

Beratungsfolge:	Datum	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	27.05.2021	Vorberatung
Gemeinderat	03.06.2021	Entscheidung

Fachbereich:	Bau und Planung
Sachbearbeitung:	Anja Schlagenhauf

<b>Bezeichnung:</b>	<b>Energetisches Sanierungsmanagement Quartier Twist-Siedlung; Kenntnisnahme über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung sowie Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB</b>
---------------------	--

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht über das Ergebnis der durchgeführten Vorbereitenden Untersuchung (VU) für das Quartier Twist-Siedlung wird zur Kenntnis genommen. Den in den Handlungsfeldern formulierten Sanierungszielen wird zugestimmt.
2. Der als Anlage beigefügte Satzungsentwurf über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Twist-Siedlung“ wird als Satzung gemäß § 142 BauGB beschlossen.
3. Die Frist für die Dauer zur Durchführung der Sanierung soll 15 Jahre nicht überschreiten.

### Sachdarstellung:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 12.12.2019 die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchung zur Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 141 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 11.03.2021 festgelegt.

Der Einleitungsbeschluss sowie die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurden am 18.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchung wurde die BauBeCon Sanierungsträger GmbH aus Bremen beauftragt. Diese ist nun abgeschlossen. Die Vorbereitende Untersuchung Quartier Twist Siedlung (VU) ist als Anlage I beigefügt. Diese wird auszugsweise vorgestellt sowie auf entsprechende Abschnitte der VU verwiesen.

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet

- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes.

Die vorbereitende Untersuchung liefert somit die Grundlage für eine Entscheidung, ob die Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung) nach § 142 BauGB und die Sanierungsdurchführung vorliegen.

#### Vorgehensweise und Methodik (VU - Abschnitt 1.3)

Aus dem im Jahre 2019 erstellten Integrierten Energetischen Quartierkonzept (IEQK) Twist-Siedlung gehen bereits weitreichende Beurteilungsunterlagen hervor, die die Notwendigkeit von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen vermuten lassen. Dennoch sollen diese im Rahmen der VU näher untersucht werden.

Auf Basis der Vorbereitenden Untersuchung soll geprüft werden, ob die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet zielführender Lösungsansatz für das Quartier Twist Siedlung ist.

#### Bewertungskriterien für städtebauliche Missstände (VU – Abschnitt 1.4)

Maßgebend für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist nach den Vorschriften des BauGB das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen.

Gem. § 136 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB werden städtebauliche Missstände nach Vorliegen einer Substanzschwäche oder Funktionsschwäche im Gebiet bewertet.

Demnach geht es zum einen um die Feststellung der baulichen Zustände der Gebäudeobjekte im Untersuchungsgebiet. Zum anderen geht es insgesamt auch um die mögliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Immobilien, des näheren Umfeldes und des Untersuchungsgebietes. (Vgl. VU - Seite 8+9 sowie Seite 20+21).

Die Bestandserfassung der Gebäude ist im IEQK zusammengetragen (Vgl. IEQK Abschnitt 4.3 –Bebauungs- und Siedlungsstruktur).

#### Prüfung der Substanzschwäche (VU – Abschnitt 3.1)

Das Quartier Twist-Siedlung kann städtebaulich strukturell in drei Teilbereich (A-C) untergliedert werden, die allerdings nicht scharf gegeneinander abgrenzbar sind. Auf die Ausführungen in der VU Seite 14 sowie im IEQK Abschnitt 3.2 - Quartiersauswahl wird verwiesen.

Die vorgenannten Teilbereiche besitzen eigene, prägende Züge mit entsprechenden Stärken und Schwächen, Mängeln und Potentialen. Die nachfolgend bewerteten Kriterien für das Vorliegen oder nicht Vorliegen städtebaulicher Missstände sind nicht in allen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes in gleicher Intensität vorhanden. Die Kriterien sind in der VU auf den Seite 20-23 beschrieben und werden hier im Einzelnen ausgeführt:

#### **Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten**

Im Untersuchungsgebiet kann nicht von einer erhöhten Beeinträchtigung der Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohn- und Arbeitsstätten ausgegangen werden.

