



Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des K+K-Marktes in Twist

AUFTRAGGEBER: K+K Klaas & Kock B.V. & Co. KG, Gronau

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

Köln , den 11.05.2021

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Foto Deckblatt: GMA



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Dezember 2020 erteilt die K+K Klaas & Kock B.V. & Co. KG, Gronau der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag, die beabsichtigte Erweiterung des K+K-Marktes in Twist-Siedlung zu bewerten.

Konkret ist zu untersuchen, in welchem Umfang durch das Vorhaben Umsatzumverteilungen gegenüber Betrieben in Twist und ggf. in Umlandgemeinden ausgelöst werden und ob daraus mögliche schädliche städtebauliche Effekte bzw. Funktionsstörungen, insbesondere in zentralen Versorgungsbereichen, resultieren können.

Für die Ausarbeitung des Berichtes standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN), der Gemeinde Twist, des Auftraggebers sowie ergänzende sekundärstatistische Materialien aus unterschiedlichen Quellen zur Verfügung. Im Januar 2021 wurden sämtliche Betriebe mit periodischen Sortimenten in Twist aufgenommen und bewertet.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Gemeinde Twist. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 11.05.2021
KST/TN-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	5
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Daten zum Vorhaben	6
3.1 Definitionen der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	6
3.2 Allgemeine Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	7
3.3 Verkaufsflächen und Sortimente des Vorhabens	8
4. Makrostandort Twist	9
5. Mikrostandort im Ortsteil Twist	12
II. Relevante Angebotssituation	14
1. Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme	14
2. Angebotssituation im periodischen Bedarf in Twist	14
III. Bewertung der raumordnerischen Ziele	15
1. Konzentrationsgebot	15
2. Integrationsgebot	15
3. Kongruenzgebot	15
3.1 Einzugsgebiet des Vorhabens und Kaufkraft	16
3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet	16
3.3 Umsatzprognose und Umsatzherkunft	18
3.4 Bewertung des Kongruenzgebotes	19
4. Beeinträchtigungsverbot	19
4.1 Wettbewerbliche Wirkungen	19
4.2 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	20
IV. Zusammenfassung	22
Verzeichnisse	23

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

K+K wird seit langem in der Fürstenbergstraße auf einer Verkaufsfläche von ca. 990 m² betrieben und soll um ca. 510 m² erweitert werden. Diese Erweiterung dient in erster Linie der Anpassung an eine für einen Vollsortimenter moderne Einheit. Der Markt wirkt aus Kundensicht beengt (geringe Regalbreite, schmale Gänge zwischen den Warenträgern, Kassenzone). Auch logistische Abläufe lassen sich auf der Bestandsfläche nicht optimal darstellen.

Der K+K-Markt liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans mit der Ausweisung als Mischgebiet. Für die Erweiterung soll ein benachbartes Grundstück herangezogen werden. Für den Standortbereich soll ein neuer Bebauungsplan mit der Ausweisung als Sondergebiet aufgestellt werden.

Da die erweiterte Filiale (ebenso wie der Bestandsmarkt) als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen. Die vorliegende Stellungnahme bildet die Grundlage für die raumordnerische Bewertung des Vorhabens. Dabei sind die wesentlichen Bewertungskriterien der Landes- und Regionalplanung (d. h. Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigerungsverbot) zu prüfen.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:¹

- „1. Einkaufszentren,*
- 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*
- 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Stadt und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Die Untersuchung erfolgt vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung. Hierbei sind insbesondere die formalen Prüfkriterien gemäß Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 zu bearbeiten.

3. Daten zum Vorhaben

3.1 Definitionen der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institute vor. Zur Einordnung und Charakteristik der in Deutschland vorhandenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden die Betriebsformen nachfolgend kurz definiert:²

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel³ führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel⁴ führt.

SB-Warenhaus:

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.

Discounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

LEH-Fachgeschäft:

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

² Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, Seite 397.

³ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁴ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Convenience Store:

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Kleines Lebensmittelgeschäft:

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

Cash & Carry:

Ein Cash & Carry-Betrieb ist ein Großhandelsbetrieb, der Einzelhändlern und gewerblichen Kunden ein breites Sortiment an Nahrungs- / Genussmitteln und Gebrauchsartikeln anbietet. Der Begriff Cash & Carry weist darauf hin, dass der Kunde die Ware sofort bezahlt und abtransportiert.

3.2 Allgemeine Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Seit Jahren optimieren nahezu alle wesentlichen Betreiber im Lebensmitteleinzelhandel ihre Standortnetze, was mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche einhergeht. Die Erweiterungen werden angestrebt, um

- ▀ interne Prozesse, wie Warenlogistik, Auffüllen der Regale, zu optimieren
- ▀ Waren übersichtlicher und ansprechender zu präsentieren
- ▀ ein bequemes Einkaufen, u. a. für gehandicapte Kunden durch niedrigere Regale, breitere Gänge, mehr Querungen, kürzere Laufwege zu ermöglichen
- ▀ mehr und größere Abstandsflächen für Kunden, u. a. in der Kassenzone, anzubieten
- ▀ größere Eingangskoffer für einen ungehinderten Kundenlauf und einer bequemen Abgabe von Pfandflaschen zu ermöglichen.

