

Projekt: „WOHNEN AN DER SCHLINGE“

**33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“
im Ortsteil Oeding zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“**

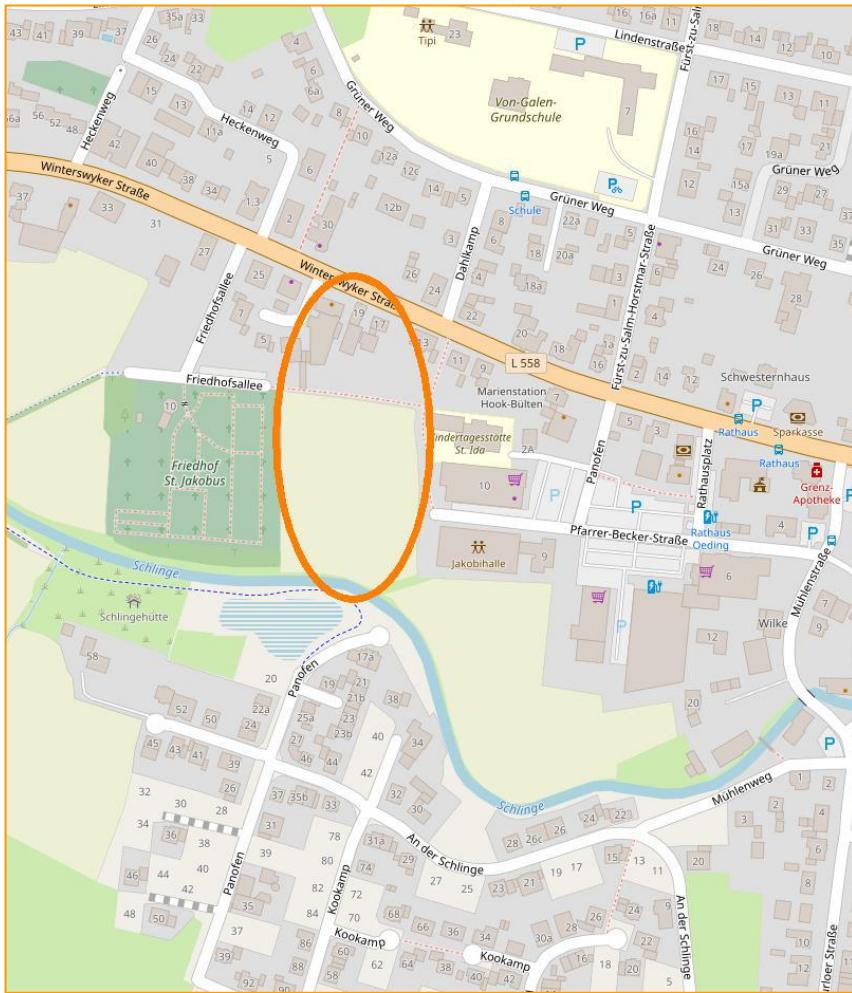
Verfahrensstand

Informationsveranstaltung am 20.01.2026



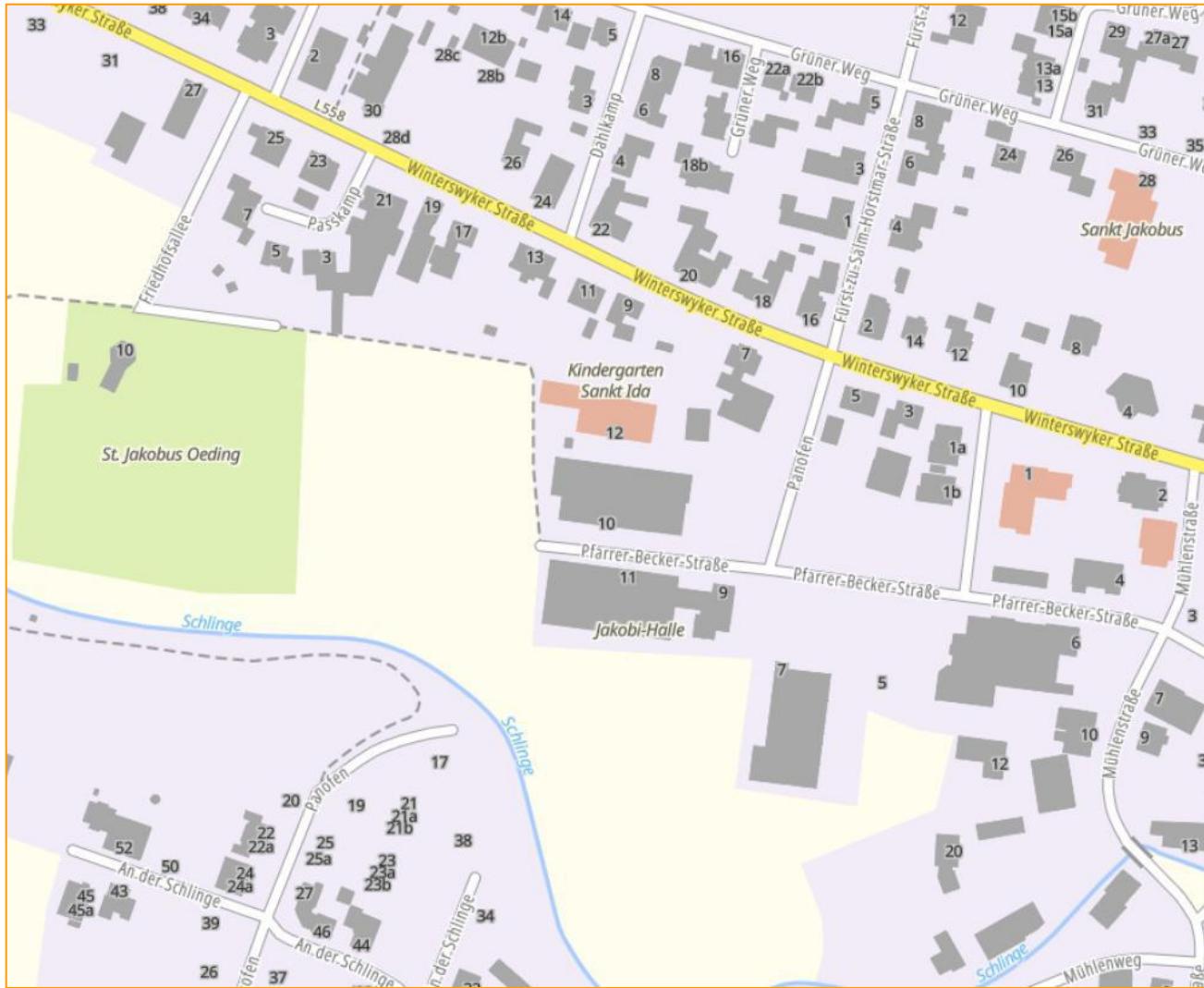
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken (Westf.)
Tel.: 02861/9201-19 · Fax: 02861/920133
E-Mail: @swo-vermessung.de · www.swo-vermessung.de

