

Niederschrift

**der 3. Sitzung
des Arbeitskreis „Perspektive ehemaliges Rösler-Gelände“**
am 12.04.2022 um 17:35 Uhr – 20:40 Uhr

Anwesende:

Moderatoren:

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

Mitglieder:

Vertreter der CDU-Fraktion:

Ratsherr	Paschmanns, Thomas
Ratsherr	Feikes, Heinz-Willi
Rechtsanwalt	Dr. jur. Tervooren, Michael
Ratsherr	Wetzels, Hubert

Vertreter der Fraktion Bündnis90/Die Grünen:

Ratsherr	Lentzen, Paul
Sachkundiger Bürger	Heepen, Hans-Willi
Ratsherr	Heinen, Joscha ab 18:15 Uhr <i>(Vertreter für Andreas Hermanns)</i>

Vertreter der SPD-Fraktion:

Sachkundiger Bürger	Dr. Welters, Hermann-Josef
Sachkundiger Bürger	Küpper, Rico

Vertreter der FDP-Fraktion

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

Vertreter der Eigentümer:

Bevollmächtigter	Ellendt, Andreas <i>(Vertreter für Erwin Naschberger)</i>
------------------	---

Vertreter der Bürger:

Bürgerinitiative	Fellmann, Jutta <i>(Vertreterin für Michael Berger)</i>
Bürgerinitiative	Sasserath, Doris <i>(Vertreterin für Michael Berger)</i>
Interessierter Bürger	Braun, Thomas
Interessierter Bürger	Pins, Markus
Interessierte Bürgerin	van der Ham, Susann
Interessierter Bürger	Küppers, Torsten

Kreis Viersen

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

Planungsbüro

FIRU Koblenz GmbH	Franké, Christian <i>(Vertreter von Oliver Knebel)</i>
Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG	Stock, Sören

Vorhabenträger/Investor

MLP Group	Schumacher-Kurowski, Patrick
MLP Group	Wahlen, Andreas

Von der Verwaltung

Fachbereichsleiter	Gather, Bernd
--------------------	---------------

Schriftführerin

Grötschel, Mona

Entschuldigt fehlen:

Hermanns, Andreas (Bündnis90/Die Grünen)

Naschberger, Erwin (Vertreter der Eigentümer)

Berger, Michael (Sprecher der Bürgerinitiative)

Reiners, Christian (Vertreter Sportvereine Dr.-Ernst-van-Aaken-Stadion)

Knebel, Oliver (FIRU Koblenz GmbH)

Unentschuldigt fehlte:

Bischofs, Guido (Sprecher der Nachbarschaft)

Begrüßung des Arbeitskreises, kurzer Rückblick und Erörterung des erreichten Sachstandes

Frau Dr. Thissen eröffnet um 17:35 Uhr die Sitzung und begrüßt die Mitglieder des Arbeitskreises. Da mehrere Personen anwesend sind, die zum ersten Mal im Arbeitskreis dabei sind, stellen sie und Herrn Isselmann sich noch einmal vor.

Es folgt eine Videoeinspielung des Bürgermeisters Herrn Gisbertz, welcher krankheitsbedingt nicht an der Sitzung teilnehmen kann. Er weist in seiner Videobotschaft daraufhin, dass der Entwicklung des Rösler-Geländes eine große Bedeutung zukommt, da diese Fläche in Schwalmtal eine der letzten bestehenden Gewerbeflächen dieser Größenordnung ist.

Der Fokus dieser Entwicklung soll vor allem auf die Schaffung neuer sowie den Erhalt alter Arbeitsplätze gelegt werden. Mit den neuen überarbeiteten Plänen, könnten durch neue Arbeitsplätze dem Auspendlerverkehr von 3.000 Bürgern entgegengewirkt und zugleich der Erhalt von rd. 350 Arbeitsplätzen eines großen Schwalmtaler Produktionsbetriebes gesichert werden. Unter Berücksichtigung dieses Betriebes konnte die Verkehrsplanung überarbeitet und verbessert werden. Die Vorstellung und Beratung über die neuen Varianten erfolgt innerhalb dieses Arbeitskreises.

