

STADT OLFEN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 44  
"FREIZEITANLAGE NATURERLEBNISBAD OLFEN"

## **BEGRÜNDUNG**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Bebauungsplan "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen".....	3
2	Anlass der Planung .....	3
2.1	Städtebauliche Rahmenplanung Olfener Westen .....	3
2.2	Wohnmobilstellplatz .....	5
2.3	Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44.....	5
3	Abgrenzung der Geltungsbereiche im Detail .....	5
3.1	Änderung der Festsetzungen in den nördlichen und östlichen Teilbereichen.....	6
3.2	Aufhebung der Festsetzungen im südwestlichen Teilbereich .....	6
4	Planungsrechtliche Situation.....	6
4.1	Regionalplan Westmünsterland.....	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan .....	7
5	Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 .....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.3	Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen .....	9
5.4	Öffentliche Verkehrsflächen.....	9
5.5	Grünflächen .....	10
5.6	Wasserfläche.....	11
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
5.8	Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	12
5.9	Anpflanzen von Bäumen .....	12
6	Nachrichtliche Übernahmen.....	13
6.1	"Neue Stever" .....	13
6.2	Bodendenkmal .....	13
7	Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 .....	14
8	Ver- und Entsorgung .....	15
9	Umweltbericht – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	15
10	Artenschutz .....	15
11	Immissionen .....	16
11.1	Lärm.....	16
11.2	Geruch.....	17
12	Altlasten .....	17
13	Denkmalschutz.....	17
14	Flächenbilanz .....	18
14.1	Flächenbilanz Ursprungsplan .....	18
14.2	Flächenbilanz für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	19

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Bebauungsplan Nr. 44 "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" (2008) .....	3
Abbildung 2:	Rahmenplanung "Olfener Westen / Füchtelner Mühle" .....	4
Abbildung 3:	Übersicht über die Geltungsbereiche auf dem Luftbild.....	5
Abbildung 4:	Darstellungen des Regionalplanes für das Plangebiet.....	6
Abbildung 5:	Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet .....	7
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 44 "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" (2008) .....	14

## 1 Bebauungsplan "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen"



Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 44 "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" (2008)

Der Bebauungsplan Nr. 44 hat 2008 Rechtskraft erlangt.

Der 2008 aufgestellte Bebauungsplan "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen", im Folgenden auch "Ursprungsplan" genannt, sieht neben dem Bau eines Naturbades mit den zugehörigen Infrastruktur- und Erschließungsanlagen im westlichen Teil seines Geltungsbereiches die Anlage eines Camping- bzw. Wochenendplatzes vor.

Das Naturbad wurde auf Grundlage dieser Planung gebaut und wird seit einigen Jahren erfolgreich betrieben. Fuß- und Radwegeverbindungen wurden zur "Kökelsumer Straße", zum "Alleeweg" und zur Straße "Alter Postweg" entwickelt. Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes erfolgt die Erschließung für Kraftfahrzeuge ausschließlich mittels Zufahrt über den nördlichen Abschnitt der Straße "Alleeweg". Im Eckbereich "Kökelsumer Straße / Alleeweg" wurden ergänzend zu einer direkt am Naturbad gebauten asphaltierten Stellplatzanlage weitere temporäre Stellplätze für Badbesucher angelegt.

Die im westlichen Teilbereich vorgesehenen Nutzungen (Zelt-, Camping-, Wochenendhaus- und Wohnmobilstandplatz) wurden demgegenüber bislang nicht realisiert.

## 2 Anlass der Planung

### 2.1 Städtebauliche Rahmenplanung Olfener Westen

In seiner Sitzung am 19.02.2019 hat der Rat der Stadt Olfen die "Städtebauliche Rahmenplanung Olfener Westen" als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Wesentliches Ziel dieses Konzeptes ist die Aufwertung des um die "Füchtelner Mühle" im Norden bis zum "Alleeweg" im Südosten sich erstreckenden Bereiches. Der Fokus liegt dabei auf Aspekten der Naherholung und des Tourismus. Als städ-

tebauliches Entwicklungskonzept sind die darin enthaltenen grundsätzlichen Ziele und Vorgaben nunmehr bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Demnach entspricht die Einrichtung des im Ursprungsplan festgesetzten Campingplatzes und Wochenendhausgebietes mit einer Größe von ca. 9 ha nicht mehr den Zielen der Stadtentwicklung Olfen. Auch sind die damaligen Interessenten zwischenzeitlich von ihren Absichten zur Umsetzung des Vorhabens zurückgetreten.



Abbildung 2: Rahmenplanung "Olfener Westen / Füchtelner Mühle"

"Rahmenplanung Olfener Westen / Füchtelner Mühle" (Ausschnitt) finale Fassung, Stand: 22.01.2019

© farwick + grote Architekten BDA Stadtplaner PartmbB; van-Delden-Straße 15, 48683 Ahaus

Wie obiger Abbildung zu entnehmen ist, sieht die "Städtebauliche Rahmenplanung Olfener Westen" für die zwischen Naturbad und "Kökelsumer Straße" gelegene Fläche die Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes (1) vor. Nordwestlich daran anschließend sollen weitere Übernachtungsmöglichkeiten z.B. in einem dort zu errichtenden Hotel oder einer Jugendherberge (2) geschaffen werden.<sup>1</sup> Der Rahmenplan berücksichtigt auch die entlang des "Alleeweges" geplante "Neue Stever". Der diesbezügliche Planfeststellungsbeschluss liegt seit 2017 vor. Durch nachrichtliche Übernahme und geeignete Festsetzungen wird das Vorhaben in den Bebauungsplan eingebunden.

Die im Südwesten des Ursprungsplanes gelegenen Flächen (3) sind anders als 2008 nicht mehr Gegenstand der Planung konkreter Maßnahmen, sondern sollen der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Von diesen Freiraumbereichen sind die entlang der "Kökelsumer Straße" vorgesehenen touristischen Nutzungen durch einen Grünzug mit darin verlaufender Wegeverbindung (4) zu trennen.

<sup>1</sup> Ein Camping- oder Wochenendplatz befindet sich schon im Bestand nördlich der Stever, westlich der Füchtelner Mühle, außerhalb des obigen Bildausschnitts.

