

# GEMEINDE SÜDLOHN



## Begründung (Vorentwurf) (gem. § 2a S. 1 BauGB)

**zur  
5. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Orts-  
teil Oeding zugleich  
1. Änderung des vorhabenbezoge-  
nen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Le-  
bensmittelmarkt Panofen“**

**Planungsträger:**  
Gemeinde Südlohn

**Verfahrensstand:**

- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung öffentli-  
cher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

**Planung:**



ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte  
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0  
[www.swo-vermessung.de](http://www.swo-vermessung.de) · [info@swo-vermessung.de](mailto:info@swo-vermessung.de)

Projekt Nr. 210404

## A. Inhaltsverzeichnis

### Teil A der Begründung

Seite

### Begründung (Vorentwurf) zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“ 5

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	5
1.1	Planungsanlass / Erfordernis .....	5
1.2	Planungsziel .....	8
2	Allgemeine Informationen zur Planung .....	8
2.1	Klimaschutz und Stadtentwicklung .....	8
2.2	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Wald- /Wohnflächen/Bodenschutz .....	11
2.3	Verfahren .....	12
3	Beschreibung des Geltungsbereiches .....	12
3.1	Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches .....	12
3.2	Bestandssituation .....	14
3.3	Städtebauliche Konzeption .....	20
3.4	Erschließung .....	23
3.4.1	Verkehrliche Erschließung .....	23
3.4.2	Ruhender Verkehr / Stellplatznachweis .....	24
3.4.2.1.	Trinkwasser- und Löschwasserversorgung .....	24
3.4.2.2.	Entwässerung .....	24
3.4.2.3.	Energieversorgung und Telekommunikation .....	25
3.4.2.4.	Abfallentsorgung .....	26
4	Planungsalternativen / -varianten .....	26
5	Überflutungs- und Überschwemmungsgefährdung .....	27
5.1	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) (Überflutungen) .....	27
5.2	Überschwemmungsgefährdung durch Gewässer .....	31
5.3	Flächennutzungsplan .....	35
6	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....	37
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	37
6.1.1	Allgemeine Wohngebiete .....	37
6.1.2	Mischgebiete .....	38
6.1.3	Gemeinbedarfsfläche Kindergarten .....	40
6.1.4	Stellplätze/Gemeinschaftsanlagen Stellplätze .....	40
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	40
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	40
6.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) .....	41
6.2.3	Anzahl der Vollgeschosse (Z) .....	42
6.2.4	Maximale Gebäudehöhe (GH), maximale/zwingende Anlagenhöhe (AH) .....	42
6.2.5	Höhenbezugspunkte .....	43
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	44

**Begründung (Vorentwurf) zur  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding  
zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“**

<b>6.4</b>	<b>Bauweise</b>	44
<b>6.5</b>	<b>Straßenverkehrsfläche / GFL-Rechte</b>	44
<b>6.6</b>	<b>Flächen zur Ver- und Entsorgung</b>	45
<b>6.7</b>	<b>Überflutungsschutz/Abgrabung Volumenausgleich Überschwemmungsgebiet</b>	45
<b>6.8</b>	<b>Gemeinbedarfsfläche Kindergarten</b>	47
<b>6.9</b>	<b>Grünflächen</b>	47
<b>6.10</b>	<b>Vermeidungsmaßnahmen/Erhaltungs-/Pflanzgebote</b>	48
<b>6.11</b>	<b>Regelung zur Erzeugung erneuerbarer Energien</b>	48
<b>6.12</b>	<b>Gestalterische Festsetzungen</b>	49
<b>7</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	49
<b>7.1</b>	<b>Umweltberichtshinweis</b>	49
<b>7.2</b>	<b>Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und externer Ausgleich</b>	49
<b>7.3</b>	<b>Artenschutz</b>	50
<b>8</b>	<b>Sonstige Auswirkungen der Planung</b>	50
<b>8.1</b>	<b>Immissionsschutz</b>	50
<b>8.1.1</b>	<b>Emissionen</b>	50
<b>8.1.2</b>	<b>Immissionen</b>	53
<b>9</b>	<b>Altlasten / Kampfmittelgefährdung</b>	55
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege</b>	56
<b>11</b>	<b>Umsetzung der Planung</b>	56
<b>12</b>	<b>Flächengliederung</b>	56
<b>13</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	57
<b>I.</b>	<b>Anhang</b>	<b>58</b>

**Teil B der Begründung:** Umweltbericht zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“ vom 28.11.2025. Ökon GmbH. Libostr. 13. 48155 Münster

**Anlage 1:** Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I für das Planvorhaben der Gemeinde Südlohn: 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“ Gemarkung Oeding, Flur 4 und 5, Flurstücke: 61 u.a. Aktualisierung der Stellungnahme nach Artenschutzrechtlicher Prüfung Stufe I vom 06.06.2021. Stand: 25.09.2025. Bearbeitung: Feldbiologe/Ökologe. Friedrich Pfeifer. Heideveldweg 21. 7586 GT Overdinkel/NL

**Anlage 2:** Immissionsschutz-Gutachten Aktualisierung des Immissionsprognose (Geruch) Nr. I04008021 im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktpl./Panofen“ gemäß TA-Luft 2021. Vorabzug. Nr. I04159021 vom 26.10.2022. Normec Uppenkamp. Kappellenweg 8. 48683 Ahaus

**Begründung (Vorentwurf) zur  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding  
zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“**

---

## **B. Abbildungsverzeichnis**

Seite

Abbildung 1: Klimatische Gesamtbetrachtung des Plangebietes mit Umfeld .....	9
Abbildung 2: Kaltluftstrom, nachts ins Plangebiet.....	10
Abbildung 3: Lage des orange eingekreisten Plangebietes .....	13
Abbildung 4: Ackerfläche mit Bebauung Winterswyker Straße.....	16
Abbildung 5: Schlingeniederung mit Festwiese im Vordergrund.....	16
Abbildung 6: Weg zur Friedhofsallee entlang der Winterswyker Straße Grundstücke .....	17
Abbildung 7: Plangebiet mit Friedhof St. Jakobus im Hintergrund.....	17
Abbildung 8: Pfarrer-Becker-Straße, Blick Richtung Ortskern .....	18
Abbildung 9: Jakobihalle.....	18
Abbildung 10: Schlinge am Plangebiet .....	19
Abbildung 11: KITA St. Ida .....	19
Abbildung 12: Winterswyker Straße, Blickrichtung Westen .....	20
Abbildung 13: Vorhabenplan auf der Festwiese .....	22
Abbildung 14: Festwiesenkonzept, Entwurf .....	23
Abbildung 15: Außergewöhnliches Starkregenereignis .....	29
Abbildung 16: Extremes Starkregenereignis.....	30
Abbildung 17: Vor der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich A, Vorentwurf.....	36
Abbildung 18: Nach der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)....	37

## **C. Tabellenverzeichnis**

Seite

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich.....	14
Tabelle 2: Vergleich First- / Gebäudehöhen .....	42
Tabelle 3: Vergleich Geländeniveau mit zwingenden Anlagenhöhen .....	43
Tabelle 4: Nutzungsaufteilung im Plangebiet.....	57

## **Teil A der Begründung**

### **Begründung (Vorentwurf) zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“**

Im Interesse einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen, Männer und Diverse angesprochen.

Der Rat begründet die Notwendigkeit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“ wie folgt:

#### **1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

##### **1.1 Planungsanlass / Erfordernis**

In der Gemeinde Südlohn, genauer gesagt in Oeding, befindet sich die sogenannte "Festwiese" in der Nähe der Jakobihalle an der Pfarrer-Becker-Straße 11. Sie reicht auf der anderen westlichen Seite bis zum Friedhof St. Jakobus, im Süden bis an die Schlinge und im Norden bis an die Grundstücke entlang der Winterswyker Straße (L 558). Sie wird als potenzielle Entwicklungsfläche für eine Wohnsiedlungserweiterung sowie für die Erweiterung der Kindertagesstätte St. Ida angesehen. Zudem bieten sich die angrenzenden tiefen Grundstücke entlang der Winterswyker Straße aufgrund ihrer zentralen Lage in Oeding für eine Nachverdichtung an. In der näheren Umgebung befinden sich Einzelhandelsmärkte und das Rathaus im Ortskern ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die Schlingeniederung ist auch zukünftig für die Nutzung als Festwiese sowie für sportliche Aktivitäten vorgesehen, wobei der Parkcharakter geschärft wird.

Die Wohnbauentwicklung der unbebauten Festwiese sieht **14 Reihenhäuser mit 117 bis 148 m<sup>2</sup> und 36 Wohnungen mit 49 bis 82 m<sup>2</sup> in vier Mehrfamilienhäusern** vor.

Die Energieversorgung des neuen Wohnquartiers erfolgt über ein **Blockheizkraftwerk** (BHKW), das eine effiziente und klimafreundliche Energieerzeugung sicherstellt. Die Energie-

versorgung wird durch Photovoltaik-Anlagen ergänzt, die auf den Hausdächern und an Balkonbrüstungen installiert sind. Ziel dieser Maßnahme ist es, den Energieautarkiegrad zu erhöhen und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Die Wohnbebauung wird von der Pfarrer-Becker-Straße über eine u-förmige Straße angefahren. Die neue **Erschließung** führt über eine 6 m breite Straße von der Pfarrer-Becker-Straße an der Erweiterungsfläche für die Kindertagesstätte und an den rückwärtigen tiefen Gärten der Winterswyker Straße und am Friedhof vorbei, um in eine Wende anlage zu münden. Den Straßenraum lockern Grünbereiche und Parkstände auf. Die Fuß- und Radwegeanschlüsse zur Friedhofsallee und zur Winterswyker Straße ergänzen das Wegenetz.

Zur **Nachverdichtung** sind die tiefen Baugrundstücke **Winterswyker Straße** Nrn. 13, 15, 17 und 19 in die Planung einbezogen. Die Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen ermöglichen eine gute Ausnutzung der Grundstücke und schaffen Raum für vielfältige Wohnformen. Familienwohnungen werden neben Wohnungen für ältere und jüngere Menschen, die weniger Wohnraumbedarf je Wohnung bedürfen, realisiert.

Entlang der Haupteinkaufsstraße ist unverändert eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung vorgesehen. Die dort stehenden Häuser sollen sich entsprechend den Einzelhandels- und Wohnbedürfnissen insbesondere in den Obergeschossen anpassen. Die Grundstücksbereiche zur Festwiese sind bisher unbebaut. Dort sind zukünftig beispielsweise zwei Einzelhäuser und ein Doppelhaus zulässig. Erschlossen werden sie zukünftig über die neue Erschließungsstraße, die an die Pfarrer-Becker-Straße anschließt.

Die **Kindertagesstätte** St. Ida an der Pfarrer-Becker-Straße Nr. 12 wird mit einer Erweiterungsfläche ausgestattet, um einer zukünftigen Entwicklung flexibel begegnen zu können. Die Kindertagesstätte<sup>1</sup> (KITA) erhält eine Erweiterungsfläche, die direkt an die Erschließungsstraße angrenzt. Die Nähe zum Wohngebiet fördert kurze Wege für Familien und stärkt die soziale Infrastruktur.

Gebäude haben einen ausreichenden **Abstand zum Friedhof St. Jakobus** einzuhalten. Der ausreichende Abstand ist im Einzelfall anhand der Topografie (z. B. Hanglage), Bodenbeschaffenheit (Gefahr durch Sickerwässer), Einsichtnahme und Bestattungsart (z. B. Urnengräber) zu beurteilen. Allgemein wird ein Abstand zwischen überbaubaren Grundstücksflächen und Gräbern von 15 m empfohlen. Die neuen Wohnhäuser halten einen Mindestabstand von ca. 9 m zur Friedhofsgrenze und von 15 m zum nächsten Sarggrab ein. Im Friedhofsgebiet

---

<sup>1</sup> Die Begriffe Kindertagesstätten (KITA) und Kindergarten werden in dieser Begründung synonym verwendet.

zum geplanten Wohngebiet liegen zurzeit Urnen-/Rasengräber bzw. Reserveflächen. In dem Bereich sollte zur Konfliktminderung möglichst von Neubestattungen abgesehen werden. Das Wohnkonzept sieht die Ausrichtung der meisten Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche auf der dem Friedhof abgewandten Gebäudeseite vor.

Die Nähe zu einem Friedhof ermöglicht eine effiziente Flächennutzung. Insbesondere in Zeiten, in denen verfügbare Wohnbauflächen begrenzt sind, kommt der kompakten und nachhaltigen Entwicklung von Wohnraum eine besondere Bedeutung zu. Der Friedhof ist nicht als emissionsreiche oder lärmintensive Nutzung zu betrachten, sondern als eine ruhige Nachbarschaft.

Die geplante Erschließungsstraße mit begleitender Begrünung fungiert als gestalterische und funktionale Pufferzone zwischen Wohnbebauung und Friedhof. Die Sicht auf das Areal des Friedhofs wird bereits heute maßgeblich durch die Baumreihe bzw. -hecke eingeschränkt. Die neu geplante Erschließungsstraße sichert einen Mindestabstand, um die Sichtbeziehungen von den Wohnobergeschossen auf den Friedhof zu minimieren. Die Baumreihe bzw. der Grünstreifen bedingt eine klare räumliche Separation, ohne dabei den Charakter des Friedhofs zu beeinträchtigen.

Die Wohnbebauung am Passkamp befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Friedhof und hat sich als konfliktfrei, ruhig und attraktiv erwiesen. Die negativen Auswirkungen auf die zukünftigen Bewohner und die Bestattungen/Friedhofsnutzungen werden insbesondere aufgrund der Eingrünung und der Einhaltung des empfohlenen Mindestabstandes von 15 m als nicht signifikant erachtet.

Die **Festwiese** wird nicht vollständig bebaut. Der Bereich südlich der Pfarrer-Becker-Straße, der unmittelbar an der Schlinge liegt, bleibt als Festwiese erhalten. Die Entwicklung der Wiese erfolgt mit dem Ziel, sie für Erholungszwecke, sportliche und kulturelle Aktivitäten zu nutzen. Diese Fläche dient als multifunktionaler Freiraum mit parkähnlichem Charakter. Die Gestaltung erfolgt naturnah mit robusten, standortgerechten Pflanzen und einer offenen Wiesenstruktur, die auch bei temporärer Überflutung erhalten bleibt. Die Vogelstange wird als kulturelles Element integriert und stärkt die lokale Identität. Die Errichtung sämtlicher Einrichtungen erfolgt geländeneutral. Die Planung erfolgt unter der Prämisse, den Hochwasserabfluss und -zufluss nicht zu beeinträchtigen und keine wasserschädlichen Stoffe abzugeben.

Die Gemeindeverwaltung unterstützt der Entwicklung von der Winterswyker Straße bis zur Schlinge und vom Friedhof St. Jakobus bis zur Jakobushalle. Es wird neuer, zentral gelegener

Wohnraum u. a. durch Nachverdichtung entwickelt. Kulturelle und sportliche Aktivitäten bleiben auf einer kompakteren Festwiese entlang der Schlinge erhalten und entwickelt, wobei der Hochwasserschutz der Schlinge beachtet wird.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz / Panofen“ im Ortsteil Oeding einschließlich seiner 4 Änderungen. Er setzt für die Grundstück entlang der Winterswyker Straße ein Mischgebiet fest. Das Wohngebiet reicht bis unmittelbar an die Schlinge und liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schlinge. Die zugehörige Erschließungsstraße mit Stichwegen sowie die Baurechte wurden bisher nicht umgesetzt. Diese Planung soll nun zu einer kurzfristigen Umsetzung beitragen.

