



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

# **Die Flensbergstraße 21 in Twist als Nahversorgungsstandort**

## Verträglichkeitsanalyse zu einem Ansiedlungsvorhaben



## **Endbericht**

Im Auftrag der Kanne Group  
Hamburg, 12.06.2023



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

## **Die Flensbergstraße 21 in Twist als Nahversorgungs- standort**

Verträglichkeitsanalyse zu einem Ansiedlungsvorhaben

Projektnummer: 23DLP3401

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher

Im Auftrag der

**Kanne Group**

**Green Energy Park 1**

**26892 Heede**

erarbeitet durch

**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

# Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	III
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
<b>2</b>	<b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>	<b>3</b>
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	7
<b>3</b>	<b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>	<b>9</b>
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	9
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	10
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>	<b>12</b>
4.1	Methodische Vorbemerkungen	12
4.2	Wettbewerb im Raum	12
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	14
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	15
<b>5</b>	<b>Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum</b>	<b>17</b>
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	17
5.2	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets	20
5.3	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelslagen	21
5.3.1	Einzelhandelslagen innerhalb des Einzugsgebiets	21
5.3.2	Einzelhandelslagen außerhalb des Einzugsgebiets	23

<b>6</b>	<b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>	<b>26</b>
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	26
6.2	Wirkungsprognose	28
6.2.1	Vorbemerkungen	28
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	29
<b>7</b>	<b>Bewertung des Vorhabens</b>	<b>32</b>
7.1	Zu den Bewertungskriterien	32
7.2	Zum Kongruenzgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 03	34
7.3	Zum Konzentrationsgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 04	35
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts gem. LROP 2.3 Ziffer 05	35
7.5	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtungsverbot, LROP 2.3 Ziffer 08)	36
7.6	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept	40
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>43</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Blick auf den Vorhabenstandort aus östlicher Richtung	4
Abbildung 3: Blick über den Vorhabenstandort in südliche Richtung	5
Abbildung 4: Blick auf den Vorhabenstandort aus südöstlicher Richtung	5
Abbildung 5: Blick entlang der Straße Alt-Rühlertwist (L47) in östliche Richtung	6
Abbildung 6: Lageplan des Vorhabenstandorts an der Flensbergstraße 21	7
Abbildung 7: Aldi-Lebensmitteldiscounter und K+K-Verbrauchermarkt im ZVB Twist-Zentrum	22
Abbildung 8: Combi-Verbrauchermarkt und Lidl-Lebensmitteldiscounter im ZVB Geeste	24
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem RROP 2010	35

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	8
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	11
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	15
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	16
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet	18
Tabelle 6: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	26
Tabelle 7: Umsatzstruktur des Vorhabens	27
Tabelle 8: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	30

# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Gemeinde Twist ist an der Flensbergstraße 21 die Ansiedlung eines [REDACTED] Verbrauchermarkts (inkl. Bäckerei) mit rd. 1.730 qm geplant. Gegenwärtig wird ein Teil der Freifläche als Parkplatz genutzt.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über eine Bauleitplanung zu realisieren. Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung besteht somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Darüber hinaus sind die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen und im Landkreis Emsland (LROP, RROP) zu berücksichtigen. **Prüfungsmaßstab** ist damit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB. Ferner ist das Vorhaben hinsichtlich seiner Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 zu prüfen.

## 1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurde von Dr. Lademann & Partner folgendes Untersuchungsdesign angewandt:

- Darstellung und Bewertung des **Mikrostandorts** und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf die **Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz**;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- **Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Abschätzung der **Umsätze und Flächenproduktivitäten** im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- **Versorgungsstrukturelle Analyse** des Angebotsniveaus im Einzugsgebiet (Verkaufsflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);

- **Städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen; In dem Zusammenhang wurden auch Versorgungsalternativen direkt außerhalb des Einzugsgebiets bewertet, da diese durch die Rückholung von aktuellen Abflüssen aus dem Einzugsgebiet ebenfalls betroffen sein können;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben im Hauptsortiment zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen; Darüber hinaus wurden die Auswirkungen auf Standorte außerhalb des Einzugsgebiets ermittelt.
- **Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des kommunalen **Einzelhandelskonzepts**;
- **Zusammenfassende Bewertung.**

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von **Erhebungen und Bewertungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten **Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Einschätzungen zum **Mikrostandort** zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- Einschätzungen zu den wesentlichen **Wettbewerbsstandorten und zentralen Versorgungsbereichen** sowie den untersuchten Standorten direkt außerhalb des Einzugsgebiets zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2025 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich in der niedersächsischen Gemeinde Twist am Standort Flensburgstraße 21 und damit im zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum. Dieser liegt im Ortsteil Twist-Siedlung und damit in zentraler Lage innerhalb des Hauptsiedlungsbereichs der Gemeinde.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts für den MIV erfolgt über die Straßen Alt-Rühlertwist (L47) und Schöningsdorfer Str. (K202), wobei der Standort in

unmittelbarer Nähe zur Kreuzung dieser beiden Hauptverkehrsachsen des Gemeindegebiets liegt. Die L47 sorgt in östlicher Richtung einerseits für eine schnelle Anbindung an die Autobahn 31 (Ausfahrt 22), während andererseits im Westen mit Twist-Bült ein weiterer großer Ortsteil und die niederländische Grenze schnell erreicht werden können. Gleichzeitig fungiert diese als wichtige Pendlerachse in Richtung Meppen. Die K202 dagegen verläuft in Nord-Süd Richtung und verbindet die Ortsteile Hebelermeer, Schönighsdorf und Adorf unmittelbar mit dem zentral gelegenen Ortsteil Twist-Siedlung. Zusätzlich verläuft mit dem Schwarzen Weg im Süden eine wichtige innerörtliche Verbindungsstraße als Querverbindung der beiden einwohnerstärksten Ortsteile Twist-Siedlung und Twist-Bült. Stellplätze sind durch den umliegenden Einzelhandel bereits gegeben, gleichwohl wird im Zuge der Vorhabenrealisierung eine Stellplatzanlage mit 108 Stellplätzen entstehen. Bezüglich des **ÖPNV** befindet sich die Haltestelle „Schwarzer Weg/Kanalbrücke“ in ca. 400 m zum Vorhabenstandort, die von der Buslinie 929 angefahren wird. Die Buslinie 928 fährt die Haltestelle „Busbahnhof“ an der Flensbergstraße an. Damit ist einerseits eine regionale Anbindung in Richtung Norden bis Hebelermeer (928) sowie eine Verbindung nach Meppen (929) gewährleistet. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnbereichen sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gewährleistet. Insgesamt kann die Erreichbarkeit des Standorts im modal-split als sehr gut beurteilt werden.

Das **Vorhabenareal** ist derzeit von einer unversiegelten Wiesenfläche und einem Parkplatz geprägt. Dieser ist aktuell Besuchern der angrenzenden Schule, des Heimathauses sowie des Museums vorbehalten. Während nördlich der Parkplatzfläche das Vereinshaus des Schützenvereins St. Georg verortet ist, grenzt unmittelbar östlich die Bushaltestelle „Twist Mitte/Busbahnhof“ an.



Abbildung 2: Blick auf den Vorhabenstandort aus östlicher Richtung



Abbildung 3: Blick über den Vorhabenstandort in südliche Richtung



Abbildung 4: Blick auf den Vorhabenstandort aus südöstlicher Richtung

Das **Standortumfeld** ist durch heterogene Nutzungsstrukturen geprägt:

- Im **Norden** verläuft hinter dem unmittelbar angrenzenden Schützenvereinsgebäude die L47 in West-Ost-Richtung. Dahinter befindet sich eine kleine Wohnsiedlung, hinter welcher sich landwirtschaftliche Nutzflächen erstrecken.
- **Östlich** ist mit einem Aldi-Lebensmitteldiscounter in direkter Nachbarlage sowie einem K+K-Verbrauchermarkt an der Fürstenbergstraße bereits großflächiger Einzelhandel des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs ansässig. Ferner sind ein Kik-Textildiscounter sowie weitere Fachgeschäfte des Modehandels als auch der Posten Börse-Sonderpostenmarkt verortet. Südöstlich befindet sich mit einer Volksbank-Filiale, einem Zahnarzt und weiteren medizinischen Einrichtungen ein geringfügiges Dienstleistungsangebot. Auch die Gemeindeverwaltung Twist ist hier verortet.

- Im **Süden** grenzen mit dem Erdöl-Erdgas-Museum und dem Heimathaus die Freizeitanutzungen an. Der dahinter befindliche Schulsee stellt eine zentral gelegene Erholungsfläche dar. Südlich davon verläuft der o.g. Schwarze Weg der den westlichen Ortsteil Twist-Bült gut an den zentralen Versorgungsbereich bzw. den Vorhabenstandort anbindet.
- **Westlich** des Vorhabenareals befindet sich neben der Oberschule/Volkshochschule noch eine Zufahrtsstraße zum Hallenbad Twist. Auf dieser Achse liegen außerdem ein Fußballplatz und eine Tennissportanlage. Alle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung zum Vorhabenstandort.



Abbildung 5: Blick entlang der Flensbergstraße in südliche Richtung



Abbildung 5: Blick entlang der Straße Alt-Rühlertwist (L47) in östliche Richtung

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Twist aus dem Jahr 2009 ist der Vorhabenstandort an der Flensbergstraße 21 **Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Twist-Zentrum**.

## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die geplante **Neuansiedlung eines Verbrauchermarkts mit rd. 1.730 qm (inkl. Windfang und Bäckerei<sup>1</sup>) an der Flensbergstraße 21 in der niedersächsischen Gemeinde Twist.**

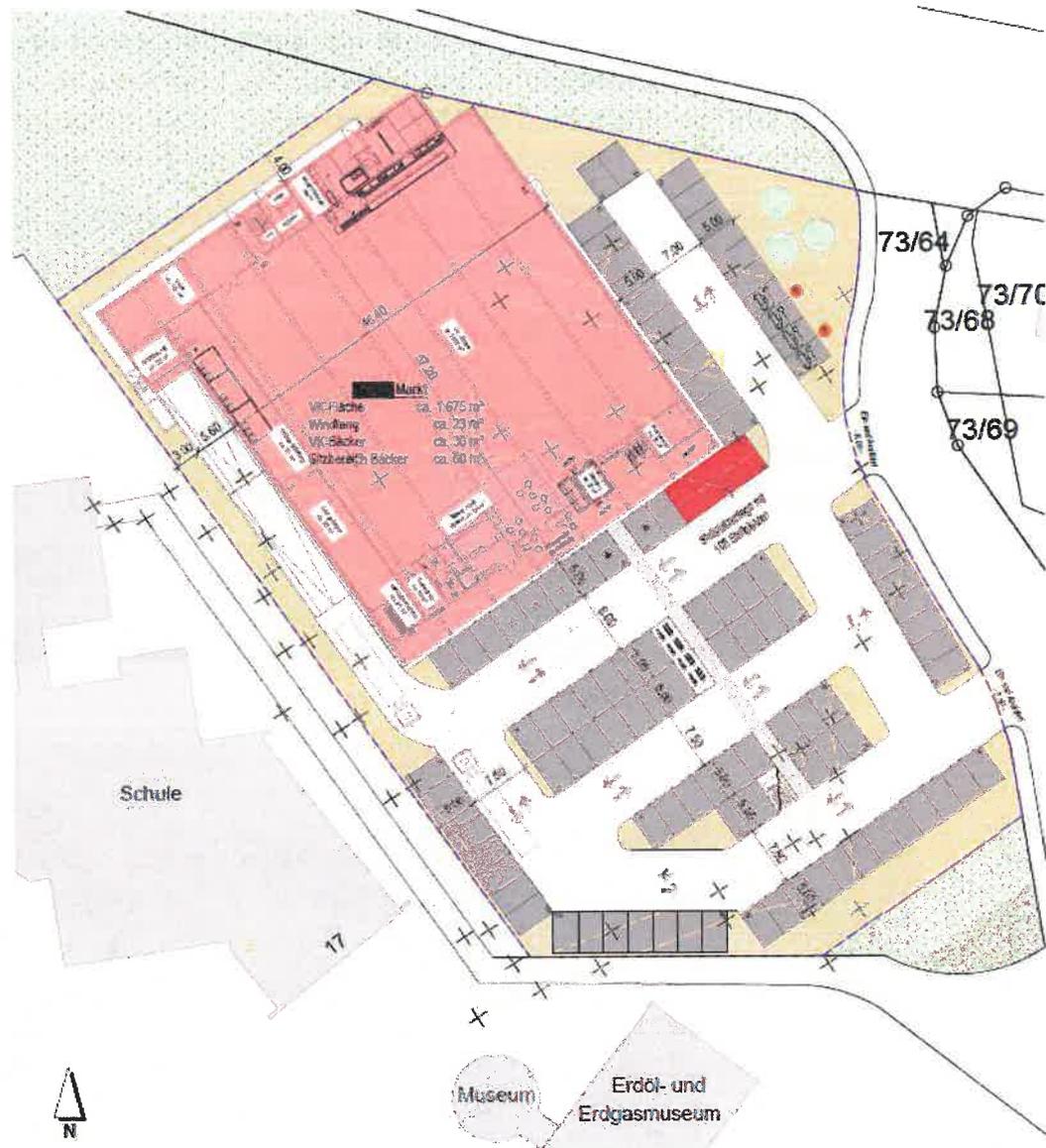


Abbildung 6: Lageplan des Vorhabenstandorts an der Flensbergstraße 21<sup>2</sup>

Der Sortimentsschwerpunkt des Verbrauchermarkts liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt er einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil

<sup>1</sup> Die Verkaufsfläche enthält nur den Einzelhandelsanteil der Bäckerei. Dazu kommen noch Sitz- und Gastronomiebereiche.

<sup>2</sup> Quelle: Lukanz Architektur GmbH, 2022

aperiodischer Randsortimente<sup>3</sup> wird erfahrungsgemäß bei rd. 5 % liegen. Die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche der Bäckerei ist vollständig dem nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf zuzuordnen.

Damit zeigt die **Verkaufsflächenstruktur** des geplanten Vorhabens folgendes Bild:

#### Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens

Branchenmix	VKF in qm
periodischer Bedarf	1.645
davon ■■■■■ Verbrauchermarkt	1.615
davon Bäckerei*	30
aperiodischer Bedarf	85
davon ■■■■■ Verbrauchermarkt	85
davon Bäckerei*	0
<b>Gesamt</b>	<b>1.730</b>
davon ■■■■■ Verbrauchermarkt	1.700
davon Bäckerei*	30

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.

\*nur Einzelhandelsanteil.

**Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens**

An der Flensbergstraße 21 in der niedersächsischen Gemeinde Twist ist die Ansiedlung eines ■■■■■ Verbrauchermarkts mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.730 qm (inkl. Bäckerei) geplant. Der sich im ZVB Twist-Zentrum befindliche Vorhabenstandort weist eine verkehrsgünstige Lage auf und ist weitgehend von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel und öffentlichen Einrichtungen umgeben.

<sup>3</sup> Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

## 3 Rahmendaten des Makrostandorts

### 3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die **Gemeinde Twist** liegt im Landkreis Emsland und befindet sich rd. 85 km nordwestlich der Großstadt Osnabrück. Während die Kreisstadt Meppen in rd. 15 km Entfernung liegt, grenzt die Gemeinde Twist unmittelbar an die Niederlande.

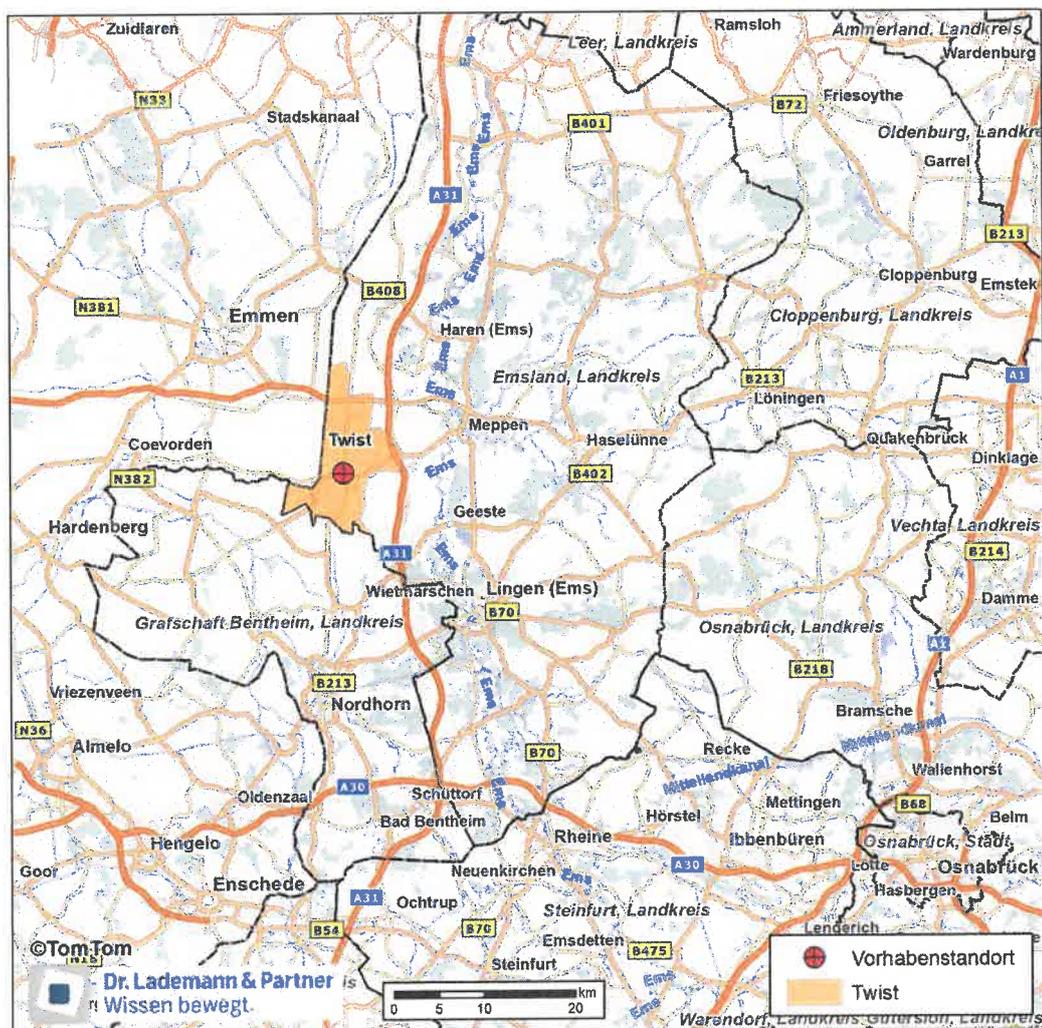


Abbildung 6: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** der Gemeinde Twist erfolgt v.a. über die L 47, welche das Gemeindegebiet von Ost nach West durchquert und an die Niederlande sowie die Stadt Meppen anbindet. Im Ortsteil Rühlerfeld besteht eine Anbindung an die A 31 nach Emden bzw. Oberhausen. Weitere wichtige Verkehrsverbindungen stellen die Kreisstraßen K 202 und K 201 sowie die Bundesstraße B 402 dar, welche ebenfalls innerhalb der

Gemeinde sowie an die benachbarten Gemeinden anbinden. Twist ist durch den ÖPNV an die benachbarten Gemeinden und Städte angebunden.

Die **Siedlungsstruktur** von Twist zeigt infolge der jungen Entstehungsgeschichte in Verbindung mit einer dynamischen Wirtschafts- und Einwohnerentwicklung deutlich polyzentrische Strukturen auf. Die Gemeinde gliedert sich, durch den Zusammenschluss mehrerer ehemals eigenständiger Gemeinden im Zuge der Niedersächsischen Gebiets- und Verwaltungsreform am 01. März 1974 zur Einheitsgemeinde Twist, in sieben Ortsteile (Adorf, Hebelermeer, Siedlung, Neuringe, Rühlermoor/Rühlerfeld, Bült und Schöninghsdorf). Die größten Wohngebietslagen finden sich in den Ortsteilen Bült und Siedlung. Dennoch lassen sich auch diese Bereiche als wenig stark verdichtet bezeichnen. Der Einzelhandelsschwerpunkt lässt sich eindeutig im Ortsteil Siedlung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Twist-Zentrum festmachen.

Von Seiten der Regionalplanung ist Twist als **Grundzentrum** ausgewiesen und übernimmt eine grundzentrale Versorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet (= raumordnerischer Verflechtungsbereich) mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion stellen das östlich angrenzende Grundzentrum Geeste sowie die Mittelzentren Meppen (rd. 15 km nordöstlich) und Lingen (rd. 25 km südöstlich) dar.

