

Niederschrift

**der 2. Sitzung
des Arbeitskreis „Perspektive ehemaliges Rösler-Gelände“**
am 23.11.2021 um 17:09 Uhr – 20:55 Uhr

Anwesende:

Moderatoren:

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

Mitglieder:

Vertreter der CDU-Fraktion:

Ratsfrau	Bienert, Giesela
Ratsherr	Feikes, Heinz-Willi
Rechtsanwalt	Dr. jur. Tervooren, Michael
Ratsherr	Wetzels, Hubert

Vertreter der Fraktion Bündnis90/Die Grünen:

Ratsherr	Heinen, Jürgen
Sachkundiger Bürger	Hermanns, Andreas
Ratsherr	Lentzen, Paul

Vertreter der SPD-Fraktion:

Ratsherr	Dr. Kuhn, Marco
Sachkundiger Bürger	Küpper, Rico

Vertreter der FDP-Fraktion

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

Vertreter der Eigentümer:

Bevollmächtigter	Spelters, Christof
------------------	--------------------

Vertreter der Bürger:

Sprecherin der Nachbarschaft	Dülberg, Gudrun	
Vertreter Sportvereine Dr.-Ernst-van-Aaken-Stadion	Reiners, Christian	bis 18:30 Uhr
Interessierter Bürger	Braun, Thomas	
Interessierter Bürger	Pins, Markus	
Interessierte Bürgerin	van der Ham, Susann	ab 17:50 Uhr
Interessierter Bürger	Küppers, Torsten	ab 18:30 Uhr

Kreis Viersen

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

Planungsbüro

FIRU Koblenz GmbH	Knebel, Oliver	ab 17:50 Uhr
-------------------	----------------	--------------

Vorhabenträger/Investor

MLP Schwalmtal Sp. z o.o & Co. KG	Schumacher-Kurowski, Patrick	ab:18:30 Uhr
-----------------------------------	------------------------------	--------------

Von der Verwaltung

Bürgermeister	Gisbertz, Andreas
---------------	-------------------

Fachbereichsleiter
Schriftführerin

Gather, Bernd
Grötschel, Mona

Entschuldigt fehlen:

Paschmanns, Thomas (CDU)

Heepen, Hans-Willi (Bündnis90/Die Grünen)

Dr. Welters, Hermann-Josef (SPD)

Naschberger, Erwin (Vertreter der Eigentümer)

Berger, Michael (Sprecher der Bürgerinitiative)

Bischofs, Guido (Sprecher der Nachbarschaft)

Stock, Sören (Ingenieurgruppe IVV Aachen GmbH & Co. KG)

Begrüßung des Arbeitskreises

Herr Gisbertz eröffnet um 18:09 Uhr die 2. Sitzung des Arbeitskreises Perspektive ehemaliges Rösler-Gelände und begrüßt die Teilnehmer/innen des Arbeitskreises. Er gibt einen kurzen Rückblick auf die vorangegangene Sitzung sowie auf die erstmalig in Schwalmtal abgehaltene digitale Bürgerbeteiligung.

Da er kein Mitglied des Arbeitskreises ist, verlässt er nach der Begrüßung die Runde.

Die Moderatoren Herr Isselmann und Frau Dr. Thissen begrüßen die Mitglieder des Arbeitskreises und stellen kurz den Ablauf des heutigen Arbeitskreises sowie sich und Ihre Person noch einmal vor.

Herr Isselmann weist darauf hin, dass es sich bei dieser Gruppe um einen temporären Arbeitskreis handelt, welcher nur für dieses eine Bauleitplanverfahren gebildet wurde.

Die Mitglieder des Arbeitskreises können keine Entscheidung über das weitere Vorgehen treffen, sondern sollen im Rahmen ihrer Möglichkeiten bei der Entscheidungsfindung helfen und Entwicklungsmöglichkeiten zur späteren politischen Entscheidungsfindung herausarbeiten.

Es folgt die Programmvorstellung des heutigen Abends seitens Frau Dr. Thissen.

Herr Isselmann gibt einen kurzen Rückblick über die Arbeiten des Arbeitskreises, begonnen mit der Besichtigung des Rösler-Draht-Geländes, den Erfahrungswerten aus den vorangegangenen Interviews, die intensive Diskussion über das Thema Altlasten und die digitale Bürgerbeteiligung am 09. November 2021.