Tabelle 1: Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen

mögliche / typische Angebotselemente	Mindest-Einwohnerzahl im Einzugsgebiet	Verkaufsfläche in m ² (ca.-Werte)
Supermarkt in sehr ländlich geprägten Räumen	4.000	1.500 – 1.700
Großer Supermarkt (z. B. famila, E-Center)	15.000	2.500
Supermarkt (z. B. Combi, Rewe, K+K)	7.000	1.800
Netto Marken-Discount	4.000	800 – 1.200
Aldi-Nord	8.000	1.200 – 1.400
Lidl	8.000	1.300 – 1.500
Penny	8.000	800 – 1.000

GMA-Standortforschung 2020

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel wird durch demographische Faktoren beeinflusst, wie die älter werdende Gesellschaft, heterogene Lebens- / Familienbilder und zunehmende Unterschiede⁵ zwischen ländlichen und urbanen Regionen. Auch der technologische Wandel wirkt sich im Lebensmitteleinzelhandel aus. So führt der Einsatz neuer Technologien zu ständigen Optimierungsprozessen, v. a. in der Warenlogistik und in der Warenbewirtschaftung. Hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen, Sortimente etc. sind folgende Veränderungen zu erwarten:

- /// Die umsatzstärksten Betreiber im Lebensmittelhandel, aber auch im Drogeriehandel, werden weiterhin ihr **Standortnetz** konsequent **optimieren** und **modernisieren**. Das beinhaltet v. a. den Neubau (green building-Standard) und die Erweiterung der Verkaufsfläche. In Abhängigkeit vom Betriebstyp und vom jeweiligen Betreiber werden unterschiedliche Größen als zukunftsfähig angesehen.
- /// Grundsätzlich ziehen sich die Themen **Bio**, **regionale Produkte**, **internationale Produkte** und zunehmend auch **fair** gehandelte Produkte, durch die gesamte Branche. War es lange eine Nische für die „Kleinen“, bieten alle Betreiber diese Sortimente an. Gleichzeitig bildete sich der Betriebstyp des „Biosupermarktes“ heraus.
- /// Strukturveränderungen werden sich durch **Onlinehandel** ergeben. Allerdings konzentrierte sich der Erfolg im Lebensmittelhandel bislang auf Spezialanbieter für logistikaffine und wenig preissensible Produkte (z. B. Wein, Spirituosen). Über den gesamten Lebensmittelhandel machte dies noch nicht einmal einen Umsatzanteil von 1 % aus. Aktuell haben sich jedoch alle Händler dem Thema angenommen, wobei neben dem klassischen Onlinehandel mit Bring- bzw. Lieferservice (z. B. K+K24, rewe.de) dem Konzept des Drive-In-Modells tendenziell größere Erfolgchancen in Deutschland eingeräumt werden (z. B. K+K, Rewe, Real). Es bleibt jedoch abzuwarten, in welchem Umfang und Dauer sich die Marktanteile, v. a. vor dem Hintergrund des vergleichsweise sehr engen und leistungsfähigen stationären Grundversorgungsnetzes in Deutschland, verschieben werden.

3.3 Verkaufsflächen und Sortimente des Vorhabens

Bei K+K handelt es sich um einen Supermarkt, dessen Umsatzschwerpunkt auf periodische Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Apothekerwaren, Tiernahrung, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften) entfällt. Im Randsortiment werden nur wenige Sortimente wie z. B. Kleintextilien (Strümpfe), Batterien, Schreibwaren auf einer sehr geringen Verkaufsfläche von ca. 10 m² geführt.

Eine Erhöhung der Artikelzahlen sowohl im Kernsortiment als auch in den Randsortimenten ist nach der Erweiterung nicht geplant.

⁵ Vielfach gehören ländliche Regionen zu den sog. Entleerungsgebieten, während städtische Regionen von Zuwanderungsgewinnen profitieren.

4. Makrostandort Twist

Die Gemeinde Twist zählt aktuell ca. 10.140 Einwohner⁶ und wird gebildet durch Twist-Siedlung und die Ortsteile (Bült, Rühlermoor /-feld, Adorf, Neuringe, Schöninghdorf und Hebelermoor). Der Schwerpunkt entfällt auf Bült mit ca. 3.360 Einwohnern, gefolgt von Twist-Siedlung mit ca. 2.640 Einwohnern. In den übrigen Ortsteilen leben deutlich weniger Einwohner⁷.

Twist ist als Grundzentrum im RROP 2010 des Landkreises Emsland ausgewiesen. Zudem ist Twist ein Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie ein Standort mit der besonderen „Entwicklungsaufgabe Tourismus“. Zu den nächstgelegenen Zentralen Orten zählt das Mittelzentrum Meppen, welches unmittelbar an das Siedlungsgebiet Twist angrenzt. Im Norden schließt das Grundzentrum Haren (Ems) an. Bezeichnend für Twist ist die Grenzlage zu den Niederlanden.

Nach der aktuellsten Einwohnerzahl des Statistischen Landesamtes zählt die Gemeinde Twist fast 9.600 Einwohner, wobei die Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren im Gegensatz zum Landkreis Emsland negativ verlief.

