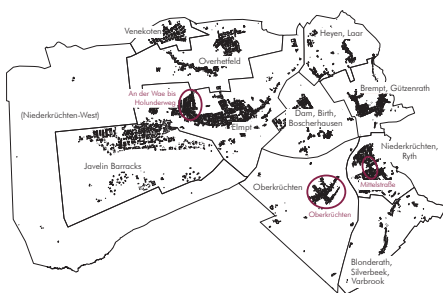


„MASTERPLAN WOHNEN“ FÜR DIE GEMEINDE NIEDERKRÜCHTEN QUARTIERSBETRACHTUNG



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

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.

APRIL 2019

INHALT

Einleitung	3
Quartier 1 - An der Wae bis Holunderweg (Elmpt)	5
Quartier 2 - Mittelstraße (Alt-Niederkrüchten).....	12
Quartier 3 - Oberkrüchten	19

EINLEITUNG

Beispielhaft wurde im Rahmen des Masterplans Wohnen anhand von drei Quartieren untersucht, welche wohnungsbezogenen Fragestellungen sich bezogen auf kleinräumige Situationen stellen und welche Handlungsempfehlungen sich daraus ableiten lassen. Die Quartiersauswahl erfolgte durch die Gemeinde Niederkrüchten.

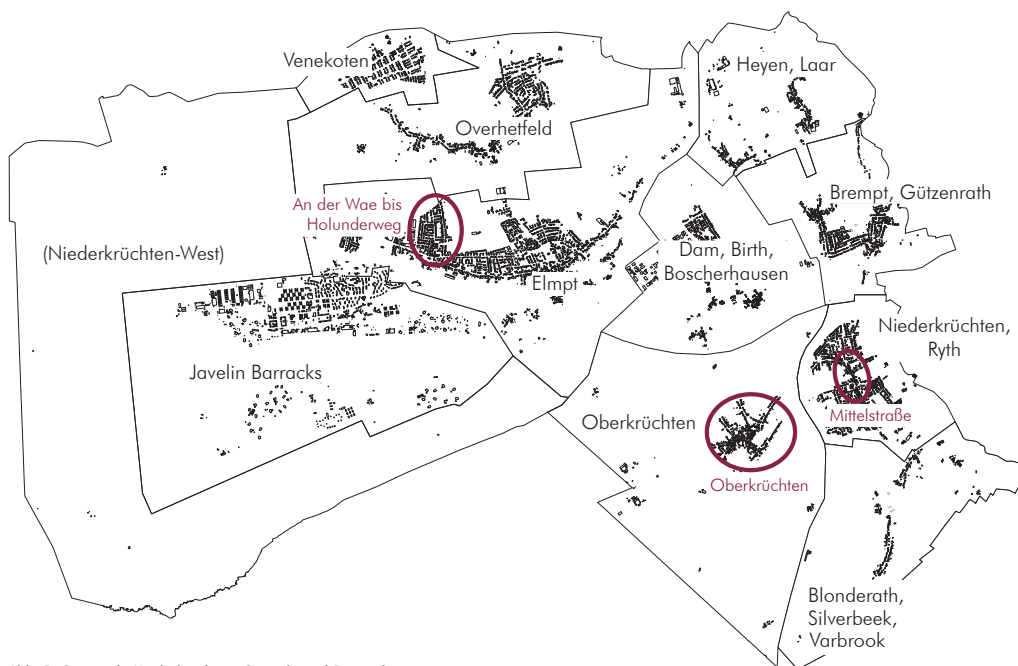


Abb. 1: Gemeinde Niederkrüchten, Ortsteile und Beispielquartiere

Folgende Quartiere wurden betrachtet (Abb. 1):

> **Elmpt - An der Wae bis Holunderweg**

Das Quartier stellt einen nahezu reines Wohnviertel mit knapp 800 Einwohnern im Westen des Siedlungsschwerpunktes Elmpt dar. Ein Merkmal ist die zunehmende Überalterung, so dass in Zukunft die Bewältigung des Generationenwechsels ein wichtiges Handlungsfeld sein wird. Gleichzeitig wird das Quartier aufgrund der Nähe zu dem zukünftigen Gewerbeareal auf den Javelin Barracks und den daraus resultierenden Wohnbedarfen stärker in den Fokus rücken.

