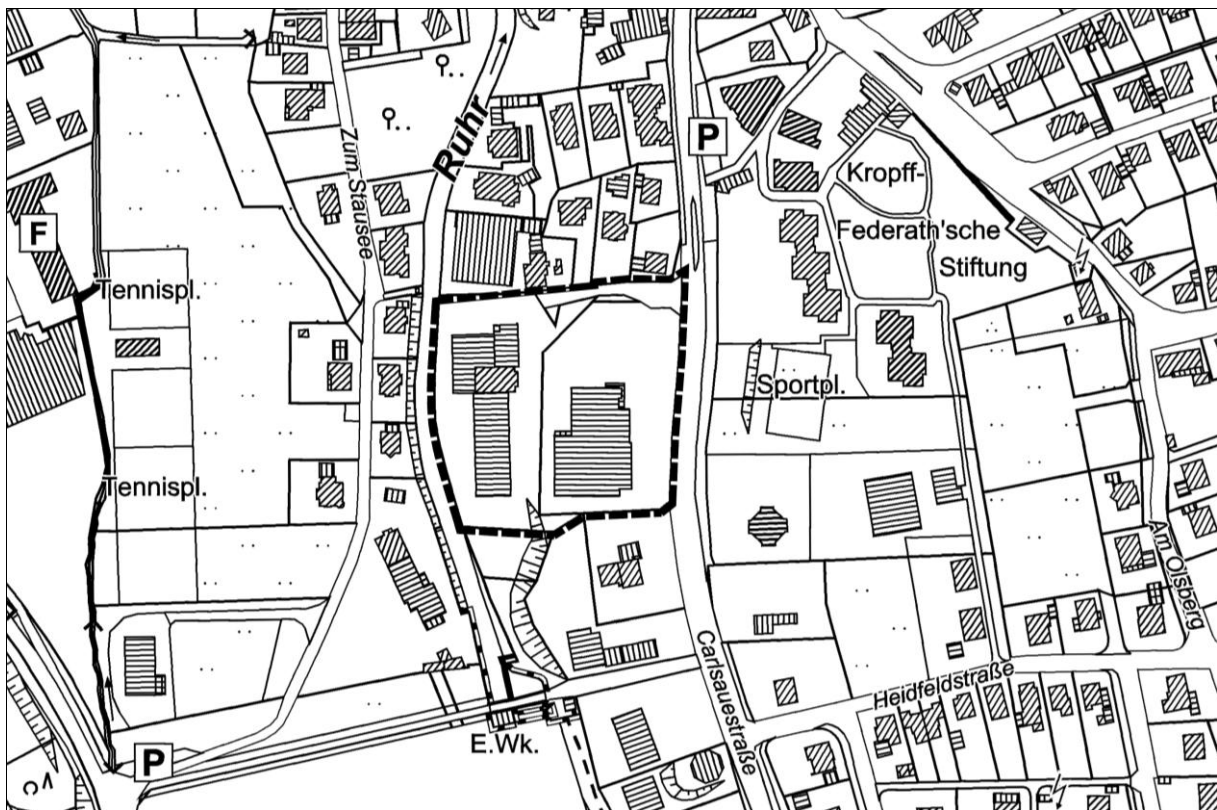


# STADT OLSBERG

## Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“



**Ortsteil:** Olsberg  
**Plangebiet:** Teilbereich westlich der Carlsauestraße (L 743)



## Begründung

### Erneuter Entwurf

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

14.04.2026

**Verfasser:**

**Drees & Huesmann**  
Planer

Drees & Huesmann  
Stadtplaner PartGmbH  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Tel 05205-72980; Fax -729822  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planungsinstrument: Projektbezogener Angebotsbebauungsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planverfahren .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme .....</b>	<b>8</b>
5.1	Derzeitige städtebauliche Situation .....	8
5.2	Derzeitige planungsrechtliche Situation .....	13
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben und Randbedingungen .....</b>	<b>14</b>
6.1	Ziele der Raumordnung .....	14
<b>6.2</b>	<b>Auswirkungsanalyse / Absatzwirtschaftliche Auswirkung.....</b>	<b>18</b>
<b>6.3</b>	<b>Einzelhandelskonzept für die Stadt Olsberg .....</b>	<b>20</b>
6.4	Flächennutzungsplan .....	20
6.5	Landschaftsschutz / Naturschutz .....	22
6.6	Wasser- / Hochwasserschutz .....	22
6.7	Starkregenereignisse.....	23
6.8	Störfallverordnung .....	24
<b>7</b>	<b>Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung .....</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>26</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	26
8.2	Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche .....	30
8.3	Höhe baulicher Anlagen .....	31
8.4	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche .....	31
8.5	Stellplätze.....	32
8.6	Verkehrsfläche .....	32
8.7	Mit Fahrrechten zu belastende Flächen .....	33
8.8	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	34
8.9	Flächen für Anpflanzungen / Pflanzungen für Teile baulicher Anlagen .....	34
8.10	Örtliche Bauvorschriften.....	36
<b>9</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>37</b>
9.1	Belange des Klimaschutzes .....	37
9.2	Belange der Ver- und Entsorgung / Technischen Infrastruktur .....	40
9.3	Belange des Denkmalschutzes .....	42
9.4	Belange der Umwelt .....	42
9.4.1	Umweltprüfung / Umweltbericht .....	42
9.4.2	Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	43
9.4.3	Belange des Artenschutzes .....	44
9.4.4	Belange des Immissionsschutzes .....	47
9.4.5	Belange des Boden- und Wasserschutzes.....	50

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes.....	9
Abbildung 2:	Blick von Süden (Carlsauestraße) auf das bestehende Gebäude .....	10
Abbildung 3:	Blick von Nordosten auf das bestehende Gebäude .....	10
Abbildung 4:	Blick von Nordwesten auf die Rückseite des bestehenden Marktgebäudes.....	11
Abbildung 5:	Blick von Osten auf die Zufahrt zum westlichen Plangebiet mit der ehemaligen Gärtnerei im Hintergrund .....	11
Abbildung 6:	Blick von Südwesten auf die ehemalige Gärtnerei links und die Anböschung zum bestehenden Markt rechts.....	12
Abbildung 7:	Blick von Westen auf die bestehende Zu- und Abfahrt des Standortes an der Carlsauestraße .....	12
Abbildung 8:	Blick von Süden (Carlsauestraße) mit dem Marktstandort links .....	13
Abbildung 9:	Bebauungsplan Nr. 269 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“ aus 2011 .....	14
Abbildung 10:	Ausschnitt aus dem Regionalplan bei der Bezirksregierung Arnsberg mit der Lage des Plangebietes .....	15
Abbildung 11:	Abgrenzung des künftigen zentraler Versorgungsbereiches Olsberg / gemäß Entwurf Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Olsberg 2025 / 2026. (schematisch) .....	17
Abbildung 12:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Olsberg mit Lage des Plangebietes .....	21
Abbildung 13:	Darstellung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes .....	22
Abbildung 14:	Darstellung des extremen Starkregenereignisses .....	23
Abbildung 15:	Idealtypisches Bauungskonzept.....	25
Abbildung 16:	Ansichten des Idealtypischen Bauungskonzeptes.....	25

**Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB liegt als gesonderter Teil der Begründung vor.**

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“**

---

**Ortsteil:** Olsberg

**Plangebiet:** Teilbereich westlich der Carlsauestraße (L 743)

---

**Verfahrensstand:** Erneuter Entwurf

---

### **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB**

**In dem Bebauungsplan Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“ werden folgende Ergänzungen / Änderungen / Streichungen vorgenommen:**

#### **Textliche Festsetzungen**

- Wegfall der zulässigen Nutzungen  
Einzelhandelsbetriebe für Tierbedarf & Tierfutter mit einer Verkaufsfläche von max. 240 m<sup>2</sup>  
In der mit b) festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche:  
Backshops als Einzelhandelsbetriebe mit Café-Nutzung

Der Antragsteller zur Bauleitplanung teilt mit Schreiben vom 16.12.2025 mit, dass die Planung für den Lidl-Markt in der Carlsauestraße nun ohne einen Tierfuttermarkt fortgeführt werden soll. Die Ansiedlung eines Fressnapf-Marktes ist wirtschaftlich mit den angebotenen Mieten nicht darstellbar. Aufgrund der Filialverdichtung in der Region in Brilon und insbesondere wegen einer Neueröffnung in Meschede (Jahnstraße 29) liegt die Umsatzerwartung in Olsberg nicht hoch genug für ein auskömmliches Mietniveau, verbunden mit der Sorge um Kannibalismus-Effekte der Filialen. Zudem ist eine Etablierung eines Backshops als Einzelhandelsbetrieb mit Café-Nutzung an dem Standort aufgrund ausbleibender Nutzer/Mietinteressenten an dem Standort nicht realisierbar.

Aus diesem Grund sollen beide Nutzungen hinsichtlich ihrer allgemeinen Zulässigkeit in dem Plangebiet entfallen.

#### **Zeichnerische Festsetzungen**

- Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Nordwesten sowie Anpassung des Erschließungsbereiches / Wendebereiches im Nordwesten

Vor dem Hintergrund der zu vereinbarenden Grundstückskaufverträge soll eine im Nordwesten des Plangebietes liegende rd. 140 m<sup>2</sup> große Fläche nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in ein zukünftiges Sondergebiet einbezogen werden. Aufgrund des ohnehin vorgesehenen Wegfalls der festgesetzten Stellplatzanlage im Westen des Plangebietes (infolge des Wegfalls des Einzelhandelsbetriebes für Tierbedarf & Tierfutter) sowie der Anpassung des Erschließungsbereiches / Wendebereiches im Nordwesten besteht inhaltlich auch kein Erfordernis zur Beibehaltung und Überplanung der Fläche in dem Bebauungsplan.

- Wegfall der festgesetzten Stellplatzanlage im Westen des Plangebietes / Wegfall des Anlieferbereiches des Einzelhandelsbetriebes für Tierbedarf & Tierfutter im Westen

Mit dem Wegfall des Einzelhandelsbetriebes für Tierbedarf & Tierfutter können die im Westen festgesetzte Stellplatzanlage und der Anlieferbereich des Einzelhandelsbetriebes für Tierbedarf & Tierfutter ersatzlos entfallen.

- Wegfall der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu  
b): Backshops als Einzelhandelsbetriebe mit Café-Nutzung

Mit dem Wegfall des Backshops als Einzelhandelsbetriebe mit Café-Nutzung als zulässiger Nutzung kann die dafür festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Osten des Plangebietes ersatzlos entfallen.

- Verlegung des Verlaufs für „Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Abwasserwerkes der Stadt Olsberg (Mischwasser) von Osten nach Westen

Für die Entwässerung des Plangebietes liegt auf dem jetzigen Grundstück der Gärtnerei ein Mischwasserkanal DN 500, der von Süden Richtung Norden das anfallende Abwasser ableitet. Die Lage des Mischwassersammlers muss bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die erforderlich werdende Verlegung des Kanals ist ursprünglich in östliche Richtung entlang der Fassade des neuen Marktgebäudes beabsichtigt gewesen. Durch den Wegfall der Stellplatzfläche im Westen, des Einzelhandelsbetriebes für Tierbedarf & Tierfutter und der Andienung des Einzelhandelsbetriebes für Tierbedarf & Tierfutter und dessen Andienung im Westen kann die Verlegung des Mischwassersammlers nunmehr auf der Westseite des zukünftigen Marktgebäudes innerhalb der dort entstehenden Anböschung erfolgen.

Die Verlegung ist von dem Bauherrn in enger Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Stadt Olsberg durchzuführen.

Auf die Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche wird verzichtet, da der Leitungsverlauf in seinem heutigen Bestand nicht erhalten werden soll. Der Verlauf des bestehenden MW-Kanals wird zur Information in die Planzeichnung aufgenommen.

Der verlegte / neue Verlauf des MW-Kanals wird mit einem Leitungsrecht einschließlich Schutzstreifen zugunsten des Abwasserwerkes der Stadt Olsberg zu belastende Fläche festgesetzt.

In der Planzeichnung wird und unter Punkt C.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB berücksichtigt („Fläche L1“):

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

### **Begründung / Umweltbericht**

Die Begründung wird entsprechend der o.g. Ergänzungen / Änderungen / Streichungen angepasst sowie redaktionell überarbeitet.

Der Umweltbericht ist vor dem Hintergrund der o.g. Ergänzungen / Änderungen / Streichungen aktualisiert worden.

Die

- Schalltechnische Untersuchung - Immissionsschutz (3L Akustik, Leipzig) ist aktualisiert worden.

Ein

- Gutachterliche Stellungnahme Lichtimmissionen (Lohmeyer GmbH, Karlsruhe) ist zusätzlich erstellt worden.

**Im Hinblick darauf, dass durch die Ergänzungen / Änderungen / Streichungen Belange Dritter erstmalig oder stärker als bisher berührt werden und aus Gründen der Rechtssicherheit ist die Planung gemäß § 4a BauGB noch einmal erneut im Internet zu veröffentlichen / offenzulegen.**

## 1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In Olsberg befindet sich westlich der Carlsauestraße ein Lebensmittelmarkt. Der Eigentümer beabsichtigt die Verkaufsfläche von derzeit etwa 1.050 m<sup>2</sup> auf rd. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern. Dabei soll ein Neubau des Marktes den an gleicher Stelle bestehenden Markt ersetzen. Die notwendigen Erweiterungen der Verkaufs- und damit verbundenen Gesamtnutzfläche (2.400 m<sup>2</sup>) gehen mit einer Überplanung der benachbarten Immobilie (ehemalige Gärtnerei mit einer Grundstücksgröße von 5.500 m<sup>2</sup>) einher. Mit der zusätzlichen Inanspruchnahme der westlich gelegenen Fläche (ehemalige Gärtnerei) ergibt sich hier eine Neuplanung des Areals.

Der Betreiber plant nicht, eine umfassende Sortimentserweiterung am Standort durchzuführen. Die Gründe für den Neubau sind

- die großzügigeren Verkehrsflächen / Bewegungsflächen, insbesondere größere Gangbreiten für eine effizientere Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung der logistischen Betriebsabläufe, welche auch dem Umstand des demografischen Wandels geschuldet sind, indem großzügigere Flächen zur Bewegung zwischen den Regalen zur Verfügung stehen sollen;
- die großzügigere Warenpräsentation bei niedrigeren Regalhöhen für eine bessere Erreichbarkeit der Waren (auch hier sind mitunter Aspekte des demografischen Wandels maßgeblich) erfordert eine Erweiterung der Warenpräsentation in der Fläche anstatt in der Höhe;
- das Erfordernis einer klimafolgenangepassten und energetisch optimierten Bebauung, die sich nicht durch die Sanierung des Altbestandes erreichen lässt.

Um diesen Inhalten bauplanungsrechtlich zu entsprechen, ist sowohl eine vorbereitende wie verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

Der Eigentümer der Bestandsimmobilie hat für den Betreiber des Marktes LIDL Vertriebs-GmbH & Co. KG einen entsprechenden Antrag bei der Stadt Olsberg vorgetragen.

Die Stadt Olsberg macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, um durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche – wie hier vorgetragen – der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Sicherung und Entwicklung eines Standortes, der in seiner heutigen Form bereits einen wichtigen Beitrag für die Nahversorgung in Olsberg leistet).

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung – mag sie nun durch Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht – in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dieses ist hier der Fall, indem die vorhandene, durch Einzelhandel und Dienstleistungen geprägte Struktur an dem Standort im Sinne der Versorgungsfunktion gesichert und entwickelt wird.

Ziel ist es, den vorhandenen Nahversorgungsmarkt im Sinne des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu sichern und hierfür die Planungsgrundlagen für die angestrebte Umstrukturierung und Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes zu schaffen. Die Erweiterung dient als langfristige Absicherung des Nahversorgungsstandortes.

Neben der Standortoptimierung werden durch den Neubau positive städtebauliche Akzente am südlichen Ortseingang Olsbergs geschaffen. Die teilweise ungenutzten Flächen und Gebäudeteile

der ehemaligen Gärtnerei werden durch die Neuordnung des Areals einer neuen, attraktiveren Nutzung zugeführt. Bedingt durch den Neubau profitiert die Stadt Olsberg von der Erweiterung des Einzelhandelsangebotes.