Lage des Plangebietes



- Ortskern Oeding
- Nähe Rathaus, Einzelhandel, Jakobihalle
- Begrenzung durch Schlinge und Friedhof St. Jakobus

Planungsanlass



- Zentrale Lage der Entwicklungspotenziale
- Festwiesenentwicklung an der Schlinge
- Entwicklung der nördlichen Festwiese als Wohnstandort
- Erweiterungsflächen für KITA St. Ida
- Nachverdichtung entlang der Winterswyker Straße

Planungsziele

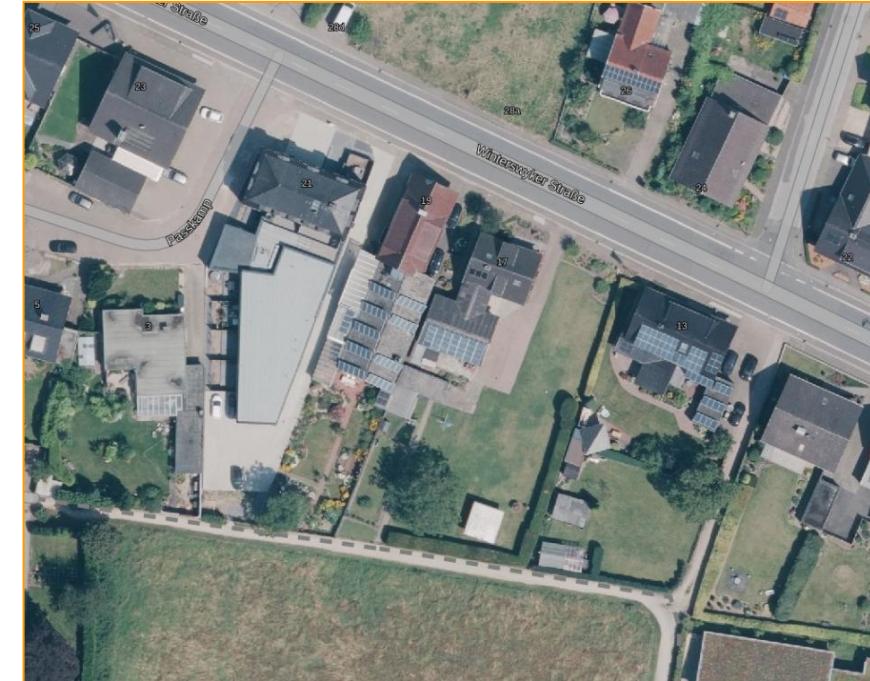


- Ortskernnahe Wohnentwicklung
- Wohnraum für alle Generationen
- Erhalt und Aufwertung der Festwiese
- Nachhaltige und kompakte Siedlungsentwicklung

