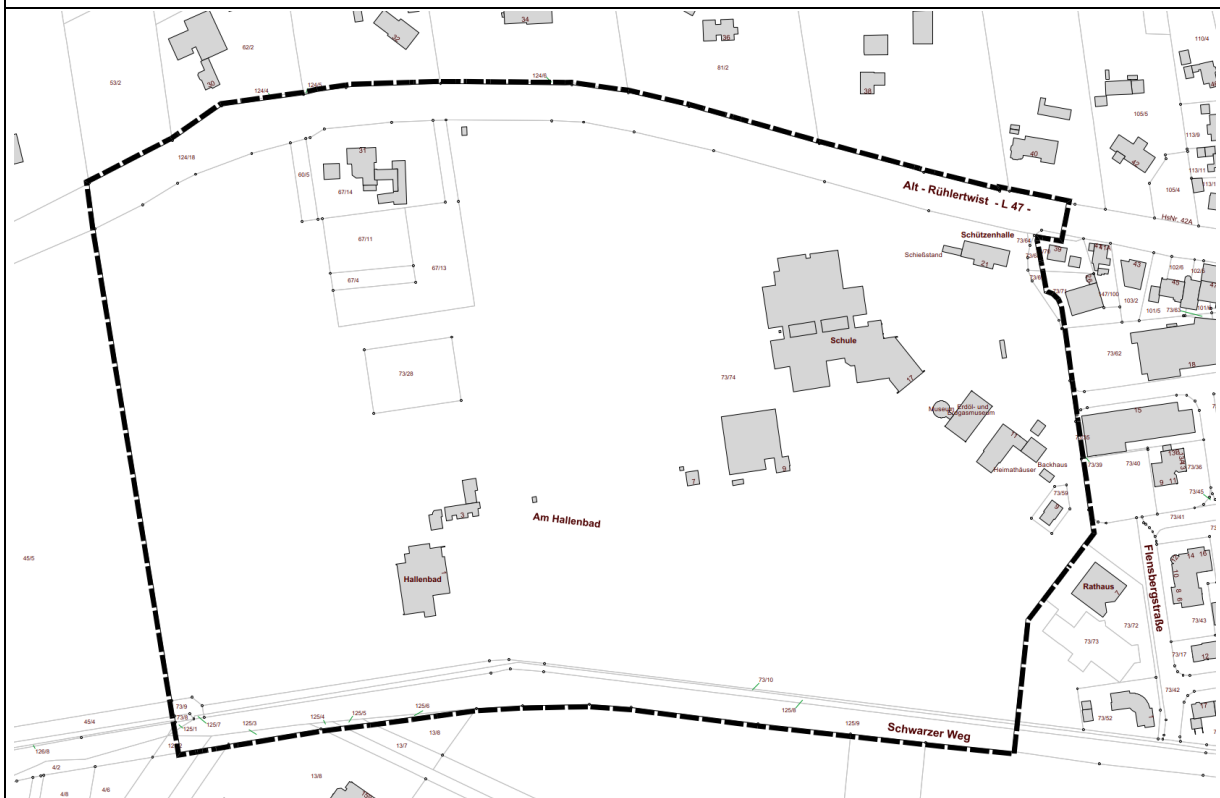


Gemeinde Twist

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 14

„Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“, 15. Änderung



**Grundzüge der
Planung**

Oktober 2023

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Einleitung | 1 |
| 1.1 | Planungsanlass | 1 |
| 1.2 | Rechtsgrundlagen | 1 |
| 1.3 | Abgrenzung des Geltungsbereiches | 1 |
| 1.4 | Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung | 2 |
| 2 | Kommunale Planungsgrundlagen | 2 |
| 2.1 | Flächennutzungsplan | 2 |
| 2.2 | Bebauungspläne | 3 |
| 2.3 | Einzelhandelskonzept | 5 |
| 3 | Ziele & Inhalte der Planung | 5 |
| 4 | Weiteres Vorgehen | 8 |