Dem Thema Altlasten soll in dieser Sitzung noch ein kurzer Zeitraum eingeräumt werden, bevor man zum nächsten wichtigen Thema - dem Verkehr - übergeht.

Fragen bezüglich der übermittelten FAQ-Liste in der Rohfassung tauchten an dieser Stelle nicht auf. Durch den Arbeitskreis wurden die nachfolgenden Fragen gestellt, bzw. sollten nachfolgende Themen noch einmal genauer betrachtet werden:

1. Die Auseinandersetzung mit planungsrechtlichen Gutachten

Im Regionalplan wird das zu überplanende Gebiet als Gewerbe-/Industriegebiet (GIB) ausgewiesen, so dass im Moment keine Wohnbebauung zulässig ist.

Da der Regionalplan den gemeindlichen Bauleitplänen (Flächennutzungsplan/Bebauungsplan) übergeordnet ist, müsste für eine hiervon abweichende Nutzung der Regionalplan geändert werden.

Die Möglichkeit, aufgrund einer so genannten „Parzellenunschärfe“ zumindest Randbereiche planungsrechtlich nicht dem GIB zuzuordnen, werden in einer Ersteinschätzung der Bezirksregierung kritisch gesehen, weil durch die Heerstraße eine deutliche Zäsur erkennbar ist.

Falls eine Änderung des Regionalplans angestrebt wird, ist mit einem längeren Verfahren zu rechnen. Im Falle einer Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) würde dies ggf. zu Lasten bereits dargestellter ASB-Fläche in Schwalmtal gehen.

2. Wer trägt die Kosten für eine drohende Ersatzvornahme und wie sieht es mit Haftungsansprüchen aus?

Es wird erläutert, dass im Rahmen einer Ersatzvornahme die Kosten zunächst auf die Pflichtigen (dieser Begriff wurde bereits in der letzten Sitzung erklärt) zurückfallen. Sollten diese Pflichtigen nicht die Kosten tragen können, wovon aufgrund der Höhe auszugehen ist, gehen die Kosten auf den Kreis Viersen als Sonderordnungsbehörde über.

In diesem Fall würde der Kreis Viersen die Ausgaben tragen und somit letztendlich die Steuerzahler.

Wie bereits in der letzten Sitzung besprochen, muss im Rahmen der Gefahrenabwehr immer das mildeste Mittel angewandt werden. Dies bedeutet, dass bei einer Ersatzvornahme die

Gefahrenabwehr maßgeblich ist. Mögliche Synergieeffekte für eine Folgenutzung sind dadurch nicht zu erwarten.

3. weitere Perspektiven für die Fläche und andere Entwicklungsmöglichkeiten in Absprache mit der Gemeinde Schwalmtal und dem Kreis Viersen können gerne einzelne Vorschläge zur Perspektive des Areals und verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten betrachtet werden. Hierzu benötigt es jedoch konkrete Überlegungen/Vorschläge.

4. Fragen zum Verkehr:

a) Einarbeitung der Auswertungen der Verkehrsbelastungen durch den 4. Bauabschnitt des Baugebiets „Zum Burghof“.

Es wird sich darauf geeinigt, dass die FAQ-Liste genauer ausführt, welche Verkehrsströme des Neubaugebietes „Zum Burghof, 4. Bauabschnitt“ in die bestehende Verkehrsauswertung einfließen und dass die Gutachten an dieser Stelle verständlicher und nachvollziehbarer aufgearbeitet werden müssen.

b) Welche weiteren Alternativen wurden zwischenzeitlich erarbeitet?

Es wird darauf hingewiesen, dass die bereits eingereichten Gutachten die Belastung des Verkehrs und die damalige Routenwahl wiedergeben. Durch die neue erlassene Richtlinie RSL 19 werden die ursprünglichen Auswertungen überprüft.

Es folgt die erste Pause von 18:13 Uhr bis 18:30 Uhr.

Nach der Pause werden seitens Herrn Isselmann und Frau Dr. Thissen vier verschiedene Szenarien vorgestellt, wie die weitere Entwicklung des Areals erfolgen könnte.