Der Anlass für die beabsichtigte kommunale Bauleitplanung ergibt sich aus dem vorgetragenen betrieblichen Erweiterungsinteresse. Um darüberhinausgehend sämtliche Belange zu erfassen und zu berücksichtigen, bedarf es der entsprechenden Bauleitplanverfahren, hier

- der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“
- und
- der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich "Einkaufszentrum Carlsauestraße") im Parallelverfahren.

Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“ soll ebenfalls „Sonstiges Sondergebiet“ - „Gebiet für Großflächige Einzelhandelsbetriebe - Nahversorgung“ entsprechend § 11 (2) und (3) BauNVO sein. Mit der Festsetzung des Sondergebietes werden die zulässigen Sortimente beschränkt und zudem eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen vorgenommen.

Die Prüfung der Auswirkungen und einer möglichen Beeinträchtigung ist erfolgt (siehe Kapitel 6.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung).

## **2 Planungsinstrument: Projektbezogener Angebotsbebauungsplan**

Die Schaffung des Bauplanungsrechtes für die Errichtung des Einzelhandelsbetriebes ist durch den Bauherrn / Eigentümer der Immobilie beantragt worden.

Die zulässigen Betriebe werden in dem neu aufzustellenden Bebauungsplan im Einzelnen festgesetzt. Dies ist auf der Grundlage des § 11 (3) BauNVO möglich und zulässig. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 3/07 – klargestellt, dass die Beschränkung der Zahl von in einem SO zulässigen Anlagen auf „eine“ mangels Rechtsgrundlage unwirksam ist. Die zulässigen Einzelhandelsbetriebe selbst sind daher jeweils mit einer Verkaufsflächenobergrenze und einer Mindestverkaufsfläche festzusetzen und jeweils einem Teilbaugebiet zuzuordnen.

In seinem Urteil vom 28.10.2020 – 10 D 43/17. NE – hat das OVG hervorgehoben, dass in Fällen, in denen Planungsrecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll, dem Plangeber die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes offensteht und sich ggf. auch „aufdrängt“.

So wurde grundlegend herausgestellt, dass das Instrumentarium der Angebotsplanung aufgrund seiner Zielrichtung für die „maßgeschneiderte Planung“ eines konkreten Vorhabens „nur eingeschränkt tauglich“ ist.

In dem vorstehend zitierten Urteil wurde ausgeführt, dass sich eine unzulässige baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze nur dann als zulässige grundstücksbezogene Kontingentierung interpretieren lässt, wenn das jeweilige Baugebiet, mit dem einen vorhabengeeigneten Grundstück im Wesentlichen identisch ist. Dieses ist hier vorliegend der Fall.

Somit kann der „Angebots(bebauungs)plan“ zur Anwendung kommen.

Bei der Wahl des Planungsinstrumentes, dass die Stadt Olsberg in der jeweiligen Planungssituation als zielführend erachtet, um ihre Planungsziele zu erreichen, ist sie im Rahmen des § 1 (3) Satz 1

BauGB weitestgehend frei. Sie darf grundsätzlich auch einen Angebotsbaugebungsplan aufstellen, um (zumindest auch) ein bestimmtes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die grundsätzliche Planungsformenwahlfreiheit der Stadt Olsberg in den Grenzen des § 1 (3) Satz 1 BauGB bringt es mit sich, dass sie sich bei der Ausgestaltung der einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans, der (auch) ein bestimmtes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers im Blick hat und für dieses ein Sondergebiet ausweist, nicht in konzeptionelle Widersprüche hinsichtlich der Angebots- und der vorhabenbezogenen Elemente des Planes verstrickt und keine planungsrechtlich unzulässigen Mischformen zwischen Angebotsbaugebungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan schaffen darf.

Welches Maß an Konkretisierung bauplanerische Festsetzungen haben müssen, ist eine Frage des Einzelfalls. Die gebotene Konkretisierung hängt wesentlich von der Art der jeweiligen Festsetzung, von den Planungszielen und insbesondere auch von den örtlichen Verhältnissen ab.

Die Stadt Olsberg ist nicht gezwungen, über einen mit einer Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers nach § 12 (1) Satz 1 BauGB gekoppelten vorhabenbezogenen Bebauungsplan sicherzustellen, dass das dem Planungsanlass zugrunde liegende Ansiedlungsvorhaben tatsächlich dem konkreten Planungshintergrund gemäß verwirklicht wird.

Da durch Bebauungspläne die planerischen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung des Plangebietes für mehrere Jahrzehnte geschaffen werden, darf die Stadt Olsberg grundsätzlich auch dann Bauleitpläne aufstellen, wenn die Planrealisierung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht vollumfänglich gesichert oder im Detail absehbar ist. Diese rechtlich größere Flexibilität des Angebotsbaugebungsplanes gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welche die Stadt Olsberg im Hinblick auf die Planumsetzung nicht auf ein bestimmtes Vorhaben und einen bestimmten Vorhabenträger fixiert, ist zumindest aus dem Blickwinkel des § 1 (3) Satz 1 BauGB ein rechtmäßiger Beweggrund, diesem Planungsinstrument den Vorzug zu geben, um eine Planumsetzung – wie und durch wen auch immer – für die Zukunft zu gewährleisten.

### **3 Planverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (4) BauGB erfolgen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind zwar in den nachfolgenden Prüfungsaspekten gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebiets liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> (Hinweis: Plangebietsgröße rd. 1,2 ha / Baugrundstücksgröße rd. 1,15 ha).
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Jedoch lässt sich aufgrund von Rechtsprechungen der Verwaltungsgerichte einschließlich des OVG NRW (Oberverwaltungsgerichtes Münster vom 10.04.2015 (7 D 57/12.NE)) in der Sache Umweltprüfung bei Errichtung großflächigen Einzelhandels mit einer zulässigen Geschossfläche > 1.200 m<sup>2</sup> eine Verallgemeinerung ableiten, die auch für die hier in Rede stehende Planung relevant ist: Danach kann die Notwendigkeit zur Durchführung einer vollständigen formalen Umweltprüfung gesehen werden, wenn in dem Bebauungsplan Festsetzungen als umweltrelevante Schutz-, Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen getroffen werden.

Somit kann bei einem Ausbleiben der Umweltprüfung im Verfahren nach § 13a (4) BauGB nicht pauschal unterstellt werden, dass durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Planaufstellung erfolgt somit als sog. Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB bzw. der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und der anschließenden öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht gemäß § 2a Satz 3 BauGB als gesonderter Teil zu beschreiben und zu bewerten sind.

Die Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Diese ist unterteilt in:

Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Teil B: Umweltbericht (GREEN SOLUTIONS, Brilon)

Für die Bauleitplanung wurden erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung - Immissionsschutz | Gewerbelärm – Prognose Nahversorgungsmarkt Carlsauestraße 16 in 59939 Olsberg Version 1.0 (3L Akustik, Leipzig, März 2026)
- Lichtimmissionen – Gutachterliche Stellungnahme (Lohmeyer GmbH, Karlsruhe, März 2026)
- Verkehrsuntersuchung Ersatzneubau Lidl in der Stadt Olsberg (Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, August 2025)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“ Olsberg sowie zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes (GREEN SOLUTIONS, Brilon, März 2026)
- Geo- und umwelt-/abfalltechnischer Untersuchungsbericht (bgm Baugrundberatung GmbH, Hungen, März 2026)
- Gutachten - Begutachtung eines Großbaums (Baumkontrolle Dreessen, Gütersloh, Mai 2025)
- Wirkungsanalyse zur Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscounters in Olsberg, Carlsauestraße, GMA Köln, Dezember 2025

Bisherige verfahrensleitende Schritte:

<b>Aufstellungsbeschluss</b> zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Olsberg (Bereich "Einkaufszentrum Carlsauestraße") und <b>Aufstellungsbeschluss</b> für den Bebauungsplan Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“	Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Olsberg vorberatend	13.03.2025
	Rat der Stadt Olsberg beschließend	20.03.2025
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	25.08.2025 im Ratssaal, Olsberg	
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	27.07.2025 – 31.08.2025	
<b>Entwurfsbeschluss</b> zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Olsberg (Bereich "Einkaufszentrum Carlsauestraße") und <b>Entwurfsbeschluss</b> für den	Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Olsberg	20.11.2025

Bebauungsplan Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“		
<b>Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung</b>	15.12.2025 – 21.01.2026	
<b>Feststellungsbeschluss</b> zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Olsberg (Bereich "Einkaufszentrum Carlsauestraße")	Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Olsberg vorbereitend	12.03.2026
	Rat der Stadt Olsberg beschließend	26.03.2026

#### 4 Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Olsberg, Flur 14 die Flurstücke 503, 563, 749, 750 sowie 694 („untergeordnete“ Carlsauestraße) und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 694, 563 und 503.
- Im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 694, 749 und 750.
- Im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 750 und 503.
- Im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 503.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“ ist im Bauleitplan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“ werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 269 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“ in dem entsprechenden Geltungsbereich ersetzt. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“ gelten – bezogen auf den Geltungsbereich – entgegenstehende Festsetzungen als aufgehoben. Im Falle einer ausbleibenden Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“ wirkt der bestehende Bebauungsplan Nr. 269 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“ weiterhin.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“ verbleibt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 269 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“ ausschließlich im Nordwesten eine rd. 140 m<sup>2</sup> große Fläche als festgesetzte nicht überbaubare Grundstücksfläche.

#### 5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

##### 5.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Seit dem Jahr 1997 befindet sich in der Kernstadt der Stadt Olsberg an der Carlsauestraße 16 ein Versorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 1.050 m<sup>2</sup>. Dieser leistet in seiner heutigen Form einen wichtigen Beitrag für die Nahversorgung in Olsberg. Die weiteren Lebensmittelmärkte sind in Bigge angesiedelt. Im Nahbereich des Standortes befindet sich an der Carlsauestraße ein Getränke-Discounter.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Osten der bestehende Einzelhandelsmarkt, im Westen das Gebäude einer ehemaligen Gärtnerei. Beide Standorte sind durch die Topografie voneinander getrennt. Insgesamt ist das Plangebiet durch einen von Osten nach Westen abfallenden Geländeverlauf bzw. eine Terrassierung gekennzeichnet.

Im Norden des Plangebietes befindet sich die Fahrerschließung der beiden o.g. Nutzungen mit dem Anschluss an die Carlsauestraße. Im Südosten besteht zudem eine fußläufige Anbindung. Nördlich des Standortes befinden sich zur Gärtnerei gehörendes betriebsbezogenes Wohnen sowie betriebsungebundene Wohngebäude.

Südlich des Plangebietes befinden sich verschiedene Kfz-Werkstätten / Autohäuser bzw. südöstlich gelegen ein Getränkemarkt.

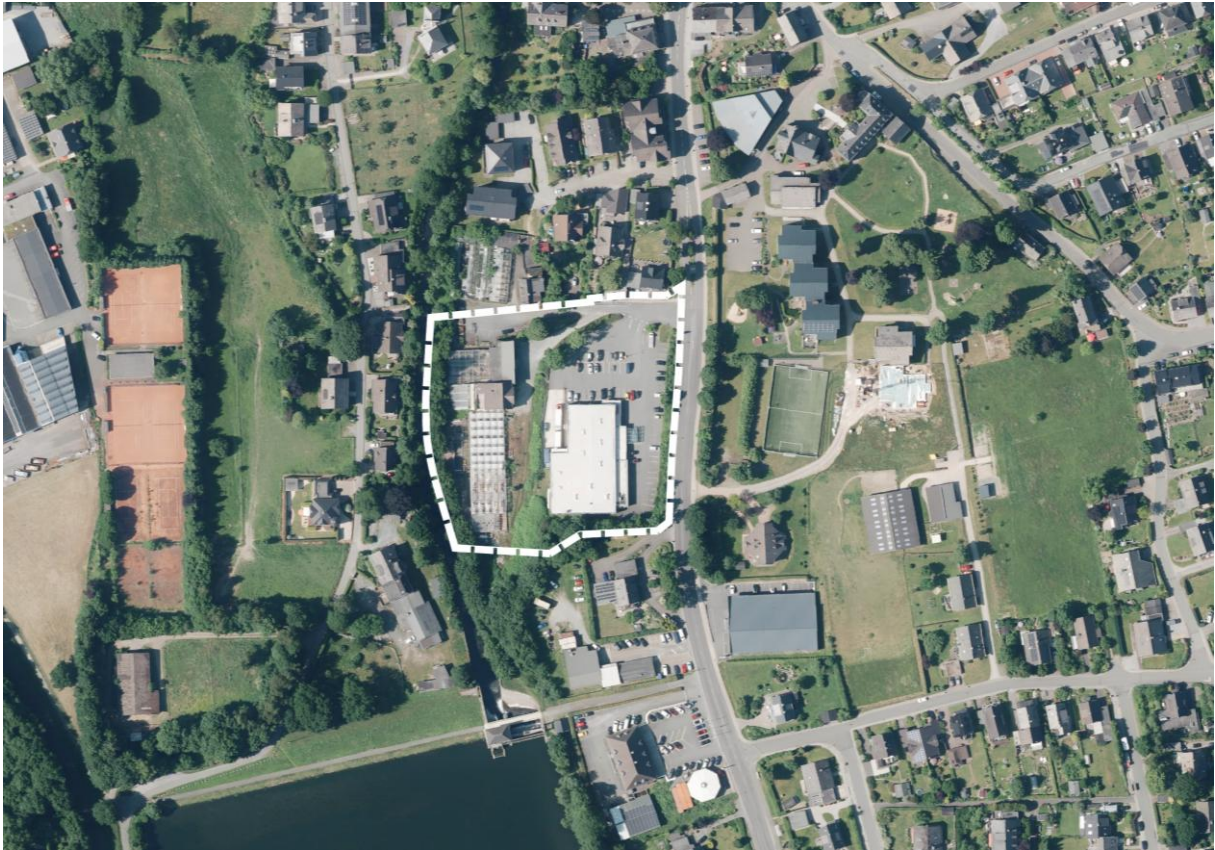


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes



Abbildung 2: Blick von Süden (Carlsaustraße) auf das bestehende Gebäude



Abbildung 3: Blick von Nordosten auf das bestehende Gebäude



Abbildung 4: Blick von Nordwesten auf die Rückseite des bestehenden Marktgebäudes



Abbildung 5: Blick von Osten auf die Zufahrt zum westlichen Plangebiet mit der ehemaligen Gärtnerei im Hintergrund



Abbildung 6: Blick von Südwesten auf die ehemalige Gärtnerei links und die Anböschung zum bestehenden Markt rechts



Abbildung 7: Blick von Westen auf die bestehende Zu- und Abfahrt des Standortes an der Carlsaustraße



Abbildung 8: Blick von Süden (Carlsauestraße) mit dem Marktstandort links

## 5.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet ist in dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 269 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“ aus 2011 an dem Standort „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ (SO) gemäß § 11 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl ist nicht festgesetzt.

Für das bestehende Marktgebäude ist ein Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt. Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, wohl mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von > 50 m zulässig ist. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist mit max. 7,50 m (gemessen am topografisch höchsten Punkt des Baugrundstückes) beschränkt.

Im Norden des Plangebietes ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Einmündung in die Carlsauestraße als äußere Erschließung festgesetzt. Der Standort selbst ist, orientiert an den tatsächlich vorhandenen Böschungen, umlaufend als Pflanzfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25a bzw. 25 b BauGB festgesetzt.



Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 269 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“ aus 2011

## 6 Planungsrechtliche Vorgaben und Randbedingungen

### 6.1 Ziele der Raumordnung

Bei der Bauleitplanung ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW zu beachten. Im LEP NRW 2017 sind Ziele der Raumordnung für den großflächigen Einzelhandel formuliert. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 (1) Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Sie sind für die Bauleitplanung strikt verbindlich und können durch Abwägung nicht überwunden werden (vgl. § 4 (1) Satz 1 ROG).

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung voraus. In diesem Zusammenhang sind vor allem die Ziele des LEP NRW 2017 zu beachten.