#### **Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten**

Viele Gebäude im Untersuchungsgebiet entsprechen nicht mehr den heutigen und zukünftigen Anforderungen an energieoptimierte und barrierearme, erschließungstechnisch gut erreichbare Wohn- und Arbeitsstätten. Aufgrund des Gebäudealters (überwiegend Bebauung vor der letzten Energieeinsparverordnung) entsprechen viele Gebäude nicht den heutigen energetischen Anforderungen und weisen baualtersbedingte Mängel und Missstände hin-

sichtlich Gebäudezustand und -ausstattung auf. Hierzu gehören veraltete Standards im Bereich von Heizung und Sanitärausstattung.

### **Zugänglichkeit der Grundstücke**

Misstände bei der Zugänglichkeit der Grundstücke sind nicht zu erkennen. Hinsichtlich Barrierefreiheit sind punktuell Misstände auszumachen.

### **Auswirkungen der vorhandenen Mischung von Wohnen- und Arbeitsstätten**

Das Untersuchungsgebiet ist vorwiegend wohnwirtschaftlich geprägt. Die wenigen gewerblichen Nutzungen haben keine negativen Auswirkungen auf ihre Umgebung.

### **Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art und Maß**

Die bebauten Flächen im Untersuchungsgebiet entsprechen im Wesentlichen den in den vorhandenen Bebauungsplänen festgelegten Nutzungen, in der Regel Wohnnutzung. Vereinzelt sind Baulücken vorhanden, die Möglichkeiten zur Nachverdichtung bieten. Auffällig im Bereich A und B sind die z.T. großen Grundstückstiefen, die zumindest der Struktur nach Chancen zum Bauen in zweiter Reihe bieten, wie z.B. nördlich Lindenweg. Das Größte Potential für neue Nutzungen bietet die nordwestlich gelegene und derzeit landwirtschaftlich genutzte Freifläche.

### **Einwirkungen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen**

Im Untersuchungsgebiet sind keine besonders lärmintensiven Betriebe und Arbeitsstätten ansässig.

### **Die vorhandene Erschließung**

Die gesamträumliche Erschließung des Untersuchungsgebietes ist insgesamt gewährleistet und leistungsfähig. Defizite, die etwa die Errichtung neuer Erschließungsstraßen erforderlich machen würden, liegen nicht vor. Allerdings muss festgestellt werden, dass die Oberflächenqualität in den jeweiligen Teilbereichen tlw. stark erneuerungsbedürftig ist. Diese gilt insbesondere im Hinblick auf barrierefreie Oberflächengestaltung.

### **Energetische Beschaffenheit/Gesamtenergieeffizienz**

Im IEQK wurde eine sehr detaillierte Analyse des energetischen IST-Zustands durchgeführt. Potentiale zur Energieeinsparung im öffentlichen wie auch privaten Bereich wurden festgestellt.

### **Räumliche Barrieren**

Von den umschließenden Hauptstraßen des Quartiers gibt es jeweils eine Zufahrtsmöglichkeit für den motorisierten Verkehr sowie Zugänge für Fußgänger und Radfahrer. Außer entlang der Straße Am Kanal und teilweise im westlichen Bereich der Heseper Straße werden die Grundstücke aus dem Quartier heraus erschlossen.

### **Defizitäre Straßenräume**

Der Straßenbelag weist im gesamten Untersuchungsgebiet zu großen Teilen Schäden auf – eine Aufwertung und barrierefreie Gestaltung ist auch im Hinblick auf die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet dringend angezeigt.