Szenario A: Gewerbe- und Logistik-Park (bisheriges Planungskonzept)

Szenario B: Wohnen & Grün

Szenario C: Gewerbe-Park

Szenario D: Gewerbe-Park und sonstige Nutzungen im Randbereich

Exkurs zu Szenario B:

In der letzten Sitzung des Arbeitskreises kam der Wunsch nach einer Grünfläche bzw. Parkanlage mit Wohnfläche auf, wie sie zurzeit durch die Nachbarkommune Mönchengladbach als eigenständiges Quartier planungsrechtlich umgesetzt wird.

Das Szenario B orientiert sich nach diesem Vorbild der „Seestadt Mönchengladbach“.

Aufgrund Terminkollisionen konnte leider kein Mitarbeiter der Stadt Mönchengladbach am Arbeitskreis teilnehmen, um seine Erfahrungswerte im Bebauungsplanverfahren und dem Investor wiederzugeben.

Seitens der Stadt Mönchengladbach wurde jedoch gegenüber Herrn Isselmann in einem Gespräch darauf verwiesen, dass es sich dort um eine Entwicklung handelt, die im Regionalplan bereits als ASB dargestellt ist. Die geplante Entwicklung entspricht dem dortigen städtischen Umfeld im Ortskern. Dort entstehen auf einer Fläche von 17 Hektar ca. 1.500-2.000 Wohnungen sowie bis zu 2.000 Arbeitsplätzen. Eine Vergleichbarkeit mit Schwalmtal ist nicht gegeben.

Nach dem Exkurs werden die Kriterien, wie übergeordnete Planungssicherheit, Finanzierung, Nutzbarkeit des Sanierungskonzeptes etc. seitens des Moderatorenteams vorgestellt. Mit Hilfe dieser Kriterien sollen in Kleingruppen eine SWOT-Analyse zu dem jeweils zugewiesenen Szenario erfolgen.

S = Strengths (Stärken)

W = Weaknesses (Schwächen)

O = Opportunities (Chancen)

T = Threats (Risiken)

Abschließend erfolgt eine kurze Vorstellung im Arbeitskreis.

Die Themen ‚Einbettung in größeren Kontext‘ und ‚Zukunftsfestigkeit/Resilienz‘ werden auf Anregungen der Teilnehmer/innen in die Kriterienliste aufgenommen.

Es folgt die Gruppenarbeit von 19:00 Uhr bis 20:00 Uhr.

Um 20:00 Uhr werden die Ergebnisse der Kleingruppen vorgestellt. Herr Gisbertz nimmt an der Vorstellung der Gruppenergebnisse teil.

Szenario A: Gewerbe- und Logistik-Park



Stärken:

- flächensparendes & ressourcen effizientes Bauen
- Investor/Vorhabenträger vorhanden & vertragliche Vereinbarung zum Thema Altlasten und Finanzierung
- Sanierungskonzept kurzfristig umsetzbar
- Verträglichkeit mit gewerblicher Nachbarnutzung
- im Einklang mit der übergeordneten Planung
- Möglichkeit zur Steuerung des Verkehrsaufkommens

Schwächen:

- Bauhöhe (insb. Entlang der Dülkener Str.)
- abgegrenztes / „unzugängliches“ Areal
- direkte Nachbarschaft zur Wohnbebauung
- zusätzliches Verkehrsaufkommen

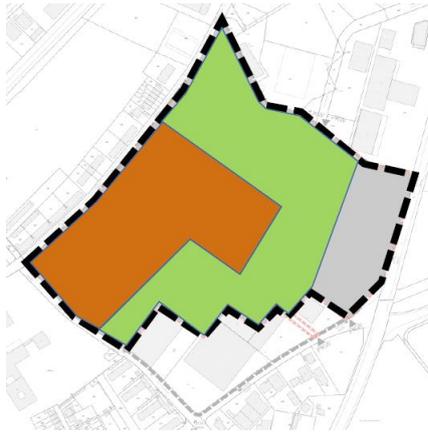
Chancen:

- Grünstreifen / Vertikalbegrünung an den Gebäuden der Dülkener Straße
- Dachbegrünungen oder gebäudegebundene PV-Anlagen
- Vielseitig gewerbliche Nutzungsarten
- Reduzierung des Pendlerverkehrs durch Schaffung neuer Arbeitsplätze
- langfristige Nutzbarkeit durch flexible Umnutzung
- ein Ansprechpartner / Pflichtiger

Risiken:

- Akzeptanz in der Bevölkerung
- „Konkurrenz“ zu nachbarschaftlichen Entwicklungen (z.B. altes Flughafengelände in Elmpt)
- Nichteinhaltung der vertraglichen Verkehrsführungen