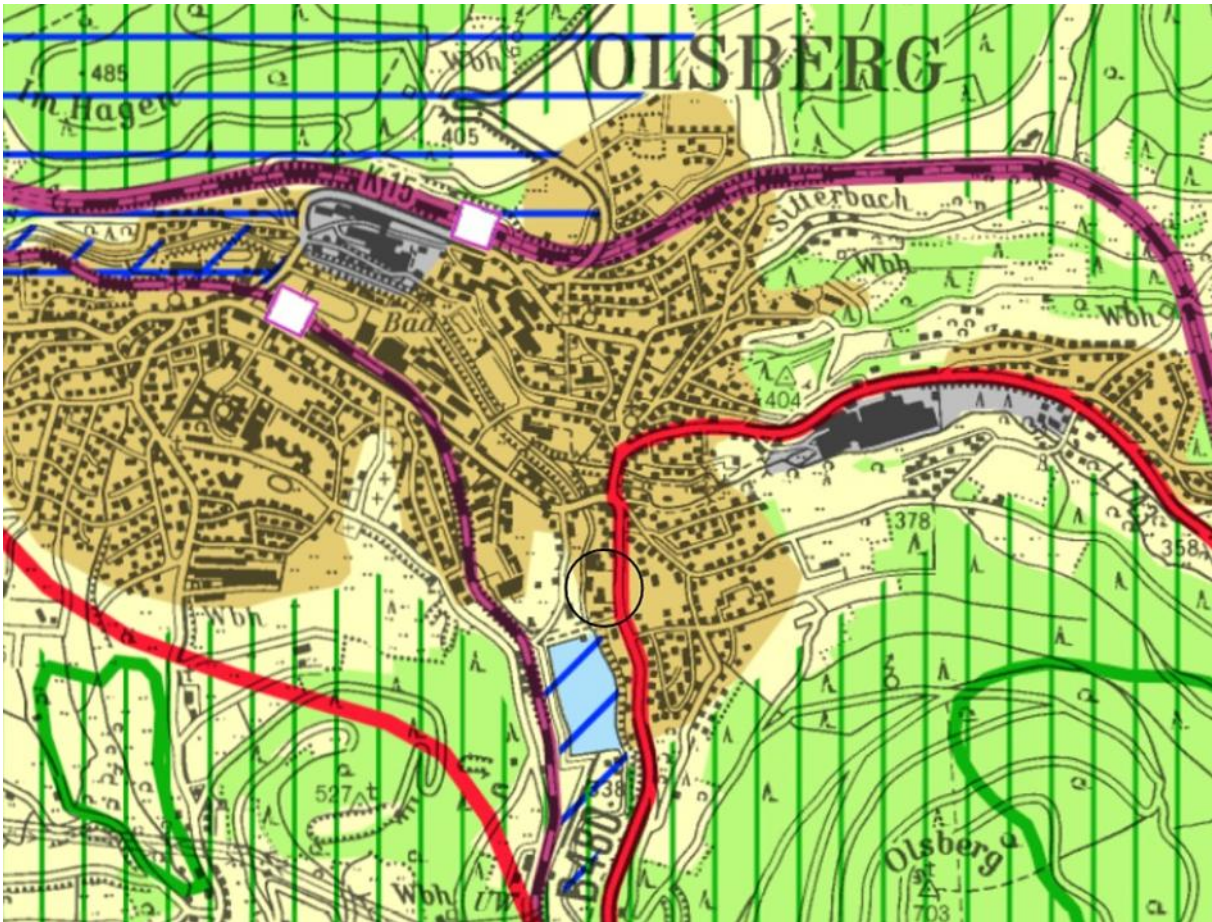


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Regionalplan bei der Bezirksregierung Arnsberg mit der Lage des Plangebietes – o. M.

Ziel 6.5-1 Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen  
„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.“

Im Regionalplan bei der Bezirksregierung Arnsberg wird das Änderungsgebiet in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“ und die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich "Einkaufszentrum Carlsauestraße") im Parallelverfahren steht somit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Ziel 6.5-2 Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden. [...]

sowie mit der 3. Änderung des LEP<sup>1</sup>:

*Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*

- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich **oder aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht zweckmäßig zur wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist und***
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Die geplante 3. Änderung des LEP NRW sowie die darin enthaltenen Anpassungen in Ziel 6.5-2 sind als ein in Aufstellung befindliches Ziel zu betrachten.

Die geplante Erweiterung des Einzelhandelsstandortes befindet sich im Westen außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (ZVB 1 Olsberg).

Die geplante Erweiterung des Marktes ist als Sicherung der Nahversorgung in Olsberg zu bewerten. Der Standort nimmt unter siedlungs- und versorgungsstrukturellen Aspekten eine wichtige Ergänzungsfunktion im Versorgungsnetz der Olsberger Nahversorgung ein und ist für die wohnungsnahen Versorgungsfunktionen sinnvoll.

Es ist vorgesehen den Planstandort Lidl in den künftigen zentralen Versorgungsbereich Olsberg zu integrieren. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Olsberg ist der Standort des Lidl Lebensmitteldiscounters bereits im zentralen Versorgungsbereich umfasst.

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse<sup>2</sup> ist nachgewiesen worden, dass die Erweiterung des ZVB 1 Olsberg verträglich ist.

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben Ziel 6.5-2 entspricht, weil es sich gemäß des derzeit in Neuaufstellung befindlichen Einzelhandelskonzepts der Stadt Olsberg innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Olsberg befindet. Auch im Flächennutzungsplan ist der Standort im zentralen Versorgungsbereich integriert.

---

<sup>1</sup> Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 14. März 2025 die 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen beschlossen. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

<sup>2</sup> Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscounters in Olsberg, Carlsauestraße, GMA Köln, Dezember 2025

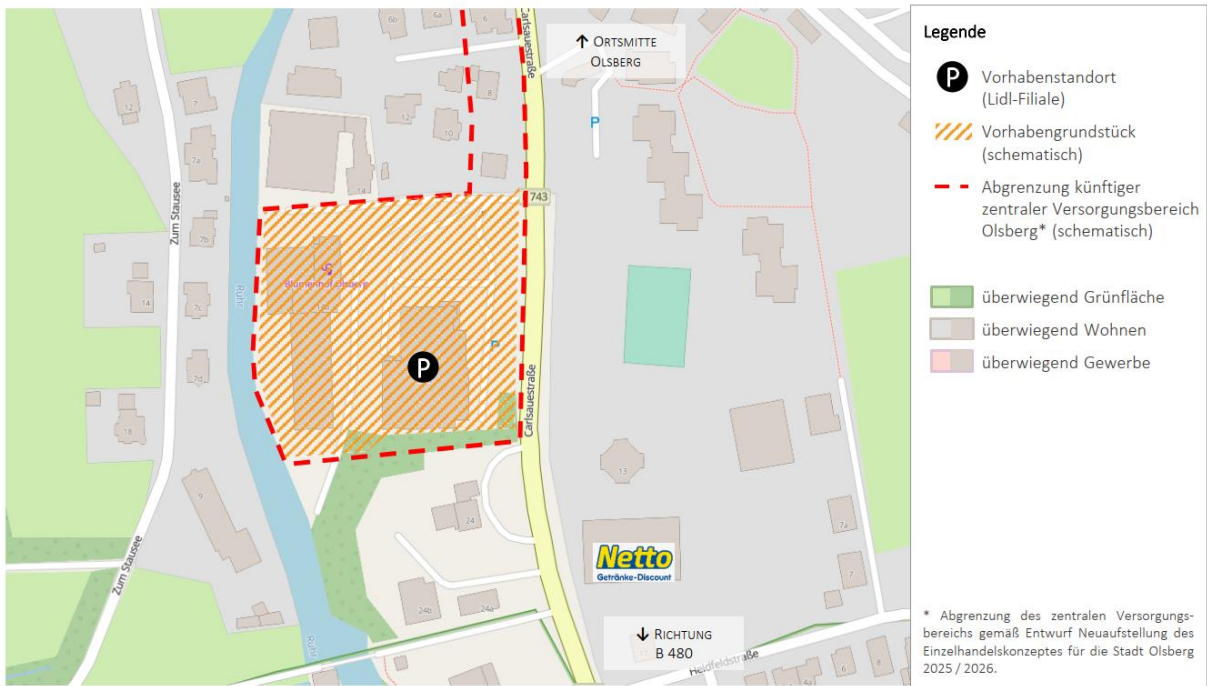


Abbildung 11: Abgrenzung des künftigen zentralen Versorgungsbereiches Olsberg / gemäß Entwurf Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Olsberg 2025 / 2026. (schematisch) – o. M. Quelle: GMA-Erhebung Erhebungsstand 10 / 2025

### Ziel 6.5-3 Beeinträchtigungsverbot

„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse ist nachgewiesen worden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden.

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass bzgl. des Beeinträchtigungsverbotes keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in der Stadt Olsberg oder in umliegenden Kommunen zu erwarten sind:

„Zusammenfassend sind somit aus der Erweiterung des Lidl-Marktes am Standort Carlsaustraße keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie auf Nahversorgungsstrukturen sowohl in der Stadt Olsberg als auch in umliegenden Kommunen zu erwarten.“

Das Landesplanungsgesetz (LPIG) ist speziell im § 34 „Beratung der Gemeinden zur Anpassung der Bauleitplanung“ geändert worden (12. Juni 2024). Somit entfällt die erneute landesplanerische Anfrage nach § 34 (5) LPIG.

Dennoch hat die Stadt Olsberg zur Vermeidung von Konflikten im Genehmigungsverfahren von der Anfragemöglichkeit des neuen § 34 LPIG Gebrauch gemacht und die Regionalplanungsbehörde entsprechend kontaktiert, um eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB bestätigt zu bekommen.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ist eine Anfrage gemäß § 34 (5) Landesplanungsgesetz (LPlG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 30.10.2024 gestellt worden. Mit Schreiben vom 04.12.2024 teilt die Regionalplanungsbehörde mit, dass raumordnungsrechtliche Bedenken gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen.

Diese sind jedoch ausräumbar,

- wenn die Erweiterung des (Zentralen Versorgungsbereiches) ZVB 1 Olsberg auf das gesamte Plangebiet vorgenommen wird,
- die Erstellung eines neuen Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Olsberg, in welchem die Auswirkungen des Erweiterns des ZVB 1 Olsberg sowie des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ aufgezeigt werden, insbesondere auf Nachbarkommunen, erfolgt.

Zudem wird von der höheren Verwaltungsbehörde Dez. 35 zum Verfahren, losgelöst von der raumordnungsrechtlichen Beurteilung, vorgetragen, dass in dem Zusammenhang eine entsprechende Änderung des FNP im Areal vorzunehmen ist, da die hier aktuell gültige Fassung das Areal um die hinzuzurechnende Fläche der ehemaligen Gärtnerei nicht als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“, sondern als private Grünfläche darstellt.

Die Stadt Olsberg kommt durch die Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens zur Erweiterung des Nahversorgungsstandortes westlich der Carlsauestraße nach.

Ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Olsberg - Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Olsberg wird darüber hinaus unabhängig von diesem Bauleitplanverfahren erstellt.

## **6.2 Auswirkungsanalyse / Absatzwirtschaftliche Auswirkung**

Die Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscounters in Olsberg, Carlsauestraße, GMA Köln, Dezember 2025 stellt fest<sup>3</sup>:

Aus den wettbewerblichen Umverteilungswirkungen bei einer Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl lassen sich keine wesentliche Beeinträchtigung eines Anbieters in den zentralen Versorgungsbereichen von Olsberg oder Nachbarkommunen ableiten. Auch in sonstigen Lagen im Untersuchungsraum ist vor dem Hintergrund der Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen die Schließung von Anbietern auszuschließen.

Die perspektivische Umsatzleistung des Vorhabens beträgt ca. 11,1 Mio. €; davon entfallen rd. 8,9 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 2,2 Mio. € auf Nichtlebensmittel.

Umverteilungsrelevant infolge der Erweiterung ist nur der zusätzliche Umsatz des Lidl-Marktes: ca. 2,2 Mio. €; davon rd. 1,8 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln und ca. 0,4 Mio. € bei Nichtlebensmitteln.

Das Vorhaben wird keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen.

Die durch das Erweiterungsvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen bei Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von ca. 1,8 Mio. € sind hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

<sup>3</sup> Die Auswirkungsanalyse berücksichtigt neben der Zulässigkeit des Lebensmittelmarktes auch eine zusätzliche Ansiedlung eines Backshops und berücksichtigt damit neben der Synergie von Lebensmittelmarkt und Backshop mehr Verkaufsfläche gegenüber der in dem Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Verkaufsfläche.

1.)

Gegenüber den Anbietern in Zone 1 des Einzugsgebiets (Hauptorte Olsberg und Bigge sowie die südlichen Ortsteile Assinghausen, Helmeringhausen und Wulmeringhausen) liegen die Umverteilungswirkungen bei ca. 5 - 6 % bzw. ca. 1,4 – 1,5 Mio. €.

Die höchsten Wettbewerbswirkungen sind aufgrund der dortigen Angebotsdichte gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Bigge zu erwarten. Die Wettbewerbswirkungen sind mit ca. 1,4 – 1,5 Mio. € bzw. 5 – 6 % zwar spürbar, fallen jedoch in eine Größenordnung, bei der keine einzelbetriebliche Schädigungen abzuleiten sind. Die Auswirkungen verteilen sich auf eine Reihe von Betrieben – zwei Vollsortimenter (Rewe, Hit), zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi Nord, Netto Marken-Discount) und einen Getränkemarkt (Hit).

In den sonstigen Lagen in Olsberg ist als einziger projektrelevanter Anbieter der Getränkemarkt Netto Getränke-Discount südöstlich des Planstandortes betroffen. Aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung als Getränkemarkt ist dieser Anbieter aber nur marginal betroffen; die Auswirkungen liegen unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze. Der Lebensmittelmarkt Ihre Kette in Assinghausen ist als kleinflächiger örtlicher Nahversorger mit einem eingeschränkten Angebot nicht als Hauptwettbewerber des Vorhabens einzustufen.

2.)

In Zone 2 des Einzugsgebietes (restlichen Ortsteile von Olsberg) sind keine Wettbewerber ansässig; hier ist lediglich auf eine Bäckerei im Ortsteil Wiemeringhausen hinzuweisen.

Für den Backshop mit Café mit rd. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche kann ein Umsatz im Einzelhandel (ohne Gastronomie) von ca. 0,4 Mio. € angesetzt werden. Dieser geht in den Wettbewerb zum einen gegenüber verschiedenen Bäckereien / Backshops in Olsberg, zum anderen auch gegenüber den Backwarenabteilungen der Supermärkte und Lebensmitteldiscounter, die sowohl abgepackte Backwaren als auch i. d. R. SB-Backwaren führen, die in den jeweiligen Filialen in dortigen Backstationen aufgebacken werden.

In Olsberg sind derzeit neun Bäckereien / Backshops ansässig, wovon sich zwei in sonstigen Lagen in Bigge, drei im zentralen Versorgungsbereich Bigge (in den Vorkassenbereichen von Hit, Rewe und Netto) und drei im zentralen Versorgungsbereich Olsberg befinden (Zuordnung zu den zentralen Versorgungsbereichen nach Entwurf Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes Olsberg 2025 / 2026). Eine Bäckerei ist in Wiemeringhausen ansässig. Vor diesem Hintergrund verteilen sich die Auswirkungen des projektierten Backshops auf eine Vielzahl von Betrieben, sodass für einzelne Lagen keine schädlichen Auswirkungen ermittelt werden können.

3.)

Außerhalb des Einzugsgebietes werden etwa 0,2 – 0,3 Mio. € umverteilungswirksam, davon ca. 0,1 – 0,2 Mio. € gegenüber Betrieben in Bestwig (faktischer zentraler Versorgungsbereich) und weniger als 0,1 Mio. € entfallen auf die beiden betrachteten Filialen von Netto Marken-Discount in Winterberg. Diese Auswirkungen liegen auf einem sehr geringen Niveau von max. 1 – 2 %.

4.)

