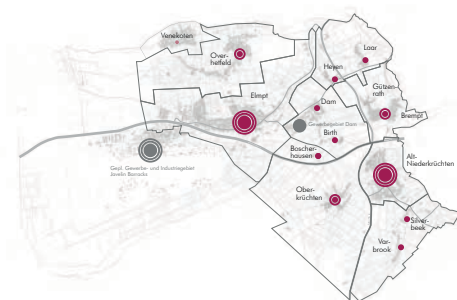


# GESAMTGEMEINDLICHES KONZEPT ZUR ENTWICKLUNG VON WOHSIEDLUNGSFLÄCHEN ANHANG

Ergänzung zum  
„MASTERPLAN WOHNEN“  
FÜR DIE GEMEINDE NIEDERKRÜCHTEN



## IMPRESSUM

### AUFTRAGGEBER

Gemeinde Niederkrüchten  
Der Bürgermeister  
Laurentiusstraße 19  
41372 Niederkrüchten

### AUFTRAGNEHMER



plan-lokal Körbel + Scholle  
Stadtplaner PartmbB

Bovermannstraße 8

44141 Dortmund

0231.952083.0

[www.plan-lokal.de](http://www.plan-lokal.de)

Alfred Körbel

Kathrin Feigs

Katharina Ruhr

Bildquellen Fotos: eigene Fotos (sofern nicht anders vermerkt)

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

März 2020

## INHALT - ANHANG - ORTSTEILPROFILE

Elmpt	3
Alt-Niederkrüchten	9
Overhettfeld	15
Brempt, Gützenrath	21
Oberkrüchten	27
Heyen, Laar	33
Dam, Birth, Boscherhausen	39
Blonderath, Ryth, Silverbeek, Varbrook	45
Venekoten	51

*(Quellenverzeichnis*

*s. Bericht „Gesamtgemeindliches Konzept zur Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen“)*



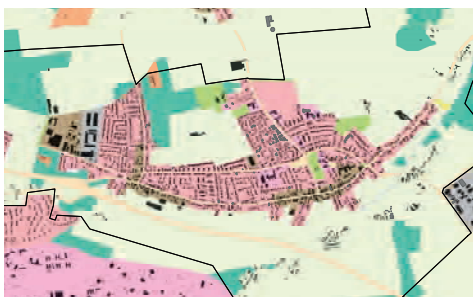
## ELMPT



Elmpt - Luftbild



Elmpt - Regionalplan - 1. Änderung (Entwurf, Stand 11.07.19)



Elmpt - FNP (2018)

### SIEDLUNGSSTRUKTURTYP, PLANUNGSRECHT, ZIEL

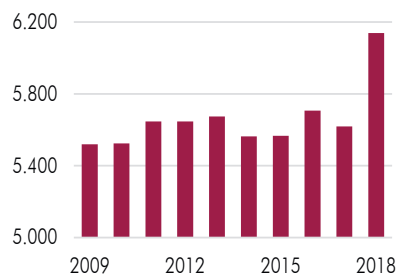
**Typ:** Siedlungsschwerpunkt

**Charakteristik:** Mit Abstand größter Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde (40 % der Einwohner Niederkrüchtens)

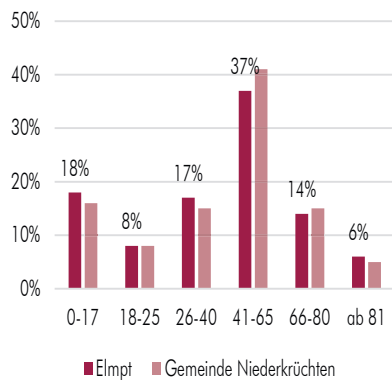
**Regionalplan:** ASB; Erweiterung um 6,8 ha lt. gepl. Regionalplan-Änderung vorgesehen

**FNP:** Überwiegend Wohnbauflächen, zudem: Gemischte Bauflächen, Gewerbliche Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen

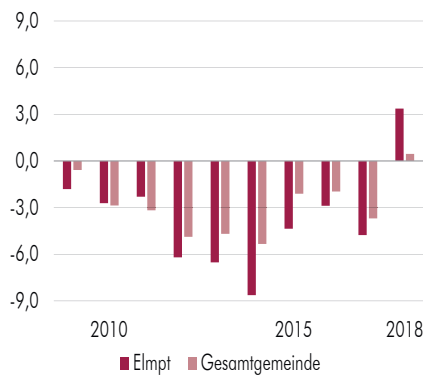
**Kommunales Entwicklungsziel:** Stärkung Siedlungsschwerpunkt als Wohn- und Versorgungsschwerpunkt; Vorhalten von Wohnangeboten u.a. für Arbeitskräfte „Energie- und Gewerbepark Elmpt“



Bevölkerungsentwicklung Elmt (ohne Flüchtlinge) 2009-2018



Altersstruktur Elmt und Gem. NK 2018



Natürlicher Saldo je 1.000 EW - Elmt u. Gem. NK 2009-2018

### BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR + -ENTWICKLUNG

#### Bevölkerungszahl:

- > 6.240 Einwohner;  
ohne Flüchtlinge: 6.140 (2018)
- > uneinheitliche Entwicklung seit 2009;  
insgesamt überdurchschnittliches Wachstum  
um 11 % (Gemeinde-Durchschnitt 0 %)

#### Altersstruktur:

- > überdurchschnittlich viele Familien und junge Erwachsene bis 40 Jahre;  
unterdurchschnittlich viele Menschen 41 - 80;  
überdurchschnittlich viele Menschen über 80  
(Hinweis: existierende Seniorenwohnangebote)
- > seit 2009 haben - mit Ausnahme der Kinder - alle Altersgruppen überdurchschnittlich hinzugewonnen;  
Kinderzahl hat abgenommen, allerdings weniger stark als im Gemeindedurchschnitt

#### Natürliche Entwicklung:

- > regelmäßiger und überdurchschnittlicher Sterbeüberschuss:  
Saldo 2009-2018 von -3,7 je 1.000 EW -  
Gemeinde -2,9 je 1.000 EW  
(Zusammenhang Seniorenwohnangebote)

## SIEDLUNGSSTRUKTUR + WOHNUNGSANGEBOT

### Nutzungs- und Siedlungsstruktur:

- > historischer Kern vorhanden
- > frühere Siedlungsentwicklung: Straßendorf entlang der Hauptstraße; hier einige Leerstände wahrnehmbar
- > deutliche Siedlungserweiterungen (Wohngebiete) Richtung Norden, die jedoch nicht immer funktional gut mit dem Ortsteilzentrum verbunden sind
- > z. T. urbanere Wohnlagen
- > Gewerbegebiete, Versorgungsinfrastruktur und Bildungsangebote vorhanden
- > Aktuelles Baugebiet „Heinland“ wird gut nachgefragt

### Bodenrichtwert:

- > 120 - 150 €/m<sup>2</sup>  
(unverändert seit 2011)

### Baugenehmigungen:

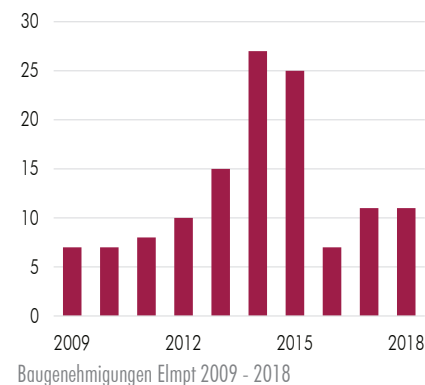
- > seit 2009 13 Baugenehmigungen pro Jahr; mehr als im gemeindlichen Durchschnitt: 2,2 je 1.000 EW -  
Gemeindedurchschnitt 1,9 je 1.000 EW
- > Zahl der Baugenehmigungen hängt im Schwerpunkt mit Ausweisung neuer Baugebiete zusammen; wird voraussichtlich kurzfristig in Zusammenhang mit dem B-Plan Heinland wieder ansteigen.



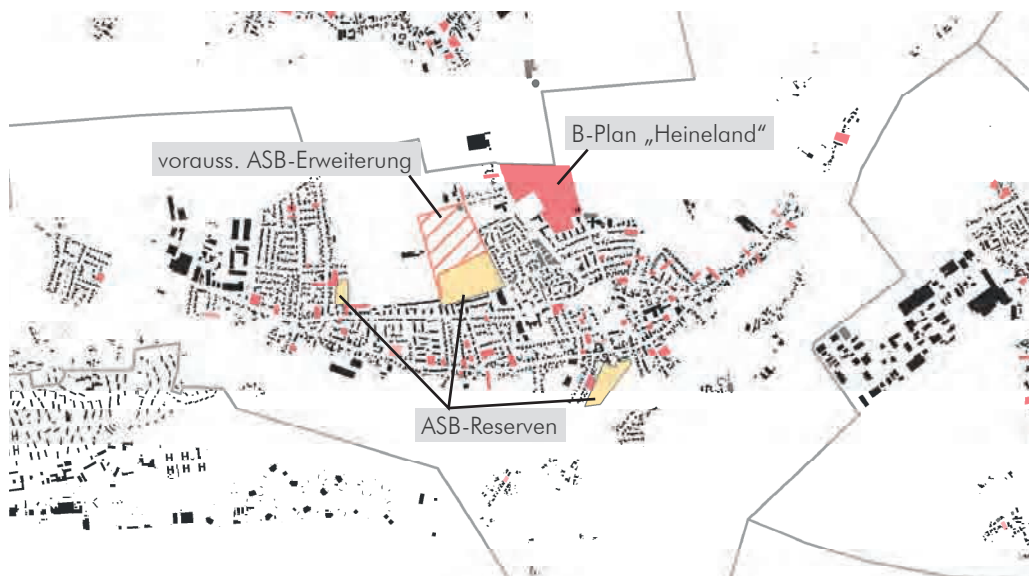
Hauptstraße



„Malerviertel“



## RESERVEN



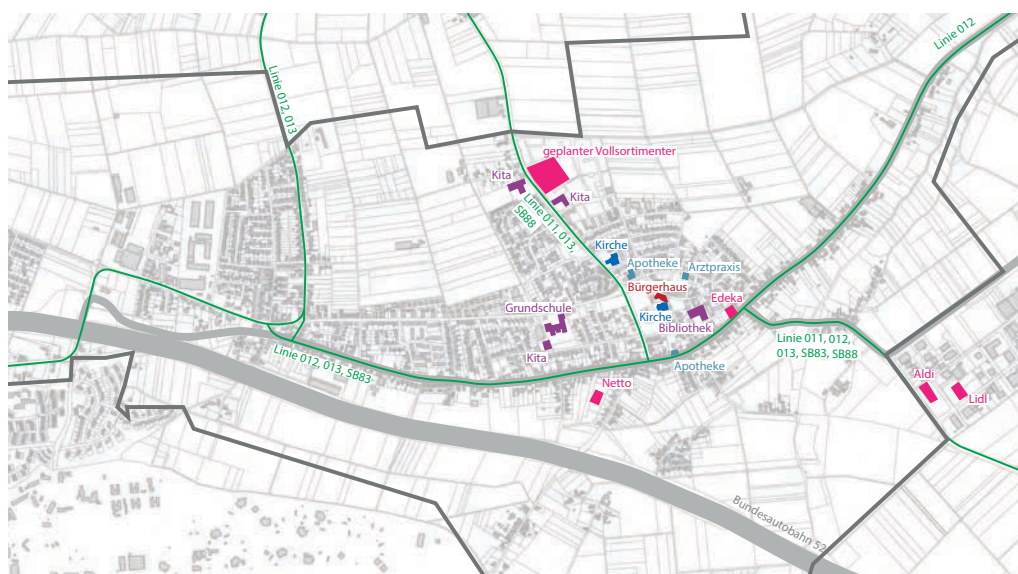
Elmpt - Reserven

Reserven					
Gesamt		Im Bestand	Siedlungserweiterungen		
Reserven je 1.000 EW	Reserven gesamt	Baulücken (verf. Anteil)	B-Plan	FNP	Regionalplan
3,1 ha	19,1 ha	1,9 ha	5,1 ha	-	5,3 ha ASB-Bestand + 6,8 ha gepl. Erweiterung
75 WE	470 WE	20 WE	147 WE	-	303 WE

- > Als Siedlungsschwerpunkt verfügt Elmpt über einen überdurchschnittlichen Anteil an Reserven mit umgerechnet 75 WE / 1.000 Einwohner (gemeindlicher Durchschnitt: 38 WE / 1.000 EW); dies entspricht mehr als 73 % der gesamtgemeindlichen Reserven.
- > Neben Alt-Niederkrüchten ist Elmpt der einzige Ortsteil, der über Reserven in Siedlungserweiterungsflächen verfügt.



