

Freiraum NordWest e.V.

Ein Landschaftspark für den Krefelder Westen!

Der „Park anne Kull“ – ein Ort für Freizeit und Erholung und ein wichtiger Baustein in der Krefelder Stadtökologie



Inhalt

- 1 Vorwort: Die Idee eines Landschaftsparks
- 2 Es reicht! Keine weiteren Neubauvorhaben!
- 3 Wie nutzen die Bürger heute bereits die Parkfläche?
- 4 Was können wir tun, um die Parkfläche zu entwickeln?
- 5 Welche Bedeutung hat die Parkfläche für die Stadtökologie?
- 6 Halten die Bedarfsprognosen einer Überprüfung stand?
- 7 Ein Park im Visier von Investoren
- 8 Es geht doch! Wir lassen der Phantasie einmal freien Lauf!



1 Vorwort

Mit der vorliegenden kleinen Broschüre stellt sich der Verein Freiraum NordWest e.V. der Öffentlichkeit vor. Er tritt ein für die Entwicklung eines Landschaftsparks in der Umgebung von Holthausens Kull im Nordwesten Krefelds. Den Anstoß für seine Arbeit bezieht der Verein aus dem Erfordernis, angesichts der Klimakatastrophe die natürliche Umwelt zu bewahren und zu pflegen und aus dem Widerstand gegen Vorhaben der überörtlichen Planung, Natur zu zerstören und durch Beton zu ersetzen.

Im Juni 2019 legte die Bezirksregierung Düsseldorf den Entwurf zu einer Änderung des Regionalplans Düsseldorf vor. Ihm lag die Annahme zugrunde, daß zukünftig ein wesentlich größerer Bedarf an neuen Wohneinheiten entstehen würde als bislang angenommen. Das erwartete Bevölkerungswachstum verdanke sich Zuzügen durch Wanderungsbewegungen und Umzügen wegen fehlenden Wohnraums, vor allem in Düsseldorf. Daraufhin wurden neue Allgemeine Siedlungsbereiche ausgewählt, teils unter der Bedingung, daß bestimmte Infrastrukturen erst erstellt werden müßten.

Die in Frage kommenden Flächen wurden in Steckbriefen dargestellt und bewertet. Eine dieser Flächen ist **KR_01 (Am Obergplatz/Ottostr.)**. Sie umfaßt 30,5 Hektar. Sie deckt sich mit unserem als künftigem Landschaftspark vorgesehenen Gebiet. Die angebliche besondere Eignung dieser Fläche als Siedlungsbereich liegt in ihrer Verkehrserschließung, insbesondere durch den geplanten Neubau einer Regionalbahn-Haltestelle Obergplatz, und in ihrer zügigen Verfügbarkeit durch unkomplizierte Eigentumsverhältnisse. Auf insgesamt 24 Hektar sollen 1.080 neue Wohneinheiten entstehen. Selbst der Steckbrief muß aber zugeben, daß die

ökologische Verträglichkeit gering und die Umweltauswirkungen erheblich sind.

Bis zum September 2019 konnten hierzu Einwände vorgebracht werden. Gegen diese Planung regte sich erheblicher Widerstand in der Bevölkerung, in Vereinen und Initiativen, insbesondere im **Bürgerverein Grönland** und in der **Initiative Freiraum NordWest**. Es gelang, in wenigen Wochen eine Unterschriftensammlung durchzuführen, mit dem Ergebnis, daß der Bezirksregierung und dem Krefelder Oberbürgermeister Meyer Listen mit über 3.500 Unterschriften übergeben werden konnten.

Unsere ausführlichen kritischen Einwendungen wurden mit dünnen Floskeln beiseite geschoben, um dem vorgegebenen Ziel, um jeden Preis zusätzliche Neubaugebiete auszuweisen, nachzukommen. Auch ein Beschluß des Rats der Stadt Krefeld im September 2019, keine neuen Wohnbaugebiete mehr auszuweisen, wurde ignoriert.

Im November 2019 wurde die Fläche, nun betitelt als *Sondierungsgebiet für einen Bedingten Allgemeinen Siedlungsbereich*, in den Entwurf für den neuen Regionalplan aufgenommen. Im Juni 2020 wurde der neue Regionalplan im Regionalrat - übrigens mit den Stimmen der Krefelder Ratsmitglieder - verabschiedet.

Die Auseinandersetzung hat damit aber erst begonnen. Pläne, die sich mehr durch Sturheit und Uneinsichtigkeit als durch Klugheit und Umsicht auszeichnen, können von einer engagierten und sachkundigen Bürgerschaft selbstverständlich zu Fall gebracht werden.

Im Sommer 2020 wurde der Verein **Freiraum NordWest e.V.** gegründet. Seine Arbeit fußt darauf, daß im gültigen Landschaftsplan der Stadt Krefeld die Fläche als künftiger Landschaftspark ausgewiesen ist. Dieses Ziel wollen wir verwirklichen!

Wir haben uns ausführlich damit beschäftigt, zu untersuchen, wie die Fläche von der Bevölkerung genutzt wird, welche ökologischen Qualitäten sie aufweist und mit welchen Maßnahmen sie zu einem Landschaftspark entwickelt werden kann. Erste Ergebnisse legen wir nun vor. Wir suchen das Gespräch mit den Bürgerinnen und Bürgern, mit Vereinen und Initiativen, mit Politik und Verwaltung. Im Gespräch wollen wir die Vorstellungen weiter entwickeln und konkretisieren.

Wir wollen mit geeigneten Aktionen und Veranstaltungen aufzeigen, wie wichtig ein Landschaftspark für Erholung und Freizeit der Bevölkerung ist. Wir wollen deutlich machen, daß die Ausweisung eines weiteren Neubaugebiets ein Zeichen der Verantwortungslosigkeit ist – angesichts der Klimakatastrophe; und ein Zeichen der Ideenlosigkeit ist – angesichts der Möglichkeiten, die innerstädtische Wohnbebauung sozialökologisch zu entwickeln.

Wir würden uns freuen, wenn unsere kleine Broschüre Aufmerksamkeit findet und wenn sie viele anregt, sich an uns zu wenden und bei uns mitzumachen. Schreiben Sie uns unter **info@freiraum-nordwest.de** !

Krefeld, im Dezember 2020

An dieser Broschüre haben mitgearbeitet: Dr. Petra Bartjes, Stephan Bartjes, Dr. Hans Axel Kemna, Ute Meding, Angela Naebers, Klaus Schmitz und Dr. Rolf-Bernd Hechler.

Presserechtlich verantwortlich: Freiraum NordWest e.V.,
Stephan Bartjes, Krefeld (Vorsitzender)

2

Es reicht! Keine weiteren Bauvorhaben! Der Krefelder Westen hat bereits massiv unter dem Expansions- und Besiedelungsdruck zu leiden!