Die allgemeinen Mängel der Oberflächensubstanz setzen sich in den Fuß- und Radwegen fort. Zudem gibt es weitere punktuelle Mängel der Fahrbahndecke, wie ein abgesackter Bordstein und zu steile Drepel. Im Bereich Fuß- und Radverkehr sind im Quartier an mehreren Stellen Umlaufgitter bzw. Absperrpfosten zu finden, die ein Hindernis für Kinderwagen und Fahrrädern mit Anhängern darstellen können. An drei Stellen fehlt eine entsprechende

Beschilderung des Weges und an einer weiteren Stelle ist die Wegeführung unklar. Die Radabstellanlage an der Turnhalle ist mit einfachen Vorderradhaltern veraltet. An der Haltestelle Twist-Siedlung, Ansgarkirche, fehlt die Überdachung in die für den Ein- und Ausstieg vorgesehene Richtung.

Parkmöglichkeiten für den motorisierten Verkehr stehen entweder direkt auf den Grundstücken oder auf den Erschließungsstraßen zur Verfügung.

### **Defizite bei der Gestaltung öffentlicher Räume**

Die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität an (halb-) öffentlichen Räumen des Untersuchungsgebiets ist wenig attraktiv. Verweilmöglichkeiten (z.B. Bänke) finden sich nur wenige.

### **Ungestaltete und tlw. unattraktive Spiel- und Bolzflächen**

Die vorhandenen Spiel- und Bolzflächen bleiben hinter ihren Möglichkeiten weit zurück. Die Zuwegung zum Spielplatz ist teilweise nicht barrierefrei, mit Ausnahme des Spielplatzes am Schützenhaus wirken die Spiel- und Bolzplätze unattraktiv und überaltert. Aufenthaltsqualität ist nicht gegeben. Generationsübergreifende Angebote sind nicht vorhanden.

### **Ungestaltete (halb-) öffentliche und private Grün- und Freiflächen**

Einen erheblichen Missstand im Untersuchungsgebiet stellt die Ausstattung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie Aufenthaltsmöglichkeiten dar. Die wenig vorhandenen Flächen sind in der Regel unattraktiv und wenig ansprechend gestaltet und vermitteln einen untergenutzten Eindruck.

Das Fuß- und Radwegesystem innerhalb des Quartiers zur Vernetzung von Grün- und Freiflächen und zum ca. 1 km entfernten Zentralen Versorgungsbereich von Twist ist nicht ansprechend gestaltet. Wege sind zum Teil in Bezug auf Materialität und Einrichtungen nicht barrierefrei. Besonders auffällig sind die vielerorts vorhandenen Umlaufgitter.

Das vorhandene Netz der offenen Kanäle und Gräben, die prägend für das Quartier sind, wirkt z.T. ungepflegt und verwildert. Teilweise wird es zur Ablage von Grünabfällen genutzt.

### **Wohnungswirtschaftliche Missstände**

Als wohnungswirtschaftliche Missstände gelten jene Aspekte, die die baulichen und energetischen Standards eines Gebäudes oder das Wohnangebot als solches betreffen. Nur vereinzelt finden sich leerstehende und/oder heruntergekommene und verwahrloste Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser. Klar erkennbar ist aber der Bedarf an energetischer Erneuerung des Gebäudebestands. Von den jüngeren Gebäuden abgesehen finden sich nur wenige Beispiele einer Dach- oder Fassadensanierung, oder nachgerüsteter solarthermischer Anlagen oder Photovoltaikanlage.

### **Fazit**

**Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass für nahezu alle der oben genannten Kriterien und in nahezu allen Bereichen des Untersuchungsgebietes Substanzschwächen im Sinne des §136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorliegen. Wenngleich die städtebaulichen Missstände unterschiedlich stark ausgeprägt sind, gibt es kaum einen Bereich innerhalb des Untersuchungsgebietes, indem keine der vorgenannten Kriterien erkennbar sind. Dies gilt insbesondere für die energetische Qualität des vorhandenen Gebäudebestands.**

### **Prüfung der Funktionsschwäche (VU – Abschnitt 3.1)**

Seiner wesentlichen Funktion als Wohnstandort kommt das Quartier Twist Siedlung derzeit nach. Damit dies aber auch für die Zukunft gilt, ist sich abzeichnenden Missständen im Woh-

nungsbestand aber auch Mängeln bei den öffentlichen Erschließungsanlagen entgegenzuwirken, um im Zuge des demographischen Wandels auch für nachfolgende Generationen weiterhin attraktiv zu bleiben.