## SOZIALE INFRASTRUKTUR



Elmt - Soziale Infrastruktur

### Gesundheitsversorgung

- > Allgemeinarzt und Apotheken im Ortsteil vorhanden

### Bildungsangebote

- > Kindertagesstätten, Grundschule und Bibliothek im Ortsteil vorhanden

### Einzelhandel

- > Lebensmitteleinzelhandel im Ortsteil vorhanden

### Verkehrsanbindung

- > mehrere Buslinien im Ortsteil vorhanden



Bushaltestelle An der Wae



Netto-Filiale an der Hauptstraße

## GESAMTBEWERTUNG

Elmpt ist aktuell relativ gut mit Wohnbauflächen versorgt. Insbesondere die ASB-Reserven bieten noch mittel- bis längerfristigen Handlungsspielraum. Gerade in Elmpt wird es jedoch wichtig sein, ausreichende Wohnungsreserven für die hohe Zahl derjenigen bereitzuhalten, die aufgrund einer Beschäftigung im Bereich des „Gewerbe- und Energieparks Elmpt“ zuziehen.

## EMPFEHLUNGEN

- Siedlungsschwerpunkt weiter stärken
- Gleichzeitiger Fokus auf Bestandsentwicklung (Baulücken, Generationenwechsel) und Entwicklung von Neubauf Flächen

### Neubauf Flächenentwicklung:

- kurzfristig (2019 bis 2020): Entwicklung des Bebauungsplangebietes „Overhettfelder Straße / Heineland“ (5,1 Hektar);
- mittelfristig (2021-2024): Entwicklung der ASB-Reserven (Krummer Weg, westlich des Malerviertels, westlich an der Wae, insg. 5,3 ha);
- längerfristig (ca. 2025-2026): Entwicklung der noch nicht genehmigten ASB-Erweiterungsflächen Palixweg/Lehmkul (6,8 ha)

### Längerfristige Siedlungserweiterung:

- Genaue Beobachtung von Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung, Nutzung vorhandener Reserven und Überprüfung längerfristiger Bedarfe
- Dialog mit Bezirksregierung über weitere ASB-Erweiterungen (Bedarf für Elmpt und Alt-Niederkrüchten zusammen sind rechnerisch ca. 13,4 ha; Anteil davon für Elmpt müsste noch geklärt werden)

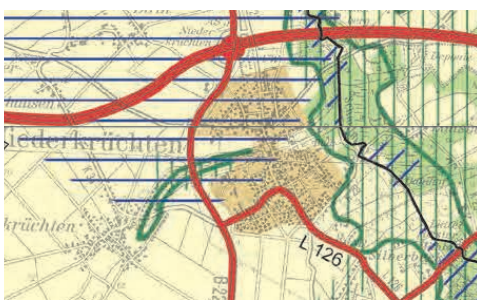
### Wohnungs- und Siedlungsstruktur:

- Ortsteil aufgrund zentraler Versorgungsangebote für Senioren gut geeignet; Wohnangebote weiter ausbauen
- Wohnungsangebot - auch mit Blick auf Arbeitskräfte „Gewerbe- und Energiepark Elmpt“ urbaner und kleinteiliger gestalten (Mietangebote, Angebote für kleine Haushalte)
- Wichtig bei der Entwicklung der Neubaugebiete ist die gute soziale Durchmischung (inklusive geförderter Mietwohnungen) sowie die gute städtebauliche Verknüpfung mit dem Ortskern, um das dörfliche Gemeinschaftsgefühl zu erhalten und monotone Wohnquartiere zu vermeiden.

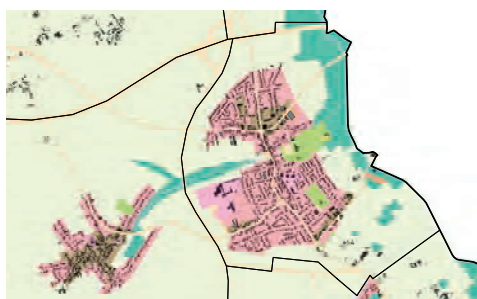
## ALT-NIEDERKRÜCHTEN



Niederkrüchten - Luftbild



Niederkrüchten - Regionalplan



Niederkrüchten - FNP (2018)

### SIEDLUNGSSTRUKTURTYP, PLANUNGSRECHT, ZIEL

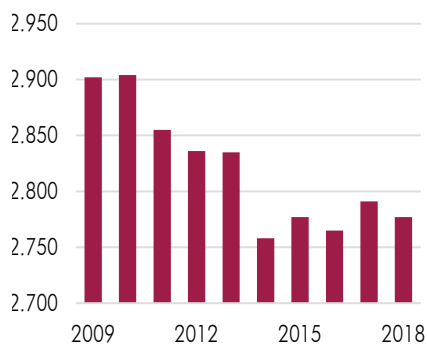
**Typ:** Siedlungsschwerpunkt

**Charakteristik:** Neben Elmpt der größte Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde

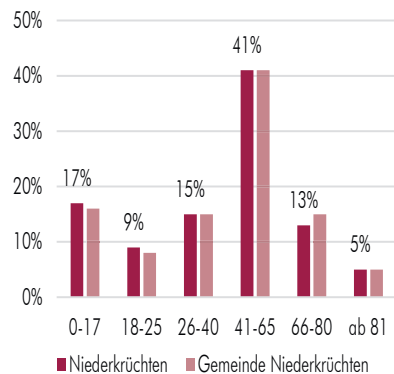
**Regionalplan:** Allgemeiner Siedlungsbe-  
reich

**FNP:** Überwiegend Wohnbauflächen,  
zudem: gemischte Bauflächen, Flächen für  
den Gemeinbedarf

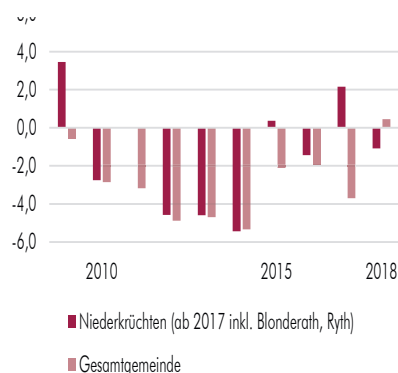
**Kommunales Entwicklungsziel:** Stärkung  
des Siedlungsschwerpunkt als Wohn- und  
Versorgungsschwerpunkt; auch: Vorhalten  
von Wohnangeboten u.a. für Arbeitskräfte  
„Energie- und Gewerbestandort Elmpt“



Bevölkerungsentwicklung Niederkrüchten (ohne Flüchtlinge) 2009-2018



Altersstruktur Niederkrüchten und Gem. NK 2018



Natürlicher Saldo je 1.000 EW - Niederkrüchten u. Gem. NK 2009-2018

## BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR + -ENTWICKLUNG

### Bevölkerungszahl:

- > 2.800 Einwohner
- > spürbarer Bevölkerungsrückgang seit 2009 um 18 % (Gemeinde-Durchschnitt 0 %), (-125 Einwohner; dies entspricht etwa -63 Haushalten)
- > Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt ab 2016 auch Ryth; dennoch rückläufige Entwicklung

### Altersstruktur:

- > leicht überdurchschnittlicher Anteil der unter 25-Jährigen; durchschnittlich viele Menschen im Alter 26 - 65; unterdurchschnittlich viele Menschen im Alter zwischen 66 - 80
- > seit 2009 ist die Anzahl der Kinder deutlicher als im gemeindlichen Vergleich zurückgegangen (Kinder -19 % / Gem. NK -15 %); die Zahl der Hochaltrigen hat überdurchschnittlich stark zugenommen (+72 % / Gem. NK +36 %)

### Natürliche Entwicklung:

- > überwiegender Sterbeüberschuss
- > uneinheitliche Entwicklung
- > Geburtenüberschuss in den Jahren 2009, 2015 sowie 2017

## SIEDLUNGSSTRUKTUR + WOHNUNGSANGEBOT

### Nutzungs- und Siedlungsstruktur:

- > historisch gewachsener Ortskern mit hoher Identifikationskraft und Aufenthaltsqualität
- > Versorgungsinfrastruktur und sehr gutes Bildungsangebot (inkl. Realschule) vorhanden
- > z. T. urbanere Wohnlagen
- > stark nachgefragte Wohnlage

### Bodenrichtwert:

- > 160 €/m<sup>2</sup>  
(unverändert seit 2018)
- > Bodenrichtwertsteigerung im Jahr 2018  
(vorher 150 €/m<sup>2</sup>)

### Baugenehmigungen:

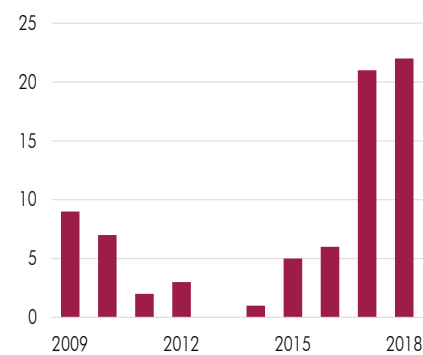
- > seit 2009 durchschnittlich 7,6 Baugenehmigungen pro Jahr;  
überdurchschnittlich im gemeindlichen Vergleich  
(2,7 je 1.000 EW - Gem. NK 1,9 je 1.000 EW)



Mittelstraße

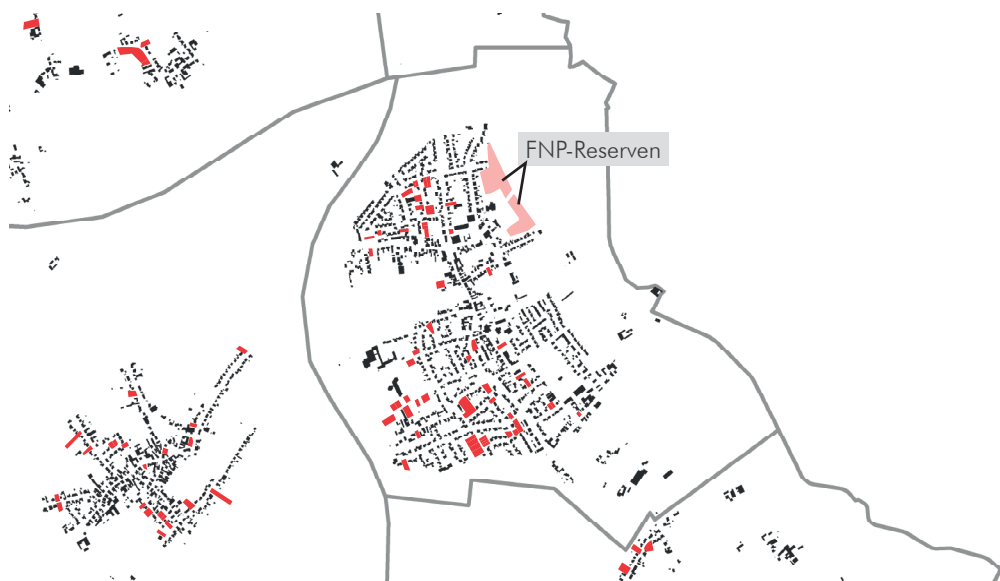


Mittelstraße



Baugenehmigungen Niederkrüchten 2009 - 2018

## RESERVEN

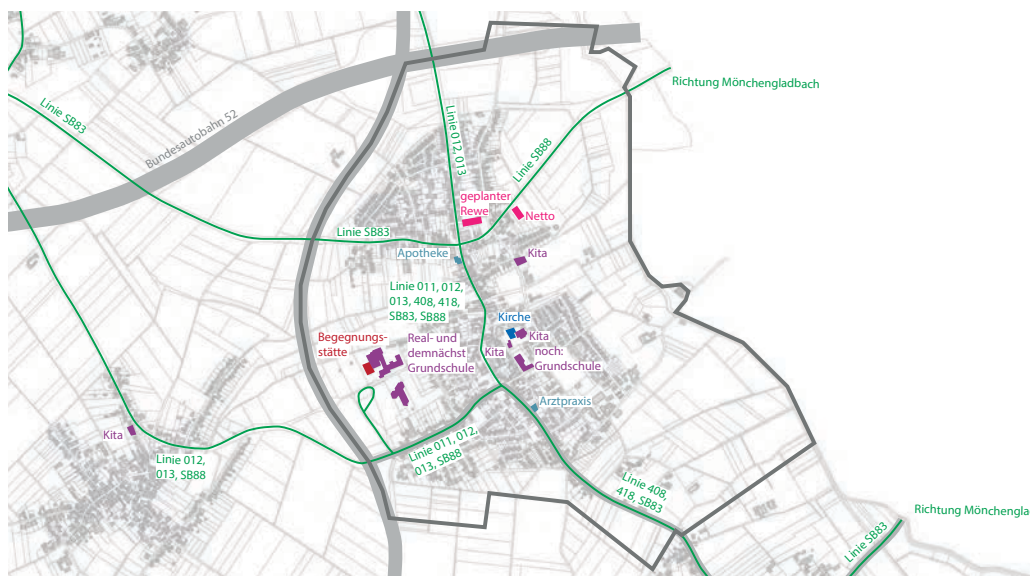


Niederkrüchten - Reserven

Reserven					
Gesamt		Im Bestand	Siedlungserweiterungen		
Reserven je 1.000 EW	Reserven gesamt	Baulücken (verf. Anteil)	B-Plan	FNP	Regionalplan
1,2 ha	3,4 ha	1,1 ha	-	2,3 ha	-
26 WE	74 WE	16 WE	-	58 WE	-

- > Als Siedlungsschwerpunkt verfügt Niederkrüchten über einen unterdurchschnittlichen Anteil an Reserven mit umgerechnet 26 WE / 1.000 Einwohner (gemeindlicher Durchschnitt: 38 WE / 1.000 EW); dies entspricht 13 % der gesamtgemeindlichen Reserven.
- > Neben Elmpt ist Alt-Niederkrüchten der einzige Ortsteil, der über Reserven in Siedlungserweiterungsflächen verfügt.

