

Niederschrift

**der 1. Sitzung
des Arbeitskreis „Perspektive ehemaliges Rösler-Gelände“**
am 27.10.2021 um 18:05 Uhr – 21:03 Uhr

Anwesende:

Moderatoren:

Urbane Transformation	Isselmann, Michael
Urbane Transformation	Dr. Thissen, Fee

Mitglieder:

Vertreter der CDU-Fraktion:

Ratsfrau	Bienert, Giesela
Ratsherr	Zellner, Rolf
Rechtsanwalt	Dr. jur. Tervooren, Michael
Ratsherr	Wetzels, Hubert

Vertreter der Fraktion Bündnis90/Die Grünen:

Sachkundiger Bürger	Heepen, Hans-Willi
Sachkundiger Bürger	Hermanns, Andreas
Ratsherr	Lentzen, Paul

Vertreter der SPD-Fraktion:

Ratsfrau	Pesch, Heike
Sachkundiger Bürger	Küpper, Rico

Vertreter der FDP-Fraktion

Sachkundiger Bürger	Genfeld, Thomas
---------------------	-----------------

Vertreter der Eigentümer:

Bevollmächtigter	Naschberger, Erwin	bis 19.50 Uhr
------------------	--------------------	---------------

Vertreter der Bürger:

Sprecher der Bürgerinitiative	Berger, Michael
Sprecher der Nachbarschaft	Bischofs, Guido
Vertreter Sportvereine Dr.-Ernst-van-Aaken-Stadion	Reiners, Christian
Interessierter Bürger	Braun, Thomas
Interessierter Bürger	Küppers, Torsten
Interessierter Bürger	Pins, Markus

Kreis Viersen

Amt für Technischen Umweltschutz	Dr. Steinweg, Bernd
----------------------------------	---------------------

Planungsbüro

FIRU Koblenz GmbH	Knebel, Oliver
-------------------	----------------

Von der Verwaltung

Fachbereichsleiter	Gather, Bernd
Schriftführerin	Grötschel, Mona

Entschuldigt fehlen:

Dr. Welters, Hermann-Josef (SPD)

Van der Ham, Susann (interessierte Bürgerin)

Vor der Sitzung des Arbeitskreises findet in der Zeit von 16.30 Uhr bis 17.45 eine Ortsbesichtigung statt, an der viele Akteure des Arbeitskreises teilgenommen haben.

Begrüßung des Arbeitskreises

Die Moderatoren Herr Isselmann und Frau Dr. Thissen eröffnen um 18:05 Uhr die 1. Sitzung des Arbeitskreises Perspektive ehemaliges Rösler-Gelände und begrüßen zusammen mit Herrn Gather die Mitglieder des Arbeitskreises.

Im Rahmen der Begrüßung verweist Herr Gather auf die erfolgreiche Entwicklung alter belasteter Brachflächen der Gemeinde Schwalmtal, wie z.B. die alte Krautfabrik, die Rumpushallen etc. Er hofft zusammen mit dem Arbeitskreis die Fläche des alten Rösler-Geländes ebenfalls einer neuen Nutzung zuzuführen.

Anlass und Ziel des Arbeitskreises

Frau Dr. Thissen gibt einen kurzen Rückblick über den Ablauf des Planverfahrens (Einleitung des Verfahrens, Auslegungen und Stopp des Bauleitplanverfahrens). Den Stopp des Verfahrens führt sie auf die gegensätzlichen Positionen der Investoren + Verwaltung und zwischen der Politik + den Bürgern zurück. Dies sei im Allgemeinen bei Bauleitplanverfahren jedoch nicht unüblich. Anlass des Arbeitskreises sei es nunmehr die Entwicklung des Geländes zielführend voranzutreiben.

Wir lernen uns kennen

Die Mitglieder stellen sich vor und erläutern, wie sie zum Gelingen des Arbeitskreises beitragen möchten.

Hierbei ergeben sich folgende Erkenntnisse:

X > 50 % der Mitglieder wünschen sich mehr Offenheit zu dem Verfahren und möchten sich mehr Verständnis für das Vorhaben aneignen.

X > 40 % der Mitglieder verfügen bereits über Fachwissen und möchten dieses in den Arbeitskreis einbringen.