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Twist möchte ihr Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit angeschlossenem Schul- und Sportzentrum neu gestalten und zukunftsfähig ausrichten. Mit dem Wachstum der Gemeinde Twist in den letzten Jahrzehnten hat sich auch das Zentrum dynamisch entwickelt. Bisher konzentrieren sich hier wichtige soziale, kulturelle und infrastrukturelle Einrichtungen, das Rathaus der Gemeinde und verschiedene – auch großflächige – Einzelhändler. Mit dem absehbaren Auszug eines langjährig bestehenden Einzelhändlers am Standort wird ein Vollsortimenter als Ankernutzer für den Einzelhandel fehlen. Dieser Verlust soll mit der Ansiedlung eines konkurrierenden Vollsortimenters ausgeglichen werden. Hierfür wurden erste Machbarkeits- und Verträglichkeitsuntersuchungen durchgeführt und ein Investor gefunden. Die Gemeinde möchte die dafür notwendigen Änderungen und Ergänzungen nutzen, um mit einer ganzheitlichen Planung das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum neu aufzustellen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 14 – 15. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist der Karte zu entnehmen. Aufgrund des frühzeitigen Planstandes ist dieser aber noch nicht abschließend festgestellt. Im Verlaufe des Verfahrens können sich geringfügige Änderungen ergeben.

