

# Kon- zept

04/2026

**Fortschreibung des  
Zentren- und Nahversorgungskonzeptes  
für die Stadt Twistringen**

**- Endbericht -**

**beschlossen in der Ratssitzung der Stadt Twistringen am 28.04.2026**

# Impressum

## **AUFTRAGNEHMER**

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

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregisternummer  
HRB 33826  
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**

Beierheimer 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**  
Lindenstraße 14  
27239 Twistringen

---

## **VERFASSER**

**Dipl.-Ing. Marc Föhler**  
**Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder**  
**M. Sc. Björn Wickenfeld**  
Hamburg/Dortmund, 30.04.2026

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

# Inhaltsverzeichnis

	<b>KAPITEL</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>6</b>
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	6
2.2	Europäische Ebene	7
2.3	Landes- und Regionalplanung	7
<b>3</b>	<b>Methodik</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>14</b>
4.1	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	14
4.2	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	15
4.3	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	19
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse	26
4.5	Nahversorgungsanalyse	33
4.6	Bewertung der Entwicklung seit 2017	37
<b>5</b>	<b>Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>39</b>
5.1	Übergeordnete räumliche Entwicklungszielstellungen für Twistringen	39
5.2	Entwicklungsperspektive	39
<b>6</b>	<b>Einzelhandelskonzept für die Stadt Twistringen</b>	<b>48</b>
6.1	Zentrenkonzept	48
6.2	Nahversorgungskonzept	69
6.3	Standortmodell für die Stadt Twistringen (Zielperspektive)	82
6.4	Sortimentsliste	83
6.5	Methodische Herleitung	83
6.6	Steuerungsleitsätze	86
<b>7</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>93</b>

# Einführung

Die Stadt Twistringen verfügt über ein Zentren- und Nahversorgungskonzept aus dem Jahre 2019 (Datenstand: 2017)<sup>1</sup>, in dem die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze der kommunalen Einzelhandels- und Standortentwicklung definiert sind. Das bestehende Konzept soll nun an die aktuellen Herausforderungen und Fragestellungen in der Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der spezifischen städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Ausgangssituation sowie gleichzeitig der aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Konkret ist in der Twistringer Ortschaft Mörsen (hier: Kreuzungsbereich Lindenstraße/ Köglerstraße) eine umfangreiche Wohngebietsentwicklung (rd. 7 ha) in Verbindung mit gewerblicher Nutzung geplant. In diesem Kontext besteht eine Verlagerungs- und Erweiterungsabsicht des derzeit im ZVB Innenstadtzentrum angesiedelten REWE-Marktes an den Entwicklungsbereich in Mörsen. Darüber hinaus wurden durch die bereits im Kreuzungsbereich Lindenstraße/Köglerstraße angesiedelten Lebensmitteldiscounter LIDL und NETTO-Marken-Discount Absichten zur Verkaufsflächenerweiterung an die Stadt Twistringen herangetragen. Des Weiteren ist voraussichtlich für das Jahr 2028 die Eröffnung des Zentralklinikums des Landkreises Diepholz in Twistringen-Borwede geplant.

Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2024 bereits eine Struktur- und Potenzialflächenanalyse für die Nahversorgung in Twistringen erstellt. Nunmehr erfolgt vorliegend eine gezielte Überarbeitung des ZNVK Twistringen 2019 im Sinne einer aktuellen konzeptionellen Grundlage für die Fortentwicklung von Standort- bzw. (Nah-)Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet. Die bei der vorgenannten Struktur- und Potenzialflächenanalyse für die Nahversorgung in Twistringen gewonnenen Erkenntnisse bzw. Ergebnisse werden im Kontext der Überarbeitung des ZNVK Twistringen 2019 entsprechend genutzt.

Die Stadt Twistringen beabsichtigt mit der Überarbeitung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes die Weiterentwicklung des Einzelhandels weiterhin auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie rechtskonforme Gesamtkonzeption zu gründen, um weiterhin eine rechts-sichere Grundlage für die Bauleitplanung und Genehmigungsverfahren bei der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben zur Verfügung zu stellen. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Zielstellung der Stadt Twistringen ist dabei insbesondere der perspektivisch wachsenden Einwohnerzahl eine quantitativ, qualitativ und räumlich angemessene Nahversorgungsstruktur bereitzustellen.

Insgesamt stehen im Zuge der gezielten Fortschreibung des ZNVK Twistringen 2019 folgende Aspekte im Betrachtungsfokus:

- Darstellung der rechtlichen Rahmenvorgaben.
- Markt- und Standortanalyse (inkl. Darstellung der siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen, gesamtstädtische Nachfrage- und Angebotsanalyse, standortspezifische städtebaulich-funktionale Analyse; Nahversorgungsanalyse, Evaluation der Entwicklung des Einzelhandels in Twistringen und der Innenstadt seit Datenstand des ZNVK Twistringen 2019).

---

<sup>1</sup> Stadt + Handel (2019): Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Twistringen, Dortmund/Hamburg. Nachfolgend abgekürzt als **ZNVK Twistringen 2019**.

- Überprüfung und Fortschreibung der übergeordneten räumlichen Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung des Einzelhandels in Twistingen.
- Darstellung von Entwicklungsperspektiven/Handlungsbedarfen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie der grundzentralen Versorgungsfunktion Twistingens.
- Überprüfung und Fortschreibung des Twister Zentrenmodells inkl. standortspezifischer Entwicklungszielstellungen (hierbei insbesondere auch Prüfung der Möglichkeit zur Ausweisung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum) im Entwicklungsbereich Mörsen = städtebauliche/versorgungsstrukturelle Zielvorstellung der Stadt Twistingen vor dem Hintergrund der konkreten Planvorhaben/Entwicklungsabsichten im Bereich im Lindenstraße/Köglerstraße).
- Überprüfung und Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes.
- Überprüfung und ggf. Modifizierung der Twister Sortimentsliste.
- Überprüfung und Fortschreibung der Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Um auch zukünftig eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Twistingen 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 Immobilien-eigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Zentren- und Nahversorgungskonzept 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. Zudem erfolgte nach der Information im politischen Gremium eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB). Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Twistingen 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 Bürger sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nahversorgungszentren 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 und städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Rahmen für das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung<sup>2</sup>. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbezug 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.<sup>3</sup>

Darüber hinaus wurden bei der Bearbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzepts die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung beachtet bzw. berücksichtigt.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den

<sup>2</sup> 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).

<sup>3</sup> Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes 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 EUROPÄISCHE EBENE

Auf **europäischer Ebene hat ein EuGH-Urteil** aus 2018 (EuGH, Urteil vom 30.1.2018 – C-360/15, C-31/16, zur RL 2006/123, sog. Dienstleistungsrichtlinie) in der deutschen Einzelhandelsteuerung viel Beachtung gefunden. Hieraus geht hervor, dass eine nicht verhältnismäßige (zur Erfüllung des verfolgten Zieles), nicht erforderliche (zwingender Grund des Allgemeininteresses) und diskriminierende (mengenmäßige oder territoriale Beschränkung) Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten von Einzelhandel durch Bauleitplanung gegen Unionsrecht verstößt.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die EU-Kommission nach aktuellem Kenntnisstand Untersuchungen im Rahmen von Vertragsverletzungsverfahren gegen Einzelhandelsregelungen in den Landesentwicklungsplänen mehrerer Bundesländer (u.a. Niedersachsen, Baden-Württemberg und NRW) durchführt. Dabei geht es unter anderem auch um die Frage, ob die Europarechtskonformität der LEP-Regelungen noch dadurch gewährleistet wird, dass Zielabweichungsverfahren die "Scharfe" der LEP -Regelungen im Bedarfsfall abmildern können. Die EU-Kommission ist davon nicht überzeugt und bezweifelt insbesondere den praktischen Nutzen der in den landesplanerischen Regelungen enthaltenen Zielabweichungsverfahren. Der Ausgang dieser Verfahren und deren Auswirkungen auf die LEP-Praxis in Deutschland ist offen.

## 2.3 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** entsprechend den 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 17.09.2022 finden sich folgende Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Ausarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Twistringen Beachtung bzw. Berücksichtigung 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 Einzelhandels-

*großprojekte 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 (06) 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,*
  - a) *wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder*

b) 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 zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“

- **[2.3 (07) Z]** „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). **[G]** Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutende Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener 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 (Beeinträchtungsverbot).“
- **[2.3 (10) Z]** „Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mind. 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 (Beeinträchtungsverbot) 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. **[G]** Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. **[Z]** Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.“

### **Regionalplanerische Vorgaben**

Das für die Stadt Twistringen relevante Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Diepholz in der Fassung vom 22.12.2016 hat bezüglich der einzelhandelsrelevanten Steuerung die Ziele und Grundsätze des LROP Niedersachsen aus dem Jahr 2012 nachrichtlich übernommen, ohne eigene regionale Zielsetzungen zur Einzelhandelssteuerung festzulegen. Mit in Kraft treten der überarbeiteten LROP-VO Niedersachsen 2017 sind die Festlegungen der neuen Fassung (s. o.) bindend.

Darüber hinaus beinhaltet das RROP das folgende relevante Ziel:

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

### **Regionales Einzelhandelskonzept**

Die Stadt Twistringen und weitere Mitgliedsgemeinden des Kommunalverbands 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> 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 sortimentspezifischen 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 landes- und regionalplanerischen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung sind im vorliegenden Zentren- und Nahversorgungskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf gesamtstädtischer Ebene und ist künftig als Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

# 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Zentren- und Nahversorgungskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden.

Im Rahmen des vorliegenden Zentren- und Nahversorgungskonzeptes sind folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

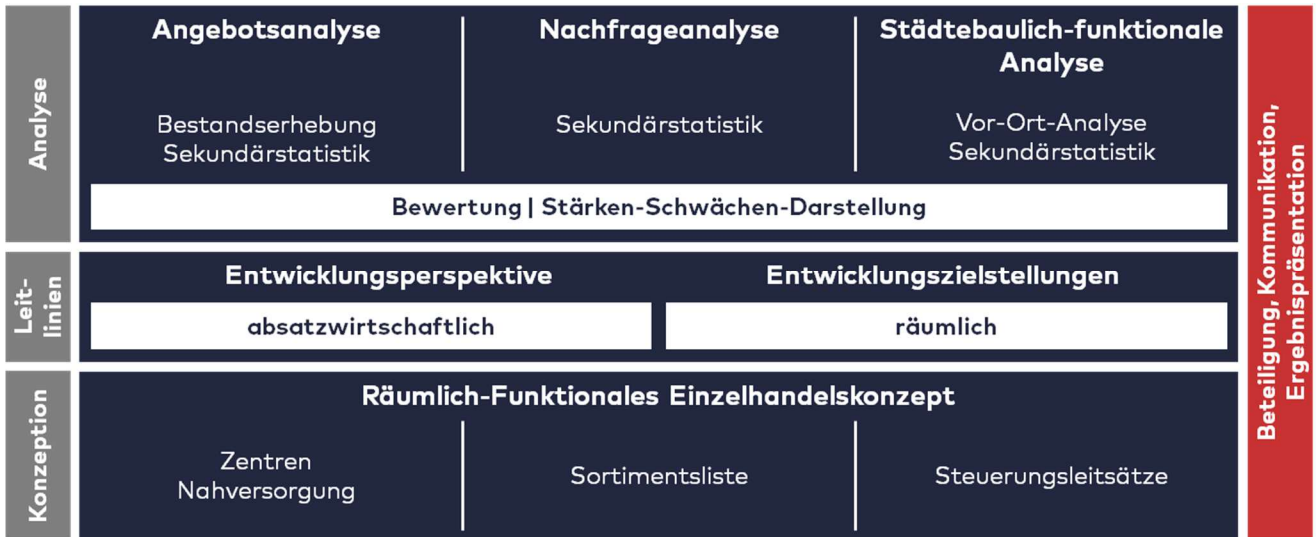


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte Überarbeitung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## Bestandserhebung

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde im Juli 2025 in der Stadt Twistringen flächendeckend durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte mittels einer Stichtagserhebung, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorzufundene Einzelhandelsbetriebe im engeren Sinne erfasst wurden.

Bei der von Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben der Lage und dem Namen der Betriebe u. a. zwei weitere zentrale Messgrößen erfasst: Zum einen wurde die Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Anbieter aufgenommen. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2016 (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung. Zum anderen fand eine differenzierte Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach Warensortimenten statt, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandserhebung die Verkaufsflächen nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche und der bauplanungsrechtlichen Implikation der Verkaufsflächengröße im Genehmigungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die Außenverkaufsfläche vollumfänglich erfasst.

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die städtebaulich-funktionalen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske und Hofläden erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Versorgungsbereichen aufgenommen worden. Außerdem wurden die ergänzenden Zentrenfunktionen jenseits des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) wesentliche Bestandteile von diesen sind.

### **Städtebaulich-funktionale Analyse**

Für zentrale Versorgungsbereiche gemäß ZNVK Twistringen 2017 erfolgt eine städtebaulich-funktionale 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.

# 4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse ist von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen und besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Zentren- und Nahversorgungskonzeptes wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulich-funktionaler Merkmale der zentralen Versorgungsbereiche (gemäß ZNVK Twistringen 2019) und der Nahversorgungsstruktur in Twistringen. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen der Stadt Twistringen erörtert.

## 4.1 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur in Twistringen vorgestellt.

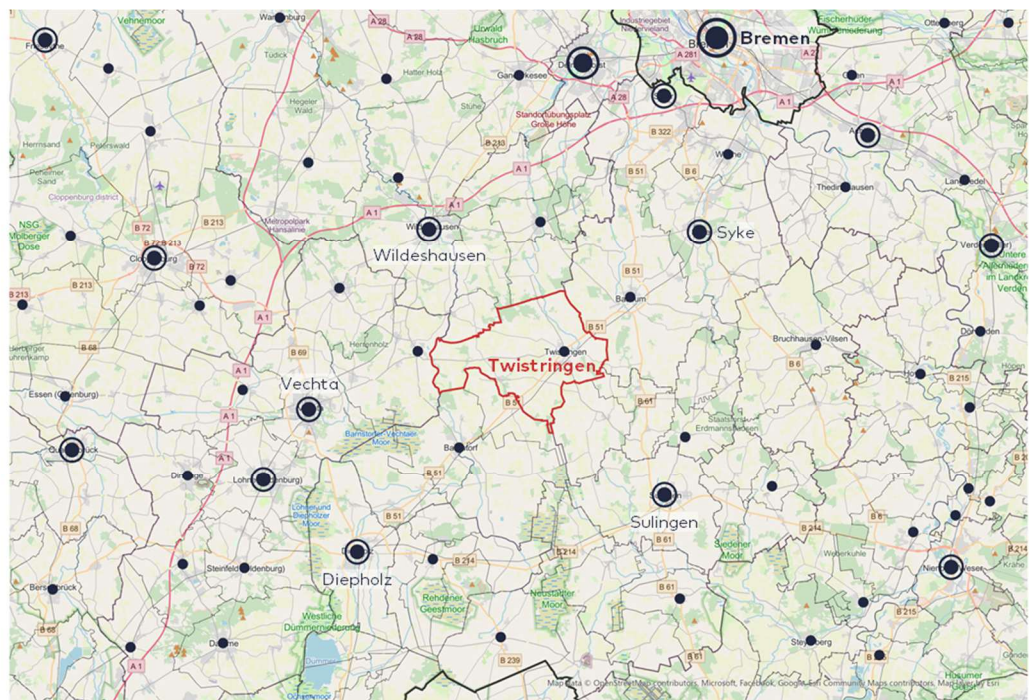
Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.2 bis 4.6.

### SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum
Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Entfernung*)	Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Entfernung*)
Syke (21 km) Sulingen (21 km) Wildeshausen (23 km) Vechta (30 km) Diepholz (30 km)	Bremen (42 km)

- Administrative Grenzen**
- Untersuchungskommune
  - Bundesland
  - Kommune
- Zentralörtliche Funktion**
- Oberzentrum
  - Mittelzentrum
  - Grundzentrum



## Siedlungsstrukturelle Kennwerte

Einwohner Gesamtstadt (Hauptwohnsitz)	13.378
Einwohnerentwicklung seit 2017	+ rd. 6,4 %

## Einwohner nach Ortschaften (Anteil in %)

Twistringen (Kernstadt)	7.618 (rd. 57 %)
Scharrendorf	1.196 (rd. 9 %)
Heiligenloh	1.160 (rd. 9 %)
Mörsen	1.104 (rd. 8 %)
übrige Ortschaften	2.300 (rd. 17 %)

## Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	Angemessene verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die B 51.
Öffentlicher Personennahverkehr	Anbindung an das Regionalbahnnetz (u. a. in Richtung Bremen) sowie in Teilen an das örtliche Busliniennetz.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Twistringen (Stand: 01.01.2025); ZVNK Twistringen 2019; ZÖF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; \* Pkw-Entfernung zum jeweiligen Kernort bzw. jeweiligen Kernstadt.

## 4.2 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird 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 folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Twistringen im Verlauf der letzten Jahre dar. Aus den Daten lassen sich gewisse Rückschlüsse zu aktuellen Kaufkraftströmen ziehen.

**Tabelle 1: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Twistringen**

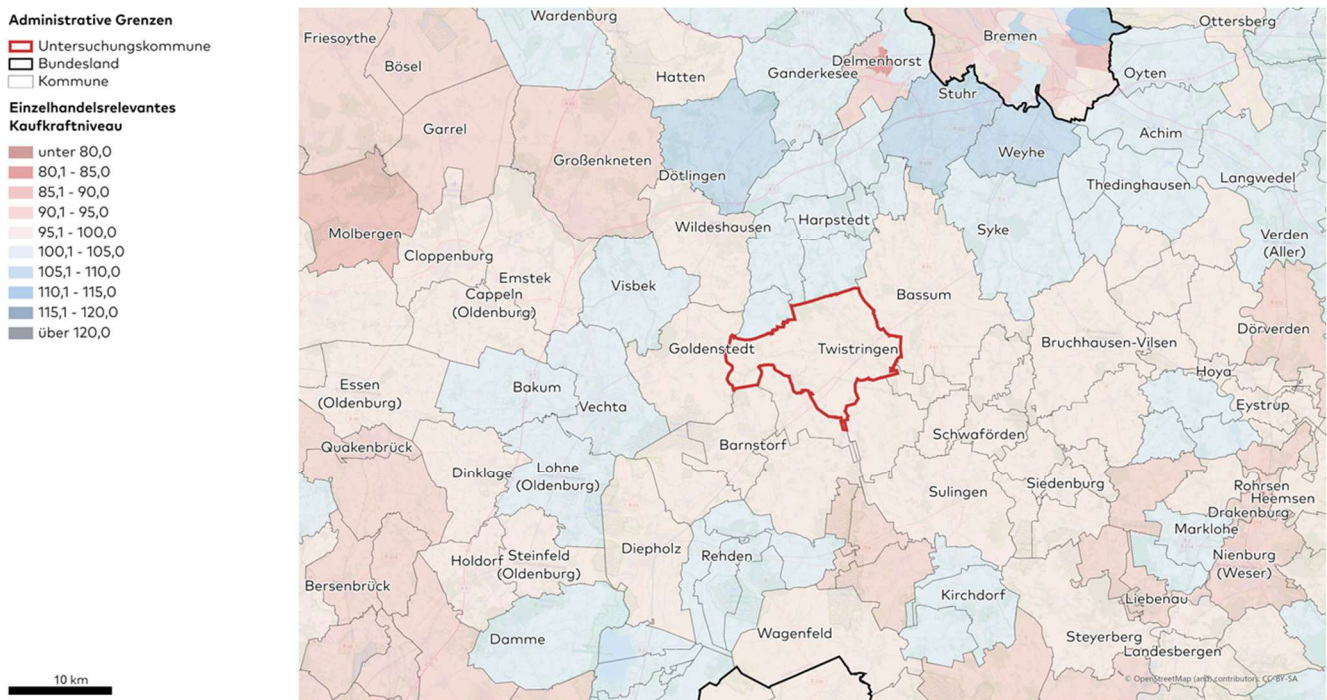
Stadt Twistringen	2022	2023	2024	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	3.892	4.062	4.032	3,6 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	5.554	5.658	5.754	3,6 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	2.214 (57 %)	2.299 (57 %)	2.289 (57 %)	3,4 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	3.878 (70 %)	3.897 (69 %)	4.013 (70 %)	3,5 %
Pendlersaldo	-1.664	-1.598	-1.724	-60

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.).

In Twistringen ist nach wie vor ein deutlicher Auspendlerüberschuss zu beobachten, welches sich in dem negativen Pendlersaldo ausdrückt. Die Einpendler stammen im Wesentlichen aus Diepholz und nachrangig u. a. aus Bassum, Vechta, Oldenburg und Bremen. Der größte Anteil an Auspendlern bewegt sich überwiegend in die umliegenden Kommunen Diepholz, Bassum, Vechta, Oldenburg, Bremen und Syke. Im Kontext der sozioökonomischen Rahmenbedingungen ist somit von keinen nennenswerten Impulsen auf den Einzelhandel in Twistringen auszugehen. Vielmehr sind in Folge des negativen Pendlersaldo gewisse einzelhandelsrelevante Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>4</sup> beträgt in Twistringen rd. 97 und liegt damit weiterhin leicht unter dem Bundesdurchschnitt (= 100). In den Nachbarkommunen zeigt sich ein differenziertes Bild im Kontext des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus, wobei in den unmittelbar an Twistringen angrenzenden Kommunen überwiegend ebenfalls ein leicht unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau besteht (s. Abbildung 2).



**Abbildung 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Twistringen und Umgebung**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2024; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

Die Stadt Twistringen verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 97,5 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.291 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.982 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

<sup>4</sup> Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

**Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen**

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	39,9	2.982
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	5,4	401
Zoologischer Bedarf	0,9	68
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2,9	218
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>49,1</b>	<b>3.670</b>
Bekleidung	7,5	562
Schuhe/Lederwaren	1,9	144
Pflanzen/Gartenbedarf	3,1	233
Baumarktsortiment i. e. S.	7,0	520
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1,9	144
Spielwaren/Hobby/Musikinstrumente	1,7	126
Sportartikel/Fahrräder/Camping	3,4	255
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>26,5</b>	<b>1.983</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik/Apotheken	3,5	259
Dekostoffe/Gardinen/HBT/Kurzwaren/Sicht- und Sonnenschutz/Teppiche	1,3	100
Bettwaren/Matratzen	0,6	47
Möbel	5,2	387
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	3,1	234
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	6,2	465
Uhren/Schmuck	1,1	79
Sonstiges	0,9	68
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>21,9</b>	<b>1.638</b>
<b>Gesamt</b>	<b>97,5</b>	<b>7.291</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2024; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; HBT = Haus-/Bett-/Tischwäsche; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

### Besondere Nachfrageeffekte – Wohnbauentwicklungsmaßnahmen

Bis zum Jahr 2030 sind in Twistringen signifikante Wohnbaumaßnahmen avisiert.

- Kernstadt Twistringen: ca. 92 - 126 neue Wohneinheiten
- Ortschaft Mörsen: ca. 200 - 280 neue Wohneinheiten
- Weitere Ortschaften: ca. 102 - 144 neue Wohneinheiten

Insgesamt sind im Stadtgebiet Wohnbaugebiete für rd. 394 - 550 neue Wohneinheiten geplant. Dies entspricht einem Wachstumspotenzial von bis zu ca. 1.100 Neubaubeziehenden (bei einer angenommenen durchschnittlichen Haushaltsgröße von zwei Personen je Wohneinheit). Aus den dargestellten Wohnbauentwicklungen ergibt sich im Stadtgebiet perspektivisch eine gesteigerte Nachfrage und damit einhergehend ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial für die Angebotsstrukturen in Twistringen (u. a. im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von bis zu rd. 1,6 Mio. Euro pro Jahr).

Wie bereits beschrieben, ergeben sich im Kontext dieser Siedlungsflächen- und Einwohnerentwicklung Handlungsbedarfe zur Weiterentwicklung der derzeit bestehenden Standortstruktur i. S. e. Etablierung einer auf die künftigen Bedarfe ausgerichteten Versorgungsstruktur in Twistringen.

### Besondere Nachfrageeffekte – Entwicklung des Zentralklinikums

Südlich der Kernstadt entsteht unmittelbar an der B 51 in verkehrlich gut erreichbarer Lage die Zentralklinik des Landkreises Diepholz (Inbetriebnahme ist voraussichtlich für das Jahr 2028 geplant). Dies führt zu rd. 1.300 neue Arbeitsplätze am Klinikstandort und damit in Twistringen.

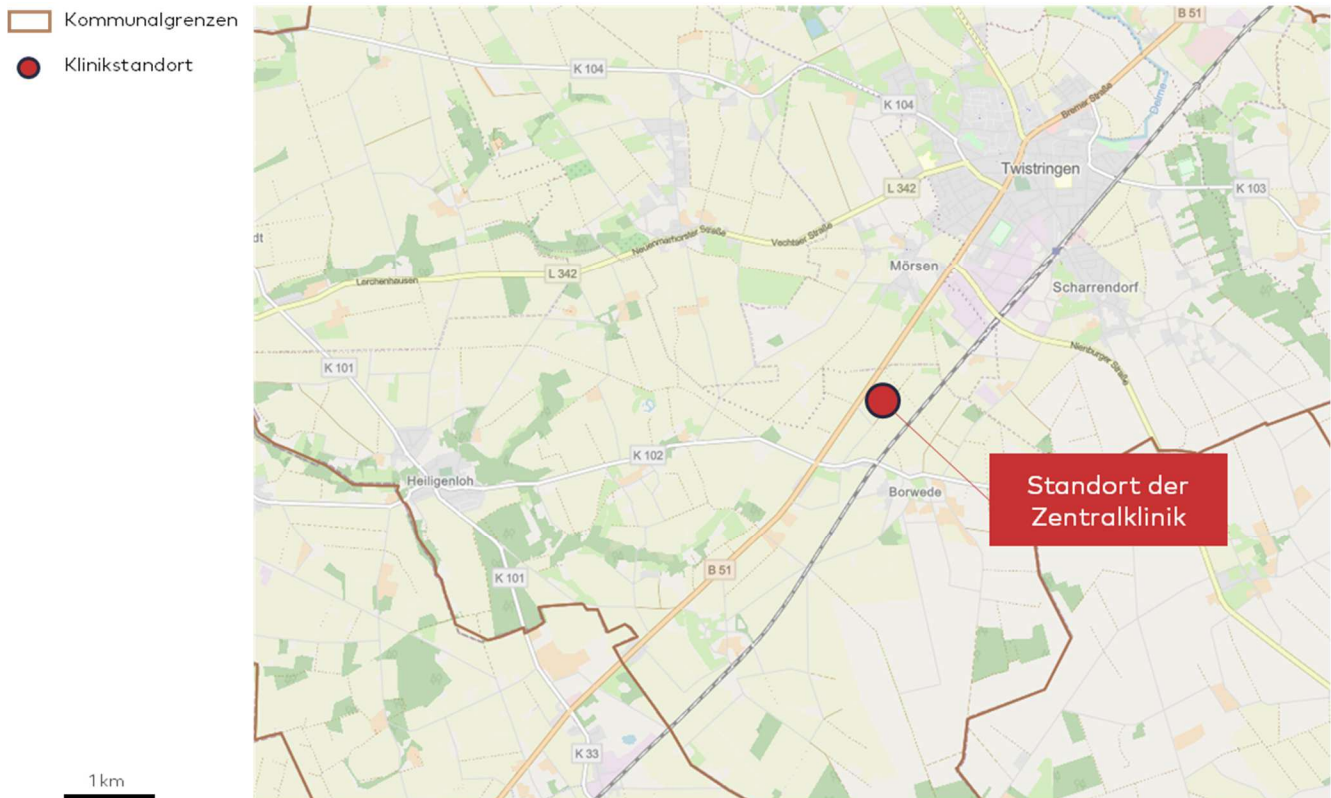


Abbildung 3: Standort der Zentralklinik des Landkreises Diepholz.