X > 10 % möchten die allgemeinen Themen wie Anwohner, Sport, Altlasten und Verkehr in den Fokus dieses Arbeitskreises rücken.

Wir informieren Sie

An dieser Stelle wurden die anonymisierten Ergebnisse aus den im Vorfeld geführten Interviews vorgestellt. Hierbei zeigt sich ein Konsens, dass alle Mitglieder des Arbeitskreises eine Entwicklung des Geländes wünschen.

Eine gewerbliche Entwicklung wird von Vielen als planerisches Ziel angenommen. Hierbei soll darauf geachtet werden, dass eine mögliche Gewerbefläche im Einklang mit der Nachbarschaft steht.

Aufgrund dessen wünschen sich die meisten Teilnehmer, dass bei der Planung nicht der Aspekt der Logistik, sondern der des Gewerbes im Vordergrund steht.

Zudem wird teilweise der Wunsch geäußert dem Gelände eine Wohnnutzung oder Grünanlage zuzuführen.

Die zentralen Konfliktpunkte der bereits geführten Interviews sind: Die Verkehrsbelastung, die Altlasten und das Gefühl fehlender Kommunikation im Planverfahren.

Sowohl seitens der Verwaltung als auch seitens der Moderatoren wird darauf hingewiesen, dass die Akten der Bauleitplanung „gerichtsfest“ sein müssen. Dies bedeutet, dass Gutachten oder Sitzungsvorlagen nicht in „einfache Sprache“ übersetzt werden können, weil dadurch die erforderliche Rechtssicherheit gefährdet wird.

Vor der Coronapandemie wurden diese Unterlagen regelmäßig während einer öffentlichen Bürgerversammlung oder im Rahmen der öffentlichen Gremiensitzungen verständlich nähergebracht.

Durch Corona war diese Vorgehensweise zur Zeit des Planverfahrens nicht möglich.

Die Pandemie hat die Arbeit der Kommunen im Bereich der Bauleitplanung erheblich erschwert. Frau Dr. Thissen führt hierzu aus, dass nun von einigen Kommunen eine digitale Bürgerbeteiligung als neuer Verfahrensschritt eingesetzt wird. Dieses Verfahren ist jedoch relativ neu und bedarf einer professionellen Begleitung.

Um die Öffentlichkeit und Transparenz zu diesem Verfahren wiederherzustellen, wird am 09.11.2021 erstmalig eine digitale Bürgerbeteiligung in der Gemeinde Schwalmtal stattfinden.

Wir hören zu und sammeln Ihre drängenden Themen:

Die Mitglieder des Arbeitskreises erhalten die Möglichkeit, ihre zentralen Konfliktpunkte und Themenfelder aufzuführen, um diese im Anschluss zu diskutieren.

Hierbei kommen sowohl grundsätzliche Fragen, wie z.B. die genaue Festlegung des Areals, die Eigentumsverhältnisse, welche Gebäude bei einer Umnutzung bestehen bzw. erhalten bleiben können etc., als auch spezifische Fragen in Bezug auf Altlasten und Wohnnutzung auf:

- Haftungsansprüche (Störerkette)
- Ausmaß der Altlasten auf einzelne Flurstücke
- anfallende Kosten für die Beseitigung der Altlasten:
 - o für eine gewerbliche Nutzung
 - o für eine Wohnnutzung
- Notwendige Vorbereitungen zur Umnutzung in Gewerbe oder Wohnen

Wir atmen alle mal durch:

Pause von 19:13 Uhr bis 19:26 Uhr.

Wir diskutieren miteinander:

Nach der Pause erklärt ein Teilnehmer, dass das Areal vier verschiedenen Gesellschaften gehört. Die Inhaber haften mit ihrer jeweiligen hinterlegten Geschäftseinlage.

Die bisher geschätzten Sanierungskosten belaufen sich auf einen mindestens 8-stelligen Betrag. Um das Gelände wieder einer Nutzung zuzuführen, suchen die Eigentümer bereits seit Jahren nach Investoren.

