Masterplan Wohnen Niederkrüchten - Siedlungsentwicklungskonzept

Vorstellung der Ergebnisse

Kathrin Feigs, plan-lokal

09.06.20

Anlass und Aufgabenstellung

Aufgabenstellung

- Ermittlung von Wohnsiedlungsbedarfen und Entwicklungsmöglichkeiten auf Ortsteilebene
- Grundlage u. a. LEP 2019

Methodik

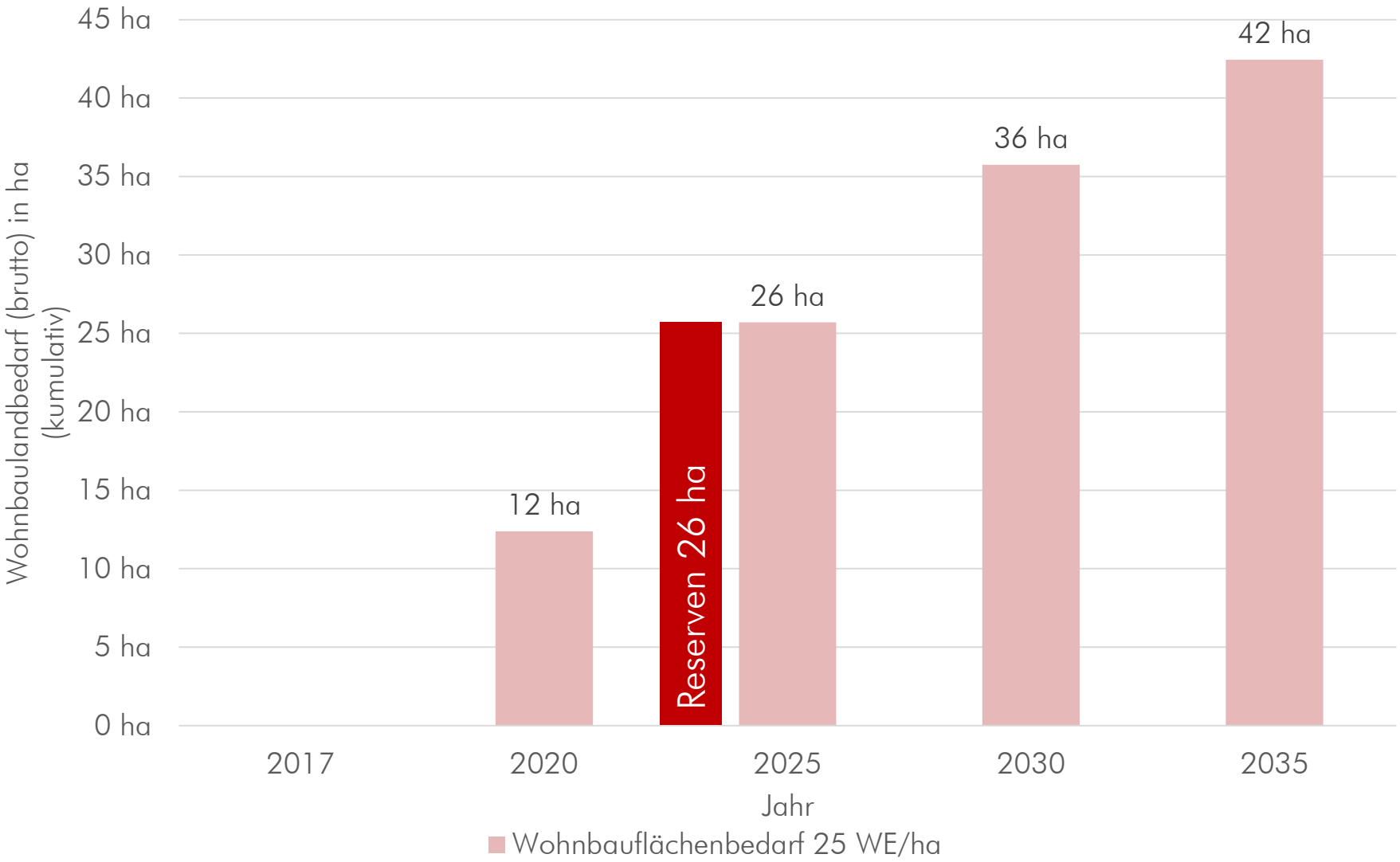
- Bedarfe und Reserven lt. MP Wohnen
- Abgleich planerischer Ziel
- Prüfung von Entwicklungsvoraussetzungen
- Ableitung von Entwicklungsempfehlungen (Wohnen)

