

STADT OLFEN

20. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

**BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF**

BEARBEITUNGSSTAND DER PLANZEICHNUNG: 11.08.2025

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage und Bedeutung des Planungsumfelds im städtebaulichen Kontext.....	4
2	Beabsichtigte Vorhaben / Standortwahl / Planungserfordernis .....	5
2.1	Vorhaben im Überblick .....	5
2.2	Errichtung eines Bikeparks.....	5
2.3	Bestehende Hundeauslauffläche.....	5
3	Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung .....	6
4	Planungsrechtliche Situation.....	6
4.1	Einordnung in die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung .....	6
4.2	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Olfen.....	7
5	Vorgesehene Darstellungen des Flächennutzungsplans .....	7
5.1	Sportanlage mit der Zweckbestimmung Bikepark.....	7
5.2	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundeauslaufplatz .....	7
6	Nachrichtliche Übernahme – "Neue Stever".....	8
7	Berücksichtigung umweltbezogener Belange .....	8
7.1	Umweltbericht.....	8
7.2	Immissionen .....	8
7.3	Kleinklima / Klima.....	9
7.4	Hochwasserschutz .....	9
8	Altlasten .....	11
9	Denkmalschutz.....	11
9.1	Baudenkmäler.....	11
9.2	Bodendenkmäler.....	11

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: "Rahmenplanung Olfener Westen / Füchtelner Mühle" (Ausschnitt) .....	4
Abbildung 2: Luftbild - geplante Vorhaben .....	5
Abbildung 3: Lage des Änderungsbereichs im Raum.....	6
Abbildung 4: Zeichnerische Festlegungen des wirksamen Regionalplans Münsterland (Ausschnitt) .....	7
Abbildung 5: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Stever, Ausschnitt .....	9
Abbildung 6: Hochwassergefahrenkarte – HQ extrem .....	10
Abbildung 7: Starkregen Gefahrenkarte $T_n = 100$ a (Ausschnitt) .....	10
Abbildung 8: Starkregen Gefahrenkarte Extremereignis (Ausschnitt) .....	10

## **1 Lage und Bedeutung des Planungsumfelds im städtebaulichen Kontext**

Hintergrund der Planungen im Umfeld des Naturbads ist unter anderem ein städtebauliches Entwicklungskonzept ("Städtebauliche Rahmenplanung Olfener Westen"), welches der Rat der Stadt Olfen schon 2019 beschlossen hat. Als ein wesentliches Ziel wird darin die Aufwertung des sich entlang der "Kökelsumer Straße" erstreckenden Areals zwischen der "Füchtelner Mühle" im Norden und dem "Alleeweg" im Südosten ausgeführt. Der Fokus liegt dabei auf Aspekten der Naherholung und des Tourismus.



Abbildung 1: "Rahmenplanung Olfener Westen / Füchtelner Mühle" (Ausschnitt)

Finale Fassung, Stand: 22.01.2019, © farwick + grote Architekten BDA Stadtplaner PartmbB; van-Delden-Straße 15, 48683 Ahaus

## **2 Beabsichtigte Vorhaben / Standortwahl / Planungserfordernis**

### **2.1 Vorhaben im Überblick**

In Übereinstimmung mit den im vorgenannten Entwicklungskonzept formulierten städtebaulichen Zielen strebt die Stadt Olfen die planungsrechtliche Einbindung verschiedener Vorhaben im Umfeld des Naturbads an:



*Abbildung 2: Luftbild - geplante Vorhaben*

Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de) / Open Data / eigene Bearbeitung

Das Luftbild gibt einen Überblick über die Lage des südlich des Naturbads geplanten Bikeparks und der dort bereits realisierten Hundeauslauffläche (gelb markiert).

Die Standorte der beiden Vorhaben sind planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die Errichtung eines Bikeparks kann nicht ohne Durchführung geeigneter Bauleitplanverfahren als privilegiertes Vorhaben genehmigt werden. Voraussetzung für die Realisierung ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.