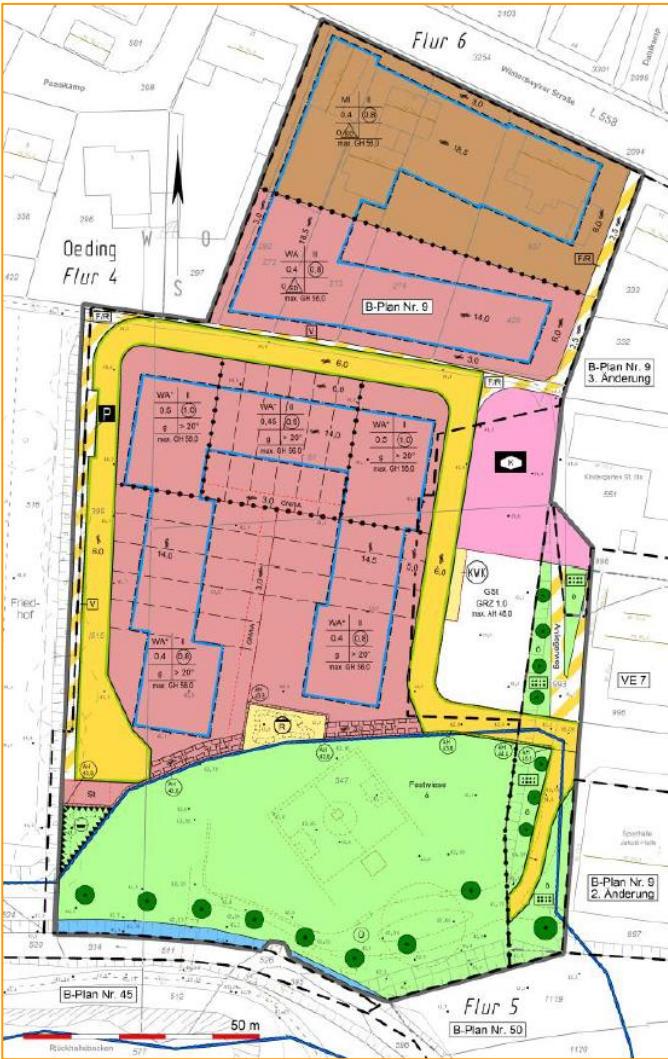
Städtebauliches Konzept



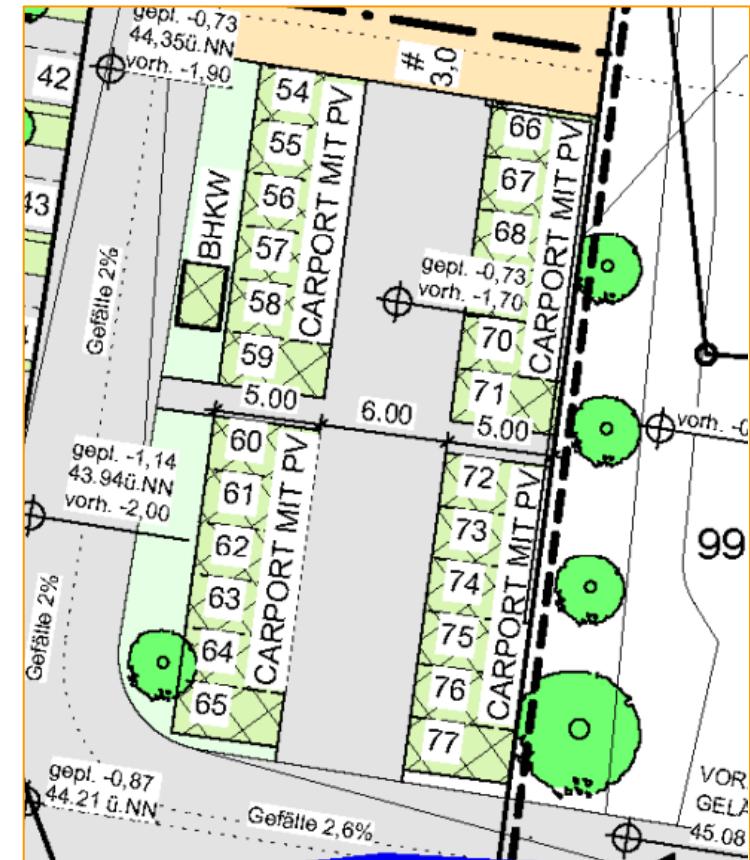
- 4 Mehrfamilienhäuser (36 Wohnungen)
 - 14 Reihenhäuser
 - Nachverdichtung Winterswyker Straße
 - Öffentliche Festwiese bleibt erhalten



Erschließung



- Neue n-förmige Wohnstraße
- Anschluss Pfarrer-Becker-Straße
- Fuß- und Radwege zur Winterswyker Straße und Friedhofsallee
- Zufahrt zur Festwiese
- Stellplätze auf den Grundstücken
- Gemeinschaftsstellplätze
- Gute ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle Rathaus)
- Photovoltaik auf Dächern & Carports
- Elektroladeinfrastruktur
- Blockheizkraftwerk (BHKW)
- Vorbereitung Wasserstoffbetrieb





Entwässerung / Hochwasserschutz

Entwässerung

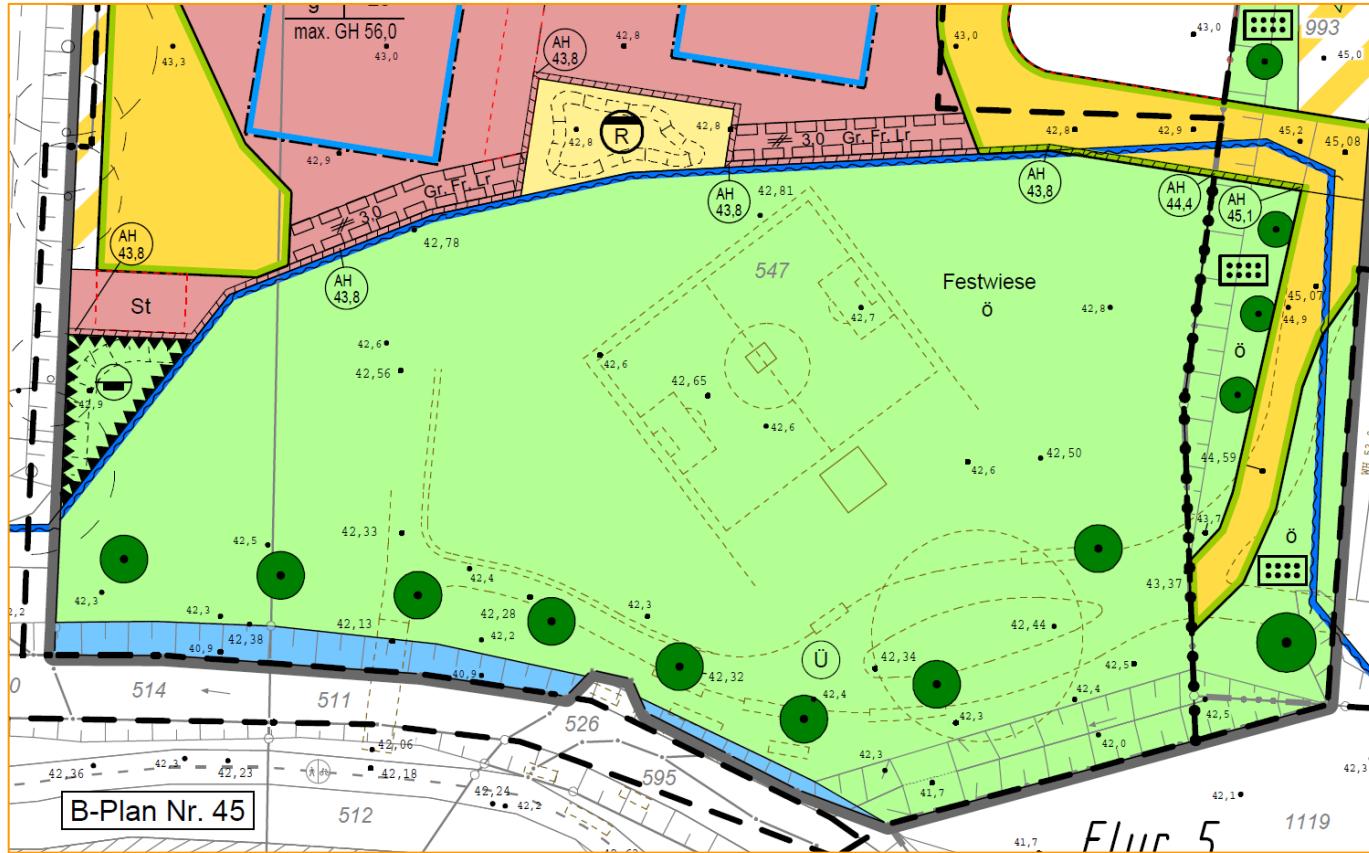
- Trennsystem Schmutz- und Niederschlagswasser
- Schmutzwasser über Pumpstation in öffentlichen Kanal Pfarrer-Becker-Straße
- Niederschlagswasser in Regenwasserrückhaltebecken
- Gedrosselte Einleitung in die Schlinge