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

Masterplan Wohnen Niederkrüchten - Siedlungsentwicklungskonzept

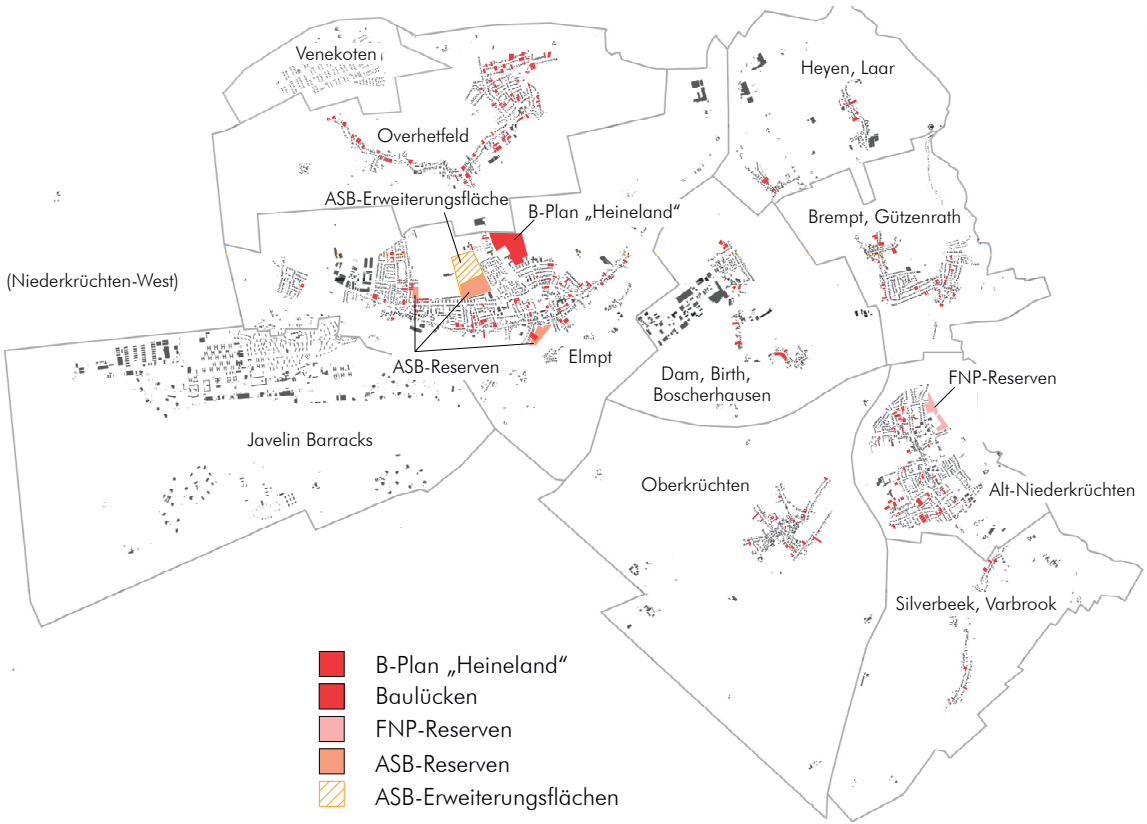
Bedarfe und Reserven

Wohnsiedlungsflächenbedarf bis 2035



Eigene Berechnung

Reserven



26,2 ha

B-Plan „Heineland“
5,1 ha

Baulücken - kurz-/mittelfristig nutzbar (30 %)
6,7 ha

FNP-Reserven
2,3 ha

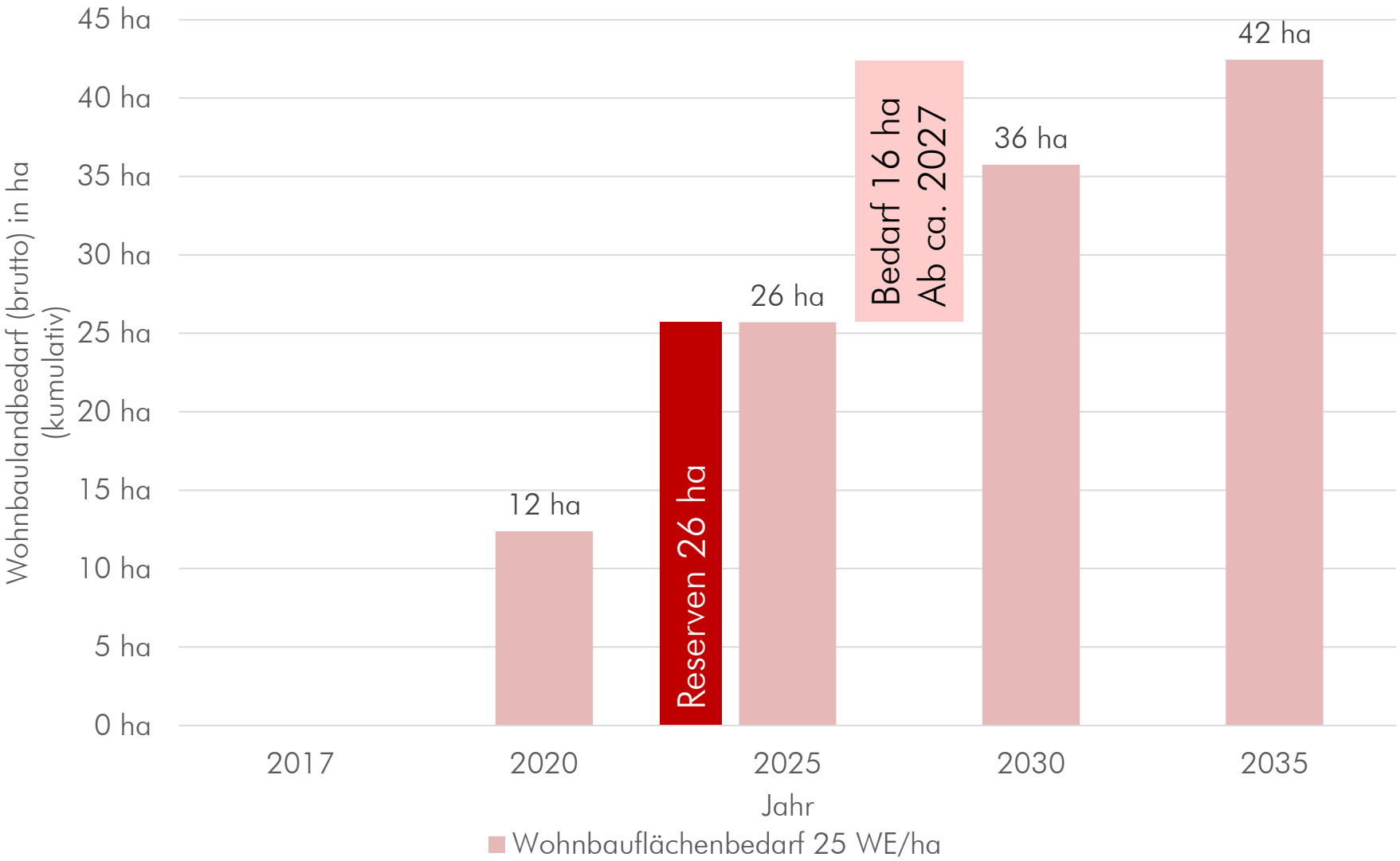
Reserven ASB
5,3 ha

ASB-Erweiterungsflächen
6,8 na

Reserven - nach Ortsteilen

	Summe kurz- bis längerfristig verfügbare Reserven				
	Summe in WE	Reserven in WE je 1.000 Einwohner	Summe in ha	Reserven in ha je 1.000 Einwohner	Anteil an Reserven Gemeinde
Elmpt	470 WE	75	19,1 ha	3,1	73 %
Venekoten	0 WE	0	0,0 ha	0,0	0 %
Overhetfeld	21 WE	12	1,9 ha	1,0	7 %
Heyen, Laar	2 WE	4	0,2 ha	0,4	1 %
Brempt, Gützenrath	7 WE	5	0,6 ha	0,4	2 %
Dam, Birth, Boscherhausen	3 WE	4	0,4 ha	0,6	2 %
Alt-Niederkrüchten, Ryth	74 WE	26	3,4 ha	1,2	13 %
Oberkrüchten	6 WE	7	0,4 ha	0,5	2 %
Blonderath, Silverbeek, Varbrook	2 WE	5	0,2 ha	0,4	1 %
Gemeinde insgesamt	**584 WE**	**38**	**26,2 ha**	**1,7**	**100 %**