Tabelle 2: Einwohnerveränderung in der Gemeinde Twist im Vergleich

Daten	Einwohner		Veränderung 2015 / 2020	
	30.09.2015	30.09.2020	abs.	in %
Twist	9.666	9.562	-104	-1,1
Meppen	34.882	35.481	599	1,7
Lingen	53.048	55.247	2.199	4,1
Geeste	11.253	11.485	232	2,1
Haren (Ems)	23.461	24.044	583	2,5
Wietmarschen	11.850	12.440	590	5,0
SG Neuenhaus	13.949	14.157	208	1,5
Landkreis Emsland	318.887	329.065	10.178	3,2
Niedersachsen	7.884.320	8.006.404	122.084	1,5

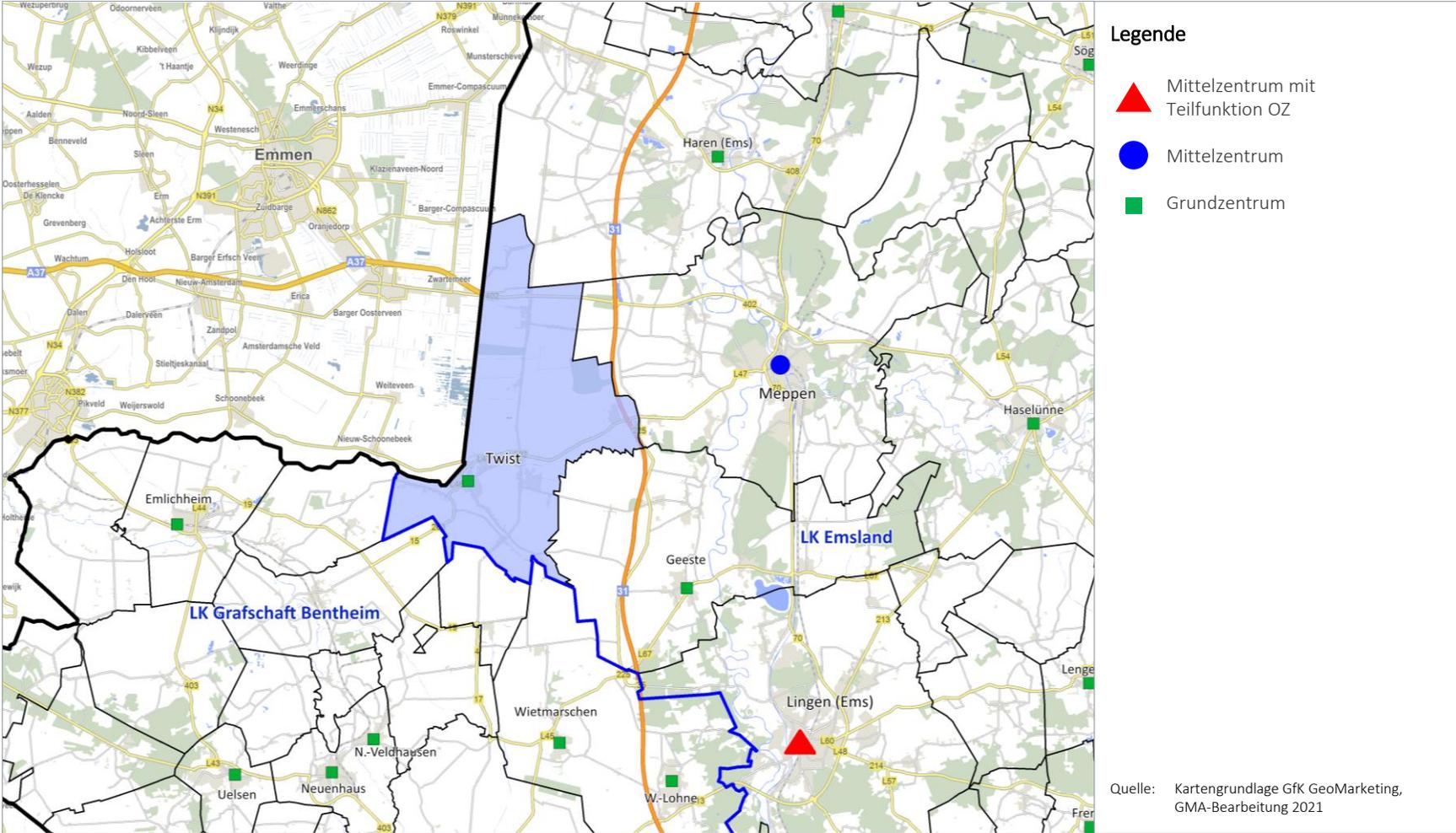
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, aktuellere Zahlen lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht vor.

Zukünftig dürfte sich die Einwohnerzahl zumindest stabilisieren, da etliche Neubaugebiete ausgewiesen sind („Erweiterung Adorf“, „Zwischen Alter Postweg und Weststraße in Schöninghdorf“, „Neuringe-Ost in Neuringe“, "Südlich des Schwarzen Weges"). Hinzu kommt zukünftig das neue Baugebiet "Erweiterung Siedlung" im Ortsteil Bült.

⁶ Angaben der Gemeindeverwaltung Twist (Stand: 01.01.2021).

⁷ Schöninghdorf: 1.523 Einwohner, Rühlermoor / -feld: 1.128 Einwohner, Adorf: 549 Einwohner, Hebelermoor: 517 Einwohner, Neuringe: 427 Einwohner.

Karte 1: Zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



In 2020 waren in Twist 2.811 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (ohne Freiberufler und Beamte) registriert. In Relation zur Einwohnerzahl liegt in Twist ein Besatz von 294 Beschäftigten / 1.000 Einwohner vor (Referenzwert Meppen: 580 Beschäftigte / 1.000 Einwohner, Haren: 400 Beschäftigte / 1.000 Einwohner). Insgesamt pendelten 1.794 Beschäftigte ein, denen 3.016 Auspendler gegenüberstanden. Die Gemeinde Twist ist eher ein Wohn- als Arbeitsplatzstandort.