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

## **1.2 Planungsziel**

Planungsziel ist es, eine ortsgerechte, zukunftsfähige und nachhaltige städtebauliche Wohnnutzung zu entwickeln, das Miteinander von Wohnen und Gewerbe entlang der Winterswyker Straße zu stärken und die Schlingeniederung erlebbar für sportliche und kulturelle Aktivitäten zu öffnen.

Die Gemeinde verfolgt mit der Planung folgende Ziele:

- Ortskernnahe Wohnentwicklung für alle Generationen
- Arrondierung der Siedlungslage Oeding
- Entwicklung der Festwiesennutzung für sportliche und kulturelle Zwecke
- Entwicklung der Kindertagesstätte

## **2 Allgemeine Informationen zur Planung**

### **2.1 Klimaschutz und Stadtentwicklung**

Nach § 1a Abs. 5 BauGB „Klimaschutzklausel“ soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet weist in der Gesamtbetrachtung des Fachinformationssystems eine sehr hohe thermische Ausgleichsfunktion auf, wobei der angrenzende Friedhof die höchste thermische Ausgleichsfunktion aufweist. Die Baugrundstücke entlang der Winterswyker Straße weisen eine weniger günstige und die Kindertageseinrichtung eine ungünstige thermische Situation

Begründung (Vorentwurf) zur  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding  
zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“

auf. Die Umsetzung der Planung wird dazu führen, dass sich die thermische Situation im Bereich der neuen Wohnbebauung verschlechtern wird. Die Schlingeniederung sowie der Friedhof tragen zur Minderung thermischer Auswirkungen bei.

**Abbildung 1: Klimatische Gesamtbetrachtung des Plangebietes mit Umfeld**



(Fachinformationssystem Klimaanpassung. LANUV NRW © <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-karte>. 08.2025)

In die Siedlungslage fließt die Kaltluft nachts von Südosten über die Schlingeniederung und den Friedhof St. Jakobus ein. Die Schlingeniederung bleibt mit ihrer Kernfunktion ebenfalls erhalten.

Begründung (Vorentwurf) zur  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding  
zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“

Abbildung 2: Kaltluftstrom, nachts ins Plangebiet



(Fachinformationssystem Klimaanpassung. LANUV NRW © <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-karte>. 08.2025)

Stadtentwicklung hat den globalen Klimaschutz zu unterstützen. In diesem Zusammenhang ist zum einen zu klären, wie die Planung den Ausstoß von klimaschädlichen Gasen (z. B. Kohlendioxid oder Methan) vermeiden oder verringern kann und zum anderen klimatische Auswirkungen (z. B. durch Starkregenereignisse und Hitzeperioden) mindern kann. Die Planung hat keinen messbaren Einfluss auf den globalen Klimawandel.

Im April 2023 hat der Rat das integrierte Klimaschutzkonzept beschlossen. Es soll ein Leitfaden entwickelt werden, der Klimaschutz und Klimafolgenanpassung in der Bauleitplanung berücksichtigt. Ziele des Leitfadens sind:

- Energetische Optimierung von Baugebieten
- Integration der Energie- und Mobilitätswende
- Berücksichtigung von Klimaanpassungsstrategien
- Festsetzungen wie Pflanzlisten, Begrünung und Versickerung
- Förderung einer erneuerbaren Strom- und Wärmeversorgung

- Effiziente Wohnraumnutzung

Der Leitfaden wird durch das Bauamt in Kooperation mit dem Klimaschutzmanagement erstellt und soll nachhaltige und klimafreundliche Baugebiete fördern. Er soll ab den 1. Quartal 2024 angewendet werden (vgl. Südlohn. 2023. S. 97). Der Leitfaden liegt noch nicht vor.

Die vorliegende Planung findet sich in Übereinstimmung mit den im Leitfaden definierten Schwerpunkten. Die geschlossene Bauweise führt zu einer Reduktion des Stoff- und Energiebedarfs. Die Lage am Siedlungskern begünstigt den Einsatz klimafreundlicher Verkehrsmittel wie Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV. Nach der Planung werden die Carports, die mit Photovoltaikdächern ausgestattet sind, mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge ergänzt. Die übrigen Stellplätze werden bedarfsgerecht ergänzt. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten, insbesondere der Lage der Schlingeniederung in unmittelbarer Nähe, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Die Planung sieht eine offene Ableitung ins Regenrückhaltebecken vor, welches das Wasser gedrosselt in die Schlinge einleitet.

Es ist vorgesehen, die Bäume, die sich entlang der Schlinge und entlang der Raumkanten zur Jakobihalle/Einzelhandel und zum Friedhof erstrecken, zu erhalten. Nach der vorliegenden Planung ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks vorgesehen, dessen primäre Funktion in der Bereitstellung von Wärmeenergie liegt, während die sekundäre Funktion in der Stromerzeugung besteht. Das Fahrzeug wird mit Gas betrieben, kann jedoch auf klimaneutralen Wasserstoff umgerüstet werden. In der Übergangsphase ist auch ein Mischbetrieb möglich.

Außerdem ist die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen bei den Stellplätzen vorgesehen.

Bei Überschreitung eines bestimmten Schwellenwerts sind Versickerungspflaster oder Dachbegrünung vorgeschrieben – siehe Punkt 6.2.1 ab der Seite 40. Für unbedachte ebenerdige Stellplätze ist Versickerungspflaster festgesetzt. Die Gemeinschaftsstellplätze sind als Carport geplant, weswegen sie von der Festsetzung ausgenommen sind.

Auswirkungen des Klimawandels hinsichtlich Überschwemmungen und Überflutungen werden unter Punkt 5 ab der Seite 27 thematisiert.

## **2.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Wald-/Wohnflächen/Bodenschutz**

Nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sind Flächen für Landwirtschaft, Wald oder für Wohnzwecke nur im notwendigen Umfang umzunutzen.

Flächen für Wald werden nicht überplant.

Die unbebaute Fläche nördlich der Pfarrer-Becker-Straße ist nach der EU-Förderungsauswertung als Ackerfläche im Jahr 2024 eingetragen. Für die südliche Fläche wurde keine landwirtschaftliche EU-Förderung beantragt. Aus landwirtschaftlicher Sicht geht somit ein Ackerschlag mit Bodenpunkten von 20 bis 30 ohne Anschluss an andere landwirtschaftliche Flächen verloren. Aus planerischer Sicht besteht überhaupt keine Ackerfläche dort mehr, weil der Bereich als Wohngebiet mit Erschließungsstraße bis zur Schlinge vollumfänglich überplant ist. Die Baurechte wurden bisher nicht genutzt, weil die Erschließungsstraße nicht gebaut wurde. Grund hierfür ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Schlinge. Mit dieser Planung ist eine wesentlich kompaktere Bebauung vorgesehen, sodass die Wohnbebauung nun umgesetzt werden kann. Es bleibt aber beim Verlust von landwirtschaftlicher Fläche, der bereits durch den ungeänderten Bebauungsplan begründet ist.

Aus planerischer Sicht werden wegen des festgesetzten Wohngebietes auch Flächen für Wohnen überplant, auch wenn sie bisher nicht umgesetzt wurden. Diese Planung ändert die Wohnbaurechte so, dass eine Umsetzung mit annähernd den gleichen Wohnflächenumfang kurzfristig gebaut wird.

Die Planung sieht eine sehr kompakte Wohnbebauung vor, sodass sie der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht.

## 2.3 Verfahren

Die Rechtsgrundlagen und der Verfahrensablauf sind in der Planzeichnung eingetragen.

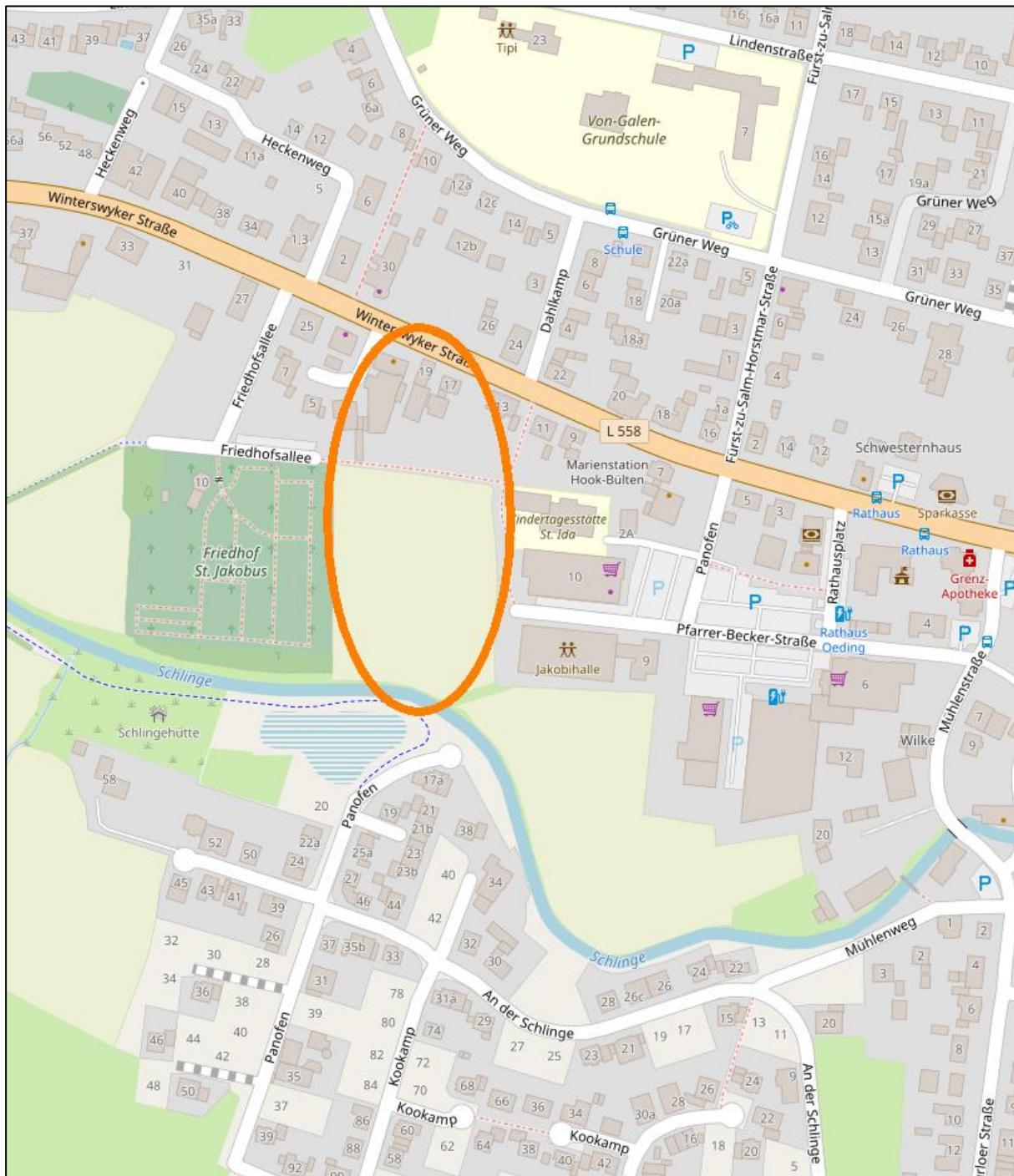
## 3 Beschreibung des Geltungsbereiches

### 3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“ liegt im Ortskern Oedings rund 200 m vom Rathaus entfernt. Die Hauptverkehrs- und Einkaufsstraße (Winterswyker Straße) verläuft im Norden in der Nähe des betreffenden Gebiets. Im Osten grenzen eine Kindertageseinrichtung, ein Einzelhandelsmarkt sowie die Veranstaltungshalle (Jakobihalle) an das Plangebiet. Während im Süden die Schlinge den Raum begrenzt, wird diese Funktion im Westen durch den Friedhof St. Jakobus übernommen.

**Begründung (Vorentwurf) zur  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding  
zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“**

**Abbildung 3: Lage des orange eingekreisten Plangebietes**



(eigene Zusammenstellung vor © OpenStreetMap-Mitwirkende 09.2025)

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“ wird wie folgt begrenzt:

**Im Norden** durch die Winterswyker Straße (L 558) (Gemarkung Oeding, Flur 6, Flurstück 2094),

**Begründung (Vorentwurf) zur  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding  
zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“**

---

**Im Osten** durch das Grundstück Winterswyker Straße 11 (Gemarkung Oeding, Flur 4, Flurstücke 332 und 333), östlich des Fußweges zwischen Festwiese und Winterswyker Straße, der Grenze der Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten im Bebauungsplan, die annähernd der tatsächlichen Grenze des Kindertagesstätte St. Ida entspricht. Entlang der festgesetzten Grenze des Sondergebiets für den Einzelhandelsmarkt im VEP Nr. 7 „Lebensmittelmarkt Panofen“ (Gemarkung Oeding, Flur 4, Flurstücke 996 und 998), die nicht exakt mit der tatsächlichen Einzelhandelsnutzung übereinstimmt. Die Pfarrer-Becker-Straße querend und entlang dem Grundstück der Jakobihalle (Gemarkung Oeding, Flur 4, Flurstück 997) bis zur Ackerfläche dahinter (Gemarkung Oeding, Flur 4, Flurstück 1119),

**Im Süden** durch eine Ackerfläche hinter der Jakobihalle (Gemarkung Oeding, Flur 4, Flurstück 1119), durch die Böschungsunterkante der Schlinge (Gemarkung Oeding, Flur 4, Flurstücke 511, 514, 526 und 596) und

**Im Westen** durch den Friedhof St. Jakobus (Gemarkung Oeding, Flur 4, Flurstück 516) über den Fuß- und Radweg zur Friedhofsallee bis zum Grundstück Passkamp 3 (Gemarkung Oeding, Flur 4, Flurstück 296) entlang seiner Südgrenze nach Osten und das Grundstück Winterswyker Straße 21 (Gemarkung Oeding, Flur 4, Flurstück 297) bis zur Winterswyker Straße.

**Im Geltungsbereich** der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“ befinden sich die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Flurstücke.

**Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich**

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Oeding	4	61, 272, 273, 274, 292, 399, 406, 407, 515, 547, 551 tlw., 993, 998 tlw.

(eigene Zusammenstellung nach dem Katasterstand 04.2024)

Der Grenzverlauf ist in der Bebauungsplanzeichnung grau umrandet gekennzeichnet.

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet erstreckt sich im Wesentlichen auf der Festwiese am Ende der Pfarrer-Becker-Straße, angrenzend an die Sport- und Veranstaltungshalle (Jakobihalle), und setzt sich bis zum Friedhof St. Jakobus fort. Es umfasst zudem die Bebauung entlang der Winterswyker Straße selbst, die zur Nachverdichtung in das Plangebiet einbezogen wird. Entlang der Haupt-

verkehrsstraße in Oeding zeigt sich eine historische Gemengelage. Die anderthalb- bis zweieinhalbgeschossige, traufständige Bauweise mit Satteldächern und überwiegend mit Ziegelfassaden versehenen Gebäuden ist für die Nutzung zu gewerblichen Zwecken im Erdgeschoss mit darüberliegenden Wohnräumen konzipiert. Allerdings ist aufgrund unzureichender Nachfrage ein Umnutzungsdruck von Gewerbe in Wohnungen zu verzeichnen. Die Grundstücke erstrecken sich bis zur Festwiese. Abgesehen von Gartenanlagen und -einrichtungen sind die betreffenden Grundstücke unbebaut. Die Festwiese wird bis auf Höhe der Pfarrer-Becker-Straße weiterhin für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Der südliche Bereich bis an die Schlinge wird vornehmlich für Festivitäten genutzt, die durch die angrenzende Jakobihalle an der Pfarrer-Becker-Straße ergänzt werden können. Die Jakobihalle ist eine Sport- und Veranstaltungshalle. Gegenüber befindet sich ein eingeschossiger Einzelhandelsmarkt mit Flachdach und Ziegelfassade, dessen Haupteingang auf der dem Plangebiet abgewandten Seite zur Stellplatzanlage angelegt ist. Nördlich schließt die Kindertagesstätte St. Ida in einem eingeschossigen Gebäude mit Pultdächern, Dachbegrünung und Ziegelfassaden an. Im südlichen Bereich wird die Festwiese von einer sich mäandernd entlangführenden Schlinge mit begleitender Baumreihe begrenzt. Westlich angrenzend befindet sich der Friedhof St. Jakobus, der durch eine Baum- und Strauchhecke von der Festwiese getrennt ist. Eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer verläuft entlang der Grundstücke der Winterswyker Straße, an der Kindertagesstätte vorbei, durch die Abzweigung an der Kindertagesstätte zur Winterswyker Straße und zur Pfarrer-Becker-Straße.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE 7 „Lebensmittelmarkt Panofen“.