Aufgrund der unmittelbaren Grenzlage zu den Niederlanden und der touristischen Bedeutung kann Twist zudem faktisch vom Tourismus und Grenzhandel profitieren. Der internationale Naturpark Moor zwischen den Landkreisen Emsland, Grafschaft Bentheim und der niederländischen Provinz Drenthe gelegen, umfasst rd. 216,8 Quadratkilometer, die zum größten Teil im Twister Gemeindegebiet liegen.

## 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Twist verlief seit 2017 mit einer nahezu stagnierenden Einwohnerzahl konstant. Damit fällt die Bevölkerungsdynamik im Vergleich zu den umliegenden zentralen Orten und dem Landkreis Emsland unterdurchschnittlich aus.

Insgesamt lebten in Twist Anfang 2022

**rd. 9.550 Einwohner.**

## Einwohnerentwicklung in Twist im Vergleich

Stadt, Gemeinde, Landkreis, Land				+/- 17/22	Veränderung
	2017	2022	abs.	in %	p.a. in %
<b>Twist</b>	<b>9.563</b>	<b>9.554</b>	<b>-9</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>
Geeste	11.299	11.731	432	3,8	0,8
Wietmarschen	12.019	12.507	488	4,1	0,8
Meppen	34.935	35.415	480	1,4	0,3
Lingen (Ems)	53.905	55.599	1.694	3,1	0,6
<b>Landkreis Emsland</b>	<b>321.391</b>	<b>331.397</b>	<b>10.006</b>	<b>3,1</b>	<b>0,6</b>
<b>Niedersachsen</b>	<b>7.945.685</b>	<b>8.027.031</b>	<b>81.346</b>	<b>1,0</b>	<b>0,2</b>

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand jeweils 01.01.)

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich**

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Twist kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research<sup>4</sup>, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahl in den nächsten Jahren leicht rückläufig entwickeln wird.<sup>5</sup> Im Jahr 2025 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Twist daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

**rd. 9.480 Einwohnern.**

Die Gemeinde Twist verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**<sup>6</sup> von 88,9. Diese fällt damit im Vergleich zum Landkreis Emsland (95,6) sowie zum Landesdurchschnitt Niedersachsens (99,2) deutlich unterdurchschnittlich aus.

Die endogenen sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren aufgrund der negativ prognostizierten Einwohnerentwicklung sowie der unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer keine zusätzlichen Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Twist. Dem gegenüberstehend liegen aufgrund der Nähe zu den Niederlanden faktisch zusätzliche Streukundenpotenziale vor. Die Gemeinde Twist ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für das eigene Gemeindegebiet.

<sup>4</sup> Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2022. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

<sup>5</sup> Im Laufe des Jahres 2022 verzeichnete die Gemeinde dem gegenüberstehend leichte Einwohnerzuwächse (30.06.2022: 9.677 Einwohner; 30.09.2022: 9.701 Einwohner). Entgegen der stagnierenden Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamts Niedersachsen, die sowohl für den Prognosehorizont 2027 als auch für 2032 von jeweils 9.554 Einwohnern innerhalb Twists ausgeht, fällt diejenige von MB-Research veröffentlichte und im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse berücksichtigte Prognose leicht negativ aus. Dementsprechend zielt das Gutachten auf einen absoluten Worst-case ab und die prospektiven Auswirkungen sind dementsprechend in Relation zu setzen.

<sup>6</sup> Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022. Durchschnitt Deutschland=100.

## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Twist übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus ist das eigene Filialnetz von [REDACTED] zu berücksichtigen.

### 4.2 Wettbewerb im Raum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern, aber auch mit den Lebensmitteldiscountern, die in einer ähnlichen Größenordnung wie das Vorhaben agieren.

In der nachfolgenden Karte sind die regionalen Angebotsstrukturen im Lebensmittel Einzelhandel im Bundesgebiet dargestellt (VKF > 400 qm, ohne Getränke- und Drogeriemärkte), welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen.

**Innerhalb des Gemeindegebiets von Twist** befinden sich gegenwärtig fünf strukturprägende Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 qm. Im zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum sind mit einem Aldi-Discounter und einem K+K-Verbrauchermarkt zwei Lebensmittelbetriebe oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (VKF > 800 qm) zu verorten. In rd. 1 km südwestlicher Entfernung befindet sich eine Lidl-Filiale an einem Verbundstandort mit einem Hoffmann-Getränkemarkt sowie einem Raiffeisenmarkt. Ferner ist in den Ortsteilen Twist-Siedlung und Twist-Bült jeweils ein Combi-Verbrauchermarkt gelegen.

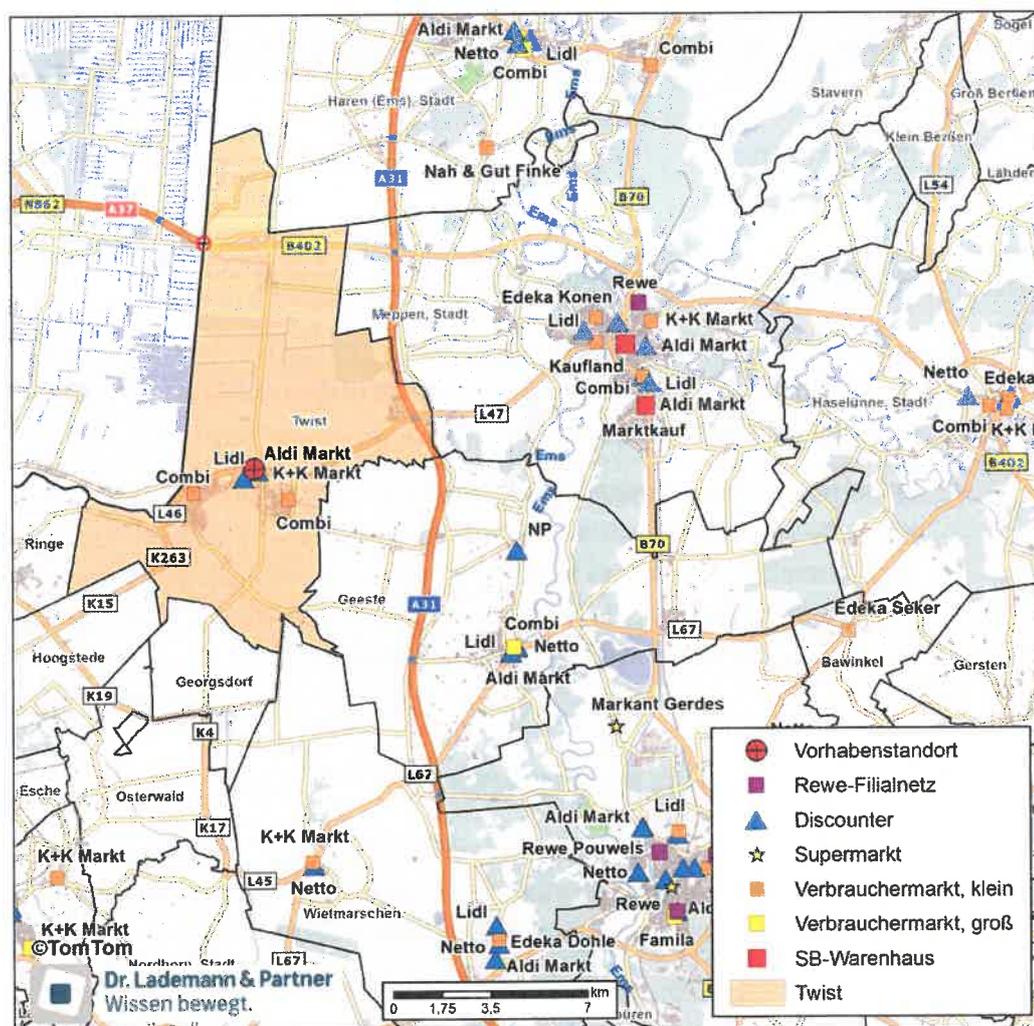


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

**Außerhalb des Gemeindegebiets von Twist** ist v.a. im Osten und Südosten mit den Mittelzentren Meppen und Lingen (Ems) eine dichte und leistungsfähige Nahversorgungssituation vorzufinden, zudem hier auch die nächsten Märkte des Rewe-Filialnetzes liegen. Die Stadt Meppen liegt in rd. 15 km nordöstlicher Entfernung und schränkt damit das Einzugsgebiet in diese Richtung ein. Auf der Achse Twist-Lingen (Ems) verzeichnet die Gemeinde Geeste ebenfalls leistungsfähige und vielfältige Nahversorgungsstrukturen. In den weniger stark besiedelten Gebieten nördlich und südlich von Twist dagegen zeichnet sich der Raum durch eine deutliche schwächere Wettbewerbssituation aus. Gerade aus kleineren Siedlungsbereichen können hier auch außerhalb des Gemeindegebiets Kundenpotenziale liegen. Der **nächstgelegene Rewe-Markt** befindet sich in Meppen in rd. 23 km nordöstlicher Entfernung zum Vorhabenstandort.

**Insgesamt ist somit v.a. innerhalb des eigenen Gemeindegebiets von Twist sowie in nordöstlicher (Meppen) und südöstlicher Richtung (Geeste, Lingen (Ems)) von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum**

auszugehen. Dem gegenüberstehend nimmt die Siedlungs- als auch Einzelhandelsdichte gen Norden, Süden und Westen deutlich ab, wodurch sich mögliche Abschöpfungspotenziale in diese Richtungen ergeben.