Ferner weist Herr Gisbertz darauf hin, dass die Beratungen und Diskussionen des Arbeitskreises vertraulich sind und nicht an die Öffentlichkeit bzw. an die Presse weitergegeben werden dürfen; wie im März 2022 geschehen. Dies darf sich in Zukunft nicht wiederholen, da andernfalls das Vertrauen innerhalb des Arbeitskreises nicht länger aufrechterhalten werden kann.

Zwischenzeitlich wurde auf der Homepage der Gemeinde eine Rubrik zum Rösler-Gelände auf der Homepage aufgebaut, in der die FAQ-Liste aus der digitalen Bürgerbeteiligung, eine Dokumentation zum Kommunikationsprozess u.v.m. eingesehen werden kann (<https://www.schwalmtal.de/entwicklung-roesler-gelaende>).

Für die weiteren Bearbeitungen und Diskussionen wünscht Herr Gisbertz dem Arbeitskreis viel Erfolg.

Frau Dr. Thissen bedankt sich für die Videoansprache des Bürgermeisters und gibt einen kurzen Rückblick und eine Erörterung des Sachstandes:

- 1. Sitzung des Arbeitskreises am 27.10.2021
Begehung des gesamten Areals um ein Gefühl für die Fläche zu entwickeln.
Ziel dieser Sitzung war ein Austausch über den vorliegenden Sach- und Wissensstand, um auf einer gemeinsamen Basis Entwicklungsansätze zu erarbeiten.
- Digitale Bürgerbeteiligung am 09.11.2021
Ziel hierbei war – wie im ersten Arbeitskreis – die Sammlung, Beantwortung und Aufarbeitung von Fragen bzw. Informationen und die verbundene Übermittlung von Wissen an die Bürger der Gemeinde Schwalmtal, um Verständnis für die komplexe Ausgangslage zu erlangen.
- 2. Sitzung des Arbeitskreises am 23.11.2021
Für diese Sitzung wurden vier Entwicklungsszenarien erarbeitet und im Arbeitskreis vorgestellt. Mit Hilfe einer Matrix konnten die Mitglieder des Arbeitskreises, nach einer Verständigung über mehrere Prüfkriterien, eine Einschätzung darüber abgeben, welches Szenario für eine Weiterentwicklung favorisiert werden könnte, und welche Aspekte bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden sollten.
- Es folgte die Ausarbeitung der Matrixentscheidungshilfe, der Dokumentation und der FAQ-Liste aus der digitalen Bürgerbeteiligung sowie der Aufbau einer eigenen Seite „ehemaliges Rösler-Gelände“ auf der Homepage der Gemeinde Schwalmtal.

Vorstellung von Planungsvarianten

Herr Schumacher-Kurowski und Herr Wahlen stellen die neuen Planungsvarianten zur Entwicklung des Rösler-Geländes vor. Die Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen übernimmt Herr Franké.

In einer kurzen Stellungnahme gibt Herr Schumacher-Kurowski wieder, dass das Interesse seitens der MLP Group am Standort Schwalmtal weiterhin besteht. Es wird jedoch nicht mit allen Mitteln versucht diesen Standort beizubehalten. Als Investor stehen die zeitliche Umsetzung und die daher eingehenden Gewinne bzw. Verluste im Vordergrund. Erstrebenswert ist eine Win:Win Situation für die Gemeinde **und** den Investor.

