



# Kommunikationsprozess zur Industriebrache `ehemaliges Röslergelände´ – Schwalmtal

## Dokumentation

Oberhausen, im Dezember 2021, Fortschreibung: Mai 2022

# Moderation des Kommunikationsprozesses zur Industriebrache `ehemaliges Röslergelände´ – Schwalmtal

## Dokumentation

Dr. Fee Thissen, URBANE TRANSFORMATION. PLANUNG. ENTWICKLUNG. KOMMUNIKATION

Michael Isselmann, STADTPANUNG.ISSELMANN

Oberhausen/Bad Honnef, Dezember 2021 / **Fortschreibung: Mai 2022**

## Inhalt

Vorwort .....	3
Die Aufgabe .....	4
Unser Ansatz .....	4
Scoping mit dem AG .....	5
Online-Interviews .....	6
erste Erkenntnisse aus den Schlüsselpersonengesprächen .....	7
1. AK-Sitzung .....	9
Digitale Bürgerinformation .....	10
2. AK-Sitzung .....	12
Ergebnisse des Arbeitskreises .....	15
Resümee .....	22
<b>Zwischenbemerkung</b> .....	22
<b>3. AK-Sitzung</b> .....	22
<b>2. digitale Bürgerinformation</b> .....	25
<b>Schlussresümee</b> .....	29
Anhang: .....	33
Programm der 1. Arbeitskreis-Sitzung am 27.10.2021 .....	33
Programm der digitalen Bürgerinformation am 09.11.2021 .....	33
Programm der 2. Arbeitskreis-Sitzung am 23.11.2021 .....	34
<b>Programm der 3. Arbeitskreis-Sitzung am 12.04.2022</b> .....	35
<b>Programm der 2. digitalen Bürgerinformation am 05.05.2022</b> .....	35
Teilnehmende an den Interviews bzw. am Arbeitskreis .....	36

## Vorwort

Die überwiegend brachliegende Bestandsfläche ‚Rösler-Areal‘ in Schwalmtal bietet der Gemeinde und ihren Bürgerinnen und Bürgern eine Möglichkeit zu Veränderung und Weiterentwicklung. Daher wurde von 2018 – 2020 ein vorhabenbezogenes Bauleitplanverfahren mit einem ausgearbeiteten Planungs- und Sanierungskonzept durchgeführt, das jedoch aus verschiedenen Gründen ins Stocken geriet. Das stellt die Gemeinde Schwalmtal erneut vor komplexe Herausforderungen:

Es gilt u. a....

- die vom ‚Rösler-Areal‘ für Schwalmtal ausgehende Entwicklungschance weiterzuverfolgen;
- dem Handlungsbedarf, der sich durch eine Altlastenbelastung ergibt, nachzukommen;
- die Handlungsfelder von Stadtentwicklung (Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Nutzungsmischung, Mobilität, etc.) unter Berücksichtigung von Zukunftstrends wie beispielsweise Digitalisierung, Klimaschutz und Nachhaltigkeit, Innovation, demographischem Wandel bei der weiteren Bearbeitung integriert zu berücksichtigen;
- die verschiedenen Gesichtspunkte der Beteiligten und Betroffenen zu diesen Themen zu verstehen und im Abwägungs- und Planungsprozess zu berücksichtigen;
- die Kommunikation mit Bürgerinnen und Bürgern, politischen Vertretenden und Wirtschaftsakteuren sowie Verbänden, Vereinen, Schulen etc. zu verbessern.

Daraus resultiert für die Gemeinde die mehrschichtige Aufgabe,

1. erneut einen Willensbildungs- und Entscheidungsfindungsprozess zwischen Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft zu gestalten,
2. eine konkrete Planung für das Areal weiterzuentwickeln und
3. die notwendigen Schritte des formellen Verfahrens zu wiederholen.

Als einen ersten wichtigen Schritt auf diesem Weg hat sich die Gemeinde Schwalmtal entschieden, ein informelles Kommunikationsverfahren durchzuführen, um mit allen Beteiligten und Betroffenen bisherige Missstände zu vermindern und die Stoßrichtung für die Weiterentwicklung zu klären.

Die vorliegende Dokumentation fasst Aufgabe, Vorgehen und Ergebnisse dieses Prozesses aus Sicht des beauftragten Moderationsteams zusammen.

## Die Aufgabe

Das Bauleitplanverfahren „WA70 `Gewerbe- und Logistik-Park ehemaliges Rösler-Drahtwerk“ in Schwalmtal ist aus o.g. Gründen nicht zum Abschluss gebracht worden. Eingeleitet hatte die Gemeinde Schwalmtal das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das ca. 12,5 ha große Rösler-Gelände auf Antrag des Vorhabenträgers MLP vom 30.01.2020.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 09.03. bis 09.04.2020, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zwischen dem 25.06. und 06.08.2020 statt. Jeweils zeitlich parallel wurden auch die Behörden gemäß § 4 (1) bzw. § 4 (2) BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Vorlage zum Satzungsbeschluss wurde nach Vorberatung im Ausschuss für `Planung, Bauen und Verkehr´ in die Sitzung des Gemeinderats am 02.03.2021 eingebracht. Bei 6 Ja-Stimmen und 4 Enthaltungen wurde bei 25 Gegenstimmen der Satzungsbeschluss nicht gefasst.

Gerade in der letzten Phase des Planverfahrens waren kritische Stimmen gegen eine Entwicklung dieses Gebietes in der vorgeschlagenen Form laut geworden. Um für den Austausch der unterschiedlichen Meinungen eine Plattform zu bieten, entwickelte die Gemeinde die Idee, einen Arbeitskreis zu bilden, um in ca. drei Sitzungsterminen mögliche Alternativen zu entwerfen. Damit sollte der Forderung nach einem Dialogangebot nachgekommen werden, um mit den wesentlichen Schlüsselpersonen aus Verwaltung, Vertreter:innen der politischen Entscheidungsträger, Anrainern, Nachbar:innen und Initiative, aber auch Planern und dem Projektentwickler in einen konstruktiven Austausch zu treten. Die Veranstaltung sollte als Präsenztreffen durchgeführt werden.

Die Angebotsaufforderung erreichte uns am 19.07.2021.

## Unser Ansatz

Auf der Basis dieser Aufgabenbeschreibung wurde durch das Büro URBANE TRANSFORMATION. PLANUNG. ENTWICKLUNG. KOMMUNIKATION, Frau Dr. Fee Thissen gemeinsam mit STADTPANUNG.ISSELMANN, Michael Isselmann, Raumplaner/Stadtplaner (AKNW) (im Weiteren Auftragnehmer – AN) ein Angebot entwickelt, das eine Ergänzung und Anpassung der Arbeitskreissitzungen vorsah, um dem Anspruch eines multiperspektivischen Dialogs besser gerecht werden zu können. Damit ergab sich ein Bild folgender Leistungsbausteine, welches der Gemeinde Schwalmtal (im Weiteren Auftraggeber – AG) vorgeschlagen wurde:

- Scoping im Onlinemeeting mit AG
- Online-Interviews mit Schlüsselpersonen
- 1. Arbeitskreissitzung in Präsenz mit ausgewähltem Teilnehmendenkreis
- Digitale Öffentlichkeitsbeteiligung (optional)
- 2. Arbeitskreissitzung in Präsenz mit ausgewähltem Teilnehmendenkreis
- Fertigung einer Abschluss-Dokumentation

Die Gemeinde beauftragte die Kooperationspartner mit allen vorgeschlagenen Bausteinen.

## Scoping mit dem AG

Zur Klärung von Grundlagen und zur Beantwortung offener Fragen (z.B. zur Vorgeschichte des Verfahrens, zu inhaltlichen Konfliktpunkten, zur Betroffenheit von Anrainern und ggf. weiteren Menschen, festen Rahmenbedingungen und Gestaltungsspielräumen sowie zur Verständigung über den Ablauf) fand am 07.09.2021 ein prozessorientiertes Auftaktgespräch mit dem Auftraggeber im Videomeeting statt. Dem Angebot folgend diente das Auftaktgespräch im Wesentlichen dazu

- a) den Kreis der Teilnehmenden an den Arbeitskreissitzungen zu bestimmen,
- b) die Interviewpartner:innen festzulegen und
- c) einen Terminrahmen zu vereinbaren.

Folgende Ergebnisse wurden festgehalten:

zu a): der Teilnehmenden-Kreis an den Arbeitskreissitzungen solle sich wie folgt zusammensetzen:

- 5 Personen aus der Bürgerschaft (Anrainer, BI, interessierte Bürger\*innen)
- 4 Personen CDU
- 3 Personen Grüne
- 2 Personen SPD
- 1 Person FDP
- 1 Person Kreis Viersen (Bodenschutz)
- 2 Personen Verwaltung Gemeinde Schwalmtal
- Eigentümerschaft (ggfls. vertreten durch Rechtsberater)
- beauftragtes Planungsbüro - FIRU
- 1 Vertreter der Sportvereine

Hinsichtlich der Teilnahme des Vorhabenträgers MLP wurde der Vorschlag entwickelt, die erste Arbeitskreis-Sitzung ohne MLP durchzuführen; Die Mitwirkung MLP's an der zweiten Arbeitskreis-Sitzung wurde jedoch für sinnvoll erachtet. Diese Vorgehensweise wurde in den Interviews thematisiert und eine endgültige Entscheidung des AG danach gefällt. Im Ergebnis wurde diesem Vorschlag gefolgt und MLP nahm ab der 2. Arbeitskreissitzung an der Diskussion teil.

Damit ergab sich für den Arbeitskreis eine Gesamtzahl der Teilnehmenden von ca. 20 Personen.

zu b): Mit allen an den Arbeitskreissitzungen Teilnehmenden sollten (Gruppen-) Interviews geführt werden. Darüber hinaus wurde je ein Interview mit dem Bürgermeister der Gemeinde Schwalmtal vereinbart.

zu c): Es wurde angestrebt, sämtliche Teilschritte zur „Moderation des Bebauungsplanverfahrens `WA/70 – Gewerbe- und Logistik-Park ehemaliges Rösler-Drahtwerk“ bis zum Ende dieses Jahres durchzuführen.

## Online-Interviews

Neben den Vorbereitungs- und Abstimmungsgesprächen zwischen AG und AN, den von Seiten des AG zur Verfügung gestellten Materialien und einer Internetrecherche bot die Durchführung systematischer Interviews eine zielgerichtete Basis für den AN, die erforderlichen Projektkenntnisse zu erwerben und eine Basis für die Moderation und die spezifischen fachlichen Anforderungen des Workshops zu erlangen.