Mit MLP Schwalmtal Sp. z o.o & Co. KG konnte erstmalig ein Unternehmen gewonnen werden, welches dieses Areal revitalisieren möchte. Ein entsprechender Kaufvertrag wurde bereits unterzeichnet. Die Regelungen im Kaufvertrag sollten im nächsten Arbeitskreis besprochen werden, weil dann auch der Käufer anwesend sein wird.

Die Planungen des Investors steht im Einklang mit den Festsetzungen im Regionalplan Düsseldorf. Der Regionalplan Düsseldorf ist den gemeindlichen Bauleitplänen (Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan) übergeordnet und kann nur durch die Bezirksregierung Düsseldorf geändert werden.

Zusätzlich zu von HPC erarbeitete und mit dem Kreis Viersen abgestimmten Sanierungskonzept sollte ein Durchführungsvertrag zwischen MLP Schwalmtal z o.o & Co. KG und der Gemeinde Schwalmtal geschlossen werden (Sitzungsvorlage 95/21). Aufgrund des fehlenden Satzungsbeschlusses (Sitzungsvorlage 40/20) wurden weder das Sanierungskonzept noch der Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Bezüglich der vorhandenen Altlast führt der Kreis Viersen aus, dass gemäß Bodenschutzrecht die Pflichten für die Gefahrenbeseitigung zuständig ist. Sofern diese wirtschaftlich dazu nicht in der Lage sind, ist eine Ersatzvornahme erforderlich. Die Kosten hierfür würde der Kreis vorläufig übernehmen. Falls keine Kostenerstattung erfolgt, verbleiben diese beim Kreis Viersen.

Ein Teilnehmer erklärt, dass auf dem Areal verschiedene Untersuchungen durchgeführt wurden und das Grundwasser einem Monitoring unterliegt. Die bisherigen Untersuchungen ergaben, dass das Grundwasser belastet ist. Der Schaden hat sich ausgebreitet, ist allerdings stationär.

Die Verunreinigungen sind insbesondere auf das defekte ca. 13 km lange Kanalnetz zurückzuführen. Durch dieses Kanalnetz können durch versickerndes Niederschlagswasser weiterhin Schadstoffe in den Boden bzw. ins Grundwasser gelangen. Die Grundstücke der westlich angrenzenden Anwohner sind, anders als das Grundwasser im nahegelegenen nördlichen Abstrom, nicht von der Verunreinigung betroffen.

Eine Sanierung des Kanalnetzes ist sehr schwierig, weil die Lage der teilweise bis zu 100 Jahre alten Kanäle nicht vollständig bekannt ist. Das von HPC erarbeitete Sanierungskonzept sieht vor, dass max. 3.000 qm der Fläche kurzfristig für die Sanierung entsiegelt werden, um es dann umgehend wieder zu versiegeln. Dabei muss, sofern erforderlich, das vorhandene Kanalsystem aufrecht erhalten bleiben und gleichzeitig ein neues erstellt werden.

Ziel dieser schrittweisen Herangehensweise ist die Vermeidung der Mobilisierung der Schadstoffe. Diese sehr komplexe Sanierung sollte sinnvollerweise nur koordiniert „aus einer Hand“ durchgeführt werden.

Mit "Mobilisierung der Schadstoffe" ist folgendes gemeint: die durch den Betrieb der Firma in den Untergrund eingetragenen Schadstoffe sind im Boden gebunden, der derzeit zum größten Teil versiegelt ist. Wenn man diese Versiegelung entfernt, kommt es durch eindringendes Regenwasser zur Auswaschung eines Teils dieser im Boden gebundenen Schadstoffe, die dann in tiefere Bodenschichten und ins Grundwasser verlagert werden. Dies muss verhindert werden indem im Zuge einer Neunutzung eine Entsiegelung immer nur kleinflächig durchgeführt wird und jeweils sehr kurzzeitig danach eine Neuversiegelung stattfinden muss. Man kann also nicht (wie es am wirtschaftlichsten wäre) erst mal alles abreißen und entsiegeln und dann im Zeitraum von Monaten oder Jahren die Neunutzung (inkl. Versiegelung) herstellen.

