

Kon-^{09/2019} zept

Zentren- und Nahversorgungskonzept für
die Stadt Twistringen



Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Stadt Twistringen

ENDFASSUNG

Beschlossen am 29.08.2019

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

Jens Nußbaum, M. A.

Vivienne Kalka, M. Sc.

Jan Neumann, M. A.

Dortmund/Hamburg,

05.09.2019

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	6
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	6
2.2	Raumordnerische Regelungen	7
3	Methodik	12
4	Markt- und Standortanalyse	14
4.1	Trends im Einzelhandel	14
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	20
4.3	Nachfragesituation	22
4.4	Einzugsgebiet und Marktanteile	24
4.5	Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung	28
4.6	Umsatz und Zentralität	31
4.7	Nahversorgungsanalyse	34
4.8	Zwischenfazit	38
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	41
5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	41
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Twistringen	51
6	Einzelhandelskonzept für Twistringen	53
6.1	Zentrenkonzept	53
6.2	Nahversorgungskonzept	83
6.3	Sortimentsliste	96
6.4	Steuerungsleitsätze	101
7	Schlusswort	108

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Stadt Twistringen zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich insbesondere in Kleinstädten wie Twistringen in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite.

Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die Stadt Twistringen hat in der Funktion als Grundzentrum in Bezug auf den Einzelhandel vornehmlich die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf für ihre Bürgerinnen und Bürger zu übernehmen. Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes zählt somit, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, zu den Zukunftsaufgaben von Twistringen. Gleichzeitig gilt es, das gewachsene Ortszentrum in seiner Funktion als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Stadt zu sichern. Inwiefern der Einzelhandel einen Beitrag zu diesem Ziel zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Twistringen eine bedeutende Rolle.

Die Stadt Twistringen beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Aufstellung einer aktuellen Einzelhandelskonzeption auf Grundlage der Ziele und Grundsätze des neuen Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen 2017, des regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (REHK) Region Bremen 2014 sowie der Ergebnisse der regionsweiten Einzelhandelsbestandserfassung durch den Kommunalverbund Bremen/Niedersachsen e. V.

- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelsituation in Twistringen inkl. Ermittlung von warengruppenspezifischen Umsätzen sowie einer dezidierten Stärken-Schwächen-Analyse des Twistringer Einzelhandelsstandortes unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgungsstrukturen
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie dem grundzentralen Versorgungsauftrag der Stadt Twistringen
- Ableitung übergeordnete Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Twistringen
- Abgrenzung, Beschreibung und Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche von Twistringen sowie Darstellung der städtebaulich-funktionalen Stärken und Schwächen in Form eines Innenstadtqualitätschecks
- Empfehlungen und Maßnahmen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere Innenstadtzentrum Twistringen) sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt und den Stadtteilen
- Aufstellung einer für Twistringen ortstypischen Sortimentsliste
- Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Twistringen zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Zentren- und Nahversorgungskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Zentren- und Nahversorgungskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürgerinnen und Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt und zusätzlich in einem begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Twistringen Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürgerinnen und Bürger sowie Besucherinnen und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Neben- oder Stadtteilzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Zentren- und Nahversorgungskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung¹. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.²

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Zentren- und Nahversorgungskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

¹ Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

² Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Twistringen wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017 finden sich Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Im Folgenden werden die relevanten Inhalte zusammenfassend dargestellt. Sie haben bei der Erstellung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Twistringen Beachtung bzw. Berücksichtigung zu finden.

- **[2.3 (01) G]** „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“
- **[2.3 (02) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 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).“
- **[2.3 (03) Z]** „In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). [...] 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. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel. Die

Träger der Regionalplanung können in den regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.“

- **[2.3 (04) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“
- **[2.3 (05) Z]** „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. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in der städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“
- **[2.3 (6) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,
 - wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
 - wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“
- **[2.3 (07) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).“
- **[2.3 (07) G]** „Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung in Grenzübereichen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsenen Strukturen erfolgen“
- **[2.3 (08) Z]** „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).“

- **[2.3 (10) Z]** „Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn
 - sie an Standorten errichtet werden, die im regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
 - sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,
 - sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
 - ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen.“

- **[2.3 (10) G]** „Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“
- **[2.3 (10) Z]** „Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Zentren- und Nahversorgungskonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LROP Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017 erarbeitet.

Regionalplanerische Vorgaben

Das für die Stadt Twistringen relevante regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz in der Fassung vom 22.12.2016 hat die Ziele und Grundsätze des LROP Niedersachsen aus dem Jahr 2012 nachrichtlich übernommen, ohne eigene regionale Zielsetzungen zur Einzelhandelssteuerung festzulegen.³ Mit in Kraft treten des überarbeiteten LROP Niedersachsen 2017 sind die Festlegungen der neuen Fassung (s. o.) in der jeweils gültigen Fassung bindend. Darüber hinaus beinhaltet das RROP das folgende relevante Ziel:

- **[2.2 (6) Z]** „Ein Grundzentrum ist in der [...] Stadt Twistringen [...].“

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Twistringen sind im vorliegenden Zentren- und Nahversorgungskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

³ Aufgrund eines Urteils des Verwaltungsgerichtes Hannover ist das RROP des Landkreises Diepholz derzeit außer Kraft gesetzt. Um die Rechtswirksamkeit des RROP wiederzuerlangen, wiederholt der Landkreis Diepholz derzeit (Stand: 07/2018) das Beteiligungsverfahren zum 2. RROP-Entwurf.

Regionales Einzelhandelskonzept

Die Stadt Twistringen und weitere Mitgliedsgemeinden des Kommunalverbunds Bremen/Niedersachsen e. V. haben sich im Rahmen eines raumplanerischen Vertrags in der Fassung vom 10.10.2012 darauf verständigt, die Inhalte und Zielsetzungen des REHK Region Bremen (2014) inklusive der räumlichen Abgrenzung der „zentralen Versorgungsbereiche der Region“ ihrer zukünftigen städtebaulichen Konzeption zur Einzelhandelssteuerung zugrunde zu legen und bei bauleitplanerischen Entscheidungen in ihre städtebauliche Abwägungsentscheidung einzustellen. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte und Zielsetzungen des REHK Region Bremen skizziert:

- „Um die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (im Rahmen der regionalen Raum- und Siedlungsstruktur) zu sichern und zu stärken, sollen **Einzelhandelsgroßprojekte** und **Nahversorgungsprojekte über 800 m²** im Rahmen des Moderationsverfahrens interkommunal abgestimmt werden.“
- „Künftig soll für die regionale Abstimmung neuer Einzelhandelsgroßprojekte regionsweit eine einheitliche **Sortimentsliste** zugrunde gelegt werden, um gemeinsame Beurteilungskriterien und einen gleichartigen Umgang mit Ansiedlungsinteressen zu gewährleisten. [...] Da die regionalen Ziele im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung der Zentren auch kommunale Ziele sind, dürften i. d. R. die lokalen Sortimentslisten weitgehend identisch mit der regionalen Sortimentsliste sein. Bei Abweichungen der lokalen von der regionalen Sortimentsliste oder Fehlen einer lokalen Sortimentsliste wird für die regionale Beurteilung und Abstimmung künftiger Vorhaben die regionale Sortimentsliste oder die Sortimentsliste betroffener benachbarter Kommunen zugrunde gelegt, wenn das jeweils relevante Sortiment in der regionalen oder einer benachbarten Sortimentsliste als zentrenrelevant eingestuft ist. Für die Beurteilung möglicher Auswirkungen innerhalb der Ansiedlungskommune ist jeweils allein die lokale Sortimentsliste maßgeblich. Die Kommunen geben ihre lokalen Sortimentslisten dem Kommunalverbund bekannt.“
- „Mit dem Standortkonzept sollen sogenannte **Positivbereiche für die Einzelhandelsentwicklung** festgelegt werden. An Standorten außerhalb der Positivbereiche soll kein großflächiger Einzelhandel entwickelt werden. Im Standortkonzept werden drei Standorttypen für die künftige Einzelhandelsentwicklung nach einheitlichen Kriterien definiert:
 - **Standorttyp 1:** Zentraler Versorgungsbereich der Region
 - **Standorttyp 2:** Standort zur Nahversorgung
 - **Standorttyp 3:** Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.“
- „Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen ausschließlich in **zentralen Versorgungsbereichen der Region** angesiedelt werden.“
- „Nahversorgungsprojekte über 800 m² Verkaufsfläche sollen in den **zentralen Versorgungsbereichen der Region** angesiedelt werden. Außerhalb können sie an **Standorten zur Nahversorgung** angesiedelt werden.“

- „Die Städte und Gemeinden können zur Sicherstellung eines gebündelten und konzentrierten Nahversorgungsangebots im Rahmen der kommunalen Planung (kommunale Einzelhandelskonzepte) **Nahversorgungszentren** von örtlicher Bedeutung als sonstige zentrale Versorgungsbereiche festlegen. [...] An wohnortbezogenen Nahversorgungsstandorten dient ein Einzelhandelsvorhaben dann der Nahversorgung, wenn [...]
 - das Einzelhandelsvorhaben funktional und städtebaulich einer angrenzenden oder umgebenden Wohnbebauung zugeordnet ist und
 - sein Umsatz überwiegend aus einem Einzugsgebiet erzielt wird, aus dem das Vorhaben zu Fuß (fußläufiges Einzugsgebiet in der Regel maximal Radius 1 km Luftlinie) und ggf. auch per Fahrrad (Fahrrad-Einzugsgebiet in der Regel maximal Radius 2 km Luftlinie) aufgesucht werden kann und
 - sein Umsatz nur einen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft abschöpft (Kaufkraftabschöpfung im fußläufigen Einzugsgebiet bis maximal 50 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft).“
- „Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in den **zentralen Versorgungsbereichen der Region** sowie an **Ergänzungsstandorten für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte** sowie bei Bedarf an regional abzustimmenden Einzelstandorten innerhalb der zentralen Siedlungsgebiete angesiedelt werden.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Twistringen wurden unter Berücksichtigung der Inhalte und Zielstellungen des REHK Region Bremen erarbeitet.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Zentren- und Nahversorgungskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Zentren- und Nahversorgungskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (siehe dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Begriff der städtebaulich integrierten Lage

In diesem Bericht werden Lagebereiche hinsichtlich ihrer städtebaulichen Integration (d. h. hinsichtlich ihres räumlich-funktionalen Zusammenhangs zu Wohnbebauung und ihrer fußläufigen Erreichbarkeit) bewertet. Dieser Begriff der städtebaulichen Integration ist nicht mit dem Begriff der städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 gleichzusetzen. In abweichenden Fällen wird explizit darauf hingewiesen.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	06/2017 ⁴	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände
Kundenher- kundserhe- bung	Erhebung durch Stadt + Handel	11/2017	Auslage von Zählformularen in 35 Einzelhandelsbetrieben in Twistingen (Rücklauf: n = 26; 74 %)	Kundenherkunft, Einzugsbereiche
Händlerge- spräch	Workshop durch Stadt + Handel	02/2018	Workshop mit 13 Akteuren aus der kommunalen Verwaltung und der lokalen Händlerge- meinschaft ⁵	Aktuelle Herausforderungen für den Einzelhandel in Twistingen, Einschät- zung zur Einzelhandelsstruktur und - entwicklung, Einzugsbereiche, Zentren- entwicklung
Sekundär- statistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consul- tants GmbH	2017	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis bran- chen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Un- ternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)	
Arbeitskreis- sitzungen	Durchführung durch Stadt + Handel	02/2018 04/2018 06/2018	Prozessbegleitende Facharbeitskreise (Teilnahme: Verwaltung, Poli- tik, Multiplikatoren, Träger öf- fentlicher Belange) ⁶	Diskussion der Ergebnisse der Analyse- phase sowie der konzeptionellen Bau- steine des Zentren- und Nahversor- gungskonzepts

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

⁴ Bei der Bestandserhebung handelt es sich um eine Stichtagserhebung. Aus methodischen Gründen können daher Entwicklungen, die zum Stichtag noch nicht eingetreten waren, nicht im Rahmen der quantitativen Analyse berücksichtigt werden. Es erfolgt bei entsprechender Relevanz jedoch eine qualitative Würdigung.

⁵ Teilnehmende: Bianca Brunckhorst-Nüchel (Nüchel Heimtextilien), Gerd van der Ecken (Central Cafe), Christian Gelhaus (Stadt Twistingen, Fachbereich Stadtentwicklung), Vivienne Kalka (Stadt + Handel), Ludger Niehues (Möbelhaus Koopmann), Manfred Pille (Optiker Mersmann), Bernd Schabronath (Hörgeräte Schabronath), Cornelia Schade (Klausis), Martin Schlake (Bürgermeister Stadt Twistingen), Bettina Schwarze (Dauelsberg GmbH), Susanne Uhlhorn (Brille 31), Michael Uhlhorn (Mühlenapotheke), Britta Weymann (Weymann GmbH & Co. KG), Henrik Weymann (Weymann GmbH & Co. KG); Den Teilnehmenden der Arbeitskreise sei für ihr Mitwirken und ihre konstruktive Mitarbeit an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

⁶ Teilnehmende: Hans-Hermann Buhr (IHK Hannover), Jutta Diekmann (Kommunalverbund Bremen/Niedersachsen e. V.), Christian Gelhaus (Stadtverwaltung Twistingen), Andreas Gräfe (Landkreis Diepholz), Frank Hömer (Vorsitzender Ausschuss Stadtentwicklung und Wirtschaft; in Vertretung: Fritz Schütte), Vivienne Kalka (Stadt + Handel), Constantin von Kuczowski (IHK Hannover - Geschäftsstelle Syke), Bernhard Kunst (Fraktionsvorsitzender CDU; in Vertretung: Albert Rasche, Fritz Schütte), Friedrich Nordmann (Fraktionsvorsitzender SPD), Jens Nußbaum (Stadt + Handel), Manfred Pille (Vorstand GUT), Britta Weymann (Vorstand GUT); Den Teilnehmenden der Arbeitskreise sei für ihr Mitwirken und ihre konstruktive Mitarbeit an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

4

Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Zentren- und Nahversorgungskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Twistingen. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Für Twistingen sind Strukturveränderungen im Bereich des **qualifizierten Grundbedarfs** (d. h. insbesondere Nahversorgung) von besonderer Relevanz und werden im Folgenden skizziert.

4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit⁷, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.⁸ Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.⁹ Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeu-

⁷ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

⁸ 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

⁹ 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

zung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumenten-seite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Allerdings zeigen sich die für Kleinstädte wie Twistringen so wichtigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmittel sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadregionen betreffen.



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos (von links nach rechts) © M-SUR/Fotolia, pixabay, © oneinchpunch/Fotolia, pixabay.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen (siehe Abbildung 3).

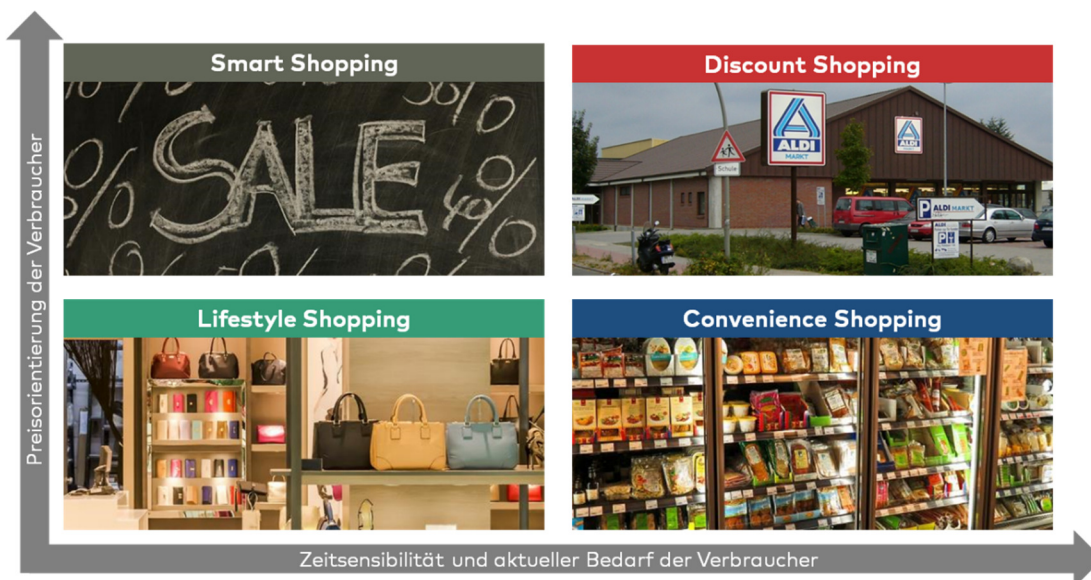


Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Gerade in kleineren Städten wie Twistringen beschränkt sich daher die Entwicklungsdynamik auf discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Tedi, Kodi, Kik, Action) sowie Supermärkte mit z. T. auch höherpreisigen Angebotssegmenten.

4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen (siehe Abbildung 4). Eine adäquate, wohnungsnahе Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nur schwer zu erreichen.

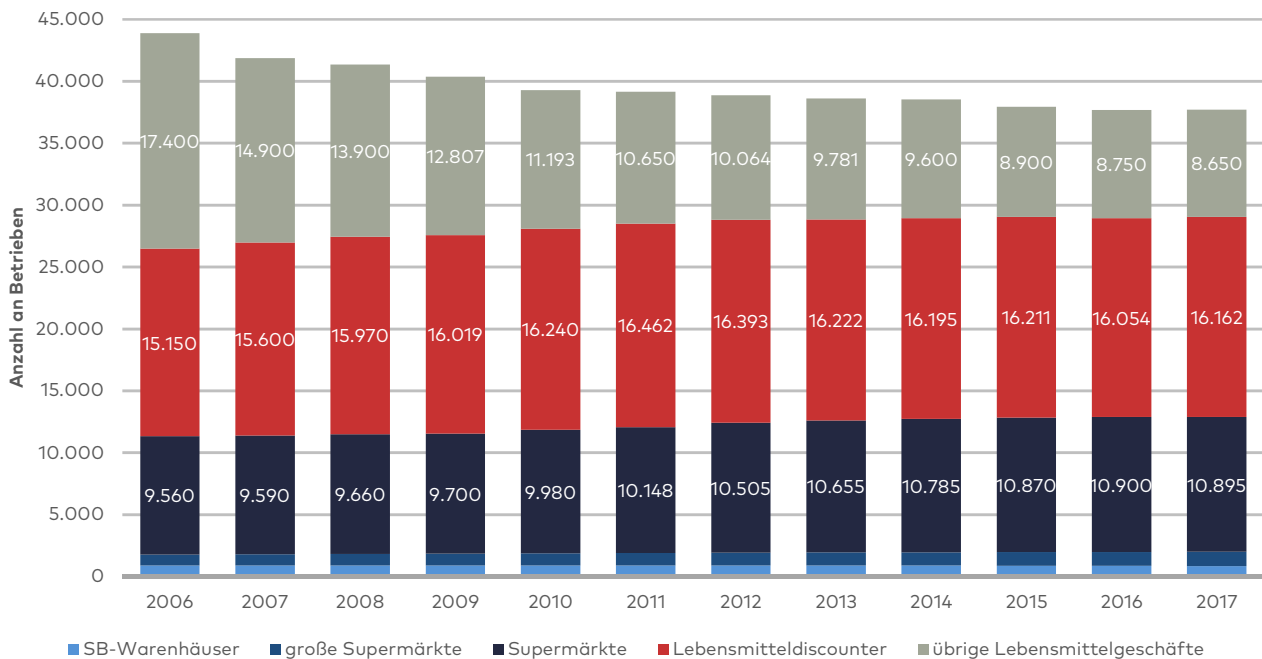


Abbildung 4: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich insbesondere auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Städte gestaltet es sich zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot vorzuhalten, da vor allem grenzrentable Standorte im ländlichen Raum von den Konzentrationsprozessen im Drogeriewarensegment betroffen sind.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt. Auch wenn es für Lebensmittelmärkte kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, ist für kleinere Städte und ländliche Räume aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen¹⁰ (siehe Abbildung 5). Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln

¹⁰ Die Werte gelten insbesondere für Lebensmitteldiscounter. Die Verkaufsflächenansprüche von Supermärkten sind i. d. R. deutlich höherer (sofern es sich nicht im City- oder Metropolfilialkonzept handelt).

sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtregionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

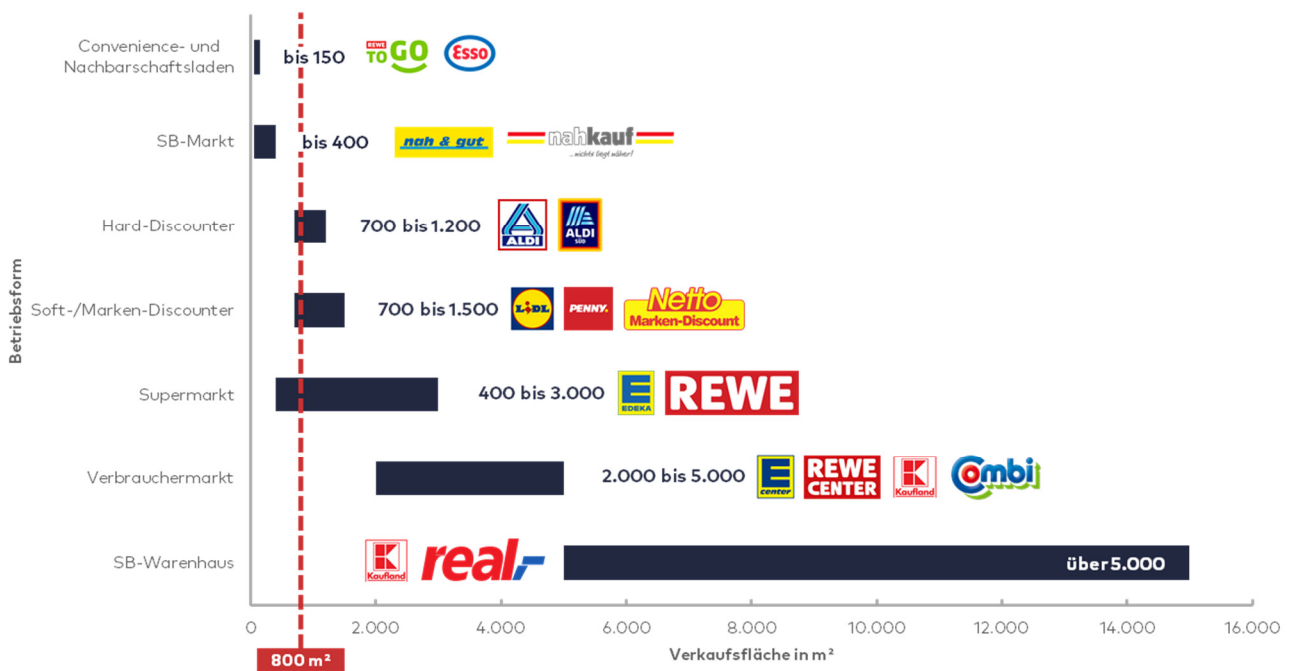


Abbildung 5: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis ILG Gruppe 2016 (leicht modifiziert und ergänzt).

Wandel der Betriebsformen: Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmittel-discounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen. Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.¹¹ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten v. a. bedingt durch den Online-Handel und mit räumlichen Fokus auf Klein- und Mittelstädte.



Abbildung 6: Standortentwicklung in Kleinstädten

Quelle: Fotos (von links nach rechts) Stadt + Handel, pixabay, © cirquedesprit/Fotolia, Stadt + Handel.

Nachfolgeproblematik: Insbesondere in kleineren Städten mit einem hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümergeitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche jedoch zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

Neue Handelsformen und -formate: Fachgeschäfte haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Ortskerne größtenteils verloren. In Kleinstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discountorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK¹²/Hausrat/Einrichtungszubehör) die wichtigsten Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zumeist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsagglomeration in Kleinstädten dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

¹¹ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

¹² GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im Jahr 2018 bei rd. 53,4 Mio. Euro (rd. 10,2 % des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe Abbildung 7). Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen.

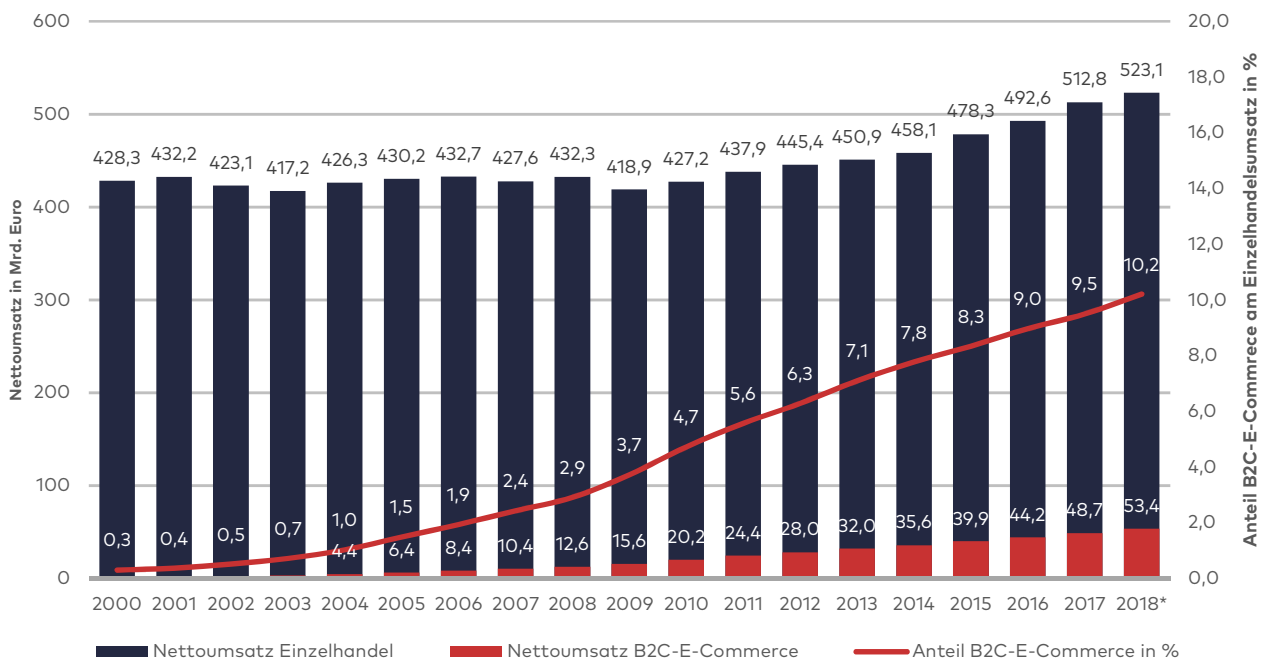


Abbildung 7: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 1,7 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen (siehe dazu auch Kapitel 4.1.1).¹³ Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Städte wie Twistringen werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.7.

¹³ Vgl. HDE/IFH 2017.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN STADT TWISTRINGEN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum
Einwohner im grundzentralen Kongruenzraum	12.577

Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Syke (20 min)
 Wildeshausen (23 min)
 Sulingen (23 km)
 Vechta (27 min)
 Diepholz (32 min)
 Lohne (34 min)




Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

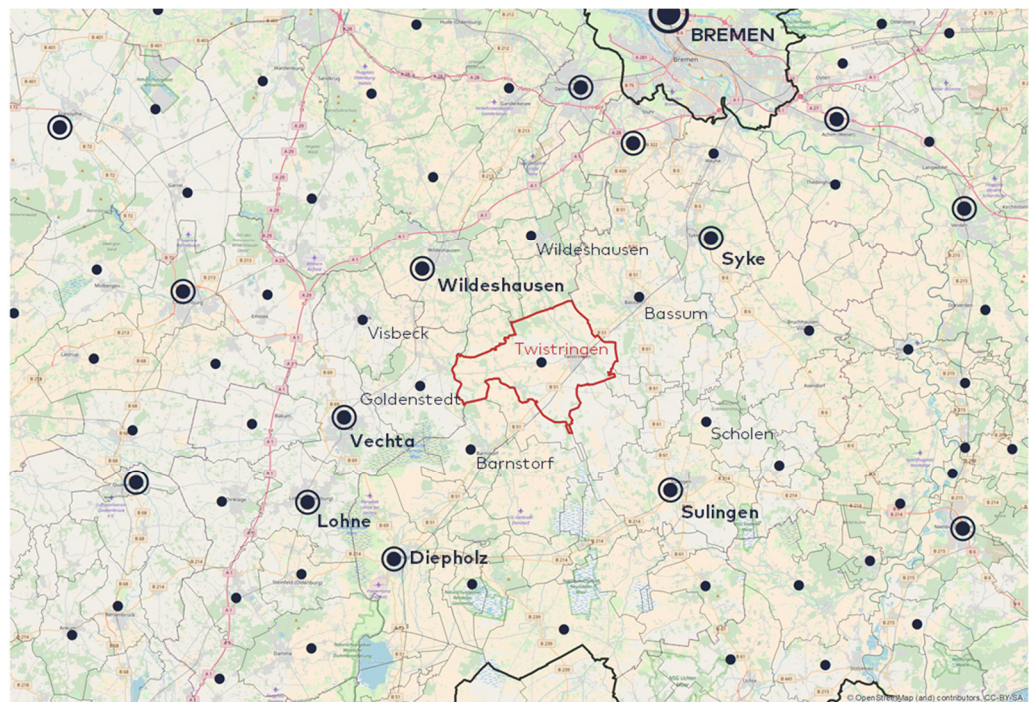
Bremen (44 min)

Zentralörtliche Funktion

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Grundzentrum

Administrative Grenzen

-  Untersuchungskommune
-  Kommune
-  Bundesland



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner	12.577
Relative Einwohnerentwicklung bis 2023	-0,9 %

Einwohner nach Stadtteilen

Twistringen (Kernstadt)	6.940 (55 %)
Scharrendorf	1.221 (10 %)
Mörsen	1.096 (9 %)
Heiligenloh	1.019 (8 %)
übrige Stadtteile	2.301 (18 %)

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	angemessene verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die B 51
Öffentlicher Personennahverkehr	Anbindung an das Regionalbahnnetz (u. a. Bremen) sowie in Teilen an das Busliniennetz (u. a. Anstedt, Köbbinghausen)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Twistringen (31.10.2017); Einwohnerprognose: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Bertelsmann Stiftung; Zentralörtliche Funktionen: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.3 NACHFRAGESITUATION

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgende Tabelle stellt die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Twistringen im Verlauf der letzten Jahre dar. Diese stellen neben der Kaufkraft der Wohnortbevölkerung einen wichtigen Indikator dar, um das Versorgungsgebiet von Twistringen und daraus resultierende Kaufkraftströme abzuleiten.

Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Twistringen

Twistringen	2013	2014	2015	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	2.980	2.987	3.096	3,9 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	4.656	4.762	4.894	5,1 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	1.564 (52 %)	1.565 (52 %)	1.648 (53 %)	5,4 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	3.245 (70 %)	3.342 (70 %)	3.446 (70 %)	6,2 %
Pendlersaldo	-1.681	-1.777	-1.798	7,0 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in Twistringen im Untersuchungszeitraum leicht gestiegen – allerdings signifikant schwächer als der allgemeine Entwicklungstrend im Landkreis Diepholz (siehe Tabelle 3). Die wirtschaftliche Entwicklung in Twistringen ist damit als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das zunehmend negative Pendlersaldo von Twistringen deutet im Vergleich zu einem leicht zurückgehenden negativen Pendlersaldo im Landkreis Diepholz darüber hinaus darauf hin, dass die Bedeutung von Twistringen als Arbeitsort in den letzten Jahren leicht abgenommen hat. Die Mobilität der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist – bezogen auf die Pendlerzahlen – relativ hoch. Sowohl die Ein- als auch die Auspendlerquote ist mit rd. 53 % bzw. rd. 70 % deutlich höher als die vergleichbaren Werte im gesamten Landkreis.

Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Diepholz

Landkreis Diepholz	2013	2014	2015	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	61.996	64.046	66.057	6,6 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	79.146	80.715	83.123	5,0 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	20.275 (33 %)	21.303 (33 %)	22.405 (34 %)	10,5 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	37.496 (47 %)	38.056 (47 %)	39.502 (48 %)	5,3 %
Pendlersaldo	-17.221	-16.753	-17.097	-0,7 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Twistringen verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 70,4 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.599 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.279 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	28,7	2.279
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	4,5	356
Blumen, zoologischer Bedarf	1,4	111
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2,1	168
Kurzfristiger Bedarfsbereich	36,7	2.914
Bekleidung	6,5	515
Schuhe/Lederwaren	1,7	139
Pflanzen/Gartenbedarf	1,0	83
Baummarktsortiment i. e. S.	6,1	486
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	0,8	67
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1,6	130
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1,4	108
Mittelfristiger Bedarfsbereich	19,2	1.528
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1,0	80
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0,8	61
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	0,7	59
Möbel	3,8	301
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2,1	168
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	4,8	384
Uhren/Schmuck	0,9	71
Sonstiges	0,4	32
Langfristiger Bedarfsbereich	14,6	1.157
Gesamt	70,4	5.599

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glast, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹⁴ beträgt in Twistringen rd. 96 und liegt damit sowohl unter dem Durchschnitt von Niedersachsen (rd. 99) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Auch die Nachbarkommunen verfügen über ein eher unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau (siehe Abbildung 8). Ausnahmen bilden die nordwestlich gelegenen Gemeinden Beckeln, Colnrade und Winkelsett.

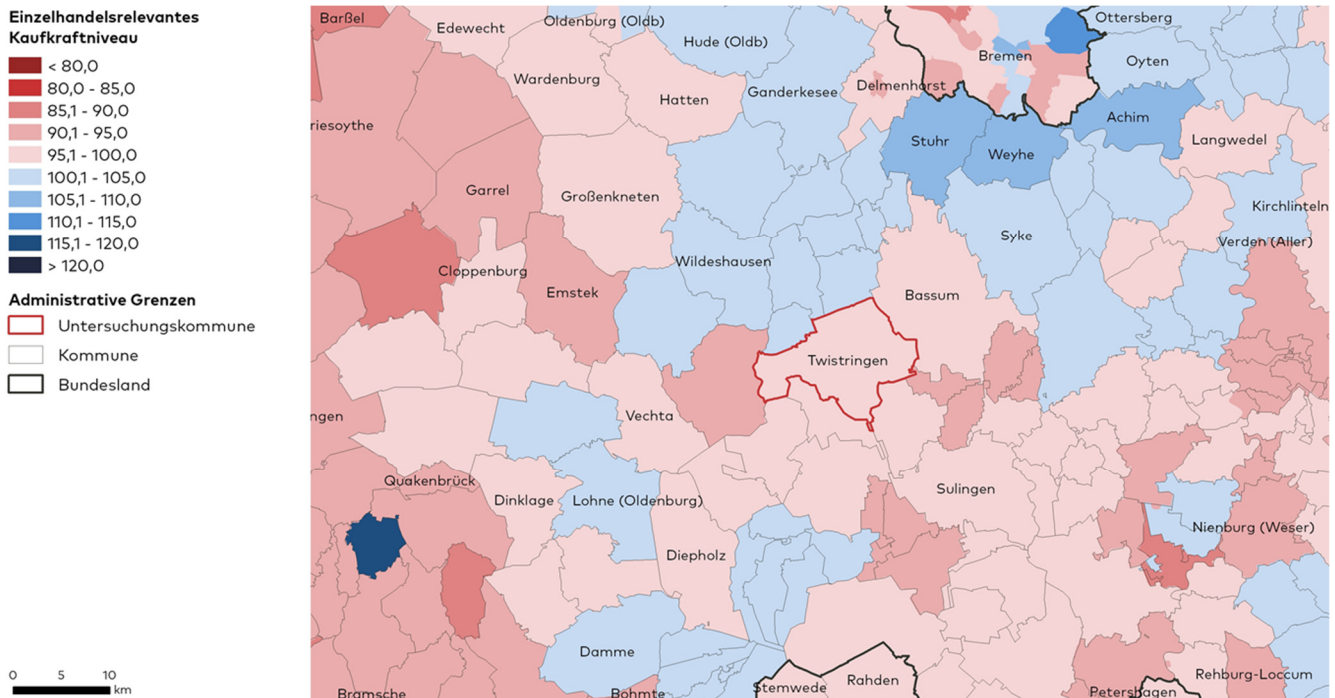


Abbildung 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Twistringen und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

4.4 EINZUGSGEBIET UND MARKTANTEILE

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statisches Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Stadt stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen¹⁵ zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Zur Ermittlung des Einzugsgebietes der Stadt Twistringen dienen u. a. die Ergebnisse der **Kundenherkunftserhebung**. Dabei lässt sich im Ergebnis festhalten, dass der überwiegende Anteil der im Rahmen der Kundenherkunftserhebung erfassten Kunden aus Twistringen selbst stammt: rd. 81 % in Geschäften mit periodischem Hauptsortiment und rd. 67 % in Geschäften mit aperiodischem Hauptsortiment (siehe Abbildung 9).

¹⁴ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

¹⁵ diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug

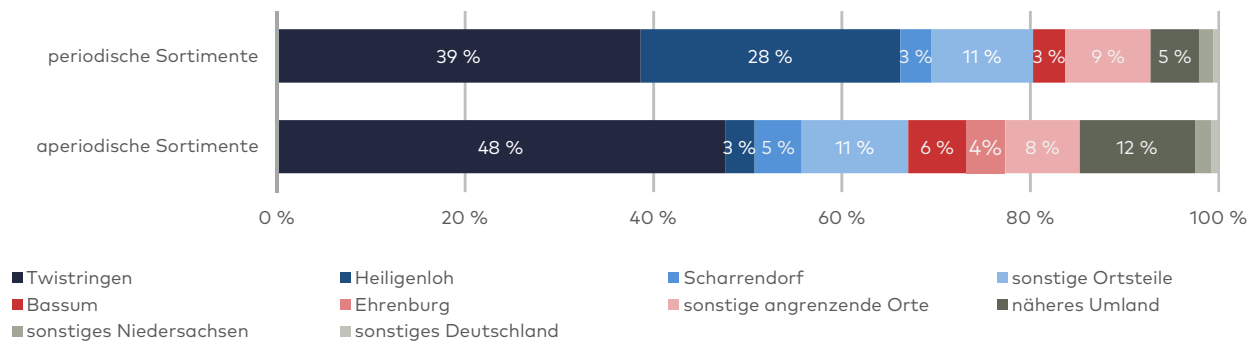


Abbildung 9: Kundenherkunft in Twistringen nach periodischen und aperiodischen Sortimenten

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Kundenherkunft: Erhebung Stadt + Handel 11/2017.

Der hohe Kundenanteil aus Heiligenloh im periodischen Sortimentsbereich ist mit der Teilnahme des Nahversorgungsmarktes „nah und gut“ im gleichnamigen Stadtteil an der Kundenherkunftserfassung zu begründen. Signifikante Kundenströme speisen sich darüber hinaus aus den Gemeinden Beckeln, Colnrade, Drentwede und Ehrenburg sowie der Stadt Bassum (hier allerdings eher bedingt durch die verhältnismäßig hohe Einwohnerzahl).

Setzt man die Anzahl der erfassten Kunden in das Verhältnis mit der Einwohnerzahl der jeweiligen Herkunftsorte, so lassen sich anhand des Kundenherkunftskoeffizienten weitere Rückschlüsse hinsichtlich der anteiligen Kundenherkunft im Einzelhandel von Twistringen erzielen. Dabei werden die Erkenntnisse der prozentualen Verteilung der Kundenherkunft weitestgehend bestätigt: Es besteht eine ausgeprägte Einkaufsorientierung der Einwohner aus der südlich angrenzenden Nachbargemeinde Drentwede (Samtgemeinde Barnstorf) nach Twistringen. Außerdem sind erhöhte Kaufkraftzuflüsse aus den Gemeinden Beckeln, Colnrade (beide Samtgemeinde Harpstedt) und Ehrenburg (Samtgemeinde Schwaförden) festzustellen (siehe Abbildung 10). Weitere Kaufkraftzuflüsse aus den direkten Umlandgemeinden sind als deutlich untergeordnet einzuschätzen.

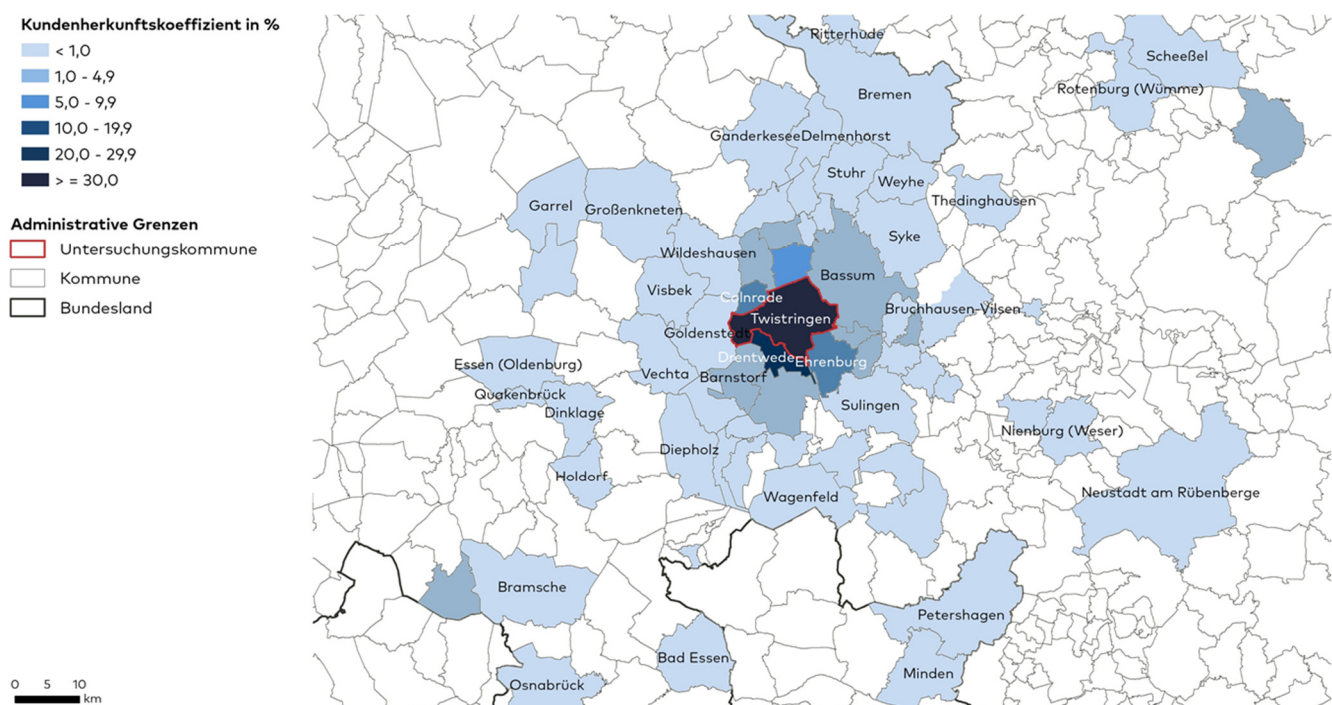


Abbildung 10: Kundenherkunftskoeffizienten der Stadt Twistringen und ihrer Umlandgemeinden

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Kundenherkunft: Erhebung Stadt + Handel 11/2017; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018.

Die Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung bestätigen die grundzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Twistringen für das Stadtgebiet und die unmittelbar angrenzenden Gemeinden und fließen in die folgende Abgrenzung des Einzugsgebietes mit ein.

Bei der **Abgrenzung des Einzugsgebietes** von Twistringen haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Bestandsstrukturen in Twistringen (u. a. Branchen, Betreiber, Größen, Standorteigenschaften)
- die Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung (11/2017)
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Twistringen im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insb. Bedeutung als Arbeitsort)
- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung
- die administrative Gliederung im engeren und näheren Umfeld
- die Versorgungsfunktion Twistringens
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Stadt Twistringen das in Abbildung 11 dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden.

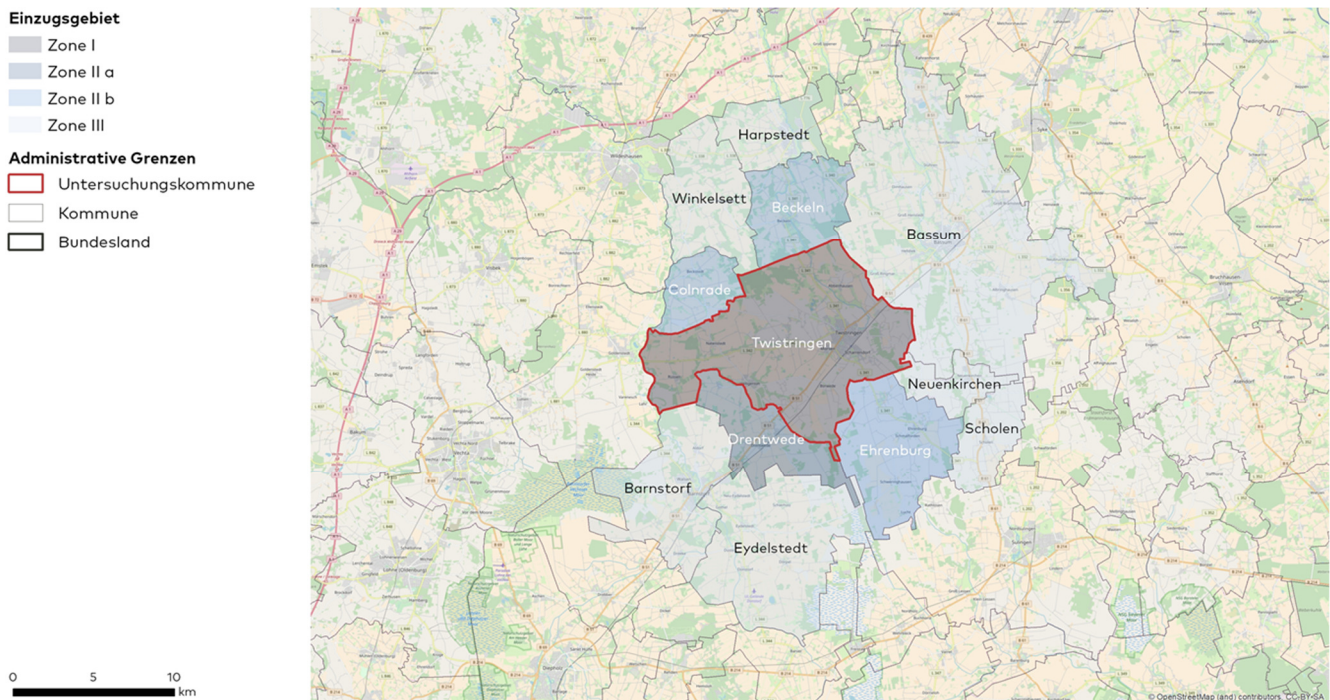


Abbildung 11: Einzugsgebiet der Stadt Twistringen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Einzelhandelsumsatzes in Twistringen überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Dabei ist eine Differenzierung des Einzugsgebietes in mehrere Zonen zielführend.

Zone I umfasst das Stadtgebiet von Twistringen, das den grundzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Twistringen darstellt. Es ist davon auszugehen, dass der ganz überwiegende Teil des Einzelhandelsumsatzes von Twistringen aus diesem Gebiet generiert wird. Die Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung bestätigen diese Annahme: rd. 81 % der Kunden in Geschäften mit periodischem Hauptsortiment und rd. 67 % der Kunden in Geschäften mit aperiodischem Hauptsortiment stammen aus Twistringen (siehe Abbildung 9).

Zone II umfasst die an Twistringen angrenzenden Gemeinde Beckeln, Colnrade, Drentwede und Ehrenburg. Aufgrund der räumlichen Nähe, der Angebotssituation und der verkehrlichen Erreichbarkeit über die B 51 und die L 341 sind Einkaufsfahrten in relevanter Zahl nach Twistringen zu erwarten. Zone II wird dabei aufgrund der nochmals besseren Anbindung der Gemeinde Drentwede über die B 51, der räumlichen Nähe zum Nahversorgungsbetrieb in Heiligenloh sowie den Ergebnissen aus der Kundenherkunftserhebung in die Zonen II a (Drentwede) und II b (Beckeln, Colnrade, Ehrenburg) differenziert.

Zone III umfasst schließlich die Gemeinden Barnstorf, Harpstedt, Neuenkirchen, Scholen, Eydelstedt, Winkelsett sowie die Stadt Bassum. Aufgrund von Raum-Zeit-Distanzen, der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Barnstorf und der Stadt Bassum, den ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen (insbesondere in Barnstorf und Bassum) und der größtenteils auf andere Grundzentren ausgerichteten Verkehrsinfrastruktur (z. B. B 61 in Neuenkirchen und Scholen sowie L 344 in Eydelstedt) sind hier jedoch nur Einkaufsfahrten in relativ geringer Zahl nach Twistringen zu erwarten.

Aufgrund der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Twistringen, der Grund- und Mittelzentren im engeren und weiteren Umfeld (siehe dazu auch Kapitel 4.2) sowie der geringen Bedeutung des Tourismus für Twistringen, ist nur ein geringer Streuumsatzanteil von rd. 2 % zu erwarten.

Umgekehrt ist auch insgesamt ein verstärkter Kaufkraftabfluss in die Mittel- und vor allem Oberzentren im engeren und weiteren Umfeld sowie darüber hinaus aus den peripheren Stadtteilen zu erwarten, die in räumlicher Nähe zu den Versorgungsstrukturen der Nachbarkommunen liegen und selbst über ein nur begrenztes Einzelhandelsangebot verfügen. Weiterhin sind Kaufkraftabflüsse in den Online-Handel mit sortimentsspezifisch z. T. stark ausgeprägten Marktanteilen zu berücksichtigen.

Tabelle 5: Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet von Twistringen

Einzugsbereichszone	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil	Kaufkraftbindung in Mio. Euro
Zone I	12.577	70,4	65 %	46,1
Zone II a	1.013	5,8	30 %	1,8
Zone II b	3.078	18,3	20 %	3,7
Zone III	31.246	179,8	4 %	7,9
Streuumsatz	rd. 2 % des Gesamtumsatzes			1,3
Gesamt	47.914	274,4	22 %	60,8

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Twistringen (Stand: 31.10.2017), Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand: 30.09.2017); Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; Kaufkraft(-bindung) auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Marktanteil auf 1 % gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Der aus der geschätzten Kaufkraftbindung resultierende Einzelhandelsumsatz in der Stadt Twistringen wird unter Berücksichtigung weiterer Faktoren (insb. durchschnittliche Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter) in Kapitel 4.6 weiter plausibilisiert.

4.5 BETRIEBS- UND VERKAUFSFLÄCHENAUSSTATTUNG

Im Stadtgebiet von Twistringen wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestands-erhebung (06/2017) insgesamt 81 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 21.600 m² verfügen (siehe Tabelle 7). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Twistringen mit einer Verkaufsflächen-ausstattung von rd. 1,72 m² je Einwohner über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m² VKF/Einwohner¹⁶) liegt.

Tabelle 6: Einzelhandelsbestand in Twistringen

Strukturdaten	Erhebung 06/2017
Einwohner	12.577
Anzahl der Betriebe	81
Gesamtverkaufsfläche in m ²	21.600
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,72

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2017; Einwohner: Stadt Twistringen (Stand: 31.10.2017); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Twistringen Einzelhandelsbetriebe mit rd. 78 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 53 % in ZVB, rd. 25 % in sonstigen städtebaulich integrierte Lagen) angesiedelt sind. Die übrigen Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 22 % sind

¹⁶ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Abbildung 12 stellt die in Twistringen erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

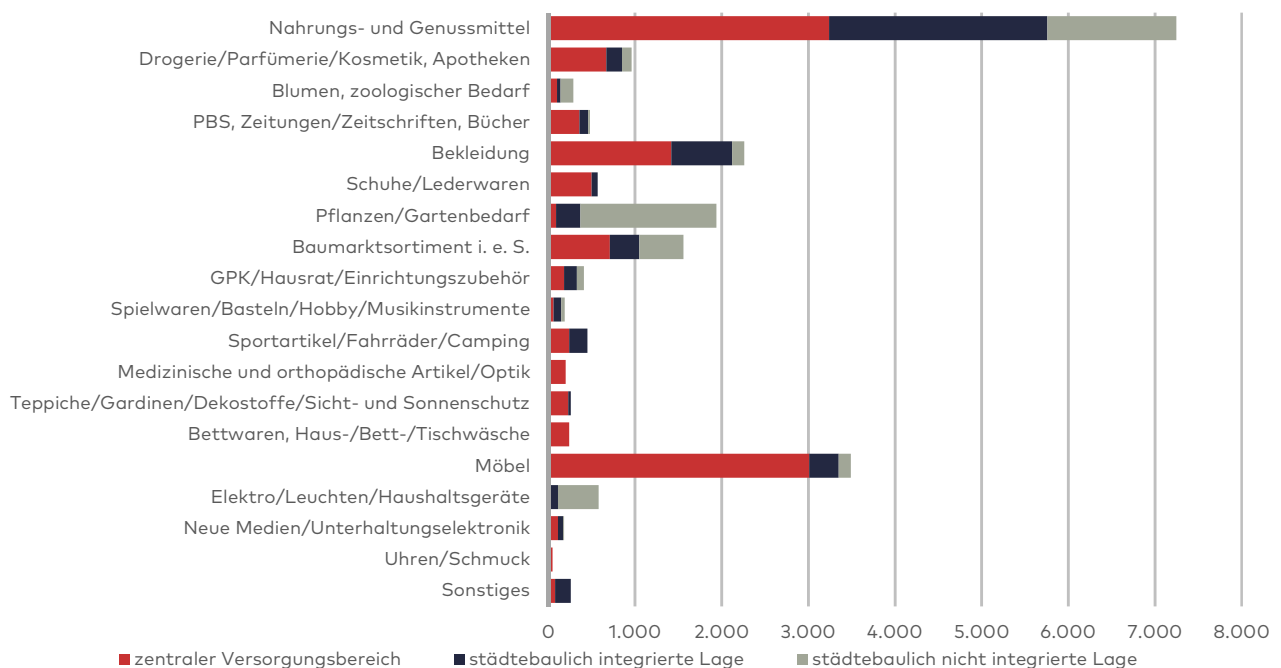


Abbildung 12: Einzelhandelsbestand in Twistringen nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06/2017; ZVB-Abgrenzung: REHK Region Bremen 2014; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in Twistringen ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Möbel, Bekleidung, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment im engeren Sinne. Dies begründet sich v. a. durch mehrere großflächige Angebotsformen (u. a. Combi, Aldi, Rewe, Lidl, K + K, sowie mehrere Pflanzen- und Gartenfachmärkte und Möbelhäuser), die im Stadtgebiet vorzufinden sind.
- Der hohe Verkaufsflächenanteil in der Warengruppe Bekleidung ist mit dem für ein Grundzentrum sowohl quantitativ als auch qualitativ deutlich überdurchschnittlichen Angebot im ZVB Innenstadtzentrum Twistringen zu begründen.
- In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (insb. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche im ZVB Innenstadtzentrum Twistringen verortet. Das Einzelhandelsangebot ist hier überwiegend kleinteilig strukturiert.
- Eine deutliche Prägung erfährt der ZVB Innenstadtzentrum Twistringen durch mehrere z. T. großflächige Möbel-Anbieter, die im Regelfall aufgrund ihres Flächenanspruchs außerhalb zentraler Versorgungsbereiche verortet sind.
- Das Verkaufsflächenangebot in städtebaulich nicht integrierten Lagen besteht überwiegend aus den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf und

Baumarktsortiment im engeren Sinne. Betriebe mit diesen Sortimenten sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i. d. R. weder für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche.

- Allerdings werden an Standorten in städtebaulich z. T. nicht integrierter Lage in einem nicht unerheblichen Umfang auch Waren aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte angeboten. Innerhalb dieser Warengruppen ist von Wettbewerbsbeziehungen insbesondere zwischen dem ZVB Innenstadtzentrum Twistingen bzw. den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten und den Standorten in städtebaulich nicht integrierter Lage auszugehen.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist dies vornehmlich auf die nur partielle städtebauliche Integration der Lebensmittelmärkte Netto und Lidl zurückzuführen, die allerdings durchaus in einem gewissen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Wohnsiedlungsgebieten stehen und darüber hinaus eine Nahversorgungsfunktion für den südlichen Teil des Hauptortes Twistingen übernehmen.
- Der hohe Verkaufsflächenanteil in städtebaulich nicht integrierte Lage in der Warengruppe Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte ist u. a. auf die Randsortimente des Raiffeisenmarktes und einen Landmaschinen-Anbieter zurückzuführen und dementsprechend z. T. zu relativieren.
- Daneben wird das Angebot außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches v. a. durch Lebensmittelmärkte geprägt. Diese können – sofern sie in städtebaulich integrierten Lagen verortet sind – einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung leisten. Eine Ausnahme bildet ein Bekleidungsfachmarkt, der außerhalb des ZVB Innenstadtzentrum Twistingen im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter liegt.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Twistingen hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als überdurchschnittlich gut für ein Grundzentrum zu bewerten ist. Die städtebauliche Integration der Einzelhandelsbetriebe ist in den relevanten Warengruppen als überwiegend positiv zu bewerten.

Benchmarking: Ausstattungsrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die allgemeinen ausstattungsrelevanten Kennwerte der Stadt Twistingen mit Daten anderer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 6). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde u. a. die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage¹⁷, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

¹⁷ Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

Tabelle 6: Ausstattungsrelevante Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Twistringen	Harpstedt	Visbek	Bassum	Bruchhausen-Vilsen
Veröffentlichungsjahr	2018	2016	2014	2016	2018
Einwohner	12.577	4.744	9.704	15.529	17.203
Anzahl der Betriebe Gesamtstadt	81	41	48	74	109
Gesamtverkaufsfläche in m ²	21.600	6.400	15.800	25.000	38.900
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,72	1,34	1,62	1,61	2,26

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Kennwerte (insb. Einwohnerzahlen) lt. Angaben der jeweiligen Gutachten.

Das Benchmarking bestätigt die im Bundesvergleich bereits als überdurchschnittlich bewertete Verkaufsflächenausstattung. Insbesondere im Verhältnis zu den direkten Nachbarkommunen Bassum und Harpstedt verfügt Twistringen über mehr Verkaufsfläche je Einwohner. Die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen ist aufgrund ihres Fachmarktzentrum (rd. 18 % der gesamten Verkaufsfläche) in diesem Zusammenhang nur bedingt vergleichbar. Berücksichtigt man weitere ausgewählte Grundzentren in Norddeutschland mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1,90 m² je Einwohner¹⁸, so wird auch hier die angemessene Verkaufsflächenausstattung in Twistringen deutlich.

4.6 UMSATZ UND ZENTRALITÄT

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁹ im Einzelhandel von Twistringen basiert auf allgemein und für die Stadt Twistringen spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden grundlegende **nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** (siehe dazu Kapitel 4.3) berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie sozioökonomische Strukturdaten (insb. die Bedeutung von Twistringen als Arbeitsort in der Region).
- Durch **vertiefende primärstatistische Erhebungen** (hier: Kundenherkunftserhebung, Händlergespräch) sind konkretisierende Einschätzungen zum Einkaufsverhalten und zu Kaufkraftströmen innerhalb Twistringens sowie innerhalb des engeren und weiteren Umfelds möglich.
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Twistringen beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.
- Auf Grundlage der oben genannten Punkte wird ein **Einzugsgebiet** der Stadt Twistringen abgegrenzt, aus dem potenziell der wesentliche Kun-

¹⁸ Quelle: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten).

¹⁹ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

denanteil von Twistringern stammt. Das Einzugsgebiet dient der Ermittlung von räumlich differenzierten Kaufkraftbindungsquoten (siehe dazu Kapitel 4.4).

- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden abschließend mit Hilfe von Stadt + Handel vorliegenden **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter** plausibilisiert. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 60,8 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 70,4 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität²⁰ von rd. 0,86. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Twistringens als Grundzentrum und der unmittelbaren räumlichen Nähe zu weiteren leistungsstarken Grund- und Mittelzentren als angemessen zu bewerten. Wie Tabelle 7 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Twistringern je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

²⁰ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 7: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Twistringen

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	7.300	32,7	28,7	1,14
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.000	4,4	4,5	0,98
Blumen, zoologischer Bedarf	300	0,9	1,4	0,63
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	500	1,7	2,1	0,81
Kurzfristiger Bedarfsbereich	9.000	39,7	36,7	1,08
Bekleidung	2.300	5,3	6,5	0,82
Schuhe/Lederwaren	600	1,4	1,7	0,78
Pflanzen/Gartenbedarf	1.900	1,3	1,0	1,23
Baumarktsortiment i. e. S.	1.600	1,7	6,1	0,28
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	400	0,5	0,8	0,59
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	200	0,5	1,6	0,32
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	400	0,8	1,4	0,62
Mittelfristiger Bedarfsbereich	7.400	11,5	19,2	0,60
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	200	0,7	1,0	0,66
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	300	0,4	0,8	0,54
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	200	0,4	0,7	0,53
Möbel	3.500	3,9	3,8	1,04
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	600	2,0	2,1	0,96
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	200	1,3	4,8	0,26
Uhren/Schmuck	< 100	0,3	0,9	0,39
Sonstiges	300	0,6	0,4	1,48
Langfristiger Bedarfsbereich	5.200	9,6	14,6	0,66
Gesamt	21.600	60,8	70,4	0,86

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 06/2017; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken können mit Zentralitäten von rd. 1,14 bzw. rd. 0,98 deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. eine fast vollständige Bindung der eigenen Kaufkraft festgestellt werden (siehe Abbildung 13). In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist in der Summe mit einer Zentralität von rd. 1,08 auch insgesamt ein Kaufkraftzufluss festzustellen.

Twistringen erfüllt somit durch seine über die Stadtgrenzen hinausgehende Versorgungsfunktion im Bereich des Grundbedarfs seinen grundzentralen Versorgungsauftrag.

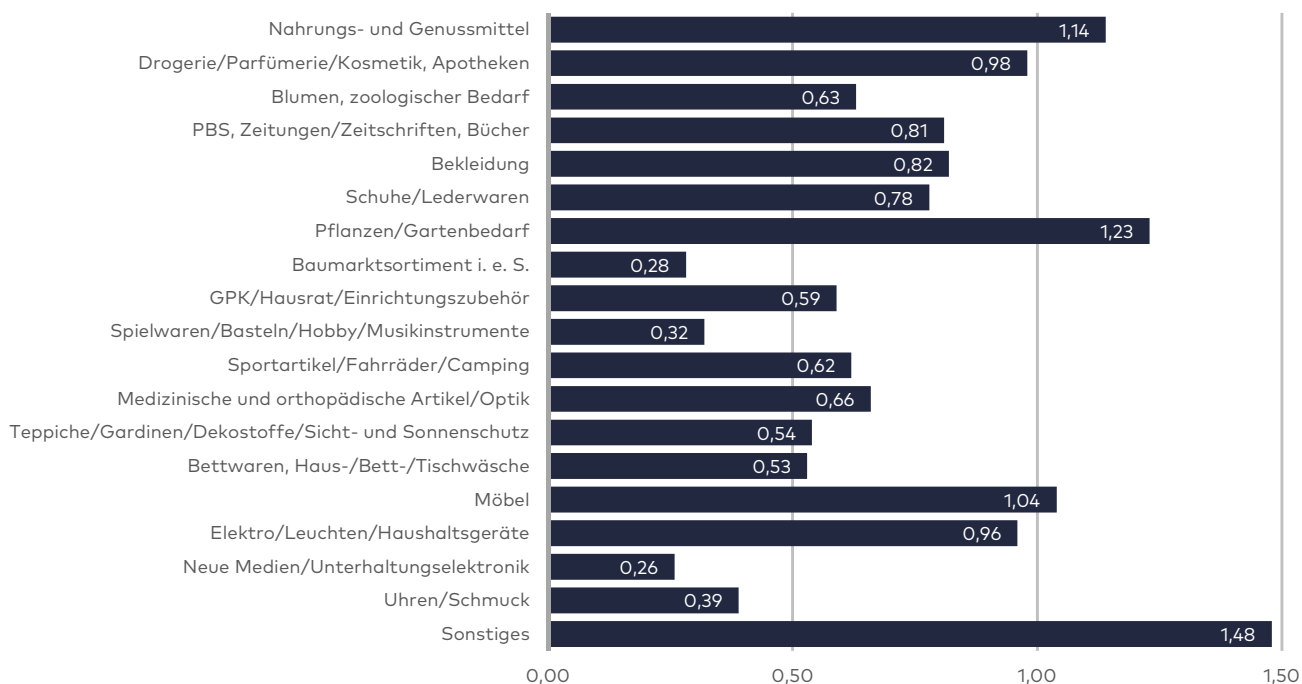


Abbildung 13: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Twistringen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches weist Twistringen hingegen mit rd. 0,60 und rd. 0,66 deutlich niedrigere Zentralitäten auf, die für ein Grundzentrum und vor dem Hintergrund der in Kapitel 4.1 skizzierten Rahmenbedingungen immer noch überdurchschnittlich hoch sind. Die höchsten Werte werden dabei in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 1,23) und Möbel (rd. 1,04) erreicht und sind auf entsprechend ausgeprägte Angebotsstrukturen (u. a. mehrere Möbelhäuser, Raiffeisenmarkt) zurückzuführen. Aber auch innerstädtische Leitsortimente wie z. B. Bekleidung und Schuhe/Lederwaren sind mit Zentralitäten von rd. 0,82 und rd. 0,78 für ein Grundzentrum überaus stark ausgeprägt und sowohl auf entsprechende Fachmarktstrukturen (ABC Schuhcenter, Kik, Takko) als auch größere Fachgeschäfte zurückzuführen.

4.7 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürgerinnen und Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Twistringen im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Twistringen

Twistringen weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 7.300 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 1.000 m² in der Warengruppe

Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken²¹ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,58 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,08 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,40 m² je Einwohner²² und im Bereich der Drogeriewaren etwa auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,08 m² je Einwohner²³.

Die Zentralität von rd. 1,14 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,98 im Bereich Drogeriewaren verdeutlicht zudem, dass die lokale Kaufkraft in diesen Sortimenten in großen Teilen im Gebiet der Stadt gebunden werden kann und darüber hinaus Kaufkraft aus dem Umland – insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel – zufließt. Tabelle 8 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

Tabelle 8: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Twistringen

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
	ZVB	siL	niL	ZVB	siL	niL
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)	12.577 (-0,9 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	7.300			1.000		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,58			0,08		
Sortimentspezifische Zentralität	1,14			0,98		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	45 % ZVB	35 % siL	20 % niL	70 % ZVB	19 % siL	11 % niL
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	2x Lebensmittelsupermarkt	3x Lebensmitteldiscounter	23x sonstige Lebensmittelmärkte*	1x Drogeriefachmarkt	2x sonstige Drogeriewarengeschäfte**
Quantitative Nahversorgungssituation						
Qualitative Nahversorgungssituation						

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06/2017; Einwohner: Stadt Twistringen (Stand: 31.10.2017); ZVB-Abgrenzung: REHK Region Bremen 2014; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren.

Insgesamt sind im Stadtgebiet sechs strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Davon sind drei Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei weiteren zwei Betrieben handelt es sich um Supermärkte und ein Betrieb ist ein Verbrauchermarkt. Ergänzt wird das Angebot durch einen Getränkemarkt, einen Nahversorgungsladen (Heiligenloh) sowie 21 sonstige Betriebe mit einem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Twistringen hinsichtlich des Betriebstypenmixes als ausgewogen zu bewerten. Dies wird auch durch die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung nach Be-

²¹ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.
²² Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemarkte.
²³ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

triebstyp deutlich, die mit rd. 62 % bzw. rd. 0,30 m² je Einwohner für Lebensmittelvollsortimenter und rd. 38 % bzw. rd. 0,20 m² je Einwohner für Lebensmittel-discounter deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt (Lebensmittelvollsortimenter: rd. 60 % bzw. rd. 0,13 m² je Einwohner, Lebensmittel-discounter: rd. 40 % bzw. rd. 0,15 m² je Einwohner) liegt(siehe dazu Abbildung 14).²⁴

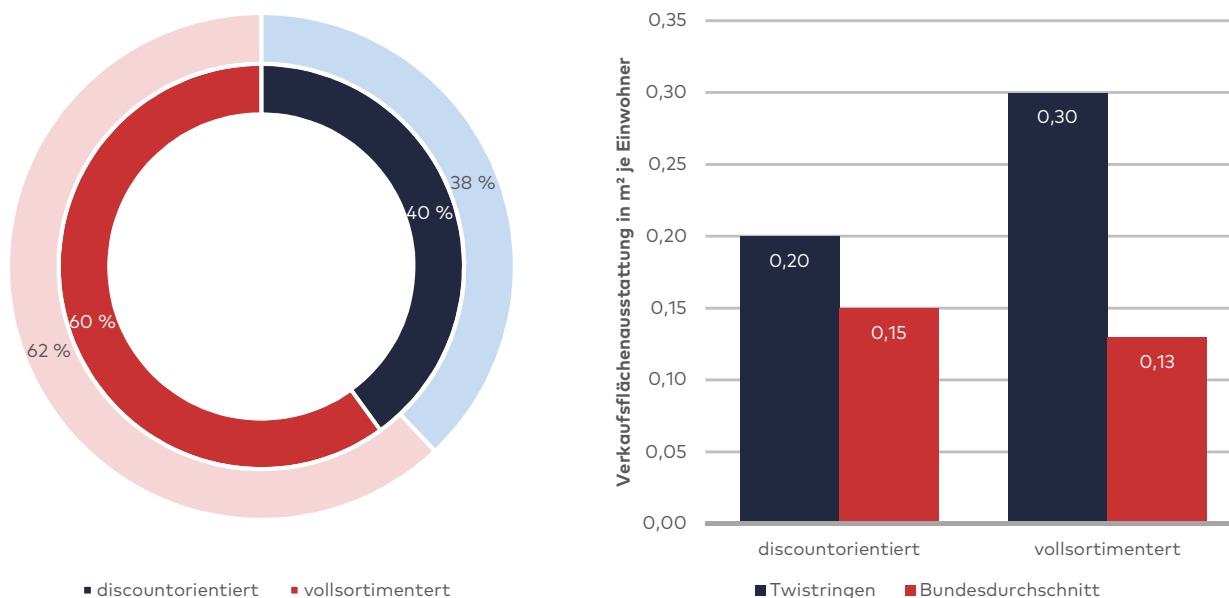


Abbildung 14: Verkaufsfächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 06/2017, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen; innerer Ring: Stadt Twistringen; äußerer Ring: Bundesdurchschnitt.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) hauptsächlich durch einen Drogeriefachmarkt sichergestellt. Zwei weitere Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Hauptsortiment sind Apotheken. Die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung resultiert hier direkt aus den in Twistringen vorhandenen Anbietern im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Die quantitative Nahversorgungssituation der Stadt Twistringen ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als **überdurchschnittlich gut** zu bezeichnen. Die qualitative Nahversorgungssituation bietet hingegen **minimales Optimierungspotenzial** hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

Benchmarking: Nahversorgungsrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die nahversorgungsrelevanten Kennwerte der Stadt Twistringen mit Daten anderer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 9). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde u. a. die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage²⁵, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

²⁴ Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

²⁵ Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

Tabelle 9: Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Twistringen	Harpstedt	Visbek	Bassum	Bruchhausen-Vilsen
Veröffentlichungsjahr	2018	2016	2014	2016	2018
Einwohner	12.577	4.744	9.704	15.529	17.203
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in m ²	7.300	3.200	5.100	7.300	11.900
Verkaufsfläche Drogeriewaren in m ²	1.000	300	*	1.300	1.500
Verkaufsflächenausstattung NuG in m ² je Einwohner	0,58	0,68	0,52	0,47	0,69
Verkaufsflächenausstattung Drog in m ² je Einwohner	0,08	0,06	*	0,08	0,08
Zentralität Nahrungs- und Genussmittel	1,14	1,86	0,88	1,10	1,30
Zentralität Drogeriewaren	0,98	1,26	*	0,92	1,16

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Kennwerte (insb. Einwohnerzahlen) lt. Angaben der jeweiligen Gutachten; * Daten nicht in Originalquelle ausgewiesen.

Das Benchmarking bestätigt die im Bundesvergleich bereits als überdurchschnittlich bewertete Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Insbesondere im Verhältnis zur direkten Nachbarkommune Bassum verfügt Twistringen über mehr Verkaufsfläche je Einwohner. Ausnahmen bilden der Flecken Harpstedt mit seinen umfassenden Nahversorgungsstrukturen (im Verhältnis zur Einwohnerzahl) und die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen, die aufgrund ihres Fachmarktzentums in diesem Zusammenhang nur bedingt vergleichbar ist. Im Vergleich zu weiteren Grundzentren in Norddeutschland ist die Verkaufsflächenausstattung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ebenfalls als überdurchschnittlich bzw. angemessen zu beurteilen (Durchschnitt ausgewählter Grundzentren in Norddeutschland: rd. 0,55 m² VKF je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, rd. 0,08 m² VKF je Einwohner im Bereich Drogeriewaren)²⁶.

Die Zentralität lässt sich aufgrund methodischer Unterschiede (z. B. unterschiedliche Kaufkraftdaten, Berücksichtigung des Online-Handels, unterschiedliches Alter der Konzepte) nur bedingt miteinander vergleichen. Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass Twistringen im Verhältnis zu den im Benchmarking berücksichtigten Kommunen über eine vergleichbare Zentralität verfügt.

Räumliche Nahversorgungssituation in Twistringen

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 300 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte durch Nahversorgungsradien von 500 m und 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekenn-

²⁶ Quelle: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten).

zeichnet (siehe Abbildung 15). Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.²⁷ In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.



Abbildung 15: Räumliche Nahversorgungssituation von Twistinggen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 06/2017; ZVB-Abgrenzung: EHK Twistinggen 2018; Kartengrundlage: Stadt Twistinggen.

Abbildung 15 verdeutlicht, dass hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation in Twistinggen **kein wesentliches Optimierungspotenzial** zu erkennen ist: Nur wenige Siedlungsrandbereiche des Hauptortes liegen außerhalb der dargestellten Nahversorgungsradien der bestehenden Lebensmittelmärkte.

In den vom Hauptsiedlungsbereich abgesetzten Stadtteilen sind (mit Ausnahme des Nahversorgungsladens in Heiligenloh) aktuell keine strukturprägenden Nahversorgungsanbieter vorhanden. Für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes ist allerdings keine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden. Es ist daher zu erwarten, dass diese dezentral gelegenen Stadtteile durch die bestehenden Angebote im Hauptsiedlungsbereich mitversorgt werden.

Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

4.8 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in Twistinggen dienen.

²⁷ Eine Luftlinienentfernung von 500 bis 700 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von 700 bis 1.000 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht.

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Die Stadt Twistringen übernimmt als **Grundzentrum** die Versorgungsfunktion für 12.577 Einwohner im eigenen Stadtgebiet (grundzentraler Kongruenzraum).
- Die Stadt Twistringen ist in mehrere relativ kleine und **siedlungsräumlich voneinander abgesetzte Ortschaften** gegliedert. Im Hauptort Twistringen wohnen rd. 55 % der gesamten Einwohner.
- Die Stadt Twistringen nimmt eine Lage in einem eher ländlich geprägten Raum ein, ist aber von mehreren leistungsstarken Mittelzentren (u. a. Sulingen, Syke und Wildeshausen) sowie diversen Grundzentren in direkter Nachbarschaft (u. a. Bassum, Goldenstedt) umgeben. Das nächste Oberzentrum ist Bremen in rd. 44 min Pkw-Fahrzeit. In Verbindung mit der angemessenen verkehrlichen Erreichbarkeit über die B 51 ist von einem eher **durchschnittlichen Wettbewerbsumfeld** auszugehen.

Nachfragesituation und Einzugsgebiet

- Die wirtschaftliche Entwicklung in Twistringen ist hinsichtlich der sozio-ökonomischen Rahmendaten als **leicht unterdurchschnittlich** im Verhältnis zum restlichen Landkreis Diepholz zu bezeichnen.
- Dies wird durch die einzelhandelsrelevante **Kaufkraftkennziffer von rd. 96** bestätigt, die sowohl unter dem Durchschnitt von Niedersachsen (rd. 99) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100 liegt.
- Das **Einzugsgebiet** von Twistringen umfasst im Wesentlichen die Stadt Twistringen selbst (Zone I) und deutlich nachgelagert (Zonen II und III) die direkten Nachbarkommunen.

Angebotssituation und Zentralität

- Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 1,72 m² je Einwohner **über dem Bundesdurchschnitt** von rd. 1,50 m² je Einwohner.
- Die Einzelhandelsbetriebe in Twistringen sind **überwiegend städtebaulich integriert**. Lediglich rd. 22 % der Verkaufsfläche ist in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet.
- Das Einzelhandelsangebot in Twistringen ist insgesamt hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als **überdurchschnittlich gut** für ein Grundzentrum zu bewerten.
- Dies wird durch die für ein Grundzentrum **angemessene Einzelhandelszentralität** von rd. 0,86 bestätigt, die jedoch je nach Warengruppe sehr differenziert ausfällt.
- In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken können mit Zentralitäten von rd. 1,14 bzw. rd. 0,98 **deutliche Kaufkraftzuflüsse** aus dem Einzugsgebiet bzw. eine **fast vollständige Bindung der eigenen Kaufkraft** festgestellt werden.
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 0,60 bzw. rd. 0,66 hingegen **deutliche Kaufkraftabflüsse** zu verzeichnen, die aufgrund des Wettbewerbsumfelds, der Entwicklungen des Online-Handels und des grundzentralen Versorgungsauftrags von Twistringen als angemessen beurteilt werden können.

Nahversorgungssituation

- Die quantitative Nahversorgungssituation ist in der Stadt Twistingen mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,58 m² je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,08 m² im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken als **überdurchschnittlich gut** zu bezeichnen.
- Die qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u. a. Verbrauchermarkt, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Drogeriefachmarkt) ebenfalls als sehr ausgewogen zu bewerten. Es besteht lediglich **minimaler Optimierungsbedarf** in Bezug auf die mehrheitlich nicht mehr vollumfänglich marktgängigen Lebensmittelvollsortimenter und den relativ kleinen Drogeriefachmarkt.
- Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation ist in Twistingen **kein wesentliches Optimierungspotenzial** zu erkennen. Abgesehen von einem Nahversorgungsladen in Heiligenloh ist zwar außerhalb des Hauptsiedlungsbereiches keine wohnortnahe Versorgung in einem marktüblichen Lebensmittelmarkt möglich, allerdings verfügt auch keiner der Stadtteile über eine ausreichende Mantelbevölkerung zur Ansiedlung gängiger Betriebstypen.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Twistingen auf der einen Seite und der Sicherung des Innenstadtzentrums als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Stadt auf der anderen Seite. Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeiten.

5

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Twistingen zu erarbeiten.

5.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Im Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen kann und soll aufgrund seines mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich **keine „Grenze der Entwicklung“** (etwa als oberer Grenzwert) darstellen. Er ist vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich Entwicklungsrahmen **überschreiten**, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, sofern sie mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Twistingen korrespondieren. Dies kann der Fall sein, wenn eine Ansiedlung an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten und konzeptionell konformen Standort (z. B. Innenstadtzentrum) erfolgen soll.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können das städtebaulich präferierte Zentrum und weitere Standorte durch verhältnismäßig hohe **Umsatzumverteilungseffekte** im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Twistingen gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Twistingen werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

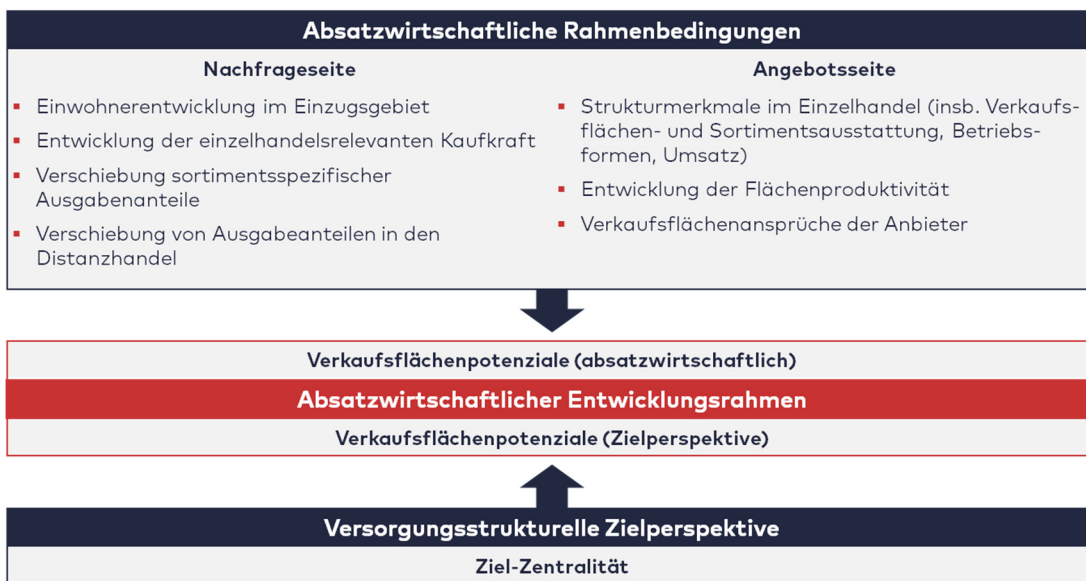


Abbildung 16: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugewilligte Versorgungsauftrag wird hier als so genannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für das **Prognosejahr 2023** einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Twistringen werden Prognosedaten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen sowie der Bertelsmann Stiftung zugrunde gelegt. Die kleinräumige Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik Niedersachsen berücksichtigt einen geringfügigen Bevölkerungsrückgang um rd. -0,8 % bis zum Prognosejahr 2023. Die Prognose der Bertelsmann Stiftung weicht mit einem Rückgang um rd. -0,9 % nur geringfügig davon ab. Für die Ermittlung der Verkaufsflächenpotenziale wird ein gemittelter Wert der Prognosedaten (rd. -0,9 %) verwendet.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind insgesamt keine Impulse, aber auch keine deutlichen Einbußen im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

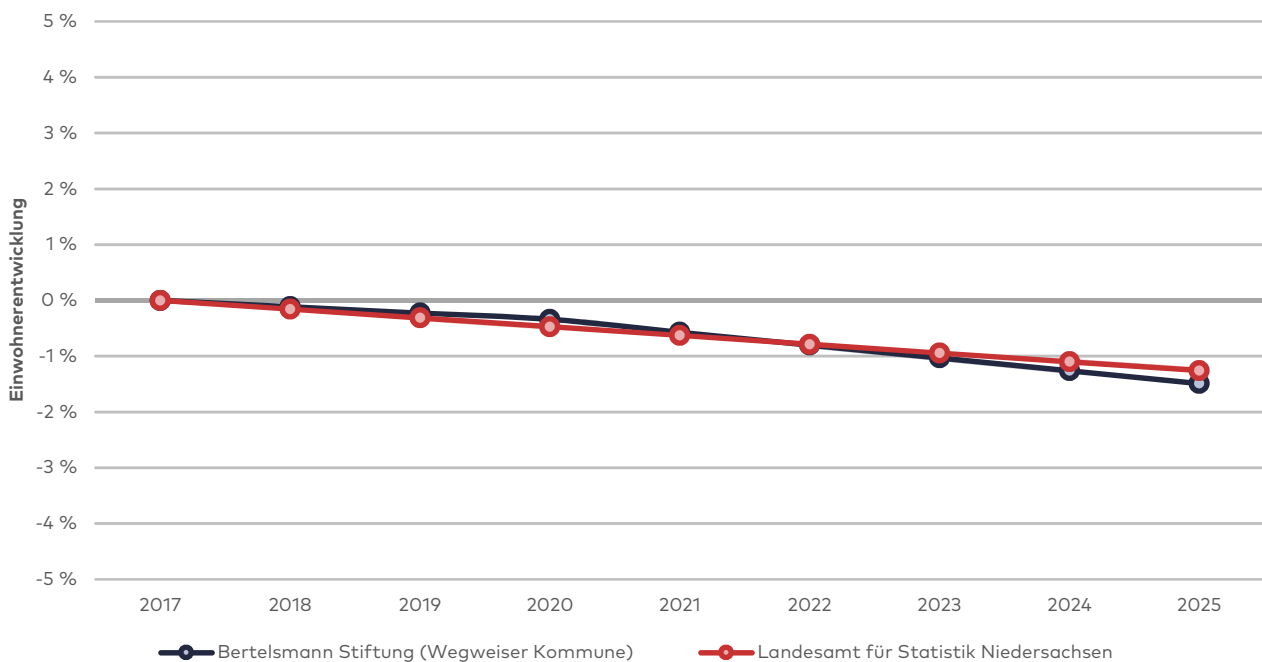


Abbildung 17: Einwohnerprognose für Twistringen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: siehe Legende.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2017 bei rd. 512,8 Mrd. Euro liegen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 15 % in den letzten fünf Jahren. Im Gegensatz dazu sind die allgemeinen Konsumausgaben in den letzten fünf Jahren lediglich um rd. 12 % gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln, hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

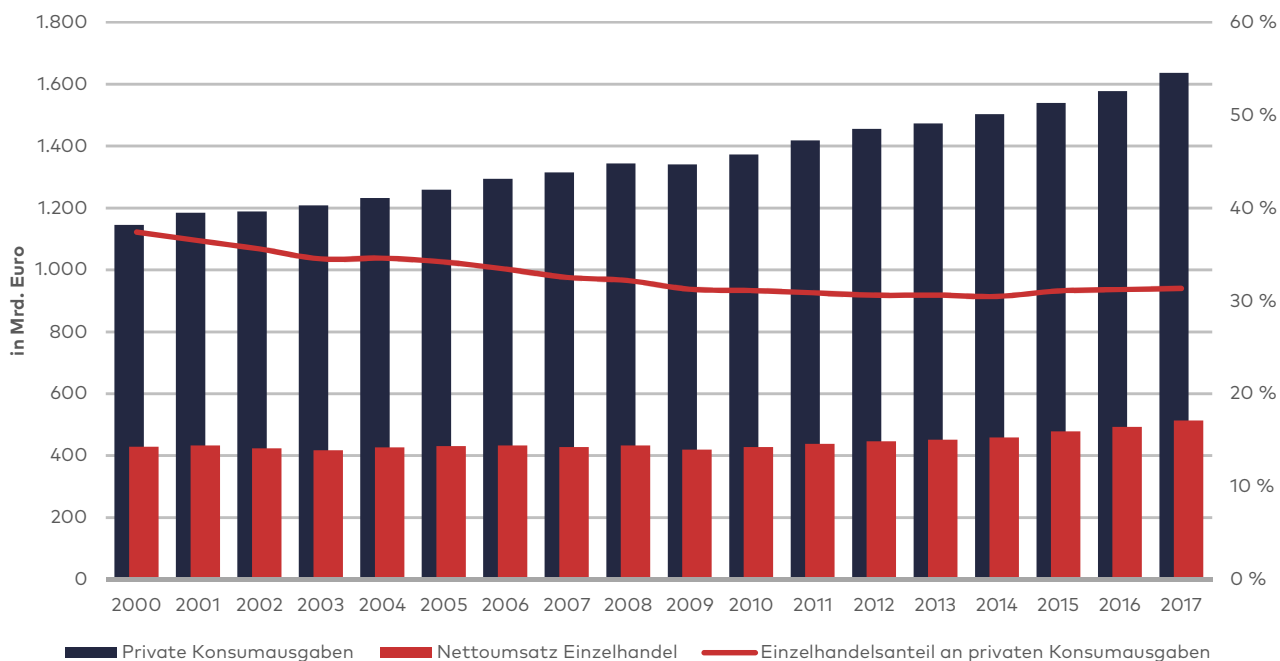


Abbildung 18: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2014 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm. Das Verkaufsflächenwachstum hat sich in den letzten Jahren allerdings abgeschwächt. Eine Fortsetzung des Trends zum Verkaufsflächenwachstum ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt, sodass die Flächenproduktivität insgesamt in aktuell wieder ansteigt (vgl. Abbildung 19).