### **2.2 Errichtung eines Bikeparks**

Während sich nordöstlich der Innenstadt bereits ein Skatepark befindet, soll ein Bikepark im Nahbereich des Naturbads realisiert werden. Der gewählte Standort an der regional bedeutsamen Radwegeverbindung "Alter Postweg" ist sowohl aus dem Stadtgebiet als auch aus dem Umland sehr gut erreichbar. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Olfen hat sich in seiner Sitzung am 01.02.2022 einstimmig für diese Fläche ausgesprochen. Für den Bau des Bikeparks sind Fördermittel des EU-Programms LEADER zugesagt.

Der Bikepark kann nicht als privilegiertes Vorhaben i.S.v. § 35 (1) BauGB genehmigt werden. Dementsprechend sind die planungsrechtlichen Grundlagen durch Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit der Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen.

### **2.3 Bestehende Hundeauslauffläche**

Aufgrund des vermehrt vorgetragenen Bedarfs wurden schon im Jahr 2021 in Olfen zwei Hundeauslaufflächen eingerichtet. Den Beschluss dazu hatte der Bau- und Umweltausschuss nach erfolgter Bürgerbeteiligung am 25.08.2020 gefasst. Im Osten der Innenstadt

wurde eine ca. 1.600 m<sup>2</sup> große Fläche an der Dreibogenbrücke umzäunt. Im Westen, unmittelbar am "Alten Postweg" und im Nahbereich des Naturbads gelegen, steht den Tierfreunden eine weitere, ca. 1.700 m<sup>2</sup> große Freilauffläche zur Verfügung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt diesen letztgenannten Standort als "Fläche für die Landwirtschaft" dar und gibt damit nicht die aktuelle Nutzung wieder. Um die Hundeauslauffläche planungsrechtlich sichern zu können, wird sie in den Geltungsbereich der Bauleitpläne und somit auch der Flächennutzungsplanänderung eingebunden.

