

## Gemeinde Oldenswort

# Analyse der Innenentwicklungs-Potentiale der Ortslage Oldenswort

Februar 2013  
(Aktualisierung Juni 2014)

### Inhalt:

1. Anlass und Vorgehensweise
2. Leerstände
3. Baulücken
4. Nachverdichtungs-Potentiale
5. Zusammenfassung

Verfasser:  
Planungsbüro Sven Methner  
Lütjenmarschweg 27, 25704 Meldorf  
Tel. 04832/6004173, post@planungsbuero-methner.de



## 1. Anlass und Vorgehensweise

Die Gemeinde Oldenswort mit 1.248 Einwohnern (Stand 31.12.2011) liegt im Kreis Nordfriesland ca. 12 km südwestlich der Kreisstadt Husum und ca. 5 km nördlich der Stadt Tönning.

Aufgrund der Einwohnerzahl, der vorhandenen gewerblichen Nutzung, der Versorgungseinrichtungen sowie als Grundschul-Standort hat Oldenswort eine hervorgehobene Bedeutung als ländliche Gemeinde.

Die Ortslage Oldenswort liegt verkehrsgünstig ca. 3 km von der Bundesstraße 5 und ca. 1,7 km vom Bahnhofpunkt Harblek (Strecke Husum - St.Peter-Ording) entfernt.

Die Gemeinde will ein Konzept für die zukünftige Siedlungsentwicklung aufstellen. Als erster Schritt hierfür werden die Innenentwicklungs-Potentiale analysiert. Dies entspricht dem gesetzlichen und planerischen Grundsatz, der Innenentwicklung Vorrang gegenüber der Außenentwicklung zu geben (u.a. enthalten in § 1a Abs. 2 BauGB und Kapitel 2.7 (3) Landesentwicklungsplan SH).

Die Analyse wird auf die Ortslage Oldenswort beschränkt, da diese als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB der Siedlungs-Schwerpunkt ist.

Die Innenentwicklungs-Potentiale werden in die drei Kategorien Leerstände, Baulücken bzw. freie Baugrundstücke und Nachverdichtungs-Potentiale eingeteilt. In den drei Kategorien werden die Entwicklungs-Potentiale aufgezählt, (wenn möglich) in der anliegenden Karte dargestellt und im Hinblick auf die Entwicklungsmöglichkeiten bewertet.

Am Schluß der Untersuchung erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der Innenentwicklungspotentiale mit Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise.

## 2. Leerstände

Nach Recherche in verschiedenen Internet-Immobilienbörsen sowie einer Vor-Ort-Überprüfung sind zum Stand der Bearbeitung lediglich fünf leerstehende Wohngebäude in der Ortslage Oldenswort verfügbar. Nach örtlicher Angabe ist eines davon (L3) bereits verkauft. Ein weiteres (L4) wird derzeit noch bewohnt. Angesichts der Größe der Ortslage ist dies selbst als notwendige kurzfristige Fluktuationsreserve für den örtlichen Markt recht wenig.

Gewerbliche Leerstände wurden keine gefunden.

*Aktualisierung Juni 2014: Die Leerstände belaufen sich weiterhin auf fünf Wohngebäude sowie eine Wohnung. Dabei ist nur noch ein Leerstand aus Februar 2013 vorhanden. Dies bestätigt die Einschätzung, dass es sich bei den Leerständen in Oldenswort um dynamische Marktreserven und nicht um strukturelle Leerstände mit städtebaulichem Entwicklungspotential handelt.*

Somit stehen **keine** Leerstände als mittel- bis langfristige Entwicklungsreserve zur Verfügung.

### 3. Baulücken/freie Baugrundstücke

Innerhalb der bestehenden Wohnbebauung ist in der Ortslage Oldenswort nur ein unbebautes Grundstück vorhanden, im Osten am Niederweg (Fläche B2), wobei auf der relativ großen Fläche auch zwei Wohngebäude denkbar wären. Dazu kommt das voll erschlossene Neubaugebiet Rungholtstraße, in dem zum Betrachtungszeitpunkt 15 Grundstücke unbebaut sind (zusammengefasst als B3).

*(Aktualisierung Juni 2014: noch 9 freie Grundstücke im Neubaugebiet)*

Abgeleitet aus der Umgebungsbebauung wären sämtliche freie Grundstücke insbesondere für freistehende Einfamilienhäuser nutzbar.