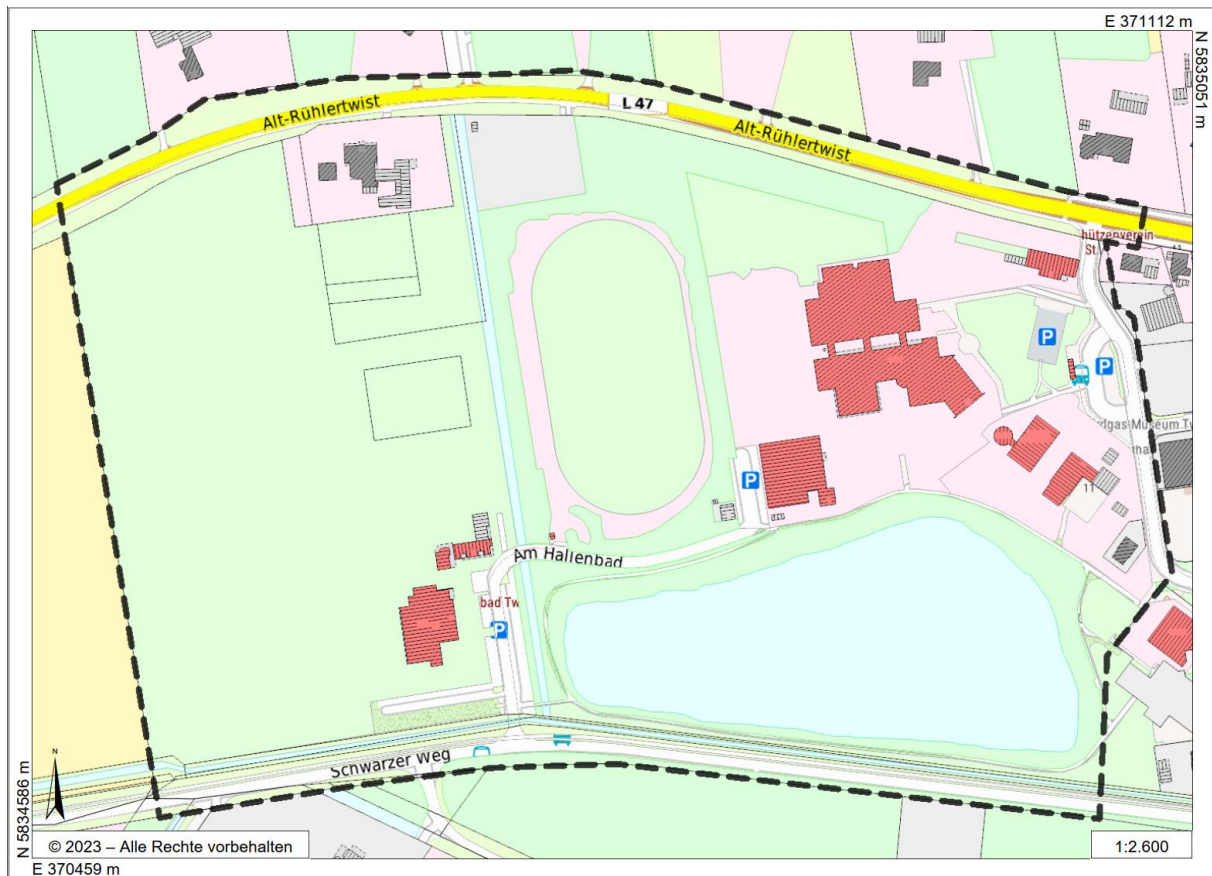


Abbildung 1: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Twist und teilweise innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Twist-Zentrum. Es ist geprägt von Frei- und Brachflächen im Westen, der ehemalige Volksschule Rühlertwist (aktuell Wohnnutzung) im Norden, dem Hallenbad und einem See im Süden, einem Sportzentrum mittig, sowie dem Schulzentrum, der Schützenhalle und gemeindlich genutzten Gebäuden im Osten. Begrenzt wird das Plangebiet von drei Straßen: im Norden der Landesstraße L47 „Alt-Rühlertwist“, im Süden dem Schwarzen Weg und im Osten der Flensbergstraße. Westlich schließt eine landwirtschaftliche Fläche an das Plangebiet an.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist stellt die Flächen im Plangebiet mehrheitlich entsprechend der aktuellen Nutzungen dar (Ausnahme: ein Wohngebäude im Norden). Für eine teilweise Neustrukturierung oder gebietsinterne Verlagerung von Nutzungen ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Auch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes kann mit den bestehenden Darstellungen nicht durchgeführt werden.