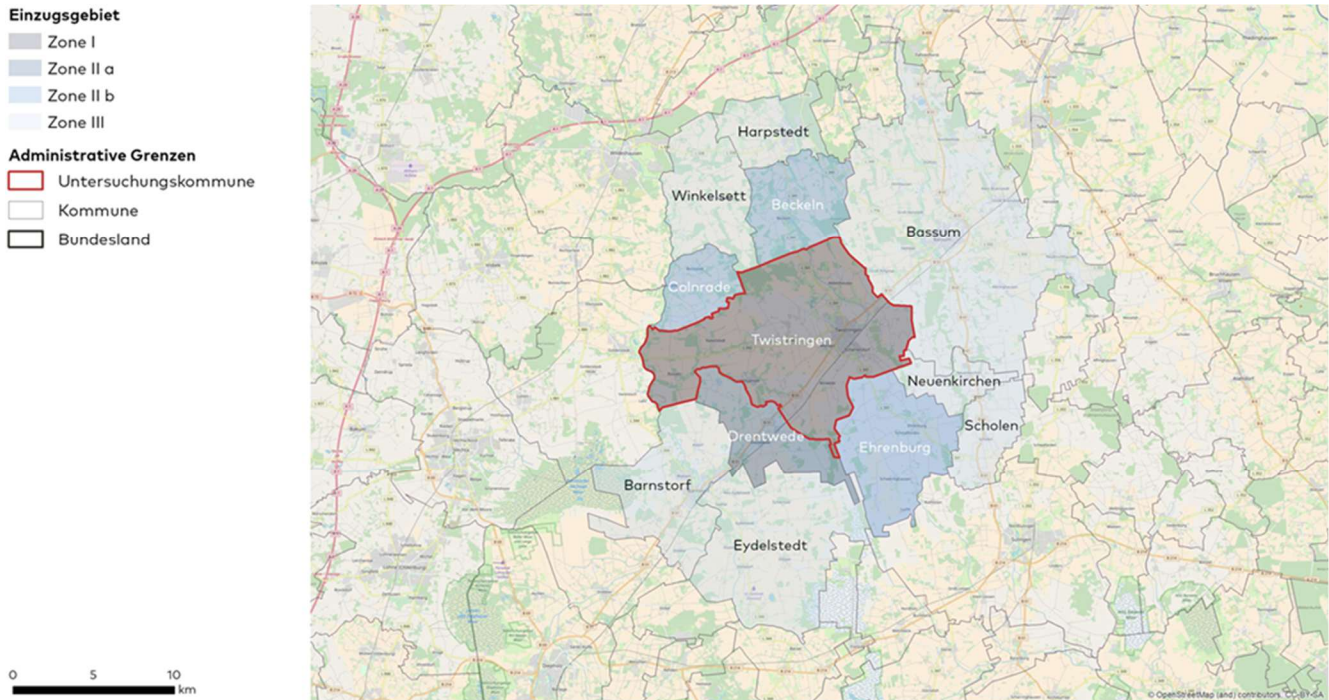
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Stadt Twistringen.

In diesem Kontext ist für die weitere Konzeptüberarbeitung zu berücksichtigen, dass mit der **Ansiedlung des Zentralklinikums ein positiver Impuls auf das Pendlersaldo** ausgelöst und somit der aktuelle Auspendlerüberschuss absehbar deutlich abgemildert wird. Darüber hinaus ist von einem **positiven einzelhandelsrelevanten Nachfrageeffekt** auszugehen, dabei insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich. Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist demnach –

auf Basis des aktuellen Ausgabevolumens pro Einwohner – ein zusätzliches Nachfragepotenzial von rd. 0,4 Mio. Euro pro Jahr anzunehmen (vgl. Struktur- und Potenzialflächenanalyse 2024).

### Einzugsgebiet

Das gemäß ZNVK Twistringen 2019 auf Basis einer Kundenherkunftserhebung ermittelte Einzugsgebiet (vgl. ZNVK Twistringen 2019, Kapitel 4.4) ist nach wie vor plausibel und wird entsprechend wie folgt abgegrenzt:



**Abbildung 4: Einzugsgebiet der Stadt Twistringen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ZNVK Twistringen 2019; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

### 4.3 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Twistringer Stadtgebiet wurden im Rahmen der aktuellen Einzelhandelsbestandserhebung (07/2025) insgesamt 70 Einzelhandelsbetriebe erfasst, die über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 21.900 m<sup>2</sup> verfügen (s. Tabelle 3). Gegenüber den Bestandsdaten aus dem ZNVK Twistringen 2019 (Erhebung 2017) hat sich die Betriebsanzahl um elf Einzelhändler („minus“ rd. 13,6 %) verringert. Dabei handelt es sich bei den festgestellten Betriebsschließungen im Nachgang der Erstellung des ZNVK Twistringen 2019 überwiegend um deutlich kleinteilige Angebotsstrukturen (= Fachgeschäftscharakter).

**Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in der Stadt Twistringen**

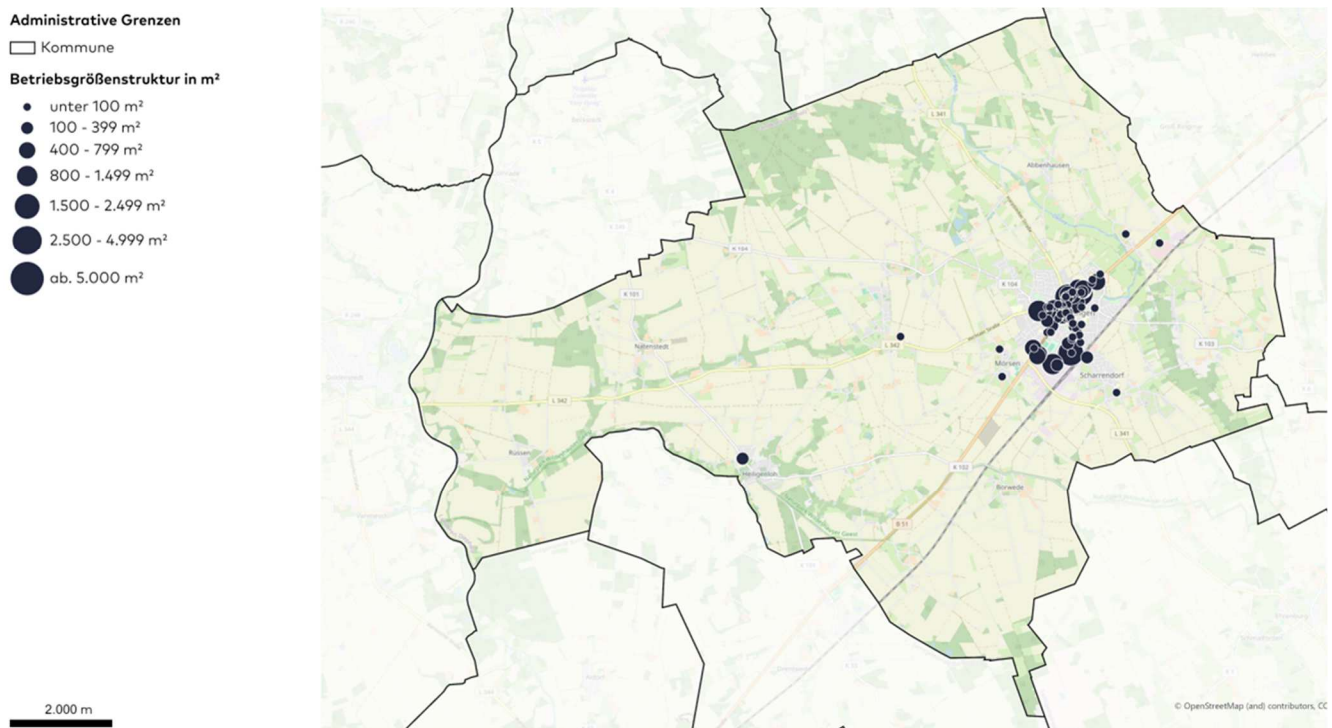
Strukturdaten	Erhebung 2017	Erhebung 2025
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	81	70
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	21.600	21.900
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	1,72	1,64

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandserhebung: Stadt + Handel 07/2025; ZNVK Twistringen 2019; VKF-Werte auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

Die Verkaufsflächenentwicklung zeigt sich im zeitlichen Verlauf hingegen stabil bzw. leicht positiv, was insbesondere auf die Verlagerung eines Sozialkaufhauses bei gleichzeitiger Nachnutzung durch den Betreiber Action (Standort Westerstraße) und die Verlagerung inkl. Verkaufsflächenerweiterung des Rossmann-Marktes innerhalb des ZVB NVZ Bremer Straße zurückzuführen ist.

Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Twistingen mit einer Ausstattung von rd. 1,64 m<sup>2</sup> VKF/EW<sup>5</sup> nach wie vor über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,51 m<sup>2</sup> VKF/EW<sup>6</sup>) liegt. Die leicht negative Entwicklung der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner im Vergleich zur Bestandserhebung aus dem Jahr 2017 ist insbesondere auf den Anstieg der Einwohnerzahl in Twistingen zurückzuführen (+ rd. 6,4 %) und damit zu relativieren.

Abbildung 5 verdeutlicht die räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Dabei wird ersichtlich, dass der Einzelhandel schwerpunktmäßig in der Kernstadt von Twistingen verortet ist.



**Abbildung 5: Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Twistingen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandserhebung: Stadt + Handel 07/2025; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Bei einer Differenzierung der Verkaufsflächen nach Lagen zeigt sich, dass der ZVB Innenstadtzentrum und nachgeordnet der ZVB NVZ Bremer Straße weiterhin die wesentlichen Angebotsschwerpunkte im Stadtgebiet darstellen. Darüber hinaus ist ein hoher Verkaufsflächenanteil in Twistingen in den siedlungsstrukturell integrierten Lagen festzustellen.

Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Twistingen ist hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche nach wie vor überwiegend bestimmt durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie nachrangig durch die Sorti-

<sup>5</sup> VKF/EW = Verkaufsfläche/Einwohner

<sup>6</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

mentsgruppen Möbel, Bekleidung, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment im engeren Sinne. Dies begründet sich v. a. durch mehrere großflächige Angebotsformen (u. a. Combi, ALDI Nord, Rewe, Lidl, K+K, NETTO Marken-Discount sowie mehrere z. T. großflächige Pflanzen- und Gartenfachmärkte und Möbelerbieter), die im Stadtgebiet verortet sind.

Im Segment Nahrungs- und Genussmittel befindet sich das Angebot überwiegend innerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche (ZVB Innenstadtzentrum und ZVB NVZ Bremer Straße) sowie in siedlungsstrukturell integrierter Lage und leistet dort einen wichtigen Beitrag für die Nahversorgung.

Die Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik wird vorrangig durch einen Drogeriefachmarkt im ZVB NVZ Bremer Straße und ergänzend durch die Randsortimentsverkaufsflächen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte dargeboten.

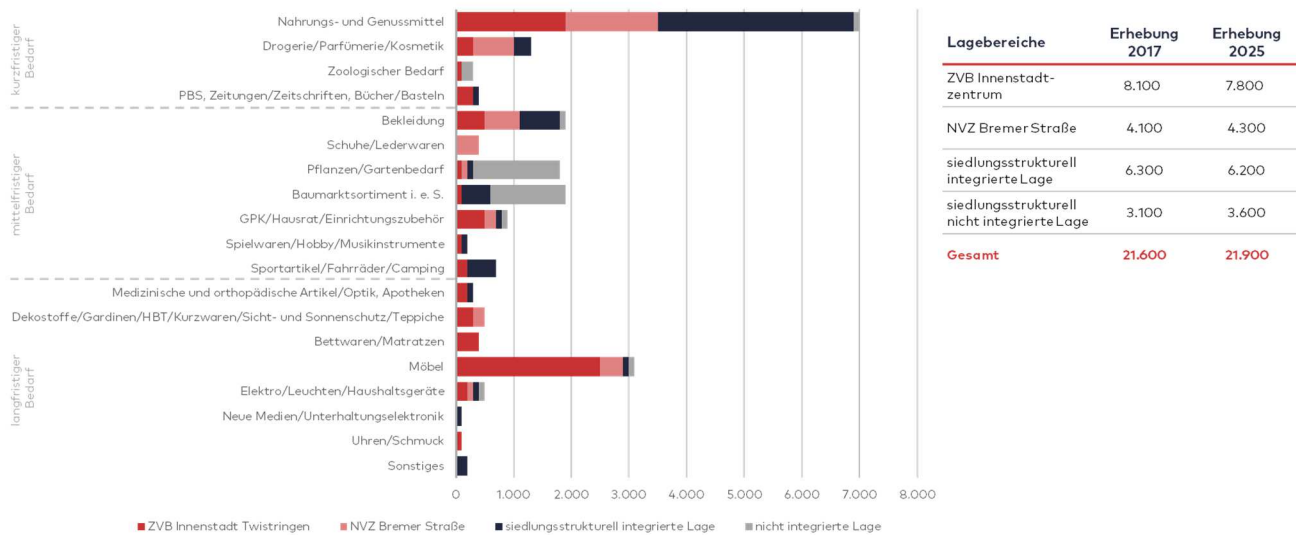
In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (insbesondere Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) ist ein hoher Anteil der Verkaufsfläche ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereichen verortet. Das Einzelhandelsangebot zeichnet sich dabei aus einem Mix von kleinteiligen Fachgeschäften und Fachmarktkonzepten (Takko, Reno, Action) aus.

Überdies erfährt der ZVB Innenstadtzentrum Twistringen – wie auch bereits im ZNVK Twistringen 2019 festgestellt – aufgrund der strukturprägenden Anbieter Möbel Schütte und Koopmann Möbel (inkl. separates Küchenhaus) eine deutliche Prägung durch das Sortiment Möbel.

Neben dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel finden sich in den siedlungsstrukturell integrierten Lagen ergänzend insbesondere Angebote aus der Warengruppe Bekleidung (hier u. a. der Textildiscounter Kik am Kopplungsstandort mit den Lebensmittelmärkten Lidl und NETTO Marken-Discount im Kreuzungsbereich Lindenstraße/Köglerstraße) sowie dem Segment Fahrräder.

Das Verkaufsflächenangebot in siedlungsstrukturell nicht integrierten Lagen ist im Wesentlichen durch die Sortimentsgruppen Baumarktsortiment i. e. S. sowie Pflanzen/Gartenbedarf geprägt und wird dabei insbesondere durch die beiden großflächigen Anbieter Raiffeisenmarkt und Leymann bestimmt. Der geringe Verkaufsflächenanteil der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in den nicht integrierten Lagen ergibt sich durch das Bestehen einer Tankstelle sowie mehrerer kleinerer Hofläden und ist insgesamt als nicht kritisch zu bewerten.

Die folgende Abbildung stellt die in der Stadt Twistringen bestehenden Verkaufsflächen differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen (gemäß ZNVK Twistringen 2019) dar.



**Abbildung 6: Einzelhandelsbestand in der Stadt Twistringen nach Warengruppen und Lagebereichen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandserhebung: Stadt + Handel 07/2025; ZNVK Twistringen 2019; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; HBT = Haus-/Bett-/Tischwäsche; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

## Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen kommunalen Umsätze<sup>7</sup> im Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für die Stadt Twistringen spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparemtern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch Vor-Ort-Begehungen konnte 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.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden mit **spezifischen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** (s. dazu Kapitel 4.2) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwicklungen (z. B. Pendlerverflechtungen).
- Im Rahmen eines Desk-Researchs 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.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 77,6 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzel-

<sup>7</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

handelsrelevanten Kaufkraft von rd. 97,5 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität<sup>8</sup> von rd. 81 %, die analog zum ZNVK Twistingen 2019 (Zentralität: 86 %) nach wie vor auf Kaufkraftabflüsse hindeutet. Diese sind angesichts der zentralörtlichen Funktion Twistingens als Grundzentrum, der unmittelbaren räumlichen Nähe zu den leistungsstarken Mittel- bzw. Oberzentren (s. Kapitel 4.1) sowie der sortimentspezifischen Bedeutung des Online-Handels nicht unüblich bzw. per se als kritisch zu bewerten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Zentralitäten in der Stadt Twistingen je nach Warengruppe sehr differenziert ausfallen (s. Tabelle 4).

---

<sup>8</sup> 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 4: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Twistingern**

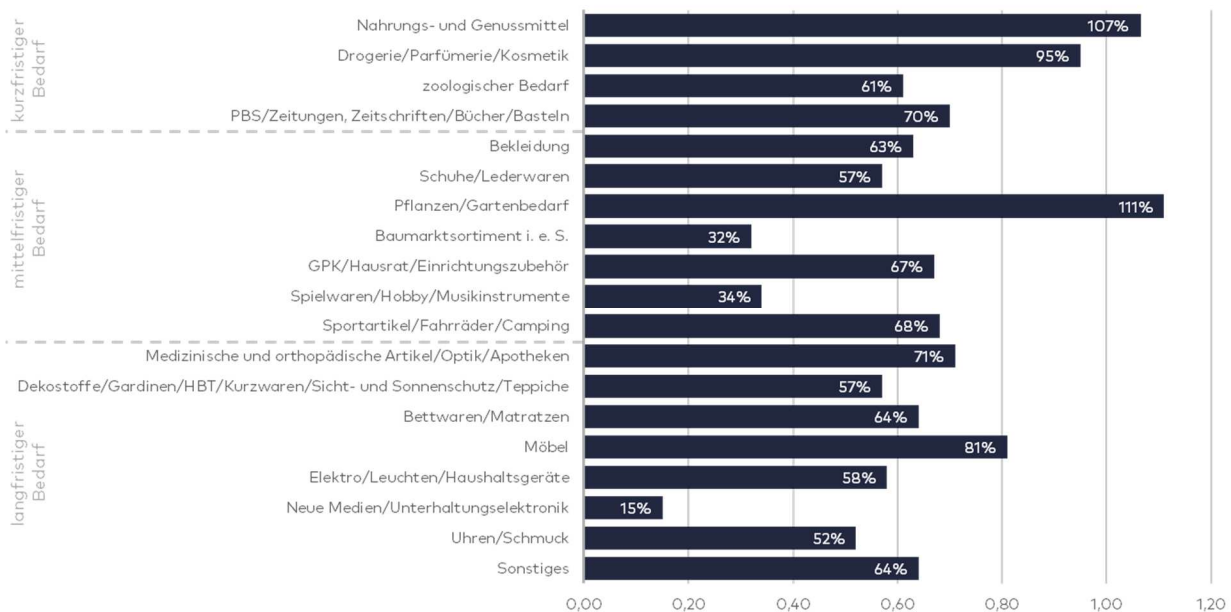
Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	7.100	42,5	39,9	107
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	1.200	5,1	5,4	95
Zoologischer Bedarf	300	0,6	0,9	61
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	500	2,0	2,9	70
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>9.100</b>	<b>50,2</b>	<b>49,1</b>	<b>102</b>
Bekleidung	1.800	4,7	7,5	63
Schuhe/Lederwaren	500	1,1	1,9	57
Pflanzen/Gartenbedarf	1.800	3,5	3,1	111
Baumarktsortiment i. e. S.	1.900	2,2	7,0	32
GPK/Hausrat/Einrichtung- zubehör	800	1,3	1,9	67
Spielwaren/Hobby/Musik- instrumente	300	0,6	1,7	34
Sportartikel/Fahrräder/Camping	800	2,3	3,4	68
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>7.800</b>	<b>15,7</b>	<b>26,5</b>	<b>63</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik/Apotheken	200	2,5	3,5	71
Dekostoffe/Gardinen/HBT/ Kurzwaren/Sicht- und Sonnen- schutz/Teppiche	500	0,8	1,3	57
Bettwaren, Matratzen	400	0,4	0,6	64
Möbel	3.100	4,2	5,2	81
Elektro/Leuchten/Haushalts- geräte	400	1,8	3,1	58
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	100	0,9	6,2	15
Uhren/Schmuck	100	0,6	1,1	52
Sonstiges	200	0,6	0,9	64
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>5.000</b>	<b>11,7</b>	<b>21,9</b>	<b>54</b>
<b>Gesamt</b>	<b>21.900</b>	<b>77,6</b>	<b>97,5</b>	<b>81</b>

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2025; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2024; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; HBT = Haus-/Bett-/Tischwäsche; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel können angesichts der Zentralität von rd. 107 % gewisse Kaufkraftzuflüsse außerhalb von Twistingern generiert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die umliegenden Kommunen zum Teil kein eigenes nennenswertes bzw. ein nur deutlich eingeschränktes strukturprägendes Lebensmittelangebot vorweisen können (u. a. Neuenkirchen, Ehrenburg,

Beckeln, Colnrade, Drentwede). Somit übernimmt die Stadt Twistingen im Lebensmittelsegment ergänzend zur Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt faktisch eine gewisse Mitversorgungsfunktion für die Umlandkommunen im Einzugsbereich, wonach die überdurchschnittliche Zentralität zu relativieren ist. Die Zentralität von rd. 95 % in der Warengruppe Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik deutet auf eine nahezu vollständige Bindung der im Stadtgebiet bestehenden Kaufkraft hin. In den weiteren Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereiches (zoologischer Bedarf; PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher) bestehen dagegen deutliche Kaufkraftabflüsse, wonach die Stadt Twistingen die ihr zugewiesene Versorgungsfunktion im Rahmen des qualifizierten Grundbedarfs nicht vollumfänglich erfüllen kann. In diesem Zusammenhang gilt es jedoch zu würdigen, dass es sich bei dem Warenssegment PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher um eine online-affine Sortimentsgruppe handelt (v. a. PBS sowie Bücher) und demnach die bestehenden Kaufkraftabflüsse nicht per se als kritisch zu beurteilen sind. Dennoch lässt sich aus den Angebotskennwerten ein gewisser Handlungsbedarf zur Optimierung der städtischen Nahversorgungsstrukturen identifizieren.

Mit Ausnahme der Sortimentsgruppe Pflanzen/Gartenbedarf sind für alle Warengruppen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich Kaufkraftabflüsse festzustellen, die in der Mehrheit der Warengruppen deutlich ausfallen. Diese Kaufkraftabflüsse sind angesichts der zentralörtlichen Bedeutung als Grundzentrum und vor dem Hintergrund des ausgeprägten Wettbewerbsumfeldes sowie den Auswirkungen des Online-Handels jedoch nicht als ungewöhnlich zu bewerten.



**Abbildung 7: Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von Twistingen**

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

Mit Blick auf die betrachteten warengruppenspezifischen Zentralitäten bleibt festzuhalten, dass sich gewisse Entwicklungsperspektiven zur Optimierung der Versorgungsstrukturen in Twistingen identifizieren lassen (s. Kapitel 5.2.3).

#### **4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE**

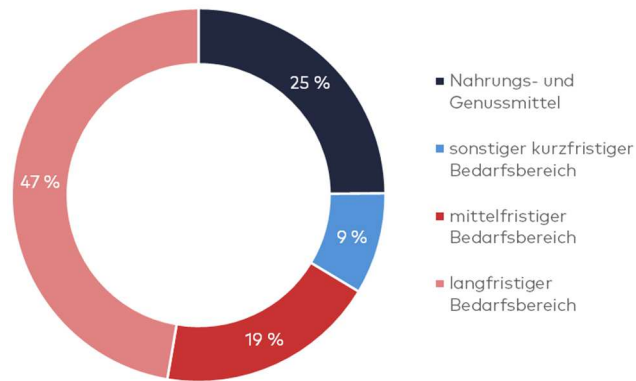
Vor dem Hintergrund der dargestellten Markt- und Standortanalysen werden nachfolgend die gemäß ZNVK Twistringen 2019 festgelegten zentralen Versorgungsbereiche analysiert. Dabei liegt der Betrachtungsfokus insbesondere auf den strukturellen Veränderungen gegenüber den Bestandsdaten aus dem Jahr 2017. Darüber hinaus erfolgt auf Grundlage der Ergebnisse der Struktur- und Potenzialflächenanalyse 2024 sowie in enger Abstimmung mit der Stadt Twistringen eine Prüfung und Einordnung möglicher Potenzialflächen in den zentralen Versorgungsbereichen.

