

STADT OLFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 53 "AM VINNUMER FELDE"

**BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF VOM 30.03.2026**

---

## INHALTSVERZEICHNIS:

1	Ortsteil Vinnum .....	4
2	Anlass der Planung .....	4
3	Gutachterliche Ermittlung des Wohnungsbedarf .....	5
4	Vorgaben des Dorffinnenentwicklungskonzeptes .....	5
5	Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	6
5.1	Abgrenzung und Größe des Plangebiets .....	6
5.2	Standortentscheidung .....	6
6	Planungsrechtliche Situation .....	7
6.1	Regionalplan Westmünsterland .....	7
6.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	8
6.3	Verbindliche Bauleitplanung – Klarstellungsatzung .....	9
7	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	9
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
7.2	Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude .....	10
7.3	Maß der baulichen Nutzung .....	10
7.4	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen .....	11
7.5	Vorgartenbereiche .....	12
7.6	Garagen / Nebenanlagen .....	12
7.7	Öffentliche Verkehrsflächen .....	12
7.8	Fläche für Versorgungsanlagen .....	14
7.9	Spielplatz .....	14
7.10	Maßnahmen für den passiven Schallschutz .....	14
7.11	Baumpflanzungen .....	15
7.12	Dachbegrünung .....	15
7.13	Höhenlage der Verkehrsflächen .....	15
8	Örtliche Bauvorschriften .....	16
8.1	Dächer / Drempel .....	16
8.2	Einfriedungen .....	16
8.3	Doppelhäuser .....	16
9	Ver- und Entsorgung .....	16
9.1	Trink- und Löschwasserversorgung .....	16
9.2	Entsorgung .....	17
10	Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung .....	17
11	Artenschutz .....	18
12	Immissionen .....	18
12.1	Geräuschimmissionen .....	18
12.2	Geruchsimmissionen .....	19
13	Hochwasserschutz .....	19
13.1	Überschwemmungsgebiet der Lippe .....	19
13.2	Starkregengefahren .....	20
13.3	Maßnahmen zur Entlastung der Kanalisation: .....	21
14	Altlasten .....	22
15	Denkmalschutz .....	22

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 53 "Am Vinnummer Felde" .....	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalplan Westmünsterland .....	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Olfen.....	8
Abbildung 4: Übersicht über Bebauungspläne und Satzungen (Stand 09.2023) .....	9
Abbildung 5: Preußische Kartenaufnahme (Uraufnahme) 1836-1850 .....	13
Abbildung 6: Hochwasser-Gefahrenkarte.....	19
Abbildung 7: Amtliche Basiskarte mit Höhenlinien .....	20
Abbildung 8: Starkregengefahrenhinweiskarte .....	20
Abbildung 9: Starkregengefahrenkarten der Stadt Olfen.....	21

## **1 Ortsteil Vinnum**

Neben der Kernstadt und den Bauernschaften ist Vinnum der einzige ausgewiesene Ortsteil der Stadt Olfen. Er liegt ca. 4,5 km südöstlich des Stadtkerns und hat knapp 1.000 Einwohner<sup>1</sup>. Sein Siedlungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der "Hauptstraße". Auf historischem Kartenmaterial ist erkennbar, dass es schon Mitte des 19. Jahrhunderts neben der Bebauung an der "Hauptstraße" und der Straße "Im Berg" einen Siedlungsansatz an der "Borker Straße" gegeben hat. Vinnum wurde 1975 im Zuge der kommunalen Neugliederung in die Stadt eingemeindet.

Heute weist der Ortsteil mit dem Kindergarten, der Kirche, dem Feuerwehrgerätehaus, den Sportanlagen und der Festwiese eine gute infrastrukturelle Ausstattung auf. Darüber hinaus gibt es eine alteingesessene Gaststätte mit Hotel und zwei Bankfilialen. Der von den Bürgern seit einigen Jahren geführte Dorfladen mit angeschlossenem Café stellt die Versorgung mit den wichtigsten Gütern des täglichen Bedarfs sicher und ist gleichzeitig eine Art "Treffpunkt".

Der ehrenamtlich betriebene Bürgerbus der Stadt Olfen eröffnet mit seinem bedarfsorientierten Angebot auch den weniger mobilen Menschen die Möglichkeit, die Kernstadt mit ihrem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz problemlos zu erreichen. In Vorbereitung ist zudem eine im Stundentakt verkehrende, direkte Linienbusverbindung zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Vinnum zum Bahnhof Selm. Damit wird es eine schnelle und attraktive Verbindung nicht nur in die Kernstadt, sondern auch bspw. in Richtung Dortmund geben.

Insgesamt bietet Vinnum eine hohe Wohnqualität, was nicht zuletzt im Engagement der Bevölkerung für ihren Ort begründet liegt.

## **2 Anlass der Planung**

Die Stadt Olfen weist stetig wachsende Bevölkerungszahlen auf. Die statistischen Daten (Auswertung des Einwohnermeldeamtes) belegen, dass dies nicht nur für die Kernstadt Gültigkeit hat.

Aktuell sind in Vinnum keine Leerstände vorhanden, und es stehen keine freien Grundstücke zur Verfügung, um den wachsenden Wohnraumbedarf zu decken. Diese angespannte Situation wurde auch im Rahmen der sehr gut besuchten Bürgerversammlung<sup>2</sup> vorgetragen. Für junge Familien, die den Ortsteil nicht verlassen möchten, ist es derzeit nahezu unmöglich, in Vinnum ein Baugrundstück zur Errichtung eines eigenen Wohnhauses oder überhaupt eine angemessene Wohnung zu finden. Gleichermäßen gilt dies aber auch für ältere Menschen, deren Lebenssituation sich zwar geändert hat, die aber weiterhin in "ihrem" Dorf leben möchten.

Aufgabe der städtebaulichen Entwicklungsplanung ist es, nicht nur für den Bereich der Kernstadt, sondern auch für den lebendigen und sehr gut "funktionierenden" Ortsteil Vinnum Entwicklungsperspektiven zu eröffnen. Angesichts des offensichtlichen Bedarfs strebt die Stadt daher die Ausweisung neuer Wohnbaugrundstücke an. Nicht zuletzt ist dies auch erforderlich, um die vorhandene Infrastruktur sichern und einer Überalterung des Ortsteils entgegenwirken zu können. Darüber hinaus sollen Optionen zur Realisierung

---

<sup>1</sup> Am 31.12.2024 hatten 952 Personen ihren Hauptwohnsitz in Vinnum.

<sup>2</sup> Am 27.05.2024 wurde im Sinne der nach § 3 (1) BauGB vorgesehen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eine Bürgerversammlung in der Vinnumer Gaststätte "Mutter Althoff" durchgeführt. Dabei wurde mehr als 66 interessierten Vinnumer Bürgern sowie weiteren zehn Anwesenden aus dem übrigen Stadtgebiet bzw. dem Umland der städtebauliche Entwurf vorgestellt; offene Fragen wurden erörtert.

anderer Wohnformen geschaffen werden, wie z.B. barrierefreies Wohnen oder Wohnen für junge Leute und Singles.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Olfen hat einem ersten städtebaulichen Konzept in seiner Sitzung am 19.03.2024 zugestimmt und die Verwaltung mit der Durchführung der Bauleitplanverfahren, der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 "Am Vinnumer Felde" und der 19. Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

### **3 Gutachterliche Ermittlung des Wohnungsbedarf**

Der offensichtliche Wohnbauflächenbedarf im Ortsteil Vinnum wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans quantitativ beziffert. Das Dortmunder Büro *Schulten Stadt- und Raumentwicklung* wurde von der Stadt Olfen beauftragt, eine Ermittlung des Wohnungsbedarfs (Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung) durchzuführen. Im Ergebnis der Untersuchung<sup>3</sup> heißt es: "Unter Berücksichtigung der anhaltenden Wohnungsnachfrage und der Rolle qualitativer Wohnungsmarktaspekte, unter Würdigung des hohen Ortsteilbezugs der ortsansässigen Bevölkerung und der Konkurrenzsituation am Gebrauchtimmobilienmarkt wird für die Ortslage des Ortsteils Vinnum der Bau von mindestens 20 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2030 und weiteren 20 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2035 empfohlen."