- > Alt-Niederkrüchten - Mittelstraße
Die Mittelstraße bildet den historisch gewachsenen Mittelpunkt des Siedlungsschwerpunktes Alt-Niederkrüchten. Der hier betrachtete Bereich hat ca. 200 Einwohner. Seit einiger Zeit findet ein Funktionswandel statt, und Einzelhandel wird zunehmend durch Wohnen ersetzt. In der Mittelstraße wird es für die Zukunft darum gehen, diesen Funktionswandel zu begleiten, das Wohnen zu ermöglichen, gleichzeitig aber die Ansiedlung bzw. den Verbleib von „zentralen“ Funktionen zu fördern, damit das Quartier seinen Charakter als Mittelpunkt und Identifikationsort für Alt-Niederkrüchten (bzw. die gesamte Gemeinde) behält.
- > Oberkrüchten
Oberkrüchten ist ein historisch gewachsenes Dorf mit ca. 900 Einwohnern. Als negativ wird der Verlust an Nahversorgungsangeboten wahrgenommen. Positiv ist das hohe Zusammengehörigkeitsgefühl im Dorf. Für die Zukunft wird die Frage zu beantworten sein, wie sich die Lebendigkeit des Dorfes erhalten lässt und Entwicklungsspielräume insbesondere für „Rückkehrer“ geschaffen werden können.

Die Quartiersbetrachtung umfasst folgende Elemente:

- > Städtebauliche Struktur
- > Soziale/Versorgungsinfrastruktur
- > Stärken/Potenziale und Schwächen/Risiken
- > Handlungsbedarfe und -empfehlungen

Bei der Analyse wurde soweit möglich auf vorhandene Daten zurückgegriffen, die jedoch auf der betrachteten kleinräumigen Ebene nur begrenzt vorlagen. Daher spielte die örtliche Einschätzung (Ortsbegehungen) eine wichtige Rolle.

QUARTIER 1 - AN DER WAE BIS HOLUNDERWEG



Luftbild Quartier in Elmpt (Quelle: Geoportal Gemeinde Niederkrüchten)



Gebietsabgrenzung (Quelle: Gemeinde Niederkrüchten 2018)

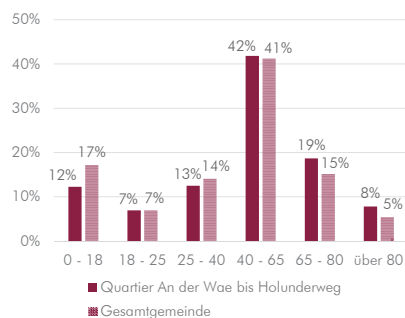
LAGE

Das Quartier befindet sich im Westen von Elmpt, des größten Ortsteils der Gemeinde Niederkrüchten. Der untersuchte Bereich wird durch die Straßen An der Wae im Osten, Alte Zollstraße im Süden, den Holunderweg im Westen und den Ginsterweg im Norden begrenzt.

KURZBESCHREIBUNG

- Größe: ca. 20 ha
- Einwohnerzahl: ca. 780
- Gebäudeanzahl: 328
- mittlere Einwohnerdichte: 39,05 EW/ha
- eher kleine Haushalte: 2,17 EW/Haushalt

ALTERSSTRUKTUR



Bevölkerung nach Altersgruppen im prozentualen Vergleich zur Gesamtgemeinde (Quelle: IT.NRW 2018, Gemeinde Niederkrüchten 2018)

- Vergleichsweise altes Quartier
- Unterdurchschnittlicher Anteil der unter 18-Jährigen
- Durchschnittlicher Anteil der 18- bis 25-Jährigen
- Überdurchschnittlicher Anteil der Personen über 65 und über 80

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR



Freistehende Einfamilienhäuser

ANTEIL EIN-/MEHRFAMILIENHÄUSER

- Dominierender Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern; einzelne Mehrfamilienhäuser



Heterogene Bauformen

NUTZUNGSSTRUKTUR

- Weit überwiegende Wohnnutzung
- Vereinzelte gewerbliche Nutzung (Steuerberater, Immobilienbüro, Büronutzungen etc.)
- Einzelne offene Platzsituation am Ahornweg, jedoch keine zentrale Platzfunktion für das Quartier



Bungalow aus den 60er-Jahren

BAUFORM

- Überwiegend zweigeschossige Bauweise
- Hoher Anteil an privatem Wohneigentum
- Offene Bauweise
- Bungalowbauten aus den 60er-Jahren ziehen sich durch das Quartier
- Vereinzelter Neubau
- Heterogene Struktur / sehr unterschiedlich große Grundstücke (300-1200 m²)
- Kein gewachsener Ortskern erkennbar
- Mittleres bis höherpreisiges Wohnungsmarktsegment
- Bodenrichtwert 135 €/m² (boris.nrw)



Neubau im Quartier

LEERSTÄNDE / WOHNBAUPOTENZIALE

- Reserven: 1,2 ha in 12 Baulücken, davon voraussichtlich verfügbar: 0,4 ha in 4 Baulücken
- 0,6 ha mittelfristige Reserve (ASB-Reserve)
- Präserter gewerblicher Leerstand an der Ecke Alte Zollstraße / An der Wae