Nicht gedeckte Flächenbedarfe



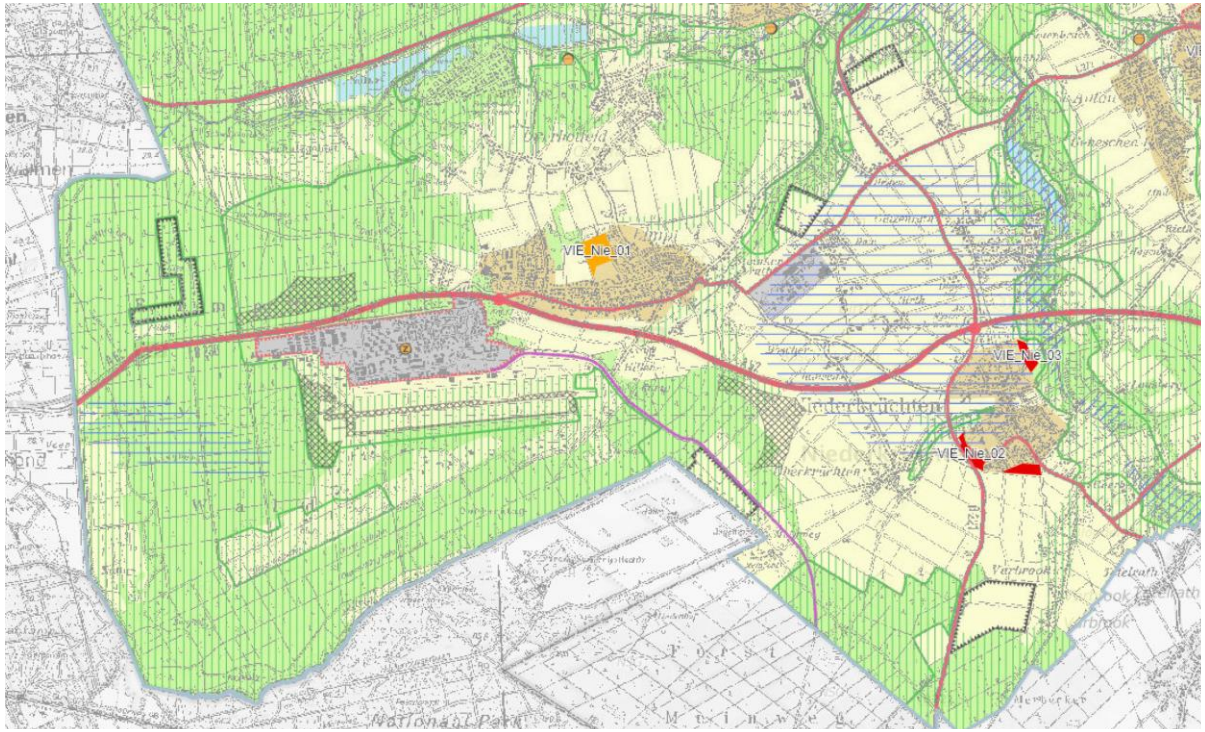
Eigene Berechnung

Masterplan Wohnen Niederkrüchten - Siedlungsentwicklungskonzept

Ziele

Ziele Landesplanung -I-

- Siedlungsraum - Freiraum
- Ziel 2-3 LEP
  „…Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche…“



Ziele Landesplanung -II- Freiraum

- Regionalplan Ziel Z1
  Siedlungsentwicklung in den im Freiraum gelegenen Siedlungsbereichen nur im Bestand bzw. auf Basis des „Bedarf(s) der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe (Eigenentwicklung)“ möglich