**Begründung (Vorentwurf) zur  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding  
zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“**

**Abbildung 4: Ackerfläche mit Bebauung Winterswyker Straße**



(eigene Aufnahme 21.11.2023)

**Abbildung 5: Schlingeniederung mit Festwiese im Vordergrund**



(eigene Aufnahme 21.11.2023)

**Begründung (Vorentwurf) zur  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding  
zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“**

**Abbildung 6: Weg zur Friedhofsallee entlang der Winterswyker Straße Grundstücke**



(eigene Aufnahme 21.11.2023)

**Abbildung 7: Plangebiet mit Friedhof St. Jakobus im Hintergrund**



(eigene Aufnahme 21.11.2023)

**Begründung (Vorentwurf) zur  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding  
zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“**

**Abbildung 8: Pfarrer-Becker-Straße, Blick Richtung Ortskern**



(eigene Aufnahme 03.11.2021)

**Abbildung 9: Jakobihalle**



(eigene Aufnahme 03.11.2021)

**Begründung (Vorentwurf) zur  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding  
zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“**

**Abbildung 10: Schlinge am Plangebiet**



(eigene Aufnahme 03.11.2021)

**Abbildung 11: KITA St. Ida**



(eigene Aufnahme 03.11.2021)

**Verfahrensstand:**

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

**Abbildung 12: Winterswyker Straße, Blickrichtung Westen**



(eigene Aufnahme 03.11.2021)

### **3.3 Städtebauliche Konzeption**

Die städtebauliche Planung baut auf dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Ortskerne Südlohn und Oeding auf. Die Bürgerbeteiligung hatte zum Ergebnis, dass auf und an der Festwiese zwischen Friedhof St. Jakobus, der Jakobihalle, der Schlinge und der Winterswyker Straße eine Nachverdichtung vorzusehen ist und die Schlingeniederung wird allgemein als positiv bewertet (vgl. PP. 2019: S. 22). Diese Planung sieht eine Nachverdichtung entlang der Winterswyker Straße und die Anpassung der Wohnbaurechte vor, um eine zeitnahe Umsetzung zu ermöglichen. Die Schlingeniederung bleibt der Öffentlichkeit zugänglich.

Im nördlichen Bereich der Festwiese ist eine Wohnbebauung aus vier Mehrfamilienhäusern mit jeweils 9 Wohnungen zwischen 49 - 82 m<sup>2</sup> geplant. Die Häuser sind jeweils mit einem Aufzug ausgestattet, sodass die 36 Wohnungen leicht zugänglich sind. Hinzu kommen 14 Reihenhäuser mit 117 - 148 m<sup>2</sup>, sodass ein breites Wohnungs- und Häuserangebot für jede Generation vorgesehen ist.

**Begründung (Vorentwurf) zur  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding  
zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“**

---

Die Erschließung sichert eine neue Straße, die abschnittsweise dem heutigen Fuß- und Radweg folgt. Diese Straße führt von der Pfarrer-Becker-Straße entlang einer vorgesehenen Erweiterungsfläche für die Kindertagesstätte, passiert die tiefen rückwärtigen Gärten der Grundstücke an der Winterswyker Straße/Passkamp und verläuft am Friedhof entlang, bevor sie in einer Wende anlage endet. Die Erschließungsstraße übernimmt dabei auch eine Pufferfunktion zwischen Wohnbebauung und Friedhof und wird zum Friedhof mit einer Baumhecke eingefasst.

Die tiefen Baugrundstücke entlang der Winterswyker Straße sind für eine maßvolle Nachverdichtung vorgesehen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die vorhandene Infrastruktur optimal zu nutzen.

Auf der verbleibenden Festwiese an der Schlinge, die sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets befindet, wird ein geländeneutrales Kleinspielfeld mit einer traditionellen Vogelstange angelegt. Die Gestaltung erfolgt naturnah und parkartig, sodass die Fläche auch bei temporärer Überflutung funktional und landschaftlich erhalten bleibt. Die Erhaltung und Stärkung der Raumkanten soll durch Baumerhaltung und Baumheckenergänzungen entlang der Schlinge, des Friedhofes und der Jakobihalle/des Einzelhandelsmarktes erfolgen.

Das durch die Erschließungsstraße beanspruchte Volumen im Überschwemmungsgebiet wird durch gezielte Abgrabungen ausgeglichen, um die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gebietes zu erhalten und den Hochwasserschutz sicherzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine offene Ableitung in ein neu installiertes Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet und der Schlinge mit einer reduzierten Wassermenge zugeführt.

Begründung (Vorentwurf) zur  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding  
zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“

Abbildung 13: Vorhabenplan auf der Festwiese



(Architekturbüro Eversmann, 22.11.2023)

Für die Festwiese hat die Planungsgruppe fp-freiraum einen Entwurf ausgearbeitet. Es ist danach ein zentraler Schützenplatz mit Einfriedungen als Schutzaun und Ballfangzaun mit der Möglichkeit den Schützenstand bei Benutzung mit mobilen Zäunen komplett zu schließen. Die Wegeverbindung von der Pfarrer-Becker-Straße soll neu geführt werden. Sie führt über einen Platz mit angrenzenden Sitzmöglichkeiten und einer Schirmanlage. Im Entwurf war auch eine Brückenverbindung zwischen gegenüberliegenden Schlingeweg und dem Schützenplatz sowie einer Abpflanzung zur neuen Wohnnutzung und zum Friedhof vorgesehen.

Abbildung 14: Festwiesenkonzept, Entwurf



(Planungsgruppe fp-freiraum Wesel-Münster-Köln. Am Winzelbach. 46499 Hamminkeln. Stand 01.04.2019)

Eine Schlingequerung ist kein Gegenstand dieser Planung. Zwar bleiben Baumreihen entlang der Schlinge und der Wege erhalten und werden ergänzt, aber eine starke Eingrünung ist nicht festgesetzt. Die Grünflächenfestsetzung mit der Zweckbestimmung Festwiese steht einer nachträglichen Begrünung, die mit dem Hochwasserschutz vereinbar ist, nicht entgegen. Die Festwiese liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schlinge. Alle Anlagen und Einrichtung auf der Festwiese müssen geländeneutral angelegt werden und dürfen den Hochwasserzufluss/-abfluss nicht ändern und das Wasser nicht belasten.

### 3.4 Erschließung

Die Führung von Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum erfolgt ortsüblich im unterirdischen Ausbau. Die Leitungen sind so insbesondere besser vor Witterungseinflüssen und extremen Wetterereignissen geschützt.

#### 3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über eine neue „u“-förmige Erschließungsstraße mit einer Breite von 6 m von der Pfarrer-Becker-Straße aus erschlossen. Sie führt über den Panofen zur übergeordneten Winterswyker Straße (L 558). Letztere erschließt auch die direkt an ihr gelegenen Gebäude. Ein Fuß-/Radweg verbindet die neue Erschließungsstraße auch mit der Winterswyker Straße, während der andere die Verbindung zur Friedhofsallee sichert.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Rathaus“ befindet sich etwa 200 Meter vom Plangebiet entfernt. Von dort aus bestehen verschiedene Verbindungen, unter anderem:

- R 54 Borken (Bahnhof) – Oeding (Schule)
- T7 Oeding (Kantstraße) – Stadtlohn (Busbahnhof)
- T 55 Oeding (Rathaus) – Winterswijk (Station)
- B7 Stadtlohn (Markt) (Hallenbad/Freibad) – Winterswijk (Station)

### **3.4.2 Ruhender Verkehr / Stellplatznachweis**

Die durch Ortssatzung notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

#### **3.4.2.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung**

Die **Trinkwasserversorgung** für die gegenüberliegende Seite besteht bereits. Das Leitungsnetz kann über die neue Erschließungsstraße ergänzt werden.

Nach den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG)) ist die Löschwasserversorgung Aufgabe der Gemeinde. Aufgrund des Konzessionsvertrages zwischen Gemeinde und Versorger ist die Trinkwasserentnahme zu Löschwasserzwecken möglich.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden **Löschwasserversorgung** muss mindestens eine Löschwassermenge von 1.600 l/Min., 96 m<sup>3</sup>/h für das Baugebiet für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Der tatsächliche Bedarf kann durch bauliche Maßnahmen geringer sein (Brandschutzkonzept).

#### **3.4.2.2. Entwässerung**

Zur schadlosen Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser ist ein Trennsystem vorgesehen.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen soll über eine offene Rinne hinter den Häusern in das Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser von der neuen Erschließungsstraße geht ebenfalls dem Regenwasserrückhaltebecken zu. Von dem Becken wird das Wasser gedrosselt in die Schlinge eingeleitet.

Schmutzwässer werden gesammelt und über ein Pumpwerk in den öffentlichen Kanal in der Pfarrer-Becker-Straße gepumpt. Von dort gelangen die Sozialwässer zur gemeindlichen Kläranlage.

Die Häuser auf den Grundstücken entlang der Winterswyker Straße entwässern unverändert in den dortigen öffentlichen Kanal.

Zur Ableitung setzt dieser Bebauungsplan Leitungsrechte und eine Fläche „Gemeinschaftsniederschlagswasserableitung“ fest.

### **3.4.2.3. Energieversorgung und Telekommunikation**

Eine kommunale Wärmeplanung liegt nicht vor.

Die Häuser entlang der Winterswyker Straße versorgen Luft- oder Erdwärmepumpen nach einer Sanierung der Altbauten und Neubauten mit Wärmeenergie in Kombination mit Solaranlagen inkl. Speicher und teilweise mit Elektrizität.

Die Wärmeenergieversorgung der neuen Wohnhäuser auf der Festwiese erfolgt durch ein Blockheizkraftwerk. Es ist auf Wärmeerzeugung ausgelegt, d. h. wenn Wärmebedarf besteht, läuft es und erzeugt als „Nebenprodukt“ Strom. Strom erzeugen auch Solarmodule auf den Carportdachflächen neben dem BHKW. Zunächst wird es mit Erdgas betrieben, später voraussichtlich teilweise und schließlich vollständig mit Wasserstoff. Alternative klimaneutrale Kraftstoffe (z. B. Biogas) sind nicht ausgeschlossen. Auf den Dächern der Wohnhäuser und an Balkonbrüstungen erzeugen Solaranlagen ergänzend Strom. Sie tragen somit zur Versorgungssicherheit und zur klimafreundlichen Energieerzeugung bei. Stromspitzen können Batteriespeicher aufnehmen und so die Eigenversorgungszeiten verlängern.

Dieser Bebauungsplan setzt zur Sicherung einer nachhaltigen Energieversorgung eine Fläche für Versorgungsanlagen für Kraftwärmekoppelungsanlagen (BHKWs) fest.

Das zukünftige Stromnetz muss sich nicht nur am Energiebedarf von Wärmepumpen, sondern auch an dem zunehmenden Bedarf durch Elektrofahrzeuge orientieren. Zwar können Elektrofahrzeuge grundsätzlich als mobile Stromspeicher genutzt werden, jedoch muss diese Funktion vom Hersteller vorgesehen und mit dem bestehenden Stromnetz kompatibel sein.

Zusätzliche Standorte für Transformationsstationen sind in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorger festzulegen. Eine zeichnerische Festsetzung im Plan ist dabei nicht zwingend erforderlich. Nach § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die Telekommunikationsnetze sind bedarfsgerecht anzupassen.

### **3.4.2.4. Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist nach Ortsrecht geregelt. Die Häuser können in das Intervall zur Müllabfuhr für die Häuser entlang der Pfarrer-Becker-Straße aufgenommen werden. An der Winterswyker Straße werden bereits Wert- und Reststoffe abgeholt. Wohngebietsabfälle können problemlos recycelt bzw. entsorgt werden.

## **4 Planungsalternativen / -varianten**

Aus dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Ortskerne Südlohn und Oeding geht die Nachverdichtung der Festwiese als Bürgeranregung und die positive Bewertung der Schlingeniederung hervor (vgl. PP. 2019: S. 22). Diese Planung folgt dem Entwicklungskonzept, indem es eine kompakte Wohnbebauung vorsieht und gleichzeitig die Zugänglichkeit der Schlingeniederung belässt. Diese Planung nutzt ein Baustein zur Entwicklung der Oedinger Ortslage entlang der Schlinge.

Als **alternative Nutzungen** zur Wohnbebauung sind Mischgebiete, Dorfgebiete und dörfliche Wohngebiete möglich. Rein gewerbliche Nutzungen sind aufgrund der Erschließung durch das Wohngebiet, ihres Immissionskonfliktpotenzials und der übergeordneten Planung als konfliktträchtig und unzulässig einzustufen. Urbane Gebiete und Kerngebiete kommen aufgrund der Größe von Oeding nicht in Betracht. Für eine Mischnutzung mit Wohnen fehlt am Standort mit Ausnahme der Grundstücke direkt an der Winterswyker Straße die gewerblichen Nutzungen. Dort setzt dieser Bebauungsplan entsprechend ein Mischgebiet fest. Für die anderen Wohngebietbereiche ist das keine Möglichkeit. Schließlich liegen im direkten Umfeld keine Gewerbebetriebe (einige Ausnahme Einzelhandel), die zu Synergieeffekten beitragen. Für Kleingewerbebetriebe hat die Gemeinde Südlohn bessere Standorte in Gewerbegebieten anzubieten.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Ortskern und zu den angrenzenden Einzelhandelsbetrieben könnte eine Erweiterung der Einzelhandelseinrichtungen eine geeignete Option darstellen. In Anbetracht des Einzelhandelsangebots erweist sich diese Nutzungsalternative an dieser Stelle als nicht notwendig.

Ein Dorfgebiet und dörfliche Wohngebiete wären eine Ausweisungsmöglichkeit. In der direkten Nachbarschaft ist kein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig. Zur Errichtung einer neuen Hofstelle, die die Haltung von Tieren umfasst, ist der Bereich wenig geeignet.

Die Ausweisung eines reinen Wohngebietes wäre aufgrund der angedachten Wohnnutzungen denkbar. Allerdings soll die Möglichkeit in Wohngebieten bestehen bleiben, Unternehmen in

der Wohnung zu gründen und dort zu wachsen und seine Dienste dort anzubieten. Es ist hierbei an Dienstleister insbesondere Informationstechnik mit geringem Verkehrsaufkommen zu denken. Der beginnende Umbruch durch die künstliche Intelligenz wird neue Unternehmensbereiche eröffnen, die durchaus in Wohngebieten erfolgreich beginnen können. Die bessere Ausweisungswahl ist deswegen ein allgemeines Wohngebiet, das im überschaubaren Umfang eine gewerbliche Tätigkeit zulässt.

Es gibt keine Standortalternative zur Wohnbebauung auf der Festwiese, weil keine Potenzialfläche näher am Ortskern mit Einzelhandel gelegen ist. Sie liegt zudem direkt an der Schlingeniederung mit Erholungspotenzial. Die tiefen Grundstücke der Winterswyker Straße bieten sich zudem für eine Nachverdichtung als geeignet an.