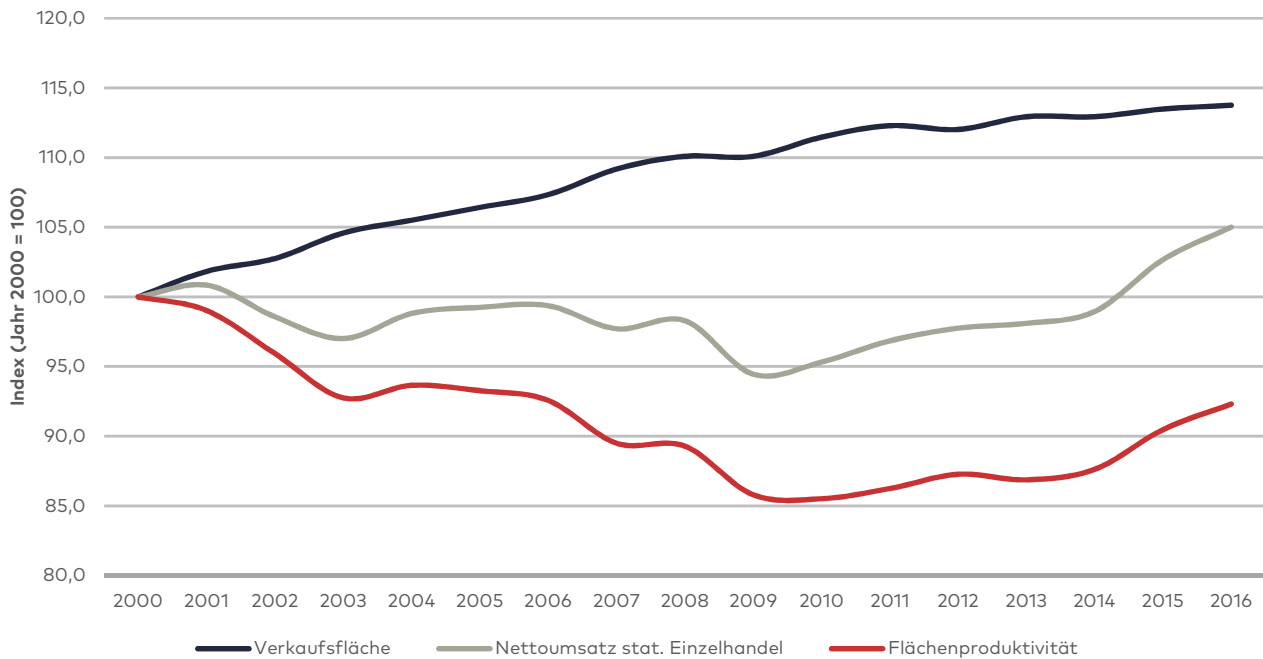


Abbildung 19: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzlichen Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. So wird für das Jahr 2018 im Online-Segment ein Einzelhandelsumsatz von rd. 53,4 Mio. Euro (rd. 10,2 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert.

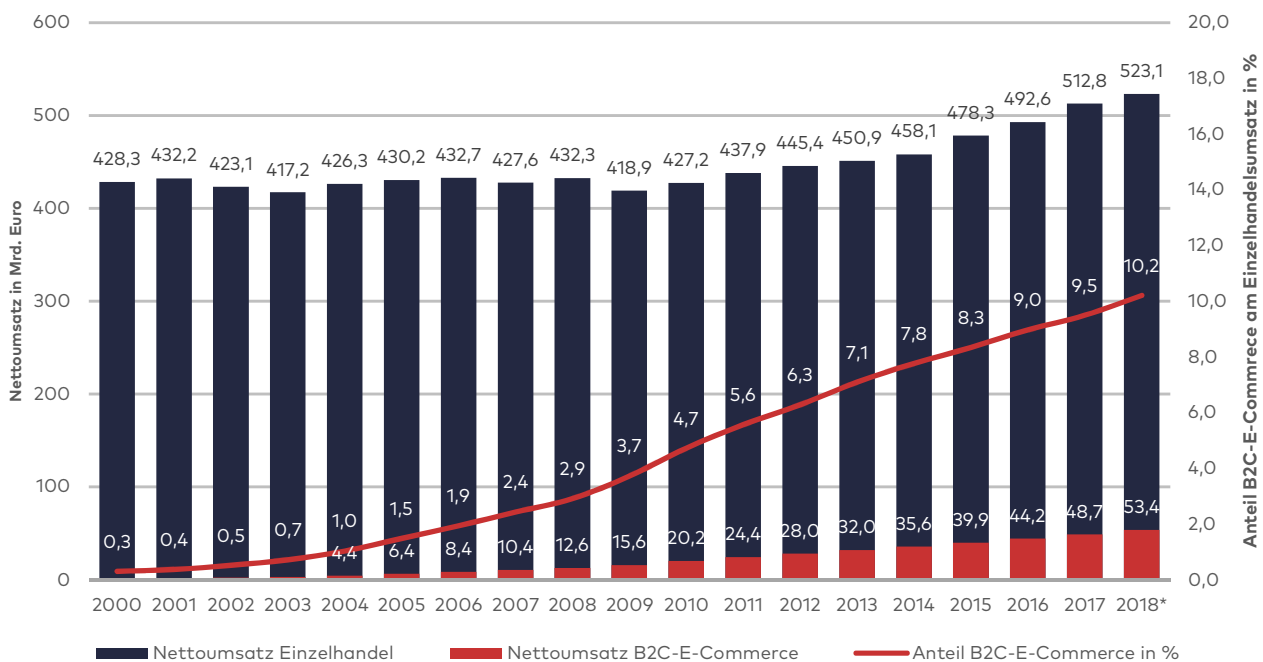


Abbildung 20: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Online-Anteil am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen.

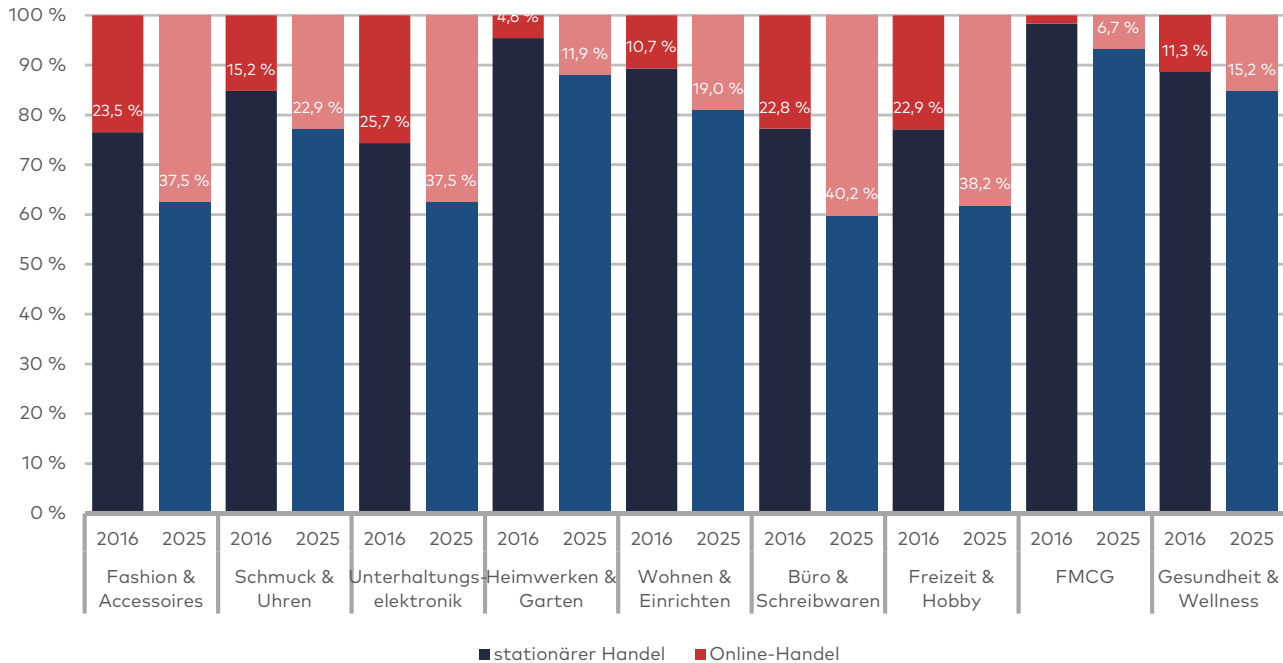


Abbildung 21: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2017, BBSR 2017; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Ob oder in welchem Maße dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Ziel-Zentralität

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Twistringen beträgt rd. 0,86, wobei jedoch sortimentspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus

erwachsen für einige Warengruppen Ansiedlungs- und Erweiterungspotenziale bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität.

Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches aus fachgutachterlicher Sicht eine Ziel-Zentralität von 1,00 stadtentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages für ein Grundzentrum plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden.

Für die Mehrzahl der Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wird eine Ziel-Zentralität zwischen 0,60 und 0,80 als stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell angemessen erachtet. Eine höhere Ziel-Zentralität kann aufgrund des landesplanerischen Versorgungsauftrages als Grundzentrum, der leistungsstarken Mittelzentren im engeren und der attraktiven Oberzentren im weiteren Umfeld sowie des geänderten Konsumverhaltens der Verbraucher nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden.

Für ausgewählte Warengruppen wird eine von der oben angegebenen Spannweite abweichende Ziel-Zentralität für Twistringens festgelegt. Dies betrifft die folgenden Sortimente:

- Insbesondere in Randgebieten von Großstadtreionen (die Gemeinde Twistringens ist Teil des Kommunalverbands Bremen/Niedersachsen e. V.) ist aufgrund von Flächenrestriktionen in größeren Städten von einer stärkeren Rolle der Mittel- und Grundzentren bei der Versorgung mit Garten- und Heimwerkerbedarf auszugehen. Diese Sortimente werden i. d. R. durch eher flächenintensive Betriebstypen angeboten. Darüber hinaus sind insbesondere Gartenbaubetriebe im ländlichen Raum eine weit verbreitete Betriebsform und versorgungsstrukturell bedeutsam. Daher erfolgt für die Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. eine differenzierte Ausweisung der Ziel-Zentralität von jeweils 1,00.
- Im Zuge des demografischen Wandels kommt den Grundzentren eine höhere Bedeutung bei der Versorgung mit medizinischen und orthopädischen Artikeln sowie Optik- und Akustikbedarf zu – denn oftmals ist gerade die Bevölkerungsstruktur kleinerer Gemeinden durch einen hohen Anteil älterer und damit auch zunehmend mobilitätseingeschränkter Menschen geprägt. Daher erfolgt für die Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel/Optik eine differenzierte Ausweisung der Ziel-Zentralität von 1,00.
- Insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereiches zeigt sich, dass Konsumenten eine hohe Angebotsvielfalt bevorzugen und daher verstärkt Online-Vertriebskanäle nutzen oder – bei eher erlebnisorientiertem Konsumverhalten – die Innenstädte größerer Oberzentren sowie Shopping-Center aufsuchen. Eine vergleichbare Ziel-Zentralität zu sonstigen Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches erscheint daher für ein Grundzentrum wie Twistringens wenig realistisch. Daher erfolgt für die Warengruppen Neue Medien/Unterhaltungselektronik und Uhren/Schmuck eine differenzierte Ausweisung der Ziel-Zentralität von jeweils 0,40.

Aus der dargestellten Ziel-Zentralität (siehe Abbildung 22) ergeben sich gewisse Entwicklungspotenziale für die Mehrheit der Warengruppen. Es ist dabei jedoch

zu berücksichtigen, dass aufgrund der Entwicklungen im Online-Handel bereits das Erreichen des „stationären Anteils“ der Ziel-Zentralität (d. h. abzüglich des Online-Anteils im Prognosejahr) als Erfüllung des stadtentwicklungspolitischen und landesplanerischen Versorgungsauftrages bewertet werden kann.

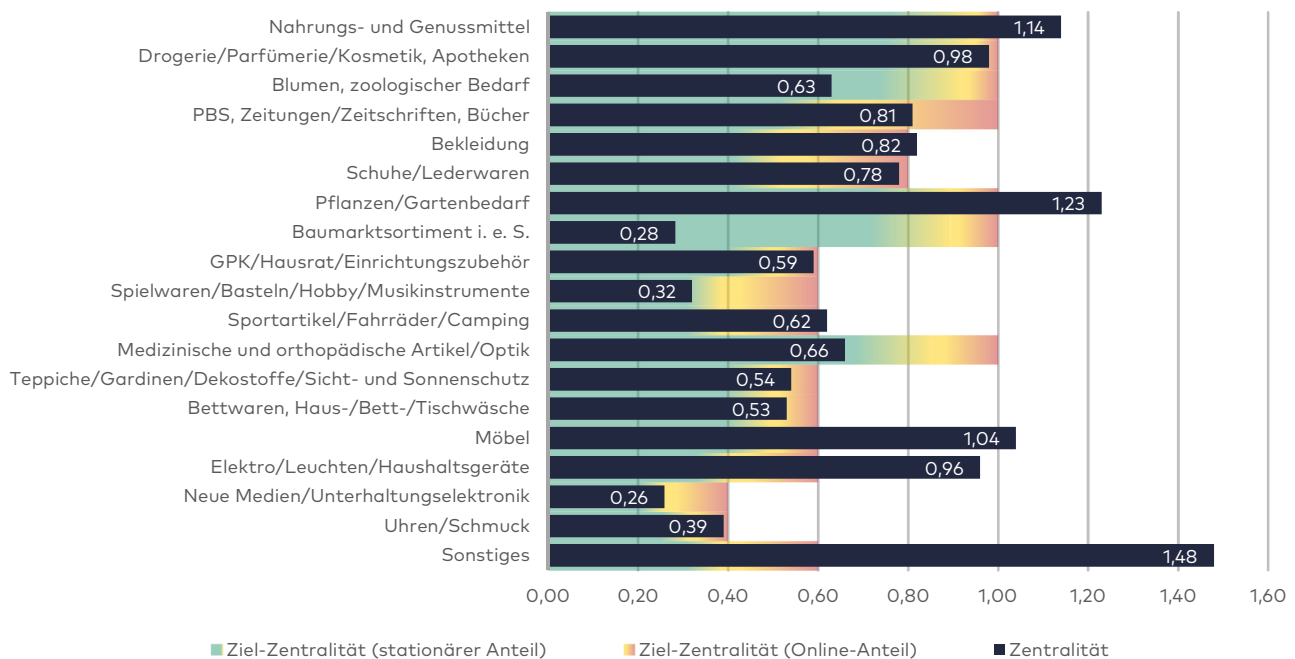


Abbildung 22: Sortimentsspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Für die Stadt Twistringen ergeben sich damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungspotenziale v. a. in den Warengruppen Blumen, zoologischer Bedarf, Baummarktsortiment i. e. S., Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente, medizinische und orthopädische Artikel/Optik sowie in der Warengruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den zu ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 10 zu entnehmen.

Tabelle 10: Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Twistringen

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Twistringen bis 2023
Demografische Entwicklung	↓	leicht rückläufige Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft	→	moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	↑	leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im periodischen Bedarfsbereich
Entwicklung der Flächenproduktivität	→	insgesamt stagnierend bis leicht zunehmend mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Online-Handel	↓	konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsauftrag (Ziel-Zentralität)	↑	sortimentspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des den qualifizierten Grundbedarf umfassenden Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Twistringen

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der Ziel-Zentralitäten ergeben sich für die Stadt Twistringen bis 2023 absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale, die in der Tabelle 11 in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 11: Verkaufsflächenpotenziale für die Stadt Twistringen bis 2023

Warengruppe	Arrondierungs- spielraum	Fachgeschäft	kleiner Fachmarkt	großer Fachmarkt
Nahrungs- und Genussmittel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Blumen, zoologischer Bedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bekleidung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schuhe/Lederwaren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pflanzen/Gartenbedarf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baumarktsortiment i. e. S.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstru- mente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sportartikel/Fahrräder/Camping	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Möbel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Uhren/Schmuck	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden; □ = kein absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden.

Unterschieden wird nach den Ansiedlungsfällen „Fachgeschäft“, „kleiner Fachmarkt“ und „großer Fachmarkt“. Während bei einem **Fachgeschäft** i. d. R. eine sortimentsspezifische Verkaufsfläche von 50 bis 100 m² (in Ausnahmefällen wie z. B. Möbelfachgeschäften auch mehr) angenommen wird, so ist bei einem **kleinen Fachmarkt** i. d. R. je nach Warengruppe von einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von 300 m² (z. B. Bekleidungsfachmarkt) bis 800 m² (z. B. kleiner Le-

bensmitteldiscounter) auszugehen. Auch hier können flächenintensive Betriebstypen (z. B. kleine Garten-, Bau- und Möbelmärkte) deutlich höhere sortimentspezifischen Verkaufsflächen (bis zu 5.000 m²) umfassen und sind dementsprechend in der Berechnung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens berücksichtigt worden. **Große Fachmärkte** beginnen i. d. R. je nach Warengruppe bei einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von 800 m² (z. B. Drogeriefachmärkte) bis 1.200 m² (z. B. große Lebensmitteldiscounter). Flächenintensivere Betriebstypen beginnen hingegen bei 5.000 m² (z. B. Garten- und Baumärkte) bzw. bei rd. 20.000 m² (z. B. Möbelhäuser) Verkaufsfläche. Entwicklungspotenziale die unterhalb des Niveaus eines Fachgeschäftes liegen sind in Tabelle 11 als **Arrondierungsspielraum** ausgewiesen.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Die Stadt Twistringen übernimmt als Grundzentrum eine Versorgungsfunktion im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs. Dieser Aufgabe wird Twistringen aktuell mit bereits guten Ausstattungskennwerten im kurzfristigen Bedarfsbereich gerecht.

Entwicklungen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sollten daher vornehmlich zur bedarfsgerechten Angebotssicherung an stadtentwicklungspolitisch und konzeptionell gewünschten Standorten (insb. zentrale Versorgungsbe- reiche und Nahversorgungsstandorte) erfolgen. Die Verkaufsflächenpotenziale im Bereich **Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke** sollten zur Erweiterung des bestehenden Drogeriefachmarktes genutzt werden. Unter Berücksichtigung der prognostizierten rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und bei Zugrundelegung verschiedener durchschnittlichen Flächenproduktivitäten²⁸ kann insgesamt hingegen kein Entwicklungsrahmen für eine betriebliche Neuansiedlung eines markt- gängigen Lebensmittelmarktes aufgezeigt werden.

In den sonstigen Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereiches** kann das vor- handene Verkaufsflächenpotenzial für Arrondierungen bestehender Anbieter o- der Sortimentsergänzungen in den Lebensmittelmärkten genutzt werden. Für die Warengruppen bestehen darüber hinaus Entwicklungspotenziale für die Ansied- lung kleinerer Fachgeschäfte.

In den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfsbereiches** – insbesondere Bau- marktsortiment i. e. S. und Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente – be- stehen Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung kleinerer Fachgeschäfte. Im Be- reich Baumarktsortiment i. e. S. ist darüber hinaus die Ansiedlung eines kleineren Baumarktes mit rd. 4.000 m² sortimentspezifischer Verkaufsfläche möglich.

In der Warengruppe **Medizinische und orthopädische Artikel/Optik** wird auf Grundlage des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens die Ansiedlung eines entsprechenden Fachgeschäftes (z. B. Sanitätshaus) empfohlen.²⁹ Weitere Po- tenziale in den Warengruppen des **langfristigen Bedarfsbereiches** ergeben sich höchstens in Form von Arrondierungsspielräumen.

Für Twistringen bedeuten die Prognoseergebnisse zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen, dass

²⁸ Die durchschnittliche Flächenproduktivität differiert je nach Betriebstyp und Anbieter z. T. deutlich.

²⁹ Mittlerweile hat sich ein Fachgeschäft für medizinische und orthopädische Produkte angesiedelt und komplet- tiert somit den Angebotsmix in Twistringen.

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Twistringen in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche von Twistringen einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen die Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Twistringen korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

5.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR TWISTRINGEN

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Twistringen bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Twistringen.
2. **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche mit Fokus auf das Innenstadtzentrum:** Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum Twistringen (primär) und Nahversorgungszentrum Bremer Straße (sekundär) entsprechend ihrer funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auszuüben.

- 3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung im Hauptort Twistringen durch eine Sicherung und Stärkung sinnvoller Standorte (insb. ZVB und Nahversorgungsstandorte) bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Gewährleistung einer ortsteilspezifisch angepassten Nahversorgung in kleinen, siedlungsräumlich abgesetzten Stadtteilen durch alternative Nahversorgungsangebote.

Abbildung 23 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Twistringen.

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Stärkung der ZVB mit Fokus auf das Innenstadtzentrum	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und punktuelle Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion ▪ Erhöhung der Einkaufsqualität ▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung der ZVB entsprechend der funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen ▪ Fokus auf das IZ Twistringen, insb. Bündelung von Nahversorgungsangeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor ▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden ▪ Stärkung der Synergiewirkung zwischen NVZ Bremer Straße und IZ Twistringen (keine Verstärkung der Konkurrenzsituation) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sinnvolle Standorte im Hauptort sichern, stärken und ergänzen ▪ Nahversorgungsangebote im NVZ Bremer Straße sichern; gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf IZ Twistringen vermeiden ▪ Stadtteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleinen Ortsteilen ermöglichen bzw. sichern (Heiligenloh)

Abbildung 23: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Twistringen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen im Form eines Zentren- und Standortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste für Twistringen) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze.

6

Einzelhandelskonzept für Twistringen

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Twistringen entwickelt.

6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche sowie deren künftige räumliche und funktionale Festlegung.

6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 24). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

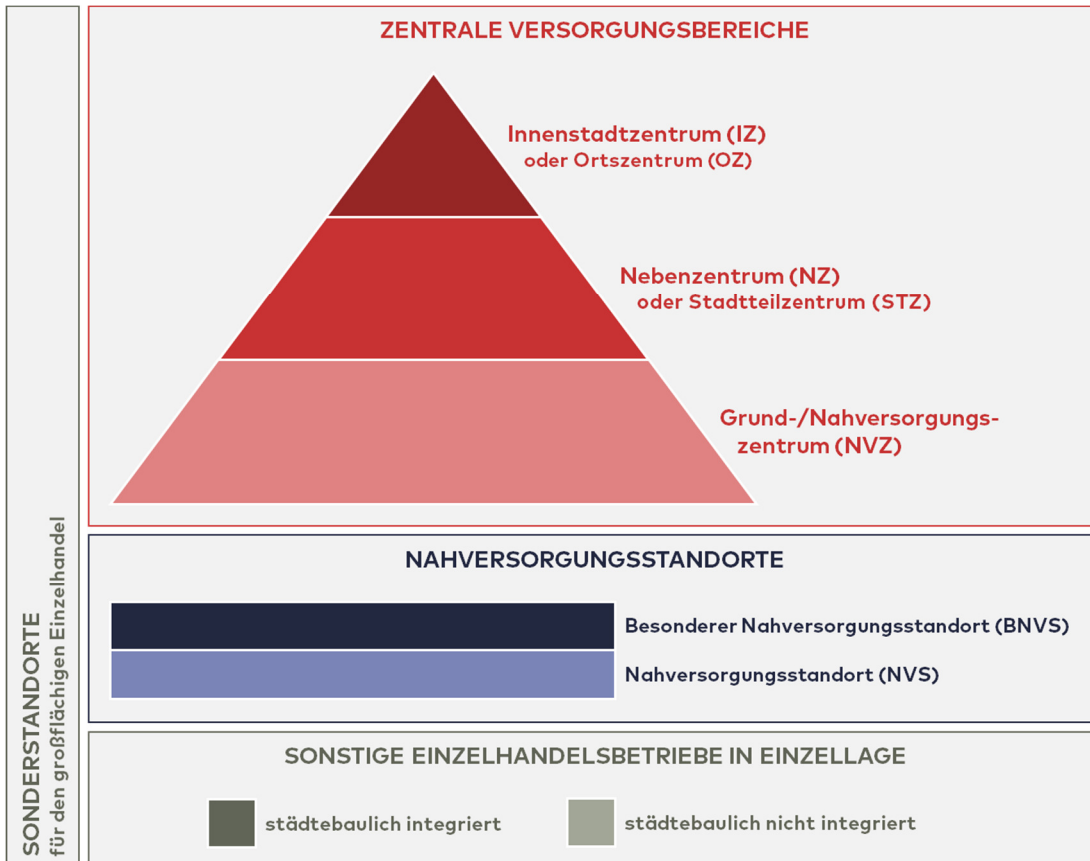


Abbildung 24: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:³⁰

- 1. Innenstadt-/Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- 2. Neben-/Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
- 3. Grund-/Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

³⁰ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.³¹

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.³²

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.³³

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.³⁴

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.³⁵

³¹ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

³² Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³³ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

³⁴ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³⁵ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.³⁶

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 25 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

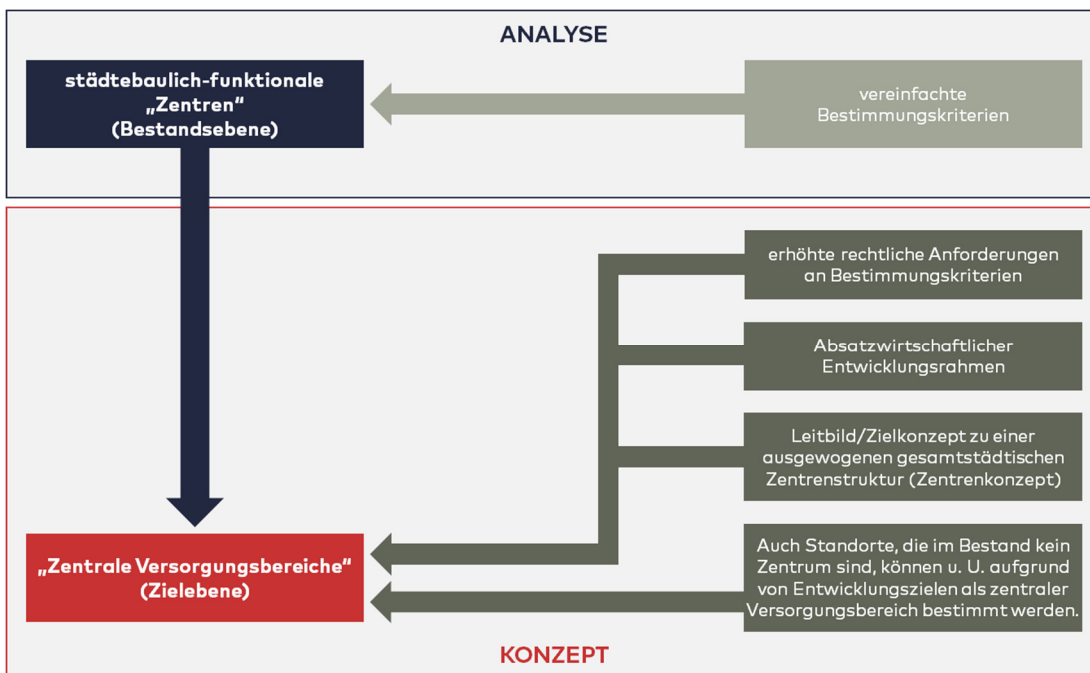


Abbildung 25: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

³⁶ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.³⁷

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.³⁸

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

³⁷ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

³⁸ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.1.2 Zentrenstruktur von Twistingen

Das REHK Region Bremen 2014 definiert mit dem ZVB Twistingen einen zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Stadtgebietes. Im Rahmen der städtebaulichen Analyse (siehe Kapitel 6.1.3) konnte allerdings nur ein äußerst schwach ausgeprägter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen dem historischen Ortskern (Große Straße/Bahnhofstraße) und dem Fachmarktstandort an der Bremer Straße festgestellt werden. Aufgrund dieses Untersuchungsergebnisses und aufgrund der fachgutachterlich gesehenen Notwendigkeit, einer differenzierten Steuerung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen, werden im Rahmen dieses Konzeptes für Twistingen insgesamt zwei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt:

- Innenstadtzentrum Twistingen
- Nahversorgungszentrum Bremer Straße

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standortkategorien definiert (siehe Kapitel 6.2).

6.1.3 Innenstadtzentrum Twistingen

Das Innenstadtzentrum Twistingen ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Twistingen. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Das Innenstadtzentrum Twistingen übernimmt die gesamtstädtische Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf. Auf Grundlage der Abgrenzung des REHK Region Bremen 2014 wird nachfolgend der zentrale Versorgungsbereich städtebaulich analysiert. Neben einer Darstellung der funktionalen Kennwerte wird die städtebaulich-funktionale Ausgangssituation in Form eines Innenstadtqualitätschecks näher betrachtet. In die Analyse fließen dabei ebenfalls die Ergebnisse des Händlergesprächs (siehe Tabelle 1) mit ein.

ZVB INNENSTADTZENTRUM TWISTRINGEN

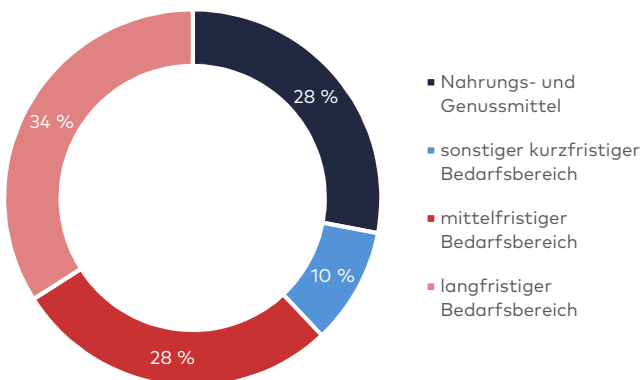
Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadt Twistringen



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	12.577
Relative Einwohnerentwicklung bis 2023	-0,9 %

Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	44	54 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	11.500	53 %
Anzahl der Leerstände**	15	25 %
Zentrenergänzende Funktionen	44	-

Magnetbetriebe

Aldi, Combi, Rossmann

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06/2017; Einwohner: Stadt Twistringen (Stand: 31.10.2017); Kartengrundlage: Stadt Twistringen; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Benchmarking: Innenstadtrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die innenstadtrelevanten Kennwerte des ZVB Innenstadtzentrum Twistringen mit Daten anderer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 12). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde u. a. die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage³⁹, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

Tabelle 12: Innenstadtrelevante Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Twistringen	Harpstedt	Visbek	Bassum	Bruchhausen-Vilsen
Veröffentlichungsjahr	2018	2016	2014	2016	2018
Anzahl der Betriebe Orts-/Innenstadtzentrum	44	29	29	28	39
Anteil der Betriebe Orts-/Innenstadtzentrum	54 %	71 %	60 %	38 %	36 %
Anzahl der Leerstände Orts-/Innenstadtzentrum	15	*	*	*	10
Leerstandsquote Orts-/Innenstadtzentrum	25 %	*	*	*	20 %
Verkaufsfläche in m ² Orts-/Innenstadtzentrum	11.500	4.300	10.300	6.000	10.200
Verkaufsflächenanteil Innenstadtzentrum	53 %	67 %	65 %	24 %	26 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Daten nicht in Originalquelle ausgewiesen.