## 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über das gesamte Gemeindegebiet des Grundzentrums Twist.

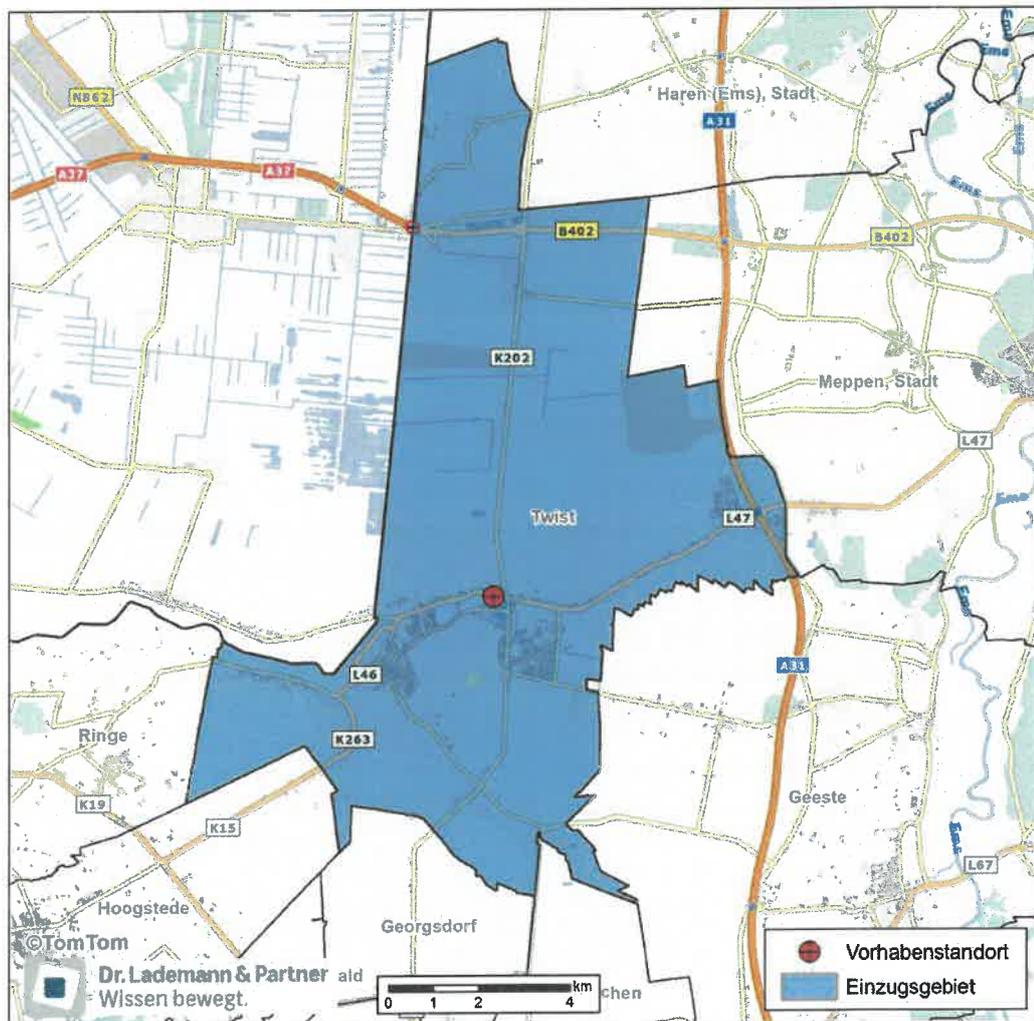


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit 9.550 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem rückläufigen Einwohnerpotenzial in 2025 ausgegangen werden von insgesamt

**rd. 9.480 Einwohnern.**

Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens in Twist

Bereich	2022	2025
Einzugsgebiet	9.554	9.480

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann &amp; Partner GmbH.

**Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens**

Zusätzlich muss noch berücksichtigt werden, dass das Vorhaben aufgrund seiner Standortlage auch Personen ansprechen kann, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Touristen, Pendler, Durchreisende, Zufallskunden). Gelegentliche Einkaufsverflechtungen durch sogenannte Streuumsätze sind demnach nicht zu vermeiden. Diese werden zu einem nennenswerten Anteil am Gesamtumsatz des Vorhabens beitragen, da auch die übrigen Bereiche außerhalb des Einzugsgebietes grundsätzlich Standorte des Lebensmitteleinzelhandels aufweisen. Im Jahr 2009 wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzepts eine überörtliche Kundenherkunft auf Twist von 18,5 % ermittelt, wovon wiederum ein Drittel aus den Niederlanden kamen. Dr. Lademann & Partner nehmen einen Streukundenanteil von 15 % an, was im Rahmen der Wirkungsprognose einen Worst-case-Ansatz darstellt.

## 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>7</sup> im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabebesatzes<sup>8</sup> beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 60,0 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2025 ist angesichts der prognostizierten rückläufigen Bevölkerungsentwicklung von einem **Rückgang des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

**rd. 59,5 Mio. € (-0,5 Mio. €).**

Davon entfallen rd. 32,2 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich.

<sup>7</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2022

<sup>8</sup> Vgl. Pro-Kopf-Ausgabebesätze MB-Research 2022: Periodischer Bedarf = 3.825 €.

## Nachfragepotenzial des Vorhabens 2025 in Mio. €

Daten	Einzugsgebiet
Periodischer Bedarf	32,2
Aperiodischer Bedarf*	27,3
Gesamt	59,5

Quelle: Eigene Berechnungen. \*ohne Möbel.

**Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit**

Für das Vorhaben ist innerhalb des Gemeindegebiets von Twist von einer intensiven Wettbewerbsintensität auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Dem gegenüberstehend nimmt die Wettbewerbsdichte in Richtung Norden, Süden und Westen deutlich ab, gleichwohl Abschöpfungspotenziale in diese Richtungen aufgrund der räumlichen Entfernung der entsprechenden Siedlungsbereiche ebenfalls eingeschränkt sind. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit 2025 rd. 9.480 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf rd. 59,5 Mio. € belaufen, was einem Rückgang von rd. 0,5 Mio. € gegenüber dem Status quo entspricht. Davon entfallen rd. 32,2 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich.

## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb und direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

### 5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im März 2023 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet<sup>9</sup> des Vorhabens durchgeführt. Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche** von

**rd. 6.400 qm (ohne aperiodische Randsortimente)**

vorgehalten. Mit rd. 4.000 qm Verkaufsfläche entfällt der größte Anteil davon auf Betriebe in Streulage. Während der zentrale Versorgungsbereich Twist-Bült einen deutlich untergeordneten Stellenwert bezüglich der Verkaufsflächenausstattung einnimmt, weist der ZVB Twist-Zentrum, in welchem sich der Vorhabenstandort befindet, einen nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächenbesatz von rd. 2.200 qm auf.

Der **Brutto-Umsatz** bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

**rd. 35,1 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).**

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt mit rd. 23,0 Mio. € auf die Betriebe in Streulage. Der ZVB Twist-Zentrum entfallen vereint mit rd. 11,5 Mio. € ebenfalls einen nennenswerten Anteil, während der ZVB Twist-Bült mit rd. 0,7 Mio. € erneut eine deutlich nachgeordnete Rolle einnimmt.

---

<sup>9</sup> Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst das eigene Gemeindegebiet von Twist.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.500 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern und Verbrauchermärkten getrieben.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Twist-Zentrum	2.215	11,5
ZVB Twist-Bült	145	0,7
Streulage	4.010	23,0
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>6.370</b>	<b>35,1</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet**

Nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemarkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

Hieraus wird ersichtlich, dass insgesamt fünf Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 400 qm innerhalb des Einzugsgebiets ansässig sind. Diese verteilen sich auf die beiden Ortsteile Twist-Siedlung im Osten und Twist-Bült im Westen. Dies lässt grundsätzlich auf eine flächendeckende Nahversorgung innerhalb der Gemeinde Twist schließen. Ferner befindet sich ein Lidl-Lebensmitteldiscounter in verkehrlich gut zu erreichender Lage an der Straße Schwarzer Weg, welche als Hauptverbindungsachse zwischen den beiden Hauptsiedlungsbereichen fungiert. Hinsichtlich der Betriebstypenstruktur lässt sich ein mehr oder weniger ausgeglichenes Verhältnis zwischen drei Verbrauchermärkten (2x Combi und ein K+K-Markt) und zwei Lebensmitteldiscountern (Aldi und Lidl) konstatieren.

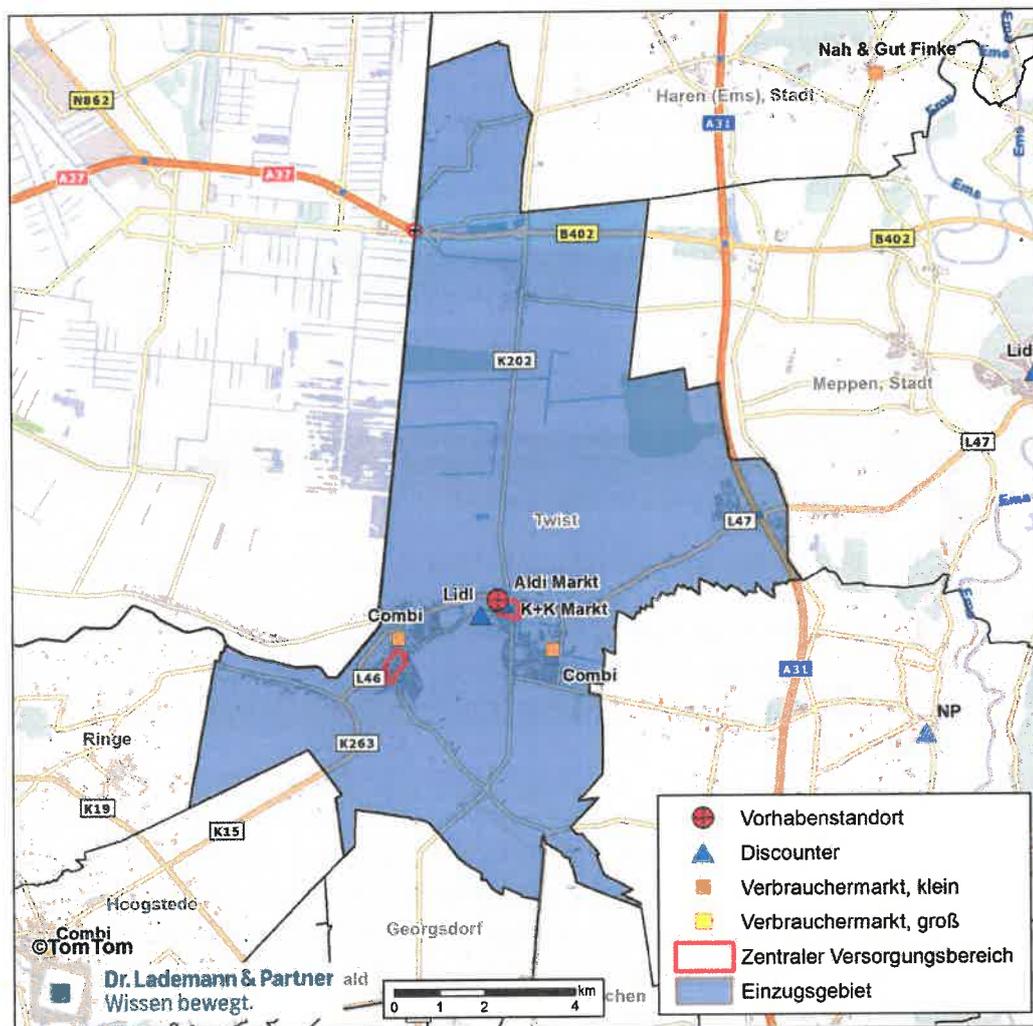


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation (wenn vorhanden mit Abgrenzung der ZVB's)

Die **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 670 qm/1.000 Einwohner und liegt damit über dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 560 qm je 1.000 Einwohner<sup>10</sup>). Dies deutet auf einen quantitativ hohen Besitz an Verkaufsfläche und eine intensive Wettbewerbssituation hin.

