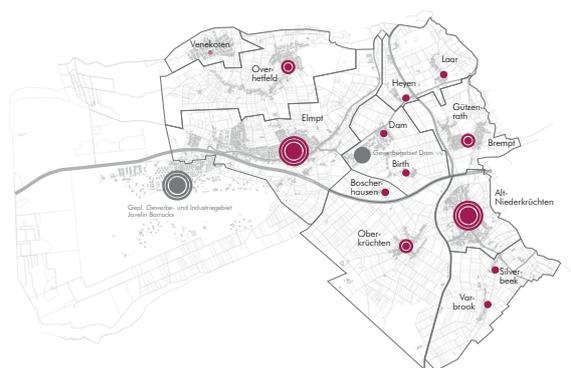


# GESAMTGEMEINDLICHES KONZEPT ZUR ENTWICKLUNG VON WOHSIEDLUNGSFLÄCHEN

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

<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Kennzeichen bisheriger Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Siedlungsstrukturelle Zielsetzungen</b>	<b>8</b>
3.1	Ziele der Landesplanung	8
3.2	Kommunale Ziele der Gemeindeentwicklung	10
<b>4</b>	<b>Siedlungsentwicklungskonzept</b>	<b>12</b>
4.1	Wohnsiedlungsflächenbedarf, verfügbare Reserven und grundsätzliche Handlungsempfehlungen	12
4.1.1	Reserven nach Ortsteilen	13
4.1.2	Grundsätzliche Handlungsempfehlungen zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung	15
4.2	Ortsteilbezogene Empfehlungen zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen	16
4.2.1	Siedlungsschwerpunkte	19
4.2.2	Größere Dörfer	20
4.2.3	Kleinere Dörfer	23
<b>5</b>	<b>Fazit</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>Quellen</b>	<b>30</b>

## ANHANG (SEPARAT)

### Ortsteilebene - Profile



## 1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Im Juli 2019 wurde der „Masterplan Wohnen“ für Niederkrüchten durch den Rat der Gemeinde einstimmig beschlossen. Er enthält u. a. eine Wohnungsbedarfsprognose sowie grundlegende Hinweise dazu, wie die Wohnbaulandentwicklung in den Ortsteilen erfolgen sollte - jedoch noch ohne eine konkrete Quantifizierung. Wesentliche planerische Grundlagen für den Masterplan bildeten der Regionalplan Düsseldorf (2017) sowie der Landesentwicklungsplan im (noch) gültigen Stand von 2014 mit seinen vergleichsweise restriktiven Vorgaben zur Siedlungsentwicklung in kleinen Ortsteilen.

Am 24.07.2019 ist der geänderte Landesentwicklungsplan in Kraft getreten.<sup>1</sup> Auch wenn der geänderte LEP nach wie vor eine klare Priorität auf die Siedlungsentwicklung innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche (ASB) setzt, so sind doch Entwicklungsspielräume für kleinere Ortslagen größer geworden. Bei den Begründungen der wichtigsten Änderungen heißt es u. a.: „Ländliche Regionen und Ballungsräume erhalten gleichwertige Entwicklungschancen. Dazu erhalten die Kommunen Flexibilität und Entscheidungskompetenzen bei der Flächenausweisung zurück. Sie können bedarfsgerechter auch in Ortschaften mit weniger als 2 000 Einwohnern neue Wohnbau-, Gewerbe- und Industrieflächen darstellen. Unnötige Hemmnisse zur Ausweisung von Bauland werden gestrichen.“<sup>2</sup>

Das Anliegen der Gemeinde Niederkrüchten besteht nun darin, u. a. auf Basis der Vorgaben des geänderten LEP Wohnsiedlungsbedarfe und Entwicklungsmöglichkeiten auf Ortsteilebene zu konkretisieren. Für die gemeindliche Steuerung und schlüssige Begründung kann dazu laut LEP die Erstellung eines „gesamtgemeindliche(n) Konzept(es) mit einer Analyse der in den Ortsteilen vorhandenen Infrastruktur, den noch freien Kapazitäten und den sich daraus unter Berücksichtigung des bestehenden Siedlungsflächenbedarfs ergebenden städtebaulichen Entwicklungspotenzialen sinnvoll sein.“<sup>3</sup>

Eine solche gesamtgemeindliche Konzeption wird hiermit vorgelegt. Sie ergänzt damit den Masterplan Wohnen. Sie soll einerseits eine wesentliche Grundlage für die Abstim-

---

1 Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.). Ausgabe 2019 Nr. 15 vom 23.07.2019. Online unter: [https://recht.nrw.de/lmi/owa/br\\_vbl\\_detail\\_text?anw\\_nr=6&vd\\_id=17882&ver=8&val=17882&sg=0&menu=1&vd\\_back=N](https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=6&vd_id=17882&ver=8&val=17882&sg=0&menu=1&vd_back=N) [Stand: 11.12.2019]

2 ebd.

3 ebd.

mung mit der Bezirksregierung zu neuen Wohnsiedlungsflächen darstellen, und andererseits auch eine Orientierungshilfe für die örtliche Bauleitplanung bieten.

Im vorliegenden Konzept erfolgt zunächst eine Auseinandersetzung mit Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung auf Landes-, Regierungsbezirks- und kommunaler Ebene (Kap. 2).

Kapitel 3 dient der Darstellung wesentlicher Grundlagen der bisherigen Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung sowohl auf gesamtgemeindlicher als auch auf Ortsteilebene. Die dargestellten Fakten sind zum Teil dem Masterplan Wohnen entnommen, zum Teil ergänzen sie die dort dargestellten Aspekte.

Kapitel 4 enthält das gesamtgemeindliche Siedlungsentwicklungskonzept mit Fokus auf dem Themenfeld Wohnen. Die Themenfelder wie beispielsweise Gewerbeflächenentwicklung, Verkehr oder soziale Infrastruktur stellen dabei wichtige Rahmenbedingungen dar; eigene konzeptionelle Aussagen zu diesen Themenfeldern erfolgen im vorliegenden Gutachten jedoch nicht.

Für jeden der neun Ortsteile wurde ein Ortsteilprofil erstellt, das einerseits Kennzahlen zur Wohnungsmarkt- und Bevölkerungsentwicklung sowie zur Siedlungsstruktur enthält, und andererseits Empfehlungen zur zukünftigen Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenentwicklung umfasst. Die Ortsteilprofile beruhen auf den im Masterplan dargestellten Profilen, wurden jedoch weiterentwickelt und konkretisiert.

## 2 KENNZEICHEN BISHERIGER BEVÖLKERUNGS- UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die Gemeinde Niederkrüchten im Kreis Viersen ist in ihrer heutigen Form im Zuge der kommunalen Neugliederung von 1972 bzw. 1975 entstanden. Sie hat 15.500 Einwohner und umfasst 16 Siedlungsbereiche, die zu neun Ortsteilen zusammengefasst sind (s. Abb. 1), darunter die Siedlungsschwerpunkte Elmpt (6.200 Einwohner) und Alt-Niederkrüchten (2.800 Einwohner).