### **3 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung**

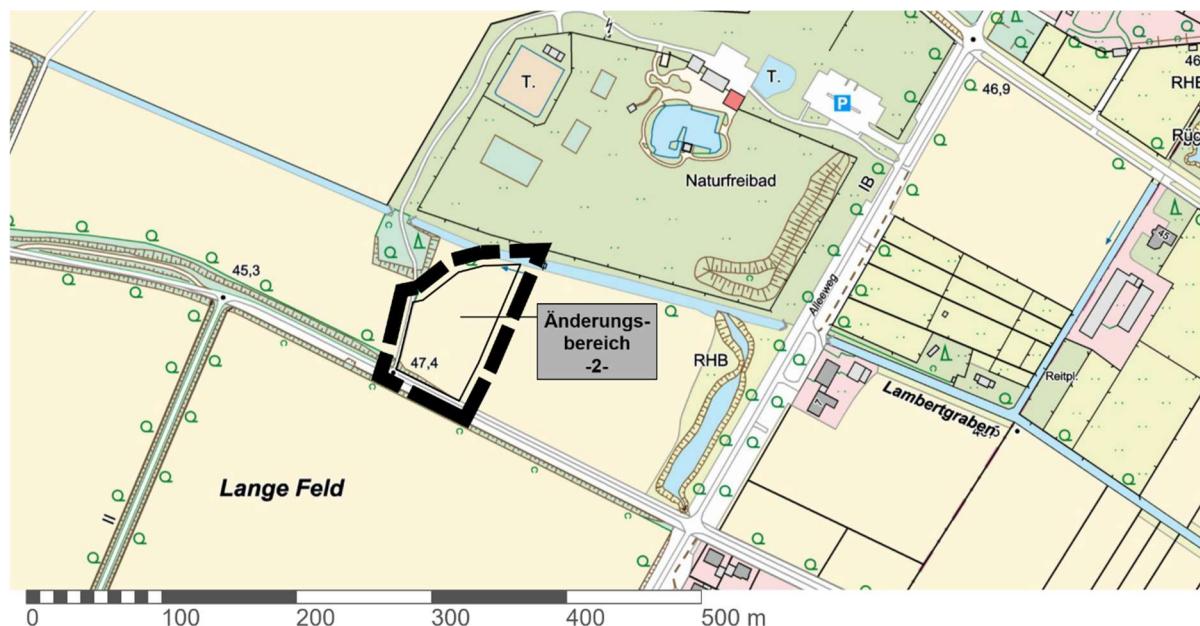


Abbildung 3: Lage des Änderungsbereichs im Raum

Quelle: Geoportal NRW / eigene Bearbeitung

Der Änderungsbereich liegt südlich des Naturbads, zwischen "Lambertgraben" und "Alter Postweg". Er umfasst dort einen Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie den am "Alten Postweg" vorhandenen Hundeauslaufplatz.

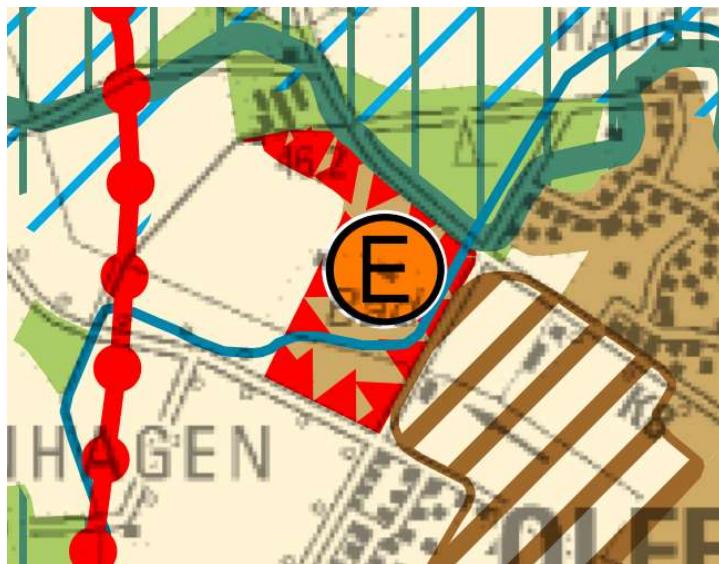
Insgesamt überlagert der Geltungsbereich in der Gemarkung Olfen-Kirchspiel, Flur 5, ca. 5.180 m<sup>2</sup> des Flurstücks Nr. 239.

### **4 Planungsrechtliche Situation**

#### **4.1 Einordnung in die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung**

##### **4.1.1 Regionalplan Münsterland**

Der Regionalplan hat in den letzten Jahren ein Änderungsverfahren durchlaufen. Die Änderung ist am 31. März 2025 vom Regionalrat Münster festgestellt und am 16. April 2025 wirksam geworden. Der Bereich dieser Flächennutzungsplanänderung ist nicht unmittelbar von den Änderungen betroffen.



*Abbildung 4: Zeichnerische Festlegungen des wirksamen Regionalplans Münsterland (Ausschnitt)*

*Quelle: Bezirksregierung Münster*

*Der Allgemeine Siedlungsbereich (ASB) ist in mittelbrauner Farbstellung angelegt. Der zusätzlich mit roten Dreiecken und einem "E" markierte Bereich stellt die Teilfläche des ASB dar, für die der Regionalplan die zweckgebundene Nutzung "Ferieneinrichtung, Sport- und Freizeitanlage" vorsieht.*

#### **4.1.2 Vereinbarkeit der in der Erweiterungsfläche geplanten bzw. bereits realisierten Vorhaben mit den Zielen der Regionalplanung**

Die unmittelbar nördlich des "Alten Postwegs" und südlich des "Lambertgrabens" vorgesehene Erweiterungsfläche befindet sich im ASB mit der zweckgebundenen Nutzung "Ferieneinrichtung, Sport- und Freizeitanlage". Der vorgesehene Bikepark und die Hundeauslauffläche entsprechen somit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

#### **4.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Olfen**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB als "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Letztere ist zudem überlagert von der Darstellung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft" gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB.