In den Nichtlebensmittelsortimenten werden rd. 0,4 Mio. € umsatzumverteilungswirksam, die sich auf mehrere Sortimente (u. a. Drogeriewaren, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung, (Schnitt-) Blumen, Haushaltsartikel) und damit auf eine Vielzahl von Anbietern verteilen, welche die Nichtlebensmittelsortimente sowohl als Hauptsortimente (u.a. Drogeriemärkte, Blumengeschäfte, Kioske, u.v.m.) als auch als Randsortimente (u.a. Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte, Nonfood-Discounter u.v.m.) führen. Diese Anbieter verteilen sich zudem auf mehrere Standortlagen, sodass für einzelne Anbieter und Lagen städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind.

### 6.3 Einzelhandelskonzept für die Stadt Olsberg

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Olsberg aus dem Jahr 2006 wird derzeit<sup>4</sup> von der GMA neu aufgestellt. Die wesentlichen analytischen Bausteine wurden im Jahr 2025 bearbeitet; hierunter fallen eine flächendeckende Bestandserhebung des Einzelhandels im Stadtgebiet Olsberg, eine Aufnahme der Komplementärnutzungen und der leerstehenden Ladeneinheiten in den zentralen Versorgungsbereichen zur Begründung und Abgrenzung dieser sowie Fachgespräche mit Vertretern im Einzelhandel und eine Online-Verbraucherbefragung. Es werden insbesondere die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche Olsberg und Bigge diskutiert.

Eine Vorstellung und Erläuterung des Zwischenstandes erfolgte in einer Informationsveranstaltung am Dienstag, 24.02.2026 in Olsberg.

Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes hat bislang die Ausgangslage und die Aufgabenstellung für das Konzept formuliert:

Ausgangslage:

- Bisheriges Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006
- Seitdem verschiedene Einzelhandelsentwicklungen in Olsberg, u.a. Umstrukturierung am Standort Frugesstraße (Ansiedlung Rossmann, Erweiterung Aldi, Erweiterung Sport Compact), Ansiedlung Netto Marken-Discount und Netto Getränke-Discount
- Planungen zur Erweiterung der Lidl-Filiale, Carlsauestraße
- Bedarf nach aktueller Datengrundlage zum Einzelhandel
- Anpassung an neue landesplanerische Vorgaben und Rechtsprechung

Aufgabenstellung:

- Analyse und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation
- Überprüfung und Anpassung des Standort- und Sortimentskonzeptes
- Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung

Der Einzelhandelsbestand in der Stadt Olsberg ist aufgenommen und analysiert worden.

Es ist ein Standortkonzept mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Olsberg entwickelt worden:

- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Olsberg

In letzterem integriert die Erweiterung des Standortes des Lebensmitteldiscounters an der Carlsauestraße.

Es ist ein Vorschlag zur Sortimentsliste der Stadt Olsberg erarbeitet worden. Die Liste wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“ berücksichtigt.

### 6.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Olsberg ist seit dem 17.11.2004 wirksam. Er enthält als vorbereitender Bauleitplan die Bodennutzungskonzeption für das gesamte Stadtgebiet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Olsberg ist die bestehende Fläche des Marktes als Sonderbaufläche (S3<sup>5</sup>) – Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ - dargestellt. Die Fläche wird zudem wie die nördlich angrenzend dargestellten gemischten Bauflächen (M) mit Versorgungsfunktionen durch die Darstellung des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB 1 Olsberg) überlagert.

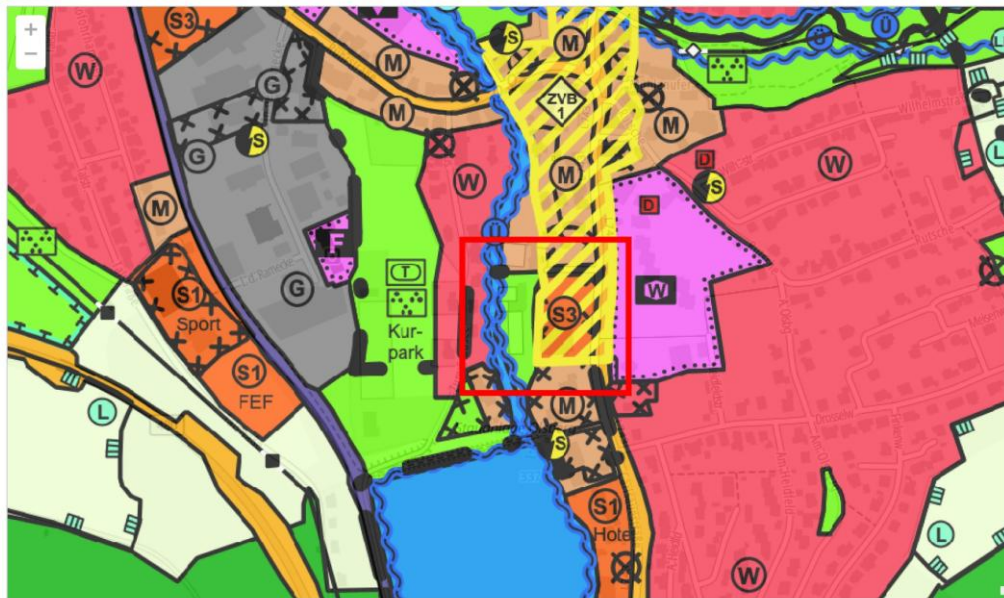
<sup>4</sup> Stand: Feststellungsbeschluss Änderung Flächennutzungsplan März 2026

<sup>5</sup> S1 = Fremdenverkehrseinrichtungen, Erholungs- und Freizeitanlagen, S2 = Klinik und Kurgebiet, S3 = Großflächiger Einzelhandel, S4 = Behinderteneinrichtungen

Südlich der Sonderbaufläche ist ebenfalls gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die östlich des Standortes verlaufende Carlsauestraße (L 743) ist als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ ausgewiesen. Westlich des heutigen Marktstandortes ist die Fläche der ehemaligen Gärtnerei als (private) Grünfläche dargestellt.

08.10.24, 15:48

GIS-Portal Olsberg - Druckvorschau



Datum: 08.10.2024

Das Urheberrecht an diesem Plan und den dargestellten Daten gehört den jeweiligen Dateneigentümern. Die Daten haben keine rechtliche Gültigkeit. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Dienststellen des Dateneigentümers.

[https://webgis.kommunale.it/sitkunden/olsberg/?lang=de&basemap=basemapdegrau&blp=1&x=464387.72384979&y=5688972.2664537&zl=5&hl=0&layers=fnp\\_ggis&op=0.8](https://webgis.kommunale.it/sitkunden/olsberg/?lang=de&basemap=basemapdegrau&blp=1&x=464387.72384979&y=5688972.2664537&zl=5&hl=0&layers=fnp_ggis&op=0.8)

1/1

Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Olsberg mit Lage des Plangebietes – o. M.

Die beabsichtigte Erweiterung des Marktes bzw. der projektierte Neubau überschreitet die Grenzen der gegenwärtigen Darstellung der Sonderbaufläche und des ZVB 1 Olsberg, so dass

- eine Erweiterung der entsprechenden Flächen (S3) sowie
- Zentraler Versorgungsbereich 1, Olsberg

nach Westen erforderlich wird.

Der Bebauungsplan Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“ ist somit in einem Teilbereich mit der beabsichtigten Festsetzung „Gebiet für Großflächige Einzelhandelsbetriebe - Nahversorgung“ nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Entwicklungsgebot gilt für alle Bebauungspläne.

Der Flächennutzungsplan (18. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich "Einkaufszentrum Carlsauestraße") ist in Sonderbaufläche [SO] - Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel geändert worden (Feststellungsbeschluss des Rates der Stadt Olsberg, März 2026).

Planungsalternativen i. S. von Standortalternativen sind hier nicht zu diskutieren. Der bestehende Standort ist tradiert und wird von der Bevölkerung angenommen. Er dient der Nahversorgung. Der Standort liegt bereits überwiegend innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ZVB 1 Olsberg.

## 6.5 Landschaftsschutz / Naturschutz

Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete bzw. Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans / einer Landschaftsschutz-Verordnung werden nicht berührt.

## 6.6 Wasser- / Hochwasserschutz

Die Planung berührt weder Wasserschutzgebiete noch besteht keine Ausweisung in Hochwassergefahrenkarten. Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) hat für das Plangebiet Relevanz.

Das Plangebiet befindet sich im äußersten westlichen Bereich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 (2) Wasserhaushaltsgesetz – WHG. Im Gegensatz zu den Gefahrenkarten ergibt sich durch die Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes im Rahmen einer Verordnung eine unmittelbare Rechtswirkung nach § 78 WHG gegenüber allen. Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche ist verboten (§ 78 (1) Nr. 2 WHG). Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplanes bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 (3) WHG.

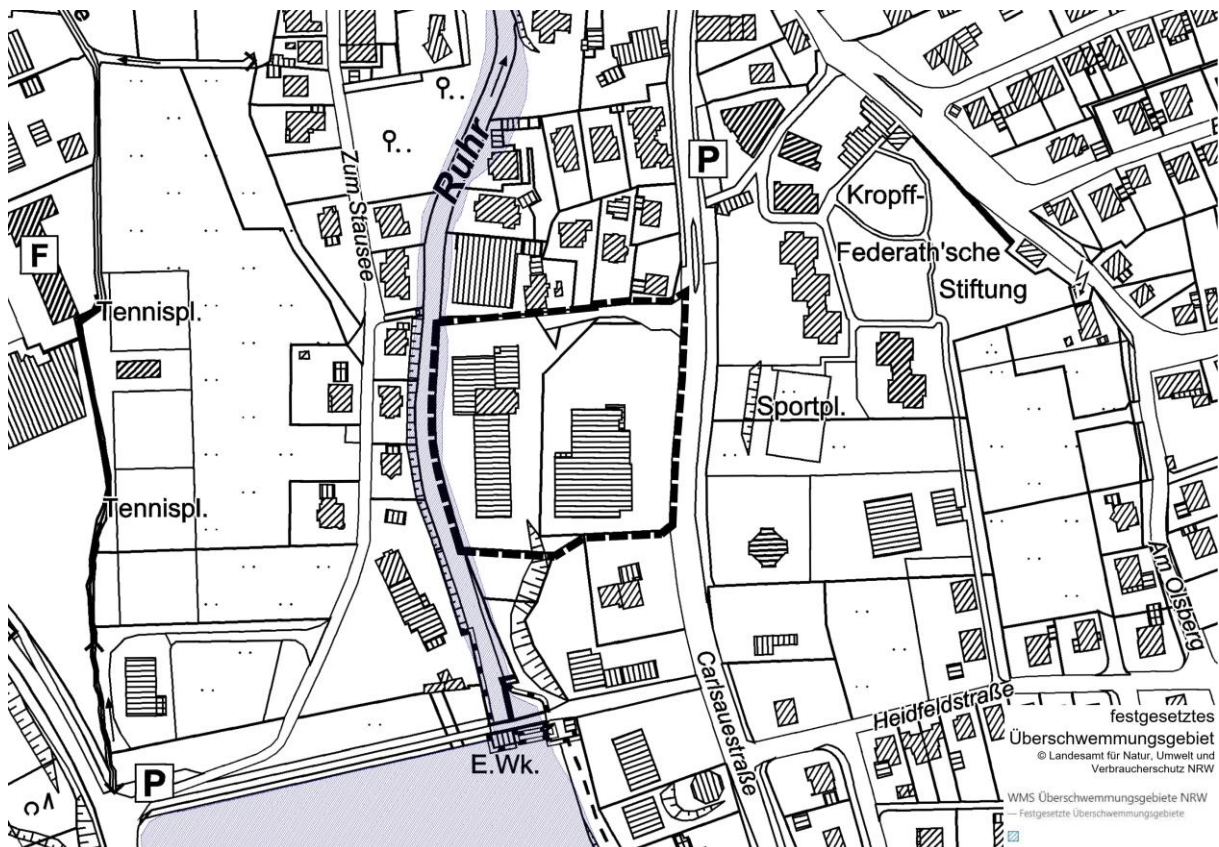


Abbildung 13: Darstellung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes – o. M.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche bzw. nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Stellplätze) reichen nicht in das Überschwemmungsgebiet.

Das durch Rechtsverordnung der Landesregierung im Sinne des § 76 (2) WHG festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.

*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.*

Zur „Ruhr“ ist entlang des Gewässers ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5,00 m freizuhalten (§ 31 Landeswassergesetz NW in Verbindung mit § 38 Wasserhaushaltsgesetz). Der Gewässerrandstreifen wird ab der Böschungsoberkante gemessen. Die Fläche wird in dem Plangebiet als Wasserfläche / Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Für den Gewässerrandstreifen wird geregelt:

*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.*

## 6.7 Starkregenereignisse

Den Starkregengefahrenkarten des Landes Nordrhein-Westfalen (Starkregen NRW) kann entnommen werden, dass es im Falle außergewöhnlicher und extremer Ereignisse in Teilen des Betrachtungsraumes zu oberflächigen Abflüssen und einstauendem Niederschlagswasser kommen kann. Bei Regenereignissen sind Teile des heutigen Parkplatzes sowie Bereiche um die ehem. Gärtnerei mit Wassertiefen von 0,10 m und 0,50 m teilweise von bis zu 1,00 m bis 2,00 m betroffen.

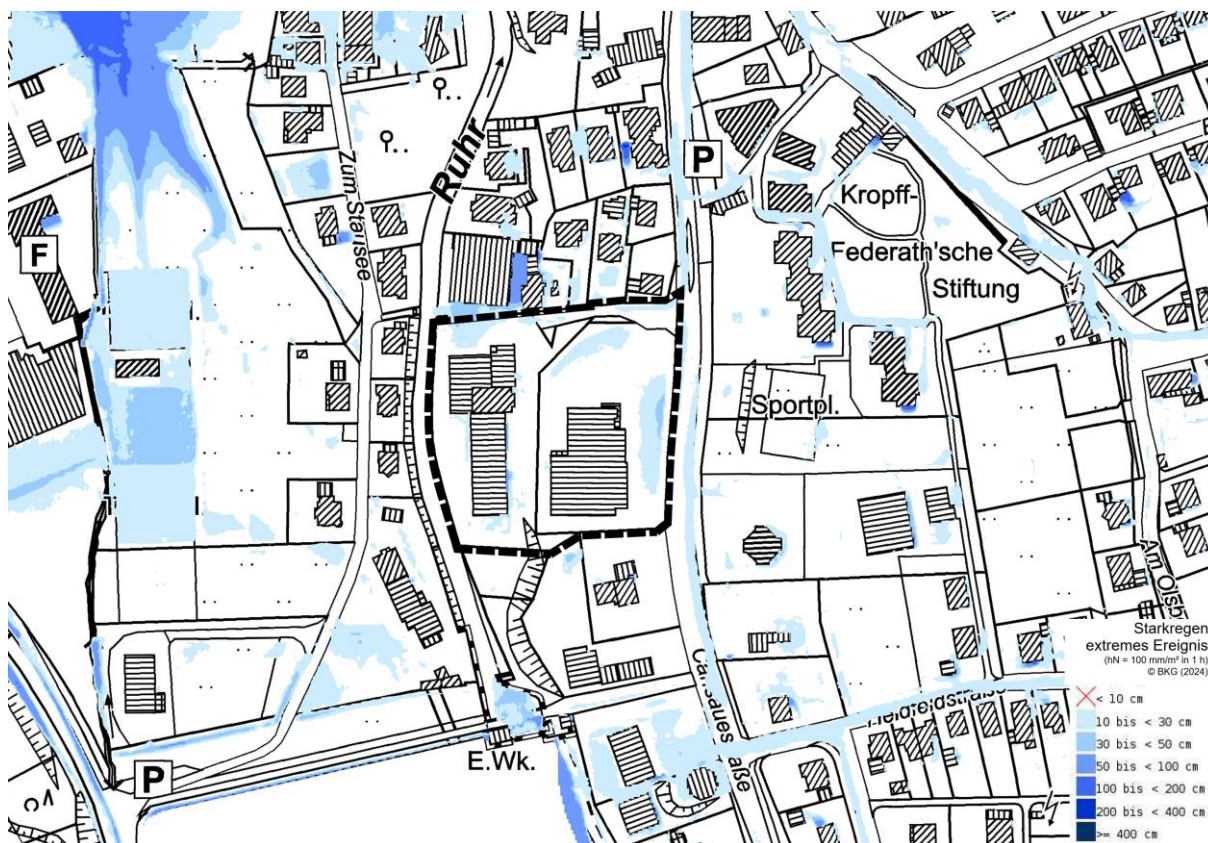


Abbildung 14: Darstellung des extremen Starkregenereignisses – o. M.

Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregeneignissen oder unvorhersehbaren Betriebsstörungen sind die Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher zu gestalten.

Es wird in die Hinweise aufgenommen:

#### Schutz vor Starkregen

*Starkregeneignisse 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.*

#### Rückstauenebene

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

### **6.8 Störfallverordnung**

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist zu beachten, dass das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen im Sinne von § 3 (5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten (von Menschen bewohnte oder stark frequentierte Bereiche) im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Die Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen.

Hier relevante Störfallbetriebe sind nicht bekannt.

### **7 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung**

Das derzeitige Baukonzept im Rahmen der vorliegenden Angebotsbebauungsplanung wird durch die projektbezogene Hochbauplanung an dem Standort bestimmt.

Der neue Markt liegt zukünftig weiter westlich innerhalb des Standortes. Die zwischen dem Marktgebäude und der Carlsauestraße liegende Stellplatzfläche wird gegenüber dem Bestand flächig vergrößert.

Der Eingang des Marktgebäudes / Lebensmittelmarktes liegt weiterhin auf der Ostseite, die Anlieferzone weiterhin auf der Südseite.



Abbildung 15: Idealtypisches Bebauungskonzept – o. M. (Quelle: halsdorfer + ingenieure projekt gmbh, Burgdorf, 03/2026)

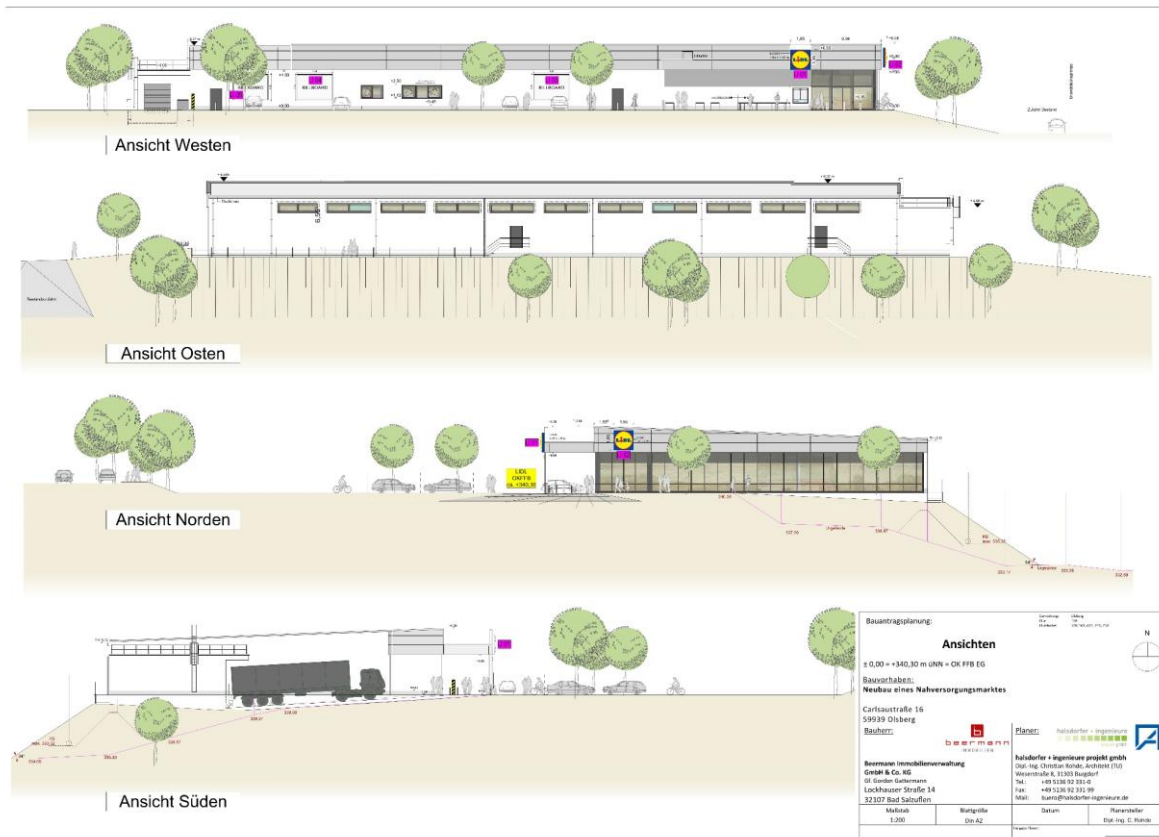


Abbildung 16: Ansichten des Idealtypischen Bebauungskonzeptes – o. M. (Quelle: halsdorfer + ingenieure projekt gmbh, Burgdorf, 03/2026)

Die Ein- / Ausfahrt für den Kundenverkehr an der „untergeordneten“ Carlsauestraße mit der Einmündung in die „übergeordnete“ Carlsauestraße (L 743) bleibt gleich und wird auch weiterhin vom Anlieferungsverkehr genutzt. Zudem wird die vorhandene und heute von der „untergeordneten“

Carlsauestraße nach Westen verlaufende Wegefläche der ehemaligen Gärtnerei in das Sondergebiet des großflächigen Einzelhandels einbezogen.

Das Dach des Marktgebäudes / Lebensmittelmarktes wird mit einem nach Westen geneigten Pultdach ausgeführt. Dabei wird an der Frontseite des Marktes eine Gebäudehöhe von rd. 6,60 m erreicht. Durch den Bestandsmarkt ist der Standort schon durch eine Marktnutzung vorgeprägt. Die Vergrößerung der überbauten Flächen durch den Neubau wird städtebaulich an diesem Standort ebenfalls als verträglich eingeschätzt.

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Varianten (unterschiedliche Anordnung von Gebäude und Stellplätzen), die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Plangebietes in Betracht kommen, brauchen aufgrund des konkret beantragten Projektbezuges nicht diskutiert zu werden, zumal die grundsätzliche Disposition der Nutzungen im Plangebiet dem Bestand entsprechen wird. Durch die gleichbleibende Ausrichtung des Marktes mit Stellplätzen und Anlieferung wie im Bestand und der untergeordneten Erweiterung / Neuanlage von Stellplätzen auf der Westseite wird derzeit von keinen erheblichen Auswirkungen ausgegangen.

## 8 Planungsrechtliche Festsetzungen

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“ werden nachfolgende Festsetzungen getroffen.

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird festgesetzt: Sonstiges Sondergebiet -SO- (§ 11 (2) i. V. m. (3) Nr. 2 BauNVO) (Art der Nutzung: „Gebiet für Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ Zweckbestimmung: „Nahversorgung“.

Durch die Festsetzung des Sondergebietes wird die zulässige Art der Nutzung („Gebiet für Großflächige Einzelhandelsbetriebe“) in dem Plangebiet geregelt. Für das Sondergebiet ist es erforderlich, eine sog. Zweckbestimmung vorzunehmen. Diese muss die Angabe der jeweiligen Hauptnutzung beinhalten; hier: Nahversorgung. Die Zweckbestimmung muss dabei nicht als Oberbegriff alle in dieser Fläche zulässigen Nutzungsarten nennen.

Innerhalb des Sondergebietes wird eine Zuordnung in der Planzeichnung entsprechend der zulässigen Nutzungen vorgenommen:

In der mit a) festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche:

- Großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mind. 800 m<sup>2</sup>, max. 1.500 m<sup>2</sup>, einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup>.

Vor dem Hintergrund der Sortimentsliste nach dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Olsberg aufgeführten Sortimente wird für das zulässige Kernsortiment das sog. „nahversorgungsrelevante Sortiment“ bestimmt. Randsortimente und Aktionsware sind auf einer Verkaufsfläche von max. 15 % der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes zulässig.

*Hinweis:*

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

Verkaufsfläche / Geschossfläche

Es kann eine für ein Sondergebiet festgesetzte baugebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung für dort zugelassenen Handelsbetriebe zulässig sein, wenn diese zugleich eine zulässige vorhabenbezogene Verkaufsflächenbeschränkung ist, weil in dem Sondergebiet tatsächlich nur ein einziger Handelsbetrieb angesiedelt werden kann.

Erforderlich ist, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes bei realistischer Betrachtung nur die Errichtung eines einzigen Einzelhandelsbetriebes des fraglichen Nutzungstyps zulassen. Dies kann insbesondere auch dann der Fall sein, wenn aufgrund der Verkaufsflächen jeweils nur die Ansiedlung tatsächlich genau eines Betriebes denkbar oder zumindest faktisch alternativlos ist.

In Betracht kommt

- die Beschränkung der Verkaufsfläche über Verhältniszahlen („Verkaufsflächenzahl“), also im Sinne eines Verhältnisses der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksgröße, grundstücksbezogene Verkaufsflächenobergrenzen, wenn im Sondergebiet nur ein vorhabengeeignetes Buchgrundstück liegt, oder
- schließlich die Umsetzung der planerischen Zielsetzungen über die Festsetzung einer Mindest- und Maximalverkaufsfläche. Die Mindestverkaufsfläche ist dann so zu bestimmen, dass im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung nur ein Vorhaben realisierbar ist, das die Mindestverkaufsfläche einhält.

Mit dem vorliegenden Planungsinstrument des „Angebotsbebauungsplanes“ wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens wie in einem „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ geregelt, sondern mit dem durch den Planungsanlass zwar gegebenen projektbezogenen Planungsinhalt, eine vorhabenunabhängige Bauleitplanung betrieben.

Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in dem Sondergebiet und der Festsetzung von Geschoss-/Verkaufsflächen wird der Standort für Einzelhandelsbetriebe gesteuert.

Die „Geschossfläche“ ist zu dem Begriff „Verkaufsfläche“ in geeigneter Weise in Beziehung zu setzen.

An dem Standort soll bewusst großflächiger Einzelhandel entstehen, also Betriebe mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, analog zu § 11 (3) Satz 3 ff. BauNVO bzw. mind. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (großflächige Einzelhandelsbetriebe sind solche, deren Verkaufsfläche 800 m<sup>2</sup> überschreitet (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.05.1987, 4 C 19/85, BVerwG, Urteil vom 24. 11.2005 – 4 C 14.04).

Um dem „Gebiet für großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe“ zu entsprechen wird durch die Festsetzung der Geschossfläche bzw. der Verkaufsfläche auf die Sicherstellung der „Großflächigkeit“ hingewirkt.

Bestandteil der Geschossfläche ist die Nutzfläche der Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfläche, Lager-, Büro-, Technik- und Sozialräumen. Hierzu gehören auch Räume für interne Schulungen, Firmen-Meetings.

Als Erfahrungswert hat sich herausgebildet, dass Einzelhandelsbetriebe in Folge einer Reduzierung der Lager- und sonstigen Nebenflächen drei Viertel der Geschossfläche als Verkaufsfläche nutzen können.

Die Regelung der zulässigen Verkaufsfläche erfolgt vor dem Hintergrund der Umsetzung der gutachterlichen Bewertung zur Verträglichkeit des großflächigen Einzelhandels.

Die städtebauliche Rechtfertigung der zulässigen Verkaufsfläche ergibt sich somit aus der konkreten Planungssituation.

Die Festsetzung der Geschossfläche (GF) darf nicht dazu dienen die Art der Nutzung zu reglementieren. Dies ist z.B. der Fall, wenn es in einem Baugebiet, bei festgesetzter baugebietsbezogener

Geschossfläche, nicht dazu kommt die Art der Nutzung zu verwirklichen, weil die GF „aufgebraucht“ ist (z.B. bei abschnittsweiser Entwicklung des Baugebietes).

Dies widerspräche dem Regelungsansatz der Baugebietstypologie, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes jedes Baugrundstück für die zulässige Nutzung in Betracht kommen soll. Eine solche Festsetzung könnte – bei entsprechender Größe des Plan- und Sondergebietes – das Tor für ein sog. „Windhundrennen“ eröffnen und dazu führen, dass Grundstückseigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der (kontingentierten) Nutzung ausgeschlossen sind (s.o.). Dieses ist hier nicht der Fall, da innerhalb des Plangebietes ausschließlich Betriebe mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche als großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel) zulässig sein sollen.

§ 11 (3) Satz 4 und 5 BauNVO nennen die Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> als eine die Art der baulichen Nutzung bestimmende Regelung. Die Bestimmung der Geschossfläche erfolgt hier somit nicht als Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung.

Dies erlaubt, unabhängig von der Anzahl der in dem Plangebiet liegenden Baugrundstücke bzw. Grundstückseigentümer, die Regelung der maximalen städtebaulichen und absatzwirtschaftlich zulässigen Verkaufsfläche in dem Baugebiet.

Diese Regelung wird auch im vorliegenden Fall angewandt. Obwohl mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und einem bereits heute ideell vereinigten Grundstück vor dem Hintergrund des Planungsanlasses und des Projektbezuges die Ausgestaltung des Plangebietes offensichtlich ist, wird mit der Festsetzung der aktuellen Rechtsprechung gefolgt<sup>6</sup>.

§ 11 (2) Satz 1 BauNVO lässt es zu, die höchstzulässige Verkaufsfläche für die Grundstücke im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximalen Verkaufsflächen jeweils für einzelne Grundstücke festgelegt werden, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll.

Auch wenn es sich um ein bereits heute ideell vereinigt Grundstück handelt, welches das Baugebiet ausmacht, sind faktisch vier Flurstücke betroffen (Gemarkung Olsberg, Flur 14, Flurstücke 503, 563, 749, 750). So lässt sich nicht zweifelsfrei ermitteln, welches die maßgebliche Grundstücksfläche für die Berechnung der sich aus einer Verhältniszahl ergebenden Verkaufsfläche sein soll. Das Plangebiet besteht zum Zeitpunkt der Aufstellung des „Angebotsbebauungsplanes“ nicht nur aus einem vorhabengeeigneten Grundstück. Der Maßstab für die Berechnung der Verhältniszahl ist daher also ungeeignet. Aus diesem Grunde kommt die Festsetzung einer Verhältniszahl nicht in Betracht.

Verkaufsflächen stellen weder Nutzungen nach § 1 (7) BauNVO noch bestimmte Anlagentypen nach § 1 (9) BauNVO dar.

Der Begriff der Verkaufsfläche ist in der Baunutzungsverordnung nicht bestimmt.

Nach der aktuellen Rechtsprechung ist bei der Verkaufsfläche von den Innenmaßen des Gebäudes und den Flächen, die für den Verkauf von Waren bestimmt sind, auszugehen. Maßgeblich sind also alle zum Zweck des Verkaufs der Kundschaft zugängliche Flächen. Dazu gehören auch die zugehörigen Gänge, Treppen, Kassenzonen, Eingangsbereiche, Standflächen für Einrichtungsgegenstände wie Tresen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster und Freiflächen<sup>7</sup>. Zur Verkaufsfläche gehören auch die Bereiche des Windfangs sowie diejenigen Bereiche, die aus Gründen der Hygiene oder Sicherheit (Kassen, nicht verpackte Fleisch-, Wurst- und Käsebestände) von der Kundschaft nicht betreten werden dürfen, die aber den Verkaufsvorgängen dienen und noch nicht

<sup>6</sup> vgl. BVerwG, v. 17. Oktober 2019 – 4 CN 8/18

<sup>7</sup> vgl. BVerwG, Urt. v. 27.04.1990 – 4 C 36.87

zum Lager gehören. Einbezogen in die Verkaufsfläche eines Lebensmittel-Einzelhandels-Betriebes ist daher auch der Bereich nach den Kassenzonen, in dem die Waren eingepackt und sonstige Nachbearbeitungsmaßnahmen getroffen werden können, ebenso die dem Eingangsbereich eines Lebensmittelmarktes unmittelbar zugeordnete überdachte Abstellfläche für Einkaufswagen, wenn sie nicht außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes angeordnet sind.<sup>8</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat ausdrücklich bestätigt<sup>9</sup>, dass auch die Thekenbereiche, die von der Kundschaft nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials sowie ein Windfang einzubeziehen sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Flächen vor Notausgängen.<sup>10</sup>

Zur Verkaufsfläche zählt auch die Fläche des Vertragspartners eines Marktes / Handelsunternehmens, der einen Teil der Gesamtverkaufsfläche anmietet und dort selbständig sein Geschäft betreibt (Konzessionärsfläche). Diese ist hier nicht vorgesehen und nicht zulässig.