ZUSTANDBEWERTUNG

- Solider Gebäudezustand
- Gepflegtes Erscheinungsbild



Gepflegtes Erscheinungsbild



Baulücke im Quartier



Platzsituation am Ahornweg



Leerstand Alte Zollstraße / An der Wae

SOZIALE / VERSORGUNGSINFRASTRUKTUR

GESUNDHEITSVERSORGUNG

- Allgemeinmedizinische Praxisgemeinschaft in mäßiger Entfernung (Poststr. 18; ca. 2 km)
- Apotheken in mäßiger Entfernung (Hauptstr. 36 u. Goethestraße 3; ca. 2 km)

BILDUNGSANGEBOTE

- Nächstliegende Kitas für kleine Kinder nur bedingt erreichbar im Elmpter Ortskern (ca. 2 km)
- Grundschule in mäßiger Entfernung im Elmpter Ortskern (ca. 2 km)
- Nächste weiterführende Schule in mäßiger Entfernung: Realschule Niederkrüchten (Oberkrüchtener Weg; 7 km)
- Gute Erreichbarkeit des Spielplatzes am Schmielenweg



Soziale / Versorgungsinfrastruktur

EINZELHANDELSVERSORGUNG

- Nächstgelegener Einzelhandel (Netto, Edeka) im Elmpfer Ortskern (ca. 2 km) in mäßiger Erreichbarkeit
- Keine gastronomischen Angebote im Quartier

VERKEHRSANBINDUNG

- Gute Busanbindung in die Richtungen Niederkrüchten Schulzentrum und Brüggem; allerdings jeweils nur im stündlichen Takt
- Schulbusanbindung nach Mönchengladbach
- Sehr gute Anbindung Bundesautobahn 52 (Entfernung Auffahrt: 1,5 km)



Spielplatz am Schmielenweg



Bushaltestelle An der Wae



Verkehrliche Anbindung

STÄRKEN / POTENZIALE

- Gute Wohnlage (etabliert, durchmisch, ruhig, kaum Durchgangsverkehr)
- Nähe zum zukünftigen Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Militärareal
- Sehr gute Anbindung an die Autobahn A 52
- Unmittelbarer Freiraumbezug
- Leerstände nur sehr vereinzelt wahrnehmbar
- Umbaupotenzial: Bestand an Bungalows für ältere Menschen mit guten Umbauvoraussetzungen
- Vorhandene Wohnbaupotenziale

SCHWÄCHEN / RISIKEN

- Eingeschränkte Erreichbarkeit mit dem ÖPNV
- Spürbare Überalterung
- Zum Teil relativ alter Gebäudebestand
- Risiko zunehmender Leerstände und rückläufiger Immobilienwerte
- monofunktionales Quartier; nur bedingte funktionale und städtebauliche Einbindung in angrenzende Siedlungsstrukturen

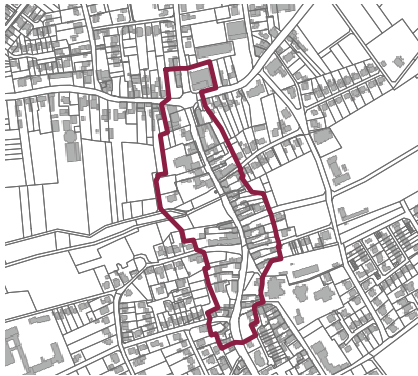
HANDLUNGSBEDARFE & EMPFEHLUNGEN

- Langes Wohnen im Quartier ermöglichen;
Speziell: Förderung des barrierearmen Umbaus der vorhandenen Bungalows
- Generationenwechsel fördern;
Verstärkung Wohnberatung zum barrierearmen Umbau vorhandener Häuser;
Förderung des Erwerbs / Renovierung / Abriss von Gebrauchtimmobilien
- Urbanere/maßvoll dichtere Bebauung sinnvoll
- Mobilisierung von Baulücken;
Gezielte Eigentümeransprache;
Kataster im Internet;
- Entwicklung der ASB-Reserven mit Fokus auf kleineren Wohneinheiten und Mehrfamilienhäusern (Zielgruppe ältere und Arbeitnehmer Javelin Barracks);
Flexibilität bei der Baugenehmigung (Zulassung höherer Dichten);
Maßvolle Anpassung an umgebende Bebauung
- Gegebenenfalls Verbesserung der Busanbindung Richtung Zentrum und Gewerbegebiet

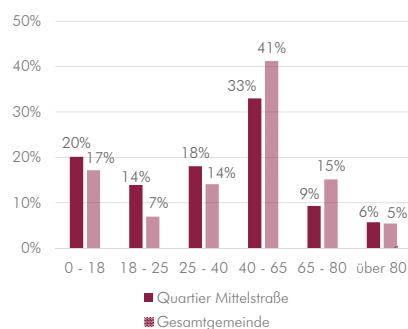
QUARTIER 2 - MITTELSTRASSE (ALT-NIEDERKRÜCHTEN)



