



## BESCHLUSS

aus der Niederschrift über die 8. Sitzung – Wahlperiode 2020/2025 –  
des Ausschusses für Planung, Verkehr und Grundstücksangelegenheiten  
vom 5. September 2022

---

### Öffentlicher Teil

6) Wohnbebauung Oberkrüchten

428-2020/2025

Beratungsverlauf:

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 4. April 2022 beantragt die SPD-Fraktion, die Wohnbauperspektive für den Ortsteil Oberkrüchten darzulegen und Möglichkeiten für eine zukünftige Bebauung vorzustellen. Weitere Details sowie die Begründung sind dem der Sitzungsvorlage beigefügten Antrag zu entnehmen. Der Rat hat den Antrag in seiner Sitzung am 24. Mai 2022 zur weiteren Beratung an den Ausschuss für Planung, Verkehr und Grundstücksangelegenheiten verwiesen.

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 23. Juni 2020 das gesamtgemeindliche Konzept zur Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen beschlossen. Das Konzept soll als Grundlage für die Prüfung von Wohnbaupotentialen sowie die Ausweisung von Wohnbauflächen gemäß den ermittelten Bedarfsgrößen in den Ortsteilen Brempt/Gützenrath, Oberkrüchten und Overhetfeld dienen.

Ziel der Erstellung des Siedlungsflächenkonzepts war es, in Ergänzung des Masterplans Wohnen, auf Basis des Ziels 2.4 des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) zu prüfen, inwieweit Siedlungsflächenentwicklungen in Ortschaften, die im regionalplanerisch festgelegten Freiraum liegen, möglich sein könnten. Der LEP NRW führt dazu wie folgt aus:

*„Auch Ortsteile, die im regionalplanerisch festgelegten Freiraum liegen, haben eine Entwicklungsperspektive. Die bedarfsgerechte Entwicklung dieser Ortsteile (i.d.R. gemäß § 35 Abs. 5 LPIG-DVO Wohnplätze mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2 000 Einwohnerinnen und Einwohnern) ist im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur möglich. Bedarfsgerecht bedeutet hierbei zum einen bezogen auf den Ortsteil regelmäßig, dass der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil, abnehmenden Belegungsdichten von Wohnungen, steigenden Wohnflächenansprüchen der Einwohner oder Sanierungs- oder Umstrukturierungsmaßnahmen im Baubestand z. B. zur Beseitigung städtebaulicher Missstände durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen Rechnung getragen werden kann. Hierzu sind auch Angebotsplanungen von Bauflächen und Baugebieten für einen mittel- bis langfristigen Planungshorizont möglich. Darüber hinaus ist in diesen Ortsteilen eine städtebauliche Abrundung oder Ergänzung von Wohnbauflächen im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur möglich.*

*Bedarfsgerecht bedeutet zum anderen, dass die im Siedlungsraum und in den Ortsteilen ermöglichte Siedlungsentwicklung durch den bestehenden Siedlungsflächenbedarf abgedeckt sein muss. Darüber hinaus dürfen derartige Siedlungsentwicklungen in den Ortsteilen der grundsätzlich angestrebten Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf den Siedlungsraum nicht zuwiderlaufen. Für die gemeindliche Steuerung und zur schlüssigen Begründung der oben beschriebenen Ortsteilentwicklungen kann ein gesamtgemeindliches Konzept mit einer Analyse der in den Ortsteilen vorhandenen Infrastruktur, den noch freien Kapazitäten und den sich daraus unter Berücksichtigung des bestehenden Siedlungsflächenbedarfs ergebenden städtebaulichen Entwicklungspotenziale sinnvoll sein.“*

In der Gemeinde Niederkrüchten sind lediglich die beiden Ortsteile Elmpt und Niederkrüchten als Siedlungsraum dargestellt. Die Siedlungsentwicklung hat sich vorrangig auf diese Ortsteile zu konzentrieren. Das Siedlungsflächenkonzept hat unter Gegenüberstellung von Bedarfen und Reserven ermittelt, dass die „kleinen“ Ortsteile für eine Ausweisung von Siedlungsflächen grundsätzlich nicht geeignet sind. Für die Siedlungen „mittlerer Größe“ wie Brempt/Gützenrath mit 1,3 ha, Oberkrüchten mit 0,8 ha und Overhettfeld mit 0,3 ha sind grundsätzlich Flächenbedarfe ermittelt worden.