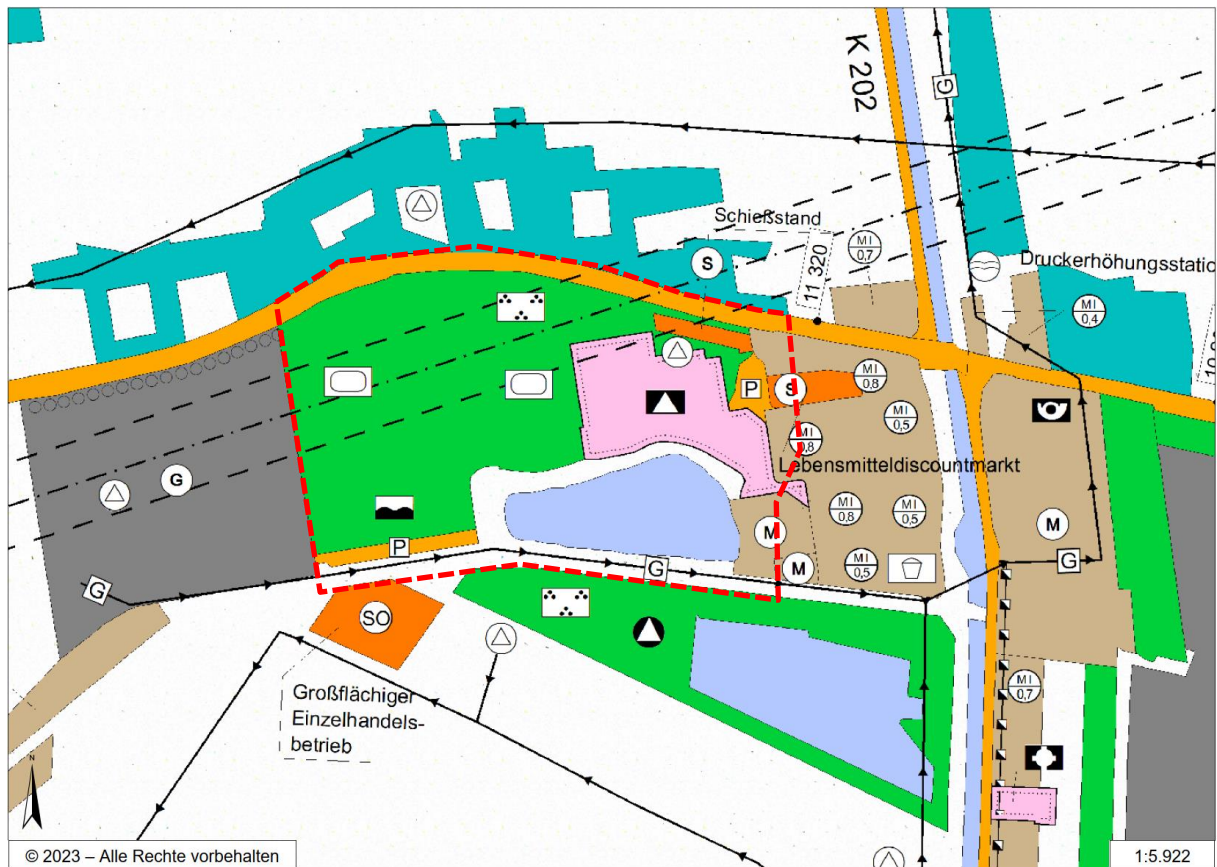


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Die Änderungen ergeben sich aus den Ergebnissen der laufenden Planung.

2.2 Bebauungspläne

Der geltende Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ stellt die aktuelle bauliche Situation vor Ort nicht dar. Der Bebauungsplan wurde vielfach geändert, angepasst und überlagert. Für den Geltungsbereich der 15. Änderung wird daher ein städtebauliches Konzept erstellt, dass sich an den aktuellen baulichen Strukturen und den Zielen und Vorstellungen der Gemeinde orientiert.