Luftbild Mittelstraße (Quelle: Geoportal Gemeinde Niederkrüchten)



Gebietsabgrenzung (Quelle: Gemeinde Niederkrüchten 2018)



Bevölkerung nach Altersgruppen im prozentualen Vergleich zur Gesamtstadt (Quelle: IT.NRW 2018, Gemeinde Niederkrüchten 2018)

LAGE

Das Quartier um die Mittelstraße befindet sich im Ortsteil Alt-Niederkrüchten. Im Fokus der Untersuchung steht das Areal rund um die südliche Mittelstraße, dem ehemals stark durch Einzelhandelsnutzung geprägten zentralen Bereich des Ortsteils. Im Norden wird das Gebiet durch die Hochstraße begrenzt, im Süden durch den Oberkrüchtener Weg.

KURZBESCHREIBUNG

- Größe: ca. 6 ha
- Einwohnerzahl: ca. 190
- Einwohnerdichte: 31,67 EW/ha

ALTERSSTRUKTUR

- Junges Quartier
- Prozentuell sehr hoher Anteil von Personen zwischen 18 und 25 Jahren
- Überdurchschnittlich hoher Anteil der Personen unter 40 Jahren
- Geringer Anteil der über 40-Jährigen
- Unterdurchschnittlicher Anteil der 65- bis 80-Jährigen
- Leicht erhöhter Anteil der über 80-Jährigen

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR



Geschlossene Bauweise zur Straße

ANTEIL EIN-/MEHRFAMILIENHÄUSER

- Dominierender Anteil an Mehrfamilienhäusern
- Einfamilienhäuser nur sehr vereinzelt



Platzsituation im Zentrum

NUTZUNGSSTRUKTUR

- Ortszentrum mit Platz, ÖPNV-Haltepunkt und einzelnen Geschäften
- Gemischtes Quartier
- Einzelhandelsprägung noch erkennbar; Erdgeschosse wurden jedoch zum Teil zu anderen gewerblichen Nutzungen oder Wohnen umgenutzt; Obergeschoss durchgehend Wohnen
- Zum Teil Umnutzung alter Hofstrukturen



Heterogene Bebauung

BAUFORM

- Überwiegend zweigeschossige Bauweise
- Geschlossene Bauweise
- Prägung durch alte Strukturen
- Heterogene Struktur
- Aufgewertete offene Platzsituation im Zentrum
- Vereinzelter Neubau im Quartier

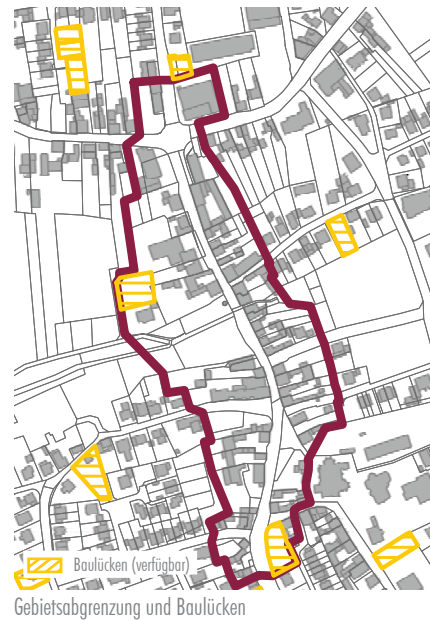


Neubau im Bestand

- Erkennbar historischer Ortskern
- Bodenrichtwert 160 €/m² (boris.nrw)

LEERSTÄNDE / WOHNBAUPOTENZIALE

- Nur zwei Baulücken
- Vereinzelte Leerstände in den Erdgeschosslagen (ehemals Einzelhandel)
- Geplante Wohnbebauung für die Baulücke Mittelstr. / Dr. Lindemann-Str.; gepl. Wohnbebauung an der Rathausstraße (Abriss/Neubau)
- Zukünftig absehbarer Leerstand Schwalmtalhalle