Die gutachterliche Bedarfsermittlung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

### **4 Vorgaben des Dorffinnenentwicklungskonzeptes**

Die Stadt Olfen hatte bereits 2016 die Erarbeitung eines Dorffinnenentwicklungskonzeptes (DIEK) für den Ortsteil Vinnum in Auftrag gegeben. Ziel war es, unter Beteiligung der Bevölkerung für verschiedene Handlungsfelder Entwicklungslinien und Maßnahmen aufzuzeigen. Die Auftaktveranstaltung fand in Form eines Bürgerworkshops am 19.09.2016 statt, der Abschlussbericht wurde schließlich im Juli 2017 fertig gestellt.

Der Rat der Stadt Olfen hat in seiner Sitzung am 11. Juli 2017 das DIEK als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Damit sind die darin formulierten Zielsetzungen bei städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen.

Der vorliegende Entwurf des Wohngebiets "Am Vinnumer Felde" greift einige der im Dorffinnenentwicklungskonzept für das Handlungsfeld "Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur" ausgearbeiteten Einzelmaßnahmen auf, wie z.B.:

- *Mittel- bis langfristig östliche Arrondierung des Ortskerns in Abhängigkeit vom Bedarf zur nachhaltigen Sicherung der Dorfstrukturen*
- *Schaffung neuer Wohnangebote vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und des steigenden Bedarfs an altengerechtem Wohnraum zur Sicherung des Wohnstandorts*
- *Berücksichtigung von Maßstäblichkeit und Proportion im Verhältnis zum dörflichen Charakter des Ortskerns (max. 4 bis 6 Wohneinheiten)*

---

<sup>3</sup> "Wohnungsbedarf in Vinnum"; Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR); Rheinlanddamm 8, 44139 Dortmund; August / Dezember 2025

## 5 Geltungsbereich des Bebauungsplans

### 5.1 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

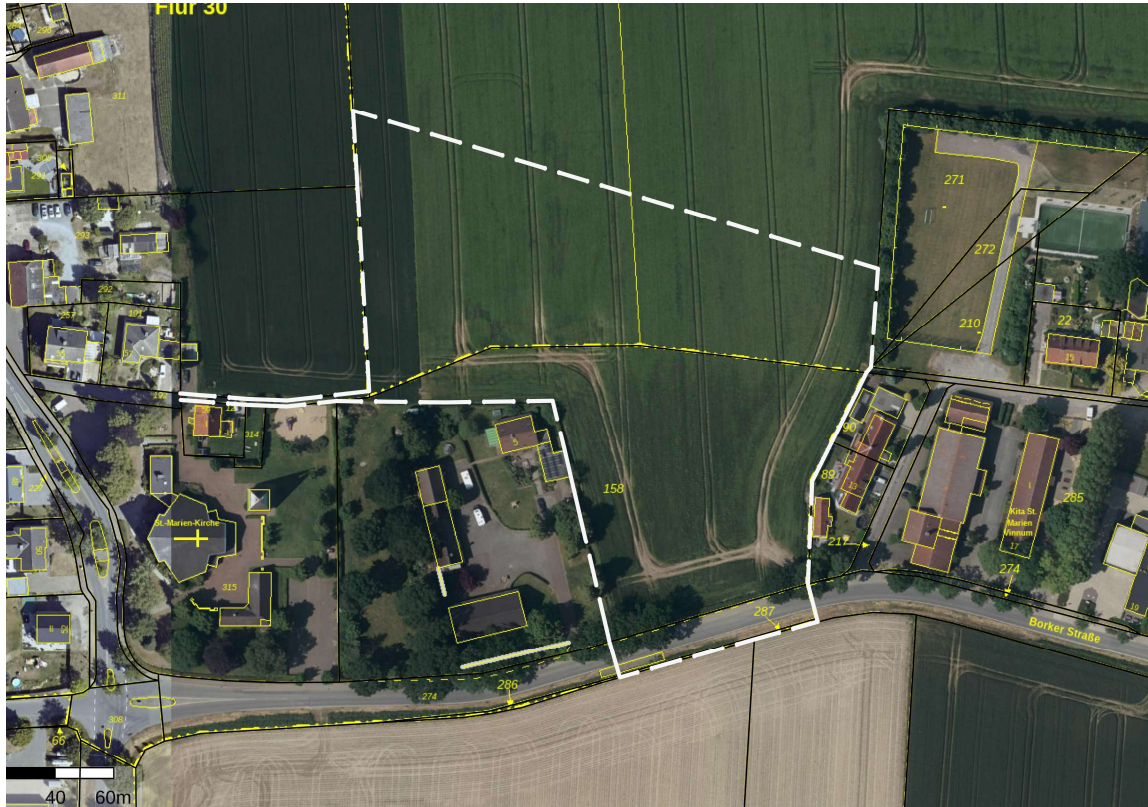


Abbildung 1: Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 53 "Am Vinner Felde"

Luftbild: Land NRW (2024)

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 53 "Am Vinner Felde" umfasst in der Gemarkung Olfen-Kirchspiel in den Fluren 29 und 30 Teile der Flurstücke Nr. 98, 158, 192 und 270 sowie die in dem eingebundenen Abschnitt der "Borker Straße" liegenden Teile der Flurstücke Nr. 274, 286 und 287. Insgesamt belegt das Plangebiet eine Fläche von ca. 19.220 m<sup>2</sup>.

### 5.2 Standortentscheidung

Die oben beschriebene Fläche nördlich der Borker Straße ist aus verschiedenen Gründen sehr gut geeignet für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets. Kein anderer Bereich in Vinnum ist unter den verschiedenen Aspekten gleichermaßen positiv zu bewerten. Aufgrund der Struktur (Lage der gewerblich nutzbaren Flächen) und geringen Größe (Abgrenzung Siedlungsraum / Freiraum) des Ortsteils Vinnum ist zu einem sehr frühen Zeitpunkt deutlich geworden, dass keine andere Fläche eine derart gute Eignung für eine Wohnnutzung aufweist. Die Beschreibung und Erörterung von Alternativstandorten erfolgt daher in diesem Zusammenhang nicht.

- Das Dorffinnenentwicklungskonzept empfiehlt die *"östliche Arrondierung des Ortskerns in Abhängigkeit vom Bedarf zur nachhaltigen Sicherung der Dorfstrukturen"*. Mit "östlich" werden dabei die Flächen "hinter" der Bebauung entlang der Hauptstraße bezeichnet. Das Plangebiet greift diese Empfehlung auf und schafft überdies eine Verbindung zwischen der Ortskernlage und den infrastrukturellen

Einrichtungen. Damit bietet sich die Chance, die Einrichtungen stärker in die Ortsstrukturen einzubinden. Dies wiederum wirkt sich positiv einerseits auf die Wohnstandorte und andererseits auf die Akzeptanz der Einrichtungen aus.

- Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die südlich verlaufende "Borker Straße" und ist damit an das öffentliche Verkehrswegenetz angeschlossen. Die geplante Nutzung löst keine erheblichen Beeinträchtigungen vorhandener Wohnstandorte aus; Durchgangsverkehre über Anlieger- oder Wohnstraßen werden vermieden.
- Das Plangebiet hält mit ca. 350 m einen ausreichend großen Abstand zur im Norden der Ortslage vorhandenen Gewerbebrache. Eine Wiedernutzung des ehemaligen Ziegeleigeländes ist geplant. Erhebliche Beschränkungen möglicher gewerblicher Tätigkeiten aufgrund des Schutzanspruchs der vorgesehenen Wohnnutzung sind wegen der großen Entfernung nicht zu erwarten.
- Die Lage des Plangebiets im Ort ist geprägt durch die östlich und westlich angrenzenden Nutzungen sowie die nördlich vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche. Ein Vordringen in das südlich der "Borker Straße" sich öffnende Umland wird durch die Planung nicht befördert. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können weitgehend ausgeschlossen werden.
- Das Plangebiet überlagert eine im Bestand intensiv-landwirtschaftlich genutzte Fläche. Gliedernde Elemente oder Biotope, die als "Trittsteine" fungieren könnten oder einen hohen ökologischen Wert haben, sind dort nicht vorhanden. In der Abwägung tritt der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche hinter den dringenden Wohnbauflächenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zurück.