Das vorliegende Sanierungskonzept wurde nur für die Entwicklung einer Gewerbe- und Logistikfläche entwickelt. Für eine Änderung der Nutzungsart müsste für das Areal ein neues Sanierungskonzept erarbeitet werden. Anders als bei anderen Altlastenflächen, wo es häufig verschiedene Konzentrationspunkte mit erhöhten Schadstoffeinträgen gibt, ist nach den bisherigen Untersuchungen von einer flächenhaften, dabei heterogenen Belastung auszugehen.

Auch vor dem Hintergrund, dass in Mönchengladbach ein ähnlich großes Areal mit Wohnbebauung realisiert wird (14 ha, 1.500 – 2.000 Wohneinheiten, ca. 2.000 Arbeitsplätze, Investitionsvolumen ca. 750 Mio. Euro) wird von einigen Mitgliedern nachgefragt, ob auch auf dem Rösler-Areal eine Wohnbebauung möglich ist. Die Wohnnutzung stellt die sensibelste Nutzungsart dar und besitzt daher die höchsten Anforderungen an den dann vorab durchzuführenden Untersuchungsumfang sowie an die festzulegenden Sanierungszielwerte.

Daher wird eine fundierte fachliche Stellungnahme zu alternativen Nutzungsmöglichkeiten gewünscht.

Zu den Themen Fördermöglichkeiten und Altlasten wurden die Sitzungsvorlagen 72/21 sowie 132/21 erstellt. Beide Sitzungsvorlagen stehen der Öffentlichkeit auf der Homepage der Gemeinde Schwalmatal im Ratsinformationssystem unter den nachfolgenden Links zur Verfügung:

Sitzungsvorlage 72/21:

https://ris.schwalmatal.de/vorgang/?_id=UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZUQkfm-lqdMpqot4SmV9KNk

Sitzungsvorlage 132/21:

https://ris.schwalmatal.de/vorgang/?_id=UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZcNzW5_f0tBXOE1TBz7Vg2Q

Bei der Erarbeitung dieser Sitzungsvorlagen wurde teilweise auf den Gutachter, Herr Zöllner von

LZ-Umwelttechnik Ingenieur-Beratungs GmbH zurückgegriffen, der auf Empfehlung des Kreises Viersen die Altlastenuntersuchung 2014 begleitet hat und somit über umfangreiche Kenntnisse des Areals verfügt.

Es bestand Einigkeit darüber, dass Herr Zöllner möglichst am nächsten Arbeitskreis teilnehmen soll.

Wir gehen verbindlich auseinander:

Die Mitglieder des Arbeitskreises vereinbaren für die 2. Sitzung das Thema Altlasten weiter fortzuführen.

Neben der Altlastenproblematik sollen andere Themen wie Verkehr und weitere Entwicklungsmöglichkeiten besprochen werden.

Wie im Ältestenrat besprochen, ist man überwiegend der Auffassung, dass der Käufer am nächsten Arbeitskreis teilnehmen soll.

Zum Ende der Sitzung stellt Frau Dr. Thissen die Konzeption der digitalen Bürgerversammlung vor. Die Veranstaltung am 09.11.2021 beginnt um 18:00 Uhr. Vorab werden die Zuhörer gebeten eine Stunde vorher der Veranstaltung beizutreten, um einen Technikcheck zu absolvieren und den Einstieg in die Software „Zoom“ näher gebracht zu bekommen.

Der Vorteil einer solchen Veranstaltung besteht darin, dass mehr Personen als üblich teilnehmen können und auch stille Teilnehmer von einer digitalen Beteiligung profitieren. Sie erhalten die Möglichkeit jederzeit Fragen über die Chatfunktion zu stellen.

Um zu einem erfolgreichen Verfahren beizutragen, werden die Mitglieder des Arbeitskreises gebeten, ebenfalls auf die Veranstaltung hinzuweisen. Es soll möglichst vielen Interessierten die Gelegenheit gegeben werden, sich offen und transparent mit dem Verfahren auseinander zu setzen und ggf. neue Impulse zu setzen.

Es werden keine weiteren Verständnisfragen oder Anfragen gestellt.

Frau Dr. Thissen und Herr Isselmann schließen die Sitzung um 21:03 Uhr und verabschieden die Mitglieder des Arbeitskreises.