Hochwasserschutz

- Teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet
- Volumenausgleich durch Abgrabungen
- Mindesterdgeschossfußbodenhöhen
- Weiße / Schwarze Wanne bei Untergeschossen
- Gebäudeöffnungshöhe mindestens 44,10 m NHN

Artenschutz / Grün- und Freiflächen

Schemmer · Wülfing · Otte



Artenschutz

- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Erhalt von Baumreihen
- Keine erheblichen Artenschutzkonflikte

Grün- und Freiflächen

- Öffentliche Festwiese
- Parkähnliche Gestaltung
- Sportliche und kulturelle Nutzung
- Erhalt der Schlingeniederung

Planungsrecht

33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Südlohn

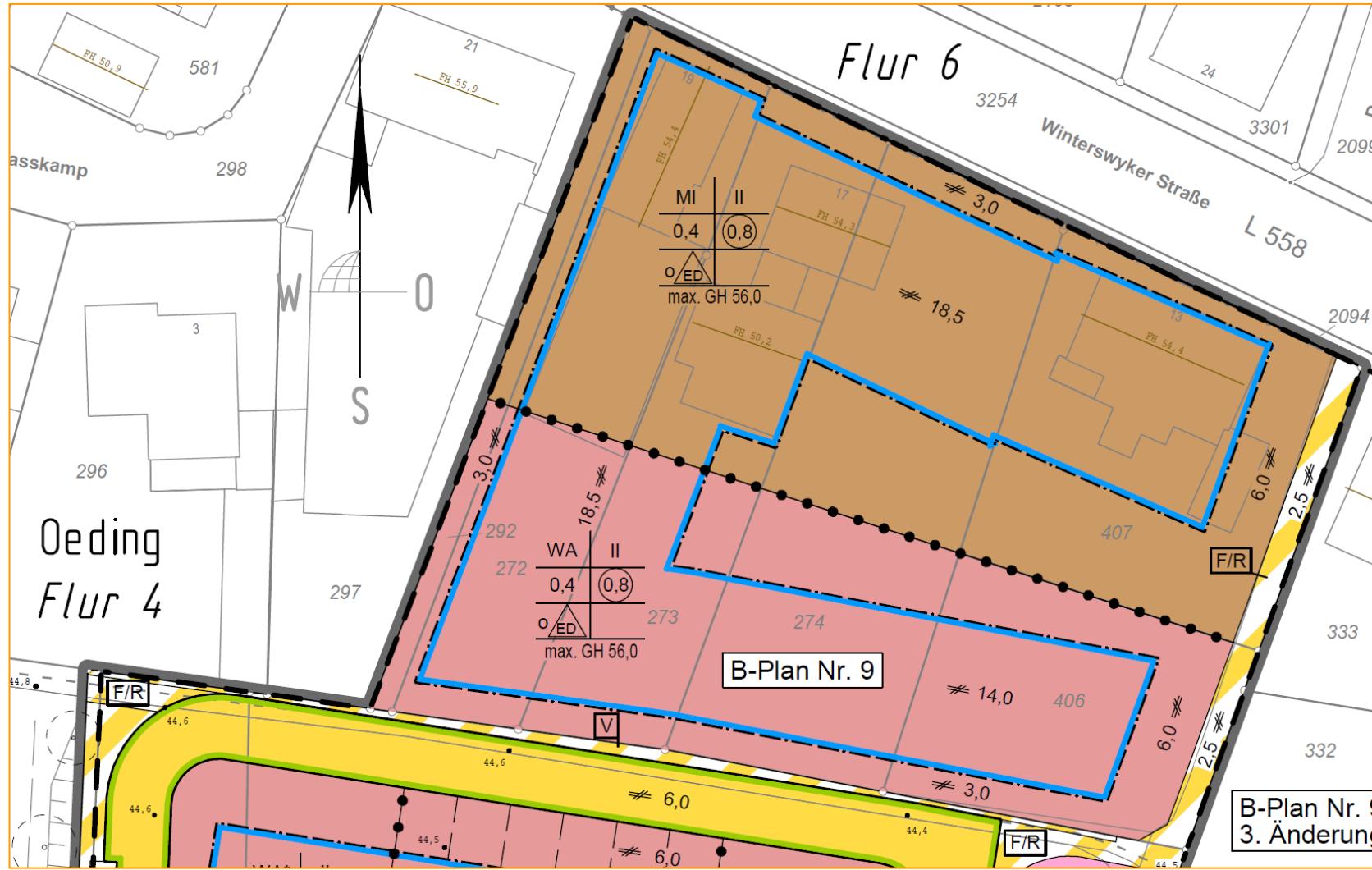
- Vorbereitung des Planungsrechtes (Bebauungsplan)
- Zwei Änderungsbereiche zur Anpassung der Wohnbaulanddarstellungen an den Bedarf
- Abstimmung mit übergeordneten Zielen (u.a. Flächenverbrauch)

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

- Allgemein verbindliches Baurecht
- Flächenfestsetzungen
 - Mischgebiet (MI) Winterswyker Straße
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Gemeinbedarfsfläche Kindergarten