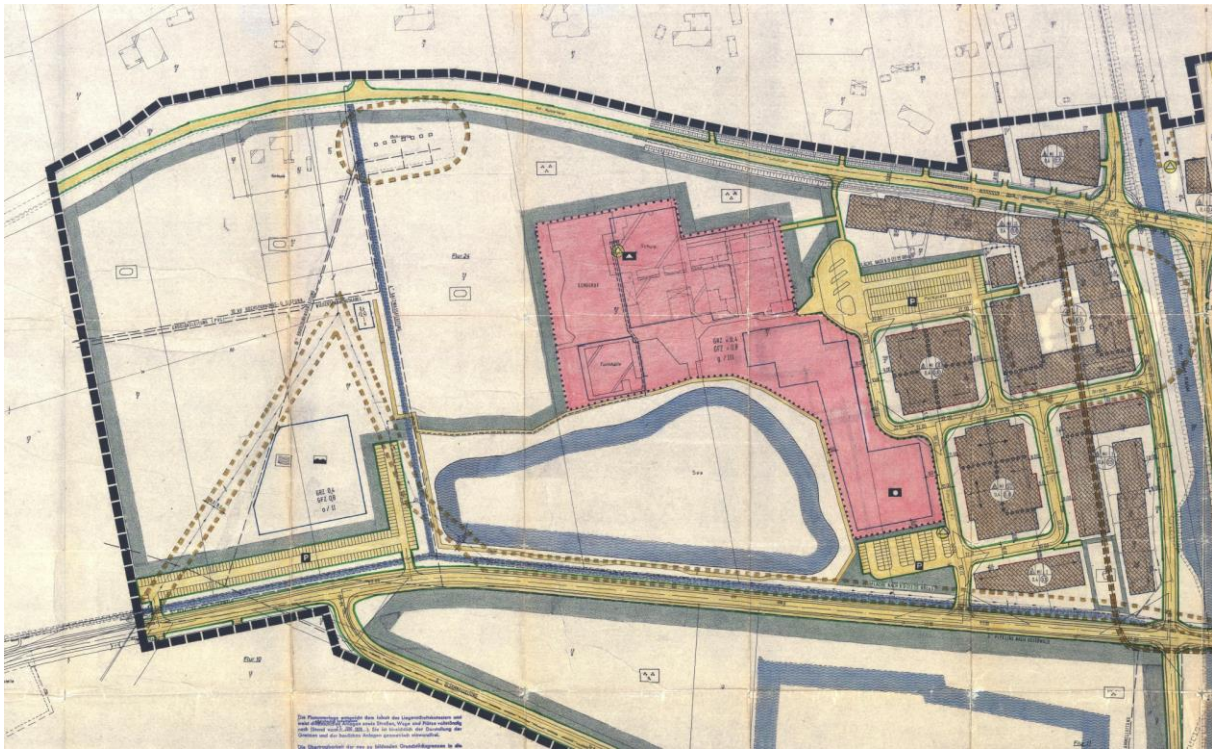


Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ der Gemeinde Twist

Relevant für das Planverfahren sind die 5. und die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“.

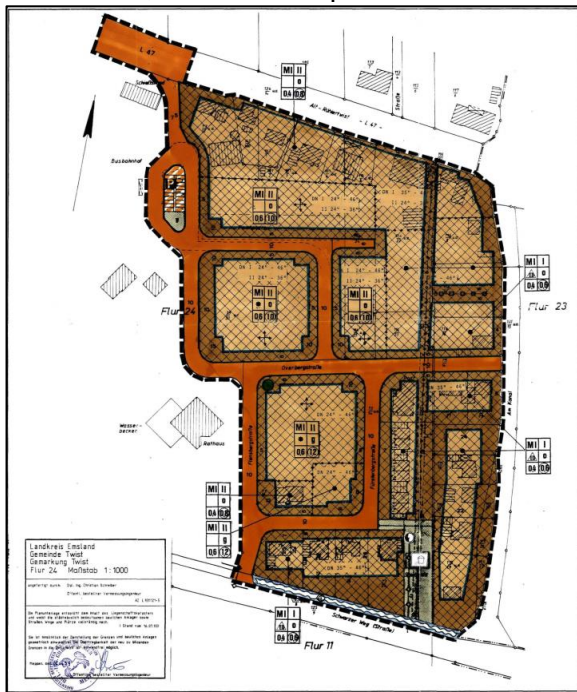


Abbildung 4: Planzeichnung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 14

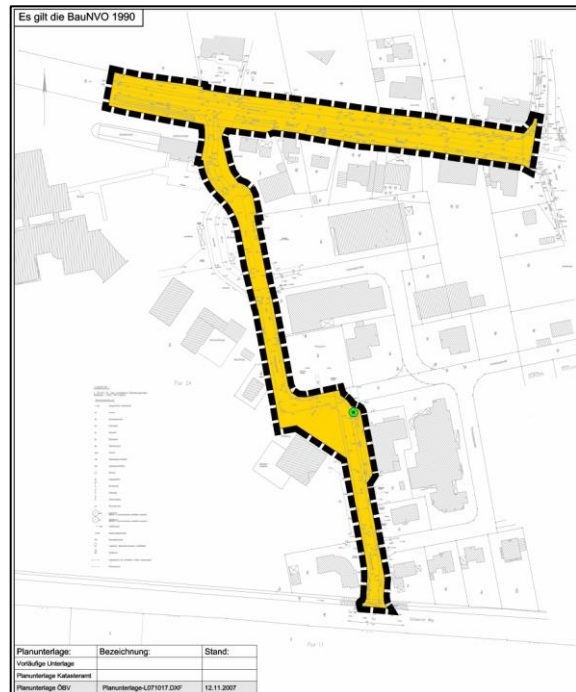


Abbildung 5: Planzeichnung der 9. Änderung des B-Planes Nr. 14

Die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne werden mit den Beständen und Zielsetzungen abgeglichen und bei Bedarf angepasst.