## 2.2 Wohnmobilstellplatz

Die Überlegungen zur Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes an dem durch die Rahmenplanung vorgegebenen Standort wurden zwischenzeitlich konkretisiert:

Neben 59 Wohnmobilstellplätzen soll ein Verwaltungsgebäude errichtet werden, welches im Erdgeschoss Büroräume, die notwendigen sanitären Einrichtungen sowie Koch- und Waschelegenheiten für die Urlauber aufnimmt. Im Obergeschoss ist eine Wohnung für Betriebsleiter oder -inhaber geplant. Ergänzend zu diesen im engen Zusammenhang mit den Wohnmobilstellplätzen stehenden Nutzungen ist vorgesehen, im Erdgeschoss des Gebäudes einen Kiosk sowie einen Gastronomiebetrieb einzurichten.

## 2.3 Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44

Um die sich erheblich von dem Ursprungsplan unterscheidenden Ziele der "Rahmenplanung Olfener Westen / Füchtelner Mühle" durch entsprechende bauliche und grünordnerische Maßnahmen umsetzen zu können, hat die Stadt Olfen die zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlichen Verfahrensschritte eingeleitet. In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 16.04.2020 wurde die Aufstellung der 1. Änderung und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" beschlossen und die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 25.08.2020 wurde dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die Freigabe zur Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens erteilt.

## 3 **Abgrenzung der Geltungsbereiche im Detail**

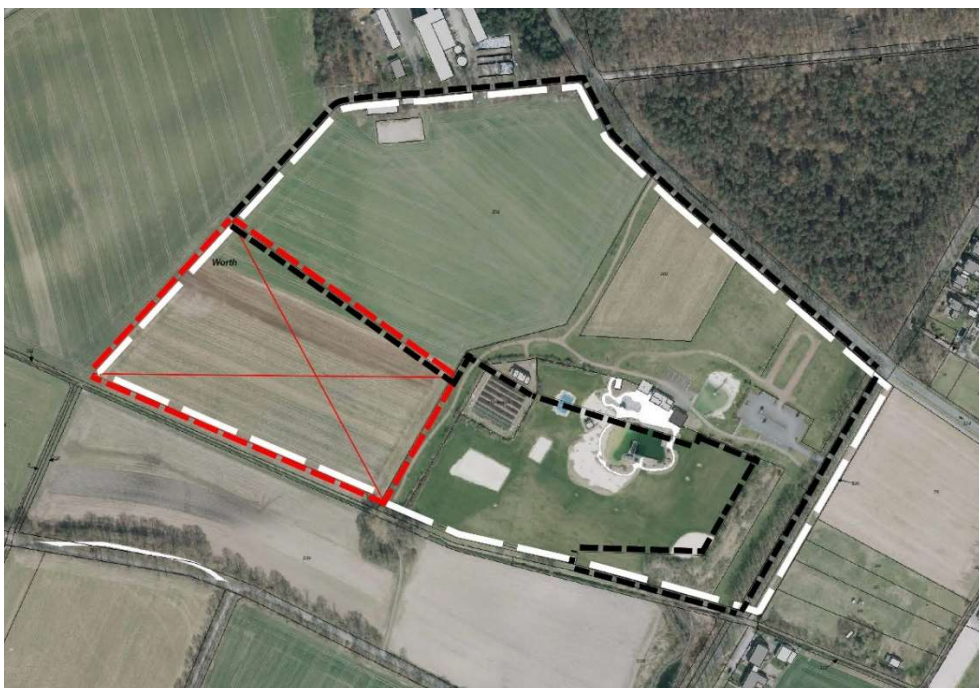


Abbildung 3: Übersicht über die Geltungsbereiche auf dem Luftbild

Luftbild [© 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))]

Die Geltungsbereichsgrenze des 2008 aufgestellten Bebauungsplanes "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" ist mit weißer Strichellinie wiedergegeben. Der Bereich, dessen Festsetzungen aufgehoben werden sollen, ist rot markiert und der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist durch die schwarze Strichellinie umgrenzt.

### 3.1 Änderung der Festsetzungen in den nördlichen und östlichen Teilbereichen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" umfasst mit einer Größe von ca. 10,5 ha mehr als die Hälfte der 18 ha großen Fläche des Ursprungsplanes. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind für die an die "Kökelsumer Straße" und an die Verkehrsfläche "Alleeweg" grenzenden nordöstlichen Teilbereiche vorgesehen. In der Gemarkung "Olfen-Kirchspiel" / Flur 5 sind dies das Flurstück Nr. 302 sowie Teile der Flurstücke Nr. 303 und 304.

### 3.2 Aufhebung der Festsetzungen im südwestlichen Teilbereich

Von der Teilaufhebung betroffen ist eine ca. 3,6 ha große Teilfläche im Südwesten des Ursprungsplanes. Für dieses derzeit landwirtschaftlich genutzte Areal werden die durch den Bebauungsplan Nr. 44 "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" getroffenen Festsetzungen vollumfänglich aufgehoben, so dass der Bereich zukünftig planungsrechtlich wieder dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist.

## 4 Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Regionalplan Westmünsterland

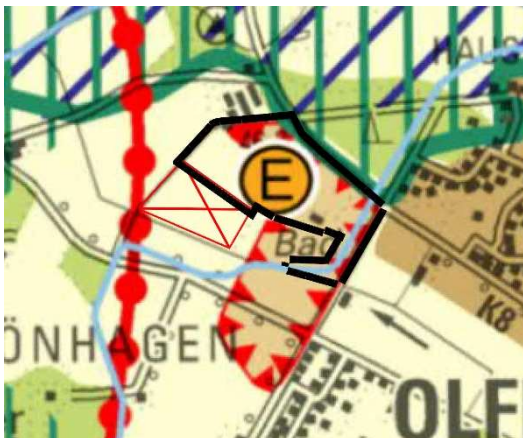


Abbildung 4: Darstellungen des Regionalplanes für das Plangebiet

Ausschnitt aus den zeichnerischen Darstellungen des wirksamen Regionalplans Münsterland<sup>2</sup>

Der Allgemeine Siedlungsbereich (ASB) ist in mittelbrauner Farbstellung angelegt. Der zusätzlich mit roten Dreiecken und einem "E" markierte Bereich stellt die Teilflächen des ASB dar, für die der Regionalplan die zweckgebundene Nutzung "Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen" vorsieht.