### **5 Vorgesehene Darstellungen des Flächennutzungsplans**

#### **5.1 Sportanlage mit der Zweckbestimmung Bikepark**

Der geplante Bikepark wird eine städtische Freizeitanlage sein, welche dem Gemeinbedarf dient. Die Anlage wird nicht kommerziell betrieben und steht allen Bevölkerungsgruppen offen. Damit hat der Bikepark den Charakter einer Gemeinbedarfseinrichtung. Die dafür erforderliche Fläche wird gemäß § 5 (2) Nr. 2a BauGB als "Sportanlage mit der Zweckbestimmung 'Bikepark'" dargestellt.

#### **5.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundeauslaufplatz**

Die am "Alten Postweg" gelegene Wiesenfläche wird bereits im Bestand als Hundeplatz genutzt und ist für jedermann zugänglich. Der Bereich stellt sich als unbefestigte Wiese dar mit lediglich untergeordneten baulichen Anlagen wie Zäunen oder einzelnen gestalterischen bzw. Trainingselementen. Demzufolge wird er im Flächennutzungsplan gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauGB als "Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hundeauslaufplatz'" dargestellt.

## **6 Nachrichtliche Übernahme – "Neue Stever"**

Angesichts der im westlichen Stadtgebiet gegebenen räumlichen Nähe von Stever und Lippe und der günstigen topographischen Verhältnisse hatte die Stadt Olfen Planungen zur Schaffung eines neuen, beide Flussläufe verbindenden und für Fische und andere Organismen durchgängigen Gewässers in Auftrag gegeben. Die Arbeiten mündeten in detaillierten Plänen zum Bau der "Neuen Stever". Mit Umsetzung der Maßnahmen sollte eine ökologische Aufwertung der Fließgewässer erreicht werden. Gleichzeitig wurden positive Auswirkungen auch in Bezug auf den an die "Neue Stever" angrenzenden Landschaftsraum und indirekt auf die Standortfaktoren Naherholung und Tourismus erwartet.

Der *"Planfeststellungsbeschluss zur Herstellung eines ca. 4,4 km langen, naturnahen Gewässers, genannt 'Neue Stever', als Verbindung zwischen Stever und Lippe im westlichen Bereich von Olfen"* wurde schließlich im April 2017 bekannt gemacht. Aus verschiedenen Gründen ist eine Realisierung des Projektes bislang jedoch nicht erfolgt. Die Rechtswirksamkeit des Planfeststellungsbeschlusses war mit einer fünfjährigen Frist für den Beginn der Arbeiten verbunden. Dem Antrag der Stadt Olfen auf Fristverlängerung hat der Kreis Coesfeld mit Schreiben vom 28.06.2022 stattgegeben. Demnach tritt die Planfeststellung außer Kraft, falls bis zum 01.07.2027 nicht mit Durchführung der Maßnahmen begonnen wird. Eine erneute Verlängerung der Frist ist nicht möglich.

Das Vorhaben und alle damit verbundenen Maßnahmen sind somit weiterhin planfestgestellt. Das Gewässer bzw. das Mittelwasserbett der "Neuen Stever" ist im Randbereich des Änderungsbereichs geplant. Es wird dort dem Feststellungsbeschluss entsprechend gemäß § 5 (4) BauGB in die Flächennutzungsplanänderung übernommen.

## **7 Berücksichtigung umweltbezogener Belange**

### **7.1 Umweltbericht**

Ein Umweltbericht wurde vom Soester Büro Stelzig erarbeitet.<sup>1</sup> Darin werden die Auswirkungen einer Umsetzung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch die beabsichtigten Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung ist Anlage dieser Begründung.