Funktionsstörungen bezüglich der wirtschaftlichen Situation sind an vorhandenen Leerständen im gewerblichen und gastronomischen Bereich erkennbar. Zudem fehlen im Gebiet Nahversorgungsangebote des täglichen Bedarfs, wie z. B. ein Bäcker. Starke Strukturprobleme liegen aber nicht vor.

Bemängelt werden kann, dass bestehende Grün- und Freiflächenbereiche oft Gestaltungsdefizite aufweisen und das Quartier somit droht, seiner Aufenthaltsfunktion nicht gerecht werden zu können.

### **Fazit**

**Es kann festgestellt werden, dass zwar Funktionsverluste im Bereich der Nahversorgung vorliegen, das Quartier aber seiner grundsätzlichen Funktion als Wohnstandort gerecht wird.**

### Soziale Missstände (VU – Abschnitt 3.2)

Neben den städtebaulichen Missständen wurden auch die sozialen Missstände betrachtet. Im Ergebnis sind besondere soziale Missstände nicht erkennbar. Dennoch sind im Hinblick auf den demographischen Wandel und den sich abzeichnenden Generationenwechsel schon jetzt Schritte einzuleiten, die zukunftsorientiert zu einer Verstärkung und Verfestigung des sozialen Miteinanders führen.

### Sanierungsziele (VU – Abschnitt 4.1)

Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 BauGB Teil der Vorbereitung einer Sanierung.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist, bezogen auf die Sanierungsziele, noch keine konkrete Planung erforderlich. Ein verbindliches Sanierungskonzept ist nicht zu entwickeln, denn eine zu starke Konkretisierung ist insoweit unzweckmäßig, als sich im Laufe der späteren Sanierung viele Detailplanungen in Abstimmung mit den Beteiligten ändern können. Die Sanierungsziele sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen jedoch insoweit zu konkretisieren, als dass sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind. Dies setzt zumindest ein allgemeines Sanierungskonzept voraus.

Übergeordnetes Ziel aller Maßnahmen ist die zukunftsfähige Entwicklung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität im Gebiet „Twist-Siedlung“. Ausgehend von der Größe und Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der räumlich/funktionalen Ordnung der Gemeinde Twist und den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung sind wesentliche Elemente einer integrierten und nachhaltigen, teilräumlichen Entwicklungsplanung und städtebaulichen Aufwertungsstrategie als Grundlage einer Sanierungsplanung zu bestimmen.

Dabei ist von generellen Entwicklungs- und Sanierungszielen auszugehen. Auf die Ausführung in der VU Seite 25 wird verwiesen.

### Sanierungsziele für das Quartier Twist-Siedlung (VU – Abschnitt 4.2)

Für das Quartier Twist-Siedlung werden die Sanierungsziele im sogenannten Handlungskonzept beschrieben. Dabei soll als zentrales Ziel der Sanierung die energetische Sanierung und die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Untersuchungsgebiet im Fokus stehen.

Die diesbezüglichen Missstände wurden im Rahmen des IEQK ausführlich herausgearbeitet und folgende Zielstellungen für das Quartier abgeleitet (vgl. IEQK Abschnitt 7.2 – Leitbild des Quartiers):

- Stärkung des zentralen Bereichs durch städtebauliche und funktionale oder gestalterische Aufwertung
- Stärkung der fußläufigen Vernetzung des Quartiers durch eine Stärkung der bereits vorhandenen fußläufigen Wegebeziehungen
- Stärkung des Wohnstandortes durch funktionale und gestalterische Aufwertung des Wohnumfeldes
- Anpassung an den demografischen Wandel
- Anpassung an die Bedarfe aus Energie- und Wärmewende
- u.a. durch passende energetische Sanierungsberatung und Unterstützung des Generationenwechsels im Bestand

Um spezifischer ausgewählte Zielsetzungen zu entwickeln, werden Handlungsfelder benannt und einzelne Ziele formuliert. Diese können dann im weiteren Sanierungsverfahren durch konkretisierte Maßnahmen verfolgt werden.