Überlagert sind die Darstellungen des Regionalplans durch die auch in Abbildung 3 wiedergegebenen Grenzen des Änderungsplanes (schwarze Linie) und des Aufhebungsbereiches (rote Linie).

Das bereits vorhandene Naturbad mit seinen Außenanlagen liegt ebenso wie die nach der "Rahmenplanung Olfener Westen" an der "Kökelsumer Straße" vorgesehenen Flächen für Wohnmobilstellplätze und einen Beherbergungsbetrieb innerhalb des durch den Regionalplan Münsterland für derartige Nutzungen ausgewiesenen Bereiches. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht damit den Zielen der Regionalplanung.

Demgegenüber befindet sich der südwestliche Teil des Ursprungsplanes innerhalb der durch den Regionalplan als "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" ausgewiesenen Flächen. Mit der beabsichtigten Aufhebung der im Jahr 2008 getroffenen Festsetzung "Sondergebiet" wird dieser Teilbereich in den planungsrechtlichen Status "Außenbereich" rückgeführt. Somit entspricht auch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 im Grundsatz den übergeordneten Planungszielen.

<sup>2</sup> Der Regionalplan für das Münsterland ist seit dem 27.06.2014 und der Sachliche Teilplan Energie seit dem 16.02.2016 wirksam.

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan



Abbildung 5: Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 erfolgte im Jahr 2008 im Parallelverfahren die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes. Dessen Darstellungen entsprechen somit in ihrer Zielsetzung den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes.

Die beabsichtigte Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes kann nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Voraussetzung für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt wird.

### 5 **Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44**

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung greifen die Ziele der "Rahmenplanung Olfener Westen" auf:

##### 5.1.1 Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz"

Dementsprechend wird für eine Teilfläche an der "Kökelsumer Straße" gemäß § (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO die Nutzungsart "Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz" festgesetzt. Auf Grundlage des vorliegenden Lageplans wird im Bebauungsplan die Größe und der Zuschnitt des Gebietes festgelegt. Nur unverbindlich und zum besseren Verständnis des Vorhabens ist die geplante Anordnung von Stellplätzen für Wohnmobile und Pkw sowie der Grundriss des Gebäudes skizziert. Die textliche Festsetzung präzisiert die in dem Sondergebiet zulässigen Nutzungen und entspricht dem vom Betreiber vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Konzept.

##### 5.1.2 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel"

Für den nordwestlich angrenzenden Bereich wird gemäß § (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO die Nutzungsart "Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel" festgesetzt. Die Ansiedlung eines hinsichtlich der Größe moderaten Beherbergungsbetriebes ist an diesem touristisch attraktiven Standort im Nahbereich der Kernstadt städtebaulich erwünscht. Dem Bebauungsplan liegt aber, anders als beim Wohnmobilstellplatz, keine detaillierte Planung eines solchen Vorhabens zugrunde.

## 5.2 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 maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe.

### 5.2.1 Grundflächenzahl

- Wohnmobilstellplatz

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz" ist eine Obergrenze aus § 17 BauNVO nicht eindeutig ablesbar. Jedoch kann angenommen werden, dass diese Nutzungsart einem Ferienhausgebiet vergleichbar ist und damit die Grundflächenzahl 0,4 nicht überschritten werden sollte. In Anwendung von § 17 (2) BauNVO wird für den Bereich dennoch gemäß § 19 BauNVO die höhere Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen bzw. um eine intensive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche zu ermöglichen, ist eine verdichtete Anordnung der einzelnen Standplätze erforderlich. Auch der Bereich, in dem die diesem Sondergebiet zugeordneten baulichen Anlagen und Erschließungsflächen vorgesehen sind, ist durch eine hohe Nutzungsintensität gekennzeichnet. Da bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen sind, könnte die Einhaltung der Grundflächenzahl 0,4 schwierig werden. Ausgeglichen wird die Überschreitung durch die das Sondergebiet umgebenden umfangreichen Grünflächen und nicht zuletzt auch dadurch, dass die Stand- und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächen anzulegen sind.

- Hotel

§ 17 BauNVO nennt für sonstige Sondergebiete als Obergrenze der gemäß § 19 BauNVO festzusetzenden Grundflächenzahl das Maß 0,8. Da das für ein Hotel vorgesehene Grundstück sehr großzügig bemessen ist und gleichzeitig hier eine nur "mittelgroße" Anlage zugelassen werden soll, kann davon ausgegangen werden, dass die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 in jedem Fall ausreichend ist.

### 5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

- Wohnmobilstellplatz

Für die dem Wohnmobilstellplatz zugeordnete Baufläche wird entsprechend der vorliegenden Planung gemäß § 20 BauNVO eine differenzierte Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse getroffen: Der überwiegende Teil der überbaubaren Grundstücksfläche darf nur eingeschossig bebaut werden. Für einen kleineren, nordwestlich gelegenen Teilbereich ist die Zweigeschossigkeit zulässig. Damit besteht die Möglichkeit, dort eine betriebszugehörige Wohnung "aufzusetzen". Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die Zweigeschossigkeit nur in größerem Abstand zu der das Baufeld passierenden wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung realisierbar ist. Negativen Auswirkungen auf die Qualität des öffentlichen Raumes wird somit vorgebeugt.

- Hotel

Auf der für die Errichtung eines Hotels festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche werden gemäß § 20 BauNVO maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Dies ist wegen des größeren Abstandes zur "Kökelsumer Straße" und zu den umgebenden Nutzungen unkritisch. Durch die Begrenzung auf nur zwei Geschosse wird eine unerwünschte Dominanz gegenüber den anderen, sich in den Landschaftsraum einfügenden baulichen Anlagen und Strukturen im Plangebiet vermieden.