Das Benchmarking zeigt auf, dass Twistringen hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum Twistringen typische Werte für ein Grundzentrum aufweist. Die relativ niedrigen Ausstattungskennziffern in Bassum und Bruchhausen-Vilsen lassen sich u. a. durch entsprechend flächenintensive Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der jeweiligen Innenstadtzentren erklären. Berücksichtigt man weitere ausgewählte Grundzentren in Norddeutschland mit einem Verkaufsflächenanteil von insgesamt rd. 22 % bezogen auf das jeweilige Orts-/Innenstadtzentrum⁴⁰, so wird auch hier die angemessene Aufteilung der Verkaufsfläche in Twistringen deutlich.

Die Leerstandsquote lässt sich aufgrund der fehlenden Kennzahlen in Fremdgutachten in diesem Benchmarking lediglich mit Bruchhausen-Vilsen vergleichen. Hier ist festzustellen, dass die Leerstandsquote im Innenstadtzentrum Twistringen leicht höher ist. Dies ist vornehmlich auf die Entwicklungen in der Bahnhofstraße zurückzuführen (s. u.).

Händlergespräch

Im Rahmen der Erarbeitung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Twistringen wurde am 03.02.2018 ein Händlergespräch von Stadt + Handel durchgeführt, um die aktuelle Situation der Innenstadt von Twistringen zu bewerten sowie zukünftige Maßnahmen und betriebliche Veränderungen zu diskutieren.

³⁹ Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

⁴⁰ Quelle: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten).

Die Ergebnisse des Händlergespräches werden im Folgenden ergebnisorientiert skizziert.

Die Workshop-Teilnehmenden bewerteten in der ersten Workshop-Phase verschiedene Aspekte der Innenstadt von Twistringen. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Atmosphäre bzw. die Aufenthaltsqualität werden als gut bis weniger gut bewertet. Lärm- und Abgasemissionen schränken diese besonders am Centralplatz und Marktplatz ein. Weiterhin fehlen hier Sitzmöglichkeiten und Spielmöglichkeiten für Kinder. Die Neugestaltung der öffentlichen Plätze im Innenstadtbereich wird als positiv bewertet. Weitere Grünflächen als Naherholungsräume würden die Atmosphäre bzw. Aufenthaltsqualität weiter steigern.
- Das historische Stadtbild mit den Kirchen und Plätzen im Stadtkern wird als gut bewertet, weniger gut die heterogene Bebauung entlang der B 51. Zudem ist durch die Verkehrsführung der Bundesstraße das historische Stadtbild verloren gegangen.
- In Bezug auf die Qualität und Vielfalt der Geschäfte und Waren bewerten die Teilnehmenden die Vielfalt der Geschäfte dahingehend als positiv, weil sie in der Stadt keine bzw. nur wenige Angebotslücken feststellen; innerhalb der Sortimentsgruppen jedoch wenig Auswahl vor Ort sehen. Die Qualität der Waren und Geschäft wird eher als positiv bewertet.
- Die Möglichkeit zum Bummeln und Verweilen wird aufgrund der geringen Einzelhandelsdichte als mangelhaft bewertet. Spontaneinkäufe sind daher selten.
- Das gastronomische Angebot wird sowohl im Sommer als auch im Winter besonders im historischen Stadtkern (Centralplatz) als sehr gut bewertet.
- Das Parkplatzangebot im Innenstadtbereich wird insgesamt als positiv bewertet; die Erreichbarkeit aufgrund der Belegung der Stellplätze durch Dauerparker jedoch negativ. Die Neuregelung der Verkehrsführung in der Bahnhofstraße (Einbahnstraßenregelung) hat dazu geführt, dass die Bahnhofstraße von der Bundesstraße deutlich schlechter erreichbar ist. Dort wird die Stellplatzverfügbarkeit als nicht so gut bewertet.
- Die Wegeführung für die Fußgänger wird aufgrund der geringen Einzelhandelsdichte und der Verkehrsführung der B 51 als mangelhaft bewertet. Hier fehlen Querungshilfen.
- Synergieeffekte zwischen dem Fachmarktstandort Bremer Straße und dem historischen Stadtkern werden als weniger gut bis mangelhaft bewertet. Grund hierfür sehen die Teilnehmenden in der mangelhaften Anbindung für den Fußgängerverkehr. Die „gefühlte“ Entfernung sei deutlich höher als die tatsächliche, was wiederum auf die geringe Einzelhandelsdichte und die Verkehrsbelastung der B 51 zurückzuführen ist.
- Die Hauptgeschäftszeiten im Innenstadtzentrum sind Montag bis Freitag von 9:00 bis 12:00 Uhr und von 14:00 bis 18:00 Uhr. Am Samstag haben die meisten Geschäfte von 9:00 bis 13:00 Uhr geöffnet. Als negativ wird in diesem Zusammenhang die Mittagspause bewertet.

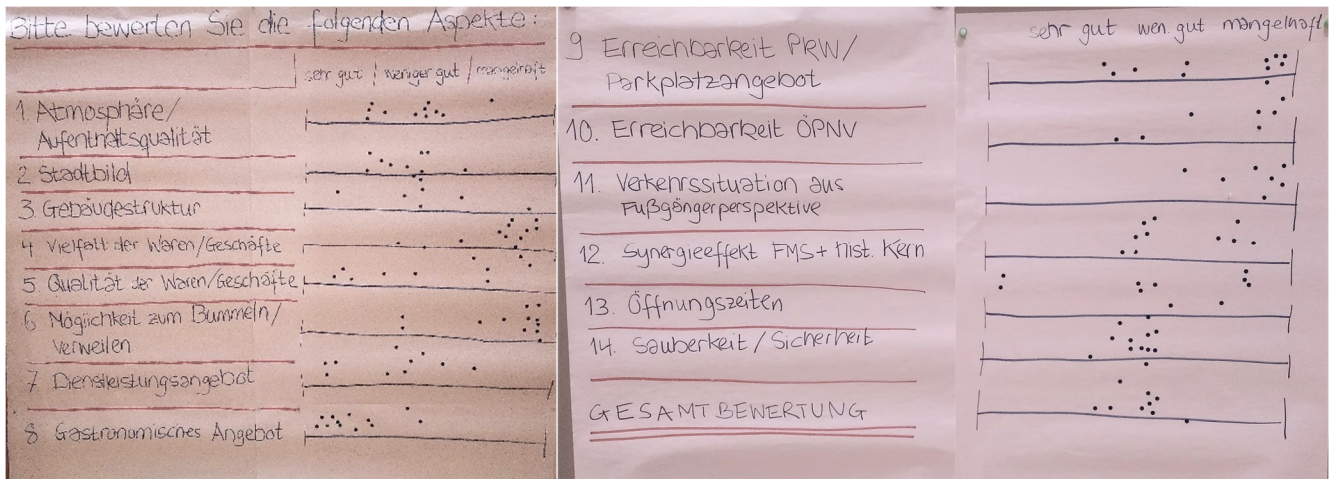


Abbildung 26: Bewertung der Innenstadt durch die Workshop-Teilnehmenden

Quelle: Fotos Stadt + Handel.

Ausgehend für die gemeinsame Entwicklung von Maßnahmen zur positiven Stärkung des Einzelhandelsstandorts Twistringens berichten die Teilnehmenden von folgenden betrieblichen Veränderungen in den letzten Jahren:

- Konzentration der Gastronomiebetriebe am Centralplatz bei gleichzeitigem Rückgang von gastronomischen Angeboten für Jugendliche
- Betriebe aus dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel haben aufgrund des veränderten Kundenverhaltens ihr Angebot und ihre Verkaufsfläche ausgebaut und mit gastronomischen Angeboten gekoppelt
- Online-Präsenz der Unternehmen wurde in den vergangenen Jahren deutlich ausgebaut und Präsenz in sozialen Medien erhöht; dadurch ist ein beruflicher Mehraufwand entstanden; teilweise sind sehr aufwändig zu pflegende Online-Marktplätze und -Shops entstanden
- Ausbau des Serviceangebotes bei einzelnen Teilnehmenden (z. B. Möglichkeit von Bestellungen über mobile Anbieter)
- Konkurrenz für die meist inhabergeführten Fachgeschäfte aufgrund übergeordneter Online-Shops (z. B. Apotheken, Buchhandel) deutlich gestiegen
- deutlich verändertes Kundenverhalten, auf das Teilnehmende zu reagieren gezwungen sind; Kunden sind besser informiert über Produkte und Preise; daraus resultiert ein erhöhter Anspruch

Ausgehend von den gemeinsam erarbeiteten Stärken und Schwächen des Innenstadtbereichs von Twistringens haben die Teilnehmenden folgende Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt Twistringens erarbeitet:

Tabelle 13: Vorgeschlagene Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt

Funktionale Maßnahmen	Städtebauliche Maßnahmen	Marketing-Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zwischennutzungen für die vorhandenen Leerstände bzw. Gestaltung der Schaufenster als Ausstellungsfläche ▪ Erhalt der bestehenden Betriebe ▪ Einführung eines Parkraumbewirtschaftungssystems bzw. Kontrolle der Parkscheibenregelung ▪ Einführung eines Parkleitsystems ▪ Verbesserung der Orientierung im Innenstadtbereich (Beschilderung, Wegeleitsystem) ▪ Einrichtung von einem öffentlichen W-LAN-Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung der anstehenden Sanierung der B 51 zur Schaffung von mehr Querungshilfen und Überwindung der Barrierewirkung ▪ bessere stadträumliche Einbindung bzw. Verbesserung der Fußwegeverbindung zwischen Rewe, Fachmarktstandort und historischem Stadtkern ▪ Konzentration des Einzelhandels bzw. der ZEF auf einen eng umfassten Innenstadtbereich ▪ Sanierung der z. T. mangelhaften Immobiliensubstanz ▪ Aufhebung der Einbahnstraßenregelung in der Bahnhofstraße ▪ mehr Spielgeräte für Kinder zur Belebung der öffentlichen Plätze im Zentrum ▪ Schaffung von öffentlichen Toiletten ▪ Schaffung von mehr Sitzmöglichkeiten und Aufenthaltsbereichen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablierung und Initiierung von Veranstaltungen im Innenstadtbereich zur Stärkung des Images ▪ Stärkung des Erlebnisfaktors und der Freizeitangebote – auch in den Abendstunden (Bier-/Weinfest) ▪ Mitwirkung an Imagekampagnen wie z. B. „Heimat Shoppen“ zur Stärkung des lokalen Handels ▪ Entwicklung eines Lageplans für den Innenstadtbereich (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Verwaltung, Kultur etc.) ▪ attraktive und abwechslungsreiche Gestaltung der Schaufenster (z. B. über Wettbewerbe) ▪ Thementage im Einzelhandel, die wie verkaufsoffene Sonntage funktionieren; wichtig: nicht versuchen gegen die Konkurrenz der verkaufsoffenen Sonntage an Wettbewerbsstandorten anzukommen, sondern eigene Angebote kreieren ▪ Stärkung/Ausbau des Netzwerks zwischen Stadt, Wirtschaftsförderung, IHK, GUT und weiteren Akteuren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Maßnahmen: Händlergespräch Stadt + Handel 02/2018; GUT = Gemeinschaft der Unternehmen Twistringen e. V.

Die Ergebnisse des Händlergesprächs fließen in den folgenden Innenstadtqualitätscheck und die Entwicklungsziele und -empfehlungen für den ZVB Innenstadtzentrum Twistringen mit ein.

Innenstadtqualitätscheck

Im Rahmen der Erarbeitung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes wurde ein vertiefender Innenstadtqualitätscheck durchgeführt. Ziel des Innenstadtqualitätschecks ist eine detaillierte Betrachtung aktueller Standortrahmenbedingungen in der Innenstadt in Form einer Stärken-Schwächen-Analyse. Dabei werden sowohl städtebauliche als auch funktionale Aspekte für den öffentlichen und privaten Raum erfasst. Der Innenstadtqualitätscheck gliedert sich in die Teilbereiche verkehrliche Erreichbarkeit, Einzelhandelsbesatz, zentrenergänzende Funktionen und städtebauliche Gestaltung. Ein Ampelsystem ermöglicht eine pointierte Einschätzung der untersuchten Teilaspekte und stellt den grundsätzlichen Handlungsbedarf dar.

Das Innenstadtzentrum Twistringen ist über die verkehrliche Anbindung an die B 51 für den MIV regional und überregional sehr gut erreichbar. Stellplatzmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr sind im Innenstadtbereich u. a. am Centralplatz, Am Markt und entlang der B 51 vorhanden. Entlang der Bahnhofstraße kann ebenfalls straßenbegleitend geparkt werden. Aufgrund seiner zentralen Lage verfügt das Innenstadtzentrum Twistringen über eine gute Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr. Der Bahnhof, der die Anbindung Twistringens mit den

nächstgelegenen Mittel- bzw. Oberzentren Syke, Diepholz, Sulingen und Bremen gewährleistet, liegt allerdings nicht in fußläufiger Entfernung zum Innenstadtzentrum. Er ist jedoch über eine Busverbindung an den Ortskern angebunden.

Tabelle 14: Stärken-Schwächen-Analyse – Verkehrliche Erreichbarkeit

Pkw und Parkplätze



- Stärken**
- Zufahrten in den Innenstadtbereich über B 51 gewährleistet
 - deutliche Sichtbarkeit des Fachmarktstandortes an der Bremer Straße
 - Stellplatzverfügbarkeit in unmittelbarer fußläufiger Entfernung (insb. Aldi-Parkplatz)
 - kostenfreie Parkmöglichkeiten über Parkscheibenregelung (max. 2 Std.)



- Schwächen**
- Eingang und Zufahrt in die Bahnhofstraße nicht möglich (Einbahnstraßenregelung); nur über Marktplatz möglich
 - Stellplätze im Innenstadtbereich häufig durch Dauerparker blockiert
 - Parkleitsystem im Innenstadtbereich fehlt



Bus und Bahn



- Stärken**
- Regionalbahnhof Twistringen über Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (VBN) halbstündliche Verbindung nach Bremen
 - Einbindung in das Buslinien-Netz des VBN (u. a. nach Diepholz, Sulingen)



- Schwächen**
- fußläufige Erreichbarkeit des Regionalbahnhofs Twistringen eingeschränkt
 - fehlende ÖPNV-Anbindung des Innenstadtzentrums außerhalb der Schulzeiten
 - fehlendes Wegeleitsystem (z. B. Bahnhof, Bahnhofstraße)
 - Gestaltungsdefizite Bahnhof (u. a. Zugang Bahnsteige, Fahrgastinformationen, Sitzmöglichkeiten, Wegeleitsystem)



Fußgänger- und Radverkehr



- Stärken**
- Qualität der Fußwegeverbindung in der Bahnhofstraße; barrierefreie Gestaltung mit Querungshilfen
 - Verkehrsberuhigung in der Bahnhofstraße
 - Kleine Fußgängerzone am Centralplatz
 - neue Radabstellmöglichkeiten an öffentlichen Plätzen Innenstadtbereich (Centralplatz, Marktplatz) inkl. Luftpumpe
 - Radwegeverbindungen entlang der B 51



- Schwächen**
- B 51 als städtebauliche Barriere mit nur wenig Querungsmöglichkeiten
 - Zuwegesituation Aldi-Markt nicht fußgängergerecht
 - Qualität der Wegeverbindung aufgrund geringer Einzelhandelsdichte im Innenstadtzentrum mangelhaft (gefühlte Entfernung deutlich höher als die reale Entfernung)



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Beurteilung: Erhebung Stadt + Handel 06/2017, städtebauliche Analyse Stadt + Handel 02/2018.

Hinsichtlich des Einzelhandels ist das Innenstadtzentrum Twistringen v. a. in der Bahnhofstraße und am Centralplatz durch kleine, individuelle Fachgeschäfte geprägt. Die größten Einzelhandelsbetriebe stellen die Magnetbetriebe Aldi und Combi und Rossmann (letztere allerdings am deutlich abgesetzten Fachmarktstandort) dar.

Das historische Zentrum umfasst den nördlichen Bereich der Bahnhofstraße und die zentral gelegenen öffentlichen Plätze Am Markt und Centralplatz. Hier befindet sich die Mehrzahl der Einzelhandelsgeschäfte, die meisten zentrenergänzenden Funktionen (Gastronomie, Dienstleistungen) und der Wochenmarkt. Im südlichen Verlauf der Bahnhofstraße nimmt die Einzelhandelsdichte spürbar ab, sodass die Passantenfrequenzen deutlich abnehmen. Verstärkt wird die Situation durch mehrere leerstehende Einzelhandelsbetriebe – auch im Eingangsbereich zur Bahnhofstraße.

Im Bereich der B 51 setzt sich der Einzelhandelsbesatz weiter fort, weist jedoch im Vergleich zur Bahnhofstraße zunehmende Lücken auf und ist geprägt durch zentrenergänzende Funktionen. Im Norden schließt sich an der Bremer Straße ein Fachmarktstandort mit mehreren großen, filialisierten Einzelhandelsbetrieben an. Aufgrund der Entfernung, fehlender Sichtbeziehungen und einer unzureichenden Einbindung in das Fußwegenetz ist die Zugehörigkeit des Fachmarktstandortes zum ZVB Innenstadtzentrum Twistringen kritisch zu hinterfragen.

Insgesamt ist der Einzelhandel eher auf ein älteres Zielpublikum, auf Stammkundschaft und wenig auf Kopplungseinkäufe Funktionen ausgerichtet. Eine besondere Funktion kommt dem Wochenmarkt auf dem Centralplatz zu, welcher mit seinen ergänzenden Angeboten im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich sowohl zu einer Sortimentsbereicherung als auch zur Belebung der Innenstadt beiträgt.

Tabelle 15: Stärken-Schwächen-Analyse – Einzelhandelsbesatz

Einzelhandelsdichte und Leerstände		○ ● ○
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aldi als großflächiger Nahversorger im Innenstadtzentrum mit Magnetfunktion (Combi am Fachmarktstandort) ▪ kleinteiliger Einzelhandel im historischen Stadtkern ▪ großflächiger Einzelhandel am Fachmarktstandort an der Bremer Straße ▪ Bereich um den Centralplatz mit hoher Dichte an zentrenergänzenden Funktionen (insb. Gastronomie) 	
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ prägnante Leerstände im Eingangsbereich der Bahnhofstraße und Mindernutzungen im weiteren Straßenverlauf ▪ abnehmende Einzelhandelsdichte im südlichen Bereich der Bahnhofstraße und fehlender funktionaler Zusammenhang zwischen Fachmarktstandort und historischem Zentrum ▪ teilweise Einzellagen der Geschäfte und wenig Möglichkeiten zum Bummeln; kaum Potenzial für Spontankäufe 	
Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur		○ ● ●
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ großflächige Nahversorger als Magnetbetriebe im Innenstadtbereich vorhanden ▪ Nahrungs- und Genussmittel als Leitsortiment der Innenstadt (Versorgungsauftrag als Grundzentrum erfüllt) ▪ Wochenmarkt am Centralplatz ▪ Vielfalt der Geschäfte und Waren generell sehr positiv für ein Grundzentrum; wenig Angebotslücken 	
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wenig Filialisten außerhalb der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ▪ fehlende Magnetbetriebe/Filialisten im historischen Zentrum u. a. aufgrund kleinteiliger Betriebsgrößenstruktur ▪ geringe Vielfalt in Bezug auf die Sortimentstiefe ▪ aufgrund der geringen Einzelhandelsdichte relativ wenige Möglichkeiten zum Bummeln und Verweilen 	

(Fortsetzung Tabelle 15)

Handelsfassaden- und Eingangsgestaltung

- Stärken
- teilweise sehr ansprechende Gestaltung der Handelsfassaden inkl. denkmalgeschützter Fassadensanierung



- Schwächen
- Eingänge zu Geschäften z. T. über Treppenstufen
 - Eingangssituation Rewe unklar und etwas beengt
 - Eingangssituation Aldi stark autokundenorientiert und für Fußgänger schlecht einsehbar



Warenpräsentation und Schaufenstergestaltung

- Stärken
- teilweise sehr ansprechende Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation
 - thematische Gestaltung der Schaufenster (z. B. zu Halloween)
 - Leerstände teilweise (aber nicht konsequent) mit dekorativen Zwischennutzungen bespielt



- Schwächen
- diverse Leerstände meist ungenutzt und mit abgeklebten Schaufenstern
 - teilweise dunkle Schaufenster bzw. undeutliche Eingangsbereiche



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Beurteilung: Erhebung Stadt + Handel 06/2017, städtebauliche Analyse Stadt + Handel 02/2018.

Kennzeichnend für den ZVB Innenstadtzentrum Twistringen ist insbesondere die hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen, die weit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken und zusätzlich als Frequenzbringer für die im Innenstadtzentrum verorteten kleineren und größeren Fachgeschäfte fungieren. Besonders hervorzuheben sind dabei das Rathaus, Ärzte, eine Postfiliale, mehrere Banken, gastronomische Angebote sowie kirchliche und soziale Einrichtungen.

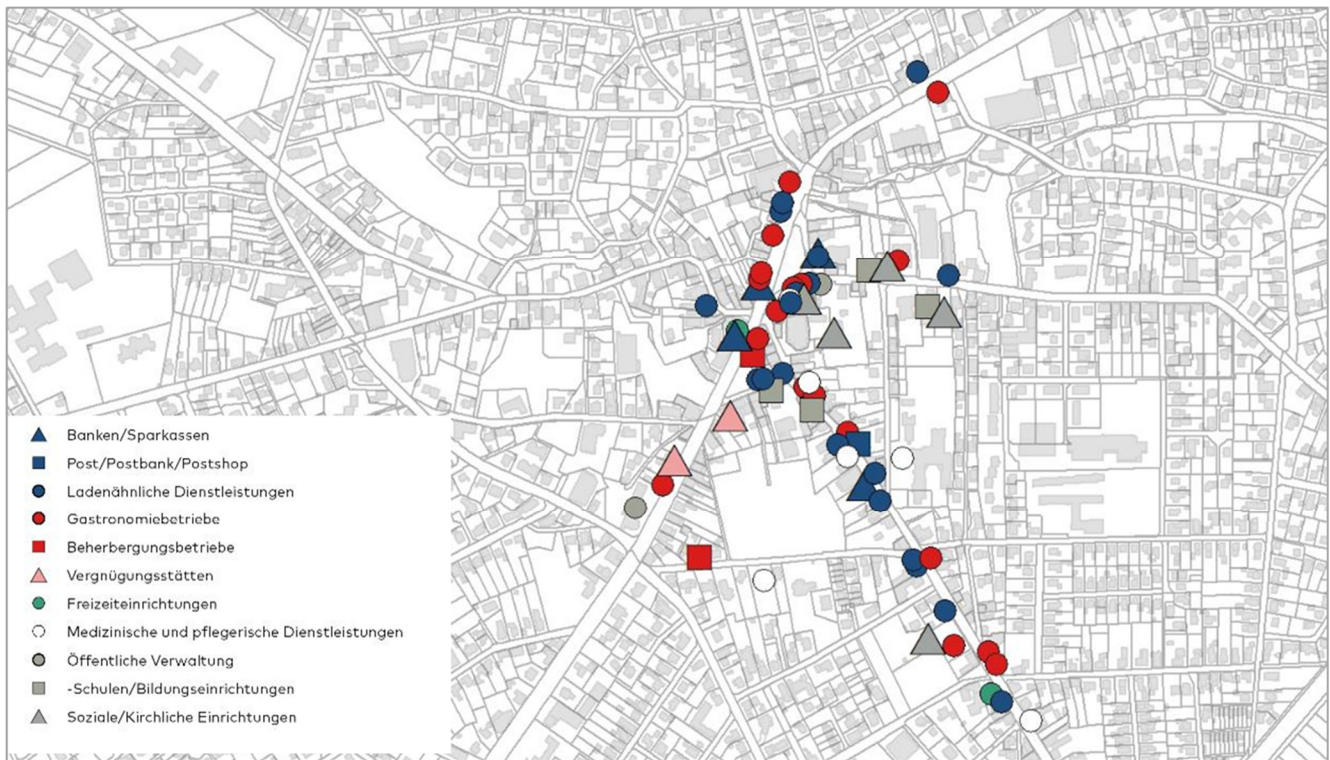




Abbildung 27: Differenzierte Darstellung der zentrenergänzenden Funktionen in der Innenstadt (Erdgeschossnutzungen)
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2017; Kartengrundlage: Stadt Twistringen.

Tabelle 16: Stärken-Schwächen-Analyse –Zentrenergänzende Funktionen

Qualität der zentrenergänzenden Funktionen		○ ● ○
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> guter Angebotsmix an zentrenergänzenden Funktionen im historischen Zentrum Konzentration kirchlicher und sozialer Einrichtungen an der B 51 und an den öffentlichen Plätzen gastronomischer Schwerpunkt im Bereich Centralplatz/Marktplatz (im Sommer auch Außengastronomie) 	
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> Vergnügungsstätte gegenüber Aldi mit funktionaler Trennwirkung für den Innenstadtbereich keine zentrenergänzenden Funktionen am Fachmarktstandort Bremer Straße wenig kulturelle Einrichtungen bzw. Freizeitmöglichkeiten (Kino in der Bahnhofstraße schließt perspektivisch) wenig Kopplungsmöglichkeiten 	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Beurteilung: Erhebung Stadt + Handel 06/2017, städtebauliche Analyse Stadt + Handel 02/2018.

Das Innenstadtzentrum von Twistringen ist durch einen historischen Stadtkern mit kleinteiliger Bebauungsstruktur geprägt. Die Bebauung rund um den Centralplatz weist einen platzartigen Charakter auf, der trotz seiner modernen Gestaltung dem historischen Stadtbild entspricht. Der Bereich entlang der Bundesstraße setzt sich aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der damit einhergehenden Abgas- und Lärmimmissionen von dem historischen Ortszentrum ab und fungiert als erweiterter Stadtkern. Aufgrund der Barrierewirkung ist der städtebaulich-funktionale Zusammenhang im Innenstadtzentrum als eingeschränkt zu bewerten. Vor allem der Einzelhandelsbetrieb Aldi ist durch die Verkehrssituation vom Zentrum abgesetzt.

Die Zufahrt von der B 51 in die Bahnhofstraße ist aufgrund der Einbahnstraßenregelung im Eingangsbereich eingeschränkt und wirkt sich somit negativ auf die

frequenzbedeutsame Verbindungsfunktion der Bahnhofstraße (u. a. zum Bahnhof und in die Nachbarortschaften) aus.

Tabelle 17: Stärken-Schwächen-Analyse – Städtebauliche Gestaltung

Städtebauliche Struktur



- Stärken**
- kleinteilige Geschäftsstruktur im historischen Stadtkern; großflächige Strukturen am Fachmarktstandort
 - besonders im historischen Stadtkern attraktive Baustruktur und Gestaltung der öffentlichen Plätze



- Schwächen**
- fehlender städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen Fachmarktstandort und historischem Stadtkern
 - deutliche Trennwirkung der B 51; lückenhafte Geschäftsstruktur; fehlender funktionaler Zusammenhang
 - wenig Synergieeffekte zwischen öffentlichen Plätzen und Bahnhofstraße



Städtebauliches Erscheinungsbild



- Stärken**
- historische Bausubstanz (insb. Bereich der Bahnhofstraße)
 - Bereiche mit hoher städtebaulicher Qualität rund um die öffentlichen Plätze und im historischen Stadtkern
 - städtebauliche Neugestaltung des Centralplatzes und des Marktplatzes
 - teilweise denkmalgeschützt sanierte und neu gestaltete Gebäudefassaden mit hoher gestalterischer Qualität



- Schwächen**
- fehlende Zwischennutzung der vorhandenen Leerstände
 - vereinzelt sanierungsbedürftige Bausubstanz
 - fehlende Gestaltung/Nutzung der leerstehenden Schaufenster
 - heterogene städtebauliche Struktur entlang der B 51



Wegeführung



- Stärken**
- Qualität der Fußwegeverbindung in der Bahnhofstraße positiv (allerdings eher Nutzung des Fußweges)
 - Verkehrsberuhigung in der Bahnhofstraße
 - kleine Fußgängerzone am Centralplatz
 - Radwegeverbindungen entlang der B 51 gegeben (geplant: beidseitige Radfahrstreifen, neue Querungshilfen)



- Schwächen**
- schlechte Integration des Aldi-Marktes
 - Fußwegeverbindung zwischen Fachmarktstandort und historischem Stadtkern unattraktiv
 - mangelnde Sichtbarkeit der Handelslagen und des Zugangs in die Bahnhofstraße
 - fehlende Beschilderung im Innenstadtzentrum
 - geringe Verbindungsfunktion der Bahnhofstraße



Aufenthaltsqualität



- Stärken
- attraktive Neugestaltung der Stadtplätze im Innenstadtbereich mit Bepflanzung, Spielgeräten, Sitzmöglichkeiten und einheitlichem Pflaster
 - ansprechende Gestaltung der Fußwege in der Bahnhofstraße
 - atmosphärische Beleuchtung (z. B. zu Halloween)



- Schwächen
- Lärm- und Abgasimmissionen entlang der B 51; Aufenthaltsqualität aufgrund der hohen Verkehrsbelastung stark beeinträchtigt
 - geringe Aufenthaltsqualität am Fachmarktstandort
 - wenig Sitzmöglichkeiten entlang der Bahnhofstraße und am Centralplatz und Marktplatz
 - fehlende Grünräume im Innenstadtbereich



Sicherheit und Sauberkeit



- Stärken
- ausreichende Verkehrssicherheit für Fußgänger in der Bahnhofstraße
 - insgesamt sauberes Erscheinungsbild des Innenstadtbereiches
 - trotz z. T. hoher Leerstandsquote und Trading-Down-Tendenzen kein Vandalismus



- Schwächen
- Centralplatz wird häufig von Gruppen zum Alkoholkonsum genutzt
 - mögliche Angsträume entlang der B 51 aufgrund geringer Funktionsdichte (geringe Passantenfrequenzen)
 - Graffiti/Plakatierung an einigen Leerständen



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Beurteilung: Erhebung Stadt + Handel 06/2017, städtebauliche Analyse Stadt + Handel 02/2018.