Die Interviews wurden im Zeitraum vom 28.09.2021 bis zum 14.10.2021 auf der Basis eines spezifisch entwickelten Leitfadens zur Vorbereitung der 1. Arbeitskreis-Sitzung `Perspektive ehemaliges Rösler-Gelände´ geführt. Insgesamt wurden 28 Personen befragt, die in dem Prozess in verschiedenen Rollen, unterschiedlichem Umfang bzw. unterschiedlicher Dauer beteiligt waren. Der Leitfaden umfasste 14 Fragestellungen, die als offene Fragen formuliert waren:

Fragensammlung:

1. Welche Vorgeschichte bringt das Vorhaben mit? (politische Kontroversen, BIs, Presse / Medien)
2. Wie beurteilen Sie das Bebauungsplanverfahren aus heutiger Sicht?
3. Welche Gründe waren ausschlaggebend, dass der Satzungsbeschluss nicht gefasst wurde?
4. Was waren die zentralen Konfliktpunkte, die im Abwägungsprozess nicht bewältigt wurden?
5. Wie beurteilen Sie die Befassung mit der Verkehrslärmproblematik?
6. Wie beurteilen Sie die Befassung mit der Altlastenproblematik?
7. Welche Entwicklungsziele sollen jetzt verfolgt werden? Welche Gestaltungsspielräume gibt es, welche Rahmenbedingungen stellen Grenzen dar?
8. Nach Ihrer Kenntnis: Was ist geplant? Was ist der Planungsstand?
9. Welche Themen werden voraussichtlich besonderer Beachtung bedürfen? Wer ist auf welche Weise betroffen? Wo liegen die »wunden Punkte« - auch solche, die nicht unmittelbar im Bebauungsplan geregelt werden, sondern im Umfeld oder in Bauprozessen entstehen können?
10. Wer ist (in welcher Rolle) beteiligt, wer betroffen? Was folgt daraus für Information und Erörterung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung?
11. In welcher Form soll sich MLP beteiligen?
12. Wer sollte in die Kommunikation zum Plan einbezogen werden? Welche Multiplikatoren können für die Öffentlichkeits-Beteiligung für Ankündigung genutzt werden?

13. Haben wir aus Ihrer Sicht etwas zum Thema `Gewerbe- und Logistikpark auf dem ehem. Rösler-Drahtwerk´ vergessen?
14. Was würden Sie dort gerne jemandem zeigen, der Sie in 20 Jahren in Schwalmtal besucht? Oder: Welche Hoffnungen/Erwartungen verbinden Sie mit der Entwicklung des Gebietes?

Die Interviews wurden als (Gruppen)-Gespräche in Videokonferenzen und zwei Telefongesprächen geführt.

Zentrales Ziel der Befragung war es, ein vorbereitendes Meinungsbild der Teilnehmenden einzuholen, um daraus die wesentlichen Schwerpunkte für die 1. Arbeitskreis-Sitzung am 27.10.2021 abzuleiten.

## Erste Erkenntnisse aus den Schlüsselpersonengesprächen

Erwartungsgemäß fielen die Schilderungen der Vorgeschichte zur Entwicklung des Areals `Rösler-Draht´ unterschiedlich aus, ebenso die Beurteilung des Bebauungsplanverfahrens. Dagegen gab es eine breite Übereinstimmung bei der Benennung der zentralen Konfliktpunkte im Planverfahren. Die Verkehrs- und Altlastenthematik wurde von (nahezu) allen Interviewten benannt, eine häufige Erwähnung fand auch der Aspekt einer `nicht (gut) funktionierenden Kommunikation´ im Rahmen des Planungsprozesses. Benannt wurden darüber hinaus als Konfliktfelder auch die bauliche Dichte und Volumen der Baukörper, unzureichende Grünstrukturen und die nicht gegebene Belastbarkeit bzw. Nachprüfbarkeit getroffener Annahmen.

Bei den zentralen Konfliktpunkten `Altlasten´ und `Verkehr´ wurde zudem ein breites Spektrum von Fragen und Aspekten deutlich, die aus Sicht einzelner Interviewter nicht hinreichend beantwortet worden waren. Beispielhafte Aussagen zum Thema `Altlasten´ waren:

- eine offene Diskussion um alle Lösungsmöglichkeiten hinsichtlich der Altlastenfrage habe gefehlt
- es sei keine umfassende Untersuchung durchgeführt worden
- die Altlastenbegutachtung sei ausschließlich projektbezogen erfolgt
- eine vollumfängliche Sanierung sei finanziell nicht darstellbar bzw. kaum vorstellbar
- Förderprogramme wären nicht in adäquater Form in die Überlegungen einbezogen worden
- mit dem Konzept der `Abdeckelung´ würden (wünschenswerte) sensible Nachnutzungen (z.B. Wohnen) ausgeschlossen

In gleicher Vielfalt wurden auch Einschätzungen zu dem Thema `Verkehr´ formuliert:

- Verkehrszählungen (`Nullmessung´) wären durchgeführt worden als atypische Verkehrssituationen herrschten
- die erwartbare Verkehrssituation sei nicht korrekt, da sonstige, verkehrserzeugende Projekte nicht einbezogen wurden (Baugebiet `Burghof´)

- das beabsichtigte Verkehrskonzept (Erschließung `Nordtangente`) wäre unbefriedigend
- vorgeschlagene Maßnahmen der Verkehrslenkung bzw. einer zeitlichen Steuerung seien nicht realisierbar
- die Verkehrslärm-Situation sei bereits aktuell erheblich, eine Erhöhung nicht akzeptabel
- Lärmschutzmaßnahmen seien aufgrund der Siedlungsstruktur teilweise nicht machbar
- schon heute bestünden Gefährdungspotenziale, die durch eine Erhöhung des Verkehrs weiter gesteigert würden

Neben der Befragung der `wunden Punkte` waren die Interviewten auch um die Formulierung möglicher Entwicklungsziele und die Benennung wesentlicher Rahmenbedingungen einer Entwicklung gebeten worden. Auch hier zeigt sich ein vielfältiges und differenziertes Antwortspektrum, in der Gesamtschau der geführten Interviews ist allerdings eine recht weitreichende Übereinstimmung zu einzelnen Fragen festzustellen gewesen:

- die Grenzen der Entwicklungsmöglichkeiten werden durch den Aspekt der Wirtschaftlichkeit gesteckt
- Spielräume der Entwicklung sind hinsichtlich der (Fein-)Gliederung, der Erschließungsstruktur, der Gestaltung der (Grün-)Flächen bzw. von Baukörpern (Höhenentwicklung, Gliederung) gegeben
- die Entwicklungsperspektive `Logistik` muss zurückgenommen werden
- das Altlastenproblem muss bewältigt werden
- zur Realisierung möglicher Entwicklungsziele bedarf es eines Partners (Investors)
- die Nutzungsstruktur muss `nachbarschaftsverträglich` und resilient ausgestaltet sein
- bei einer gewerblichen Nachnutzung sind hochwertige Arbeitsplätze anzustreben

Facettenreich waren auch die Antworten auf die Schlussfrage: „Was würden Sie jemanden in 20 Jahren auf dem Gelände gerne zeigen, worauf wären Sie stolz?“:

- *„ein ökologisches Gewerbegebiet“*
- *„ein ansehnliches Gebiet mit einem guten Mix an Gewerbebetrieben“*
- *„ein Schandfleck ist beseitigt“*
- *„lebendiges Quartier, dass auch zum Verweilen einlädt“*
- *„eine weitreichende und große Zufriedenheit über diese Entwicklung bei den Schwalmtalern“*
- *„alte Bestände, die zu retten waren, sind gerettet worden“*
- *„der Boden ist saniert und es wird dort gewohnt (Wunsch) / eine gemischte Nutzung mit Wohnungen und Arbeitsplätzen (eher real)“*
- *„ein pulsierendes Gewerbegebiet mit ortsansässigen Gewerbetreibenden“*

- *„Wohnnutzung entlang der Straßen, Lokale, die zum Kaffeetrinken einladen, kombiniert mit Grün und Wasser“*
- *„die Gefahr der Altlasten ist gebannt und das Areal liegt nicht mehr brach“*
- *„ein ausgeglichener Haushalt kann vorgezeigt werden“*
- *„wir haben vor 10 Jahren etwas in Gang gebracht, was auch in weiteren 10 Jahren noch nachhaltig ist“*
- *„aus der Branche etwas Neues, nachhaltig Tragfähiges gemacht zu haben“*
- *„die Branche ist weg“*
- *„ich erwarte keine blühenden Landschaften“*
- *„in großen Teilen ist erreicht worden, was 2021 vereinbart wurde“*
- *„ich bin stolz darauf bereits 2021 eine Konzeption verfolgt zu haben, die auch 2030 als zukunftsweisend angesehen wird“*
- *„es geht keine Gefahr mehr von dem Gebiet aus“*
- *„der innerörtliche Verkehr ist stadtverträglich“*
- *„ich sehe ein Areal, das sauber ist, mit vielfältigen Nutzern, einen wiederbelebten Standort“*
- *„der öffentliche Raum ist barrierefrei / barrierearm“*
- *„es ist eine tragfähige Entwicklung vorgenommen worden“*
- *„großzügige Freiflächen“*
- *„ein kleinteiliges Gewerbegebiet“*
- *„eine Entwicklung im Einvernehmen mit der Schwalmtaler Bevölkerung“*

## 1. AK-Sitzung

Die 1. Arbeitskreis-Sitzung `Perspektive ehem. Rösler-Gelände´ fand am 27.10.2021 statt. Zuvor erfolgte eine Besichtigung des Areals, an welcher eine große Zahl der Mitglieder des Arbeitskreises teilnahm. Zu Beginn dieses Ortstermins hatte der Bürgermeister die Teilnehmenden begrüßt und sich für das Engagement und die Mitwirkung bedankt. Gleichzeitig hob er hervor, dass der Wunsch, eine zukunftsfähige und für Schwalmtal erfolgreiche Folgenutzung zu finden, es erfordere, durch Fragen und Antworten, Zuhören und Klarstellen, Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen, die einen möglichst weitreichenden gesellschaftlichen Konsens möglich machen sollten.

Im Rahmen einer Vorstellung der Teilnehmenden an der Arbeitskreissitzung formulierten diese ihre Erwartungshaltung an den Kommunikationsprozess. Vielfach geäußert wurde der Wunsch, mehr Offenheit zu dem Verfahren zu gewinnen und sich mehr Verständnis für das Vorhaben aneignen zu können. Andere, insbesondere die vertretenen Fachstellen, gaben an, ihre Kenntnisse in den Prozess einbringen zu wollen.