In der näheren Umgebung des Landschaftsparks sind in den vergangenen Jahren mehrere große Bauvorhaben realisiert worden. Weitere Vorhaben sind in Planung. Die Initiative hierzu geht von privaten Investoren aus. Sie planen Bauten, die eine Kette von Umzügen, Umbauten, Mieterhöhungen usw. dort hinterlassen, wo die neuen Bewohner wegziehen. Für die daraus entstehenden Folgen müssen die Investoren nicht einstehen. Die mangelnde soziale und ökologische Verträglichkeit der Vorhaben wird nicht genügend gewürdigt.

Wir fordern einen sofortigen Stopp für weitere großflächige Neubauvorhaben im Krefelder Westen! Ein Bedarf für solche überdimensionierten Vorhaben besteht nicht. Wenn ein Bedarf besteht, dann kann er durch behutsame und schonende Eingriffe in die vorhandene bauliche Substanz befriedigt werden. Hier sind Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur oft bereits vorhanden, der Flächenverbrauch ist gering, die Auswirkungen auf das innerstädtische Klima sind beherrschbar. Die von neuer Bebauung freigehaltenen Flächen kommen allen zugute!

Bezirksregierung Köln

 GEObasis.nrw



3 Wie nutzen die Bürger heute bereits die Parkfläche?

Wer im Landschaftspark spazieren geht und sich aufmerksam umschaute, wird erstaunt sein, welche Vielfalt an Nutzungen er beobachten kann. Wir haben einiges zusammengestellt:

- Kinder lernen Fahrrad fahren.
- Kleine Gruppen praktizieren Yoga-Übungen.
- Erwachsene gehen mit ihren Hunden spazieren. Beide haben Auslauf, Begegnung und Spaß daran.
- Auf einem Spaziergang läßt sich vieles in Ruhe besprechen. Das Gehen ermuntert zum Reden.
- An der Kull will man rasten, weil es dort so schön ist. Man kann auf das Wasser schauen, Tiere beobachten – und sich darüber ärgern, daß es nur eine einzige Sitzbank gibt und man den See nicht umrunden kann.
- Man möchte sich gern zum Picknick niederlassen, aber leider gibt es keine Tische und Bänke, keine Mülleimer.

Der Landschaftspark ist für zahlreiche Vereine eine Heimstatt und ein Aktionsfeld, u.a. für den Bürgerverein Grönland, den Mitmachbauernhof Mallewupp, die Kleingartenanlagen Grönland, Krähenfeld, Nord-West,

Uhlenbusch, Uhlenhorst und West. Zudem existieren hier zwei Bauernhöfe und ein Reiterhof.

Draußen zu sein – das bedeutet mehr als vor Schaufenstern entlang zu schlendern. Es gibt im Park keine Schnäppchen, aber es gibt so vieles, von dem man erst dann weiß, was es wert ist, wenn es nicht mehr zur Verfügung steht.

Wir können abschalten und zur Ruhe kommen. Wir freuen uns, den Wechsel der Jahreszeiten zu erleben. Wir können uns treffen, beisammen stehen oder sitzen, wir können reden. Wir genießen die Ruhe. Wir können auch mit einem erfrischenden Kaltgetränk auf dem Rasen sitzen...

Draußen im Freien spazieren zu gehen, das war lange Zeit ein Privileg der Wohlhabenden. Im 18. Jahrhundert wurden die ersten Parks geschaffen, die für die Öffentlichkeit zugänglich waren. Jeder kennt den Englischen Garten in München, nicht nur wegen der Nackten und der Surfer. Unser Landschaftspark kommt zwar ohne Nackte und Surfer aus, aber wie attraktiv er für uns ist, das haben wir gerade aufzuzeigen versucht.

Den Freiraum in
der Natur für uns
alle erhalten

Landschaftspark "anne Kull"

Den Freiraum
in der Natur attraktiv
gestalten

**Erlebnisraum
für Erholungssuchende**
Frische Luft tanken
Spaziergehen
Jahreszeiten erleben

**Erlebnisraum
für Freizeitsportler**
Yoga im Park
Joggen, Fahrradfahren

Erlebnisraum für Kinder
Fahrradfahren lernen
Jahreszeitenprojekte
Raum zum Toben
und Spielen
Tiere beobachten



Rundwanderweg
rings um den See
mit einem Steg

Wasserfontäne für
die Wasserqualität

Picknick/Grillplätze
im Park

Spazierwege mit
Sitzbänken

Wasser-Spielplatz
im Park

Auf spielerische Weise vermitteln, wie viel Aufwand es
bedeutet, aber auch, wie viel Freude es macht, Tiere zu
betreuen und zu pflegen, Obst und Gemüse anzubauen.



Im Sinn der Partizipation werden Kinder und Jugendliche ,
im Rahmen natürlicher Landwirtschaft an ökologische
Zusammenhänge heranführt, ihre sinnliche Wahrnehmung
wird gestärkt und sie werden für ihre Umwelt sensibilisiert.



4

Was können wir tun, um die Parkfläche zu entwickeln?

- **Gesamtfläche:** Wir wollen das Wegenetz verbessern, vor allem an der Horkesgath, wo derzeit für Fußgänger riskante Seitenwechsel nötig sind.
- **Holthausens Kull:** Wir wollen durch Erhöhung des Sauerstoffgehalts eine Verbesserung der Wasserqualität erreichen. Wir wollen einen Rundweg auf Bohlen um die Kull anlegen. Wir wollen Spielflächen und Spielgeräte schaffen, die das Wasser einbeziehen und nutzen.
- **Ottopark:** Wir wollen hier einen Kinderspielplatz schaffen. Für die Jugendlichen wird eine Teilfläche als Bolzplatz ausgewiesen. Die Sitzgelegenheiten sollen vermehrt werden und so ausgestaltet werden, daß sie zum Zusammensitzen einladen.
- **Freiflächen:** Entlang der Wege sollen Gehölz- und Blühstreifen angelegt werden. Es sollen mehr Sitzbänke zum Ausruhen und zum Schauen angelegt werden.
- **Landwirtschaftlich genutzte Flächen:** Wir wollen eine Umstellung auf ökologische Landwirtschaft erreichen. Das heißt Verzicht auf Düngemittel, Verzicht auf gentechnisch verändertes Saatgut, Verzicht auf Produkte wie Mais oder Soja.
- **Mallewupp:** Der pädagogische Ansatz von Mallewupp verdient Anerkennung, Förderung und weiteren Ausbau. Neben einem Angebot für Kinder sollen mehr Angebote für Jugendliche entstehen. Diese Angebote können zum Beispiel kunstpädagogisch ausgerichtet sein. Sie können den Umgang mit natürlichen Materialien lehren. Sie können die Wahrnehmung der Landschaft verbessern. Sie können Werke vielfältiger Art (Skulpturen, Mobiles) schaffen und ausstellen. Sie können die Nutzungsvielfalt von Werkstoffen tierischer und pflanzlicher Herkunft erkennen und schätzen helfen. Warum kann nicht in Verbindung mit Mallewupp und einem pädagogischen Konzept ein Kunstpark geschaffen werden?