Die Überprüfung der Planung aus Sicht des Artenschutzes erfolgte auf Grundlage der im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanänderung. Das Büro Stelzig stellt im Fachbeitrag fest, dass die Umsetzung der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist, wenn die vorgegebenen Bauzeiten eingehalten werden und auf eine zweckdienliche Beleuchtung geachtet wird. Eine Eingriffsbilanzierung ist ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt.

### **7.2 Immissionen**

Geräuschimmissionen, die die ca. 230 m entfernt liegenden Wohnnutzungen am "Alleeweg" erheblich stören könnten, sind durch die geplante Einrichtung des Bikeparks nicht zu erwarten; motorgetriebene Fahrzeuge sind dort nicht zulässig. Auch die Nutzung der schon bestehenden Hundeauslauffläche hat bislang nicht zu immissionsbezogenen Konflikten geführt. Ein im Zusammenhang mit der im Parallelverfahren erfolgenden Änderung des

---

<sup>1</sup> "Umweltbericht zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Olfen (Kreis Coesfeld)"; Büro Stelzig, Burghofstraße 6, 59494 Soest; August 2025

Bebauungsplans erarbeitetes schalltechnisches Gutachten belegt, dass durch die geplanten Vorhaben kein Überschreiten relevanter Immissionswerte ausgelöst wird.

### 7.3 Kleinklima / Klima

Im Änderungsbereich befindet sich bereits im Bestand ein Hundeauslaufplatz, der durch die Bauleitpläne planungsrechtlich gesichert wird. Der darüber hinaus dort vorgesehene Bikepark wird auf einer bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche entstehen. Wegen der geplanten Eingrünung der Anlage und der nicht vollständigen Versiegelung sind auch hier keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima bzw. Kleinklima zu erwarten. Das vorhandene kleine Waldstück erfährt keinerlei Veränderung und bleibt in seiner Größe bestehen.

Auf das regionale oder gar globale Klima werden sich die Maßnahmen aus den genannten Gründen nicht auswirken.

### 7.4 Hochwasserschutz

Für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung können Aussagen zur Hochwasserthematik auf Basis des vorliegenden Kartenmaterials der Stadt Olfen und auch auf Grundlage der Daten des Landes NRW getroffen werden.

#### 7.4.1 Überschwemmungsgebiet Stever

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der nördlich in einer Entfernung von ca. 770 m verlaufenden Stever. Die Fläche befindet sich nicht innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets; sie bindet aber einen Abschnitt des "Lambertgrabens" ein, bevor dieser nach weiteren etwa 850 m in die Stever mündet.

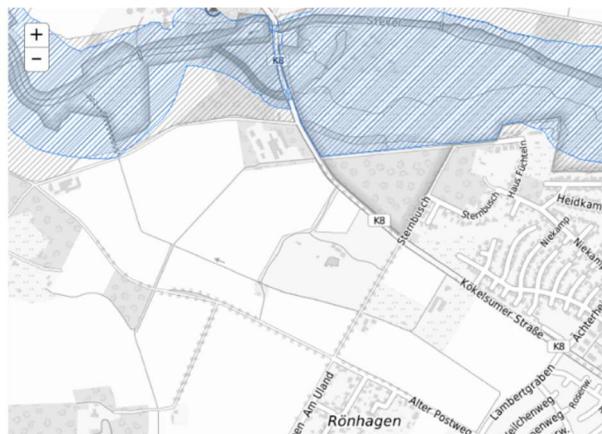


Abbildung 5: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Stever, Ausschnitt

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Stever ist blau schraffiert dargestellt.  
Quelle: Land NRW: "Überschwemmungsgebiete der Bezirksregierungen",  
© GeoBasis DE/BKG 2022, ©Geobasis NRW 2022, Planet Observer

#### 7.4.2 Hochwassergefahrenkarte NRW

Die Hochwassergefahrenkarte des Landes NRW zeigt die Auswirkungen eines Extremhochwassers, also eines Ereignisses, welches statistisch seltener als alle 100 Jahre auftritt. Der Änderungsbereich ist nach den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarte NRW auch bei extremem Hochwasser nicht durch Überschwemmungen gefährdet.