## 6 Planungsrechtliche Situation

### 6.1 Regionalplan Westmünsterland

Der Regionalplan für das Münsterland ist seit dem 27.06.2014 wirksam. Das letzte Änderungsverfahren wurde mit Bekanntmachung vom 17.04.2025 abgeschlossen. Für den Ortsteil Vinnum bedeutet die Änderung des Regionalplans eine Streichung des am Standort der ehemaligen Ziegelei festgesetzten "Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen, hier: zweckgebundener Standort der Baustoffindustrie".



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalplan Westmünsterland

Die Siedlungsflächen des Ortsteils Vinnum liegen – ebenso wie der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans – innerhalb der in hellgelber Farbe angelegten Darstellung "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" des Regionalplans.

Aufgrund seiner geringen Einwohnerzahl ist der Ortsteil Vinnum im Regionalplan nicht als Siedlungsbereich dargestellt, sondern wird vom Planzeichen "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" erfasst. Die Siedlungsentwicklung soll in solchen kleineren Ortsteilen am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientiert werden. Eine Neuausweisung von Wohnbauflächen kann somit nur in begrenztem Umfang erfolgen.<sup>4</sup>

Die Ziele 2-3 und 6.1-1 des Landesentwicklungsplans NRW (LEP) sowie Ziel III.1-3 des Regionalplans werden mit der Planung beachtet. Wie in Kapitel 3 dieser Begründung dargelegt, handelt es sich um eine auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung ausgerichtete Wohnbauflächenentwicklung.

Der Grundsatz 6.1-2 in Verbindung mit Grundsatz III.2-1 des LEP NRW – flächensparende Siedlungsentwicklung – wird im Plangebiet aufgegriffen: Die im städtebaulichen Konzept und im daraus entwickelten Bebauungsplan dargestellten Grundstücksgrößen für Einzel- oder Doppelhäuser liegen im Schnitt bei ca. 450 m<sup>2</sup>; hinzu kommt eine Fläche von ca. 2.960 m<sup>2</sup>, auf der die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geplant ist. Bei einer Größe des geplanten Wohngebiets von ca. 1,8 ha wird die Realisierung von ca. 40 neue Wohnungen erwartet. Der Dichtewert (Zahl der Wohnungen je Hektar) wird damit deutlich über dem im LEP NRW aufgeführten unteren Dichtewert von 20 WE/ha für sehr dünn besiedelte Gemeinden liegen.

Gemäß Grundsatz II.3-1 des Regionalplans sollen kulturhistorisch charakteristische Siedlungs- und Freiraumstrukturen, die das Orts- und Landschaftsbild in besonderer Weise bestimmen bzw. durch geeignete Maßnahmen entsprechend aufgewertet werden können, planerisch gesichert und in ihrer Funktion erhalten und entwickelt werden. Dieser Grundsatz wird insofern beachtet, als die den Ortsteil Vinnum prägenden Strukturen mit Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt werden. Das zukünftige Wohngebiet wird zwischen eine landwirtschaftliche Hofstelle und die aus kulturhistorischer Sicht nicht relevante inhomogene Bebauung im östlichen Teil der Ortslage geschoben. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt, dass die Gebäude am Ortsrand keine störende Fernwirkung entfalten können. Überdies grenzt das Plangebiet nur in geringem Umfang an den südlich angrenzenden offenen Landschaftsraum.

## 6.2 Vorbereitende Bauleitplanung

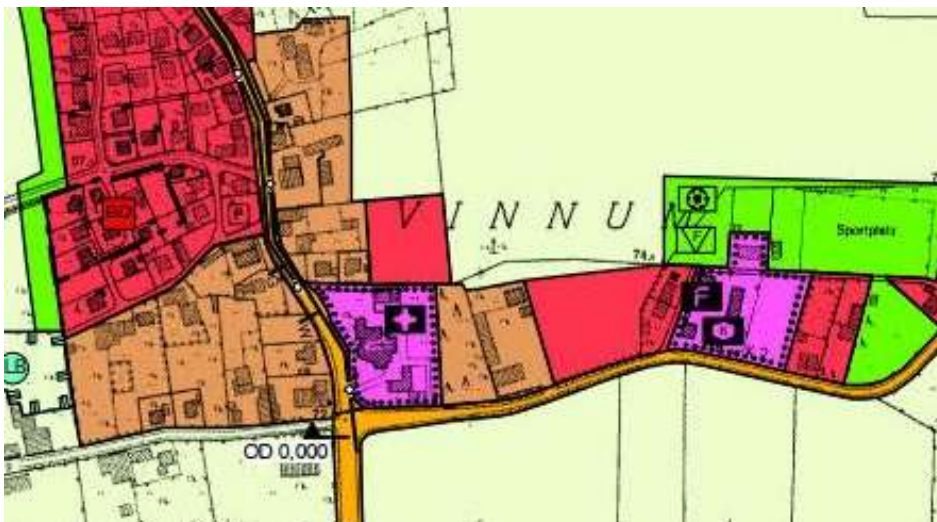


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Olfen

<sup>4</sup> Siehe dazu die Ausführungen in Kapitel 2 und 3!

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Olfen stellt den südlichen Teil des Plan- gebiets als "Wohnbaufläche" dar, während der nördliche Teilbereich entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen ist. Voraussetzung für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist daher die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.

### 6.3 Verbindliche Bauleitplanung – Klarstellungssatzung

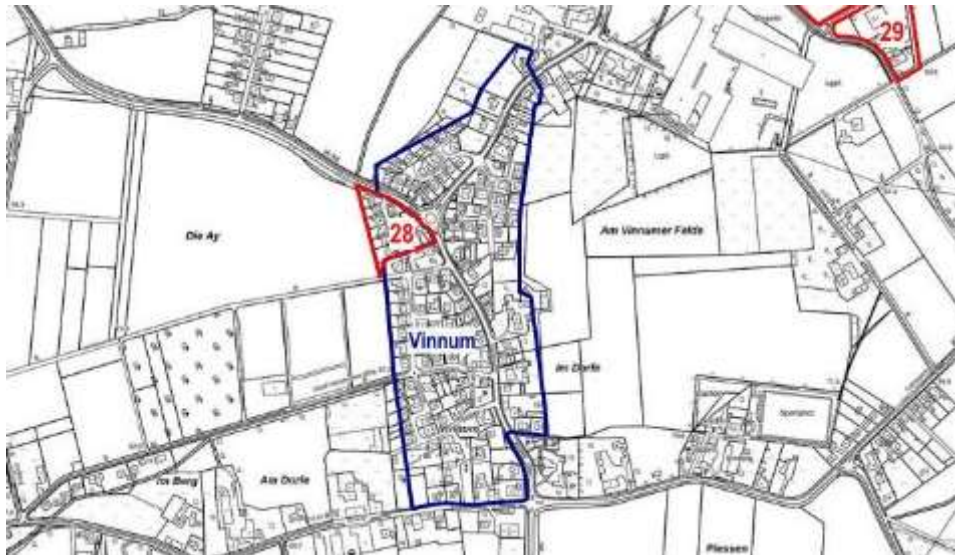


Abbildung 4: Übersicht über Bebauungspläne und Satzungen (Stand 09.2023)

Rot markiert sind die Flächen, für die rechtskräftige Bebauungspläne existieren; die blaue Linie gibt die gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB im Jahr 1978 per Satzung festgelegten Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wieder.

Weder für das Plangebiet noch für die daran angrenzenden Flächen gibt es verbindliche Bauleitpläne. Die Fläche ist somit planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

## 7 **Festsetzungen des Bebauungsplans**

Dem dörflichen Charakter Vinnums und dem Bedarfsprofil angemessen soll das neue Wohngebiet kleinteilige Strukturen mit starker Durchgrünung aufweisen. Die große Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser findet im städtebaulichen Entwurf Berücksichtigung. Mehrheitlich sind Grundstücksgrößen zwischen 400 und 500 m<sup>2</sup> vorgesehen. Aufgrund der positiven Erfahrungen im Zusammenhang mit der Entwicklung von Wohngebieten im Bereich der Kernstadt hält die Stadt Olfen an den wesentlichen Festsetzungen zur Bebauung der einzelnen Grundstücke fest.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für alle Bauflächen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Dabei werden gemäß § 1 (6) BauNVO die unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Ziel der Schaffung eines attraktiven Wohngebiets. Hinsichtlich ihrer Standortanforderungen und verkehrserzeugenden Wirkung ist eine

Tankstelle im Wohngebiet nicht erwünscht. Ein Gartenbaubetrieb hat in der Regel einen hohen Flächenbedarf und wird schon allein aus diesem Grund ausgeschlossen.

