

Vorbereitende Untersuchung

Quartier „Twist – Siedlung“

April 2021



BaubeCon
Sanierungsträger GmbH

www.baubeconstadtsanierung.de

Vorbereitende Untersuchungen Quartier „Twist Siedlung“

der Gemeinde Twist

Mai 2021 – Arbeitsstand 03.05.2021

Auftraggeber

Gemeinde Twist
Flensbergstraße 7
49767 Twist
Tel.: 05936 – 9330-0

Bearbeitung: Fachbereich 4
Bau und Planung
Andreas Schwieters
Anja Schlagenhauf

Auftragnehmer

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Str. 1
28359 Bremen
Tel.: 0421 – 32901-0

Geschäftsstelle Osnabrück
Kamp 1c
49074 Osnabrück
Tel.: 0541 – 939332-0

Bearbeitung: Bernd Caffier
Christopher Prien

Hinweis:

Für eine leichtere Lesbarkeit des Textes wurde von einer geschlechtsspezifischen Differenzierung von Worten und Formulierungen abgesehen; entsprechende Textstellen gelten gleichwertig für die Geschlechter.

Alle Fotos: BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Inhalt

1. Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen	5
1.1 Anlass und Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen	5
1.2 Rechtliche Grundlagen	6
1.3 Vorgehensweise und Methodik	7
1.4 Bewertungskriterien für städtebauliche Missstände	8
1.5 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	9
2. Das Quartier „Twist-Siedlung“	11
2.1 Bestandsanalyse des Quartiers und seines Verflechtungsraums	11
3. Nachweis der städtebaulichen Missstände gem. § 136 ff BauGB	19
3.1 Städtebauliche Missstände	20
3.2 Soziale Missstände	24
4. Sanierungsziele	25
4.1 Allgemeine Ziele der Sanierung	25
4.2 Sanierungsziele für das Quartier „Twist-Siedlung“	26
5. Beurteilung der Durchführbarkeit	30
5.1 Öffentliches Interesse an der Durchführung der Sanierung	30
5.2 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB	30
6. Bürger- und TÖB-Beteiligung	31
6.1 Beteiligung der Bürger und Eigentümer	31
6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	32
7. Erneuerungskonzept und Maßnahmen	33
8. Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets	35
9. Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht / Abwägungsprozess	36
9.1 Abwägungsprozess	36
9.2 Wahl der Verfahrensart	37
9.3 Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses	39
10. Umsetzung des Verfahrens und Ausblick	41
11. Exkurs: Ausführungen zur Rechtslage	42
Abbildungs-, Tabellen- und Quellenverzeichnis	49
Anhang	50

1. Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen

1.1 Anlass und Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen

Der gesellschaftliche und ökonomische Wandel differenziert die bundesdeutschen Städte und Gemeinden zunehmend. Zwar prosperiert durchaus eine Vielzahl von Stadtteilen, doch verzeichnen immer mehr Quartiere eine vermehrte Konzentration von städtebaulichen, (wohnungs-) wirtschaftlichen, demografischen und sozialen Problemen.

Insbesondere der ländliche Raum kämpft mit Abwanderungstendenzen und den Problemen des demographischen Wandels.

Die Gemeinde Twist setzt sich bereits seit vielen Jahren für den kommunalen Klimaschutz ein. So wurde für das Quartier „Twist-Siedlung“, das Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen (VU) ist, im Jahr 2019 ein Integriertes Energetisches Quartierskonzept (IEQK) erarbeitet. Darauf aufbauend wird seit Januar 2021 im Rahmen eines mit Fördermitteln der KfW unterstützten Sanierungsmanagement mit der Umsetzung der darin enthaltenen Maßnahmenvorschläge begonnen.

Mit der Festsetzung eines Sanierungsgebietes für das Quartier „Twist-Siedlung“ soll eine Möglichkeit geschaffen werden, die bisher angestoßenen Aktivitäten der Eigentümer über den Zeitraum des geförderten Sanierungsmanagements hinaus zu verstetigen. Darüber hinaus sollen grundsätzliche städtebauliche Missstände aufgedeckt, analysiert und deren Behebung zukunftsweisend behoben werden.

Neben dem Einsatz der inzwischen sehr umfangreichen Fördermöglichkeiten durch die Programme des Bundes und der Länder (z.B. der Bundesförderung effiziente Gebäude, BeG) kann durch die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet für private Immobilieneigentümer die Möglichkeit geschaffen werden, auf Grundlage des Einkommenssteuergesetzes (EStG) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB an Gebäuden erhöht steuerlich abzusetzen. Hierin wird ein weiterer Impuls zur Mobilisierung privater Investitionen im Untersuchungsgebiet gesehen.

Bereits in seiner Sitzung am 12.12.2019 hat der Rat der Gemeinde Twist für das Plangebiet „Twist Siedlung“ die Durchführung vorbereitender Untersuchung mit dem Ziel der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets beschlossen und diesen Beschluss am 18.03.2021 öffentlich bekannt gegeben. Mit öffentlicher Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Twist Siedlung“ am 18.03.2021 ist der rechtliche Rahmen gegeben worden.

Grundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen sind die Ergebnisse des bereits vorliegenden IEQKs. Für eine ausführliche Darstellung wird daher auf dieses verwiesen. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Ergebnisse im Hinblick auf die Vorgaben des § 141 BauGB analysiert und insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen Missstände im

Sinne des § 136 Abs. 3 BauGB ergänzt. Grobe Ziele einer zukünftigen Entwicklung des Untersuchungsgebiets wurden herausgearbeitet und konkrete Vorschläge zur Umsetzung geeigneter Maßnahmen unterbreitet.

Letztlich soll auf Basis der Vorbereitenden Untersuchungen geprüft werden, ob die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet ein zielführender Lösungsansatz für das Quartier Twist Siedlung ist.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB

Die gesetzlichen Grundlagen für die Durchführung und Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Twist-Siedlung“ bilden maßgeblich die §§ 140 - 151 und §§ 152 - 156 a BauGB (Zweiter Abschnitt, Vorbereitung und Durchführung und Dritter Abschnitt, Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) und hier insbesondere der § 141 BauGB.

In Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften zum BauGB werden Vorbereitende Untersuchungen als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung aufgeführt. Von Vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen (vgl. § 141 Abs. 2 BauGB). Diese Regelung bezieht sich jedoch nur auf einzelne Untersuchungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, nicht aber auf die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen als Verfahrensabschnitt insgesamt.

Mit dem Integrierten Energetischen Quartierskonzept (IEQK) „Twist-Siedlung“ liegen bereits weitreichende Beurteilungsunterlagen vor, die die Notwendigkeit von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen vermuten lassen. Dennoch sollen diese im Rahmen der VU näher untersucht und im Hinblick auf die Festlegung eines Sanierungsgebiets analysiert werden.

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 vorbereitenden Untersuchungen liefern somit die Grundlage für eine Entscheidung, ob die Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung) nach § 142 BauGB und die Sanierungsdurchführung vorliegen.

Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB leitet die Gemeinde die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchung ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Angesichts der Ergebnisse des Integrierten Energetischen Quartierskonzepts (IEQK) „Twist-Siedlung“ hat der Rat der Gemeinde Twist am 12.12.2019 den Einleitungsbeschluss zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB zwecks Festlegung eines Sanierungsgebietes gefasst. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets wurde in der Ratssitzung am 11.03.2021 beschlossen und daraufhin der Einleitungsbeschluss am 18.03.2021 in der Meppener Tagespost öffentlich bekannt gegeben. Eine Einsichtnahme der Planunterlage wurde in der Zeit vom 26.03.2021 bis einschließlich 27.04.2021 ermöglicht.

Mit der Veröffentlichung und ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden

- § 137 BauGB Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen,
- § 138 BauGB Auskunftspflicht,
- § 139 BauGB Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

für die im Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücke gem. § 141 Abs. 4 BauGB Anwendung.

Bezüglich der bestehenden Auskunftspflicht gilt § 138 BauGB. Danach sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Stadt oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

1.3 Vorgehensweise und Methodik

Gemäß § 141 Absatz 1 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes vorbereitende Untersuchungen (VU) durchzuführen oder zu veranlassen, um das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu untersuchen. Gemäß Absatz 2 des § 141 BauGB kann von vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen. Dabei kann sie ganz oder teilweise von entsprechenden Voruntersuchungen absehen.

Mit dem im Jahr 2019 erarbeiteten Integrierten Energetischen Quartierskonzept (IEQK) liegen bereits sehr weitgehende Beurteilungsunterlagen über die städtebauliche Situation im Untersuchungsgebiet, die Stärken und Schwächen des Siedlungsbereichs sowie der Ziele und Maß-

nahmen zur städtebaulichen Aufwertung vor. Die Beschlussfassung über den Abschlussbericht des IEQK liegt erst wenige Monate zurück, so dass das Konzept nichts an Aktualität verloren hat.

Auf der Grundlage der Bestandserfassung und Ergebnisse des IEQKs erfolgte im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen eine Abwägung über das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie eine Überprüfung und Empfehlung, ob das umfängliche Sanierungsrecht oder die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren zur Anwendung kommen soll, oder aber eine andere Gebietskulisse anzuraten wäre.

1.4 Bewertungskriterien für städtebauliche Missstände

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

Gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen, auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes, nicht entspricht. In diesem Fall liegt eine Substanzschwäche vor.

Nach § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegt ein städtebaulicher Missstand vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. In diesem Fall liegt eine Funktionsschwäche vor, die durch Mängel in der Struktur und Funktion eines Gebietes im Verflechtungsbereich begründet ist.

Substanzschwächen

Folgende Punkte sind nach Baugesetzbuch § 136 Abs. 3 Nr. 1 bei der Bewertung einer Substanzschwäche zu berücksichtigen:

- a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten.
- b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten.
- c) die Zugänglichkeit der Grundstücke.
- d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten.
- e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand.

f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen.

g) die vorhandene Erschließung.

h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Im Rahmen der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung wurden diese Substanzschwächen untersucht und erfasst.