An der Klifflandstraße ist zum Zeitpunkt der Betrachtung ein Grundstück unbebaut, das auch gewerblich nutzbar wäre (Fläche B1). Nach örtlicher Auskunft ist dort jedoch kurzfristig eine (gewerbliche) Bebauung geplant, so dass das Grundstück nicht mehr als Entwicklungsreserve zur Verfügung steht.

### 4. Nachverdichtungs-Potentiale

Als Nachverdichtungs-Potentiale werden Baugrundstücke oder-gebiete angesehen, die erstens eine deutlich unterdurchschnittliche überbaute Fläche aufweisen und zweitens in Zuschnitt und sonstigen Umständen für eine akzeptable weitere Bebauung geeignet sind.

Eine Fläche, die für Gewerbebebauung nutzbar wäre, befindet sich an der Klifflandstraße (Fläche N1). Die Fläche gehört zur südlich angrenzenden Gewerbebebauung. Unter Umständen wird sie als Reservefläche frei gehalten.

Die anderen Nachverdichtungspotentiale sind eher für Wohnbebauung geeignet (Flächen N2 und 4 eventuell auch für Mischnutzung).

Die Fläche N2 liegt ebenfalls an der Klifflandstraße und stellt den Nordteil eines nur im Süden bebauten Grundstücks dar.

Die Fläche N3 ist als Pastoratsgarten Teil des Kirchengeländes. Die Freihaltung als wertvolle Grünfläche im Siedlungskern wäre u.U. einer Nachverdichtung städtebaulich vorzuziehen.

Zwei Flächen, die unter N4 zusammengefasst sind, befinden sich Achter de Höf an den Grundstücksenden der Bebauung an der Dorfstraße. Hier würden bei einer zusätzlichen Bebauung zwar sehr kleine Grundstücke entstehen, jedoch gibt es in unmittelbarer Nachbarschaft zwei ähnliche Beispiele, die zeigen, dass anscheinend eine Nachfrage für eine solche Bebauung im Ortskern vorhanden sein kann.

Zwei weitere potentielle Nachverdichtungsflächen befinden sich östlich der Harbleker Chaussee (Flächen N5 und 6). Diese Flächen befinden sich im Innenbereich von bebauten Gebieten. Fläche N5 scheint als zusätzliche Gartenfläche für die benachbarte Bebauung zu dienen, während N6 offensichtlich als Pferdekoppel dient. Da beide Flächen nicht an Straßen angrenzen, könnten sie jedoch nur genutzt werden, wenn für eine Erschließung private Flächen zur Verfügung stehen würden.

Es wurden weitere Flächen betrachtet, die jedoch nicht für eine Nachverdichtung

geeignet erscheinen.

Die Fläche 1 an der Klifflandstraße ist ähnlich sparsam bebaut wie Fläche N2, jedoch lässt die Stellung der bestehenden Gebäude keine Nachverdichtung zu.

Fläche 2 dient als Gartenfläche eines sehr sparsam bebauten Grundstücks. Da es sich jedoch größtenteils um eine ehemalige Gewässerfläche handelt, ist die Bebaubarkeit sehr fraglich.

Die Flächen 3-5 sind rückwärtige Teile sehr tiefer Grundstücke im Ortskern. Diese sind jedoch entweder aufgrund der geringen Grundstücksbreite bzw. fehlender Erschließungsmöglichkeiten oder bestehender wertvoller Gehölzstrukturen und direkt anschließender Entwässerungsgräben kaum für eine weitere Bebauung geeignet.

Das Wohngebiet der Fläche 6 schließlich ist zwar auch relativ dünn bebaut (GRZ um 0,1), allerdings ist es das einzige Gebiet in der Ortslage, in dem diese lockere Bebauung durchgehend vorkommt. Um auch den Bedarf für diese spezielle Wohnsituation zu befriedigen, sollte das Gebiet erhalten werden.