Das gesamtgemeindliche Siedlungsflächenkonzept hat in der Folge eine intensive Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf durchlaufen. Maßgeblich war dabei die Vorgabe des LEP NRW, wonach eine Siedlungsentwick-

lung in Freiraumortslagen nur dann erfolgen darf, wenn ein gesamtgemeindlicher Siedlungsflächenbedarf gegeben ist. Zudem ist eine Entwicklung in diesen Ortslagen auch dann nur nachrangig gegenüber den Siedlungsbereichen Elmpt und Niederkrüchten möglich.

Im Rahmen der Abstimmung wurde deutlich, dass die Bezirksregierung Düsseldorf für die Gemeinde Niederkrüchten einen Siedlungsflächenüberhang gegenüber den Bedarfen sieht, während der Masterplan Wohnen und das Siedlungsflächenkonzept von einem Bedarfsüberhang ausgehen. Zwar orientieren sich beide Seiten am Grundgerüst der Systematik des Siedlungsflächenmonitorings. Die Bezirksregierung Düsseldorf geht jedoch von einem höheren Anteil an ASB- und FNP-Reserven sowie einer höheren Realisierungsquote bei den Baulücken (50 v.H. gegenüber 30 v.H.) aus. Insgesamt ließ sich die Diskrepanz der unterschiedlichen Bewertung zwischen Siedlungsflächenreserven und -bedarfen nicht endgültig auflösen.

Die Berücksichtigung der gewerblich-industriellen Entwicklung auf dem ehemaligen Militärgelände hat Einfluss gefunden in die 1. Änderung des Regionalplans im Sinne einer Erweiterung der ASB-Reserve im Palixfeld. Diese hat damit aktuell den Umfang der bekannten Fläche für das Baulandmanagement erreicht. Weitere Siedlungsflächenausweisungen auf Ebene des Regionalplans sind abhängig vom Fortschritt der Gewerbeentwicklung zu beraten.

Als Fazit bleibt festzuhalten, dass die Bezirksregierung Düsseldorf keinen weiteren gesamtgemeindlichen Siedlungsflächenbedarf sieht und mithin die Vorgaben des Ziels 2.4 des LEP NRW zur Ausweisung von Siedlungsflächen in im Freiraum gelegenen Ortsteilen nicht erfüllt sind. Dies bedeutet für die konkrete weitere Siedlungsflächenentwicklung in der Gemeinde Niederkrüchten, dass zunächst die vorhandenen Reserven in Anspruch genommen werden müssen. Dazu zählen zum einen die aktuellen Planungen von Baugebieten in den Hauptortslagen Elmpt und Niederkrüchten innerhalb der vorhandenen ASB- bzw. FNP-Reserven. Zum anderen sind insbesondere in den mittleren Ortslagen Brempt/Gützenrath, Oberkrüchten und Overhetfeld die vorhandenen Baulücken zu entwickeln.

Eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Oberkrüchten im Sinne des Antrags ist mithin aktuell nicht möglich. Eine Beratung über geeignete Standorte ist damit entbehrlich.

Beratungsverlauf:

Ausschussmitglied Seeboth erklärt, dass in kleineren Ortschaften anderer Gemeinden eine Eigenentwicklung realisiert werden konnte.

Ausschussmitglied Wahlenberg verweist auf den Masterplan Wohnen und das vorliegende statistische Material. Sobald es aktuellere Zahlen über die künftige Bevölkerungsentwicklung gebe, könne erneut bei der Bezirksregierung nach Entwicklungsflächen angefragt werden.

Herr Hinsen verweist auf den Abstimmungsprozess mit der Bezirksregierung und die Erstellung eines Gegengutachtens zu deren ablehnender Haltung. Solange die vorhandenen Reserven nicht abgebaut seien, werde die Gemeinde Niederkrüchten kein neues Siedlungspotential zugewiesen bekommen.

Herr Seeboth erklärt für die SPD-Ratsfraktion, in einigen Jahren durch einen neuerlichen Antrag den Sachverhalt abermals zur Diskussion stellen zu wollen.

Kenntnisnahme:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.