## 4.4.1 ZVB Innenstadtzentrum Twistringen

### Städtebaulich-funktionale Analyse



### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Bestandsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	23	rd. 33 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	7.800	rd. 35 %
Zentrenergänzende Funktionen	42	-
Anzahl der Leerstände**	4	rd. 6 %
<b>Vergleichsdaten</b>	<b>2017</b>	<b>Entwicklung 2025</b>
Anzahl der Betriebe*	31	- rd. 26 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	8.100	- rd. 4 %
Zentrenergänzende Funktionen	43	- rd. 2 %
Anzahl der Leerstände	19	- rd. 67 %

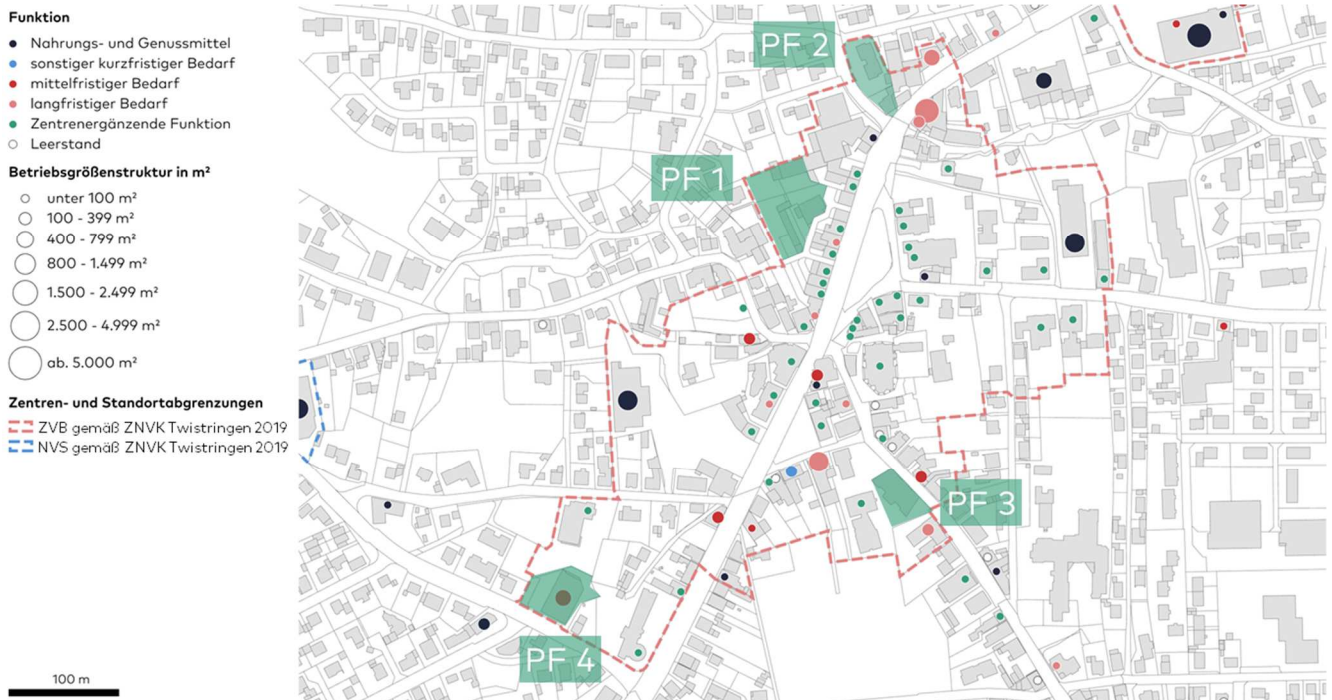
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandserhebung: Stadt + Handel 07/2025; ZNVK Twistringen 2019; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

---

## ZVB INNENSTADTZENTRUM TWISTRINGEN

- Als zentrale Achsen des ZVB dienen nach wie vor die Lindenstraße/Große Straße (inkl. Centralplatz und Platz am Markt) sowie nachgeordnet die Bahnhofstraße
- Einzelhandelsangebot nach wie vor überwiegend deutlich kleinteilig strukturiert; darüber hinaus punktuelle Ergänzung um (standardisierte) Fachmarktkonzepte
- Nachnutzung ehemaliger Standort des Sozialkaufhauses Fairkauf durch den Betreiber Action im Süden des ZVB
- Neuer Standort der Twistringer Bücherei (inkl. Sporthalle) im Bereich Bahnhofstraße – direkt angrenzend an die räumliche Fassung des ZVB
- Betriebsschließung insbesondere deutlicher kleinteiliger Anbieter („minus“ acht Einzelhandelsbetriebe gegenüber dem ZNVK Twistringen 2019); dabei räumlich betrachtet vornehmlich im Kernbereich des ZVB
- Weiterhin verkaufsflächenseitiger Angebotsschwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich (insbesondere im Segment Möbel)
- Die Versorgungsfunktion im Lebensmittelsegment wird derzeit im Wesentlichen durch die Betreiber ALDI Nord und REWE gewährleistet
  - Dabei ist festzustellen, dass sich der REWE-Markt vor dem Hintergrund aktueller betreiber-spezifischer Standortanforderungen nicht vollumfänglich marktgängig darstellt
  - Gleichzeitig sind aufgrund flächenseitiger Restriktionen Erweiterungsmöglichkeiten am derzeitigen Standort nur deutlich eingeschränkt gegeben
  - Demnach Handlungsbedarf im Sinne einer Marktmodernisierung erkennbar (unterstrichen durch die konkrete Verlagerungsabsicht des Betreibers)
- Die Versorgungsfunktion im Segment Drogeriewaren erfolgt weiterhin sowie perspektivisch insbesondere über den ZVN NVZ Bremer Straße (hier: neu aufgestellter Rossmann-Markt)
- Ergänzendes Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich (dabei insbesondere in den Warengruppen Bekleidung und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör)
- Regelmäßig stattfindender Wochenmarkt auf dem Centralplatz
- Weiterhin hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen (u. a. Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe, Bank, Ärzte, Stadtbücherei, Schule, Kita, Rathaus), welche die wichtige Multifunktionalität des ZVB unterstreichen und jenseits des Einzelhandels eine wichtige Magnetfunktion im Innenstadtzentrum übernehmen
- Neben den Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen bestehen im ZVB derzeit vier Leerstände (dabei deutlich kleinteilige Strukturen)

Gemäß ZNVK Twistringen 2019 wurden im ZVB Innenstadtzentrum insgesamt vier Potenzialflächen zur Fortentwicklung des Standortbereiches ausgewiesen, die in enger Abstimmung mit der Stadt Twistringen nachfolgend hinsichtlich ihrer künftigen konzeptionellen Ausweisung eingeordnet werden:



**Abbildung 8: Potenzialflächen gemäß ZNVK Twistringen 2019**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandserhebung: Stadt + Handel 07/2025; ZNVK Twistringen 2019; Kartengrundlage: Stadt Twistringen; Einordnung möglicher Potenzialflächen in enger Abstimmung mit der Stadt Twistringen.

### Einordnung Potenzialfläche 1

- Angesichts der bestehenden gewerblichen Nutzung, der eingeschränkten verkehrlichen Erschließung und einer nicht absehbaren Flächenverfügbarkeit **keine weitere konzeptionelle Ausweisung als Potenzialfläche**

### Einordnung Potenzialfläche 2

- Mittlerweile reine Wohnnutzung, somit **keine weitere konzeptionelle Ausweisung als Potenzialfläche**

### Einordnung Potenzialfläche 3

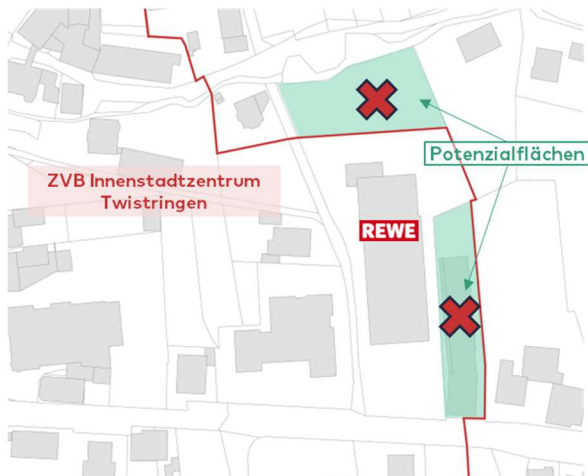
- Nutzung durch die Grundschule am Markt, somit **keine weitere konzeptionelle Ausweisung als Potenzialfläche**

### Einordnung Potenzialfläche 4

- Erfolgte Nachnutzung des ehemaligen Sozialkaufhaus-Standortes durch den Betreiber Action, somit **keine weitere konzeptionelle Ausweisung als Potenzialfläche**

Ergänzend zur Einordnung der Potenzialflächen gemäß ZNVK Twistringen 2019 erfolgt mit Verweis auf die Struktur- und Potenzialflächenanalyse 2024 eine Prüfung und Einordnung weiterer möglicher Potenzialflächen zur Weiterentwicklung des ZVB:

## Einordnung Potenzialfläche Steller Straße (vgl. Struktur- und Potenzialflächenanalyse 2024)



- Nördliche Fläche:
  - Flächengröße: rd. 1.250 m<sup>2</sup> (in Verbindung mit dem bestehenden Grundstück des REWE-Marktes rd. 5.900 m<sup>2</sup>)
  - Ausreichende Flächengröße für Fachmarktentwicklung (unter Berücksichtigung des REWE-Grundstückes)
  - Derzeitige Nutzung: städtische Grünfläche
  - Die wichtige Funktion als innerstädtische Grünfläche entlang der Delme soll nach Aussagen der Stadtverwaltung bestehen bleiben (somit keine Flächenverfügbarkeit)
- Östliche Fläche:
  - Flächengröße: rd. 1.100 m<sup>2</sup>
  - Die Immobilie wird aktuell durch Dienstleistungen und Wohnen genutzt, demnach keine absehbare Flächenverfügbarkeit

➤ **Fazit: keine konzeptionelle Ausweisung als Potenzialflächen**

**Abbildung 9: Einordnung Potenzialfläche Steller Straße**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandserhebung: Stadt + Handel 07/2025; ZNVK Twistringen 2019; Kartengrundlage: Stadt Twistringen; Einordnung möglicher Potenzialflächen in enger Abstimmung mit der Stadt Twistringen.

## Einordnung Potenzialfläche Lindenstraße (vgl. Struktur- und Potenzialflächenanalyse 2024)



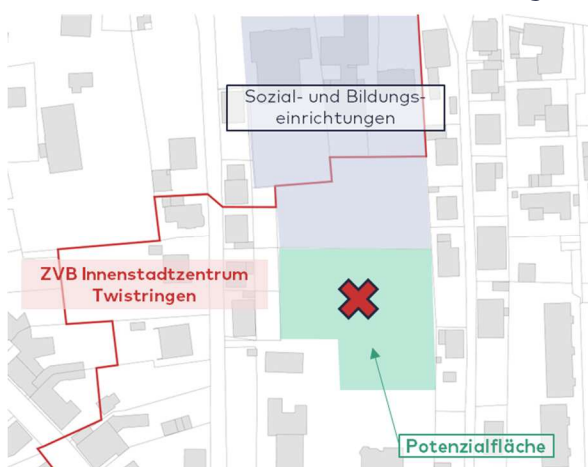
- Flächengröße: rd. 3.100 m<sup>2</sup>
- Ausreichende Flächengröße für Fachmarktentwicklung (Ausnahme: standardisierter Lebensmittelmarkt in marktüblicher Dimensionierung inkl. Neben- und Parkflächen)
- Derzeitige Nutzung: einem Wohnhaus zugeordnete Garten- bzw. Freifläche
- Nicht absehbare Flächenverfügbarkeit (Privatgrundstück)

➤ **Fazit: keine konzeptionelle Ausweisung als Potenzialfläche**

**Abbildung 10: Einordnung Potenzialfläche Lindenstraße**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandserhebung: Stadt + Handel 07/2025; ZNVK Twistringen 2019; Kartengrundlage: Stadt Twistringen; Einordnung möglicher Potenzialflächen in enger Abstimmung mit der Stadt Twistringen.

## Potenzialfläche Sankt-Anna-Straße (vgl. Struktur- und Potenzialflächenanalyse 2024)



- Flächengröße: rd. 3.300 m<sup>2</sup>
- Ausreichende Flächengröße für Fachmarktentwicklung (Ausnahme: standardisierter Lebensmittelmarkt in marktüblicher Dimensionierung inkl. Neben- und Parkflächen)
- Derzeitige Nutzung: Freifläche; gemäß gültigen FNP als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen
- Nicht absehbare Flächenverfügbarkeit (Privatgrundstück)
- Angesichts der rückwärtigen Lage zudem keine unmittelbare Zuwegung möglich

▪ **Fazit: keine konzeptionelle Ausweisung als Potenzialfläche**

**Abbildung 11: Einordnung Potenzialfläche Sankt-Anna-Straße**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandserhebung: Stadt + Handel 07/2025; ZNVK Twistringen 2019; Kartengrundlage: Stadt Twistringen; Einordnung möglicher Potenzialflächen in enger Abstimmung mit der Stadt Twistringen.

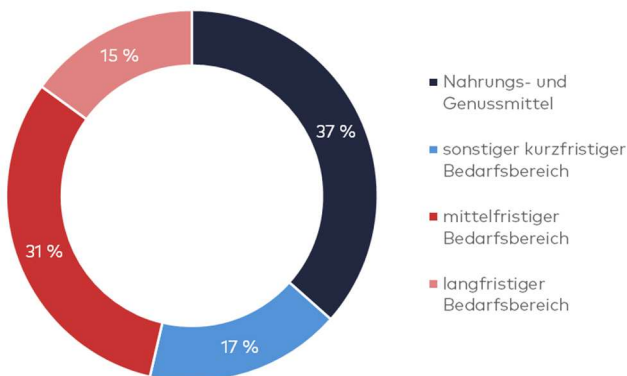
Die vorstehende Prüfung und Einordnung verdeutlicht, dass im ZVB Innenstadtzentrum Twistringen aktuell keine großflächigen Potenzialstandorte bestehen, sondern räumliche Entwicklungspotenziale derzeit lediglich durch die bestehenden kleinflächigen Leerstände sowie durch (perspektivische) Umstrukturierungen im Bestand (hier u. a. durch die geplante Verlagerung des REWE-Marktes) gegeben sind.

#### 4.4.2 ZVB Nahversorgungszentrum Bremer Straße

##### Städtebaulich-funktionale Analyse



##### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Bestandsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	9	rd. 11 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	4.300	rd. 20 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	-
Anzahl der Leerstände**	1	rd. 10 %
<b>Vergleichsdaten</b>	<b>2017</b>	<b>Entwicklung 2025</b>
Anzahl der Betriebe*	9	-
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	4.100	+ rd. 5 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	-
Anzahl der Leerstände	-	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandserhebung: Stadt + Handel 07/2025; ZNVK Twistringen 2019; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

## ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM BREMER STRAÙE

- Nach wie vor durch zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Fachmärkte geprägter Standortbereich
- Wesentliche Entwicklungen im Nachgang zum ZNVK Twistingen 2019:
  - Verlagerung und Erweiterung des Drogeriefachmarktes Rossmann innerhalb des NVZ
  - Alt-Standort Rossmann-Markt als strukturprägender Ladenleerstand (= Flächenpotenzial für Fachmarktansiedlung; Ausnahme: klassischer Lebensmittelmarkt)
  - Ansonsten stabile Einzelhandels-Bestandssituation, die neben dem Rossmann-Markt weiterhin durch die Anbieter Combi, Reno, Takko, Ernsting's family sowie Werkhalle 51 geprägt ist
  - Zudem besteht seit dem 08/2025 eine Haltestelle des Bürgerbusses auf dem Combi-Parkplatz

Gemäß ZNVK Twistingen 2019 wurden im ZVB NVZ Bremer Straße keine Potenzialflächen ausgewiesen. Auch mit Verweis auf die Struktur- und Potenzialflächenanalyse 2024 sind – über den vorgenannten strukturprägenden Ladenleerstand des ehemaligen Rossmann-Marktes hinaus – keine räumlichen Entwicklungspotenziale zur Fortentwicklung des ZVB zu identifizieren:

### Potenzialfläche Bachstraße (vgl. Struktur- und Potenzialflächenanalyse 2024)

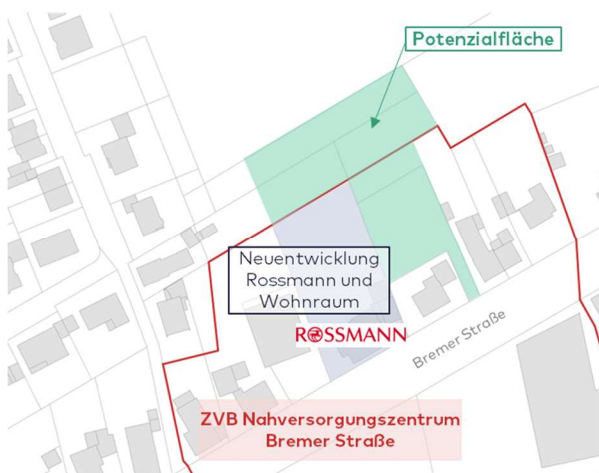


- Flächengröße: rd. 1.300 m<sup>2</sup>
- Ausreichende Flächengröße für Fachmarktentwicklung (Ausnahme: standardisierter Lebensmittelmarkt in marktüblicher Dimensionierung inkl. Neben- und Parkflächen)
- Derzeitige Nutzung: Freifläche
- Nicht absehbare Flächenverfügbarkeit (Privatgrundstück)
- **Fazit: keine konzeptionelle Ausweisung als Potenzialfläche**

Abbildung 12: Einordnung Potenzialfläche Bachstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandserhebung: Stadt + Handel 07/2025; ZNVK Twistingen 2019; Kartengrundlage: Stadt Twistingen; Einordnung möglicher Potenzialflächen in enger Abstimmung mit der Stadt Twistingen.

### Potenzialfläche Bremer Straße - Nord (vgl. Struktur- und Potenzialflächenanalyse 2024)



- Flächengröße: rd. 2.300 m<sup>2</sup>
- Ausreichende Flächengröße für Fachmarktentwicklung (Ausnahme: standardisierter Lebensmittelmarkt in marktüblicher Dimensionierung inkl. Neben- und Parkflächen)
- Derzeitige Nutzung: überwiegend landwirtschaftlich
- Nicht absehbare Flächenverfügbarkeit (Privatflächen zweier Eigentümer)
- Darüber hinaus fehlende Erschließung der Fläche
- **Fazit: keine konzeptionelle Ausweisung als Potenzialfläche**

Abbildung 13: Einordnung Potenzialfläche Bremer Straße - Nord

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandserhebung: Stadt + Handel 07/2025; ZNVK Twistingen 2019; Kartengrundlage: Stadt Twistingen; Einordnung möglicher Potenzialflächen in enger Abstimmung mit der Stadt Twistingen.

## Potenzialfläche Bremer Straße - Süd (vgl. Struktur- und Potenzialflächenanalyse 2024)



- Flächengröße: rd. 1.100 m<sup>2</sup>
- Ausreichende Flächengröße für Fachmarktentwicklung (Ausnahme: standardisierter Lebensmittelmarkt in marktüblicher Dimensionierung inkl. Neben- und Parkflächen)
- Derzeitige Nutzung: Freifläche
- Nicht absehbare Flächenverfügbarkeit (Privatgrundstück)
- Darüber hinaus unzureichende Erschließung über die Nebenstraße „Schleifmühle“ (geringer Querschnitt)
- **Fazit: keine konzeptionelle Ausweisung als Potenzialfläche**

Abbildung 14: Einordnung Potenzialfläche Bremer Straße - Süd

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandserhebung: Stadt + Handel 07/2025; ZNVK Twistringen 2019; Kartengrundlage: Stadt Twistringen; Einordnung möglicher Potenzialflächen in enger Abstimmung mit der Stadt Twistringen.

### 4.5 NAHVERSORGUNGSANALYSE

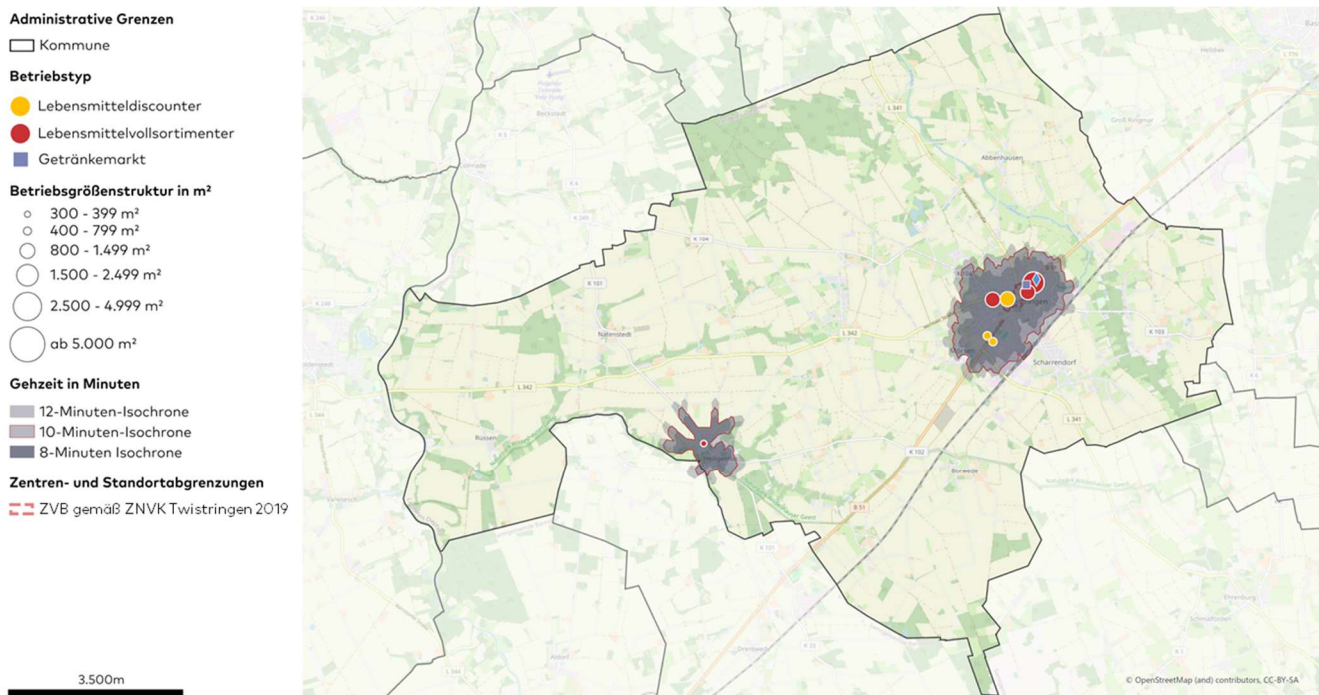
Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger und vor dem Hintergrund der Untersuchungsfragestellung der vorliegenden Konzeptüberarbeitung wird die Nahversorgungsstruktur von Twistringen im Folgenden vertiefend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird.

#### Räumliche Nahversorgungssituation in Twistringen

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden analog zum ZNVK Twistringen 2019 Lebensmittelmärkte ab 300 m<sup>2</sup> VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Auf eine Darstellung der räumlichen Erreichbarkeit der strukturprägenden Lebensmittelangebote mittels Nahversorgungsradien wird dagegen verzichtet (vgl. ZNVK Twistringen 2019). Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird im Zuge der Konzeptüberarbeitung eine Gehzeit von rd. 10 Minuten als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen (somit auch i. S. d. LROP-VO 2017)<sup>9</sup>. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (s. Abbildung 15). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die fußläufige Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

<sup>9</sup> Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.



**Abbildung 15: Räumliche Nahversorgungssituation von Twistringen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandserhebung: Stadt + Handel 07/2025, ZVB-Abgrenzung: ZNVK Twistringen 2019; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die vorstehende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen strukturprägenden Nahversorgungssituation in Twistringen. Dabei zeigt sich analog zu den Analyseergebnissen gemäß ZNVK Twistringen 2019, dass die bestehenden Lebensmittelmärkte in der **Kernstadt eine gute räumliche Nahversorgungssituation** gewährleisten. Eine Ausnahme bildet die Ortschaft Scharrendorf, welche unmittelbar südöstlich an die Kernstadt angrenzt und wo keine nennenswerten Nahversorgungsstrukturen verortet sind. In der **Ortschaft Heiligenloh** wird die Nahversorgung mit den wesentlichen Grundbedarfsgütern nach wie vor durch einen deutlich kleinflächigen Lebensmittelvollsortimenter (nah & gut) gesichert. Abseits der dargestellten Bestandsstrukturen finden sich keine weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung und des damit einhergehenden geringen Ansiedlungspotenzials für die Neuansiedlung eines standardisierten Lebensmittelmarktes in marktgängiger Größenordnung erfolgt die Mitversorgung dieser Wohngebiete aktuell sowie perspektivisch insbesondere über die in der Kernstadt bestehenden Lebensmittelmärkte.

### Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Twistringen

Die Stadt Twistringen weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 7.100 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 1.200 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik<sup>10</sup> auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,53 m<sup>2</sup> je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,09 m<sup>2</sup> je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Das quantitative Ausstattungsniveau

<sup>10</sup> Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

liegt damit somit sowohl im Bereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Bereich Drogeriewaren (leicht) über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>11</sup> bzw. rd. 0,08 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>12</sup>.

Die Zentralität von rd. 107 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verdeutlicht zudem, dass Twistringens gewisse Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtgebietes generieren kann. Die Zentralitäten von rd. 95 % im Bereich Drogeriewaren zeigt auf, dass die lokale Kaufkraft nach wie vor nahezu vollständig in Twistringens gebunden werden. Dennoch bestehen in Summe weiterhin leichte sortimentspezifische Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet von Twistringens.

Bezogen auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind im Stadtgebiet von Twistringens weiterhin insgesamt sieben standardisierte Lebensmittelmärkte (VKF > 300 m<sup>2</sup>) vorhanden. Davon sind vier Betriebe Lebensmittelsupermärkte (Combi, Rewe, K+K, nah & gut Heiligenloh), bei den drei weiteren Betrieben handelt es sich um Lebensmitteldiscounter (LIDL, ALDI Nord, NETTO Marken-Discount). Ergänzt werden die klassischen Lebensmittelmärkte durch einen Getränkemarkt (stand-alone) sowie 23 sonstige Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Hierzu zählen insbesondere zahlreiche Betriebe aus dem Bereich Lebensmittelfachgeschäft (inkl. Hofläden) und Lebensmittelhandwerk.

Bezogen auf die Gesamtzahl an klassischen Lebensmittelmärkten ist in Twistringens somit ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen discountorientierter und vollsortimentierter Angebotsstruktur festzustellen. Verkaufsflächenseitig erreicht das vollsortimentierte Lebensmittelsegment gesamtstädtisch betrachtet ein höheres Marktgewicht (rd. 63 %) gegenüber dem discountierten Lebensmittelangebot (rd. 37 %).

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier als Randsortiment) durch einen Drogeriefachmarkt sichergestellt. Weitere Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Hauptsortiment im Bereich Drogeriewaren (u. a. Parfümerie, Kosmetikgeschäft) sind in Twistringens derzeit nicht vorhanden.

Die folgende Tabelle fasst die relevanten Rahmenbedingungen für die Gesamtstadt zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

---

<sup>11</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemarkte.

<sup>12</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

**Tabelle 5: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Stadt Twistringen**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren*
Einwohner – Hauptwohnsitz (Wachstumspotenzial durch konkrete Wohnbaumaßnahmen bis 2030)		13.378 (+ rd. 1.100)
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	7.100	1.200
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	0,53	0,09
Sortimentspezifische Zentralität	107 %	95 %
Betriebstypenmix	4x Lebensmittelvollsortimenter (inkl. nah & gut Heiligenloh) 3x Lebensmitteldiscounter 1x Getränkemarkt (>200 m <sup>2</sup> VKF) 23x sonstige Lebensmittelgeschäfte	1x Drogeriefachmarkt - sonstige Drogeriewarengeschäfte

**Quantitative Nahversorgungssituation**



**Qualitative Nahversorgungssituation**



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandserhebung: Stadt + Handel 07/2025; Einwohner: Stadt Twistringen (Stand: 01.01.2025); Einwohnerprognose: Stadt Twistringen unter Berücksichtigung konkret geplanter Wohnbauentwicklungen; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* inkl. Parfümerie/Kosmetik.

Angesichts der vorgenannten Ausstattungswerte ist die **quantitative Nahversorgungssituation** insbesondere im Lebensmittelsegment als überdurchschnittlich zu bewerten. Die überdurchschnittlichen Kennwerte unterstreichen die derzeitige faktische Mitversorgungsfunktion im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs für die umliegenden Gemeinden ohne eigene nennenswerte Angebotsstrukturen bzw. mit nur einen deutlich eingeschränkten Betriebstypenmix (u. a. Neuenkirchen, Ehrenburg, Beckeln, Colnrade, Drentwede). Demnach sind die aufgezeigten überdurchschnittlichen quantitativen Ausstattungskennziffern zu relativieren.

Die **qualitative Nahversorgungssituation** in Twistringen zeichnet sich durch einen breiten Betriebstypen- und Angebotsmix aus, der sich vorrangig aus dem Bestehen der strukturprägenden Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriefachmarkt ergibt. Einschränkend ist hinzuzufügen, dass sich gegenwärtig nicht alle Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet vollumfänglich marktgängig präsentieren (u. a. REWE-Markt im ZVB Innenstadtzentrum Twistringen, LIDL und NETTO Marken-Discount im Kreuzungsbereich Lindenstraße/Köglerstraße). Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, der künftig steigenden Nachfrage (Wohnbaumaßnahmen, Zentralklinik) und der wachsenden Konsumansprüche ist somit ein **Potenzial bzw. Handlungsbedarf zur Optimierung der qualitativen Nahversorgungssituation** in Twistringen zu identifizieren, damit die Stadt künftig ihren Versorgungsauftrag im Rahmen des qualifizierten Grundbedarfs angemessen erfüllen kann. Künftiges Ziel sollte es demnach sein, die Versorgungsfunktion langfristig zu sichern sowie zielgerichtet weiterzuentwickeln und punktuell zu stärken. Ergänzend bestehen im Bereich Drogeriewaren Optimierungspotenziale, die sich u. a. aus dem Fehlen von spezialisierten Fachgeschäften ableiten lassen (s. Kapitel 5.2.3).