Die Gemeinde Twist hatte zuletzt in 2009 ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurden zwei zentrale Versorgungsbereiche im Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt Twist-Zentrum im Ortsteil Twist-Siedlung und in Twist-Bült abgegrenzt. Da zwischenzeitlich sich der Einzelhandelsbestand, die zentrenprägenden Nutzungen sowie sich die rechtlichen Rahmenbedingungen veränderten, bedarf es einer Überprüfung der zentralen Versorgungsbereiche.

In Bezug auf **Bült** sind nur noch wenige Einzelhandelsbetriebe im Ortskern (Georgstraße, Am Marktplatz, Auf dem Bült) ansässig. Der nächstgelegene Supermarkt Combi liegt in der Bürgermeister-Nottberg-Straße deutlich entfernt vom Marktplatz. Bezeichnend sind verschiedene Leerstände in der Georgstraße bzw. Am Marktplatz. Ergänzt werden die Einzelhandelsbetriebe durch verschiedene Nutzungen, u. a. Pflegeeinrichtungen, Gastronomie, Hotel, Friseur. Der Ortsteil Bült entwickelte sich in den letzten Jahren weniger in Richtung Einzelhandelsstandort, als vielmehr als Standort für Dienstleistungen, medizinische Einrichtungen und als Wohnstandort. Diese Entwicklung stabilisiert diesen Ortsteil deutlich.

Abbildung 1: Aktuelle Nutzungen in Twist-Bült



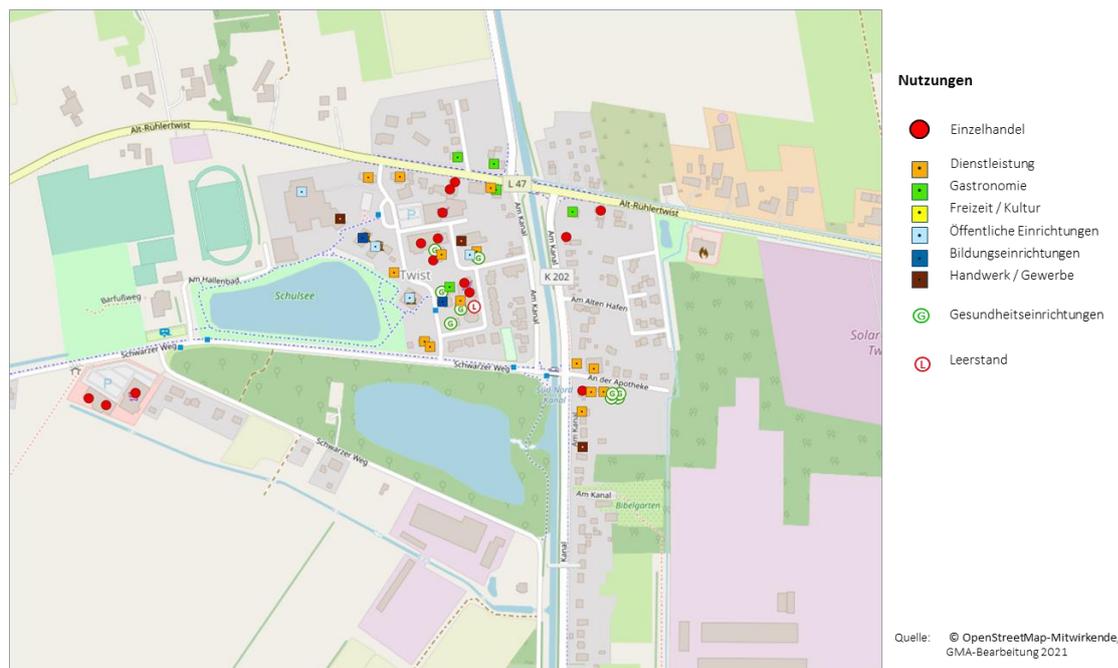
GMA-Nutzungskartierung 01/2021

Im Gegensatz dazu sind im Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt Twist-Zentrum im Ortsteil **Twist-Siedlung** im Bereich der Fürstenbergstraße / Overbergstraße drei großflächige Betriebe mit dem Supermarkt K+K, dem Aldi Discounter und dem Sonderpostenmarkt Posten Börse vorhanden. Zudem sind der kik Textildiscounter mit einer mittelgroßen Einheit und ein

Fachgeschäft für Bekleidung ansässig. Sämtliche Betriebe übernehmen eine Versorgungsfunktion für Verbraucher aus der gesamten Gemeinde Twist. Weiter sind zentrenprägende Dienstleistungsbetriebe, u. a. Reisecenter, Kreditinstitute, Friseur, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Polizei, Familienzentrum) sowie medizinische Praxen (u. a. Zahnarzt, Physiotherapie, Logopädie, Fußpflege) vorhanden.

Bedingt durch die Magnetbetriebe und zentrenprägender Nutzungen / Einrichtungen sind entsprechend der faktischen Prägung hier die Voraussetzungen erfüllt, um einen zentralen Versorgungsbereich zu bilden.

Abbildung 2: Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum



GMA-Nutzungskartierung 01/2021

Der Standortbereich „An der Apotheke“ entwickelte sich mit den dortigen Ärzten in ein Dienstleistungs- und Gesundheitszentrum. Basierend auf der faktischen Prägung erfolgt die Abgrenzung und Begründung eines zentralen Versorgungsbereiches im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes bzw. im Rahmen der Fortschreibung. Hierbei wird im Detail genau überprüft, welche Bereiche mit in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden und entsprechend begründet. Die exakte Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist nicht Gegenstand dieser Untersuchung.