## 7.2 Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs festgesetzt, dass je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Diese Gebäudetypen werden vom größten Teil der Bauenden nachgefragt. Eine höhere Ausnutzung der Baugrundstücke mit dem daraus resultierenden erhöhten Verkehrsaufkommen und dem größeren Bedarf an Parkflächen im öffentlichen Raum ist im Übrigen in dieser dörflichen Lage nicht erwünscht.

Auch wenn die weitaus meisten Interessenten das klassische, freistehende Einfamilienhaus errichten möchten, ist es doch im Sinne der Nachhaltigkeit und angesichts der demographischen Perspektiven geboten, für einen Teilbereich des Gebiets die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung auch anderer Wohnformen zu schaffen: Auf der mit WA\* gekennzeichneten größeren Grundstücksfläche im Nordosten des Plangebiets ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Fläche liegt unmittelbar an der wichtigen Wegeachse, im Nahbereich der Sport- und Spielanlagen und der Kindertagesstätte. Gleichzeitig ist sie vom offenen Landschaftsraum im Süden nicht einsehbar und daher sehr geeignet für eine Bebauung, die sich von den kleinteiligen, dörflichen Strukturen im Umfeld unterscheidet und mehrere Eigentums- oder Mietwohnungen aufnehmen kann.

## 7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt der Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhen.

### 7.3.1 Grundflächenzahl

§ 17 BauNVO nennt für ein allgemeines Wohngebiet als Obergrenze der gemäß § 19 BauNVO festzusetzenden Grundflächenzahl das Maß 0,4. Für alle Bauflächen im Plangebiet findet dieses Maß Anwendung. Damit sind auch bei kleinen Grundstücken die gewünschten Bauformen realisierbar. Geringe Grundstücksgrößen ermöglichen insgesamt eine Baudichte von mehr als 20 Wohnungen je ha; diese landesplanerische Vorgabe soll auch im ländlichen Raum das Vordringen der Siedlungsflächen in den umgebenden Freiraum bremsen.

### 7.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 20 BauNVO wird für die mit Einzel- oder Doppelhäusern überbaubaren Flächen eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit sind normalerweise die Vorstellungen der Bauenden und Architekten umsetzbar und gleichzeitig ist in Kombination mit den Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen ein harmonisches Siedlungsbild zu erwarten.

Für die Baufläche im Nordosten des Geltungsbereichs sind im Sinne einer leicht verdichteten Bebauung bis zu drei Vollgeschosse zugelassen. Auch aus wirtschaftlichen Gründen und um ein breiteres Spektrum der Gebäudegestaltung zu eröffnen, ist die Entwicklung in die Höhe bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern sinnvoll, wenn nicht gar zwingend erforderlich.

### 7.3.3 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden gemäß § 18 unter Hinzuziehung verschiedener Merkmale festgelegt:

- Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhen

Der gemittelte Wert der im Bebauungsplan an der jeweiligen Grundstücksgrenze festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche wird als der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhe definiert und gewährleistet somit die gewünschte Orientierung der Gebäudegestalt am Straßenverlauf und nicht an möglicherweise veränderten Geländehöhen.

- Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens muss mindestens 20 cm und darf höchstens 50 cm über dem Unteren Bezugspunkt liegen. Damit ist zum einen eine Vorsorge gegen Überflutungsschäden infolge von Starkregenereignissen getroffen, zum anderen dient die Festsetzung der Angleichung der einzelnen Gebäudestrukturen und wirkt damit positiv auf das Erscheinungsbild im Straßenverlauf.

- Traufhöhen

Ebenfalls im Sinne einer harmonischen Abwicklung der Gebäude werden die Traufhöhe als ein wesentliches raumprägendes Merkmal begrenzt. Die jeweiligen Maße der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen resultieren aus einer Addition der auch in den "Örtlichen Bauvorschriften" vorgegebenen Einzelwerte<sup>5</sup>. Bei eingeschossiger Bebauung darf sie das Maß von 4,7 m nicht überschreiten. Da bei zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden kein Drempel zulässig ist, sind in diesen Fällen Traufhöhen von 6,8 m bzw. 9,8 m ausreichend und werden entsprechend als Höchstmaß festgesetzt.

- Firsthöhen

Ebenso wie die Traufhöhe ist auch die Firsthöhe von großer städtebaulicher Relevanz. Vom Straßenraum aus wird sie jedoch vornehmlich bei giebelständigen Gebäuden wahrgenommen. Ihre Begrenzung ist ein wichtiges Regulativ, um die Beeinträchtigung von benachbarten Baugrundstücken durch übermäßig hohe Baukörper zu vermeiden. Für die Bauflächen im Plangebiet wird daher gemäß §§ 16 und 18 BauNVO eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,5 m bei eingeschossiger Bebauung festgesetzt. Aufgrund der bei zwei- bzw. dreigeschossigen Gebäuden geringeren zulässigen Dachneigung von maximal 25° und zulässigen Traufhöhen von bis zu 6,8 m bzw. bis zu 9,8 m sind hier Firsthöhen von 8,5 m bzw. 12,5 m ausreichend.

Hintergrund der Festsetzung einer gegenüber eingeschossigen Gebäuden niedrigeren Firsthöhe und Dachneigung ist das Ziel, auch bei den zweigeschossigen Baukörpern die Wohnnutzung nur im Bereich des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses zu ermöglichen. So wird hinsichtlich der Gebäudehöhen ein stadtgestalterisch harmonisches Nebeneinander von ein- und zweigeschossigen Gebäuden erreicht.

### 7.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO wird im überwiegenden Teil des Plangebiets eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise festgesetzt. Diese Bebauung repräsentiert die typische Bauform in den Olfener Wohngebieten und entspricht den Anforderungen, die erfahrungsgemäß an die Bebaubarkeit der im

---

<sup>5</sup> Erdgeschossfußbodenhöhe: ca. 0,3 m / Geschosshöhe einschl. Decke: ca. 3,0 m / Drempel bei eingeschossiger Bebauung: max. 1,1 m / Dachaufbau oberhalb des Sparrens, senkrecht gemessen: ca. 0,3 m

Plangebiet nachgefragten Baugrundstücke gestellt werden. Für die im Nordosten gelegene Baufläche wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind hier alle Optionen für die Errichtung von verschiedenen Gebäudetypen, dazu gehören auch Reihenhäuser oder Hausgruppen, gegeben.

Ausschließlich durch Baugrenzen werden gemäß § 23 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen markiert. Dabei halten sie i.d.R. einen Abstand von drei Metern zu den jeweiligen Erschließungsstraßen. Durch die großzügig bemessene Tiefe der überbaubaren Flächen ist gewährleistet, dass ein ausreichender Spielraum zur Bebauung der einzelnen Grundstücke verbleibt. Position und Stellung der Wohnhäuser sind nicht vorgegeben.

Einen größeren Abstand von fünf Metern hält die überbaubare Grundstücksfläche im Nordosten des Plangebiets zur Verkehrsfläche. Dies liegt darin begründet, dass hier die Errichtung höherer und vermutlich großvolumiger Baukörper erfolgen wird, die mit Blick auf die Maßstäblichkeit des Umfeldes und im Interesse eines attraktiven Straßenraums ein wenig von diesem abrücken sollte.

#### 7.5 Vorgartenbereiche

Der Einfluss, den die Gestaltung der Vorgartenfläche auf den Charakter des Straßenraums ausübt, ist immens. Insbesondere eine Bebauung oder vollständige Versiegelung dieser Bereiche kann zu unerwünschten Beeinträchtigungen der Gestalt- und damit Aufenthaltsqualität des Straßenraums führen.