Funktionsschwächen

Eine Funktionsschwäche ist bei Mängeln in der Struktur und Funktion eines Gebietes im Verflechtungsbereich gegeben. Die bei der Bewertung einer Funktionsschwäche zu berücksichtigenden Kriterien sind nach Baugesetzbuch § 136 Abs. 3 Nr. 2 die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf:

- a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
- b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

In den vorbereitenden Untersuchungen geht es demnach zum einen um die Feststellung der baulichen Zustände der Gebäudeobjekte im Untersuchungsgebiet. Daneben geht es insgesamt auch um die mögliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Immobilien, des näheren Umfelds und des Untersuchungsgebietes.

Im Rahmen der Bestandserfassung zum IEQK wurden ausführliche Informationen zu den Substanz- als auch zu den Funktionsschwächen zusammengetragen. Insofern wird auf die dortigen ausführlichen Ergebnisse verwiesen.

1.5 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Vorbereitenden Untersuchungen erfolgen in einem abgegrenzten Gebiet, das sich strukturell oder funktional als zusammenhängender Bereich darstellt und in dem städtebauliche Missstände bereits bekannt sind oder vermutet werden.

Das Untersuchungsgebiet „Twist-Siedlung“ wird durch den Süd-Nord-Kanal und den Rühlermoorschloot sowie durch die Straßen An der Wieke, Am Kanal, J.-D.-Lauenstein-Straße und Heseper Straße begrenzt. Ergänzt wurde das Gebiet um die südlich der Heseper Straße gelegenen Sportanlagen und entspricht damit im Wesentlichen dem Gebiet des IEQKs.

In der Sitzung des Gemeinderates am 11.03.2021 wurde die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes beschlossen. Die grobe Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte

- im Norden durch die nördliche Grenze der Straße An der Wieke,
- im Osten durch die östliche Grenze der J.-D.-Lauenstein-Straße,
- im Süden durch die südliche Grenze der Heseper Straße,
- im Westen durch die westliche Grenze der Straße Am Kanal.

In das Untersuchungsgebiet einbezogen werden zudem die südlich der Heseper Straße gelegenen Flurstücke Gemarkung Twist, Flur 13, Flurstücke 1/36, 1/109, 1/112, 1/440, 1/441, 1/498, 1/499

Die Größe des Untersuchungsgebiets beträgt insgesamt ca. 88,1 ha.

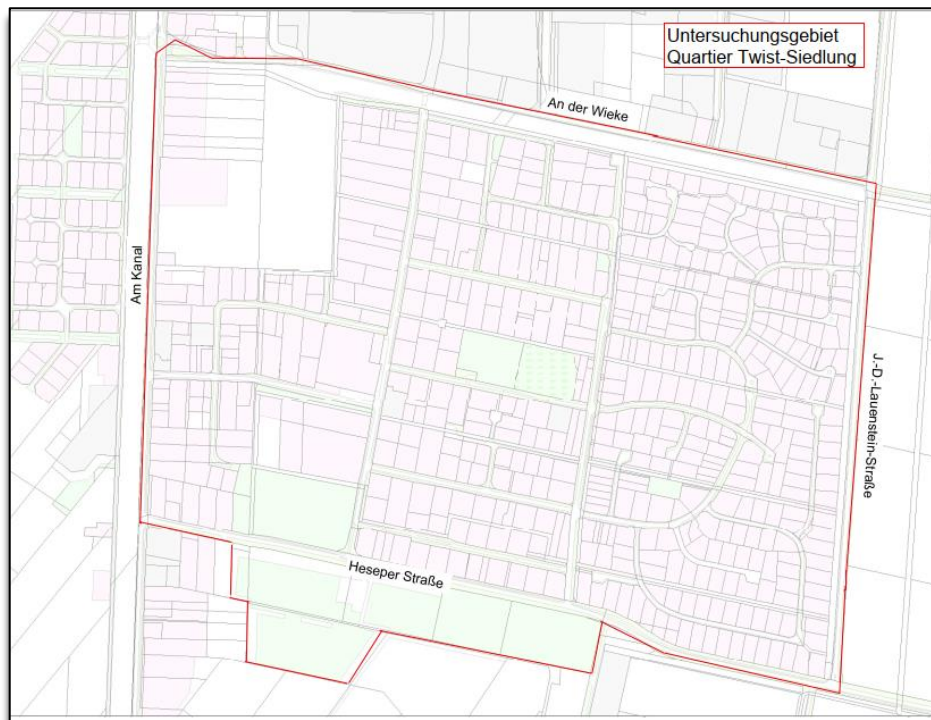


Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets Twist-Siedlung

(Quelle: Grundlage des Übersichtsplanes: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung -unmaßstäblich- (LGLN))

Im Rahmen der weiteren Untersuchung ist zu prüfen, ob das Untersuchungsgebiet im Hinblick auf die angestrebten Zielsetzungen anzupassen ist. Insbesondere im Hinblick auf das erforderliche Sanierungsverfahren ist eine Gebietsanpassung abzuwägen.

2. Das Quartier „Twist-Siedlung“

2.1 Bestandsanalyse des Quartiers und seines Verflechtungsraums

Für das Quartier „Twist-Siedlung“ wurde, wie bereits eingangs erwähnt, im Jahr 2019 ein IEQK erarbeitet. Diesem Konzept können umfangreiche Informationen zur vorliegenden städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen, verkehrstechnischen, sozialen und insbesondere zur energetischen Situation entnommen werden. Die im Rahmen der Erstellung des IEQKs gewonnen Erkenntnisse sind wesentlicher Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen. Die nachfolgenden Angaben stellen insofern nur zusammenfassende Auszüge dar. Im Übrigen wird auf die Ausführungen im IEQK und hier insbesondere auf den Abschnitt 4 verwiesen.

Lage im Raum und Abgrenzung

Die rund 9.600 Einwohner (Stand 31.12.2019) zählende Gemeinde Twist liegt im Westen Niedersachsens in der Weser-Ems Region unmittelbar an der niederländischen Grenze. Naturräumlich liegt die Gemeinde Twist im Bourtanger Moor-Bargerveen.

Im Norden grenzt Twist an die Stadt Haren (Ems), im Osten an die Stadt Meppen und die Gemeinde Geeste, im Süden an die Gemeinde Wietmarschen sowie an die Samtgemeinden Neuenhaus und Emlichheim in der Grafschaft Bentheim und im Westen an die Gemeinde Emmen in der Provinz Drenthe in den Niederlanden.

Verkehrlich ist Twist über die Bundesautobahn 31 und die Bundesstraße 402/Europastraße 233 überregional angebunden.

Das Untersuchungsgebiet „Twist-Siedlung“ liegt südöstlich des Ortszentrums. Derzeitig leben ca. 1.590 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2019) im Untersuchungsgebiet. Das ca. 88,1 ha große Gebiet ist im Wesentlichen von 1-2 geschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise geprägt.

Planerische Vorgaben

Im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP) ist für Twist der verkehrliche Anschluss A 31 sowie der Biotopverbund und Teil der Natura 2000 genannt. Im regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP) ist Twist als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“, sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ festgelegt. Im Gemeindegebiet sind darüber hinaus Vorranggebiete für Torfgewinnung zu finden.

Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die städtebauliche Entwicklung dar und bildet die Art der Nutzung für das gesamte Gemeindegebiet ab.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist wurde 1978 aufgestellt und weist für das Untersuchungsgebiet vornehmlich allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. Wohnbauflächen (W) und Mischgebiete (MI) aus. Darüber hinaus sind Gemeinbedarfsflächen für Schule, Kindergarten, Turnhalle, Festplatz und Kirche vorgesehen. Südlich der Heseper Straße sind Flächen für Sportanlagen ausgewiesen.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan

(Quelle: Gemeinde Twist)

Die Bebauungspläne legen dagegen die konkrete Art der baulichen Nutzung fest und regeln das Maß der baulichen Nutzung.

Mit Ausnahme eines nordwestlichen Teilbereichs sowie zweier kleinerer Flächen im Innenbereich liegen für das Untersuchungsgebiet annähernd flächendeckend rechtsverbindliche Bebauungspläne vor.

Die städtebaulichen Zielsetzungen der verbindlichen Bauleitpläne sind im Hinblick auf die Realisierung der künftigen Sanierungs- und Entwicklungsziele innerhalb des Sanierungsgebietes im Rahmen der Durchführung der Sanierung auf eine mögliche Anpassung hin zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Nr.	Bezeichnung	Erstaufstellung / Änderung
B2	Kreissiedlung Mitte Ergänzung	1972
B8	Kreispachthof	1967 / 1977
B13	An der Kirche St. Ansgar	1971 / 1982 / 1988 / 1993 / 1994
B17	An der Wieke	1973 / 1986
B20	Kreispachthof Mitte	1978 / 2015
B30	Kreispachthof – nördlicher Teil	1984 / 1994 / 2014
B44	Am Eichenweg	1994 / 2011
B48	Südlich des Lindenwegs	1997
B54	Sportanlage Heseper Straße	2001

Tabelle 1: Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet

Kommunale Vorplanung

Das Quartier „Twist-Siedlung“ wurde im Jahr 2018 in das KfW Programm 432 aufgenommen und insbesondere energetisch aber auch im Hinblick auf städtebauliche Fragestellungen untersucht. Die Grenzen des im IEQK untersuchten Gebiets stimmen mit Ausnahme der südlich der Heseper Straße gelegenen Grundstücke mit den Grenzen des Untersuchungsgebietes überein.

Darüber hinaus hat die Gemeinde ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeitet und hiermit strategische Entscheidungsgrundlagen in Bezug auf Nachversorgung und Einzelhandel geschaffen.

Sozialstruktur und Demografie

Hier wird auf Daten der Gesamtgemeinde zurückgegriffen, die im IEQK bereits aufgearbeitet wurden, da detaillierte Erhebungen zum Gebiet „Twist-Siedlung“ zum Zeitpunkt der Untersuchung nicht vorlagen. Die Gemeinde Twist wird dem Demografiety 4 „Wohlhabende Kommunen in ländlichen Räumen“ zugeordnet.