### 5.2.3 Gebäudehöhe

Zu dem im Sondergebiet "Wohnmobilstellplatz" vorgesehenen Baukörper liegen konkrete Planungen vor, die mit der Stadt Olfen abgestimmt sind. Um eine dementsprechende Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten, wird neben den Baugrenzen und zulässigen Geschossigkeiten gemäß § 18 BauNVO auch die Gebäudehöhe in Anlehnung an die vorgelegten Pläne begrenzt:

Bei einer Geländehöhe von ungefähr 47,5 m ü. NHN wird für die eingeschossig zu bebauenden Teilfläche eine Gebäudeoberkante von 53,5 m ü. NHN und für die maximal zweigeschossig zu bebauende Teilfläche eine Gebäudeoberkante von 56,0 m festgesetzt. Damit können die in den Plänen dargelegten Gebäudehöhen über einer erwarteten Erdgeschossfußbodenhöhe von 47,95 m ü. NHN problemlos realisiert werden.

### 5.3 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen

Durch Baugrenzen werden gemäß § 23 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Sie orientieren sich für den Bereich des Wohnmobilstellplatzes am vorliegenden Entwurf, erlauben aber auch eine geringfügige Verschiebung oder Vergrößerung des skizzierten Baukörpers. Im Bereich des sonstigen Sondergebietes "Hotel" eröffnet die großzügig festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche vielfältige Optionen für die Planung eines Gebäudes. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 10 m zu den Gebietsgrenzen. Aus städtebaulicher Sicht sind somit unerwünschte Auswirkungen einer Bebauung auf die umgebenden Freizeit- und Erholungsnutzungen unwahrscheinlich. Im Nordosten hält die festgesetzte Baugrenze einen größeren Abstand von 40 m zur Fahrbahn der "Kökelsumer Straße" ein. Diese Einschränkung erfolgt aus Gründen des Immissionsschutzes.<sup>3</sup>

Im Bereich des Naturbades werden zwei überbaubare Grundstücksflächen in Entsprechung der dort bereits vorhandenen Gebäude festgesetzt.

### 5.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Naturbades und der in den Sondergebieten vorgesehenen Anlagen aber auch zur Erweiterung und Ergänzung des vorhandenen Fuß- und Radwegenetzes werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB öffentliche Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt.

#### 5.4.1 Straßenverkehrsfläche

Wie schon in der ursprünglichen Planung vorgesehen und zwischenzeitlich umgesetzt soll die Zufahrt zum Naturbad und zu den Sondergebieten für motorisierte Verkehre auch zukünftig ausschließlich vom "Alleeweg" aus erfolgen. Nördlich des Naturbades ist zu diesem Zweck die Ausbildung einer Stichstraße vorgesehen. Gegenüber der Situation im Bestand wird der Einmündungsbereich aufgrund der geänderten Rahmenplanung um einige Meter nach Norden verschoben. Aus dem nach § 41 des Landesnaturschutzgesetzes NRW geschützten Baumbestand entlang des "Alleeweges" sind als vorbereitende Maßnahme für den Neubau der Zufahrt zum Plangebiet sechs Eichen gefällt worden. Für diese werden nach Abstimmung und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde je zwei Ersatzpflanzungen im Umfeld des Eingriffsortes vorgenommen.

Über die neu anzulegende Straße ist auch der Wohnmobilstellplatz mit dem Gastronomiebetrieb und das für die Errichtung eines Hotels vorgesehene Grundstück angebunden. Die Stichstraße endet nach ca. 300 m mit einem Wendekreis.

---

<sup>3</sup> Siehe dazu die Ausführungen in Kapitel 11.1 dieser Begründung!

#### 5.4.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Parkplätze

Bereits im Bestand gibt es für Schwimmbadbesucher eine asphaltierte Parkfläche, die für ca. 50 Pkw ausgelegt ist. Diese wird in ihrer bestehenden Abgrenzung als "Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Parkplatz' festgesetzt". An Wochenenden oder Ferientagen mit hochsommerlichen Temperaturen ist die Größe dieser Stellplatzanlage nicht ausreichend. Wie schon im Ursprungsplan wird daher auch im Rahmen der Bebauungsplanänderung nördlich der Stichstraße ein temporär zu nutzender Parkplatz festgesetzt. Die Anlage wurde bereits fertig gestellt.

- Fuß- und Radwege

In Ergänzung der Stichstraße wird ein Fuß- und Radwegenetz festgesetzt, welches direkte Verbindungen zu den umliegenden Verkehrswegen und auch zwischen den im Plangebiet vorgesehenen bzw. bereits vorhandenen Nutzungen herstellt. Die Planung und der Bau von Radwegen sind in diesem Zusammenhang von hervorgehobener Bedeutung, da die Nähe zum Stadtkern und die im Plangebiet vorgesehenen bzw. schon vorhandenen freizeitorientierten Nutzungen ein hohes Radfahreraufkommen erwarten lassen.

- Verkehrsgrünflächen

Die festgesetzten Parkplatzflächen beiderseits der Stichstraße und auch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungsstrukturen werden durch die straßenbegleitende und im Bebauungsplan bindend festgesetzte Baumreihe gegliedert. Aufgrund der großen städtebaulichen Bedeutung dieser Baumreihe werden den nicht innerhalb der öffentlichen Grünflächen anzupflanzenden Bäumen Verkehrsgrünflächen zugeordnet.

#### 5.5 Grünflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfangreiche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt.

##### 5.5.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Naturbad

Das Naturbad mit Außenanlagen ist bereits seit einigen Jahren in Betrieb. Teilflächen des Geländes werden nun in die Bebauungsplanänderung einbezogen, um hier die planungsrechtlichen Festsetzungen den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. Dies betrifft geringfügige Verschiebungen der im Bereich des Naturbades befindlichen überbaubaren Grundstücksflächen und die korrekte Darstellung der tatsächlich erfolgten Geländemodellierung im südlichen Teil des Plangebietes.

##### 5.5.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

In der Nähe des Eingangsbereiches zum Naturbad wurde entsprechend der ursprünglichen Planung zwischenzeitlich ein Spielplatz angelegt, der im Rahmen der Bebauungsplanänderung festgesetzt wird. Die Spielfläche steht der Allgemeinheit zur Verfügung und kann sowohl von Besuchern des Naturbades als auch von Hotelgästen oder Wohnmobilisten genutzt werden. An attraktiven Wegeverbindungen gelegen stellt sie zudem für radfahrende Familien ein willkommenes Etappenziel dar.