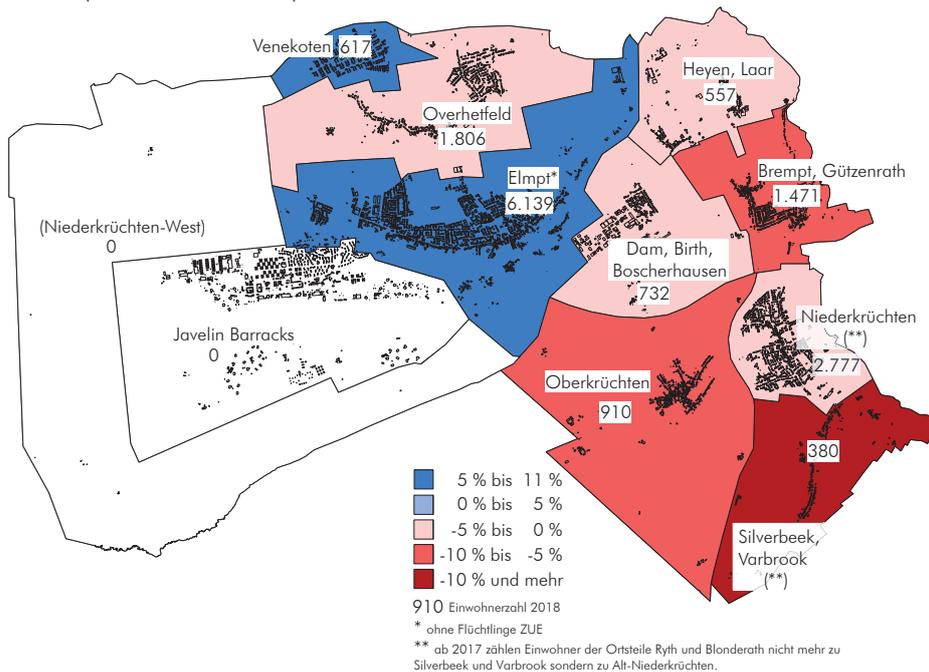


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen Niederkrüchtens (eigene Darstellung auf Basis Gemeinde Niederkrüchten 2018, 2019; Tab. a\_XVI)

Viele Siedlungsbereiche in Niederkrüchten sind historisch gewachsen und ein Siedlungskern ist deutlich ablesbar. Dies zeigt sich insbesondere in Alt-Niederkrüchten und Elmpt, aber auch in den größeren Dörfern Overhetfeld und Oberkrüchten. Andere Ortsteile sind aufgrund ihrer landschaftlichen und/oder touristischen Attraktivität entstanden oder gewachsen (z. B. Brempt/Gützenrath bzw. Venekoten als Wochenendhausgebiet). Hinzu kommen Splittersiedlungen und bandartige Siedlungsstrukturen entlang von Straßen, die in Ergänzung zu landwirtschaftlichen Nutzungen entstanden sind.

Die Gemeinde Niederkrüchten ist ländlich geprägt. Dies spiegelt sich in hohen landschaftlichen Qualitäten und vergleichsweise günstigen Immobilienkosten (Bauland und Miete) wider. Jedoch ist das Angebot an sozialer Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen weitgehend auf die beiden Siedlungsschwerpunkte beschränkt, so dass gerade für die Einwohner kleinerer Ortsteile die Wege zur Erledigung täglicher Anliegen zum Teil weit sind.

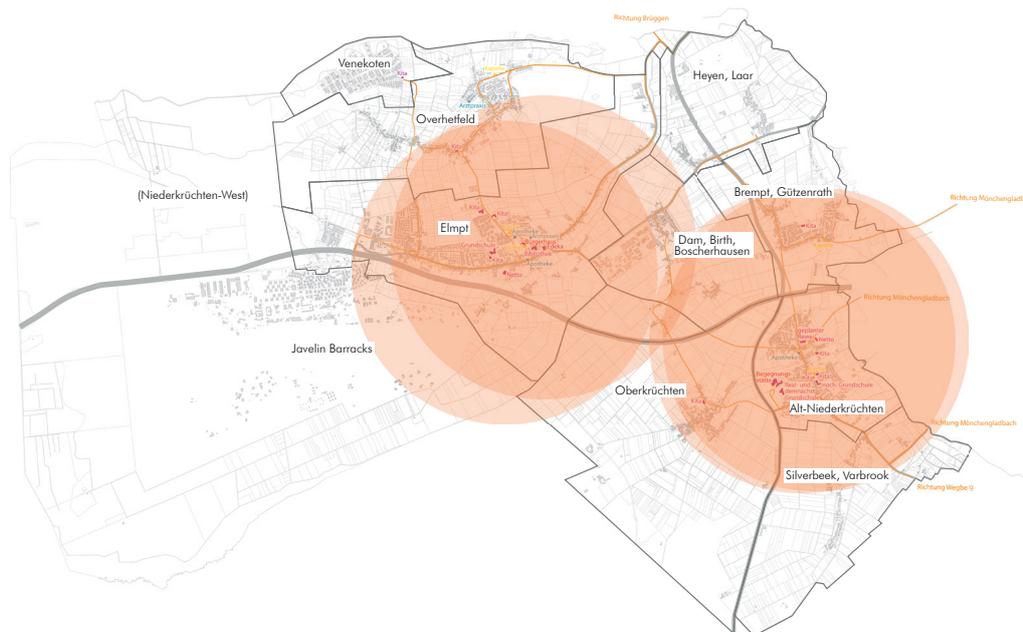


Abb. 2: Soziale Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen in der Gemeinde Niederkrüchten mit 2 km-Radius um die Lebensmittelmärkte (eigene Darstellung)

Über die A 52 können regionale und überregionale Ziele (v. a. Düsseldorf/Rhein-Ruhr bzw. Niederlande) schnell erreicht werden; eine Anbindung an das Schienennetz der DB existiert jedoch nicht. Innergemeindliche und regionale Busverbindungen existieren, entsprechen allerdings mit ihrer Taktung der im dünner besiedelten Raum geringeren Nutzerzahl.

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung bewegten sich die Zahlen in den letzten zehn Jahren zwischen 15.000 und 15.500. Größer waren die Schwankungen auf Ebene der Ortsteile: Venekoten und Elmpf erlebten spürbare Einwohnerzuwächse um 6 % bzw.

11 % (Abb. 1). In Elmpt hängt dies u. a. mit der Entwicklung des Baugebietes „Maler-viertel“ zusammen, in Venekoten mit einer wachsenden Attraktivität des Wochenend-  
hausgebietes für das permanente Wohnen. Alle anderen Ortsteile haben an Einwohnern  
verloren. Besonders stark waren die Verluste in Brempt/Gützenrath sowie in Oberkrüch-  
ten (jeweils -9 %). Zu einem großen Teil kann dies auf ein Fehlen nachfragegerechter  
Wohnangebote bzw. Bauplätze zurückgeführt werden.

Für die Zukunft ist davon auszugehen, dass insbesondere die gewerbliche Entwicklung  
des „Energie- und Gewerbepark Elmpt“, einem regional bedeutsamen Flächenpotenzial  
mit einer Größe von 150 Hektar auf dem Gelände der ehemals militärisch genutzten  
Javelin Barracks, große Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung sowie auch auf  
den Wohnungsbedarf haben wird. Dieser Faktor wurde bei der Berechnung zukünftiger  
Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarfe im „Masterplan“ berücksichtigt.<sup>1</sup> Sofern  
sich der „Energie- und Gewerbepark Elmpt“ entsprechend der Planungen entwickelt und  
die Gemeinde Niederkrüchten zumindest für einen Teil der Arbeitskräfte Wohnangebote  
bereit halten will, werden die Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächen der Gemeinde da-  
für nicht ausreichen. Mittel- bis langfristig wird der Bedarf das Angebot an Siedlungsflä-  
chenreserven voraussichtlich um ca. 16 Hektar übersteigen.<sup>2</sup>

---

1 s. u.a. Masterplan S. 43f.

2 Hinweis: Prognosen sind immer mit Unsicherheiten behaftet. Siehe dazu Masterplan S. 39

### 3 SIEDLUNGSSTRUKTURELLE ZIELSETZUNGEN

Für die Gemeinde Niederkrüchten wird eine nachhaltige, zukunftsfähige Siedlungsentwicklung angestrebt. Zur Benennung und Quantifizierung der Entwicklungsperspektiven der einzelnen Ortslagen spielen einerseits die Bedarfe eine Rolle (s. Kapitel 2 und 4), andererseits aber auch kommunale und landesplanerische Zielsetzungen hinsichtlich der Siedlungsentwicklung. Landesplanerische Ziele (laut geändertem Landesentwicklungsplan 2019) und der Regionalplan Düsseldorf (2017) stellen eine verbindliche Vorgabe dar, die seitens der Kommune zwingend zu beachten sind. Kommunale Ziele spiegeln die gemeindlichen Anliegen der Siedlungsentwicklung wider und haben einen nicht minder hohen Stellenwert.

