



## 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 Entwicklungshemmisse 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 Verkehrsvertermittlung** war maßgeblich für die **Überwindung der Entwicklungshemmisse**.
- 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 erfolgtem **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 Entwicklungshemmisse** zu überwinden.
- Das **Ergebnis** kann als **win-win-Situation für alle Akteure** betrachtet werden.