Bebauungsplan

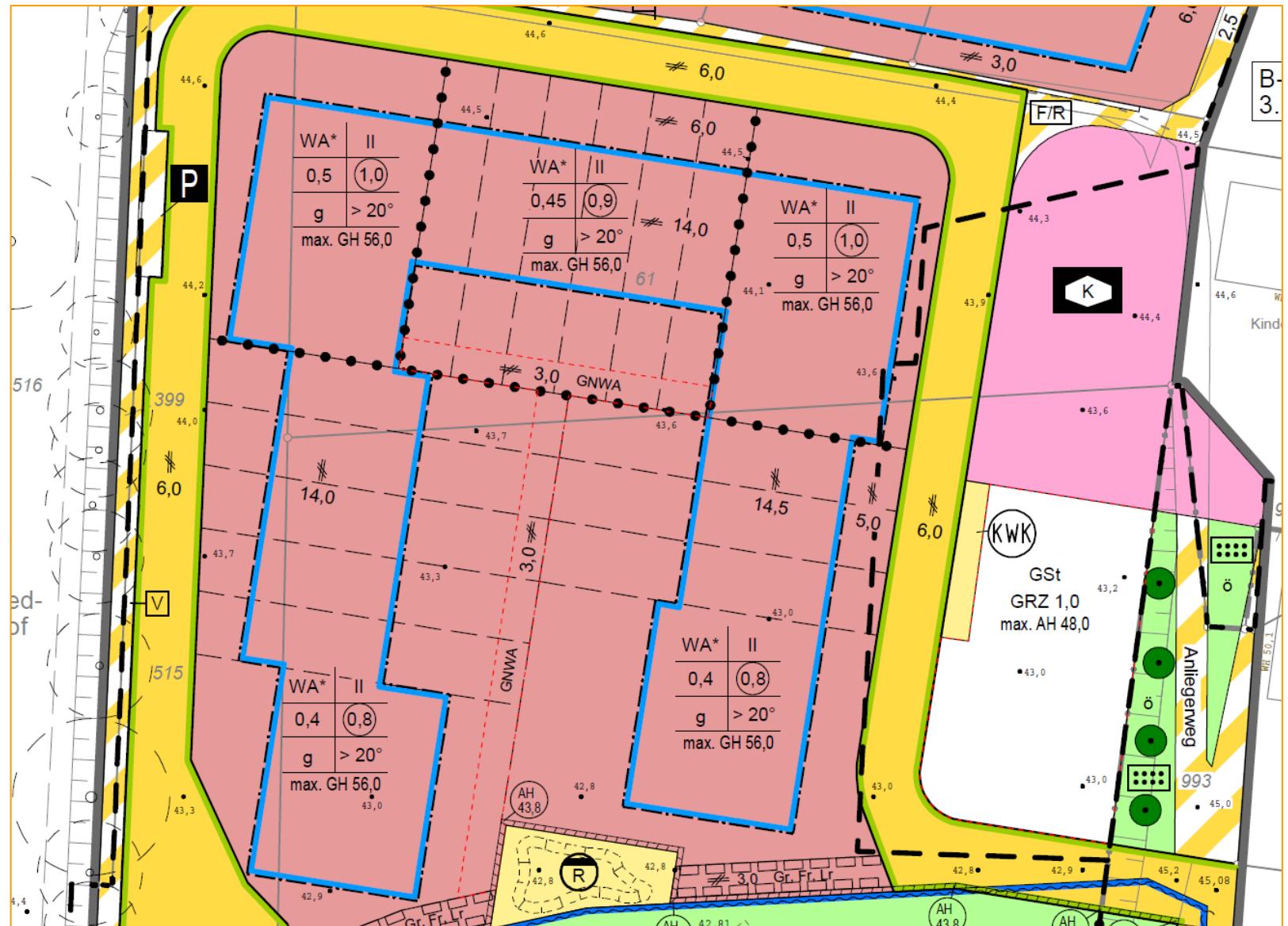
Schemmer · Wülfing · Otte



- Mischgebiet
Winterswyker Straße
- Rückwärtig
Allgemeines Wohngebiet

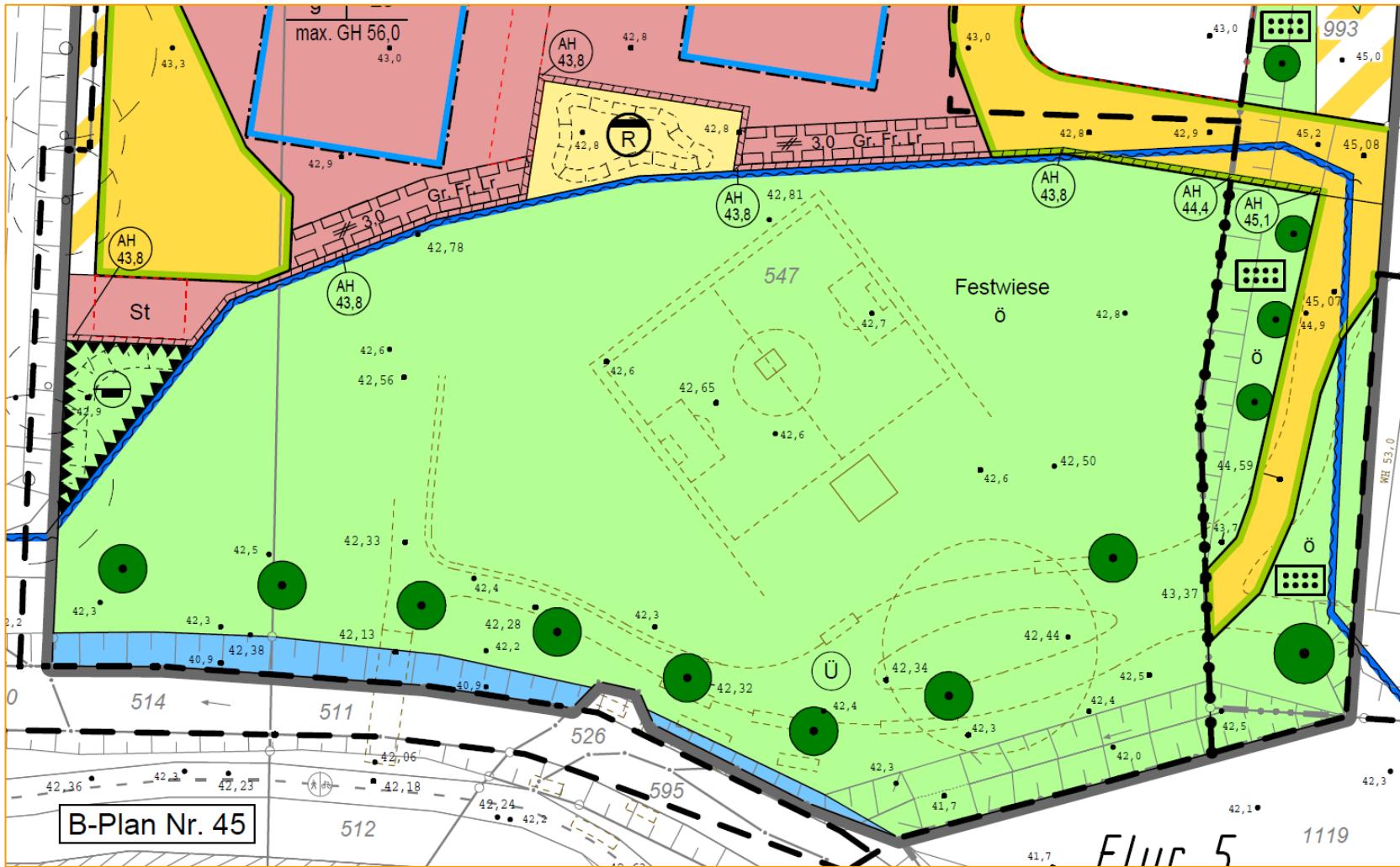
Bebauungsplan

- Allgemeines Wohngebiet
 - Gemeinbedarfsfläche
Kindergarten
 - Straßenverkehrsfläche
 - Gemeinschafts-
stellplätze
 - Besucherstellplätze
 - Blockheizkraftwerk
 - Regenwasserrückhalte-
becken