Ferner sind die Gemeinde Schwalmtal und ein Schwalmtaler Produktionsbetrieb mit 350 Arbeitnehmern an die MLP Group herangetreten und haben einen möglichen Standortwechsel auf das Rösler-Gelände in Aussicht gestellt – im weiteren Verlauf dieser Niederschrift wird dieser Betrieb als Ankermieter bezeichnet. Zurzeit werden Gespräche zwischen der Muttergesellschaft des Ankerbetriebes und der MLP Group geführt, um eine Fläche von ca. 80.000 m² (entspricht ca. 50 % des Geländes) für 15 Jahre zu vermieten sowie geplante Expansionen umzusetzen. Hierdurch könnten die bereits bestehenden rd. 350 Arbeitsplätze erhalten bleiben. Prämisse hierfür ist jedoch, dass die Abbruch- und Aufbauarbeiten auf diesem Gelände bis Mitte 2024 umgesetzt sein müssten. Sollte jedoch bis Mitte September 2022 keine Einigung bzw. ein Satzungsbeschluss erzielt werden, wäre eine Errichtung der Gebäude und Vermietung an den Ankermieter aus zeitlichen Gründen nicht darstellbar und das Risiko, dass der Ankermieter aus Schwalmtal abwandert sehr hoch. Der Ankermieter würde dann sein Vorhaben bei einer anderen Kommune durchführen. MLP würde die Realisierung einer Investition am Rösler Areal einer finalen kritischen Revision unterziehen.

Bei den Planungsvarianten wurde daher von verschiedenen Faktoren ausgegangen:

1. Entwicklung des Geländes mit oder ohne Ankermieter
2. Entwicklung des Geländes mit oder ohne einen Handwerkerpark/Gründerzentrum

Hieraus ergeben sich vier Planungsvarianten. Bei allen Planungsvarianten sollen die Dächer teilweise begrünt und mit PV-Anlagen ausgestattet werden. Zudem sind eine teilweise vertikale Begrünung der Fassaden entlang der Durchfahrtsstraßen sowie Rücksprünge an der Gebäudestruktur entlang der Dülkener Straße vorgesehen.

Die technische Machbarkeit einer Stromerzeugung durch eine Wärmepumpe kann erst im weiteren Verlauf der tiefergreifenden Planung geprüft werden.

Weiterhin soll entlang der L475/Eickenerstraße eine attraktive Gestaltung der Außenfläche mit einer Teichanlage und Sitzmöglichkeiten für die auf dem Areal beschäftigten Mitarbeitenden angelegt werden.

Bei einer Entwicklung des Geländes könnte im südwestlichen Bereich ein Handwerkerpark errichtet werden. Hierbei würde die Vermietung über sogenannte Units (Mieteinheiten) erfolgen, welche flexibel nach den Bedürfnissen der Mieter geteilt oder zusammengefasst werden könnten. Eine Einheit umfasst 600 m². Es ist eine eigene Zufahrt über die Heerstraße vorgesehen, da gerade Handwerkerbetriebe aufgrund des Kundenkontaktes zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen um ca. 150 Kfz- und sowie 20 LKW-Fahrten am Tag führen.

Die Vorteile **mit** dem Ankermieter werden wie folgt charakterisiert:

- Unterstützung eines ansässigen Unternehmens beim Wachstum
 - langfristige Sicherung des Standortes
 - Sicherung bestehender Arbeitsplätze
 - Schaffung neuer Arbeitsplätze
 - Kein zusätzlicher Pendlerverkehr
 - Zuverlässigere Verkehrsplanung aufgrund bestehender Zahlen
 - o Verringerung der Verkehrsbelastung zur ursprünglichen Verkehrsplanung um 10 %
 - o Begrenzung des LKW2*-Verkehrs über 3,5t auf 200 Fahrzeugbewegungen
- (*LKW2 = Lastkraftwagen mit Auflieger oder Anhänger über 3,5t)

Die Vorteile **ohne** den Ankermieter werden wie folgt charakterisiert:

- Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Zuverlässigere Verkehrsplanung aufgrund bestehender Zahlen
 - o Verringerung der Verkehrsbelastung zur ursprünglichen Verkehrsplanung um 27 %
 - o Begrenzung des LKW2-Verkehrs über 3,5t auf 100 Fahrzeugbewegungen

In diesem Zusammenhang wird auf die Neufassung der `Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen´ (RLS 19) hingewiesen, welche eine differenziertere Unterscheidung der Fahrzeuge vornimmt. Basierend auf der neuen Verordnung sind somit eine detailliertere Belastungsanalyse und genauere Verkehrsplanung möglich.

