Anhang zu den Textlichen Festsetzungen:

Zentrenrelevante Sortimente

davon gleichzeitig nahversorgungsrelevant:
- Nahrungs- / Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk), Getränke, Tabak-, Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)

zentrenrelevant:
- medizinische / orthopädische / pharmazeutische Artikel
- Schnittblumen
- Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf
- Bastelartikel, Bürobedarf
- Zeitschriften, Zeitungen
- Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel
- Bücher
- Spielwaren
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Schuhe, Lederwaren
- Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln
- Sportartikel inkl. Sportbekleidung, -schuhe, ohne Großgeräte
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel
- Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Zierkissen, Badtextilien, Gardinen und –zubehör
- Kunstgewerbe, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Optik, Akustik
- Musikalien
- Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte)
- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung)

unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anlage 1 des LEP NRW.

Gemäß des derzeit (März 2026) in Neuaufstellung befindlichen Einzelhandelskonzepts der Stadt Olsberg GMA-Empfehlungen 2026, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung.

Nicht zentrenrelevante Sortimente*

- Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel, Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)
- Elektroinstallationsbedarf
- Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z.B. Kopierer, Bindegräte, Aktenvernichter)
- Möbel (inkl. Kücheneinrichtungen, Gartenmöbel, Büromöbel, Badmöbel)
- Matratzen, Bettwaren (z. B. Bettdecken)
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern
- Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf
- Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen
- Babyartikel (sperrig, z. B Kinderwägen, Kindersitze)
- Sportgroßgeräte
- ...

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Gemäß des derzeit (März 2026) in Neuaufstellung befindlichen Einzelhandelskonzepts der Stadt Olsberg GMA-Empfehlungen 2026, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung.

Anhang zu den Textlichen Festsetzungen:

Pflanzlisten

Geeignete heimische Baumarten

Feld- Ahorn (acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Spitz- Ahorn (Acer platanoides)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Trauben- Eiche (Quercus petraea)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Winter- Linde (Tilia cordata)

Geeignete klimaangepasste Stadtbäume

Amerikanischer Amberbaum (Liquidambar styraciflua)
Baumhasel (Corylus colurna)
Blumenesche (Fraxinus ornus)
Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)
Edelkastanie (Castanea sativa)
Ginko (Ginkgo biloba)
Tulpenbaum ((Liriodendron tulipifera)

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geltenden Fassung;

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geltenden Fassung;

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geltenden Fassung;

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geltenden Fassung;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geltenden Fassung;

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geltenden Fassung;

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geltenden Fassung;

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), in der zuletzt geltenden Fassung;

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), in der zuletzt geltenden Fassung;

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), in der zuletzt geltenden Fassung;

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geltenden Fassung.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

SO	
„Gebiet für Großflächige Einzelhandelsbetriebe - Nahversorgung“	
a	0,7
FD	GH 347,00 m ü. NHN

Baugebiet	
Zweckbestimmung	
Bauweise	Grundflächenzahl
Dachform	Gebäudehöhe, als Höchstmaß

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1–15 BauNVO

SO Sonstiges Sondergebiet -SO- gemäß § 11 (2) i. V. m. (3) Nr. 2 BauNVO

Zweckbestimmung:
„Gebiet für Großflächige Einzelhandelsbetriebe - Nahversorgung“

In dem Gebiet sind als Art der Nutzung zulässig:

In der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche

- Großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche (VK) von mind. 800 m², max. 1.500 m², Geschossfläche (GF) von mehr als 1.200 m² - mit folgendem nahversorgungsrelevanten Sortiment gemäß der Sortimentsliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen als Kernsortiment: Nahrungs- / Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk), Getränke, Tabak-, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika).
  Nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen sind jeweils als Randsortimente und Aktionsware auf einer Verkaufsfläche von max. 15 % der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche eines Einzelhandels- betriebes mit zentrenrelevantem bzw. nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zulässig. Nicht-zentrenrelevantes Sortiment ist ohne Einschränkung innerhalb der 15 % der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zulässig.

  Als nahversorgungsrelevantes, zentrenrelevantes, nicht-zentrenrelevantes Sortiment das aufgeführte Sortiment gemäß der Sortimentsliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen.