Zum Auftakt dieses Austauschs wurden seitens der Moderation die aus den Interviews gewonnenen Erkenntnisse in anonymisierter und aggregierter Form dargestellt. Der anschließende Austausch bestätigte die thematische Schwerpunktsetzung; Klärungsbedarf bestand zunächst vornehmlich zu den Aspekten `Altlasten´ und `Verkehr´.



*Abb.1 Ortsbegehung Rösler-Areal mit dem Arbeitskreis*

## Digitale Bürgerinformation

Die digitale Bürgerversammlung zur Entwicklung des Rösler-Areals in Schwalmtal wurde am 09.11.2021 durchgeführt und fand zwischen 18.00 Uhr und 20.30 Uhr statt.

Insgesamt nahmen etwa 100 Bürgerinnen und Bürger aus der unmittelbaren Umgebung des Entwicklungsareals, aus dem Ortskern Waldniel sowie weitere mitwirkende Fachleute und sonstige Interessierte teil.

Begleitet wurde die Veranstaltung durch Fachleute der Gemeinde Schwalmtal, deren Bürgermeister sowie weiteren Fachpersonen der Bodenschutzbehörde des Kreises Viersen, dem Bodengutachter, dem Verkehrsgutachter, dem Planungsbüro und auch des Käufers MLP Group.

Ein neutrales Moderationsteam, bestehend aus fünf Personen, führte Mitwirkende und Teilnehmende durch die Veranstaltung. Ziel war es, den Informationsstand unter den Teilnehmenden zu vereinheitlichen und die Ausgangslage für eine Fortentwicklung des Geländes zu klären.

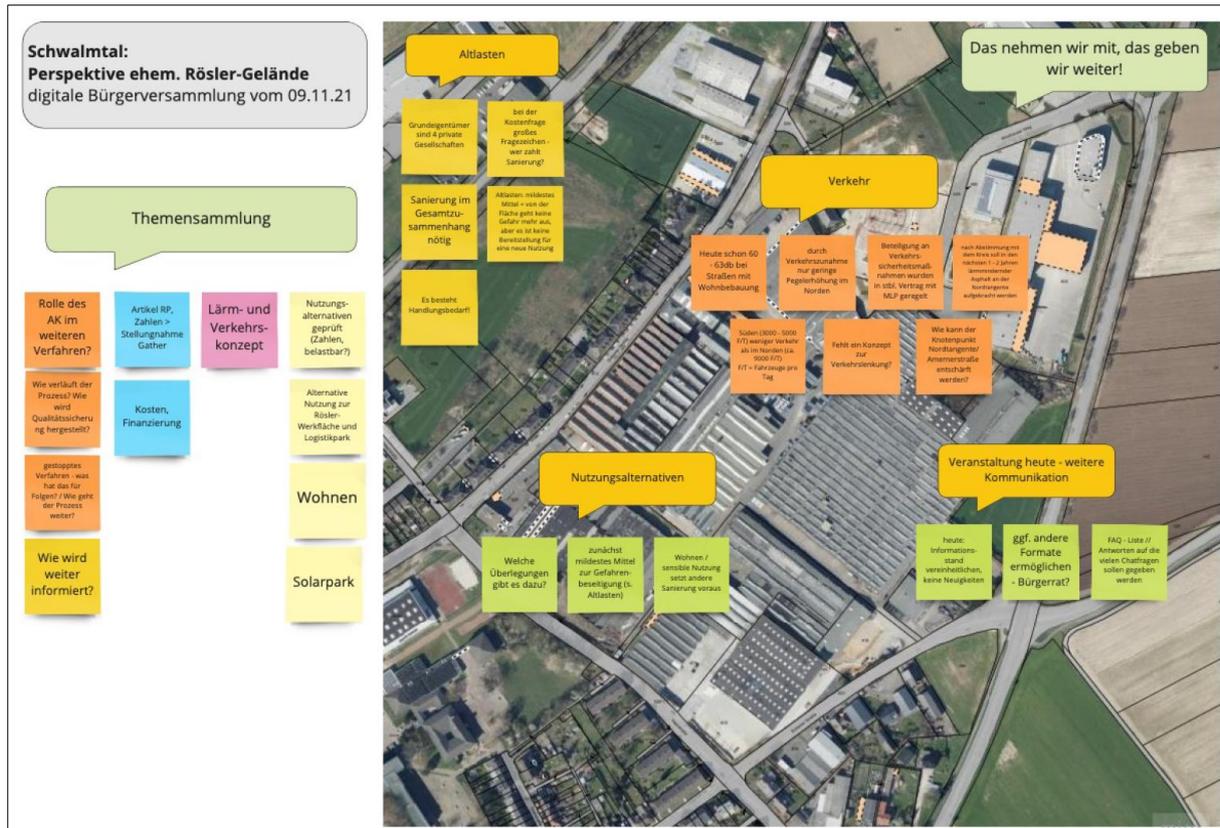


Abb.2 Ergebnis-Sammlung der digitalen Bürgerversammlung

Es entwickelte sich eine inhaltlich dichte Diskussion, die in anderen Zusammenhängen geäußerte Themenfelder, Fragen und Gesichtspunkte aufgriff. So standen im Fokus auch hier die Themen Altlasten und Verkehr. Es wurden aber auch Fragen gestellt sowie Hinweise und Anregungen zu Nutzungsalternativen gegeben und eine verbesserte Art der Kommunikation in Richtung Öffentlichkeit eingefordert. Einen zusammenfassenden Überblick gibt Abb. 2.

Obwohl viele Fragen in der Veranstaltung direkt beantwortet werden konnten und viele Informationen zu den dringenden Themen vermittelt wurden, zeigte die rege Aktivität im Chat, dass insbesondere viele Detailfragen noch zu beantworten sind. Die Breite des Informationsbedarfs zeigt das Spektrum der angesprochenen Themenfelder, die im Anschluss an die Veranstaltung geclustert wurden:

- Altlastensituation, Sanierungskonzept
- Verkehrssituation
- Kritik und Zweifel an Messungen und Erhebungen
- Auswirkungen auf die Nachbarschaft
- Alternative Nutzungskonzepte
- Kommunikation, Beteiligungsformate
- Kosten, Finanzen

Insgesamt gab es über 100 Fragen und Einschätzungen während der Veranstaltung in Form von Wortmeldungen oder Chatbeiträgen. Aufgrund der Vielzahl der Fragen

konnten nicht alle in Umfang und Detaillierungsgrad abschließend behandelt werden. Die Gemeinde Schwalmtal hat daher angekündigt, eine FAQ-Liste zu erarbeiten und zeitnah zu veröffentlichen, um eine entsprechende Informationsgrundlage zu geben.

In einer abschließenden Umfrage zeigte sich, dass die überwiegende Mehrheit der Beteiligten mit der digitalen Bürgerversammlung zufrieden war.

## 2. AK-Sitzung



*Abb.3 Impressionen aus der 2. Arbeitskreissitzung*

Die 2. Arbeitskreis-Sitzung 'Perspektive ehem. Rösler-Gelände' fand am 23.11.2021 statt und gliederte sich in zwei Teile. Der erste Teil hatte zum Ziel, die in dem vorlaufenden Planverfahren aufgeworfenen und in dem Dialogprozess strukturierten Fragen zu beantworten und diesen Klärungsprozess zu einem Abschluss zu bringen. Zu diesem Zweck war auch ein erster Entwurf einer FAQ-Liste erarbeitet und den Mitgliedern des Arbeitskreises zur Verfügung gestellt worden. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass mit dieser FAQ-Liste eine Informations-Basis geschaffen wurde, die es nun gilt in möglichst allgemeinverständlicher Art fertig- und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Der zweite Teil der Sitzung diente der Erarbeitung einer Entwicklungsperspektive für das Areal des ehemaligen Rösler-Geländes. In diesem Kontext wurde der Charakter

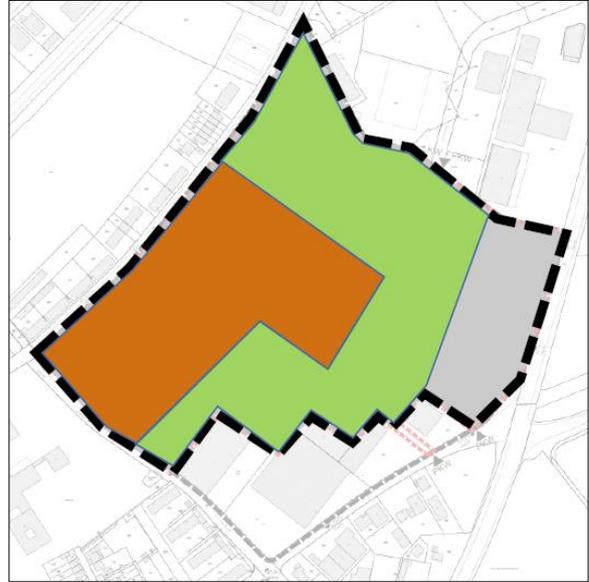
des Arbeitskreises noch einmal deutlich gemacht: als temporär tagende Zusammenkunft sollten durch diesen Arbeitskreis keine Entscheidung über das weitere Vorgehen getroffen werden, sondern er sollte bei der Meinungsbildung helfen und Entwicklungsmöglichkeiten zur späteren politischen Entscheidungsfindung herausarbeiten.