## 4.6 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2017

Nachfolgend wird die Entwicklung wesentlicher einzelhandelsrelevanter Strukturdaten seit der Konzepterstellung im Jahr 2019 betrachtet. Dazu werden die wesentlichen Kennwerte aus der aktuellen Analyse den Daten aus dem ZNVK Twistringern 2019 (Datenstand: 2017) gegenübergestellt (s. Tabelle 6).

**Tabelle 6: Entwicklung gesamtstädtischer Kennwerte**

Strukturdaten	2017	2025	Entwicklung	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	12.100	13.378	+ rd. 6,4 %	↑
Anzahl der Betriebe	81	70	- rd. 13,6 %	↓
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	21.600	21.900	+ rd. 1,6 %	↔
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	1,72	1,64	- 0,08	↓ ↔
Kaufkraft in Mio. Euro	70,4	97,5	+ rd. 38,5 %	↑
Umsatz in Mio. Euro	60,8	77,6	+ rd. 27,6 %	↑
Zentralität	86 %	81 %	- 5 Pp.	↓ ↔

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandserhebung: Stadt + Handel 07/2025; Einwohner: Stadt Twistringern (Stand: 01.01.2025), IFH Retail Consultants GmbH 2024; ZNVK Twistringern 2019; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Vergleich der gesamtstädtischen Kennwerte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Einwohnerzahl der Stadt Twistringern ist in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Bis Ende 2030 ist in Folge der signifikanten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen weiterhin ein Einwohnerwachstum in Twistringern anzunehmen (s. Kapitel 4.2).
- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe um elf Einzelhändler („minus“ rd. 13,6 %) zurückgegangen. Diese negative Entwicklung ist vor dem Hintergrund eines bundesweit feststellbaren Trends des Rückgangs von Betriebszahlen durch Auswirkungen des Strukturwandels, des Online-Handels und der Corona-Pandemie als nicht unüblich zu bewerten (zum Vergleich: die bundesweite Entwicklung der Geschäftsanzahl im Einzelhandel zwischen 2017 und 2025 liegt bei „minus“ rd. 17,0 %<sup>13</sup>). Dabei handelt es sich bei den festgestellten Betriebs-schließungen im Nachgang der Erstellung des ZNVK Twistringern 2019 überwiegend um deutlich kleinteilige Angebotsstrukturen (= Fachgeschäftscharakter). Dies zeigt sich auch in der Entwicklung der Verkaufsfläche (+ rd. 1,6 %), die sich trotz der prozentual deutlich negativen Entwicklung der Betriebsanzahl dennoch stabil zeigt (insbesondere durch die Verlagerung eines Sozialkaufhauses bei gleichzeitiger Nachnutzung durch den Betreiber Action (Standort Westerstraße) und die Verlagerung inkl. Verkaufsflächenerweiterung des Rossmann-Marktes innerhalb des ZVB NVZ Bremer Straße).

<sup>13</sup> Quelle: EHI 2025.

- Die Gesamtverkaufsflächenausstattung je Einwohner ist aufgrund der stabilen Verkaufsfläche unter gleichzeitiger Berücksichtigung der deutlich gestiegenen Einwohnerzahl um rd. 0,08 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner zurückgegangen.
- Im Nachgang des ZNVK Twistringen 2019 hat die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Twistringen deutlich um rd. 38,5 % zugenommen. Zugleich ist auch der Umsatz des Einzelhandels in bedeutender Weise gestiegen (+ rd. 27,6 %). Allerdings fällt die Entwicklung des Umsatzes geringer aus als jene der Kaufkraft. Dies ergibt sich v. a. aus der verstärkten Bindung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch den Online-Handel. Im Ergebnis führt dies zu einer verringerten Gesamtzentralität. Insgesamt ist der Rückgang der Zentralität somit nicht per se als kritisch zu beurteilen.

# 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 die übergeordneten räumlichen Entwicklungszielstellungen und eine Entwicklungsperspektiven für die Stadt Twistringen zu erarbeiten.

## 5.1 ÜBERGEORDNETE RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR TWISTRINGEN

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Twistringen bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete räumliche Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht die übergeordneten räumlichen Entwicklungszielstellungen für die Stadt Twistringen.

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und gezielte Stärkung des grundzentralen Versorgungsauftrages</li> <li>▪ Erhalt und sortimentspezifische Stärkung der Einzelhandelszentralität (nach Möglichkeit Ausschöpfung der Entwicklungsperspektiven)</li> <li>▪ Sicherung und sofern möglich Erhöhung der Einkaufsqualität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Funktions- und bedarfsgerechte Arbeitsteilung zwischen den ZVB gemäß ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion</li> <li>▪ Nach Möglichkeit qualitative und quantitative Weiterentwicklung des Einzelhandels in den ZVB</li> <li>▪ Stärkung der Synergiewirkung zwischen dem ZVB Innenstadtzentrum und dem NVZ Bremer Straße (Vermeidung einer Intensivierung der Konkurrenzsituation)</li> <li>▪ Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität Sicherung und Stärkung der Nutzungen jenseits des Einzelhandels als wichtige Frequenzbringer und belebende Faktoren für die ZVB (dabei Fokus auf den ZVB Innenstadtzentrum)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung einer zukunftsfähigen und auf die gegenwärtigen und künftigen Bedarfe ausgerichteten Nahversorgung (unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung und des demographischen Wandels)</li> <li>▪ Städtebaulich und versorgungsstrukturell sinnvolle Standorte sichern sowie funktionsgerecht weiterentwickeln</li> <li>▪ Insbesondere Verbesserung der Standortrahmenbedingungen bei aktuell nicht vollumfänglich marktgängigen Betrieben</li> <li>▪ In den kleineren (dezentralen) Ortschaften konzeptionelle Möglichkeit für eine ortsschaftspezifisch angepasste Nahversorgung</li> <li>▪ Voraussetzung für ein Planvorhaben ist eine städtebaulich verträgliche und landesplanerisch konforme Projektierung</li> </ul>

Abbildung 16: Übergeordnete räumliche Entwicklungszielstellungen für Twistringen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## 5.2 ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE

Die folgende Ableitung der Entwicklungsperspektive dient der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

### 5.2.1 Vorbemerkung zur ermittelten Entwicklungsperspektive

Die nachfolgend vorgestellte Entwicklungsperspektive ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** auf Basis zukünftiger angebots- und nachfrageseitiger Entwicklungen.

Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung und deckt **Handlungsbedarfe** auf.

- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam<sup>14</sup> sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in zentralen Versorgungsbereichen sowie zur Optimierung der Nahversorgungsstrukturen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektiven hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebenen Entwicklungsperspektiven im engen Kontext mit den übergeordneten räumlichen Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.
- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der absehbar sich fortsetzenden **weltweiten multiplen Krisen** (aktuell u. a. Ukraine-Krieg, Energiekrise, Wirtschaftskrise etc.) sind stark nach Warengruppe und Standort zu differenzieren und noch nicht abschließend zu prognostizieren.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Entwicklungsperspektive 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 Twistringen gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

### 5.2.2 Methodik der Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose zukünftiger Entwicklungsperspektiven 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 der Stadt Twistringen werden der Herleitung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

<sup>14</sup> vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

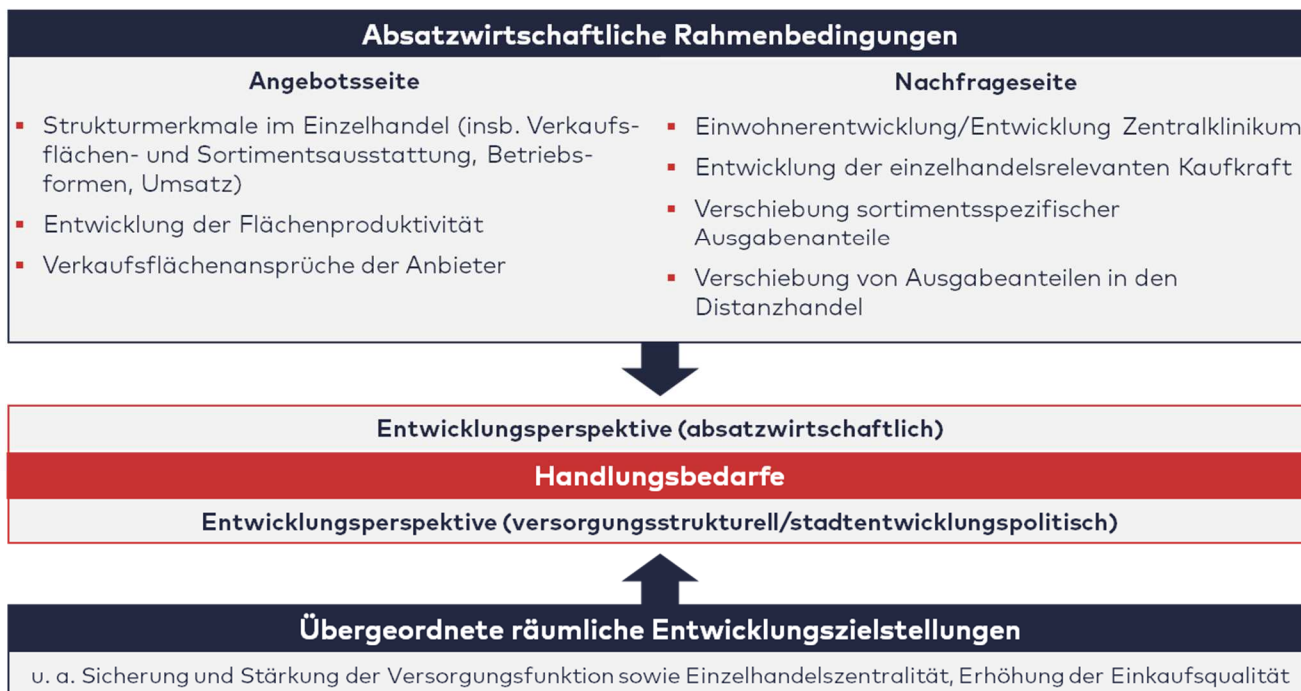


Abbildung 17: Methodik zur Ermittlung der Entwicklungsperspektive

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Herleitung künftiger Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige 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 zugebilligte Versorgungsauftrag für die Stadt Twistringen als Grundzentrum wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und bei der Herleitung von Handlungsbedarfen berücksichtigt.

Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für das **Prognosejahr 2030**<sup>15</sup> ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden die wesentlichen Eingangsgrößen für den relevanten Zeitraum dargestellt.

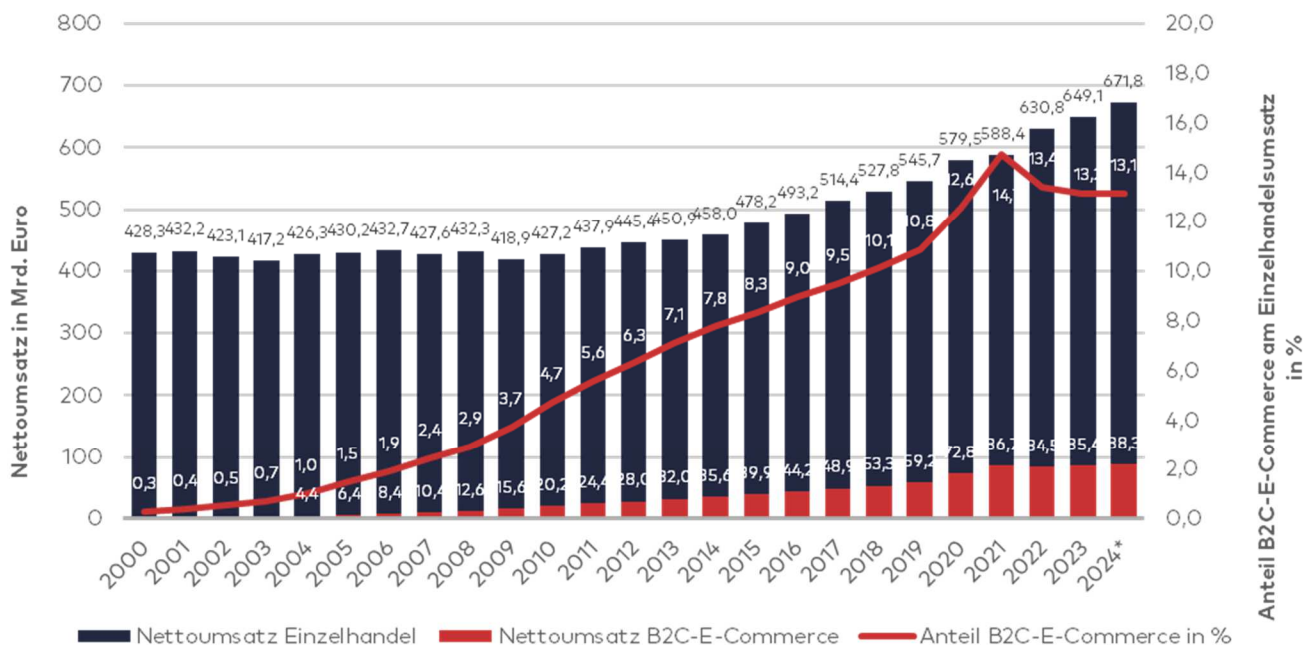
<sup>15</sup> Der angesetzte Prognosezeitraum erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unwägbarkeiten im Kontext der weltweiten multiplen Krisen als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

**Tabelle 7: Relevanten Rahmenbedingungen zur Herleitung der Entwicklungsperspektive für Twistringen**

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für die Stadt Twistringen bis 2030
Demografische Entwicklung	↑	steigende Einwohnerzahl (gesamtstädtisches Wachstumspotenzial von bis zu 1.100 Einwohnern im Zuge umfangreicher Wohnbauentwicklungsmaßnahmen im Stadtgebiet; s. Kapitel 4.2)
Bau des Zentralklinikums	↑	Positiver Impuls auf das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial (insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich)
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 im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse
Entwicklung der Flächenproduktivität	→	Nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Entwicklung des Online-Handels	↓	konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Weltweite multiple Krisen	↓	absehbar sich fortsetzende weltweite Krisen beeinträchtigen das Konsumklima und Lieferketten (aktuell u. a. Energiekrise, Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg und Post-Corona-Phase)
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse	↑	sortimentspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des grundzentralen Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. Im Jahr 2021 erreichte der Einzelhandelsumsatz im Online-Segment mit rd. 86,7 Mio. Euro (rd. 14,7 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) seinen Höchststand.



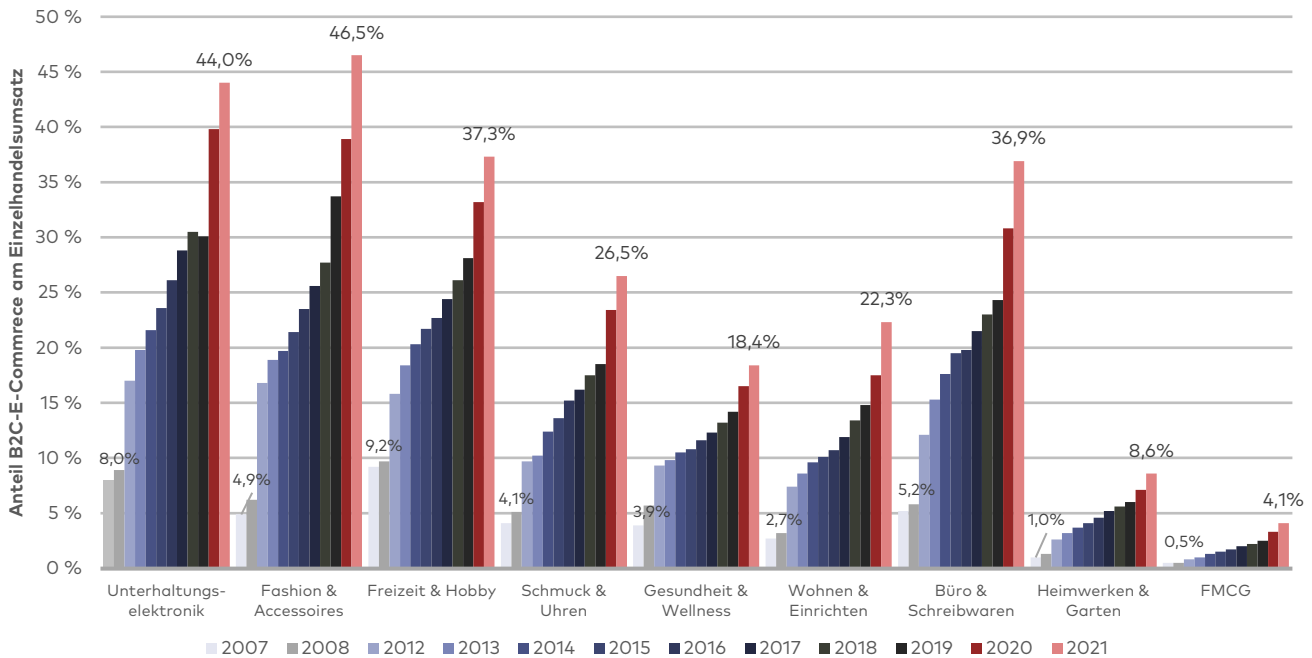
**Abbildung 18: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz**

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

Nach einem Umsatzrückgang im Jahr 2022, der insbesondere mit der krisenbedingten allgemeinen Konsumzurückhaltung, steigenden Produktions- und Lieferkosten sowie einem gewissen „Nachholeffekt“ des stationären Handels nach den

Lockdowns zu begründen ist, kann ab dem Jahr 2023 wieder ein Wachstum des Online-Segments festgestellt werden. Das Niveau des Jahres 2021 wird allerdings gemäß aktueller Prognosen (noch) nicht erreicht.

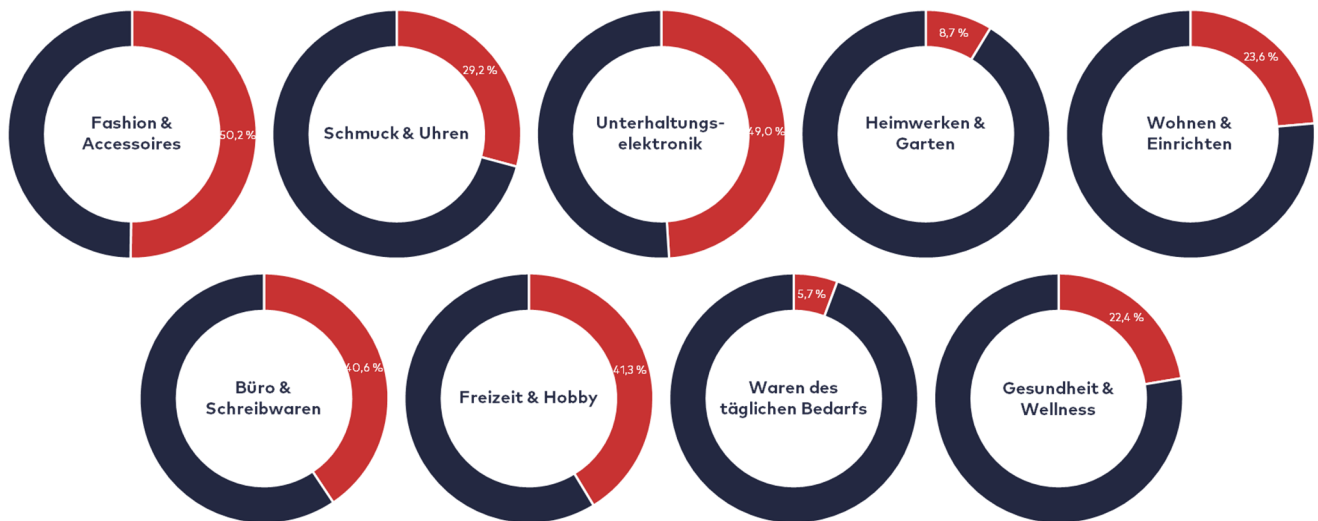
Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik ist der Anteil des Online-Handels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



**Abbildung 19: Entwicklung der Online-Anteile verschiedener Einzelhandelsbranchen am jeweiligen Gesamtmarkt**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2007-2022; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Auf Grundlage von Daten des Handelsverbandes Deutschland und des Instituts für Handelsforschung ist im Jahr 2023 von branchenspezifischen Online-Marktanteilen von rd. 34 bis 42 % in Segmenten wie z. B. Fashion & Accessoires, Unterhaltungselektronik und Freizeit & Hobby auszugehen. Im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter ist ein noch dynamischeres Wachstum zu erwarten, allerdings von einem deutlich niedrigeren Ausgangsniveau aus. Es ist davon auszugehen, dass die im Zuge der weltweiten Krisen zu beobachtende Konsumzurückhaltung in der Tendenz sowohl den stationären als auch den digitalen Einzelhandel trifft. An der Entwicklungsdynamik in den einzelnen Warengruppen wird sich somit mittelfristig nichts ändern. Die folgende Abbildung zeigt eine Prognose für die sortimentspezifischen Umsatzanteile des Online-Handels differenziert nach Warengruppen.



**Abbildung 20: Prognostizierte Entwicklung des Online-Handels bis 2030 differenziert nach Sortimenten**

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

Für die Stadt Twistingen werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des periodischen Bedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare 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 begrenzten Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien). Jedoch hat auch der Online-Handel die Service- und Erlebnisorientierung der Verbraucher erkannt und versucht in den letzten „stationären Tugenden“ Beratung, Service und Erlebnis mittels telefonischer Stilberatung (z. B. Outfittery), Same-Hour-Delivery (z. B. Amazon Prime Now) und stationären Showrooms in Großstädten (z. B. Zalando) zu punkten.

Neben der Bedeutung des Online-Handels wirken sich voraussichtlich langfristig die derzeit weltweit multiplen Krisen auf angebots- und nachfrageseitige Aspekte aus. Während angebotsseitig ein verringertes Expansionsgeschehen in vielen Bereichen des Einzelhandels zu beobachten ist, das insbesondere auf steigende Energiekosten und Bauzinsen sowie auf die allgemeinen Konsumzurückhaltung in Deutschland zurückzuführen ist, ist nachfrageseitig v. a. aufgrund steigender Verbraucherpreise und inflationsbedingt sinkender Reallöhne ein zurückhaltendes Konsumverhalten zu beobachten. Absehbar werden die oben genannten Aspekte (u. a. Ukraine-Krieg, Energiekrise, Wirtschaftskrise etc.) das Konsumklima innerhalb des Prognosezeitraums bis 2030 deutlich negativ beeinflussen.

Ergänzend gilt es insbesondere die versorgungsstrukturellen und stadtentwicklungspolitische Impulse zu berücksichtigen. Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Twistingen beträgt rd. 81 %, wobei jedoch sortimentspezifische deutliche Unterschiede erkennbar sind (s. Kapitel 4.3). Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven bzw. Handlungsbedarfe (s. Kapitel 5.2.3).

Vor dem Hintergrund der bestehenden Defizite insbesondere in der qualitativen Nahversorgung kann die Stadt Twistingen ihre Versorgungsfunktion im qualifizierten Grundbedarf aktuell nicht vollumfänglich erfüllen (s. Kapitel 4.5). Damit einhergehend ergibt sich der Handlungsbedarf, die Zukunftsfähigkeit der Angebotsstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewarensegment unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung, des demografischen Wandels und der wachsenden Konsumansprüche langfristig zu sichern sowie sinnvoll und bedarfsgerecht zu ergänzen. Auch in den weiteren Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs (zoologischer Bedarf und PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher) ergeben sich Handlungsbedarfe in Form einer Sicherung und zielgenauen Optimierung der Angebotsstrukturen.

In den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches sind angesichts der zum Teil deutlich unterdurchschnittlichen Zentralitäten ebenfalls gewisse sortimentspezifische Entwicklungsperspektiven begründbar. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven im Rahmen von Einzelhandelsneusiedlungen bzw. Verkaufsflächenarrondierungen im Bestand.

### 5.2.3 Warengruppenspezifische Handlungsbedarfe für die Stadt Twistingen

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der versorgungsstrukturellen und stadtentwicklungspolitischen Impulse ergeben sich für die Stadt Twistingen bis Ende 2030 sortimentspezifische Handlungsbedarfe, die nachfolgend in qualitativer Form dargestellt werden. Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächen wird bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden<sup>16</sup>.

**Tabelle 8: Sortimentspezifische Handlungsbedarfe für Twistingen bis 2030**

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ □ □	<ul style="list-style-type: none"> <li>Angesichts der guten Ausstattungswerte sollte die bestehende Versorgungsfunktion langfristig gesichert werden, somit Verfestigung und zukunftsfähige Aufstellung der Nahversorgungsstrukturen (dabei Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht vollumfänglich marktgerechten Betrieben)</li> <li>Prüfung der Möglichkeit zur bedarfsgerechten Optimierung der Nahversorgung in bislang fußläufig unterversorgten Wohnbereichen</li> <li>Darüber hinaus qualitative Angebotsarrondierung im Bereich (spezialisierte) Anbieter (insbesondere ZVB Innenstadtzentrum)</li> </ul>
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik	■ ■ □	<ul style="list-style-type: none"> <li>Langfristige Sicherung der Versorgungsfunktion im Drogeriewarenfachmarkt-Segment (aktuell vollumfänglich marktgängiger Anbieter im Stadtgebiet vorhanden)</li> <li>Kosmetikfachgeschäft/Parfümerie als mögliche qualitative Angebotsergänzung (dabei räumlicher Fokus: ZVB Innenstadtzentrum)</li> </ul>

<sup>16</sup> Mögliche Verkaufsflächenentwicklungen sind im Einzelfall vorhabenbezogen zu prüfen.

