



Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Twist

Auftraggeber: Gemeinde Twist

Projektleitung: Dipl.-Volksw. Corinna Küpper

Projektverantwortung: Dipl.-Ing. Peter U. Berger

Köln, im Oktober 2009



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Hamburg, Köln, München, Salzburg
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
51147 Köln, Frankfurter Str. 249 b
Telefon: 02203 - 96430 Telefax: 02203 - 964319
eMail: office.koeln@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Vorbemerkung

Im März 2009 beauftragte die Gemeinde Twist die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, mit der Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Twist. Mit der Untersuchung sollen Empfehlungen für eine wirtschaftlich tragfähige und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung erarbeitet werden, die auch den siedlungsstrukturellen Besonderheiten der Gemeinde Twist Rechnung tragen. Dabei sind Aussagen über das künftig zu erwartende Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen sowie sinnvolle Veränderungen bzw. Ergänzungen der Sortimente und der Standorte zu treffen.

Die inhaltlichen Schwerpunkte und die methodische Abwicklung wurden in einem aus Vertretern des Gemeinderates, der Gemeindeverwaltung, des örtlichen Einzelhandels, des Touristikvereins, der Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland, des Landkreises Emsland und der GMA besetzten projektbegleitenden Arbeitskreis diskutiert und abgestimmt.

Der nachfolgende Bericht fasst die Ergebnisse der Untersuchung zusammen. Der Dank der Gutachter gilt allen an den Gesprächen und Befragungen beteiligten Personen und Institutionen, speziell den Mitgliedern des projektbegleitenden Arbeitskreises.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH
Büro Köln

Köln, im Oktober 2009
KP / PB - aw

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Vorbemerkung	
I. Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen	1
1. Aufgabenstellung	1
2. Methodik	2
3. Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung	4
3.1 Kundenverhalten	4
3.2 Flächen- und Standortentwicklung im Einzelhandel	6
3.3 Entwicklung der Betriebstypen	8
4. Entwicklungen und Perspektiven der Nahversorgung	11
5. Planungsrechtliches Instrumentarium zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	16
II. Strukturdaten und Kaufkraft der Gemeinde Twist	23
1. Strukturdaten	23
1.1 Geografische Lage und Einordnung in die Landesplanung	23
1.2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	25
1.3 Arbeitsmarkt und Pendlerströme	26
1.4 Städtebauliche Rahmenbedingungen	27
2. Einzugsgebiet des Einzelhandels der Gemeinde Twist	28
3. Kaufkraft	31
3.1 Grundlagen der Kaufkraftberechnung	31
3.2 Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Twist	32

III.	Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Twist	35
1.	Einzelhandelsausstattung nach Warengruppen	35
2.	Einzelhandelsausstattung der Ortsteile	37
3.	Verteilung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe	39
4.	Verkaufsflächenausstattung im Vergleich	43
5.	Kaufkraftbewegungen	44
6.	Städtebauliche Situation	47
6.1	Zentraler Versorgungsbereich	47
6.2	Einzelhandelsausstattung der zentralen Versorgungsbereiche	49
6.2.1	Zentraler Versorgungsbereich Twist-Zentrum	49
6.2.2	Zentraler Versorgungsbereich Twist-Bült	50
6.3	Nutzungsstruktur	52
6.3.1	Ortsteilzentrum Twist-Zentrum	52
6.3.2	Ortsteilzentrum Twist-Bült	55
7.	Einzelhandelsstandort Twist aus Sicht der Einzelhändler	59
7.1	Beschäftigtenstruktur	59
7.2	Betriebsstruktur und Ansiedlungsdauer	60
7.3	Investitionsverhalten	61
8.	Einzelhandelsstandort Twist aus Sicht der Kunden	62
8.1	Einkaufshäufigkeit und -motivation der Bürger	62
8.2	Gründe für und gegen einen Einkauf in der Gemeinde Twist	64
8.3	Bedeutung der Gemeinde Twist als Einkaufsort	65
8.3.1	Einkaufsorientierung bei Artikeln des kurzfristigen Bedarfs	66
8.3.2	Einkaufsorientierung bei Artikeln des mittelfristigen Bedarfs	67