Das Durchschnittsalter in der Gemeinde Twist lag 2017 bei 42,3 Jahren. Die meisten der Bewohner sind zwischen 50 und 64 Jahren alt. gefolgt von der Altersklasse 40 bis 49 Jahre. Danach folgen die 6- bis 14-Jährigen und die Altersgruppe 30 bis 39 Jahre.

Städtebauliche Einordnung / Bauungs- und Siedlungsstruktur

Die eigentliche Bebauung des Gebiets begann erst in der Nachkriegszeit, wobei der Schwerpunkt in den Jahren zwischen 1961 und 1985 festzumachen ist.

Das Quartier „Twist-Siedlung“ kann städtebaulich strukturell in drei Teilbereiche untergliedert werden, die allerdings nicht scharf gegeneinander abgrenzbar sind. Die Gliederungsachsen bilden die Georg-Klasmann-Str. und die Straße Am Kreishof. Im westlichen Teilbereich (A) ist eher alter, gewachsener Bestand anzutreffen. Im mittleren Bereich (B) finden sich orthogonale Stadtstrukturen, während der östliche Bereich florale Strukturen mit mehreren Sackgassen aufweist.



Abbildung 3: Quartiersbereiche

(Quelle: IEQK - Gemeinde, KEEA)

Das Untersuchungsgebiet besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden und hier vorrangig aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Ergänzt werden diese um Reihen- u. Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser. Bürogebäude und Nichtwohngebäude (Ansgarschule samt Turnhalle, Kita St. Ansgar, Kath. Kirche St. Ansgar mit Pfarrheim, Sparkassengebäude, Gaststätte Twister Quelle), vornehmlich im zentralen Bereich um die Ansgarstraße, sind ebenfalls zu finden. Lediglich die 1966 eingeweihte St. Ansgar Kirche steht unter Denkmalschutz, so dass denkmalrechtliche Belange im Untersuchungsgebiet keine Relevanz haben.

Gemeinbedarfseinrichtungen sind ebenerdig zugänglich. Ein Großteil der Gebäude im Quartier ist über bis zu zwei Stufen zu erreichen. Nur vereinzelte Gebäude haben drei oder mehr Stufen.

Die eigentliche Bebauung des Quartiers beginnt in den Nachkriegsjahren und endet bei aktuellen Neubauten, wobei der Großteil der Gebäude in den 1970er Jahren erbaut wurde. Insgesamt dominiert der Gebäudebestand mit 1,5 Geschossen. Nur bei den Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern sowie den Nichtwohngebäuden sind auch 2,5 Geschosse anzutreffen. Somit ergibt sich ein einheitliches Straßenbild ohne größere Höhenentwicklungen.

Mit nur vereinzelten Ausnahmen herrschen mit Dachpfannen belegte Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern und der für Norddeutschland typischem Fassade aus Klinker vor. Vereinzelt sind Putz- oder Holzfassaden, Flach- oder Pultdächer zu finden.

Die Bausubstanz ist überwiegend als gut und gepflegt zu bezeichnen, auch wenn die Gebäude den heutigen energetischen Standards nicht mehr entsprechen.



Abbildung 4: Verortung der vorhandenen Gebäudetypologien im Quartier

(Quelle: IEQK – Gemeinde, KEEA)

Ein großer öffentlicher Grünbereich und Aufenthaltsbereich mit Spiel- und Bolzplatz findet sich am Eichenweg im Umfeld der Schützenhalle. Daneben sind kleinere Spielplätze und öffentliche Grünbereiche vorzufinden. Als wesentliche ortsbildprägende Elemente im öffentlichen Raum finden sich in hauptsächlich Ost-West-Richtung verlaufende offene Gräben und Kanäle.

Verkehrs-/Erschließungsstruktur

Äußere Erschließung

Das Quartier wird von einem Ring aus Hauptstraßen begrenzt. Außerhalb des Quartiers findet sich ein orthogonales Straßennetz aus allen Richtungen. Die Nord-Süd-Hauptachse am westlichen Quartiersrand sorgt für die Anbindung des Quartiers an das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum.

Innere Erschließung

Das gesamte Quartier ist eine verkehrsberuhigte Zone. Da im Nordwesten des Quartiers eine landwirtschaftliche Nutzfläche liegt, gibt es in diesem Bereich keine Wege. Im Südwesten findet sich hingegen ein durchgängiges orthogonales Straßennetz. In der mittleren Nord-Süd-

Achse gibt es ebenfalls ein orthogonales Straßennetz mit mehreren Sackgassen, die über Fußwege miteinander verbunden sind. Im östlichen Bauabschnitt findet sich hingegen ein florales Straßennetz, mit vielen Sackgassen, die zum Teil über Fußwege durchläufig sind.

Fußwege

Die Fußwege im Quartier befinden sich beidseitig an den Sammelstraßen, welche sich überwiegend in 30er Zonen bzw. Fußgängerzonen befinden. Zudem gibt es Fußwege als Verbindungen zwischen Sackgassen.

Das Material der Fußwege ist teilweise in einem schlechten Zustand, die Steine sind zum Teil gebrochen und Löcher im Weg wurden aufgefüllt. Die Fußwege im Quartier sind häufig straßenbegleitend, an Kreuzungsbereichen sind die Bordsteine dabei meist abgesenkt. In der Ansgarstraße ist ein nicht abgesenkter Bordstein vorzufinden. Bei Bordsteinabsenkungen kann generell ein Konflikt zwischen der Barrierefreiheit für Menschen mit Sehbehinderung und Menschen mit Gehbehinderung aufgrund der unterschiedlichen Bedürfnisse gesehen werden.

Neben den Fußwegen gibt es im Quartier noch Wege, die nicht offiziell als Fußwege ausgelegt, aber gut begehbar sind. An drei Wegen fehlt eine Beschilderung mit einer Ausweisung des Weges als Fußweg oder der Berechtigung für Radfahrer die Wege zu nutzen. Im Lindenbergweg ist die Fuß-/Wegeführung unklar. An einigen Fußwegen befinden sich Umlaufgitter, die bei einer Durchquerung mit großen Kinderwagen und Fahrrädern mit Anhängern ungünstig sind und ein Hindernis darstellen können. An anderen Stellen ist eine Durchfahrt mit Fahrradanhängern bzw. großen Kinderwagen aufgrund von Absperrpfosten eng. In der Bonifatiusstraße ist die Fußwegeverbindung zur Sportanlage nicht öffentlich.

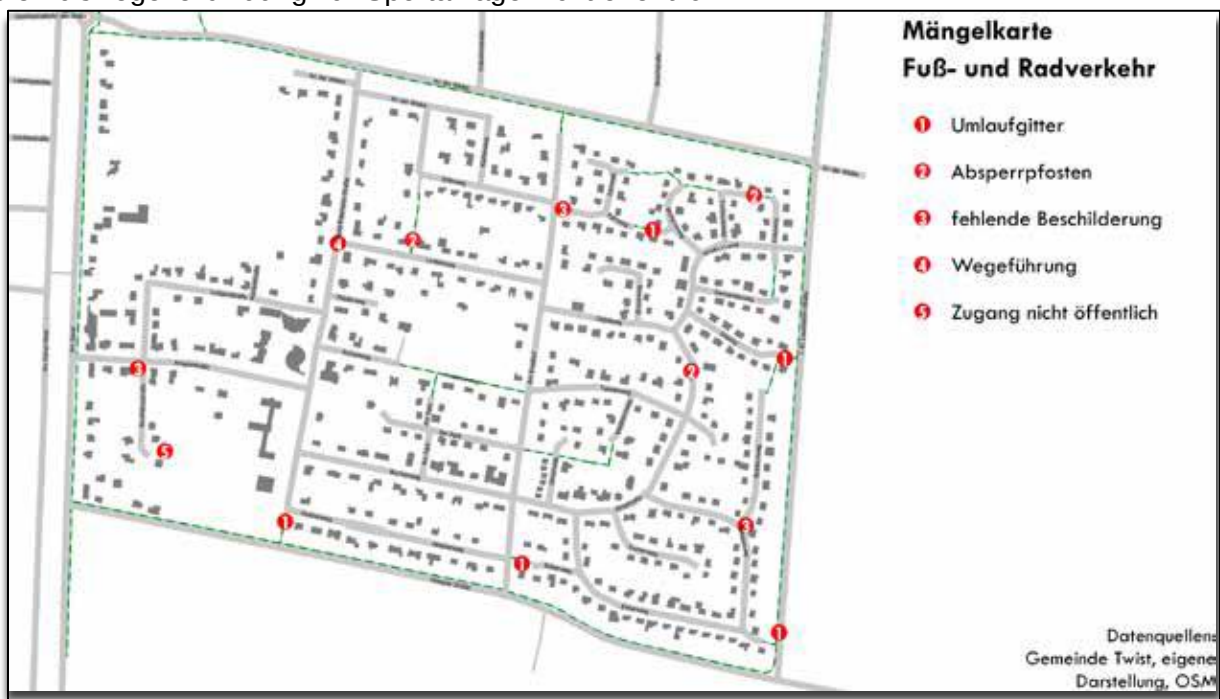


Abbildung 5: Mängel im Fuß- und Radverkehr

(Quelle: IEQK – Gemeinde, KEEA)

Radwege

Radwege befinden sich als kombinierte Fuß- und Radwege straßenbegleitend an den das Quartier umliegenden Hauptstraßen. Zudem gibt es einen einseitigen Radweg an der Straße An der Wieke. Abgesehen von den Wegen an den Hauptstraßen gibt es im Quartier keine separaten und auch keine gekennzeichneten Radwege. Das gesamte Gebiet ist eine verkehrsberuhigte Zone und die Fahrräder fahren mit auf der Straße.

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Quartier sind begrenzt vorhanden.

