



Flächen aktivieren im Innenbereich: Wohnpark Wattendorff, Nordwalde

Mit einem klaren Bekenntnis von Verwaltung und Politik zum Innentwicklungs-Vorrang ist die Gemeinde Nordwalde im Flächenpool NRW vertreten. Dieser mobilisiert un(ter)genutzte Standorte, indem er die Eigentümer eng in ein dialogorientiertes Vorgehen einbindet, realistische Perspektiven ermittelt und bisherige Entwicklungshemmnisse ausräumt.

Ausgangslage (Gemeinde Nordwalde, Münsterland, rund 9.700 Ew.)

- Am Standort des Projektes „Wohnpark Wattendorff“ wurde 1906 die „Nordwalder Baumwollspinnerei Gebrüder Wattendorff GmbH & Co. KG“ gegründet; bis 2006 waren Verwaltungsräume, Baumwolllager, Spinnsaal, Rotorspinnerei, Krempelei, Schlosserei und Kesselhaus hier in Betrieb. Mit dem Einstellen der Produktion ist eine **30.000 qm große Industriebrache im Herzen der Gemeinde** entstanden.
- Der **Nachnutzung des Areals** standen jahrelang **gravierende Entwicklungshindernisse** im Weg, wie zum Beispiel:
 - der immense **Rückbau-Aufwand**,
 - die Unklarheit über **Bodenverunreinigungen**,
 - das **finanzielle Risiko**,
 - **unbestimmte Entwicklungsziele** innerhalb der Eigentümerfamilie.

Ziele

- Den **entscheidenden Impuls zur Mobilisierung des Standortes** lieferte die **Teilnahme als Pilotkommune im Flächenpool NRW**. Auf dem Wege einer zentralen Prozessmoderation wurden die **Ziele und Interessen der Gemeinde und der Eigentümerfamilie** zunächst in **Einzelgesprächen geklärt**, dann in einer **Strategiekonferenz** überein gebracht:
 - Die **integrierte Lage des Wattendorff-Areals** stellte sich aus kommunaler Sicht **prädestiniert für ein gemischtes Wohn- und Dienstleistungsquartier** dar.
 - Die **Eigentümer** zielten auf die **Veräußerung des Geländes** entsprechend ihrer Erlöserwartungen.
 - Mit einem **nachfrageorientierten, städtebaulichen Entwurf** wurde nach öffentlicher Ausbietung in gemeinsamen Auswahlrunden ein **Investor gefunden, der dem Vorgehen zur Kaufpreisermittlung und der Umsetzung des Planungskonzeptes** in einer Absichtserklärung zustimmte.

Umsetzung

- **Kernbestandteil im Flächenpool NRW** ist die **gemeinsame, gestaffelte Refinanzierung von Leistungsbausteinen durch Eigentümer, Kommune und Land NRW**: Dieses ermöglichte am Standort Wattendorff die erforderliche **Flächenaufklärung** durch die Vergabe zentraler Gutachten.
- Die entstandene **Transparenz zu den Bereichen Abbruch, Boden, Entsorgung, Erschließung und Verkehrswertermittlung** war maßgeblich für die **Überwindung der Entwicklungshemmnisse**.
- Im **Bebauungsplan-Änderungsverfahren** wurde der **Erhalt eines historischen Gebäuderiegels im vorderen Bereich der Fläche** festgelegt, der Mischnutzungen beherbergen soll. Die **Wohnbauentwicklung** konzentriert sich dahinter auf das **Ein- und Zweifamilienhaus-Segment**.
- Die **Fläche** wurde inzwischen **abgeräumt**, die **Neubebauung läuft**, sämtliche **Bauplätze** sind **vermarktet**.

Erfolge

- Mit erfolgreichem **Baubeginn** konnte das **größte innerstädtische Flächenpotenzial in Nordwalde** nach langem **Stillstand** innerhalb von nur zwei Jahren **reaktiviert** werden.
- **35 neu erschlossene Grundstücke** in ortstypisch-aufgelockerter Bebauung sind ein **Gewinn für den Innenbereich Nordwaldes**. Bereits vorhandene **technische und soziale Infrastruktur** wird **nachhaltig ausgelastet** und der **Freiraumbedarf** aktiv **reduziert**.
- Für den **Flächenpool NRW** haben sich in Nordwalde, am Standort Wattendorff sowie zwei weiteren, die **zentralen Thesen der Pilotphase bestätigt**: Eigentümer zeigen sich **mitwirkungs- und kompromissbereit**, der **fachlich-dialogorientierte Steuerungsprozess** ist **geeignet**, **Stillstand** und **Entwicklungshemmnisse** zu **überwinden**.
- Das **Ergebnis** kann als **win-win-Situation für alle Akteure** betrachtet werden.