Die im Vortrag angegebenen Zahlen stellen jeweils das Worst-Case-Szenario dar.

Die Verkehrslenkung von Lieferwagen und LKWs folgt allein über die Nordtangente sowie die Südumfahrung entlang der L371 (ca. 55:45). Dies führt auf beiden Routen zu einer geringfügigen bis unwesentlichen Lärmerhöhung von $1 <x> 1,5$ dB(A).

Die Einhaltung der Verkehrswege und Fahrtenzahl werden über temporäre Verkehrsüberwachungsanlagen entlang der Routen gewährleistet. Die Zuordnung der Fahrzeuge erfolgt an Hand des Kennzeichens und einem Schranken-Kontrollsystem auf dem Rösler-Gelände, wodurch die Fahrzeuge jeweils den einzelnen Mietern zugeordnet werden können. Verstöße werden geahndet und können ggf. zu einer Kündigung des Mietverhältnisses führen.

Nach den heutigen Planungsvarianten liegt das Verkehrsaufkommen bei 1.352 Kfz-Fahrten mit Ankermieter bzw. 1.104 Kfz-Fahrten ohne Ankermieter. Ein Handwerkerpark würde zu ca. 100 zusätzlichen Pkw-Fahrten, bezogen auf die Prognose für den gesamten Gewerbepark, führen. In diesen Zahlen sind die Hin- und Rückfahrten eingerechnet; auch die der Mitarbeitenden.

Nach der Beantwortung einiger Rückfragen wurde die Sitzung um 18:55 Uhr für eine 15-minütige Pause unterbrochen.

Nach der Pause werden die 12 Prüfkriterien (basierend auf der Matrixentscheidungshilfe aus dem 2. Arbeitskreis) welche zur Entwicklung der Planungsvarianten führten noch einmal kurz vorgestellt: Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen, Vereinbarkeit mit gesamtgemeindlichen Entwicklungsüberlegungen, Nutzbarkeit des Sanierungskonzeptes `Altlasten´, Vertretbarkeit des Umsetzungszeitraumes etc.

Hierbei wurden die ersten sechs Kriterien seitens Herrn Gather, Herrn Dr. Steinweg und Herrn Schumacher-Kurowski mit den erarbeiteten Planungsvarianten kurz in Bezug gesetzt. Herr Gather erklärt, dass bei der Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung darauf geachtet wurde, dass die Planungsvariante den Zielen und Festlegungen des Regionalplanes und Flächennutzungsplanes unterliegen. Das Vorhaben entspricht den regionalen und übergeordneten Festsetzungen eines Gewerbe- und Industriegebietes. Es befindet sich daher im Einklang zur übergeordneten Planung und ist weiterhin mit den gesamtgemeindlichen Entwicklungsüberlegungen vereinbaren.

Nach Einschätzung durch Herrn Dr. Steinweg kann das bereits vorliegende Sanierungskonzept `Altlasten´ auf die vorliegenden Planungsvarianten ggf. mit kleinen Detailänderungen angewendet werden, so dass hierbei keine bzw. nur geringe zeitlichen Verzögerungen entstehen. Herr Schumacher-Kurowski verweist bei dem Prüfkriterien zur Möglichkeit der Finanzierung und der Realisierungsbereitschaft des Investors seine vorangegangene Stellungnahme, nach der der Investor weiterhin an dem Vorhaben festhält und eine Win-Win-Situation anstrebt.