Die aus der Gegenüberstellung von Umsatz und Nachfragepotenzial resultierende nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität liegt, gemessen an der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet, derzeit bei rd. 108 % und deutet auf leichte Nachfragezuflüsse durch Streukunden hin. „Über alles“ kann jedoch keine Schiefelage erkannt werden, zumal bereits das Einzelhandelskonzept Zuflüsse von 18,5 % konstatierte. Dies deutet auf gewissen Angebotslücken zur Arrondierung des bestehenden Angebots im periodischen Bedarfsbereich.

<sup>10</sup> Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 6.400 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 35,1 Mio. € Umsatz generiert. Sowohl die Verkaufsflächendichte auch die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität deuten auf eine leicht erhöhte Angebotsdichte und Kaufkraftzuflüsse von außerhalb hin.

## 5.2 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Trotz der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität von über 100 % bestehen leichte Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets (= Gemeindegebiet Twist). Daher soll auch die nächstgelegene prägende Einzelhandelslage in den Untersuchungsraum einbezogen und hinsichtlich ihrer Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur kurz dargestellt werden. Im Rahmen der Erhebung und anschließenden Wirkungsprognose wurden hierbei ausschließlich die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im östlich von Twist gelegenen Grundzentrum Geeste erfasst und berücksichtigt. Alle weiteren potenziellen Konkurrenzstandorte wie bspw. Meppen oder Lingen (Ems) liegen bereits räumlich zu weit vom Vorhabenstandort entfernt oder verzeichnen selbst leistungsstarke Nahversorgungsstrukturen, als dass das Vorhaben mehr als unwesentliche Auswirkungen induzieren würde.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels an den untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Geeste	5.450	31,4
NP-Markt Geeste	670	2,4
<b>Gesamt</b>	<b>6.120</b>	<b>33,8</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet

**Tabelle 7: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets**

## 5.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelslagen

Nachfolgend werden die prospektiv von dem Vorhaben betroffenen zentralen Versorgungsbereiche charakterisiert und hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit bewertet. Gemäß den Festlegungen im kommunalen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Twist aus dem Jahr 2009 befinden sich folgende als zentrale Versorgungsbereiche definierte Einzelhandelsstandorte **innerhalb des Einzugsgebiets**:

- ZVB Twist-Zentrum
- ZVB Twist-Bült

Ferner befindet sich mit dem ZVB Geeste ein weiterer zentraler Versorgungsbereich unmittelbar **außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets**.

### 5.3.1 Einzelhandelslagen innerhalb des Einzugsgebiets

#### ZVB Twist-Zentrum

Der **zentrale Versorgungsbereich Twist-Zentrum** befindet sich im nördlich gelegenen Siedlungsgebiet des Ortsteils Twist-Siedlung und beinhaltet den Vorhabenstandort an der Flensbergstraße 21. Hierbei umfasst der ZVB den Bereich entlang der Flensbergstraße und der Straße Am Kanal im Nord-Süd-Verlauf zwischen der Straße Alt-Rühlertwist (L 47) im Norden und der Straße Schwarzer Weg im Süden. Der Straßenquerschnitt und die Bebauung entlang dieser Straßenzüge (insb. Flensbergstraße) ist primär durch funktionale Handelsimmobilien geprägt. So verzeichnet der ZVB Twist-Zentrum die höchste Einzelhandelsdichte innerhalb des Gemeindegebiets von Twist und nimmt aufgrund des Verkaufsflächenbestandes und des Sortimentsschwerpunkts die Versorgungsfunktion der Gemeinde wahr. Gen Osten lässt die Attraktivität nach, da dort keine zentrumsrelevanten Nutzungen vorzufinden sind, sondern primär Wohnnutzungen vorherrschen.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** ist infolge der unmittelbaren Lage an den Straßen Alt-Rühlertwist (L 47), Am Kanal (202) und Schwarzer Weg als sehr gut zu beurteilen, da diese allesamt als wesentliche Hauptverkehrsachsen durch das Siedlungs- bzw. Gemeindegebiet von Twist verlaufen. Stellplätze sind in umfangreichem Maße auf den Parkplatzflächen der ansässigen Betriebe vorhanden. Über die Bushaltestellen „Schwarzer Weg/Kanalbrücke“ und „Twist Mitte/Busbahnhof“ wird die Anbindung an den ÖPNV gesichert. Sowohl die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnbereichen als auch die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gewährleistet.

Der **Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots** liegt im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Als Magnetbetriebe fungieren ein zeitgemäß aufgestellter Aldi-Lebensmitteldiscounter mit einer zukunftssicheren Marktposition sowie ein verhältnismäßig klein gehaltener und in die Jahre gekommener K+K-Verbrauchermarkt, dessen Performance weniger stabil einzuordnen ist.<sup>11</sup> Arrondiert wird das nahversorgungsrelevante Angebot durch kleinteilig strukturierte Betriebe in Form des Lebensmittelhandwerks, einer Apotheke sowie eines Tankstellenshops. Zudem besteht mit einer Kik-Filiale, einer Posten-Börse sowie weiteren, kleinbetrieblich strukturierten Angebotsformen des Modebedarfs ein Besatz im mittel- und langfristigen Bedarf. Als Komplementärnutzungen sind vereinzelt gastronomische Betriebe (u.a. Imbissbuden und Restaurant) sowie Dienstleistungen unterschiedlicher Ordnung (u.a. Bankfiliale, Arztpraxen, Friseur, Reisebüro, Fitnessstudio) als auch öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Erdöl-Erdgas-Museum, Schule) im ZVB ansässig.

**Insgesamt wird im ZVB Twist-Zentrum auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 2.200 qm ein Umsatz von rd. 11,5 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).**



Abbildung 7: Aldi-Lebensmitteldiscounter und K+K-Verbrauchermarkt im ZVB Twist-Zentrum

### ZVB Twist-Bült

Der **zentrale Versorgungsbereich Twist-Bült** befindet sich im gleichnamigen Ortsteil in rd. 3 km südwestlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Der ZVB umfasst den Bereich entlang der Straße Auf dem Bült zwischen der Kirchstraße im Norden und der Georgstraße im Süden. Das Umfeld ist durch Wohn- und Mischnutzungen geprägt (u.a. Altenheim). Die städtebauliche Qualität des Zentrums ist als moderat einzustufen und verzeichnet keine besonderen Aufenthaltsqualitäten.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** ist infolge der Durchfahrtsstraße Schwarzer Weg bzw. Auf dem Bült als Zubringer zur L 46 als gut einzustufen. Stellplätze sind am Marktplatz sowie straßenbegleitend vorhanden. Bezüglich des ÖPNV befindet sich die

<sup>11</sup> Die Neuaufstellung des K+K-Markts wurde trotz in 2021 erfolgter Feststellung der raumordnerischen Verträglichkeit im Mai 2022 mit Schreiben an die Gemeinde Twist gestoppt und soll nicht mehr weiterverfolgt werden.

Haltestelle „Twist Marktplatz“ innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnbereichen sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gewährleistet.

Der Einzelhandelsbesatz wird durch kleinteilig strukturierte, inhabergeführte Betriebe (v.a. Lebensmittelhandwerk, Schreibwaren) geprägt. Strukturprägende Nahversorgungsbetriebe sind nicht mehr vorhanden. Insgesamt beschränkt sich die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche auf rd. 150 qm. Demnach ist die Standortlage faktisch nicht als zentraler Versorgungsbereich zu charakterisieren. Der im Einzelhandelskonzept 2009 zugewiesenen Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches wird der Bereich nicht mehr gerecht. Vielmehr entwickelte sich der Bereich zu einem Standort, der v.a. durch die Wohnnutzung und komplementäre Dienstleistungen, Gastronomie und medizinische Einrichtungen geprägt ist. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Bereich aufgrund seiner Funktion bezüglich der verbrauchernahen Versorgung dennoch zu berücksichtigen.

**Insgesamt werden im ZVB Twist-Bült auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 150 qm ein Umsatz von rd. 0,7 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente). Der ZVB Twist-Bült wird damit nicht mehr seiner Funktion als zentraler Versorgungsbereich vollständig gerecht.**

### **Sonstige Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets**

Darüber hinaus finden sich weitere strukturprägende Anbieter in Standortlagen, die jedoch nicht als zentrale Versorgungsbereiche einzuordnen sind. Die Betriebe übernehmen zwar eine Nahversorgungsfunktion, gleichwohl nicht alle eine integrierte Lage aufweisen.

- Combi-Verbrauchermarkt, An der Wieke 48, Streulage im Ortsteil Twist-Siedlung (rd. 2 km südöstlich des Vorhabenstandorts)
- Combi-Verbrauchermarkt, Bürgermeister-Nottberg-Straße 2, Streulage im Ortsteil Twist-Bült (rd. 3 km südwestlich des Vorhabenstandorts)
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Schwarzer Weg 159, Streulage im Ortsteil Twist-Siedlung (rd. 1 km südwestlich des Vorhabenstandorts)

## **5.3.2 Einzelhandelslagen außerhalb des Einzugsgebiets**

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes aus der Rückholung gegenwärtiger Kaufkraftabflüsse generieren wird, ist nicht auszuschließen, dass auch Einzelhandelslagen direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets von dem Vorhaben betroffen sein können. So wurde der ZVB Geeste im gleichnamigen Grundzentrum ebenfalls untersucht und hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit beurteilt.