5. Mikrostandort im Ortsteil Twist

Der K+K-Markt liegt in städtebaulich integrierter Lage im zentralen Versorgungsbereich an der innerörtlichen Durchgangssachse Overbergstraße / Flensbergstraße. Die Zu- und Abfahrt erfolgt von der Overbergstraße / Flensbergstraße, wobei der Markt im hinteren Bereich lokalisiert ist und die ebenerdigen Stellplätze vorgelagert sind. Im Standortumfeld befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe und zentrenprägende Nutzungen.

Foto 1: K+K-Markt

Foto 2: Verbund Posten Börse und kik Textildiscounter



Fotos GMA 2021

II. Relevante Angebotssituation

1. Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme

Im Januar 2021 wurden die für das Vorhaben relevanten Wettbewerber in Twist erhoben. Hierzu zählen Betriebe, die Sortimente des periodischen Bedarfs führen (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Getränkemarkte, Sonderpostenmärkte, Nahversorger, Bäcker, Fleischer, Fachgeschäfte, Apotheken).

2. Angebotssituation im periodischen Bedarf in Twist

Im Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt Twist-Zentrum im Ortsteil Twist-Siedlung konzentriert sich das Angebot im periodischen Bedarf auf den zentralen Versorgungsbereich mit dem Erweiterungsvorhaben K+K (inkl. Konzessionäre), dem Aldi Discounter und der Posten Börse, welche auf einer Verkaufsfläche von ca. 100 m² ebenfalls periodische Sortimente führt.

Zwischen Twist-Zentrum und Twist-Bült befinden sich am Schwarzen Weg der großflächige Lidl Discounter, ein Getränkemarkt sowie ein Raiffeisenmarkt.

Combi ist mit zwei gut aufgestellten Supermärkten An der Wieke in Twist-Siedlung sowie in Bült in der Bürgermeister-Nottberg-Straße vertreten.

Tabelle 3: Strukturprägende Wettbewerber mit periodischen Kernsortimenten in Twist

Standort	Wettbewerber	Verkaufsfläche in m ² (ca.-Werte)
Twist, zentraler Versorgungsbereich	Aldi	1.270
Twist, An der Wieke	Combi	1.080
Twist, Schwarzer Weg	Lidl	1.070
	Getränke Hoffmann	500
Bült, Bürgermeister-Nordberg-Straße	Combi	1.800

GMA-Erhebung 01/2021. Verkaufsfläche ohne Flächen der Konzessionäre.

Ergänzt wird das Angebot im periodischen Bedarf durch einen kleineren Lebensmittelmarkt (Beckers Markt, ca. 100 m² Verkaufsfläche, an der Straße Alt-Rühlertwist) in Alt-Rühlertwist, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, eine Apotheke und Tankstellen-Shops. Im Ortsteil Rühlermoor / -feld ist ein genossenschaftlicher Dorfladen „Dörpwinkel“ mit einer Einheit von unter 100 m² VK ansässig. In Schöninghsdorf sind ein Tankstellen-Shop, Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie ein Blumenhaus vertreten.

Insgesamt liegt im Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt Twist-Zentrum im Ortsteil Twist-Siedlung eine Verkaufsfläche von ca. 5.570 m² (ohne K+K-Markt) in Betrieben mit periodischem Kernsortiment vor. Auf dieser wird ein Umsatz von ca. 24 – 25 Mio. € p.a. (ohne K+K-Markt) erzielt.

III. Bewertung der raumordnerischen Ziele

1. Konzentrationsgebot

Zunächst ist zu bewerten, ob der Vorhabenstandort den Vorgaben des sog. „Konzentrationsgebotes“ entspricht.

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 4)

Der Ortsteil Twist ist als Grundzentrum ausgewiesen. Der Standort befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes eines Zentralen Ortes, daher ist das Konzentrationsgebot erfüllt.

2. Integrationsgebot

Zur Bewertung des Integrationsgebotes ist zu klären, wie der Standortbereich von K+K einzuordnen ist. Da das Kernsortiment des K+K Marktes zentrenrelevant ist, ist das Integrationsgebot für Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment anzuwenden:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot)

Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5, Sätze 1 und 2)

Der Standort von K+K liegt in städtebaulich integrierter Lage im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Twist-Zentrum. Im zentralen Versorgungsbereich liegt der Busbahnhof der Gemeinde ca. 300 m entfernt vom K+K-Standort. Eine weitere Bushaltestelle besteht am Schwarzen Weg / Kanalbrücke. Hier verkehrt regelmäßig die Buslinie in Richtung Meppen. Das städtebauliche Integrationsgebot ist erfüllt.

3. Kongruenzgebot

Für das Vorhaben mit seinem Angebotsschwerpunkt bei periodischen Sortimenten, d.h. zentrenrelevant, ist das folgende Kongruenzgebot anzuwenden:

„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“

3.1 Einzugsgebiet des Vorhabens und Kaufkraft

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes des Vorhabens wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

- /// Projektkonzeptionen (u. a. Dimensionierung, Sortimentsstruktur)
- /// Erreichbarkeit des Standortes für potenzielle Kunden aus Twist und dem Umland unter Berücksichtigung verkehrlicher Bedingungen
- /// Fahrzeitdistanz-Werten des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)
- /// relevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens entspricht dem grundzentralen Kongruenzraum, also der Gemeinde Twist und umfasst insgesamt ca. 10.140 Einwohner⁸:

/// Zone I: Twist-Siedlung	ca. 2.640 Einwohner
/// Zone II: Bült, Adorf, Neuringe, Rühlermoor	ca. 5.460 Einwohner
/// Zone III: Schönigshdorf, Hebelermoor	ca. 2.040 Einwohner

Bedingt durch die Nähe zu den Niederlanden ist zusätzlich mit sog. Streuumsätzen zu rechnen, welche bei der Umsatzberechnung berücksichtigt werden.