Aufbauend auf den Erfahrungswerten aus den vorangegangenen Interviews und den danach geführten intensiven Diskussionen sowohl in der ersten Sitzung des Arbeitskreises am 27.10.2021 als auch der digitalen Bürgerbeteiligung am 09.11.2021 wurden vier Entwicklungsszenarien skizziert und Prüfkriterien formuliert, anhand derer eine Beurteilung der Szenarien nach Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (SWOT-Analyse) erfolgen sollte. Die Szenarien umfassen sowohl das ursprüngliche Konzept (Szenario A: `Gewerbe- und Logistik-Park`) sowie weitere Szenarien, die ein Spektrum genannter Entwicklungsideen abbilden:

**Szenario A: Gewerbe- und Logistik-Park**



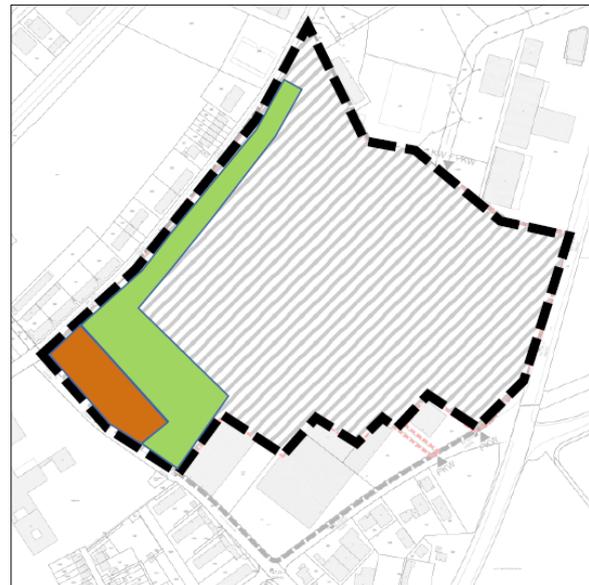
**Szenario B: Wohnen und Grün**



**Szenario C: Gewerbe-Park**



**Szenario D: Gewerbe-Park und  
sonstige Nutzungen im  
Randbereich**



10 Prüfkriterien erfassten die Themenfelder, welche in der bisherigen Diskussion erörtert wurden:

- Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen
- Vereinbarkeit mit gesamtgemeindlichen Entwicklungsüberlegungen
- Nutzbarkeit des Sanierungskonzeptes `Altlasten´
- Folgewirkungen `Verkehr´ / Möglichkeit zur Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes `Verkehr´
- Vertretbarkeit des Umsetzungszeitraums
- Möglichkeit der Finanzierung
- Realisierungsbereitschaft Privater
- Gestaltungsmöglichkeiten zur räumlichen Einbindung (städtebaulicher Maßstab)
- Verträglichkeit mit Nachbarnutzungen
- Kombinationsmöglichkeit mit weiteren Nutzungskomponenten

Nach einer Diskussion im Arbeitskreis wurden diese Kriterien durch zwei weitere ergänzt:

- Klimaschutz, Resilienz, Zukunftsfestigkeit
- Entwicklung in Nachbarkommunen, Einordnung in größeren Kontext

Sie dienten als Grundlage für eine Stärken-/Schwächenanalyse zu den Szenarien in 4 Kleingruppen. Die daraus folgenden Ergebnisse werden im Folgenden vorgestellt.

## Ergebnisse des Arbeitskreises

Aus dem Arbeitskreis gehen zwei Teilergebnisse hervor: 1. Die Ergebnisse der Stärken-/ Schwächenanalyse und eine Matrix zur Entscheidungshilfe. Beides wird hier zusammenfassend festgehalten:

## 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

S W

O T

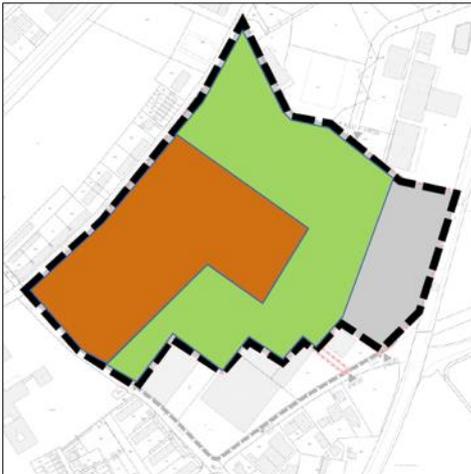
### Chancen:

- 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 und 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

**S W**

**O T**

**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, Baustrukturen
- Konzept ist wahrscheinlich nur für ca. 40 Jahre ausgelegt

**S W**

**O T**

**Chancen:**

- Arbeitsplätze vor Ort
- Steuergelder bei kleinen und mittleren Unternehmen
- Fertigstellung vor dem neuen Gewerbe-park in Elmpt
- Solardächer (PV-Anlagen/Solarthermie-anlagen)
- 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

**S W**

**O T**

**Chancen:**

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

**Risiken:**

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

Nachdem die Kleingruppen die Ergebnisse aus der Arbeitsphase vorgestellt hatten, wurden die Teilnehmenden gebeten, ihre individuelle Einschätzung in einer ‚Matrix zur Entscheidungshilfe‘ zu geben. Entlang der 12 Prüfkriterien sollte eingeschätzt werden, welches der vier Szenarien jedes Kriterium am besten erfülle. Daraus entstand dieses Bild:

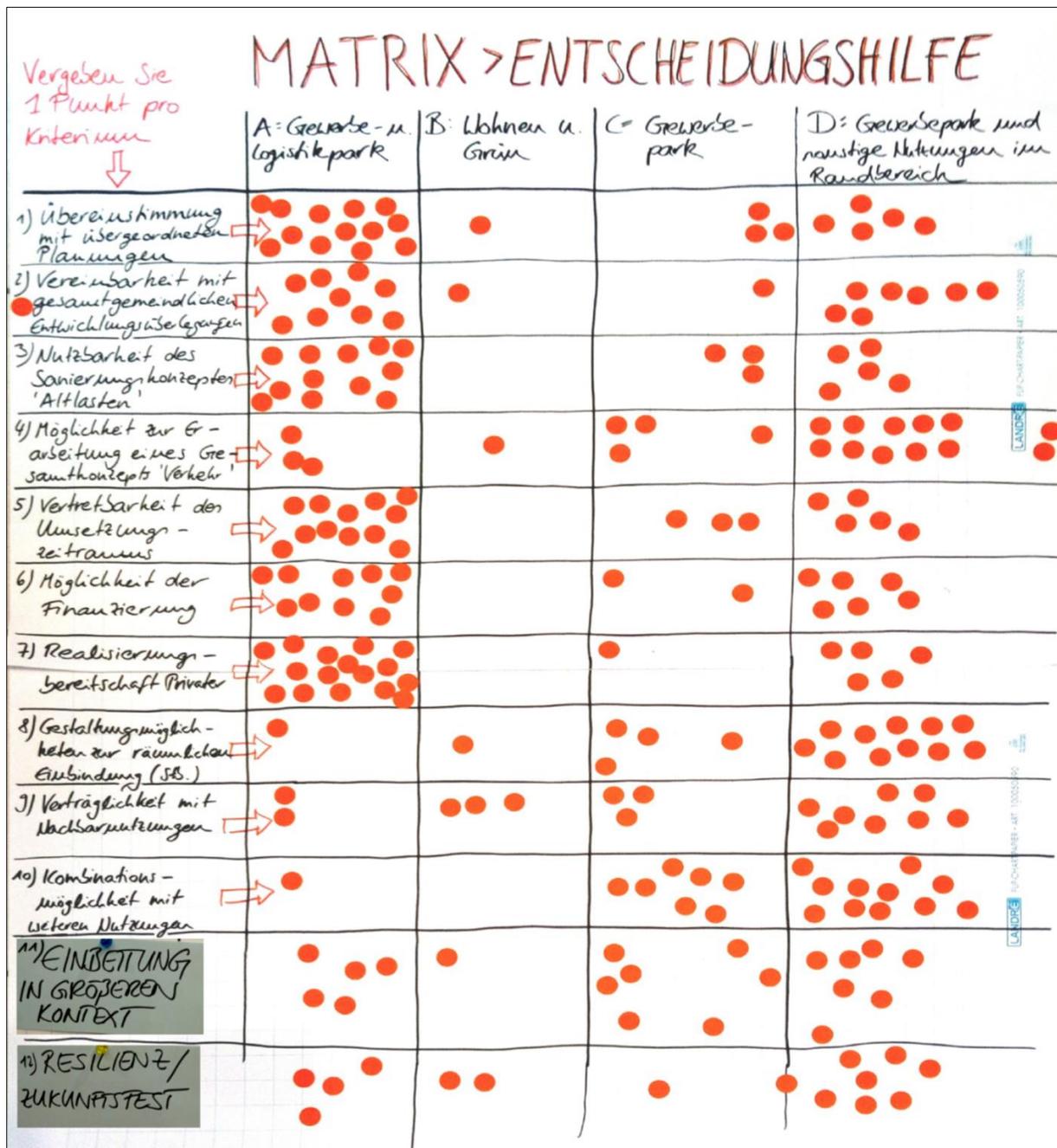


Abb.4: vom Arbeitskreis ausgefüllte Matrix zur Entscheidungshilfe

Aus der vom Arbeitskreis ausgefüllten Matrix zur Entscheidungshilfe wird ersichtlich:

**Szenario A: Gewerbe und Logistikpark**

Das bisherige Planungskonzept, zu dem der Satzungsbeschluss nicht gefällt worden war, erhält bei sechs der zwölf Kriterien eine hohe Punktzahl. Es schneidet in punkto Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen, Vereinbarkeit mit gesamtgemeindlichen Entwicklungsüberlegungen, der Nutzbarkeit des ausgearbeiteten Sanierungskonzeptes Altlasten, einer Vertretbarkeit des Umsetzungszeitraums, Möglichkeit der Finanzierung und Realisierungsbereitschaft Privater im Vergleich der vier Szenarien am besten ab.

Wenig Zuspruch erhält diese Entwicklungsvariante bezüglich der Kriterien Möglichkeit zur Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes Verkehr, Gestaltungsmöglichkeiten zur räumlichen und städtebaulichen Einbindung, Verträglichkeit mit Nachbarnutzungen und Kombinationsmöglichkeiten mit weiteren Nutzungen. Die Einbettung in den größeren Kontext und auch der Aspekt der Resilienz und Zukunftsfähigkeit werden mit wenigen Punkten mittelmäßig eingeschätzt.

**Szenario B: Wohnen und Grün**

Dieses Szenario erhält von allen vier Entwicklungsoptionen nur bei sieben Kriterien überhaupt Punkte. Ihre Anzahl mit nur ein bis drei Punkten fällt gering aus. Diese Variante schneidet offensichtlich am schlechtesten ab.

**Szenario C: Gewerbepark**

Die Entwicklungsvariante Gewerbepark gewinnt mehr Punkte als Szenario B, aber deutlich weniger als die Varianten A und D. Es schneidet einigermaßen gut im Bereich Kombinationsmöglichkeit mit weiteren Nutzungen und Einbettung in den größeren Kontext ab. Es erhält aber bei allen anderen Kriterien nur wenige Punkte.

**Szenario D: Gewerbepark und sonstige Nutzungen im Randbereich**

Bei diesem Entwicklungsszenario gibt es eine Ausgewogenheit der Punkteverteilung bei allen Kriterien. Anders als bei Variante A, wo einige Kriterien sehr viele Punkte erhalten und andere sehr wenige, verteilen sich die Punkte bei Variante D mit fünf bis zwölf Punkten gut über alle Prüfkriterien.