8.3.3	Einkaufsorientierung bei Artikeln des langfristigen Bedarfs	68
8.4	Bewertung des Einzelhandelsimages	70
8.5	Bewertung der Veränderungen in der Gemeinde Twist	72
8.6	Ergänzungswünsche zum Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot	73
8.7	Verkehrsmittelwahl	74
8.8	Verkehrs- und Parkplatzimage	76
8.9	Anregungen der Befragten zur Verbesserung der Versorgungsqualität in der Gemeinde Twist	77
IV.	Zukünftiger Verkaufsflächenbedarf in der Gemeinde Twist	79
1.	Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung bis zum Jahre 2020	79
1.1	Bevölkerungsprognose	79
1.2	Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben	79
1.3	Kaufkraftprognose	80
2.	Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung bis zum Jahr 2020	82
2.1	Umsatzerwartung bis zum Jahr 2020	82
2.2	Verkaufsflächenbedarf bis zum Jahr 2020	84
3.	Branchenkonzept	86
4.	Entwicklungsperspektiven der wohnungsnahen Versorgung	89
V.	Maßnahmen und Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Twist	92
1.	Standortkonzept	92
1.1	Planungsgrundlagen und -ziele	92
1.2	Entwicklungsbereich Twist-Zentrum	94
1.3	Entwicklungsbereich Twist-Bült	98

2.	Dezentrale Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels	101
3.	Sortimentsliste für die Gemeinde Twist	105
VI.	Fazit der Untersuchung	109

I. Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

1. Aufgabenstellung

Die gegenwärtig ca. 9.600 Einwohner zählende Gemeinde Twist übernimmt nach den Zielen der Raumordnung als Grundzentrum Versorgungsfunktionen im Bereich der öffentlichen und privaten Infrastruktur. Die heutige Gemeinde geht auf den Zusammenschluss ehemals selbstständiger Gemeinden in den Jahren 1964 und 1968 sowie auf die Niedersächsische Verwaltungs- und Gebietsreform im Jahr 1974 zurück, so dass sich die Wohnbevölkerung auf insgesamt sieben Ortsteile verteilt. Aufgrund der hohen Wohn- und Freizeitqualität, der verkehrsgünstigen Anbindung an die Autobahn A 31, die B 402 und die L 47 sowie durch die Erschließung neuer Baugebiete hat die Gemeinde in den letzten Jahren eine dynamische Einwohner- und Wirtschaftsentwicklung durchlaufen.

Nachdem in den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts ein wirtschaftlicher Aufschwung durch die Erschließung von Erdgas- und Erdöl-Vorkommen ausgelöst wurde, haben in den letzten Jahren grenzüberschreitende Wirtschaftsbeziehungen zu den Niederlanden und eine zunehmende touristische Bedeutung der Region der Gemeinde wichtige Entwicklungsimpulse vermittelt.

Aufgrund der dynamischen Wirtschafts- und Einwohnerentwicklung nach dem 2. Weltkrieg hat sich der Einzelhandel in der Gemeinde Twist entsprechend der Siedlungstätigkeit mehrpolig entwickelt, wobei die Ortsteilzentren Twist-Zentrum und Twist-Bült einen Großteil der Einzelhandelsbetriebe aufweisen.

Der Gemeinde liegen Interessensbekundungen zur Ergänzung des Einzelhandelsangebotes durch zusätzliche großflächige Einzelhandelsbetriebe vor, so dass das vorliegende Einzelhandelskonzept die markt- und absatzwirtschaftlichen Voraussetzungen für eine zielgerichtete Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur aufzeigen soll. Dabei werden insbesondere die Wechselwirkungen zwischen den siedlungsstrukturell integrierten Geschäftsbereichen bewertet und Vorschläge zu einer städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur vorgelegt. Unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren eingetretenen Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur, im Einkaufsverhalten der Verbraucher sowie in den Standortansprüchen des Einzelhandels werden Empfehlungen ausgesprochen, um die Versorgung der Bevölkerung in den Ortsteilen zu si-

chern und die Chancen für eine stärkere Kaufkraftbindung durch Angebotsergänzungen in der Gemeinde zu nutzen.

