Niederkrüchten – natürlich mit Perspektive

E c k p u n k t e

zur strategischen Ausrichtung der Gemeinde Niederkrüchten im Handlungsfeld „Wohnen“

Die Gemeinde Niederkrüchten steht in den nächsten Jahren vor großen Herausforderungen und den damit verbundenen Veränderungsprozessen, die sich zum einen aus der geplanten Entwicklung des ehemaligen Militärgeländes „Javelin Barracks“ im Ortsteil Elmpt zum Industrie- und Gewerbegebiet ergeben. Auf der anderen Seite erhöhen sich Bedarfe in verschiedenen Bereichen in erheblichem Maße. Es gilt, auf der Basis valider Erhebungen und Berechnungen eine Strategie zu entwickeln, die eine zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde sicherstellen kann.

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2017 den „Niederkrüchten Kompass 2035“ auf den Weg gebracht. Darin sind für die Handlungsfelder „Wirtschaft“ und „Wohnen“ Ziele und Maßnahmen der Gemeindeentwicklung formuliert. Als ein konkretes Ergebnis daraus wurde am 2. Juli 2019 der Masterplan Wohnen beschlossen, in dem die Wohnungsbedarfe für die nächsten 15 Jahre ermittelt wurden. Weitere Bedarfe ergeben sich aus der Kindergartenbedarfs- und der Pflegeplanung des Kreises Viersen sowie aus Flüchtlingszuweisungen, die mit der Umverteilung auf Landesebene zusammenhängen und sich insbesondere nach der Schließung der Zentralen Unterbringungseinrichtung (ZUE) des Landes NRW auf dem ehemaligen Militärgelände zum Frühjahr 2020 ergeben.

Entwurf

Strategische Grundausrichtung

- Die Gemeinde Niederkrüchten wird künftig eine pro-aktive Wohnungsbaupolitik betreiben und dabei eine stärkere Steuerungsfunktion im Wohnungs- und Immobilienmarkt einnehmen.
- Im Gemeindegebiet soll mehr kleinteiliger Wohnraum geschaffen werden; der Anteil von Mehrfamilienhäusern an den fertiggestellten Wohneinheiten soll auf 30 v. H. gesteigert werden.

- Der Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen soll deutlich erhöht werden und sich zukünftig am NRW-Durchschnittswert orientieren (9,4 v. H.).
- Bei dem Bau von größeren Wohneinheiten auf Gemeindegrundstücken (ab 8 WE) soll ein Mindestanteil von 50 v. H. öffentlich gefördert werden. 25 v. H. der Wohneinheiten sollen im Sinne der Integration der Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen dienen.
- Ein Bauland- und Immobilienmanagement wird implementiert.
- Die Bereiche „Allgemeiner Wohnbedarf“, „Pflegeplanung“, „Kindergartenbedarfs- und Schulentwicklungsplanung“ sowie „Unterbringung von Flüchtlingen“ werden in regelmäßigen Intervallen evaluiert, fortgeschrieben und Umsetzungsmaßnahmen und deren Wirkung einem Controlling unterzogen.
- Die Bürgerschaft wird bei größeren oder sensiblen Maßnahmen zeitnah über die Veränderungen im Wohnumfeld informiert.

Allgemeiner Wohnbedarf

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 2. Juli 2019 den Masterplan Wohnen beschlossen. Der Masterplan Wohnen ist zudem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Demnach besteht in der Gemeinde Niederkrüchten bis zum Jahr 2035 ein Bedarf von 1.060 Wohneinheiten. Dabei wird strukturell die Zahl der kleinen Haushalte (Ein- und Zweipersonenhaushalte) deutlich ansteigen (+ 27 v. H. bzw. + 20 v. H.), während die Zahl der größeren Haushalte mit drei und mehr Personen rückläufig sein wird (- 9 v. H. bis - 14 v. H.). Für aktuell nur etwa 300 Fünf- und mehr als Fünfpersonenhaushalte stehen ca. 4.660 Wohnungen mit 5 und mehr Räumen zur Verfügung. Die etwa 1.860 Drei- bis Vierpersonenhaushalte verfügen über ein Angebot von ca. 2.280 Wohnungen mit 3 bis 4 Räumen. Die Zahl der größeren Haushalte wird jedoch künftig weiter sinken. Demgegenüber ist das aktuelle Angebot der 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen mit knapp 400 sehr gering. Ihnen stehen mehr als 4.000 Ein- bis Zweipersonenhaushalte gegenüber, deren Anzahl bis 2035 auf über 5.000 ansteigen wird. Im Bereich der kleinen Wohnungen besteht mithin ein wachsendes Defizit, während es im Bereich der Einfamilienhäuser zunehmende Überhänge geben wird.

Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an den fertiggestellten Wohneinheiten lag in den vergangenen Jahren dennoch bei fast 80 v. H. Hinzu kommt, dass der Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen mit 3,1 v. H. sehr gering ist. Der Anteil beträgt nur ein Drittel des nordrhein-westfälischen Durchschnittswerts und ist im kreisweiten Vergleich der niedrigste Wert.

Entwurf

Durch den Anstieg der älteren Menschen besteht zudem ein großer Bedarf an Wohnungen mit Service. Daher sind zentral gelegene Grundstücke, die einzeln oder im Verbund mit weiteren Grundstücken für kleinteiligen Wohnungsbau geeignet sind, in den Fokus zu nehmen.

Am 28. August 2019 wurde den Mitgliedern des Rates, des Planungs- Verkehrs- und Umweltausschusses, des Bauausschusses, des Ausschusses für Jugend-, Familien- und Sozialangelegenheiten sowie des Ausschusses für Wirtschaftsförderung, Fremdenverkehr, Forst und Liegenschaften im Rahmen eines gemeinsamen Workshops die unterschiedlichen Bedarfe im Bereich Wohnen vorgestellt. Dabei wurden verschiedene Handlungsmöglichkeiten erarbeitet.

Um dem Wohnungsbedarf begegnen zu können, werden folgende **Maßnahmen** festgelegt:

- Aktivierung von Bauland
  - Einführung eines Baulandmanagements;
  - Planerische Entwicklung der vorhandenen ASB- und FNP-Reserven in den Hauptortslagen Elmpt und Niederkrüchten;
  - Entwicklung von Bauflächen in den Ortslagen im regionalplanerisch festgesetzten Freiraum in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Ergänzungsstudie zum Masterplan Wohnen für die kleineren Ortsteile;

- Aktivierung von Baulücken
  - Weiterführung des internen Baulückenkatasters zur Fortschreibung vorhandener Potentiale;
  - Eigentümerabfrage zur Erhebung von Entwicklungsinteressen und ggf. zur Veröffentlichung eines Veräußerungsinteresses in einem öffentlichen Baulückenkataster unter Hinweis auf ein mögliches Kaufinteresse der Gemeinde, insbesondere bei Grundstücken in zentralen Ortslagen;
  - Einführung eines öffentlichen Baulückenkatasters, welches auf der Homepage der Gemeinde Niederkrüchten veröffentlicht und regelmäßig aktualisiert wird;
  - Erarbeitung von Förderungsansätzen bei Baulückenentwicklungen, insbesondere bei Bebauung unter sozialen Aspekten (z.B. Auflegung eines Förderprogramms);
  - Bedarfsgerechte Entwicklung gemeindeeigener Baulücken;

Entwurf

- Pro-aktiver Grunderwerb
  - Erwerb von geeigneten Grundstücken für eine Entwicklung von kleinteiligem Wohnungsbau mit dem besonderen Fokus auf sozialen, seniorengerechten oder sonstigen Bedarf;
  - Erwerb und die Baureifmachung oder Weiterveräußerung nach festzulegenden Kriterien von Brachflächen oder Problemimmobilien;
  - Einstellung entsprechender Haushaltsmittel;

- Ausübung der gesetzlichen Vorkaufsrechte
  - Ausübung des Vorkaufsrechts auf Grundstücke, insbesondere in den zentralen Ortslagen Elmpt und Niederkrüchten:
    a. Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts, insbesondere gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für unbebaute Grundstücke in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können;
    b. Prüfung zur Aufstellung von Vorkaufssatzungen zur Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB;

- Entwicklung sonstiger Flächenpotentiale
  - Aufwertung und Entwicklung mindergenutzter Grünflächen und Brachflächen;

- Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen
  - Nachverdichtung ermöglichen;
  - Aufwertung und Entwicklung von Grünflächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld.