Am wenigsten Punkte wurden in Bezug auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen, die Nutzbarkeit des bisherigen Sanierungskonzeptes Altlasten, die Vertretbarkeit des Umsetzungszeitraums, Möglichkeit der Finanzierung und Realisierungsbereitschaft Privater gesetzt. Dennoch ist die Anzahl der Punkte bei diesen Kriterien vergleichsweise hoch in Bezug auf die Szenarien B und C.

Guten Zuspruch findet diese Entwicklungsoption in Bezug auf die Vereinbarkeit mit gesamtgemeindlichen Entwicklungsüberlegungen, die Möglichkeit zur Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes Verkehr, die Gestaltungsmöglichkeiten zur räumlichen und städtebaulichen Einbindung, die Verträglichkeit mit Nachbarnutzungen, die Kombinationsmöglichkeit mit weiteren Nutzungen und auch die Einbettung in den größeren Kontext sowie Resilienz.

## Resümee

Wie anfangs beschrieben, diente diese Veranstaltungsreihe dazu, die unterschiedlichen Gesichtspunkte und Perspektiven von Beteiligten und Betroffenen zur Entwicklung des ehemaligen Rösler-Geländes zusammenzubringen, um bisherige Unklarheiten und Missverständnisse zu vermindern und einen erneuten Willensbildungs- und Entscheidungsfindungsprozess zwischen den unterschiedlichen Akteuren aufzugleisen. Mithilfe der Schlüsselpersonengespräche, der Arbeitskreissitzungen sowie der digitalen Bürgerversammlung konnte der Sachstand zur Ausgangssituation bei allen Akteuren angeglichen werden. Offen gebliebene Fragen sollen durch die in der Dokumentation erwähnte FAQ-Liste zeitnah ausgeräumt werden.

Insbesondere die intensive Arbeit im zweiten Arbeitskreis bildet ein Fundament für die weitere Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Entwicklungsoptionen und Nutzungsvarianten. Sie soll zunächst der Politik und Gemeindeverwaltung als Entscheidungshilfe für die nächsten Schritte dienen.

Das Moderationsteam empfiehlt, die Aufbruchstimmung, die in diesem Kommunikationsprozess entstanden ist, zu nutzen und die vom Rösler-Areal ausgehende Entwicklungschance weiterzuverfolgen. Dabei sollte jedoch ein behutsames und umsichtiges Vorgehen gewählt werden, das der geforderten verbesserten Kommunikation Rechnung trägt. Neben der weiteren politischen Befassung könnte der Arbeitskreis in einer dritten Sitzung mit einer Auseinandersetzung zu ‚Vorgehen und Kommunikation‘ einen Abschluss finden. Ein Baustein dabei ist sicherlich, den angefangenen Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern von Schwalmtal in einer weiteren öffentlichen Bürgerversammlung im ersten Quartal 2022 fortzusetzen.

Die weitere planerische und inhaltliche Befassung mit Entwicklungslösungen sollte auf den erarbeiteten Prüfkriterien und Szenarien aufbauen und die aus dieser Veranstaltungsreihe hervorgehenden Interessen und Belange der verschiedenen Akteure im weiteren Planungs- und Abwägungsprozess berücksichtigen.

## Zwischenbemerkung

Nach Abschluss der ersten Phase des Dialogprozesses zur Entwicklung des ehemaligen Rösler-Areals entschied die Gemeinde, diesen Dialogprozess fortzuführen, zu einer weiteren Sitzung des Arbeitskreises einzuladen und anschließend in einer zweiten Informationsveranstaltung allen Interessierten über den erreichten Sachstand zu berichten und diesen zu erörtern.

## 3. AK-Sitzung

Aufbauend auf den Erkenntnissen der vorangegangenen Arbeitskreissitzungen und unter Nutzung der o.g. Matrix aus 4 Entwicklungsszenarien und 12 Prüfkriterien als Entscheidungshilfe wurde seitens der Gemeinde der Standpunkt entwickelt, dass

- das Entwicklungsszenario D die Basis für den Fortgang der Überlegungen darstellt und
- dass die von der MLP Group in diesem Rahmen angestellten Überlegungen geeignet sind, dieses Szenario zu konkretisieren.

Die 3. Arbeitskreissitzung `Perspektive ehem. Rösler-Gelände´ fand am 12.04.2022 statt. Nach einer Rekapitulation des bisherigen Dialogprozesses zu Beginn der Zusammenkunft, stand die Vorstellung von vier Planungsvarianten, ihrer wesentlichen Merkmale und Auswirkungen sowie die Diskussion darüber im Mittelpunkt der Sitzung.

Bei den von der MLP Group erarbeiteten Planungsvarianten wurden zwei verschiedenen Rahmenbedingung zugrundegelegt und miteinander kombiniert:

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

Somit ergaben sich vier Planungsvarianten; Anm.: unter Ankermieter ist ein bereits in Schwalmtal ansässiger Betrieb zu verstehen.

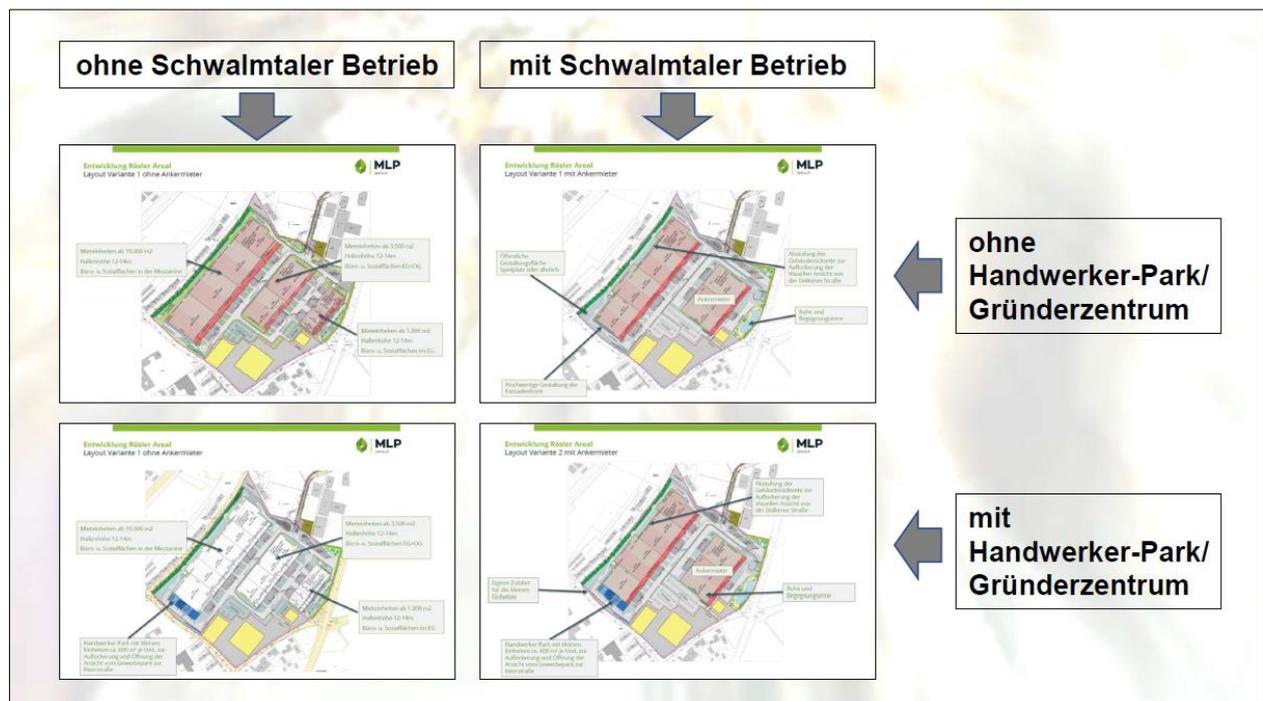


Abb. 5: Planungsvarianten

Nach der Vorstellung der Planungsvarianten durch die Vertreter der MLP Group, der verkehrlichen Auswirkungen durch das Planungsbüro FIRU sowie die Beantwortung von Verständnisfragen, erfolgte eine genauere Befassung anhand der o.g. 12 Prüfkriterien. Zu den sechs Kriterien

- Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen
- Vereinbarkeit mit gesamtgemeindlichen Entwicklungsüberlegungen
- Nutzbarkeit des Sanierungskonzeptes `Altlasten´
- Vertretbarkeit des Umsetzungszeitraums
- Möglichkeit der Finanzierung

- Realisierungsbereitschaft Privater

wurde ausgeführt, dass die Planungsvarianten den Anforderungen der übergeordneten Planungen und auch den gesamtgemeindlichen Entwicklungsabsichten entsprechen. Auch die Anwendbarkeit des vorliegenden Sanierungskonzepts `Altlasten´ wird von Fachleuten als möglich beschrieben, da es scheint, dass die Planungsvarianten die zuvor formulierten Anforderungen beibehalten haben; eine abschließende Aussage sei erst nach detaillierter Befassung möglich. Die Planungsvarianten wurden durch den Vorhabenträger erarbeitet, der nach eigener Aussage an dem Vorhaben festhalten will – wenn es nun zeitnah zu einem positiven Beschluss zur Planung kommt.

Die weiteren Prüfkriterien wurden in drei Kleingruppen behandelt, wobei folgende Schwerpunktsetzungen erfolgten:

- 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

Nach einer ca. einstündigen Erörterung in den Arbeitsgruppen wurden die Diskussionsergebnisse vorgestellt. In wenigen Wortbeiträgen wurde die `Einengung´ auf die vorgestellten vier Planungsvarianten kritisiert und die Befassung mit grundlegenden Nutzungsvarianten (Wohnen) gewünscht. Hierzu wurde dargelegt, dass es legitim sei, einen solchen Standpunkt wiederholt zu äußern; ebenso gerechtfertigt ist es allerdings auch, im Zuge eines Meinungsbildungsprozesses Lösungsvorschläge zurückzustellen und andere zu präferieren. Ein Ausdruck dieses Meinungsbildungsprozesses stellt die `Matrix /Entscheidungshilfe´ (s.o.) dar, welche eine gleichverteilte Beurteilung auf alle Kriterien bei dem Entwicklungsszenario `D´ zeigt. Auf Basis dieses Szenarios sind die vorgestellten Planungsvarianten erarbeitet worden.