Die im Rahmen des Innenstadtqualitätschecks dargelegten Stärken und Schwächen und der daraus abgeleitete Handlungsbedarf fließen in die Entwicklung der Entwicklungsziele und -empfehlungen für den ZVB Innenstadtzentrum Twistringen mit ein.

Räumliche Ausprägung

Das Innenstadtzentrum Twistringen umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Twistringen.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, erstreckt sich das Innenstadtzentrum Twistringen entlang der beiden Hauptachsen der B 51 (hier: Lindenstraße/Große Straße) und Bahnhofstraße. Außerdem umfasst es Teile der Steller Straße.

- Im Süden orientiert sich die Abgrenzung an der Westerstraße und schließt damit das Rathaus sowie die Stadtbücherei mit in die Begrenzung ein.
- Der nördliche Abschluss des Innenstadtzentrums wird durch die Harpstedter Straße sowie die nur unwesentlich darüberhinausgehenden Nutzungen (bis Bremer Straße 5) und schließt eine Potenzialfläche im Kreuzungsbereich Große Straße/Harpstedter Straße mit ein. An dieser Stelle nimmt die Einzelhandelsdichte deutlich ab. Ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen dem Innenstadtzentrum und dem Fachmarktstandort Bremer Straße wird aufgrund der heterogenen Bebauungsstruktur als nicht ausreichend bewertet.
- Im Westen wird das Innenstadtzentrum im Wesentlichen durch die an die B 51 anliegenden Grundstücksflächen begrenzt, schließt jedoch die Fläche des Busbahnhofes und Teile der Langenstraße (bis Langenstraße 11a) mit ein.
- Die Bahnhofstraße bildet gemeinsam mit dem Centralplatz und dem Platz am Markt den historischen Stadtkern. Allerdings sind im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße ein äußerst ausgeprägter Trading-Down-Prozess und Funktionsverlust zu erkennen. Gemeinsam mit der Stadtverwaltung und den Arbeitskreis-Teilnehmenden wird daher eine Einkürzung des zentralen Versorgungsbereiches gegenüber der Abgrenzung im REHK Region Bremen 2014 als sinnvoll erachtet. Somit erfolgt eine Abgrenzung des Innenstadtzentrums auf Höhe der Bahnhofstraße 16 bzw. 13.
- Aufgrund des hohen städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs, den arrondierenden Nutzungen und der hohen Bedeutung für die gesamtstädtische Versorgung werden der Standort des Rewe-Marktes und die angrenzenden Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen (bis Steller Straße 19).

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 28 für das Innenstadtzentrum Twistringen dargestellt.



Abbildung 28: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Twistringen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2017; ZVB-Abgrenzung: EHK Twistringen, REHK Region Bremen 2014; Kartengrundlage: Stadt Twistringen.

Es ergeben sich anhand der neuen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Twistringen folgende Ausstattungskennwerte (siehe Tabelle 20).

Tabelle 18: Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Twistringen

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen	Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
<ul style="list-style-type: none"> ■ Nahrungs- und Genussmittel ■ sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich ■ mittelfristiger Bedarfsbereich ■ langfristiger Bedarfsbereich 	Anzahl der Betriebe*	31	38 %
	Gesamtverkaufsfläche in m ² *	8.100	37 %
	Anzahl der Leerstände**	12	28 %
	Zentrenergänzende Funktionen	43	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06/2017; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Potenzialflächen

Die weitestgehend geschlossenen Strukturen im Innenstadtzentrum Twistringen bieten in begrenztem Maße Potenzialflächen, die ggf. zur Etablierung von Einzelhandelsstrukturen geeignet sind (siehe Abbildung 29).



Abbildung 29: Potenzialflächen im Innenstadtzentrum Twistringen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2017; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, REHK Region Bremen 2014; Kartengrundlage: Stadt Twistringen.

Es erfolgt eine Kurzbewertung der einzelnen Potenzialflächen im Innenstadtzentrum Twistringen in Bezug auf ihre Standorteignung und ihren städtebaulich-funktionalen Beitrag zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches:

- **Potenzialfläche 1** wird aktuell als Busbetriebshof genutzt und stellt ein perspektivisches Flächenpotenzial für größere Geschäftseinheiten im zentralen Versorgungsbereich dar. Auch wenn hinsichtlich der Größe der Fläche und der Lage innerhalb des ZVB ein deutlich positiver Beitrag zur Entwicklung des Innenstadtzentrums zu erwarten ist, so muss die Wahrscheinlichkeit einer erfolgreichen Einzelhandelsansiedlung aufgrund der eingeschränkten verkehrlichen Erreichbarkeit und der Rücklage zu den bestehenden Handelsnutzungen als relativ gering eingeschätzt werden.
- **Potenzialfläche 2** ist ein aktuell leerstehendes Geschäftshaus in Randlage des Innenstadtzentrums direkt an der B 51. Auch wenn eine einzelhandelseitige Wiedernutzung zu begrüßen ist, kann aufgrund der Größe der Fläche und der Lage innerhalb des ZVB von keinen wesentlichen Entwicklungsimpulsen ausgegangen werden.
- **Potenzialfläche 3** stellt einen Leerstand in der lediglich schwach frequentierten Bahnhofstraße mit einer gewissen räumlichen Nähe zu den Nutzungen an der B 51 dar. Auch wenn das Flächenpotenzial deutlich eingeschränkt ist, kann durch eine einzelhandelseitige Wiedernutzung ein gewisser Impuls für die Bahnhofstraße erwartet werden. Es wird empfohlen zu prüfen, inwiefern durch Flächenzusammenlegungen eine größere Geschäftseinheit geschaffen werden kann (siehe dazu auch den passenden Exkurs weiter unten).
- **Potenzialfläche 4** wurde durch ein Sozialkaufhaus und die Twistringer Tafel genutzt. Aufgrund der Schließung ergibt sich ein Flächenpotenzial für eine größere Handelsnutzung in südlicher Randlage des ZVB. Inwiefern

eine Einzelhandelsnutzung einen positiven Beitrag zur Entwicklung des Innenstadtzentrums als Ganzem leisten kann, ist je nach Größe, Betriebstyp und Hauptwarengruppe zu beurteilen. Unabhängig davon wird empfohlen, die städtebaulich-funktionale Anbindung des Standortes an das Innenstadtzentrum zu erhöhen.

Weitere Potenzialflächen sind im Innenstadtzentrum in Form von leerstehenden oder mindergenutzten Ladenlokalen verfügbar. Besonders hervorzuheben sind hierbei strukturprägende Leerstände im Bereich der Bahnhofstraße. Des Weiteren sollte bei leerstehenden Ladenlokalen eruiert werden, inwieweit eine Zusammenlegung mit angrenzenden Geschäftseinheiten möglich ist, um so markadäquate, größere Verkaufsflächeneinheiten zu schaffen.

Innere Organisation

Das Innenstadtzentrum Twistringen ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagekategorien differenziert werden. Zur inneren Gliederung des zentralen Versorgungsbereiches werden Stadtkern, erweiterter Stadtkern sowie die Ergänzungslagen näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der baulichen und handelsprägenden Struktur sowie anhand des Innenstadtqualitätschecks.

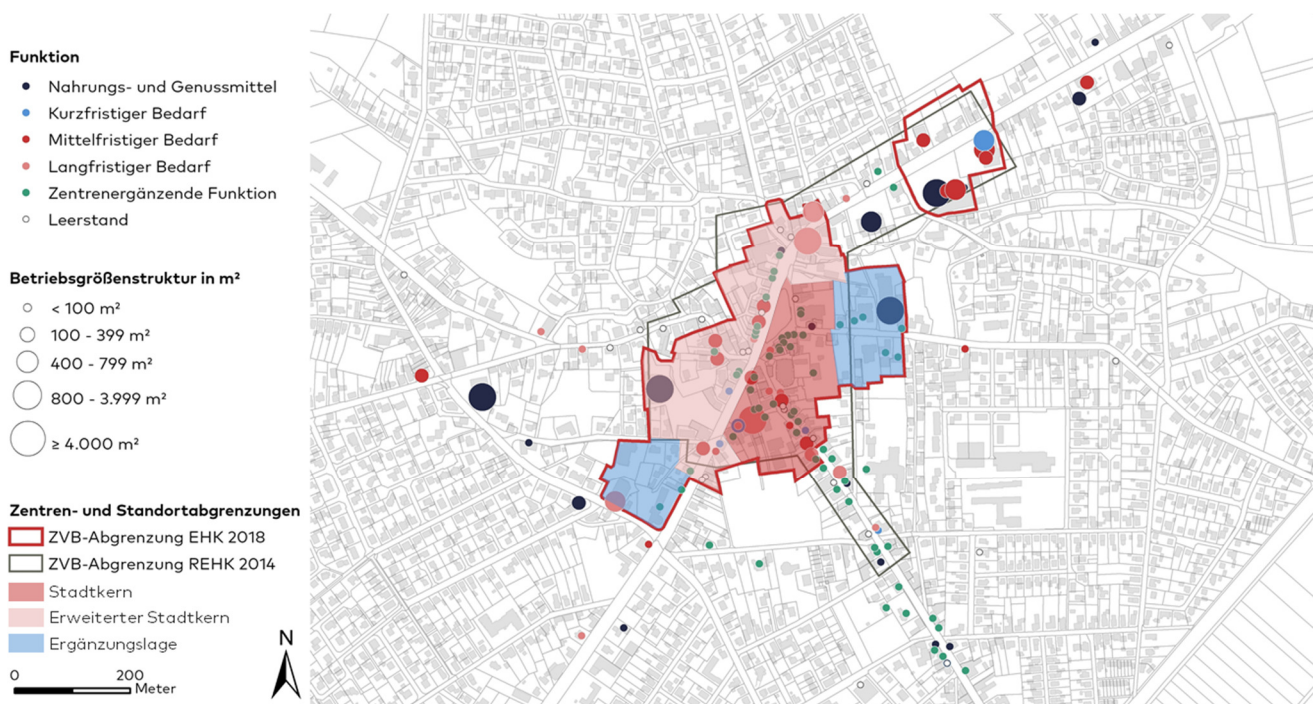


Abbildung 30: Innere Organisation des Innenstadtzentrums Twistringen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2017; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, REHK Region Bremen 2014; Kartengrundlage: Stadt Twistringen.

Der **Stadtkern („historische Mitte“)** erstreckt sich im Wesentlichen über die Bahnhofstraße sowie den Centralplatz und den Platz am Markt. Die Lage ist geprägt durch eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur mit inhabergeführten Fachgeschäften und den Wochenmarkt. Insbesondere die Bahnhofstraße sticht durch eine geringe Einzelhandelsdichte und eine hohe Leerstandsquote heraus. Aufgrund fehlender Ankernutzungen sind die Passantenfrequenzen auf einem relativ geringen Niveau. Ein städtebauliches Highlight sind die neu gestalteten und attraktiven öffentlichen Plätze.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: STADTKERN

- Stärkung der nur noch schwach ausgeprägten Handelsfunktion und der Vielfalt der inhabergeführten Fachgeschäfte
- sofern möglich: Ansiedlung von Ankernutzungen (auch jenseits des Einzelhandels) und Aktivierung von Leerständen (z. B. durch Flächenzusammenlegungen)
- Entwicklung von frequenzunabhängigen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben mit hohem identitätsstiftenden Potenzial
- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen und Funktionsvielfalt
- Erhalt der Pkw-Stellplätze und Stärkung der Verbindungsfunktion der Bahnhofstraße (insb. für den Pkw-Verkehr)
- **Zielperspektive:** soziale Treffpunkt, Aufenthaltsqualität, gastronomische Angebote

Der **erweiterte Stadtkern („Fahrlage“)** erstreckt sich über den gesamten Straßenverlauf der B 51 bis zum Rathaus und umfasst im Wesentlichen die nordwestlich der Straße gelegenen Nutzungen. Die Lage ist insbesondere durch die eingeschränkte Aufenthaltsqualität aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der Barrierewirkung der B 51 geprägt. Andererseits ist die Bundesstraße einer der wichtigsten Frequenzbringer für den Twistringer Einzelhandel.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERWEITERTER STADTKERN

- Überwindung der Barrierewirkung der B 51 im Rahmen anstehender Straßenabschnittssanierungsmaßnahmen
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsfunktion
- Entwicklung von frequenzabhängigen und frequenzerzeugenden Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben, insbesondere in räumlicher Nähe zu den öffentlichen Plätzen
- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen und der Funktionsvielfalt
- Verbesserung der stadträumlichen Integration des Aldi-Marktes (insb. Fußwegesituation)
- **Zielperspektive:** Schwerpunkttraum für klassische Handelsnutzungen, Nutzung des Potenzials der neu gestalteten öffentlichen Plätze

Insgesamt werden im Innenstadtzentrum Twistringen zwei Ergänzungslagen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung ausgewiesen. Die **Ergänzungslage „Nahversorgung“** umfasst im Wesentlichen die Nutzungen an der Steller Straße ab dem Kreuzungsbereich Steller Straße/Sankt-Annen-Straße und ist eindeutig geprägt durch den dort verorteten Rewe-Supermarkt. Die Lage verfügt über einen relativ geringen Anteil an Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen, steht aber in einem städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zum Stadtkern. Aufgrund des Rewe-Supermarktes ist die Ergänzungslage ein wichtiger Versorgungspol für die gesamte Stadt. Die **Ergänzungslage „Rathaus“** umfasst im Wesentlichen das südwestliche Ende des Innenstadtzentrums an der B 51 und ist geprägt durch das Rathaus, die Stadtbücherei und ein Sozialkaufhaus. Durch die perspektivisch leerfallende Sozialkaufhaus-Immobilie bietet die Lage ein nutzbares Flächenpotenzial für den Einzelhandel. Da sie allerdings räumlich leicht abgesetzt zu den sonstigen Zentrennutzungen im Stadtkern ist, sind handelsseitige Ansiedlungen jedoch im Detail hinsichtlich ihrer Chancen und Risiken für das Innenstadtzentrum zu bewerten.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZUNGLAGEN

- funktionale Stärkung und Ergänzung des Innenstadtzentrums
- Sicherung und Weiterentwicklung der Angebote im zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (insb. Nutzungen mit hohem Flächenbedarf)
- Potenzialbereiche für Neuansiedlungen bei gleichzeitiger Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Stadtkern
- **Zielperspektive „Nahversorgung“:** Schwerpunktraum für nahversorgungsrelevante Betriebe inkl. arrondierender Nutzungen
- **Zielperspektive „Rathaus“:** Schwerpunktraum für öffentliche Einrichtungen, zentrenergänzende Funktionen und geeignete Handelsnutzungen in Ergänzung zum Stadtkern

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums Twistringen für die Gesamtstadt ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer grundzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Twistringen, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden. Ausgewählte Entwicklungsziele werden anschließend durch vertiefende, beispielhafte Anregungen und Hinweise ergänzt.

ENTWICKLUNGSZIELE INNENSTADTZENTRUM TWISTRINGEN I

Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes
- Positivraum für den Einzelhandel mit höherwertigem und spezialisiertem Angebot
- Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften
- Sicherung und punktueller Ausbau des Warenangebotes im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs (z. B. Läden mit regionalspezifischen Produkten)

Multifunktionale Innenstadt

- Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, ergänzt durch innerstädtisches Wohnen (insb. altengerechtes Wohnen)
- Profilierung der Teillagen des zentralen Versorgungsbereiches unter Orientierung an der Funktionszuweisung der einzelnen Lagebereiche
- Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches als Konzentrationsraum für zentrenergänzende Funktionen (öffentliche/private Dienstleistungen, Gastronomie)
- Sicherung und gezielte Ansiedlung von „Ankerpunkten“ in Form von stark frequentierten zentrenergänzenden Funktionen, die auch zu Kopplungseinkäufen führen (z. B. Ärztehaus)
- Stärkung von außergastronomischen Angeboten

Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen

- soweit möglich: Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen
- neue/untergenutzte Flächen erschließen, ggf. Flächenzusammenlegungen als Option, jedoch Abwägung mit den weiteren städtebaulichen Zielstellungen erforderlich
- Nachnutzung bestehender Leerstände
- Einbeziehung der Eigentümer und Wirtschaftsförderung: lenkende Angebotsplanung

Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion

- Sicherung und Stärkung des Wochenmarktes auf dem Centralplatz, dem hinsichtlich der Belegung des Innenstadtzentrums und der Angebotsergänzung im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich eine besondere Bedeutung zukommt
- Optimierung der fußläufigen Anbindung der Lebensmittelmärkte Aldi und Rewe zur bestmöglichen Nutzung der frequenzbringenden Magnetwirkung

Sicherung bestehender Branchenmix und Ergänzung mit Angeboten im mittelfristigen Bedarf

- Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe sowie auch der kleinen Fachgeschäfte durch Vermeidung weiterer Funktionsverluste, die aus neuen Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches resultieren können
- Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in denen die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt sind (z. B. Non-Food-Discounter)
- Aufgrund der grundsätzlich für ein Grundzentrum angemessenen Verkaufsflächenausstattung im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich steht im Innenstadtzentrum Twistringen die Sicherung des bestehenden Angebotes im Vordergrund. Nennenswerte Ansiedlungspotenziale für ergänzende Sortimente ergeben sich darüber hinaus vor allem in den Warengruppen Drogerie/Kosmetik/Parfümerie, Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel, Optik und Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente. Für eventuelle Ansiedlungen bieten sich insbesondere die ausgewiesenen Potenzialflächen an.
- Ansiedlung von Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment auch im Innenstadtzentrum grundsätzlich wünschenswert

ENTWICKLUNGSZIELE INNENSTADTZENTRUM TWISTRINGEN II

Förderung „weicher“ Standortfaktoren

- Aufrechterhaltung der Kooperation mit der örtlichen Unternehmensgemeinschaft GUT
- Etablierung eines aktiven Flächen- und Leerstandsmanagement
- Weitere Steigerung der Aufenthaltsqualität, z. B. Sanierung B 51, Außengastronomie an öffentlichen Plätzen, Verweilmöglichkeiten
- Verbesserung der Fußwegesituation im Innenstadtzentrum (insb. Beschilderung, Barrierefreiheit, Ladeneingangssituationen)
- Verstärkung der Marketingmaßnahmen an den frequenzbedeutsamen Standorten (v. a. Aldi, Fachmarktstandort Bremer Straße) zur Verbesserung der Sichtbarkeit des inhabergeführten Einzelhandels
- Regionalisierung des Angebotes als Chance nutzen
- Spezialisierung des Angebotes von Fachgeschäften bzw. Aufbau mehrerer Standbeine durch eine Angebotskombination aus Einzelhandel und Dienstleistung (z. B. Bäcker und Backkurse)
- Vereinheitlichung der Ladenöffnungszeiten im Innenstadtzentrum
- Vorhandene Ansätze zur Verbesserung der Schaufenstergestaltung, Warenpräsentation und des Marketings stärken (z. B. durch Schülerwettbewerbe zur Gestaltung von Ladenleerständen oder Schaufenstern)
- Etablierung von Veranstaltungen und Aktionen zur Belebung des Wochenmarktes
- Kooperationen der Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer untereinander fördern

Flächenzusammenlegung

Die Entwicklungsziele umfassen auch die Empfehlung zur Prüfung von Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung von getrennten Ladenlokalen. Das Innenstadtzentrum in Twistringern ist geprägt durch überwiegend kleinteilige Verkaufsflichengrößen der einzelnen Ladenlokale. Aktuelle Betriebskonzepte fragen regelmäßig deutlich größere Ladenflächen nach. Um hier marktadäquate und moderne Verkaufsflicheneinheiten zu schaffen und somit das Innenstadtzentrum entsprechend der ausgesprochenen Empfehlungen nachhaltig zu stärken, sollte das Zusammenlegen von Ladenlokalen geprüft und umgesetzt werden. Infolge dieser Maßnahmen sind größere Ladeneinheiten für gängige Filialkonzepte nutzbar. Voraussetzung ist jedoch eine Sensibilisierung von Immobilieneigentümern von geeigneten Objekten. Die Stadtverwaltung selbst kann in solchen Prozessen lediglich unterstützend steuernd und ggf. moderierend tätig sein.

Als Beispiel für eine erfolgreiche Flächenzusammenlegung sei auf zwei in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Projekte aus der Stadt Plauen verwiesen. Dort sind jeweils zwei zuvor getrennte Ladenflächen zusammengelegt worden, sodass ein zusammenhängendes größeres Ladenlokal entstanden ist. Ersichtlich wird, dass eine Flächenzusammenlegung sowohl von nebeneinander als auch hintereinander gelegenen Verkaufsräumen erfolgen kann. In Twistringern bieten sich insbesondere Immobilien in der Bahnhofstraße für diese Maßnahme an.

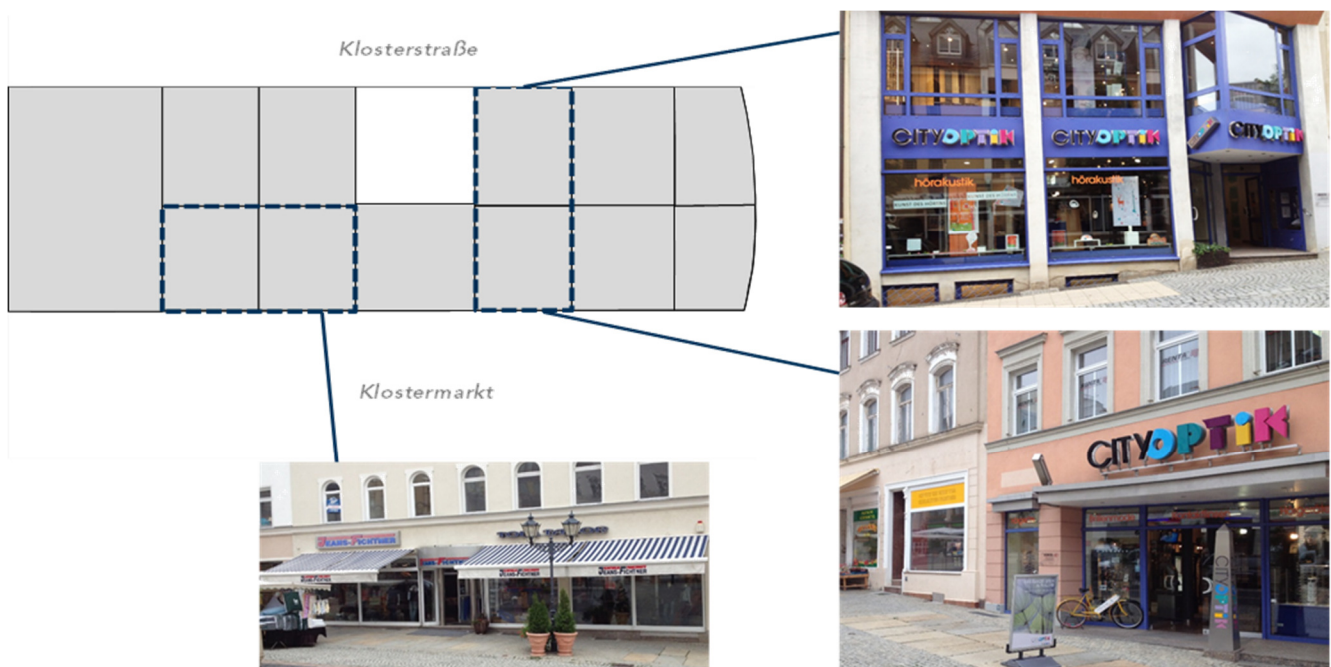


Abbildung 31: Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen

Quelle: Darstellung und Fotos Stadt + Handel.

Etablierung von Kompetenz-Ankerpunkten

Neben dem Einzelhandel spielen auch die zentrenergänzenden Funktionen als Frequenzbringer eine wichtige Rolle für die Funktionsvielfalt des Innenstadtzentrums. Es sollte daher auf die Sicherung bereits bestehender zentrenergänzender Funktionen sowie die gezielte Neuansiedlung solcher Funktionen, wie z. B. Banken und Ärzte im Innenstadtzentrum hingewirkt werden. Für das Innenstadtzentrum Twistringern empfiehlt sich zudem die Etablierung von Ankerpunkten an denen

Einzelhandel, Dienstleistungen und weitere Funktionen eine gebündelte Angebotskompetenz aufweisen. Beispiele hierfür sind z. B. Einzelhandelsbetriebe mit regionalspezifischen Produkten und gastronomischen Angeboten. Auch im gesundheitsorientierten Bereich bietet sich die Etablierung von Kompetenz-Ankerpunkten an – gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. So ist z. B. die Kombination aus verschiedenen Ärzten, einer Apotheke, altengerechtem Wohnen sowie Einzelhandelsbetrieben wie Sanitätshäusern und Anbietern von Reformwaren eine zukunftsfähige Form, das Innenstadtzentrum belebt zu halten. Ein etablierter „Gesundheitscluster“ kann entscheidend höhere Besucherfrequenzen erzeugen als die einzelnen Betriebe für sich alleine.

Leerstands- und Flächenmanagement

Für die Belebung des Innenstadtzentrums bietet sich die Etablierung eines Leerstands- und Flächenmanagements an, um Einzelhandelsbetriebe gezielt im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln und in die „gewachsenen Lagen“ zu lenken. Ein zentraler „Kümmerer“, z. B. ein Citymanagement, sollte die eindeutige Anlaufstelle zur Vermittlung verfügbarer Geschäftsflächen sein. Dabei steht das gleichzeitige Anstreben des gewünschten Branchenmixes im Vordergrund, d. h. neben dem quantitativen Ziel zur Verringerung der Leerstandsquote spielt auch das qualitative Ziel zur Steuerung des Branchenmixes (ähnlich wie das Management eines Shopping-Centers) eine große Rolle. Nachstehende Abbildung zeigt den idealtypischen Ablauf eines Ladenflächenmanagements.



Abbildung 32: Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = bereits im Rahmen der Erstellung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes erfolgt.

Ein Ladenflächenmanagement gliedert sich in vier Stufen. Die erste Stufe besteht in der Schaffung einer Datengrundlage, durch die Erfassung aller Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Leerstände (Anschrift, Verkaufsfläche). Darüber hinaus sollten nach Möglichkeit auch Eigentümerdaten, Vertragslaufzeiten und weitere Daten (z. B. Schaufensterlänge, Nebenräume) ergänzt werden. Zusätzlich können Ergebnisse von Passantenbefragungen berücksichtigt werden.

Im zweiten Schritt werden die erhobenen Daten analysiert und in einer umfassenden Flächendatenbank zusammengeführt. Diese Flächendatenbank und weitere Auswertungen zur räumlichen Umsetzung von Einzelhandelsansiedlungen und zu

fehlenden Sortiment bilden das zukünftige Handwerkszeug, um auf Betreiberanfragen zielgerichtet reagieren zu können.

Im Fokus der dritten Stufe steht die Prophylaxe und aktive Beseitigung von Leerständen, durch die Entwicklung von Vermarktungsinstrumenten und die gezielte Ansprache potenzieller Handelsunternehmen und Immobilieneigentümer. Durch die Akquirierung von Zwischennutzungen (die im Idealfall über reine Schaufensterdekoration hinausgehen) können sonst leerstehende Immobilien ggf. in ihrem Wert stabilisiert und gleichzeitig das direkte Umfeld attraktiv gehalten werden.

Der vierte Baustein der Kommunikation sollte begleitend stattfinden. Zum einen ist eine gezielte Pressearbeit nach außen zu empfehlen. Zum anderen sollte nach innen die Kooperation und Kommunikation am Standort durch regelmäßige Treffen gestärkt werden. Ein weiterer Schwerpunkt bildet auch hier die Beratung von Immobilieneigentümern zur Vermarktung ihrer Ladenlokale bzw. zur Sensibilisierung für mögliche Flächenzusammenlegungen.

Durch das nun vorliegende Einzelhandelskonzept und die in diesem Rahmen durchgeführten empirischen Bausteine (Einzelhandelsbestandserhebung, Händlergespräch) und Analysen (absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen) liegen in Twistingen bereits wichtige Daten für die Einrichtung eines Ladenflächenmanagements vor.

Im Rahmen eines Ladenflächenmanagements sollte auch die Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften im Innenstadtzentrum im Fokus liegen. Gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer und ggf. weiteren Akteuren können unter Zuhilfenahme eines professionellen Coachings insbesondere folgende Aspekte bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben thematisiert und optimiert werden:

- Warenpräsentation/Schaufenstergestaltung/Marketing
- Inhabernachfolge
- Zwischenfinanzierung
- bautechnische/architektonische Beratung der Eigentümer zum Umbau bzw. Zusammenlegung von Ladenlokalen

Diese qualifizierenden Maßnahmen dienen der mittel- bis langfristigen Bestandssicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe und somit der Sicherung der Angebotsvielfalt im Innenstadtzentrum.

Weitere Profilierung des Wochenmarktes

Wochenmärkte generieren im Idealfall hohe Besucherfrequenzen. Hiervon können auch die unmittelbar benachbarten Nutzungen profitieren. Insofern dient ein gut funktionierender Wochenmarkt deutlich der Belebung des Ladeneinzelhandels, der Gastronomie und anderer Einrichtungen in direkt anschließenden Lagebereichen oder im gesamten Zentrum. Die örtlichen Gewerbetreibenden können ggf. ein erhebliches wirtschaftliches Eigeninteresse an einem Wochenmarkt haben und sollten daher sowohl als Akteure als auch als wichtige örtliche Meinungsbildende in das Wochenmarkt-Konzept einbezogen werden. Die Optimierung eines Wochenmarktes ist als ein Baustein zur angewandten Wirtschaftsförderung und zur Sicherung bzw. Weiterentwicklung der örtlichen Zentrenstruktur im Sinne der Stadtentwicklung und des Städtebaus zu verstehen.

In Twistingen findet der Wochenmarkt aktuell auf dem Centralplatz statt (siehe Abbildung 33). Trotz hochwertiger Platzgestaltung und ansprechenden Stadtmobiliars ergeben sich aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der dicht befahrenen B 51 gewisse Defizite in der Aufenthaltsqualität. Es ist daher zu prüfen, inwiefern die Wochenmarktstände durch eine alternative Aufstellung einen stärkeren Bezug zu den umliegenden Nutzungen herstellen können. Aktuell sind größere Teile des Wochenmarktes von den attraktiven und ruhigen Bereichen abgewandt.