Radexpress

Der Emsland-Radexpress fährt zwischen Anfang April und Ende Oktober und bringt Radfahrende mit ihren Fahrrädern und auch Fußgänger zu Ausflugszielen in der Region. Der Streckenverlauf durchquert dabei auch das Quartier „Twist-Siedlung“.

ÖPNV-Angebot

Es gibt im Quartier insgesamt fünf Bushaltestellen. Die Haltestelle Twist-Siedlung, Ansgarkirche befindet sich zentral im Quartier, nahe der Kirche, der Kindertagesstätte und der Schule in der Georg- Klamann-Straße. Die restlichen Haltestellen befinden sich an den Hauptstraßen, welche die Quartiersgrenzen bilden. An der nördlichen Grenze - an der Straße An der Wieke - befinden sich drei Haltestellen. Diese sind: am westlichen Rand der Straße die Haltestelle Twist-Siedlung, Kreisverkehr, in der Mitte die Haltestelle Twist-Siedlung, Möddelbrücke und am östlichen Rand die Haltestelle Twist-Siedlung, Brüterei. Die Haltestelle Twist-Siedlung, Birkenweg befindet sich an der östlichen Begrenzung des Quartiers an der J.-D.-Lauenstein-Straße auf Höhe des Birkenwegs, wird aber derzeit nicht angefahren.

An den Haltestellen fährt die Buslinie 929 von Twist in bzw. aus Richtung Meppen über Rühlerfeld und Rühle tagsüber ca. einmal in der Stunde. Die Haltestellen sind auch vom entferntesten Wohnort gut mit dem Fahrrad zu erreichen.

Es ist zu vermuten, dass es auch einige „Eltern-Taxis“ gibt, die ihre Kinder zu den Haltestellen mit dem Auto bringen. Diese parkenden Elternautos stellen dabei eine potentielle Gefahrenquelle für Fußgänger dar. Auch eine Straßenüberquerung zu einer Bushaltestelle, die sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet, birgt ein Gefahrenpotential.

Die Haltestelle Twist-Siedlung, Ansgarkirche wird nur an Schultagen einmal morgens und einmal nachmittags angefahren. Es ist davon auszugehen, dass die Busse von vielen Schulkindern genutzt werden. An einer der beiden Haltestellen fehlt eine Überdachung.

In Bezug auf die Ausstattung kann von einem normalen, barrierefreien Standard mit Fahrradstellplätzen und Unterstellmöglichkeiten gesprochen werden. Innerhalb des Quartiers finden sich allerdings nur Bushaltestellen für den Schulbetrieb im Bereich der Ansgarschule / St. Ansgar Kirche.

Brachflächen und Baulücken

Im Untersuchungsgebiet befinden sich einige brachliegende bzw. mindergenutzte Flächen. Solche Flächen stellen wichtige Flächenpotentiale für eine Weiterentwicklung des Quartiers dar. Darüber hinaus beeinträchtigen sie das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebiets. Entwicklungspotential bietet insbesondere die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche im Nordwesten des Untersuchungsgebiets.

An verschiedenen Stellen sind Baulücken vorzufinden, die aufgrund bestehenden Baurechts ohne Weiteres geschlossen werden können. Aufgrund der teilweise sehr tiefen Baugrundstücke ist dort eine Bebauung in zweiter Reihe denkbar.



Abbildung 6: Baulücken

(Quelle: Gemeinde Twist – eigene Darstellung, GIS-System)

3. Nachweis der städtebaulichen Missstände gem. § 136 ff BauGB

Städtebaulich-funktionale Analyse und Bewertung des Untersuchungsgebietes

In den einleitenden Kapiteln wurden die Rechtsgrundlagen sowie die bereits im Rahmen der rechtlichen Grundlagen aufgeführten Bewertungskriterien zur Beurteilung eines Vorliegens der Voraussetzungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme aufgezeigt. Maßgeblich dabei ist, ob und inwieweit städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 2 Nr.1 BauGB und/oder Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Untersuchungsgebiet vorliegen.

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Arten städtebaulicher Missstände, die einerseits auf substanzielle baulich-städtebauliche und andererseits auf funktionale Missstände zielen: „Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen [...] Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

- 1) die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung,
 - h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
- 2) die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
 - a) den fließenden und ruhenden Verkehr
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,

- c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich“

Die Bestimmung und Lokalisierung der städtebaulichen Missstände erfolgte auf Grundlage der vorliegenden Bestandserhebung und -analyse, die Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten entsprechend des § 136 Abs. 3 BauGB.

Die im Untersuchungsgebiet festgestellten städtebaulichen Missstände wurden nach städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und funktionalen Missständen gegliedert und um die Darstellung evtl. vorhandener soziale Auffälligkeiten und Missstände ergänzt.

3.1 Städtebauliche Missstände

Prüfung der Substanzschwächen gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB

Jeder Teilbereich (A-C) des Untersuchungsgebiets besitzt eigene, prägende Züge mit entsprechend eigenen Stärken und Schwächen, Mängeln und Potentialen. Dies ist insofern noch einmal wichtig in Erinnerung zu bringen, da die nachfolgend bewerteten Kriterien für das Vorliegen oder nicht Vorliegen städtebaulicher Missstände nicht in allen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes in gleicher Intensität vorhanden sind. Zur Bewertung im Einzelnen:

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

Zugänglichkeit der Grundstücke

Missstände bei der Zugänglichkeit der Grundstücke sind nicht zu erkennen. Hinsichtlich Barrierefreiheit sind punktuell Missstände 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. Es handelt sich wenn, dann überwiegend um Dienstleistungsbetriebe von denen keine störenden Auswirkungen ausgehen.

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 Rahmen der Erarbeitung des IEQKs wurde eine sehr detaillierte Analyse des energetischen IST-Zustands durchgeführt und erhebliche Potentiale zur Energieeinsparung im öffentlichen wie auch privaten Bereich festgestellt.

Räumliche Barrieren

Von den das Quartier umschließenden Hauptstraßen gibt es jeweils nur eine Zufahrtsmöglichkeit für den motorisierten Verkehr in das Quartier. Ergänzend finden sich 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 Drempele. 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 der für den Ausstieg vorgesehenen Richtung.

Parkmöglichkeiten für den motorisierten Verkehr stehen entweder direkt auf den Grundstücken oder auf den Erschließungsstraßen zur Verfügung. Von den Hauptachsen abgesehen, wird der Straßenraum von motorisierten und nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmern gleichermaßen genutzt.

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 an der Schützenhalle 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 Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB

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 Wohnungsbestand 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.

3.2 Soziale Missstände

Bevölkerungsstand und –entwicklung, demografischer Wandel

Die Gemeinde Twist wird dem Demografiety 4 „Wohlhabende Kommunen in ländlichen Räumen“ zugeordnet. Diese Zuordnung spiegelt „Twist-Siedlung“ unmittelbar wieder. In der Gesamtgemeinde, wie im Quartier ist die Bevölkerungsentwicklung nach einem gleichmäßigen Zuwachs zwischen 1971 und 2000 seither vergleichsweise stabil.

Altersstruktur

Als Gebiet des Demografiety 4 hat das Quartier eine vergleichsweise junge Bevölkerung und eine familiengeprägte Bevölkerungsstruktur.

Bildung und Gemeinbedarf

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende soziale Einrichtungen. Im westlichen Bereich die Ansgarschule samt Turnhalle sowie die katholische Kindertagesstätte St. Ansgar, außerdem die katholische Kirche St. Ansgar und das zugehörige Pfarrheim.

Die Ansgarschule ist eine offene Ganztagsgrundschule.

Arbeitsmarkt und Wirtschaft

Das Gebiet Twist Siedlung spielt aufgrund seiner Ausrichtung mit dem Schwerpunkt Wohnen als Arbeits- und Wirtschaftsstandort keine Rolle.

Fazit

Besondere soziale Missstände sind nicht erkennbar. Dennoch sind im Hinblick auf den demographischen Wandel und den sich abzeichnenden Generationenwechsel schon jetzt Schritte einzuleiten, die zukunftsorientiert zu einer Verstetigung und Verfestigung des sozialen Miteinanders führen.

4. Sanierungsziele

4.1 Allgemeine Ziele der Sanierung

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 in einem bestimmten Maß Sanierungsziele als auch Sanierungszwecke und damit 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 folgenden generellen Entwicklungs- und Sanierungszielen für die Sanierungsplanung auszugehen:

- Beseitigung der Substanzmängel im Wohn-, Siedlungs- und Freiraum,
- Entwicklung der baulichen Struktur nach sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und baulichen Erfordernissen,
- Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse,
- energetische und ökologische Aufwertung,
- Aufwertung des öffentlichen und privaten Freiraums,
- Erhalt und Fortentwicklung des Quartiers zur Gewährleistung seiner Funktionsfähigkeit,
- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Beteiligung der betroffenen Eigentümer und Bewohner.

Während die öffentliche Hand vor allem im öffentlichen Raum für Umbau und Neugestaltung sorgen kann, ist sie im privaten Bereich hingegen nur mit geringem Einfluss vertreten. Darum ist die Mitwirkung der privaten Eigentümer und sonstiger Akteure unerlässlich.

4.2 Sanierungsziele für das Quartier „Twist-Siedlung“

Die Sanierungsziele werden nachfolgend im sogenannten Handlungskonzept beschrieben. Dabei soll als zentrales Ziel der Sanierung die energetische Sanierung und die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes im Untersuchungsgebiet im Fokus stehen. Die diesbezüglichen Missstände wurden im Rahmen des IEQK ausführlich herausgearbeitet. Aus der im IEQK durchgeführten Potentialanalyse lassen sich weitere Ziele für das Untersuchungsgebiet ableiten. Aber auch Aspekte des demographischen Wandels und der Klimafolgenanpassung sind bei der Zieldefinition neben Fragestellungen einer zukunftsweisenden Siedlungsentwicklung mit funktionierenden Nachbarschaften zu berücksichtigen.

Aus den bisherigen Untersuchungen werden im IEQK 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 für unterschiedliche Handlungsfelder einzelne Ziele formuliert, die im weiteren Sanierungsverfahren durch konkretisierte Maßnahmen verfolgt werden können.