#### 3.1 ZIELE DER LANDESPLANUNG

Ein grundsätzliches Ziel, das sich sowohl im LEP als auch im Regionalplan wiederfindet, ist das Anliegen, (zukünftige) Siedlungstätigkeit dort zu konzentrieren, wo sich aktuell bereits Siedlungsschwerpunkte befinden.<sup>1</sup> Damit soll eine ökologisch und finanziell nicht nachhaltige Zersiedlung der Landschaft vermieden werden (Landschaftsverbrauch, hoher Erschließungsbedarf, Verkehrserzeugung durch weite Wege, sehr begrenzte Möglichkeit zur Versorgung mit sozialer Infrastruktur und Nahversorgungseinrichtungen). Um eine verbindliche Steuerung zu ermöglichen, wurden auf Ebene der Regionalplanung Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) ausgewiesen, die über - grundsätzlich - mindestens 2.000 Einwohner und ein Mindestmaß an sozialer Infrastruktur und Nahversorgungseinrichtungen verfügen. In der Gemeinde Niederkrüchten sind Elmpt und Alt-Niederkrüchten als ASB ausgewiesen (Abb. 3).

Als „Gegenstück“ zu den Allgemeinen Siedlungsbereichen sind die Freiräume zu verstehen (Darstellung im Regionalplan: Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Wald, Oberflächengewässer). In ihnen sollen Freiraumfunktionen Vorrang haben.<sup>2</sup> In dieser Gebietskategorie fallen auch diejenigen Siedlungsbereiche mit weniger als 2.000 Einwohnern und/oder nur sehr eingeschränkter Ausstattung mit sozialer und Versorgungsinfrastruktur. In der Gemeinde Niederkrüchten sind dies alle Ortsteile mit Ausnahme von Elmpt und Alt-Niederkrüchten (Abb. 3).

1 LEP Ziel 2-3, Regionalplan Ziel Z1

2 Regionalplan Grundsatz G1

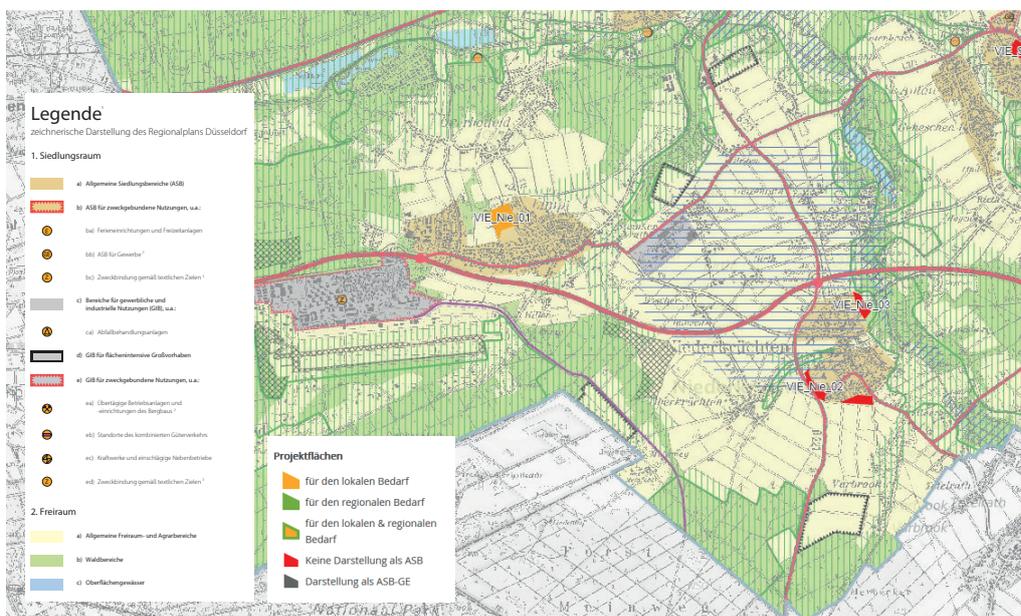


Abb. 3: Regionalplan Düsseldorf. Zeichnerische Darstellung inkl. Darstellung der möglichen Änderungen im Rahmen der 1. Änderung des RPD (Stand November 2019) (Quelle: <https://www.arcgisportal.nrw.de/arcgis/apps/StoryMapBasic/index.html?appid=101a797cb2a44e10bb79e36e65cf5cac> [Stand: 13.12.19])

In den im regionalplanerischen Freiraum gelegenen Ortsteilen ist laut Regionalplan eine Siedlungsentwicklung nur im Bestand bzw. auf Basis des „Bedarf(s) der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe (Eigenentwicklung)“<sup>3</sup> möglich. Ein Eigenbedarf ist detailliert zu begründen.<sup>4</sup>

Mit der Änderung des LEP wurden diese von vielen Kommunen als sehr restriktiv empfundene Vorgabe gelockert. So lautet es in Ziel 2-4 des LEP: „In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. (...)“<sup>5</sup> Folgende Aspekte können einen Bedarf begründen:

- > „natürliche Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil,
- > abnehmende Belegungsdichten von Wohnungen,

3 Regionalplan Ziel Z1  
 4 Regionalplan Begründung. S. 23  
 5 LEP Ziel 2-4

- > steigende Wohnflächenansprüche der Einwohner,
- > Sanierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen im Baubestand, z. B. zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen durch Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen“<sup>6</sup>

Folgende Aspekte sind zudem zu berücksichtigen:

- > Maßgeblich für die gesamte Wohnsiedlungsflächenentwicklung der Gemeinde ist der gesamtgemeindliche Siedlungsflächenbedarf. Die Summe der Entwicklungsflächen in den Ortsteilen darf über diesen Wert nicht hinausgehen.<sup>7</sup>
- > Siedlungsentwicklungen in kleineren Ortslagen dürfen dem grundsätzlichen Anliegen, Siedlungstätigkeit im Siedlungsraum (also v.a. im Bereich der Siedlungsschwerpunkte) zu konzentrieren, nicht zuwiderlaufen.<sup>8</sup>

An dieser Stelle weichen die Ziele des LEP von denen im Regionalplan Düsseldorf ab. Angesichts der Tatsache, dass die Träger der Regionalplanung verpflichtet sind, die Vorgaben des LEP zu beachten, findet im vorliegenden Konzept eine Orientierung an den Zielen laut LEP statt.

### 3.2 KOMMUNALE ZIELE DER GEMEINDEENTWICKLUNG

Das Planungsrecht sieht vor, dass die o. g. Ziele der Landesplanung mittels der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) auf der kommunalen Ebene umgesetzt werden. Wichtig sind dabei zudem die gemeindlichen Ziele. Seitens der Gemeinde Niederkrüchten werden folgende Ziele in Bezug auf die Wohnbauflächenentwicklung verfolgt:<sup>9</sup>

- > Angestrebt wird eine nachhaltige Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung in allen Ortsteilen Niederkrüchtens. Angestrebt wird die Bereitstellung eines ausgewogenen Wohnungsangebotes, das es der überwiegenden Zahl der Wohnungssuchenden ermöglicht, eine angemessene Wohnung zu finden.

<sup>6</sup> LEP Erläuterungen zu Ziel 2-4

<sup>7</sup> LEP, Erläuterungen zu Ziel 2-3

<sup>8</sup> ebd.