#### Kernsortiment / Randsortimente

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten/ sorten verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment bestimmt. Es handelt sich bei den Kernsortimenten des in Rede stehenden Einzelhandels zum überwiegen- den Teil um nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Getränke).

Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen. Randsortimente sind nur solche Waren, die zu einem bestimmten Kernsortiment hinzutreten und dieses durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortimentes haben.

Die vom Lebensmitteldiscounter regelmäßig angebotenen Aktionswaren sind dem Kernsortiment nicht uneingeschränkt sachlich zugeordnet. So werden z. B. auch Möbel, Textilien oder Hifi-Geräte als Aktionswaren angeboten. Diese stehen in keiner sachlichen Beziehung oder Verwandtschaft zu den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren.

Der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente bei Lebensmitteldiscountern liegt in der Regel bei 15 %. Der Anteil dieser Sortimente gem. Olsberger Sortimentsliste wird daher als Randsortiment und Aktionsware auf einer Verkaufsfläche von max. 15 % der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes beschränkt. Die „Regelfestsetzung“ von 10 % hat ihren Bezug im Ziel 6.5-5 des LEP NRW, der jedoch an „Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten“ adressiert ist. Die Anwendung trifft hier bei dem in Rede stehenden nahversorgungsrelevanten Kernsortiment zwar nicht zu, kommt aus den o.g. Gründen dennoch, wenn auch mit der Berücksichtigung von 15%, bei dem Lebensmittelmarkt zur Anwendung.

Die Einordnung der Sortimente erfolgt auf der Grundlage der Sortimente der Sortimentsliste im Einzelhandelskonzept für die Stadt Olsberg.

Die Liste ist jedoch nicht abschließend, sondern kann im Einzelfall auf Basis des kommunalen Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes erweitert oder reduziert werden. Eine solche Änderung würde dann aber auch die erforderliche Änderung des Bauleitplanes nach sich ziehen.

Eine Paket- / Packstation wird als zulässig festgesetzt, da sich hierfür immer mehr ein Bedarf im Zusammenhang mit Einzelhandelsbetrieben zeigt.

<sup>8</sup> vgl. BVerwG, Urt. v. 9.11.2016 – 4 C 1.16

<sup>9</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04

<sup>10</sup> vgl. BVerwG, Beschl. v. 16.7.2019 – 4 B 9.19

Zudem kann als Ausnahme das Aufstellen von Verkaufswagen, die nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind, nach § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn sie dem Anbieten von Speisen und Getränken zum Verzehr und nicht der Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche dienen.

Es wird festgesetzt:

*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 m<sup>2</sup>, max. 1.500 m<sup>2</sup>, Geschossfläche (GF) von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> - mit folgendem nahversorgungsrelevantem 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 Einzelhandelsbetriebes 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*

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche**

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erlauben eine wirtschaftliche Nutzung des Gebietes für den angestrebten Zweck der Nutzung und berücksichtigen gleichzeitig ein Einfügen in die bauliche Umgebung durch die Anordnung und maximale Höhe des zulässigen Gebäudes.

### Grundfläche

Der Orientierungswert für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor.

Der Standort wird vollständig neu geordnet, so dass hier keine Veranlassung besteht, von diesem Orientierungswert nach oben abzuweichen.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird somit mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 (heißt: eine 70 %ige Versiegelung wird zugelassen) festgesetzt, um eine dem Bauvorhaben entsprechende Ausnutzung der Flächen zu erlauben. Dabei sind gemäß § 19 (4) BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen inklusive der Zufahrten und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO mitzurechnen.

Eine darüberhinausgehende Versiegelung oberhalb der Grenze von 0,7 ist nicht zulässig. Davon abweichende Bestimmungen werden nicht getroffen.

Daher wird festgesetzt:

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

### **8.3 Höhe baulicher Anlagen**

Für das Gebiet wird aufgrund des hochbaulichen Konzeptes für die Erweiterung der baulichen Anlage des Marktes eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) mit 347,00 m ü. NHN festgesetzt, was einer Höhe von maximal 6,70 m auf der Ostseite oberhalb der dort festgesetzten Stellplatzfläche bzw. der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFFB) – ca. 340,30 m ü. NHN - entspricht. Hierbei ist gegenüber dem heutigen Bestand bei der Neubebauung eine ggf. konstruktiv notwendige Erhöhung des Dachaufbaus berücksichtigt. Zudem ist entsprechend des Bestandes eine Überschreitung der Höhe um maximal 2,00 m für installationstechnische Aufbauten etc. zulässig, jedoch nicht für Werbeanlagen am Gebäude.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 269 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“ aus 2011 sah eine Zulässigkeit der Gebäudehöhe von max. 7,50 m (gemessen am topografisch höchsten Punkt des Baugrundstückes) vor. Die zukünftige Höhe des Neubaus ist hier mit der bereits zulässigen und vor Ort zur Ausführung gekommenen Gebäudehöhe vergleichbar bzw. niedriger.

Auf der Westseite wird aufgrund der Topografie eine reale Höhe von rd. 13,50 m erreicht werden. Die östlich des Plangebietes verlaufende Carlsauestraße liegt bei rd. 341,20 m ü. NHN im Norden bzw. rd. 343,30 m ü. NHN im Süden.

Es wird festgesetzt:

*Die zulässige Höhe der baulichen Anlage wird im Bebauungsplan durch Eintrag der Gebäudehöhen über Normalhöhen null in der Planzeichnung festgesetzt.*

*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.*

### **8.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise

Für das Gebiet bzw. den Standort des Lebensmittelmarktes wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen über 50 m zulässig sind. Die Festsetzung ist für diesen Teil des Sondergebietes sinnvoll, da sich so die gewollte zusammenhängende Grundfläche des Marktgebäudes erreichen lässt.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Für die Errichtung einer möglichen sog. Paket-/ Packstation wird festgesetzt:

*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.*

## **8.5 Stellplätze**

Innerhalb des Gebiets werden Flächen festgesetzt, die der Anlage von offenen Stellplätzen dienen sollen (*Stellplatzfläche, St*).

Innerhalb der Stellplatzfläche soll das Aufstellen von sog. Verkaufswagen i. S. von Imbissbuden zulässig sein. Zudem sind Stellplätze innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die für die Bauvorhaben notwendigen Stellplätze werden auf der Grundlage der Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO) zur BauO NRW im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Stellplatzflächen bieten Raum für rd. rd. 90 Stellplätze.

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB können in einem Bebauungsplan Flächen für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzt werden. Hiervon wird kein Gebrauch gemacht, um dem Bauherrn hier im Rahmen der festgesetzten Fläche für Stellplätze bzw. innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine Flexibilität zur Unterbringung solcher Abstellplätze einzuräumen. Der ausreichende Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Es wird festgesetzt:

*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.*

## **8.6 Verkehrsfläche**

Der Bereich der „untergeordneten“ Carlsauestraße im Norden des Plangebietes wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Belange des Rad- und Fußgängerverkehrs sowie des ÖPNV sind durch die Planung nicht betroffen bzw. es ergibt sich durch die Bauleitplanung keine Veränderung gegenüber der heutigen Situation. Der Standstreifen an der Carlsauestraße bleibt erhalten.

In dem Einmündungsbereich der „untergeordneten“ Carlsauestraße in die „übergeordnete“ Carlsauestraße (L 743) wird ein Sichtdreieck im verbindlichen Bauleitplan eingetragen. Darin sind sichtbehindernde Bepflanzungen etc. ausgeschlossen.

In der Verkehrsuntersuchung Ersatzneubau Lidl in der Stadt Olsberg (Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, August 2025) wurden auf der Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte

das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum sowie für die Einzelhandelsnutzung abgeschätzt und für die Anbindung des Marktes an die Carlsauestraße wird die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität auf der Grundlage des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015<sup>11</sup>) ermittelt.

Zur Ermittlung aktueller Verkehrsdaten wurden am 08.07.2025 am Knoten Carlsauestraße/ Anbindung Lidl eine Verkehrszählung mittels Videotechnik durchgeführt. Die Anbindung des Lidl-Marktes ist 1.570 Kfz/ Werktag belastet.

Es ergeben sich für den Lidl-Markt insgesamt 2.340 Kfz-Fahrten<sup>12</sup> (1.170 Kfz-Zu- und 1.170 Kfz-Abfahrten).

Die Verkehrsqualität wird gemäß „Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015) in den Stufen A bis F angegeben. A bedeutet dabei freien Verkehrsfluss, F eine Überlastung der Verkehrsanlage. Im Allgemeinen wird eine Verkehrsqualität der Stufe D als ausreichend angesehen. Für den Knotenpunkt / Anbindung an die Carlsauestraße ergibt sich in seiner heutigen Ausgestaltung und mit den Prognoseverkehrsmengen eine gute Verkehrsqualität der Stufe B.

Die Anbindung des Lidl-Marktes ist demnach auch mit den zukünftigen Verkehrsmengen im heutigen Ausbauzustand ausreichen leistungsfähig, es ergibt sich eine gute Verkehrsqualität. An der Einmündung sind damit auch bei leicht höheren Verkehrsmengen keine baulichen Veränderungen durch die geplanten Vorhaben erforderlich.

Bzgl. des Fußgängerverkehrs von und zu dem Standort soll die Querung der Erschließungsstraße (untergeordnete Carlsauestraße) in der Einmündung zur Carlsauestraße mit Hilfe einer markierten Fußgängerquerung („Pinsellösung“) sicher gestaltet werden.

Die Maßnahme im Straßenraum ist jedoch nicht auf der Ebene der Bauleitplanung zu regeln bzw. festzusetzen. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Olsberg und dem Bauherrn des Einkaufszentrum Carlsauestraße wird aufgenommen, dass der Bauherr sich verpflichtet, die Maßnahmen „Einfärbung des Querungsbereiches“ durchzuführen. Dieses soll auch geschehen, ohne dass durch die Folgen des Vorhabens hierzu ein Erfordernis polizeilich oder ordnungsbehördlich festgestellt wird.

Südlich der Querung kann die weitere Führung der Fußgänger in Richtung der Einzelhandelsbetriebe innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen.

## **8.7 Mit Fahrrechten zu belastende Flächen**

Im Norden des Plangebietes schließt westlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der „untergeordneten“ Carlsauestraße private Grundstücksfläche an, die bislang der Erschließung der ehemaligen Gärtnerei sowie den nördlich außerhalb des Plangebietes anliegenden Grundstücken diente. Um hier die Befahrbarkeit für die Anlieger weiterhin sicherzustellen wird der betreffende Bereich innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes mit einer mit einem Fahrrecht zu belastender Fläche überlagert.

Für diese zu belastende Fläche wird gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt:

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

<sup>11</sup> Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen Ausgabe 2015, FGSV Köln

<sup>12</sup> Das Verkehrsgutachten berücksichtigt in der Berechnung neben dem Lebensmitteldiscounter auch ergänzende Nutzungen (Tierbedarf & Tierfutter / Bäckerei) und bildet damit ein höheres Verkehrsaufkommen ab, als es durch die alleinige Zulässigkeit des Lebensmittelmarktes erreicht wird.

## **8.8 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese dient dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Umsetzung des Bauleitplanes verbunden sind.

Es wird festgesetzt:

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

*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.*

Die Zulässigkeit der Bepflanzung ist kompatibel mit der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes sowie mit der Festsetzung der mit einem Leitungsrecht zu belastender Fläche.

## **8.9 Flächen für Anpflanzungen / Pflanzungen für Teile baulicher Anlagen**

Die nicht für eine Überbauung bzw. für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen Randbereiche außerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Anpflanzungsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB innerhalb des Baugrundstückes festgesetzt. Mit der Eingrünung kann eine Einbindung des Sonderstandortes in das städtebauliche Umfeld ebenso erreicht werden sowie ein Beitrag im Rahmen der Klimafolgenanpassung geleistet werden.

Die Festsetzung erfolgt auch für die bereits bestehende Bepflanzung im Osten und Süden des Plangebietes / Standortes. In diesen Flächen ist die Begrünungsverpflichtung nach der Festsetzung bereits erfüllt und wird durch die Aufforderung zum dauerhaften Erhalt gesichert.

Es wird festgesetzt:

### 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.*

*Befestigte 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.*

Mit der Festsetzung können folgende Effekte erzielt werden:

- Bindung von Stäuben und Schadstoffen,
- Sauerstoffproduktion und CO<sub>2</sub>-Bindung,
- Regenwassermanagement i.S. der Drosselung des Abflusses und der Schaffung von Verdunstungsfläche,
- Ästhetische Aufwertung des Stadtbildes.

Diese öffentlichen Ziele sind einerseits die Anforderungen des § 1 (6) Nr. 7 BauGB: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen [...] die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf [...] Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima [...]“.

Andererseits soll hier bei einem großvolumigen Gebäude mit einem hohen Grad an versiegelter Fläche auch eine grüngestalterische Wirkung erzielt werden. Mithin ergeben sich hier zwei städtebaulich relevante Belange, die zu berücksichtigen sind. Die Regelungen widersprechen nicht den privaten Interessen, das Baugrundstück wirtschaftlich nutzen zu können und zu wollen.

Die Maßnahmen stehen der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes nicht entgegen und stellen für den Bauherrn in der Umsetzung auch keine unzumutbare Härte dar. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit der Festsetzung ist festzustellen, dass der zu erwartende Aufwand und der Nutzen der festgesetzten Maßnahme in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Mit der Baumpflanzung innerhalb der Stellplatzfläche kann zudem ein geringer Beitrag zur Eindämmung der kleinklimatischen Erwärmung der Fläche erreicht werden.

Bei 90 Stellplätzen im Gebiet ist bei einem Raster von 1 Baum / 5 Stellplätze eine Pflanzung von 18 Bäumen vorzusehen. Pflanzausfälle werden adäquat ersetzt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich zwischen den im Gebiet vorhandenen Grundstückszweigungen / Weggabelung ein Linde. Der Stammumfang beträgt 400cm (gemessen in 1m Höhe) und der Kronendurchmesser 11m. Die Baumhöhe wird auf ca.22m geschätzt.

Der Baum stellt im Ergebnis einer sachverständigen Baumkontrolle<sup>13</sup> bereits heute ein großes Risiko für die Verkehrssicherheit dar:

„Die zu begutachtende Linde ist am Stammfuß stark eingefault und hat weitreichende Wurzelschäden. Es wurden mehrere Bohrwiderstandsmessungen am Stamm und Stammfuß mit dem Resi MD 300 von IML durchgeführt. Es ergab teilweise eine Restwandstärke (intaktes Holz) von nur 3cm. Die Verkehrssicherheit ist bei der Linde nicht gegeben und lässt sich auch mit baumpflegerischen Mitteln nicht wieder herstellen. Aufgrund des geringen intakten Holzes am Stammfuß ist bei stärkeren Wind mit einem Umsturz/Bruch des Baumes zu rechnen.