Innerhalb des Sondergebietes:

- Paket- / Packstationen als nicht störender Gewerbebetrieb

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21 BauNVO

Grundflächenzahl

0,7 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Überschreitungen i. S. des § 19 (4) Satz 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe der baulichen Anlage wird im Bebauungsplan durch Eintrag der Gebäudehöhen über Normalhöhennull in der Planzeichnung festgesetzt.

GH 347,00 m ü. NHN Die Gebäudehöhe wird mit maximal 347,00 m ü. NHN festgesetzt.

Für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gilt folgender Bezugspunkt:

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist bei dem Flachdach und bei dem Pultdach der oberste Abschluss des Gebäudes (Attika).

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen kann gem. § 31 (1) BauGB durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Abzugs-, Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um maximal 2,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

Bauweise gemäß § 22 BauNVO

a abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksflächen
Innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der festgesetzten Stellplatzfläche - mit Ausnahme der Fläche zum Anpflanzen - können bauliche Anlagen, die keine Nebenanlagen darstellen (hier: Paket- / Packstationen), mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zugelassen werden, soweit dem keine Belange wie zum Beispiel Immissionsschutz entgegenstehen und vom öffentlichen Straßenraum ein Abstand eingehalten wird, der die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet.

C.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St Stellplatzfläche

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche und der überbaubaren Grundstücksflächen sind Fahrradabstellplätze sowie Fahrradunterstände und -boxen zulässig. Die festgesetzte Stellplatzfläche kann zur Herstellung einer Ebene aufgrund der Topografie unterbaut bzw. mit Stützwänden / Stützmauern und/oder Wallungen versehen werden.
Stellplätze sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche ist das Aufstellen von Verkaufswagen auch als bauliche Anlage im Sinne des § 2 (1) BauO NRW sowie als Anlagen, die nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind, als untergeordnete Nebenanlage i. S. v. § 14 (1) BauNVO zulässig, wenn sie dem Anbieten von Speisen und Getränken und nicht der Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche dienen.
Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen sind Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen für das Abstellen Einkaufswagen zulässig.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

C.7 Wasserfläche / Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Für die Gewässerunterhaltung ist sicherzustellen, dass der gekennzeichnete Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante von 5,00 m eingehalten wird.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Eine Unterbrechung der Bepflanzung zur Erreichbarkeit des Gewässers z. B. für den Einsatz von Fahrzeugen und von Maschinen ist zulässig.

Für die Gewässerunterhaltung ist vom Grundstückseigentümer sicherzustellen, dass eine Erreichbarkeit z. B. für den Einsatz von Fahrzeugen und von Maschinen jederzeit gegeben ist.

C.8 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ausschließlich die Anlage einer Grünanlage, Rasen und Wiesenfläche (extensiv genutzt) - Extensivrasen zulässig. Zur Entwicklung einer extensiven Grünfläche hat eine Einsaat mit zertifiziertem Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet (UG) 7- Rheinisches Bergland - zu erfolgen.

C.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

F Mit einem Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger / Erschließung der Flurstücke 597 und 695, Flur 14, Gemarkung Olsberg.

L1 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Abwasserwerkes der Stadt Olsberg (Mischwasser).

L2 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Westnetz GmbH (Gas / Elt-Strom).

Die festgesetzten belasteten Flächen gelten als Vormerkung und können, soweit erforderlich, auf der Grundlage der Ausbauplanung in ihrer Lage verschoben werden. Im Schutzstreifen der Versorgungsleitungen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet und keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und / oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Veränderungen der Geländehöhen im Schutzstreifen sind mit dem Betreiber / Eigentümer der Stromversorgungsanlage abzustimmen.