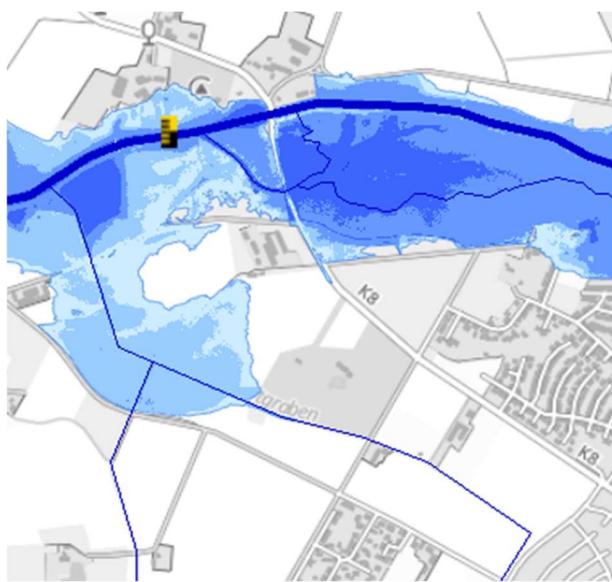
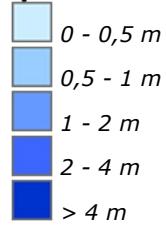


Abbildung 6: Hochwassergefahrenkarte – HQ extrem

Quelle: Land NRW / OpenData



#### 7.4.3 Starkregengefahrenkarten der Stadt Olfen

Auch die Starkregengefahrenkarten der Stadt Olfen zeigen, dass für das Plangebiet nur eine geringe Überflutungsgefahr sowohl bei einem seltenen als auch bei einem extremen Starkregenereignis besteht.



Abbildung 7: Starkregengefahrenkarte  $T_n = 100$  a  
(Ausschnitt)

Quelle: Stadt Olfen, 12.2018

Die Abbildung zeigt die Überflutungen im Fall eines seltenen, hundertjährlichen Niederschlagsereignisses (50,5 mm / m<sup>2</sup>) für die Dauerstufe von einer Stunde.



Abbildung 8: Starkregengefahrenkarte Extremereignis (Ausschnitt)

Quelle: Stadt Olfen, 12.2018

Die Abbildung zeigt die Überflutungen im Fall eines extremen Niederschlagsereignisses von 90 mm / m<sup>2</sup> für die Dauer von 1 h.

Lediglich in kleinen Teilbereichen sind Überflutungen zu befürchten, die zudem Wassertiefen von nicht mehr als 10 cm bewirken werden. Betroffen sind Nutzungen mit geringen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten bezüglich möglicher Hochwasserrisiken. Insgesamt sind die Hochwasserrisiken für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als sehr gering einzustufen.

Umgekehrt haben auch der geplante Bikepark sowie der Hundeauslaufplatz keine nennenswerten Auswirkungen auf Hochwasserwahrscheinlichkeiten oder -gefährten.

## **8 Altlasten**

Ein Vorkommen von Altlasten wird innerhalb des Änderungsbereichs nicht vermutet. Aufgrund der bisherigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen besteht kein Verdacht auf relevante Bodenverunreinigungen.

## **9 Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmäler**

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

### **9.2 Bodendenkmäler**

Grundsätzlich gilt: 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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Olfen als Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Arnsberg, den 11.08.2025

**vielhaber** stadtplanung · städtebau  
Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW

---

Anlage:

Umweltbericht