Die nachfolgende konstruktive Diskussion, die sich dann auf die Planungsvarianten bezieht, war vielfältig und heterogen. Es gab verschiedene Präferenzen, Auswirkungen der einzelnen Lösungsvorschläge wurden unterschiedlich beurteilt. Zusammenfassend kann als Ergebnis der Diskussion in der 3. Arbeitskreissitzung festgehalten werden:

- es gibt eine mehrheitliche Zustimmung für eine Lösung mit Handwerkerpark/Gründerzentrum
- allerdings soll diese Lösung mit der Verlagerung von der Heerstraße in den Norden des Areals weiterverfolgt werden
- stattdessen soll ein vergrößerter Grünraum im Bereich `Dülkener Straße/Heerstraße´ angestrebt werden
- grundsätzlich wird öffentliche Zugänglichkeit der beabsichtigten Grün-/Freiräume befürwortet und soll im Weiteren geprüft werden
- es gibt eine gewisse Präferenz für eine Lösung `mit Schwalmtaler Betrieb´ (Ankermieter).

Am Ende der Arbeitskreissitzung wurden die beabsichtigten nächsten Schritte skizziert. Hierzu zählt die Einladung zu einer Ortsbesichtigung am 26.04.2022 für alle Interessierten und die Durchführung einer digitalen Bürgerinformation am 05.05.2022, wo über den erreichten Sachstand informiert und die weiterentwickelten Planungen vorgestellt und erörtert werden sollen.

## 2. digitale Bürgerinformation

Auch die 2. Bürgerinformation im Rahmen des Kommunikationsprozesses 'ehemaliges Rösler-Areal' wurde in digitaler Form durchgeführt. Sie fand am 05.05.2022 statt. Wie bei der ersten Veranstaltung nahmen ca. 100 Personen teil. Auch in dieser Veranstaltung stand nach der Schilderung des bisherigen Verlaufs des Kommunikationsprozesses 'ehemaliges Rösler-Areal' die Vorstellung und Diskussion der vier Planungsvarianten im Mittelpunkt. Ziel dieser Veranstaltung war es, alle Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde über den erreichten Sachstand zu informieren, bevor über die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens ein Beschluss herbeigeführt wird.

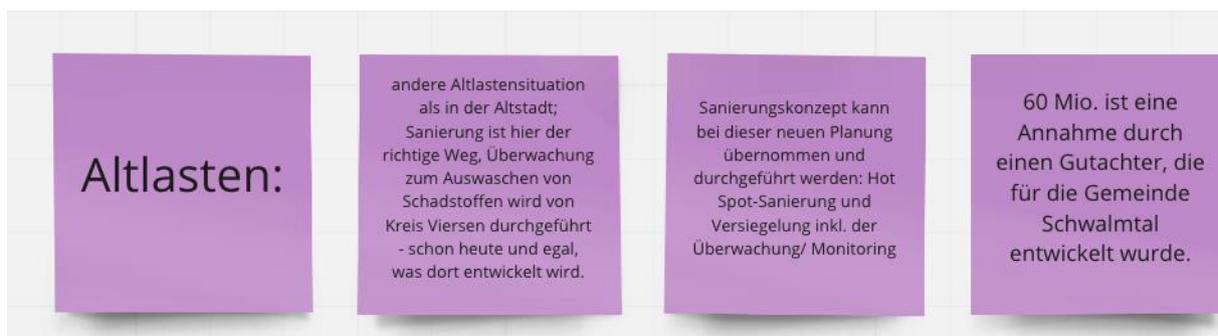
Die Teilnehmenden hatten nach der Projektvorstellung die Gelegenheit, mit den mitwirkenden Fachpersonen von Verwaltung, Planungsbüro und Projektentwickler in einen Dialog zu treten, um Fragen zu stellen und Anregungen zu geben. Dazu wurden zunächst Themen gesammelt:





Abb. 6: Themensammlung in der 2. digitalen Bürgerversammlung

Die Kernfragen zu den Themen Verkehr, Altlasten und Grünflächen wurden dann nacheinander erörtert. Auch wurden Fragen zum Projektentwickler und zum weiteren Verfahren gestellt sowie der Mehrwert des Ankermieters diskutiert. Die Fotodokumentation gibt Aufschluss über die Inhalte der Diskussion:



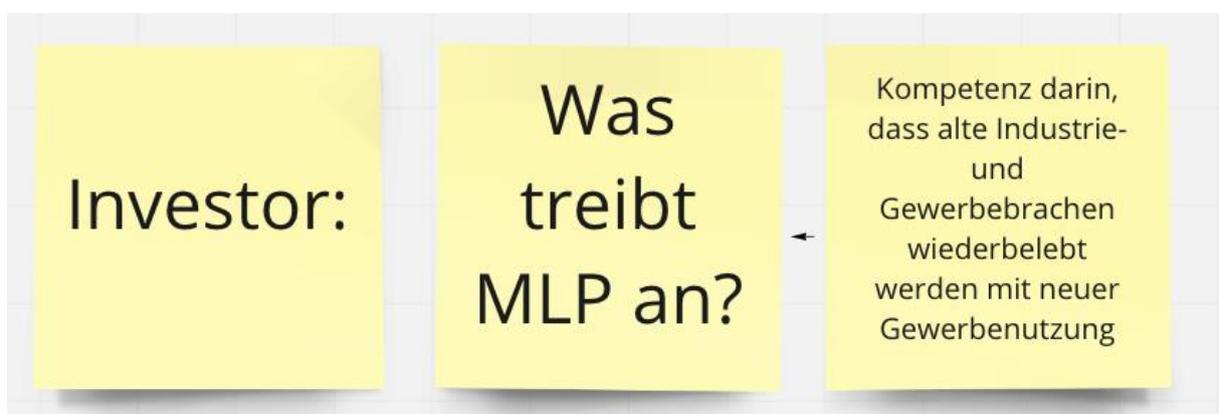
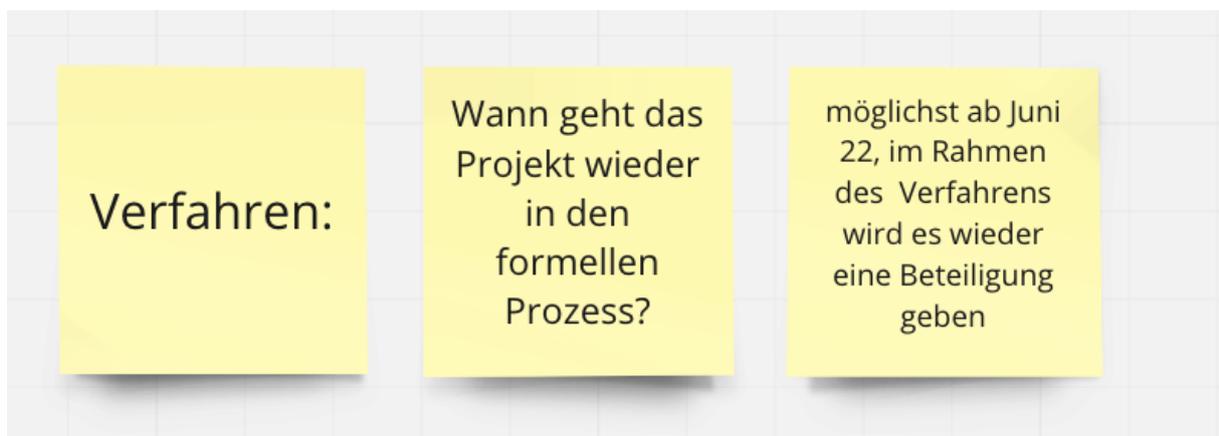
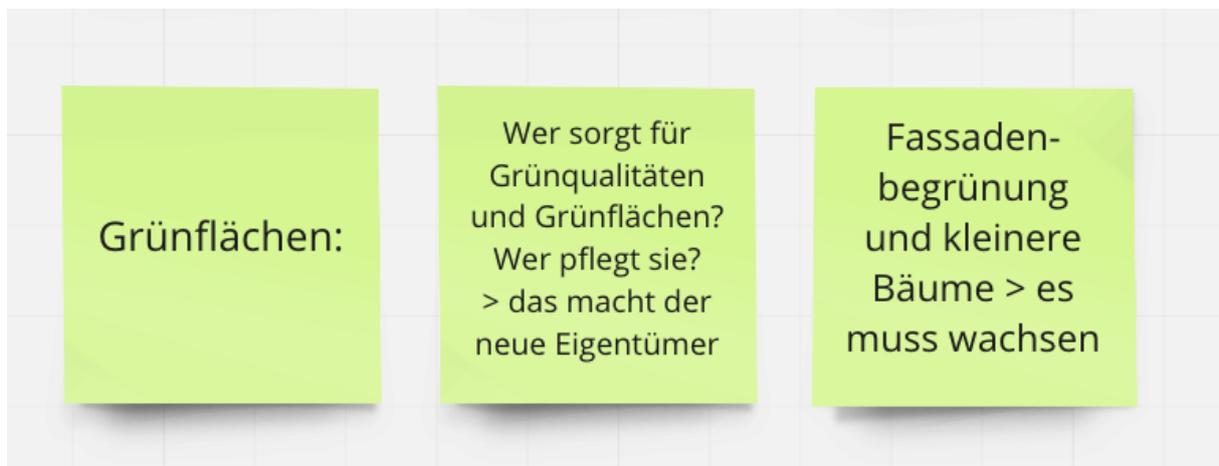
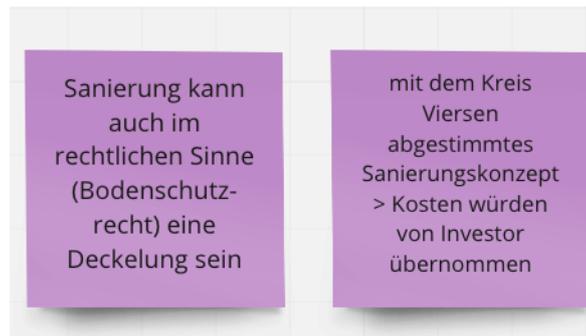




Abb. 7: Moderationskarten aus der 2. digitalen Bürgerversammlung

Aus Sicht der Prozessbegleiter kann resümiert werden, dass eine enorm hohe Zahl der Beiträge darin bestand, bereits behandelte Fragen zu wiederholen oder bereits bekannte Standpunkte wiederholt zu postulieren. Mit Verweis auf die Dokumentationen der vorherigen Veranstaltungen, die umfassende Dokumentation im Internet und die ausführliche FAQ-Liste wurden diese zügig behandelt, um Raum für Neues zu lassen.