Freiraum - Bestand

Sportstätten
Freizeitaktivitäten

Holthausens Kull
Stadtnahe Erholung am Wasser

Frischluft-Schneise
Frische Luft für Krefelds Innenstadt

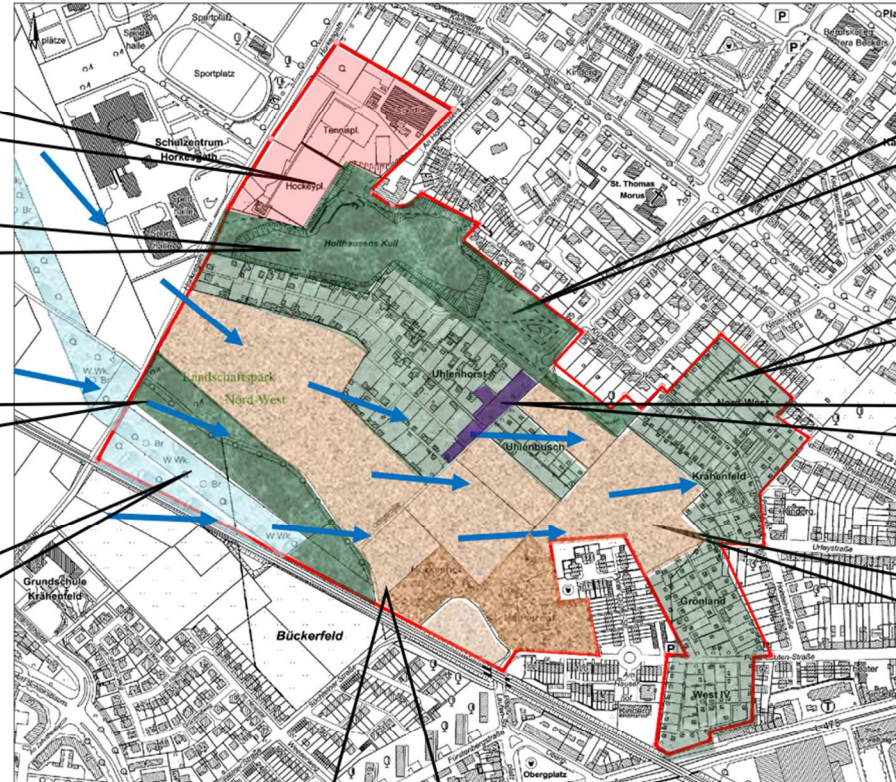
Trinkwasser
Brunnengalerie der SWK

Ottopark
Stadtnahe Natur

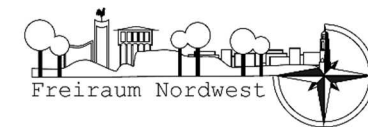
Kleingärten
Naturnahe Erholung

Mallewupp e.V.
Kinder-Mitmach-Bauernhof

Landwirtschaft
(Pferde-)Wiesen, Äcker, Bauernhöfe



Naturraum für Alle



**Ergänzungen des
Wegenetzes zur
besseren Nutzbarkeit**

**Ausbau und mehr
Förderung für
Mallewupp**

**Aufwertung der Fläche,
ein Infostand, der zum
Verweilen einlädt**

**Umstellung auf
ökologische
Landwirtschaft**

Verbesserung der Wasserqualität, ein Rundweg, ein Wasserspielplatz..

Ein Kinderspielplatz

Ein Kunstpark – Warum nicht?

**Gehölz- und Blühstreifen
entlang der Wege,
Sitzgelegenheiten**



5

Welche Bedeutung hat die Parkfläche für die Stadtökologie?

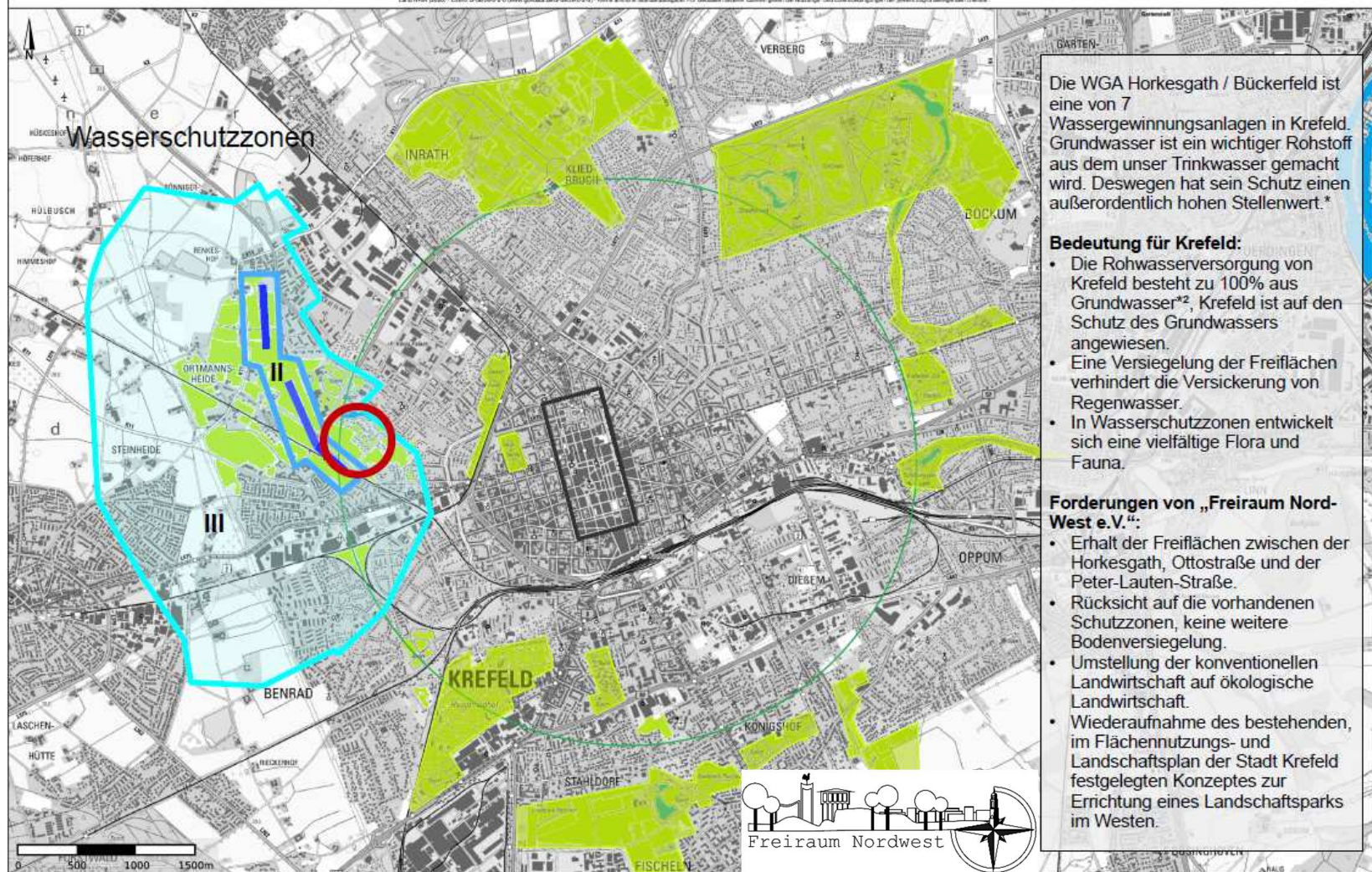
Wir betrachten drei Bereiche: den **Wasserschutz**, den **Klimaschutz** und den **Grünflächenschutz**.