Ohne diese Planung (Nullvariante) bleibt es bei einer allgemeinen Wohngebietsfestsetzung bis zur Schlinge, die aufgrund ihrer teilweisen Lage und der festgesetzten Erschließungsstraße im festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Unterschied zur nun vorgelegten Planung nicht umsetzbar ist. Eine Nachverdichtung in zweiter Reihe auf den Grundstücken entlang der Winterswyker Straße wäre auch nicht zulässig.

## **5 Überflutungs- und Überschwemmungsgefährdung**

Es ist zu unterscheiden zwischen Überflutungen, die durch Starkregenereignisse verursacht werden, und Überschwemmungen, die von Gewässern ausgehen.

### **5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) (Überflutungen)**

Der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potenziell überflutungsgefährdeten Bereichen (z. B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets. Die Ziele sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten. Zum besseren Verständnis der Planwerke sind zunächst die Begrifflichkeiten zu erläutern.

Starkregen ist der Niederschlag großer Regenmengen innerhalb sehr kurzer Zeit. Diese Regenmengen übersteigen die Leistungsfähigkeit kommunaler Entwässerungsanlagen (z. B. Abwasserkanäle), die für solche Ereignisse nicht ausgelegt sind. Das Wasser kann beim Abfluss über die Geländeoberflächen erhebliche Schäden anrichten.

**Begründung (Vorentwurf) zur  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding  
zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“**

---

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat flächendeckend für ganz NRW zwei Starkregen-Szenarien berechnen lassen:

- **außergewöhnliches Starkregenereignis**

36-50 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m<sup>2</sup>) bei einer Jährlichkeit von 100 Jahren.

- **extremes Starkregenereignis**

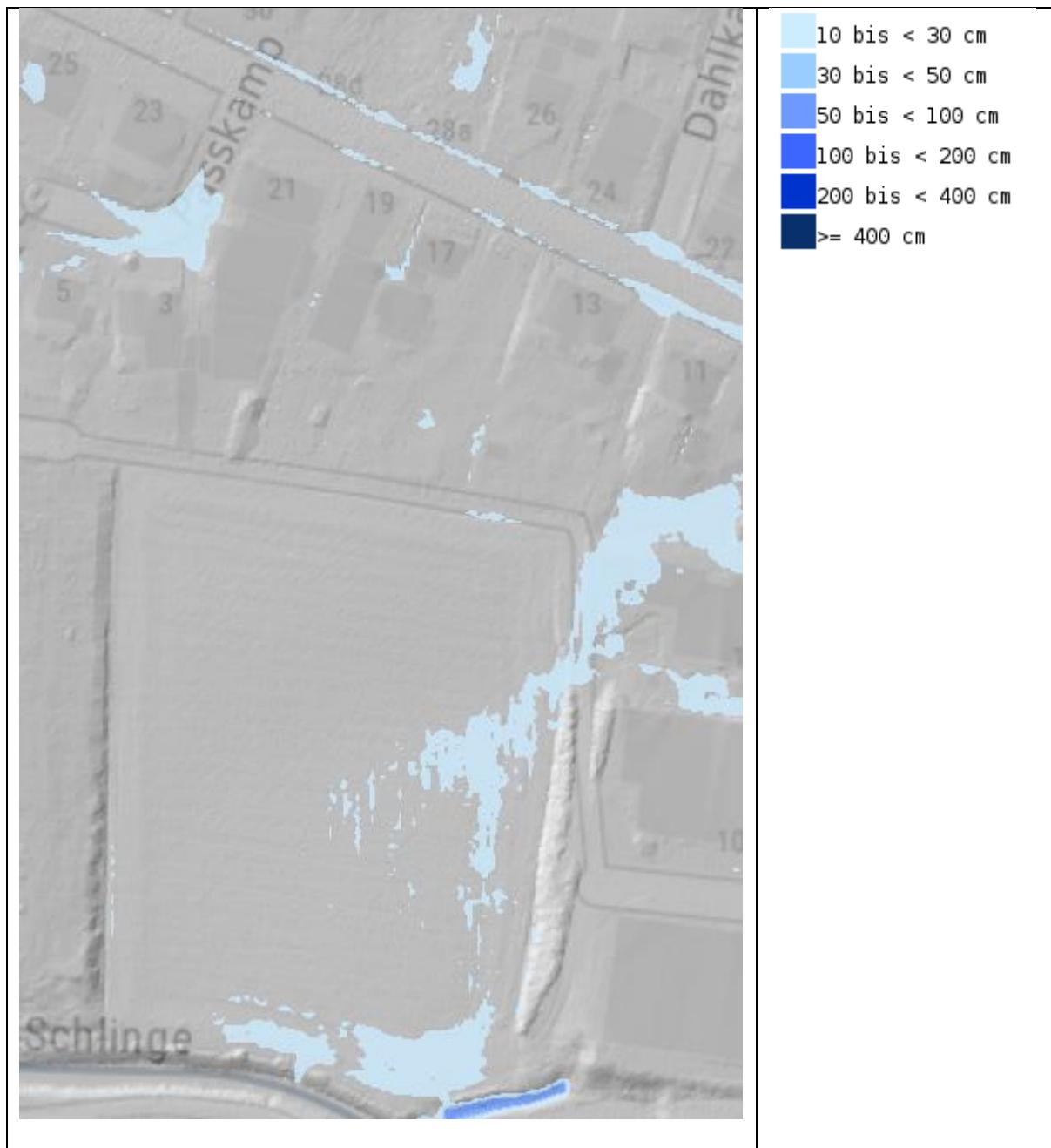
90 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m<sup>2</sup>).

(Anmerkung: Dieses Ereignis wird gerne als 500-jähriges Ereignis bezeichnet. Die Berechnung beruht ausschließlich auf die Niederschlagsmenge im Szenario.)

Das außergewöhnliche Ereignis im Plangebiet zeigt die folgende Abbildung.

Begründung (Vorentwurf) zur  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding  
zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“

Abbildung 15: Außergewöhnliches Starkregenereignis



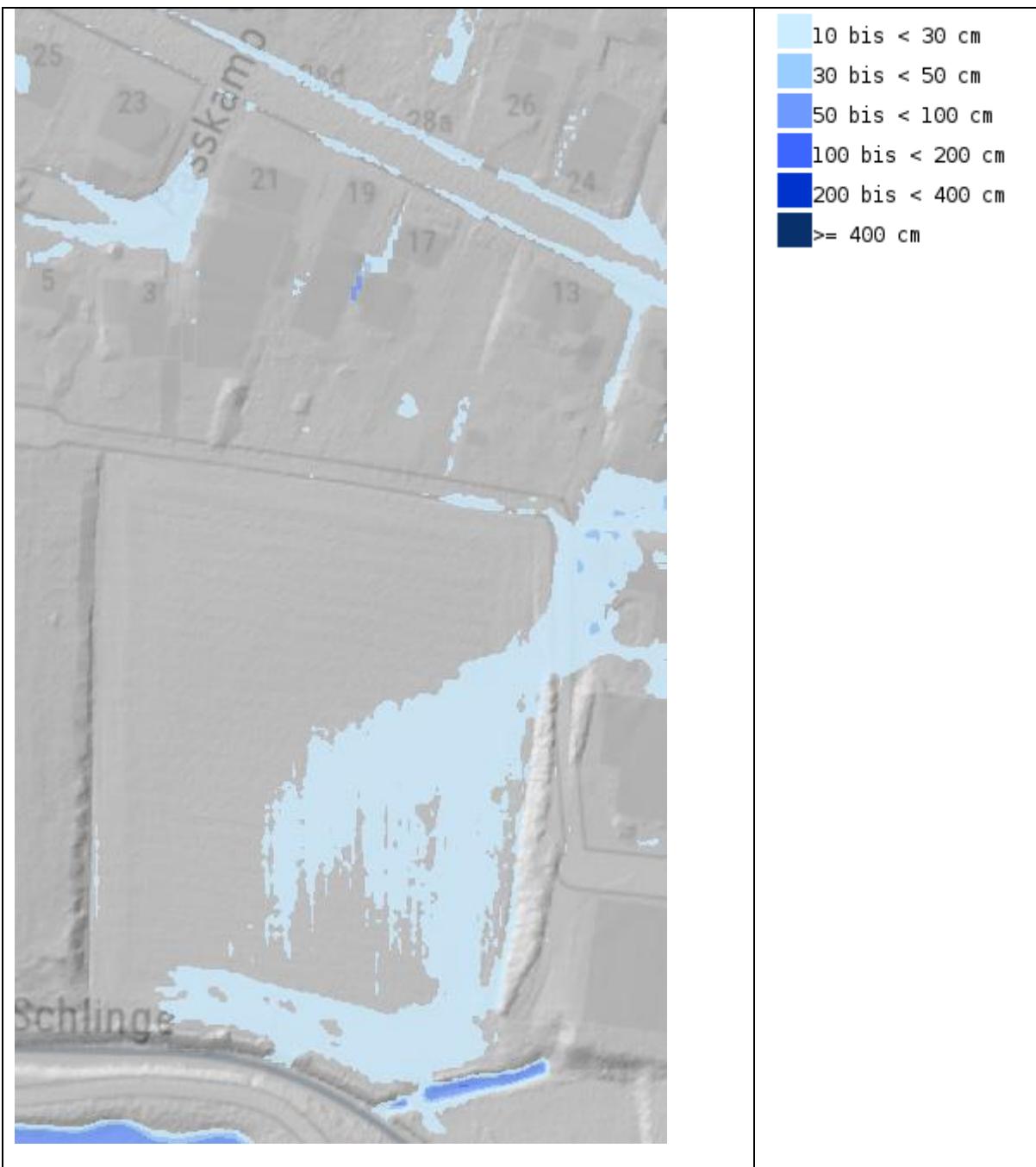
(Hintergrund: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025) und Geobasis NRW (2025) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Nach einem seltenen Starkregenereignis, das statistisch alle 100 Jahre auftritt, sind Wassersichten von 0,20 m bei der Kindertagesstätte prognostiziert. Die Festwiese bleibt bis auf einen Bereich beim KITA und entlang der Schlinge von Überflutungen verschont. Auf der Wiese erreichen die Überflutungshöhen 0,14 m. An der Schlinge, wo keine Baulandentwicklung vorgesehen ist, sind Werte von bis zu 0,17 m prognostiziert. Die Grundstücke entlang der Winterswyker Straße bleiben unberührt.

**Begründung (Vorentwurf) zur  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding  
zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“**

Beim extremen Starkregenereignis wird das Plangebiet teilweise überflutet – siehe Abbildung 16.

**Abbildung 16: Extremes Starkregenereignis**



(Hintergrund: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025) und Geobasis NRW (2025) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Entlang der Winterswyker Straße und dem Fuß-/Radweg von der Straße zur KITA St. Ida sind Überflutungen bis zu einer Höhe von ca. 0,20 m über Gelände zu verzeichnen. Am Haus Winterswyker Straße 17 besteht zudem ein Überflutungsbereich.

Im Randbereich sind Überflutungshöhen von bis zu 0,80 m in einem Graben südlich der Jakobihalle prognostiziert. Das extreme Starkregenereignis führt zu einer Überflutung bei der KITA, auf dem angrenzenden Acker und entlang der Schlinge. Die Überflutungshöhe am KITA steigt auf 0,31 m, auf der angrenzenden Wiese auf 0,20 m und direkt an der Schlinge auf 0,21 m an. Das Wasser von der Winterswyker Straße staut sich vor dem KITA-Gebäude bevor es auf die Wiese mit der geplanten Wohnbebauung fließt, um dann zur Schlinge abzufließen.

Der Bebauungsplan empfiehlt allgemein Erdgeschossfußboden mindestens 0,3 m über dem Gelände/Erschließungsstraße vorzusehen. Bei einer Anbauplanung ist dies zum Eigenschutz zu beachten. Da die neue Erschließungsstraße an die Fahrbahn der Pfarrer-Becker-Straße anschließt, ist mit einer Anpassung des Fahrbahnneivaus auszugehen. Das KITA-Gelände außerhalb des Bebauungsplanes hat ein Höheniveau von ca. 44,6 m NHN, die Fahrbahn der Pfarrer-Becker-Straße von ca. 45,0 m NHN. Der Abfluss der Überflutungsniederschläge von der KITA auf die Festwiese wird durch die neue Erschließungsstraße erschwert. Bei der Anlage der Erschließungsstraße ist ein Abfluss des Überflutungswasser in die Festwiese einzuplanen. Wenn eine Mindesterdgeschossfußbodenhöhe über die Erschließungsstraße eingehalten wird, ist davon auszugehen, dass auch, wenn die Straße überflutet ist, die Wohnbereiche im Gebäude geschützt sind.

## **5.2 Überschwemmungsgefährdung durch Gewässer**

Von den Überflutungen durch Starkregen sind Überschwemmungen, die von Gewässern ausgehen, zu unterscheiden.

Das Plangebiet grenzt an die Schlinge und setzt diese als Wasserfläche fest. Es liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schlinge. Für den Anschluss an die Pfarrer-Becker-Straße ist die teilweise Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes zur Sicherstellung der Erschließung unumgänglich. Andernfalls ist die Entwicklung der zentralen Wohnbauflächen und eine Nachverdichtung der Grundstücke entlang der Winterswyker Straße nicht möglich. Für den Volumenausgleich wird am Rande des Überschwemmungsgebietes Volumen durch Abgrabungen bereitgestellt, sodass das Volumen im gleichen Bereich ausgeglichen wird. Die Lage ist zudem so gewählt, dass die Rücknahme und der Volumenausgleich keine signifikante Auswirkung auf die Fließgeschwindigkeit des Überschwemmungsgebietes hat.

Die Hochwassergefahrenkarte zeigt für die geplanten Baugebiete bei mittlerer Wahrscheinlichkeit keine Betroffenheit. Lediglich die verbleibende Festwiese an der Schlinge ist betroffen.

**Begründung (Vorentwurf) zur  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding  
zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“**

---

Hingegen wird bei niedriger Wahrscheinlichkeit das Plangebiet über die KITA bis zur Winterswyker Straße überschwemmt. Die Überschwemmungshöhe liegt an der KITA bei ca. 0,10 m und auf der Wiese im Bereich geplanten Wohnbebauung bei ca. 0,22 m. Die Anpassung des Niveaus an die Pfarrer-Becker-Straße schützt die Neubauten und auch die KITA vor Überschwemmungen von der Schlinge. Kanäle sind mit entsprechenden Rückstoßvorrichtungen vorzusehen.

Nach den Hochwasserrisikokarten ist in Südlohn mit einer Anzahl von 40 bis 260 betroffenen Personen zu rechnen. Die KITA ist als Risikobereich eingetragen. Die angrenzende landwirtschaftliche Fläche, auf der die Wohnbauflächendarstellung geplant ist, liegt teilweise im Risikobereich. Die Planung sieht eine Angleichung an das Niveau der Pfarrer-Becker-Straße vor, die außerhalb des Risikobereiches liegt. Die Anpassung führt dazu, dass auch die KITA, die sich teilweise außerhalb des Plangebietes befindet, besser vor Überschwemmungen geschützt ist. Die Aussage gilt nicht bei Überflutungen.

Nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Nach **§ 78 Abs. 2 WHG** kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 1 Satz 1 die **Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen**, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu grunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind

**Begründung (Vorentwurf) zur  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding  
zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“**

---

Zu Nr. 1: In Oeding gibt es keine zentralere Lage mit entsprechendem Entwicklungspotenzial an der Schlinge. Die geplante Wohnbebauung nimmt auch nicht das festgesetzte Überschwemmungsgebiet in Anspruch, sondern die erforderliche Zuwegung von der Pfarrer-Becker-Straße. Um eine Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes durch die Straße zu vermeiden, müsste die Straße über das Grundstück des Einzelhandelsmarktes um mindestens 3,8 m verschwenkt werden. Es könnte zwar die Lkw-Anlieferung genutzt werden, aber die Flächenzuschnitte und die Straßenführung wären aufgrund der Verschwenkung ungünstig.