Pflegeplanung

Aus dem für die kommenden Jahre prognostizierten überproportionalen Anstieg von hochaltrigen Menschen ergeben sich für die Gemeinde Niederkrüchten drängende demographische und soziale Herausforderungen. Die aktuelle Pflegeplanung des Kreises Viersen aus dem Jahre 2019 stellt fest, dass kurzfristig 63 Wohnungen mit Service, 12 Tages- und 12 Kurzzeitpflegeplätze bis 2022 fehlen. Weitere ca. 60 fehlende Wohnungen mit Service werden bis zum Jahr 2035 prognostiziert. Als eine weitere Handlungsempfehlung sieht die Pflegeplanung die Einrichtung ambulant betreuter Wohngemeinschaften für ältere Menschen. Sie weist darüber hinaus auf die Unterversorgung in der ambulanten Pflege hin.

Entwurf

Um diesen Prozess der zukunftsfähigen alters- und generationengerechten Wohnentwicklung aktiv zu gestalten, werden folgende **Maßnahmen** festgelegt:

- Schaffung von bedarfsgerechten Wohnungen mit Service auf geeigneten (Gemeinde-)Flächen in möglichst durchmischten, generationsübergreifenden Wohnquartieren;
- Neuaufsetzung der Planungen für eine Nachfolgenutzung des Grundstücks der Kath. Grundschule Niederkrüchten (Dr.-Lindemann- / Friedensstraße);
- Schaffung von Tagespflegeplätzen im Ortsteil Niederkrüchten;
- Werbung für die Einrichtung ambulant betreuter Wohngemeinschaften;
- Ansiedlung von ambulanten Pflegediensten;
- Initiierung eines sozialräumlichen Netzwerkes im Bereich Pflege durch die Senioren- und Pflegeberatung der Gemeinde Niederkrüchten in Kooperation mit den Akteuren im Feld.

Kindergartenbedarfsplanung

Der Bedarfsplanung zur Kindertagesbetreuung des Kreises Viersen vom 12. September 2019 ist ein kurz- und mittelfristiger Mehrbedarf an Betreuungsplätzen in der Gemeinde Niederkrüchten zu entnehmen.

Folgende notwendige **Maßnahmen** werden festgelegt:

- Bau einer Kindertageseinrichtung (3 Gruppen) im Ortsteil Elmpt zum Kindergartenjahr 2020/21;
- Bau einer Kindertageseinrichtung (3 Gruppen) im Ortsteil Niederkrüchten zum Kindergartenjahr 2021/22;
- Perspektivische bedarfsgerechte Weiterentwicklung von Betreuungsangeboten.

Unterbringung von Flüchtlingen

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat am 16. Oktober 2019 die Schließung der Zentralen Unterbringungseinrichtung (ZUE) für Flüchtlinge in den ehemaligen Javelin Barracks bereits zum Frühjahr 2020 angekündigt. Der Gemeinde Niederkrüchten werden demnach im Rahmen der landesweiten Umverteilung weitere Flüchtlinge zugewiesen. Die Gemeinde Niederkrüchten wird kurz- bis mittelfristig die Unterbringung von ca. 175 Flüchtlingen sicherstellen müssen.

Entwurf

Der Bedarf soll durch folgende **Maßnahmen** gedeckt werden:

- Verteilung der Asylbewerber/-innen (FlüAG) auf Mobilheime und Wohncontainer;
- Dezentrale Verteilung von anerkannten Flüchtlingen mit Wohnsitzauflage (§ 12 a Aufenthaltsgesetz) vorrangig in Wohnungen und Häusern im gesamten Gemeindegebiet (¼ - Quote bei Mehrfamilienhäusern);
- Anwohnerinformationen über größere Vorhaben zur Unterbringung von Flüchtlingen im Wohnumfeld;
- Beratungs- und Begleitangebote für Flüchtlinge in Abstimmung mit der Flüchtlingshilfe Niederkrüchten;
- Förderung der Integration von Flüchtlingen durch Vernetzung von Unterstützungsangeboten und Beteiligung an Veranstaltungen im Gemeindegebiet.

Niederkrüchten, den 10. Oktober 2019

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Hinsen

Entwurf