## SOZIALE INFRASTRUKTUR



Niederkrüchten - Soziale Infrastruktur

### Gesundheitsversorgung

- > Allgemeinmediziner und Apotheken im Ortsteil vorhanden

### Bildungsangebote

- > Kitas und Grund- und Realschule im Ortsteil vorhanden

### Einzelhandel

- > Lebensmitteleinzelhandel im Ortsteil vorhanden

### Verkehrsanbindung

- > mehrere Buslinien im Ortsteil vorhanden



Marktplatz mit Bushaltestelle



Apotheke an der Mittelstraße

## GESAMTBEWERTUNG

Alt-Niederkrüchten verfügt als zweiter Siedlungsschwerpunkt zwar auch über Erweiterungsflächen; diese sind jedoch relativ begrenzt (FNP-Wohnbauflächenreserven); auch in der Vergangenheit standen nur begrenzte Neubauflächen zur Verfügung. Nach gutachterlicher Auffassung besteht hier in Bezug auf Wohnsiedlungsflächen gegenüber Elmpt Nachholbedarf - einerseits um den attraktiven historischen Siedlungskern als einen der beiden Ortsmittelpunkte mit entsprechender Nahversorgung und Infrastruktur zu stärken, andererseits um Flexibilität im kommunalen Baulandmanagement zu bewahren.

## EMPFEHLUNGEN

- > Siedlungsschwerpunkt weiter stärken
- > Gleichzeitiger Fokus auf Bestandsentwicklung (Baulücken, Generationenwechsel) und Entwicklung von Neubauflächen

### **Neubaufflächenentwicklung:**

- > kurz- bis mittelfristig (2020 bis 2021): Aktivierung der FNP-Wohnbaulandreserven im Nordosten der Ortslage (2,3 ha)

### **Längerfristige Siedlungserweiterung:**

- > Genaue Beobachtung von Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung, Nutzung vorhandener Reserven und Überprüfung längerfristiger Bedarfe
- > Dialog mit Bezirksregierung über ASB-Erweiterungen (Bedarf für Elmpt und Alt-Niederkrüchten zusammen sind rechnerisch ca. 13,4 ha; Anteil davon für Alt-Niederkrüchten müsste noch geklärt werden)

### **Wohnungs- und Siedlungsstruktur:**

- > Ortsteil aufgrund zentraler Versorgungsangebote für Senioren gut geeignet; Wohnangebote weiter ausbauen (Nachholbedarf)
- > Wohnungsangebot urbaner und kleinteiliger gestalten (Mietangebote, Angebote für kleine Haushalte)
- > Auch: Wohnangebote für Familien mit Kindern schaffen (Standortfaktor Schulen)
- > Wichtig bei der Entwicklung der Neubaugebiete ist die gute soziale Durchmischung (inklusive geförderter Mietwohnungen) sowie die gute städtebauliche Verknüpfung mit dem Ortskern, um das dörfliche Gemeinschaftsgefühl zu erhalten und monotone Wohnquartiere zu vermeiden



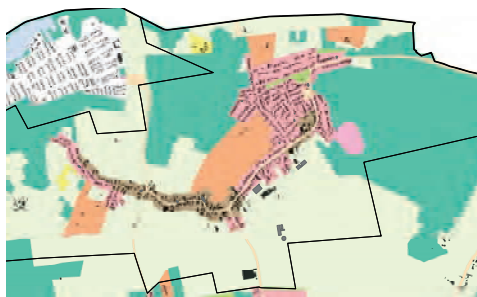
## OVERHETFELD



OverhETFeld - Luftbild



OverhETFeld - Regionalplan



OverhETFeld - FNP (2018)

### SIEDLUNGSSTRUKTURTYP, PLANUNGSRECHT, ZIEL

**Typ:** Größeres Dorf

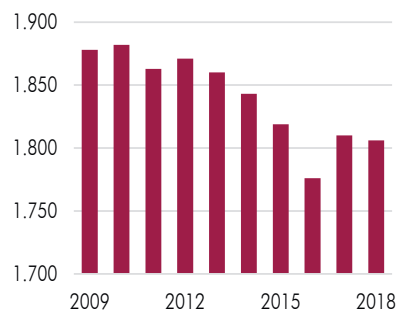
**Charakteristik:** größter zusammenhängender Siedlungsschwerpunkt nach Elmpt und Alt-Niederkrüchten; jedoch ländlich geprägt

**Regionalplan:** Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche

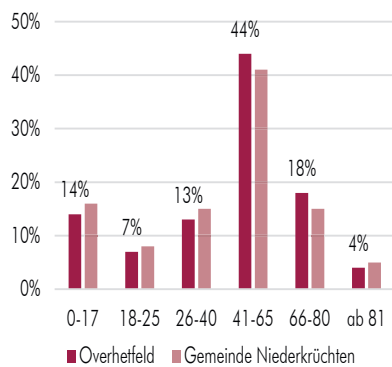
**FNP:** Überwiegend Wohnbauflächen, zudem: Gemischte Bauflächen, Sondergebiete (Erholung)<sup>1</sup>

**Kommunales Entwicklungsziel:** Stabilisierung Bevölkerungszahl/-struktur; Eigenentwicklung ermöglichen; nachhaltige Siedlungsentwicklung

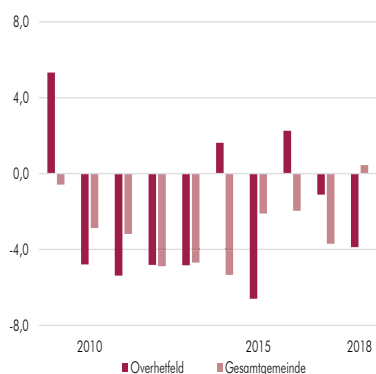
<sup>1</sup> Hinweis: Die Ausweisung SO entspricht für den Bereich Dilborner Str/Kapellenfeld/Mühlenweg nicht mehr den Zielen der Gemeindeentwicklung (Gemeinde Niederkrüchten, Hr. Hinsin, 26.09.19)



Bevölkerungsentwicklung Overhelfeld 2009-2018  
(ohne Flüchtlinge)



Altersstruktur Overhelfeld und Gem. NK 2018



Natürlicher Saldo je 1.000 EW - Overhelfeld u. Gem. NK  
2009-2018

## BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR + -ENTWICKLUNG

### Bevölkerungszahl:

- > 1.800 Einwohner
- > Spürbarer Bevölkerungsrückgang seit 2009 um 4 % (Gemeinde-Durchschnitt 0 %), (-70 Einwohner; dies entspricht etwa -35 Haushalten)

### Altersstruktur:

- > überdurchschnittlich viele Menschen im Alter 41 - 80;
- unterdurchschnittlich viele Kinder und Familien
- > seit 2009 ist die Anzahl der Familien deutlicher als im gemeindlichen Vergleich zurückgegangen (Kinder -23 % / Gem. NK -15 %; 26 - 40 Jährige -8 % / Gem. NK +2 %); die Zahl der Hochaltrigen hat zugenommen, jedoch weniger deutlich als im gemeindlichen Durchschnitt (+11 % / Gem. NK +36 %)

### Natürliche Entwicklung:

- > überwiegender Sterbeüberschuss
- > uneinheitliche Entwicklung
- > Geburtenüberschuss in den Jahren 2009, 2014 sowie 2016

## SIEDLUNGSSTRUKTUR + WOHNUNGSANGEBOT

### Nutzungs- und Siedlungsstruktur:

- > historischer Siedlungskern deutlich ablesbar
- > im Osten kompaktere Siedlungsstrukturen, im Westen eher Straßendorf-Charakter

### Bodenrichtwert:

- > 150 €/m<sup>2</sup>  
(unverändert seit 2011)

### Baugenehmigungen:

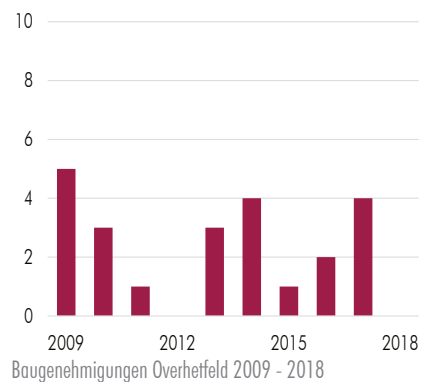
- > seit 2009 durchschnittlich 2,3 Baugenehmigungen pro Jahr; leicht unterdurchschnittlich im gemeindlichen Vergleich (1,3 je 1.000 EW - Gem. NK 1,9 je 1.000 EW)
- > Baugenehmigungen ausschließlich in Baulücken



Dilborner Straße



Dilborner Straße



Baugenehmigungen Overhettfeld 2009 - 2018

## RESERVEN

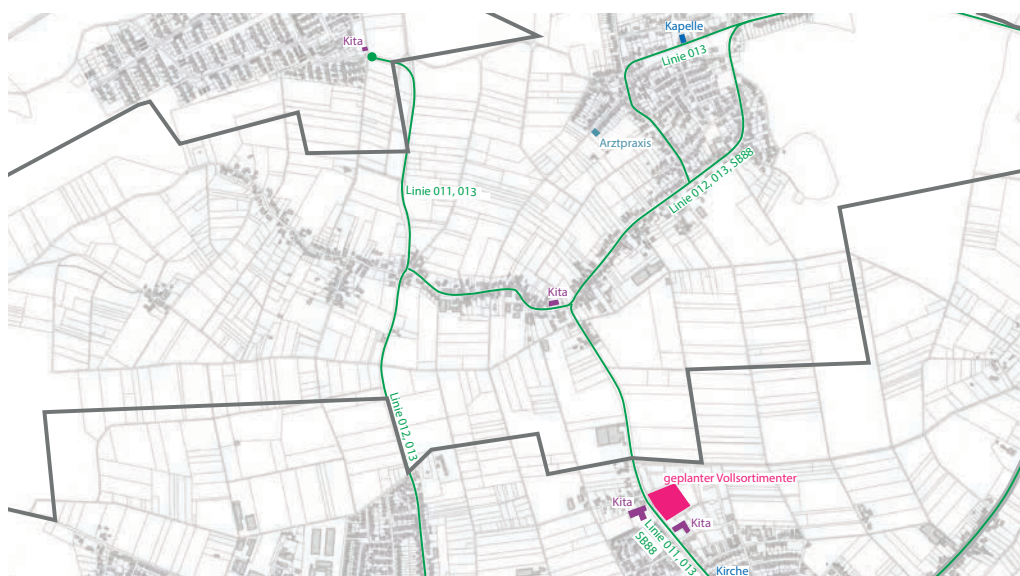


Overhelfeld - Reserven

Reserven					
Gesamt		Im Bestand	Siedlungserweiterungen		
Reserven je 1.000 EW	Reserven gesamt	Baulücken (verf. Anteil)	B-Plan	FNP	Regionalplan
1,0 ha	1,9 ha	1,9 ha	-	-	-
12 WE	21 WE	21 WE	-	-	-

- > Overhelfeld verfügt ausschließlich über Reserven im Bestand. Der Wert liegt mit 12 WE / 1.000 EW unter dem gemeindlichen Durchschnitt von 38 WE / 1.000 EW.
- > Mit Nutzung der rechnerisch verfügbaren Baulücken alleine kann Overhelfeld **nur knapp 60% der Einwohnerverluste** der letzten 10 Jahre decken. Rein rechnerisch fehlen zum Ausgleich weitere **15 Wohneinheiten**.
- > In Overhelfeld werden überdurchschnittlich viele Wohneinheiten von Haushalten über 70 Jahren bewohnt. Es ist damit zu rechnen, dass für diese mittelfristig der Generationenwechsel ansteht. Wieviele Wohneinheiten davon kurzfristig zur Verfügung stehen könnten, lässt sich nicht klären. Gleichwohl sind sie als mittel- bis langfristige Reserve anzusehen.