Folgende neun Handlungsfelder werden für das Handlungskonzept ausgewählt:

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

Handlungsfeld Wohnen

- Sicherung und Ausbau der Wohnfunktion
- Sicherstellung eines nachfragegerechten, barrierefreien Wohnraumangebots für unterschiedliche Sozial-, Alters- und Einkommensgruppen
- Erhöhung der Energieeffizienz der Wohngebäude durch
 - o Maßnahmen der Gebäudesanierung – insbesondere im Hinblick auf die energetische Ertüchtigung der Gebäude (z.B. Austausch alter Fenster, Dach-, Fassaden-, Kellerdämmung)
 - o Verbesserung der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Erneuerung der Heiztechnik, Umstellung der Beleuchtung)
- Reduzierung der Barrieren bei der Zugänglichkeit der Wohngebäude
- Ansiedlung und Ergänzung zeitgemäßer Wohnanlagen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Wohngemeinschaften im Alter, seniorenrechtliche Wohnformen, ggf. Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen, „Servicehaus“ für die Generation 60+)
- Förderung und Stärkung von tragfähigen Nachbarschaften

Handlungsfeld Wohnumfeld, Freiraum und Grünflächen

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Erhöhung der Attraktivität und Gestaltung von Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet
- Gestalterische, ökologische und funktionale Aufwertung der prägenden Entwässerungsgräben
- Erweiterung und Qualifizierung des Angebots an Spielflächen für Kinder, Jugendliche und generationenübergreifende Aufenthaltsflächen. (Anmerkung: Der Gemeinderat hat am 09.05.2019 den Beschluss über das Spielplatz- und Freiflächenkonzept für die Gemeinde Twist gefasst. Dieses kann ebenfalls im Verlauf des weiteren Verfahrens herangezogen werden.)
- Erschließung und Inwertsetzung weiterer (halb-) öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet
- Verbesserung der Zugänglichkeit zum Quartier und Anbindung an den nördlich gelegene Nahversorger bzw. zentralen Versorgungsbereich
- Ausbau und Aufwertung sowie ggf. Ergänzung von Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Grün- und Freiflächen
- Bedarfsanalyse zur Erkundung von Flächenpotentialen u.a. für weitere Freiflächen und Quartiersplätze
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Identifizierung und gestalterische Aufwertung eines Quartierszentrums als erkennbare und attraktive Quartiersmitte, ohne eine Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich um das Rathaus darzustellen
- Berücksichtigung von Aspekten der Klimafolgenanpassung (Stadtgrün, Biodiversität, Einsatz klimaschonender Materialien)

Städtebau und räumliche Entwicklung

- Entwicklung der unbebauten Fläche im Nordwesten des Quartiers
- punktuelle, städtebauliche Nachverdichtung (im Bereich der Ein- bis Zweifamilienhausbebauung)
- Mobilisierung von Flächenpotentialen (Baulücken)
- Gestalterische Aufwertung der „Eingangstore“ zum Quartier (u.a. gestalterische Aufwertung, Auffindbarkeit, etc.)
- stärkere Vernetzung durch Optimierung der Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich

Handlungsfeld Gemeinbedarf

- Ausbau von Bildungs- und Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche
- Erhöhung der Energieeffizienz der Gemeinbedarfseinrichtungen und öffentlichen Gebäude durch Maßnahmen der Gebäudesanierung und Verbesserung der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Erneuerung der Heiztechnik, Umstellung der Beleuchtung)
- Städtebauliche Aufwertung und Optimierung von Kita, Schule und Sport- und Vereins-einrichtungen sowie kirchlicher Einrichtungen als wichtiger Standortfaktor für Familien

Handlungsfeld Nachbarschaften

- Unterstützung von Aktivitäten und Maßnahmen zur Bildung tragfähiger Nachbarschaften
- Stärkung vorhandener Vereinsstrukturen durch aktive Einbindung in die Planungen
- Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten und Treffpunkten für verschiedene Altersgruppen
- Qualifizierung vorhandener Treffpunkte sowie der sozialen und kulturellen Infrastruktur

Handlungsfeld Lokale Ökonomie

- Prüfung einer Sicherung der Nahversorgung im Untersuchungsgebiet (ohne dabei eine Konkurrenz zu bestehenden Angeboten zu erzeugen)
- Stärkung und Weiterentwicklung kleinerer Gewerbeeinheiten
- Städtebauliche und funktionale Neuordnung für eine erkennbare und attraktive Ortsmitte
- Aufwertung und Schaffung von Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten in diesem Bereich
- Revitalisierung gewerblicher Leerstände
- Stärkung der Nahversorgungsmöglichkeiten, der Aufenthaltsqualität und einer attraktiven Erreichbarkeit für nicht motorisierte Gruppen
- Ertüchtigung und Stärkung digitaler und technischer Infrastruktur

Handlungsfeld Umwelt und Verkehr

- Verbesserte Wegeföhrung und Vernetzung des Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer, Schaffung neuer Verbindungswege
- Erhöhung des Anteils des Radverkehrs durch Schaffung zeitgemäßer und sicherer Radverkehrsanlagen
- Optimierung der Erreichbarkeit angrenzender Gemeindegebiete
- Überprüfung und Optimierung des ruhenden Verkehrs und Parkraumangebots
- Überprüfung von Potentialen zur Entwicklung von sog. „Mobilpunkten“ inklusive zeitgemäßer Ladestruktur
- Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

Handlungsfeld Sport und Freizeit

- Aufwertung, Schaffung und attraktive Gestaltung von Spiel- und Bolzflächen sowie weiterer Sportangebote
- Vernetzung vorhandener Strukturen

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.

5. Beurteilung der Durchführbarkeit

5.1 Öffentliches Interesse an der Durchführung der Sanierung

Die Notwendigkeit der Sanierung des Untersuchungsgebietes „Twist-Siedlung“ ist in den vorangegangenen Kapiteln 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.

Neben den aufgezeigten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet ist für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes die Erfüllung weiterer Merkmale erforderlich. Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind die einheitliche Vorbereitung, die zügige Durchführung sowie das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses Grundvoraussetzungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme.

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. Ein öffentliches Interesse besteht auch darin, eine Zukunftsperspektive durch Anpassung des Gebäudebestandes an zeitgemäße bauliche Standards zu geben. Ein weiteres maßgebliches öffentliches Interesse ist darin zu sehen, die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Twist positiv zu unterstützen und die (soziale) Integration dieses Quartiers auch im weiteren Gemeindegebiet zu stärken. Die Erneuerung des Quartiers „Twist-Siedlung“ dient dem Gemeinwohl der Gemeinde Twist insgesamt, da der Bereich grundlegende Wohnversorgungsfunktionen für die Gesamtgemeinde erfüllt.

Die Komplexität des Erneuerungskonzeptes erfordert qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente um eine im öffentlichen Interesse liegende einheitliche und zügige Durchführung zu gewährleisten. In Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechts dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (vgl. § 136 ff. BauGB) sowohl das geeignete als auch das notwendige Mittel.

Abschließend bleibt festzustellen, dass die Beseitigung der dargelegten Missstände im besonderen öffentlichen Interesse liegt.

5.2 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB

Auf Grundlage der §§ 137 und 138 BauGB in Verbindung mit § 141 Abs. 1 BauGB wurden im Rahmen des IEQKs und der vorbereitenden Untersuchungen die Mieter und Eigentümer informiert. Die Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend per Fragebogen beteiligt. Näheres ist dem Abschnitt 6 zu entnehmen.

6. Bürger- und TÖB-Beteiligung

6.1 Beteiligung der Bürger und Eigentümer

Aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie musste von öffentlichen Präsenzveranstaltungen Abstand genommen werden. Stattdessen wurde über die Vorbereitenden Untersuchungen zusammen mit dem seit Anfang dieses Jahres begonnenen energetischen Sanierungsmanagement mittels Printmedien und digitaler Plattformen informiert. Zudem wurde auf die Ergebnisse der im Rahmen des IEQKs durchgeführten Beteiligungsformate zurückgegriffen. Diese hatten bereits die breite Bereitschaft zur Mitwirkung der Betroffenen belegt. Zusammengefasst wurden die Maßnahmen als hinreichende Beteiligung der Betroffenen im Sinne des § 141 Absatz 1 BauGB gewertet. Parallel wurde eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) durchgeführt (vgl. Abschnitt 6.2). Die breite Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen lässt sich zudem an dem großen Interesse an Beratungsangeboten im Rahmen des energetischen Sanierungsmanagements festmachen.



Abbildung 7: Bürgerinformation

(Quelle: Internetseite der Gemeinde Twist)

6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden in der Zeit vom 26.03.2021 bis 27.04.2021 die Behörden und Träger öffentlicher Belange per Informations- und Fragenbogen beteiligt. Von diesen haben bis zum 28.04.2021 insgesamt 24 Behörden und Träger öffentlicher Belange zurückgeschrieben und Anmerkungen bzw. Anregungen abgegeben. Bei den Behörden und Träger öffentlicher Belange, die nicht geantwortet haben, wird davon ausgegangen, dass diese keine Bedenken hinsichtlich des Vorhabens haben.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen.

Von einigen Behörden und Träger öffentlicher Belange wird darum gebeten, weiterhin in die beabsichtigten Maßnahmen eingebunden zu werden. Dieses wird im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden.

Besondere Problemstellungen, die eine Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würden, wurden nicht mitgeteilt.

Allerdings regt der Wasser- und Bodenverband „Twist-Rühlermoor“ an, über die Verfüllung oder Verrohrung der im Sanierungsgebiet liegenden Entwässerungsgräben nachzudenken, da aufgrund fehlender Gewässerrand- und Räumstreifen eine ordnungsgemäße maschinelle Räumung nicht möglich sei. Dies ist bei Maßnahmen zum Erhalt und weiteren Qualifizierung der Entwässerungsgräben in Verbindung mit der Umgestaltung von Freiflächen und Schaffung von Wegebeziehungen zu berücksichtigen und abzuwägen (vgl. Maßnahme S2 - Umgestaltung von Freiflächen / Gräben).