Mit einer weiteren alternativen Anbindung von der Winterswyker Straße wäre die Inanspruchnahme von Privatgrundstücken und Rückbau von Gebäuden verbunden, weswegen sie noch ungünstiger als die Straßenverschwenkung ist.

Zu Nr. 2: Die Wohnbauflächenentwicklung grenzt an Wohngebäude an der Winterswyker Straße und Passkamp sowie eine KITA an. Zudem grenzen ein Einzelhandelsmarkt und eine Veranstaltungshalle für sportliche und gesellschaftliche Aktivitäten insbesondere Schützen- und Karnevalsverein an.

Zu Nr. 3: Im Überschwemmungsgebiet wird nur eine öffentliche Straße liegen. Ihr Ausbau schützt die dahinterliegende KITA vor zukünftigen Überschwemmungen durch die Schlinge, weil sie an das Höhenniveau der Pfarrer-Becker-Straße anschließt. Das verdrängte Volumen wird im gleichen Gewässerabschnitt im Südwesten an der Schlinge außerhalb des Überschwemmungsgebietes ausgeglichen. Da das zusätzliche Volumen in der gleichen Flussbiegung in räumlicher Nähe liegt und es zu keiner Verengung durch die Inanspruchnahme kommt, ist keine Gefährdung für Leben oder Gesundheit sowie Sachschäden zu erwarten. Hochwasserschutzmaßnahmen setzt dieser Bebauungsplan fest. Es sind demnach

- Öffnungen an Gebäuden zulässig, wenn sie eine Mindesthöhe von 44,10 m bezogen auf NHN (Normalhöhennull) haben.
- Räume, deren Kellergeschossfußbodenoberkante unter 44,10 m bezogen auf NHN liegt, nur zulässig, wenn sie nach der DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“ abgedichtet sind und eine druckwasserdichte Ausführung nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 (z.B. als „Schwarze Wanne“) oder in wasserundurchlässigem Beton nach DIN 1045 („Weiße Wanne“) mit entsprechender Rissebewehrung haben. Der Nachweis für diese Räume ist gegenüber der Baugenehmigungsbehörde Kreis Borken zu führen.

Es ist außerdem eine Abgrabungsfläche im Südwesten am Rande des Friedhofs außerhalb des Überschwemmungsgebietes festgesetzt, wodurch der Volumenausgleich gesichert ist.

Zu 4: Die Planung berücksichtigt die hydraulischen Rahmenbedingungen des Gewässers auch unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Regelwerke sowie unter Beachtung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Durch die Einhaltung der erforderlichen Abflussprofile und Ausgleich des Retentionsraumes in unmittelbarer Nähe zum Eingriff wird sichergestellt, dass weder der Hochwasserabfluss noch die Wasserstandshöhen negativ beeinflusst werden. Vielmehr wird durch gesteuerte Entwicklung die Überschwemmungsgefahr reduziert und gleichzeitig eine Nutzung der Schlingeniederung gesichert.

Zu 5: Die Planung wurde unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der Rückhalteräume konzipiert. Eine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung ist nicht zu erwarten, da der Eingriff in einem potenziellen Rückhalteraum durch geeignete Kompensationsvolumenmaßnahmen ausgeglichen wird. Der Ausgleich erfolgt umfangs- und funktionsgleich. Der zeitgleiche bzw. vorgezogene Volumenausgleich ist sichergestellt, weil die Kompensationsmaßnahmen vor oder parallel zur Umsetzung der Eingriffe realisiert werden. Somit bleibt jederzeit auch während der Bauphase die Rückhaltefunktion des betroffenen Gebietes vollumfänglich erhalten.

Zu 6: Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der soweit vorhandenen Hochwasserschutzanlagen und -konzepte sowie der Höhenlagen. Es ist mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass bei Planumsetzung keine nachteilige Veränderung der Schutzwirkung eintritt. Schutzbauwerke (z. B. Deiche, Rückhaltebecken, technische Einrichtungen) sind in diesem Abschnitt nicht vorhanden. Der Schutz besteht einzig durch das Höhenniveau und eines ausreichenden Retentionsvolumens. Schutzbedürftige Anlagen werden auf einem Höhenniveau geplant, der zu keinen Konflikten führt. Außerdem sind nur Öffnungen an Gebäuden zulässig, wenn sie eine Mindesthöhe von 44,10 m bezogen auf NHN (Normalhöhennull) haben. Räume, deren Kellergeschossfußbodenoberkante unter 44,10 m bezogen auf NHN liegen, sind nur zulässig, wenn sie nach der DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“ abgedichtet sind und als „Schwarze Wanne“ oder „Weiße Wanne“ ausgeführt sind. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes ist somit ausgeschlossen.

Zu 7: Im Rahmen der Planung wurden die potenziellen Auswirkungen auf sowohl Oberlieger als auch Unterlieger geprüft. Die Maßnahme wurde so konzipiert, dass eine Integration in das bestehende Gewässerprofil erfolgt und negative Einflüsse auf die Hochwassersicherheit oder die Gewässerökologie der benachbarten Abschnitte ausgeschlossen werden können. Demzufolge sind nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger nicht zu erwarten.

Zu 8: Im Rahmen der Planung wurde den Belangen der Hochwasservorsorge umfassend Rechnung getragen. Die entsprechenden Grundlagen bilden hierbei die einschlägigen Vorgaben aus dem Wasserhaushaltsgesetz (§ 78 WHG), den einschlägigen technischen Regelwerken sowie den örtlichen Hochwasserschutzkonzepten. Die Maßnahme trägt zur Risikominimierung bei, indem sie die Schaffung zusätzlicher Gefährdungen verhindert. Die Zielsetzung der Hochwasservorsorge wird somit nicht beeinträchtigt, sondern im Sinne einer nachhaltigen Raum- und Gewässerentwicklung gestärkt.

Zu 9: Die Planung wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen gemäß § 76 Absatz 2 Satz 1 WHG konzipiert. Die bauliche Ausführung erfolgt unter Berücksichtigung des Bemessungshochwassers, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebiets zugrunde liegt. Es sind geeignete konstruktive Maßnahmen vorgesehen, um die Widerstandsfähigkeit der baulichen Anlagen gegenüber Hochwasserereignissen sicherzustellen. Die Aussage gilt sowohl für den Straßenbau, die Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens und die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan. Demzufolge ist nicht davon auszugehen, dass bei einem Bemessungshochwasser bauliche Schäden entstehen.

Es ist festzustellen, dass die zukünftige Wohnbauflächendarstellung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zum Bau der Erschließungsstraße für das Wohngebiet ausnahmsweise zulässig ist. Die geplante Verlängerung der Pfarrer-Becker-Straße hat eine maximale tangierende Ausdehnung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets von 3 m zur Folge. Das verlorene gegangene Volumen wird in unmittelbarer Nähe außerhalb des Überschwemmungsgebiets in der Schlingebiegung ausgeglichen. Aufgrund der angedachten Maßnahmen sind keine Überflutungsschäden durch die Maßnahme zu erwarten.

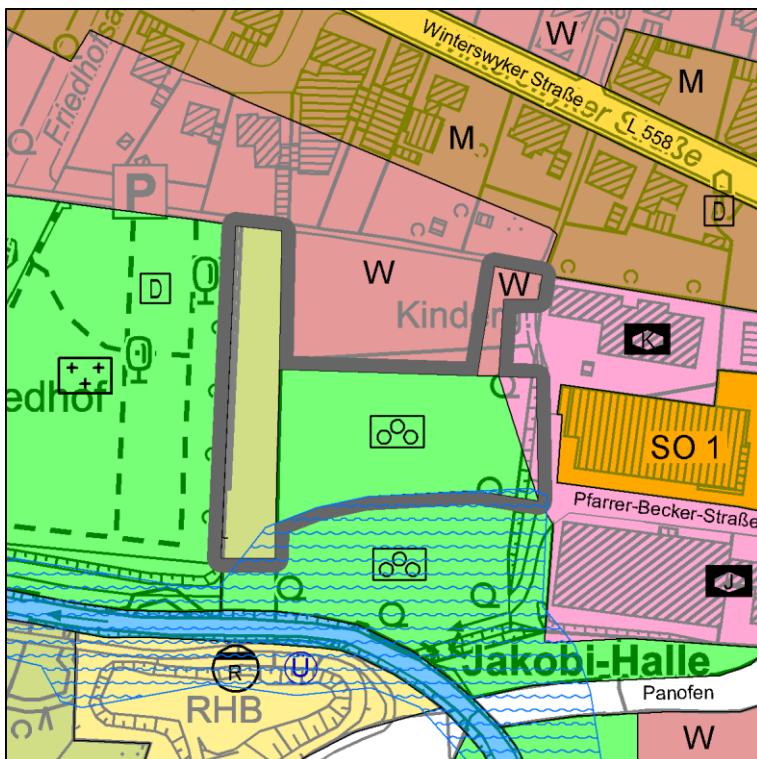
### **5.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Südlohn stellt entlang der Winterswyker Straße eine gemischte Baufläche dar. Die rückwärtigen Gärten inkl. eines Streifens in Verlängerung der KITA St. Ida ist als Wohnbaufläche dargestellt. Für den Kindergarten ist nördlich und westlich vom Einzelhandelsmarkt an der Pfarrer-Becker-Straße eine Gemeinbedarfsfläche für Einrichtungen und Anlagen „Kindergarten“ dargestellt. Die Jakobihalle ist als sportliche Einrichtung mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“ dargestellt. Das Plangebiet ist am Ende der Pfarrer-Becker-Straße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festwiese dargestellt, wobei der südliche Bereich vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schlinge überlagert ist. Eine Fläche für Landwirtschaft ist entlang des westlichen Friedhofs St. Jakobus dargestellt.

**Begründung (Vorentwurf) zur  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding  
zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“**

Die Gemeinde Südlohn hat zur Anpassung des Flächennutzungsplanes an ihre Planungsabsichten die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Bereich A der 33. Änderung betrifft das Plangebiet.

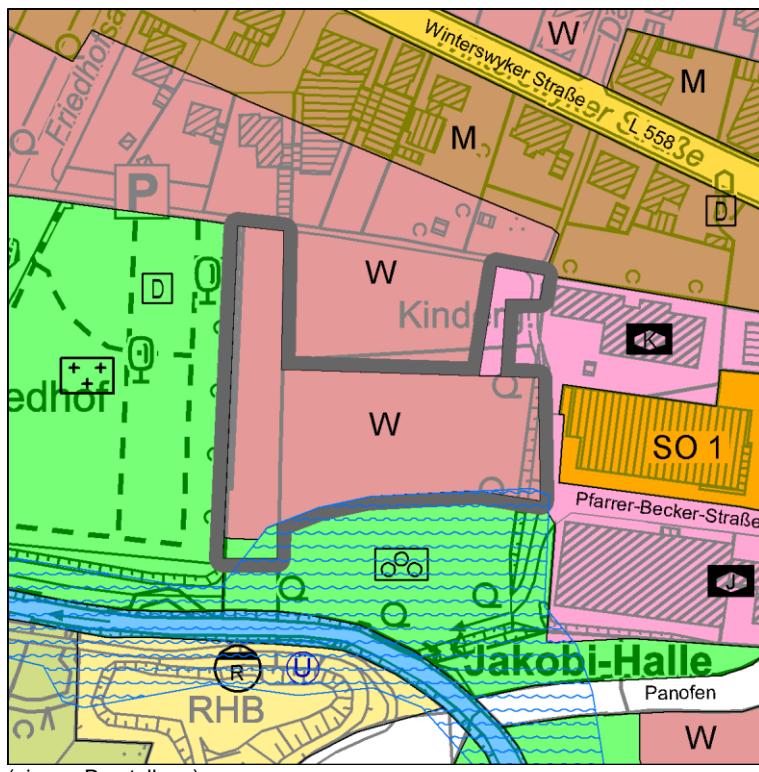
Abbildung 17: Vor der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich A, Vorentwurf



(eigene Zeichnung nach Gemeinde Südlohn)

Die Gemeinde Südlohn beabsichtigt im Zuge der 33. Änderung die Wohnbauflächen bis auf Höhe der Pfarrer-Becker-Straße auszuweiten und die Gemeinbedarfsflächen für Einrichtungen und Anlagen „Kindergarten“ den tatsächlichen Erweiterungsmöglichkeiten anzupassen. Nach der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt der Flächennutzungsplan einen Wohnsiedlungsbereich entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes dar. Das allgemeine Wohngebiet, das Mischgebiet entlang der Winterswyker Straße und die Grünfläche für die Festwiese sind aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus der 33. Änderung entwickelt.

Abbildung 18: Nach der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)



## 6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung Oedings.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### 6.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Steuerung der Wohnsiedlungsentwicklung. Nach dem Ziel und Zweck der Planung ist eine kompakte zweigeschossige Wohnbebauung im nördlichen Bereich der Festwiese und eine Nachverdichtung für die rückwärtigen Grundstücke an der Winterswyker Straße vorgesehen.

Aufgrund der angedachten Nutzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Ausweisung des WA-Gebietes gelten die Vorschriften des § 4 und der §§ 12 bis 14 BauNVO.

Das Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen, um der konkreten Nachfrage nach Wohnungen nachzukommen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden ausgeschlossen.

Die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Wohngebieten kann eine Zunahme von Lärmbelästigungen und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge haben. Dies kann die Lebensqualität der Anwohner negativ beeinflussen. Es besteht für die betreffenden Betriebe im Plangebiet keine Lagegunst. Ursächlich hierfür ist auch die fehlende notwendige Infrastruktur, unter anderem für Reisebusse.

Anlagen für Verwaltungen sollten an zentralen Standorten im Ort geplant werden, um eine optimale Erreichbarkeit für Bürger und Mitarbeiter zu gewährleisten. Eine zentrale Lage fördert die Effizienz der Verwaltungsabläufe und erleichtert den Zugang zu weiteren wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen. Für zentrale Einrichtungen gibt es ausreichend Flächen in Oeding.

Gartenbaubetriebe benötigen ebenfalls Flächen, die der Schaffung von Wohnraum entgegenstehen. Während sie im Außenbereich zulässig sind, können sie auch, wie andere Unternehmen, in Gewerbegebieten angesiedelt werden. Diese Ansiedlung ermöglicht eine bessere Nutzung der Flächen und fördert die Trennung von Wohn- und Gewerbenutzung, was zu einer effizienteren Gemeindeplanung beiträgt.

Eine Tankstelle am Ende eines Wohngebietes an keiner Hauptverkehrsstraße bietet keine wirtschaftlich günstige Lage. Tankstellen verursachen erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärmelästigung, was für die Lebensqualität der Anwohner abträglich ist. Zudem fehlt es an der nötigen Kundenfrequenz, die für den wirtschaftlichen Betrieb einer Tankstelle erforderlich ist. Eine Platzierung an der Winterswyker Straße ist für den Tankstellenbetreiber günstiger.

### **6.1.2 Mischgebiete**

Für die historisch gewachsene Gemengelange von Wohnen und Gewerbe vornehmlich in den Erdgeschossen entlang der Winterswyker Straße setzt dieser Bebauungsplan ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. Aufgrund der Mischgebietsfestsetzung gelten die Vorschriften des § 6 und der §§ 12 bis 14 BauNVO.

Das Plangebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Festsetzung sichert die Gemengelage.