C.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Begrünung der Flächen für Anpflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anpflanzung, eine fachgerechte Pflege und ein dauerhafter Erhalt einer geschlossenen Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten, klimaangepassten Pflanzen vorzusehen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist ausgeschlossen. Abgänge jeglicher Art sind gleichartig zu ersetzen.
Innerhalb der festgesetzten Fläche nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche des SO a) ist eine winterharte blickdichte Bepflanzung mit sehr dichtem und verzweigtem Wuchs vorzunehmen.
Befestige Wege können, sofern sie aus Gründen des Objektschutzes sowie zur Erreichbarkeit von Notausgängen erforderlich sind, innerhalb der Fläche mit einer Breite von max. 2,00 m zugelassen werden. Die Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) herzustellen.
Für die Bepflanzungen wird auf die Pflanzlisten im Anhang zu den textlichen Festsetzungen verwiesen.

Begrünung Stellplatzanlage

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche ‚St' ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein Baum Drahtballierung einschließlich fachgerechter Pflanzung und Befestigung mit einem Dreibock sowie Bindematerial) der Vorschlagsliste zu pflanzen. Pflanzenausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Für die Baumpflanzung wird auf die Pflanzlisten im Anhang zu den textlichen Festsetzungen verwiesen.

Für die Baumpflanzungen sind folgende Qualitätskriterien zu berücksichtigen:

Hochstämme in der Qualität 16/18, 3x verpflanzt, mit Drahtballen; einschließlich der fachgerechten Pflanzung und Befestigung mit einem Dreibock sowie Bindematerial. Die Baumstandorte sind nach der Pflanzung dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Pflanzenausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

C.11 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

FD Dachform / Dachneigung
Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer sowie Pultdächer mit max. 7° Neigung zulässig.

Anforderungen an Werbeanlagen

Werbeanlagen als laufende Leuchtwerbung, Wechsellicht, Buntlicht, Blinklicht oder Reflexbeleuchtung sind unzulässig.

Auf der Nordseite der baulichen Anlage / des Gebäudes sind angestrahlte sowie selbststrahlende Werbeanlagen unzulässig.

Akustische oder akustisch unterstützte Werbeanlagen sind unzulässig.

Die Höhe von Schriften, Zeichen und Symbolen darf insgesamt 0,50 m betragen. Die Höhe darf abweichend max. 1,00 m betragen, soweit das Geschäft / der Betrieb eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² nachweist.

Die Flächengröße aller Werbeanlagen eines Geschäftes bzw. Betriebes darf zusammen max. 25,00 m² betragen.

Eine einzelne Werbeanlage darf das Euroformat von 2,80 m * 3,80 m (entspricht 10,64 m²) nicht überschreiten. Bei doppelseitigen Werbeanlagen gilt die Größe von 10,64 m² je Seite.

Werbeanlagen an Gebäuden

Je Geschäft bzw. Betrieb sind Werbeanlagen nur auf einer Gebäudeseite zulässig. Bei Eckgebäuden oder freistehenden Gebäuden sind maximal an zwei Gebäudeseiten Werbeanlagen zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb von Fenstern des 1. Obergeschosses angebracht werden und sind maximal bis zu einer Höhe von 5,00 m über Gelände zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. Attika.

Bei Werbeanlagen an Gebäuden ist zu den seitlichen Gebäudegrenzen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Bei Gebäuden mit einer Straßenfront unter 4,00 m Breite ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Zu Fassadenöffnungen ist generell ein Mindestabstand von 0,30 m einzuhalten.

Je Gebäude ist ein Ausleger zulässig. Bei Eckgebäuden oder freistehenden Gebäuden sind an maximal zwei Gebäudeseiten Ausleger zulässig. Ausleger dürfen inklusive der Befestigungen höchstens 0,80 m vor die Bauflucht ragen und dürfen eine lichte Höhe von 2,50 m über Gelände nicht unterschreiten. Ausleger dürfen eine Flächengröße von 0,50 m² nicht überschreiten. Bei doppelseitigen Werbeanlagen und Auslegern gilt die Größe von 0,50 m² je Seite.

Die Werbeanlage darf maximal 50% der Gebäudebreite bedecken. Bei Gebäuden mit einer Straßenfront unter 4,00 m Breite darf die Größe einer Werbeanlage bis zu 75% der Gebäudebreite betragen.