##### 5.5.3 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage

In Ergänzung der Freiflächen des Naturbades setzt der Bebauungsplan umfangreiche öffentliche Grünflächen zwischen dem "Alleeweg" im Osten und dem im Nordwesten des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweg fest. Eingebettet in diese parkartig zu gestaltenden Grünflächen sind die Fuß- und Radwege sowie der Spielplatzbereich. Zusammen

mit dem in der Ursprungsplanung festgesetzten nach Süden abzweigenden Grünzug ist damit das Gelände des Naturbades von öffentlich zugänglichen Grünanlagen eingefasst und durchzogen. Diese werten mit ihren Wegen und Aufenthaltsbereichen nicht zuletzt auch die Standorte des geplanten Hotels und des Wohnmobilstellplatzes auf und verbessern deren Erreichbarkeit.

#### 5.5.4 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Reitplatz"

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Reitanlage, die wie schon im Ursprungsplan im Bebauungsplan Berücksichtigung findet. Sie wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Reitplatz" festgesetzt, anders als im Ursprungsplan aber in ihrer tatsächlich bestehenden Abgrenzung.

#### 5.6 Wasserfläche

Die Stadt Olfen plant den Bau der "Neuen Stever".<sup>4</sup> Dabei handelt es sich um ein ca. 4,4 km langes, naturnah anzulegendes Gewässer, welches die Flussläufe der Stever und der Lippe miteinander verbindet. Für dieses raumbedeutsame Vorhaben wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt und schließlich im April 2017 der abschließende Feststellungsbeschluss gefasst. Die diesem Beschluss zugrunde liegende Maßnahmenplanung wird in Bezug auf das zu erstellende Oberflächengewässer mit Festsetzung der "Wasserfläche" gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

#### 5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

##### 5.7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entlang der "Kökelsumer Straße", des Wirtschaftsweges im Norden und der Straße "Alleeweg" stehen Baumreihen bzw. Alleen auf, die nicht nur ökologisch wertvoll, sondern auch herausragende Merkmale des Landschaftsbildes sind. Sie tragen wesentlich zur hohen Attraktivität und Akzeptanz des Landschaftsraumes und der entlang der Straßen verlaufenden Radwege bei.

Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umfassen das Plangebiet im Norden und Osten und dienen dem Erhalt bzw. der Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes und der ökologischen Aufwertung der Randzonen. Sie sind vollflächig mit standortgerechten Gehölzen oder Einsaaten zu begrünen; somit ist die Errichtung baulicher Anlagen oder die Versiegelung der Flächen unzulässig.

Die mit ① markierte Fläche im Norden des Geltungsbereiches umfasst einen mit Laubbäumen bestandenen Bereich entlang des dortigen Wirtschaftsweges. Aus ökologischen Gründen und auch wegen der Bedeutung dieser im Umfeld der Hofstelle befindlichen großen Bäume für das Landschaftsbild soll ihr Erhalt gesichert werden.

In dem mit ② gekennzeichneten Bereich entlang der "Kökelsumer Straße" soll der Übergang vom Plangebiet in den Landschaftsraum harmonisch und landschaftstypisch gestaltet werden. Ergänzend zu der für alle Maßnahmenflächen ① bis ③ gleichermaßen geltenden Regelung der vollflächigen Begrünung ist in diesem 10 m breiten Streifen eine Laubbaumreihe anzupflanzen. Bei der Wahl der Pflanzstandorte ist der zwischen Radweg und Fahrbahn der "Kökelsumer Straße" vorhandene, wertvolle und zu erhaltende Baumbestand zu berücksichtigen. Durch ergänzende Anpflanzungen ist der Fortbestand dieser

---

<sup>4</sup> Weitergehende Ausführungen dazu können dem Kapitel 6.1 dieser Begründung entnommen werden.

mit Blick auch auf die Biotopvernetzung wertvollen, linienhaften Strukturen im Landschaftsraum zu gewährleisten. Gleichzeitig ist hier ein 2,5 m hoher Wall anzulegen. Somit erfordern die Baumpflanzungen in diesem Bereich große Sorgfalt hinsichtlich der Arten- und der Standortwahl.

Bei den mit ③ markierten Flächen handelt es sich um die Böschungs- und Uferzonen der "Neuen Stever". Diese "Sekundäraue" stellt laut Maßnahmenplan zum Planfeststellungsbeschluss gleichzeitig einen Entwicklungskorridor dar. Der Bebauungsplan schreibt die naturnahe Gestaltung der Flächen vor. Diese muss sich eng an den beschlossenen Ausführungsplanungen orientieren und in erster Linie den ökologischen Wert der Uferzonen in den Fokus nehmen.

#### 5.7.2 Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Große Teilflächen der festgesetzten Sondergebiete werden, bedingt durch die vorgesehenen Nutzungen, durch Pkw- oder Wohnmobilstellplätze belegt. Umso wichtiger ist es, für diese Bereiche solche Oberflächen bzw. Beläge vorzuschreiben, die das Eindringen von Niederschlagswasser erlauben und keine vollständige Versiegelung bewirken. Zum Schutz des Bodens und der damit verbundenen Funktionen wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB eine solche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Über die Sondergebiete hinaus hat diese Vorschrift auch für die temporär zu nutzende Parkplatzfläche Gültigkeit. Während die unmittelbar am Naturbad gelegenen Parkplätze im Bestand schon asphaltiert sind, ist dies auf der größeren Parkplatzfläche nördlich der Stichstraße nicht erforderlich. Sie wird nur temporär und nahezu ausschließlich in den Sommermonaten an trockenen Schönwettertagen genutzt.