## 5. Zusammenfassung

Folgende Innenentwicklungspotentiale bestehen derzeit in der Ortslage Oldenswort.  
(Kursiv: Aktualisierung Juni 2014)

Kategorie	Grundstücke	Nutzung	Fläche ca.
Leerstände	(5)*	Wohnen	0 qm
Baulücken	16** (10**)	16 x Wohnen	13.800 qm (9.420 qm)
		1 x Gewerbe***	0 qm
Nachverdichtung	7	3 x Wohnen	5.620 qm
		3 x gemischt	1.580 qm
		1 x Gewerbe	2.490 qm
Summe	23** (17)**	19 x Wohnen (13 x) 3 x gemischt 1 x Gewerbe	19.420 qm (15.020 qm) 1.580 qm 2.490 qm

\* dienen als Marktreserve und werden deshalb nicht mitgerechnet

\*\* enthalten sind 15 (9) Grundstücke des Neubaugebiets mit ca. 11.380 (7.020) qm

\*\*\* wird nach örtlicher Auskunft in Kürze bebaut

Sämtliche Flächen befinden sich in Privatbesitz. Die Grundstücke des Neubaugebiets werden von einer privaten Gesellschaft veräußert. Die Gemeinde hat also auf keine der Flächen direkten Zugriff.

Es ist davon auszugehen, dass die Eigentümer (insbesondere der Nachverdichtungs-Grundstücke) nur teilweise einer baulichen Entwicklung zustimmen würden.

Insbesondere bei der gewerblichen Baufläche N1 sowie dem Pastoratsgarten N3 ist dies

sehr fraglich.

Die Gemeinde hat derzeit 1.248 Einwohner. Seit dem Spitzenwert 2004 (1.318 Einwohner) ist ein kontinuierlicher leichter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Die Einwohnerzahl ist jedoch über die vergangenen 25 Jahre stabil geblieben, während die Zahl der Wohneinheiten deutlich gestiegen sein dürfte. Bemerkenswert ist, dass in einigen der letzten Jahre der natürliche Bevölkerungssaldo positiv war.

Um auch den Wanderungssaldo positiv zu beeinflussen und gleichzeitig dem Trend nach mehr und kleineren Haushalten zu entsprechen, ist es sinnvoll, auch mittelfristig ein entsprechendes Wohnungsangebot vorzuhalten.

Das Gebiet an der Rungholtstraße wird den Neubaubedarf im Eigenheimbereich wahrscheinlich noch einige Jahre decken. Deshalb wäre es sinnvoll, die übrigen Wohnbaupotentiale - insbesondere im Umkreis des Ortskerns - für alternative Bedarfe, z.B. altersgemischte oder barrierefrei-selbstbestimmte Wohnformen zu entwickeln.

Im gewerblichen Bereich ist eher mit kurzfristigen Bedarfen zu rechnen. Der Ortskern mit vereinzelter gewerblicher Nutzung ist funktionsfähig und bietet kaum Entwicklungspotentiale. Einzelne Betriebe mit mehr Platzbedarf haben sich im nördlichen Bereich der Ortslage angesiedelt, wo - wie dargestellt - noch Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Da diese Flächen jedoch eher nicht verfügbar scheinen, wird voraussichtlich bei Betriebserweiterungen oder -gründungen kurzfristig eine zusätzliche Flächennachfrage entstehen. Es ist zu klären, wie diese - gegebenenfalls auf zusätzlichen Bauflächen - befriedigt werden kann, da die gewerbliche Nutzung im Ort unbedingt gehalten bzw. weiter entwickelt werden sollte.

*Aktualisierung Juni 2014: Die vorstehend gemachten Ausführungen vom Februar 2013 gelten grundsätzlich weiterhin. Die Einschätzung bezüglich der fehlenden Verfügbarkeit für strukturelle städtebauliche Potentiale hat sich bestätigt. Die Dynamik beim Grundstücksverkauf im Neubaugebiet Rungholtstraße deutet darauf hin, dass die Wohnbauflächenreserven Oldensworts in 2-3 Jahren ausgeschöpft sein werden.*

**Innenentwicklungspotentiale  
Gemeinde Oldenswort**

- Leerstände
- Baulücken/unbebaute Grundstücke
- Nachverdichtungspotentiale
- L1 Nummerierung (s. Textteil)
- weitere untersuchte Flächen

Überarbeitet und aktualisiert im Juni 2014



Auftraggeber	Gemeinde Oldenswort über: Amt Eiderstedt, Welter Straße 1 25836 Garding	Projektnummer 1301
Plan	<b>Innenentwicklungspotentiale</b>	Plannummer G01-1301
Planverfasser		Dateiname 1301-01.vwx
		Datum gepr. 12.06.2014
		Datum gez. 04.02.2013
		Gez. Methner
		Maßstab 1 : 2.500

**Planungsbüro Sven Methner**  
 Roggenstraße 12, 25704 Meldorf  
 Tel. 04832/9719779, Fax. 04862/2014678  
 E-Mail post@planungsbuero-methner.de