In der Höhe dürfen Werbeanlagen an Gebäuden höchstens ein Drittel der Wandhöhe des jeweiligen Gebäudes einnehmen, die Höhe der Werbeanlage selbst darf 2,00 m nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen

Es ist jeweils eine, nicht mit dem Gebäude verbundene Werbeanlage, wie z.B. eine Werbetafel, ein Plakat, ein Werbepylon, eine Bannerfahne, eine Stehtafel („Kundenstopper“), eine Beachflag, oder ein mobiler Werbeträger zulässig.

Für folgende freistehende Werbeanlagen gelten nachfolgend beschriebene Maximal-Maße:

a) Werbepylon: Höhe über Grund 6,00 m / Breite 1,70 m

b) Bannerfahne: Masthöhe über Grund 6,00 m / Mastdurchmesser 7,50 cm / Höhe Fahnentuch 3,00 m / Breite Fahnentuch 1,00 m / Bodenfreiheit als Mindestmaß 2,00 m.

Hinweiswerbung

Hinweiswerbung ist nur in unmittelbarer Nähe zur Zuwegung zulässig, wenn das Geschäft bzw. der Betrieb zurückliegend ist und Werbeanlagen am Gebäude nicht möglich sind oder wenn Werbeanlagen am Gebäude keine ausreichende Aufmerksamkeit / Wettbewerbsfähigkeit sicherstellen können.

Je Betrieb bzw. Geschäft ist ein Hinweisschild zulässig.

Bei mehreren zurückliegenden Betrieben sind die Hinweiswerbungen in einer Hinweistafel zusammenzufassen.

Je zurückliegender Nutzung ist die Größe des Hinweisschildes auf eine maximale Breite von 60 cm und eine max. Höhe von 40 cm je zurückliegendem Objekt zu begrenzen.

C.12 Artenschutzrechtliche Maßnahmen gem. § 1a BauGB i. V. m. § 44 (1) BNatSchG

Artenschutzrechtliche Ausgleichs- / und Vermeidungsmaßnahmen
(Naturschutzbezogene Regelungen (§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
Zur Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes sind folgende artenschutzrechtliche zwingend zu berücksichtigen:

A.

Ersatz von Fledermausquartieren - CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

Durch den Abriss der Gärtnerei geht ein nachgewiesenes Quartier der Zwergfledermaus verloren. Das Planvorhaben kann daher nur umgesetzt werden, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang für die Population der Zwergfledermaus erhalten bleibt. Aus diesem Grund werden sogenannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) erforderlich. Der Quartierverlust ist durch die Neuschaffung von Spaltenquartieren an Gebäuden zu kompensieren. Hierzu ist die Anbringung von Fledermauskästen (Rundkästen (z.B. die Typen Fa. Schwegler Typ 2F, 2FN; Fa. Strobel: Rundkasten; Fa. Hasselfeldt: Typ FLH - Bayrischer Giebelkasten) und Flachkästen verschiedener Bauart (z.B. der Fledermausspaltenkasten FSPK der Fa. Hasselfeld)) im nahen Umfeld vorzunehmen.

Für das zu ersetzende Quartier sind 5 neue Quartiermöglichkeiten in räumlicher Nähe zueinander zu schaffen. Durch die Umsetzung der Maßnahme können ebenfalls weitere gebäudebewohnende Fledermausarten profitieren, da sich das allgemeine Quartierangebot im Bezugsraum vergrößert. Bei der Umsetzung der Maßnahme sind die Vorgaben des LANUK zu beachten. Zudem sind exakte Standortwahl und Anbringung durch ökologisches Fachpersonal zu begleiten. Da die Integration von geeigneten Fledermausquartieren in Neubauten als fachgerechter und langfristiger Ersatz zu bevorzugen ist, können optional auch 5 Fledermauskästen fachgerecht in die neu zu errichtenden Gebäude integriert werden. In dieser Option sind folgende integrationsfähige Fledermauskästen einzuplanen: 4 Fledermaus-Fassadenröhren oder 4 Fledermaus-Wandsysteme (z.B. Schwegler FR bzw. 3FE oder gleichwertig) und 1 Fledermaus-Winterquartier (z.B. Schwegler 1WI + 2WI oder gleichwertig). Alle genannten Quartierstypen sind wartungsfrei und selbstreinigend. Die installierten Quartiere sind in ihrer Funktion dauerhaft zu erhalten und müssen alle fünf Jahre auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft werden.