<sup>9</sup> Gespräch Planungsamt Niederkrüchten, Hr. Hinsen am 26.09.19 sowie in Anlehnung an die Veranstaltungen „Dorf im Gespräch“ 2017/2018

- > Freiraumschutz hat bei der Wohnsiedlungsflächenentwicklung einen hohen Stellenwert. Daher soll Innenentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung von Bauflächen haben.
- > Die anstehende Gewerbeflächenentwicklung im Bereich des ehemaligen Militärgeländes wird als Chance für die gemeindliche, kreisweite und regionale Entwicklung gesehen. Für die Gemeinde Niederkrüchten ist sie jedoch auch mit dem Ziel bzw. der Verpflichtung verbunden, ausreichende Wohnangebote zumindest für einen Teil der künftigen Arbeitskräfte bereit zu stellen, um die Region zu entlasten und weite Verkehrswege zu vermeiden.  
Hinweis: Die Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose berücksichtigt diesen möglichen Zuzug bzw. Wohnungsbedarf mit der Folge, dass zukünftige Wohnungsbedarfe die örtlichen Reserven übersteigen (s. o.).
- > Wohnsiedlungsflächenbedarfe, die nicht auf Basis von Innenentwicklungspotenzialen (Baulückenentwicklung, Generationenwechsel) gedeckt werden können, sollen weit überwiegend in den Siedlungsschwerpunkten Elmpt und Alt-Niederkrüchten erfüllt werden. Damit sollen die Siedlungsschwerpunkte in ihren Funktionen und ihrer Ausstattung mit sozialer Infrastruktur gestärkt werden.
- > Kleineren Ortsteilen soll die Eigenentwicklung ermöglicht werden, um die Bevölkerungsstruktur zu stabilisieren, soziale Zusammenhänge zu erhalten und Rückkehrern die (Wieder-)Ansiedlung zu ermöglichen. Zur Ermittlung des Maßes einer sinnvollen Eigenentwicklung werden u.a. folgende Faktoren herangezogen: Größe und Charakter des Ortsteils, bisherige Entwicklung, vorhandene Reserven, Ausstattung mit sozialer Infrastruktur. Der Umfang der Eigenentwicklung in den kleinen Ortsteilen soll den Entwicklungsflächen der Siedlungsschwerpunkte deutlich untergeordnet sein, um nicht das Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Frage zu stellen.
- > Der soziale Zusammenhalt in den Dörfern ist Grundlage der Lebensqualität in der Gemeinde Niederkrüchten und Basis für eine zukunftsfähige Entwicklung. Dieser Aspekt ist auch bei der Wohnsiedlungsflächenentwicklung zu berücksichtigen.

## 4 SIEDLUNGSENTWICKLUNGSKONZEPT

Das hier dargestellte Siedlungsentwicklungskonzept legt den Fokus auf die Fragestellung, wo in der Gemeinde Niederkrüchten die zukünftige Wohnsiedlungsentwicklung stattfinden sollte bzw. wo die Bedarfe zu decken sind, für die bislang noch keine Reserven zur Verfügung stehen. Dabei zugrundegelegt werden bzw. wird

- > der rechnerische Wohnsiedlungsflächenbedarf,
- > die Ziele der Siedlungsentwicklung,
- > die Rahmenbedingungen in den Ortsteilen, v. a. im Hinblick auf Größe und Siedlungsstruktur, planungsrechtliche Festlegungen, Reserven, Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und Entwicklungsperspektive. Zu berücksichtigen sind zudem Entwicklungsrestriktionen.

### 4.1 WOHNIEDLUNGSFLÄCHENBEDARF, VERFÜGBARE RESERVEN UND GRUNDSÄTZLICHE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Für die Zukunft bis zum Jahr 2035 wurde ein weiterer Bedarf an 1.060 Wohneinheiten (ca. 42 Hektar) berechnet.<sup>1</sup> Demgegenüber stehen rechnerische Reserven für etwa 580 WE (gut 26 Hektar). Darin enthalten sind 6,8 Hektar an ASB-Erweiterungsflächen im Ortsteil Elmpt, die jedoch aktuell noch nicht im Regionalplan rechtskräftig genehmigt sind.<sup>2</sup> Um die zukünftigen Bedarfe erfüllen zu können, fehlen demnach rechnerisch knapp 16 Hektar an weiteren Wohnbaulandreserven (knapp 480 WE).

<sup>1</sup> Masterplan Wohnen. S. 50f.

<sup>2</sup> „Fläche für den lokalen Bedarf“ Stand 1. Offenlage zur 1. Änderung des Regionalplanes Düsseldorf. Online unter [[https://www.brd.nrw.de/planen\\_bauen/regionalplan/rpdaenderungen/01rpdaen.html](https://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/rpdaenderungen/01rpdaen.html)] bzw. Interaktive Onlinekarte] Stand: 13.12.19. Hinweis: Weitere durch die Gemeinde beantragte Flächen im ASB Niederkrüchten wurden im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht berücksichtigt.

#### 4.1.1 RESERVEN NACH ORTSTEILEN

Entsprechend der landes- und regionalplanerischen Ziele der Siedlungsentwicklung ist das Gros der verfügbaren Reserven (B-Plan-, FNP- und ASB-Reserven sowie ASB-Erweiterungsflächen) im Bereich der beiden ASB Elmpt und Alt-Niederkrüchten verortet. Elmpt verfügt dabei mit 73 % beinahe über drei Viertel aller gemeindlichen Reserven, Alt-Niederkrüchten über 13 %.

Die kleineren, allesamt im regionalplanerischen Freiraum befindlichen Ortsteile verfügen ausschließlich über Reserven in Baulücken.<sup>3</sup> Besonders groß ist hier der Anteil in Overhettfeld (absoluter Wert: 1,9 Hektar; dies entspricht 1,0 Hektar bezogen auf 1.000 Einwohner). Eher gering ist der Wert in Oberkrüchten mit 0,5 Hektar je 1.000 Einwohnern sowie in Brempt und Gützenrath, Heyen und Laar, sowie Blonderath, Silverbeek und Varbrook mit je 0,4 Hektar je 1.000 Einwohnern (Abb. 4).<sup>4</sup>

##### **Sonderfall: Generationenwechsel**

Über die Erfassung der o. g. Reserven hinaus fand eine Annäherung an die Fragestellung statt, wieviele Wohneinheiten zukünftig im Zuge des Generationenwechsels verfügbar werden könnten. Dazu wurden alle Adressen von Wohneinheiten erfasst, die ausschließlich von Personen im Alter von über 70 Jahren bewohnt werden.<sup>5</sup> Die Anzahl der entsprechenden Wohneinheiten ist mit fast 800 in der Gemeinde erheblich.<sup>6</sup> Dabei gibt es deutliche Unterschiede zwischen den Ortsteilen: Bezogen auf die Einwohnerzahl ist der Wert in Venekoten mit deutlichem Abstand am höchsten (mehr als 100 Wohneinheiten bezogen auf 1.000 Einwohner), am niedrigsten liegt er in Blonderath, Silverbeek und Varbrook mit etwa 40 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern.

Aus folgenden Gründen wurden die Wohneinheiten mit möglichem anstehenden Generationenwechsel jedoch nicht in die Reservenberechnung mit aufgenommen:

- > Es ist nicht eindeutig abschätzbar, wann die Gebrauch-Immobilien auf den Markt kommen. Das Alter der Bewohner kann hier lediglich als Hinweis dienen.

3 Bei Baulücken wird seitens der Kommune angenommen, dass ca. 30 % realisierbar sind (s. Masterplan S. 33f.). Dieser Anteil bildet die Basis der hier dargestellten Berechnung.

4 Masterplan. S. 31ff, ergänzt um die mögliche ASB-Erweiterungsfläche in Elmpt, s.o.

5 Hinweis: Dabei können aus methodischen Gründen Mehrfamilienhäuser nicht in jedem Fall richtig erfasst werden. Die dargestellten Werte sind daher als Näherungswerte insbesondere für Bereiche zu verstehen, die v.a. durch Einfamilienhausbebauung geprägt sind.

