

Olsberg, den 26.08.2025

Niederschrift

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“, Olsberg

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB -

Mit Bekanntmachung vom 28.07.2025, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Olsberg Nr. 8 (Jahrgang 2025) am 06.08.2025, wird zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 290 „Einkaufszentrum Carlsauestraße“, Olsberg am Montag, den 25.08.2025 um 17.30 Uhr geladen.

Zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nehmen die in der Liste der Beteiligten aufgeführten Personen teil (s. Anlage 1); seitens der Verwaltung Herr Bürgermeister Fischer, Herr Schulte und der Unterzeichner.

Herr Bürgermeister Fischer eröffnet um 17.30 Uhr die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger.

Sein besonderer Gruß gilt Herrn Huesmann vom Planungsbüro Drees & Huesmann aus Bielefeld-Sennestadt, der im Auftrag der Stadt Olsberg den Vorentwurf des Bebauungsplanes vorstellt.

Zunächst verweist Herr Menke auf

- die Beschlüsse des Ausschusses Planen und Bauen zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- das Ziel und den Zweck dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- die form- und fristgerechte Einberufung dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch Bekanntgabe im Amtsblatt
- die weiteren planungsrechtlichen Schritte bis zur voraussichtlichen Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Herr Huesmann erläutert anhand einer PowerPoint-Präsentation den Vorentwurf des Bebauungsplanes. Die Präsentation ist dem Protokoll als Anlage 2 beigelegt.

Anlass der Planung, so Herr Huesmann, sei die Absicht des Betreibers des Verbrauchermarktes an der Carlsauestraße, seine bisherige Verkaufsfläche von rund 1.050m² auf ca. 1.500m² zu erweitern. Im, nach neuesten energetischen und ökologischen Standards neu zu errichtenden Gebäude soll zudem ein Tierfutter und Tierbedarfshandel mit einer Größe von max. 240m² angesiedelt werden. Auf dem Areal soll darüber hinaus ein Backshop in einem externen Gebäude errichtet werden.

Die Vorstellung der einzelnen städtebaulichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes beziehen sich im Wesentlichen auf:

- die Grenzen des Bebauungsplangebietes
- die Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan, die zukünftige Darstellung auf der Grundlage der derzeit laufenden 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung im Regionalplan
- die Topographie
- das Höhenprofil des neu zu errichtenden Gebäudes; Das Eingangsniveau des Verbrauchermarktes befindet sich weiterhin auf etwaiger Höhengleichheit mit der Carlsauestraße, während der Tierfuttermarkt unterhalb dieser angesiedelt wird.
- Lageplan des neu zu errichtenden Gebäudes, inklusive der Neuausrichtung von Stellplätzen (ca. 90 + 36) und der Platzierung von Grünflächen
- Die notwendige Mischwasserkanalverlegung. Der bestehende Kanal würde unterhalb des Neubaus verlaufen und muss somit verlegt werden
- Anlieferung des neu zu errichtenden Gebäudes und deren Verortung
- Inneres Erschließungskonzept und Anbindung an die Carlsauestraße

Zum Abschluss geht Herr Huesmann noch auf die im weiteren Bauleitplanverfahren zu erstellenden Gutachten / Berichte ein. Eine Begutachtung eines Großbaums auf dem Areal liegt bereits vor, dieser wird aufgrund seines Zustandes als nicht erhaltenswert eingestuft.

Es ergeben sich folgende Stellungnahmen zur Planung, die in das weitere Verfahren einfließen:

- a) von einer Besucherin wird die Gebäudehöhe nach Westen / Nordwesten hin angesprochen. Sie weist auf die aus ihrer Sicht markante Änderung zum aktuell bestehenden Baubestand hin. Durch die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Höhe des neu zu errichtenden Gebäudes von 13,50m nach Westen befürchtet sie eine höhere Verschattung.
- b) von einer Besucherin wird auf die Begrünung / Bepflanzung hingewiesen. Diese solle nicht weniger gering ausfallen, wie die gegenwärtige Begrünung. Aus ihrer Sicht fällt die nach Norden hin vorgesehene Grünfläche sehr gering aus.
- c) Von einer Besucherin wurden Höhe und Aufmaß der zu errichtenden PV-Anlage angefragt.

d) Ein Besucher erkundigte sich nach dem Bestandsbaum auf dem zukünftigen Gelände des Verbrauchermarktes: hier wird die Frage gestellt, ob dieser wirklich weichen müsse.

zu a) wurde von Herrn Schulte ausgeführt, dass sich die **Gebäudehöhe nach Westen** hin aus der aktuellen Planung mit 13,5 Metern ergibt. Das aktuell auf dem Areal befindliche Gebäude, welches abgerissen wird, steht näher am Ruhrufer und somit näher an der nach Westen anschließenden Bebauung. Gleichwohl ist der Neubau höher als der Bestand. Gravierende Änderungen in der Verschattung, so ergänzt Herr Huesmann, seien nicht zu erwarten.

zu b) wurde von Herrn Schulte mitgeteilt, dass der Neubau vom Ruhrufer weiter entfernt entsteht. Somit würde auch der **Grünabschnitt** entlang der Ruhr größer. Ebenso würde eine Grünfläche nach Norden / Nordwesten hin entstehen, die den Neubau von der sich im Norden anschließenden Bebauung langfristig durch Baumbestand abschirmen würde.

zu c) teilte Herr Huesmann mit, die **PV-Anlage** könne geringfügig über die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Höhe hinaus stehen. Dies sei aber noch nicht absehbar, wäre jedoch als gering einzustufen. Der Bebauungsplan gibt dann vor, wie viel Spielraum für die Errichtung einer PVA-Anlage vorhanden wäre, dies wird erst im weiteren Planungsverfahren exakt festgelegt.

zu d) antwortete Herr Huesmann, dass der Baum krank ist, dies ist per Gutachten nachgewiesen: er ist innen hohl / verfault. Zudem steht er auf der vom Neubau des Verbrauchermarktes eingenommenen Fläche. Bei Beginn der Baumaßnahme müsse er folglich weichen. Ein Ersatz durch Neubepflanzungen wird vorgenommen. Hierauf weist auch Herr Schulte hin, dass dies im Bebauungsplan exakt geregelt wird.

Es wird durch die Verwaltung mitgeteilt, dass noch bis zum 31.08.2025 Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes abgegeben werden können.

Herr Schulte weist darauf hin, dass mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes noch einmal Stellungnahmen, beispielsweise schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift zur Planung abgegeben werden. Die Bekanntgabe dazu erfolge im Amtsblatt in der Presse.

Die Stellungnahmen werden im Zuge der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB Berücksichtigung finden.

Weitere Anmerkungen / Anfragen ergeben sich nicht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird um 18.10 Uhr geschlossen.

Im Auftrag


(Menke)

2. BM Fischer z. K.

Fr. 16.9.'25

3. Herrn Schulte z. K.

Fr. 15.9.25

4. Frau Nieder z.K.

Fr. 17.09.25

5. Herrn Vorderwülbecke z.K.

Fr. 09.09.2025