Szenario B: Wohnen & Grün



Stärken:

- Wohnbebauung trifft die Höhe der derzeitigen und zukünftigen Nachfrage
- geringere Verkehrsbelastung (aber auch mehr Verkehr durch die Anwohner)
- Integrationsmöglichkeiten
- Verträglichkeit mit Wohnbebauung entlang der Dülkener Straße

Schwächen:

- entspricht nicht der Regionalplanung → zeitaufwändig
- lange Planungszeiten
- private Finanzierung ist so gut wie ausgeschlossen

Chancen:

- nachhaltiges Sanierungskonzept
- erweiterte Fördermöglichkeiten durch die neue Bundesregierung (Flächenentwicklung)

Risiken:

- Finanzierbarkeit der Sanierungen

Szenario C: Gewerbe-Park



Stärken:

- geringeres Verkehrsaufkommen
- entspricht der übergeordneten Planung
- zeitlich gut umsetzbar
- flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Baukörper haben eine geringere Höhe als vergleichsweise von Logistikunternehmen

Schwächen:

- örtliche Einbindung (kein direkter Anschluss an Autobahnen oder Landstraßen)
- Altlasten bleiben erhalten
- Zerstörung der vorhandenen Baumasse /-strukturen
- Konzept ist wahrscheinlich nur für ca. 40 Jahre ausgelegt

Chancen:

- Arbeitsplätze vor Ort
- Steuergelder bei kleinen und mittleren Unternehmen
- Fertigstellung vor dem neuen Gewerbepark in Elmpt
- Solardächer (PV-Anlagen/Solarthermieanlagen)
- flexible Hallenhöhen

Risiken:

- Pendlerverkehr
- Finanzierung
- Auslastung durch Mieter
- Schallschutz?

Szenario D: Gewerbe-Park und sonstige Nutzungen im Randbereich



Stärken:

- übergeordnete Planungen: weitgehend erfüllt
- gemeinschaftliches Entwicklungsziel von: Gewerbe und Wohnen
- Sanierungskonzept: weitgehend erfüllt
- städtebauliche Einbindung
- Verträglichkeit
- weitere Nutzungskomponente
- Zukunftsfestigkeit gegeben

Schwächen:

- braune Fläche → Wohnen zeitliche Verzögerung

Chancen:

- braune Fläche → Wohnen
- weniger Verkehr?
- Zeitraum zur Umsetzung
- Realisierungsbereitschaft

Risiken:

- Wohnen → z.B. geltende Abstandsregeln
- Sanierungskonzept muss angepasst werden
- Verkehr?
- Umsetzungszeitraum

Zur weiteren Auswertung der verschiedenen Nutzungskonzepte wird eine Punktematrix als Entscheidungshilfe genutzt.

Hierzu erhält jede/r Teilnehmer/in des Arbeitskreises 12 rote Klebepunkte, die er nach seiner/ihrer Einschätzung, welches Kriterium von welchem Szenario am besten erfüllt wird, in der entsprechenden Matrixspalte einfügen soll.

Für das Aufkleben der Punkte wird dem Arbeitskreis eine zweite Pause von 20:30 Uhr bis 20:47 Uhr zur Verfügung gestellt.

Die Anlage enthält die Punktevergabe der Matrixtabelle und vermittelt einen ersten vergleichenden Eindruck der vier verschiedenen Nutzungskonzepte.

Die eigentliche Auswertung und Analyse der Matrix zur Entscheidungshilfe wird im Rahmen der Dokumentation des „Kommunikationsprozesses `ehem. Rösler-Gelände““ erfolgen.

Herr Gisbertz bedankt sich für die gute Zusammenarbeit und Teilnahme am Arbeitskreis. Zurzeit ist es noch offen, ob über die Ergebnisse der Matrixtabelle in einem 3. Arbeitskreis oder im Ältestenrat informiert wird. Dies wird sich im Laufe der nächsten Wochen entscheiden. Auch stellt er eine weitere Bürgerversammlung im 1. Quartal 2022 in Aussicht.

Frau Dr. Thissen und Herr Isselmann bedanken sich ebenfalls bei den Teilnehmern/innen des Arbeitskreises und versprechen die schnelle Übermittlung der Matrixanalyse.

Die Sitzung des zweiten Arbeitskreises endet um 21:00 Uhr.