## SOZIALE INFRASTRUKTUR



Overhetfeld - Soziale Infrastruktur

### Gesundheitsversorgung

- > Allgemeinmediziner im Ortsteil
- > Apotheken in Elmpt in eingeschränkter Erreichbarkeit (ca. 2,8 km)

### Bildungsangebote

- > Kita im Ortsteil vorhanden
- > Grundschule im Ortsteil Elmpt in eingeschränkter Erreichbarkeit (ca. 2,7 km)

### Einzelhandel

- > Lebensmitteleinzelhandel in Elmpt in eingeschränkter Erreichbarkeit (ca. 2,3 km)

### Verkehrsanbindung

- > zwei Buslinien im Ortsteil



Ortsmitte Overhetfeld



An der Heiden

## GESAMTBEWERTUNG

Overheffeld zählt zu den „Größeren Dörfern“. Für diese wird es aufgrund ihrer Größe und Siedlungsstruktur - trotz fehlender ASB-Ausweisung und eingeschränkter sozialer Infrastruktur - als sinnvoll erachtet, in geringem Maße Bauflächen auszuweisen. Mit dem unten dargestellten Vorschlag wird ein Kompromiss zwischen Freiraumschutz und Eigenentwicklungsmöglichkeiten gefunden.

## EMPFEHLUNGEN

- Nachhaltige Sicherung des lebendigen Dorfes durch Stabilisierung der Bevölkerungszahl und Altersstruktur (wichtige Zielgruppe: Familien)
- Wohnen bleiben auch für Ältere ermöglichen; Gemeinschaftsgefühl erhalten
- Fokus auf Bestandsentwicklung
- Zusätzlich bedarfsgerecht angemessene Eigenentwicklung (auch unter Ausweisung neuer Bauflächen)

### Bestandsentwicklung:

- barrierearmer Umbau von Bestandshäusern
- Nutzung von Baulücken z. B. für „Rückkehrerfamilien“ sowie zur Schaffung kleiner, barrierearmer Wohneinheiten (durch Nutzung der verfügbaren Baulücken können rechnerisch fast 60 % der Bevölkerungsverluste der letzten 10 Jahre gedeckt werden)

### Siedlungserweiterung:

- (rechnerisch bleibt eine Differenz von 15 Haushalten, deren Wohnbedarf nicht mit Baulücken gedeckt werden können)
- Ausweisung von Wohnbauland für die Hälfte der o. g. 15 Haushalte: 8 Wohneinheiten bzw. 0,3 ha an Wohnbauland
- Ausweisung einer Fläche in integrierter Lage, die den Siedlungskern stärkt (Flächenvorschlag s. Steckbrief)
- Die andere Hälfte des Bedarfs soll nicht mit neuen Wohnbauflächen, sondern im Zuge des Generationenwechsels gedeckt werden.

	Overheffeld
Einwohnerverlust 2009-2018	72 Personen
Rechnerischer Verlust an Haushalten [1]	36 Haushalte
Verfügbare Baulücken [2]	21 Baulücken
Differenz (rechnerischer Bedarf an Wohneinheiten zur Deckung der Bevölkerungsverluste)	15 WE
Bedarf an Wohneinheiten [3] (50 % des rechnerischen Bedarfs)	8 WE
Flächenbedarf in Hektar (Brutto) [4]	0,3 ha

[1] angenommen wird ein durchschnittlicher Wert an 2,0 Personen pro Haushalt

[2] angenommen wird eine Quote von 30 % verfügbaren Baulücken (s. auch Tab. a\_XIII)

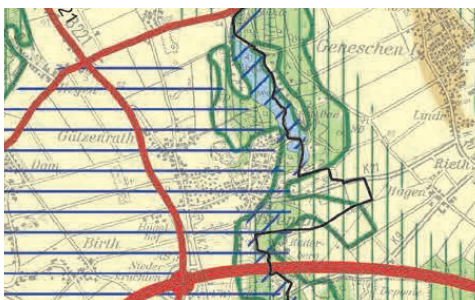
[3] Angesetzt werden nur 50 % des rechnerischen Bedarfs, da angenommen wird, dass die verbleibenden 50 % aus dem

[4] In Anlehnung an die Festsetzungen des Regionalplans wird eine Dichte von 25 WE/ha (brutto) angenommen

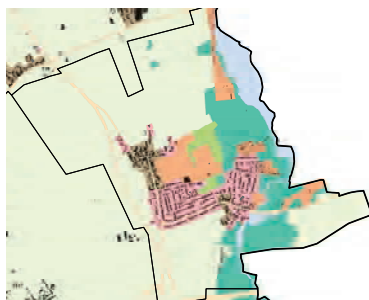
## BREMPT, GÜTZENRATH



Brempt, Gützenrath - Luftbild



Brempt, Gützenrath - Regionalplan



Brempt, Gützenrath - FNP (2018)

### SIEDLUNGSSTRUKTURTYP, PLANUNGSRECHT, ZIEL

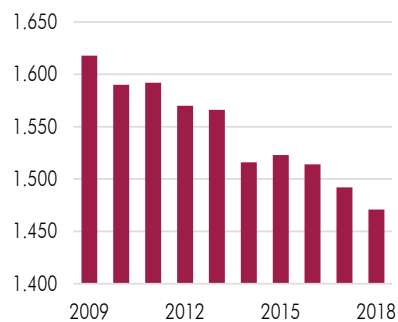
**Typ:** Größeres Dorf

**Charakteristik:** Die Dörfer Brempth und Gützenrath sind zu einem kompakten Siedlungsbereich im Osten der Gemeinde zusammengewachsen

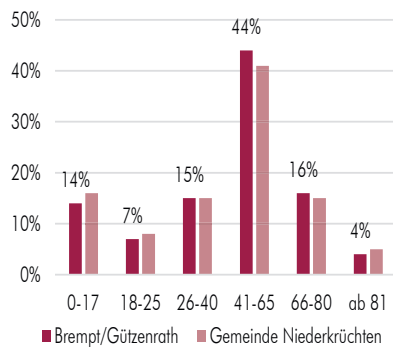
**Regionalplan:** Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche; Nähe zu Ber. zum Schutz der Natur

**FNP:** Überwiegend Wohnbauflächen, zudem: Gemischte Bauflächen

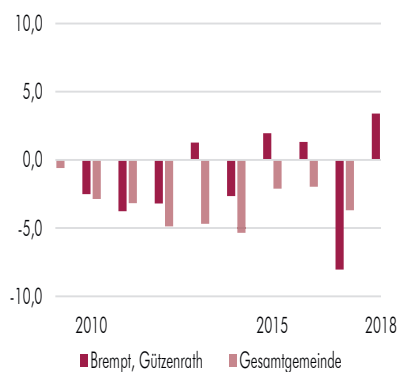
**Kommunales Entwicklungsziel:** Stabilisierung Bevölkerungszahl/-struktur; Eigenentwicklung ermöglichen; nachhaltige Siedlungsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung Brempth, Gützenrath (ohne Flüchtlinge) 2009-2018



Altersstruktur Brempth, Gützenrath und Gem. NK 2018



Natürlicher Saldo je 1.000 EW - Brempth, Gützenrath u. Gem. NK 2009-2018

## BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR + -ENTWICKLUNG

### Bevölkerungszahl:

- > 1.500 Einwohner
- > Spürbarer Bevölkerungsrückgang seit 2009 um 9 % (Gemeinde-Durchschnitt 0 %), (-147 Einwohner; dies entspricht etwa -74 Haushalten)

### Altersstruktur:

- > überdurchschnittlich viele Menschen im Alter 41 - 80; unterdurchschnittlich viele Kinder und junge Erwachsene
- > seit 2009 ist die Anzahl der Kinder entgegen der gesamtgemeindlichen Entwicklung zurückgegangen (Kinder -22 % / Gem. NK +12 %)
- > die Zahl der Hochaltrigen hat zugenommen, jedoch weniger deutlich als im gemeindlichen Durchschnitt (+12 % / Gem. NK +36 %)

### Natürliche Entwicklung:

- > überwiegender Sterbeüberschuss
- > uneinheitliche Entwicklung
- > Geburtenüberschuss in den Jahren 2013, 2015, 2016 sowie 2018



## SIEDLUNGSSTRUKTUR + WOHNUNGSANGEBOT

### Nutzungs- und Siedlungsstruktur:

- > zwei eigenständige Siedlungskerne, die zusammengewachsen sind
- > starke Prägung durch Naherholung/Tourismus (v. a. Brempt)
- > landschaftlich attraktive Lage am Hariksee
- > z. T. stark nachgefragte und teure Wohnlage (v. a. Brempt)
- > gute Dorfgemeinschaft; hohe Identifikation
- > kaum Versorgungsinfrastruktur

### Bodenrichtwert:

- > 155 €/m<sup>2</sup>  
(unverändert seit 2011)

### Baugenehmigungen:

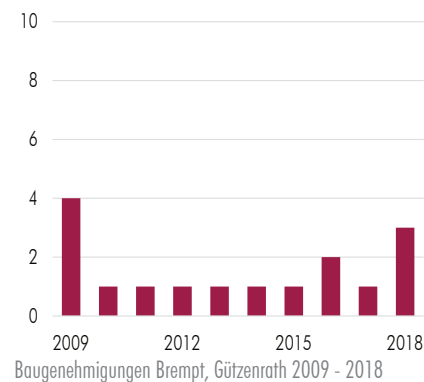
- > seit 2009 durchschnittlich 1,6 Baugenehmigungen pro Jahr;  
unterdurchschnittlich im gemeindlichen Vergleich  
(1,1 je 1.000 EW - Gem. NK 1,9 je 1.000 EW)
- > Baugenehmigungen ausschließlich in Baulücken



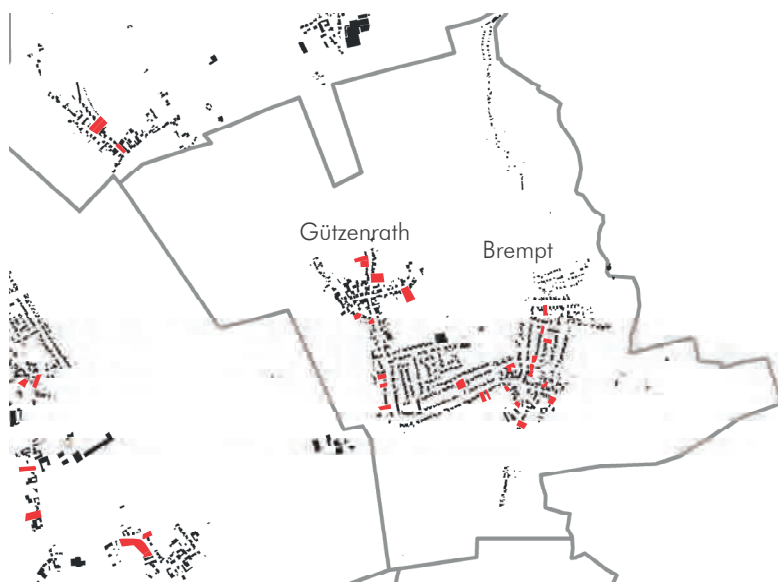
Kaldenkirchener Straße



Harikseestraße



## RESERVEN



Brempf, Gützenrath - Reserven

Reserven					
Gesamt		Im Bestand	Siedlungserweiterungen		
Reserven je 1.000 EW	Reserven gesamt	Baulücken (verf. Anteil)	B-Plan	FNP	Regionalplan
0,4 ha	0,6 ha	0,6 ha	-	-	-
5 WE	7 WE	7 WE	-	-	-

- > Brempf und Gützenrath verfügen ausschließlich über Reserven im Bestand. Der Wert liegt mit 5 WE / 1.000 EW deutlich unter dem gemeindlichen Durchschnitt von 38 WE / 1.000 EW.
- > Mit Nutzung der rechnerisch verfügbaren Baulücken alleine können Brempf und Gützenrath **nur 9% der Einwohnerverluste** der letzten 10 Jahre decken. Rein rechnerisch fehlen zum Ausgleich weitere **67 Wohneinheiten**.
- > In Brempf und Gützenrath werden leicht überdurchschnittlich viele Wohneinheiten von Haushalten über 70 Jahren bewohnt. Es ist damit zu rechnen, dass für diese mittelfristig der Generationenwechsel ansteht. Wieviele Wohneinheiten davon kurzfristig zur Verfügung stehen könnten, lässt sich nicht klären. Gleichwohl sind sie als mittel- bis langfristige Reserve anzusehen.

## SOZIALE INFRASTRUKTUR



Brempt, Gützenrath - Soziale Infrastruktur

### Gesundheitsversorgung

- > Allgemeinmediziner in Gützenrath vorhanden
- > Apotheke in Alt-Niederkrüchten in mäßiger Erreichbarkeit (ca. 1,8 km)

### Bildungsangebote

- > Kita im Ortsteil vorhanden
- > Grundschule in Alt-Niederkrüchten in eingeschränkter Erreichbarkeit (ca. 2,3 km)

### Einzelhandel

- > Lebensmitteleinzelhandel in Alt-Niederkrüchten in mäßiger Erreichbarkeit (ca. 1,8 km)

### Verkehrsanbindung

- > zwei Buslinien im Ortsteil



Ortseingang Brempt



Bushaltestelle in Brempt

## GESAMTBEWERTUNG

Brempt/Gützenrath zählen zu den „Größeren Dörfern“. Für diese wird es aufgrund ihrer Größe und Siedlungsstruktur - trotz fehlender ASB-Ausweisung und eingeschränkter sozialer Infrastruktur - als sinnvoll erachtet, in geringem Maße Bauflächen auszuweisen. Mit dem unten dargestellten Vorschlag wird ein Kompromiss zwischen Freiraumschutz und Eigenentwicklungsmöglichkeiten gefunden.