#### 5.8 Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird zwischen den festgesetzten Sondergebieten und der "Kökelsumer Straße" eine Fläche für die Anlage eines Lärmschutzwalls festgesetzt. Wie schon im Ursprungsplan wird dort zur Abschirmung des Verkehrslärms die Anlage eines Walls mit einer Höhe von mindestens 2,50 m über der jeweiligen Höhe der Fahrbahnoberfläche der "Kökelsumer Straße" vorgeschrieben. Dem schalltechnischen Gutachten zufolge können somit die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in einer Immissionshöhe von zwei Metern sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit eingehalten werden.<sup>5</sup>

#### 5.9 Anpflanzen von Bäumen

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB Regelungen für das Anpflanzen von standortgerechten, großkronigen Laubbäumen getroffen. Neben ihrer ökologischen Bedeutung sind Bäume auch wesentliche Elemente zur Gliederung und Gestaltung der im Plangebiet vorzufindenden umfangreichen Freiflächen.

##### 5.9.1 Standorte für Baumpflanzungen

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass auf den parkartig anzulegenden öffentlichen Grünflächen Baumgruppen und Einzelbäume gepflanzt werden. Die Verantwortung der Ausgestaltung dieser Bereiche liegt bei der Stadt Olfen. Diese ist daran interessiert, attraktive und nicht zuletzt auch ökologisch wertvolle Grünflächen zu entwickeln. Hier ist es wenig sinnvoll, die genauen Standorte schon auf der Ebene des Bebauungsplanes festzusetzen. Entlang der das Gebiet durchquerenden Stichstraße und in Abgrenzung der tem-

---

<sup>5</sup> Weitergehende Ausführungen zum Thema "Immissionen" können dem Kapitel 11.1 dieser Begründung entnommen werden.

porär zu nutzenden Parkplatzfläche wird dennoch das Anlegen von Baumreihen planungsrechtlich festgesetzt. Denn großkronige Laubbäume können hier in der Summe als linienhafte Zäsuren eine außergewöhnliche Bedeutung für die Gestaltung des gesamten Geländes übernehmen.

#### 5.9.2 Baumpflanzungen in Verbindung mit Stellplatzanlagen

Es ist zu erwarten, dass im Bereich der festgesetzten Sondergebiete umfangreiche Stellplatzanlagen für Pkw und auch viele Standplätze für Wohnmobile entstehen werden. Aus den bekannten Gründen - u.a. Verbesserung des Kleinklimas, kühlende Wirkung durch Schattenbildung, Verbesserung der Luftqualität, Aufwertung der ökologischen Situation, gliedernde Funktion – sind Laubbäume im direkten räumlichen Zusammenhang mit Stellplatzanlagen von hohem Wert.

Da für die Sondergebiete keine verbindliche Detailplanung vorliegt und auch die genaue Lage der Stellplätze nicht bekannt ist, können dort keine Standorte für Baumpflanzungen vorgeschrieben werden. Daher wird festgesetzt, dass im direkten räumlichen Zusammenhang mit den Stellplätzen und in Abhängigkeit von der Größe der Stellplatzanlage Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

## 6 Nachrichtliche Übernahmen

### 6.1 "Neue Stever"

Die flussabwärts im Nordwesten des Olfener Stadtgebietes befindlichen Stauanlagen der Hullerner und Halterner Seen stellen unüberwindbare Wanderungsbarrieren für Fische und Kleinstlebewesen zwischen der Lippe und der Stever mit den ihr zuzuordnenden Nebengewässern dar. Neben anderen Faktoren sind auch solche Querbauwerke verantwortlich für den Rückgang von Arten und eine reduzierte Selbstregulierungsfähigkeit der Gewässer. Technische Anlagen zur Überwindung der Hindernisse sind ausgesprochen aufwändig und versprechen einen nur unzureichenden positiven Effekt.

Angesichts der im westlichen Stadtgebiet gegebenen räumlichen Nähe von Stever und Lippe und der günstigen topographischen Verhältnisse hat die Stadt Olfen zunächst eine Machbarkeitsstudie und schließlich die konkreten Planungen zur Schaffung eines neuen, beide Flussläufe verbindenden und für Fische und andere Organismen durchgängigen Gewässers in Auftrag gegeben. Ziel ist, mit dem Bau der "Neuen Stever" eine ökologische Aufwertung der genannten Fließgewässer zu erreichen. Gleichzeitig sind positive Auswirkungen auch in Bezug auf den an die "Neue Stever" angrenzenden Landschaftsraum und indirekt auf die Standortfaktoren Naherholung und Tourismus zu erwarten.

*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 im April 2017 bekannt gemacht. Damit sind der Bau des Vorhabens und alle damit verbundenen Maßnahmen zulässig. Die geplante Wasserfläche wird gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.*

### 6.2 Bodendenkmal

Über den östlich gelegenen Teil des Plangebietes erstreckt sich ein in die Denkmalliste der Stadt Olfen eingetragenes Bodendenkmal. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die nachrichtliche Übernahme des betroffenen Bereiches gemäß § 9 (6) BauGB aus der Ursprungsplanung übernommen. Die im Bereich des Bodendenkmals liegenden

Flächen unterliegen besonderen Vorgaben.<sup>6</sup> Bei baulichen Maßnahmen jeglicher Art, dazu gehören auch Erschließungsmaßnahmen, sind im Vorfeld wissenschaftliche Untersuchungen des jeweiligen Areals vorzunehmen.

## 7 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 44 "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" (2008)

Rot markiert und durchkreuzt ist der südwestliche Teil des Ursprungsplanes. Für diesen Bereich werden die 2008 getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Als Nutzungsart sieht der Ursprungsplan für den südwestlichen Teil seines Geltungsbereiches "Sondergebiete, die der Erholung dienen" vor; als Zweckbestimmungen vorgegeben sind dabei Campingplatz (SO-2) und Wochenendhausgebiet (SO-3). Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan die privaten Verkehrsflächen, also die Fahrwege zu den einzelnen Stellplätzen, und die dazwischen freizuhaltenen privaten Grünflächen ("Trenngrün") fest. Im Übergang zum Landschaftsraum soll ein 3 m breiter Gehölzstreifen, in obiger Abbildung von der roten Linie überlagert, angepflanzt werden. Ausschließliches Ziel der damaligen Planung ist für diesen Bereich die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Campingplatzes bzw. Wochenendhausgebietes.