Die artenschutzfachliche Perspektive des Baumes wird im Zuge der aktuell laufenden Fledermauserfassungen ggf. noch relevant werden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der Baum als „wertvoll“ anzusehen. Es befinden sich mehrere potentielle Quartierstrukturen wie z.B. Fledermäuse und Vögel am Stamm (Höhlungen im oberen Stamm). Diese bieten geschützten Tierarten Fortpflanzungs-, Brut-, Schlaf-, und oder Nahrungshabitat. Darum ist ein besonderes Augenmerk auf den Zeitpunkt der Fällung zu legen.“<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Gutachten - Begutachtung eines Großbaums (Baumkontrolle Dreessen, Gütersloh, Mai 2025)

<sup>14</sup> Gutachten - Begutachtung eines Großbaums, aaO., S. 9

## 8.10 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW werden baugestalterische Festsetzungen getroffen. Mit den Festsetzungen kann einerseits die für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb erforderliche Außendarstellung gewährleistet werden, andererseits der städtebauliche / gestalterische Rahmen an dem Standort bestimmt werden, um eine Einbindung des großflächigen Einzelhandels in das bauliche Umfeld herzustellen.

Es wird festgesetzt:

### Dachform / Dachneigung

*Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer sowie Pultdächer mit max. 7° Neigung zulässig.*

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Satzungsgebietes Werbeanlagen „Kernstadt“<sup>15</sup> und dort in dem sog. Bereich 2. Der Bereich umfasst die Bereich 2 umfasst die „Neue Mitte“ (an der Fruges Straße und der Straße „Ruhrufer“), die Hauptstraße zwischen Olsberg und Bigge, den Bereich des Olsberger Bahnhofs sowie den in Rede stehenden Einzelhandelsstandort an der Carlsaustraße. Darin ist enthalten und hier nicht wiedergegeben: Definition von Werbeanlagen.

Entsprechend der Satzung werden folgende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

### 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 m<sup>2</sup> nachweist.*

*Die Flächengröße aller Werbeanlagen eines Geschäftes bzw. Betriebes darf zusammen max. 25,00 m<sup>2</sup> betragen.*

*Eine einzelne Werbeanlage darf das Euroformat von 2,80 m \* 3,80 m (entspricht 10,64 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten. Bei doppelseitigen Werbeanlagen gilt die Größe von 10,64 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei doppelseitigen Werbeanlagen und Auslegern gilt die Größe von 0,50 m<sup>2</sup> 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.*

<sup>15</sup> Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen („Werbeanlagensatzung“) der Stadt Olsberg vom 08.07.2016 in der überarbeiteten Fassung vom 08.01.2021

### 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.*

## **9 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **9.1 Belange des Klimaschutzes**

Bei dem Plangebiet handelt es sich (nach VDI-Richtlinie 3787 Blatt 1 Umweltmeteorologie - Klima- und Lufthygienekarten für Städte und Regionen. In: VDI/DIN Handbuch Reinhaltung der Luft, Band 1b Umweltmeteorologie. September 2015) um ein sog. „Stadtkern- oder Innenstadt-Klimatop“, das durch niedrige, aber lokal durch Düsenwirkung (Böen) verstärkte Windgeschwindigkeit, starke lokale Überwärmung durch geringe Verdunstung und die hohe Wärmespeicherkapazität der Baukörper („städtische Wärmeinsel) geprägt ist.

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des GebäudeEnergiegesetzes (GEG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. (Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft).

Das bisherige Energieeinsparungsgesetz [EnEG], die bisherige Energieeinsparverordnung [EnEV] und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz [EEWärmeG] traten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.)

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des § 1a (5) BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Bei den vorliegenden Planungsinhalten handelt es sich im Wesentlichen insgesamt um eine Sondernutzung (Einzelhandelsnutzung). Bauliche Standards des GEG sind auch hier hochbaulich zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind

in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

Infolge des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 20. Juni 2013 sind gem. § 14 (3) BauNVO Anlagen zur Solar- oder Photovoltaiknutzung sowie Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen auch zulässig, wenn sie überwiegend oder vollständig in das öffentliche Netz einspeisen.

In dem Plangebiet soll bewusst auf die autarke Versorgung des Gebietes mit Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien hingewirkt werden.

Auf eine Festsetzung von Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien wird verzichtet.

Gemäß § 42a (1) BauO NRW i.V.m. der Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW sind bei der Errichtung von Gebäuden (nach dem 1. Januar 2024 für Nichtwohngebäude) Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Mit der Landesregelung wird somit ausreichend bestimmt, dass Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen zur Ausführung kommen sollen.

Hier sind mindestens 30 Prozent der Bruttodachfläche (gesamte Dachfläche, die ein Gebäude überdeckt) eines Gebäudes mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu bedecken.

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018), mit Stand vom 1. Januar 2024 sieht in § 48 (1a) die Pflicht zur Errichtung einer Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie für eine Solarnutzung auf geeigneten Stellplatzfläche mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen vor.

Mit der BauO NRW ist geregelt, dass die Pflicht zur Errichtung einer Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie für eine Solarnutzung auf geeigneten Stellplatzfläche mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nicht gilt, wenn dieses – u.a. -

- im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand der in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde (§ 48 (1a) Ziffer d BauO NRW) oder
- zur Erfüllung der Pflicht auf der Stellplatzfläche je fünf Stellplätzen mindestens ein geeigneter Laubbaum so gepflanzt und unterhalten wird, dass der Eindruck einer großen befestigten Grundstücksfläche abgemildert wird.

Die Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW - Fassung vom 19. Juni 2024) regelt u.a., dass die Pflicht eine Photovoltaikanlage auf Stellplatzanlagen / Parkplätzen von sog. Nicht-Wohngebäuden entfällt, wenn dieses im Einzelfall technisch unmöglich ist oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

Das Planungskonzept sieht derzeit keine Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie oberhalb der Stellplatzflächen vor. Für die Stellplatzanlage des Sondergebietes ist eine Gliederung mit Baumstandorten vorgesehen.

Planerisches Ziel ist, der Versiegelung durch Maßnahmen zu begegnen durch:

- die Begrünung in den Randbereichen des Sondergebietes und
- die Gliederung der Stellplatzanlage des Sondergebietes im Osten durch einzelne Baumstandorte.

Mit der Baumpflanzung soll zudem ein Beitrag bzgl. der stadtgestalterischen / städtebaulichen Ausprägung des Vorhabens erreicht werden, indem dem zusammenhängenden Baukörper eine freie baumbestandene Fläche von der Carlsauestraße aus sichtbar vorangestellt wird. Die Stellplatzfläche soll bewusst offen und frei von baulichen Anlagen gestaltet werden.

Nach derzeitigem Stand scheidet eine Nutzung der Räume für eine Solarnutzung zwischen den Baumpflanzungen somit aus planerischer Sicht ebenso aus, wie eine solche „kleinteilige“ Nutzung wirtschaftlich nicht vertretbar und unverhältnismäßig ist.

Im Plangebiet sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie somit nur in und auf den Dachflächen der zulässigen Gebäude zulässig bzw. verpflichtend zu errichten. Eine Verortung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in / auf der Fassade ist damit nicht ausgeschlossen. Jedoch ist zu bedenken, dass der Energie- und Wärmebedarf des Vorhabens ausreichend durch auf die Dachflächen aufgebrachte Anlagen gedeckt werden kann.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird seitens der Bauleitplanung auf ein klimaangepasstes Planen und Bauen als Reaktion auf den erwarteten Klimawandel hingewirkt.

Im Zuge der vorliegenden Planung sind verschiedene Belange berücksichtigt worden. Dies sind zum Beispiel Belange des Städtebaus und der Umwelt.

Es werden Maßnahmen für klimaangepasstes Planen und Bauen berücksichtigt, die hier aufgrund der örtlichen Situation und des zugrunde liegenden Vorhabens sinnvoll umgesetzt werden können und einen Ausgleich zwischen verschiedenen Interessen darstellen.

In dem Bebauungsplan werden daher in der Abwägung unterschiedlicher Belange folgende Festsetzungen bzw. Maßnahmen getroffen, die dazu beitragen können, die klimabedingten Auswirkungen zu verringern:

- Begrünungs- / Anpflanzungsflächen,
- Bepflanzung innerhalb der Stellplatzanlage,

Bezüglich der Fassadenfarben und ihrer Helligkeit muss berücksichtigt werden, dass sowohl zu dunkle als auch zu helle Farben aus klimatischer Sicht Nachteile haben. Eine dunkle Fassade weist eine niedrige Albedo (Maß für das Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung)) und damit einen geringeren Reflexionsgrad bzw. hohen Absorptionsgrad für die kurzweilige Sonnenstrahlung auf. Dadurch heizt sich die Gebäudehülle stärker auf und die Energie wird als Wärmestrahlung sowohl in den Halleninnenraum als auch an den Außenbereich abgeben.

In der unmittelbaren Umgebung kommt es dadurch zur Erhöhung der Lufttemperatur. Die erwärmte Luft wird anschließend mit dem Wind als Warmluftblase in die Umgebung transportiert, wobei sie sich allerdings nach wenigen Dezimetern wieder auf das Temperaturniveau des Umfeldes abgekühlt hat.

Eine helle Fassade hingegen weist eine hohe Albedo und damit einen hohen Reflexionsgrad bzw. geringen Absorptionsgrad für die kurzweilige Sonnenstrahlung auf.

Auf diese Weise wird zwar das Gebäude / die Halle vor Aufheizung geschützt, allerdings führt die in die Umgebung zurück reflektierte Sonnenstrahlung zur Erhöhung der Wärmebelastung im

Außenbereich. Gerade in Anbetracht der möglichen Flächengrößen der Süd- und Westfassaden wäre dieser Effekt deutlich ausgeprägt. Um die Nachteile sowohl von zu dunklen als auch zu hellen Fassaden zu minimieren, ist eine Fassadenfarbe mit mittlerer Albedo zu wählen, beispielsweise ein mittlerer Grauton bzw. helle Farbtöne. Aus lokal-klimatischen Gründen ist hierzu ein entsprechendes Fassadenmaterial zu empfehlen.

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

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.*

## **9.2 Belange der Ver- und Entsorgung / Technischen Infrastruktur**

Trinkwasser / Löschwasser

Durch die Bauleitplanung ergeben sich gegenüber dem Bestand keine veränderten Anforderungen an die Versorgungsinfrastruktur.

Es ergeben sich bzgl. der Sicherstellung der Löschwasserversorgung keine veränderten Anforderungen durch die Bauleitplanung. Das Plangebiet ist heute bereits durch die Einzelhandelsnutzung geprägt.

Die zukünftige weitere Nutzung des Standorts für Einzelhandel führt – unabhängig vom Brandschutzkonzept des großflächigen Einzelhandels – zu keiner notwendigen Erhöhung der Kapazitäten zur Löschwasserversorgung an dem Standort.

Nach Auskunft der Hochsauerlandwasser GmbH kann eine Löschwassermenge von 800m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden durch den Hydranten in der Einmündung in die Carlsauestraße und die Trinkwasserleitung in der untergeordneten Carlsauestraße zur Verfügung gestellt werden, wobei die Löschwassermenge nur gewährleistet werden kann, wenn nicht alle Hydranten im Netz zur gleichen Zeit betrieben werden. In der Umgebung des geplanten Neubaus finden sich zwei Hydranten mit jeweils 800 l/Min Löschwassermenge. Der östliche Hydrant befindet sich in der Straße „Rutsche“ und liegt rd. 280m vom Neubauprojekt entfernt

Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser)

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

Ein entsprechende nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB (*Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.*) erfolgt im Bebauungsplan:

Anschluss- und Benutzungszwang nach § 9 Abs. 6 BauGB

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

Für die Entwässerung des Plangebietes liegt auf dem jetzigen Grundstück der Gärtnerei ein Mischwasserkanal DN 500, der von Süden Richtung Norden das anfallende Abwasser ableitet. Die Lage des Mischwassersammlers muss bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die erforderlich werdende Verlegung des Kanals ist von dem Bauherrn in enger Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Stadt Olsberg durchzuführen<sup>16</sup>.

Auf die Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche wird verzichtet, da der Leitungsverlauf in seinem heutigen Bestand nicht erhalten werden soll. Der Verlauf des bestehenden MW-Kanals wird zur Information in die Planzeichnung aufgenommen.

Der verlegte / neue Verlauf des MW-Kanals wird mit einem Leitungsrecht einschließlich Schutzstreifen zugunsten des Abwasserwerkes der Stadt Olsberg zu belastende Fläche festgesetzt.

In der Planzeichnung wird und unter Punkt C.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB berücksichtigt („Fläche L1“):

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

Die Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser) erfolgt in den Mischwasserkanal der Stadt Olsberg. Das anfallende (saubere) Regenwasser der Dachflächen wird über Regenfallrohre an der westl. Gebäudeseite in den Boden und anschließend in die angrenzende Ruhr eingeleitet. Eine wasserrechtlichen Einleitgenehmigung wird im Rahmen des Bauantrages gestellt.

Aus der Hochwasserkarte ist der Wasserstand für ein HQ100 mit 2,51 m in diesem Bereich angegeben. Bei HQ 100 wäre kein freier Auslauf möglich, für diesen Extremfall ist das hinnehmbar, da bei allen übrigen Wasserständen ungehinderter Auslauf möglich wäre.

Das anfallende RW der Stellplatzanlage wird in Leitungen unterhalb des Parkplatzes zusammengeführt und in einen Rückhaltekörper eingespeist. Dieser Rückhaltekörper wird zwischen Gebäudenordseite und nördlicher Grundstücksgrenze im Boden verbaut werden. Von diesem Rückhaltekörper erfolgt anschließend die Einleitung (Einleitungszwang!) in den westlich umgelegten Mischwasserkanal.

An der nördlichen Gebäudeseite treten ebenfalls 2 Schmutzwasser-Entwässerungsstränge aus dem Gebäude heraus. Diese sammeln zum einem das Kondensatwasser aus dem Kühlmöbelbereich und zum anderen das Schmutzwasser aus dem Bereich der Nebenräume (WC, Handwaschbecken, Putzecke etc.)

Beide Stränge werden ebenfalls in den umgelegten Mischwasserkanal vor dem nördlichen Bestandsschacht eingeleitet.

### Abfallbeseitigung

Für das Plangebiet erfolgt die Abfallsammlung im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements.

Ein Anschluss des Plangebietes an die kommunale Müllabfuhr ist weiterhin möglich.

Durch die Bauleitplanung ergeben sich keine gegenüber dem Bestand veränderten Anforderungen an die Entsorgungsinfrastruktur.

### Elt-/Gasleitungen

<sup>16</sup> Die erforderlich werdende Verlegung des Kanals ist ursprünglich in östliche Richtung entlang der Fassade des neuen Marktgebäudes beabsichtigt gewesen. Durch den Wegfall der Stellplatzfläche im Westen, des Einzelhandelsbetriebes für Tierbedarf & Tierfutter und der Andienung des Einzelhandelsbetriebes für Tierbedarf & Tierfutter und dessen Andienung im Westen kann die Verlegung des Mischwassersammlers nunmehr auf der Westseite des zukünftigen Marktgebäudes innerhalb der dort entstehenden Anböschung erfolgen.

Im nördlichen Planbereich befinden sich Strom- und Gasverteilnetzanlagen. Diese dienen zur Versorgung benachbarter Hausanschlüsse. Die betroffenen Gas- und Elt-Leitungen außerhalb der Hausanschlussleitungen werden - sofern sie nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsfläche liegen - in ihrem Leitungsverlauf mit Schutzstreifen durch die Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zugunsten der Westnetz GmbH und deren Rechtsnachfolger zu belastender Fläche gesichert.

Es wird festgesetzt:

In der Planzeichnung wird und unter Punkt C.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB berücksichtigt („Fläche 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.*

### **9.3 Belange des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3–5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Naturdenkmale sind nicht vorhanden.

Belange der Denkmalpflege gem. § 1 (5) BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt.

In den Bebauungsplan wird in die Sonstigen Hinweise aufgenommen:

#### 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 Denkmalschutzbehörde 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).*

### **9.4 Belange der Umwelt**

#### **9.4.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“ und die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich "Einkaufszentrum Carlsauestraße") im Parallelverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung.

Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konflikthanalyse.

Der Umweltbericht wird in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

erfasst, um die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes aufzuzeigen.

Der Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch die Planung werden vor allem Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere ausgelöst. Durch den Gebäudeabriss der Gärtnerei kommt es zu einem Lebensraumverlust von gebäudenutzenden Vogel- und Fledermausarten.