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■ ■ □	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung der lokalen Fachgeschäfte im Stadtgebiet (u. a. Schreibwarenanbieter, Blumenläden, Bücherladen)</li> <li>Erhalt der Versorgungsfunktion im Segment zoologischer Bedarf (derzeit insbesondere Darbietung durch den Raiffeisen-Markt sowie die Randsortimente der strukturprägenden Lebensmittelmärkte); darüber hinaus gewisse Möglichkeiten zur quantitativen Angebotsergänzung gegeben (u. a. Neuansiedlung von weiteren Fachgeschäften bzw. Verkaufsflächenerweiterungen im Bestand)</li> </ul>
Fashion & Accessoires	■ □ □	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Kontext der Wettbewerbssituation (u. a. Oberzentrum Bremen), der Konkurrenz durch den Online-Handel sowie den Folgen der weltweit multiplen Krisen insbesondere Fokus auf Sicherung der Bestandsbetriebe</li> <li>Darüber hinaus eingeschränkte rechnerische Möglichkeiten zur quantitativen Angebotsergänzung in Form eines kleinteiligen Fachgeschäftes in den Warengruppen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren gegeben (dabei nach Möglichkeit gezielte qualitative Stärkung der Versorgungsfunktion mit räumlichem Fokus auf den ZVB Innenstadtzentrum)</li> </ul>
Heimwerken & Garten	■ □ □	<ul style="list-style-type: none"> <li>Angesichts der guten Ausstattungswerte langfristiger Erhalt der Versorgungsfunktion im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf</li> <li>Rechnerische Entwicklungspotenziale im Baumarkt-Segment entsprechen nicht den aktuellen Betriebstypologien, Möglichkeiten zur quantitativen Angebotsergänzung jedoch grundsätzlich gegeben (u. a. für die Neuansiedlung eines spezialisierten Fachmarktes bzw. Verkaufsflächenerweiterungen von bestehenden Betrieben)</li> </ul>
Freizeit & Hobby	■ ■ □	<ul style="list-style-type: none"> <li>Langfristige Sicherung der Versorgungsfunktion im Fahrrad-Segment (auch im Kontext des Trends zur Mobilitätswende)</li> <li>Quantitative Angebotsergänzung um weitere Fachgeschäfte in der Warengruppe Spielwaren/Hobby/Musikinstrumente sowie im Segment klassische Sportartikel rechnerisch möglich (dabei räumlicher Fokus: ZVB Innenstadtzentrum)</li> </ul>
Gesundheit & Wellness	■ □ □	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auch im Kontext des demographischen Wandels Sicherung der lokalen Fachgeschäfte (Apotheken, Optiker, Hörgeräteakustiker)</li> <li>Eingeschränkte Möglichkeiten zur quantitativen Angebotsergänzung gegeben (Ergänzung um ein weiteres Fachgeschäft)</li> </ul>
Wohnen & Einrichten	■ □ □	<ul style="list-style-type: none"> <li>In den Warengruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Dekostoffe/Gardinen/HBT/Kurzwaren/Sicht- und Sonnenschutz/Tepiche sowie Bettwaren/Matratzen rechnerische Entwicklungsperspektive zur Ansiedlung jeweils eines Anbieters mit Fachgeschäftscharakter oder entsprechende Verkaufsflächenerweiterungen im Bestand</li> <li>Im Möbel-Segment Fokus auf den Erhalt der (spezialisierten) Anbieter (u. a. Möbelhaus, Küchenstudio)</li> </ul>
(Unterhaltungs-)Elektronik & Haushaltsgeräte	■ ■ □	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung der lokalen Fachgeschäftsstrukturen im Stadtgebiet (Fachgeschäfte für Elektrogeräte und PC/Computer)</li> <li>Rechnerische Entwicklungspotenziale im Bereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik entsprechen nicht den aktuellen Betriebstypologien, können jedoch zur möglichen Angebotsergänzung um weitere Fachgeschäfte bzw. einen kleineren Fachmarkt genutzt werden</li> </ul>
Uhren & Schmuck	■ □ □	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt der lokalen Fachgeschäfte</li> <li>Darüber hinaus eingeschränkte Möglichkeiten zur quantitativen Angebotsergänzung gegeben (kleinteilig strukturiertes Fachgeschäft bzw. geringfügige Erweiterungen im Bestand)</li> </ul>

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; HBT = Haus-/Bett-/Tischwäsche; ■ □ □ = geringer Handlungsbedarf; ■ ■ □ = mittlerer Handlungsbedarf; ■ ■ ■ = hoher Handlungsbedarf.

Neben der **Sicherung und bedarfs- bzw. funktionsgerechten Stärkung der bestehenden Versorgungsfunktion** sollten die Entwicklungsperspektiven insbesondere zur **Angebotsergänzung von bislang fehlenden bzw. unterrepräsentierten Sortimenten** genutzt werden.

Für die Stadt Twistringen bedeuten die Prognoseergebnisse zu den warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven, dass

- 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 eine nennenswerte Entwicklungsperspektive 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 der ermittelten Handlungsbedarfe 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 einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit einer begrenzten Entwicklungsperspektive 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 von den hier ermittelten Entwicklungsperspektiven ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind. Auf der anderen Seite muss im Kontext der dargestellten Handlungsbedarfe für einzelne Warengruppen berücksichtigt werden, dass rechnerische Entwicklungsperspektiven nicht gleichzeitig immer den betriebswirtschaftlichen Kalkül eines Handelsunternehmens entsprechen; zudem kann die Wahrscheinlichkeit einer Ansiedlung eines entsprechenden Betriebes aufgrund des ausgeprägten Wettbewerbsumfeldes, der Bedeutung des Online-Handels sowie der (noch nicht vollumfänglich absehbaren) Auswirkungen der derzeit weltweit multiplen Krisen eingeschränkt werden.

Wie vorausgehend beschrieben können und sollen die vorgestellten Perspektiven bzw. Handlungsbedarfe keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, welche die Entwicklungsperspektive 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.

# 6 Einzelhandelskonzept für die Stadt Twistringen

Aufbauend auf der gesamtstädtischen Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung sowie den Entwicklungsperspektiven bzw. Handlungsbedarfen wird im Folgenden das Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Twistringen entwickelt.

## 6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Im Folgenden wird zunächst eine planungsrechtliche Einordnung zentraler Versorgungsbereiche (insbesondere Festlegungskriterien) vorgenommen. Anschließend erfolgt eine Darstellung der künftigen zentralen Versorgungsbereiche inkl. der empfohlenen Abgrenzungen und Entwicklungszielstellungen.

### 6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Neben- bzw. Stadtteilzentren 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 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 Stadtgebiets 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 Nahversorgungszentren (s. Abbildung 21). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

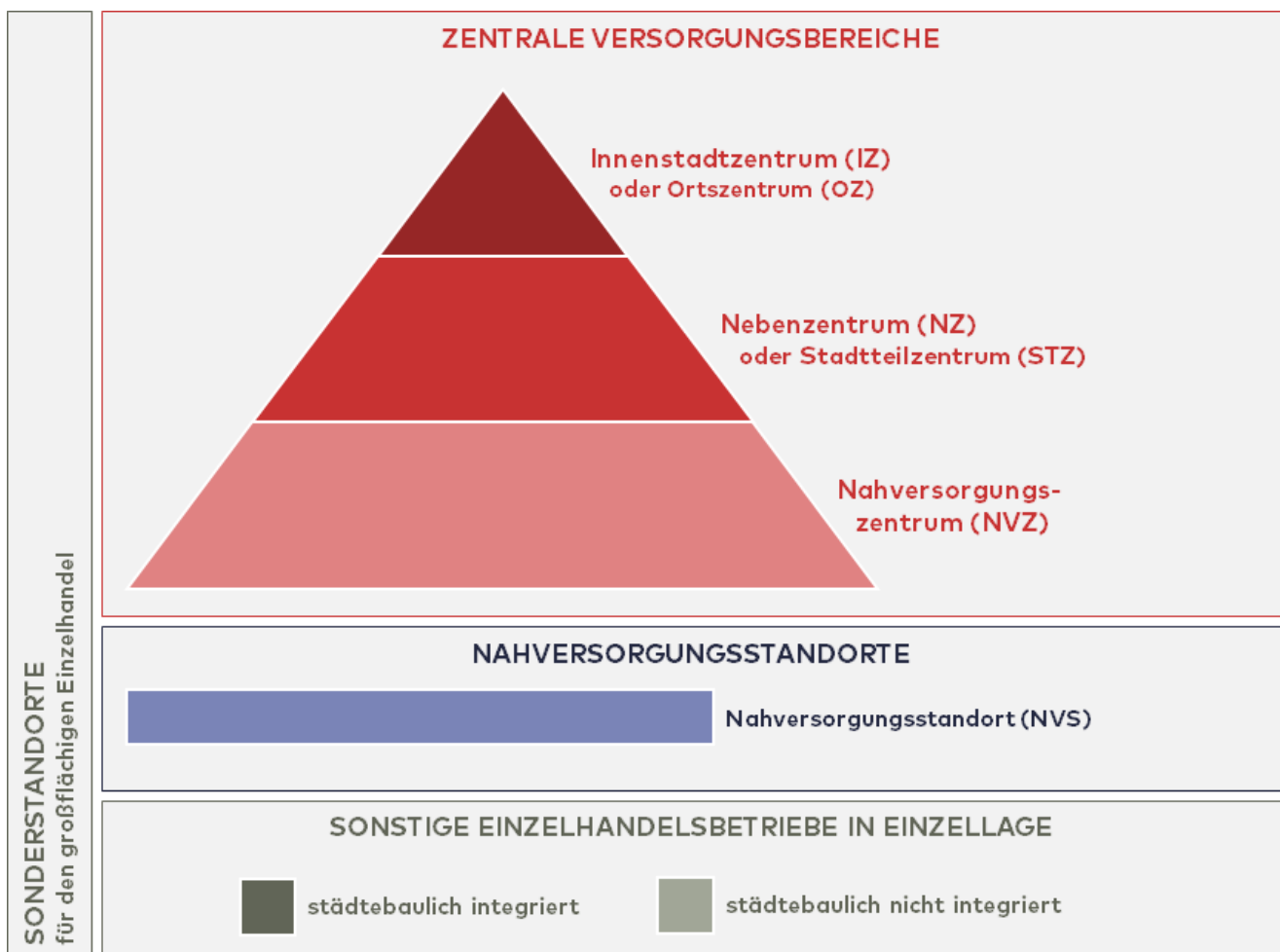


Abbildung 21: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:<sup>17</sup>

- 1. Innenstadtzentren oder 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.

<sup>17</sup> Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

2. **Nebenzentrum oder 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. **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.

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.<sup>18</sup>

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.<sup>19</sup>

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.<sup>20</sup>

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.<sup>21</sup>

---

## EIN ZENTRALER VERSORGBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,

<sup>18</sup> Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

<sup>19</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>20</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

<sup>21</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

- 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 verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>22</sup>

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 können somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden.<sup>23</sup>

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

---

<sup>22</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

<sup>23</sup> Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

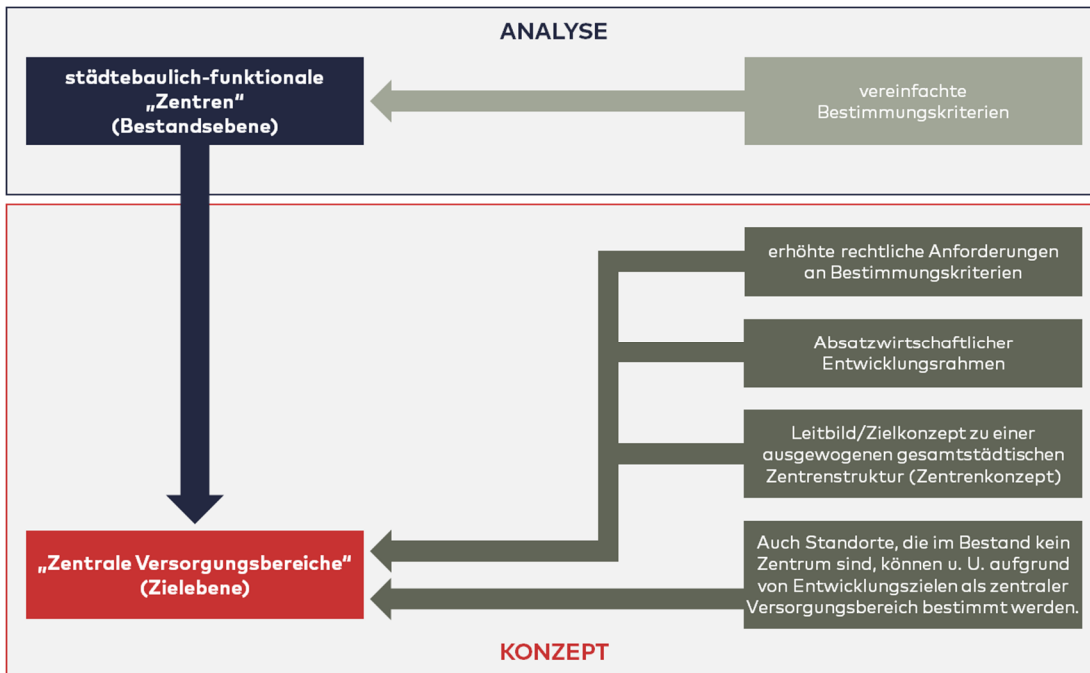


Abbildung 22: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

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 (u. a. historische Nutzung) 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

Misstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>24</sup>

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.<sup>25</sup>

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

- 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 potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

### 6.1.2 Zentrenstruktur von Twistringen

Das ZNVK Twistringen 2019 definiert mit dem Innenstadtzentrum sowie dem NVZ Bremer Straße zwei zentrale Versorgungsbereiche. Im Zusammenhang mit der wesentlichen Untersuchungsfragestellung des vorliegenden Konzeptes (Überprüfung und Fortschreibung des Twistringer Zentrenmodells) wurde vor dem Hintergrund der konkreten Planvorhaben/Entwicklungsabsichten im Bereich Lindenstraße/Köglerstraße darüber hinaus die Möglichkeit zur Ausweisung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches überprüft. Hinsichtlich der künftigen Einordnung in das Zentren- und Standortkonzept der Stadt Twistringen wurde der vorgenannte Standortbereich dabei wie folgt bewertet:

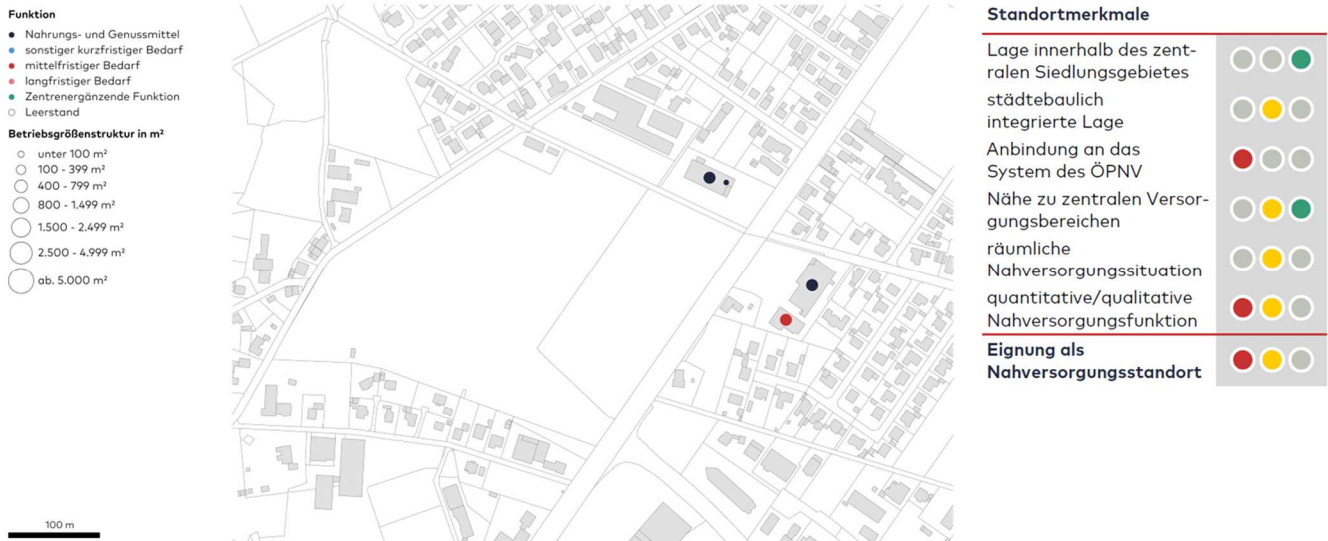
#### Einordnung Standortbereich Lindenstraße/Köglerstraße

- Gemäß ZNVK Twistringen 2019 erfolgte aufgrund der nur bedingten siedlungsstrukturellen Integration sowie einer fehlenden Anbindung an den

<sup>24</sup> 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).

<sup>25</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

## ÖPNV keine Ausweisung als Nahversorgungsstandort (s. nachfolgende Abbildung)



**Abbildung 23: Standortbereich Lindenstraße/Köglerstraße – Einordnung gemäß ZVVK Twistringen 2019:**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandserhebung: Stadt + Handel 07/2025; ZVVK Twistringen 2019; Kartengrundlage: Stadt Twistringen.

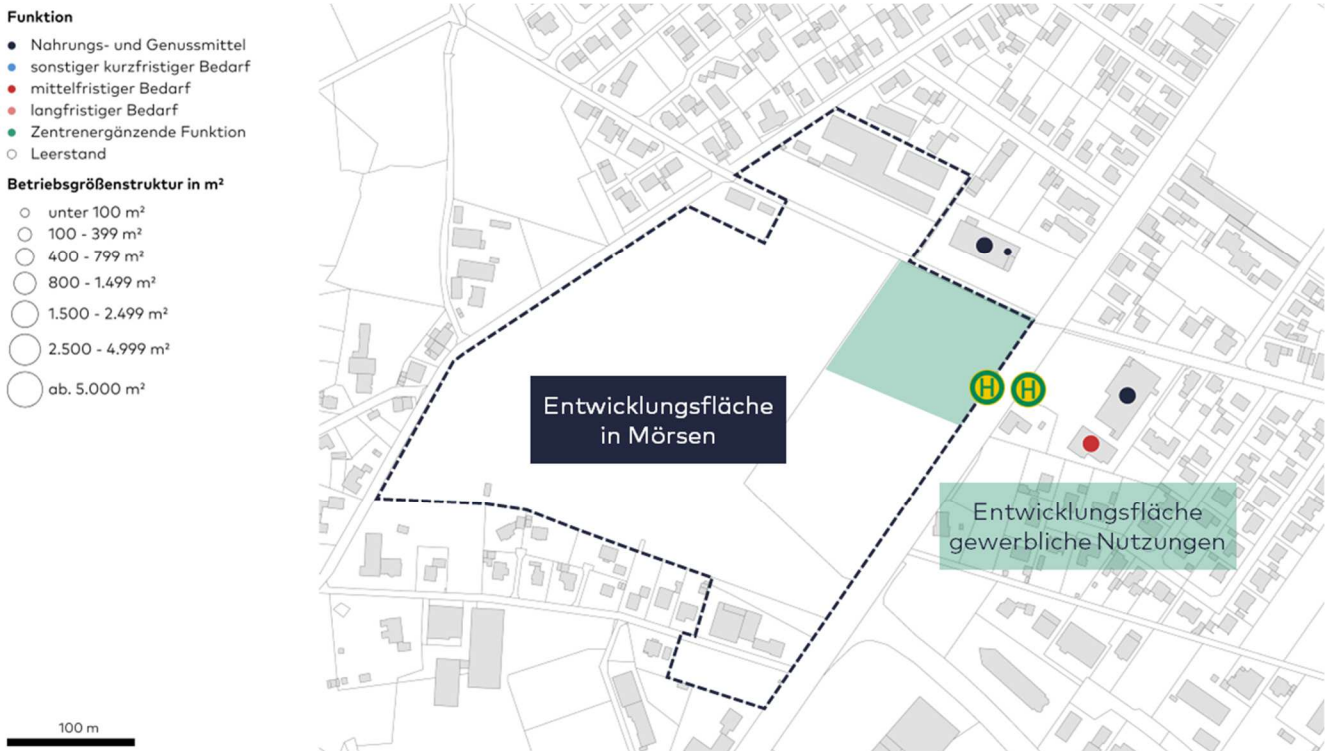
- Nunmehr umfangreicher Wohnungsbau (rd. 7 ha) in Verbindung mit gewerblicher Nutzung geplant
- In diesem Kontext u. a. Verlagerungsabsicht des derzeit im ZVB Innenstadtzentrum angesiedelten REWE-Marktes (dort nicht vollumfänglich marktgängig aufgestellt bei gleichzeitig deutlich eingeschränkten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten; s. Kapitel 4.4.1)
- Der Beitrag einer Verlagerung des REWE-Marktes zum Standortbereich Lindenstraße/Köglerstraße zur Nahversorgung wurde gemäß Struktur- und Potenzialflächenanalyse 2024 dabei wie folgt eingeordnet:

Nahversorgungsbeitrag	Erläuterung	Bewertung
<b>Quantitative Nahversorgung</b>	Es ist zu erwarten, dass der REWE nach Verlagerung eine höhere und damit marktgängige Verkaufsflächenausstattung aufweisen wird. Diese Verkaufsflächenerhöhung wird sich jedoch nur unwesentlich auf die Ausstattungskennwerte auswirken. Eine umfangreiche Wettbewerbsverschärfung im Zusammenhang mit der quantitativen Ausstattung ist auch infolge der Verlagerung eines Bestandsmarktes nicht zu erwarten.	● ● ●
<b>Qualitative Nahversorgung</b>	Grundsätzlich wird sich die qualitative Nahversorgung im Zuge des Handlungsszenarios verbessern. Die mit der Verlagerung einhergehende Neuaufstellung des Betriebs äußert sich zum einen positiv in Bezug auf eine attraktive Immobilienqualität, einer modernen Ladengestaltung sowie eines marktgängigen Auftritts. Zum anderen wird durch die Verlagerung ein attraktiver Kopplungsstandort mit einem ansprechendem Betriebstypenmix geschaffen bzw. weiter ausgebaut.	● ● ●
<b>Räumliche Nahversorgung</b>	Die räumliche Nahversorgung wird sich insbesondere in qualitativer Hinsicht verbessern. Mit den Betrieben NETTO Marken-Discount und LIDL bestehen bereits zwei Lebensmitteldiscounter im Süden der Kernstadt Twistringens. Das vollsortimentierte Angebot besteht aktuell vor allem in zentraler bzw. nördlicher Lage der Kernstadt. Mit einer Verlagerung des REWE-Marktes kann somit auch für die südlichen Siedlungsbereiche der Kernstadt (inkl. der Wohnbauentwicklung am Standortbereich Mörsen) in fußläufiger Hinsicht ein vollsortimentiertes Angebot sichergestellt werden. Eine geringfügige Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungssituation ergibt sich mit der Verlagerung in Bezug auf die Siedlungsbereiche, welche unmittelbar nordwestlich an den Verlauf der Bahntrasse angrenzen.	● ● ●
<p><b>Die Verlagerung und Neuaufstellung des REWE-Marktes trägt insbesondere zur Verbesserung der Qualität der Nahversorgung bei (sowohl durch die attraktive Neuaufstellung eines Betriebes sowie zur Gewährleistung eines ausgewogenen Nahversorgungsangebots im Süden der Twistringer Kernstadt). Die quantitative Nahversorgung wird nicht wesentlich ausgebaut, sodass von einer geringfügigen Wettbewerbsverschärfung auszugehen ist.</b></p> <p>Zu berücksichtigen ist jedoch, dass mit einer Marktverlagerung der Verlust eines Magnetbetriebs im ZVB Innenstadtzentrum einhergeht, welcher sich negativ auf die Funktions- und Zukunftsfähigkeit des ZVB auswirken kann. Bei einer entsprechenden Entwicklung sollten daher bereits im Vorfeld zwingend Überlegungen zu Maßnahmen zur Stabilisierung des ZVB als Ganzes angestellt werden.</p>		

**Abbildung 24: Verlagerung REWE zum Standortbereich Lindenstraße/Köglerstraße – Beitrag zur Nahversorgung (vgl. Struktur- und Potenzialflächenanalyse 2024)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Struktur- und Potenzialflächenanalyse 2024.

- Über die Planung des REWE-Marktes hinaus bestehen am Standortbereich Erweiterungsabsichten der derzeit bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter LIDL und NETTO-Marken-Discount
- Zudem ist unmittelbar am Standort konkret die Etablierung eines ÖPNV-Haltestepunktes (= Bushaltestelle) avisiert
- Demnach perspektivisch verbesserte siedlungsstrukturelle Integration und erhöhte Nahversorgungsversorgungsbedeutung.



**Abbildung 25: Entwicklungsfläche in Mörsen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandserhebung: Stadt + Handel 07/2025; Angaben zu Planvorhaben/Entwicklungsabsichten: Stadt Twistringen 09/2025; Kartengrundlage: Stadt Twistringen.

- Ergänzend geplante Eröffnung des Zentralklinikums des Landkreises Diepholz in Twistringen-Borwede (voraussichtlich im Jahr 2028)

**In diesem Zusammenhang: Prüfung der Ausweisung eines zusätzlichen zentralen Versorgungsbereiches im Süden der Kernstadt (Mörsen) mit der Funktionszuordnung eines Nahversorgungszentrums anhand nachfolgender (rechtlicher) Kriterien**

**„Mindestanforderungen“ an Nahversorgungszentren**

- Vorhandensein mindestens eines größeren Nahversorgungsbetriebes
- Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt
- und zudem von städtebaulichen Gewicht ist
- Häufig: Ergänzung des Einzelhandelsangebotes durch zentrenergänzende Funktionen
- (bei nicht gegebenen Voraussetzungen muss die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches in absehbarer Zeit realisierbar sein)

**Abbildung 26: „Mindestanforderungen“ an Nahversorgungszentren**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; vgl. BVerwG; Urteil vom 11. Oktober 2007; BVerwG; Urteil vom 17. Dezember 2009; OVG NRW; Urteil vom 15.02.2012.

Dabei ist folgendes festzustellen:

- Der Standort ist aktuell bereits durch zentren- und nahversorgungsrelevante sowie zentrenrelevante Fachmärkte vorgeprägt (zwei Lebensmittel-discounter, Textildiscounter)
- Dem Standort ist bereits eine wichtige Versorgungsfunktion für die Siedlungsbereiche im Süden und Westen der Kernstadt sowie die Ortschaft Mörsen zu attestieren
- Angesichts der direkten Lage an der B 51 übernimmt der Standort zudem faktisch eine Mitversorgungsfunktion für die weiteren dezentralen Ortschaften in Twistingen ohne eigene nennenswerte Nahversorgungsstrukturen (insbesondere im Süden und Westen des Standortes); in diesem Kontext ist ergänzend die geplante Eröffnung des Zentralklinikums in Twistingen-Borwede (voraussichtlich im Jahr 2028) zu berücksichtigen, wobei der Standort Lindenstraße/Köglerstraße dabei als nächstgelegener strukturprägender Angebotsstandort in Twistingen fungiert
- Der Standortbereich kann mit Verweis auf die flächenseitigen Restriktionen in den gemäß ZNVK Twistingen 2019 bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie der aufgezeigten Handlungsbedarfe im Bereich der qualitativen Nahversorgung einen wichtigen Beitrag zur Optimierung der Versorgungsfunktion von Twistingen im Zuge des qualifizierten Grundbedarfes leisten (vgl. Struktur- und Potenzialflächenanalyse 2024)
- Im Zuge der Quartiersentwicklung in Verbindung mit gewerblicher Nutzung ist zudem die Entwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels (u. a. Gastronomie) geplant
- Im Kontext der geplanten umfangreichen Wohnbauentwicklungen in Mörsen ist der Standortbereich künftig als vollumfänglich siedlungsstrukturell integriert zu bewerten
- Durch den geplanten Bushaltepunkt ist am Standort absehbar ein direkter ÖPNV-Haltepunkt gegeben

**Somit bestehen gewichtige Hinweise dafür, dass der Standortbereich Lindenstraße/Köglerstraße insbesondere auch aufgrund seiner planerischen Perspektive die Kriterien an ein Nahversorgungszentrum erfüllt.**

**Demnach wird der Standortbereich konzeptionell künftig als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums ausgewiesen.**

Die räumliche Abgrenzung sowie die standortspezifischen Entwicklungsziele für den ZVB NVZ Lindenstraße/Köglerstraße sind Kapitel 6.1.5 zu entnehmen.

Nachfolgend werden die im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung empfohlenen zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer jeweiligen funktionalen Charakterisierung, räumlichen Abgrenzung sowie standortspezifischen Entwicklungsempfehlungen dargestellt. In Bezug auf den ZVB Innenstadtzentrum sowie den ZVB NVZ Bremer Straße ist vor dem Hintergrund der städtebaulich-funktionalen Analyse (s. Kapitel 4.4) und der Empfehlung zur Ausweisung des ZVB NVZ Lindenstraße/Köglerstraße eine Harmonisierung mit den Zielstellungen des ZNVK Twistingen 2019 erforderlich.