Wie in Kapitel 2.1 dieser Begründung ausgeführt, ist eine solche Anlage an diesem Standort nicht mehr Ziel der Stadtentwicklung. Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes wird daher aufgehoben; die mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 getroffenen Festsetzungen verlieren hier ihre Gültigkeit. Mit Aufhebung der

<sup>6</sup> Weitergehende Ausführungen dazu können dem Kapitel 13 dieser Begründung entnommen werden!

Festsetzungen wird der Bereich nicht mehr von den Regelungen eines Bebauungsplanes erfasst und ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Vorhaben bzw. bauliche Anlagen sind dort zukünftig nur genehmigungsfähig, wenn sie die dazu erforderlichen Voraussetzungen gemäß § 35 BauGB ("Bauen im Außenbereich") erfüllen.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt wie bisher auch durch Anschluss an das vorhandene Netz. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Schmutzwasserkanalisation zugeführt. Das unverschmutzte Regenwasser wird nach Möglichkeit einer ortsnahen Versickerung zugeführt. Darüber hinaus kann die gedrosselte Einleitung in ein ortsnahes Gewässer erfolgen.

Detailfragen werden im Rahmen der Ausführungsplanung geklärt.

Dies betrifft auch die Löschwasserversorgung: Für den Bereich des Wohnmobilstellplatzes ist ein Bedarf von 400 l / min anzusetzen. Für den potenziellen Hotelstandort müssen 1.600 l / min zur Verfügung stehen, jeweils für die Dauer von mindestens zwei Stunden.

## **9 Umweltbericht – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Vom Soester Büro Stelzig wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter untersucht und im Umweltbericht<sup>7</sup> dokumentiert. Im zusammenfassenden Fazit wird festgestellt: *"Im Zuge der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 ergeben sich aufgrund der Verkleinerung der Flächen für Sondergebiete und der Rückführung einer Fläche für Landwirtschaft in den planerischen Außenbereich positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft. Für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit werden die Beeinträchtigungen als gering, für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter als mittel und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht als erheblich eingestuft. (...)"*

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfordert eine Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeiten innerhalb des Plangebietes einerseits auf Grundlage der Ursprungsplanung und andererseits auf Grundlage der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes. Im Rahmen des Umweltberichtes wurde diese Bilanzierung mit folgendem Ergebnis vorgenommen: *"Nach derzeitigem Planungsstand ergibt sich unter Berücksichtigung des planerischen Ausgangszustandes und der Festsetzungen des Bebauungsplanes (...) rechnerisch kein Biotopwert-Defizit. Es sind demnach bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich."*

Der Umweltbericht ist Anlage dieser Begründung.

## **10 Artenschutz**

Die Überprüfung der Planung aus Sicht des Artenschutzes ist ebenfalls vom Soester Büro Stelzig durchgeführt worden. Dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>8</sup> sowie der ergän-

<sup>7</sup> "Umweltbericht zur 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 'Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen'", Stand: August 2022; Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung, Burghofstraße 6, 59494 Soest

<sup>8</sup> "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I zur 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 'Freizeitanlage und Naturerlebnisbad Olfen'", Stand: April 2022; Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung, Burghofstraße 6, 59494 Soest

zenden Untersuchung<sup>9</sup> zufolge ist das geplante Vorhaben "aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- im Frühling (Ende März bis Anfang Mai) vor Baubeginn das Untersuchungsgebiet auf mögliche Feldlerchen- und Kiebitzbruten kontrolliert wird und
- bei Feststellung oben genannter Arten als Brutvogel im Wirkraum weitere Maßnahmen (Bauzeitenregelung, CEF-Maßnahme) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Coesfeld durchgeführt werden,
- die bauvorbereitenden Maßnahmen zum Schutz planungsrelevanter und europäischer Brutvogelarten außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden,
- vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG),
- die Bauzeiten tagsüber (von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang) stattfinden und die bauzeitlichen Beleuchtungseinrichtungen nachts ausgeschaltet werden,
- keine Scheinwerfer über die Grundstücksgrenzen hinaus in die Bäume leuchten und
- zum Schutz der Bäume die DIN 18920 sowie die RAS-LP 4 eingehalten werden."

Bei Beachtung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt. Auch eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten kann ausgeschlossen werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Anlage dieser Begründung.

## 11 Immissionen

### 11.1 Lärm

Der Bebauungsplan schafft mit den Sondergebieten zur Errichtung eines Hotels und eines Wohnmobilstellplatzes die Voraussetzungen, empfindliche Nutzungen im Nahbereich der "Kökelsumer Straße" (K 8) zu realisieren. Gleichzeitig sind mit dem Naturbad und den Parkplatzflächen Nutzungen vorhanden und geplant, die Emissionen verursachen.

Bereits im Jahr 2008 wurde mit Aufstellung des Ursprungsplanes ein Schallgutachten erarbeitet.<sup>10</sup> Dieses kam zu dem Ergebnis, dass durch die von dem Naturbad ausgehenden Emissionen (Freizeitlärm) die maßgeblichen Richtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten voraussichtlich nicht überschritten werden. Zur Minderung der für das Gebiet prognostizierten Verkehrsimmissionen wurde jedoch die Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der "Kökelsumer Straße" als sinnvoll erachtet. Dieser Empfehlung wurde

---

<sup>9</sup> "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I zur 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 'Freizeitanlage und Naturerlebnisbad Olfen' -Ergänzung: Ergebnisse der Feldvogeluntersuchungen 2022-", Stand: August 2022; Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung, Burghofstraße 6, 59494 Soest

<sup>10</sup> Richters und Hüls: "Schalltechnisches Gutachten -Immissionsprognose- Bebauungsplan 'Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen', Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch die geplante Freizeitanlage", Bericht Nr. L-1125-02, Ahaus, 12. Juni 2008



mit einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan gefolgt. Im Rahmen der nun vorliegenden 1. Änderung wird diese Vorgabe unverändert beibehalten.

Vor dem Hintergrund der aktuell beabsichtigten Änderung der zulässigen Nutzungsarten und auch des Zuschnitts der Nutzflächen ist ein neues Gutachten zur Immissionsthematik erstellt worden.<sup>11</sup> Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl bezüglich des Freizeit- als auch des Verkehrslärms die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Somit ermöglicht auch die geänderte Planung ein konfliktfreies Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen.