Im Zusammenhang mit dem Rückbau der Bestandsgebäude und weiteren Erdarbeiten können schädliche Bodenverunreinigungen auftreten. Sollte ein Verdachtsfall bestehen sind weitere Maßnahmen in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zu treffen. Für das Schutzgut Boden ergibt sich durch die anthropogene Vorprägung keine erhebliche Belastung im Zuge der Planumsetzung. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und baulichen Vorprägung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Landschaftsbild zu erwarten.

Durch teilweises Entsiegeln in Kombination mit der Anlage von Grünflächen und Baumpflanzungen entstehen ebenfalls positive Synergieeffekte für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Luft und Klima. Die Neuanlage von Grünstrukturen fördert die Entwicklung neuer Lebensräume für Tiere und schafft positive mikroklimatische Effekte.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch ein geeignetes Entwässerungskonzept minimierbar und verursachen keine erhebliche Beeinträchtigung.

Für die Schutzgüter Mensch entstehen durch das Planvorhaben keine erheblichen Belastungen. Baubedingt kann es temporär zu Staub- und Lärmbelastungen im angrenzenden Bereich kommen. Unter der Voraussetzung, dass die Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte beachtet und eingehalten werden sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Die Planung löst ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen für Kultur- und sonstige Sachgüter aus.

Unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen sowie von geeigneten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, wird für die betrachteten Schutzgüter bei der Umsetzung der Planung nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

#### **9.4.2 Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Die Bilanzierung des Eingriffes bzw. der Kompensation und des Ausgleiches erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Die Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Der Eingriff ist zu quantifizieren (naturschutzfachliche Eingriffsbewertung) und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Bilanzierung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes und kommt zu folgendem Ergebnis: Gemäß des aktuellen Baukonzeptes entsteht bei Umsetzung der Planung durch Teilentsiegelungen und unter Entwicklung einer extensiv gepflegten Grünanlage (Grünanlage, Rasen und Wiesenfläche - extensiv genutzt) im Westen des Geltungsbereichs eine ökologische Aufwertung in Form eines Ausgleichsüberschusses von Biotopwertpunkten. Der Eingriff kann somit vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

### **9.4.3 Belange des Artenschutzes**

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn.

Die Gemeinden können indes keine Bebauungspläne aufstellen oder ändern, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind.

Es ist der Abriss des bestehenden Marktgebäudes vorgesehen und zudem werden Grünflächen überplant. Diese Strukturen eignen sich potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für planungsrelevante Tierarten.

Ein Artenschutzfachbeitrag zur Erweiterung des Nahversorgungsstandortes westlich der Carlsauestraße (SOLUTIONS, Brilon) wurde erstellt (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“ Olsberg sowie zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes (GREEN SOLUTIONS, Brilon, März 2026)).

Dieser kommt zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der geplanten Gebäudeabrisse und der vorhandenen Biotopstrukturen erfolgte eine detaillierte Untersuchung der Artgruppen Avifauna und Fledermäuse. Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und der erfassten planungsrelevanten Arten ein erhöhtes Konfliktpotential durch die Umsetzung des Planvorhabens besteht.

Der Gebäudeabriss wird zu einem Quartiersverlust der Zwergfledermaus führen und ist durch sog. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) zu kompensieren. 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.

Für die in der unmittelbaren Umgebung ausschließlich als Gastvögel bzw. Nahrungsgäste nachgewiesenen Arten Rotmilan und Turmfalke sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Gleiches gilt für die in den angrenzenden Gärten und Gehölzbeständen nachgewiesenen Brutvögel Girlitz und Kuckuck.

Reptilien und Amphibien konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden, weshalb unter Berücksichtigung des aktuellen Kenntnisstandes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für diese Artengruppen auslöst werden.

Insgesamt ergeben sich vielfältige Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen um artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.

Bei Einhaltung dieser Vorgaben können relevante Beeinträchtigungen aller artenschutzrelevanten Arten und das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Planvorhaben ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

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: Rundkästen; Fa. Hasselfeldt: Typ FLH - Bayrischer Giebelkasten) und Flachkästen verschiedener Bauart (z.B. der Fledermausspaltenkasten FSPK der Fa. Hasselfeldt)) 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.*

Als Hinweise zum Planinhalt werden aufgenommen:

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 Vogel- und 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 halbdurchsichtig oder undurchsichtig), die Konstruktionsweise (z.B. Lamellen vor Glasfassaden) oder das Anbringen entsprechender Markierungen (z.B. flächig, gestreift oder gemustert satinieren/folieren), minimiert werden.*

#### 9.4.4 Belange des Immissionsschutzes

##### Lärm

Bei dem hier zu betrachtenden Planungsinhalt müssen die folgenden emissionsrelevanten Geräuschquellen (Lärmemissionen) berücksichtigt werden:

- Technische Anlagen wie Kühlaggregate und Lüftungsanlagen,
- Fahrzeugverkehr der Kunden,
- Fahrzeugverkehr der Lieferanten,
- Be- und Entladung der Lieferantenfahrzeuge.

Bei dem großflächigen Einzelhandel sind die mit der Nutzung verbundenen Lärmauswirkungen auf die zu Wohnzwecken genutzten Gebäude außerhalb des Standortes im Wesentlichen nördlich des Plangebietes zu berücksichtigen.

Um die schalltechnischen Auswirkungen und mögliche Lärminderungsmaßnahmen ermitteln und bewerten zu können, wurde eine schalltechnische Prognose erstellt (Schalltechnische Untersuchung - Immissionsschutz | Gewerbelärm – Prognose Nahversorgungs- und Tierfuttermarkt Carlsauestraße 16 in 59939 Olsberg Version 1.0 (3L Akustik, Leipzig, März 2026).

Die Berechnungsergebnisse weisen aus, dass bei dem im Abschnitt 5 ausgewiesenen Emissionsansatz, an den Immissionsorten die Immissionsrichtwerten (IRW) in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts unterschritten werden.

Dabei gelten folgende IRW:

Carlsauestraße 8c	Wohnhaus Mischgebiet (60 / 45 dB(A) tags / nachts)
Carlsauestraße 14	Wohnhaus Mischgebiet (60 / 45 dB(A) tags / nachts)
Zum Stausee 7b	Wohnhaus Allgemeines Wohngebiet (55 / 40 dB(A) tags / nachts)
Zum Stausee 7c	Wohnhaus Allgemeines Wohngebiet (55 / 40 dB(A) tags / nachts)
Zum Stausee 9	Wohnhaus Mischgebiet (60 / 45 dB(A) tags / nachts)
Carlsauestraße 24	Wohnhaus / Massagestudio Mischgebiet (60 / 45 dB(A) tags / nachts)
Rutsche 6	Jugendhilfe Herberge Mischgebiet (60 / 45 dB(A) tags / nachts)
Rutsche 13	Jugendhilfe Herberge Mischgebiet (60 / 45 dB(A) tags / nachts)

Die Ergebnisse weisen aus, dass an den Immissionsorten die Immissionsrichtwerte im Beurteilungszeitraum tags und nachts eingehalten werden. Mit Ausnahme des IO 01 Carlsauestraße 8c werden die Immissionsrichtwerte  $\geq 6$  dB unterschritten, so dass für diese keine weitere Betrachtung der gewerblichen Vorbelastung erforderlich ist. Am Immissionsort IO 01 wirken aktuell keine erkennbaren gewerblichen Vorbelastungen ein, so dass hier schalltechnische Konflikte aktuell nicht zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung, dass das ehemals gewerblich genutzte Grundstück, Carlsauestraße 14 (Flurstück 695) über das Plangebiet erschlossen wird, könnten im Rahmen der Erschließung gewerbliche Emissionen auftreten. Zur Abschätzung wird folgend dem Grundstück Carlsauestraße 14 eine Lkw-Anfahrt und 10 Pkw-Fahrten im Tagzeitraum zugeordnet. Die Ergebnisse zeigen, dass die Beurteilungspegel für die betrachtete gewerbliche Vorbelastung die Immissionsrichtwerte  $> 10$  dB unterschreiten. Schalltechnische Konflikte sind daher, auch unter Berücksichtigung der möglichen gewerblichen Vorbelastung, nicht zu erwarten.

Die Ergebnisse zeigen, dass an den Immissionsorten kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) überschreiten, rechnerisch nicht zu erwarten sind

Die Zu- und Abfahrten zum Betriebsgelände erfolgen über den Carlsaustraße. Eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr ist direkt gegeben. Eine weitere Betrachtung des anlagenbedingten Verkehrs entfällt daher. Organisatorische Maßnahmen (in praxi das Eingrenzen der Ein- und Ausfahrtzeiten) sind aus lärmschutztechnischer Sicht nicht angezeigt.

Folgende Anforderungen an die Realisierung Umsetzung der Bauleitplanung sind zu beachten. Bei den Maßnahmen handelt es sich nicht um Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB. Somit erfolgt hierzu in dem Vorhaben-bezogenen Bebauungsplan keine Festsetzung. Zur Wahrung der in der Schalluntersuchung genannten schalltechnischen Anforderungen sind die vom Gutachter genannten Maßnahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Diese Anforderungen werden im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen:

#### 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  $R_{w,res} \geq 25$  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 Schalleistungspegel (LWA) der Aggregate einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schalleistungspegel, 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 Baugenehmigungsverfahren erforderlich.*

#### **Licht / Blendung**

Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit von Lichtimmissionen ist eine gutachterliche Stellungnahme<sup>17</sup> erstellt worden. Die Beurteilung von Lichtimmissionen umfasst entsprechend LAI<sup>18</sup> (2012) zwei Bereiche, die Raumaufhellung und die psychologische Blendung. Als schutzwürdige Bereiche werden Wohn- und Schlafräume sowie Unterrichts- und Arbeitsräume genannt.

Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu folgendem Ergebnis<sup>19</sup>:

<sup>17</sup> Lichtimmissionen – Gutachterliche Stellungnahme (Lohmeyer GmbH, Karlsruhe, März 2026)

<sup>18</sup> Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI, 2012): Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bundesländer. Beschluss der LAI vom 13.09.2012.

<sup>19</sup> Lichtimmissionen – Gutachterliche Stellungnahme, aaO., S.10

„An den Immissionsorten Carlsauestraße 14 (IO1) und Carlsauestraße 24 (IO5) ist aufgrund der Abschirmung durch das Plangebäude und/oder die Ausrichtung der Leuchten Ausrichtung sowie die vorgesehene Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nicht von einer planungsbedingten Störung durch Lichtimmissionen nach LAI (2012) auszugehen. Störende Lichteinwirkungen durch Kfz-Scheinwerfer können hier aufgrund der Geländeunterschiede ebenfalls ausgeschlossen werden. Für die Immissionsorte Rutsche 6 (IO3) und Carlsauestraße 13 (IO4) sind Störungen durch Lichtimmissionen sowohl für die künstlichen Beleuchtungsanlagen des Plangebäudes und des Parkplatzes als auch für die Kfz-Scheinwerfer aufgrund des deutlich höheren Geländeneiveaus und der Entfernung ausgeschlossen.

Lediglich am Immissionsort Carlsauestraße 8a (IO2) neben der Zufahrt des Parkplatzes ist eine Störung durch Lichtimmissionen nach LAI (2012) durch die Parkplatzbeleuchtung im Planzustand nicht ausgeschlossen; störende Einwirkungen durch die Kfz-Scheinwerfer der ausfahrenden Fahrzeuge sind im Erdgeschoss wahrscheinlich. Es sind jedoch gegenüber dem Bestand keine planungsbedingten Verschlechterungen zu erwarten.

Unter bestimmten Voraussetzungen besteht entsprechend LAI (2012) eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme, sodass Anwohner mitunter auch eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte hinnehmen müssen. Dies gilt beispielsweise in einem Fall wie dem vorliegenden, wenn die Wohnbebauung und die lichtemittierende Anlage aufgrund von baulichen Entwicklungen in der Vergangenheit dicht beieinander liegen.“

Zudem ist zu berücksichtigen, dass

- Werbeanlagen als laufende Leuchtwerbung, Wechsellicht, Buntlicht, Blinklicht oder Reflexbeleuchtung unzulässig sind,
- auf der Nordseite der baulichen Anlage / des Gebäudes angestrahlte sowie selbststrahlende Werbeanlagen unzulässig sind,
- zur Beleuchtung der Stellplatzanlage ein Hinweis zur Beleuchtungsstärke im Zusammenhang mit dem Insektenschutz aufgenommen wird.

Im Plangebiet sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur in und auf den Dachflächen der zulässigen Gebäude zulässig. Diese bestehen aus Photovoltaikmodulen, auf deren glatter Oberfläche Sonnenlicht absorbiert wird. Dabei wird Sonnenlicht zu einem Teil reflektiert.

Die heute zur Anwendung kommenden Module sind mit einer Antireflexionsschicht ausgestattet, so dass sie „nicht blenden“ bzw. eine solche Beschichtung die Reflexionen reduziert. Dafür ist durch den Bauherrn der Nachweis der Vermeidung von Blendwirkungen und die Darlegung der dafür zu treffenden Maßnahmen zu erbringen. Die Vermeidung von Blendwirkungen kann z.B. ohne großen Aufwand durch die Änderung am Neigungs- oder Seitenwinkel der Module erreicht werden.

Da die Anordnung und die gewählten Module zurzeit nicht feststehen bzw. festgelegt werden können, lässt sich der winkelabhängige Reflexionsfaktor sowie die Strahlaufweitung des reflektierten Lichtstrahles erst zum Zeitpunkt der Ausführungsplanung wirklich bestimmen.

Daher ist es gerechtfertigt, die „Konfliktlösung“ auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren zu verlagern.

### **Luftschadstoffe**

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen durch den Betrieb der Stellplatzanlage des Einzelhandelsbetriebe sind aufgrund der weiterhin offenen Gestaltung der Stellplatzfläche nicht zu erwarten.

### 9.4.5 Belange des Boden- und Wasserschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

- Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen):

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß vorgesehen. Der Nutzungszweck bedingt eine Versiegelung mit einer GRZ von 0,7 und bleibt somit unter dem Orientierungswert zu der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 nach BauNVO.

- umweltgefährdende Stoffe oder Altlasten

Für den Standort ist eine umwelt-/abfalltechnische Untersuchung erstellt worden (Geo- und umwelt-/abfalltechnischer Untersuchungsbericht (bgm Baugrundberatung GmbH, Hungen, März 2026)).

Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Am 05.03.2025 wurden die Geländearbeiten durchgeführt (Rammb Bohrungen und -sondierungen). Zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung wurde kein Grundwasser angetroffen.

Die Materialproben wurden zur Analytik dunkel und gekühlt dem Labor der Dr. Döring Laboratorien GmbH überstellt und auf die o.g. Parameter untersucht.

Die untersuchten Mischproben setzen sich zum einen aus dem Oberboden sowie aus dem anstehenden Bodenmaterial, sowohl aufgefüllt als auch gewachsen, zusammen.

Aufgrund der ermittelten Einstufungen der untersuchten Bodenmaterialien anhand von Mischproben wird empfohlen weitere Untersuchungen des belasteten Materials im Hinblick auf Eingrenzungen von Verunreinigungen bzw. Separation von wiederverwertbarem Material durchzuführen.

Die Oberbodenproben wurden auf Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch analysiert. Dabei wurden keine Überschreitungen hinsichtlich der Grenzwerte des Wirkungspfades Boden-Mensch (BBodSchV) für Industrie- und Gewerbegrundstücke festgestellt.

An den Asphaltproben wurden keine erhöhten Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe - PAK-Konzentrationen festgestellt

Innerhalb des Flächennutzungsplanes ist der Bereich des bestehenden Marktgebäudes mit der Darstellung „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein können“ überlagert. Diese Überlagerung erfolgt jedoch nicht in dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 269 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“ aus 2011.

Die Fläche wird nicht (mehr) im Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises geführt. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen auch keine Hinweise auf das Vorhandensein potenziell umweltgefährdender Stoffe oder Altlasten vor.

Es wird in die Hinweise aufgenommen:

#### 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 sind in dem Plangebiet nicht bekannt.

Es wird in die Hinweise aufgenommen:

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.*

**Verfasser:**

**Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB**

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de