Das vorliegende Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Twist beantwortet insbesondere folgende Fragestellungen der Gemeindeentwicklung:

- Welche **Einzelhandelsflächen**, gegliedert nach Größe, Sortimenten, Betriebstypen und Standortlagen, sind zur Sicherung und Weiterentwicklung der grundzentralen Einzelhandelsfunktionen der Gemeinde Twist erforderlich?
- Welche **Einzelhandelsfunktionen** sollen im Sinne einer städtebaulich verträglichen Funktionsteilung zwischen den Kernbereichen der Ortsteile und dezentralen Geschäftslagen für einzelne Standorte planerisch zugrunde gelegt werden?
- An welchen **Standorten des Gemeindegebietes** ist eine städtebaulich integrierte Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur zu empfehlen? Welche Entwicklungsperspektiven ergeben sich für die Stärkung der Ortsteilzentren Bült und Twist-Siedlung?

2. Methodik

In Analogie zur Systematik der amtlichen Statistik werden die Betriebe nach dem Schwerpunkt ihrer Umsatztätigkeit zugeordnet. Der vorliegenden Untersuchung liegt eine Feingliederung zugrunde, die sich an die Gliederung der Einzelhandelsstatistik anlehnt. Dabei unterscheidet die **GMA-Systematik**:

1. Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittel, Getränke, Tabak, Bäckerei- und Fleischereihandwerk),
2. Gesundheit und Körperpflege (inkl. Drogerie-, Parfümerie- und Apothekenwaren, Sanitätsbedarf),
3. Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf,
4. Bücher, Zeitschriften, Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS), Spielwaren,

5. Bekleidung, Schuhe, Sport (inkl. Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung / -schuhe),
6. Elektrowaren (inkl. Elektrogroß- / -kleingeräte, -zubehör, Beleuchtung, Unterhaltungselektronik, Ton- / Bildträger, Computer / Telekommunikation, Foto / Zubehör),
7. Hausrat, Möbel, Einrichtungsgegenstände (inkl. Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Geschenkartikel, Möbel, Küchen, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Heimtextilien, Kurzwaren / Handarbeitsartikel),
8. Sonstiger Einzelhandel (inkl. Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf, Teppiche / Bodenbeläge, Optik, Uhren / Schmuck, Autozubehör, Fahrräder / Sportgeräte etc.).

Die Untersuchungsergebnisse basieren auf folgenden primärstatistischen Erhebungen, die im Rahmen der Strukturuntersuchung durchgeführt wurden:

- **Bestandsaufnahme** aller im Gemeindegebiet ansässigen Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks (= Totalerhebung) im April 2009,
- **Kartierung der Erdgeschossnutzungen** in den zentralen Versorgungsbereichen im Juli 2009,
- schriftliche **Befragung der Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe** im Juni 2009; von den im Gemeindegebiet ermittelten 72 Betriebsstätten beteiligten sich 26 Betriebe an der Befragung (= ca. 36 % Rücklauf),
- **Kundenwohnorterhebung**, die von insgesamt 25 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetrieben zur Ermittlung des Kundeneinzugsbereichs durchgeführt wurde; hierbei wurden in einem Zeitraum von zwei Wochen im Juni 2009 die Wohnorte von ca. 15.470 Kunden erfasst,
- **Bürgerbefragung** in Form einer schriftlichen Repräsentativbefragung in der Gemeinde Twist, bei der im Juni 2009 insgesamt 1.000 Bürger angeschrieben wurden, von denen 376 Befragte (= ca. 38 % Rücklauf) an der Befragungsaktion mitwirkten.

Das Befragungsprogramm und das methodische Vorgehen wurden mit dem Auftraggeber und dem begleitenden Arbeitskreis abgestimmt. Der Arbeitskreis setzte sich zusammen aus Vertretern des Gemeinderates, der Verwaltung der Gemeinde Twist, des örtlichen Einzelhandels, des Touristikvereins Twist, der Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland, des Landkreises Emsland und der GMA-Projektleitung. Die Untersuchungsergebnisse wurden wie folgt vorgestellt und diskutiert:

- Arbeitskreissitzungen am 18.05.2009 und 15.10.2009
- Informationsveranstaltung zur Vorbereitung der Befragung am 08.06.2009
- öffentliche Präsentation der Ergebnisse vor Vertretern der Gemeinde und des örtlichen Einzelhandels und der Bürgerschaft am 17.11.2009.

3. Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung

3.1 Kundenverhalten

Die Einzelhandelsentwicklung der letzten Jahrzehnte ist in entscheidendem Maße von der gestiegenen **Mobilität** der Verbraucher beeinflusst worden.¹ Einerseits entstanden im Zuge des Suburbanisierungsprozesses in vielen Wohngebieten neue Einzelhandelsstandorte. Andererseits wurde durch die Massenmotorisierung die Konzentration von Einzelhandelbetrieben an Pkw-orientierten Standorten außerhalb gewachsener Innenstädte oder Nahversorgungslagen ermöglicht.

Im Hinblick auf das Einkaufsverhalten ist zwischen dem Versorgungs- und dem **Erlebniseinkauf** zu unterscheiden. Während die reine Bedarfsdeckung möglichst unkompliziert und preisbewusst erledigt werden soll, avanciert Einkaufen gleichzeitig zur Freizeitbeschäftigung, bei der das Einkaufserlebnis im Vordergrund steht.²

¹ So stieg zwischen 1960 und 2008 der Pkw-Bestand von ca. 5,8 Mio. (alte Bundesländer) auf ca. 41,2 Mio. Pkw an (Quelle: Kraftfahrt-Bundesamt).

² Die Inanspruchnahme eines Discountangebotes oder eines Kleinpriekaufhauses einerseits und des Feinkosthandels oder des hochpreisigen Bekleidungsfachgeschäftes andererseits stellt für viele Konsumenten heute keinen Widerspruch mehr dar.

Mit der Steigerung der Mobilität und der Erlebniskomponente des Einkaufens geht eine sinkende Standort- und Betriebstreue der Verbraucher einher, so dass sich der Wettbewerb um den Kunden intensiviert hat. Die Erwartungen der Kunden an den Einzelhandel beziehen sich auf folgende Faktoren:

- alle Waren des täglichen Bedarfs in einem Geschäft kaufen zu können (One-Stop-Shopping)
- aus einem großen Angebot auswählen zu können (Angebotsvielfalt)
- die Geschäfte gut erreichen zu können (Erreichbarkeit)
- die jeweils gewünschte Menge eines Produktes kaufen zu können (Mengenverfügbarkeit)
- zur gewünschten Zeit einkaufen zu können (Öffnungszeiten)
- in einer ansprechenden Atmosphäre einkaufen zu können (Einkaufsatmosphäre)
- zu niedrigen Preisen einkaufen zu können (Preis)
- ein qualitativ ansprechendes Angebot zu erhalten (Qualität)
- in mehreren gleichartigen Geschäften einkaufen zu können (Vielzahl der Geschäfte)
- in unterschiedlichen Geschäften einkaufen zu können (Betriebsformenvielfalt)
- bequem einkaufen zu können (Convenience).

Die in den letzten Jahren eingetretenen Kaufkraftsteigerungen haben im Zusammenwirken mit stabilen Nahrungsmittelpreisen zu überdurchschnittlichen Ausgabesteigerungen außerhalb des Einzelhandelsangebotes (Wohnen, Verkehr, Gastronomie, Dienstleistungen u. a.) geführt.¹

¹ Seit dem Jahr 1995 ist der Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den privaten Konsumausgaben von 35,2 % kontinuierlich auf 28,8 % im Jahre 2007 gesunken (Quelle: EHI).

Eher langfristig dürften sich die **demografischen Entwicklungen** niederschlagen. Gemäß aktueller Prognosen ist von einem Rückgang der Wohnbevölkerung in Deutschland von z. Z. ca. 82 Mio. auf ca. 77 Mio. im Jahre 2030 auszugehen, wobei etwa ein Drittel der Einwohner älter als 60 Jahre sein wird.

3.2 Flächen- und Standortentwicklung im Einzelhandel

Nach dem Zweiten Weltkrieg nahm die Zahl der Einzelhandelsbetriebe aufgrund steigender Einkommen und Konsumwünsche bis etwa 1960 stetig zu. In der Folge setzte ein Rückgang der eigenständigen Betriebe, verbunden mit einer Zunahme von Filialbetrieben ein (**Konzentration**). Begleitet wurde dieser Prozess von einem umfangreichen Wachstum der Verkaufsflächen und einer Veränderung der Beschäftigtenstruktur im Einzelhandel mit mehr Teilzeitbeschäftigten bei gleichzeitig geringerem Qualifikationsniveau (**Rationalisierung**).