Aufgaben für die Kleingruppen

Nunmehr setzen sich die 3 Kleingruppen (bestehend aus den Mitgliedern des Arbeitskreises) mit den verbleibenden 6 Prüfkriterien auseinander.

- AG 1: Beschäftigung mit den verkehrlichen Aspekten / Resilienz und Zukunftsfestigkeit
- AG 2: Beschäftigung mit den Anforderungen an den städtebaulichen Maßstab / Einordnung in größeren Kontext
- AG 3: Kombinationsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen / Anforderungen an die Ausgestaltung der Zwischenbereiche zur Nachbarnutzung

Vorstellung der Gruppenarbeiten

Es folgt die Vorstellung der Kleingruppen zu dem ihr zugewiesenen Prüfkriterium.

AG 1: Verkehr / Resilienz & Zukunftsfestigkeit

- Welche Veränderungen werden erwartet?

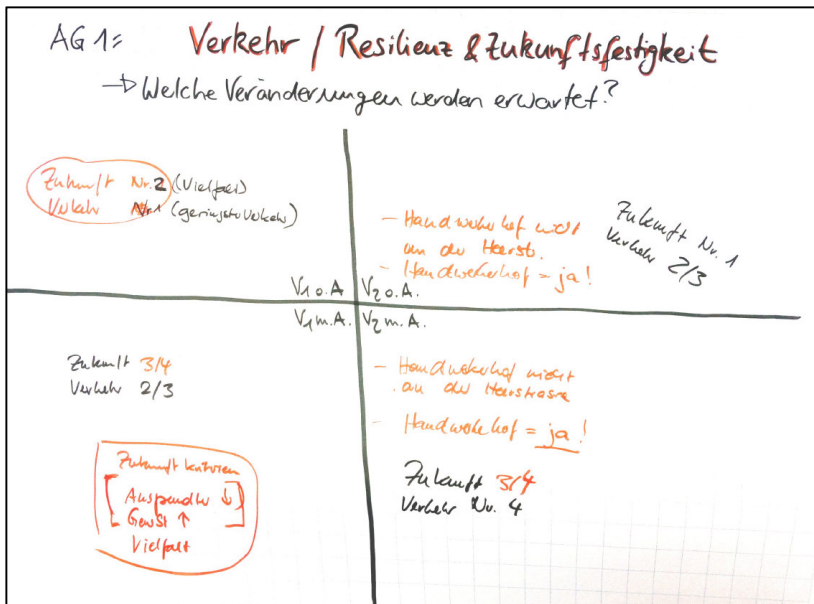
Die Arbeitsgruppe 1 steht dem Handwerkerpark grundsätzlich positiv gegenüber. Ausschlaggebend hierfür ist die Chance eines Gründerzentrums für ortsansässige Unternehmen und aufgrund der Unit-Möglichkeiten eine flexible Anpassung der räumlichen Gegebenheiten. Allerdings sollte im Hinblick auf den Verkehr überprüft werden, ob eine Verlegung des Handwerkerparks in den nördlichen Bereich (nicht an der Heerstraße) möglich ist.

Bezüglich des Ankermieters sehen die Mitglieder der Arbeitsgruppe 1 verschiedene Pros und Contras:

Pro	Contra
+ Unterstützung eines ansässigen Unternehmens beim Wachstum + planbare/belastbare Zahlen für die weitere Entwicklung des Areals	- der Schwalmtaler Auspendlerverkehr wird nicht verringert - keine Schaffung neuer Arbeitsplätze - Erhalt von „Geringverdienern“ und kein Aufbau von qualifizierteren und besser bezahlten Arbeitsplätze - weniger Platz für neue Gewerbe, die evtl. eine neue Vielfalt in Schwalmtal einbringen würden

Da sowohl bei Neuansässigen als auch bei alteingesessenen Firmen die Gewerbesteuer nicht kalkuliert werden kann, spielt der Aspekt der `Gewerbesteuer-Einnahme` daher lediglich eine untergeordnete Rolle. Das Hauptaugenmerk wird verstärkt auf die `Zukunftsfähigkeit der Arbeitsplätze` und die `Vertretbarkeit der verkehrlichen Auswirkungen` gelegt.