Der im Allgemeinen nur drei Meter breite Streifen zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche wird daher gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB als "Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist" festgesetzt. Kombiniert wird diese Regelung mit der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB getroffenen Vorgabe, dass mindestens die Hälfte der Vorgartenbereiche eines Grundstücks vollflächig zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten ist.

#### 7.6 Garagen / Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt aus den oben genannten Gründen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO fest, dass die Errichtung von Garagen, Carports und sonstigen baulichen Anlagen in den gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten "Vorgartenbereichen" der Grundstücke nicht zulässig ist. In den übrigen nicht überbaubaren Bereichen können diese Nebenanlagen untergebracht werden.

#### 7.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB werden die öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt.

##### 7.7.1 Erschließungsstraßen

Die Zufahrt in das und die Ausfahrt aus dem Plangebiet sollen für motorisierte Verkehre ausschließlich über den Anschluss an die "Borker Straße" möglich sein. In Ausnahme- oder Notfallsituationen kann die Durchfahrt zu den im Bereich der Sportanlagen vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht werden.

Die vom Einmündungsbereich in das Gebiet führende Stichstraße ist mit 6,75 m ausreichend breit, um die in der wasserwirtschaftlichen Untersuchung vorgesehenen Versickerungsbeete und Baumpflanzungen realisieren zu können. Außer in den Platzbereichen werden die Details des Straßenausbaus im Bebauungsplan nicht bindend festgesetzt. Die genaue Lage der Verkehrsgrünflächen soll erst nach Fixierung der Grundstücksgrenzen bestimmt werden, um die Flexibilität der Bauenden hinsichtlich der Position ihrer

Zufahrten nicht einzuschränken. Die Stichstraße endet schließlich in einer Wendeschleife. Dieser platzartig ausgestaltete Bereich nimmt öffentliche, von Bäumen bestandene Parkplätze auf und soll nicht nur als "Verkehrsfläche" dienen, sondern auch Funktionen eines Aufenthaltsbereichs oder Treffpunkts übernehmen. Optionen für eine mittel- bis langfristige Fortführung der Erschließungsstraße nach Norden oder Westen werden im Bebauungsplan durch Festsetzung entsprechender Verkehrsflächen berücksichtigt.

Im südlichen Teil des Plangebiets ist zur Erschließung der östlich gelegenen Teilflächen die Anlage von zwei Wohnwegen erforderlich. Der südlich Gelegene dient bei einer Länge von ca. 20 m der verkehrlichen Anbindung nur eines Grundstücks. Eine Wendefläche ist dementsprechend nicht erforderlich und auch die geringe Breite von 3,50 m ist ausreichend. Der andere Wohnweg ist ca. 43 m lang und schließt mit einem Wendehammer für Pkw ab. Abfallbehälter können aufgrund der geringen Distanz an die Stichstraße vorgeschoben werden, die dort über eine platzartige Aufweitung verfügt. Auch hier sind öffentliche Parkplätze mit Baumpflanzungen vorgesehen.

#### 7.7.2 Fuß- und Radwege / Gasleitung

Das Plangebiet liegt zwischen verschiedenen für das Ortsleben wichtigen Nutzungen. Ihm kommt eine Scharnierfunktion zu. Der im Bebauungsplan festgesetzte, drei Meter breite Fuß- und Radweg ist daher zusammen mit seinem Begleitgrün zentraler Bestandteil des städtebaulichen Konzepts, verbindet er doch den heutigen Ortskernbereich, die Bebauung entlang der "Hauptstraße", mit den Freizeit- und Sportanlagen sowie der Kindertagesstätte. Überdies verknüpft er das zukünftige Wohngebiet mit dem Kirchengrund und bindet den geplanten Spielplatz ein.

Der schnurgerade Wegeverlauf ist der im Gelände liegenden Gasleitung geschuldet. Diese ist im Bebauungsplan dargestellt. Nach Aussage der Gelsenwasser Energienetze GmbH ist ein beidseitiger Schutzstreifen von jeweils 1,5 m einzuhalten. Die Leitung verläuft mittig innerhalb der drei Meter breiten öffentlichen Verkehrsfläche, so dass keine gesonderte Festsetzung von Leitungsrechten erforderlich ist.

Die Fußwegeachse greift einen seit der frühen Besiedlung bestehenden Weg auf. Historischem Kartenmaterial kann entnommen werden, dass schon Mitte des 19. Jahrhunderts eine West-Ost-Verbindung nördlich der "Borker Straße" verlief.



Abbildung 5: Preußische Kartenaufnahme (Uraufnahme) 1836-1850

Quelle: Land NRW (2020) Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

### 7.7.3 Öffentliche Parkflächen

Das städtebauliche Konzept sieht vor, ausschließlich an zwei Standorten im Gebiet öffentliche Parkflächen zu konzentrieren. Im Bereich der großen Wendeanlage am Ende der Stichstraße werden zehn öffentliche Parkplätze festgesetzt, im südlichen Teil des Wohngebiets sind weitere sechs Parkmöglichkeiten vorgesehen. Es handelt sich dabei um "Besucherstellplätze"; grundsätzlich sollen die Bewohner die von ihnen benötigten Parkplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen anlegen.

### 7.7.4 Verkehrsgrünflächen

Um der Bedeutung der Wegeachse gerecht zu werden und ihre Attraktivität zu steigern, wird sie in einen durchgängigen Grünzug eingebettet, der als "Verkehrsgrünfläche" festgesetzt wird. Gleichermaßen umgeben Verkehrsgrünflächen die öffentlichen Parkflächen. Im Verlauf der Planstraßen sind weitere Grünbeete geplant, die aus den in Kapitel 7.7.1 genannten Gründen nicht bindend festgesetzt werden.

Die umfangreich vorgesehenen Verkehrsgrünflächen erfüllen verschiedene Funktionen. Sie dienen der Retention und Abflussverzögerung des im öffentlichen Straßenraum anfallenden Niederschlagswassers. Somit sind die in den Beeten anzupflanzenden Straßenbäume in regenarmen Wochen länger mit Wasser versorgt. Die Grünflächen verbessern zudem das Kleinklima durch Verdunstung und die damit verbundenen kühlenden Effekte.

### 7.8 Fläche für Versorgungsanlagen

Auf Anregung des Versorgungsträgers wird an zentraler und gut erreichbarer Stelle im Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB eine "Fläche für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" festgesetzt. Dort ist die Errichtung einer Trafostation geplant.

### 7.9 Spielplatz

Gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird im westlichen Teil des Plangebiets, unmittelbar anschließend an die Wegeachse und im Nahbereich des größeren Wendeplatzes, eine "öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Von der Spielfläche aus eröffnen sich direkte Sichtbezüge zum Platzbereich. Die Verbindung zwischen Ortskern, Kirchenumfeld und Wegeachse wird gestärkt, indem im Rahmen dieser Bauleitplanung und auch zukünftig Einrichtungen des Gemeinbedarfs hier ihren Schwerpunkt finden.

### 7.10 Maßnahmen für den passiven Schallschutz

Dem im Rahmen des Planverfahrens erarbeiteten schalltechnischen Gutachten zufolge werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs eingehalten. Damit ist im Regelfall von einer guten städtebaulichen Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen auszugehen.

Im Nahbereich der "Borker Straße" werden allerdings Überschreitungen der Orientierungswerte durch die Verkehrsräusche prognostiziert. Auch in einem kleinen Teilbereich im Nordosten des Plangebiets können geringfügige Überschreitungen auftreten.

Im Bebauungsplan werden daher gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen. Diese basieren auf den vom Gutachter ermittelten und in die Planzeichnung übernommenen Lärmpegelbereichen und Mittelungspegeln. Die Festsetzung schreibt in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile vor. Ergänzend dazu wird für die Bereiche, in denen ein Mittelungspegel von mehr als 50 dB(A) (Verkehr) bzw. 55 dB(A) (Sportanlagen) zu

erwarten ist, festgesetzt, dass Schlafräume mit fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen sind. Davon betroffen sind lediglich die entlang der südlichen Plangebietsgrenze unmittelbar auf die "Borker Straße" gerichteten Fassaden sowie die im Osten direkt zum Parkplatz der Sportanlagen weisenden Gebäudeteile.