Der bundesdeutsche Einzelhandel konnte seit 1990 einen Verkaufsflächenzuwachs um ca. 42 Mio. m² auf insgesamt 119 Mio. m² im Jahre 2007 verzeichnen. Das hohe Verkaufsflächenwachstum ist dabei insbesondere auf den Boom großflächiger Einzelhandelsbetriebe zurückzuführen, so dass die **durchschnittliche Größe eines Ladengeschäftes** in Deutschland mittlerweile **ca. 270 m² Verkaufsfläche** beträgt. Vor dem Hintergrund des hohen Verkaufsflächenwachstums bei stagnierenden Einzelhandelsumsätzen ist eine rückläufige Flächenproduktivität im Einzelhandel zu konstatieren; diese Entwicklung wird sich zukünftig fortsetzen.

Der **Einzelhandelsumsatz** im engeren Sinne zeigt im Zeitraum 1995 - 2001 einen nominalen Zuwachs um rund 12 Mrd. € auf knapp 388 Mrd. €, gleichbedeutend ca. 3 %. Dies entspricht einer insgesamt rückläufigen realen Umsatzentwicklung. Nach einer Phase auch nominal rückläufiger Umsätze steigt der Umsatz im Einzelhandel seit 2004 nominal wieder an. Im Jahre 2007 lag der Umsatz bei ca. 396 Mrd. €, für 2008 lag die nominale Steigerung bei ca. 2 %, so dass real kein Wachstum zu verzeichnen ist.¹

¹ vgl. Hauptverband des Deutschen Einzelhandels (HDE)

Neben einer insgesamt positiven Entwicklung der Volkswirtschaft sowie gesellschaftlicher und demografischer Veränderungen hat insbesondere eine **Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten** eine Veränderung der Handelslandschaft herbeigeführt. Viele großflächige Betriebe wie Möbelhäuser, Baumärkte, Gartencenter, Heimtextilienfachmärkte oder Autozubehörfachmärkte haben im Zuge ihres steigenden Flächenbedarfs die Innenstädte bzw. Ortskerne verlassen. Hierbei waren insbesondere betriebswirtschaftliche Gründe (in erster Linie Grundstückskosten) sowie Aspekte der Flächenverfügbarkeit und der verkehrlichen Erreichbarkeit ausschlaggebend.

Bundesweit hat sich ein Trend verfestigt, demzufolge sich der Einzelhandel mit Möbeln / Einrichtungsgegenständen sowie Heimwerker- und Gartenartikeln¹ an dezentralen Standorten konzentriert, während die Innenstädte bzw. Ortskerne ihre Position als Standorte für Bekleidung, Schuhe, Elektronik, Uhren und Schmuck und andere hochwertige Sortimente behaupten. Die feste Zuordnung einzelner Sortimente zu Betriebstypen oder Standortkategorien wird jedoch ab Mitte der achtziger Jahre durch die Entwicklung der Randsortimente in Frage gestellt.²

Das von klassischen Einzelhandelsstandorten unabhängige, überwiegend Pkw-orientierte „sekundäre“ Netz³ hat nach der Entwicklung der Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser durch die zunehmende Ansiedlung von (Nonfood-)Fachmärkten ein beträchtliches Eigenleben entwickelt. Zunehmend suchen auch Fachmärkte und Fachgeschäfte gezielt die Agglomerationsvorteile im sekundären Einzelhandelsnetz. Unter Berücksichtigung der nach wie vor zunehmenden Motorisierung wird das sekundäre Netz weiter an Bedeutung gewinnen und damit zur Verschärfung der Standortkonkurrenz zwischen zentralen und dezentralen Lagen führen. Durch eine breit und tief gegliederte Angebotspalette am Stadtrand wird die Stellung der Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren weiter geschwächt, sofern keine gezielten Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

¹ Einzelhandel mit so genannten nicht zentrenrelevanten Sortimenten, vgl. auch Kapitel V.3. Twister Sortimentsliste

² Beispielhaft gelten Heimtextilien, Glas, Porzellan, Keramik u.a. heute als feste Sortimentsbausteine (Randsortimente) des Möbelhandels.