3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet

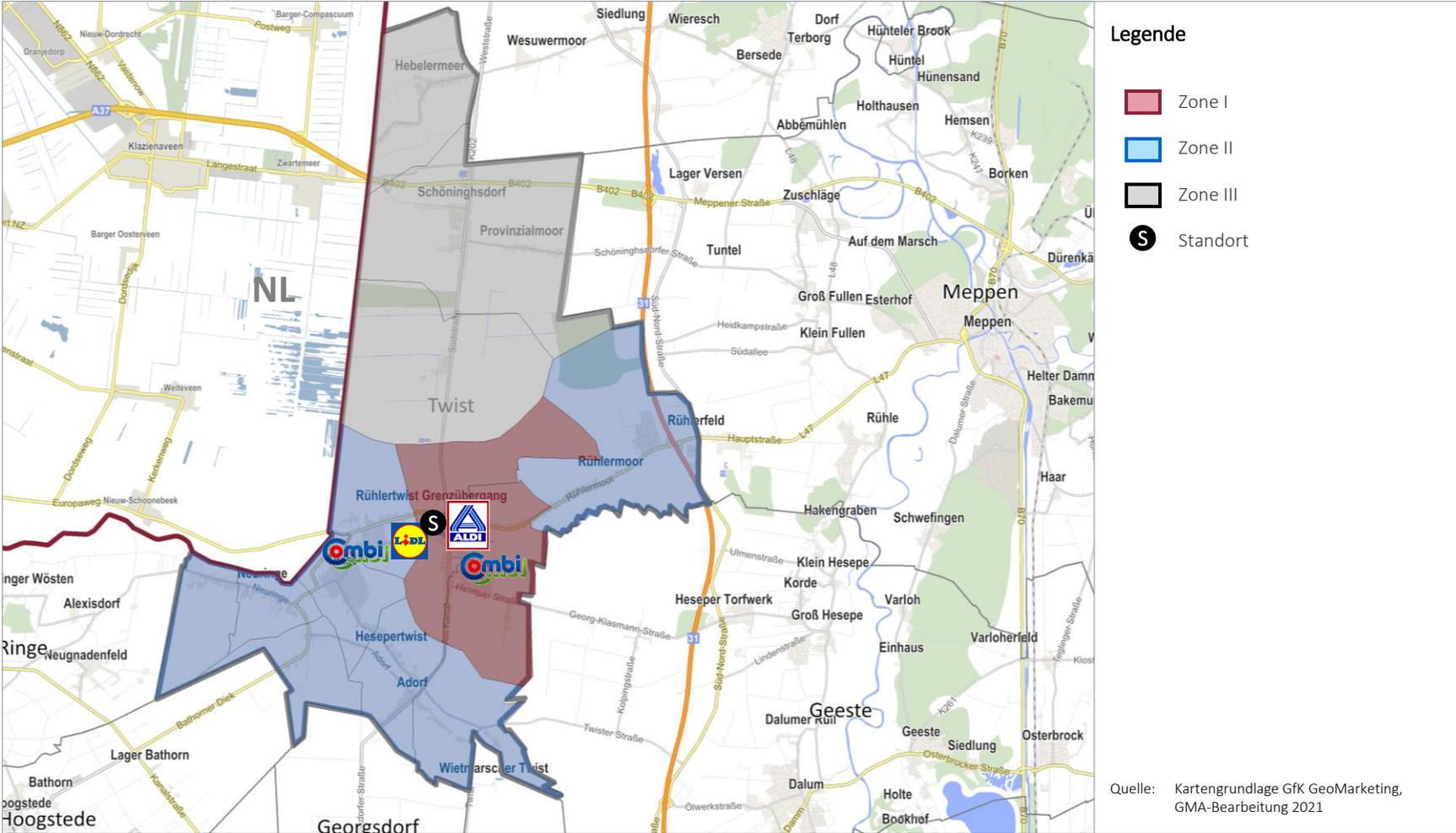
Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen betrug die Kaufkraft im Jahr 2020 pro Kopf der Wohnbevölkerung im **periodischen Bedarf** (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Apothekerwaren, Zeitschriften / Zeitungen, Schnittblumen, Tierbedarf) etwa 2.952 €.

Bei der Kaufkraftberechnung ist das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß der Kennziffer von MB Research lag das Kaufkraftniveau im Jahr 2020 in Twist bei 89,2 und damit unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) und unter dem Referenzwert des Landkreises Emsland (5,9).

Im Einzugsgebiet liegt im periodischen Bedarf ein Kaufkraftvolumen von ca. 26,7 Mio. € vor.

⁸ Quelle Einwohnerzahlen: Gemeindeverwaltung Twist, Stand 01.01.2021. Im Vergleich zur Einwohnerzahl des Statistischen Landesamtes Niedersachsen ergibt sich eine Diskrepanz, welche u. a. mit dem unterschiedlichen Stand zusammenhängt, aber auch mit der Tatsache, dass in den Zahlen der Gemeindeverwaltung Haupt- und Nebenwohnsitze enthalten sind.