- Ausnahmeregelung Ziel 2-4 LEP
  „In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich…“

- Wichtig (LEP Erläuterungen zu Ziel 2-3)
  - Maßgeblich ist der gesamtgemeinliche Siedlungsflächenbedarf
  - Siedlungsentwicklungen in kleinen Ortslagen dürfen dem grundsätzlichen Anliegen, Siedlungstätigkeit im Siedlungsraum zu konzentrieren, nicht zuwiderlaufen

Ziele Gemeinde Niederkrüchten

- Nachhaltige Siedlungsentwicklung in allen Ortsteilen Niederkrüchtens
- Freiraumschutz; Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Gewerbeflächenentwicklung als Chance, aber auch als Verpflichtung, ausreichenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen
- Stärkung der Siedlungsschwerpunkte; überwiegende Deckung von Siedlungsflächenbedarfen in den Siedlungsschwerpunkten
- Ermöglichung der Eigenentwicklung in den kleinen Ortsteilen
  Stabilisierung Bevölkerungsstruktur, Erhalt sozialer Zusammenhänge, Angebote für Rückkehrer

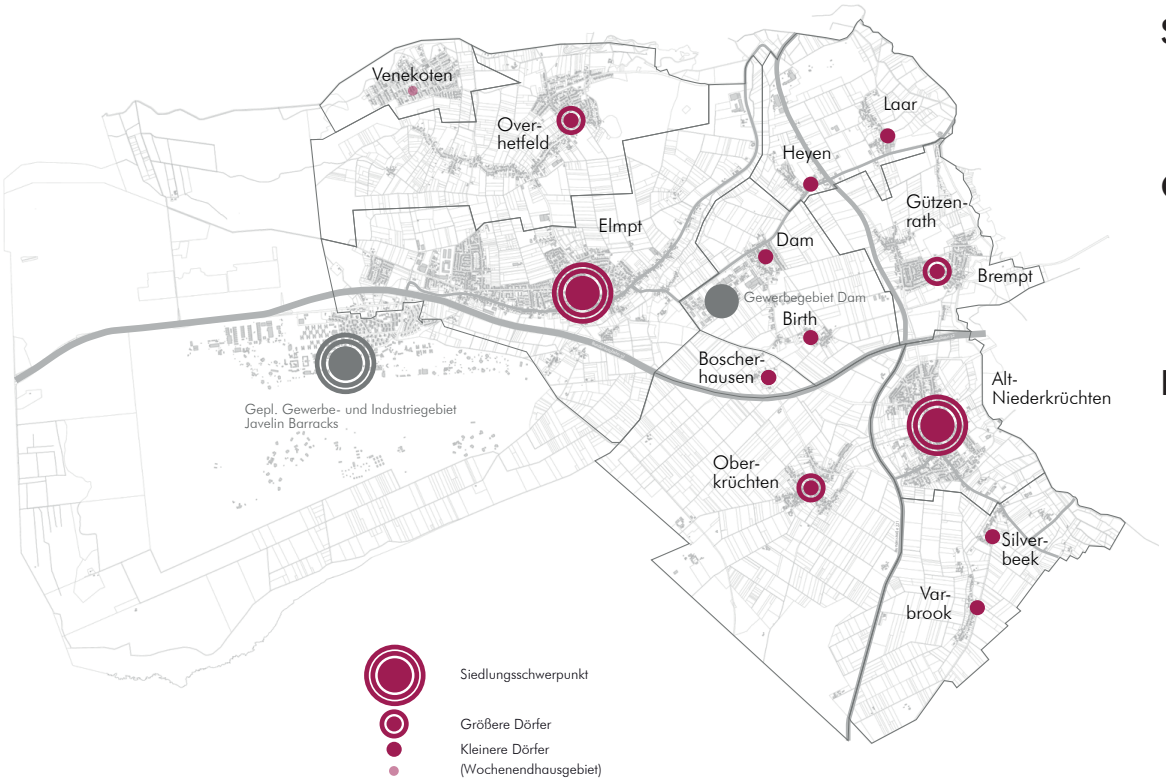
  ⇒ Notwendigkeit der Differenzierung der Eigenentwicklung je nach Ortsteil nach
  Größe und Charakter des Ortsteils
  bisheriger Entwicklung
  vorhandener Reserven
  Ausstattung mit sozialer Infrastruktur