6 Quelle: Gemeinde Niederkrüchten 2019. Tab. XXVIII

	Summe in WE	Reserven in WE je 1.000 Einwohner	Summe in ha	Reserven in ha je 1.000 Einwohner	Anteil an Reserven Gemeinde
Elmpt	470 WE	75	19,1 ha	3,1	73 %
Venekoten	0 WE	0	0,0 ha	0,0	0 %
Overhefeld	21 WE	12	1,9 ha	1,0	7 %
Heyen, Laar	2 WE	4	0,2 ha	0,4	1 %
Brempt, Gützenrath	7 WE	5	0,6 ha	0,4	2 %
Dam, Birth, Boscherhausen	3 WE	4	0,4 ha	0,6	2 %
Niederkrüchten, Ryth	74 WE	26	3,4 ha	1,2	13 %
Oberkrüchten	6 WE	7	0,4 ha	0,5	2 %
Blonderath, Silverbeek, Varbrook	2 WE	5	0,2 ha	0,4	1 %
<b>Gemeinde insgesamt</b>	<b>584 WE</b>	<b>38</b>	<b>26,2 ha</b>	<b>1,7</b>	<b>100 %</b>

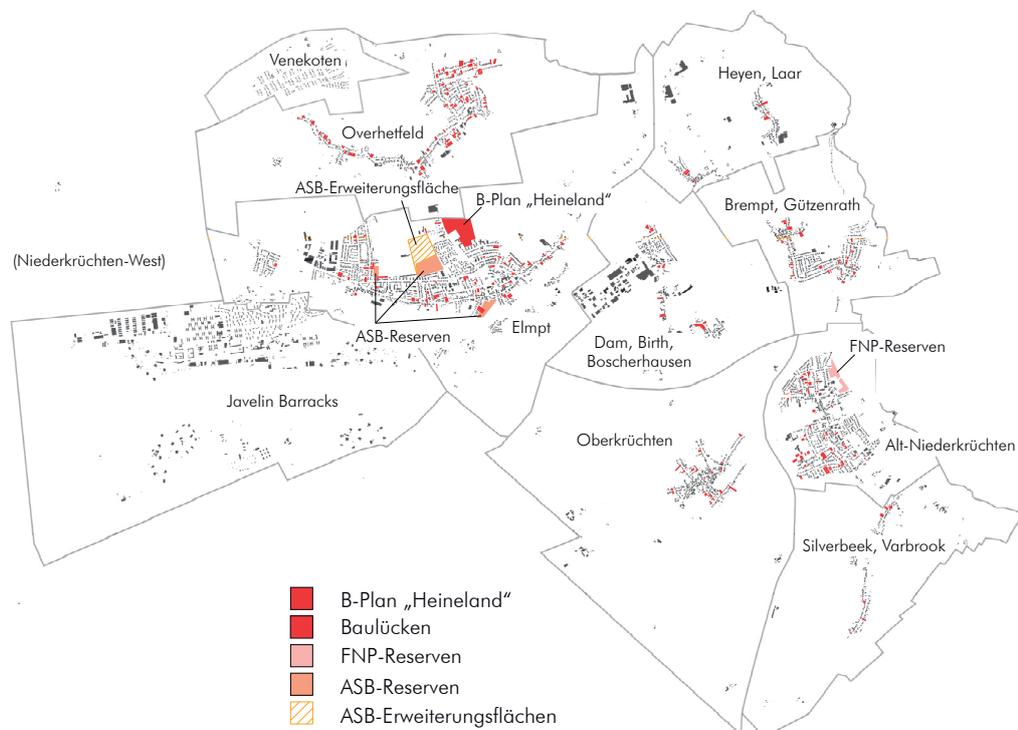


Abb. 4: Wohnbaulandreserven in der Gemeinde Niederkrüchten nach Ortsteilen (Hinweise: [1] inklusive der noch nicht rechtskräftig genehmigten ASB-Erweiterungsfläche VIE\_Nie\_01 in Elmpt, [2] Baulückenanteil 30 % (eigene Berechnung/Darstellung auf Basis Gemeinde Niederkrüchten 2018/2019, Regionalplan Düsseldorf (Stand 2019), Rheinruhr Stadtplaner 2017 (Tab. a\_XIII))

- > Es ist anzunehmen, dass kurzfristig nur ein kleiner Teil der Wohneinheiten für Nachnutzer zur Verfügung steht. Gründe dafür sind u.a. dass ein Umzug von Bewohnern nur dann stattfinden kann, wenn Wohnalternativen zur Verfügung stehen (z.B. in Form von barrierearmen, kleinen Wohneinheiten, Service-Wohnen o.ä.). Mittel- bis langfristig, mit fortschreitender Überalterung, werden dann mehr Häuser bzw. Wohnungen auf den Markt kommen. Zeitpunkte und Mengen sind jedoch kaum abschätzbar.
- > Bei Freiwerden der jeweiligen Wohneinheit ist nicht abschätzbar, welche Nutzung sich anschließen wird (z. B. Verkauf an Neunutzer, Abriss/Neubau (ggf. mit anderer Dichte?), Bezug durch Erben, Leerstand bei unklaren Erbverhältnissen).

Die Wohneinheiten mit anstehendem Generationenwechsel stellen eine wichtige Chance im Sinne einer lebendigen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar. Sie sind jedoch nicht nur Möglichkeit, sondern bilden auch eine Herausforderung für die gemeindliche Entwicklung. Denn mittelfristig ist anzunehmen, dass mehr Gebraucht-Immobilien auf den Markt kommen als nachgefragt werden. Damit besteht die Gefahr zunehmender Leerstände im Siedlungsbestand („Donut-Effekt“) und entsprechender Folgen für die gemeindliche Entwicklung. Auch wenn quantitative Effekte nicht abschätzbar sind, wurde das Thema des Generationenwechsels bei der Beurteilung der ortsteilbezogenen Entwicklungsperspektiven mit berücksichtigt.

#### 4.1.2 GRUNDSÄTZLICHE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR WOHN-SIEDLUNGSFLÄCHENENTWICKLUNG

Grundsätzlich ist das Ziel der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu verfolgen. Insofern gelten die im „Masterplan“ formulierten Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der verfügbaren Reserven<sup>7</sup>, die im Folgenden stichwortartig wiedergegeben sind:

##### **Bestandsentwicklung:**

- > Förderung des Umbaus vorhandener Häuser und Wohnungen zur Schaffung von mehr kleinen, barrierearmen Wohnungen
- > Förderung des Generationenwechsels<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Masterplan Wohnen. S. 64ff.

<sup>8</sup> Fördermöglichkeiten s. Masterplan S. 66f.

- > Aktivierung vorhandener Baulücken
- > Förderung von Abriss- und Neubauvorhaben in Bestandsquartieren

#### **Wohnbauflächenentwicklung verfügbarer Potenziale mit Angaben zur zeitlichen Einordnung:**

- > Entwicklung des Bebauungsplangebietes „Overheffelder Straße / Heineland“ in Elmpt (5,1 Hektar) - Kurzfristig (2019 bis 2020)
- > Aktivierung der FNP-Wohnbaulandreserven im Nordosten von Alt-Niederkrüchten (2,3 Hektar) - Kurz- bis mittelfristig (2020 bis 2021)
- > Aktivierung der Regionalplan-Reserven in Elmpt (Krummer Weg, westlich des Marlerviertels, östlich An der Wae). Diese Flächen sind insbesondere im Hinblick auf die gewerbliche Entwicklung auf dem Militärareal und den damit verbundenen Wohnungsbedarfen von Bedeutung und sollten zeitlich und hinsichtlich der angebotenen Segmente auf die dortige Entwicklung abgestimmt werden (5,3 Hektar).  
- Mittelfristig (2021 bis 2024)
- > Aktivierung der weiteren - aktuell noch nicht genehmigten - Regionalplan-Reserven in Elmpt (VIE\_Nie\_01, Palixweg/Lehmkul). Auch die Entwicklung dieser Flächen sollte vor dem Hintergrund der Gewerbeflächenentwicklung und der entsprechenden Wohnungsbedarfe geschehen. - Längerfristig (ca. 2025 bis 2026)

#### **4.2 ORTSTEILBEZOGENE EMPFEHLUNGEN ZUR AUSWEISUNG WEITERER WOHNBAUFLÄCHEN**

Rechnerisch sollten etwa ab dem Jahr 2027 - wenn verfügbare Reserven im Bestand und den planerisch genehmigungsfähigen Wohnsiedlungsflächen erschöpft sind - weitere knapp 16 Hektar an Siedlungsflächenreserven für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen (Siedlungserweiterungsflächen). Im „Masterplan“ fehlten jedoch noch Hinweise dazu, in welchen Ortsteilen Siedlungserweiterungen stattfinden könnten bzw. wie eine Verteilung der Siedlungserweiterungsbedarfe auf die Ortsteile sinnvollerweise vorgenommen werden sollten. Dies wird an dieser Stelle in Form von konzeptionellen, ortsteilbezogenen Empfehlungen ergänzt.