ZUSTANDBEWERTUNG

- Überwiegend solider Gebäudezustand
- Überwiegend gepflegtes Erscheinungsbild



Gepflegtes Wohnhaus



Gewerblicher Leerstand; Umbau zu Mehrfamilienhaus geplant



Umgenutzte Hofanlage

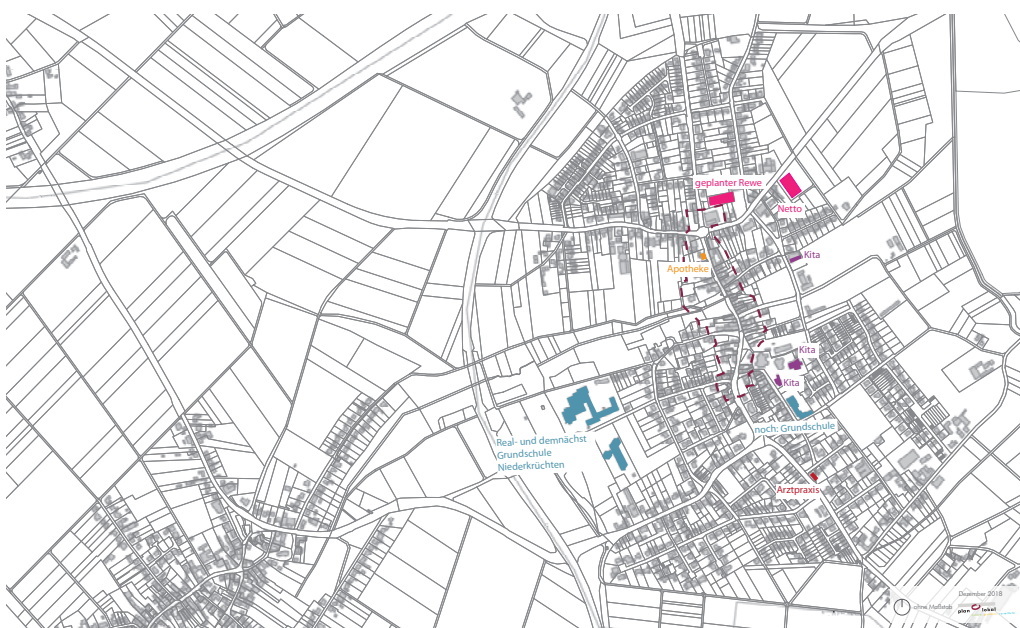
SOZIALE / VERSORGUNGSINFRASTRUKTUR

GESUNDHEITSVERSORGUNG

- Gute Erreichbarkeit einer Allgemeinmedizinischen Praxis (Friedhofsallee 2a; ca. 0,5 km)
- Direkte Nähe zu einer Apotheke (Mittelstr. 56)

BILDUNGSANGEBOTE

- Kath. Kita (Dr.-Lindemann-Str. 11), Kita St. Bartholomäus (Kirchensträßchen 3) und Kita Sternschnuppe (Am Kamp 21) in direkter Nähe (ca. 0,5 km)
- Gute Erreichbarkeit der Kath. Grundschule Niederkrüchten (noch: Dr.-Lindemann-Straße 33, bald: Oberkrüchtener Weg)
- Nächste weiterführende Schule: Realschule Niederkrüchten (Oberkrüchtener Weg 39; 0,5 km) in unmittelbarer Nähe



Soziale / Versorgungsinfrastruktur

EINZELHANDELSVERSORGUNG

- Nächstgelegener Einzelhandel (Netto, künftig auch Rewe) nordöstlich des Quartiers in guter Erreichbarkeit
- Gastronomische Angebote entlang der Mittelstraße (Pizzeria, Bäcker, Eiscafé etc.)
- Gute Erreichbarkeit weiterer zentraler Dienstleistungen (Bank, Friseur, Installateur etc.)

SPORT- UND FREIZEITANGEBOTE

- Öffentlicher Grünzug am Lindbruch, hohe Aufenthaltsqualität
- Keine Spielplätze innerhalb des Quartiers
- Nähe zum Sportplatz (Freibad gegenwärtig geschlossen)



Gastronomisches Angebot



Volksbank an der Mittelstraße



Leerstehende Schwalmthalhalle



Bäckerei im Ortskern

VERKEHRSANBINDUNG

- Gute Busanbindung in die Richtungen: Venekoten, Brügger, Mönchengladbach, Elmpt und Viersen; jedoch jeweils nur im stündlichen Takt
- Schulbusverkehr in Richtung Erkelenz
- Dorfgerecht aufgewertete Straßenräume
- Gute Erreichbarkeit der Bundesstraße 221, die den Anschluss an die Bundesautobahn 52 sichert (Entfernung Auffahrt BAB: ca. 1,5 km)



Verkehrliche Anbindung



Busumsteigepunkt



Blick auf die Ortsmitte

STÄRKEN / POTENZIALE

- Zentrale Lage mit Nähe zu sozialer und Versorgungsinfrastruktur
- Chance: dichter, weitgehend funktionsfähiger Ortskern, kein „Donut“-Effekt
- Gute ÖPNV-Anbindung: gute Eignung gerade für Ältere
- Ortsmittelpunkt mit hoher Identifikationskraft
- Hoher Anteil an junger Bevölkerung
- Attraktive Wohnlage
- Gepflegtes Ortsbild

SCHWÄCHEN / RISIKEN

- Zum Teil relativ alter Gebäudebestand
- Quartier im Strukturwandel: rückläufiger Besitz mit Einzelhandel → Risiko des fortschreitenden Verlustes an Treffpunkt- und Identifikationsfunktion
- Risiko: kaum Spielräume für Neubau, nur durch Umbau bzw. Abriss und Neubau; keine Reserveflächen vorhanden