C.13 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 (2) Wasserhaushaltsgesetz - WHG
Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist gem. § 78 (4) WHG die Errichtung und die Erweiterung baulicher Anlagen untersagt.

Anschluss- und Benutzungszwang

Gemäß § 9 der Entwässerungssatzung der Stadt Olsberg vom 17.12.2021 hat jede oder jeder Anschlussberechtige sein Grundstück in Erfüllung der Abwasserüberlassungspflicht nach § 48 LWG NRW an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen, sobald Abwasser auf dem Grundstück anfällt.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

12 vorhandene Bebauung

822 Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenze

Flur 14 Flurbezeichnung

Flurgrenze

3 Maßzahl (in m)

Sichtfeld

vorhandener Schmutzwasserkanal

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Immissionsschutz

Folgende lärmtechnische Anforderungen sind in den Bauschein aufzunehmen:

Die Öffnungszeiten können in der Zeit von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr umgesetzt werden.

Die Anlieferung kann ohne Einschränkungen der zum Ansatz gebrachten Bewegungshäufigkeiten (s. TABELLE 1 Schalltechnische Untersuchung - Immissionsschutz | Gewerbelärm - Prognose Nahversorgungsmarkt Carlsauestraße 16 in 59939 Olsberg Version 1.0 (3L Akustik, Leipzig, März 2026) werktags innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.

Für die Fahrgassen des Parkplatzes wurde eine Asphaltoberfläche zum Ansatz gebracht. Wird davon abgewichen, ist dies aus schalltechnischer Sicht zu prüfen.

Der Rampentisch ist dreiseitig geschlossen mit Dach und mit einer resultierenden Schalldämmung der Bauteile von R'w,res ≥ 25 dB auszuführen.

Die Elektro-Flurförder-Fahrzeuge sind mit Polyurethan-Elastomer-Laufbelägen (PU), sogenannte „Leiselaufrollen“ oder „Softrollen“ auszuführen.

Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).

Das abgestrahlte Schallspektrum der klima- und lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin sind die in der TABELLE 11 (Schalltechnische Untersuchung - Immissionsschutz | Gewerbelärm - Prognose Nahversorgungsmarkt Carlsauestraße 16 in 59939 Olsberg Version 1.0 (3L Akustik, Leipzig, März 2026) ausgewiesenen Schallleistungspegel (LWA) der Aggregate einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schallleistungspegel, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

Bei einer Veränderung der Lage der in der Planzeichnung gekennzeichneten Anlieferbereiche / -zonen ist eine schalltechnische Untersuchung im Baugenehmigungs- verfahren erforderlich.

Artenschutz

Dem Vollzug des Bebauungsplans nicht entgegenstehende und vor bzw. während der Bau- und Gehölzbeseitigungen zu berücksichtigende artenschutzfachliche Maßnahmen:

A.

Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten während der Brutzeit

Bauzeitenregelung für Gehölzbeseitigungen (zw. 01.10. - 28./29.02.)

Die Vegetationsbestände des Plangebietes könnten Vögeln als Nisthabitat dienen. Um individuelle Verluste während der Baustellenphase ("Tötungsverbot" nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG i.V.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG) zu vermeiden, ist es erforderlich, die Baufeldräumung, insbesondere den Rückschnitt bzw. die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen. Eine Ausweitung dieses Zeitraumes ist nur in Einzelfällen möglich, sofern zuvor eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung/Befreiung durch die UNB des Hochsauerlandkreises ausgesprochen wurde.

Bauzeitenregelung für Gebäudeabriss (Sep.-Okt./März-Apr.)

Die Gärtnereigebäude werden nachweislich von gebäudenutzenden Vogelund Fledermausarten genutzt. Um individuelle Verluste während des Gebäudeabrisses ("Tötungsverbot" nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) zu vermeiden, ist es erforderlich, die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut-/Besetzungszeit durchzuführen.

Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen im Sommer- und im Winterquartier sollte der Gebäudeabriss im Herbst (September - Ende Oktober) durchgeführt werden. Eine mögliche Gefährdung von Fledermäusen ist in diesem Zeitraum am geringsten, da mögliche Wochenstuben bereits aufgelöst wurden, die Tiere sich aber auch noch nicht in Winterschlaf befinden und auf andere Quartiere in der Umgebung ausweichen können.

Alternativ kann ein Gebäudeabriss im zeitigen Frühjahr (März - April) durchgeführt werden, da sich die Tiere zu diesem Zeitpunkt nicht mehr in ihren Winterquartieren befinden und noch keine Wochenstuben vorhanden sind. In diesem Fall wäre allerdings vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle auf Brutvorkommen von Vögeln durchzuführen, um ggf. mögliche Beeinträchtigungen ausschließen zu können.

B.

Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen europäisch geschützter Fledermausarten (Tötung von Individuen, dauerhafter Verlust von Quartieren)

Ökologische Baubegleitung (Gebäudeabriss Gärtnereiareal)

Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen in den Gebäudestrukturen der Gärtnerei ist der Gebäudeabriss ausschließlich unter ökologischer Baubegleitung durch biologisches Fachpersonal durchzuführen. Die Abbrucharbeiten sollen schrittweise von oben nach unten und von außen nach innen erfolgen, um einen zwischenzeitlichen Bezug von Fledermaus- oder Vogelarten zu vermeiden. Spalten und Hohlräume sind vorsichtig freizulegen, Verkleidungen (z. B. von Rollladenkästen) sind so zu entfernen, dass potenziell dahinter vorhandene Fledermäuse nicht verletzt bzw. getötet werden können.

Um eine zwischenzeitliche Neubesiedlung durch Tiere zu vermeiden, sollten die Abbrucharbeiten kontinuierlich ohne längere, störungsfreie Unterbrechungen durchgeführt werden. Für wegfallende (auch vermutete) Quartiere ist außerdem eine Kompensation in Form künstlicher Quartierhilfen zu leisten.

Art und Umfang gilt es mit der UNB des Hochsauerlandkreises abzustimmen.

Allgemeine artenschutzfachliche Hinweise und Empfehlungen

Empfehlungen zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen

Um Störungen lichtempfindlicher Tierarten (Fledermaus- und Insektenarten) durch zusätzliche Lichtemissionen zu minimieren, sind bei der Planung und durch zukünftige Eigentümer folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Die Beleuchtung von Zufahrten, Wegen und Parkplätzen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Hierzu wird auch die Verwendung von Bewegungsmeldern und eine Reduktion der Beleuchtungsstärke auf 30 % in den Nachtstunden empfohlen.

Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux (1200 lm) verwenden.

Voll abgeschirmte Leuchten verwenden, die die Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale komplett abschirmen (Upward Light Ratio ULR 0%).

Leuchtmittel mit geringen Anteilen an UV- und Blaulicht wie orange (PC Amber) bis bernsteinfarbene LED (Farbtemperatur 1.600 bis 2.400 Kelvin) verwenden.

Beleuchtungen möglichst dicht über den zu beleuchtenden Flächen (niedrige Lichtpunkthöhen) und auf die zu beleuchtenden Flächen ausgerichtet installieren, sodass keine Beleuchtung über die Nutzfläche hinaus erfolgt.

Eine flächige Anstrahlung z.B. der Fassade und eine dauerhafte Ausleuchtung der Grünflächen vor allem im Sommerhalbjahr ist unbedingt zu vermeiden.

Vogelschutz

Um das Risiko von Vogelschlag zu minimieren, ist auf großflächige Glasfassaden zu verzichten. Insbesondere ist sicherzustellen, dass Reflexionen nicht zu Spiegelung einer naturnahen Umgebung führen und keine Durchsicht auf naturnahe Umgebungen jenseits der Fassaden ermöglicht wird.