Die folgenden Handlungsfelder

- Wohnen
- Wohnumfeld, Freiraum und Grünflächen
- Städtebau und räumliche Entwicklung
- Gemeinbedarf
- Nachbarschaften
- Lokale Ökonomie
- Umwelt und Verkehr
- Sport und Freizeit



werden für das Handlungskonzept benannt. In der VU (Anlage I) auf den Seiten 26-29 sind diese ausführlich beschrieben.

**Ausgehend von den Ergebnissen des IEQK, der Beteiligung der Eigentümer sowie der Träger öffentlicher Belange und der entsprechenden Bewertung der Situation im Untersuchungsgebiet, erweist sich, dass die allgemeinen Ziele mit einer städtebaulichen Sanierung zu erreichen sind.**

#### Öffentliches Interesse an der Durchführbarkeit der Sanierung (VU – Abschnitt 5.1)

Die Notwendigkeit der Sanierung des Untersuchungsgebietes Twist-Siedlung ist wie zuvor beschrieben dargelegt worden. Das öffentliche Interesse an der Behebung der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet mit den teilweise vorhandenen Substanz- und Funktionsmängeln ist offensichtlich und wird durch die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen bestätigt.

Der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als zentrale planerische Zielsetzung liegt ein hohes öffentliches Interesse zugrunde. Es resultiert im Grundsatz daraus, dass die städtebauliche Sanierung des betroffenen Bereichs nicht allein den Interessen der einzelnen Eigentümer dient. Von der Aufwertung profitiert letztendlich die gesamte Gemeinde.

Die Komplexität des Erneuerungskonzeptes erfordert qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente um eine im öffentlichen Interesse liegende einheitliche und zügige Durchführung zu gewährleisten.

Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechts nach dem Baugesetzbuch § 136 ff sowohl das geeignete als auch das notwendige Mittel.

#### Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (VU – Abschnitt 5.2)

Im Rahmen des IEQKs und der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Mieter und Eigentümer informiert. Die Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend per Fragebogen beteiligt.

Auf die Ausführungen des durchgeführten Beteiligungsverfahrens in der VU im Abschnitt 6 auf den Seiten 31+32 wird verwiesen.

#### Erneuerungskonzept und Maßnahmen (VU – Abschnitt 7)

Im Handlungskonzept sind die Ziele der Sanierung aufgeführt. Hieraus entwickelt sich das Erneuerungskonzept mit ersten Maßnahmen. Dieses stellt allerdings nur eine Momentaufnahme dar und ist im Laufe des Sanierungsverfahrens fortzuschreiben. Das Grundgerüst des Konzeptes zur nachhaltigen Aufwertung des Quartiers, welches gleichsam Ausdruck der Handlungsschwerpunkte ist, umfasst insbesondere:

- energetische Aufwertung und Verbesserung der Bausubstanz
- Aufwertung der öffentlichen Räume als tragendes Gefüge aus Straßen, Plätzen und Wegeverbindungen
- Stärkung der Wohnfunktion und Aufwertung des Objektbestands

Um das Untersuchungsgebiet als attraktives, vielfältiges und lebenswertes Wohnquartier zukunftssicher aufzustellen, seinen Charakter zu wahren und weiterzuentwickeln sind diverse Handlungsfeld- und akteursübergreifende Maßnahmen und Aktivitäten erforderlich.

Im Hinblick auf die Umsetzung der Ziele der zuvor genannten Handlungsfelder sind im IEQK erste Maßnahmen entwickelt worden (Vgl. IEQK Abschnitt 7.5 - Maßnahmensteckbrief). Diese wurden mittels Steckbriefen hinsichtlich Verortung, Zielstellung und Zielgruppen weiter qualifiziert.

Ergänzend zu den im IEQK bereits konkret benannten Maßnahmen sollten Ideen zur Anbindung und Integration der südlich gelegenen Sportanlagen entwickelt werden.

#### Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes (VU – Abschnitt 8)

Das Sanierungsgebiet ist gem. § 142 BauGB eindeutig und zweckmäßig abzugrenzen. Die Abgrenzung ist so zu wählen, dass die Sanierung erkennbar in einem überschaubaren Zeitrahmen umsetzbar ist. Dabei entspricht ein **Durchführungszeitraum bis zu 15 Jahren** durchaus dem Gebot einer zügigen Durchführung. Insgesamt können Grundstücke einbezogen werden, bei denen zwar nicht selbst städtebauliche Missstände bestehen, die jedoch in deren unmittelbarem Einflussbereich liegen.

Das Untersuchungsgebiet „Twist Siedlung“ weist räumlich gestreut aber über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt Missstände in verschiedener Ausprägung auf. Während im IEQK die südlich der Heseper Straße gelegenen Sportanlagen nicht betrachtet wurden, sind diese Gegenstand des Untersuchungsgebiets gewesen. Die Einbeziehung in das Sanierungsgebiet wird als erforderlich erachtet, um deren für eine zukunftsweisende Entwicklung des Siedlungsgebiets erforderliche Anbindung sicherstellen zu können. Die Größe des Gebietes beträgt ca. 88,1 ha. Der Vorschlag zum räumlichen Geltungsbereich Sanierungsgebietes ist in der Anlage II dargestellt. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist so festgelegt, dass sich die Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt.

#### Abwägungsprozess (VU – Abschnitt 9.1)

Der Erlass der Sanierungssatzung unterliegt gem. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB dem Abwägungsgebot. Danach sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Verpflichtung zur Abwägung trifft die Gemeinde für die Sanierung als Gesamtmaßnahme, nicht aber für jede einzelne grundstücksbezogene Maßnahme. Abwägungsrelevant sind vor allem die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Planung und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes.

Dabei besteht grundsätzlich ein Gestaltungs- und Beurteilungsspielraum, der maßgeblich damit zusammenhängt, dass - anders als bei der Bauleitplanung - der Erlass der Sanierungssatzung am Beginn der Sanierung steht und zu diesem Zeitpunkt noch keine hohen Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele gestellt werden dürfen. Es muss insbesondere nicht bereits unmittelbar nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung erkennbar sein, wie das Sanierungsgebiet im Einzelnen genutzt werden soll.

Zusammenfassend können für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Twist Siedlung" folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Ziele und Zwecke der Sanierung stehen im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.
- In der gültigen Fassung des Flächennutzungsplans entsprechen die Ziele und Zwecke der Sanierung den Darstellungen.
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Eigentümer durch das Beteiligungsverfahren nach § 137 BauGB (siehe Ziffer 6.1) durchgeführt.
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Stellungnahmen, die den Zielen entgegenstehen, wurden nicht eingereicht (siehe Ziffer 6.2).

Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials ist umfassend im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB erfolgt (Vgl. Anlage 1 der VU) und bezieht die Erhebungen und Ergebnisse des Integrierten Energetischen Quartierskonzepts in die Abwägung mit ein.

#### Wahl der Verfahrensart (VU – Abschnitt 9.2)

Die Gemeinde hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und damit zur Umsetzung des Erneuerungskonzeptes zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB).

Zu unterscheiden sind

- das umfassende Sanierungsverfahren (Normalverfahren) und
- das vereinfachte Verfahren.

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung gebracht, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird, das vereinfachte Verfahren

dagegen, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Vielmehr muss die Gemeinde in der Sanierungssatzung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 - 156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

### **Zusammenfassende Beurteilung der Wahl des Sanierungsverfahrens**

Insgesamt handelt es sich bei dem Gebiet um einen Bereich mit gestreuten Missständen. Mit der Sanierungsmaßnahme werden keine Gebietsumstrukturierungen vorgenommen. Auch gehören Maßnahmen der Bodenordnung nicht zu den Sanierungszielen. Ebenso sind Maßnahmen zur erstmaligen Erschließung nicht geplant. Im Vordergrund steht vielmehr die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes durch private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie die Aufwertung der öffentlichen Räume. Von daher ist davon auszugehen, dass im Gebiet keine wesentlichen Bodenwerterhöhungen durch die anstehenden Sanierungsmaßnahmen zu erwarten sind.