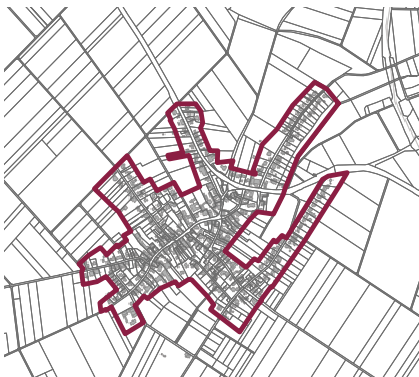
HANDLUNGSBEDARFE & EMPFEHLUNGEN

- Strukturwandel weiter positiv gestalten:
- Wohnfunktion stärken, aber auch insbesondere gastronomische und Nahversorgungsangebote (z. B. Bäcker) erhalten
- Wohnangebote für Ältere schaffen (vor allem Umbau-Beratung; auch Neubau, wenn Möglichkeiten sich bieten; möglichst mit „Treffpunkt“-Funktion, um Quartier zu beleben (Café oder auch Pflegestützpunkt)
- Wohnangebote für jüngere Singles oder Paare
- Gegebenenfalls verstärkte Schaffung kleinerer Mietwohnungen (Umbau, Neubau)

QUARTIER 3 - OBERKRÜCHTEN



Luftbild Oberkrüchten (Quelle: Geoportal Gemeinde Niederkrüchten)



Gebietsabgrenzung (Quelle: Gemeinde Niederkrüchten 2018)

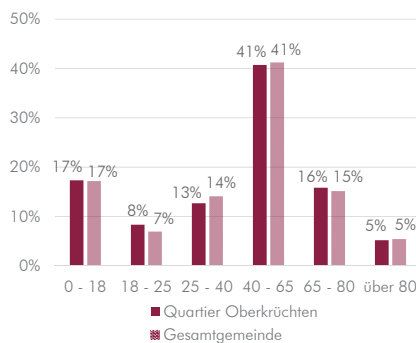
LAGE

Das Quartier liegt im Südosten der Gemeinde Niederkrüchten und umfasst das ehemals eigenständige Dorf Oberkrüchten. Es liegt in einem ländlichen Umfeld und ist mit den nächsten Ortsteilen Niederkrüchten und Boscherhausen über die Burgstraße verbunden.

KURZBESCHREIBUNG

- Größe: ca. 42 ha
- Einwohnerzahl: 907
- Gebäudeanzahl: 330
- Eher niedrige Einwohnerdichte: 21,6 EW/ha
- Große Haushalte: 2,45 EW/Haushalt

ALTERSSTRUKTUR



Bevölkerung nach Altersgruppen im prozentualen Vergleich zur Gesamtstadt (Quelle: IT.NRW 2018, Gemeinde Niederkrüchten 2018)

- Altersstruktur entspricht weitgehend dem Durchschnitt der Gesamtgemeinde, jedoch höherer Anteil der unter 25-Jährigen
- Niedrigerer Anteil der 25- bis 65-Jährigen
- Höherer Anteil der Personen über 65 Jahre
- Etwas geringerer Anteil der über 80-Jährigen

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR



Erkennbarer Ortskern

ANTEIL EIN-/MEHRFAMILIENHÄUSER

- Insgesamt überwiegend Einfamilienhäuser
- Entlang der Ausfallstraßen hoher Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern
- Geringe Anzahl an Mehrfamilienhäusern



Freistehende Einfamilienhäuser an den Ausfallstraßen

NUTZUNGSSTRUKTUR

- Überwiegend Wohnnutzung mit wenigen landwirtschaftlichen Betrieben und gewerblichen Büronutzungen (Steuerberater etc.)
- Zum Teil Umnutzung von Ladenlokalen im Ortszentrum
- Hoher Anteil an privatem Wohneigentum



Heterogene Bebauung

BAUFORM

- Erkennbar gewachsener Ortskern und historische Hofanlagen mit Wohnhäusern
- Im Zentrum dichte Bebauung
- Überwiegend zweigeschossige Bauweise
- Heterogene Bauformen
- Stetige Erweiterung durch Neubauten am Ortsrand („Ausfallstraßen“)
- Baulückenbebauung auch auf ungünstig geschnittenen Grundstücken erkennbar („Rückkehrer?“)