#### 7.11 Baumpflanzungen

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zahlreiche Standorte für Baumpflanzungen festgesetzt. Neben ihrer ökologischen Bedeutung sind Straßenbäume auch wesentliche Elemente zur Gliederung und Gestaltung des öffentlichen Raumes. Der rasant fortschreitende Klimawandel wirkt sich bereits messbar auf das Kleinklima in unseren Dörfern und Städten aus und ist gesundheitlich belastend insbesondere für ältere Menschen. Die positiven Effekte von Bäumen im öffentlichen Raum als Schatten-, Feuchtigkeits- und Sauerstoffspender können in diesem Zusammenhang nicht hoch genug bewertet werden.

Im Verlauf der Grünachse steigert eine Baumreihe die Attraktivität der wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung. Zur Gasleitungstrasse müssen die Pflanzungen einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten; die Standortwahl ist hier eingeschränkt. Gleichermaßen werden die festgesetzten öffentlichen Parkplätze mit Baumpflanzungen kombiniert; hier ist im Sommer insbesondere das Thema "Beschattung" wichtig. Aber auch die Gestalt- und Aufenthaltsqualität dieser platzartigen Flächen im Nord- und im Südteil des Plangebiets wird durch aufstehende Bäume deutlich verbessert. Im Verlauf der Planstraßen sind mindestens sieben weiteren Baumstandorte dargestellt. Die Bestimmung der genauen Standorte bleibt der nachgeschalteten Ausführungsplanung vorbehalten.

#### 7.12 Dachbegrünung

Ebenfalls auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 25a BauGB wird für Nebengebäude, Anbauten, Garagen und Carports festgesetzt, dass Flachdächer oder Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° vollflächig zu begrünen sind, sofern dies mit dem Nutzungszweck der Gebäude vereinbar ist.

Die Dachbegrünung birgt viele Vorteile. Gründächer helfen als Retentionsflächen den Abfluss des Regenwassers zu verzögern; sie kompensieren teilweise die durch bauliche Anlagen verursachte Versiegelung. Grünflächen wirken durch kühlende Effekte spürbar positiv auf das Kleinklima und binden Staub und Schadstoffe. Auch für die Bewohner können sich Maßnahmen der Dachbegrünung lohnen. Stichworte sind hier: Wärmedämmung, Schallschutz, Schutz der Dachhaut und damit verlängerte Dachlebensdauer.

#### 7.13 Höhenlage der Verkehrsflächen

Gemäß § 9 (3) BauGB wird für die Planstraßen die Höhenlage über NHN festgesetzt. Die Werte sind aus der Entwässerungsplanung übernommen und gewährleisten, dass bei Starkregenereignissen der Oberflächenabfluss schadlos in Richtung der Grünflächen, auch der Verkehrsgrünflächen, abgeführt wird. Diese wiederum sind ein Element, um eine verzögerte Abgabe des Regenwassers in die Kanalisation zu erreichen.

Die detaillierte Festsetzung der Höhenlage der Verkehrsflächen ist aber auch bei der Planung der Gebäude, der Außenanlagen und insbesondere der Grundstückszufahrten hilfreich. Zudem bildet das Maß den unteren Bezugspunkt zur Bemessung der maximal zulässigen Bauhöhen.

## **8 Örtliche Bauvorschriften**

Die in der jüngeren Vergangenheit für die entwickelten Wohnbaugebiete gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW getroffenen gestalterischen Festsetzungen haben sich bewährt und werden daher auch in den Bebauungsplan für das neue Wohngebiet "Am Vinnummer Felde" übernommen.

### **8.1 Dächer / Drempel**

Die Gestaltung von Dächern prägt in starkem Maße das Stadtbild. So vermittelt eine harmonische Dachlandschaft bereits aus der Ferne einen positiven Eindruck von dem Ort und lässt ihn als zusammengehöriges Gebilde in Erscheinung treten. Der Bebauungsplan formuliert aus diesem Grunde einen gestalterischen Rahmen zur Farbe der Dacheindeckungen, zur Dachform und -neigung sowie zu Dachaufbauten und Zwerchhäusern.

Es werden dabei unterschiedliche Regelungen in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse getroffen. Um ein aus stadtgestalterischer Sicht verträgliches Nebeneinander von ein- und zwei- bzw. dreigeschossiger Bebauung zu gewährleisten, werden für die zwei- und dreigeschossige Bebauung stärkere Restriktionen insbesondere hinsichtlich Drempel, Dachneigung und Dachaufbauten formuliert. So können vergleichbare Höhenabwicklungen sichergestellt werden und gleichzeitig sind vielfältige Variationsmöglichkeiten und eine individuelle Architektur möglich.

### **8.2 Einfriedungen**

Die zulässige Höhe der Grundstückseinfriedungen im Bereich der Vorgärten ist auf 0,7 bzw. 1,0 m begrenzt. Die negativen Auswirkungen höherer, festungsähnlicher Grenzgestaltungen auf den öffentlichen Raum sind hinlänglich bekannt. Eine "Abschottung" der Grundstücke vom Straßenraum ist zudem in keiner Weise dorftypisch und kann zu einer erheblichen Störung des Quartierscharakters führen.

Auch für Grundstücksgrenzen, die an andere öffentlich zugängliche Flächen anschließen, wie z.B. den Spielplatz oder die Grün- und Wegeachse, hat die Vorschrift zur Begrenzung der Höhe der Einfriedungen Gültigkeit. Ausnahmen sind hier zulässig, wenn die Einfriedungen vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind. Dies kann gelingen durch Rankpflanzen oder durch verdeckende Gehölzpflanzungen.

### **8.3 Doppelhäuser**

Ausgesprochen negativ präsentieren sich Doppelhäuser, bei denen die Gestaltung der jeweiligen Haushälften nicht aufeinander abgestimmt ist. Um diesem Problem vorzubeugen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bestimmende Merkmale der Dach- und Fassadengestaltung bei beiden Teilen von Doppelhäusern übereinstimmen müssen. Die in diesem Zusammenhang geforderte einheitliche Gestaltung von Traufe und First schließt nicht aus, dass Doppelhaushälften versetzt errichtet werden, sondern bezieht sich auf die jeweilige Höhe und bauliche Ausführung dieser Elemente.

## **9 Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Versorgung des Wohngebiets mit Trinkwasser kann voraussichtlich durch Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen.

Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) Aufgabe der Gemeinde. Gemäß DVGW-Regelwerk ist für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung das Bereithalten einer Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h bzw. 1.600 l/min für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung muss für den ersten Löschangriff in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt werden.

## 9.2 Entsorgung

Das im Ortsteil Vinnum anfallende Abwasser wird derzeit nahezu vollständig im Mischsystem entsorgt. Auch für das geplante Wohngebiet fand bereits in der 6. und 7. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Stadt Olfen das Mischsystem Berücksichtigung. Aufgrund der ungünstigen Vorflutsituation sowie des guten baulichen, betrieblichen und hydraulischen Zustands des Mischwasserkanals und nicht zuletzt wegen des damit verbundenen unverhältnismäßig hohen Aufwandes soll für das Plangebiet keine Umstellung auf ein Trennsystem erfolgen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung<sup>6</sup> erarbeitet, die die Machbarkeit bzw. hydraulische Verträglichkeit eines Anschlusses an das vorhandene Mischsystem belegt. Die Festsetzungen und Hinweise des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans beinhalten zudem Maßnahmen zur Entlastung der Kanalisation.

Die wasserwirtschaftliche Untersuchung ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

## **10 Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung**

Der Umweltbericht<sup>7</sup> ist Anlage und gleichzeitig Bestandteil dieser Begründung. Er stuft die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Mensch - menschliche Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter als gering ein. Negative Auswirkungen in mittlerem Umfang werden für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Landschaft dokumentiert. Für die Schutzgüter Fläche und Boden hingegen sind hohe Beeinträchtigungen zu erwarten; umfangreiche Freiflächen werden für die Entwicklung des Wohngebiets beansprucht.