- **Wasser:** Die Fläche des Landschaftspark ist Teil einer Wasserschutzzone. Hier wird Trinkwasser für Krefeld gewonnen, welches sich als Grundwasser im Bereich der Freiflächen durch Versickerung neu bildet. Eine Bebauung beeinträchtigt die Neubildung von Grundwasser in hohem Maße. In der geschützten Fläche kann sich eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt entwickeln.
- **Klima:** Die Fläche des Landschaftsparks ist Bestandteil der letzten verbliebenen Verbindung zwischen Innenstadt und offener

Landschaft. Sie ist wichtig für den Luftaustausch zwischen Stadt und Umland, für die Kühlung der Luft und damit für die Senkung des hohen innerstädtischen Temperaturniveaus.

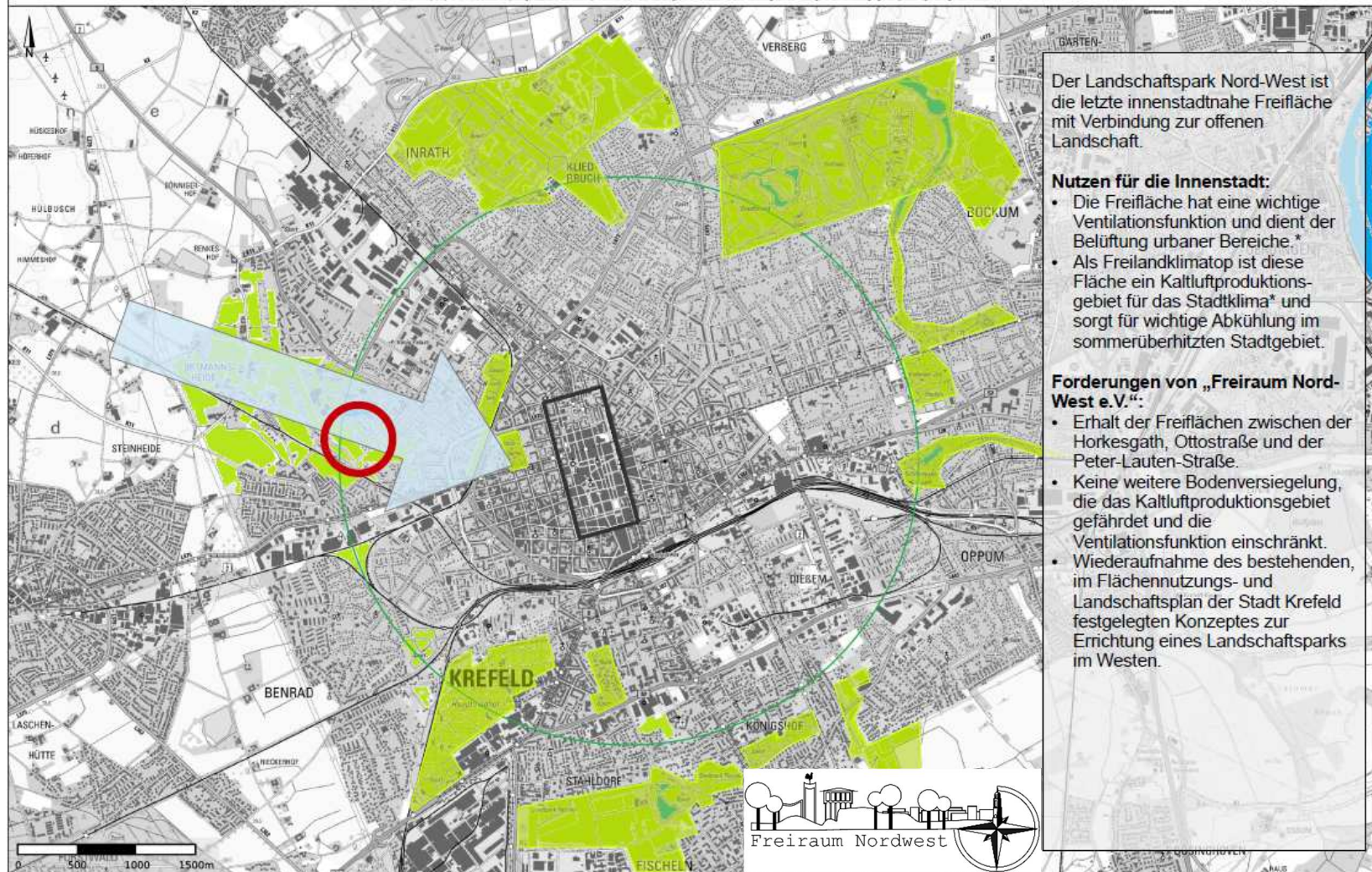
- **Grünflächen:** Die Fläche des Landschaftsparks ist Teil eines Rings von Grünflächen, der sich um die Krefelder Innenstadt legt. Sie ist zum einen Naherholungsraum. Sie ist weiterhin wichtig als Rückzugsraum für seltener gewordene Tierarten und damit für den Erhalt der Artenvielfalt. Werden diese Flächen durch Neubauvorhaben in ihrem Umfang beschnitten, büßen sie ihre Funktionsfähigkeit ein.