2.3 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom Oktober 2009 wurde in der Sitzung vom 28.04.2010 vom Rat der Gemeinde Twist als verbindliche Planungsgrundlage für die gemeindliche Steuerung des Einzelhandels beschlossen und ist daher als städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Twist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Verwaltung wurde insbesondere beauftragt, im Rahmen von einzelhandelsrelevanten Entscheidungen die gutachterlich ermittelten zentralen Versorgungsbereiche in den dort genannten Abgrenzungen zu schützen und zu stärken. Die im Gutachten genannten Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung sind bei entsprechender Entscheidung zu beachten. Die Verwaltung wurde gebeten, Vermarktungsmöglichkeiten für die im Gutachten genannten Entwicklungsflächen zu klären und ggf. diese Flächen anzubieten.



Abbildung 6: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept, der zentrale Versorgungsbereich ist rot umrandet (GMA, 2009)

3 Ziele & Inhalte der Planung

Mit der 15. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Neuordnung der vorhandenen Strukturen im Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit angeschlossenen Schul- und Sportzentrum von Twist und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ansiedlung eines

großflächigen Einzelhandelsbetriebes angestrebt. Dies ermöglicht die Sicherstellung und Verbesserung der Versorgungsfunktion im zentralen Versorgungsgebiet. Die bestehenden Nutzungen im Plangebiet sollen alle erhalten bleiben, werden aber teilweise an entwicklungsfähigere Standorte verlegt. Zudem sollen im Plangebiet ergänzende Nutzungen ermöglicht werden. Die genaue zukünftige Flächenaufteilung wird im weiteren Verfahren im Dialog mit den betroffenen Akteuren, der Politik und der Verwaltung in Twist erarbeitet. Die wichtigsten Nutzungen / Inhalte dieser Planung werden sein:

Einzelhandel

Das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit angeschlossenem Schul- und Sportzentrum soll durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters (großflächiger Einzelhandelsbetrieb, kein Discounter) gestärkt werden. Hierfür wird ein verbindliches Planungsrecht geschaffen. Sollten nur Discount-Supermärkte verbleiben, ist mit erheblichen Kaufkraft- und Attraktivitätsverlusten zu rechnen. Die Verträglichkeit eines weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebes als Vollsortimenter am Standort Flensbergstraße 21, auf der mit Nummer 2 gekennzeichneten Entwicklungsfläche (siehe Abb. 7), wurde von einem Fachbüro geprüft. Zudem hat der Landkreis Emsland als zuständige Raumordnungsbehörde festgestellt, dass die Neuansiedlung eines Vollsortimenters in der Gemeinde Twist in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelshandelskonzept der Gemeinde Twist, von der Lage sowie vom Verkaufs- und Angebotssortiment mit der zentralörtlichen Bedeutung Twists vereinbar ist, ausgeglichene Versorgungsstrukturen benachbarter Gemeinden sowie die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte nicht wesentlich beeinträchtigt werden und schädliche raumordnerische Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