Die Arbeitsgruppe 1 strebt nicht zwingend die weitere Entwicklung mit dem Ankermieter an.



AG 2: Räumliche Einbindung

- Welche Gestaltungsmöglichkeiten sind da?
- Wie ordnet sich das Vorhaben in den größeren Kontext ein?

Bei der Diskussion in der Arbeitsgruppe 2 wurden folgende Bedenken **gegen** einen Handwerkerpark vorgebracht:

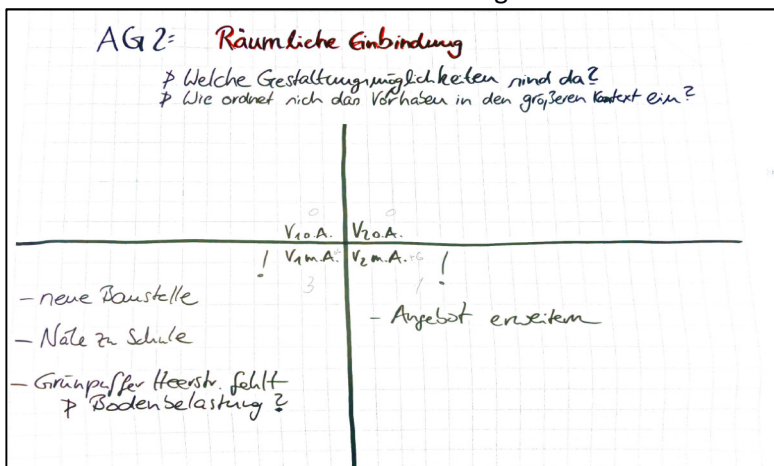
- Einrichtung einer neuen Baustelle, welche ohne Handwerkerpark nicht erforderlich wäre (Erschließungsstraße)
- Zunehmender Verkehr in der Nähe des Schulzentrums
- Kein Grünpuffer entlang der Heerstraße möglich

Für eine Entwicklung mit einem Handwerkerpark spricht jedoch, dass vor allem ortsansässigen kleineren Betrieben die Möglichkeit eingeräumt wird Startups mit einer evtl. späteren Vergrößerung über die Units zu ermöglichen. Sie könnten einfach und flexibel wachsen, bzw. ihre Angebote erweitern.

Unter Berücksichtigung der o.a. Punkte spricht sich die Arbeitsgruppe einstimmig für eine Weiterentwicklung mit dem Ankermieter aus.

In einer eigenen Abstimmung bezüglich des Handwerkerparks sprach sich die Arbeitsgruppe 2 mit 1:3 und 2 Enthaltungen gegen den Handwerkerpark aus.

In den Kontext wurde das Vorhaben nicht eingeordnet.



AG 3: (Nachbar-) Nutzungen

- Welche Anforderungen und Kombinationsmöglichkeiten gibt es?

Seitens der Arbeitsgruppe 3 wird der Zugang des Handwerkerparks ausdrücklich über die Nordtangente bevorzugt. Eine Erschließung über die Heerstraße ist ausdrücklich nicht gewollt. Hierbei soll der Durchgangsverkehr über den Windhauser Weg erfolgen.

Grundsätzlich ist die Arbeitsgruppe für einen Handwerkerhof auch als Gründerzentrum kleiner ortsansässiger Firmen mit mehr Grünflächen.

Zugleich soll der Fläche für den Handwerkerhof/Gründerzentrum, analog zur Stadt Ludwigsfelde, erweitert werden.