Landschaftspark im Stadtraum : Wasserschutz



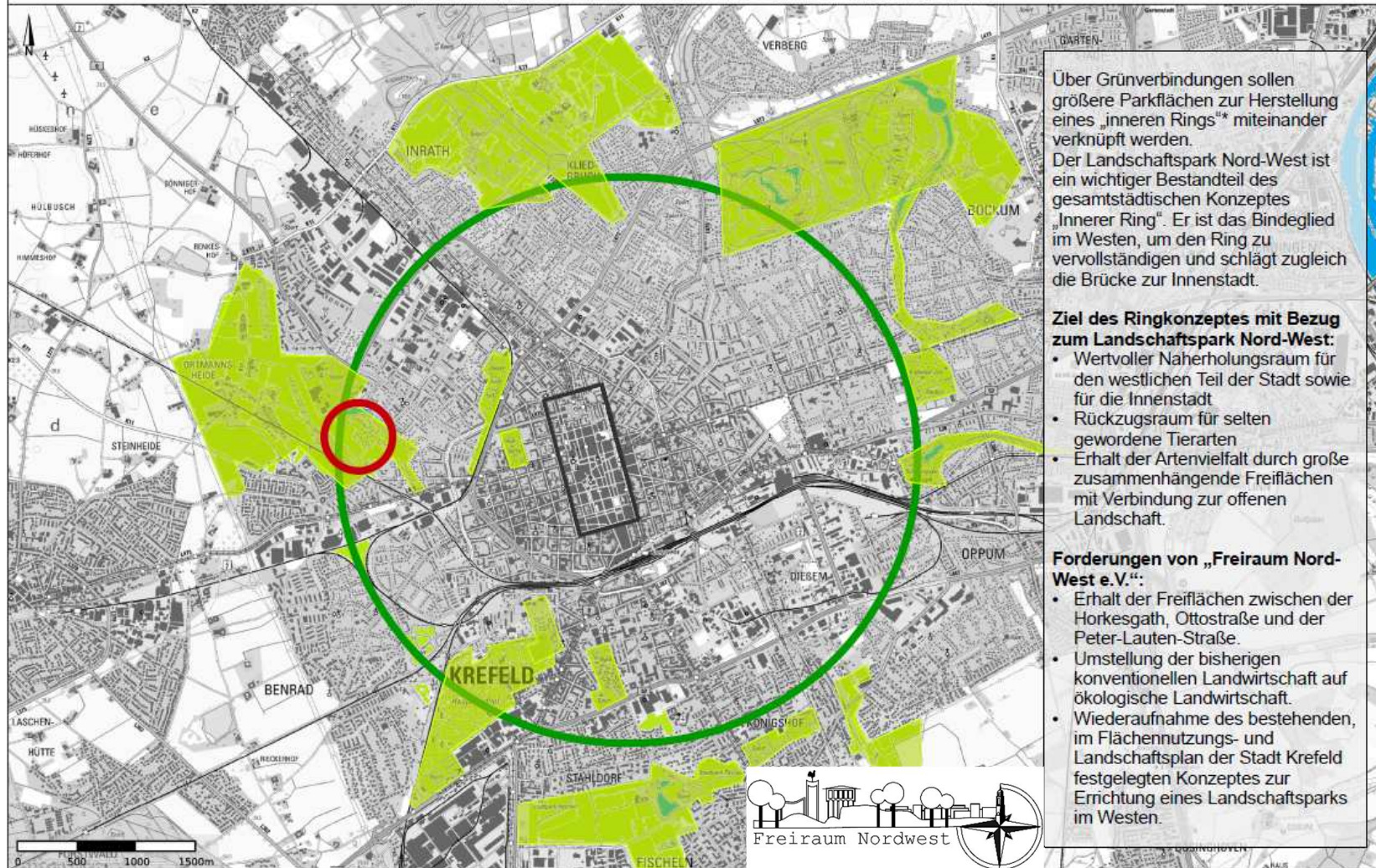
* Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, Festlegung Wasserschutzzonen
*2 GWK

Landschaftspark im Stadtraum : Klimafunktion für die Innenstadt



* Quelle: Gesamtstädtische Klimaanalyse Stadt Krefeld 2003

Landschaftspark im Stadtraum : Gesamtstädtisches Grünkonzept



* Quelle: Leitbild Freiflächenplanung Stadt Krefeld 2015

6 **Steht ein Landschaftspark dem Bau fehlender Wohnungen entgegen? Zum Problem des Bedarfs an Neubau von Wohnungen**

Der Regionalrat hat erklärt, daß in Krefeld bis 2040 angeblich über 9.000 Wohnungen fehlen werden. Deswegen müßten bei uns an der Ottostr. über 1.000 neue Wohnungen entstehen. Wir haben diese Berechnungen kritisch überprüft [siehe die nachstehende Einwendung an den Regionalrat] und führen folgende Gegenargumente ins Feld:

- Die Annahmen über den Zuzug von Bürgern, vornehmlich aus Düsseldorf, sind weit überhöht und inzwischen auch korrigiert.
- Die Ausschöpfung derzeit bereits ausgewiesener Neubauflächen würde ausreichen, um den Bedarf an neuen Wohneinheiten zu befriedigen.
- Ältere Menschen suchen nach passenden Wohnmöglichkeiten. Sie wohnen häufig in für sie zu großen und nicht bedarfsgerechten Wohnungen. Wenn man ihnen attraktive und bezahlbare Angebote unterbreitet, dann würden ihre Häuser für junge Familien in Frage kommen. Wird diese Chance auf Generationengerechtigkeit genutzt, dann würde dies den Neubau von fast 2.000 Einfamilienhäusern erübrigen.
- Der Leerstand von Wohnungen ist in Krefeld für jeden sichtbar ein großes Problem. Die Stadt müßte ihre Möglichkeiten der Einflußnahme und Gestaltung besser und konsequenter nutzen.

Dann könnte der Boden, ein knappes und wertvolles Gut, viel besser genutzt werden. Dann könnte der Leerstand beseitigt werden. Dann könnten in der Stadt attraktive Wohnungen gebaut werden, die bezahlbar sind, die keine wertvollen Flächen verbrauchen und die Ökologie nicht noch weiter aus dem Gleichgewicht bringen!

- In Krefeld fehlen vor allem Wohnungen, die auch für Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen erschwinglich sind (Rentner, Alleinerziehende, Studenten, Geringverdiener). Denen helfen keine luxuriösen Vorhaben von Investoren, die nur auf ihre Rendite schauen. Hier ist die Stadt gefragt (Wohnstätte). Hier sind neue Ideen gefragt (Genossenschaften, Zusammenschlüsse von Mietern).

Außer der in der Einwendung an den Regionalrat angegebenen Literatur sind zwischenzeitlich neu erschienen und noch weiterführend:

- GEWOS, Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040, im Auftrag vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, September 2020
- empirica regio GmbH, Kreisreport Krefeld, August 2020

Stellungnahme eines Mitglieds unseres Vereins zur Änderung des Regionalplans Düsseldorf vom 27.06.2019 – hier Fläche KR_01 Krefeld Am Obergplatz / Ottostr. (September 2019)

Die Einwendungen gegen die vorgesehene Änderung des Regionalplans richten sich im folgenden

1. gegen die Art und Weise der Bedarfsermittlung für zusätzlichen Wohnraum,
2. gegen die Vernachlässigung qualitativer Steuerungsaspekte bei der geplanten Verstärkung der raumstrukturellen Zentralisierung
3. gegen die Nichtberücksichtigung des Faktors ‚Leerstand von Wohnungen‘
4. gegen die Nichtberücksichtigung vorhandener Problemlagen der Wohnungsversorgung.

Diese Stellungnahme geht nicht auf ökologische Aspekte ein, denn dazu wurde u. a. in der Stellungnahme des Bürgervereins Grönland e.V. vom 30.08.2019 für die betreffende Fläche ausführlich vorgetragen. Daher wird hier darauf verzichtet, auf diesen Aspekt von elementarer Bedeutung einzugehen.