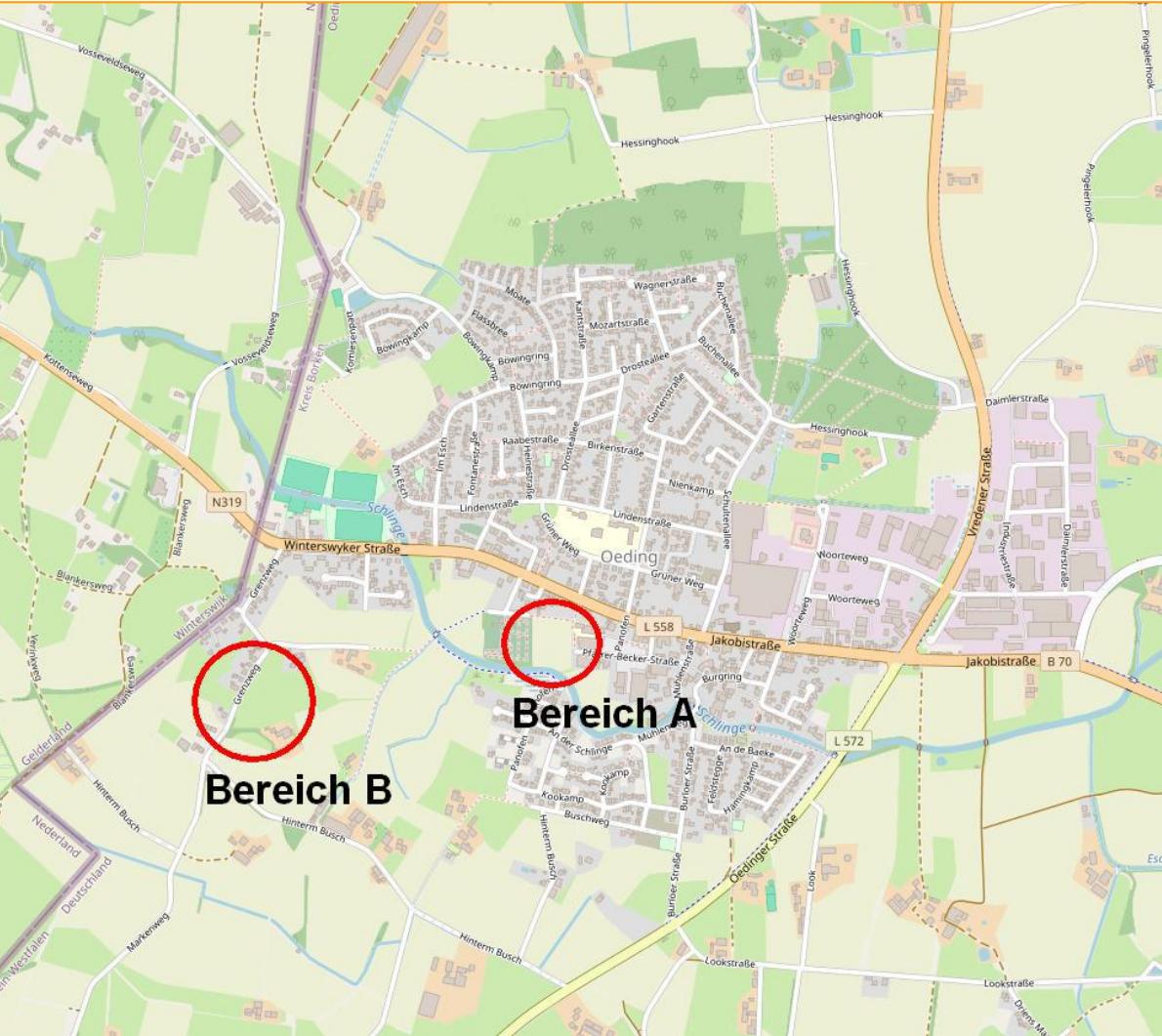


Bebauungsplan

Schemmer · Wülfing · Otte



- Öffentliche Festwiese
- Abgrabung für den Volumenausgleich
- Baumerhaltung



➤ Zwei Änderungsbereiche

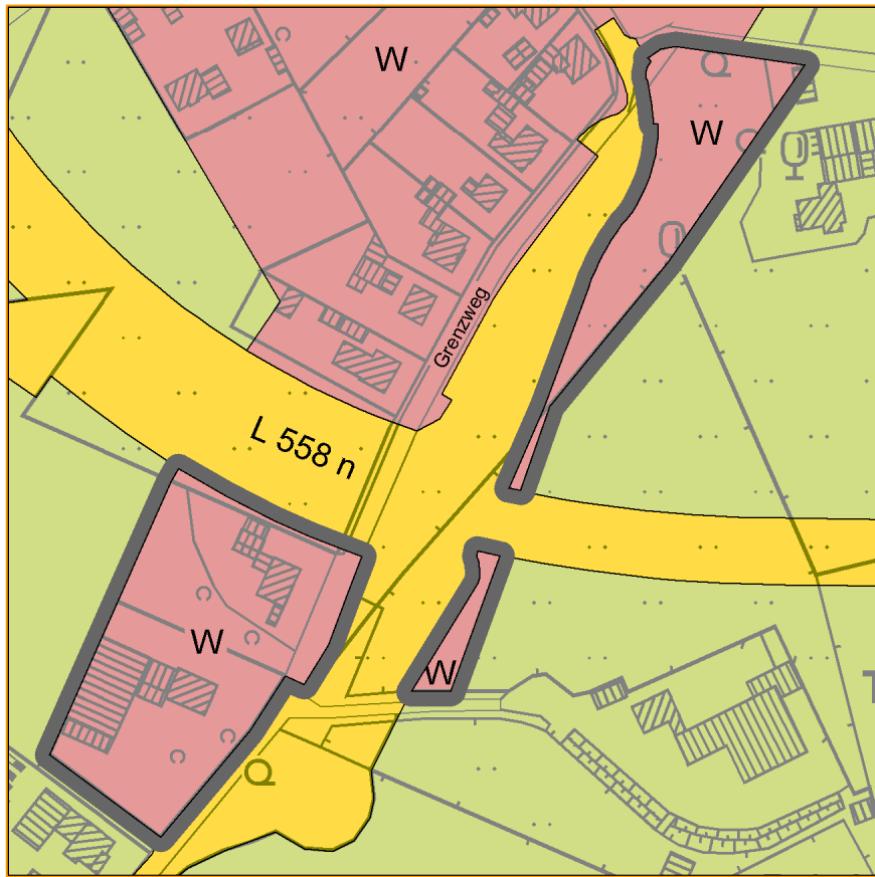
33. Änderung Flächennutzungsplan, Bereich A

	bisherige Darstellung	zukünftige Darstellung