Die Grünflächen könnten durch die Reduzierung auf 1 Zufahrtsstraße (Breite einer Feuerwehrezufahrt) noch einmal erweitert werden.

Ferner sollte die Erholung- und Freizeitfläche auch für private Bürger freizugänglich sein.

Die Einsprünge der Fassaden entlang der Dülkener Str. werden seitens der Arbeitsgruppe begrüßt, wünschenswert wäre jedoch noch einmal eine genauere Betrachtung und ggf. Erweiterung.

Die Arbeitsgruppe weist eindrücklich darauf hin, dass sie keine der vier Varianten als Favoriten benennen möchte. Eine Abstimmung innerhalb der Gruppe fand daher nicht statt.

AG3 = (Nachbar-) Nutzungen	
+ Welche Anforderungen und Kombinationsmöglichkeiten gibt es?	
<ul style="list-style-type: none">• auf alle 4 Varianten: Grünanlage frei zugänglich?	<ul style="list-style-type: none">• Handwerkerhof/Gründerzentrum auf Nordseite w/Verkehr• Hier Fläche für diese Nutzung analog Ludwigsfelde
<ul style="list-style-type: none">• nur 1 PKW-Zufahrt → mehr Grünfläche <p>V1 o. A.</p>	<ul style="list-style-type: none">• nur 1 PKW-Zufahrt → mehr Grünfläche <p>V2 o. A.</p>
<p>V1 m. A.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Siehe oben• " " " <p>V2 m. A.</p>

Gemeinsame Diskussion

In der gemeinsamen Diskussion wurde seitens der Teilnehmer des AK zunächst vorgebracht, was ihnen weiterhin an der Planung missfällt. Die vorgebrachten Argumente wurden in Teilen durch die Mitglieder des Arbeitskreises revidiert.

Ferner sei nach wie vor eine Wohnbebauung auf dem Areal aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen (vorherrschende Bodenbelastung, übergeordnete Planungen, allgemeine Entwicklungsvorstellung der Gemeinde, Finanzierbarkeit) nicht realistisch und mit deutlich hören Verkehrsbewegungen und Lärmbelästigung verbunden.

Die heutigen Planungen enthielten belastbare und daher planbare Verkehrszahlen, welche seitens Herrn Franké vor der Pause vorgestellt wurden.

Um das Gesamtwohl der Gemeinde im Blick zu halten, dürfte man nicht zurück in Einzelfälle und Einzeldiskussionen verfallen. Die Ergebnisse aus den ersten beiden Arbeitskreissitzungen dürften nicht revidiert werden, da andernfalls keinerlei Entwicklung des Gebietes möglich ist.

Ausblick und Verabschiedung

Herr Gather bedankt sich im Namen des Bürgermeisters bei den Mitgliedern des Arbeitskreises und verspricht die gemeinsame Aufarbeitung der Pläne mit dem Investor entsprechend der in der Sitzung eingegangenen Hinweise und Anregungen.

Als nächster Schritt soll eine Einladung zu einer Ortsbesichtigung am 26. April für die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde erfolgen, um eine eigene Vorstellung für die Größe und das Gelände entwickeln zu können. Im Anschluss ist eine digitale Bürgerbeteiligung für den 5. Mai 2022 vorgesehen, in welcher alle interessierten Bürgerinnen und Bürger über den erreichten Sachstand informiert und die weiterentwickelten Planungen vorgestellt und erörtert werden sollen.

Hiernach folgt der Einstieg in das normale Bauleitplanverfahren, wobei für die erneute Auslegung eine verlängerte Frist zur Beteiligung vorgesehen wird.

Die Sitzung wird um 20:40 Uhr geschlossen.

Anlage

Fotos aus der 3. Arbeitskreissitzung

Anlage - Fotos aus der 3. Arbeitskreissitzung



Vortrag von:

Herrn Schumacher-Kurowski und Herrn Wahlen

Arbeiten in der Kleingruppe