Die folgenden zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind kein Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind kein Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

Gartenbaubetriebe stehen in Mischgebieten in Konkurrenz zu Wohnnutzung. Die relativ große Flächeninanspruchnahme steht einer kompakten Ortsentwicklung entlang der Winterswyker Straße entgegen. Des Weiteren stehen ihnen im Außenbereich oder in ausgewiesenen Gewerbegebieten, im Gegensatz zu normalen Wohnnutzungen, Flächen zur Verfügung.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Mischgebieten, die Wohnnutzung und Einzelhandel beinhalten, sollte vermieden werden, weil diese Einrichtungen häufig mit erheblichen Nutzungskonflikten verbunden sind. Einrichtungen wie Diskotheken, Spielhallen oder Clubs sind in der Regel mit einem erhöhten Maß an Lärm, Besucheraufkommen und nächtlicher Aktivität verbunden. Dies kann die Wohnqualität der Anwohner signifikant beeinträchtigen.

Darüber hinaus unterscheiden sich die Betriebszeiten und das Nutzungsverhalten von Vergnügungsstätten von denen des Einzelhandels und der Wohnnutzung. Während Einzelhandel und Wohnen auf Ruhe und Alltagsverträglichkeit angewiesen sind, erzeugen Vergnügungsstätten oft eine hohe Frequenz zu später Stunde. Dies kann zu Problemen bei der Verkehrsbelastung und der sozialen Kontrolle führen.

Aus städtebaulicher Sicht ist es daher sinnvoll, Vergnügungsstätten in dafür geeigneten Gewerbegebieten oder Sondergebieten im Gemeindegebiet von Südlohn zu konzentrieren, um eine funktionale Trennung sicherzustellen und die Lebensqualität entlang der Winterswyker Straße zu erhalten.

### **6.1.3 Gemeinbedarfsfläche Kindergarten**

Die Erweiterungsflächen für die Kindertagesstätte erstreckten sich unmittelbar um den Einzelmarkt, sodass eine angemessene Erweiterung der Kindertagesstätte an dieser Stelle nicht realisierbar war. Diese Planung lässt nun Raum für einen Anbau und eine Erweiterung der Außenspielbereiche, sodass bedarfsgerecht kurzfristig reagiert werden kann. Dieser Bebauungsplan setzt zur Ergänzung des Kindergartengrundstückes eine Gemeinbedarfsfläche für Einrichtungen und Anlagen für den Kindergarten fest.

### **6.1.4 Stellplätze/Gemeinschaftsanlagen Stellplätze**

Der Bebauungsplan setzt zum Nachweis des Stellplatzbedarfs und der gemeinschaftlichen Niederschlagswasserableitung Gemeinbedarfsflächen für Stellplätze und für die Gemeinschaftsniederschlagswasserableitung fest. Sie dienen den Wohnnutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA\*. Die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen verpflichtet die Grundstückseigentümer zur gemeinsamen Herstellung und Pflege der betreffenden Anlage.

Der Stellplatzbereich zum Abschluss der Wendeanlage ist für den Stellplatznachweis des angrenzenden Mehrfamilienhauses festgesetzt.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird Folgendes festgesetzt:

### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Der Bebauungsplan setzt einen Versiegelungsgrad von 0,4 für Hauptnutzungen in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten fest. In einem Bauabschnitt ist aufgrund der Ecklage eine GRZ von 0,5 bzw. im Mittelabschnitt von 0,45 für die Hauptnutzung im allgemeinen Wohngebiet erforderlich. Die GRZ von 0,45 und 0,5 überschreiten den Orientierungswert von 0,4 für allgemeine Wohngebiete. Die verdichtete Bebauung gleicht die Festwiese und die Schlingeniederung aus, der Raum für die allabendliche Erholung lässt.

Die Grundflächenzahl für die Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze wird auf 1,0 festgesetzt. Zur Verringerung des Eingriffes sind unbedachte Stellplätze mit Versickerungspflaster auszustatten.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte GRZ für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um 50 % der festgesetzten GRZ bis 0,8 überschritten werden. Bei einer festgesetzten GRZ

- von 0,4 ist dies 0,6.
- von 0,5 ist dies 0,75.
- von 0,45 ist dies 0,675.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Förderung einer kompakten Bebauung setzt dieser Bebauungsplan für die unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen eine Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 0,7 und 0,8 je nach festgesetzter GRZ für die Hauptanlage fest.

Zur Verringerung des Eingriffes durch die Überschreitung sind ab einer GRZ von 0,6 unbedachten baulichen ebenerdigen Anlagen mit Versickerungspflaster mit einem Abflussbeiwert von  $C = 0,3$  oder niedriger anzulegen. Aus Verkehrssicherheitsgründen sind Tiefgaragenzufahrten davon ausgenommen. Ab einer GRZ von 0,6 sind bedachte Anlagen vollständig mit einer mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht auszustatten, die mindestens extensiv begrünt ist. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hierbei aufgeständert über der Dachbegrünung auszuführen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der »FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen« (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuaflagen) entsprechen.

Bei der festgesetzten GRZ von 1,0 ist keine Überschreitung mehr möglich. Über den gemeinsamen Stellplätzen sind reine Solardächer ohne Dachbegrünung vorgesehen, weil es sich um Standardsolardächer für Stellplätze zur Betankung handelt, die keine Dachbegrünung vorsehen. Die Regelung, dass ab 0,6 Dachbegrünung bei bedachten Anlagen oder Versickerungspflaster bei unbedachten Stellplätzen vorzusehen ist, ist hier nicht anzuwenden.

### **6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl liegt in den Misch- und Wohngebieten überwiegend bei 0,7. Sie ist für eine zweigeschossige Bebauung und eine GRZ von 0,4 ausreichend bemessen. Für die Eckgrundstücke und die Reihenhäuser im Mittelabschnitt ist eine GFZ von 0,9 und 1,0 notwendig.

### 6.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z)

Entlang der Winterswyker Straße stehen im Plangebiet zwar maximal anderthalbgeschossige Häuser. Allerdings steht an der Plangebietsgrenze an der Winterswyker Straße 21 ein Haus mit zwei Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss. Der Einzelhandelsmarkt und das KITA-Gebäude sind eingeschossig.

Die Schaffung zusätzlicher Stockwerke ermöglicht eine effizientere Nutzung vorhandener Flächen und leistet einen Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Die Förderung der Innenentwicklung und die optimierte Nutzung bestehender Infrastruktur sind die maßgeblichen Ziele. Gleichzeitig tragen zusätzliche Stockwerke zur Stärkung der sozialen Durchmischung und städtebaulichen Aufwertung bei. Dieser Bebauungsplan setzt deswegen in den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen fest.

### 6.2.4 Maximale Gebäudehöhe (GH), maximale/zwingende Anlagenhöhe (AH)

Die Planung begrenzt die Gebäudehöhe auf 56,0 m bezogen auf Normalhöhennull (NHN). Sie ist ausreichend bemessen für eine zweigeschossige Bebauung im Ortskern von Oeding.

Tabelle 2: Vergleich First- / Gebäudehöhen

Lage	Firsthöhe (Bestand) (m NHN)	Festgesetzte max Gebäudehöhe (m NHN)	Höhenunterschied (m)
Winterswyker Straße 11	54,2	56,0	+1,8
Winterswyker Straße 13	54,4	56,0	+1,6
Winterswyker Straße 17	54,3	56,0	+1,7
Winterswyker Straße 19	54,4	56,0	+1,6
Winterswyker Straße 21	55,9	56,0	+0,1
Pfarrer-Becker-Straße 10 (Einzelhandelsmarkt)	49,8	56,0	+6,2
Pfarrer-Becker-Straße 12 (KITA St. Ida)	50,1	56,0	+5,9

(eigene Zusammenstellung)

Der Bestandsgebäudehöhenvergleich mit den zukünftig maximalen Gebäudehöhen zeigt eine Anhebung von ca. 1,7 m gegenüber den anderthalbgeschossigen Häusern. Der Vergleich mit den eingeschossigen Gebäuden mit flachgeneigten Dächern fällt mit einem Höhenunterschied von 6,0 m größer aus.

Bei der Gebäudehöhe ist zu beachten, dass Öffnungen (Fenster und Türen) aufgrund des Hochwasserschutzes erst ab einer Höhe von 44,10 m bezogen auf NHN zulässig sind – siehe Punkt 5.2 ab der Seite 31.

Dieser Bebauungsplan setzt eine Anlagenhöhe für die Gemeinschaftsstellplatzanlage von 48,0 m NHN zur Höhenbegrenzung der Solarcarportdächer fest. Im Abgleich mit dem heutigen Geländeniveau von ca. 43,0 m NHN liegt die Anlagenhöhe rund 5 m über dem Gelände. Die Fahrbahn der Pfarrer-Becker-Straße hat eine Fahrbahnhöhe von ca. 45,0 m NHN. Da die neue Erschließungsstraße an die Pfarrer-Becker-Straße anschließt wird die Anlagenhöhe tatsächlich nur 3,0 m über der neuen Straße liegen. Schließlich ist von einer Geländeangleichung der Grundstücke an das Straßenniveau auszugehen.

Zur Festwiese und damit zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist eine Stützwand für die Erschließungsstraße, Regenwasserrückhaltebecken, Zuwegungen zum Becken und für Stellplätze geplant. Zur Sicherung der Stützwand sind zwingende Anlagenhöhen von 43,8 m NHN vom Friedhof bis 45,1 m NHN an der Pfarrer-Becker-Straße festgesetzt.

**Tabelle 3: Vergleich Geländeniveau mit zwingenden Anlagenhöhen**

Geländehöhe (m NHN)	Zwingende Anlagenhöhe (m NHN)	Differenz (m)
42,9	43,8	+0,9
42,7	43,8	+ 0,9
42,8	43,8	+1,0
42,8	43,8	+1,0
42,9	44,4	+1,5
45,0	45,1	+0,1

(eigene Zusammenstellung)

Die Stützwand führt zur geradlinigen Verlängerung der Pfarrer-Becker-Straße für die Erschließungsstraße durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Schlinge. Die Stützwand im Westen entlang des Friedhofs wird höher über dem zukünftigen Gelände liegen, weil dort der Volumenausgleich des Überschwemmungsgebietes durch Abgrabung erfolgt.

### 6.2.5 Höhenbezugspunkte

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen sind die Bezugspunkte definiert.

- Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Dachkante oder Wandabschluss ohne Vegetation und der Anlagenhöhe (AH) ist der obere Anlagenabschluss ebenfalls ohne Vegetation.
- Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhen (GH und AH) ist Normalhöhennull (NHN) in Metern (m).

Zur Orientierung sind nachrichtlich Befliegungshöhen des Landes NRW in die Planzeichnung eingetragen.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen definieren Baugrenzen. Entlang der Winterswyker Straße halten die Baugrenzen unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude, die näher an der Straße stehen, einen Abstand von 3 m zur Wahrung des Lichtraumprofiles ein. Der Abstand von 3 m ist ebenso zur zukünftigen Erschließungsstraße für das Wohnquartier und zur Nachbargrenze Winterswyker Straße vorgesehen. Entlang des Fuß-/Radweges, welcher von der Winterswyker Straße ins Plangebiet gegenüber vom Dahlkamp führt, sind Baugrenzen verzeichnet, die einen Abstand von 6 m einhalten. Diese Maßnahme dient der visuellen Hervorhebung des lediglich 2,5 m breiten Weges im Raum. Innerhalb der C-förmigen überbaubaren Grundstücksflächen variieren die zulässigen Bautiefen zwischen 14,0 m und 18,5 m.

Die Festlegung der Baugrenzen im neuen Wohnquartier dient der Sicherstellung einer kompakten Bebauung. Die Distanz zur neu errichteten Straße variiert in Abhängigkeit von der Gebäudekonfiguration. An Gebäudeecken beträgt sie null Meter, während sie in großen Teilen zwischen fünf und sechs Metern beträgt. Die zulässigen Bautiefen von 14,0 m bis 14,5 m gewährleisten die erforderliche Tiefe für das geplante Wohnkonzept.

### **6.4 Bauweise**

Der Bebauungsplan setzt entlang der Winterswyker Straße entsprechend der anzutreffenden Bebauung im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet eine offene Bauweise fest. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im neuen Wohnquartier ist für die kompakte Wohnbebauung eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um die Reihenhäuser inkl. vier Mehrfamilienhäuser zu sichern.

### **6.5 Straßenverkehrsfläche / GFL-Rechte**

Die neue Erschließungsstraße schließt an die Pfarrer-Becker-Straße an. Sie bezieht bzw. folgt bestehenden Wegen, sodass eine u-förmige Erschließung, die in einer Wendeanlage endet, für die Erschließung des Wohnquartiers praktikabel ist. Die 6 m breite Straßentrasse ist als Wohnstraße konzipiert. An ihr schließen zwei Fuß-/Radwege an. Im Nordwesten stellt ein Weg die Verbindung zur Friedhofsallee her, während und ein zweiter im Nordosten eine Wegeverbindung mit der Winterswyker Straße schafft. Den 2,5 m breiten Fuß- und Radweg sichert dieser Bebauungsplan.

Ein Verkehrsgrünstreifen bleibt entlang der rückwärtigen Grundstücke der Winterswyker Straße erhalten. Ihn setzt dieser Bebauungsplan fest. Zuwegungen sind durch die Verkehrsgrünfläche zulässig.

Das Regenwasserrückhaltebecken kann nicht direkt von der geplanten Erschließungsstraße angefahren werden. Dieser Bebauungsplan setzt von beiden Seiten zum Regenwasserrückhaltebecken ein 3,0 m breites Geh- und Fahrrecht zugunsten des Kanalsystems und des Regenwasserrückhaltebeckenbetreibers fest. Innerhalb der beiden 3 m Trassen ist auch jeweils ein Leitungsrecht für den Kanalbetreiber vorgesehen, weil die Niederschlagswässer von den Straßen zum Regenrückhaltebecken durch die Trasse geführt werden.

Zur bestmöglichen Nutzung von Grund und Boden und Fläche sind unbedachte Stellplätze mit ihren Zufahrten im Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Abstimmung mit dem Kanalsystembetreiber und dem Regenwasserrückhaltebeckenbetreiber zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bedürfen neben der Festsetzung grundsätzlich einer privatrechtlichen Sicherung.

## **6.6 Flächen zur Ver- und Entsorgung**

Das Energiekonzept sieht den Bau eines Blockheizkraftwerks als Wärme- und Stromzentrale vor – siehe auch Punkt 3.4.2.3 ab der Seite 25. Zur Sicherung der Flächen setzt der Bebauungsplan eine Fläche zur Kraftwärmekoppelung fest.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen im WA\* und der neuen Erschließungsstraße wird in einem Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und zurückgehalten. Inwieweit eine Vorklärung des Straßenwassers notwendig ist, kann im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis geklärt werden. Eine Vorklärung ist ggf. auf der Fläche, die für das Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt ist, dann vorzusehen.

## **6.7 Überflutungsschutz/Abgrabung Volumenausgleich Überschwemmungsgebiet**

Das allgemeine Wohngebiet grenzt unmittelbar an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Schlinge an.

Die Wasserhöhe des Überschwemmungsgebietes der Schlinge mit den Befliegungshöhen liegt bei ca. 42,8 m NHN. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet berücksichtigt die neusten Entwicklungen des Klimawandels nicht. Außerdem weisen selbst die neuesten Klimawandelmodell und Hochwasserberechnungen Unsicherheiten auf. Modelle und Berechnungen lassen sich an neue Erkenntnisse und Entwicklungen anpassen. Die Anpassung von Gebäuden bzw. die Integration von Hochwasserschutzmaßnahmen im Bestand ist eine besondere Herausforderung. Das neue Wohngebiet soll auch noch in Jahrzehnten trotz Klimawandel vor Überschwemmungen sicher sein.