## EMPFEHLUNGEN

- Nachhaltige Sicherung des lebendigen Dorfes durch Stabilisierung der Bevölkerungszahl und Altersstruktur (wichtig: Stabilisierung der Zahl der Kinder)
- Wohnen bleiben auch für Ältere ermöglichen; Gemeinschaftsgefühl erhalten
- Fokus auf Bestandsentwicklung
- Zusätzlich bedarfsgerecht angemessene Eigenentwicklung (auch unter Ausweisung neuer Bauflächen)

### Bestandsentwicklung:

- barrierearmer Umbau von Bestandshäusern
- Nutzung von Baulücken z. B. für „Rückkehrerfamilien“ sowie zur Schaffung kleiner, barrierearmer Wohneinheiten (durch Nutzung der verfügbaren Baulücken können rechnerisch nur 9 % der Bevölkerungsverluste der letzten 10 Jahre gedeckt werden)

### Siedlungserweiterung:

- (rechnerisch bleibt eine Differenz von 67 Haushalten, deren Wohnbedarf nicht mit Baulücken gedeckt werden können)
- Ausweisung von Wohnbauland für die Hälfte der o. g. 67 Haushalte: 33 Wohneinheiten bzw. 1,3 ha an Wohnbauland
- Ausweisung einer Fläche in integrierter Lage, die den Siedlungskern stärkt (Flächenvorschlag s. Steckbrief)
- Die andere Hälfte des Bedarfs soll nicht mit neuen Wohnbauflächen, sondern im Zuge des Generationenwechsels gedeckt werden.

	Brempt/ Gützenrath
Einwohnerverlust 2009-2018	147 Personen
Rechnerischer Verlust an Haushalten [1]	74 Haushalte
Verfügbare Baulücken [2]	7 Baulücken
Differenz (rechnerischer Bedarf an Wohneinheiten zur Deckung der Bevölkerungsverluste)	67 WE
Bedarf an Wohneinheiten [3] (50 % des rechnerischen Bedarfs)	33 WE
Flächenbedarf in Hektar (Brutto) [4]	1,3 ha

[1] angenommen wird ein durchschnittlicher Wert an 2,0 Personen pro Haushalt

[2] angenommen wird eine Quote von 30 % verfügbaren Baulücken (s. auch Tab. a\_XIII)

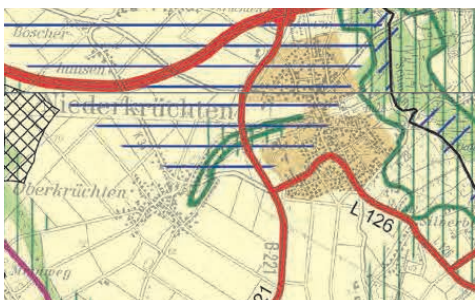
[3] Angesetzt werden nur 50 % des rechnerischen Bedarfs, da angenommen wird, dass die verbleibenden 50 % aus dem

[4] In Anlehnung an die Festsetzungen des Regionalplans wird eine Dichte von 25 WE/ha (brutto) angenommen

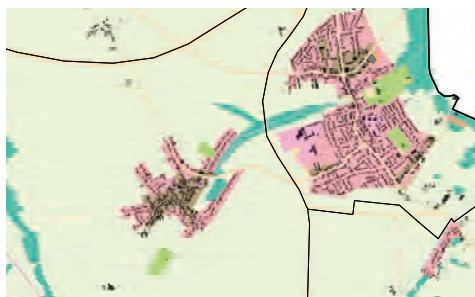
## OBERKRÜCHTEN



Oberkrüchten - Luftbild



Oberkrüchten - Regionalplan



Oberkrüchten - FNP (2018)

### SIEDLUNGSSTRUKTURTYP, PLANUNGSRECHT, ZIEL

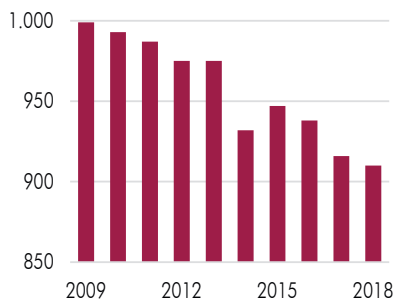
**Typ:** Größeres Dorf

**Charakteristik:** Kompakter Siedlungsbereich westlich von Alt-Niederkrüchten, ländlich geprägt

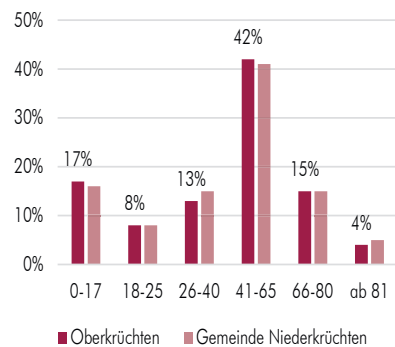
**Regionalplan:** Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche

**FNP:** Überwiegend Wohnbauflächen, zudem: Gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen

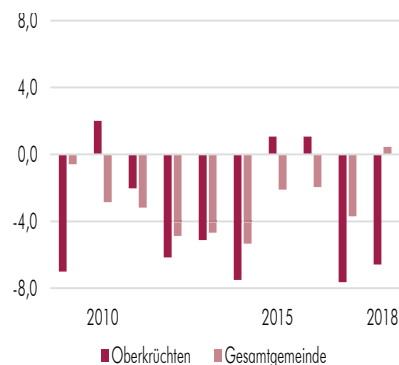
**Kommunales Entwicklungsziel:** Stabilisierung Bevölkerungszahl/-struktur; Eigenentwicklung ermöglichen; nachhaltige Siedlungsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung Oberkrüchten (ohne Flüchtlinge) 2009-2018



Altersstruktur Oberkrüchten und Gem. NK 2018



Natürlicher Saldo je 1.000 EW - Oberkrüchten u. Gem. NK 2009-2018

## BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR + -ENTWICKLUNG

### Bevölkerungszahl:

- > 910 Einwohner
- > Spürbarer Bevölkerungsrückgang seit 2009 um 9 % (Gemeinde-Durchschnitt 0 %), (- 89 Einwohner; dies entspricht etwa - 45 Haushalten)

### Altersstruktur:

- > überdurchschnittlich viele Kinder und Menschen im Alter zwischen 41 - 80; unterdurchschnittlich viele Menschen im Alter von 26 - 40 sowie über 81
- > seit 2009 ist die Anzahl der Familien deutlicher als im gemeindlichen Vergleich zurückgegangen (Kinder - 24 % / Gem. NK - 15 %; 26 - 40 Jährige - 18 % / Gem. NK + 2 %); die Zahl der Hochaltrigen hat zugenommen, jedoch weniger deutlich als im gemeindlichen Durchschnitt (+ 29 % / Gem. NK + 36 %)

### Natürliche Entwicklung:

- > überwiegender Sterbeüberschuss
- > uneinheitliche Entwicklung
- > in den Jahren 2010, 2015 und 2016 Geburtenüberschuss

## SIEDLUNGSSTRUKTUR + WOHNUNGSANGEBOT

### Nutzungs- und Siedlungsstruktur:

- > historisch gewachsener, gut ablesbarer Dorfkern
- > z. T. landwirtschaftliche Strukturen, jedoch zunehmend durch Wohnen geprägt
- > neuere Wohngebäude entlang der „Ausfallstraßen“
- > kein Einzelhandel mehr vorhanden
- > Kinderbetreuung, Kirche und Vereinsstrukturen vorhanden
- > gute Dorfgemeinschaft; hohe Identifikation; viele „Rückkehrer“

### Bodenrichtwert:

- > 140 €/m<sup>2</sup>  
(unverändert seit 2011)

### Baugenehmigungen:

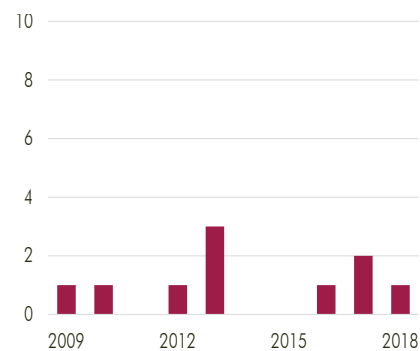
- > seit 2009 durchschnittlich 1,0 Baugenehmigungen pro Jahr; unterdurchschnittlich im gemeindlichen Vergleich (1,1 je 1.000 EW - Gem. NK 1,9 je 1.000 EW)
- > Baugenehmigungen ausschließlich in Baulücken



Meinfelder Straße



Lamertweg



Baugenehmigungen Oberkrüchten 2009 - 2018

## RESERVEN



Reserven					
Gesamt		Im Bestand	Siedlungserweiterungen		
Reserven je 1.000 EW	Reserven gesamt	Baulücken (verf. Anteil)	B-Plan	FNP	Regionalplan
0,5 ha	0,4 ha	0,4 ha	-	-	-
7 WE	6 WE	6 WE	-	-	-

- > Oberkrüchten verfügt ausschließlich über Reserven im Bestand. Der Wert liegt mit 7 WE / 1.000 EW unter dem gemeindlichen Durchschnitt von 38 WE / 1.000 EW.
- > Mit Nutzung der rechnerisch verfügbaren Baulücken alleine kann Oberkrüchten **nur 13% der Einwohnerverluste** der letzten 10 Jahre decken. Rein rechnerisch fehlen zum Ausgleich weitere **39 Wohneinheiten**.
- > In Oberkrüchten werden überdurchschnittlich viele Wohneinheiten von Haushalten über 70 Jahren bewohnt. Es ist damit zu rechnen, dass für diese mittelfristig der Generationenwechsel ansteht. Wieviele Wohneinheiten davon kurzfristig zur Verfügung stehen könnten, lässt sich nicht klären. Gleichwohl sind sie als mittel- bis langfristige Reserve anzusehen.





## GESAMTBEWERTUNG

Oberkrüchten zählt zu den „Größeren Dörfern“. Für diese wird es aufgrund ihrer Größe und Siedlungsstruktur - trotz fehlender ASB-Ausweisung und eingeschränkter sozialer Infrastruktur - als sinnvoll erachtet, in geringem Maße Bauflächen auszuweisen. Mit dem unten dargestellten Vorschlag wird ein Kompromiss zwischen Freiraumschutz und Eigenentwicklungsmöglichkeiten gefunden.

## EMPFEHLUNGEN

- Nachhaltige Sicherung des lebendigen Dorfes durch Stabilisierung der Bevölkerungszahl und Altersstruktur (wichtige Zielgruppe: Familien)
- Wohnen bleiben auch für Ältere ermöglichen; Gemeinschaftsgefühl erhalten
- Fokus auf Bestandsentwicklung
- Zusätzlich bedarfsgerecht angemessene Eigenentwicklung (auch unter Ausweisung neuer Bauflächen)

### Bestandsentwicklung:

- barrierearmer Umbau von Bestandshäusern
- Nutzung von Baulücken z. B. für „Rückkehrerfamilien“ sowie zur Schaffung kleiner, barrierearmer Wohneinheiten (durch Nutzung der verfügbaren Baulücken können rechnerisch nur 13 % der Bevölkerungsverluste der letzten 10 Jahre gedeckt werden)

### Siedlungserweiterung:

- (rechnerisch bleibt eine Differenz von 39 Haushalten, deren Wohnbedarf nicht mit Baulücken gedeckt werden können)
- Ausweisung von Wohnbauland für die Hälfte der o. g. 39 Haushalte: 19 Wohneinheiten bzw. 0,8 ha an Wohnbauland
- Ausweisung einer Fläche in integrierter Lage, die den Siedlungskern stärkt (Flächenvorschlag s. Steckbrief)
- Die andere Hälfte des Bedarfs soll nicht mit neuen Wohnbauflächen, sondern im Zuge des Generationenwechsels gedeckt werden.