Zu den Einwendungen im einzelnen:

1. Die Bedarfsermittlung für zusätzlichen Wohnraum ist in mehreren Punkten anfechtbar.

1.1 Die Bedarfsprognose ist überhöht.

Die Prognose des Regionalrats fußt auf den Angaben von IT.NRW¹. Sie sagt kurzgefaßt für die zehn Planungsgebiete folgendes aus (Einwohner = EW):

¹ IT.NRW; Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040/2060, Düsseldorf Juli 2019 (Printversion – vgl. die Angaben in der Datenbank, Tabelle 12421-01i)

² ebd., S. 11

³ online-Abruf 04.09.2019

Saldo aus Geburten und Todesfällen (EW)	– 185.000
Wanderungssaldo (EW)	+ 296.000
Entwicklung der Bevölkerung (EW)	+ 111.000

Der Wanderungssaldo für Gesamt-NRW und dem Ausland soll + 70.000 EW (2018-2029) jährlich betragen, das entspricht – bezogen auf die Ausgangsbevölkerung – einem Satz von + 0,39 % jährlich bzw. + 65.000 EW (ab 2030)².

Diese Annahme steht in deutlichem Gegensatz zu den aktuellen Annahmen des Statistischen Bundesamts. Dies legt seiner 14. koordinierten Bevölkerungsprognose³ drei Varianten mit Werten von jeweils + 0,18 % / + 0,26 % / + 0,37 % zugrunde – was im Mittelwert + 0,27 % entspricht. Dies ist 30 % weniger als der Wert von IT.NRW (+ 0,39 %).

In Prognosen wie jene von IT.NRW fließen in der Regel nicht nur zahlenmäßige Trends ein, sondern auch politisch motivierte Vorgaben. Dies scheint im Fall der NRW-Prognose jedoch in ungewöhnlich starkem Maß vonstatten gegangen zu sein. So kommentiert jedenfalls die NRW-Bank die Zahlen von IT.NRW: „Die höheren Wanderungsannahmen basieren wie in der Vorgängerrechnung auf der Überlegung, daß die Wirtschaft aufgrund des Fachkräftemangels auf Zuwanderung angewiesen ist.“⁴ Mit anderen Worten: Wenn ein Bedarf besteht, muß es auch eine entsprechende Zuwanderung geben... Auf in dieser Weise zustande gekommene Bedarfsberechnungen dürfen sich sensible Vorhaben wie die Inanspruchnahme mehrfach geschützter Flächen in keiner Weise stützen!

Geht man nun für die Planungsregion Düsseldorf statt des Wertes von IT.NRW (+ 0,39 % jährlich) vom Mittelwert der Varianten des Statistischen Bundesamts aus (+ 0,27 % jährlich), so sieht die Bevölkerungsentwicklung wie folgt aus:

⁴ NRW-Bank, Wohnungsmarktbericht NRW 2018, Düsseldorf Februar 2019, S. 19. Mit welcher Vorsicht Voraussagen auf diesem Gebiet behandelt werden müssen, beinhaltet der Hinweis der NRW-Bank, es sei „wichtig festzuhalten, daß gerade die Zuwanderung aus dem Ausland langfristig kaum zu prognostizieren ist, da sie nicht nur von politischen Rahmensetzungen, sondern auch von der wirtschaftlichen Entwicklung im In- und Ausland abhängt.“ (ebd.)

Saldo aus Geburten und Todesfällen (EW)	- 185.000
Wanderungssaldo (EW)	+ 208.000
Entwicklung der Bevölkerung (EW)	+ 23.000

Es wäre nach dieser Variante also von einem um 88.000 EW (oder um 80 %) geringeren Bevölkerungszuwachs für die Planungsregion Düsseldorf auszugehen!

Diese Variante auf die Ebene von Haushalten und Kommunen herunterzubrechen, ist schwierig, da IT.NRW keine Zahlen dazu vorlegt, welchen Einfluß die Faktoren Saldo aus Geburten-/Todesfällen bzw. Wanderungen jeweils einzeln auf die Entwicklung der Zahl der Haushalte haben.⁵ Es ist jedoch davon auszugehen, daß das Verhältnis von angebotenen zu nachgefragten Wohneinheiten in Krefeld im Jahr 2040 unter den Annahmen des Statistischen Bundesamts eher ausgeglichen sein wird. Von einem Mangel an Wohneinheiten kann gerade dann kaum mehr die Rede sein, wenn man bedenkt, daß nur die Zuwanderung überhaupt ein Wachstum der Bevölkerung bewirkt. Geht dieser Faktor dann noch um ein Drittel zurück, so bleibt vor Ort vom angeblichen Bedarf nicht mehr viel übrig.

1.2 Qualitative Aspekte der Bedarfsprognose fließen nicht ausreichend in die regionalplanerischen Überlegungen ein.

Gegenüber einer prognostizierten Bevölkerungszunahme in der Planungsregion Düsseldorf um 111.000 EW wird mit einer Zunahme der Haushalte um 161.300 gerechnet – das Wachstum der Haushalte soll also um fast die Hälfte höher sein (+ 45 %) als das Wachstum der Einwohnerzahlen. Dieses zunächst paradox wirkende Ergebnis ist hauptsächlich auf die Bedeutung des Ersatzbedarfs zurückzuführen:

	Annahmen für die Planungsregion Düsseldorf		
1.1	Zusätzliche Ein-Personen-Haushalte	42.200	
1.2	Zusätzliche Zwei-Personen-Haushalte	31.400	

⁵ Zudem weist die Haushaltsprognose für die Planungsregion eine andere Entwicklung der Einwohnerzahl aus als die Bevölkerungsprognose, vgl. einmal: IT.NRW, Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte in NRW 2018 bis 2040, Düsseldorf Juli 2019 – und zum anderen: IT.NRW, Haushalte in NRW: Eine Modellrechnung bis 2040/2060, Düsseldorf 2019

1.3	Zusätzliche Drei-Personen-Haushalte	- 4.800	
1.4	Zusätzliche Vier- und-mehr-Personen-Haushalte	1.500	
1.	Summe aus Bevölkerungswachstum ⁶ (Neubedarf)		70.300
2.	Ersatzbedarf ⁷		74.100
3.	Fluktuationsreserve ⁸		16.800
4.	Bedarf insgesamt		161.200

Die Nachfrage der zuwachsenden Haushalte ist standortsensibel; das wird nicht ausreichend gewürdigt. Der Zuwachs an Ein- und Zwei-Personen-Haushalten betrifft vornehmlich jüngere, eher alleinstehende und eher überdurchschnittlich verdienende Erwerbstätige, die bevorzugt zentrumsnah und verkehrsgünstig wohnen und nur sehr bedingt auf Wohnflächen in den Außenbereichen zurückgreifen möchten.