Abbildung 33: Centralplatz als Standort des Wochenmarktes in Twistingen

Quelle: Fotos Stadt + Handel.

Für die weitere Profilierung und Stärkung des Wochenmarktes in Twistingen ergeben sich folgende Handlungsfelder:

- **Sortiment:** Die Angebotsstruktur, die grundsätzliche Qualität und Vielfalt der Waren stehen hier im Fokus. Das Sortiment sollte das bereits vorhandene Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Innenstadtzentrum ergänzen und vorhandene Lücken schließen (z.B. regionale Produkte, Frischeware).
- **Händlerstruktur:** Leistungsträger und starke Frequenzbringer sind auf dem Wochenmarkt zu integrieren, um ein breites Publikum anzulocken. Hier sollte vor allem auf regionale Anbieter gesetzt werden, um sich von der Konkurrenz (z. B. Lebensmittelmärkte) abzusetzen.
- **Alleinstellungsmerkmale:** Es sollte eine Abgrenzung und Profilierung gegenüber anderen Wochenmärkten im näheren regionalen Umfeld und dem stationären Einzelhandel stattfinden. Der Wochenmarkt kann sich z. B. durch den Fokus auf regionale oder hochwertige Produkte oder bestimmte Produktbereiche ein Alleinstellungsmerkmal schaffen. Auch durch eine Umbenennung und eine offensive Vermarktung dieses Namens kann sich der Wochenmarkt in Twistingen profilieren.
- **Anbindung:** Bisher besteht eine optimierungsbedürftige Anbindung des Wochenmarktes an den restlichen Stadtkern („historische Mitte“), mit nur gering ausgeprägten wechselseitigen Effekten. Hier sollte z. B. durch eine Standanordnung, welche der Kirchstraße zugewandt ist und Werbebanner an der Großen Straße eine attraktivere Anbindung geschaffen werden. Auch durch so genannte „Satelliten“ (kleine wöchentlich wechselnde Probiertische an ausgewählten Standorten, wie z. B. dem Fachmarktzentrum Bremer Straße), kann eine bessere Integration erreicht werden.

- **Erlebnissfaktor:** Auch auf dem Wochenmarkt spielt die Aufenthaltsqualität sowie der Erlebnissfaktor eine wichtige Rolle. Durch gezielte, jahreszeitlich angepasste Aktionen und spezielle Kooperationspartner lassen sich diese Faktoren deutlich verbessern und neue Zielgruppen ansprechen.

6.1.4 Nahversorgungszentrum Bremer Straße

Das Nahversorgungszentrum Bremer Straße ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarf, ergänzt um ein begrenztes Angebot in sonstigen Bedarfsbereichen. Als Fachmarktstandort im Kernsiedlungsbereich von Twistringen ist es geprägt durch große Magnetbetriebe mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und übernimmt eine für Twistringen entscheidende Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. Der Standortbereich ist im REHK Region Bremen 2014 als Teil des zentralen Versorgungsbereiches Twistringen ausgewiesen. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 6.1.3 im Rahmen des Innenstadtqualitätschecks.

Aufgrund der deutlich autokundenorientierten Standortlage an der B 51 nahe des Siedlungsrandes des Kernortes ist die städtebauliche Integration allerdings verbesserungsbedürftig. Perspektivisch wird sich diese durch eine geplante Wohnbauentwicklung an der Bremer Straße verbessern. Ebenso sind sonstige zentralörtliche Funktionen lediglich in direkter Nähe (aber außerhalb des ZVB) zu finden. Damit liegen nicht sämtliche typischerweise gegebenen Merkmale eines zentralen Versorgungsbereiches vor. Aufgrund der hohen versorgungsstrukturellen Bedeutung des Standortbereiches und aufgrund der oben genannten Merkmale erfüllt die Bestandsstruktur aus fachgutachterlicher Sicht jedoch überwiegend die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich in Form eines Nahversorgungszentrums. Daher wird empfohlen, den Standort Bremer Straße als Nahversorgungszentrum auszuweisen. Durch die Herauslösung aus dem Innenstadtzentrum Twistringen ist zukünftig eine differenzierte und deutlich zielführendere Steuerung des Einzelhandels am Standort Bremer Straße möglich. Die Behebung der genannten Defizite wird im Rahmen der unten aufgeführten Entwicklungsziele berücksichtigt.

Tabelle 19: Bewertung des ZVB Nahversorgungszentrum Bremer Straße

Anforderungen an Nahversorgungszentren	Bewertung
städtebaulich integrierte Lage	
mindestens ein größerer Nahversorgungsbetrieb im ZVB	
Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus	
städtebauliches Gewicht	
zentrenergänzende Funktionen	
Entwicklungsmöglichkeiten (Potenzialflächen)	
Bestandsstruktur erfüllt überwiegend die Kriterien eines Nahversorgungszentrums (ZVB)	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Räumliche Ausprägung

Das Nahversorgungszentrum Bremer Straße umfasst im Wesentlichen den Fachmarktstandort, der mit einem kleinen Verbrauchermarkt (Combi) und weiteren wichtigen Magnetbetrieben (u. a. Rossmann, Takko, Ernsting's Family, ABC-Schuhe) einen wesentlichen Baustein innerhalb des grundzentralen Versorgungsauftrages Twistringen einnimmt. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Twistringen.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, erstreckt sich das Nahversorgungszentrum Bremer Straße entlang der B 51 (hier: Bremer Straße) zwischen der Osterstraße und der baulichen Grenze des Fachmarktzentums (Höhe Bremer Straße 35).
- In Richtung Süden wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Straße Schleifmühle und die umgebende Wohnbebauung begrenzt.
- Zur qualitativen Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches werden neben der Bestandsnutzung nördliche der Bremer Straße weitere direkt angrenzende Parzellen als mögliche Potenzialflächen mit eingefasst. Durch eine zukünftige Wohnbauentwicklung erhöht sich die Versorgungsfunktion im unmittelbaren Nahbereich weiter.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 34 für das Nahversorgungszentrum Bremer Straße dargestellt.

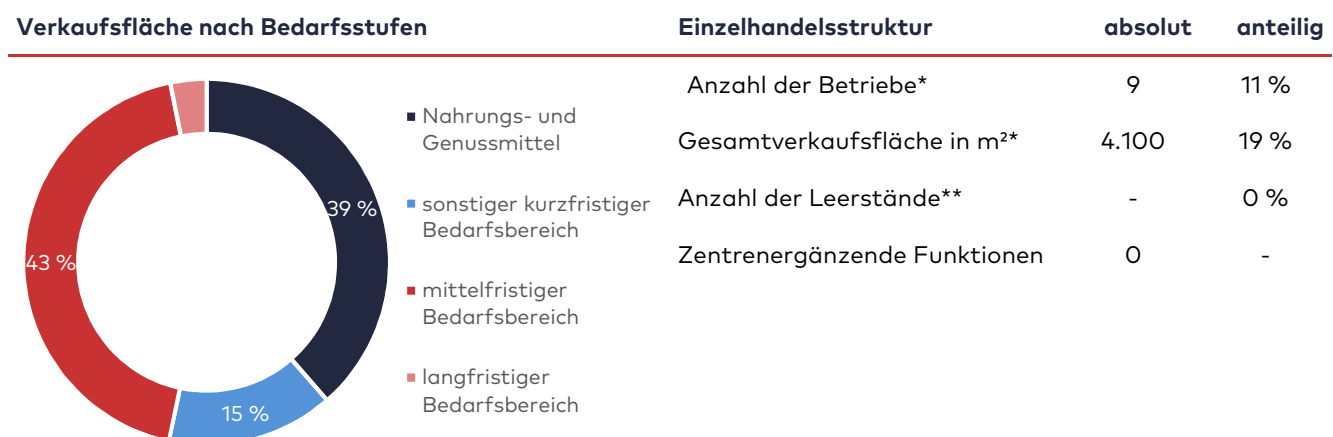


Abbildung 34: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Bremer Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2017; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, REHK Region Bremen 2014; Kartengrundlage: Stadt Twistringen.

Es ergeben sich anhand der neuen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrums Bremer Straße folgende Ausstattungskennwerte (siehe Tabelle 20).

Tabelle 20: Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Bremer Straße



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06/2017; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Bremer Straße für die Gesamtstadt stellt vor allem die Sicherung der bestehenden Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich eine künftige Herausforderung dar, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Twistringen, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum Bremer Straße aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSZIELE NAHVERSORGUNGSZENTRUM BREMER STRAÙE

- Sicherung der Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich
- zurückhaltender Umgang mit Verkaufsflächenerweiterungen (bedarfsgerechte Weiterentwicklung, keine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, keine Erhöhung der Standortattraktivität gegenüber dem Innenstadtzentrum Twistringen)
- qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Verbesserung der städtebaulichen Integration (insb. durch Wohnbauentwicklung)
- Stärkung von Kopplungspotenzialen zwischen dem Nahversorgungszentrum und dem Innenstadtzentrum (insb. durch Optimierung der Fußwegeverbindungen und der Einrichtung eines ÖPNV-Haltespunktes)

6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.7 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Twistringen ausgesprochen.

6.2.1 Handlungsprioritäten

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Twistringen ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Twistringen aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN TWISTRINGEN

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

Ziel 2: Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben

Ziel 3: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern

Ziel 4: Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Sonstige Empfehlungen:

- grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind
- qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- Sicherung des (nicht strukturprägenden) Nahversorgungsbetriebes im Stadtteil Heiligenloh
- ansonsten konsequenter Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Für diese Empfehlungen gelten zugleich das Nahversorgungsprüfschema (siehe Kapitel 6.2.3) und die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 6.4), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerischen Festsetzungen umzusetzen.

Empfehlungen für die Stadtteile von Twistringen

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächen-deckenden fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. Außerhalb der Kernstadt bestanden zur Zeit der Bestandserhebung (06/2017) keine fußläufig erreichbaren, strukturprägenden Nahversorgungsangebote mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m². Die Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes erscheint aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials in den einzelnen Stadtteilen auch perspektivisch als unrealistisch.

Im Stadtteil Heiligenloh besteht jedoch in Form eines Kleinflächenkonzeptes (nah & gut) ein Angebot, das insbesondere für mobil eingeschränkte Personen wichtige Nahversorgungsfunktionen übernimmt und in diesem Stadtteil sowie den angrenzenden Siedlungslagen zumindest eine gewisse Grundversorgung gewährleistet. Die Etablierung von zusätzlichen Nahversorgungsmärkten bzw. Dorfläden (s. u.) in weiteren Stadtteilen (insbesondere Scharrendorf) ist wünschenswert, erscheint jedoch aufgrund des begrenzten Einwohnerpotenzials nur bedingt und nur mit hohem Engagement der örtlichen Bevölkerung möglich.

In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden
- Dorfläden

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigen Angebotspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.

Eine weitere Alternative, die Nahversorgung im ländlichen Raum sicherzustellen, sind Hofläden, welche meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen. Gemeinsam mit oftmals genossenschaftlich oder durch engagierte, lokale Akteure betriebene Dorfläden bieten diese zudem die Möglichkeit, durch eine Erweiterung einen Multifunktionsladen mit vielfältigen Kopplungsmöglichkeiten (ähnlich zu Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren) zu bieten. Die Bandbreite an Kopplungsmöglichkeiten ist dabei sehr groß und jeweils auf die lokale Nachfrage und zielgruppenspezifische Bedürfnisse anzupassen (z. B. Post/Bank-

Service, Wäscherei/Bügelservice, Gastronomie/Mittagstisch, Verwaltungsleistungen, kulturelle/soziale Angebote).

6.2.2 Nahversorgungsstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Twistringen die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 6.1.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Twistringen dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Nahversorgungsstandorte entsprechen damit einer Standortkategorie unterhalb zentraler Versorgungsbereiche, die gemäß LROP Niedersachsen in städtebaulichen Konzepten ausgewiesen werden kann, um Vorhaben im Sinne der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 3) zu ermöglichen. Nahversorgungsstandorte müssen gemäß LROP Niedersachsen die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes.
- Der Standort verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten (hier: städtebaulich integrierte Lage)
- Der Standort ist in das Netz des ÖPNV eingebunden.

Weiterhin sind Einzelhandelsgroßvorhaben erst an Nahversorgungsstandorten möglich, wenn der Nachweis⁴¹ erbracht wird, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenrealisierung in städtebaulich integrierter Lage i. S. d. LROP Niedersachsen⁴² unmöglich machen. Dieser Nachweis ist bei einer konkreten Vorhabenplanung im Einzelfall zu erbringen. Die in diesem Zentren- und Nahversorgungskonzept ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte sind damit als Positivstandorte für Nahversorgungsvorhaben zu verstehen, sofern der o. g. Nachweis positiv ausfällt.

Konzeptionelle Kriterien für Nahversorgungsstandorte

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Twistringen. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Zentren- und Nahversorgungskonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

⁴¹ Dieser Nachweis sollte sich nicht an kurzfristiger, einzelflächenbezogener Verfügbarkeit, sondern langfristigen, strukturellen Entwicklungsoptionen unter Beachtung absehbarer Standortanforderungen der Betreiber orientieren.

⁴² Eine städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP Niedersachsen ist nicht gleichzusetzen mit dem in diesem Bericht verwendeten Begriff der städtebaulich integrierten Lage (siehe dazu auch Kapitel 3).

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- Der Standort ist **städtebaulich integriert**, d. h. von mindestens zwei (besser drei) Seiten von Wohnbebauung umgeben und fußläufig erreichbar.
- Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der Nahversorgung bei (mindestens eines der folgenden Kriterien muss erfüllt sein):
 - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung**: Der Nahversorgungsradius des Standortes überschneidet sich nicht mehr als 50 % mit den Nahversorgungsradien von Betrieben anderer Standorte (unter Beachtung von städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren).
 - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung**: Der Vorhabenbetrieb liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung und Zentralität (z. B. bei einer deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung bzw. einer Zentralität deutlich unter 1,00).
 - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung**: Der Vorhabenbetrieb liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen (z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter).
- Der Standort liegt innerhalb des **zentralen Siedlungsgebietes** (vgl. dazu das Regionale Raumordnungsprogramm).
- Der Standort ist in das **Netz des ÖPNV** eingebunden (d. h. es befindet sich ein regelmäßig frequentierter Haltepunkt des ÖPNV in unmittelbarer Nähe, höchstens jedoch in 300 m Entfernung).

Im Folgenden werden die Standorte mit strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf ihre Eignung zur Ausweisung als Nahversorgungsstandort überprüft.

Standort Westerstraße (K+K)

Der Standort Westerstraße (K+K) ist als städtebaulich integriert zu bewerten, liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Twistringen und übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig für den westlichen Siedlungsbereich im Hauptort der Stadt Twistringen – insbesondere im vollsortimentierten Segment. Die Entfernung zum östlich gelegenen ZVB Innenstadtzentrum Twistringen beträgt rd. 250 m. Damit überschneiden sich die Nahbereiche des K+K-Marktes und des im ZVB verorteten Aldi-Marktes. Dies ist aufgrund der unterschiedlichen Betriebstypen allerdings in Teilen zu relativieren.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Westerstraße und ist als gut zu bewerten. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht, ist aufgrund der Gehwegentfernung zum Bushaltepunkt jedoch optimierungsbedürftig. Der Standort ist darüber hinaus über Fußwege mit dem Innenstadtzentrum verknüpft. Neben dem Lebensmittelmarkt K+K und einem Konzessionär sind am Standort gegenwärtig keine weiteren Einzelhandelsbetriebe verortet.

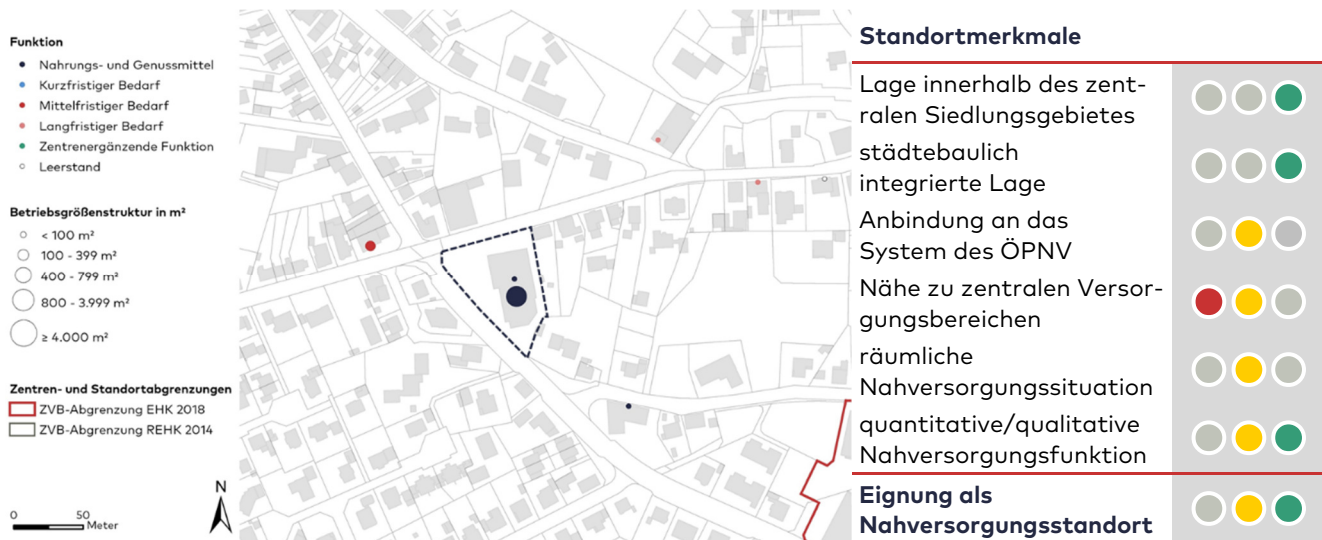


Abbildung 35: Bewertung des Standortes Westerstraße (K+K)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2017; Kartengrundlage: Stadt Twistingens.

Der Standort Westerstraße (K+K) nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung in den umliegenden Siedlungsbereichen eine wichtige Funktion ein. Daher wird der Standort als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes für die westlichen Siedlungsbereiche des Hauptortes Twistingens (VKF-Erweiterung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich (nur deutlich kleinflächige Betriebe, d. h. insbesondere keine Fachmärkte bzw. Discounter)
- keine Ergänzung durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Standort Lindenstraße (Lidl/Netto)

Der Standort Lindenstraße (Lidl/Netto) ist nur als bedingt städtebaulich integriert zu bewerten, liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Twistingens und übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig für den südwestlichen Siedlungsbereich im Hauptort der Stadt Twistingens sowie den Stadtteil Mörsen. Die Entfernung zum nordöstlich gelegenen ZVB Innenstadtzentrum Twistingens beträgt rd. 650 m.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Raiffeisenstraße bzw. die Köglerstraße, die beide an die B 51 angebunden sind. Die Pkw-Erreichbarkeit ist damit als sehr gut zu bewerten. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht nicht. Neben den beiden Lebensmittelmärkten Lidl und Netto und zugehörigen Konzessionären ist am Standort gegenwärtig ein Bekleidungsfachmarkt verortet.

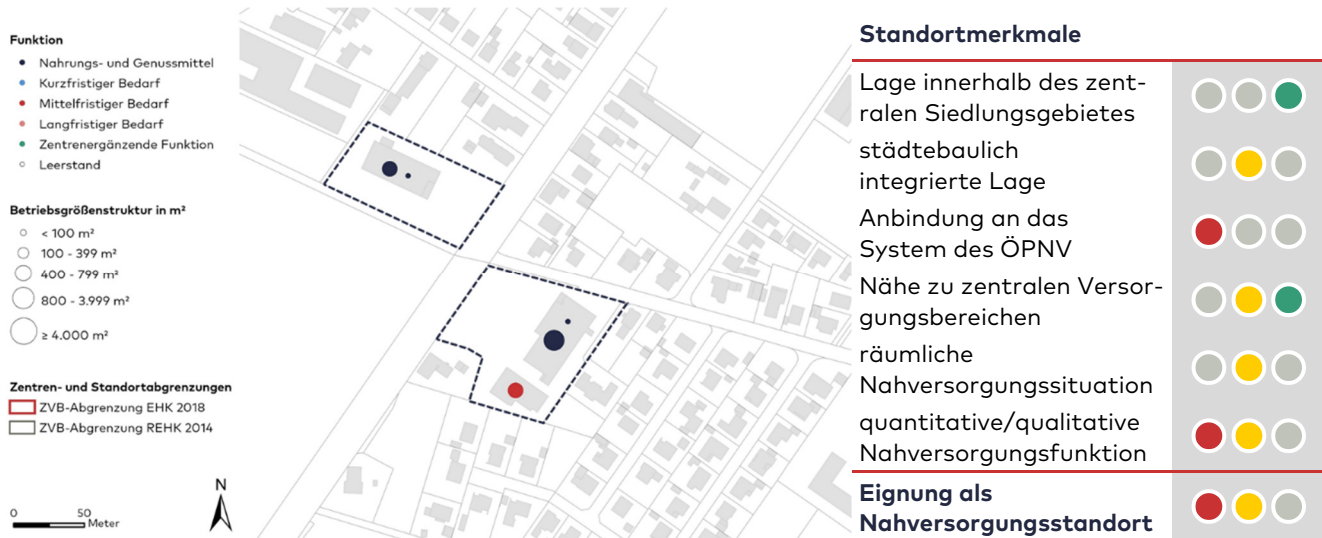


Abbildung 36: Bewertung des Standortes Lindenstraße (Lidl/Netto)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2017; Kartengrundlage: Stadt Twistringen.

Der Standort Lindenstraße (Lidl/Netto) nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung in den umliegenden Siedlungsbereichen zwar eine wichtige Funktion ein, erfüllt die Voraussetzungen als Nahversorgungsstandort gemäß LROP Niedersachsen jedoch nicht. Daher wird der Standort nicht als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Allerdings besteht perspektivisch die Option der Einordnung als Nahversorgungsstandort, sofern eine Einbindung in das Netz des ÖPNV gelingt (Bushaltepunkt) und die städtebauliche Integration (z. B. durch entsprechende Wohnbauentwicklung) verbessert wird. Es ist jedoch zu hinterfragen, inwiefern zwei Lebensmittelmärkte im Verbund für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung notwendig sind. Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Bestandssicherung der für die fußläufige Nahversorgung wichtigen Lebensmittelmärkte
- restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen oder größeren Erweiterungen im zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich

6.2.3 Nahversorgungsprüfschema

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem **zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment** vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere an Nahversorgungsstandorten) gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Zentren- und Nahversorgungskonzept das folgende Prüfschema anzuwenden (siehe Abbildung 37).

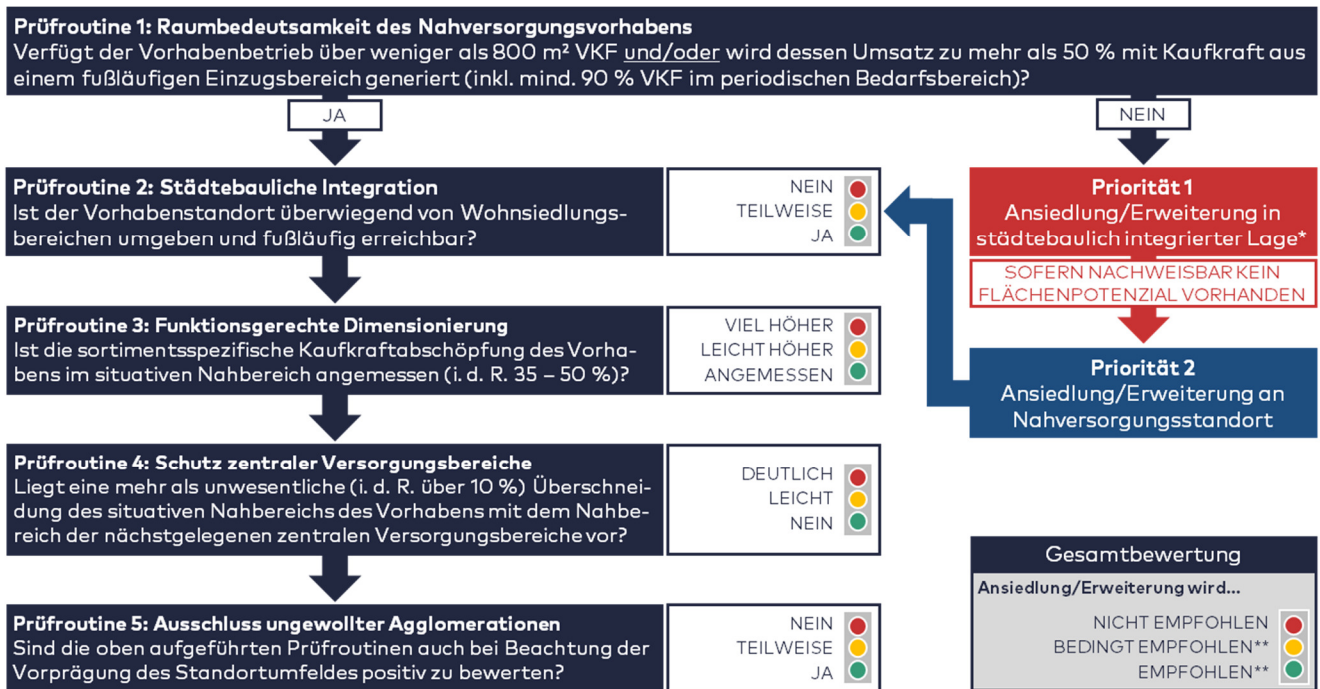


Abbildung 37: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * hier: städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP; ** Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Das Nahversorgungsprüfschema für die Stadt Twistringen dient zur Ersteinschätzung von Nahversorgungsvorhaben. Nahversorgungsvorhaben sind i. d. R. nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben, deren Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Die Bewertung der einzelnen Prüfroutinen erfolgt in Anlehnung an die dargestellte Ampel-Systematik. Eine „grüne Ampel“ zeigt eine positive Bewertung an, eine „rote Ampel“ hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine „gelbe Ampel“ dargestellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert.

Prüfroutine 1: Raumbedeutsamkeit des Nahversorgungsvorhabens

Gemäß des Integrationsgebotes im LROP Niedersachsen 2017 (Abschnitt 2.3, Ziffer 05) sind u. a. raumbedeutsame Nahversorgungsvorhaben, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP Niedersachsen zulässig. Ein Nahversorgungsvorhaben ist nicht raumbedeutsam, wenn

- es über bis zu 800 m² Verkaufsfläche verfügt und/oder
- dessen Umsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus einem fußläufigen Einzugsbereich generiert wird.

Als Nahversorgungsvorhaben i. S. d. LROP Niedersachsen gelten ausschließlich Einzelhandelsvorhaben, deren Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus periodischen Sortimenten besteht. Hierzu zählen insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, aber z. B. auch (Schnitt-)Blumen sowie Zeitungen/Zeitschriften.

Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben nicht raumbedeutsam, so kann mit Prüfroutine 2 fortgefahren werden.

Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben raumbedeutsam, so gilt die folgende Priorisierung:

- **Priorität 1:** Ansiedlung/Erweiterung in einer städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP Niedersachsen
- **Priorität 2:** Sofern nachweisbar⁴³ kein Flächenpotenzial in einer städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP Niedersachsen vorhanden ist, kann nachgeordnet auch eine Ansiedlung/Erweiterung an einem konzeptionell begründeten Nahversorgungsstandort erfolgen.

Ist eine Ansiedlung/Erweiterung nach der oben angegebenen Priorisierung möglich, kann mit Prüfroutine 2 fortgefahren werden.

Prüfroutine 2: Städtebauliche Integration

Der Vorhabenstandort soll überwiegend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sein bzw. in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu diesen stehen. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Vorhabenstandort mindestens von zwei Seiten (besser drei Seiten oder mehr) von Wohnbebauung umgeben ist.

Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren).

Ein nur teilweise städtebaulich integrierter Standort (z. B. bei umgebender Wohnbebauung an nur zwei Seiten und Lage an stark befahrener Straße ohne Querungshilfe) erfährt im Prüfschema eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“).

Prüfroutine 3: Funktionsgerechte Dimensionierung

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem situativen Nahbereich abgeschöpft werden können. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung rd. 35 bis 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.

Spannweite der Kaufkraftabschöpfung: Die jeweilige Abschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich soll abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei u. a. die Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, die Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes, räumlich unterversorgte Bereiche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von annähernd 35 %** ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

⁴³ Dieser Nachweis sollte sich nicht an kurzfristiger, einzelflächenbezogener Verfügbarkeit, sondern langfristigen, strukturellen Entwicklungsoptionen unter Beachtung absehbarer Standortanforderungen der Betreiber orientieren.

- der Vorhabenstandort in höher verdichteten Siedlungslagen (z. B. Geschosswohnungsbau, dichte Reihenhausbebauung) liegt,
- ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. mehrere Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung, Betriebstypenmix) als stark überdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- eine deutliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben (z. B. an einem Koppungsstandort) vorliegt.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von bis zu 50 %** ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in deutlich ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (z. B. abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
- ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

Abgrenzung des situativen Nahbereichs: Für den situativen Nahbereich wird kein fester Radius vorgegeben.⁴⁴ Der situative Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rd. 10 min orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnortnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz, liegen räumlich näher zum Vorhabenstandort als zum nächsten zentralen Versorgungsbereich und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Für die wohnortnahen Bereiche ist

⁴⁴ Als erster Anhaltswert für eine Abgrenzung des Nahbereichs kann jedoch eine Luftlinienentfernung von 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz angenommen werden. Dies entspricht (je nach körperlicher Verfassung) in etwa einer Gehzeit von rd. 10 min.

von einer deutlich niedrigeren Kaufkraftabschöpfung (i. d. R. bis zu 20 %) auszugehen. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage für den Schutz zentraler Versorgungsbereiche (siehe Prüfroutine 4).

Insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) ist die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine geringfügige Überschreitung um bis zu 10 %-Punkte wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Eine noch höhere Abschöpfungsquote stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“).

Prüfroutine 4: Schutz zentraler Versorgungsbereiche

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche darf sich der situative Nahbereich (zur Abgrenzung des situativen Nahbereiches siehe Prüfroutine 3) des Vorhabens nicht mehr als unwesentlich mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche überschneiden.

Von einer mehr als unwesentlichen Überschneidung ist i. d. R. dann auszugehen, wenn es zu einer Überschneidung von mehr als 10 % des situativen Nahbereiches des Vorhabens mit dem Nahbereich des zentralen Versorgungsbereiches kommt. Als Nahbereich des zentralen Versorgungsbereiches kann vereinfachend eine Pufferzone von mindestens 500 m um die räumliche Abgrenzung des ZVB angenommen werden. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage der Kaufkraftabschöpfungsquote (siehe Prüfroutine 3). Der Nahbereich zentraler Versorgungsbereiche lässt sich auch unter Berücksichtigung der wettbewerblichen, siedlungsräumlichen und topografischen Gegebenheiten abgrenzen (siehe Prüfroutine 3). Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Unterstützung bei der Bewertung angeraten.

Eine Überschneidung von bis zu 20 % wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leichte“ Überschneidung gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Eine noch deutlichere Überschneidung stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“).

Prüfroutine 5: Ausschluss ungewollter Agglomerationen

Nahversorgungsvorhaben (Erweiterungen und Neuansiedlungen) sollen einen Beitrag zu Verbesserung der flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung leisten. Standortagglomerationen (z. B. Standortverbünden aus Lebensmittelmarkt und Drogeriefachmarkt oder Lebensmitteldiscounter und Supermarkt) sind somit zwar grundsätzlich möglich, aber nicht immer wünschenswert, da sie dem Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegenstehen. Zudem sollen solche Kopplungsstandorte als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Ver-

sorgungsbereichen vorbehalten sein. Daher ist bei einer ungewollten Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe stets das Nahversorgungsprüfschema (insb. Prüfroutinen 1 und 3) für die gesamte Agglomeration anzuwenden.

„Ungewollte“ Agglomerationen sind im besonderen Maße Standortverbünde aus Lebensmittelmarkt und Drogeriefachmarkt sowie Lebensmitteldiscounter und Supermarkt. Inwiefern auch andere Standortagglomerationen (z. B. Standortverbünde aus Supermarkt und kleinem Getränkemarkt, Supermarkt und Apotheke, Lebensmitteldiscounter und kleiner Zoofachmarkt, Lebensmitteldiscounter und außen liegender Bäcker) als gewollt oder ungewollt gelten, sollte im Einzelfall begründet werden. Tendenziell liegt bei der Mehrzahl der aufgeführten Konstellationen ein jeweils unterschiedliches Hauptsortiment (z. B. Zoofachmarkt, Apotheke) bzw. eine deutlich untergeordnete (und damit konzeptionell weniger relevante) Verkaufsfläche (z. B. Bäcker) vor. Ein Getränkemarkt ist darüber hinaus ein Betriebstyp, der die Attraktivität eines Vorhabenstandortes im deutlich geringeren Maße steigert, als ein Lebensmittel- oder Drogeriefachmarkt.

Unter einer Agglomeration (ob nun „gewollt“ oder „ungewollt“) werden im Rahmen dieses Konzeptes mehrere (auch jeweils für sich nicht großflächige) räumlich nah beieinander liegende Einzelhandelsbetriebe verstanden, die nicht zwangsläufig im baulich-funktionalen Zusammenhang, jedoch mindestens im räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Im Gegensatz zu einem Einkaufszentrum, welches im Regelfall ein einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex mit klaren Funktionseinheiten darstellt, ist die Identifizierung einer Agglomeration bei Fachmarktzentren deutlich diffiziler. Eindeutige Schwellenwerte, ab wann eine Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben an einem Standortbereich als Agglomeration zu werten ist, existieren nicht. Vielmehr ist für jeden Standortbereich eine Einzelfallbewertung notwendig. Folgende Kriterien können jedoch auf eine Einzelhandelsagglomeration hinweisen:

- baulich getrennte, selbstständige Betriebe in enger Nachbarschaft zueinander im funktionalen Zusammenhang
- gemeinsamer Parkplatz oder räumlich getrennter, jedoch benachbarter Parkplatz („Umparken lohnt sich nicht“)
- gegenseitig ergänzende Warensortimente
- gemeinsamer Firmenwegweiser
- gemeinsames Konzept oder Kooperation
- gemeinsame Werbung
- gemeinsamer Name

Hierbei ist zu beachten, dass eine baulich vollständige Trennung sowie das Fehlen eines gemeinsamen Parkplatzes nicht zwingend gegen das Vorhandensein einer Einzelhandelsagglomeration sprechen. Vielmehr sind die räumliche Nähe sowie die Anordnung der Betriebe entscheidend. Zur Operationalisierung des Begriffes „räumlich nah beieinander“ wird z. B. im Regionalplan für die Region Stuttgart in der Fassung von 2002 ein maximaler Luftlinienabstand zwischen den Gebäudezugängen von 150 m festgesetzt.⁴⁵ Dieser Schwellenwert leitet sich dabei aus einer Studie zur Wirkung von innerstädtischen Einkaufszentren ab und kann somit

⁴⁵ Der VGH Baden-Württemberg hat diese Regelung nicht beanstandet (vgl. VGH Baden-Württemberg Urteil 15. November 2012 – AZ: 8 S 2525/09).

für das Vorhandensein einer Einzelhandelsagglomeration allenfalls als Anhaltswert dienen, da direkte Wegebeziehungen, Querungsmöglichkeiten sowie die Attraktivität und Kopplungsaffinität der jeweiligen Einzelhandelsangebote eine entscheidende Rolle für die Beurteilung des funktionalen Zusammenhangs spielen.

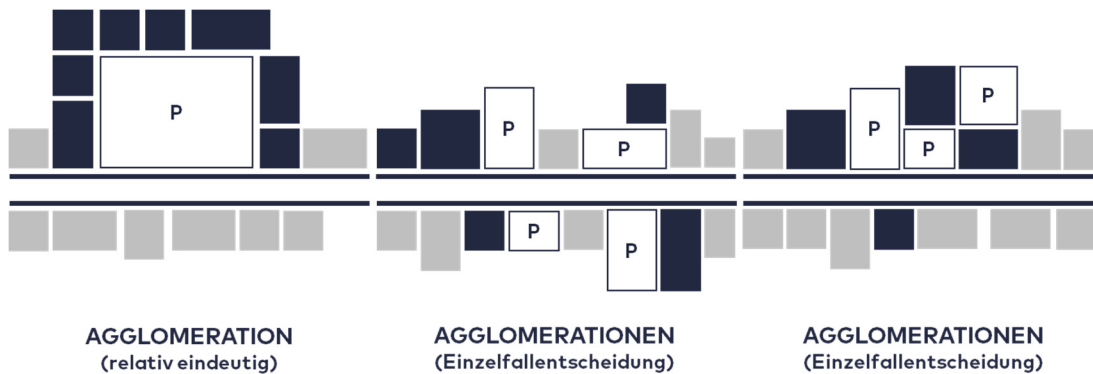


Abbildung 38: Modellhafte Darstellung von möglichen Agglomerationen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Für das Vorhandensein einer Einzelhandelsagglomeration ist es darüber hinaus auch nicht zwingend erforderlich, dass sich die in Rede stehenden Einheiten auf der gleichen Straßenseite befinden. In der Regel sind beide Straßenseiten als Einheit der Nachbarschaft von Betrieben zu betrachten. Eine Trennung durch eine Straße schließt somit eine Einzelhandelsagglomeration nicht automatisch aus. Dies ist jedoch der Fall, wenn die Straße eine echte Erreichbarkeitsbarriere bildet, wie z. B. bei einer vielbefahrenen Bundesstraße ohne Querungshilfe oder einer Autobahn.

Abschließende Gesamtbewertung

Die Gesamtbewertung ergibt sich aus der durchschnittlichen Bewertung der einzelnen Prüfroutinen. Bei einer insgesamt **positiven Einschätzung** („grüne Ampel“) ist das Vorhaben als grundsätzlich konform zum Zentren- und Nahversorgungskonzept zu bewerten. Es wird zusätzlich empfohlen, die Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt. Mehrere nicht eindeutige Bewertungen einzelner Prüfroutinen („gelbe Ampeln“) können zu dem Gesamtergebnis führen, dass das Vorhaben als **bedingt empfohlen** i. S. d. Zentren- und Nahversorgungskonzeptes einzustufen ist. Eine Ansiedlung/Erweiterung sollte in diesem Fall jedoch mit situationsabhängigen Empfehlungen (z. B. Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, leichte Reduzierung der Verkaufsfläche) verknüpft werden. Die genauen Auswirkungen des Planvorhabens sind zudem im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt. Eine **negative Bewertung** einer einzelnen Prüfroutine („rote Ampel“) führt stets auch zu einer negativen Gesamteinschätzung des Vorhabens. Eine Konformität zum Zentren- und Nahversorgungskonzept liegt damit nicht vor und es wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzeptes notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans zu fördern.

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen.

Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende **maximale Flächenproduktivitäten** zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall v. a. eine **städtebaulich begründete Analyse** und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte **10 %-Schwelle** sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

6.3 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Twistringen als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

6.3.1 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Im Folgenden werden die im Rahmen der Bestandserhebung erfassten Sortimente hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Prägung untersucht. Dazu wird der Verkaufsflächenanteil je Sortiment nach städtebaulicher Lage dargestellt. Eine überwiegende Verortung der Verkaufsfläche in zentralen Versorgungsbereichen ist ein Hinweis dafür, dass diese durch das entsprechende Sortiment strukturell geprägt werden.

Tabelle 21: Städtebauliche Verortung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen in Twistringen

Sortiment	ZVB in %	siL in %	niL in %	Summe in m ²
Augenoptik	80	20	0	100
Baumarktsortiment i. e. S.*	45	22	33	1.600
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	68	26	6	2.300
Bettwaren	100	0	0	200
Bücher	100	0	0	200
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	71	16	14	1.000
Elektrogroßgeräte	0	9	91	300
Elektrokleingeräte	13	22	65	200
Fahrräder und Zubehör	49	51	0	400

(Fortsetzung Tabelle 21)

Sortiment	ZVB in %	siL in %	niL in %	Summe in m²
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	0	12	88	1.700
Getränke	71	14	15	1.400
Glas/Porzellan/Keramik, Einrichtungszubehör, Haushaltswaren	72	8	20	400
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	89	10	1	300
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	0	100	0	100
Kinderwagen	0	100	0	< 100
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	-	-	-	-
Lampen/Leuchten	-	-	-	-
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	100	0	0	100
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	95	1	4	3.500
Musikinstrumente und Musikalien	-	-	-	-
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	54	24	22	5.800
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	61	35	4	200
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	70	24	6	200
Pflanzen/Pflanzartikel	45	40	15	200
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	53	47	0	200
(Schnitt-)Blumen	72	17	12	< 100
Schuhe, Lederwaren	90	9	1	600
Spielwaren/Bastelbedarf	51	28	21	200
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	100	0	0	< 100
Uhren/Schmuck	100	0	0	< 100
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	0	100	0	< 100
Zeitungen/Zeitschriften	54	26	21	< 100
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	29	10	60	200

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06/2017; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich; siL = städtebaulich integrierte Lage; niL = städtebaulich nicht integrierte Lage; * umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Obschon in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verteilung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besucherdichte, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf. Da diese Sorti-

mente – gemäß den im vorliegenden Zentren- und Nahversorgungskonzept formulierten Zielstellungen – zur Stärkung und Differenzierung der Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen von wesentlicher Bedeutung sind, werden folgende Sortimente trotz ihrer derzeitigen prozentual höchsten Verortung in den Lagekategorien außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als **zentrenrelevant** bzw. **zentren- und nahversorgungsrelevant** definiert:

- Elektrokleingeräte
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hieraus NUR: Zoologischer Bedarf)
- Waffen/Jagdbedarf/Angeln

Außerdem werden aufgrund ihrer positiven Beurteilung der relevanten Kriterien für Zentrenrelevanz weitere Sortimente als **zentrenrelevant** definiert, für welche in Twistingen bislang kein Angebot besteht:

- Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
- Musikinstrumente und Musikalien

Bezüglich der oben aufgeführten Sortimente ist festzuhalten, dass diese regelmäßig in (i. d. R. kleinflächigen) Fachgeschäften angeboten werden. Eine Integration in die Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche ist möglich, so dass im Rahmen des Versorgungsauftrages insgesamt eine realistische Zielperspektive für die Ansiedlung der Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen festgestellt werden kann.

Das Sortiment Möbel wird trotz der derzeitigen prozentual höchsten Verortung im Innenstadtzentrum Twistingen als nicht zentrenrelevant eingestuft, da dieses Sortiment i. d. R. keine hohe Kundenfrequenz bewirkt, einen überaus hohen Flächenanspruch hat, von Kunden überwiegend mit dem Pkw transportiert wird und aufgrund der Größe und Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden kann. Darüber hinaus ist festzustellen, dass eine mögliche zukünftige Verkaufsflächenerweiterung der bestehenden Möbelgeschäfte im Rahmen eines Modernisierungsvorhabens nicht innerhalb des Innenstadtzentrums Twistingen zu realisieren ist.

Zusätzlich basiert die Herleitung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des REHK Region Bremen. Im Rahmen des REHK Region Bremen werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant, zentren- und nahversorgungsrelevant sowie nicht zentrenrelevant definiert:

Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Bastel- und Geschenkartikel Bekleidung aller Art Briefmarken Bücher Büromaschinen ohne Computer Campingartikel Computer, Kommunikationselektronik Elektrokleingeräte Elektrogroßgeräte Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haushaltswaren/ Bestecke Haus-, Heimtextilien, Stoffe Kosmetika und Parfümerieartikel Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Nähmaschinen Optik und Akustik Sanitätswaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte Tonträger Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf	Arzneimittel (Schnitt-) Blumen Drogeriewaren Nahrungs- und Genussmittel Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Zeitungen/ Zeitschriften Zooartikel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Erde, Torf Fahrräder und Zubehör (motorisierte) Fahrzeuge aller Art und Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gartenhäuser, -geräte Herde/ Öfen Installationsmaterial Küchen (inkl. Einbaugeräte) Möbel (inkl. Büromöbel) Pflanzen und -gefäße Rollläden und Markisen Werkzeuge

Abbildung 39: Regionale Sortimentsliste (REHK Region Bremen 2014)

Quelle: REHK Region Bremen 2014.

Die aufgeführten Sortimente sind unter Beachtung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in die Sortimentsliste für Twistringen als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zu berücksichtigen.

6.3.2 Sortimentsliste für Twistringen

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und der dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Twistringen.

Tabelle 22: Sortimentsliste für die Stadt Twistringen (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	(Schnitt-)Blumen	Baummarktsortiment i. e. S.***
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Erotikartikel
Bettwaren/Matratzen	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Briefmarken und Münzen	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Bücher	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Kinderwagen
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	Zeitungen/Zeitschriften	Lampen/Leuchten
Elektrogroßgeräte	Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hieraus NUR: Zoologischer Bedarf)	Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Elektrokleingeräte		Pflanzen/Samen
Fahrräder und Zubehör		Teppiche (ohne Teppichböden)
Glas/Porzellan/Keramik		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hieraus NUR: lebendige Tiere)
Haus-/Bett-/Tischwäsche		
Hausrat/Haushaltswaren		
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)		
Künstler- und Bastelbedarf		
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		
Musikinstrumente und Musikalien		
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		
Parfümerieartikel und Kosmetika		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Uhren/Schmuck		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Für die kommunale Feinsteuern empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Zentren- und Nahversorgungskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

6.4 STEUERUNGSLEITSÄTZE

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle

denkbaren Standortkategorien in Twistringern und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

6.4.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, des künftigen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Twistringern insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

6.4.2 Steuerungsleitsätze für Twistringern

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Twistringern empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist zukünftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen vorzusehen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Dabei ist je nach Hierarchiestufe des zentralen Versorgungsbereiches zu differenzieren:

- Im **ZVB Innenstadtzentrum Twistringern** primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung⁴⁶, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage zu begünstigen. Gleichzeitig wird durch eine Steuerung solcher wichtigen Einzelhandelsangebote ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber dem Innenstadtzentrum sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

⁴⁶ Sofern nicht landesplanerische und/oder städtebauliche Gründe (etwa der Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

- Im hierarchisch nachgeordneten **ZVB Nahversorgungszentrum Bremer Straße** hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung deutlich untergeordnet und kleinflächig sowie als Ergänzung zum ZVB Innenstadtzentrum Twistringen (ergänzender Grundbedarf, i. d. R. kleine Fachmärkte bzw. große Fachgeschäfte). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten. Umstrukturierungen/Nachnutzungen sollen gemäß der Empfehlungen im Zentrenkonzept möglich sein.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Innenstadtzentrum Twistringen als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich beim Innenstadtzentrum um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im ZVB Nahversorgungszentrum Bremer Straße begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in dem hierarchisch nachgeordneten Nahversorgungszentrum. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches angemessener Entwicklungsrahmen erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums dient und keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum oder zentrale Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen entstehen.

Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen grundsätzlich auf zentrale Versorgungsbereiche konzentriert werden, um diese in ihrer Versorgungsfunktion zu sichern und zu stärken. Bei der Umsetzung dieser Empfehlung sollte jedoch stets die bisherige und zukünftige bauleitplanerische und baugenehmigungsrechtliche Planungspraxis der Stadt Twistringen Berücksichtigung finden.

Grundlage für die Beurteilung der Konzeptkonformität eines Vorhabens ist die Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (siehe Tabelle 23). Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen dabei allerdings keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Tabelle 23: Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Ansiedlungstyp	IZ	NVZ	siL	niL
großer Fachmarkt/-discounter (i. d. R. über 800 m ² VKF)	✓	✗	✗	✗
Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 400 – 800 m ² VKF)	✓	(✗)	✗	✗
kleiner Fachmarkt/-discounter, großes Fachgeschäft (i. d. R. 100 – 400 m ² VKF)	✓	(✓)	✗	✗
kleines Fachgeschäft (i. d. R. bis 100 m ² VKF)	✓	✓	(✗)	✗

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = konzeptkonform, (✓) = i. d. R. konzeptkonform, (✗) = i. d. R. nicht konzeptkonform, ✗ = nicht konzeptkonform.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorzusehen.

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden:

- Im **ZVB Innenstadtzentrum Twistringen** vorrangig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche (auch die der Nachbarkommunen) und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).
- Im hierarchisch nachgeordneten **ZVB Nahversorgungszentrum Bremer Straße** hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung untergeordnet sowie als Ergänzung zum ZVB Innenstadtzentrum Twistringen. Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können auch an Nahversorgungsstandorten⁴⁷ Lebensmittelmärkte sekundär empfohlen werden. Dabei soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten. Dabei sind die Ziele und Grundsätze des LROP Niedersachsen (insb. Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 3) zu beachten.

Unabhängig davon kann in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient und die Konzeptkonformität gewahrt wird. Der Nahversorgungsladen in Heiligenloh stellt ein ortsspezifisches Beispiel in Twistringen dar.

In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können in Gewerbe- und Industriegebieten Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

Grundlage für die grundsätzliche Beurteilung der Konzeptkonformität eines Vorhabens ist das Nahversorgungsprüfschema (siehe Kapitel 6.2.3) sowie die Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (siehe Tabelle 24). Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen dabei allerdings keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

⁴⁷ Neben den im Konzept ausgewiesenen (bestandsorientierten) Nahversorgungsstandorten können zukünftig auch weitere Lagen als Nahversorgungsstandort eingestuft werden, sofern sie die konzeptionellen Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (siehe dazu auch Kapitel 6.2.2) erfüllen.

Tabelle 24: Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Ansiedlungstyp	IZ	NVZ	NVS	siL	niL
großer Supermarkt (i. d. R. 2.000 – 3.000 m ² VKF)	✓	(✗)	✗	✗	✗
Supermarkt (i. d. R. 1.500 – 2.000 m ² VKF)	✓	✓	✗	✗	✗
großer Lebensmitteldiscounter, kleiner Supermarkt (i. d. R. 1.000 – 1.500 m ² VKF)	✓	✓	(✓)	✗	✗
Lebensmitteldiscounter (i. d. R. 400 – 1.000 m ² VKF)	✓	✓	✓	✗	✗
Nachbarschaftsladen/Convenience-Store (i. d. R. bis 400 m ² VKF)	✓	✓	✓	✓	✗*
großer Drogeriefachmarkt (i. d. R. über 800 m ² VKF)	✓	✗	✗	✗	✗
Drogeriefachmarkt (i. d. R. bis 800 m ² VKF)	✓	(✓)	✗	✗	✗

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = konzeptkonform, (✓) = i. d. R. konzeptkonform, (✗) = i. d. R. nicht konzeptkonform, ✗ = nicht konzeptkonform; * Tankstellenshops und Kioske in Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise zulässig.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung auf die zentralen Versorgungsbereiche ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken.

Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist gemäß LROP Niedersachsen nur im zentralen Siedlungsgebiet zulässig.

Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente⁴⁸ auf bis zu 10 % bzw. max. 800 m² der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.⁴⁹

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als

⁴⁸ Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

⁴⁹ Davon ausgenommen sind etwaige Festlegungen im RROP bzw. einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept im Sinne des Ziels 2.3 Ziffer 06b des LROP Niedersachsen.

Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Leitsatz IV: Bestandsschutz

Bestehenden Betrieben in städtebaulich integrierten Lagen, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen soll im Sinne des Bestandsschutzes die Möglichkeit zugesprochen werden, Modernisierungen durchzuführen, mit denen eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung von bis zu 5 % innerhalb der Geltungsdauer dieses Konzeptes⁵⁰ verbunden ist, sofern dadurch keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen entstehen. Damit soll i. S. d. Bestandsschutzes der wirtschaftliche Fortbestand des Betriebes unter sich weiter entwickelnden Markterfordernissen gewährleistet werden.

Leitsatz V: „Anschmiegen“ an zentrale Versorgungsbereiche

Sofern innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nachweislich keine geeigneten Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung gestellt werden können, ist es möglich, Entwicklungsflächen für die Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen, wenn das Vorhaben in unmittelbarer räumlicher Nähe liegt und im funktionalen Zusammenhang zum zentralen Versorgungsbereich steht. Dies ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens folgende Prüfkriterien enthalten sollte:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im zentralen Versorgungsbereich nachweislich⁵¹ keine Entwicklungsflächen zur Verfügung.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich funktional abgestimmt (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und ergänzt/arrondiert das Angebot im zentralen Versorgungsbereich.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich.
- Die Erweiterung entspricht einer stadtentwicklungspolitisch abgewogenen Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den gesamtstädtischen Leitsätzen zur verkaufsflächen-, standorts- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur in Twistringen.

Zur Analyse der stadtentwicklungspolitischen Tragweite der Erweiterung sollte stets eine intensive Einzelfallbetrachtung inkl. eines städtebaulichen Konzeptes für das betreffende Ansiedlungsvorhaben und den zentralen Versorgungsbereich erarbeitet werden. In diesem sollten insbesondere die aktuellen und künftig möglichen Kundenlaufwege sowie die sonstigen funktionalen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Bezüge innerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches bzw. dessen Erweiterungsbereich thematisiert werden. Eine solcherlei

⁵⁰ Es wird von einem Fortschreibungsrhythmus von fünf Jahren ausgegangen.

⁵¹ Dieser Nachweis sollte sich nicht an kurzfristiger, einzelflächenbezogener Verfügbarkeit, sondern langfristigen, strukturellen Entwicklungsoptionen unter Beachtung absehbarer Standortanforderungen der Betreiber orientieren.

vorbereitete und abgewogene räumliche Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches sollte vom zuständigen Ratsgremium durch einen Beschluss gebilligt werden.

Leitsatz VI: Handwerkerprivileg

Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes („Annexhandel“) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschreitet.

Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Twistringen künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

7

Schlusswort

Die Stadt Twistringen verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Zentren- und Nahversorgungskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und den parallel einberufenen Facharbeitskreis – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 40).



Abbildung 40: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Zentren- und Nahversorgungskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der

Immobilieigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Zentren- und Nahversorgungskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarte Städte und Shopping-Center) sowie dem Online-Handel positionieren sollte. Eine entsprechende Positionierungsstrategie (vgl. dazu das Produktportfolio von Stadt + Handel) ist als umsetzungsorientierter Folgebaustein und in starker inhaltlicher Verknüpfung mit diesem Konzept zu empfehlen.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2017. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2016): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2017): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Kommunalverbund Bremen/Niedersachsen e. V. (Hrsg.) (2014): Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen. Delmenhorst.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

DATENBANKEN

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): wegweiser-kommune.de

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes..... 12
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse 15
Abbildung 3:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster 16
Abbildung 4:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 17
Abbildung 5:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten..... 18
Abbildung 6:	Standortentwicklung in Kleinstädten..... 19
Abbildung 7:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz 20
Abbildung 8:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Twistringen und Umgebung 24
Abbildung 9:	Kundenherkunft in Twistringen nach periodischen und aperiodischen Sortimenten..... 25
Abbildung 10:	Kundenherkunftskoeffizienten der Stadt Twistringen und ihrer Umlandgemeinden 25
Abbildung 11:	Einzugsgebiet der Stadt Twistringen..... 26
Abbildung 12:	Einzelhandelsbestand in Twistringen nach Warengruppen und Lagebereichen..... 29
Abbildung 13:	Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Twistringen..... 34
Abbildung 14:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt..... 36
Abbildung 15:	Räumliche Nahversorgungssituation von Twistringen 38
Abbildung 16:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens..... 42
Abbildung 17:	Einwohnerprognose für Twistringen 43
Abbildung 18:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland.... 44
Abbildung 19:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel 45
Abbildung 20:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz 45
Abbildung 21:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose) 46
Abbildung 22:	Sortimentsspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität..... 48
Abbildung 23:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Twistringen.... 52
Abbildung 24:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortssystem (modellhaft)..... 54

Abbildung 25:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	56
Abbildung 26:	Bewertung der Innenstadt durch die Workshop-Teilnehmenden.....	62
Abbildung 27:	Differenzierte Darstellung der zentrenergänzenden Funktionen in der Innenstadt (Erdgeschossnutzungen)	67
Abbildung 28:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Twistringen	71
Abbildung 29:	Potenzialflächen im Innenstadtzentrum Twistringen.....	72
Abbildung 30:	Innere Organisation des Innenstadtzentrums Twistringen.....	73
Abbildung 31:	Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen.....	77
Abbildung 32:	Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements	78
Abbildung 33:	Centralplatz als Standort des Wochenmarktes in Twistringen.....	80
Abbildung 34:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Bremer Straße	82
Abbildung 35:	Bewertung des Standortes Westerstraße (K+K)	88
Abbildung 36:	Bewertung des Standortes Lindenstraße (Lidl/Netto).....	89
Abbildung 37:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	90
Abbildung 38:	Modellhafte Darstellung von möglichen Agglomerationen.....	95
Abbildung 39:	Regionale Sortimentsliste (REHK Region Bremen 2014)	100
Abbildung 40:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	108

Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....13
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Twistringen..... 22
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Diepholz 22
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen..... 23
Tabelle 5:	Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet von Twistringen 28
Tabelle 6:	Ausstattungsrelevante Kennwerte im Vergleich31
Tabelle 7:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Twistringen..... 33
Tabelle 8:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Twistringen..... 35
Tabelle 9:	Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich 37
Tabelle 10:	Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Twistringen.....48
Tabelle 11:	Verkaufsflächenpotenziale für die Stadt Twistringen bis 2023 49
Tabelle 12:	Innenstadtrelevante Kennwerte im Vergleich60
Tabelle 13:	Vorgeschlagene Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt..... 63
Tabelle 14:	Stärken-Schwächen-Analyse – Verkehrliche Erreichbarkeit 64
Tabelle 15:	Stärken-Schwächen-Analyse – Einzelhandelsbesatz 65
Tabelle 16:	Stärken-Schwächen-Analyse –Zentrenergänzende Funktionen..... 67
Tabelle 17:	Stärken-Schwächen-Analyse – Städtebauliche Gestaltung68
Tabelle 18:	Bewertung des ZVB Nahversorgungszentrum Bremer Straße.....81
Tabelle 19:	Städtebauliche Verortung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen in Twistringen 97
Tabelle 20:	Sortimentsliste für die Stadt Twistringen (Kurzfassung)101
Tabelle 21:	Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment 103
Tabelle 22:	Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment 105
Tabelle 23:	Sortimentsliste für die Stadt Twistringen (Langfassung) 115

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NRW	Nordrhein-Westfalen
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	NuG	Nahrungs- und Genussmittel
BGF	Bruttogeschossfläche	NVS	Nahversorgungsstandort
BNVS	Besonderer Nahversorgungsstandort	NVZ	Nahversorgungszentrum
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
Drog	Drogeriewaren	REHK	regionales Einzelhandelskonzept
EH	Einzelhandel	RROP	regionales Raumordnungsprogramm
EHK	Einzelhandelskonzept	siL	städtebaulich integrierte Lage
EuGH	Europäischer Gerichtshof	VG	Verwaltungsgericht
EW	Einwohner	VKF	Verkaufsfläche
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	ZVB	zentraler Versorgungsbereich
IZ	Innenstadtzentrum		
LROP	Landes-Raumordnungsprogramm		
MIV	motorisierter Individualverkehr		

Anhang

Tabelle 25: Sortimentsliste für die Stadt Twistringen (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren/Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben o. ä.)
Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Künstler- und Bastelbedarf)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Anglerbedarf)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)

(Fortsetzung von Tabelle 25)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (daraus NUR: Zoologischer Bedarf)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit lebendigen Tieren)
nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (daraus NUR: lebendige Tiere)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit zoologischem Bedarf)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Twistringen als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43