Die Empfehlungen zur Siedlungsentwicklung beruhen wesentlich auf der Einteilung der Ortsteile Niederkrüchters in drei Siedlungsstrukturtypen, die bereits im „Masterplan“ benannt wurden (Abb. 5).<sup>9</sup> Detailliert dargestellt sind alle Ortsteile in den Ortsteilprofilen (s. Anhang):

- > Siedlungsschwerpunkte (Elmpt, Alt-Niederkrüchten)
- > Größere Dörfer (Overheffeld, Brempt/Gützenrath, Oberkrüchten)
- > Kleinere Dörfer (Heyen/Laar, Silverbeek/Varbrook, Dam/Birth/Boscherhausen)

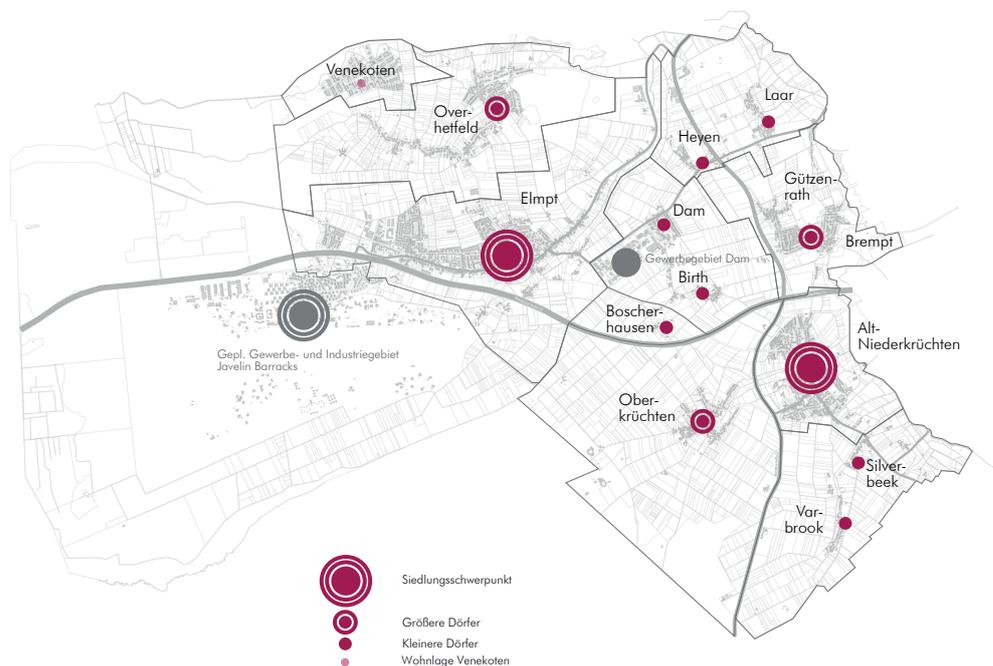


Abb. 5: Siedlungsstrukturtypen Gemeinde Niederkrüchten (eigene Darstellung)

Bei der Formulierung der Empfehlungen wird ein zusätzlicher gemeindlicher Gesamtbedarf an Wohnbauflächen von knapp 16 Hektar zugrundegelegt. Dabei findet eine Orientierung an den Zielen des geänderten LEP, aber auch regionalplanerischen und

<sup>9</sup> Hinweis: Die Wohnlage Venekoten hat einen anderen Charakter als die anderen, überwiegend gewachsenen Siedlungsbereiche und wird nicht in die Einteilung aufgenommen.

kommunalen Zielen statt. So soll auch zukünftig der weit überwiegende Hauptanteil der neuen Siedlungsflächenentwicklung in den Siedlungsschwerpunkten stattfinden (Empfehlung: 85 % des Bedarfs bzw. 13,4 Hektar, s. Kap. 4.2.1). Zusätzlich sollen jedoch die Spielräume genutzt werden, die der geänderte LEP bietet, und auch einigen im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Dörfern eine bedarfsgerechte Ausweisung von Siedlungserweiterungsflächen ermöglicht werden. Diese Empfehlung gilt nicht grundsätzlich für alle kleineren Siedlungsbereiche in der Gemeinde, sondern sie bleibt auf die drei „Größeren Dörfer“ mit Einwohnerzahlen von 900 bis 1.800 Einwohnern und einem kompakten Siedlungskern beschränkt. Gleichzeitig ist der Umfang begrenzt (5 % des gemeindlichen Zusatzbedarfs bzw. 2,4 Hektar; die Herleitung der Flächengrößen ist Kapitel 4.2.2 zu entnehmen). Den „Kleineren Dörfern“ sollen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen einer bestandsorientierten Eigenentwicklung bleiben (Baulücken, Förderung Generationenwechsel). Siedlungserweiterungsflächen werden für sie nicht empfohlen (Kap. 4.2.3). Mit dieser Vorgehensweise soll einerseits ermöglicht werden, die Siedlungsentwicklung im Sinne von Regionalplan und LEP nachhaltig und flächensparend zu gestalten, andererseits sollen größere Dörfer unterhalb der „ASB-Schwelle“ die Chance erhalten, auch langfristig als lebendige Dörfer und Lebensräume zu funktionieren. Bei kleineren Splittersiedlungen hingegen kann eine solche Zielsetzung nicht mit der Ausweisung weiterer Bauflächen einhergehen, um nicht disperse, wenig nachhaltige Strukturen zu verfestigen und die grundlegenden Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu konterkarieren.

Wenn es um die Genehmigungsfähigkeit und Umsetzung der Empfehlungen geht, so ist der Dialog mit der Regionalplanungsbehörde unabdingbar.

#### 4.2.1 SIEDLUNGSSCHWERPUNKTE



Allgemeine Siedlungsbereiche mit dem Hauptanteil der Bevölkerung sowie zentralen Einrichtungen an sozialer Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen

Elmpt (6.200 Einwohner)

Alt-Niederkrüchten (2.800 Einwohner)



Elmpt, Uhlandstraße

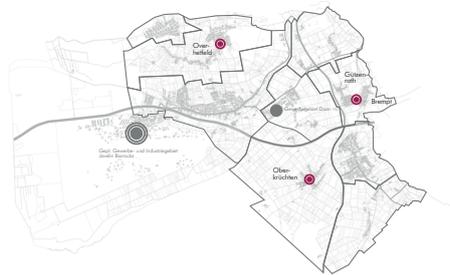


Alt-Niederkrüchten, Mittelstraße

Die Siedlungsschwerpunkte sollen in ihrer Funktion als Wohnstandorte sowie als Versorgungsschwerpunkte gestärkt werden. Einwohnerwachstum und die dafür notwendigen (umfangreicheren) Siedlungsflächenerweiterungen sollen ausschließlich in den Siedlungsschwerpunkten Elmpt und Alt-Niederkrüchten stattfinden. Für Elmpt ist es ein wesentliches Ziel, Wohnbauflächen mit Bezug zur neu zu entwickelnden Gewerbefläche „Javelin Barracks“ bereit zu stellen. Für Alt-Niederkrüchten geht es darum, gerade auch im Vergleich zu Elmpt ein angemessenes Wachstum zu ermöglichen.