	Oberkrüchten
Einwohnerverlust 2009-2018	89 Personen
Rechnerischer Verlust an Haushalten [1]	45 Haushalte
Verfügbare Baulücken [2]	6 Baulücken
Differenz (rechnerischer Bedarf an Wohneinheiten zur Deckung der Bevölkerungsverluste)	39 WE
Bedarf an Wohneinheiten [3] (50 % des rechnerischen Bedarfs)	19 WE
Flächenbedarf in Hektar (Brutto) [4]	0,8 ha

[1] angenommen wird ein durchschnittlicher Wert an 2,0 Personen pro Haushalt

[2] angenommen wird eine Quote von 30 % verfügbaren Baulücken (s. auch Tab. a\_XIII)

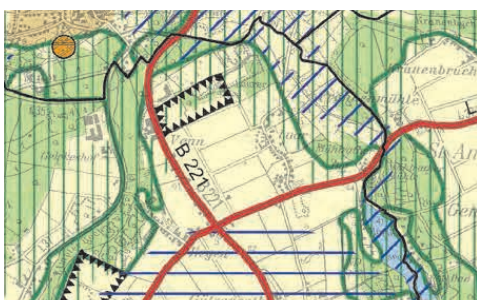
[3] Angesetzt werden nur 50 % des rechnerischen Bedarfs, da angenommen wird, dass die verbleibenden 50 % aus dem

[4] In Anlehnung an die Festsetzungen des Regionalplans wird eine Dichte von 25 WE/ha (brutto) angenommen

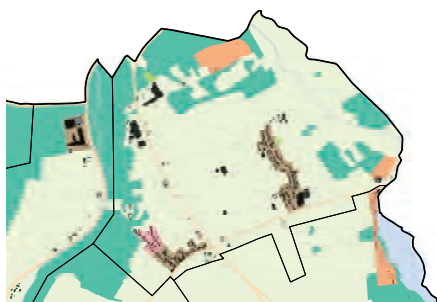
## HEYEN, LAAR



Heyen, Laar - Luftbild



Heyen, Laar - Regionalplan



Heyen, Laar - FNP (2018)

### SIEDLUNGSSTRUKTURTYP, PLANUNGSRECHT, ZIEL

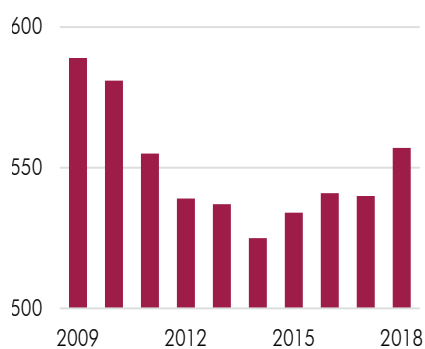
**Typ:** Kleinere Dörfer

**Charakteristik:** Kleine, bandartige, ländlich geprägte Siedlungsbereiche

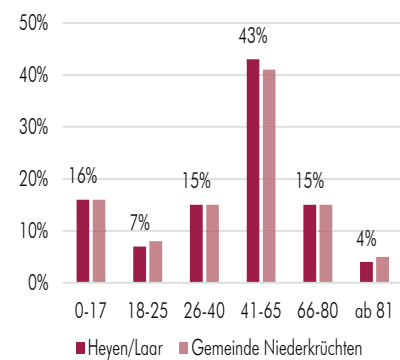
**Regionalplan:** Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche

**FNP:** Überwiegend gemischte Bauflächen, zudem: Wohnbauflächen

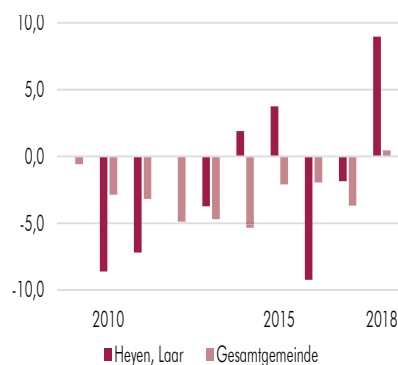
**Kommunales Entwicklungsziel:** Siedlungen lebendig erhalten, das Wohnen-Bleiben auch für ältere Menschen ermöglichen, Gemeinschaftsgefühl erhalten, Zersiedlung nicht weiter fördern



Bevölkerungsentwicklung Heyen, Laar (ohne Flüchtlinge)  
2009-2018



Altersstruktur Heyen, Laar und Gem. NK 2018



Natürlicher Saldo je 1.000 EW - Heyen, Laar u. Gem. NK  
2009-2018

## BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR + -ENTWICKLUNG

### Bevölkerungszahl:

- > zusammen: 560 Einwohner:  
Heyen: 290 Einwohner;  
Laar: 270 Einwohner
- > Spürbarer Bevölkerungsrückgang seit 2009 um 5 % (Gemeinde-Durchschnitt 0 %), (-32 Einwohner; dies entspricht etwa -16 Haushalten)

### Altersstruktur:

- > überdurchschnittlich viele Menschen im Alter 41 - 65;  
unterdurchschnittlich viele junge Erwachsene
- > seit 2009 hat die Zahl der Hochaltrigen entgegen des gemeindlichen Durchschnitts stark abgenommen (-23 % / Gem. NK +36 %)

### Natürliche Entwicklung:

- > überwiegender Sterbeüberschuss
- > uneinheitliche Entwicklung
- > Geburtenüberschuss in den Jahren 2014, 2015 sowie 2018

## SIEDLUNGSSTRUKTUR + WOHNUNGSANGEBOT

### Nutzungs- und Siedlungsstruktur:

- > zwei kleinere Straßendörfer ohne städtebaulich ablesbaren Dorfmittelpunkt;
- > landwirtschaftlich geprägt (Hoflagen mit ergänzender Wohnbebauung);
- > landschaftlich attraktive Lage;
- > hohes Gemeinschaftsgefühl

### Bodenrichtwert:

- > 125 €/m<sup>2</sup>  
(unverändert seit 2011)

### Baugenehmigungen:

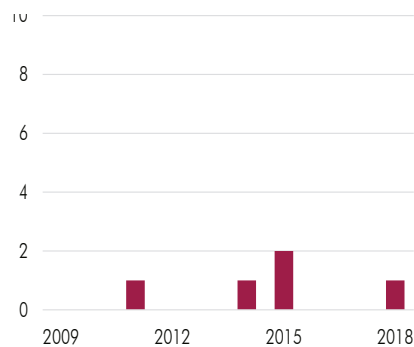
- > seit 2009 durchschnittlich 0,5 Baugenehmigungen pro Jahr;  
deutlich unterdurchschnittlich im gemeindlichen Vergleich  
(0,9 je 1.000 EW - Gem. NK 1,9 je 1.000 EW)
- > Baugenehmigungen ausschließlich in Baulücken



Heyen, Am Erlekamp

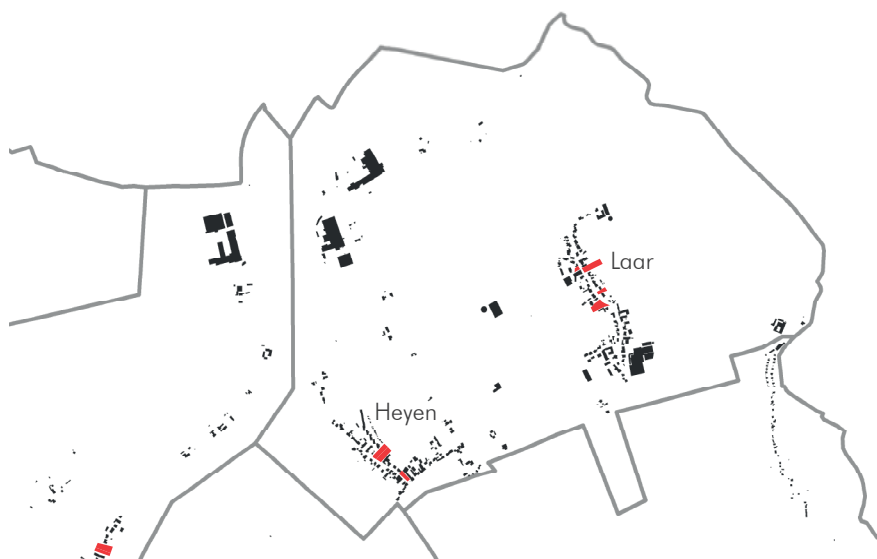


Heyen, Damer Straße



Baugenehmigungen Heyen, Laar 2009 - 2018

## RESERVEN



Heyen, Laar - Reserven

Reserven					
Gesamt		Im Bestand	Siedlungserweiterungen		
Reserven je 1.000 EW	Reserven gesamt	Baulücken (verf. Anteil)	B-Plan	FNP	Regionalplan
0,4 ha	0,2 ha	0,2 ha	-	-	-
4 WE	2 WE	2 WE	-	-	-

- > Heyen und Laar verfügen ausschließlich über Reserven im Bestand. Der Wert liegt mit 4 WE / 1.000 EW deutlich unter dem gemeindlichen Durchschnitt von 38 WE / 1.000 EW.
- > In Heyen und Laar werden etwa durchschnittlich viele Wohneinheiten von Haushalten über 70 Jahren bewohnt. Es ist damit zu rechnen, dass für diese mittelfristig der Generationenwechsel ansteht. Wieviele Wohneinheiten davon kurzfristig zur Verfügung stehen könnten, lässt sich nicht klären. Gleichwohl sind sie als mittel- bis langfristige Reserve anzusehen.

## SOZIALE INFRASTRUKTUR



Heyen, Laar - Soziale Infrastruktur

### Gesundheitsversorgung

- > Allgemeinmediziner und Apotheke in Elmpt in eingeschränkter Erreichbarkeit (ca. 3,2 km)

### Bildungsangebote

- > Kita in Brempt (ca. 2 km) und Grundschule Alt-Niederkrüchten in eingeschränkter Erreichbarkeit (ca. 4,5 km)

### Einzelhandel

- > Lebensmitteleinzelhandel in Dam in eingeschränkter Erreichbarkeit (ca. 2,2 km)

### Verkehrsanbindung

- > zwei Buslinien am Rande der Ortsteile vorhanden



Heyen, Damer Straße

## GESAMTBEWERTUNG

Heyen und Laar zählen mit je knapp 300 Einwohnern zu den „kleineren Dörfern“. Es ist das Ziel, sie lebendig zu erhalten, das Wohnen-Bleiben auch für ältere Menschen zu ermöglichen und das Gemeinschaftsgefühl zu erhalten. Gleichzeitig soll aber die Zersiedlung nicht weiter gefördert werden. Eigenentwicklung soll möglich sein, jedoch auf die vorhandenen Potenziale (Baulücken, Immobilien im Generationenwechsel) beschränkt bleiben.

## EMPFEHLUNGEN

### **Bestandsentwicklung:**

- > barrierearmer Umbau von Bestandshäusern
- > Nutzung von Baulücken z. B. für „Rückkehrerfamilien“ sowie zur Schaffung kleiner, barrierearmer Wohneinheiten
- > Förderung des Generationenwechsels (Verjüngung der Altersstruktur)



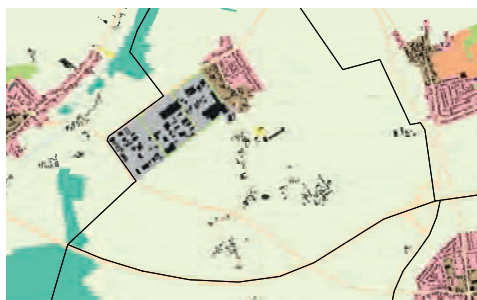
### DAM, BIRTH, BOSCHERHAUSEN



Dam, Birth, Boscherhausen - Luftbild



Dam, Birth, Boscherhausen - Regionalplan



Dam, Birth, Boscherhausen - FNP (2018)

#### SIEDLUNGSSTRUKTURTYP, PLANUNGSRECHT, ZIEL

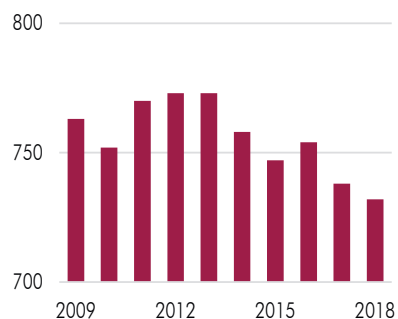
**Typ:** kleinere Dörfer

**Charakteristik:** ländlich geprägte Siedlungen in der Gemeindemitte

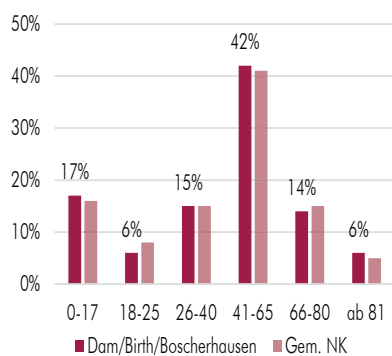
**Regionalplan:** Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

**FNP:** Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen; zudem: gewerbliche Bauflächen

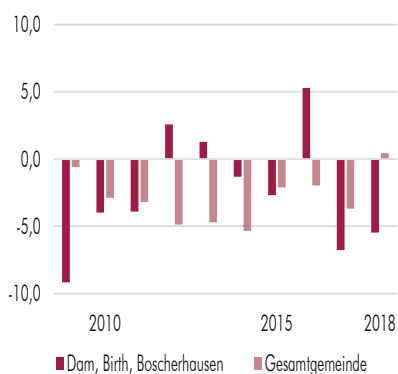
**Kommunales Entwicklungsziel:** Siedlungen lebendig erhalten, das Wohnen-Bleiben auch für ältere Menschen ermöglichen, Gemeinschaftsgefühl erhalten, Zersiedlung nicht weiter fördern