Um dennoch natürliches Licht in den Baukörper zu ermöglichen, können z.B. lichtdurchlässige Dachkonstruktionen verwendet werden. Alternativ kann das Risiko durch die Wahl der Materialien (z.B. entspiegelt und halbtransparent oder undurchsichtig), die Konstruktionsweise (z.B. Lamellen vor Glasfassaden) oder das Anbringen entsprechender Markierungen (z.B. flächig, gestreift oder gemustert satinieren/folieren), minimiert werden.

Entdeckung von Bodendenkmälern

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 Unteren Denkmalschutz- behörde der Stadt Olsberg und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen / Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe 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) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

Altlasten

Werden bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Hochsauerlandkreises umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Kampfmittelfunde

Treten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Schutz vor Starkregen

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.

Rückstauebene

Bei der Errichtung der Baukörper und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

Fassadenfarbe

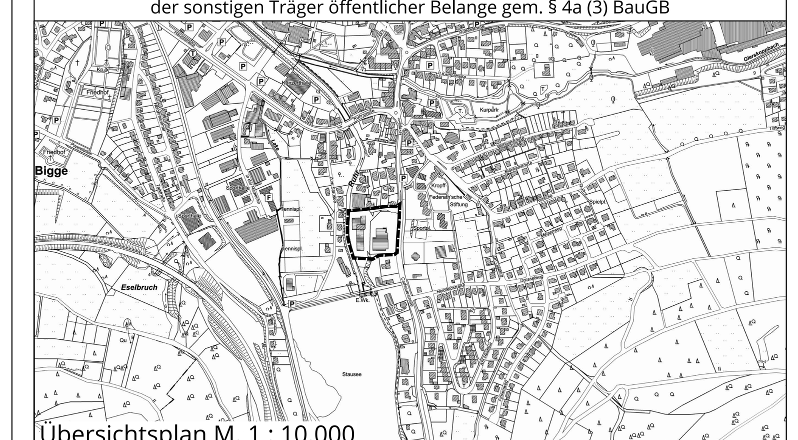
Um die Nachteile sowohl von zu dunklen als auch zu hellen Fassaden (Reflexionsgrad bzw. geringen Absorptionsgrad der Sonneneinstrahlung) zu minimieren, ist eine Fassadenfarbe mit mittlerer Albedo zu wählen, beispielsweise ein mittlerer Grauton oder helle Farbtöne.

Projektbearbeitung und Ausarbeitung des Bauleitplanes:	Planunterlage
Planungsbüro Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB Vennhofallee 97 D-33689 Bielefeld fon +49 5205 7298-0 fax +49 5205 7298-22 info@dhp-sennestadt.de www.dhp-sennestadt.de Bielefeld, den .... Dipl.-Ing. Jens-Peter Huesmann	Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Detmold, den .... Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Thomas Hülsmann Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Aufstellungsbeschluss Der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Olsberg hat am 13.03.2025 beschlossen, diesen Bauleitplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am 28.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Olsberg, den .... Der Bürgermeister i.A. Schulte	**Frühzeitige Beteiligung** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand am 25.08.2025 durch die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung statt. Ort und Zeit der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am 06.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (1) BauGB erfolgt. Olsberg, den .... Der Bürgermeister i.A. Schulte
Veröffentlichung Dieser Bauleitplan wurde als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom .... bis .... im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB erfolgt. Olsberg, den .... Der Bürgermeister i.A. Schulte	**Erneute Veröffentlichung** Dieser Bauleitplan wurde als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom .... bis .... im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Die erneute Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut gem. § 4a (3) BauGB beteiligt. Olsberg, den .... Der Bürgermeister i.A. Schulte
Satzungsbeschluss Dieser Bauleitplan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.S.666) vom Rat der Stadt am .... als Satzung beschlossen worden. Olsberg, den .... Der Bürgermeister	**Übereinstimmungserklärung** Hiermit wird bestätigt, dass der Bauleitplan mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde vom .... übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Olsberg, den .... Der Bürgermeister
Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bauleitplan in Kraft getreten. Olsberg, den .... Der Bürgermeister	

Stadt Olsberg

Bebauungsplan Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“

Verfahrensstand: Erneuter Entwurf
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

15.04.2026

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 500

Norden

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de