Begründung zur Vorkaufsrechtsatzung für den Bereich „Industriestraße“

1. Geltungsbereich

Die Satzung gilt für ein Gebiet westlich und twl. östlich der „Industriestraße“ sowie südlich der Straße „Alt-Rühlertwist (L47)“.

Diese Satzung gilt für folgende Flurstücke:

- Gemarkung Twist, Flur 23, Flurstück 62/5
- Gemarkung Twist, Flur 23, Flurstück 82/19
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/57
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/92
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/99
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/103
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/105
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/106
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/107
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/111
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/112
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/113
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/115
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/151
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/167
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/168
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/172
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/173
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/177
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/179
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/190
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/197
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/199
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/200
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/201
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/202
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/205
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/211
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/213
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/215
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/217
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/218
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/241
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/242

- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 8/243
- Gemarkung Twist, Flur 11, Flurstück 14/7

2. Historischer Hintergrund / Städtebauliche Situation

Der Bereich westlich und tlw. östlich der Industriestraße umfasst das Betriebsgelände der Wavin GmbH. Weitere Flächen der Wavin GmbH liegen südlich der Straße Alt-Rühlertwist und östlich des Gebietes „Am alten Hafen“ und „An der Apotheke“.

Am 15. August 1956 wurde die Wavin GmbH in Twist als Tochtergesellschaft der niederländischen Wavin N. V. gegründet. Die Betriebsansiedlung war verbunden mit dem Bau des ersten Betriebsgebäudes im Industriegebiet im Ortsteil Siedlung. In den folgenden Jahren wurde das Werk stetig erweitert und weitere Industriegebietsflächen wurden in Anspruch genommen. Für eine mögliche Weiterentwicklung des Betriebes verfügt der Konzern über einen Grundstücksvorrat unbebauter und ungenutzter Industrieflächen. Im Oktober 2024 hat das Unternehmen die Betriebsschließung bis Ende des Jahres 2026 bekanntgegeben.

Die zur 29,32 ha großen Betriebsfläche gehörenden Flurstücke befinden sich vollständig im beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB und sind bis auf eine rd. 12.000 m² große Grün- und Wasserfläche als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Der Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 6 „Industriegebiet Ergänzung“, Nr. 23 „Industriegebiet, Teil II“ und Nr. 76 „Geschäftszentrum An der Apotheke“. Damit bieten diese Flächen bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine industrielle Weiternutzung bzw. die Bebauung bisher unbebauter und ungenutzter Flächen zu industriellen Zwecken. Für die Gemeinde besteht in diesem Bereich ein erhebliches Potenzial für eine industrielle Nachnutzung des Standortes Wavin in Verbindung mit einer industriellen Fortentwicklung bisher ungenutzter Flächen.

Die Nachnutzung des Betriebsstandortes Wavin in Verbindung mit einer Bebauung bisher unbebauter und ungenutzter Flächen soll eine Aufrechterhaltung und Fortentwicklung des Industriestandortes und damit den Erhalt und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen sicherstellen.

3. Ziele der Satzung / Notwendigkeit

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Areals hat als Zielsetzung die Bebauung und Nutzung der gesamten Flächen zu industriellen Zwecken mit Ausnahme einer rd. 12.000 m² großen Grün- und Wasserfläche. Dies beinhaltet eine Fortführung der industriellen Nutzung bereits bebauter Grundstücke und die Bebauung bisher unbebauter und damit ungenutzter Flächen zu industriellen Zwecken. Dies kann einhergehen mit der Notwendigkeit einer neuen bzw. geänderten Erschließung. Dabei gilt es die zukünftige städtebauliche Nutzung verträglich mit der Umgebung zu gestalten.

Damit die städtebaulichen Zielsetzungen nachhaltig und verlässlich umgesetzt werden können, ist es erforderlich, dass die Gemeinde Twist im Falles eines Verkaufes der bezeichneten Flächen Zugriff auf diese erhält. Es muss verhindert werden, dass durch einen Verkauf des Areals oder Teilen davon und eine damit einhergehende andere Nutzung oder zusätzliche Bebauung die Umsetzung des von der Gemeinde Twist verfolgten städtebaulichen Zieles einer großflächigen industriellen Nutzung erschwert oder verhindert wird. Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass die Gemeinde Twist Zugriff auf die zur Erschließung notwendigen Flächen erhält.