Allerdings fließen hier wegen der steigenden Lebenserwartung auch mehr Haushalte, in denen ältere Menschen leben, ein. Für die gilt aber das Gleiche! Des weiteren sind sowohl der Ersatz- als auch der Fluktuationsbedarf von der räumlichen Struktur der Nachfrage auf den vorhandenen Wohnungsbestand ausgerichtet und insofern ebenfalls nur sehr bedingt auf neue Wohnflächen in den Außenbereichen umlenkbar.

Sowohl die Struktur der zuwachsenden Haushalte als auch der räumliche Bezug des Ersatz- und des Fluktuationsbedarfs sprechen gegen eine Befriedigung des Bedarfs durch Neubauten in Außenbereichen.

⁶ Bezirksregierung Düsseldorf, Begründung der 1. Änderungsplanung des Regionalplans Düsseldorf, Düsseldorf Juni 2019, Tabelle 1

⁷ ebd.; Tabelle 3

⁸ ebd.; Tabelle 4

2. Die Änderungsplanung setzt einseitig auf Heranziehung bislang unbebauter Gebiete.

Der ermittelte Bedarf für die Planungsregion Düsseldorf wird in einem zweistufigen Verfahren auf die Planungsgebiete verteilt⁹. Dies soll am Beispiel der Stadt Krefeld verdeutlicht werden.

Bedarfsermittlung für die Stadt Krefeld ¹⁰	
Originärer Bedarf für die Stadt Krefeld (WE)	+ 5.637
Erster Verteilungsschritt (Raumstruktur) (WE)	+ 1.565
Zweiter Verteilungsschritt (Entlastung Düsseldorf) (WE)	+ 2.077
Ergebnis (WE)	+ 9.279

Im Ergebnis steht plötzlich ein um 65 % höherer Bedarf für die Stadt Krefeld! Es wird also ein massiver raumordnungsrelevanter planerischer Eingriff vorgenommen. Er verfolgt das raumplanerisch und ökologisch durchaus sinnvolle Ziel, den wachsenden Bedarf möglichst weitgehend an zentralen Orten zu decken statt die Zersiedelung zu erhöhen.

Dieser Eingriff macht es aber zwingend erforderlich, die Berücksichtigung bestehender Entwicklungspotentiale (für Krefeld sind dies 8.372 WE¹¹) in einer Weise vorzunehmen, welche den planerischen Gestaltungsspielraum der Kommunen in Bezug auf den Bestand ausschöpft und die Inanspruchnahme bislang nicht bebauter, überwiegend schutzwürdiger Flächen überflüssig macht.

Die Konzentration auf diesen Aspekt ist möglich, weil der errechnete Zuwachs an Haushalt durch – wie dargestellt – überhöhte Annahmen deutlich geringer ausfällt.

⁹ ebd.

¹⁰ der ohnehin durch die Annahme überhöhter Wanderungssalden zu groß ausfällt!

¹¹ Begründung (s. Anm.6); S. 20

¹² Der Wohnungsbestand laut NRW.BANK Wohnungsmarktbeobachtung / Wohnungsmarktprofil Krefeld beträgt 120.097 WE (Stand Dezember 2018). Die Wohnungsleerstandsquote in Krefeld beträgt für 2016 5,7 % laut LEG-Wohnungsmarktreport 2018. Dies ergibt eine Zahl von 6.845 leerstehenden Wohnungen.

3. Der Wohnungsleerstand als Planungsressource bleibt unberücksichtigt.

In die bisherigen Überlegungen ist bislang überhaupt noch nicht das Faktum des Wohnungsleerstands aufgenommen worden. Dieser beläuft sich allein für Krefeld auf derzeit ca. 6.800 WE¹². Er ist in 2016 hier mit 5,7 % deutlich höher als die Quote für Deutschland, welche 4,7 % beträgt.¹³ Die Folgewirkungen des hohen Leerstandes sind hauptsächlich:

- ☐ Minderung der Lageattraktivität,
- ☐ Anstieg von Vandalismus und Kriminalität,
- ☐ Anstieg der Pro-Kopf-Infrastrukturkosten,
- ☐ Verstärkung der Trennung verschiedener Bevölkerungsgruppen voneinander.¹⁴

In der Summe können diese Faktoren eine Abwärtsspirale¹⁵ auslösen, deren nachteilige Folgen noch wesentlich höher sein werden als die Aufwendungen zur Verminderung von Leerstand. Maßgeblich muß also für die zukünftige Entwicklung sein: Nicht in die Fläche ausweichen, sondern dem Grundsatz „Umbau geht vor Neubau“ Geltung verschaffen.¹⁶

4. Die Änderung des Regionalplans vernachlässigt vorhandene Probleme in der kommunalen Wohnungsversorgung und stellt einseitig auf eine Umverteilung von Bedarfszuwächsen ab.

Von Privatleuten oder Investoren erstellte Wohnungen in Neubauten sind teurer als Wohnungen im Bestand, selbst wenn diese renoviert sind. Das ist eine Binsenweisheit. Folglich können auch neue Wohnungen vorhandene Probleme des Wohnungsmarktes nur sehr bedingt lösen.

¹³ Michael Hüther, Jens Südekum, Michael Voigtländer (Hg.), Die Zukunft der Regionen in Deutschland, Institut der deutschen Wirtschaft – Studien, Köln August 2019, S. 239

¹⁴ ebd.; S. 241f.

¹⁵ Die Formulierung der NRW-Bank, welche von einer ‚leerstandsgetriebenen Armutszuwanderung aus Südosteuropa‘ spricht, vermag ich hier nur mit einem gewissen Zögern wiederzugeben – s. NRW-Bank (Anm. 4), S. 17

¹⁶ ebd.; S. 247

Der Wohnungsmarkt in Krefeld ist von Problemen gekennzeichnet, von denen einige im folgenden dargestellt werden sollen:

1. Die Mietbelastung ist in Krefeld höher als in anderen Großstädten. Eine Bruttokaltmiete von 30 % und mehr des Haushaltsnettoeinkommens gilt als nur mehr schwer leistbar. In Krefeld erreichen bzw. übersteigen 47 % der Haushalte die Grenze von 30 % Anteil der Bruttokaltmiete – für alle bundesdeutschen Großstädte gilt ein Wert von 40 %.¹⁷
2. Prekäre Einkommensverhältnisse sind in Krefeld häufiger als in anderen Großstädten. Der Anteil der Hartz-IV-Bezieher nach Haushaltsmitgliedern sieht wie folgt aus¹⁸:

Einheit	1 Person	2 Personen	3 Personen
Krefeld	16,89 %	8,28 %	13,77 %
alle Großstädte	14,43 %	7,12 %	12,80 %

3. Sozialwohnungen sind in Krefeld seltener als in anderen vergleichbaren Großstädten¹⁹:

Anteil der Sozialwohnungen an allen Wohnungen in MFH	Krefeld	Städte zwischen 200.000 und 500.000 Einwohner
	7,7 %	9,4 %

Aus diesen Aspekten ergibt sich ein spezifisches Bedarfsprofil für Neu- und Umbauten. Das wird in der Begründung zur Änderung des Regionalplans zwar erwähnt, aber es wird nicht in nähere Zielsetzungen und Maßnahmen umgesetzt. Statt dessen wird einseitig auf verkehrliche Aspekte und den Neubau von Flächen

abgestellt. Insgesamt erweckt dies den Eindruck, daß das Gegenteil einer sozial- und umweltverträglichen Regionalentwicklung geplant wird.