Bestand	Flächen für Landwirtschaft Flächen für Landwirtschaft Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festwiese Gemeinbedarfsfläche für Kindergärten Wohnbauflächen	Wohnbauflächen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festwiese Wohnbauflächen Wohnbauflächen Gemeinbedarfsfläche für Kindergärten
Planung		

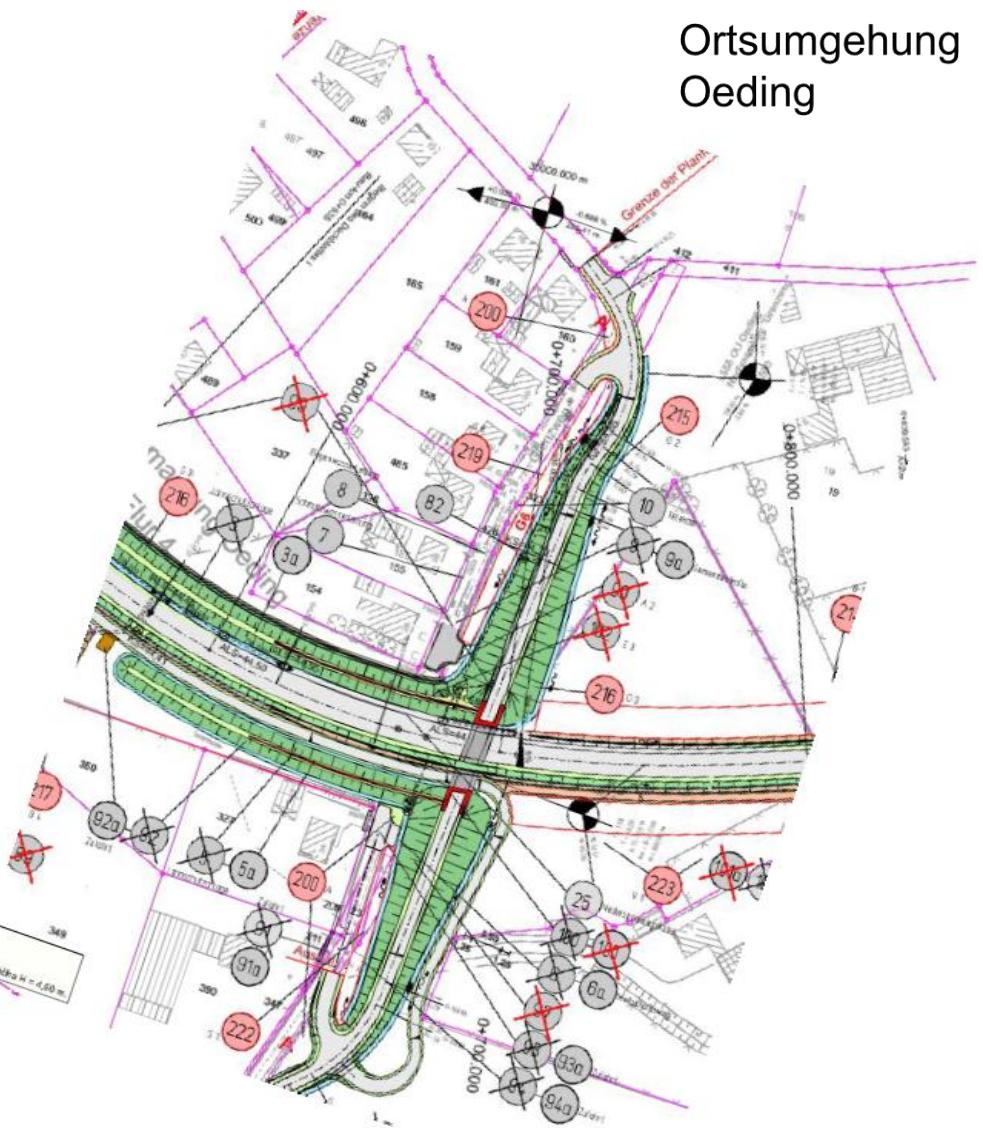
33. Änderung Flächennutzungsplan, Bereich B