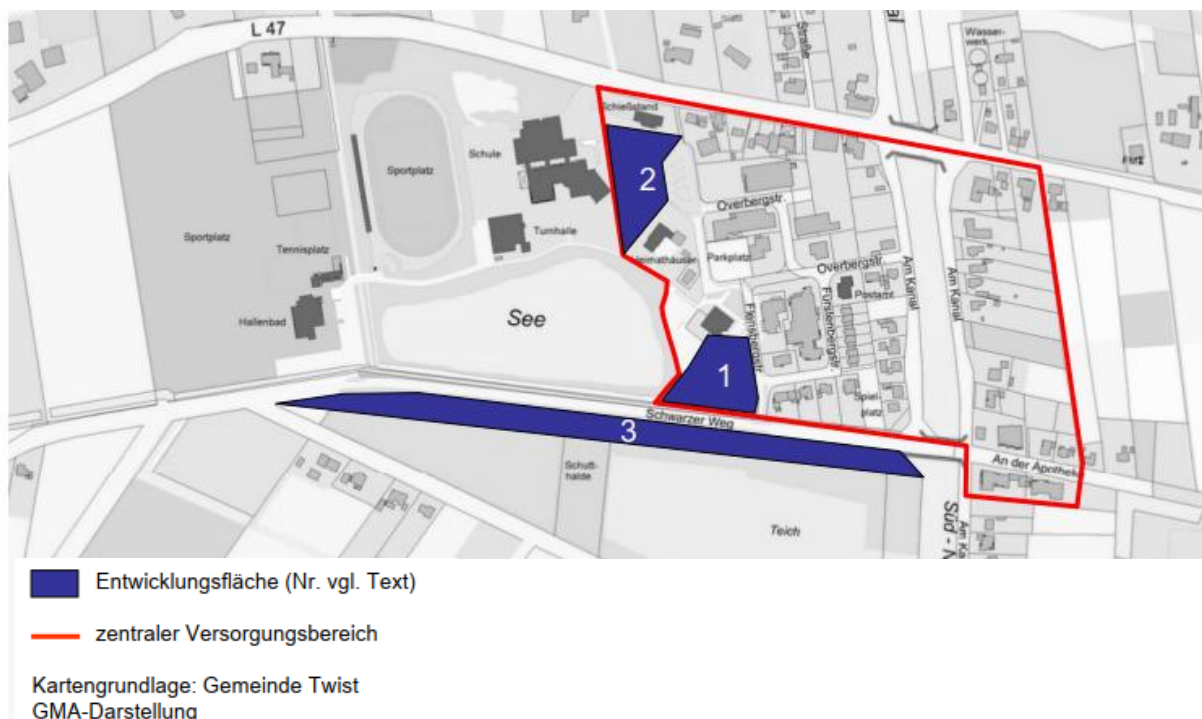


Abbildung 7: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept, Darstellung möglicher Entwicklungsflächen (GMA, 2009)

Schützenverein

Der Schützenverein St. Georg Twist – Mitte e.V. ist derzeit in einer Schützenhalle mit Luftgewehr- und Kleinkaliberschießstand direkt an der Kreuzung der Landesstraße mit der Flensbergstraße untergebracht. Die südlich angrenzenden Flächen (Wiese und Parkplatz) werden für das jährliche Schützenfest genutzt. Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde. Sowohl der Betrieb der Schützenhalle als auch das Schützenfest erzeugen nicht unerhebliche Lärmemissionen. Aufgrund der gewachsenen Nutzungsstruktur sowie der Planungsnachbarschaft wird im Sinne eines dauerhaften Betriebes von Schützenhalle und Schützenfest ange-regt, eine gebietsinterne Verlagerung in den Westen des Plangebietes zu prüfen. Durch die dort fehlenden Wohnnutzungen kann dort der dauerhafte Betrieb sichergestellt werden. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens werden diese Belange durch ein Lärmgutachten geprüft.

Busbahnhof

Der Busbahnhof in Twist bedient in erster Linie, aber nicht ausschließlich, den Schülerverkehr von und zum Schulzentrum. Im Laufe des Planverfahrens soll geprüft werden, ob die aktuelle Lage, Gestaltung und Dimensionierung noch ausreichend ist. Mögliche Alternativstandorte und Umgestaltungen werden geprüft und abgestimmt. Eine Haltestelle insbesondere für die Mobilität abseits des Schülerverkehrs soll am Standort des jetzigen Busbahnhofes an der Flensbergstraße 21 aber erhalten bleiben.

Erschließung

Das Plangebiet ist nur über die Flensbergstraße im Osten und den Schwarzen Weg im Süden erschlossen. Die nördlich verlaufende Landesstraße L47 verfügt westlich der Flensbergstraße über keinen Anschlusspunkt. Im Verlauf der Planung wird geprüft, ob eine zusätzliche Erschließungsstraße im Plangebiet möglich und sinnvoll ist. Idealerweise wird dabei die Straße Am Hallenbad bis zur Landesstraße L47 verlängert. Damit würden erhebliche Flächen im Plangebiet erschlossen und damit bebaubar werden. Die Flensbergstraße erfüllt aber weiterhin ihre Funktion als wichtige innerörtliche Erschließungsstraße für das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum und Anbindung der Landesstraße an den zentralen Versorgungsbereich.