Zu den neuen Aspekten, die erörtert wurden, zählen:

- **Mehrwert Schwalmtaler Betrieb** aus Rösler-Areal (plus Fragen zur Nachnutzung zum aktuellen Standort des Betriebs)
- **Bilanzierung Graue Energie**

Wiederholt aufgerufen wurde die Frage nach...

- **...alternativen Nutzungskonzepten**
  - „In der Entscheidungsmatrix des Arbeitskreises habe ich vier Lösungsfelder gesehen. 3x Gewerbepark und 1x Wohnpark. Mit den vier Varianten kann man ein Ergebnis eingrenzen und gewissermaßen in eine Richtung steuern. Warum wurden die anderen Varianten aus der ersten Bürgerbeteiligung wie beispielsweise ein Solarpark nicht berücksichtigt?“
  - „Wurden denn auch kreative, alternative Projekte, die möglicherweise auch überregional zu akquirieren sind, angeschaut oder geprüft?“
  - „Auf der Seite der Städtebauförderung NRW finden sich ähnliche Industriebrachen, die erschlossen und als Kulturstandorte entwickelt wurden (Steinmüllergelände Gummersbach 18 ha, Westpark Bochum), die mit 20.333.623 bzw. 69.000.000 Euro aus Bundes- und Landesmitteln gefördert wurden. Ist in diese Richtung auch gedacht & geprüft worden?“

Sofern es zu einer Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens kommen, können diese Anregungen im Rahmen der Abwägung behandelt werden.

Eine Niederschrift zur 2. digitalen Bürgerversammlung soll zeitnah auf der Website der Gemeinde bereitgestellt werden

(<https://www.schwalmtal.de/arbeitskreissitzungen-digitale-buergerversammlung>).

## Schlussresümee

Das Bauleitplanverfahren zu der ca. 12,5h großen Industriefläche ‚Rösler-Areal‘ in Schwalmtal ist aus verschiedenen Gründen ins Stocken geraten. Nicht selten sind Bebauungspläne mit Beeinträchtigungen für Anrainer:innen oder Menschen aus dem näheren Umfeld verbunden. Da auf Seiten der Gemeinde eine Entwicklungsabsicht besteht – natürlich unter Abwägung aller Interessen und Belange – und die Betroffenheit der Bürgerinnen und Bürger *einen* Baustein eines vielschichtigen Abwägungsprozesses ist, kann es auf Seiten der Zivilgesellschaft zu Unverständnis und Unmut kommen. Gelegentlich entsteht dann bei der Bürgerbeteiligung das Bild von zwei gegeneinander stehenden Blöcken: *die* Bürger:innen gegen *die* Stadt. Tatsächlich aber gibt es durch die unterschiedlichen Perspektiven und Betroffenheiten eine Vielfalt von Gesichtspunkten und Interessen, die es sichtbar zu machen gilt. Ein Ziel des Dialogprozesses war es deshalb in Interviews, Arbeitskreissitzungen und Bürgerversammlungen die (mehr oder weniger verhärteten) Positionen zu benennen – mit dem Ziel sich zuzuhören und auf Augenhöhe klar, vollständig und verständlich über Sachzwänge und Gestaltungsspielräume in einen Austausch zu kommen. Es galt zudem, sich inhaltlich wie prozessual gemeinsam darüber zu verständigen, welche Entwicklungsperspektiven definiert werden können und den Meinungsbildungsprozess transparent zu machen.

In dem intensiven Dialogverfahren ist noch einmal deutlich geworden, welche Komplexität die Beschäftigung mit der Nachnutzung einer Industriebrache innewohnt. Die Beschreibung unterschiedlicher Entwicklungsszenarios diente dazu, unterschiedliche (in den Gesprächen artikulierte) Vorstellungen in vereinfachter Form nebeneinanderzustellen. Aspekte, die im Rahmen einer Abwägung auf dem Weg einer Meinungsbildung und Entscheidungsfindung eine Rolle spielen, wurden als Prüfkriterien formuliert und für die einzelnen Szenarien diskutiert und beurteilt. Hierzu lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

Übergeordnete Planungen/ Nutzungsmöglichkeiten:

- Mit den bestehenden Planungsvorgaben aus Regionalplan und Flächennutzungsplan ist an diesem Ort keine Wohn- oder Freizeitnutzung möglich. Die Fläche ist als Industriezone ausgewiesen. Eine Änderung der übergeordneten Planungsgrundlagen ist langwierig und fraglich ist, ob die übergeordnete Planung überhaupt eine andere Zweckbestimmung vornimmt. Den kritischen Stimmen gegenüber einem Logistikpark an diesem Ort – an den innerhalb einer Industriezone Wohnbebauung herangerückt ist – folgend, wurden Änderungen im Nutzungskonzept seitens Verwaltung und

Projektentwickler vorgenommen. Vertraglich wird zwischen diesen beiden Akteuren geregelt, dass Paket- und Lieferdienste sich auf dem Gelände nicht ansiedeln dürfen.

#### Gesamtgemeindliche Entwicklungsziele:

- Aus den Stellungnahmen des Bürgermeisters wird deutlich: Schwalmtal soll eine lebenswerte Gemeinde zum Wohnen und Arbeiten sein. Dem Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen kommt dabei eine wesentliche Bedeutung zu. Das Rösler-Areal als größte zusammenhängende Entwicklungsfläche Schwalmtals stellt ein Potenzial dar, um lokale Betriebe in der Gemeinde zu halten und Raum zur Neuansiedelung weiterer Arbeitgeber zu schaffen.

#### Altlasten:

- Die Altlastensituation erfordert einen zeitnahen Umgang, die Sanierung der Fläche (und dazu gehört auch die sach- und fachgerechte Deckelung) sollte nicht auf die lange Bank geschoben werden. Ein bereits über Jahre entwickeltes Sanierungskonzept, das fachlich dem heutigen Stand der Technik entspricht, liegt zur Umsetzung bereit.

#### Verkehr:

- Die Verkehrssituation bedarf guter Regelungen, einem ausgeklügelten Leitsystem und einer steten Kontrolle. Die Einbettung dieses Vorhabens in ein gesamtgemeindliches Verkehrsentwicklungskonzept wäre sinnvoll.
- Mit dem Verkehr zusammenhängende Fragen zur Verkehrssicherheit sowie zum Lärmschutz sind sach- und fachgerecht zu lösen.
- Den kritischen Stimmen zum Verkehrskonzept Rechnung tragend, wurde die Verkehrsplanung überarbeitet und das Verkehrsaufkommen reduziert.

#### Faktor Zeit:

- Die Gemeinde Schwalmtal steht aus drei Gründen unter Zeitdruck, das Gelände zügig zu entwickeln: 1. Die Altlastensituation erfordert, wie bereits erwähnt, ein rasches Handeln. 2. Der Projektentwickler hat deutlich signalisiert, dass er keine weitere Schlaufe drehen wird – das Abspringen des Investors droht also, wenn es im Sommer 2022 zu keiner das Projekt befürwortenden Entscheidung kommt. 3. Der Schwalmtaler Betrieb, der auf das Rösler-Areal umsiedeln möchte, kann nur in der Gemeinde Schwalmtal gehalten werden, wenn die Abbruch- und Aufbauarbeiten bis Mitte 2024 umgesetzt sind. Er wird sonst in eine andere Gemeinde abwandern.

#### Finanzierung:

- Die MLP Group ist darauf spezialisiert, brachgefallene Gewerbe- und Industriezonen durch Gewerbeansiedelung wieder nutzbar zu machen. Dieser marktwirtschaftliche Akteur hat als Vorhabenträger die Einleitung eines Bauungsplanverfahrens beantragt und erklärt, dass er bereit und in der Lage ist, die Durchführung des Vorhabens zu gewährleisten.

#### Realisierungsbereitschaft Privater:

- Klar ist, dass die Gemeinde Schwalmtal allein das Rösler-Areal nicht sanieren und entwickeln kann. Sie muss daher eine Partnerschaft mit einem privaten Entwickler eingehen. Dieser Partner (MLP Group) müsste und würde sich in

einem Durchführungsvertrag im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verpflichtet, ~~der bereit ist~~, nicht nur die Entwicklung der gewerblichen Flächen zu finanzieren, sondern auch die Sanierungskosten zu übernehmen. Die MLP Group hat in der 3. AK-Sitzung und der 2. Bürgerversammlung allerdings deutlich kommuniziert, dass die Bereitschaft, sich in diesem Projekt zu engagieren zeitlich begrenzt ist und eine kurzfristige Entscheidung der Gemeinde hierzu erforderlich sei.

Verträglichkeit mit Nachbarnutzungen/ Gestaltungsmöglichkeiten zur räumlichen Einbindung/ Einbettung in größeren Kontext:

- In der Fortentwicklung der Überlegungen zur Nutzungsstruktur des ehem. Rösler-Areals entstand die Idee, einen Teil der Fläche für einen Handwerkerpark vorzusehen; diese Idee wurde in der Diskussion insofern weiterentwickelt, auch ein Gründerzentrum zu ermöglichen. Zunächst im Südwesten des Areals konzipiert wurde in den weiteren Überlegungen nun ein Standort im Norden gewählt. Damit wurde der Anregung gefolgt, die mit Erschließung von der Heerstraße verbundenen Konflikte (Nähe zum Schulzentrum) zu begegnen.
- Darüber hinaus besteht die Herausforderung, die großen Volumen der gewerblichen Baukörper im städtebaulichen Maßstab mit der bestehenden Nachbarbebauung möglichst verträglich zu gestalten. Gegliederte/gestaffelte Gebäudestrukturen, begrünte Fassaden sowie grün-gestaltete Distanzräume, die soweit möglich in ihrer Nutzung der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen, sind entsprechende Lösungsvorschläge.

Zukunftsfestigkeit:

- Ein Thema im Kommunikationsprozess war u.a. das Gewerbesteueraufkommen. Zuletzt wurde hierzu allerdings auch angemerkt, dass dieser Aspekt eine eher untergeordnete Rolle spiele und verstärkt auf die Zukunftsfähigkeit der Arbeitsplätze und die Vertretbarkeit der verkehrlichen Auswirkungen abgehoben werden solle.

Zusammenfassend wird deutlich, dass unter Abwägung all dieser Entwicklungskriterien mit der vorliegenden weiterentwickelten Planungsvariante ein möglicher, sachgerechter und solider Lösungsvorschlag vorliegt.