Karte 2: Die wesentlichen Wettbewerber in Twist und das voraussichtliche Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhaben



3.3 Umsatzprognose und Umsatzherkunft

Zur Berechnung des voraussichtlichen Umsatzes des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den Zonen des Einzugsgebietes⁹. Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil der Kaufkraft an sich zu binden. Zudem lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts die perspektivische Umsatzherkunft ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgänge zu. Es gibt keine Auskunft darüber, wo die Umsätze des Vorhabens bisher gebunden wurden und wie sich diese nach der Erweiterung des Vorhabens neu verteilen werden. Die Umsatzverluste zu Lasten von Wettbewerbern werden nach Lagen nachfolgend ausführlich behandelt.

Für den erweiterten K+K wird der Umsatz im Kernsortiment (periodischen Bedarf) mit ca. 4,5 Mio. € prognostiziert. Unter den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes wird für Twist-Siedlung (Zone I) die höchste Kaufkraftabschöpfung angenommen. Eine höhere Kaufkraftabschöpfung als 25 % ist nicht realistisch, da in direkter Nähe die gut frequentierte Aldi-Filiale liegt und der Combi Supermarkt An der Wieke bzw. die Lidl-Filiale am Schwarzen Weg nicht sehr weit entfernt vom Vorhabenstandort ansässig sind. In Zone II (Bült, Adorf, Neuringe, Rühlermoor / -feld) wird aufgrund der Mehrfachorientierung der Verbraucher beim Kauf von Lebensmitteln etc. und des Combi-Marktes in Bült von einer Kaufkraftabschöpfung von ca. 15 % ausgegangen. Aufgrund der deutlichen Entfernung zu den Ortsteilen Schöningshdorf und Hebelermeer ist hier lediglich eine Kaufkraftabschöpfung von ca. 10 % anzunehmen. Die Verbraucher aus diesen Ortsteilen orientieren sich z. T. bereits in Richtung Haren (Ems), hier sind leistungsfähige Supermärkte (u. a. E-Center in der Kernstadt, Edeka in Erika) ansässig. Zudem ist ein geringer Anteil an Streuumsätzen mit Durchfahrenden zu erwarten.

Tabelle 4: Umsatzprognose für K+K im Kernsortiment (periodischer Bedarf)

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
Zone I	6,9	25	1,7	38
Zone II	14,4	15	2,2	48
Zone III	5,4	10	0,5	12
Streuumsätze			0,1	2
Summe	26,7	-	4,5	100

GMA-Berechnungen 02/2021, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Einschließlich des Umsatzes im aperiodischen Bedarf (ca. 0,1 Mio. €) leitet sich somit ein Gesamtumsatz von ca. 4,6 Mio. € ab.

⁹ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein, wie die Rahmenbedingungen am Standort, verkehrliche Erreichbarkeit, Wettbewerbssituation sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

Die im K+K ansässige Bäckereifiliale läuft schon auf der Bestandsfläche mit einem Umsatz von ca. 0,2 – 0,25 Mio. € sehr gut, sodass dieser Umsatz mit der Erweiterung des K+K-Marktes nicht gesteigert werden kann.

3.4 Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der Umsatzherkunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben wird das Kongruenzgebot für die Vorhaben wie folgt bewertet:

- // Der K+K-Markt wird auch nach der Erweiterung sein Einzugsgebiet in räumlicher Hinsicht nicht vergrößern, was mit der Lage und der Wettbewerbssituation im Umland, u. a. Meppen mit etlichen großflächigen Formaten (E-Center, Kaufland, K+K, Edeka) sowie in Haren (Ems) mit großflächigen Einheiten von Edeka zusammenhängt.
- // In den periodischen Sortimenten ist nach den landesplanerischen Vorgaben der grundzentrale Kongruenzraum, also die Gemeinde Twist ausschlaggebend. Lediglich 30 % des Vorhabenumsatzes dürfen von außerhalb generiert werden. Bei K+K werden alleine etwa 98 % des Umsatzes mit Verbrauchern aus dem grundzentralen Kongruenzraum erzielt, sodass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

4. Beeinträchtungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Entwicklung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 08)

Für die Prüfung des Beeinträchtungsverbotes sind die für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln.

4.1 Wettbewerbliche Wirkungen

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgänge kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Huff'schen Gravitationsmodells¹⁰ basiert. Im Wesentlichen fließen zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden:

- // die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- // der Distanzwiderstand, der sich aus der Distanz zwischen den einzelnen Wettbewerbsstandorten ergibt.

Für die Bewertung der geplanten Erweiterung werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

¹⁰ Vgl. Huff, David: Defining and estimating a trading area: Journal of Marketing; Vol. 28, 1964 oder Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen, 1999.

- / Der K+K-Markt wird auf der erweiterten Verkaufsfläche einen Umsatz von ca. 4,6 Mio. € erzielen, davon ca. 4,5 Mio. € im periodischen Bedarf.
- / Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei K+K um die Erweiterung eines seit Langem in Twist vorhandenen Marktes handelt. Das Vorhaben wird nach der geplanten Erweiterung ein Einzugsgebiet erschließen, welches mit dem jetzigen Einzugsgebiet identisch ist. Eine Ausweitung des Sortimentsspektrums wird nicht erfolgen, da es sich lediglich um eine Ertüchtigung des Bestandsmarktes handelt. Auch nach der geplanten Erweiterung wird der jetzige Umsatz weiterhin gebunden werden.
- / Die Bewertung möglicher Beeinträchtigungen durch die geplante Erweiterung erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgänge der Bestandsumsatz zu berücksichtigen. Der Mehrumsatz wird im Kernsortiment (periodischer Bedarf) mit ca. 1,1 Mio. € beziffert.