### 6.1.3 ZVB Innenstadtzentrum Twistringen

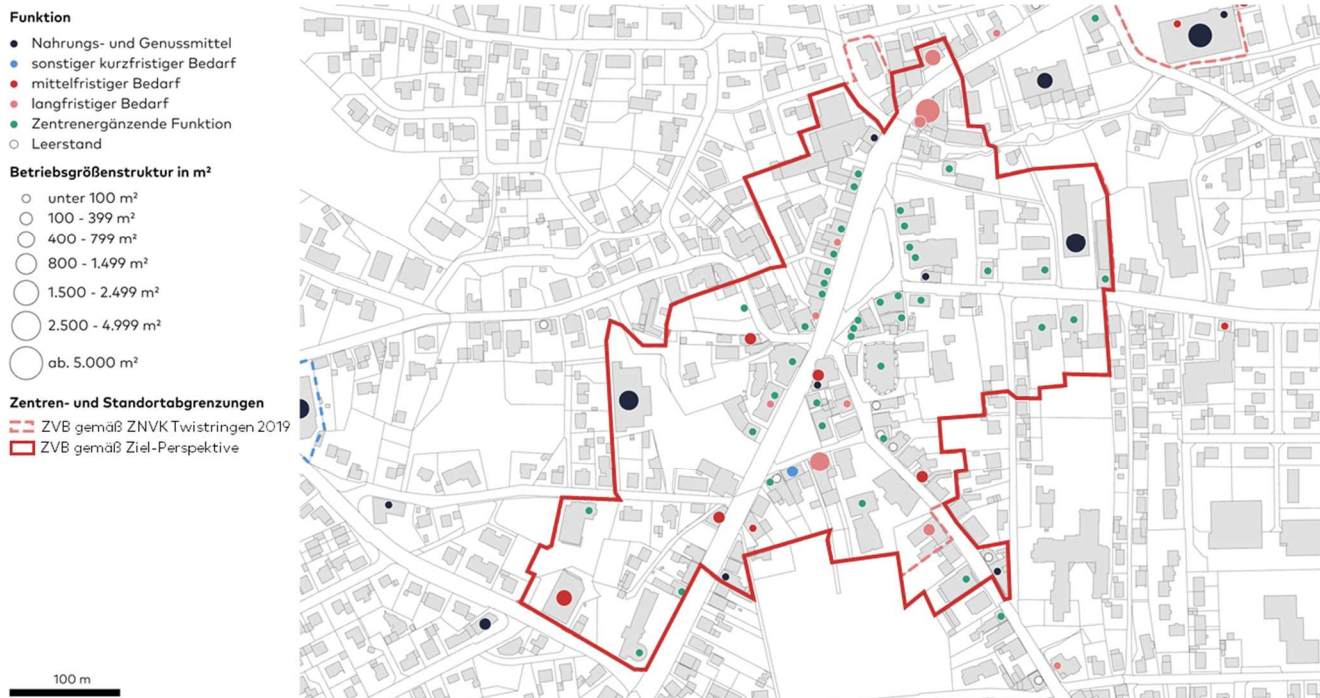
Das Innenstadtzentrum Twistringen ist hinsichtlich der Ausdehnung nach wie vor der größte zusammenhängende, siedlungsstrukturell integrierte Geschäftsbereich der Stadt Twistringen und übernimmt eine wichtige gesamtstädtische sowie darüber hinaus in Teilen überörtliche Versorgungsfunktion (insbesondere Mitversorgungsfunktion für die Umlandkommunen, die zum Teil keine eigenen nennenswerten Angebotsstrukturen bzw. nur einen deutlich eingeschränkten Betriebstypenmix vorweisen können). Neben dem Einzelhandel bestehen zahlreiche zentralergänzende Funktionen, die eine gewisse Komplexität und Multifunktionalität des Standortes unterstreichen. Dem Innenstadtzentrum kommt zudem in seiner Funktion als Knotenpunkt für soziale Beziehungen und urbanes Leben weiterhin eine wichtige Bedeutung in der Stadt zu.

#### Räumliche Ausprägung

Es ergibt sich auf Grundlage des ZNVK Twistringen 2019, der detaillierten städtebaulich-funktionalen Analyse des Innenstadtzentrums (s. Kapitel 4.4.1) sowie der gesamtstädtischen Entwicklungsziele die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (s. Kapitel 6.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Vor dem Hintergrund der geplanten Verlagerung des REWE-Marktes aus dem ZVB Innenstadtzentrum: Im Sinne einer möglichst hohen Flexibilisierung hinsichtlich der Nachnutzungs-Fragestellung wird weiterhin die Aufnahme des derzeitigen Grundstücks des Lebensmittelmarktes in die räumliche Fassung des ZVB empfohlen (dies entspricht auch der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung)
- Im Norden Einkürzung des ZVB um die Bereiche mit reiner Wohnnutzung (auch da nach Rücksprache mit der Stadt Twistringen perspektivisch eine einzelhandelsrelevante Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums in diesem Bereich absehbar nicht realistisch erscheint)
- Im Süden entlang der Bahnhofstraße erfolgt eine leichte Ausweitung des ZVB um den neuen Standort der Bücherei (inkl. Sporthalle) sowie des gegenüberliegenden Einzelhandelsbetriebes (aktuell: Bäckerei)
- Darüber hinaus erfolgt eine Fortschreibung der ZVB-Abgrenzung gemäß ZNVK Twistringen 2019.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 27 für den ZVB Innenstadtzentrum Twistringen dargestellt.



**Abbildung 27: Räumliche Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum Twistringen (Zielperspektive)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandserhebung: Stadt + Handel 07/2025; Kartengrundlage: Stadt Twistringen.

Es ergeben sich anhand der fortgeschriebenen Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum Twistringen folgende Ausstattungskennwerte (s. nachfolgende Tabelle).

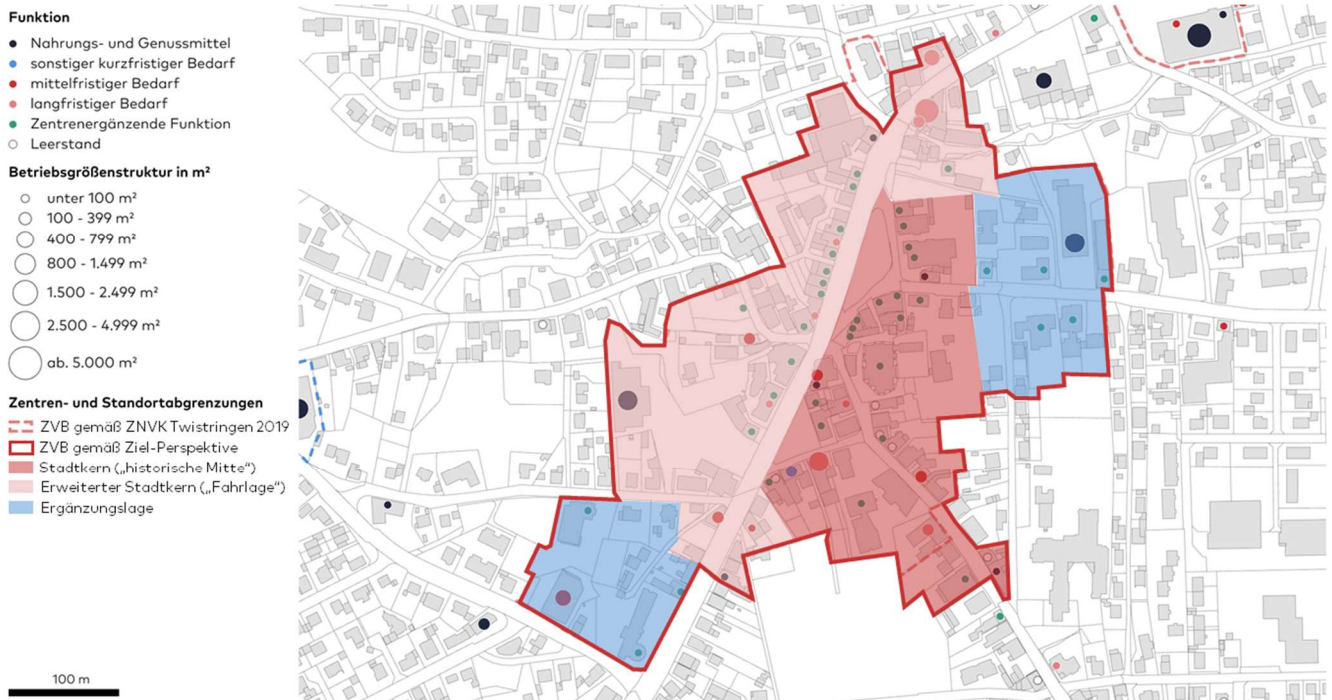
**Tabelle 9: Strukturelle Kenndaten des ZVB Innenstadtzentrum Twistringen (Zielperspektive)**

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	24	rd. 34 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	7.800	rd. 36 %
Zentrenergänzende Funktionen	43	-
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	5	rd. 7 %

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandserhebung: Stadt + Handel 07/2025; VKF auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

### Innere Organisation

Das Innenstadtzentrum Twistringen ist nach wie vor kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagekategorien differenziert werden. Die künftige Einordnung orientiert sich dabei im Wesentlichen an den Ausführungen gemäß ZNVK Twistringen 2019, wonach hinsichtlich der inneren Organisation des Innenstadtzentrums zwischen den Lagebereichen Stadtkern („historische Mitte“), erweiterter Stadtkern („Fahrlage“) und Ergänzungslagen differenziert wird.



**Abbildung 28: Innere Organisation des ZVB Innenstadtzentrum Twistringen (Zielperspektive)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandserhebung; Stadt + Handel 07/2025; Kartengrundlage: Stadt Twistringen.

Der **Stadtkern („historische Mitte“)** erstreckt sich somit weiterhin 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. Das handelspezifische Angebot wird durch eine Vielzahl von Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen arronziert. Die Vielzahl an Zentrenutzungen jenseits des Einzelhandels tragen zu einer diversifizierten Funktionsstruktur des Lagebereiches und demnach zur Multifunktionalität des Stadtkernes bei. Ein städtebauliches Highlight sind zudem die attraktiven öffentlichen Plätze.

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 geprägt. Andererseits ist die Bundesstraße einer der wichtigsten Frequenzbringer für den Twistringer Einzelhandel.

Weiterhin werden im Innenstadtzentrum Twistringen zwei **Ergänzungslagen** mit spezifischer Zweckbestimmung ausgewiesen. Dabei wird die gemäß ZNVK Twistringen 2019 definierte Ergänzungslage „Nahversorgung“ im Kontext der empfohlenen konzeptionellen Ausweisung des ZVB NVZ Lindenstraße/Köglerstraße und der damit einhergehenden Planung zur Verlagerung des REWE-Marktes in die **Ergänzungslage „Steller Straße“** umbenannt (mit entsprechender modifizierter Zielstellung; s. nachfolgende Ausführungen). Über den derzeit noch bestehenden Lebensmittelvollsortimenter hinaus ist der Standortbereich durch Zentrenutzungen jenseits des Einzelhandels geprägt (u. a. zwei Kindertagesstätten, Caritasverband). Die Ergänzungslage „Steller Straße“ leistet – auch unter Berücksichtigung der geplanten Verlagerung des REWE-Marktes – einen Beitrag zur Gesamtfunktionalität und gewährleistet eine zusätzliche Nutzungsmischung des Innenstadtzentrums. Durch die Verlagerungsabsicht des REWE-Marktes bietet

die Lage künftig ein nutzbares Flächenpotenzial u. a. für den Einzelhandel. Dabei sollten handelsseitige Ansiedlungen insbesondere ein gegenüber dem Stadtkern substituierendes Angebot darstellen (im Sinne der Vermeidung negativer Auswirkungen auf den höchst bedeutsamen Zentrenbereich). Die gemäß ZNVK Twistringen 2019 ausgewiesene **Ergänzungslage „Rathaus“** wird unverändert fortgeschrieben und umfasst demzufolge weiterhin den südwestlichen Randbereich des Innenstadtzentrums. Geprägt ist der Lagebereich durch das Rathaus und den Betreiber Action (als Nachfolgenutzung des mittlerweile verlagerten Sozialkaufhaus), die wesentlich zur Frequentierung des Innenstadtzentrums beitragen.

### **Potenzialflächen**

Wie bereits in Kapitel 4.4.1 dargestellt lassen sich im Twistringer Innenstadtzentrum derzeit **keine signifikanten räumlichen Entwicklungspotenziale** insbesondere für strukturprägende bzw. großflächige Einzelhandelsansiedlungen identifizieren. Angesichts der weitestgehend geschlossenen und überwiegend kleinteiligen Strukturen im ZVB ergeben sich räumliche Entwicklungspotenziale derzeit ausschließlich durch die bestehenden kleinflächigen Leerstände sowie durch perspektivische Umstrukturierungen im Bestand (hier u. a. durch die geplante Verlagerung des REWE-Marktes).

### **Entwicklungsziele und -empfehlungen**

Auf Grundlage der Versorgungsfunktion und Angebotssituation sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten können für den ZVB Innenstadtzentrum die nachfolgenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Die Ziele und Empfehlungen sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt, die einen Bezug zum ZVB Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

---

## **EMPFEHLUNGEN FÜR DEN ZVB INNENSTADTZENTRUM TWISTRINGEN I**

### **Entwicklungsziele für den ZVB als Ganzes**

- 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 (insbesondere altengerechtes Wohnen)
- 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
- Sicherung und nach Möglichkeit Stärkung des Wochenmarktes auf dem Centralplatz als zusätzliche Angebotsform innerhalb des Innenstadtzentrums

### **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 bzw. perspektivischer Leerstände (hierbei neben dem Einzelhandel auch zentrenergänzende Nutzungen als Nachnutzungsoption mitdenken)
- Einbeziehung der Eigentümer sowie der Wirtschaftsförderung: lenkende Angebotsplanung

### **Sicherung bestehender Branchenmix und Ergänzung mit Angeboten im mittelfristigen Bedarf**

- Sicherung und bedarfsgerechte Stärkung der bestehenden Versorgungsfunktion
- Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang fehlende bzw. unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen (s. Aussagen zu Entwicklungsperspektiven/Handlungsbedarfen in Kapitel 5.2.3)

Darüber hinaus wird weiterhin die Profilierung der Teillagen des ZVB unter Orientierung an der Funktionszuweisung der einzelnen Lagebereiche sowie zur Stärkung der Gesamtpositionierung des ZVB empfohlen:

#### **Lagespezifische Empfehlungen für den Stadtkern („historische Mitte“)**

- Nach Möglichkeit Stärkung der nur schwach ausgeprägten Handelsfunktion und der Vielfalt inhabergeführter 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 Identifikationspotenzial
- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen und Funktionsvielfalt
- Erhalt der Pkw-Stellplätze und Stärkung der Verbindungsfunktion der Bahnhofstraße (insbesondere für den Pkw-Verkehr)
- **Zielperspektive:** Sozialer Treffpunkt, Aufenthaltsqualität, Gastronomie

#### **Lagespezifische Empfehlungen für den erweiterten Stadtkern („Fahrlage“)**

- 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 (insbesondere in Bezug auf die Fußwegesituation)
- **Zielperspektive:** Schwerpunktraum für klassische Handelsnutzungen, Nutzung des Potenzials der neu gestalteten öffentlichen Plätze

#### **Lagespezifische Empfehlungen für die Ergänzungslagen**

- Funktionale Ergänzungsbereiche gezielt weiterentwickeln
- Sicherung und nach Möglichkeit Stärkung der handelsfernen Zentrennutzungen (u. a. in den Bereichen Dienstleistungen sowie öffentliche Einrichtungen und soziale Einrichtungen)
- Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels sollten der Angebotsarrondierung (insbesondere Schaffung eines gegenüber dem Stadtkern und erweitertem Stadtkern ergänzenden Angebot) und insgesamt einer strategischen Fortentwicklung des ZVB dienen

- **Zielperspektive Ergänzungslage „Rathaus“:** Schwerpunktraum für öffentliche Einrichtungen, zentrenergänzende Funktionen und Handelsnutzungen in Ergänzung insbesondere zum Stadtkern
- **Zielperspektive Ergänzungslage „Steller Straße“:** Bei Realisierung der geplanten Verlagerung des REWE-Marktes aus dem ZVB Innenstadtzentrum: Nach Möglichkeit Nachnutzung durch den strukturprägenden Einzelhandel, dabei insbesondere gegenüber dem Stadtkern ein substituierendes Angebot (im Sinne der Vermeidung negativer Auswirkungen auf den höchst bedeutsamen Zentrenbereich); neben dem Einzelhandel auch zentrenergänzende Nutzungen als Nachnutzungsoption mitdenken (nachgeordnet)

Weiterhin werden im Rahmen der Konzeptüberarbeitung folgende Zielstellungen für den ZVB Innenstadtzentrum gemäß ZNVK Twistringen 2019 fortgeschrieben:

---

## EMPFEHLUNGEN FÜR DEN ZVB INNENSTADTZENTRUM TWISTRINGEN II

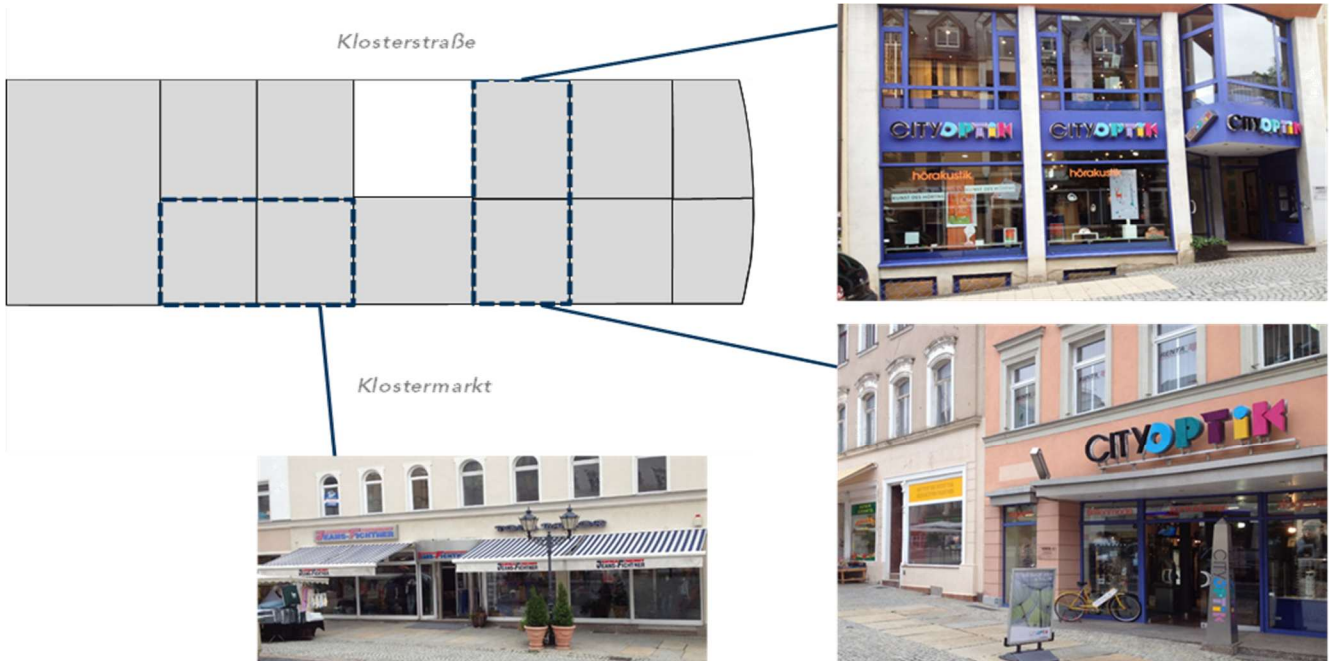
### Förderung „weicher“ Standortfaktoren

- Aufrechterhaltung der Kooperation mit der örtlichen Unternehmensgemeinschaft GUT
- Etablierung eines aktiven Flächen- und Leerstandsmanagement
- Weitere Steigerung der Aufenthaltsqualität (z. B. Außengastronomie an öffentlichen Plätzen, ergänzende Verweilmöglichkeiten)
- Verbesserung der Fußwegesituation im Innenstadtzentrum (insbesondere Beschilderung, Barrierefreiheit, Ladeneingangssituationen)
- Verstärkung der Marketingmaßnahmen an den frequenzbedeutsamen Standorten (v. a. ALDI Nord, 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)
- Nach Möglichkeit Etablierung von Veranstaltungen und Aktionen zur Belebung des Wochenmarktes
- Kooperationen der Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer untereinander fördern

### Flächenzusammenlegungen

Die Entwicklungsziele umfassen auch die Empfehlung zur Prüfung von Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung von getrennten Ladenlokalen. Das Innenstadtzentrum in Twistringen ist geprägt durch überwiegend kleinteilige Verkaufsflächengrößen der einzelnen Ladenlokale. Aktuelle Betriebskonzepte fragen regelmäßig deutlich größere Ladenflächen nach. Um hier marktadäquate und moderne Verkaufsflächeneinheiten 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 29: 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 30: 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 ZNVK Twistringen 2019 (Händlergespräche) sowie die im Rahmen der vorliegenden Konzeptüberarbeitung durchgeführten empirischen Bausteine (hier: Einzelhandelsbestandserhebung) und Analysen (hier: Entwicklungsperspektive/Handlungsbedarfe) liegen in Twistringen 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.

#### **6.1.4 ZVB Nahversorgungszentrum Bremer Straße**

Das Nahversorgungszentrum Bremer Straße übernimmt angesichts der bestehenden zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Fachmärkte in Ergänzung zum ZVB Innenstadtzentrum insbesondere eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion für den Grundbedarf sowie ergänzend im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. An der Herauslösung des Standortbereiches aus der räumlichen Fassung des ZVB Innenstadtzentrum wird im Sinne einer differenzierten Steuerung des Einzelhandels festgehalten (vgl. ZNVK Twistringen 2019, Kapitel 6.1.4).

#### **Räumliche Ausprägung**

Es ergibt sich auf Grundlage des ZNVK Twistringen 2019, der detaillierten städtebaulich-funktionalen Analyse des Nahversorgungszentrums (s. Kapitel 4.4.2) sowie der gesamtstädtischen Entwicklungsziele die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (s. Kapitel 6.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Im Nordosten sowie im Westen erfolgt eine Einkürzung des ZVB um die Lagen ohne Besatz mit Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen, auch da eine Weiterentwicklung in diesen Bereichen angesichts der vorherrschenden Wohnnutzung bzw. nicht gegebenen Flächenverfügbarkeiten absehbar nicht realistisch erscheint
- Darüber hinaus Fortschreibung der räumlichen Abgrenzung des ZVB NVZ Bremer Straße gemäß ZNVK Twistringen 2019

Die räumliche Festlegung des ZVB NVZ Bremer Straße in der empfohlenen Zielperspektive wird nachfolgend dargestellt.



**Abbildung 31: Räumliche Abgrenzung des ZVB NVZ Bremer Straße (Zielperspektive)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandserhebung: Stadt + Handel 07/2025; Kartengrundlage: Stadt Twistringen.

Es ergeben sich anhand der dargestellten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches die folgenden Ausstattungskennwerte für den ZVB NVZ Bremer Straße:

**Tabelle 10: Strukturelle Kenndaten des ZVB NVZ Bremer Straße (Zielperspektive)**

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	9	rd. 11 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	4.300	rd. 20 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	-
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	1	rd. 10 %

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandserhebung: Stadt + Handel 07/2025; VKF auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

### Potenzialflächen

Zum Stand der Erarbeitung des vorliegenden Konzeptes sind **keine verfügbaren Potenzialflächen** insbesondere zur Etablierung von strukturprägenden bzw. großformatigen Einzelhandelsstrukturen erkennbar. Eine Fortentwicklung des ZVB erscheint demzufolge vorrangig durch Umstrukturierungen im Bestand möglich (hier insbesondere durch die Nachnutzung des ehemaligen Rossmann-Marktes).

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

Mit der konzeptionellen Ausweisung des ZVB NVZ Bremer Straße ergeht im Wesentlichen die Zielstellung, die wichtige Versorgungsfunktion des Standortbereiches langfristig zu sichern und ggf. bedarfsgerecht auszubauen. Gleichzeitig sind in diesem Kontext städtebaulich negative Auswirkungen insbesondere auf den ZVB Innenstadtzentrum Twistringen und die wohnortnahe Nahversorgung zu vermeiden.

---

## EMPFEHLUNGEN FÜR DEN ZVB NVZ BREMER STRAÙE

- Weiterhin konzeptionelle Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums
- Fokus auf langfristige Sicherung der Versorgungsfunktion und damit künftig ggf. bedarfsgerechte Weiterentwicklung (im Sinne der Zukunftsfähigkeit) der Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich
  - Angesichts der aktuellen Standortrahmenbedingungen besteht derzeit für den Lebensmittelvollsortimenter sowie den Drogeriefachmarkt kein erkennbarer Handlungsbedarf für verkaufsfächenseitige Marktanpassungen
- Im Kontext der räumlichen Nähe zum ZVB Innenstadtzentrum zurückhaltender Umgang mit Verkaufsflächenerweiterungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich
  - Keine wesentliche Erhöhung der Standortattraktivität gegenüber dem ZVB Innenstadtzentrum Twistingen
  - Bedarfsgerechte Fortentwicklung im Bestand, sofern ohne negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum
  - Über den aktuellen Bestand hinaus restriktiver Umgang mit Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (insbesondere im Kontext größerer Fachmärkte)
- Sofern möglich quantitative und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen (nachgeordnet zum hierarchisch übergeordneten ZVB Innenstadtzentrum)
- Stärkung von Kopplungspotenzialen zwischen dem Nahversorgungszentrum und dem Innenstadtzentrum (insb. durch Optimierung der Fußwegeverbindungen)

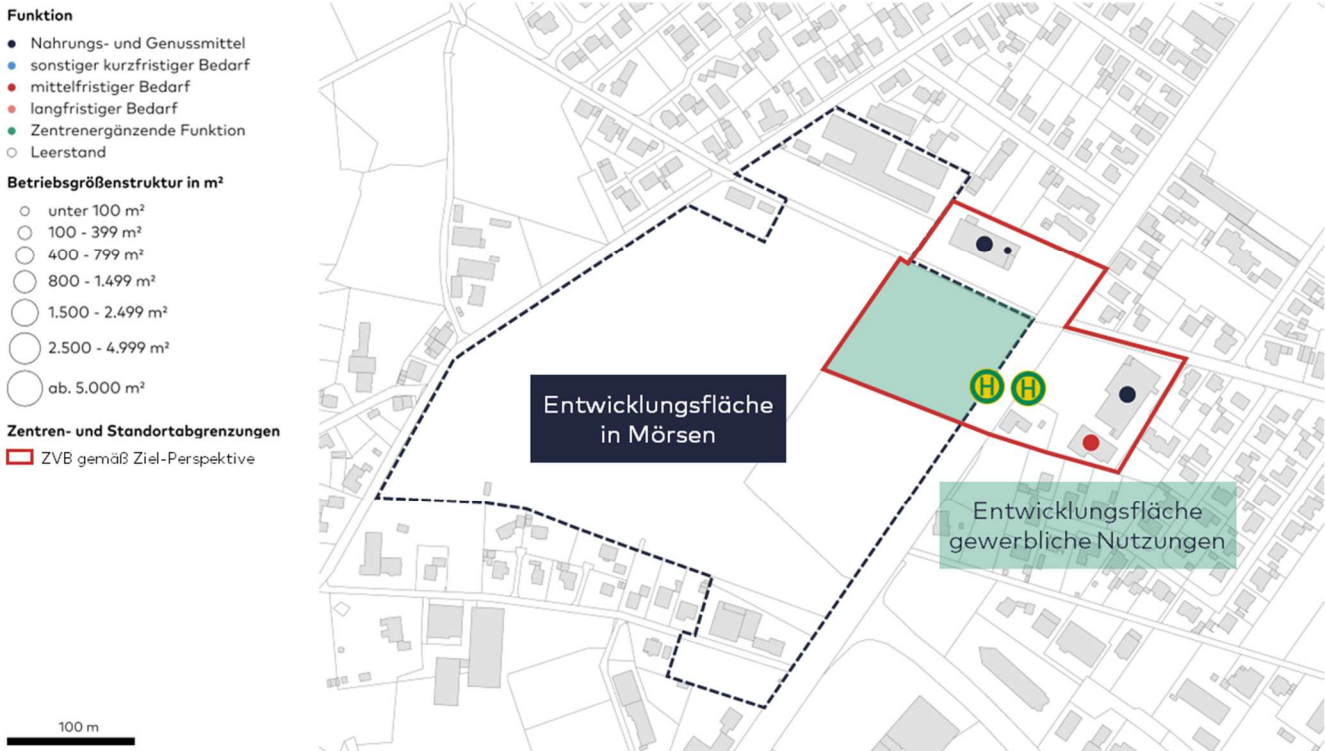
### 6.1.5 ZVB NVZ Lindenstraße/Köglerstraße

Angesichts der Standortrahmenbedingungen sowie der Planperspektive für den Standortbereich (s. Kapitel 6.1.2) übernimmt das Nahversorgungszentrum insbesondere für die Siedlungsbereiche im Süden und Westen der Kernstadt sowie die Ortschaft Mörsen eine wichtige Versorgungsfunktion primär für den Grundbedarf. Angesichts der direkten Lage an der B 51 übernimmt der Standort zudem faktisch eine Mitversorgungsfunktion für die weiteren dezentralen Ortschaften in Twistingen ohne eigene nennenswerte Nahversorgungsstrukturen (insbesondere im Süden und Westen des Standortes).