## ZVB Geeste

Der **zentrale Versorgungsbereich Geeste** befindet sich im gleichnamigen Grundzentrum innerhalb des Ortsteils Dalum in rd. 17 km südöstlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Der Bereich erstreckt sich entlang der Meppener Straße (L 67) von der Kreuzung mit dem Busackerweg im Nordosten bis zur Christus-König-Kirche am Wietmarscher Damm (L 67). Städtebaulich-Architektonisch ist der ZVB maßgeblich durch die freistehenden Einzelhandelsimmobilien geprägt.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** ist infolge der den ZVB durchziehenden L 67 als sehr gut zu beurteilen. Diese verläuft als eine der Hauptverkehrsachsen durch das Gemeindegebiet von Geeste. Ferner führt die L 48 als weitere Hauptverkehrsachse sowohl aus nördlicher als auch aus südlicher Richtung in den zentralen Versorgungsbereich. Mit den Haltestellen „Dalum (Geeste) Polizei/Einkaufszentrum“ und „Dalum (Geeste) ZOB“ befinden sich zwei Haltepunkte im zentralen Versorgungsbereich, die in regelmäßiger Taktung von unterschiedlichen Buslinien frequentiert werden.

Der **Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots** liegt deutlich im periodischen Bedarfsbereich. Als Magnetbetriebe fungieren ein Combi-Verbrauchermarkt sowie die Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl und Netto. Der Verbrauchermarkt verfügt über leistungsfähige Marktstrukturen und profitiert als einziger Vollsortimenter in Geeste von dieser „Monopolstellung“. Sowohl der Aldi- als auch der Lidl-Discounter verzeichnen jeweils ein zeitgemäßes Erscheinungsbild sowie überdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierungen. Gleichwohl das Erscheinungsbild des Netto-Markts nicht mehr ganz zeitgemäß aufgestellt ist, zeichnet sich auch dieser durch eine überdurchschnittliche Verkaufsflächengröße aus. Demnach kann den strukturprägenden Betrieben übergreifend eine stabile Marktposition attestiert werden. Zur Arrondierung sind ein Rossmann-Drogeriemarkt sowie ein Getränkemarkt ansässig.

**Insgesamt wird im ZVB Geeste von den strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben (> 400 qm, inkl. Rossmann) auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 5.500 qm ein Umsatz von rd. 31,4 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).**



Abbildung 8: Combi-Verbrauchermarkt und Lidl-Lebensmitteldiscounter im ZVB Geeste

### **NP-Lebensmitteldiscounter in Geeste (Streulage)**

Ebenfalls in Geeste befindet sich an der Ludgeristraße 2 ein NP-Lebensmitteldiscounter in Streulage in rd. 12 km östlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Infolge der unmittelbaren Lage an der Meppener Straße (L 48) als Hauptverkehrsachse in Nord-Süd-Richtung durch die Gemeinde Geeste sowie der nahegelegenen Bushaltestelle „Groß Hesepe, Dorf“ ist dem Discounter eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit zu attestieren. Ferner befindet sich der NP-Discounter in integrierter Lage im Ortsteil Groß Hesepe und übernimmt als einziger strukturprägender Lebensmittelbetrieb im nördlichen Siedlungsgebiet von Geeste für diesen Bereich eine wesentliche Nahversorgungsfunktion. Dies gilt in besonderem Maße auch für die fußläufige Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete des Ortsteils Groß Hesepe. Der Markt verzeichnet ein zeitgemäßes Erscheinungsbild sowie eine bezüglich des Filialnetzes marktübliche Verkaufsflächendimensionierung. Vor diesem Hintergrund ist dem Betrieb eine stabile und zukunftsichere Marktposition zu attestieren.

**Insgesamt wird von dem NP-Lebensmitteldiscounter in Streulage in Geeste auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 670 qm ein Umsatz von rd. 2,4 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).**

## 6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

### 6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 10 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund der beabsichtigten Betriebstypen im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. Dieser liegt innerhalb des Einzugsgebiets bei rd. 18 %.

#### Marktanteile des Vorhabens\*

	Einzugsgebiet
<b>Periodischer Bedarf</b>	
Marktpotenzial (Mio. €)	32,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,9
Marktanteile	18%
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	
Marktpotenzial (Mio. €)	27,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3
Marktanteile	1%
<b>Gesamt</b>	
Marktpotenzial (Mio. €)	59,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,2
Marktanteile	10%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

**Tabelle 6: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets**

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von rd. 15 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve<sup>12</sup> gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.200 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

**rd. 7,2 Mio. € belaufen,**

wovon mit rd. 7,0 Mio. € der Schwerpunkt auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich entfällt. Dabei nimmt der **Verbrauchermarkt** mit rd. 6,8 Mio. € den wesentlichen Anteil ein.

#### Umsatzstruktur des Vorhabens

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.645	4.200	7,0
davon <b>Verbrauchermarkt</b>	1.615	4.200	6,8
davon Bäckerei	30	6.000	0,2
aperiodischer Bedarf	85	3.500	0,3
davon <b>Verbrauchermarkt</b>	85	3.500	0,3
davon Bäckerei	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.730</b>	<b>4.200</b>	<b>7,3</b>
davon <b>Verbrauchermarkt</b>	<b>1.700</b>	<b>4.200</b>	<b>7,1</b>
davon Bäckerei	30	6.000	0,2

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. \*in €/qm VKF. Werte gerundet.

**Tabelle 7: Umsatzstruktur des Vorhabens**

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 10 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 7,3 Mio. €, davon rd. 7,0 Mio. € im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich.

<sup>12</sup> Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

## 6.2 Wirkungsprognose

### 6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2025 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteil ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2025) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktrückgang** infolge der Bevölkerungsabnahme betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, mindert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsverschärfend** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes aus der **Rückholung gegenwärtiger Kaufkraftabflüsse** sowie aus **Streuumständen** generieren wird, ist nicht auszuschließen, dass auch Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets von dem Vorhaben betroffen sein können. Somit wurde der in Kap. 5.3 vorgestellte ZVB Geeste sowie der ebenfalls in Geeste befindliche NP-Discounter (Streulage) außerhalb des prospektiven

Einzugsgebiets ebenfalls im Rahmen einer überschlägigen Wirkungsprognose berücksichtigt.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil**, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteil von weniger als 1 % bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

### 6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Aktuell generieren die innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ansässigen nahversorgungsrelevanten Betriebe einen Umsatz von insgesamt rd. 35,1 Mio. €. Aufgrund des einwohnerentwicklungsinduzierten Marktrückgang wird dieser bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2025 um rd. 0,1 Mio. € abnehmen. **Somit beläuft sich der nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz innerhalb des Einzugsgebiets zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2025 auf rd. 35,0 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).**

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 5,9 Mio. € erzielen (ohne rd. 1,1 Mio. € Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu binden (rd. 1,2 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 4,7 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 35,0 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

**im Schnitt rd. 13,5%.**

Aufgrund der Angebotsüberschneidungen infolge der Betriebstypenähnlichkeit kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Betriebe in Streulage am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 14,4 %). Die übrigen Standortbereiche weisen dagegen geringere Umsatzumverteilungsquoten auf.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Ansiedlungsvorhabens in Twist - Umsatzzuwachs (2025)				
Periodischer Bedarf	ZVB Twist-Zentrum	ZVB Twist-Bült	Streulage	Einzugsgebiet
<b>Umsatz vor Ort aktuell</b>	<b>11,47</b>	<b>0,68</b>	<b>22,97</b>	<b>35,12</b>
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktrückgang	-0,05	0,00	-0,11	-0,16
abzgl. Umsatzrückgang durch andere Planvorhaben	-	-	-	-
zzgl. Umsatzanstieg durch Planvorhaben am Standort	-	-	-	-
<b>Umsatz vor Ort (2025)</b>	<b>11,42</b>	<b>0,67</b>	<b>22,86</b>	<b>34,95</b>
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	1,69	0,12	4,11	5,92
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,34	-0,02	-0,82	-1,18
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	<b>1,35</b>	<b>0,09</b>	<b>3,29</b>	<b>4,73</b>
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)	11,8%	k.A.	14,4%	13,5%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

**Tabelle 8: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens**

Wie bereits beschrieben, ist davon auszugehen, dass ein Teil der Verbraucher gegenwärtig an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets einkaufen. Mit der geplanten Ansiedlung des [REDACTED] Verbrauchermarkts wird perspektivisch ein signifikanter Teil der aktuell abfließenden Kaufkraft künftig wieder innerhalb des Einzugsgebiets gebunden und der Kaufkraftabfluss damit deutlich reduziert werden können. Somit wird das Vorhaben auch zu potenziellen Umsatzrückgängen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets führen, welche aktuell von den Zuflüssen profitieren.

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen Worst-Case-Betrachtung den Umsatzanteil des Vorhabens, welcher derzeit Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließt und durch das Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden kann (rd. 1,2 Mio. €) sowie die vorhabeninduzierten Streuumsätze (rd. 1,1 Mio. €) vollständig gegen die nächstgelegenen Einzelhandelsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets gerechnet. Daraus resultiert eine prospektive Umsatzumverteilungswirkung von rd. 7 % gegen die untersuchten strukturprägenden Lebensmittelbetriebe im ZVB Geeste. Für den NP-Discounter in Streulage in Geeste sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering (<0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind.

Gleichwohl werden sich die Wirkungen aufgrund der Arbeitsplatz- und Pendlerverflechtungen im Raum faktisch auf weitere Standorte und damit auf „mehr Schultern“ verteilen und somit tatsächlich geringer ausfallen.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des [REDACTED] Verbrauchermarkts an der Flensburgstraße 21 in Twist erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt rd. 13,5 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 14,4 % prospektiv für die Betriebe in Streulage zu erwarten.

# 7 Bewertung des Vorhabens

## 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Die Vorhabenrealisierung soll über eine Bauleitplanung erfolgen. Die Bewertung des Einzelhandelsvorhabens mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.730 qm bemisst sich somit anhand von **§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, des § 2 Abs. 2 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB<sup>13</sup>** in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen der Landesplanung in Niedersachsen<sup>14</sup> und der Regionalplanung für den Landkreis Emsland<sup>15</sup>.

Für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens sind demnach folgende, additiv verknüpfte Kriterien von Bedeutung:<sup>16</sup>

### **LROP 2017 - 2.3 Ziffer 01**

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

### **LROP 2017 - 2.3 Ziffer 02**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

### **LROP 2017 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot)**

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich (Gemeinde-/Samtgemeindegebiet<sup>17</sup>) als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

---

<sup>13</sup> Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

<sup>14</sup> Vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2017, kurz: LROP

<sup>15</sup> Vgl. Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland aus dem Jahr 2010, kurz: RROP

<sup>16</sup> Dargestellt werden nur die für das konkrete Vorhaben relevanten Bestimmungen

<sup>17</sup> Gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtungsverbot)**

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland greift die o.g. Zielsetzungen der Landesplanung auf und spezifiziert diese nicht weiter. Demnach ergeben sich aus dem RROP keine weiteren Prüfkriterien.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Nach den Bestimmungen des BauGB ist neben den bereits angesprochenen Belangen der Raumordnung zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Twist aus dem Jahr 2009 hin zu prüfen.