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

Masterplan Wohnen Niederkrüchten - Siedlungsentwicklungskonzept

Siedlungsentwicklungskonzept

Siedlungsstrukturtypen



Siedlungsschwerpunkte

Elmpt
Alt-Niederkrüchten

Größere Dörfer

Overhetfeld
Brempt/Gützenrath
Oberkrüchten

Kleinere Dörfer

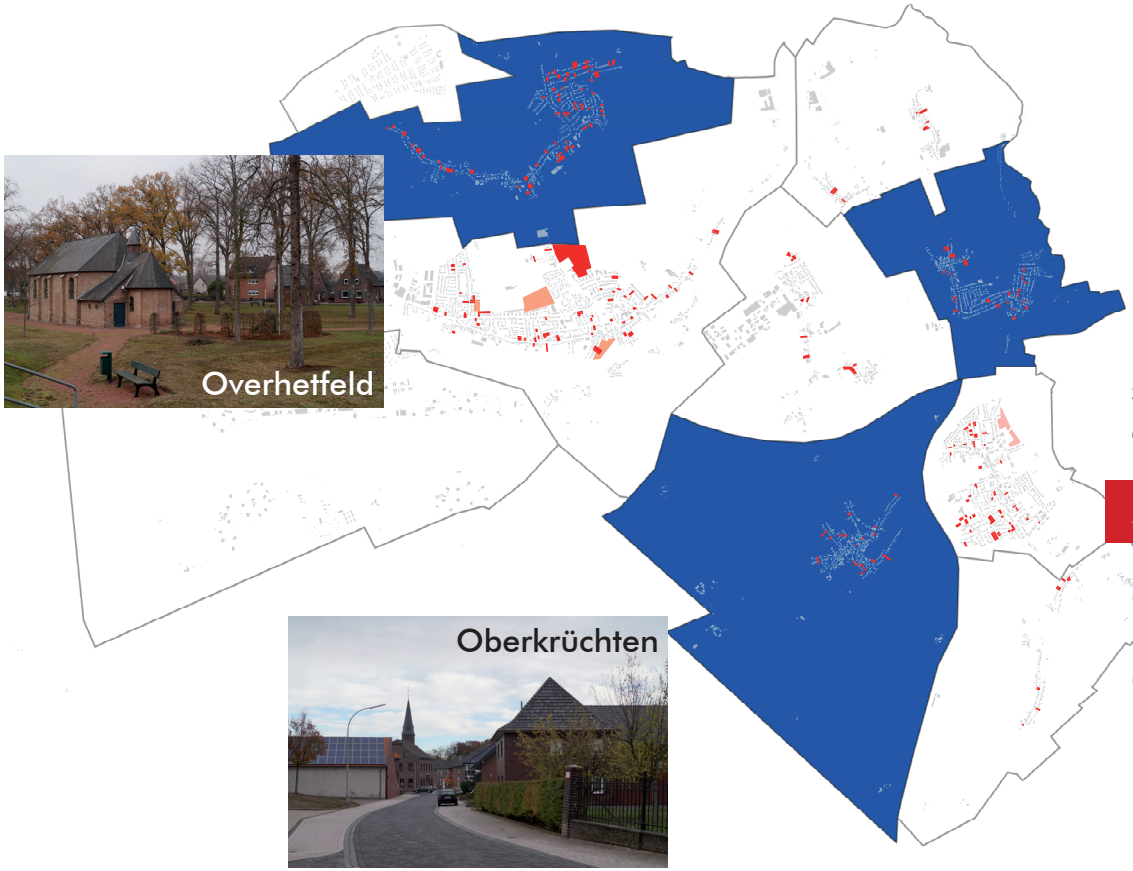
Laar
Heyen
Dam
Birth
Boscherhausen
Silverbeek
Varbrook