Eine tabellarische Auswertung der Befragung befindet sich im Anhang dieser Untersuchung.

7. Erneuerungskonzept und Maßnahmen

Die konzeptionellen Grundlagen für die Überwindung der städtebaulichen und funktionalen Missstände im Quartier „Twist-Siedlung“ wurden mit dem Integrierten Energetischen Quartierskonzept beschrieben.

Die Ziele der Sanierung wurden im Handlungskonzept 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. Neben städtebaulichen und verkehrlichen Maßnahmen und der Behebung funktionaler Mängel im öffentlichen Raum gehören dazu auch Maßnahmen zur energetischen Aufwertung des Wohnungsbestandes, der Schaffung von mehr Barrierefreiheit sowie Maßnahmen zur Förderung des sozialen Miteinanders und tragender Nachbarschaften. Insbesondere die Zusammenarbeit mit den lokalen Akteuren, Eigentümern und Bewohnern im Untersuchungsgebiet muss weiter gestärkt und ausgebaut werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Energetischen Quartierskonzepts sind im Hinblick auf die Umsetzung der Ziele der zuvor genannten Handlungsfelder erste Maßnahmen aufgestellt worden. Diese wurden mittels Steckbriefen hinsichtlich Verortung, Zielstellung und Zielgruppen weiter qualifiziert und deren Priorität im Sanierungsprozess definiert. Neben einer Kurzbeschreibung werden mögliche Kosten, mögliche Effekte und Einsparpotentiale sowie Umsetzungszeitraum und Einschätzung zur Umsetzbarkeit gemacht (vgl. IEQK Abschnitt 7.5)

Folgende Maßnahme sind demnach zur Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung erforderlich:

lfd. Nr.		Maßnahme
Siedlungsstruktur und Bebauung		
1	S1	Nutzung der Fläche Nord-Westlich
2	S2	Umgestaltung von Freiflächen / Gräben
3	S3	Bedarfsgerechte Ausstattung mit Spielangeboten
4	S4	Anbindung und Qualifizierung vorhandener Sportanlagen
Mobilität und Verkehrsangebot		
5	M1	Klimaangepasste Umgestaltung einer Gemeindestraße (Bsp. Georg- Klasmann-Str.)
6	M2	Barrierearmer Ausbau der Fußwege & Stärkung des Radverkehrs
7	M3	Parkplatzkreisel
8	M4	Aufwertung der bestehenden Radabstellplätze
9	M5	Elektromobilität/zentrale Mobilitätsstation
10	M6	Gezielte Angebotsverbesserung im ÖPNV
Energieverbrauch der Gebäude		
11	G1	Sanierung der öffentlichen Gebäude
12	G2	Aufsuchende Energieberatung zur Gebäudesanierung
13	G3	Energiesparen in kleinen Schritten
14	G4	Initialberatung altersgerechtes Wohnen: Gebäudewechsel oder barrierearmes, energetisches Sanieren
Versorgungstechnik / Anlagentechnik		
15	V1	Prüfen der gemeinsamen Versorgungslösung im Kernbereich
Nutzung erneuerbarer Energien		
16	E1	Initialberatung Solarenergie
Zusammenarbeit		
17	Z1	Quartiersspaziergänge (Städtebau, Wärmenetze, Thermographie)
18	Z2	Öffentlichkeitsarbeit & Printmedien
19	Z3	Workshops (zukunftsworkstatt landwirtschaftliche Flächen, Umgestaltung der Freiflächen/Kanalnetz, Schulformate)
20	Z4	Energiestammtisch
21	Z5	Stromspardetektive – Energie in Kindergärten und Schulen

Tabelle 2: Übersicht Maßnahmen

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

8. Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets

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 Gebiets beträgt ca. 88,1 ha.

Der Vorschlag zum räumlichen Geltungsbereich des Sanierungsgebietes, welcher dem Untersuchungsgebiet entspricht, wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Straße An der Wieke,
- im Osten durch die östliche Grenze der J.-D.-Lauenstein-Straße,
- im Westen durch die westliche Grenze der Straße Am Kanal.
- im Süden durch die südliche Grenze der Heseper Straße ergänzt um die südlich der Heseper Straße gelegenen Flurstücke Gemarkung Twist, Flur 13, Flurstücke 1/36, 1/109, 1/112, 1/440, 1/441, 1/498, 1/499

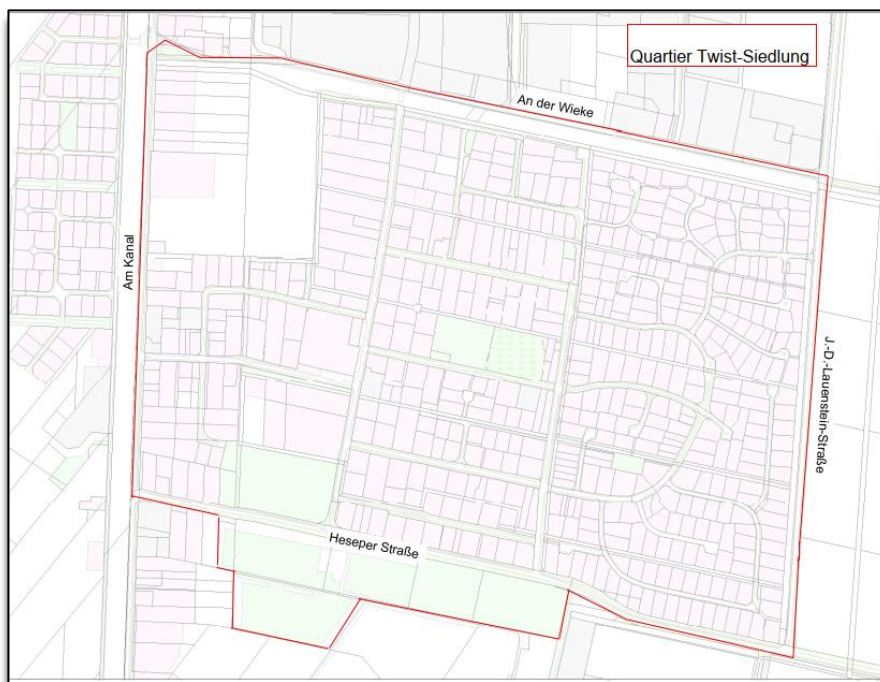


Abbildung 8: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

9. Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht / Abwägungsprozess

9.1 Abwägungsprozess

Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß §136 Abs. 4 BauGB und Bewertung der Durchführbarkeit

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. Höhere Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungssatzung sind erst mit fortschreitendem Sanierungsverfahren, insbesondere im Hinblick auf die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 BauGB, zu stellen.

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).

Alle relevanten Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert und berücksichtigt worden.

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

9.2 Wahl der Verfahrensart

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.

Im „umfassenden Verfahren“ (Normalverfahren) hat die Kommune die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB – hier insbesondere mit den Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen – anzuwenden, wenn sie für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch deren Ausschluss voraussichtlich erschwert wird.

Entsprechend gilt im Umkehrschluss, dass die Kommune die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht zur Anwendung bringen darf, wenn dies für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. In diesem Fall wird die Sanierung im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt.

Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Sanierungsverfahren bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten. Die Wahl steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Kommune. Die Gemeinde hat die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Bei der Entscheidung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet und die künftige Entwicklung,
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und
- die Entwicklung der Bodenpreise infolge der Sanierung.

Bei umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen im Sinne von § 127 BauGB bzw. NKAG entfällt dabei. Neben dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gem. § 144 BauGB findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu ent-

richten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erarbeitet i. d. R. der unabhängige Gutachterausschuss.

Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so ist die Anwendung der §§ 152-156 BauGB in der Regel erforderlich,

- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen,
- um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben und
- um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren kommt insbesondere dann in Betracht, wenn keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn keine aufwendige Bodenordnung notwendig ist und es vor allem um die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden geht. Dieses Verfahren ist insbesondere für Städte und Gemeinden interessant, die ihren Bürgern einen Anreiz bieten wollen, in die Modernisierung und Instandsetzung ihrer privaten Gebäude zu investieren, da neben den direkten Fördermöglichkeiten über das jeweilige Städtebauförderprogramm in Sanierungsgebieten für derartige Investitionen steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten genutzt werden können.

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.

Inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, kann gem. Nr. 203.5 VV-BauGB nur anhand der konkreten städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und aufgrund der von der Gemeinde selbst festgelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung beurteilt werden. Hat die Sanierung im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel – was im Fall der Sanierungsmaßnahme „Twist Siedlung“ sowohl für Bau- als auch für Ordnungsmaßnahmen der Fall ist – sind in der Regel erhebliche Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. Somit ist auch eine Erschwerung der Durchführung der Sanierungsmaßnahme von privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. Weiterhin sind auch Grundstückserwerbe zur Neuordnung des Quartiers im Sinne einer Umstrukturierung des Gebiets kein grundlegendes Sanierungsziel. Eine Erschwerung durch erhöhte Kaufpreise ist somit nicht zu erwarten.

Nur aufgrund der Tatsache, dass Bodenwertsteigerungen, die im Wesentlichen aus Maßnahmen i. S. von § 127 Abs. 2 BauGB resultieren, entstehen, begründet nicht die Anwendung des umfassenden Verfahrens. Die Gemeinde kann im vereinfachten Verfahren alternativ Einnahmen zur Finanzierung durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB oder nach dem Kommunal-Abgabe-Gesetz erzielen, sofern Erschließungsmaßnahmen verbessert werden sollen.

Anzumerken ist ferner, dass im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens neben der Ausgleichsbetragspflicht auch auf die Kaufpreisbegrenzung im Grundstückshandel auf den sog. sanierungsunbeeinflussten Bodenwert verzichtet werden kann. Zudem kann die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt, nach § 144 Abs. 1 BauGB oder nach § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB zur Erreichung der Sanierungsziele wird als nicht zwingend erforderlich gewertet.