Eine Analyse von Pegelkurven süddeutscher Gewässer zeigt, dass bei häufigen Hochwassereignissen (alle 5–20 Jahre) der Wasserstand durchschnittlich um 0,5 bis 1,2 Meter zum prognostizierten Ereignis steigen kann. Bei seltenen Ereignissen mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren und mehr wird ein Anstieg von etwa 0,2 bis 0,6 Metern zum prognostizierten Ereignis erwartet (vgl. BMSBW. 2022. S. 11).

Obwohl die Auswertung in Süddeutschland mit schmalen schnell fließenden Gewässern erfolgte, sollte die Auswertung auch in der niederdeutschen Tiefebene berücksichtigt werden. Konservativ ist ein Pegelanstieg von 1,2 m anzunehmen. Zudem sollte ein Zuschlag aufgrund der Ungenauigkeit beim Abgreifen der Überschwemmungswasserhöhe von 0,1 m berücksichtigt werden. Bei einer Überschwemmungsgebietshöhe von 42,8 m + Ungenauigkeitszuschlag von 0,1 m und einem konservativen Anstieg von bis zu 1,2 m ergibt sich eine sichere Höhenlage vor Überschwemmungen von 44,1 m NHN. Auf dem Höhenniveau ist mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass keine Überschwemmungen in absehbarer Zeit erfolgen.

Räume unterhalb der Höhenlage von 44,1 m NHN müssen sich gegen drückendes Wasser durch „Schwarze Wannen“ und „Weiße Wannen“ schützen.

Als „Schwarze Wanne“ gemäß DIN 18533 wird eine Bauwerksabdichtung bezeichnet, bei der erdberührte Bauteile vollständig mit Bitumen- oder Kunststoffbahnen umschlossen werden. Die „Weiße Wanne“ besteht aus wasserundurchlässigem Beton und bildet eine geschlossene Konstruktion aus Bodenplatte und Außenwänden – zusätzliche Dichtungsbahnen sind nicht nötig.

Die Schutzmaßnahmen („Weiße Wanne“ / „Schwarze Wanne“) sind sehr kostenintensiv, aber für den Schutz der Räume am Gewässer erforderlich.

Zum Schutz vor Überschwemmungen durch das Schlinge Hochwasser und damit zur Gefahrenabwehr setzt der Bebauungsplan folgende Festsetzungen fest.

- Öffnungen an Gebäuden sind zulässig, wenn sie eine Mindesthöhe von 44,10 m bezogen auf NHN (Normalhöhennull) haben.
- Räume, deren Kellergeschoßfußbodenoberkante unter 44,10 m bezogen auf NHN liegt, sind nur zulässig, wenn sie nach der DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“ abgedichtet sind und eine druckwasserdichte Ausführung nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 (z.B. als „Schwarze Wanne“) oder in wasserundurchlässigem Beton nach DIN 1045 („Weiße Wanne“) mit entsprechender Rissebewehrung haben. Der Nachweis für diese Räume ist gegenüber der Baugenehmigungsbehörde Kreis Borken zu führen.

Am Rand des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schlinge wurde eine **Abgrabungsfläche** zum Ausgleich des für die Erschließungsstraße in Anspruch genommenen Hochwasservolumens festgesetzt. Die Anlage ist so zu gestalten, dass ein ungehinderter Zu- und Abfluss des Hochwassers gewährleistet ist. Die Abgrabungsfläche befindet sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festwiese.

### **6.8 Gemeinbedarfsfläche Kindergarten**

Die im Bebauungsplan Nr. 09 "Marktplatz/Panofen" für den Ortsteil Oeding festgesetzte Fläche für die Kindertageseinrichtung St. Ida, die derzeit nicht genutzt wird, eignet sich nicht für eine Erweiterung. Die Gegebenheiten, die sich aus der Lage hinter dem Einzelhandelsmarkt, der Breite und der Flächengröße ergeben, lassen keine adäquate Entwicklung für den Betrieb einer Kindertageseinrichtung zu.

Dieser Bebauungsplan setzt eine Fläche für Gemeinbedarf für Einrichtungen und Anlagen für einen Kindergarten in Verlängerung des bestehenden Grundstückes in gleicher Breite fest. Je nach Bedarf können das KITA-Gebäude und / oder die Außenspielflächen erweitert werden. Eine flexible bedarfsgerechte Erweiterung wird durch diesen Bebauungsplan vorbereitet.

### **6.9 Grünflächen**

Dieser Bebauungsplan sichert die Grünbereiche neben dem Einzelhandelsmarkt und der Jakobihalle. Sie werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Städtebauliches Grün“ festgesetzt. Es dient neben dem Einzelhändler als Abstandsgrün zur neuen Wohnbebauung und zur KITA. Neben der Jakobihalle leitet es den sanften Übergang zur Festwiese und der Schlingeniederung ein.

Die Entwicklung der Festwiese erfolgt mit der Zielsetzung, sie für Erholungszwecke, sportliche und kulturelle Aktivitäten zu nutzen. Sie ist als multifunktionaler Freiraum mit parkähnlichem Charakter konzipiert. Die Gestaltung erfolgt naturnah mit robusten, standortgerechten Pflanzen und einer offenen Wiesenstruktur, die auch bei temporärer Überflutung erhalten bleibt. Die Integration der Vogelstange als kulturelles Element dient der Stärkung der lokalen Identität. Die Errichtung sämtlicher Einrichtungen erfolgt geländeneutral. Die Planung erfolgt unter der Prämisse, den Hochwasserabfluss und -zufluss nicht zu beeinträchtigen und keine wasserschädlichen Stoffe abzugeben.

Die Festwiese sichert dieser Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festwiese.

## **6.10 Vermeidungsmaßnahmen/Erhaltungs-/Pflanzgebote**

Zur Minderung des Abflussbeiwertes und Verzögerung von Starkregenereignissen setzt der Bebauungsplan Versickerungspflaster für Stellplätze fest. Es sind demnach ebenerdige unbefahnte Stellplätze mit Versickerungspflaster mit einem Abflussbeiwert von  $C = 0,3$  oder niedriger anzulegen. Die Festsetzung gilt für alle Wohn- und Mischgebiete im Geltungsbereich. Ausgenommen sind die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze (GSt). Sie sind als Carport geplant, weswegen sie von der Festsetzung ausgenommen sind.

Bäume sind möglichst zu erhalten. Dieser Bebauungsplan setzt die Baumreihe entlang der Schlinge, Bäume westlich des Einzelhandelsmarktes und der Jakobihalle zur Erhaltung fest. Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist bei den festgesetzten erhaltenswerten Bäumen zu anzuwenden.

Die Planung sieht insbesondere beim neuen Wohnquartier eine kompakte Bebauung vor. Von der ursprünglich angedachten Tiefgarage wurde zugunsten von ebenerdigen Stellplätzen auch aufgrund der Gefahr einer Überflutung durch Hochwasser Abstand genommen. Stellplätze tragen auch mit Versickerungspflaster zu Temperaturspitzen bei. Der Bebauungsplan sieht deswegen die Anpflanzung von einem standortgerechten Laubbaum je angefangener 5 Stellplätze vor. Je nach Standort sind die Stämme bei angrenzenden Fahr-/Stellflächen vor Beschädigungen durch Anfahren zu schützen.

## **6.11 Regelung zur Erzeugung erneuerbarer Energien**

Übergeordnete Landes- und Regionalpläne zielen darauf ab, die Inanspruchnahme neuer Flächen zu reduzieren, weshalb immer weniger neue kommunale Bauflächen ausgewiesen werden.

Bodenständige Solaranlagen in Baugebieten beanspruchen Flächen, die für Wohngebäude genutzt werden könnten. Stattdessen können Solaranlagen auf Dächern, Fassaden und Balkonbrüstungen installiert werden, was eine multifunktionale Nutzung des Bodens ermöglicht. Diese Vorgehensweise fördert eine nachhaltige Flächennutzung und unterstützt die Integration erneuerbarer Energien in städtische Gebiete. Dieser Bebauungsplan setzt zur Vorhaltung der Flächen für Wohngebäude und gleichzeitiger Solarnutzung folgendes fest:

*„Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind nur auf Dachflächen, an Außenwandflächen, an Balkonbrüstungen und über Stellplatzflächen zulässig.“*

## 6.12 Gestalterische Festsetzungen

Gestaltungsfestsetzungen steuern das äußere Erscheinungsbild von Bauvorhaben und dienen der städtebaulichen Ordnung, der Einbindung der Planung in das Umfeld sowie dem Schutz von Orts- und Landschaftsbild.

Für Wohnhäuser sind Satteldächer ortsbildprägend. Dieser Bebauungsplan setzt als Mindestregelung eine zulässige Dachneigung von  $> 20^\circ$  für Hauptgebäude fest. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

## 7 Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zusammengestellt und bewertet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Artenschutzrechtliche Belange sind in der artenschutzrechtlichen Prüfung, Stufe I erfasst.

### 7.1 Umweltberichtshinweis

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der **Umweltbericht** bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil B der Begründung.

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird im Einzelnen auf den Umweltbericht verwiesen, der dieser Begründung als **Teil B der Begründung** beigefügt ist, weil er von einem Fachbüro erarbeitet wurde. Er ist gleichwohl Teil der Begründung im Sinne des BauGBs. Der Umweltbericht gelangt zu dem Ergebnis, „*dass nach derzeitigem Kenntnisstand bei der Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.*“ (Ökon. 2025. S. 46)

### 7.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und externer Ausgleich

Die Abhandlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht integriert. Sie ermittelt ein nicht im Plangebiet ausgleichbares ökologisches Defizit in Höhe von 1.023 Ökopunkten (vgl. Ökon. 2025. S. 28).

Im weiteren Verfahren wird dem ökologische Defizit Ökokonto zur Ablösung zugeordnet.

### **7.3 Artenschutz**

Das BNatSchG schreibt vor, dass bei allen bauleitplanungs- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) ergab, dass folgende erforderliche Maßnahmen zur Konfliktvermeidung vorzusehen sind:

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung:

- Es sind insektenverträgliche Leuchtmittel mit einem eingeschränkten Spektralbereich zu verwenden (Spektralbereich 570 bis 630 nm, etwa warmweiße LED mit 2700 bis 3000K).
- Die Lampen müssen geschlossen und nach unten gerichtet sein, wobei eine Abblendung nach oben und zur Seite vorhanden sein muss.
- Die Leuchtpunkthöhe sollte so niedrig als möglich gewählt werden. Dabei sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen wenigen höheren und zusätzlich stärkeren vorzuziehen.
- Abschirmende Wirkungen von bestehenden Gebäuden sind zu nutzen, um ggfls. Abstrahlungen in Dunkelräume zu vermeiden.
- In gleicher Weise müssen auch reflektierende Wirkungen bestehender baulicher Anlagen (helle Mauern etc.) berücksichtigt werden, die eine indirekte intensive Beleuchtung in die Dunkelräume zur Folge haben könnten (vgl. Pfeifer. 2025. S. 9).

Bei Beachtung der Maßnahmen ist mit keinen Artenschutzkonflikten zu rechnen (Pfeifer. 2025. S. 9f.).

Der Bebauungsplan setzt fest, dass außerhalb von Gebäuden und geschlossenen baulichen Anlagen nur insektenfreundliche Beleuchtungen zulässig sind. Die erforderliche Maßnahme ist somit berücksichtigt, sodass keine Artenschutzkonflikte prognostizierbar sind.

## **8 Sonstige Auswirkungen der Planung**

Im Zuge von Bauleitverfahren sind grundsätzlich weitere Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und mögliche Einwirkungen von außen zu klären.

### **8.1 Immissionsschutz**

#### **8.1.1 Emissionen**

Es ist zu prüfen welche Emissionen vom Wohn- und Mischgebiet ausgehen.

**Schall** im Wohngebiet wird primär durch Alltagsaktivitäten wie Gespräche, Kinderspiel, die Haltung von Haustieren, Gartenarbeiten, die Müllabfuhr oder gelegentliche Lieferverkehre verursacht. Durch das Mischgebiet kommen Schallemissionen von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören hinzu. Bereits durch die Art der Gewerbebetriebe bereitet der Bebauungsplan eine Schallimmissionslösung vor, sodass es zu keiner erheblichen Belästigung im Misch- und in den umliegenden Wohngebieten kommt.

Das Blockheizkraftwerk ist eingehaust, sodass die Motoren nicht wahrnehmbar sind. Sie laufen im optimalen Arbeitsbereich und sind besser als Automotoren eingekapselt, um die Wärme optimal zu nutzen. Das geplante Blockheizkraftwerk entspricht den aktuellen Regelungen der Technik und hält die Emissionsgrenzwerte ein, sodass von keinen Konflikten mit der umliegenden und der neugeplanten Wohnbebauung auszugehen ist.

Auch der Straßenverkehr der neuen Erschließungsstraße innerhalb des Wohngebiets trägt zur Geräuschkulisse bei, bleibt hier aufgrund der Wohnstraße unterhalb der Immissionsgrenzwerte an den maßgeblichen Immissionsorten.

**Gerüche** entstehen insbesondere durch Haushaltsaktivitäten, wie z. B. Kochen, Grillen, Gartenpflege, beispielsweise Kompostierung und Düngung, oder durch die Lagerung von Abfällen sowie durch die Haltung von Haustieren. Sie sind in der Regel lokal begrenzt und nicht als dauerhaft störend einzustufen. Von den Gewerbebetrieben im Mischgebiet gehen potenziell stärkere Gerüche aus, die durch Filter bzw. Auflagen in der Genehmigung wohnverträglich reduziert werden können. Der Bebauungsplan hat sie durch die Einschränkung der zulässigen Gewerbebetriebe bereits ausreichend im Bebauungsplan eingeschränkt.

Bezüglich der **Strahlung** ist festzustellen, dass Wohngebiete keine relevanten Strahlungen verursachen. Elektromagnetische Felder entstehen durch Stromleitungen, WLAN, Mobilfunk oder Haushaltsgeräte. Sie liegen jedoch deutlich unter den gesetzlichen Grenzwerten. Strahlungen von Gewerbebetrieben in Mischgebieten gehen zumeist von Beleuchtungen der Arbeits- und Stellplatzbereiche aus.

**Erschütterungen** treten lediglich sporadisch, beispielsweise bei Bauarbeiten, des Einsatzes schwerer Fahrzeuge oder des Betriebes technischer Anlagen, wie beispielsweise Wärmepumpen auf. Aufgrund des Blockheizkraftwerkes ist von keinen Erschütterungen von Wärmepumpen auszugehen. In Wohngebieten hingegen sind Erschütterungen selten und oft nicht wahrnehmbar. Gewerbebetriebe sind potenziell dazu in der Lage durch Maschinen Erschütterungen auszulösen. Es handelt sich in Mischgebieten um kleine Handwerksbetriebe und Einzelhändler und Dienstleister, von denen keine erheblichen Belästigungen ausgehen.

**Insgesamt** gelten **allgemeine Wohngebiete** als emissionsarm und Mischgebiete als Gebiete, von denen keine erheblichen Belästigungen ausgehen.

Von der Gemeinbedarfsfläche für **Kindergärten** gehen vergleichbare Emissionen wie von der Wohnbaufläche aus. Zudem ist die Geräuschkulisse durch spielende Kinder zu berücksichtigen. Gemäß § 22 Abs. 1a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen (Kindergarten/ -tagesstätten), **Kinderspielplätzen** sowie ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise **Ballspielplätzen** durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall nicht als schädliche Umwelteinwirkung klassifiziert. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen ist es nicht gestattet, auf Immissionsgrenz- und -richtwerte zurückzugreifen. Nach der Rechtslage sind Geräuschimmissionen, die von Kindertageseinrichtungen ausgehen, als verträglich einzustufen. Gemäß geltender Rechtslage ist eine signifikante Belästigung durch Kinderlärm auf den angrenzenden Grundstücken nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Schützenfestes auf der **Festwiese**/Jakobihalle werden zeitlich begrenzte Emissionen von einer Festwiese emittiert, die mit einer multifunktionalen Spielfläche sowie einer Vogelstange ausgestattet ist.

