Gemeinde Twist

Twist, den 08.02.2024

Vorlage: 0265/2024

Beratungsfolge:	**Datum**	**Zuständigkeit**
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	21.02.2024	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	29.02.2024	Vorberatung
Gemeinderat	14.03.2024	Entscheidung

Fachbereich:	Bau und Planung
Sachbearbeitung:	Bianca Schmitz

Bezeichnung:	**Gestaltung der Grünfläche im Wohngebiet "Südlich des Schwarzen Weges"**

Beschlussvorschlag:

Die Grünfläche im Baugebiet „Südlich des Schwarzen Weges“ wird gemäß vorliegendem Gestaltungskonzept hergestellt.

Sachdarstellung:

Die Laufzeit des Treuhandverfahrens mit der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) für das Wohnbaugebiet „Südlich des Schwarzen Weges“ im Ortsteil Bült wurde durch Beschluss des Gemeinderates vom 29.09.2022 (SV 0111/2022) über das ursprüngliche Ende zum 31.12.2022 hinaus um zwei Jahre bis zum 31.12.2024 verlängert. Bis auf wenige Baugrundstücke konnte das gesamte Gebiet zwischenzeitlich erfolgreich vermarktet werden.

Innerhalb des Wohngebietes weist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich des Schwarzen Weges“ eine öffentliche Grünfläche zur Größe von insgesamt 2.657 m² aus. Diese Fläche soll zukünftig mit einer offenen Bepflanzung als Ort der Kommunikation, Spielfläche sowie als Treffpunkt für das Quartier genutzt werden. In Verlängerung der öffentlichen Grünfläche befindet sich der am Bussardweg gelegene Kinderspielplatz.

Neben der im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzung von mindestens 20 hochstämmigen, heimischen Laubbäumen sind verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten denkbar. Um die Anwohner bei der Grünflächengestaltung zu beteiligen und Gestaltungswünsche zu realisieren, wurden alle 62 Haushalte des Quartiers im Oktober 2023 angeschrieben und zur Beteiligung bei der Planung eingeladen. Insgesamt 13 Haushalte haben konkrete Vorschläge und Wünsche vorgetragen. Unter Berücksichtigung der Größe der Grünfläche, des finanziellen Rahmens und des zukünftigen Pflege- und Unterhaltungsaufwands konnten folgende Wünsche der Anwohner (in der Reihenfolge der häufigsten Nennungen) in dem als Anlage beigefügten Gestaltungskonzept Berücksichtigung finden:

- **Bolzplatz**
  Im östlichen Bereich ist es denkbar, einen Bolzplatz mit 2 Toren incl. Ballfangzaun anzulegen. Dabei wäre zu berücksichtigen, dass ein gewisser Abstand zwischen den Toren notwendig ist, um ein Spiel zu ermöglichen.

- **Dogstation**
  Es ist sinnvoll, eine Dogstation (Tütenspender und Abfallbehälter) aufzustellen. Diese ist in gewissem Abstand zu den Sitzgelegenheiten zu platzieren. Darüber hinaus soll die Dogstation von den potenziellen Spazier- und „Gassi-Wegen“ leicht zu erreichen sein.

- **Sitzgelegenheiten**
  Die Planung sieht eine Sitzbank sowie eine Gruppensitzbank (Tisch und Bänke) aus Stahlrohr/Drahtgitter auf einem befestigten Untergrund vor. Das Material ist langlebig, wetterbeständig, pflegeleicht und wenig anfällig für Vandalismusschäden. Die vorgeschlagenen Modelle haben sich in öffentlichen Bereichen, u. a. auf dem Mehrgenerationenspielplatz im Seeumfeld bereits bewährt. In Verbindung mit den Sitzgelegenheiten sind Abfallbehälter vorgesehen. Die Sitzgelegenheiten sollen für Spaziergänger barrierefrei und leicht zugänglich sein und sind deshalb direkt an einem Weg geplant.

- **Freifläche als Treffpunkt**
  Dem Wunsch der Anlieger nach einer Freifläche als Treffpunkt und Platz für Gemeinschaftsveranstaltungen im Quartier kann westlich des Sperberwegs entsprochen werden. Bei der Bepflanzung wird eine entsprechende Freifläche berücksichtigt.

Mit diesem Gestaltungskonzept können sämtliche Wünsche, die aus der Anwohnerschaft mehrfach vorgebracht wurden, realisiert werden.

Die Gemeinde Twist würde ausdrücklich die Übernahme einer Spielplatzpatenschaft aus den Reihen der Anlieger begrüßen. Wegen der Größe der Grünfläche wären auch 2 Patenschaften oder der Zusammenschluss mehrerer Anlieger denkbar.

Die Gartenlandschaftsbauarbeiten müssen bis zum Ende der Laufzeit des Städtebaulichen Vertrags zum 31.12.2024 durchgeführt und abgerechnet sein. Die NLG schätzt die Kosten der Baumaßnahme auf rd. 60.000,- € zu Lasten des Verfahrenskontos.

Das Verfahrenskonto musste in den vergangenen Monaten leider außerplanmäßig mit Ausgaben i. H. v. insgesamt 91.857,78 € belastet werden. Die Kosten sind angefallen für die Beseitigung von Abfällen, die widerrechtlich auf dem Grundstück Flur 8, Flurstück 393, Sperberweg 4 im Erdreich abgelagert worden sind. Bei den Erdarbeiten zur Baufeldvorbereitung hatten Bauherrn Bau- und Siedlungsabfälle, u. a. Pflastersteine, Mauer- und Fundamentreste, Kunststoffabfälle, Zementfaserplatten und Metall bis zu einer Tiefe von rd. 4 m vorgefunden. Im gegenseitigen Einvernehmen konnte der Kaufvertrag für das Baugrundstück rückabgewickelt und den Bauherrn ein anderes akzeptables Grundstück angeboten und verkauft werden. Im Rahmen des eingeleiteten Strafverfahrens konnte trotz umfangreicher polizeilicher Ermittlungen bis heute kein Verursacher für die illegale Müllentsorgung festgestellt werden. Im Ergebnis musste das Verfahrenskonto daher für behördlich angeordnete Beprobungen, Felduntersuchungen, die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle und die Herrichtung des Grundstücks außerplanmäßig belastet werden.

Das Verfahrenssaldo von rd. + 314.000,- € weist nach Abzug der Kosten für das Herrichten der Grünanalage von rd. 60.000,- € und die außerplanmäßige Ausgabe für die Beseitigung von Abfällen i. H. v. 91.857,78 € noch einen Überschussbetrag i. H. v. rd. 162.000,- € aus. Dieser Betrag wird vereinbarungsgemäß nach Abschluss des Verfahrens an die Gemeinde Twist ausgezahlt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Herstellung der Grünanlage werden durch das Treuhandverfahren gemäß Städtebaulichem Vertrag aus 2017 getragen.

Anlagen:

Planzeichnung Gestaltungskonzept Grünfläche „Südlich des Schwarzen Weges“

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis: _____ Ja _____ Nein _____ Enthaltung

Beschlussergebnis: ☐ Lt. Vorschlag ☐ Abweichend

Gez.	Gez.
Bianca Schmitz	Bürgermeisterin
(Verfasser)	(Freigabe)