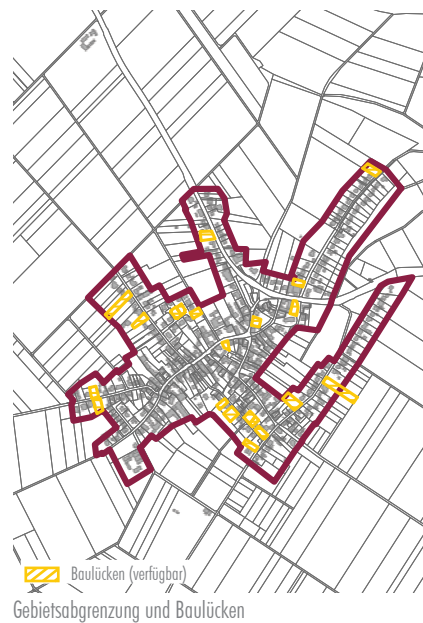


Neubau im Ortskern

- Erkennbare Heterogenität der Grundstücksgrößen (270-900 qm) und -zuschnitte: große Größen am Ortsrand, kleine in der Ortsmitte
- Bodenrichtwert 140 €/m² (boris.nrw)
- Straßen werden z. Z. dorfgerecht ausgebaut

LEERSTÄNDE / WOHNBAUPOTENZIALE

- Kaum erkennbaren Leerstände
- Reserven: 1,4 ha in Baulücken (21 Baulücken); verfügbarer Anteil 0,4 ha (im gemeindefweiten Vergleich leicht überdurchschnittlich)



ZUSTANDBEWERTUNG

- Überwiegend solider Gebäudezustand
- Überwiegend gepflegtes Erscheinungsbild
- Verfügbarkeit von innerörtlichen Baulücken



Gepflegtes Erscheinungsbild



Burgstraße und Kirche St. Martin



Erhaltene Hofanlage

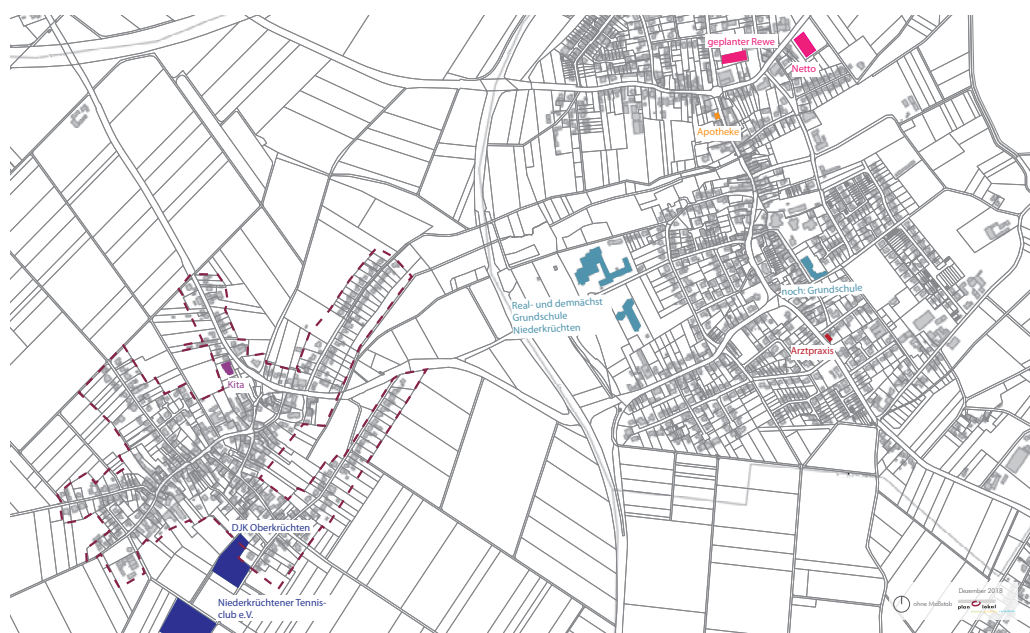
SOZIALE / VERSORGUNGSINFRASTRUKTUR

GESUNDHEITSVERSORGUNG

- Allgemeinmedizinische Praxis in mäßiger Entfernung in Alt-Niederkrüchten (Friedhofsallee 2a; 1,7 km)
- Apotheke in Alt-Niederkrüchten in mäßiger Entfernung (Mittelstr. 56; 2,5 km)

BILDUNGSANGEBOTE

- Kita Pustblume in direkter Erreichbarkeit innerhalb des Quartiers (75 Betreuungsplätze, Alte Burgstraße 11)
- Nächste weiterführende Schule: Realschule Niederkrüchten (Oberkrüchtener Weg 39; 1,8 km) in relativer Nähe
- Katholische Kirche St. Martin innerhalb des Quartiers



Soziale / Versorgungsinfrastruktur

SPORT- UND FREIZEITANGEBOTE

- Keine Spielplätze vorhanden
- Sportvereine im Quartier: Niederkrüchtener Tennisclub e.V., Sportverein DJK Oberkrüchten
- Schützenverein Agatha-Bruderschaft

EINZELHANDELSVERSORGUNG

- Nächstliegender Einzelhandel (Netto, künftig auch Rewe) im Ortsteil Alt-Niederkrüchten (2,5 km) in mäßiger Entfernung
- Keine gastronomischen Angebote in Oberkrüchten



