



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 290

„Einkaufszentrum Carlsauestraße“ in Olsberg gem. § 2 BauGB

- Erneute Veröffentlichung im Internet und
erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m § 4a Abs. 3 BauGB -

Der Ausschuss Planen und Bauen der Stadt Olsberg hat in seiner Sitzung am 12.03.2026 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“ in Olsberg, die Begründung, den Umweltbericht, den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, das Lärmgutachten, eine Baumkontrolle, das Verkehrsgutachten, die Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters, die schalltechnische Untersuchung, die gutachterliche Stellungnahme zu Lichtimmissionen, den Geo- und umwelt- /abfalltechnischen Schutzbericht sowie die nach Einschätzung der Stadt Olsberg wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen und im Internet zu veröffentlichen.

Das Bebauungsplangebiet ist in der Anlage zu dieser Bekanntmachung dargestellt.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, für den Planbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerrichtung eines Verbrauchermarktes zu schaffen.

Aufgrund von Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden/Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Veröffentlichung der Unterlagen im Internet und der öffentlichen Auslegung der Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.12.2025 bis einschließlich 21.01.2026 im Rathaus der Stadt Olsberg, II. OG, hat der Ausschuss Planen und Bauen in der Sitzung am 12.03.2026 eine erneute öffentliche Auslegung sowie die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet beschlossen.

Während der erneuten Veröffentlichung können Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf und ihre möglichen Auswirkungen abgegeben werden.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung, alle zuvor genannten Gutachten sowie die aus Sicht der Stadt Olsberg wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen liegen in der Zeit vom 15.04.2026 bis einschließlich 22.05.2026 bei der Stadtverwaltung Olsberg, Fachbereich 3 - Bauen und Stadtentwicklung, Bigger Platz 6, II. Obergeschoss (OG) - Flurbereich zwischen dem Treppenhaus und dem Ratssaal-

vormittags: Montag - Donnerstag: 8.00 - 12.00 Uhr
Freitag: 7.30 - 13.00 Uhr

nachmittags: Dienstag: 13.30 - 16.00 Uhr
Donnerstag: 13.30 - 18.00 Uhr

entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsichtnahme erneut öffentlich aus.

Darüber hinaus können die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung, alle zuvor genannten Gutachten sowie die nach Einschätzung der Stadt Olsberg wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen auf den Internetseiten der Stadt Olsberg unter folgendem link eingesehen werden.

<https://www.olsberg.de/politik-verwaltung/bauleitplaene-im-verfahren>

Die Unterlagen sind auch über das zentrale Bauportal des Landes NRW (<https://bauportal.nrw/>) zugänglich.

Über die allgemeinen Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung kann sich während der o. g. Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Olsberg informiert werden.

Stellungnahmen sollen der Stadt Olsberg während der Zeit der erneuten Veröffentlichung im Internet vom 15.04.2026 bis einschl. 22.05.2026 im Internet und der erneuten öffentlichen Auslegung auf elektronischem Wege übermittelt werden. Dafür steht ein entsprechendes Formular auf der Internetseite der Stadt Olsberg zur Verfügung. Bei Bedarf können diese u. a. auch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Für Eingaben/Stellungnahmen zur Niederschrift wird eine vorherige Terminvereinbarung per Telefon oder per E-Mail empfohlen.

Hinweis:

Gem. § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 5 BauGB können nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Olsberg deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage dargestellt.

Gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB sind folgende Arten umweltbezogener Informationen und nach Einschätzung der Stadt Olsberg wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen verfügbar und auch über das Internet einsehbar:

Art der vorhandenen Informationen	Urheber	Datum	Thematischer Bezug / Inhalte
Geo- und umwelt-/abfalltechnischer Untersuchungsbericht	bgm Baugrundberatung, Seevetal	04/2025	Fachliche Untersuchung von Bodenaufbau / Schichtenbeschreibung, sowie der Wasserverhältnisse. Untersuchung von Sulfatgehalt und und Betonaggressivität von Bodenproben. Beurteilung des Baugrundes, unterirdische Einbauten, Wiederbefüllung von Abriss- / Sanierungsgruben. Umwelttechnische Untersuchung.
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Green Solutions Planungsbüro, Brilon	09/2025	Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens auf vorhandene Fauna (z.B. Fledermäuse). Beurteilung des Lebensraumpotenzials für weitere (planungsrelevante) Tier- und Pflanzenarten. Benennung von Vorbelastungen.
Umweltbericht	Green Solutions Planungsbüro, Brilon	10/2025	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen in den Teilbereichen Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Nennung von geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. Ermittlung des Kompensationsbedarfs, Nennung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Begutachtung eines Großbaumes	Baumkontrolle Dreesen, Gütersloh	05/2025	Begutachtung des Zustands der auf dem Plangebiet befindlichen Linde. Empfehlung zur Fällung des Großbaumes.
Schalltechnische Untersuchung	3L Akustik, Leipzig	03/2026	Ermittlung u.a. von Emissionen durch Fahr- und Betriebsgeräusche, von Parkflächen, Einkaufswagen und Haustechnik. Ermittlung der Beurteilungspegel.
Verkehrsuntersuchung	Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover	08/2025	Begutachtung der gegenwärtigen Situation und Verkehrsprognose 2035. Ermittlung von speziellen Entwicklungen durch den Verbrauchermarkt.
Lichtimmissionen - gutachterliche Stellungnahme	Lohmeyer GmbH, Karlsruhe	03/2026	Begutachtung von Lichtimmissionen durch neue Beleuchtungsanlagen und KFZ-Bewegungen. Ermittlung von Störungen durch Lichtimmissionen im Umfeld des Plangebietes.
Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters in Olsberg, Carlsauestraße	GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln	12/2025	Analyse von Kaufkraftbewegungen und Wettbewerbswirkungen sowie städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen. Prüfung der Vereinbarkeit mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und Auswirkungen auf Nachbarkommunen.
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	a) Hochsauerlandkreis, Fachdienst Rettungsdienst/Feuer- und Katastrophenschutz	08/2025 01/2026	Hinweis auf die erforderliche Löschwassermenge sowie auf die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen.
	b) Hochsauerlandkreis, Fachdienst Immissionschutz	08/2025 01/2026	Hinweis, dass nachzuweisen ist, dass die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft keinen Beitrag zu schädlichen Immissionen im Sinne des BImSchG liefern. Der Fachdienst verweist auf das teilweise nicht plausible und nicht prüfbare schalltechnische Gutachten.
	c) Hochsauerlandkreis, Wasserwirtschaft	08/2025 01/2026	Hinweis auf die Überflutungsgefährdung, welche bereits im Planentwurf sowie im Entwurf der Begründung enthalten ist. Hinweise zur Abwasserentsorgung. Hinweis darauf, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis des Grundstückseigentümers bei der Unteren Wasserbehörde für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Ruhr einzuholen ist.
	d) Westnetz GmbH, Arnsberg	08/2025	Stellungnahme über die planungsrechtliche Berücksichtigung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen und den Schutzstreifen beidseitig der Leitung.
	e) Landwirtschaftskammer NRW, Meschede	07/2025	Hinweis auf den Verzicht von Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bei Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen.
	f) Hochsauerland Wasser GmbH, Meschede	07/2025	Hinweis auf den Anschlusszwang an die öffentliche Abwasseranlage. Hinweis auf die Berücksichtigung eines, über das Plangebiet verlaufenden Mischwasserkanals.

	g) Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW	08/ 2025	Hinweis darauf, dass sich die Planmaßnahme außerhalb verliehener als auch erloschener Bergwerksfelder befindet. Es ist kein Abbau von Mineralien dokumentiert, daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.
	h) Industrie- und Handelskammer, Arnsberg	08/ 2025 01/ 2026	Hinweis darauf, dass zur Beurteilung der Planung die Vorlage eines Verträglichkeitsgutachtens erforderlich ist. Sie regt an, dass die Notwendigkeit der Anpassung des Zentralen Versorgungsbereiches geklärt wird und ggf. eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erfolgt. Sie regt zudem an, zunächst die Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes zu finalisieren.
	i) Vodafone West GmbH, Düsseldorf	08/ 2025	Hinweis auf vorhandene Telekommunikationsanlagen des Unternehmens im Plangebiet.
	j) Hochsauerlandkreis, Untere Naturschutzbehörde und Jagd	08/ 2025 01/ 2026	Hinweis auf konkretisierte textliche Festsetzung hinsichtlich des Anteils von Gehölzen und Stauden sowie auf das Fehlen von Staudenarten in den Pflanzlisten. Hinweis darauf, dass es sich bei den im B-Plan-Entwurf festgesetzten textlichen Festsetzungen (Pflanzlisten) bei Baumhasel und Hopfenbuche nicht um einheimische Baumarten handelt.
	k) Bezirksregierung Arnsberg, Höhere Naturschutzbehörde	08/ 2025	Anregung auf Beachtung einer möglichst geringen Versiegelung auch außerhalb des 5m-Uferbereichs der Ruhr. Hinweis auf eine möglichst naturnahe Gestaltung der Flächen.
	l) Abwasserwerk der Stadt Olsberg	01/ 2026	Hinweis auf Verlegung des Mischwasserkanals, der durch das Plangebiet verläuft.
Stellungnahmen der Öffentlichkeit	m) Öffentlichkeit	08/ 2025	Hinweise/Stellungnahmen zu: <ul style="list-style-type: none"> - Der geplanten Gebäudehöhe des Verbrauchermarktes - Der vorgesehenen Bepflanzung des Plangebietes - einer möglichen Installation einer PV-Anlage auf dem Neubau des Verbrauchermarktes - einem Bestandsbaum im Plangebiet - zum Fußgängerverkehr vom und zum neu zu errichtenden Verbrauchermarkt - der zu erwartenden Lichtverschmutzung - der vorgesehenen Anlieferung des Tierfuttermarktes - der nördlichen Abgrenzung des Bebauungsplanes
	n)	01/ 2026	Hinweis / Stellungnahme zu: <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung der Grenze des Bebauungsplangebietes an der nördlichen Grenze - Lage des Fahr- und Leitungsrechtes - Pflanzgebot an der nördlichen Grenze - Die mit einem Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche im Norden des Plangebietes müsse um das Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserwerkes der Stadt Olsberg ergänzt werden

Bekanntmachungsanordnung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“, Olsberg, vom 15.04.2026 bis einschließlich 22.05.2026 mit der Begründung, und alle zuvor genannten Gutachten und den nach Einschätzung der Stadt Olsberg wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird hiermit angeordnet.

Olsberg, den 16. März 2026

Der Bürgermeister



(Potthoff)