Fazit

1. Die Heranziehung der Fläche KR_01 (Am Obergplatz/Ottostr.) für eine Neubebauung ist nicht erforderlich – ganz abgesehen davon, daß es ökologisch verantwortungslos wäre, dies zu tun.
2. Die einseitig auf Erschließung neuer Flächen ausgerichtete Sichtweise in der Begründung für die Änderung des Regionalplans ist nicht zukunftsfähig. Sie ist sinnvollerweise im weiteren Verfahren von einer Sichtweise abzulösen, welche der sozial- und umweltadäquaten Optimierung des Bestandes Priorität einräumt. Es kommt dabei unweigerlich zu Zielkonflikten:
 - Bewohner der Verdichtungsgebiete sind aus gutem Grund gegen weitere Verdichtung, da die infrastrukturellen Ausstattungsmängel der Innenstädte sich ohne flankierende Maßnahmen verschärfen würden.
 - Die Optimierung des Bestandes birgt ein (bei entsprechender Planung sehr wohl vermeidbares) Risiko neuer und zusätzlicher Belastungen. Daher sind bereits entwickelte umweltschonende Vorgehensweisen angemessen zu berücksichtigen.

Die Lösung dieser Zielkonflikte und nicht die einseitige Ausweisung unbebauter Flächen ist daher die nächste und vordringliche Aufgabe der Regionalplanung!

¹⁷ Hans-Böckler-Stiftung, Die Wohnsituation in deutschen Großstädten – 77 Stadtprofile, Düsseldorf/Berlin März 2019. Die Auswertung beruht auf dem Mikrozensus von 2014 des Statistischen Bundesamts, hier wird der Krefeld-Teil herangezogen, S. 9

¹⁸ ebd., Krefeld-Teil S. 10

¹⁹ NRW.BANK, Wohnungsmarktbeobachtung Krefeld, Düsseldorf Dezember 2018

7

Ein Park im Visier von Investoren

Das Gebiet unseres Landschaftsparks war bis zur Änderung des Regionalplans 2019 als Landschafts- und Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Nun hat es den Status *Sondierungsbereich für einen Bedingten Allgemeinen Siedlungsbereich*. Das bedeutet, eine Planung, welche eine Wohnbebauung ausschließt, ist ohne erneute Änderung des Regionalplans nicht mehr möglich.

Den möglichen Investoren „Stadtwald Wohnungsbau“ (Geschäftsführer Peter Kahstein/Klaus Reiners) hat die Rheinische Post üppigen Raum für die Darlegung ihrer Pläne zur Verfügung gestellt. Die Investoren sind seit mindestens vier Jahren mit der Stadt im Gespräch. Noch 2017 wurden ihre Pläne von der Stadt abgelehnt mit der Begründung, für deren Realisierung sei eine Änderung des Regionalplans vonnöten (RP 13.07.2018). Wie wußte die Rheinische Post: „In Krefelds Innenstadt wird nur wenig investiert. Der Grund liegt schlicht darin, daß man mit Wohnraum in der City zu wenig Geld verdient.“ (RP 31.08.2019).

Die Planänderung ist ein vorläufiger Teilerfolg für Investoren. Die Zusage der Deutschen Bahn, im Zuge ihres Investitionsprogramms einen Haltepunkt Obergplatz zu errichten, macht die Fläche auch für sie attraktiv. Der Haltepunkt ist allerdings auch ohne zusätzliche Bebauung sinnvoll und notwendig. Er wird seit etlichen Jahren gefordert und seit etlichen Jahren wird zugesagt, ihn zu bauen.

Für das Gebiet der Kaserne an der Kempener Allee ist der Bebauungsplan 737 aufgestellt. Es sind 490 Wohneinheiten mit 60.000 qm Wohnfläche sowie 25.000 qm Gewerbefläche geplant. Das Projektvolumen beträgt ca. 150 Mio. €. Der derzeitige ukrainische Investor Fuchsmann versucht das Gelände wieder zu verkaufen. Es wird ein Verkaufsmodell bevorzugt, bei dem der Erwerber die Grunderwerbssteuer spart (WZ vom 19.11.2018). Wir können also sehen, was uns auch blühen kann!

8 Es geht doch! Wir lassen der Phantasie einmal freien Lauf!

Wir schreiben das Jahr 2023. Stadtrat und Regionalrat haben, kräftig unterstützt durch engagierte Bürger, den Weg frei gemacht: Der Landschaftspark ist Wirklichkeit. Es gibt einen Posten im Haushalt der Stadt, es gibt Zuschüsse vom Land und von der EU. Die Resultate können sich sehen lassen:

Die Wege im Park werden ausgebaut und ertüchtigt. Überall stehen nun Bänke. Im Otopark wird ein Spielplatz angelegt und ein Gelände für die Skater. Um Holthausens Kull sieht man erste fertige Strecken des Bohlenwegs rund um das Gewässer. Die Fontäne ist ein Blickfang und sorgt für Sauerstoffzufuhr. Es gibt ein Blockhaus, das Unterrichtsmaterial und Werkzeug für die Schüler aufbewahrt, die sich um das Gebiet kümmern.

Mallewupp kann sein Gelände erweitern. Wo früher Mais wuchs, ist eine Teilfläche entstanden, auf der Jugendliche landwirtschaftliche Erzeugnisse heranziehen, sich in künstlerischen Techniken üben, eine Hütte gebaut haben, wo gefeiert werden kann. Ein kleiner Skulpturenpark ist entstanden. Es gibt bewegliche Kunstwerke, die eifrig vor sich hin stampfen und rattern.

Auf den Feldern wird ökologische Landwirtschaft betrieben. Die Stadt hat entsprechende Vorgaben geschaffen. An den Feldrändern erstrecken sich Blühstreifen. Die vielfältige Fauna und Flora wird durch Hinweise für die Besucher erschlossen. Die Entomologen treffen sich regelmäßig hier und zählen begeistert alles, was nicht schnell genug davonflattert.

Der Bürgerverein Grönland und die Kleingartenvereine kümmern sich darum, daß das Gelände geschützt und gepflegt ist. Die Stadt unterstützt sie mit einem Zuschuß. Im Herbst findet auf dem abgeernteten Feld ein großes Fest statt. Die Kleingärtner informieren über ihre Arbeit. Mallewupp hat eine kleine Ausstellung vorbereitet. Schüler des Schulzentrums Horkesgath präsentieren die Ergebnisse eines Projekts zur Erhebung der Artenvielfalt.

Nur eine kleine Truppe feiert nicht: Der Verein Freiraum NordWest e.V. tüftelt an neuen Visionen...