Während des Schützenfestes kommt es temporär zu einer erhöhten Geräuschkulisse, die durch Musik, Menschenansammlungen, Durchsagen, den Festbetrieb sowie ggf. Feuerwerke oder Böllerschüsse bedingt ist. In den Zeiträumen, in denen die Anlage nicht in Betrieb ist, ist sie mit einer Parkanlage vergleichbar. Die Nutzung als Spielfläche führt zu einer geringen Geräuschenwicklung, die durch die Aktivitäten von spielenden Kindern oder anderen Freizeitbeschäftigungen entsteht und als sozial üblich betrachtet werden kann. Wie oben beschrieben, gelten für Ballspielplätze keine Immissions-/Grenzwerte. Im Rahmen des Festbetriebs können Gerüche durch temporäre gastronomische Angebote, Grillständen oder Abfallbehälter entstehen. Diese sind jedoch temporär begrenzt und nicht als kontinuierlich störend zu beurteilen. Erschütterungen und Strahlung spielen in der Regel bei der Nutzung einer Festwiese keine signifikante Rolle.

Die Schalleinwirkungen von der Festwiese auf das angrenzende allgemeine Wohngebiet sind punktuell und zeitlich begrenzt, insbesondere auf wenige Tage im Jahr konzentriert. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gelten solche Veranstaltungen als seltene Ereignisse, die bei der Beurteilung der Zumutbarkeit anders gewichtet werden als dauerhafte Schallquellen. Die Wohnnutzung in der Nähe einer Festwiese ist daher grundsätzlich verträglich, sofern Auflagen (z. B. zur zeitlichen Begrenzung) eingehalten werden.

### **8.1.2 Immissionen**

Wohnungen in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind besonders schutzbedürftig gegenüber Immissionen, da sie dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen und insbesondere dem Wohnen, der Erholung und dem sozialen Zusammenleben.

**Schalleinwirkungen** wirken vom Verkehr, Gewerbe, Veranstaltungen, technische Anlagen oder landwirtschaftliche Tätigkeiten auf die Wohnnutzungen ein.

Die Landesstraße 558 (Winterswyker Straße) bietet als westliche Verlängerung der B525 einen direkten Anschluss an die niederländische Grenze. Sie hat insbesondere an Wochenenden und Feiertagen ein sehr hohes Verkehrsaufkommen auf. Die Winterswyker Straße führt direkt am Plangebiet vorbei mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Sie ist aber im Lärmaktionsplan nicht enthalten, weil er ein über das Jahr gemitteltes Verkehrsaufkommen von weniger als 3 Millionen Kraftfahrzeuge verzeichnet. Die Variabilität des Verkehrsaufkommens führt dennoch zu teils hohen Verkehrsgeräuschpegeln an der Winterswyker Straße (vgl. Normec. 2024. S. 47).

Durch die mittlerweile planfestgestellte Ortsumgehung, die Oeding südlich umfährt und einen Anschluss auf die ursprüngliche Route in die Niederlande auf niederländischem Gebiet westlich von Oeding (Anschluss an die N319) vorsieht, wird eine deutliche Reduzierung der Verkehrsschallpegel im Oedinger Ortskern und somit auch im Plangebiet erwartet (vgl. Normec. 2024. S. 63). Es ist insbesondere durch die Ortsumgehung davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Misch- und Wohngebiet von den Verkehrsschalleinwirkungen der Winterswyker Straße eingehalten werden.

Von der geplanten Wohnstraße zur Erschließung des Plangebietes gehen keine Misch- und Wohngebietsschallemissionen aus, die zu einer Überschreitung der Orientierungswerte führen.

Ein Einzelhandelsmarkt grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Die meisten Stellplätze liegen auf der anderen Seite des Marktgebäudes, wobei einige direkt an der Pfarrer-Becker-Straße stehen. Das Marktgebäude schirmt sie somit vollständig von der Wohnbaufläche ab. Der Einzelhandelsmarkt öffnet von 07:00 bis 22:00 Uhr werktags. Es ist davon auszugehen, dass bis zu einer halben Stunde nach den Öffnungszeiten noch Kunden- und Mitarbeiterverkehre zu erwarten sind. Der erste Stellplatzverkehr ist bis zu einer Stunde vor den Öffnungszeiten zu prognostizieren. Demzufolge ist mit einer Aktivität auf der Stellplatzanlage während des Nachtzeitraums von 22 bis 22:30 Uhr zu rechnen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass späte Kunden beim Haupteingang parken, der sich auf der dem Änderungsbe-

reich abgewandten Gebäudeseite befindet. In diesem Fall würde das Gebäude die Wohnbaufläche vor dem Einfluss von Schall schützen. Zur späten Uhrzeit ist zudem nur noch mit vereinzeltem Verkehr zu rechnen.

Der Anlieferbereich hingegen grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Die Anlieferung erfolgt zur Tageszeit von 06:00 bis 22:00 Uhr, sodass die Orientierungswerte der TA-Lärm am Tag von 55 dB(A) an den relevanten Immissionsorten der neuen Wohnhäuser eingehalten werden. Da in der Nacht keine Aktivitäten erfolgen und Schall nur von Klima- und Lüftungsanlagen verursacht wird, ist davon auszugehen, dass der Orientierungswert für den Nachtzeitraum 40 dB(A) an den neuen Wohnhäusern eingehalten wird. Die öffentliche Grünfläche zum allgemeinen Wohngebiet sichert einen Mindestabstand.

Die Jakobihalle an der Pfarrer-Becker-Straße 11 befindet sich unmittelbar am Plangebiet. Es ist eine Mehrzweckhalle, die sowohl für gesellschaftliche als auch sportliche Nutzungen konzipiert wurde. Sie wird regelmäßig für Veranstaltungen wie Feste, Versammlungen, Sportangebote, kulturelle Aktivitäten und private Feiern genutzt und ergänzt die Aktivitäten auf der Festwiese. Die Hallenaktivitäten sind dazu geeignet in Schallkonflikt mit den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen zu stehen. Bei geschlossener Hallennutzung bleibt der Schall in der Halle, auch können einzelne Stellplätze temporär für eine Nutzung eingeschränkt werden, um Schallkonflikte zu vermeiden. Der Kultur- und Freizeitbetrieb der Gemeinde Südlohn kann durch organisatorische Maßnahmen und zeitliche Begrenzungen die Schallkonflikte mit der neuen Wohnbaufläche vermeiden.

**Luftverunreinigungen** durch Feinstaub, Stickoxiden, Ammoniak sind potenziell schädliche Immissionen für Wohnbauflächen. Sie werden durch Verkehr, Gewerbe, Landwirtschaft oder Heizungsanlagen verursacht. Verkehrsemissionen sind technisch und rechtlich stark reguliert. Sie führen bei nah an der Wohnbebauung liegenden Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen zu Konflikten. Die Wohnstraßen haben kein derartiges Verkehrsaufkommen. Die Winterswyker Straße mit 6.223 Kfz pro Tag bzw. 481 Schwerlastfahrzeuge am Tag (2021) läuft am Plangebiet vorbei. Durch die planfestgestellte Umgehungsstraße wird sich die Luftverunreinigung durch den Straßenverkehr vermindern, sodass eine erhebliche Belästigung durch Luftverunreinigungen im Misch- und allgemeinen Wohngebiet nicht zu prognostizieren ist.

Wohnungen in allgemeinen Wohn- und Mischgebieten sind auch für Immissionen von unangenehmen oder gesundheitsgefährdenden **Gerüchen**, z. B. aus Tierhaltung, Gülleausbringung und Gastronomie zu schützen. Zur Beurteilung von Geruchsimmissionen insbesondere von Tierhaltungsbetrieben liegt ein Immissionsschutz-Gutachten vor. Es gelangt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten zwischen 6 % (0,06) und 8 %

(0,08) auftreten. Die Werte liegen unter dem Orientierungswert von 10 % (0,10) der Jahresgeruchsstunden für Wohngebiete nach der TA-Luft 2021 (vgl. Normec. 2022. S. 5). Eine Belästigung durch Gerüche durch Tierhaltungsbetriebe im Plangebiet und eine Einschränkung von Tierhaltungsbetrieben im Umfeld kann somit ausgeschlossen werden.

Gerüche durch gastronomische Aktivitäten werden temporär von der Festwiese ausgehen, sie stehen aber in keinem Konflikt mit der Wohnbebauung.

Erschütterungen sind bau- oder betriebsbedingt und können in Wohngebieten zu erheblichen Belästigungen führen. Verursacher sind Verkehrstrassen insbesondere Bahn, Industrieanlagen und Baustellen. Im Umfeld des Bebauungsplanes sind keine der genannten Nutzungen bekannt, die potenziell zu Konflikten mit der Wohnbauflächenausweisung führen.

Wohnnutzungen in den Misch- und Wohngebieten sind vor belästigenden **Licht- und Strahlungseinwirkungen** zu schützen. Der Schutz vor Blendung, Lichtsmog oder elektromagnetischer Strahlung, z. B. durch Beleuchtung, Mobilfunkanlagen oder Hochspannungsleitungen steht dabei im Mittelpunkt. Die Lichtkörper an der Jakobihalle und dem Einzelhandelsmarkt sind derart installiert, dass sie die umliegenden Gebäude sowie die Arbeits-, Zuwegungs- und Stellplatzbereiche optimal beleuchten. Die öffentliche Beleuchtung dient der Ausleuchtung des Straßenraumes. Von den privaten Grundstücken insbesondere aus dem Mischgebiet und den angrenzenden Grundstücken gehen keine Lichteinwirkungen aus und wirken auf das Plangebiet ein, die zu erheblichen Belästigungen führen. Es ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem Konflikt mit der Wohn- und Mischgebietsausweisung kommt.

## **9 Altlasten / Kampfmittelgefährdung**

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche, die Wiese an der Schlinge und die Grundstücke entlang der Winterswyker Straße geben keine Rückschlüsse auf **Altlasten**, Altlastenverdachtsflächen sowie Bodenverunreinigungen.

Die Luftbildauswertung des **Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe** ergab für die Plangebietsflächen südlich der Grundstück entlang der Winterswyker Straße, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

Es kann grundsätzlich keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Gemeinde oder die Polizei zu verständigen. Aktuelle Informationen können bei der Ordnungsbehörde der Gemeinde nachgefragt werden.

## **10 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder **Baudenkmäler** noch **sonstige Denkmäler** im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Die nächsten Baudenkmäler sind das „Kreuz auf dem Friedhof“ mit der Denkmalnummer 05554060\_A\_031 und die „Marienstation Hook-Bülten“ mit der Denkmalnummer 05554060\_A\_036 zwischen der Winterswyker Straße 7 und 9. Die Planung führt zu keinem Konflikt mit dem Denkmalschutz.

Die Planung fügt sich in die Siedlungstopografie ein, sodass die **Fernwirkung bzw. die Sichtbeziehungen** von der Planung unberührt bleiben.

**Archäologische** Fundstätten und **Bodendenkmäler** sind im Plangebiet unbekannt.

## **11 Umsetzung der Planung**

Die Baurechte setzen die privaten Bauherren um. Der Bauträger schließt zum Straßenausbau einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Südlohn ab. Nach Fertigstellung geht die Straße inkl. Entwässerungssysteme in die Unterhaltung der Gemeinde Südlohn über. Da die Erschließung vom Investor vollständig übernommen wird, fallen keine Erschließungsbeiträge für angrenzende Grundstücke an.

## **12 Flächengliederung**

Die Aufteilung der Nutzungen im Plangebiet ist aus der Tabelle 4 zu entnehmen.

Tabelle 4: Nutzungsaufteilung im Plangebiet

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil	Teilfläche (ca.)	Teilflächen- anteil
Allgemeines Wohngebiet	7.099m <sup>2</sup>	38,8%		
davon Gemeinschaftsniederschlags- wasserableitung			239m <sup>2</sup>	1,3%
davon Stellplätze			38m <sup>2</sup>	0,2%
davon Geh-, Fahr- und Leitungsrecht			124m <sup>2</sup>	0,7%
Mischgebiet	2.406m <sup>2</sup>	13,2%		
Gemeinbedarfsfläche Kindergarten	704m <sup>2</sup>	3,8%		
Straßenverkehrsfläche	1.945m <sup>2</sup>	10,6%		
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	683m <sup>2</sup>	3,7%		
davon Verkehrsgrünfläche			287m <sup>2</sup>	1,6%
davon Fuß- und Radweg			197m <sup>2</sup>	1,1%
davon Öffentliche Parkfläche			35m <sup>2</sup>	0,2%
davon Anliegerweg			164m <sup>2</sup>	0,9%
Versorgungsfläche	157m <sup>2</sup>	0,9%		
davon Regenwasserentsorgung			119m <sup>2</sup>	0,7%
davon Kraft-Wärme-Kopplung			38m <sup>2</sup>	0,2%
Öffentliche Grünflächen	4.599m <sup>2</sup>	25,1%		
davon städtebauliches Grün			617m <sup>2</sup>	3,4%
davon Festwiese inkl. Fläche für Abgrabung			3.982m <sup>2</sup>	21,8%
davon Fläche für Abgrabungen			78m <sup>2</sup>	0,4%
Wasserflächen	142m <sup>2</sup>	0,8%		
Gemeinschaftsstellplätze	560m <sup>2</sup>	3,1%		
Plangebiet	18.295m <sup>2</sup>	100,0%		

(eigene Zusammenstellung)

### 13 Quellenverzeichnis

BMWSB (2022) Handreichung Hochwasserschutzfibel. Objektschutz und bauliche Vorsorge. Stand: 02.2022. Hrsg. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

FARWICK + GROTE (2003) Rahmenplanung Südlohn-Oeding vom Januar 2003. Farwick + Grote Architekten u. Stadtplaner. Van-Delden-Straße 15. 48683 Ahaus

NORMEC (2024) Lärmaktionsplan der Gemeinde Südlohn vom 27.05.2024. Normec Uppenkamp. Kapellenweg 8. 48683 Ahaus

NORMEC (2022) Immissionsschutz-Gutachten Aktualisierung des Immissionsprognose (Geruch) Nr. I04008021 im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktpl./Panofen“ gemäß TA Luft 2021. Vorabzug Nr. I04159021 vom 26.10.2022. Normec Uppenkamp. Kapellenweg 8. 48683 Ahaus

ÖKON (2025) Umweltbericht zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“ vom 28.11.2025. Ökon GmbH. Liboristr. 13. 48155 Münster

**Begründung (Vorentwurf) zur  
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding  
zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“**

---

PFEIFER (2025) Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I für das Planvorhaben der Gemeinde Südlohn: 5.Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“ Gemarkung Oeding, Flur 4 und 5, Flurstücke: 61 u.a. Aktualisierung der Stellungnahme nach Artenschutzrechtlicher Prüfung Stufe I vom 06.06.2021. Stand: 25.09.2025. Bearbeitung: Feldbiologe/Ökologe. Friedrich Pfeifer. Heideveldweg 21. 7586 GT Overdinkel/NL

PP (2019) Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Ortskerne Oeding und Südlohn (ISEK) vom April 2019. Pesch partner architekten stadtplaner GmbH

SÜDLOHN (2023) Integriertes Klimaschutzkonzept der Gemeinde Südlohn. Stand April. 2023. Bearbeitung: energienker projects GmbH. Hüttruper Heide 90. 48268 Greven

Aufgestellt: Borken, Stand: 04.12.2025

gez. Schulte

---

Torben Schulte  
(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)



ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte  
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0  
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

## I. Anhang