## 7.2 Zum Kongruenzgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 03

Das **Kongruenzgebot**, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Nach dem Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens den raumordnerischen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten (30 % des Vorhabenumsatzes).

Die Gemeinde Twist ist gemäß der Raumordnung als **Grundzentrum** eingestuft. Grundzentren kommt dabei die Versorgungsfunktion für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf, u.a. im Bereich der Einzelhandelsversorgung durch Versorgungseinrichtungen, typischerweise mit periodischen Sortimenten zu. Damit soll die Gemeinde Twist die Einwohner des Gemeindegebiets (= grundzentraler Kongruenzraum) insgesamt mit Angeboten des periodischen und aperiodischen Bedarfs versorgen. **Die Gemeinde Twist ist demnach von ihrer raumordnerischen Funktion als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet.**

Das Vorhaben des [REDACTED] Ansiedlung ist mit einem aperiodischen Randsortimentsanteil von rd. 5 % schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit nachweislich der Grundversorgung.

**Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird ausschließlich durch das Gemeindegebiet von Twist gebildet.**

Abgesehen von den rd. 15 % Streukenumsätzen, die räumlich nicht genau zuordnenbar sind, werden die Umsätze des Vorhabens vollständig mit Kunden aus Twist generiert. Das Vorhaben erwirtschaftet somit rd. 85 % seines Umsatzes aus dem raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungs- bzw. Kongruenzraum. Der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot wird damit entsprochen.

Das Vorhaben wird dem Kongruenzgebot – grundzentral gerecht, da es seine Umsätze ganz überwiegend mit Kunden aus dem Gebiet der Gemeinde Twist rekrutiert (= grundzentraler Verflechtungs- bzw. Kongruenzraum).

## 7.3 Zum Konzentrationsgebot gem. LROP 2.3 Ziffer 04

Das **Konzentrationsgebot** zielt auf eine standörtliche Konzentration von großflächigem Einzelhandel im zentralen Siedlungsgebiet des zentralen Orts ab. Demnach darf ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben nur in den zentralen Lagen von Ortsteilen mit zentralörtlicher Funktion angesiedelt werden.

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Flensburgstraße 21 und damit innerhalb des ZVB Twist-Zentrum als auch innerhalb des im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegten zentralen Siedlungsgebiets des Grundzentrums:

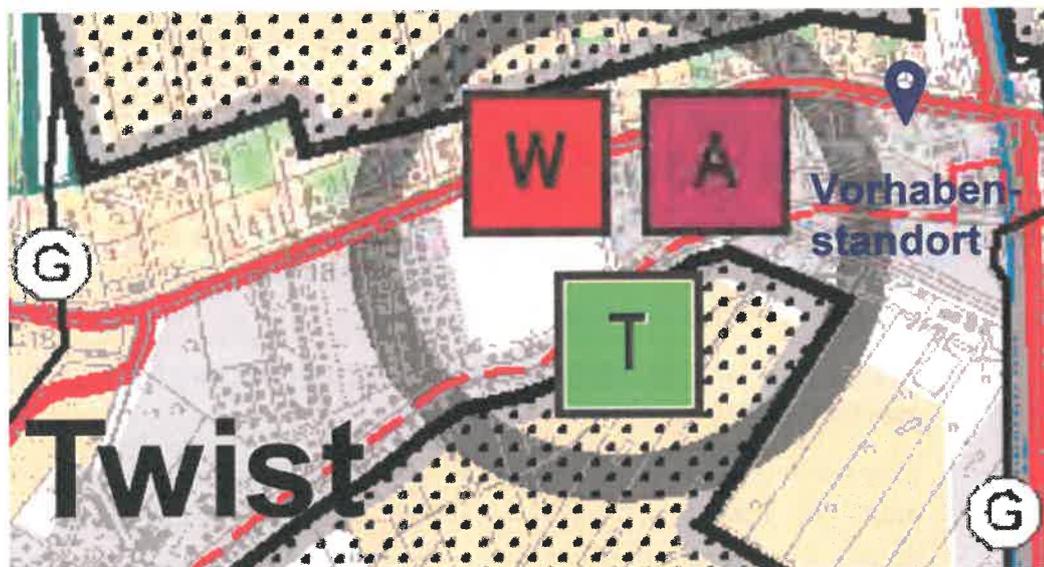


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem RROP 2010

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Twist-Zentrum und damit auch innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Grundzentrums gemäß RROP. Dem Konzentrationsgebot wird damit entsprochen.

## 7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts gem. LROP 2.3 Ziffer 05

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Niedersachsen sind Vorhaben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen stehen in Niedersachsen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen

Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Außerdem müssen diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Der Vorhabenstandort an der Flensburgstraße 21 befindet sich **innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Twist-Zentrum**. Dieser liegt im zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums gemäß RROP 2010 und verzeichnet aufgrund der Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Lage. **Somit kann dem Vorhabenstandort im ZVB Twist-Zentrum ebenfalls eine städtebaulich integrierte Lage attestiert werden.**

Ferner ist die **Anbindung an den ÖPNV** bereits heute über die Bushaltestellen „Busbahnhof“ und „Schwarzer Weg/Kanalbrücke“ gewährleistet, die von den Buslinien 928 und 929 frequentiert werden.

Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum (Hauptzentrum) und verzeichnet somit eine städtebaulich integrierte Lage. Dem Integrationsgebot wird damit entsprochen.

## 7.5 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtigungsverbot, LROP 2.3 Ziffer 08)

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dabei ist allerdings immer die jeweilige Ausgangslage in den Zentren und/oder Nahversorgungslagen zu berücksichtigen. **Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität, moderate Wettbewerbssituation) dafür vorliegen, dass es sich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig schädliche Folgewirkungen nach sich ziehen.** Sofern ein Standortbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe) kann umgekehrt auch schon ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt 13,5 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit leicht überschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen sind, vor allem bedingt durch die Angebotsüberschneidungen zwischen vollsortimentierten Anbietern, die Betriebe innerhalb der Streulagen.

Für den **ZVB Twist-Zentrum** wurde eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 11,8 % ermittelt, die damit rein rechnerisch den kritischen Schwellenwert geringfügig überschreitet. Als „Hauptbetroffene“ fungieren die beiden strukturprägenden Lebensmittelbetriebe in Form eines Aldi-Lebensmitteldiscounters sowie eines K+K-Verbrauchermarkts. Der Aldi-Discounter zeichnet sich durch zeitgemäße Marktstrukturen bezüglich der Verkaufsflächendimensionierung sowie des Erscheinungsbilds aus und verzeichnet eine zukunftsfähige Marktposition. Ferner unterscheidet sich der            Markt des Ansiedlungsvorhabens als „klassischer“ Vollversorger hinsichtlich des Sortimentskonzepts, der Warenpräsentation, der Preispolitik und der Service- und Frischekompetenz und damit auch in Bezug auf die Hauptzielgruppe nicht unwesentlich von dem Aldi-Discounter, was die Wettbewerbsbeziehungen zwischen den beiden Betriebstypen abschwächt. Vielmehr werden sich die beiden Betriebe wechselseitig ergänzen und somit beidseitig von dieser Symbiosebeziehung profitieren. Dem gegenüberstehend stellt der ansässige K+K-Markt als Vollsortimenter einen direkten Konkurrenten des Vorhabens dar. Auch wenn dieser gegenwärtig nicht mehr ganz zeitgemäße Marktstrukturen aufweist, ist die vorhabeninduzierte Umsatzumverteilungswirkung in Anbetracht der Funktionsfähigkeit des ZVB Twist-Zentrum differenziert zu

betrachten. Denn obwohl ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ oder gar eine Betriebsschließung des K+K-Markts<sup>18</sup> nicht gänzlich auszuschließen sind, würde damit nicht eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs einhergehen. Im Falle einer tatsächlichen Betriebsschließung des K+K-Markts, würde dessen Versorgungsfunktion durch einen modernen und leistungsfähigen [REDACTED] Markt ersetzt, was letztlich trotz des potenziellen Marktaustritts des K+K-Markts in einer Verbesserung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs resultieren würde. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, **dass eine Schädigung des ZVB Twist-Zentrum allein auch schon deshalb ausgeschlossen werden kann, weil sich der Vorhabenstandort selbst innerhalb des Zentrums befindet.** ‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ würden eine räumliche Distanz zum Zentrum voraussetzen, die zu einem Kaufkraftabfluss aus dem Zentrum heraus führen würde. Einen Konkurrenzschutz innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs sieht das Baurecht nicht vor (siehe hierzu u.a. OVG Münster, NVwZ 2007, 727, 732; BVerwG, NVwZ 2009, 781 und VG Schwerin, Urteil vom 18.06.2015 – 2 A 733/14). So wird die Ansiedlung des [REDACTED] Markts trotz der Umsatzrückgänge bei den Bestandsbetrieben letztendlich dazu beitragen, die Funktionsfähigkeit des Zentrums zu sichern. Der sodann modern aufgestellte [REDACTED] Verbrauchermarkt würde als flächengrößter Lebensmittelbetrieb in ganz Twist als performancestarker Nahversorger die Funktionsfähigkeit des ZVB Twist-Zentrum nachhaltig sichern.