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

Die Vorschriften des § 144 BauGB über die genehmigungspflichtigen Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden dabei keine Anwendung.

Die Anwendung des dritten Abschnittes „Besondere sanierungsrechtlichen Vorschriften“ der §§ 152 bis 156 a BauGB wird ausgeschlossen.

Andere Gebietskulissen bieten nicht die Möglichkeiten erhöhter steuerlicher Absetzungen, die aber grundlegend für eine Umsetzung der Sanierungsziele gesehen werden. Insofern wird hiervon Abstand genommen.

9.3 Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses

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.

Zur Vermeidung einer Verfestigung der Missstände ist es u.a. erforderlich, die Bereitschaft der Eigentümer zur energetischen Modernisierung des Immobilienbestands und zu Investitionen in die Leerstände der gewerblich genutzten Räume zu wecken, um somit langfristig die Funktion des Quartiers als attraktiver Wohnstandort zu gewährleisten. Insoweit steht das öffentliche

Interesse an der Entwicklung des Untersuchungsgebietes durchaus über den Partikularinteressen der betroffenen Eigentümer.

Die Sanierung ist dringlich, da die vorgeschlagenen Maßnahmen zeitnah umgesetzt werden müssen, um die angestrebten Ziele erreichen zu können und drohende Verschärfung und Ausweitung der Missstände abzuwenden.

Weiterhin muss die Investitionsbereitschaft der Eigentümer gefördert werden, um die ambitionierten Ziele zu erreichen.

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.

10. 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. Das Gebiet erhält die Bezeichnung „Twist-Siedlung“.

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 für die Sanierung des Quartiers zu nutzen. Mit fortlaufender Öffentlichkeitsarbeit sollte die bisherige Arbeit aufgegriffen und fortgeführt werden.

Nach Billigung des vorliegenden Untersuchungsberichts ist im nächsten Schritt seitens der Gemeinde Twist über den rechtlichen Rahmen des weiteren Verfahrens zu entscheiden.

11. Exkurs: Ausführungen zur Rechtslage

Vereinfachtes Sanierungsverfahren §142 Abs. 4 BauGB

Begriffsbestimmung

Das vereinfachte Sanierungsverfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156 BauGB) durchgeführt wird.

Entscheidungsspielraum der Gemeinde

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, 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 §§ 152 – 156 BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1). Das Gesetz verlangt damit von der Gemeinde zweierlei:

Sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen. Grundlage hierfür bilden grundsätzlich die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141).

Sie muss die verlangte "Erforderlichkeitsprüfung" anstellen. Sie hat dabei einen Beurteilungsspielraum. Die Entscheidung für das umfassende oder das vereinfachte Verfahren hängt also im Einzelfall davon ab, ob der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156 erforderlich ist. Folgende Kriterien spielen bei der Entscheidung eine besondere Rolle:

a) Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen

Sie treten insbesondere ein, wenn die Gemeinde planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt. Solche Werterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den gemeindlichen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erschweren und Investoren abschrecken. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Abs. 2) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung; sie ist nur im umfassenden Verfahren möglich. Keine Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Gemeinde vor allem Bestandspflege betreiben will, z.B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.

b) Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge

Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Gemeinde Bodenwerterhöhungen zu erwarten, so bietet das umfassende Verfahren der Gemeinde die Möglichkeit, diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden. Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i.S. von § 127 Abs. 2, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind, so ist es nicht notwendig, das umfassende Sanierungsverfahren durchzuführen. Denn die Gemeinde kann dann ihre Kosten über § 127 BauGB oder § 8 KAG decken, die im vereinfachten Verfahren gelten. Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer - und mittelbar auch der Mieter führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des gemeindlichen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Gemeinde das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt ("Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags").

Verfahrensrechtliche Gestaltungsvarianten

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB,
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB insgesamt.

Umfassendes Sanierungsverfahren nach §§ 152 ff. BauGB

Besondere bodenpolitische Konzeption

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebau-recht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Gemeinde damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die "lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung" eintreten (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen), vgl. § 153 Abs. 1 BauGB. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungs-unabhängigen Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhö-

hungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB und den Kommunalabgabengesetzen der Länder keine Anwendung (§ 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Sanierungsverfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den gemeindlichen Sanierungszielen eine Verpflichtung der Gemeinde bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten (siehe dazu 9.2).

Städtebauliche Kriterien

Die Verkehrswerte von Grundstücken steigen erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Gemeinde nach ihren Sanierungszielen folgende Veränderungen anstrebt:

- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets (Beispiele: Ausweitung eines Stadt-/Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten)
- Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets (Beispiel: Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebrache für neue gewerbliche Nutzungen)
- Erschließungszustand (Beispiele: Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage/Parkhaus, Begrünung etc.)
- höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung
- Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit (Beispiele: Durch Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten)

Rechtswirkungen

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten:

- a) Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch
 - den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umlegungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB,

- b) Preisprüfung durch die Gemeinde, § 153 Abs. 2 BauGB, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten); die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144, 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.
- c) Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB und KAG für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Es dürfen also auch keine Beiträge nach Landesrecht für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden. Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z.B. Anlagen für die Entwässerung sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt. Dies gilt auch für Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind (§ 156 Abs. 1 BauGB). An die Stelle des Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (zum besonderen Satzungs-vorkaufsrecht vor förmlicher Festlegung vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB);
- § 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen;
- § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat (zur weitergehenden Veräußerungspflicht der Sanierungsträger, vgl. § 159 Abs. 3 BauGB);
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsgeschäften; hier ist jedoch zu beachten, dass die Gemeinde im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann (vgl. unten);

- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich;
- §§ 182-186 BauGB über Miet- und Pachtverhältnisse;
- §§ 164 a, 164 b BauGB den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde (vgl. § 14 Abs. 4 BauGB, § 15 Abs. 2 BauGB, § 17 Abs. 6 BauGB und § 51 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung, die zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Es handelt sich hierbei um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf

- die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Nutzungsänderungen einer baulichen Anlage sind Änderungen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben wird und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde anzeigepflichtig sind,
- die Beseitigung baulicher Anlagen,
- die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Veränderungen sind nur Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht Veränderungen rechtlicher Art,
- sowie den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit vor mehr als einem Jahr. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft, die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme: § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB),
- den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast sowie
- die Teilung eines Grundstücks.

Für die Handhabung der Genehmigungspflicht nach §§ 144, 145 BauGB sind vor allem folgende Einzelregelungen von Bedeutung:

Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben durch ortsübliche Bekanntmachung allgemein erteilen, (§ 144 Abs. 3 BauGB). Auf Antrag eines Beteiligten muss die Gemeinde über das Vorliegen einer allgemeinen Genehmigung ein Zeugnis erteilen, das der Genehmigung gleichsteht ("Negativzeugnis"), (§ 145 Abs. 6 BauGB)

Über die Genehmigung ist gem. § 145 Abs. 1 Satz 3 BauGB binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. Unter den in §§ 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB, § 22 Abs. 5 Satz 3 BauGB genannten Voraussetzungen kann die Frist um höchstens drei Monate verlängert werden. Nach den vorgenannten §§ gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird. Beeinträchtigung der Sanierung Für die Genehmigungserteilung besteht kein Ermessen der Gemeinde. Daher ist die Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB zwingend zu versagen, wenn das Vorhaben, der Rechtsvor-gang einschließlich der Teilung, der Rechtsakt oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

- unmöglich machen,
- wesentlich erschweren oder
- ihren Zielen und Zwecken zuwiderlaufen würde.

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Gemeinde ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan (§ 140 Nr. 4 BauGB) oder einer informellen Rahmenplanung niedergelegt sein. Während zu Beginn allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden können, müssen diese mit dem Fortgang der Sanierung konkretisiert werden. Es wird keine Gewissheit verlangt, sondern es genügen konkrete Anhaltspunkte, welche die Annahme rechtfertigen, dass Beeinträchtigungen i.S. des § 145 Abs. 2 BauGB zu erwarten sind. Hierbei kommt es im Wesentlichen auf die Lage des Einzelfalles an. Eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2 BauGB liegt auch darin, dass bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert über dem sanierungsunbeeinflussten Anfangswert liegt (§ 153 Abs. 2 BauGB). Die Beteiligten können die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen dadurch herbeiführen, dass sie für sich und ihre Rechtsnachfolger auf spätere Entschädigungen verzichten, § 145 Abs. 3 BauGB. Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 können auch durch den Abschluss städtebaulicher Verträge ausgeräumt werden. Eine Genehmigungsversagung führt bei Nachweis des Eigentümers der sanierungsbedingten Unwirtschaftlichkeit seines Grundstücks auf sein Verlangen zur Übernahme durch die Gemeinde oder zur Enteignung zu deren Gunsten.

Das Grundbuchamt darf aufgrund einer nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB genehmigungspflichtigen Teilung eine Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist. Dasselbe gilt für die weiteren genehmigungspflichtigen Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB (z.B. rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks), vgl. § 145 Abs. 6 BauGB.

In der Zusammenfassung ergeben sich folgende Rechtsfolgen

Umfassendes Sanierungsverfahren gem. §§ 152ff BauGB:	Vereinfachtes Sanierungsverfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB:
- bodenpolitische Konzeption, wonach die durch die Sanierung möglichen Bodenwertsteigerungen nach der Durchführung von der Gemeinde als Ausgleichsbeträge abgeschöpft werden (§ 154 BauGB). - keine Erhebung KAG-Beiträge - Gewährung erhöhte steuerliche Begünstigung für private Modernisierungsmaßnahmen - Sanierungsvermerk im Grundbuch: Baugenehmigungsvorbehalt zum Abgleich mit Sanierungszielen, Genehmigungsvorbehalt bei Grundstücksgeschäften - Preisprüfung bei privaten Rechtsgeschäften (§ 153 Abs. 2 BauGB) - Veräußerung von Grundstücken zum sanierungsbedingten Neuordnungswert (§ 153 Abs. 4 BauGB)	- Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156 BauGB), d.h. wenn keine oder nur sehr geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind - KAG-Beiträge können erhoben werden - Gewährung erhöhte steuerliche Begünstigung für private Modernisierungsmaßnahmen - mögliche Ausschlüsse folgender Regelungen: - Sanierungsvermerk im Grundbuch - Preisprüfung bei privaten Rechtsgeschäften - Veräußerung zum sanierungsbedingten Neuordnungswert (§ 153 Abs.4 BauGB) - Erhebung und Bemessung Ausgleichsbetrag (§ 154 BauGB).