Der zusätzliche - längerfristige - Siedlungsflächenbedarf liegt für die beiden Siedlungsschwerpunkte bei insgesamt 13 ha. Grundsätzlich kommen für Siedlungsflächenerweiterungen beide Ortsteile in Frage. Angesichts der Tatsache jedoch, dass Elmpt in den vergangenen Jahren vergleichsweise stark gewachsen ist und im Zuge der Regionalplanänderung voraussichtlich eine ASB-Erweiterung erfahren wird (s. o.), sollte bei zukünftigen Siedlungsflächenerweiterungen Alt-Niederkrüchten stärker berücksichtigt werden.

## 4.2.2 GRÖßERE DÖRFER



Vergleichsweise einwohnerstarke Dörfer als zusammenhängende Siedlungen mit klar ablesbarem Kern, jedoch ohne umfangreichere Angebote an sozialer Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen; Lage im regionalplanerischen Freiraum



OverhETFeld

OverhETFeld (1.800 Einwohner)

Brempt/Gützenrath

(1.500 Einwohner; davon ca. 800 in Brempt und 700 in Gützenrath; beide Ortsteile stellen einen zusammenhängenden Siedlungsbereich dar)

Oberkrüchten (900 Einwohner)



Oberkrüchten



Brempt

Für größere Dörfer, die über größere zusammenhängende Siedlungsbereiche und einen klaren Ortskern verfügen, besteht das Ziel darin, die Bevölkerungszahl und -struktur zu stabilisieren (kein Wachstum). Sie sollen die Möglichkeit zu einer bedarfsgerecht angemessenen Eigenentwicklung erhalten. Alle drei (bzw. vier) Ortsteile

hatten in der Vergangenheit unter Bevölkerungsverlusten zu leiden, die zumindest in Teilen auf das Fehlen ausreichender Bauflächen zurückzuführen waren. Gerade in den größeren Dörfern besteht (noch) ein ausgeprägter sozialer Zusammenhalt sowie eine starke Identifikation mit dem Dorf. Um diese aufrecht zu erhalten und vor allem Rückkehrern die Möglichkeit zur Ansiedlung zu geben, sollten ausreichend Wohn- und Baumöglichkeiten vorgesehen werden. Dabei geht es ausdrücklich nicht um Bevölkerungswachstum, sondern um die Möglichkeit, die Bevölkerungsverluste der letzten Jahre auszugleichen.

Festzustellen ist die nur geringe Ausstattung der größeren Dörfer mit sozialer Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen, die über eine Kita kaum hinausgeht. Alle drei größeren Dörfer befinden sich jedoch in relativer Nähe zu den Versorgungsschwerpunkten in Alt-Niederkrüchten, Elmpt bzw. der Gemeinde Brüggen (Lebensmittelmärkte z. B. mit Bring-Service). Diese Nähe führt einerseits dazu, dass die größeren Dörfer auch ohne eigene Einrichtungen als bedingt versorgt angesehen werden können, andererseits bestehen kaum Chancen, dass sich in den größeren Dörfern Lebensmittelmärkte o. ä. ansiedeln (Entfernung vorhandene Lebensmittelmärkte zu gering, Einwohnerzahl der größeren Dörfer zu niedrig). Insofern wurde das Kriterium „Soziale Infrastruktur / Nahversorgung“ hier für die Frage der Wohnsiedlungsentwicklung geringer gewichtet.

Um zu einer quantifizierbaren Bedarfsgröße für eine Neuausweisung an Bauland zu gelangen, findet eine Orientierung an den Bevölkerungsverlusten der vergangenen 10 Jahre statt (Abb. 6): Ziel für die größeren Dörfer ist es, die Bevölkerungsverluste der vergangenen 10 Jahre mittels ausreichender Wohnbaulandreserven auszugleichen. Prioritär dafür zu nutzende Reserven stellen die verfügbaren Baulücken dar. Sollten diese Reserven für eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl nicht ausreichen, so sollen die größeren Dörfer 50 % der Differenz als neue Wohnbauflächen erhalten. Die rechnerisch nicht gedeckten übrigen 50 % sollen verstärkt durch Generationenwechsel im Bestand gedeckt werden.

Für Overhettfeld ergibt sich damit ein Bedarf an 8 Wohneinheiten bzw. 0,3 Hektar an Bruttowohnbauland, für Oberkrüchten liegt der Bedarf bei 19 Wohneinheiten bzw. 0,8 Hektar. Am höchsten fällt der Bedarf in Brempt/Gützenrath aus (33 Wohneinheiten bzw. 1,3 Hektar). Ursache dafür sind einerseits die hohen Bevölkerungsverluste, andererseits die geringe Anzahl an Baulücken.

	Größere Dörfer		
	Overhelfeld	Brempt/ Gützenrath	Oberkrüchten
<b>Einwohnerverlust 2009-2018</b>	72 Personen	147 Personen	89 Personen
<b>Rechnerischer Verlust an Haushalten [1]</b>	36 Haushalte	74 Haushalte	45 Haushalte
<b>Verfügbare Baulücken [2]</b>	21 Baulücken	7 Baulücken	6 Baulücken
<b>Differenz (rechnerischer Bedarf an Wohneinheiten zur Deckung der Bevölkerungsverluste)</b>	15 WE	67 WE	39 WE
<b>Bedarf an Wohneinheiten [3] (50 % des rechnerischen Bedarfs)</b>	<b>8 WE</b>	<b>33 WE</b>	<b>19 WE</b>
<b>Flächenbedarf in Hektar (Brutto) [4]</b>	<b>0,3 ha</b>	<b>1,3 ha</b>	<b>0,8 ha</b>

[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)

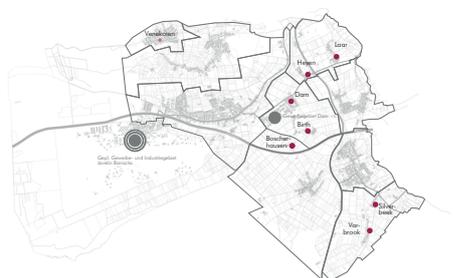
[3] Angesetzt werden nur 50 % des rechnerischen Bedarfs, da angenommen wird, dass die verbleibenden 50 % aus dem Bestand heraus gedeckt werden können (z.B. Generationenwechsel)

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

Abb. 6: Berechnung des Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarfs der größeren Dörfer auf Basis eigener Annahmen (eigene Berechnung u.a. auf Basis Gemeinde Niederkrüchten 2019)

Für keines der größeren Dörfer wird empfohlen, eine Ausweisung als ASB im Regionalplan anzustreben. Zum Einen reichen in keinem der Dörfer die Bauflächen aus, um eine Bevölkerungsentwicklung von 2.000 Einwohnern zu erreichen. Zum anderen verfügen die Dörfer nicht über die für eine ASB-Ausweisung notwendige Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und Nahversorgungseinrichtungen.

### 4.2.3 KLEINERE DÖRFER



**Kleinere Splitter- und Streusiedlungen ohne ablesbaren Kern; keine soziale Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen, Lage im regionalplanerischen Freiraum**

#### Dam/Birth/Boscherhausen

(800 Einwohner; davon knapp 500 in Dam, knapp 200 in Birth und knapp 100 in Boscherhausen; kein siedlungsstruktureller Zusammenhang der Ortslagen)

#### Heyen/Laar

(600 Einwohner; davon je 300 in beiden Ortsteilen, die siedlungsstrukturell nicht zusammenhängen)

#### Blonderath/Silverbeek/Varbrook

(400 Einwohner; Silverbeek und Varbrook je knapp 200;<sup>1</sup> kein siedlungsstruktureller Zusammenhang der Ortslagen)



Heyen



Birth



Silverbeek

<sup>1</sup> Daten für Blonderath wurden in gemeindlichen Daten nicht separat ausgewiesen.

Auch die kleineren Ortslagen und Splittersiedlungen prägen das Siedlungsgefüge der Gemeinde Niederkrüchten. Anwohner schätzen die Wohnqualität und den unmittelbaren Bezug zur freien Landschaft. Gleichwohl ist festzustellen, dass die Bewohner sehr kleinteiliger Siedlungsstrukturen oft schlecht mit sozialer Infrastruktur, Nahversorgung und ÖPNV versorgt werden können und für sie die Wege dementsprechend weit werden.

