



Gemeinde Niederkrüchten
Der Bürgermeister
Planen und Umwelt
Aktenzeichen: 61 10 01

Niederkrüchten, den 20.05.2019

Vorlagen-Nr. 1182-2014/2020

Sachbearbeiter: Tobias Hinsen

öffentlich

Beratungsweg

Haupt- und Finanzausschuss

18.06.2019

Rat der Gemeinde Niederkrüchten

02.07.2019

Masterplan Wohnen

Sachverhalt:

In der Ratssitzung am 26.03.2019 sind die Ergebnisse des Masterplans Wohnen durch das beauftragte Büro planlokal vorgetragen worden.

Dem Masterplan Wohnen liegt die aktuelle Prognose von IT.NRW zu Grunde, die eine deutlich positivere Bevölkerungsentwicklung vorhersagt als noch in den Vorjahren. Demnach würde die Bevölkerung im Jahr 2035 bei ca. 15.700 Einwohnern liegen. Dabei wird der Anteil älterer Menschen und mithin die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte sehr deutlich ansteigen. Dies führt zu einer veränderten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Kleine, barrierefreie Wohnungen werden zukünftig verstärkt benötigt. Daneben wird zwar auch die Anzahl der 25- bis 40-jährigen zunehmen, die eine klassische Nachfragergruppe für Einfamilienhäuser darstellen. Bei der Planung von Baugebieten ist jedoch zu berücksichtigen, dass zukünftig zunehmend gebrauchte Einfamilienhäuser auf den Markt kommen. Insgesamt entsteht bis zum Jahr 2035 ein Bedarf von ca. 1.000 Wohnungen. Hier ist auch die Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes auf dem ehemaligen britischen Militärgelände zu berücksichtigen. Dem zukünftigen Bedarf an kleinen Wohnungen steht aktuell ein Bestand von vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber, die mehr als 80 % des Wohnungsbestandes ausmachen.

Bis zum Jahr 2035 entsteht daher ein Wohnsiedlungsflächenbedarf von ca. 42 ha. Die Gemeinde Niederkrüchten verfügt aktuell über ca. 19 ha Baulandreserven im Flächennutzungsplan o-

der im Regionalplan, die kurz- und mittelfristig zu entwickeln sind. Über den weiteren Bedarf von ca. 23 ha muss eine Verständigung mit der Regionalplanungsbehörde erfolgen. Die Entwicklung von Bauland ist eine Handlungsempfehlung des Masterplans Wohnen. Dazu soll eine aktive Baulandpolitik über ein Baulandmanagement eingeführt werden. Eine Bodenvorratspolitik soll geprüft werden.

Daneben spielt die Entwicklung des Bestandes eine wichtige Rolle. Der Umbau vorhandener Wohnungen sollte ebenso gefördert werden, wie der Generationenwechsel in bestehenden Häusern. Auch Abriss und Neubau werden künftig verstärkt in den Fokus rücken. Die Gemeinde Niederkrüchten verfügt zudem über eine Vielzahl von Baulücken, die aktiviert werden können. Dazu wird ein öffentliches Baulückenkataster empfohlen.

Der Anteil an gefördertem Wohnraum in der Gemeinde Niederkrüchten ist unterdurchschnittlich und sollte dringend erhöht werden. Für das Thema „Wohnen im Alter“ sind zudem besondere Wohnformen, z.B. „Wohnen mit Service“ oder ambulante Wohngemeinschaften zu schaffen. Die Grundstücksvergabe im Geschosswohnungsbau soll nicht allein aufgrund fiskalischer Gründe erfolgen, sondern die Bedarfe und Konzepte in den Vordergrund rücken.

Insgesamt hat der Masterplan Wohnen ein breites Portfolio an Handlungsfeldern identifiziert und gibt eine Vielzahl an Handlungsempfehlungen, die Rat und Verwaltung in den nächsten Jahren zu gestalten haben. Die Fraktionen haben den Bericht im Nachgang zur Ratssitzung vom 26.03.2019 seitens der Verwaltung mit der Bitte erhalten, Fragen und Anregungen bis Ende Mai 2019 zu formulieren.

Um dem Masterplan Wohnen die entsprechende rechtliche Bedeutung zu geben, soll neben der grundsätzlichen Zustimmung des Rates, auch die Beachtung des Masterplans im Rahmen der künftigen Bauleitplanung über das Instrument des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Masterplan Wohnen für die Gemeinde Niederkrüchten wird beschlossen. Der Masterplan Wohnen ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>
Es stehen Mittel zur Verfügung:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>
PSP-Element bzw. Kostenstelle/ Sachkonto:		/			
Kosten der Maßnahme in Euro					
Folgekosten in Euro					
Erläuterungen:					
Rechtsgrundlage:	gesetzliche Grundlage	<input type="checkbox"/>	vertragliche Verpflichtung	<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungsangelegenheit
					<input checked="" type="checkbox"/>

Anlage(n):

1. Masterplan Wohnen
2. Quartiersbetrachtung

gez. Wassong