Siedlungsschwerpunkte

Schwerpunkte
der zukünftigen
Siedlungsentwicklung

85 % - ca. 13 ha

„Größere Dörfer“



Bedarfsgerechte Ausweisung von Siedlungserweiterungsflächen

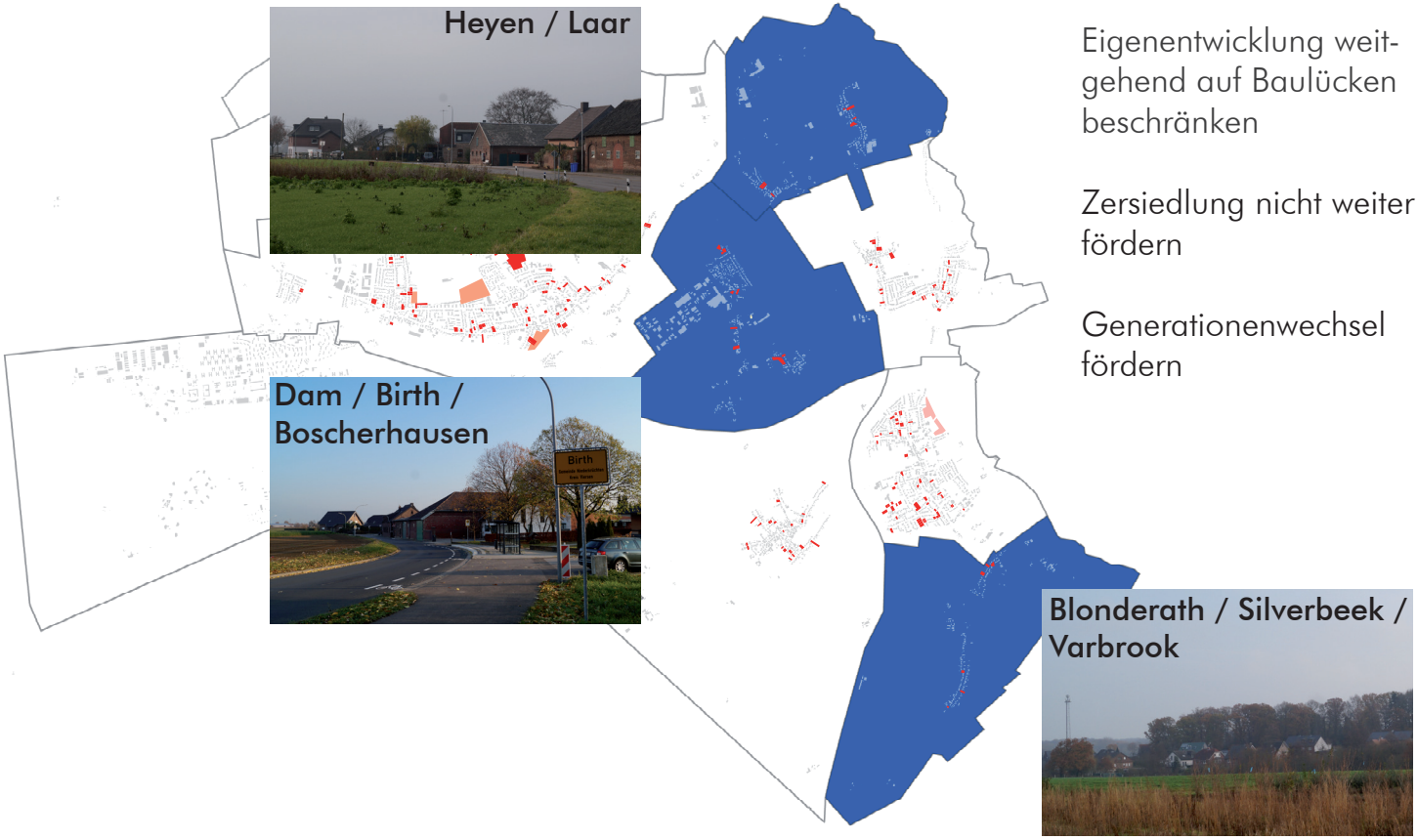
5 % - 2,4 ha

Overhetfeld	0,3 ha
Brempt/Gützenrath	1,3 ha
Oberkrüchten	0,8 ha

Wohnungs-/Wohnsiedlungsflächenbedarf nach Ortsteilen

	Größere Dörfer		
	Overhetfeld	Brempt/ Gützenrath	Oberkrüchten
Einwohnerverlust 2009-2018	72 Personen	147 Personen	89 Personen
Rechnerischer Verlust an Haushalten [1]	36 Haushalte	74 Haushalte	45 Haushalte
Verfügbare Baulücken [2]	21 Baulücken	7 Baulücken	6 Baulücken
Differenz (rechnerischer Bedarf an Wohneinheiten zur Deckung der Bevölkerungsverluste)	15 WE	67 WE	39 WE
Bedarf an Wohneinheiten [3] (50 % des rechnerischen Bedarfs)	**8 WE**	**33 WE**	**19 WE**
Flächenbedarf in Hektar (Brutto) [4]	**0,3 ha**	**1,3 ha**	**0,8 ha**