#### Räumliche Ausprägung

Der räumlichen Abgrenzung des ZVB NVZ Lindenstraße/Köglerstraße werden die derzeit bestehenden Einzelhandelsstrukturen (u. a. Lebensmitteldiscounter, Textildiscounter) sowie die für gewerbliche Nutzungen avisierte Entwicklungsfläche zugeordnet.

Die räumliche Festlegung des ZVB NVZ Lindenstraße/Köglerstraße in der empfohlenen Zielperspektive wird nachfolgend dargestellt.



**Abbildung 32: Räumliche Abgrenzung des ZVB NVZ Lindenstraße/Köglerstraße (Zielperspektive)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandserhebung: Stadt + Handel 07/2025; Angaben zu Planvorhaben/Entwicklungsabsichten: Stadt Twistringen 09/2025; Kartengrundlage: Stadt Twistringen.

Es ergeben sich anhand der dargestellten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches die folgenden Ausstattungskennwerte für den ZVB NVZ Lindenstraße/Köglerstraße:

**Tabelle 11: Strukturelle Kenndaten des ZVB NVZ Lindenstraße/Köglerstraße (Zielperspektive)**

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	4	rd. 6 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	2.000	rd. 9 %
Zentrenergänzende Funktionen	-	-
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	-	-

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandserhebung: Stadt + Handel 07/2025; VKF auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

Mit der Etablierung des Nahversorgungszentrums werden folgende lagespezifische Entwicklungszielstellungen für den ZVB getroffen, die insbesondere auf das städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ziel einer bedarfsgerechten Optimierung der Nahversorgung im Stadtgebiet einzahlen.

## EMPFEHLUNGEN FÜR DEN ZVB NVZ LINDENSTRASSE/KÖGLERSTRASSE

- Vor dem Hintergrund der geplanten umfangreichen Quartiersentwicklung (in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen) in Mörsen, dem Bau der Zentralklinik in Twistringen-Borwede sowie mangelnder räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten im ZVB Innenstadtzentrum künftig Ausweisung eines zusätzlichen Nahversorgungszentrums im Süden der Kernstadt (im Sinne einer

gesamstädtischen Strategie zur Sicherung und bedarfsgerechten Optimierung der Nahversorgung)

- Angebotsfokus auf Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment
- Wichtige Versorgungsfunktion des ZVB im Lebensmittelsegment dauerhaft sichern und im Sinne der Zukunftsfähigkeit funktionsgerecht fortentwickeln (ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung)
- Positivstandort für die stadtplanerisch unterstützte Verlagerung des derzeit im ZVB Innenstadtzentrums bestehenden REWE-Marktes (dort allerdings nicht vollumfänglich marktgängig aufgestellt bei gleichzeitig deutlich eingeschränkten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten; s. Kapitel 4.4.1)
  - Standortspezifisch angemessene Verkaufsflächendimensionierung sowie die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sind im Rahmen einer Einzelfallprüfung herzu-leiten
  - Hinwirken auf eine städtebauliche Verknüpfung des geplanten REWE-Marktes mit den weiteren bestehenden Nutzungen innerhalb des ZVB (u. a. Eingangssituation, Sichtachse, fußläufige Verknüpfung) im Sinne eines räumlich-funktionalen Zusammenhangs bzw. einer städtebaulichen Gesamtentwicklung
- Ggf. Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Über den aktuellen Bestand hinaus Ergänzung um zentrenrelevanten Einzelhandel nur punktu-ell (insbesondere keine größeren Fachmärkte) zur Arrondierung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und ohne negative Auswirkungen auf die ZVB
- Quantitative und qualitative Entwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels (bereits avisiert im Zuge der Quartiersentwicklung inkl. gewerblicher Nutzungen)
- Etablierung einer Querungshilfe zur Optimierung der fußläufigen Erschließung des gesamten ZVB (Mittelinsel bereist konkret im Bereich der Bushaltepunkte avisiert)

## 6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Das Nahversorgungskonzept gemäß ZNVK Twistringen 2019 ist – auch vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen und Fragestellungen bzgl. der Fortentwicklung von Standort- bzw. Versorgungsstrukturen in Twistringen – nach wie vor plausibel und wird entsprechend im Wesentlichen fortgeschrieben.

### 6.2.1 Handlungsprioritäten

In Twistringen bestehen unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung, des demographischen Wandels und der wachsenden Konsumansprüche gewisse Handlungsbedarfe zur langfristigen Sicherung und zielgerichteten Weiterentwicklung der Nahversorgungssituation. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebschließungen 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 (Innenstadtzentrum und Nahversorgungszentren)**

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion

- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten

**Ziel 2: Nahversorgungsstandorte sichern sowie im Sinne der Zukunftsfähigkeit ggf. bedarfsgerecht weiterentwickeln**

- Sicherung der standortspezifischen Versorgungsfunktion und damit ggf. verbundene bedarfs- bzw. funktionsgerechte Verkaufsflächenanpassung (Fokus: Lebensmittelsegment)
- Verkaufsflächenentwicklungen ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung und nur sofern landesplanerisch konform (mögliche Verkaufsflächenerweiterungen sind vorhabenbezogen zu prüfen)
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben

**Ziel 3: Siedlungsstrukturell integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte langfristig sichern**

- Langfristige Sicherung des bestehenden Angebotes in der Ortschaft Heiligenloh
- Ggf. Weiterentwicklung von alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten (z. B. Abholstationen, Multifunktionsläden, (digitalbasierte) Kleinflächenkonzepte, Dorfläden) in den weiteren dezentralen Ortschaften

**Ziel 4: In siedlungsstrukturell nicht integrierten Lagen keine Neuansiedlungen sowie restriktiver Umgang mit Bestandserweiterungen**

- In siedlungsstrukturell nicht integrierten Lagen sind Neuansiedlungen von Nahversorgungsbetrieben auszuschließen (Ausnahme: Tankstellenshops, Kioske oder Hofläden).
- Für die in siedlungsstrukturell nicht integrierten Lagen bestehenden Anbieter (hier: Tankstelle und Hofläden) sind konzeptionell ausnahmsweise geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen möglich, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Grundversorgung erfolgt sowie die Vorhabenplanung – sofern relevant – landesplanerisch konform ist. Das Maß einer geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung ist unter Abwägung stadtentwicklungspolitischer, auswirkungsbezogener, rechtlicher und betreiberseitiger Aspekte im Einzelfall herzuleiten. Eine mehrfache „geringfügige“ Erweiterung innerhalb eines kurzen Betrachtungszeitraums soll nicht möglich sein.

**Sonstige Empfehlungen:**

- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Andienung, Parkplätze, Service und Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels

Für diese Empfehlungen gelten zugleich das Nahversorgungsprüfschema (s. Kapitel 6.2.3) und die Steuerungsleitsätze (s. Kapitel 6.6.2), 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 bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

## Empfehlungen für die Ortschaften 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 (07/2025) mit Ausnahme eines Kleinflächenkonzeptes (nah & gut) in der Ortschaft Heiligenloh keine fußläufig erreichbaren, strukturprägenden Nahversorgungsangebote. Die Ansiedlung eines klassischen Lebensmittelanbieters in marktüblicher Verkaufsflächendimensionierung erscheint aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials in den einzelnen Ortschaften auch perspektivisch weiterhin als unrealistisch.

In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Ortschaften ohne eigene nennenswerte Nahversorgung auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören u.a.:

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

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 besteht gemäß ZNVK Twistringen 2019 der Nahversorgungsstandort Westerstraße (K+K).



- Restriktiver Umgang bei Ansiedlungen jenseits des Einzelhandels (auch dafür soll v. a. der ZVB Innenstadtzentrum Twistringen im Sinne einer möglichst hohen Funktionsvielfalt den vorrangigen Ansiedlungsraum darstellen)

### Konzeptionelle Kriterien für Nahversorgungsstandorte

Ergänzend zum bereits bestehenden Nahversorgungsstandort Westerstraße (K+K) ist zu betonen, dass zukünftig auch weitere, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen hinsichtlich ihrer Eignung als Nahversorgungsstandorte bewertet werden können. In diesem Kontext werden – analog zum ZNVK Twistringen 2019 – nachfolgend konzeptionelle Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

---

## KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Erfüllung des landesplanerischen Konzentrationsgebotes:** Der Standort eines Einzelhandelsgroßprojektes gemäß § 11 Abs. 3 muss innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des derzeit gültigen Regionalplans liegen.
- **Der Standort muss siedlungsstrukturell integriert sein (Hinweis: Der Begriff der siedlungsstrukturellen Integration ist nicht mit dem Begriff der städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 gleichzusetzen):** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der siedlungsstrukturellen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 700 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mindestens einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.
- **Schutz zentraler Versorgungsbereiche:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Bei einem engen räumlichen Zusammenhang von Nahversorgungslagen zu zentralen Versorgungsbereichen (= deutliche Überschneidung der situativen Nahbereiche) bedarf es eines besonderen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Begründungszusammenhangs, damit dieses Kriterium als erfüllt anzusehen ist (u. a. aufgrund fehlender Flächenpotenziale keine Fortentwicklungsmöglichkeiten der Nahversorgung im vorhabenrelevanten ZVB bei gleichzeitig defizitärer Nahversorgungssituation im Versorgungsraum).
- **Der Standort muss wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der (räumlichen, quantitativen oder qualitativen) Nahversorgung beitragen:**

- Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung**: Der Standort soll maßgeblich zur fußläufigen/wohnnahen Nahversorgungssituation bzw. zur Behebung einer räumlichen Nahversorgungslücke beitragen.
- Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung**: Der Standort liefert einen Beitrag zur Verkaufsflächenausstattung bzw. Zentralität im Stadtteil/. Eine Optimierung der quantitativen Nahversorgungssituation kann sich durch eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bzw. Zentralität begründen.
- Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung**: Der Standort leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes im Stadtteil bzw. trägt zum Erhalt attraktiver und vielfältiger Nahversorgungsstrukturen bei. So kann z. B. die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters bei einem fehlenden vollsortimentierten oder nicht mehr marktgängigen Angebot zur Optimierung der qualitativen Nahversorgung beitragen.

Sofern im Nahbereich eine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden ist, kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmittel-discounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.<sup>26</sup>

Im Kontext der aufgezeigten konzeptionellen Kriterien für Nahversorgungsstandorte ist darauf hinzuweisen, dass auch die landesplanerischen Vorgaben bei Verkaufsflächenentwicklungen an (künftigen) Nahversorgungsstandorten und somit außerhalb der städtebaulich integrierten Lage i. S. des LROP zu beachten sind.

**Keine Einzelhandelsgroßvorhaben** im Sinne des LROP 2017 sind:

- Großhandelsbetriebe
- Betriebe mit bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, unabhängig von ihrem Sortiment (Ausnahme: Agglomeration)
- Atypische Vorhaben mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, für die im Einzelfall konkret nachweislich widerlegt wird, dass sie negative Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung haben können → Einzelfallbetrachtung erforderlich
- Betriebe, deren Sortiment zu mindestens 90 % aus Lebensmitteln und Drogeriewaren besteht und deren Umsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus einem fußläufigen Einzugsbereich generiert wird → Einzelfallbetrachtung erforderlich

**Ausnahmeregelungen vom Integrationsgebot betreffen:**

- Betriebe, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche periodische Sortimente vertreiben (d. h. maximal 10 % (= Rand-/Nebensortimente) aperiodische Sortimente sind zulässig),
- es liegt ein verbindliches städtebauliches Konzept vor,

<sup>26</sup> Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sowie die landesplanerische Konformität einer räumlichen Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung sind i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

- es gibt eine städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde,
- es wird der Nachweis erbracht, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage unmöglich machen.

Geeignete Standorte, an denen die Ausnahmeregelung zur Anwendung kommen kann, können künftig (weiterhin) als Standortkategorie unterhalb der zentralen Versorgungsbereiche – als sogenannte Nahversorgungsstandorte – betrachtet werden. Weiterhin sind Einzelhandelsgroßvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 erst an Nahversorgungsstandorten möglich, wenn der Nachweis<sup>27</sup> erbracht wird, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenrealisierung in städtebaulich integrierter Lage i. S. d. LROP Niedersachsen<sup>28</sup> unmöglich machen. Dieser Nachweis ist bei einer konkreten Vorhabenplanung im Einzelfall zu erbringen.

### 6.2.3 Standortgerechte Dimensionierung von Lebensmittelmärkten

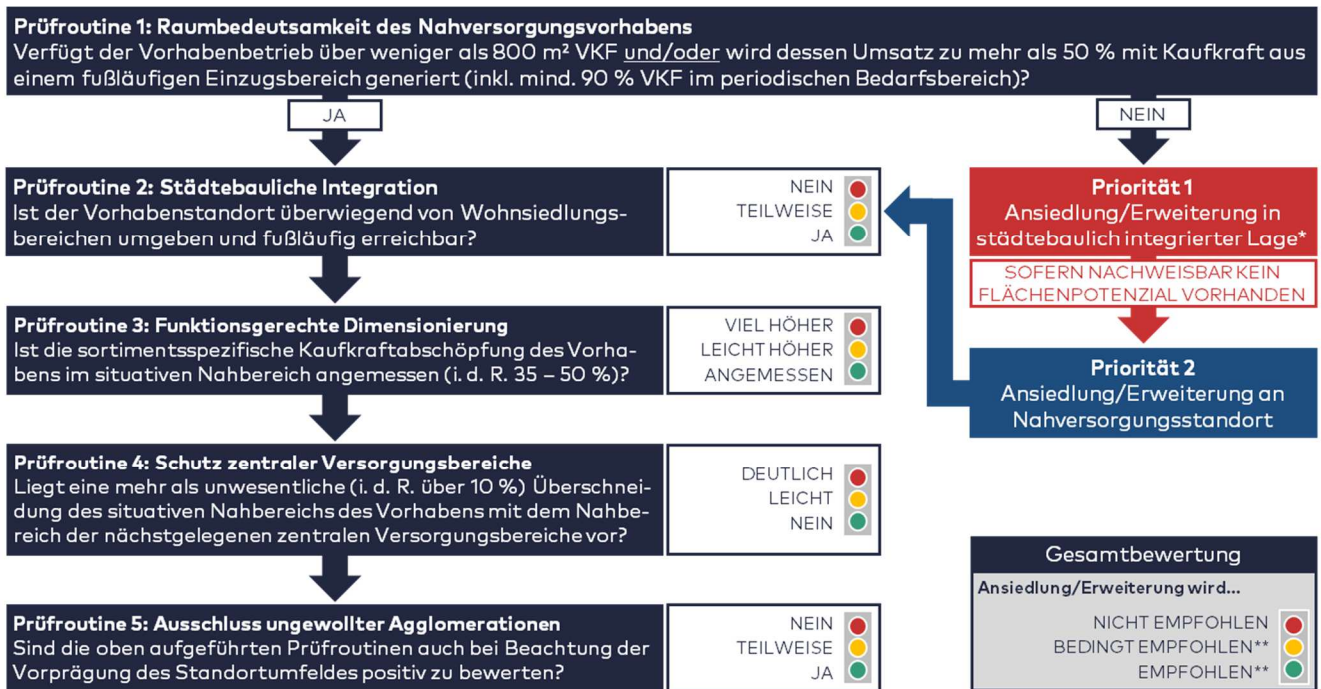
Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem **zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment** vorrangig 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 (s. Abbildung 34).

Das Prüfschema dient der Ersteinschätzung von **lebensmittelbezogenen Nahversorgungsvorhaben** (Ansiedlungen und Erweiterungen) mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß Sortimentsliste, das vorrangig auf die wohnortnahe Versorgung ausgerichtet ist und somit einen wesentlichen Teil des zu erwartenden Umsatzes aus dem situativen Nahbereich abschöpft (somit Fokussierung auf die Ersteinordnung von klassischen Lebensmittelvollsortimenten und Lebensmitteldiscountern).

<sup>27</sup> Dieser Nachweis sollte sich nicht an kurzfristiger, einzelflächenbezogener Verfügbarkeit, sondern langfristigen, strukturellen Entwicklungsoptionen unter Beachtung absehbarer Standortanforderungen der Betreiber orientieren.

<sup>28</sup> Eine städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP Niedersachsen ist nicht gleichzusetzen mit dem in diesem Bericht verwendeten Begriff der städtebaulich integrierten Lage.



**Abbildung 34: 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 resultiert in einer Ampel. Eine „grüne Ampel“ zeigt eine positive Bewertung an, eine „rote Ampel“ hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine „gelbe Ampel“ dargestellt, welche eine bedingte Eignung darstellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert. **Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.**

### 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 m<sup>2</sup> 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.

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 nachweisbar<sup>29</sup> 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 sortimentsspezifischen 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

- 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,

<sup>29</sup> Dieser Nachweis sollte sich nicht an kurzfristiger, einzelflächenbezogener Verfügbarkeit, sondern langfristigen, strukturellen Entwicklungsoptionen unter Beachtung absehbarer Standortanforderungen der Betreiber orientieren.

- 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:** 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 bzw. einer fußläufigen Entfernung von rd. 1.000 m 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 **wohnortnahen Bereich** (rd. 1.000 m fußläufige Entfernung) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um z. B. bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **erweiterten wohnortnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2,5 km Radfahrdistanz. Für die erweiterten wohnortnahen Bereiche ist von einer deutlich niedrigeren Kaufkraftabschöpfung (i. d. R. bis zu 25 %) auszugehen. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage für den Schutz zentraler Versorgungsbereiche (s. Prüfroutine 4).

Bei einer für den Standorttyp angemessenen Kaufkraftabschöpfung („grüne Ampel“) ist das Vorhaben als grundsätzlich konform zum Zentren- und Nahversorgungskonzept zu bewerten. 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“). Dabei ist insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. 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 s. 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 fußläufige Distanz von mindestens 600 m um die strukturprägenden Lebensmittelmärkte und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen angenommen werden. Im Einzelfall gilt es jedoch jeweils die wettbewerblichen, siedlungs- und naturräumlichen Gegebenheiten zu beachten. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage der Kaufkraftabschöpfungsquote (s. Prüfroutine 3).

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 Versorgungsbereichen vorbehalten sein.

„Ungewollte“ Agglomerationen sind im besonderen Maße Standortverbünde aus Lebensmittelmarkt und Drogeriefachmarkt. Inwiefern auch andere Standortagglomerationen (z. B. Standortverbünde aus Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmittelmarkt und kleinem Getränkemarkt, Lebensmittelmarkt und Apotheke/Blumenladen, Lebensmittelmarkt und kleiner Zoofachmarkt, Lebensmittelmarkt und außen liegender Bäcker) als gewollt oder ungewollt gelten, sollte im Einzelfall unter Berücksichtigung städtebaulicher bzw. versorgungsstruktureller Aspekte besonders begründet werden. Tendenziell liegt bei der Mehrzahl der aufgeführten Konstellationen ein jeweils unterschiedliches Hauptsortiment (z. B. Zoofachmarkt, Apotheke, Blumenladen) bzw. eine deutlich

untergeordnete (und damit konzeptionell weniger relevante) Verkaufsfläche (z. B. Bäcker) vor. Ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter kann aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ein Getränkemarkt ist ein Betriebstyp, der die Attraktivität eines Vorhabenstandortes im deutlich geringeren Maße steigert, als z. B. ein 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.<sup>30</sup> Dieser Schwellenwert leitet sich dabei aus einer Studie zur Wirkung von innerstädtischen Einkaufszentren ab und kann somit 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.

---

<sup>30</sup> Der VGH Baden-Württemberg hat diese Regelung nicht beanstandet (vgl. VGH Baden-Württemberg Urteil 15. November 2012 – AZ: 8 S 2525/09).

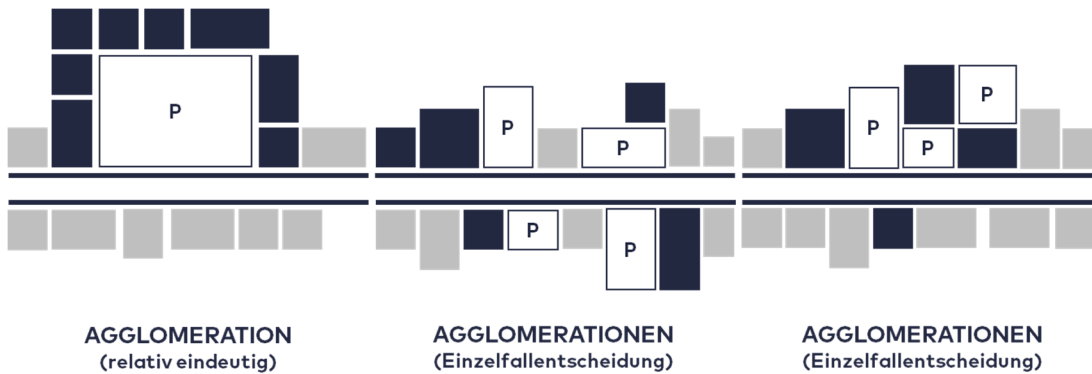


Abbildung 35: Modellhafte Darstellung von möglichen Agglomerationen

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, eine Anpassung der Verkaufsflächendimensionierung vorzunehmen, die Eignung eines alternativen Standortes zu prüfen oder 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.

### 6.3 STANDORTMODELL FÜR DIE STADT TWISTRINGEN (ZIELPERSPEKTIVE)

Zusammenfassend werden in Twistringen gemäß vorliegender Konzeptfortschreibung mit dem Innenstadtzentrum und den beiden Nahversorgungszentren Bremer Straße und Lindenstraße/Köglerstraße künftig insgesamt drei zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Twistringen darüber hinaus nach wie vor der Nahversorgungsstandort Westerstraße (K+K) als weitere Standortkategorie unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. In der folgenden Abbildung werden die räumliche Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche und des Nahversorgungsstandortes gemäß beschriebener Zielperspektive auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt.

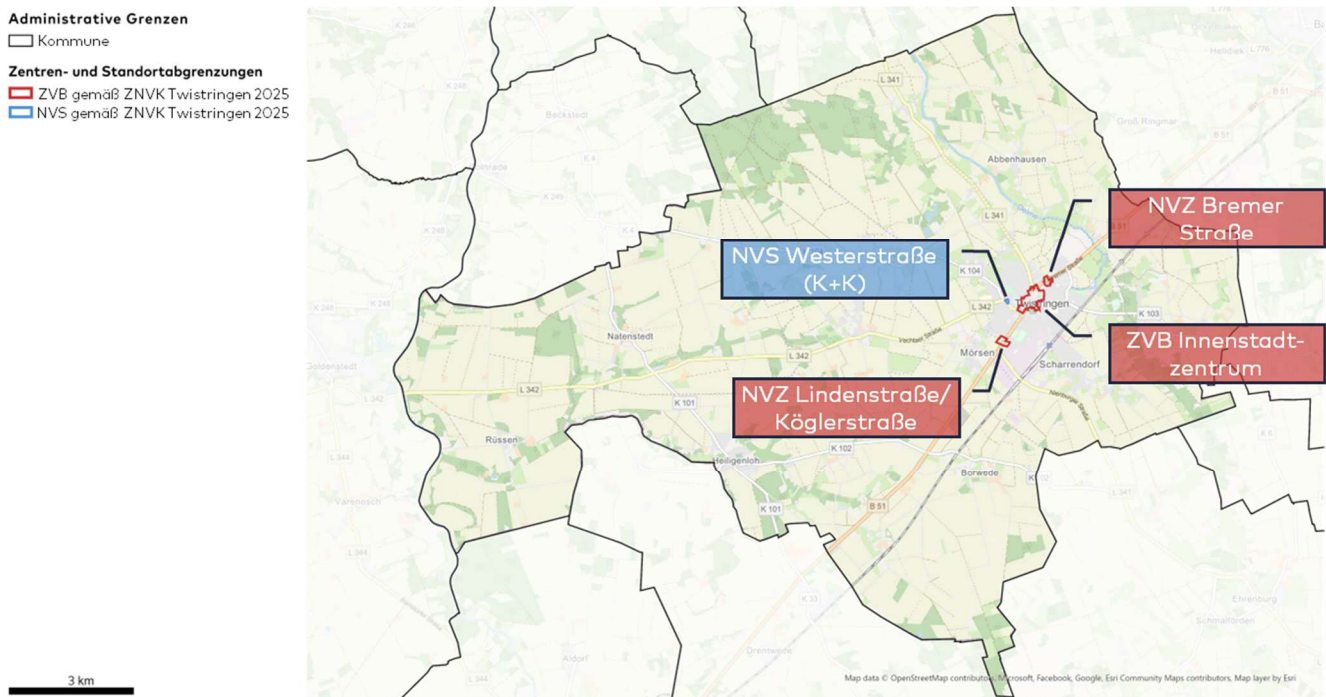


Abbildung 36: Zentren- und Standortmodell der Stadt Twistringen (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Ergänzend ist festzuhalten, dass außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche und des Nahversorgungsstandortes weitere wichtige Versorgungsstandorte (in Einzellage) im Stadtgebiet von Twistringen angesiedelt sind, denen ebenfalls eine wichtige (über-)örtliche Versorgungsfunktion zukommt. Dabei maßgeblich für die zukünftige Steuerung sind die standortspezifisch relevanten Steuerungsleitsätze (s. Kapitel 6.6.2) in Verbindung mit der örtlichen Sortimentsliste (s. Kapitel 6.5.1), die nachfolgend dargestellt werden.