Bevölkerungsentwicklung Dam, Birth, Boscherhausen (ohne Flüchtlinge) 2009-2018



Altersstruktur Dam, Birth, Boscherhausen und Gem. NK 2018



Natürlicher Saldo je 1.000 EW - Dam, Birth, Boscherhausen u. Gem. NK 2009-2018

## BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR + -ENTWICKLUNG

### Bevölkerungszahl:

- > zusammen: 730 Einwohner:  
Dam: 480 Einwohner,  
Birth: 160 Einwohner,  
Boscherhausen: 90 Einwohner

- > Spürbarer Bevölkerungsrückgang seit 2009 um 4 % (Gemeinde-Durchschnitt 0 %), (- 31 Einwohner; dies entspricht etwa -15 Haushalten)

### Altersstruktur:

- > überwiegend durchschnittliche Altersstruktur; leicht unterdurchschnittlicher Anteil von Menschen im Alter von 18 - 25
- > seit 2009 ist die Anzahl der Kinder entgegen der gemeindlichen Entwicklungen gestiegen (Kinder + 3 % / Gem. NK - 15 %)

### Natürliche Entwicklung:

- > überwiegender Sterbeüberschuss
- > uneinheitliche Entwicklung
- > Geburtenüberschuss in den Jahren 2012, 2013 sowie 2016

**SIEDLUNGSSTRUKTUR +  
 WOHNUNGSANGEBOT**

**Nutzungs- und Siedlungsstruktur:**

- > Splittersiedlungen z. T. mit dem Charakter eines Straßendorfes (Birth), aber auch kompaktere Siedlungsbereiche (Dam);
- > deutliche landwirtschaftliche Prägung (Hoflagen und ergänzende Wohnbebauung);
- > Nähe zu Versorgungsinfrastruktur (Dam);
- > starkes Gemeinschaftsgefühl und Vereinsleben

**Bodenrichtwert:**

- > 120-130 €/m<sup>2</sup> Wohngebiete  
 (unverändert seit 2011)
- > [35 €/m<sup>2</sup> Gewerbegebiet  
 (unverändert seit 2011)]

**Baugenehmigungen:**

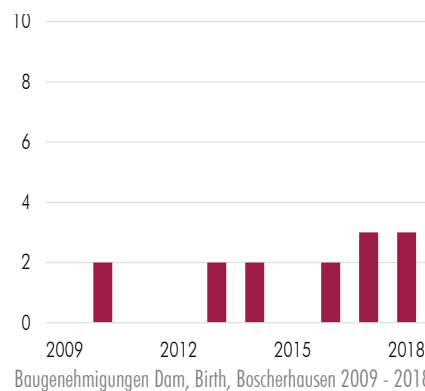
- > seit 2009 durchschnittlich 1,4 Baugenehmigungen pro Jahr;  
 unterdurchschnittlich im gemeindlichen Vergleich  
 (1,9 je 1.000 EW - Gem. NK 1,9 je 1.000 EW)
- > Baugenehmigungen ausschließlich in Baulücken



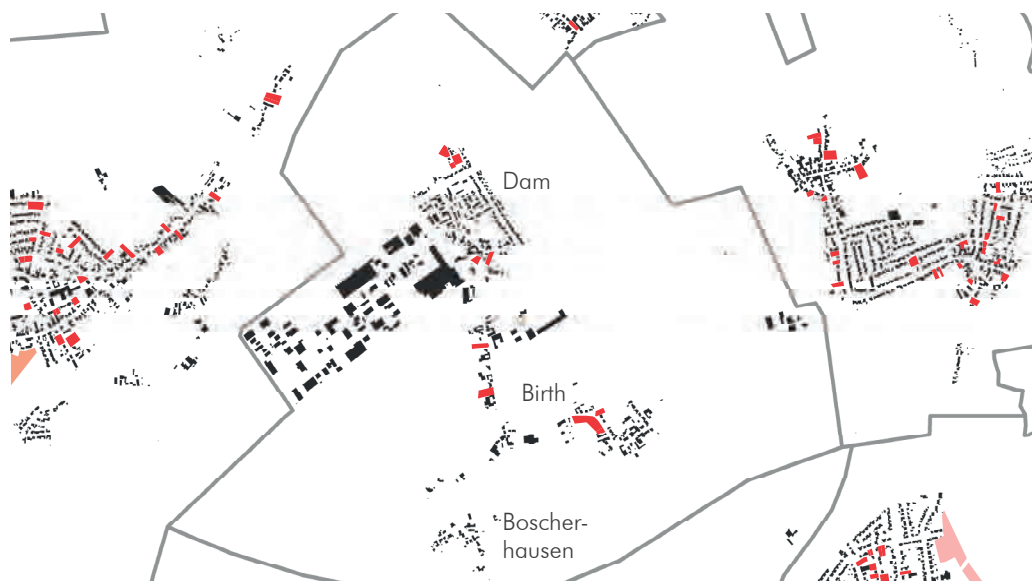
Birth, Annastraße



Dam, Straße „Dam“



## RESERVEN



Dam, Birth, Boscherhausen - Reserven

Reserven					
Gesamt		Im Bestand	Siedlungserweiterungen		
Reserven je 1.000 EW	Reserven gesamt	Baulücken (verf. Anteil)	B-Plan	FNP	Regionalplan
0,6 ha	0,4 ha	0,4 ha	-	-	-
4 WE	3 WE	3 WE	-	-	-

- > Dam, Birth und Boscherhausen verfügen ausschließlich über Reserven im Bestand. Der Wert liegt mit 4 WE / 1.000 EW deutlich unter dem gemeindlichen Durchschnitt von 38 WE / 1.000 EW.
- > In Dam, Birth und Boscherhausen werden unterdurchschnittlich viele Wohneinheiten von Haushalten über 70 Jahren bewohnt. Es ist damit zu rechnen, dass für diese mittelfristig der Generationenwechsel ansteht. Wieviele Wohneinheiten davon kurzfristig zur Verfügung stehen könnten, lässt sich nicht klären. Gleichwohl sind sie als mittel- bis langfristige Reserve anzusehen.

## SOZIALE INFRASTRUKTUR



Dam, Birth, Boscherhausen - Soziale Infrastruktur

### Gesundheitsversorgung

- > Allgemeinmediziner und Apotheke in Alt-Niederkrüchten in eingeschränkter Erreichbarkeit (ca. 3 km)

### Bildungsangebote

- > Kita und Grundschule in Alt-Niederkrüchten in eingeschränkter Erreichbarkeit (ca. 2,6 km)

### Einzelhandel

- > Lebensmitteleinzelhandel im Ortsteil Dam

### Verkehrsanbindung

- > zwei Buslinien im Ortsteil vorhanden



Ortseingang Birth mit Bushaltestelle



Bushaltestelle an der Straße „Dam“

## GESAMTBEWERTUNG

Dam, Birth und Boscherhausen zählen mit je 100 bis 500 Einwohnern zu den „Kleineren Dörfern“. Es ist das Ziel, sie lebendig zu erhalten, das Wohnen-Bleiben auch für ältere Menschen zu ermöglichen und das Gemeinschaftsgefühl zu erhalten. Gleichzeitig soll aber die Zersiedlung nicht weiter gefördert werden. Eigenentwicklung soll möglich sein, jedoch auf die vorhandenen Potenziale (Baulücken, Immobilien im Generationenwechsel) beschränkt bleiben.

## EMPFEHLUNGEN

### **Bestandsentwicklung:**

- > barrierearmer Umbau von Bestandshäusern
- > Nutzung von Baulücken z. B. für „Rückkehrerfamilien“ sowie zur Schaffung kleiner, barrierearmer Wohneinheiten
- > Förderung des Generationenwechsels (Verjüngung der Altersstruktur)

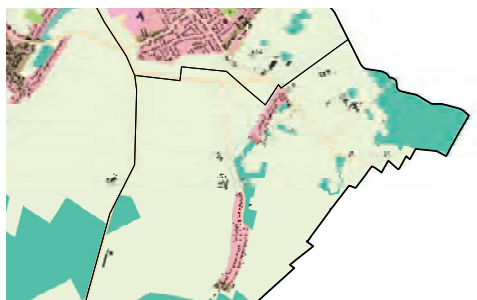
## BLONDERATH, RYTH, SILVERBEEK, VARBROOK



Blonderath, Ryth, Silverbeek, Varbrook - Luftbild



Blonderath, Ryth, Silverbeek, Varbrook - Regionalplan



Blonderath, Ryth, Silverbeek, Varbrook - FNP (2018)

### SIEDLUNGSSTRUKTURTYP, PLANUNGSRECHT, ZIEL

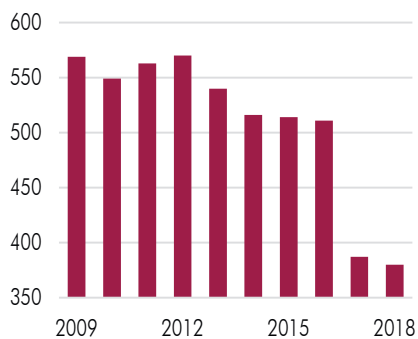
**Typ:** Kleinere Dörfer

**Charakteristik:** am südlichen Gemein-  
derand gelegene Wohnsiedlungen, ländlich  
geprägt

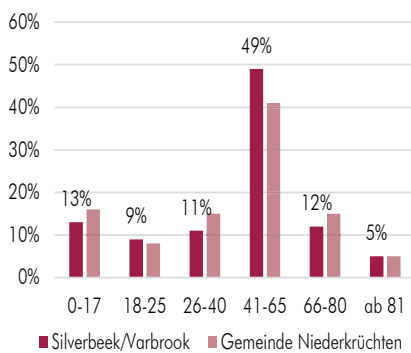
**Regionalplan:** Allgemeine Freiraum- und  
Agrarbereiche

**FNP:** Überwiegend Wohnbauflächen, zu-  
dem: Gemischte Bauflächen

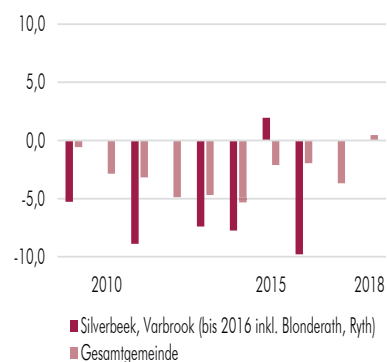
**Kommunales Entwicklungsziel:** Siedlung-  
gen lebendig erhalten, das Wohnen-Bleiben  
auch für ältere Menschen ermöglichen,  
Gemeinschaftsgefühl erhalten, Zersiedlung  
nicht weiter fördern



Bevölkerungsentwicklung Blonderath, Ryth, Silverbeek, Varbrook (ohne Flüchtlinge) 2009-2018



Altersstruktur Silverbeek, Varbrook und Gem. NK 2018



Natürlicher Saldo je 1.000 EW - Blonderath, Ryth, Silverbeek, Varbrook u. Gem. NK 2009-2018

## BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR + -ENTWICKLUNG

### Bevölkerungszahl:

- > zusammen: 380 Einwohner (Ortsteile nicht separat ausgewiesen)
- > Spürbarer Bevölkerungsrückgang seit 2009 um 33 % (Gemeinde-Durchschnitt 0 %), (-189 Einwohner; dies entspricht etwa -95 Haushalten)
- > Hinweis: Der Rückgang ist in dieser Höhe weniger auf tatsächliche Verluste als mehr darauf zurückzuführen, dass Einwohner der Ortslagen Ryth und Blonderath ab 2017 zu Alt-Niederkrüchten gezählt werden.