Mit Blick auf die zukünftige Prozessgestaltung empfehlen wir allen Beteiligten, den aufgenommen und intensivierten Dialog zwischen Zivilgesellschaft, Verwaltung, Politik und marktwirtschaftlichen Akteuren fortzusetzen. Ein paar Gedanken dazu, die über die Befassung mit dem Rösler-Areal hinausgehen:

#### Beteiligung der Bürger:innen:

Die neu gestaltete Website der Gemeinde Schwalmtal ist ein guter Weg, um Bürgerinnen und Bürger über Projekte zu informieren. Dennoch sollten da, wo sinnvoll, immer wieder Wege gegangen werden, um im direkten Zusammentreffen auf Augenhöhe *gestaltbare* Themen und Inhalte zu erörtern.

Bürgerinnen und Bürger haben die Möglichkeit, über ihre Beteiligung die öffentliche Meinungsbildung mitzugestalten – sie sind jedoch nicht Entscheider:innen. Abläufe –

auch die nicht öffentlichen Arbeits- und Verhandlungsphasen und Entscheidungsprozesse – transparent zu machen, hilft, um das Verständnis (insbesondere bei langjährigen, komplexen Prozessen) zu erhöhen. Eine Rückbesinnung auf Werte und Rollenverteilung in unserem demokratischen System ist sinnvoll, um Entscheidungen seitens Bürgerinnen und Bürgern zwar kritisch zu hinterfragen, aber wieder akzeptieren zu können.

### Zusammenspiel von Politik und Verwaltung

Die Wechselbeziehungen zwischen Politik und Verwaltung können fortentwickelt werden, indem Rollenverständnisse, Aufgabenverteilungen und Zuständigkeiten miteinander ausgelotet werden. Das Wechselspiel von vorbereiten, initiieren, bestellen, ausarbeiten, miteinander erörtern, entscheiden etc. ist darauf ausgerichtet MITEinander und nicht GEGENEinander zu arbeiten. Blockaden sollten hier schnellstmöglich minimiert werden, um gemeinsam handlungsfähig zu werden.

### Marktwirtschaftliche Akteure

Vergleichbare Projekte bzw. Planungen zeigen, dass sich diese Akteure häufig im Hintergrund halten, den direkten Weg zur Stadtspitze wählen und gute Ideen ‚ganz oben‘ anbringen. Dass ein Investor sich – wie im Fall Rösler-Areal – auf einen solch intensiven Austausch mit Arbeitskreis und Bürger:innen einlässt und sich dabei konstruktiv einbringt, ist beachtlich. Aus Sicht der Prozessbegleitung sollte dies wertgeschätzt werden, auch wenn inhaltliche Diskrepanzen bestehen.

### Intermediäre

Neben den bekannten und bereits genannten Beteiligten wirken die in der Wissenschaft als ‚Intermediäre‘ bezeichneten Akteure auf Prozesse ein. Dies sind z.B. Wissensseinrichtungen wie Schulen, Universitäten, Forschungsinstitute, aber auch Kirchen, Stiftungen oder die Presse. Alle sind gefordert, sachlich zu diskutieren, fair im Ton zu bleiben und objektiv zu berichten.

Wir wünschen der Gemeinde Schwalmtal, den politischen Entscheidungsträger:innen, den Projektentwicklern und Planungsexperten sowie allen Bürgerinnen und Bürgern mit diesen Hinweisen gutes Gelingen im weiteren Prozessverlauf und vor allem viel Freude bei der gemeinsamen Gestaltung der Entwicklung von Schwalmtal!

Michael Isselmann und Fee Thissen

## Anhang:

### Programm der 1. Arbeitskreis-Sitzung am 27.10.2021

#### Ortsbesichtigung

**16.30 Uhr** Begrüßung durch den Bürgermeister  
(*Andreas Gisbertz*)

#### Arbeitskreis-Sitzung

**18.00 Uhr** Anlass und Ziel des Arbeitskreises  
(*Dr. Fee Thissen*)

**18.15 Uhr** Vorstellungsrunde

**18.30 Uhr** Präsentation der Erkenntnisse aus den geführten Interviews  
(Konfliktpunkte, Rahmenbedingungen, Entwicklungsziele)  
(*Dr. Fee Thissen, Michael Isselmann*)

**18.45 Uhr** Festlegung zu diskutierender Themenfelder

**19.00 Uhr** Pause

**19.15 Uhr** Erörterung der o.g. Themenfelder zur Klärung der Gestaltungsspielräume

**20.15 Uhr** Vereinbarung auf mögliche Ziele und Darstellung des Konzepts der digitalen Öffentlichkeitsbeteiligung

**20.30 Uhr** Verabschiedung

### Programm der digitalen Bürgerinformation am 09.11.2021

**18.00 Uhr** Begrüßung und Kennenlernen

Entwicklung des Geländes des ehemaligen Rösler-Drahtwerks – das Projekt und was bisher geschah  
(*Bernd Gather*)

Dialogverfahren – was machen wir jetzt?  
(*Michael Isselmann*)

Sammlung zentraler Themen und Fragen

Diskussion zu zentralen Themen, unterstützt durch Beiträge der Fachleute

**20.30 Uhr** Zusammenfassung und Ausblick

## Programm der 2. Arbeitskreis-Sitzung am 23.11.2021

- 17.00 Uhr**    **Begrüßung durch den Bürgermeister**  
*(Andreas Gisbertz)*
- 17.05 Uhr**    **Einführung: Rückblick auf 1. AK-Sitzung und digitale Bürgerver-**  
**sammlung**  
*(Dr. Fee Thissen, Michael Isselmann)*
- 17.15 Uhr**    **Abschluss Ausgangslage (Verkehr und FAQ-Katalog, Fragen)**
- 17.45 Uhr**    **Pause**
- 18.15 Uhr**    **Begrüßung**  
**Beschreibung der Vorgehensweise und Vorstellung von**  
**4 Entwicklungsszenarien**  
*(Dr. Fee Thissen, Michael Isselmann)*
- 18.45 Uhr**    **Diskussion der Szenarien in Kleingruppen**
- 19.45 Uhr**    **Vorstellung der Ergebnisse aus den Kleingruppen (je 5 Min.)**
- 20.05 Uhr**    **Diskussion & Matrix als Entscheidungshilfe**
- 20.25 Uhr**    **Pause**
- 20.40 Uhr**    **Reflektion und Empfehlung, nächste Schritte**
- 21.00 Uhr**    **Verabschiedung durch den Bürgermeister**  
*(Andreas Gisbertz)*

## **Programm der 3. Arbeitskreis-Sitzung am 12.04.2022**

- 17.30 Uhr**    **Begrüßung durch den Bürgermeister**  
*(Andreas Gisbertz)*
- 17.40 Uhr**    **Einführung & kurzer Rückblick**  
*(M. Isselmann / F. Thissen)*
- Erörterung des erreichten Sachstands**
- 18.00 Uhr**    **Vorstellung von Planungsvarianten und der verkehrlichen Auswirkungen**
- 18.30 Uhr**    **Pause**
- 19.00 Uhr**    **Diskussion der Planungsvarianten in Kleingruppen anhand von leitenden Fragen**
- Vorstellung der Ergebnisse**
- Diskussion dieser und Erörterung der nächsten Schritte**
- 20.30 Uhr**    **Reflexion und Ausblick**
- 20.40 Uhr**    **Verabschiedung**

## **Programm der 2. digitalen Bürgerinformation am 05.05.2022**

- 18.00 Uhr**    **Begrüßung durch den Bürgermeister**  
*(Andreas Gisbertz)*
- 18.10 Uhr**    **Darstellung des bisherigen Dialogprozesses**  
*(Michael Isselmann)*
- 18.30 Uhr**    **Vorstellung von Planungsvarianten**  
*(Patrick Schumacher-Kurowski – MLP, Oliver Knebel – FIRU)*
- Sammlung zentraler Themen und Fragen**
- Diskussion zu zentralen Themen, unterstützt durch Beiträge der Fachleute**
- 20.00 Uhr**    **Zusammenfassung und Ausblick**
- 20.15 Uhr**    **Schlusswort und Verabschiedung durch den Bürgermeister**  
*(Andreas Gisbertz)*

## Teilnehmende an den Interviews bzw. am Arbeitskreis

### **Vertreter der CDU-Fraktion:**

RF Gisela Bienert  
RH Heinz-Willi Feikes  
RH Thomas Paschmanns  
Dr. jur. Michael Tervooren  
RH Hubert Wetzels  
RH Rolf Zellner

### **Vertreter der Fraktion Bündnis90/Die Grünen:**

SB Hans-Willi Heepen  
SB Andreas Hermanns  
RH Paul Lentzen  
RH Jürgen Heinen  
SB Joscha Heinen

### **Vertreter der SPD-Fraktion:**

Dr. Marco Kuhn  
SB Dr. Hermann-Josef Welters  
SB Rico Küpper  
RF Heike Pesch

### **Vertreter der FDP-Fraktion:**

SB Thomas Genfeld  
RH Hans-Dietrich Heinrichs

### **Sprecher der Bürgerinitiative:**

Gudrun Dülberg  
Michael Berger  
Jutta Fellmann  
Doris Sasserath

### **Sprecher der Nachbarschaft:**

Guido Bischofs

### **Interessierte Bürger:**

Thomas Braun  
Susann van der Ham  
Torsten Küppers  
Markus Pins

### **Vertreter Sportvereine Dr.-Ernst-van-Aaken-Stadion:**

Christian Reiners

**Kreis Viersen - Amt für Technischen Umweltschutz**

Thomas Nordmann  
Lisa Pasch  
Dr. Bernd Steinweg

**Planungsbüro FIRU Koblenz GmbH:**

Christian Franké  
Oliver Knebel

**Ingenieurgruppe IVV Aachen GmbH & Co. KG:**

Sören Stock

**Gemeinde Schwalmtal:**

Andreas Gisbertz (Bürgermeister)  
Bernd Gather  
Anne Gerhards  
Marion Gier  
Mona Grötschel (Schriftführerin)

**Vorhabenträger MLP:**

Björn Foltinowsky  
Patrick Schumacher-Kurowski  
Andreas Wahlen

**Vertreter der Eigentümer:**

Erwin Naschberger  
Christof Spelters  
Andreas Ellendt

**Moderation:**

Dr. Fee Thissen, URBANE TRANSFORMATION. PLANUNG. ENTWICKLUNG. KOMMUNIKATION  
Michael Isselmann, STADTPANUNG.ISSELMANN