine Stieleiche, die südlich der Hofstelle in der Lippeaue steht.

⁴ Es handelt sich um einen zweigeschossigen Fachwerkspeicher aus dem späten 18. Jahrhundert.