Bestandteil des Umweltberichtes ist eine Gegenüberstellung der im Plangebiet im Bestand festzustellenden Biotoptypen mit den nach Umsetzung der Planung zu erwartenden Strukturen. Unter Anwendung eines allgemein anerkannten Bewertungsmaßstabes werden den einzelnen Biotoptypen Punkte zugeordnet. Im Ergebnis kann so eine Bewertung des Eingriffs erfolgen. Die vorgenommene Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass mit Umsetzung der Planung eine Minderung der ökologischen Wertigkeit des Plangebietes verursacht wird. Diese ist rechnerisch mit 26.428 Punkten zu beziffern. Dieses Defizit wird die Stadt Olfen durch Zugriff auf das Ökokonto ausgleichen.

---

<sup>6</sup> "Bauleitplanung Stadt Olfen / B.-Plan Nr. 53 'Am Vinnum Felde' / Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung"; HI Nord Planungsgesellschaft mbH, Rheiner Landstraße 9, 49078 Osnabrück; 19. März 2026

<sup>7</sup> "Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 'Am Vinnum Felde' (OT Vinnum, Stadt Olfen)"; Büro Stelzig, Burghofstraße 6, 59494 Soest; Stand: März 2026

## 11 Artenschutz

Der im Rahmen der Bauleitplanung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans erarbeitete artenschutzrechtliche Fachbeitrag<sup>8</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung des Wohngebiets aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist, wenn

- die Baufeldräumung und der Beginn der Bauarbeiten zum Schutz von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 01. März bis zum 30. September stattfinden,
- die Bauarbeiten erst nach Überprüfung und Freigabe der Fläche durch eine ökologische Baubegleitung wieder aufgenommen werden, sofern nach der Baufeldfreimachung, im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September, Unterbrechungen mit Brachliegen der Baufläche mit einer Dauer von mehr als sieben Tagen eintreten sollten,
- vom 01. März bis zum 30. September keine Baumfällungen und kein Gehölzschnitt durchgeführt werden (BNatSchG § 39 (5)),
- vor einer möglichen Fällung die acht Laubbäume im Plangebiet (am südwestlichen Rand und nördlich der Borker Straße) noch einmal gesondert auf ein Fledermauspotential untersucht werden und
- die Beleuchtung des Wohngebiets zweckdienlich gehalten wird.

Der gutachterliche Bericht ist Anlage dieser Begründung.

## 12 Immissionen

### 12.1 Geräuschimmissionen

Die Stadt Olfen hat im Rahmen der Bauleitplanung ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die auf das Plangebiet möglicherweise einwirkenden Geräuschimmissionen zu prognostizieren, zu bewerten und schließlich Empfehlungen für planungsrechtliche Festsetzungen zum Schallschutz zu erarbeiten.

Untersucht wurden die vom öffentlichen Straßenverkehr der "Borker Straße" ausgehenden Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebiets, aber auch die infolge der Umsetzung der Planung zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsrgeräusche im direkten Umfeld des Geltungsbereichs. Auch die im Osten des Gebiets vorhandenen Sportanlagen wurden in das Gutachten eingebunden. Möglicherweise störende Gewerbebetriebe sind in direkter Nachbarschaft zur vorgesehenen Wohnnutzung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ansässig. Der Bereich der ehemaligen Ziegelei im Norden der Ortslage Vinnum weist eine Entfernung mehr als 350 m zum Plangebiet auf. Für diese Gewerbebranche wird eine Wiedernutzung angestrebt, die zwangsläufig die Aufstellung eines Bebauungsplans voraussetzt. Dabei sind Festsetzungen zur Gliederung des Gewerbegebiets hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen zu treffen, die die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzungen berücksichtigen.

Das auf dieser Grundlage erarbeitete Gutachten<sup>9</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet, 55 dB(A) am Tag und

---

<sup>8</sup> "Artenschutzrechtliche Fachbeitrag der Stufe II für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 – Am Vinnummer Felde"; Büro Stelzig, Burghofstraße 6, 59494 Soest; Stand: März 2026

<sup>9</sup> "Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – Beurteilung der Geräuschimmissionen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 'Am Vinnummer Felde' in 59399 Olfen"; Bericht Nr. L-6919-01 vom 28.03.2026; Ingenieurbüro Richters & Hüls, Erhardstraße 9, 48683 Ahaus

45 dB(A) in der Nacht, im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs eingehalten werden. Damit ist im Regelfall von einer guten städtebaulichen Verträglichkeit mit den vorgesehenen Nutzungen auszugehen. Für die Bereiche, in denen Überschreitungen auftreten, wurden im Rahmen der schalltechnischen Bewertung textliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan erarbeitet.

Das schalltechnische Gutachten ist Anlage dieser Begründung.

## 12.2 Geruchsimmissionen

Das Plangebiet ist im Norden und Süden umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Phasenweise auftretende Gerüche aufgrund der Bewirtschaftung von Wiesen oder Äckern sind im ländlichen Raum nicht ungewöhnlich und hinzunehmen. Von den im Umfeld vorhandenen Hofstellen wirken aufgrund ihrer Nutzungsstrukturen keine unzumutbaren Geruchsbelastungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein.

## 13 Hochwasserschutz

### 13.1 Überschwemmungsgebiet der Lippe

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Lippe, zwischen der nördlich in einer Entfernung von mehr als drei Kilometern verlaufenden Stever und dem südlich in einem Abstand von nur ca. einem Kilometer liegenden Flusslauf der Lippe. Es liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets oder eines überschwemmungsgefährdeten Gebiets. Durch den Geltungsbereich bzw. unmittelbar an diesen angrenzend verläuft kein Gewässer.

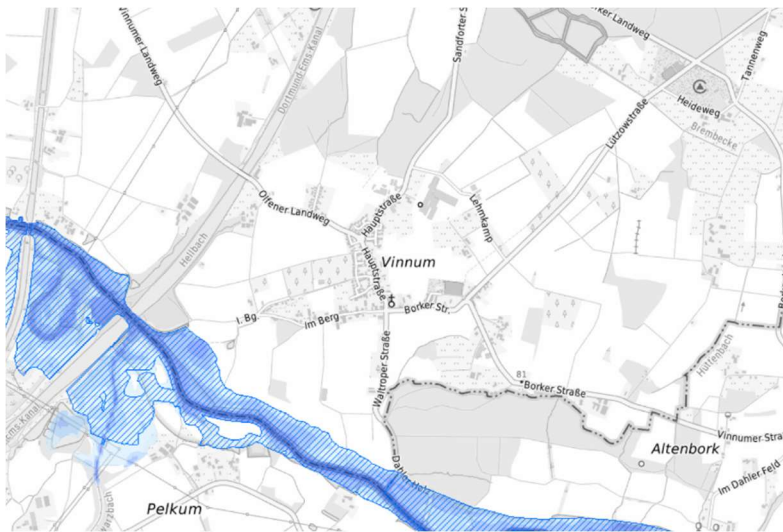


Abbildung 6: Hochwasser-Gefahrenkarte

Geoportal NRW 2024, mittlere Wahrscheinlichkeit HQ100

Die Hochwassergefahrenkarte zeigt, dass die Ortslage Vinnum durch ein Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit, also durch ein 100-jährliches Hochwasserereignis, nicht gefährdet ist.

## 13.2 Starkregengefahren



Abbildung 7: Amtliche Basiskarte mit Höhenlinien

Land NRW 2024

Der Geltungsbereich der vorgesehenen Wohnbebauung liegt auf einer leichten Anhöhe. Das anfallende Niederschlagswasser fließt über verschiedene Nebengewässer nach Norden in die Stever und von dort bei Haltern in die Lippe. Zum Teil wird es aber auch über kleinere Vorfluter auf kürzerem Weg nach Süden in den Flusslauf der Lippe geleitet.