## 6.4 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 entsprechen.

## 6.5 METHODISCHE HERLEITUNG

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur – insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen – von Bedeutung. Zum anderen ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes 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 siedlungsstrukturell 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 bzw. nur bedingt prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in siedlungsstrukturell integrierten Lagen eignen.

Zusätzlich orientiert sich die Herleitung der Twistringer Sortimentsliste an den Inhalten und Aussagen des LROP Niedersachsen, wonach die folgenden Sortimente i. d. R. als zentrenrelevant gelten<sup>31</sup>:

- Genuss- und Lebensmittel, Getränke,
- Drogerieartikel, Kosmetika und Haushaltswaren
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
- Kunst, Antiquitäten
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Sportartikel,
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren, Foto/Film, Optik,
- Uhren, Schmuck, Musikinstrumente,
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Teppiche (ohne Teppichböden),
- Blumen,
- Campingartikel, Fahrräder und Fahrradzubehör,
- Tiernahrung und Zoobedarf,
- Lampen / Leuchten.

Als Grundlage für die Bewertung der Sortimente nach Zentrenrelevanz finden zudem die bestehenden Sortimentslisten aus dem ZNVK Twistringen 2019 sowie dem RZEHK Bremen 2014 Berücksichtigung.

### **6.5.1 Sortimentsliste für Twistringen**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsaspekte ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Twistringen.

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des vorliegenden Konzeptes als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

---

<sup>31</sup> In diesem Kontext ist anzumerken, dass gemäß LROP Niedersachsen die Erstellung einer abschließenden und landesweit dauerhaft gültigen Liste nicht möglich ist. Die Einteilung der Zentrenrelevanz von Sortimenten bedarf vielmehr einer einzelfallbezogenen Betrachtung durch die planende Kommune unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.

**Tabelle 12: Sortimentliste für die Stadt Twistringen (Kurzfassung)**

<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>nahversorgungsrelevante Sortimente*</b>	<b>nicht zentrenrelevante Sortimente**</b>
Augenoptik	(Schnitt-)Blumen	Baummarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Berufsbekleidung und Motorradbekleidung)	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Berufsbekleidung und -schuhe
Bettwaren (inkl. Matratzen)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren)	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Bücher	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Elektrogroßgeräte	Zeitungen/Zeitschriften	Kfz-Zubehör
Elektrokleingeräte	Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hieraus NUR: Heim- und Kleintierfutter)	Kinderwagen
Fahrräder und Zubehör		Leuchten/Lampen
Glas/Porzellan/Keramik		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Motorräder und Zubehör (inkl. Motorradbekleidung)
Haushaltswaren (Hausrat)		Pflanzen/Pflanzartikel
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)		Reitsportartikel
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Sportgroßgeräte
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Teppiche (Einzelware; ohne Teppichböden)
Musikinstrumente und Musikalien		Waffen/Jagdbedarf (inkl. Sportwaffen)
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf		
Parfümerieartikel und Kosmetika		
Schuhe, Lederwaren (ohne Berufsschuhe und Sportschuhe)		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportschuhe; ohne Campingartikel, Reitsportartikel, Sportwaffen und Sportgroßgeräte)		
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.

Die Sortimentliste gemäß EHK Twistringen 2019 kann in weiten Teilen als nach wie vor plausibel und bewährt betrachtet werden. Gleichwohl ergeben sich im Kontext der Fortschreibung der Sortimentliste folgende wesentliche Änderungen:

- Zuordnung von **Briefmarken und Münzen** zum Sortiment Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände (nach wie vor: zentrenrelevant)
- Einordnung von **Campingartikel (ohne Campingmöbel)** als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment (zuvor: zentrenrelevant)
- Einordnung von **Papier/Büroartikel/Schreibwaren** als zentrenrelevantes Sortiment (zuvor: zentren- und nahversorgungsrelevant)

- Einordnung von **zoologischer Bedarf (ohne Heim- und Kleintierfutter)** als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment (zuvor: zentren- und nahversorgungsrelevant)
- Mit **Berufsbekleidung und Berufsschuhe, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte** werden bisher nicht einzeln berücksichtigte Sortiment gesondert aufgeführt, um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste innerhalb dieser Bereiche in Anbetracht der betrieblichen Realitäten sinnvoll zu erweitern (dabei jeweils Ausweisung als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment)

Für die kommunale Feinsteuering empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzeptes 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.

## 6.6 STEUERUNGSLEITSÄTZE

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Twistingen und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

### 6.6.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten räumlichen Entwicklungszielstellungen, Entwicklungsperspektiven, der Zentren- und Standortdefinition des künftigen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten 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 künftiger ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Twistingen 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.

### 6.6.2 Steuerungsleitsätze für Twistringen

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Twistringen empfohlen:

#### **Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.**

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung<sup>32</sup> auf den **ZVB Innenstadtzentrum** konzentriert werden, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Zentrums als stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort zu begünstigen. Die aufgezeigten Entwicklungsperspektiven dienen im ZVB Innenstadtzentrum nur als Leitlinie (und nicht als Entwicklungsgrenze), deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann.
- In den **Nahversorgungszentren** soll Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der jeweiligen Versorgungsfunktion nur punktuell zur Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebots zulässig sein (i. d. R. deutlich kleinflächig und somit Fachgeschäfte sowie kleinere Fachmärkte (hier: nur nach Einzelfallbetrachtung); insbesondere keine großformatigen Fachmarktkonzepte). Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den Nahversorgungszentren begründet sich aus dem Schutz des ZVB Innenstadtzentrum vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Versorgungsfunktion der Nahversorgungszentren angemessener Entwicklungsrahmen für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und daraus keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die weiteren zentrale Versorgungsbereiche in Twistringen oder den Nachbarkommunen resultieren und die landesplanerischen Ziele gewahrt bleiben.
- Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den **sonstigen siedlungsstrukturell integrierten Lagen** ausnahmsweise im begrenzten Maße und nur zur Versorgung des „engeren Gebietes“ zulässig sein (bspw. Fachgeschäfte als Funktionsunterlagerung von Wohnhäusern, insbesondere keine Etablierung von Fachmarktstrukturen), sofern städtebauliche-funktionale Gründe dafür sprechen und keine negativen Auswirkungen auf die ZVB in der Stadt Twistringen und in Nachbarkommunen zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den sonstigen siedlungsstrukturell integrierten Lagen eine strukturprägende Größenordnung nicht überschreiten und kleinteilige Läden zur Versorgung des „engeren Gebietes“ darstellen. Ergänzend sind die landesplanerischen Vorgaben zu berücksichtigen.

<sup>32</sup> Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen.

- In **siedlungsstrukturell nicht integrierten Lagen** keine Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment.

Grundlage für die Beurteilung der Konzeptkonformität eines Vorhabens ist die Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (s. Tabelle 13). Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen dabei keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

**Tabelle 13: Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment**

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

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = konzeptkonform (✓) = i. d. R. Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich (✗) = i. d. R. nicht konzeptkonform ✗ = nicht konzeptkonform; IZ = Innenstadtzentrum; NVZ = Nahversorgungszentrum; siL = siedlungsstrukturell integrierte Lage; niL = nicht integrierte Lage.

**Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär auf die zentralen Versorgungsbereiche und sekundär auf Nahversorgungsstandorte konzentriert werden.**

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen unter Berücksichtigung der Hierarchiestufe, der jeweiligen Versorgungsfunktion sowie der standortspezifischen Entwicklungsempfehlungen zukünftig auf die **zentralen Versorgungsbereiche** (Innenstadtzentrum und Nahversorgungszentren) fokussiert werden (i. d. R. klein- und großflächig).
- Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung ist sekundär auch an **Nahversorgungsstandorten** (oder Standorten, die den definierten Kriterien genügen) Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zulässig (Fokus: Lebensmittelsegment), sofern negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden sowie landesplanerische Vorgaben dem nicht entgegenstehen.
- In den **sonstigen siedlungsstrukturell integrierten Lagen** (direkter räumlich-funktionaler Zusammenhang zu Gebieten mit Wohnbebauung) kann Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ausnahmsweise als Ergänzung zu den bestehenden Nahversorgungsstrukturen möglich sein, sofern das Vorhaben der Versorgung des „engeren Gebietes“ (i. S. d. wohnungsnaher Bereich) dient, standortgerecht dimensioniert ist und die Konformität zum vorliegenden Zentren- und Nahversorgungskonzept sowie zu den landesplanerischen Vorgaben gewahrt wird. Ausnahmsweise und unter Berücksichtigung einer einzelfallbezogenen, städtebaulichen Abwägung können auch weitere Lebensmittelmärkte (z. B. (digitalbasierter) Kleinst-Supermarkt, City-Konzepte, ethnische Supermärkte, Feinkostläden) in sonstigen siedlungsstrukturell integrierten

Lagen zulässig sein, sofern die Konzeptkonformität gewahrt wird und sie standortgerecht dimensioniert sind.

- In **siedlungsstrukturell nicht integrierten Lagen** keine neuen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (als Ausnahme möglich: Tankstellenshops, Kioske und Hof-/Dorfläden) sowie restriktiver Umgang mit Verkaufsflächenerweiterungen von Bestandsbetrieben (nur ausnahmsweise und geringfügig, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung unbedingt notwendig sind und nur sofern städtebaulich verträglich und landesplanerisch konform).

Grundlage für die Beurteilung der Konzeptkonformität eines Vorhabens ist das Nahversorgungsprüfschema (s. Kapitel 6.2.3) sowie die Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (s. Tabelle 14). Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen dabei keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

**Tabelle 14: Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment**

Ansiedlungstyp	IZ	NVZ	NVS	siL	niL
SB-Warenhaus (i. d. R. ab 5.000 m <sup>2</sup> VKF)	✓	✗	✗	✗	✗
Verbrauchermarkt (i. d. R. ab 2.500 m <sup>2</sup> VKF)	✓	(✗)	✗	✗	✗
Lebensmittelmarkt bis i. d. R. 2.500 m <sup>2</sup> VKF	✓	✓	✗	✗	✗
Lebensmittelmarkt bis i. d. R. 1.800 m <sup>2</sup> VKF	✓	✓	(✓)	✗	✗
Lebensmittelmarkt bis i. d. R. 800 m <sup>2</sup> VKF	✓	✓	✓	(✓)	✗
Nachbarschaftsladen/Convenience-Store (i. d. R. bis 400 m <sup>2</sup> VKF)	✓	✓	✓	✓	✗*
großer Drogeriefachmarkt (i. d. R. über 800 m <sup>2</sup> VKF)	✓	✗	✗	✗	✗
Drogeriefachmarkt (i. d. R. bis 800 m <sup>2</sup> VKF)	✓	(✓)	✗	✗	✗

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = konzeptkonform (✓) = i. d. R. Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich (\* ) = i. d. R. nicht konzeptkonform ✗ = nicht konzeptkonform; IZ = Innenstadtzentrum; NVZ = Nahversorgungszentrum; siL = siedlungsstrukturell integrierte Lage; niL = nicht integrierte Lage; \* als Ausnahme möglich: Tankstellenshops, Kioske und Hof-/Dorfläden.

**Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet möglich (Ausnahme: GE-/GI-Gebiete ohne Einzelhandelsvorprägung), sofern stadtentwicklungspolitische Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.**

- Aus städtebaulichen Gründen ist eine **Angebotsfokussierung** anzustreben, 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. In diesem

Kontext sollte grundsätzlich die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen (Fokus: ZVB Innenstadtzentrum Twistringen) geprüft bzw. mitgedacht werden (v. a. bei nicht großflächigen Planvorhaben), um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung der ZVB zu begünstigen.

- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll für die einzelnen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente im konkreten Einzelfall eine **ausdifferenzierte Herleitung** unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher, städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben stattfinden (im Einzelfall zu prüfen). Entsprechend der Vorgaben des LROP Niedersachsen ist bei Einzelhandelsgroßprojekten gemäß § 11 Abs. 3 mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente<sup>33</sup> auf **max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche** bzw. **max. 800 m<sup>2</sup>** zu begrenzen<sup>34</sup>.

**Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung gewährt werden.**

Im Sinne des Bestandsschutzes soll auch der **wirtschaftliche Fortbestand** von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet werden, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen. Eine solche geringfügige Verkaufsflächenerweiterung bedarf einer Einzelfallprüfung anhand folgender Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen:

- städtebauliche/stadtentwicklungspolitische (u. a. Zentren- und Nahversorgungs-konzept),
- auswirkungsbezogene (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen),
- landesplanerische (LROP-VO),
- rechtliche
- und betreiberseitige Anforderungen.

Dabei ist eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung primär dazu gedacht, interne Betriebsabläufe zu optimieren oder Modernisierungen durchzuführen. Eine mehrfache „geringfügige“ Erweiterung innerhalb eines kurzen Betrachtungszeitraums soll nicht möglich sein. Zudem dürfen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

---

<sup>33</sup> 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.

<sup>34</sup> Gemäß LROP Niedersachsen kann sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergeben (vgl. Ziel 2.3 Ziffer 06 b).

**Leitsatz V: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche in unmittelbarer räumlicher Nähe zum ZVB zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden.**

Dieser Sachverhalt ist an eine **Einzelfallprüfung** geknüpft, welche mindestens folgende Prüfkriterien enthalten sollte:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im zentralen Versorgungsbereich nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- 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 **gesamstädtischen Leitsätzen** zur standort- und sortimentsbezogenen Weiterentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Twistringen.
- Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO sind auf die landesplanerische Konformität hin zu überprüfen.

Eine etwaige Änderung der räumlichen Fassung eines zentralen Versorgungsbereiches durch Aufnahme einer der zuvor genannten Kriterien entsprechenden Entwicklungsfläche ist durch das zuständige Gremium der Stadt Twistringen zu beschließen. Zudem sollte bereits im Vorfeld eine (informelle) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Fachbehörden erfolgen.

**Leitsatz VI: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.**

Zulässig sind derartige Betriebe, 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,
- **kein zu großes Gewicht** gegenüber den ZVB (insbesondere dem Innenstadtzentrum) entfaltet und
- die **Grenze der Großflächigkeit** im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet. Eine **Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche sowie der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente** sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden (im Einzelfall zu prüfen).

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebs) als **branchenübliches Zubehör** betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen. Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE). Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 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

Mit der vorliegenden Konzeptfortschreibung verfügt die Stadt Twistringen nunmehr über eine aktualisierte Ausgangsbasis zum Erhalt sowie zur Fortentwicklung der aktuellen Einzelhandelsstruktur bzw. der vorhandenen und perspektivischen Versorgungsstandorte. Dabei wurden auf Basis einer Markt- und Standortanalyse künftige Entwicklungsperspektiven und Leitlinien erörtert sowie standortspezifische Entwicklungsempfehlungen formuliert, die in ihrem Zusammenwirken auf das Ziel einer sinnvollen, abgestimmten und gewinnbringenden Fortentwicklung des gesamtstädtischen Einzelhandels einzahlen. Die Steuerungsleitsätze in Verbindung mit der Sortimentsliste überführen das Zentren- und Standortmodell in ein stringentes und nachvollziehbares Regelsystem zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und künftiger Planvorhaben im Twistringer Stadtgebiet.

Durch den Beschluss des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer 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 in diesem Zentren- und Nahversorgungskonzept 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 (s. Abbildung 37).

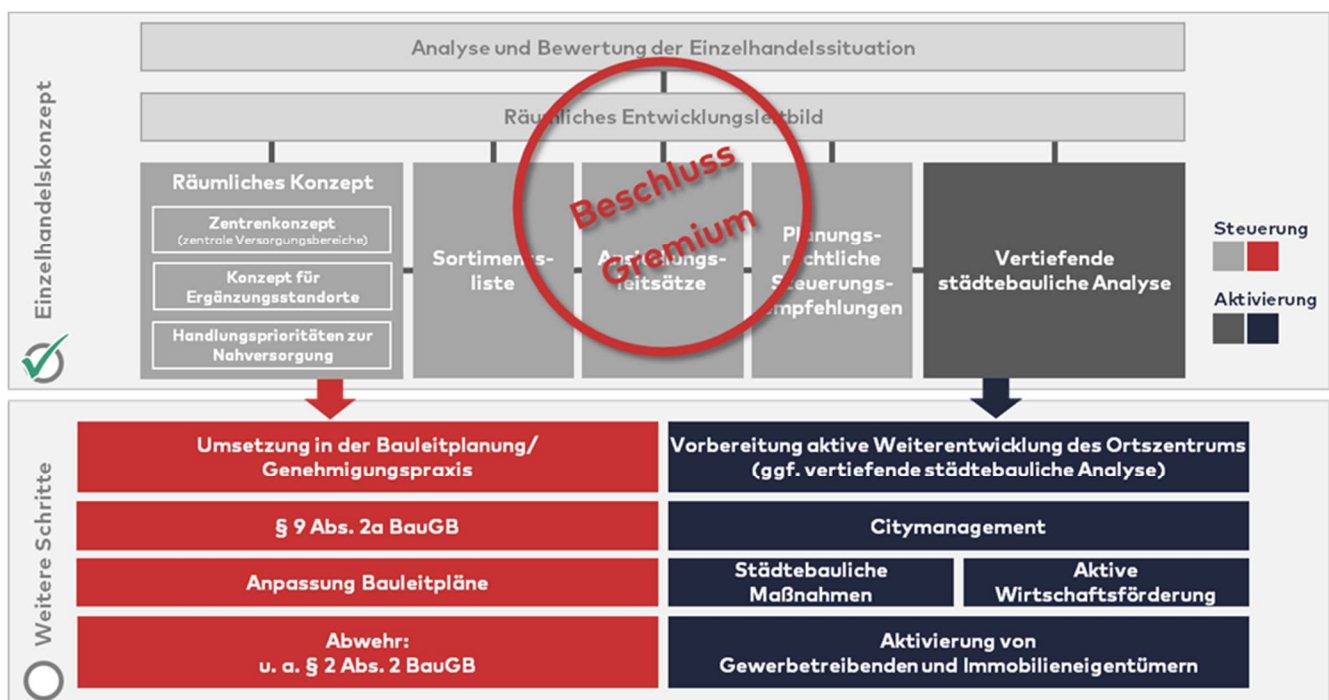


Abbildung 37: Das Zentren- und Nahversorgungskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon das vorliegende Zentren- und Nahversorgungskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches und sektorales Instrumentarium zur räumlichen Steuerung von Einzelhandel darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel

im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für Planvorhaben, für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Zentren- und Nahversorgungskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums bieten, um sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere Zentren benachbarter Kommunen) zu positionieren.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel und vor dem Hintergrund der Entwicklungen des Online-Handels sowie der (noch nicht vollumfänglich absehbaren) Auswirkungen der weltweiten, multiplen Krisen ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Zentren- und Nahversorgungskonzept zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf 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 Konzeptes erfolgen sollte.

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR

---

**Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2024):** Online-Monitor 2024. Berlin.

**IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2024):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024. Köln.

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

**Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.) (2017):** Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO). Hannover.

**Stadt + Handel (Hrsg.) (2019):** Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Twistringen. Dortmund/Hamburg.

**Stadt + Handel (Hrsg.) (2024):** Struktur- und Potenzialflächenanalyse - Lebensmitteleinzelhandelsentwicklung in Twistringen. Dortmund.

## DATENBANKEN

---

**EHI Retail Institute (Hrsg.):** handelsdaten.de

**Handelsverband Deutschland (Hrsg.):** einzelhandel.de

**Landesamt für Statistik Niedersachsen (Hrsg.):** statistik.niedersachsen.de

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

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.):** destatis.de

# Abbildungsverzeichnis

<b>ABBILDUNG</b>	<b>SEITE</b>
Abbildung 1: Erarbeitungsschritte Überarbeitung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes .....	12
Abbildung 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Twistringen und Umgebung .....	16
Abbildung 3: Standort der Zentralklinik des Landkreises Diepholz. ....	18
Abbildung 4: Einzugsgebiet der Stadt Twistringen.....	19
Abbildung 5: Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Twistringen.....	20
Abbildung 6: Einzelhandelsbestand in der Stadt Twistringen nach Warengruppen und Lagebereichen.....	22
Abbildung 7: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Twistringen.....	25
Abbildung 8: Potenzialflächen gemäß ZNVK Twistringen 2019.....	29
Abbildung 9: Einordnung Potenzialfläche Steller Straße.....	30
Abbildung 10: Einordnung Potenzialfläche Lindenstraße .....	30
Abbildung 11: Einordnung Potenzialfläche Sankt-Anna-Straße .....	30
Abbildung 12: Einordnung Potenzialfläche Bachstraße .....	32
Abbildung 13: Einordnung Potenzialfläche Bremer Straße - Nord .....	32
Abbildung 14: Einordnung Potenzialfläche Bremer Straße - Süd .....	33
Abbildung 15: Räumliche Nahversorgungssituation von Twistringen .....	34
Abbildung 16: Übergeordnete räumliche Entwicklungszielstellungen für Twistringen.....	39
Abbildung 17: Methodik zur Ermittlung der Entwicklungsperspektive .....	41
Abbildung 18: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz .....	42
Abbildung 19: Entwicklung der Online-Anteile verschiedener Einzelhandelsbranchen am jeweiligen Gesamtmarkt.....	43
Abbildung 20: Prognostizierte Entwicklung des Online-Handels bis 2030 differenziert nach Sortimenten .....	44
Abbildung 21: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft).....	49
Abbildung 22: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen .....	52
Abbildung 23: Standortbereich Lindenstraße/Köglerstraße – Einordnung gemäß ZVVK Twistringen 2019: .....	54
Abbildung 24: Verlagerung REWE zum Standortbereich Lindenstraße/Köglerstraße – Beitrag zur Nahversorgung (vgl. Struktur- und Potenzialflächenanalyse 2024).....	54

Abbildung 25:	Entwicklungsfläche in Mörsen.....	55
Abbildung 26:	„Mindestanforderungen“ an Nahversorgungszentren.....	55
Abbildung 27:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum Twistringen (Zielperspektive).....	58
Abbildung 28:	Innere Organisation des ZVB Innenstadtzentrum Twistringen (Zielperspektive).....	59
Abbildung 29:	Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen.....	63
Abbildung 30:	Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements.....	64
Abbildung 31:	Räumliche Abgrenzung des ZVB NVZ Bremer Straße (Zielperspektive).....	66
Abbildung 32:	Räumliche Abgrenzung des ZVB NVZ Lindenstraße/Köglerstraße (Zielperspektive) .....	68
Abbildung 33:	Bewertung des Standortes Westerstraße (K+K) gemäß ZNVK Twistringen 2019 .....	72
Abbildung 34:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.....	76
Abbildung 35:	Modellhafte Darstellung von möglichen Agglomerationen.....	81
Abbildung 36:	Zentren- und Standortmodell der Stadt Twistringen (Zielperspektive).....	82
Abbildung 37:	Das Zentren- und Nahversorgungskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik.....	93

# Tabellenverzeichnis

<b>TABELLE</b>		<b>SEITE</b>
Tabelle 1:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Twistringen.....	15
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	17
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand in der Stadt Twistringen .....	19
Tabelle 4:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Twistringen.....	24
Tabelle 5:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Stadt Twistringen.....	36
Tabelle 6:	Entwicklung gesamtstädtischer Kennwerte.....	37
Tabelle 7:	Relevanten Rahmenbedingungen zur Herleitung der Entwicklungsperspektive für Twistringen.....	42
Tabelle 8:	Sortimentspezifische Handlungsbedarfe für Twistringen bis 2030.....	45
Tabelle 9:	Strukturelle Kenndaten des ZVB Innenstadtzentrum Twistringen (Zielperspektive).....	58
Tabelle 10:	Strukturelle Kenndaten des ZVB NVZ Bremer Straße (Zielperspektive).....	66
Tabelle 11:	Strukturelle Kenndaten des ZVB NVZ Lindenstraße/Köglerstraße (Zielperspektive) .....	68
Tabelle 12:	Sortimentsliste für die Stadt Twistringen (Kurzfassung) .....	85
Tabelle 13:	Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment .....	88
Tabelle 14:	Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment .....	89
Tabelle 15:	Sortimentsliste für die Stadt Twistringen (Langfassung) .....	100

# Abkürzungsverzeichnis

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch	<b>NVZ</b>	Nahversorgungszentrum
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung	<b>MIV</b>	motorisierter Individualverkehr
<b>BBSR</b>	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	<b>ÖPNV</b>	öffentlicher Personennahverkehr
<b>BVerfGH</b>	Bundesverfassungsgerichtshof	<b>OVG</b>	Oberverwaltungsgericht
<b>BVerwG</b>	Bundesverwaltungsgericht	<b>RROP</b>	Regionales Raumordnungsprogramm
<b>Drog</b>	Drogeriewaren	<b>siL</b>	siedlungsstrukturell integrierte Lage
<b>EuGH</b>	Europäischer Gerichtshof	<b>VG</b>	Verwaltungsgericht
<b>IZ</b>	Innenstadtzentrum	<b>VKF</b>	Verkaufsfläche
<b>LROP</b>	Landes-Raumordnungsprogramm	<b>ZNVK</b>	Zentren- und Nahversorgungskonzept
<b>niL</b>	nicht integrierte Lage	<b>ZVB</b>	zentraler Versorgungsbe- reich
<b>NuG</b>	Nahrungs- und Genussmittel		
<b>NVS</b>	Nahversorgungsstandort		

# Anhang

**Tabelle 15: Sortimentsliste für die Stadt Twistringen (Langfassung)**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Berufsbekleidung und Motorradbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NICHT: Einzelhandel mit Berufsbekleidung und Motorradbekleidung)
Bettwaren (inkl. Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren sowie Einzelhandel mit Matratzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
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)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen 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	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen, Gardinen und Dekostoffen)
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 (inkl. Bild- und Tonträger)	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
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern)
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und Kosmetika)
Schuhe/Lederwaren (ohne Berufsschuhe und Sportschuhe)	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen (daraus NICHT: Einzelhandel mit Berufsschuhen und Sportschuhen)
	47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportschuhe; ohne Campingartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Reitsportartikeln und Sportgroßgeräte)
	aus 47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportschuhen)
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 Angelgeräten und -zubehör, Waffen und Munition sowie Jagdgeräten)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportwaffen)
Wohninrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Möbel)
	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)

## Fortsetzung Tabelle 15

zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit (Schnitt-)Blumen)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und Kosmetika) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Heim- und Kleintierfutter	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Heim- und Kleintierfutter)
nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baummarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1 47.52.3 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten) Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Berufsbekleidung und Berufsschuhe	aus 47.71 aus 47.72.1	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Berufsbekleidung) Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren (daraus NUR: Einzelhandel mit Berufsschuhen)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Leuchten/Lampen	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 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingmöbeln und Gartenmöbeln)
Motorräder und Zubehör (inkl. Motorradbekleidung)	aus 45.40 aus 47.71	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör) Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Motorradbekleidung)
Pflanzen/Pflanzartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Sportgroßgeräte)
Teppiche (Einzelware; 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 (ohne Heim- und Kleintierfutter)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Heim- und Kleintierfutter)

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 GmbH**

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregisternummer  
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