## 11.2 Geruch

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in Nachbarschaft verschiedener landwirtschaftlicher Betriebe; hier ist insbesondere die im Nahbereich nördlich des potenziellen Hotelstandortes gelegene Hofstelle zu nennen.

Um zu klären, ob die zu erwartenden Geruchsbelastungen sich in einem verträglichen Rahmen bewegen, wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 von der Stadt Olfen ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben.<sup>12</sup> Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die durch die landwirtschaftlichen Betriebe bedingte Geruchswahrnehmungshäufigkeit im Plangebiet zwischen 0,02 und 0,13 liegt, dies entspricht 2 % bis 13 % der Jahresstunden. Werte über 0,10 wurden nur für den unmittelbaren Nahbereich der Hofstelle am nördlichen Rand des Plangebietes prognostiziert. Dieser nördliche Teil des Geltungsbereiches ist sowohl in der Ursprungsplanung als in der Planänderung verschiedenen Grünflächen vorbehalten. Es kann nach Aussage des Kreises Coesfeld davon ausgegangen werden, dass auch unter Berücksichtigung des heutigen Berechnungsverfahrens gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie der für ein Hotel heranzuziehende Immissionswert von 15 % Geruchshäufigkeiten pro Jahresstunden nicht überschritten wird.

Im Übrigen müssen von Hotelbesuchern und Wohnmobilisten landwirtschaftliche Gerüche bis zu einem gewissen Maß als Merkmal des ländlichen Raumes akzeptiert werden.

## 12 Altlasten

Ein Vorkommen von Altlasten wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vermutet. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung besteht kein Verdacht auf relevante Bodenverunreinigungen.

## 13 Denkmalschutz

- Baudenkmäler

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

- Bodendenkmäler

Der östliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überlagert große Teile eines gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz NRW in die Denkmalliste der Stadt Olfen eingetra-

---

<sup>11</sup> Richters und Hüls: "Schalltechnisches Gutachten –Immissionsprognose- / Bebauungsplan Nr. 44 'Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen' – 1. Änderung und Teilaufhebung / Untersuchung der Geräuscheinwirkung durch Freizeitanlagen sowie durch den öffentlichen Straßenverkehr", Bericht Nr. L-5871-01/1; Ahaus, 22.11.2022

<sup>12</sup> Richters und Hüls: "Geruchsgutachten zum Bebauungsplan 'Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen'", Gutachten Nr. G-1125-02, Ahaus, Juni 2008

genen Bodendenkmals. In den vergangenen Jahren haben dort Probeuntersuchungen stattgefunden; im Bereich des Naturbades wurden umfangreiche Grabungen durchgeführt. Diese belegten das Vorkommen eines Siedlungs- und Bestattungsortes aus der jüngeren Bronze- bis älteren Eisenzeit, eine mittelalterliche Wüstung und eine steinzeitliche Nutzung des Areals.

Die Umsetzung der im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung vorgesehenen Maßnahmen – dazu gehört bspw. auch das Befestigen von Erschließungsflächen – würde das Bodendenkmal, welches sich direkt unterhalb der Pflugsohle befindet, zerstören. Daher sind innerhalb des als "Bodendenkmal" gekennzeichneten Bereichs alle von baulichen Maßnahmen betroffenen Flächen im Vorfeld durch eine wissenschaftliche Ausgrabung zu untersuchen.

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 (§§ 15 und 16 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 (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

## 14 Flächenbilanz

### 14.1 Flächenbilanz Ursprungsplan

Übersicht über die Geltungsbereiche der zu ändernden, aufzuhebenden und unverändert beizubehaltenden Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 44, dargestellt auch in Abbildung 3 dieser Begründung

<b>Ursprungsplan</b> Bebauungsplan Nr. 44 "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" (2008) - Größe des Geltungsbereiches	<b>ca. 180.030 m<sup>2</sup></b>
<b>1. Änderung des Bebauungsplanes</b> 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" - Größe des Geltungsbereiches	<b>ca. 104.950 m<sup>2</sup></b>
<b>Teilaufhebung</b> Größe des südwestlichen Teilbereiches des Ursprungsplanes, in dem die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgehoben werden	<b>ca. 36.220 m<sup>2</sup></b>
<b>Nicht veränderter Teil des Ursprungsplanes</b> Für diesen großen Teil der Fläche des Naturbades und für den westlich daran angrenzenden Abschnitt des öffentlichen Grünzuges behalten die Festsetzungen des Ursprungsplanes ihre Gültigkeit.	<b>38.860 m<sup>2</sup></b>

## 14.2 Flächenbilanz für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes

<b>Sondergebiete:</b>	<b>40.290</b>	<b>38,4 %</b>
Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz	15.430	
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel	24.860	
<b>Private Grünfläche:</b>		
mit der Zweckbestimmung "Reitplatz"	<b>2.410</b>	<b>2,3 %</b>
<b>Öffentliche Grünflächen:</b>	<b>38.030</b>	<b>36,2 %</b>
mit der Zweckbestimmung Parkanlage	26.350	
mit der Zweckbestimmung Naturbad	9.570	
mit der Zweckbestimmung Spielplatz	2.110	
<b>Öffentliche Verkehrsflächen:</b>	<b>13.840</b>	<b>13,2 %</b>
Straßenverkehrsfläche	2.135	
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	11.495	
- Parkplatz	- 2.020	
- Parkplatz, temporäre Nutzung	- 6.540	
- Fuß- und Radwege, Vorplatz Naturbad	- 2.935	
Verkehrsgrünflächen	210	
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:</b>	<b>9.230</b>	<b>8,8 %</b>
Randeingrünung nach Norden und zur Kökelsumer Straße	3.830	
Uferzonen der Neuen Stever	5.400	
<b>Wasserfläche der Neuen Stever</b>	<b>1.150</b>	<b>1,1 %</b>
<b>Summe:</b>	<b>104.950</b>	<b>100 %</b>

Arnsberg, den 30.11.2022

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

### ANLAGEN

- Umweltbericht
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Ergänzung zur Feldvogeluntersuchung
- Schalltechnisches Gutachten