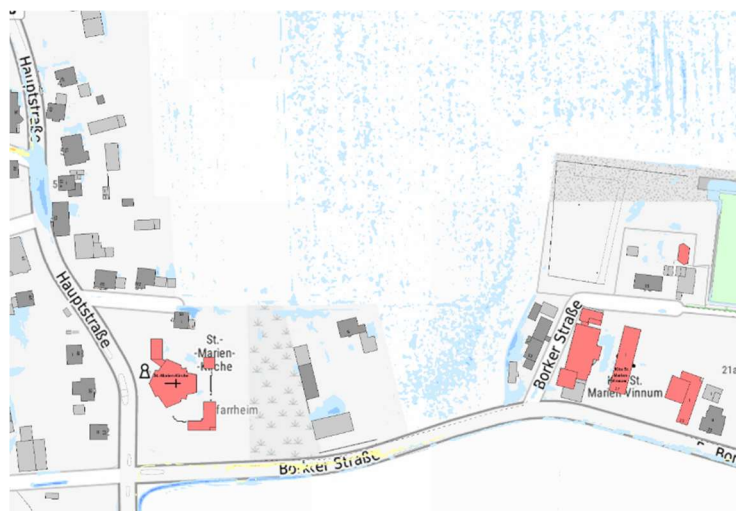


Abbildung 8: Starkregengefahrenhinweiskarte

extremes Ereignis: 100,0 mm/m<sup>2</sup> für die Dauer von einer Stunde / (Land NRW 2024)

Die Starkregengefahrenhinweiskarte NRW zeigt, dass bei einem "seltenen Ereignis" ebenso wie bei einem "extremen Ereignis" in Teilen des Plangebiets Wasserhöhen von 10 – 30 cm erreicht werden können. Dies betrifft insbesondere den östlichen Randbereich sowie die von einer Böschung eingefasste Zufahrt unmittelbar nördlich des Wohnhauses Hauptstraße 59. In den genannten Teilflächen können vereinzelt auch Wasserhöhen von über 30 cm erreicht werden.

Diese Auswirkungen von Starkregenereignissen werden auch durch die im Auftrag der Stadt Olfen 2018 von einem Fachbüro<sup>10</sup> erarbeiteten Gefahrenkarten bestätigt.



Abbildung 9: Starkregengefahrenkarten der Stadt Olfen

Abbildung links: Ausschnitt der Starkregengefahrenkarte der Stadt Olfen für ein 100-jährliches Niederschlagsereignis / Tn 100a (© Stadt Olfen, Dezember 2018) / Szenario Tn 100a: Modelliert wurde eine Berechnungsmenge von 50,5 mm/m<sup>2</sup> für die Dauer von einer Stunde, unter Berücksichtigung von Nachlaufzeiten

Abbildung rechts: Ausschnitt der Starkregengefahrenkarte der Stadt Olfen für ein extremes Niederschlagsereignis / Tn extrem (© Stadt Olfen, Dezember 2018) / Szenario Tn extrem: Modelliert wurde eine Berechnungsmenge von 90,0 mm/m<sup>2</sup> für die Dauer von einer Stunde, unter Berücksichtigung von Nachlaufzeiten

### 13.3 Maßnahmen zur Entlastung der Kanalisation:

Auf Grundlage der vom Büro *HI-Nord Planungsgesellschaft mbH / Osnabrück* erarbeiteten wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung beinhaltet der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zur Abflussminderung bzw. zur Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser. Dazu gehören die Reduzierung des Versiegelungsgrades öffentlicher Verkehrsflächen, die Begrünung von Dächern der Nebenanlagen und die Festschreibung der Endausbauhöhen der Erschließungsstraßen. Letztere gewährleistet, dass bei Starkregenereignissen der Oberflächenabfluss in Richtung der Grünflächen abgeführt wird. Erheblichen Schäden an den zu errichtenden Wohngebäuden durch Überflutungen nach Starkregenereignissen wird vorgebeugt durch die Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe, die mindestens 20 cm oberhalb der anliegenden Verkehrsfläche liegt.

Die Umsetzung weiterer in der Untersuchung erörterter Maßnahmen wird angestrebt:

**Zisternen:** Auf jedem Baugrundstück sollten Zisternen mit einem Volumen von mindestens 5.000 l eingebaut werden. Zur Entlastung der Kanalisation bei Regenereignissen ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 % vorzusehen (temporäre Rückhaltung des Niederschlagswassers). Dieser Anteil wird über eine Retentionsdrossel verlangsamt in die Kanalisation abgegeben. Der verbleibende Anteil, also das Dauerstauvolumen, kann u.a. für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung oder Waschmaschine genutzt werden.

**Öffentliche Grünflächenmulden:** Durch gezielt angelegte Tiefpunkte im Bereich des Spielplatzes sowie des Geh- und Radweges soll Regenwasser zwischengespeichert werden. Sowohl eine Versickerung als auch eine Verdunstung wird begünstigt. Durch die festgelegte Quer- und Längsneigung der Verkehrsflächen wird anfallendes Regenwasser gezielt

<sup>10</sup> Starkregengefahrenkarten im Maßstab 1:12.500; Ingenieurbüro Reinhard Beck GmbH & Co. KG, 42369 Wuppertal; Dezember 2018

den Tiefpunkten zugeführt. Durch einen Überlauf erfolgt schließlich ein zeitlich verzögerter Abschlag in den Mischwasserkanal im Plangebiet.

Baumrigolen / Versickerungsbeete: Baumrigolen, teilweise auch als Versickerungsbaumgruben bezeichnet, zählen zum Straßenbegleitgrün. Der Unterschied zu dem üblichen Straßenbegleitgrün besteht in ihrer zusätzlichen Funktion als Versickerungsanlagen. Durch diesen Umstand kann die Wasserbilanz im Gebiet weiter verbessert und die Kanalisation und nachfolgende Gewässer entlastet werden. Das Straßenwasser sollte vor Einleitung in den Rigolenraum durch einen grobkörnigen Skelettboden in Kombination mit feineren Substraten und organischen Materialien vorgereinigt werden. Da der anstehende Boden schlecht versickerungsfähig ist, ist jeweils ein Notüberlauf vorgesehen.

Nach Umsetzung der beabsichtigten baulichen Maßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf Hochwasserwahrscheinlichkeiten in der Ortslage Vinnum zu erwarten. Dies betrifft laut Gutachter<sup>11</sup> auch die durch Starkregen besonders gefährdete kleine Fläche nördlich des Kirchgrundstücks (Zufahrtbereich zum Wohnhaus "Hauptstraße 59").

#### **14 Altlasten**

Ein Vorkommen von Altlasten ist innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung besteht kein Verdacht auf relevante Bodenverunreinigungen.

#### **15 Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Das Vorkommen von Bodendenkmälern kann nicht ausgeschlossen werden. In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen (palaeontologie@lwl.org).

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Olfen als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur

---

<sup>11</sup> HI Nord Planungsgesellschaft mbH, Rheiner Landstraße 9, 49078 Osnabrück

Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NW).

Arnsberg, den 30.03.2026

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

Anlagen:

---

Flächenbilanz

Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Schalltechnisches Gutachten

Gutachterliche Ermittlung des Wohnungsbedarfs

Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung

**Flächenbilanz**

Gesamtfläche Geltungsbereich B-Plan: 19.218 m<sup>2</sup>

davon:

Straßenparzelle der Borker Straße,  
 Fahrbahn und Randgrün unverändert: - 896 m<sup>2</sup>

Geplantes Wohngebiet: 18.322 m<sup>2</sup>

davon:

Zwei Abschnitte der potenziellen Straßenverkehrsflächen im Nordwesten,  
 die für die Erschließung dieses Gebiets nicht erforderlich sind - 165 m<sup>2</sup>  
 Abschnitt des Fuß- und Radwegs im Westen des Plangebiets - 138 m<sup>2</sup>

<b>Berechnungsgrundlage:</b>	<b>18.019 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
------------------------------	-----------------------------	--------------

davon:

**Baugrundstücke: 13.458 m<sup>2</sup> 74,7 %**

*davon:*

*1 Baugrundstück Mehrfamilienhäuser 2.961 m<sup>2</sup>*

*23 Baugrundstücke für Einfamilien- oder Doppelhäuser 10.497 m<sup>2</sup>*

**Erschließungsflächen: 3.952 m<sup>2</sup> 21,9 %**

*davon:*

*Straßenfläche (gelb), versiegelt 2.261 m<sup>2</sup>*

*Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (schraffiert):*

- *Fuß- und Radwege 681 m<sup>2</sup>*

- *Parkplätze 200 m<sup>2</sup>*

- *Verkehrsgrünflächen, Begleitgrün 810 m<sup>2</sup>*

-

**Sonstige Flächen: 609 m<sup>2</sup> 3,4 %**

*davon:*

*Spielplatz 589 m<sup>2</sup>*

*Fläche für Trafostation 20 m<sup>2</sup>*