### Altersstruktur:

- > überdurchschnittlich viele Menschen im Alter von 41 - 80;
- unterdurchschnittlich viele Menschen im Alter unter 41 sowie über 66
- > seit 2009 ist die Anzahl der Kinder deutlicher als im gemeindlichen Vergleich zurückgegangen (Kinder - 44 % / Gem. NK - 15 %)
- > die Zahl der Hochaltrigen hat im Gemeindevergleich weniger stark zugenommen (+ 20 % / Gem. NK + 36 %)

### Natürliche Entwicklung:

- > überdurchschnittlicher Sterbeüberschuss seit 2009
- > uneinheitliche Entwicklung



## SIEDLUNGSSTRUKTUR + WOHNUNGSANGEBOT

### Nutzungs- und Siedlungsstruktur:

- > Straßendörfer ohne städtebaulich ablesbaren Kern;
- > stark landwirtschaftlich geprägt mit ergänzender Wohnbebauung;
- > landschaftlich attraktive Lage;
- > hohes Gemeinschaftsgefühl;
- > z. T. relative Nähe zu Versorgungs- und Bildungsinfrastruktur in Alt-Niederkrüchten

### Bodenrichtwert:

- > 150 €/m<sup>2</sup>  
(unverändert seit 2011)

### Baugenehmigungen:

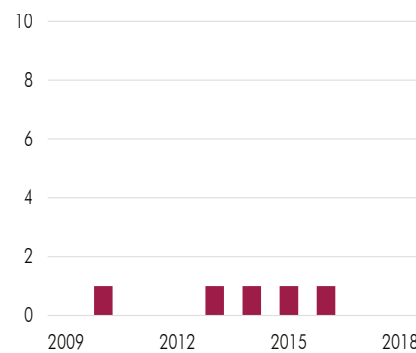
- > seit 2009 durchschnittlich 0,5 Baugenehmigungen pro Jahr;  
unterdurchschnittlich im gesamtgemeindlichen Vergleich  
(1,0 je 1.000 EW - Gem. NK 1,9 je 1.000 EW)
- > Baugenehmigungen ausschließlich in Baulücken



Varbrook, Straße „Varbrook“

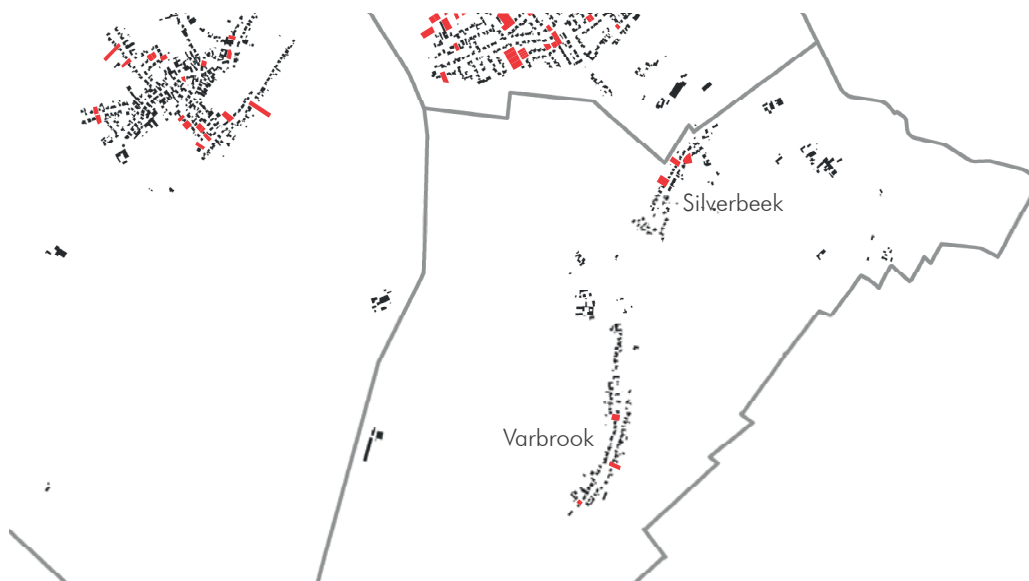


Silverbeek



Baugenehmigungen Blonderath, Ryth, Silverbeek, Varbrook  
2009 - 2018

## RESERVEN



Blonderath, Ryth, Silverbeek, Varbrook - Reserven

Reserven					
Gesamt		Im Bestand	Siedlungserweiterungen		
Reserven je 1.000 EW	Reserven gesamt	Baulücken (verf. Anteil)	B-Plan	FNP	Regionalplan
0,4 ha	0,2 ha	0,2 ha	-	-	-
5 WE	2 WE	2 WE	-	-	-

- > Blonderath, Ryth, Silverbeek und Varbrook verfügen ausschließlich über Reserven im Bestand. Der Wert liegt mit 5 WE / 1.000 EW weit unter dem gemeindlichen Durchschnitt von 38 WE / 1.000 EW.
- > In Blonderath, Ryth, Silverbeek und Varbrook werden im Gemeindevergleich unterdurchschnittlich viele Wohneinheiten von Haushalten über 70 Jahren bewohnt. Es ist damit zu rechnen, dass für diese mittelfristig der Generationenwechsel ansteht. Wieviele Wohneinheiten davon kurzfristig zur Verfügung stehen könnten, lässt sich nicht klären. Gleichwohl sind sie als mittel- bis langfristige Reserve anzusehen.

## SOZIALE INFRASTRUKTUR



Blonderath, Ryth, Silverbeek, Varbrook - Soziale Infrastruktur

### Gesundheitsversorgung

- > Allgemeinmediziner und Apotheke in Alt-Niederkrüchten in mäßiger Erreichbarkeit (ca. 1,5 km)

### Bildungsangebote

- > Kita in Alt-Niederkrüchten in eingeschränkter Erreichbarkeit (ca. 2 km)
- > Grundschule im Ortsteil Niederkrüchten in mäßiger Erreichbarkeit (ca. 1,7 km)

### Einzelhandel

- > Lebensmitteleinzelhandel in Niederkrüchten in eingeschränkter Erreichbarkeit (ca. 2,1 km)

### Verkehrsanbindung

- > mehrere Buslinien im Ortsteil



(Noch-)Grundschule in Niederkrüchten (bald nahe Realschule)

## GESAMTBEWERTUNG

Silverbeek und Varbrook zählen mit je 200 Einwohnern zu den „Kleineren Dörfern“. Es ist das Ziel, sie lebendig zu erhalten, das Wohnen-Bleiben auch für ältere Menschen zu ermöglichen und das Gemeinschaftsgefühl zu erhalten. Gleichzeitig soll aber die Zersiedlung nicht weiter gefördert werden. Eigenentwicklung soll möglich sein, jedoch auf die vorhandenen Potenziale (Baulücken, Immobilien im Generationenwechsel) beschränkt bleiben.

## EMPFEHLUNGEN

### **Bestandsentwicklung:**

- > barrierearmer Umbau von Bestandshäusern
- > Nutzung von Baulücken z. B. für „Rückkehrerfamilien“ sowie zur Schaffung kleiner, barrierearmer Wohneinheiten
- > Förderung des Generationenwechsels (Verjüngung der Altersstruktur)

## VENEKOTEN



Venekoten - Luftbild



Venekoten - Regionalplan

### SIEDLUNGSSTRUKTURTYP, PLANUNGSRECHT, ZIEL

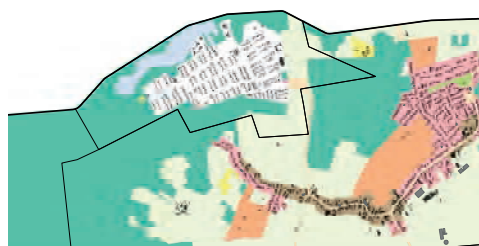
**Typ:** Wohnlage

**Charakteristik:** ländlich geprägte Wohnlage am nord-westlichen Gemeinderand

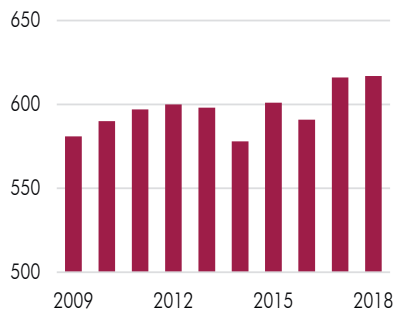
**Regionalplan:** Waldbereiche

**FNP:** nicht ausgewiesen

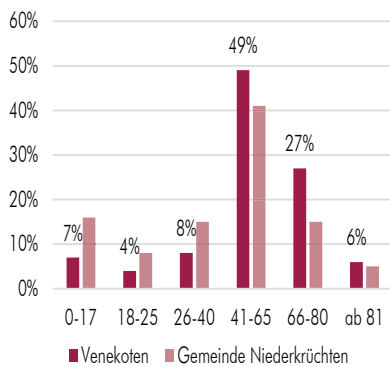
**Kommunales Entwicklungsziel:** Sonderfall; wohnungsbezogene Entwicklungsziele lassen sich nicht formulieren, sondern sollten aus einer gesamtgemeindlichen Perspektive heraus auch unter Berücksichtigung technischer Fragestellungen (Ver- und Entsorgung ) entwickelt werden.



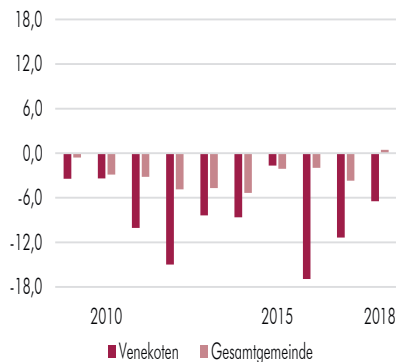
Venekoten - FNP (2018)



Bevölkerungsentwicklung Venekoten (ohne Flüchtlinge) 2009-2018



Altersstruktur Venekoten und Gem. NK 2018



Natürlicher Saldo je 1.000 EW - Venekoten u. Gem. NK 2009-2018

## BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR + -ENTWICKLUNG

### Bevölkerungszahl:

- > 620 Einwohner
- > Bevölkerungszunahme seit 2009 um 4 % (Gemeinde-Durchschnitt 0 %), (Zunahme um 40 Einwohner; dies entspricht etwa 20 Haushalten)

- > Bevölkerungszuwachs auf mehr permanente Wohnsitze zurückzuführen (kein tatsächlicher Zuwachs)

### Altersstruktur:

- > überdurchschnittlich viele Menschen im Alter 41 - 80;
- unterdurchschnittlich viele Kinder und Familien
- > seit 2009 ist die Zahl der Hochaltrigen deutlich angestiegen, die Zunahme liegt weit über dem gemeindlichen Durchschnitt (+85 % / Gem. NK +36 %)

### Natürliche Entwicklung:

- > konstanter Sterbeüberschuss
- > überdurchschnittlicher Sterbeüberschuss
- > deutlichster Sterbeüberschuss in den Jahren 2012 und 2016

## SIEDLUNGSSTRUKTUR + WOHNUNGSANGEBOT

### Nutzungs- und Siedlungsstruktur:

- > in den 1960er Jahren entstandene Feriensiedlung südlich des landschaftlich attraktiven Venekotensees
- > ursprünglich als Wochenendgebiet geplant
- > heute vorwiegend als dauerhafte Wohnsiedlung genutzt (v. a. von Senioren; extrem hoher Altersdurchschnitt)

### Bodenrichtwert:

- > 155 €/m<sup>2</sup>  
(unverändert seit 2011)

### Baugenehmigungen:

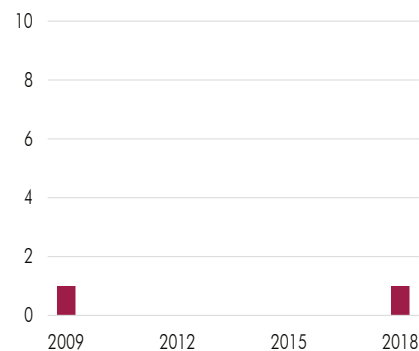
- > seit 2009 durchschnittlich 0,2 Baugenehmigungen pro Jahr;  
unterdurchschnittlich im gemeindlichen Vergleich  
(0,3 je 1.000 EW - Gem. NK 1,9 je 1.000 EW)
- > Baugenehmigungen ausschließlich in Baulücken



Einfahrt zum Wochenendhausgebiet, Am Kupenberg



Venekoten, Am Kupenberg



Baugenehmigungen Venekoten 2009 - 2018

## RESERVEN



Venekoten - Reserven

Reserven					
Gesamt		Im Bestand	Siedlungserweiterungen		
Reserven je 1.000 EW	Reserven gesamt	Baulücken (verf. Anteil)	B-Plan	FNP	Regionalplan
		-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

- > Venekoten verfügt über keine Reserven im Bestand.
- > Weit überdurchschnittlich viele Wohneinheiten werden von Personen über 70 Jahren bewohnt. Hier könnte mittel- bis langfristig ein Generationenwechsel anstehen.



## SOZIALE INFRASTRUKTUR



Venekoten - Soziale Infrastruktur

### Gesundheitsversorgung

- > Allgemeinmediziner im Ortsteil Overhelfeld in eingeschränkter Erreichbarkeit (ca. 3,9 km)
- > Apotheke in Elmpt in eingeschränkter Erreichbarkeit (ca. 4 km)



Venekoten

### Bildungsangebote

- > Kita im Ortsteil vorhanden
- > Grundschule im Ortsteil Elmpt in eingeschränkter Erreichbarkeit (ca. 4,3 km)

### Einzelhandel

- > Lebensmitteleinzelhandel in Elmpt in eingeschränkter Erreichbarkeit (ca. 4,6 km)

### Verkehrsanbindung

- > eine Buslinie führt zum Ortsteil

### GESAMTBEWERTUNG/EMPFEHLUNGEN

Angesichts geltender Ziele und planungsrechtlicher Rahmenbedingungen erscheint eine Erweiterung des Wohnsiedlungsflächenangebotes in Venekoten aktuell als ausgeschlossen.