Schemmer · Wülfing · Otte

Bestand, F-Plan



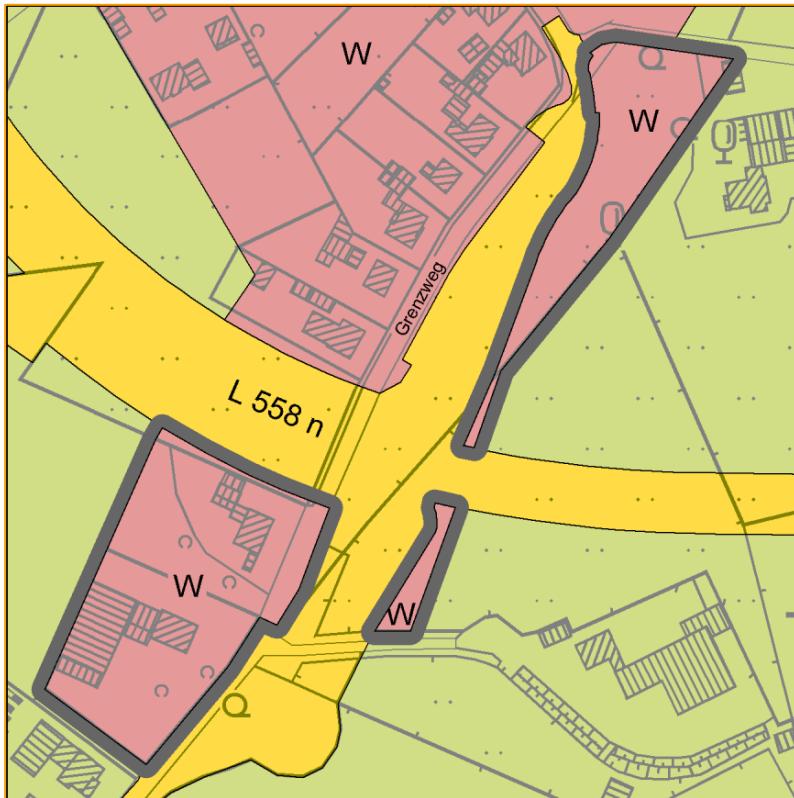
Ortsumgehung Oeding



33. Änderung Flächennutzungsplan, Bereich B

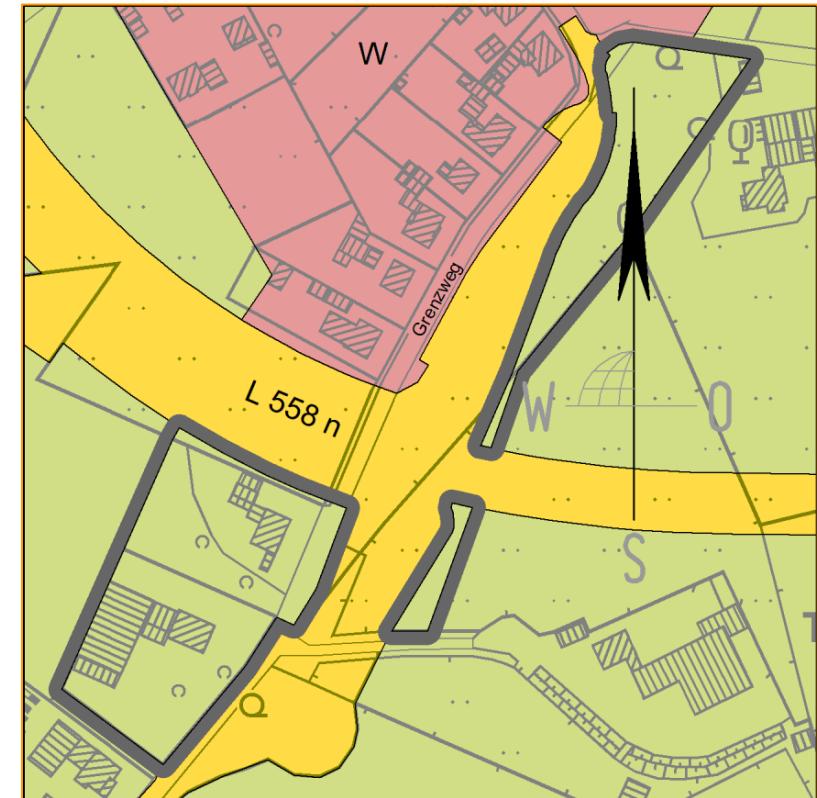
bisherige Darstellung	zukünftige Darstellung
Wohnbauflächen	Flächen für Landwirtschaft

Bestand



- Wegen Ortsumgehung keine Wohnentwicklung
- Bereich B ca. 9.000 m²
- Bereiche A und B rund 4.000m² Wohnbauflächen- rücknahme

Planung



Fazit

- Kompakte und nachhaltige Wohnentwicklung
- Stärkung des Ortskerns Oeding
- Klimaschutz & Hochwasservorsorge berücksichtigt

Weiterer Verfahrensablauf

- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (Informationsveranstaltung)
- Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange



- Entwicklung der Planung anhand der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise
- Veröffentlichung (mindestens 30 Tage)
- Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange



- Abschließende Beratung im Ausschuss für Bau, Planung und Gemeindeentwicklung
- Abschließende Beratung im Gemeinderat und Festsetzungs-/ Satzungsbeschluss

Herzlichen Dank!

Fragen?



Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken (Westf.)
Tel.: 02861/9201-19 · Fax: 02861/920133
E-Mail: @swo-vermessung.de · www.swo-vermessung.de