Bezogen auf die geplante Erweiterung sind die in nachfolgender Tabelle dargestellten Umsatzumverteilungen zu erwarten:

Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilung durch das Vorhaben im periodischen Kernsortiment

Umverteilung	in Mio. €
Kaufkraftbindung der bestehenden Filiale von K+K	3,4
▪ Umverteilungen ggü. Wettbewerbern im zentralen Versorgungsbereich Twist	0,1 – 0,2
▪ Umverteilungen ggü. Wettbewerbern in Streulagen in Twist-Siedlung	0,5 – 0,6
▪ Umverteilungen ggü. Wettbewerbern in Bült	0,4
▪ Umsatz Vorhaben gesamt	4,5

GMA-Berechnungen 02/2021; ca.-Werte gerundet

4.2 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Um beurteilen zu können, ob aus den wettbewerblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe städtebauliche Effekte entstehen können, wird der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung als Hinweis herangezogen¹¹. Dieser ist jedoch vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sowie möglicher Vorschädigungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten. Funktionsstörungen treten auf, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verringerung / Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund von hohen Umsatzrückgängen durch ein neues Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben.

Für K+K leitet sich im periodischen Bedarf ein Mehrumsatz von ca. 1,1 Mio. € ab. Der überwiegende Teil der zu erwartenden Umsatzrückgänge im periodischen Bedarf geht zu Lasten der Wettbewerber in Twist Siedlung (u.a. Combi, Lidl) an Standorten, welche städtebaulich nicht

¹¹ Der 10 %-Schwellenwert geht auf eine empirische Langzeitstudie der GMA zum großflächigen Einzelhandel in Baden-Württemberg zurück, die dort u. a. im Auftrag der Industrie- und Handelskammern erstellt wurde.

integriert sind. Die Umverteilung erreicht ca. 5 – 6 %, d.h. es handelt sich um wettbewerbliche Wirkungen ohne städtebauliche Relevanz.

Für die weiteren Betriebe in Bült (v. a. Combi) bewegt sich die Umverteilung bei ebenfalls ca. 5 – 6 %, d. h. rein wettbewerbliche Wirkungen.

Zu Lasten der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich in Twist wird eine Umverteilung von ca. 3 – 4 % erwartet. Auch bei dieser Umverteilung handelt es sich um wettbewerbliche Wirkungen, aus welcher keine Betriebsaufgaben resultieren. Dies führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs.

Aufgrund der gleichbleibenden Sortimente im aperiodischen Bereich, ist mit der Erweiterung kein Mehrumsatz in dieser Sortimentsgruppe zu erwarten. Das Beeinträchtigungsverbot kann in allen Sortimenten eingehalten werden.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass mit der geplanten Erweiterung von K+K in Twist im zentralen Versorgungsbereich keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten werden.

IV. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Grundlagen	
Vorhaben	<ul style="list-style-type: none"> Erweiterung des K+K-Supermarktes von ca. 990 m² auf ca. 1.500 m² VK
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Mikrostandort	<ul style="list-style-type: none"> Standort im zentralen Versorgungsbereich Twist
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> Einzugsgebiet erstreckt sich auf die Gemeinde Twist, Kaufkraft im periodischen Bedarf im Einzugsgebiet: ca. 26,7 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ca. 4,6 Mio. €, davon ca. 4,5 Mio. € im periodischen Bedarf
Umsatzumverteilungseffekte	<ul style="list-style-type: none"> Der Mehrumsatz wird mit ca. 1,1 Mio. € im Kernsortiment (periodischer Bedarf) prognostiziert Die Umsatzrückgänge zu Lasten bestehender Betriebe liegen zwischen 4 – 5 %, sodass es sich um rein wettbewerbliche Wirkungen handelt.
Konzentrationsgebot	Das Konzentrationsgebot wird erfüllt. Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes.
Integrationsgebot	Das Integrationsgebot wird erfüllt. Der Standort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.
Kongruenzgebot	Das Kongruenzgebot ist in allen Sortimenten erfüllt. Etwa 98 % des Umsatzes stammt aus dem grundzentralen Kongruenzraum.
Beeinträchtigungs- verbot	Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten. Durch die geringen Umsatzrückgänge (ca. 4 – 5 % je Standortlage) wird die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Twist und im Umland nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung sind nicht zu erwarten.

GMA-Zusammenstellung 02/2021

Verzeichnisse

	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Aktuelle Nutzungen in Twist-Bült	11
Abbildung 2: Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich Twist-Siedlung	12
Fotoverzeichnis	
Foto 1: K+K-Markt	13
Foto 2: Verbund Posten Börse und kik Textildiscounter	13
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	10
Karte 2: Die wesentlichen Wettbewerber in Twist und das voraussichtliche Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens	17
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen	7
Tabelle 2: Einwohnerveränderung in der Gemeinde Twist im Vergleich	9
Tabelle 3: Strukturprägende Wettbewerber mit periodischen Kernsortimenten in Twist	14
Tabelle 4: Umsatzprognose für K+K im Kernsortiment (periodischer Bedarf)	18
Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilung durch das Vorhaben im periodischen Kernsortiment	20