Aus diesen Gründen ist von einer Durchführung im normalen Verfahren abzusehen; vielmehr wird die **Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren** empfohlen.

Auch die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB (für Vorhaben und Rechtsvorgänge wie z.B. die Prüfung von Kaufverträgen) kann ausgeschlossen werden, sofern diese zur Erreichung der Sanierungsziele nicht benötigt wird. Ebenso ist eine Eintragung von Sanierungsvermerken in die Grundbücher der Eigentümer im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich.

Nach § 142 Abs. 3 BauGB ist die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Es ist vorgesehen, die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in einem Zeitraum von bis zu 15 Jahren durchzuführen.

Ergänzend wird auf die Ausführungen zur Rechtslage des Vereinfachten Sanierungsverfahrens als Exkurs auf den Seiten 42-48 hingewiesen.

### **Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses (VU – Abschnitt 9.3)**

Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände. Bei Vorliegen eines städtebaulichen Missstandes im Sinne von § 136 BauGB kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Anwendung des Sanierungsrechts erforderlich ist.

Der Nachweis des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Durchführung der Sanierung ist darin zu sehen, dass die Aufwertung und Belebung des Quartiers „Twist Siedlung“ dem Gemeinwohl dient und eine wesentliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Gesamtgemeinde darstellt.

In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechtes dafür nicht aus.

Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes nach § 136 ff. BauGB das geeignete Mittel.

### **Umsetzung des Verfahrens und Ausblick**

Die vorliegende Untersuchung hat städtebauliche Missstände gem. § 136 Abs. 2 BauGB für das Quartier „Twist Siedlung“ nachgewiesen.

Zur Behebung bzw. Verminderung der städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen soll das insgesamt etwa 88,1 ha umfassende und zuvor beschriebene Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet im Sinne des Baugesetzbuches § 142 festgelegt werden. Nach § 142 Abs. 3 BauGB ist die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Es ist vorgesehen, die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in einem Zeitraum von bis zu 15 Jahren durchzuführen. Das Gebiet erhält die Bezeichnung „Twist-Siedlung“. Der Entwurf der Sanierungssatzung ist in der Anlage III beigefügt.

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit werden zusätzliche Anreize für die Eigentümer und Bewohner möglich. Die privaten Akteure im Quartier werden auf die Möglichkeit ihrer erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit gemäß Einkommenssteuergesetz (EStG) und auf potenzielle Zuschussmöglichkeiten hingewiesen.

Die Verbesserung des Wohnumfeldes, die Sanierung und Modernisierung des privaten Wohnungsbestands und privater Freiflächen zählt neben den öffentlichen Maßnahmen zum Grundstein einer erfolgreichen Sanierungsmaßnahme.

Die positiven Impulse aus der Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen des energetischen Sanierungsmanagements sind daher für die Sanierung des Quartiers zu nutzen. Mit fortlaufender Öffentlichkeitsarbeit sollte die bisherige Arbeit aufgegriffen und fortgeführt werden.

### Finanzielle Auswirkungen:

Die Aufwendungen für das Energetische Sanierungsmanagement (ESM) Quartier Twist-Siedlung sind im Haushaltsplan 2021 berücksichtigt.

### Anlagen:

- Anlage I Vorbereitende Untersuchung Quartier Twist-Siedlung (VU)  
Anlage II Räumlicher Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Twist-Siedlung“  
Anlage III Entwurf der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Twist-Siedlung“  
Anlage IV Energetisches Quartierskonzept (IEQK) Twist-Siedlung

**Beschluss Verwaltungsausschuss vom 27.05.2021:**

### Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis:  Ja  Nein  Enthaltung

Beschlussergebnis:  Lt. Vorschlag  Abweichend

Gez.  
 \_\_\_\_\_  
 Anja Schlagenhauf  
 (Verfasser)

Gez.  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeisterin  
 (Freigabe)