Vereinzelte Büronutzungen



Umnutzung einer ehemals gewerblichen Immobilie



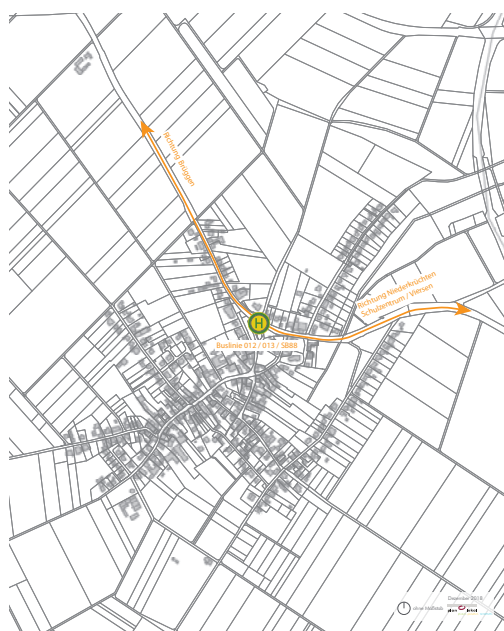
Straßenräume



Kita Pustblume

VERKEHRSANBINDUNG

- Gute Busanbindung in die Richtungen: Niederkrüchten, Brüggen und Viersen; jeweils im stündlichen Takt
- Schulbusverkehr in die Richtungen Mönchengladbach und Elmpt
- Gute Erreichbarkeit der Bundesstraße 221 über die Burgstraße, die den Anschluss an die Bundesautobahn 52 sichert (Entfernung Auffahrt BAB: ca. 3 km)



Verkehrliche Anbindung



Bushaltestelle an der Burgstraße



Bereits dorfgerecht ausgebaute Straße

STÄRKEN / POTENZIALE

- Ausgeprägtes Gemeinschaftsgefühl und hohe Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier (dies belegt unter anderem ein hoher Anteil an „Rückkehrern“)
- Gute Wohnlage (etabliert, ruhig, gepflegt)
- Unmittelbarer Freiraumbezug
- Leerstände kaum wahrnehmbar
- Vergleichsweise viele Baulücken vorhanden
- Sportvereine, Kirche, Schützenverein und Feuerwehr als wichtige Gemeinschaftsangebote
- Hoher Anteil junger Erwachsener - mit „Bleibeperspektive“?
- Dorf mit eigenem Charakter

SCHWÄCHEN / RISIKEN

- Eingeschränkte Erreichbarkeit mit dem ÖPNV
- Im Quartier keine Versorgungsangebote, Gastronomie und soziale Infrastruktur vorhanden (nur Kita)
- Wohnstandort nur eingeschränkt für ältere Menschen geeignet
- Verkleinerung der Haushalte absehbar
- In der Bürgerschaft ausgeprägter Wunsch nach weiteren Bauflächen; **dies ist planungsrechtlich zu prüfen**
- Nur eingeschränkte Möglichkeit der Mobilisierung von Baulücken

HANDLUNGSBEDARFE & EMPFEHLUNGEN

- Langes Wohnen im Quartier ermöglichen;
Verbesserung von Versorgungsmöglichkeiten (z. B. Bringdienste);
Wohnberatung zum barrierearmen Umbau vorhandener Häuser;
Ergänzung von Wohnalternativen (kleine Wohnungen) im Quartier
- Wohn- und Bauangebote für Eigenbedarf und „Rückkehrer“:
Prüfung der Eigenentwicklungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund der anstehenden Änderung des Landesentwicklungsplanes
- Mobilisierung von Baulücken;
Gezielte Eigentümeransprache;
Kataster im Internet
- Förderung des Generationenwechsels;
Verstärkung Wohnberatung zum barrierearmen Umbau vorhandener Häuser;
Förderung des Erwerbs / Renovierung / Abriss von Gebrauchtimmobilien
- Schaffung von kleinen Wohneinheiten und Mehrfamilienhäusern;
Flexibilität bei der Baugenehmigung;
Zulassung höherer Dichten

QUELLEN

Infrastruktur: Gemeinde Niederkrüchten (<https://www.niederkruechten.de/>), eigene Erhebung

Luftbilder: Geoportal Gemeinde Niederkrüchten (<http://www.geoportal-niederrhein.de/rpweb/index.aspx?project=Eigenheim&site=KOMMDMZU&map=6&x=301581&y=5676152&scale=50000&p101=niederkruechten&queryNr=-2&p1=05166020&sid=d402c5cd-5afb-491e-b709-724543df561c>)

Sozialstruktur: IT.NRW, Düsseldorf: Stichtag November 2018

Verkehrliche Anbindung: NEW AG 2018 (<https://www.new-mobil.de/fahrplan/>)