Schulzentrum

Das Schulzentrum ist vorhanden und soll durch die Planung in seinem Bestand gesichert und für eine bedarfsgerechte Entwicklung fortgeschrieben werden. Zudem haben die angedachten Änderungen in der näheren Umgebung (insb. Erschließung, Busbahnhof, Sportzentrum, Stellplätze) Auswirkungen auf den Betrieb des Schulzentrums. Die Belange der Schülerinnen und Schüler, sowie der Lehrkräfte, werden im Zuge der Planung beachtet.

Sportzentrum

Das Sportzentrum der Gemeinde Twist befindet sich mittig im Plangebiet und ist eng mit dem Betrieb des Schulzentrums verknüpft. Mit der Planung sollen die verschiedenen Sportanlagen in ihrem Bestand gesichert und für eine bedarfsgerechte Entwicklung fortgeschrieben werden.

Hallenbad

Das Hallenbad erfüllt am Standort wichtige Funktionen und wird gut angenommen. Direkte Änderungen sind nicht geplant, allerdings könnte das Hallenbad von Änderungen an den angrenzenden Flächen erheblich profitieren. Insbesondere relevant wären Änderungen an der Erschließung, dem Busbahnhof und der Stellplatzsituation. Die Belange des Hallenbades werden daher bei diesen Planungen beachtet.

Dirtpark Twist, Tennisverein Twist

Im Umfeld des Hallenbades befinden sich weitere sportliche Einrichtungen. Diese sollen durch die Planung nicht verdrängt, sondern in das Gesamtkonzept eingebunden werden.

Wohnmobilstellplatz

Auf dem Stellplatz des Hallenbades befindet sich ein gemeindlich betriebener Wohnmobilstellplatz. Dieser wird grundsätzlich gut angenommen, ohne anderen touristischen Einrichtungen in der Gemeinde Konkurrenz zu machen. Ein Ausbau des Wohnmobilstellplatzes wird derzeit nicht vorgesehen. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird aber geprüft, ob zukünftig andere Standorte besser geeignet sind.

Stellplätze PKW

Twist ist eine ländliche Gemeinde mit einem auch absehbar hohen Anteil an PKW-Verkehr. Für die Nutzungen im Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit angeschlossenem Schul- und Sportzentrum sind daher erhebliche Stellplatzanlagen vorhanden. Diese sind häufig den jeweiligen Nutzungen direkt zugeordnet. Trotzdem kommt es zu Kapazitätsengpässen und Konkurrenzsituationen, bzw. zu Parksuchverkehr. Teilweise dominieren die vorgelagerten Stellplatzflächen auch den öffentlichen Raum und verhindern ein Zusammenwachsen der verschiedenen Nutzungen. Hierfür soll ein Konzept entwickelt werden, bei dem es nicht in erster Linie darum geht, die Stellplatzzahl zu reduzieren, sondern die Stellplätze geordneter und übersichtlicher zu gestalten.

4 Weiteres Vorgehen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Zukunft des Gemeindezentrums erheblich beeinflusst. Daher sollen alle betroffenen Akteure vor Ort die Möglichkeit bekommen, ihre Wünsche und Vorstellungen in die Planung einzubringen. Daraus wird ein städtebauliches Konzept erstellt, welches die zukünftigen Nutzungsverteilungen und Nutzungszusammenhänge aufzeigt. Dieses Konzept bildet dann die Grundlage für die erforderliche Änderung des Bebauungsplanes.

Weitere Fachgutachten (Verkehr, Lärm, Oberflächenentwässerung, Geruch) werden im Verlaufe des Verfahrens erarbeitet.