„Kleinere Dörfer“

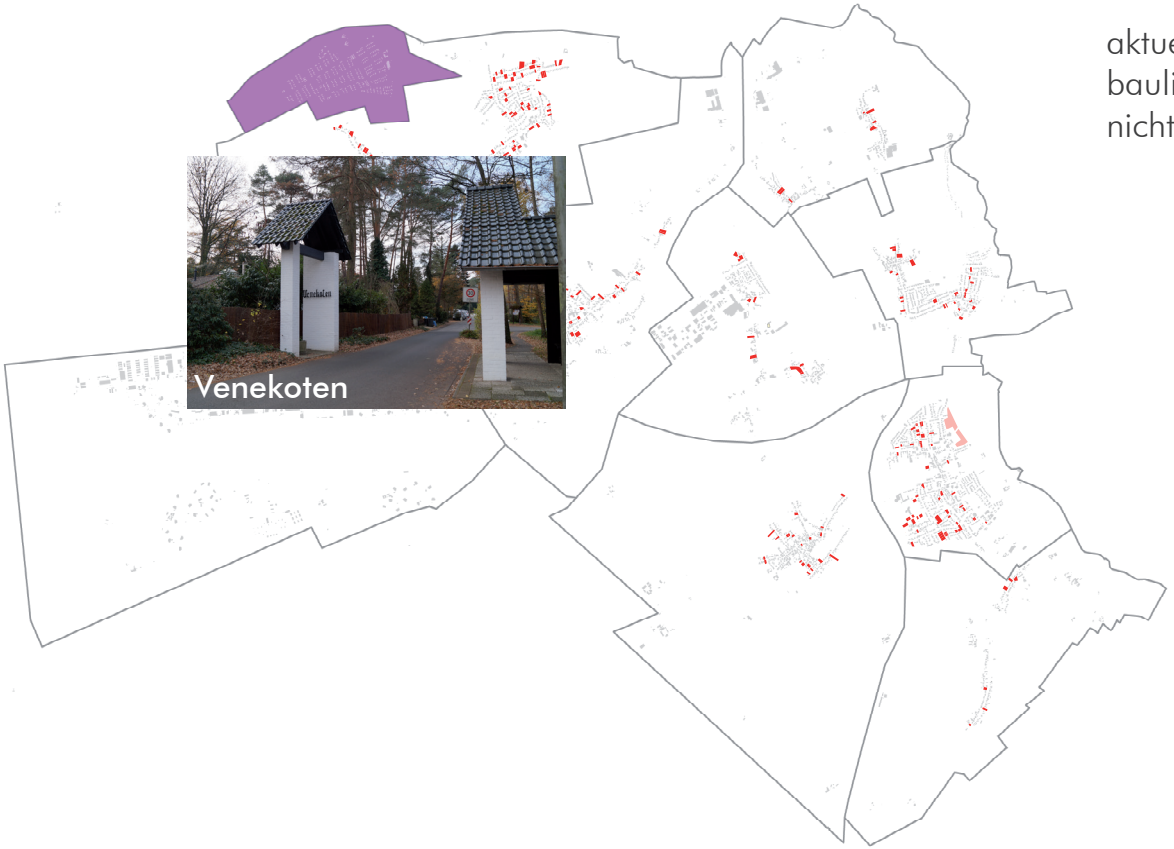


Eigenentwicklung weitgehend auf Baulücken beschränken

Zersiedlung nicht weiter fördern

Generationenwechsel fördern

Venekoten



aktuell weitere wohn-
bauliche Entwicklung
nicht möglich

Masterplan Wohnen Niederkrüchten

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!