Die **Betriebe in Streulage** verzeichnen eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 14,4 %, welche den kritischen Schwellenwert damit übersteigt. Als Hauptbetroffene können die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe ausgemacht werden, welche allesamt eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernehmen. So ist der Combi-Verbrauchermarkt am Standort An der Wieke 48 für den Hauptsiedlungsbereich des Ortsteils Twist-Siedlung fußläufig sehr gut zu erreichen und profitiert von seiner integrierten Lage innerhalb des östlichen Siedlungs- bzw. Bevölkerungsschwerpunkts der Gemeinde Twist. Zudem befindet sich der Combi-Markt außerhalb des fußläufigen Einzugsgebiets des Vorhabenstandorts, sodass die beiden Verbrauchermärkte einen unterschiedlichen fußläufigen Einzugsbereich ansprechen. Ähnliches gilt für den Combi-Verbrauchermarkt am Standort Bürgermeister-Nottberg-Straße 2 im westlichen Siedlungsgebiet. Dieser sichert aufgrund seiner fußläufigen Erreichbarkeit die Nahversorgung des Ortsteils Twist-Bült. Gleichzeitig liegt auch dieser mit rd. 3 km Distanz zum Vorhabenstandort außerhalb dessen fußläufigen Einzugsbereichs. Somit sorgen die drei Verbrauchermärkte (2x Combi und Vorhaben-[REDACTED]) für eine ausgeglichene räumliche Versorgungsstruktur bezüglich des vollsortimentierten Warenangebots des periodischen Bedarfs innerhalb des Gemeindegebiets von Twist. Der am Standort Schwarzer Weg ansässige Lidl-Discounter befindet sich in rd. 1 km Entfernung zum Vorhabenstandort, sodass sich auch hieraus kein signifikanter

<sup>18</sup> Die Neuaufstellung des K+K-Markts wurde trotz in 2021 erfolgter Feststellung der raumordnerischen Verträglichkeit im Mai 2022 mit Schreiben an die Gemeinde Twist gestoppt und soll nicht mehr weiterverfolgt werden.

Überschneidungsbereich der fußläufigen Einzugsgebiete der beiden Märkte ergibt. Aufgrund der Lage zwischen den beiden Siedlungs- bzw. Bevölkerungsschwerpunkten übernimmt der Lidl-Discounter für keinen der beiden eine primär fußläufige Nahversorgungsfunktion, sondern fungiert vielmehr als leistungsfähiger Anbieter in verkehrlich gut zu erreichender Solitärlage. Gleichwohl ist der Lidl-Standort aus beiden Ortsteilen fußläufig erreichbar. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich der Vorhaben-  
[REDACTED] als „klassischer“ Vollversorger hinsichtlich des Sortimentskonzepts, der Warenpräsentation, der Preispolitik und der Service- und Frischekompetenz und damit auch in Bezug auf die Hauptzielgruppe nicht unwesentlich von dem Lebensmitteldiscounter unterscheidet, was die Wettbewerbsbeziehungen zwischen den beiden Betriebstypen (erheblich) abschwächt. Die in Twist ansässigen Discountmärkte und der geplante Vollversorger werden sich wechselseitig in ihrem Angebot ergänzen und gemeinsam eine qualitativ hochwertige Nahversorgungsstruktur innerhalb des Gemeindegebiets von Twist sichern. **Vor diesem Hintergrund sind keine ‚mehr als unwesentlichen Auswirkungen‘ auf die Funktionsfähigkeit der Nahversorgungsbetriebe in Streulage durch das Vorhaben zu erwarten.**

In Bezug auf den **ZVB Twist-Bült** beläuft sich der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz auf weniger als 0,1 Mio. €, sodass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind. **Vor diesem Hintergrund sind ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ in jedem Falle auszuschließen.**

Für den außerhalb des Einzugsgebiets befindlichen **ZVB Geeste** im gleichnamigen Grundzentrum berechnet sich für die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe eine überschlägige Umsatzumverteilungsquote von rd. 7 %. In Anbetracht der quantitativen Verkaufsflächenausstattung im nahversorgungsrelevanten Bedarf am Standort, der leistungsfähigen Aufstellung der betroffenen Betriebe sowie der räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort (rd. 17 km) sind keine ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ zu erwarten, zumal sich die Wirkungen v.a. aufgrund der Arbeitsplatzbeziehungen voraussichtlich faktisch auf deutlich mehr Standorte verteilen werden. **Somit sind für den ZVB Geeste keine ‚mehr als unwesentlichen Auswirkungen‘ anzunehmen.**

Der NP-Lebensmitteldiscounter in **Streulage in Geeste** verzeichnet einen absoluten Umsatzrückgang <0,1 Mio. €, sodass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind. Als einziger strukturprägender Lebensmittelbetrieb im nördlichen Siedlungsgebiet übernimmt dieser eine wesentliche Nahversorgungsfunktion des nördlichen Gemeindegebiets von Geeste sowie des Ortsteils Groß Hesepe im Besonderen. Vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit des Betriebs sowie dessen essenzieller Versorgungsfunktion sind unter Anbetracht der geringen Umverteilungswirkungen **keine ‚mehr als unwesentlichen Auswirkungen‘ oder gar eine Betriebsschließung zu erwarten.**

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteils von weniger als 1 % in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

## 7.6 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept

Im kommunalen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Twist aus dem Jahr 2009 wurden unterschiedliche **Leitlinien und Ziele zur Einzelhandelsentwicklung** festgehalten.

Diese umfassen einerseits **generelle städtebauliche Zielsetzungen**:

- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität und der Versorgungsvielfalt der Gemeinde Twist.
- Stabilisierung und Attraktivierung der innerörtlichen Versorgungszentren Twist-Zentrum und Twist-Bült als Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkte des Grundzentrums, die auch eine wohnungsnah Versorgung für die sonstigen Ortsteile übernehmen.

Ferner werden für die Weiterentwicklung des **ZVB Twist-Zentrum** im Speziellen folgende Empfehlungen sinngemäß niedergeschrieben:

- Fokus auf die Stabilisierung und Ergänzung der innerörtlichen Versorgungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich.
- Intensivierung der Einzelhandelsnutzungen im Geschäftsbereich Twist-Zentrum, indem un- oder mindergenutzter Flächen/Grundstücke durch Einzelhandelsbetriebe des nahversorgungsrelevanten Bedarfs in Anspruch genommen werden.
- Verstärkung von Kopplungskäufen und Erhöhung der Kundenfrequenz durch vielfältiges und attraktives Handelsangebot.
- Nutzungsvielfalt und Ausstrahlungskraft des zentralen Versorgungsbereichs erhalten und ausbauen.

- Zentrenstärkende Nutzung auf der Fläche zwischen Erdölmuseum, Schulzentrum und Schießstand realisieren zur nachhaltigen Funktionssicherung.

Der Vorhabenstandort stellt die o.g. Fläche zwischen dem Erdölmuseum im Süden, dem Schulzentrum im Westen und dem Schießstand im Norden innerhalb des ZVB Twist-Zentrum dar. Damit ist der Vorhabenstandort nicht nur räumlich-funktional richtig verortet, sondern agiert darüber hinaus als Inanspruchnahme einer gegenwärtig mindergenutzten Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ganz im Sinne des Einzelhandelskonzepts. Als künftig leistungsfähig und modern aufgestellter Verbrauchermarkt stellt das Vorhaben [REDACTED] einen sogkräftigen Magnetbetrieb des Lebensmitteleinzelhandels dar und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Sicherung des Nahversorgung im zentralen Versorgungsbereich bzw. im gesamten Gemeindegebiet. Damit geht nicht nur eine Stärkung bzw. Sicherung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität und der Versorgungsvielfalt des Grundzentrums einher. Vielmehr trägt der Lebensmittelmarkt zur generellen Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereichs bei und erhöht somit neben der Kundenfrequenz auch das Potenzial für Kopplungskäufe. Infolgedessen leistet das Vorhaben einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung bzw. Sicherung der Leistungs- als auch Funktionsfähigkeit des ZVB Twist-Zentrum bei.

Das Vorhaben der Ansiedlung eines [REDACTED] Verbrauchermarkts an der Flensbergstraße 21 im ZVB Twist-Zentrum steht mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts im Einklang.

# Fazit

## 8 Fazit

In der Gemeinde Twist ist an der **Flensbergstraße 21 die Ansiedlung eines [REDACTED] Verbrauchermarkts (inkl. Bäcker) mit rd. 1.730 qm** geplant. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Twist-Zentrum. Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über eine Bauleitplanung zu realisieren. Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. **Prüfungsmaßstab** war damit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen und im Landkreis Emsland (LROP, RROP). Ferner war das Vorhaben hinsichtlich seiner Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Twist aus dem Jahr 2009 zu prüfen.

Hinsichtlich der endogenen **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** verzeichnet die Gemeinde Twist eine negativ prognostizierte Einwohnerentwicklung sowie eine unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer, was keine zusätzlichen Entwicklungsimpulse für den örtlichen Einzelhandel induziert.

Das **prospektive Einzugsgebiet** des Vorhabens erstreckt sich vollständig über das Gemeindegebiet von Twist und repräsentiert damit den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich des Grundzentrums Twist. Innerhalb diesem Einzugsgebiet leben gegenwärtig rd. 9.550 Personen, die ein nahversorgungsrelevantes Nachfragepotenzial von rd. 32,5 Mio. € vereinen. Gleichzeitig beläuft sich der innerhalb des Einzugsgebiets generierte **Bestandumsatz der bereits ansässigen Betriebe** auf rd. 35,1 Mio. €, woraus eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von etwa 108 % für Twist resultiert und auf geringfügige Kaufkraftzuflüsse von außerhalb hindeutet.

Insgesamt ergibt sich für das **Vorhaben ein Umsatzvolumen** von rd. 7,3 Mio. €. Davon entfallen rd. 7,0 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich.

In der Wirkungsanalyse ergibt sich eine **prospektive Umsatzumverteilungsquote** von im Schnitt 13,5 %. Dabei entfallen die höchsten Auswirkungen mit rd. 14,4 % auf die Betriebe in Streulage. Vor dem Hintergrund der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Twist sowie der Leistungsfähigkeit der betroffenen Betriebe sind die rechnerischen Quoten zu relativieren und lassen **keine ‚mehr als unwesentlichen Auswirkungen‘ auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung erwarten. Somit wird das Beeinträchtigungsverbot eingehalten.**

Ferner entspricht das Vorhaben infolge der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Twist-Zentrum im Grundzentrum Twist dem **Konzentrations- als auch dem städtebaulichen Integrationsgebot**. Zudem wird das grundzentrale **Kongruenzgebot** gewahrt, da sich das Einzugsgebiet ausschließlich über den raumordnerischen Verflechtungsbereich (= Gemeindegebiet Twist) erstreckt und rd. 85 % des Vorhabenumsatzes aus diesem Raum rekrutiert werden. Darüber hinaus steht das Vorhaben im Einklang mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009.

**Das Vorhaben der Ansiedlung eines [REDACTED] Verbrauchermarkts (inkl. Bäckerei) mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von 1.730 qm an der Flensburgstraße 21 in Twist ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen verträglich und zulässig.**

Hamburg, 12. Juni 2023



Ulrike Rehr



Axel Dreher

Dr. Lademann & Partner GmbH