Kleinere Dörfer haben ihre Daseinsberechtigung und sollen auch langfristig Bestand haben. Es ist das Ziel, sie lebendig zu erhalten, das Wohnen-Bleiben auch für ältere Menschen zu ermöglichen und das Gemeinschaftsgefühl zu erhalten. Um dies zu umzusetzen, wird auch immer vereinzelter Neubau und Umbau notwendig und sinnvoll sein. Gleichzeitig soll aber die Zersiedlung nicht weiter gefördert werden. Um die Siedlungsentwicklung nachhaltig zu gestalten, den wertvollen, auch für die Ortsteile prägenden Freiraum zu erhalten und auch die Gemeindefinanzen zu schonen, sollte die Eigenentwicklung auf die vorhandenen Potenziale in Baulücken und im Bestand begrenzt bleiben und nicht mit einer Neuausweisung von Bauflächen einhergehen.

Festzustellen ist, dass die Anzahl verfügbarer Baulücken in den kleinen Dörfern begrenzt ist und es nur bedingt ermöglicht, die oben genannten Ziele einer Bevölkerungsstabilisierung zu erreichen. Insofern sollte in den kleinen Dörfern verstärkt der Generationenwechsel gefördert werden.

## 5 FAZIT

Die Ziele der Siedlungsentwicklung, gerade für ländlich geprägte Kommunen, scheinen sich zu widersprechen:

Einerseits gilt das Ziel der flächensparenden, nachhaltigen und folgerichtig auf die Siedlungsschwerpunkte konzentrierten Siedlungsentwicklung. Hintergrund des Ziels sind dabei nicht nur ökologische Anliegen wie der Flächenschutz oder die Verkehrsvermeidung, sondern auch finanzielle (disperse Siedlungsstrukturen sind teuer) und langfristig auch soziale Ziele (soziale Infrastruktur kann in dispersen Siedlungsstrukturen nicht flächendeckend bereitgestellt werden).

Andererseits besteht gerade in ländlichen Kommunen der Wunsch, den Dörfern eine weitere Entwicklung zu ermöglichen und damit eine Zukunft zu geben. Gerade in einwohnermäßig wachsenden Kommunen wird es oft als ungerecht empfunden, dass Siedlungsschwerpunkte immer weiter wachsen „dürfen“, während kleine Dörfer von dieser Entwicklung ausgeschlossen werden, an Attraktivität verlieren und schrumpfen.

Eine wesentliche Neuerung im aktuell geänderten Landesentwicklungsplan betrifft genau dieses Anliegen kleiner Kommunen. Während das Ziel der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Siedlungsschwerpunkte nach wie vor ausdrücklich bestehen bleibt, erhalten Kommunen nun Gestaltungsspielräume, bedarfsorientiert auch Siedlungserweiterungen in kleineren Ortslagen zu ermöglichen.

Für das im LEP geforderte „gesamtgemeindliche Konzept“ bzw. die konkret zu erbringenden Verteilungsberechnungen oder Begründungen gibt es noch keine Beispiele oder methodische Vorgaben. Mit dem hier vorgelegten Konzept wird ein methodischer Vorschlag gemacht, der auf folgenden zentralen Aspekten beruht:

- > Entscheidend ist der gesamtgemeindliche Siedlungsflächenbedarf (Vorgabe des LEP), d. h. kleinräumige Bedarfe werden nicht zum Gesamtbedarf hinzugefügt, sondern bilden eine Teilmenge.
- > Auch unterhalb der Siedlungsschwerpunkte gibt es eine Priorisierung nach Siedlungsstrukturtypen, d. h. nicht alle kleinen Ortsteile erhalten nach dem „Gießkannenprinzip“ Siedlungserweiterungsflächen, sondern es gibt eine Priorität für die „Größeren Dörfer“.

- > Die für die „Größeren Dörfer“ geltende kleinräumige Bedarfsberechnung beruht auf dem hier normativ gesetzten Ziel, die Einwohnerverluste der letzten zehn Jahre auszugleichen. Reserven (Baulücken) wurden jeweils gegengerechnet, und auch nur schwer quantifizierbare Potenziale des Generationenwechsels fanden Berücksichtigung.

Hinweis: Im LEP und Regionalplan haben zwei Aspekte eine große Bedeutung für die Siedlungsentwicklung. Dies ist einerseits die Anbindung an das Schienennetz, andererseits die Verfügbarkeit von sozialer Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen. Der erste Aspekt ist in keinem Ortsteil der Gemeinde gegeben, den zweiten können die „Größeren Dörfer“ ebenfalls nur schlecht erfüllen. Beides wurde jedoch in den „Größeren Dörfern“ nicht als Ausschlusskriterium für geringfügige Siedlungserweiterungen gesehen - gerade angesichts zunehmender Veränderungen in Kaufverhalten und Handelsstrukturen.

Die hier beschriebene Vorgehensweise bringt die oben genannten gegensätzlichen Ziele der Siedlungsentwicklung miteinander in Einklang, indem

- > weiterhin das Gros (85 %, 13 Hektar) der bislang nicht planerisch gesicherten Bedarfe in den Siedlungsschwerpunkten ausgewiesen werden sollten,
- > für die drei als „Größere Dörfer“ eingestuften Ortslagen in einer Größenordnung von 0,3 Hektar bis 1,3 Hektar je Dorf vergleichsweise überschaubare Siedlungserweiterungen vorgeschlagen werden (insgesamt 15 % des gesamtgemeindlichen Bedarfs, 2,4 Hektar), die ihnen aber gleichzeitig Entwicklungschancen ermöglichen,
- > bei den „Kleineren Dörfern“ die Eigenentwicklung auf die Bestandsreserven in Form von Baulücken und Immobilien im Generationenwechsel beschränkt bleiben soll, denn hier überwiegen nach Einschätzung der Verfasser die negativen Folgen der dispersen Siedlungsweise.

Zu beachten ist, dass alle dargestellten Berechnungen - nicht zuletzt die im „Masterplan“ aufgeführten Wohnsiedlungsflächenbedarfsberechnung - auf Annahmen beruhen, die umso unsicherer werden, je weiter der Blick in die Zukunft reicht. Insofern sind Prognosewerte immer wieder mit Wohnungsnachfrage und Siedlungstätigkeit abzugleichen. Nichtsdestotrotz ist die Kommune gefordert, vorausschauend zu agieren - dies ist ohne Prognosen als Orientierungswerte nicht möglich.

Das vorgelegte Gutachten soll dementsprechend als Orientierung dienen - und als Basis für den Dialog, sowohl mit Bürgerinnen und Bürgern als auch mit der Bezirksregierung, wenn es um die vorausschauende Steuerung der Siedlungsentwicklung geht.

## 6 QUELLEN

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Bezirksregierung<br>Düsseldorf 2017 | Begründung für die Aufstellung des Regionalplans Düsseldorf (RPD). Düsseldorf 14.12.2017   |
| Bezirksregierung<br>Düsseldorf 2018 | Regionalplan und Begründung und „Mehr Wohnbauland am Rhein“  |
| Gemeinde<br>Niederkrüchten<br>2018  | Flächennutzungsplan. Stand 12.04.2018  |
| Gemeinde<br>Niederkrüchten<br>2019  | Daten zu Bevölkerungsentwicklung, Baugenehmigungen, Grundlagenkarten, Luftbild   |
| Land NRW 2019                       | Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Stand 24.07.2019. Lt. Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.). Ausgabe 2019 Nr. 15 vom 23.07.2019. Online unter: <a href="https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=6&amp;vd_id=17882&amp;ver=8&amp;val=17882&amp;sg=0&amp;menu=1&amp;vd_back=N">https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=6&amp;vd_id=17882&amp;ver=8&amp;val=17882&amp;sg=0&amp;menu=1&amp;vd_back=N</a> [Stand: 11.12.2019] |
| plan-lokal 2019                     | Masterplan Wohnen Niederkrüchten. Dortmund   |