Verfahrenswechsel

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen wird. Dies gilt besonders für den Wechsel vom umfassenden auf das vereinfachte Verfahren. Dabei kann es in solchen Fällen sinnvoller sein, bestimmte Grundstücke nach § 163 BauGB vorzeitig aus der Sanierung zu entlassen oder eine Teilaufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 BauGB durchzuführen, als für das gesamte Sanierungsgebiet vom "umfassenden" zum "einfachen" Verfahren zu wechseln. Innerhalb des vereinfachten Verfahrens ist es dagegen möglich, durch Satzungsänderungen die verfahrensrechtlichen Gestaltungsvarianten zu ändern. Dabei ist die Bekanntmachungspflicht nach § 143 Abs. 1 BauGB und die Mitteilungspflicht gegenüber dem Grundbuchamt nach § 143 Abs. 2 BauGB zu beobachten.

Abbildungs-, Tabellen- und Quellenverzeichnis

Abbildungen

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets Twist-Sieglung

Abbildung 2: Flächennutzungsplan

Abbildung 3: Quartiersbereiche

Abbildung 4: Verortung der vorhandenen Gebäudetypologien im Quartier

Abbildung 5: Mängel im Fuß- und Radverkehr

Abbildung 6: Baulücken

Abbildung 7: Bürgerinformation

Abbildung 8: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Tabellen

Tabelle 1: Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet

Tabelle 2: Übersicht Maßnahmen

Fotos

Eigene Fotos BauBeCon Sanierungsträger GmbH 2021

Quellen

IEQK Gemeinde Twist 2019

Gemeinde Twist - <https://hosting.ipsyscon.de/MapSolution/apps/app/client/twist/plan-auskunft>

Anlage 1

Tabellarische Auswertung

Befragung der Träger öffentlicher Belange

TöB-Befragung

Nr.	Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
1	Bundeswehr	22.03.2021	keine Bedenken bis zu einer Gebäudehöhe vom 30m
2	Niedersächsische Landesforsten	22.03.2021	keine Bedenken
3	Wintershall Dea Deutschland GmbH	06.04.2021	keine Bedenken
4	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	06.04.2021	keine Bedenken
5	LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst	07.04.2021	Es wird eine Luftbildauswertung empfohlen.
6	Stadt Meppen	01.04.2021	keine Bedenken
7	Vechteverband	07.04.2021	keine Bedenken
8	Westnetz GmbH	06.04.2021	Hinweis auf Vorhaben im Untersuchungsgebiet: <i>„Erneuerung Trafostation und Sanierung des Gasnetzes. Zeitpunkt noch nicht bekannt.“</i> Bitte um: <i>„Rücksichtnahme auf vorhandene Versorgungsanlagen.“</i> <i>„Da die Zeitschiene der Sanierung/Ausbau Trafostation noch nicht bekannt ist, bitte im Vorfeld mit unserer Planungsabteilung in Meppen in Verbindung setzen. Des Weiteren ist es für die Westnetz wichtig, dass in dem Gebiet Kampfmittelfreiheit vorliegt. Deshalb bitten wir Sie die zu prüfen und uns eine Rückmeldung zu geben.“</i>
9	NLWKN – Betriebsstelle Meppen	07.04.2021	Geschäftsbereich 3: Wasserwirtschaft <i>„Die biologische Messstelle 37342522 des NLWKN ist durch die Planung betroffen. Es dürfen sich keine Einschränkungen/ Veränderung für die Messstelle ergeben. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen gibt es Anhaltspunkte, dass Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind. Wir bitten dies nochmal gem. Rd.Erl. d. MU vom 06.03.2018 zu §29 Abs. 3 NWG zu prüfen und ggf. den GLD zu beteiligen.“</i> Geschäftsbereich 1: Betrieb und Unterhaltung <i>„Die Inanspruchnahme des Süd-Nord-Kanals darf nur erfolgen, wenn Belange des Gewässerschutzes nicht dagegensprechen. Die Unterhaltung des Gewässers darf durch die geplanten Maßnahmen nicht behindert werden. Auf die Regelungen entsprechend § 75 NWG (Ersatz von Mehrkosten) wird hingewiesen. Da der NLWKN Eigentümer der Gewässergrundstücke im betroffenen Bereich ist, muss eine eventuelle Inanspruchnahme des Gewässers, der Gewässerrandstreifen oder der Böschungen, z.B. durch das Einleiten von Oberflächenwasser oder den Bau eines Bootsanlegers, vorher abgestimmt werden und wäre dann durch privatrechtliche Verträge zu regeln.“</i>
10	Deutsche Telekom Technik GmbH	12.04.2021	Bitte um Rücksichtnahme: <i>„vorhandene Telekommunikationslinien“</i> Hinweis auf: <i>„BauGB § 150 Abs. 1“</i>

11	EWE NETZ GmbH	13.04.2021	„Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE Netz GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen (...) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die ggf. notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. –korridore gemäß DIN 1998 (...) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.“
12	PLEdoc GmbH	13.04.2021	keine Bedenken
13	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	14.04.2021	„Im Planungsgebiet befinden sich bergbauliche Leitungen der folgenden Betreiber: Neptune Energy Deutschland GmbH, Waldstraße 39, 49808 Lingen Erdgas Münster GmbH, Johann-Krane-Weg 46, 48149 Münster Bei diesen bergbaulichen Leitungen ist der Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte kontaktieren Sie die o.g. Betreiber direkt, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.“
14	Nowega GmbH	15.04.2021	keine Bedenken (Namens und in Vollmacht der Erdgas Münster GmbH)
15	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	16.04.2021	keine Bedenken
16	Wasser- und Bodenverband „Twist-Rühlermoor“	15.04.2021	„Aus Sicht des Wasser- und Bodenverbands „Twist-Rühlermoor“ möchte ich anregen, über die Verfüllung oder Verrohrung der im Sanierungsgebiet liegenden Entwässerungsgräben nachzudenken, wie es die Gemeinde Twist seinerzeit im Rahmen der Erschließung der Baugebiete angedacht hatte. Im Zuge der Bauleitplanung der vergangenen Jahrzehnte hat die Gemeinde Twist an verschiedenen Stellen erklärt, dass die Gewässer im Bereich des Quartiers Twist-Siedlung verfüllt oder verrohrt würden. Daraufhin hatte der Wasser- und Bodenverband „Twist-Rühlermoor“ keine Grundlage, an eine Ausweisung von Räumstreifen entlang der Verbandsgewässer innerhalb der Baugebiete festzuhalten.“ Aus unterschiedlichen Gründen wurden die Gräben jedoch bis heute nicht wesentlich verändert oder verfüllt und nach Ausweisung der Baugebiete wurden die Grundstücke schließlich bis an die Gewässer heran bebaut. Der erforderliche Gewässerrand- und Räumstreifen steht somit nicht mehr zur Verfügung. Eine ordnungsgemäße maschinelle Räumung der Gewässer ist nicht mehr möglich und die Gewässerböschungen werden nun von den Anliegern an manchen Stellen als Abfalllager für Grün- und Gartenabfälle missbraucht. Das Erscheinungsbild

			der Siedlung wird hierdurch an vielen öffentlichen und privaten Stellen negativ geprägt. Ich würde es sehr begrüßen, wenn dieser Missstand durch einen Rückbau der Gewässer im Rahmen der Sanierung des Quartiers behoben werden könnte.“
17	Neptune Energy Deutschland GmbH	19.04.2021	„Eine Überprüfung des Sachverhalts ergab, dass sich im Bereich der geplanten Maßnahmen technische Einrichtungen von uns befinden (...). Zwecks Koordinierung der örtlichen Arbeiten ist es erforderlich sich rechtzeitig vor Baubeginn mit unserem Betrieb in Verbindung zu setzen.“
18	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Emden	08.04.2021	keine Bedenken
19	Trink- und Abwasserverband	22.04.2021	Bitte um Berücksichtigung: „Bei Bauarbeiten ein ausreichender Sicherheitsabstand zu den Netzen des TAV.“ Hinweis auf: „Frühzeitiges Einholen einer Leitungsauskunft über das Internetportal des TAV „Bourtanger Moor“.“
20	Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 101 „Ems II“	20.04.2021	Bitte um Berücksichtigung: „Bewahrung des Unterhaltungstreifens am Gewässer, keine Beeinträchtigung des Abflussvermögens.“
21	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	22.04.2021	keine Bedenken
22	Landkreis Emsland, Fachbereich Hochbau	26.04.2021	Abfall und Bodenschutz „Es wird darauf hingewiesen, dass südlich zum Plangebiet zwei Altlasten registriert sind. Ein großräumiger Einfluss auf das Planungsgebiet wird jedoch nicht erwartet. (...)“ Denkmalpflege „(...) Im Untersuchungsgebiet befindet sich die Kath. Kirche St. Ansgar (Denkmal-Nr. 45405400005) (...) (...) im Untersuchungsgebiet befindet sich folgender Bodenfund: <u>NLD-Identifikationsnummer:</u> 454/3118.00001-F <u>Objektbezeichnung:</u> Fundstreuung (...)“ Straßenbau „Im Untersuchungsgebiet befinden sich die Kreisstraßen K202 und K232. Sollten sich Auswirkungen auf diese Kreisstraßen ergeben, ist eine frühzeitige Beteiligung des Landkreises Emsland, Fachbereich Straßenbau, unbedingt erforderlich.“ Abfallwirtschaft „Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. (...)“
23	Industrie- und Handelskammer	27.04.2021	„Wir bitten um weitere Beteiligung im laufenden Verfahren.“