³ B. Tietz bezeichnet das Netz innerörtlicher Zentren und Streulagen als primäres Einzelhandelsnetz, den Versandhandel und Direktvertrieb als tertiäres Einzelhandelsnetz und das Automobilhandels- und Tankstellenhandelsnetz als quartäres Handelsnetz; vgl. Tietz, B., Rothaar, B.: City-Studie, Landsberg / Lech, 1991, S. 158 ff.

3.3 Entwicklung der Betriebstypen

Mit den Flächen- und Standortveränderungen gehen auch unterschiedliche Entwicklungen der Betriebstypen einher. Gewinner seit Ende der siebziger Jahre sind die Fachmärkte, für die auch zukünftig mit einer deutlichen Erweiterung des Marktanteils zu rechnen ist. Gliedert man den **Einzelhandel nach den Wachstumschancen**, so zählen insbesondere Fachmärkte, leistungsfähige Fachgeschäfte, Spezialanbieter, Mehrfachdiscounter, Verbrauchermärkte / SB-Warenhäuser und der Versandhandel zu den Betriebstypen mit positiven Entwicklungsperspektiven, während u. a. für kleine unprofilierte Fachgeschäfte und Warenhäuser Schrumpfrisiken bestehen (vgl. Abb. 1).

Abb. 1: Entwicklung der Marktanteile der Betriebstypen bis zum Jahr 2010

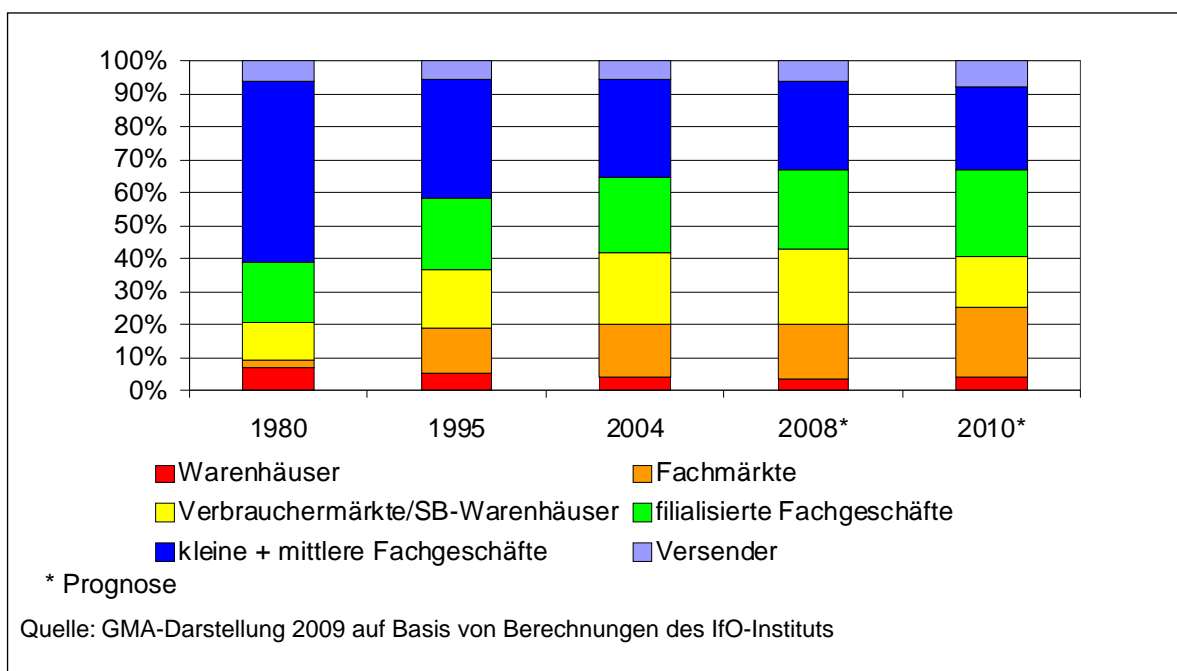


Tabelle 1: Betriebstypendynamik im Einzelhandel

Entwicklungstendenzen	
bisher	künftig
Marktanteilsverluste der Fachgeschäfte	weitere Marktanteilsverluste der Fachgeschäfte
Schwierigkeiten bei den Warenhauskonzernen, weniger bei Mittelstandswarenhäusern	weitere Probleme einer Revitalisierung der Warenhausformel, aber auch kräftige unternehmensspezifische Unterschiede
rapider Aufschwung der Verbrauchermärkte	stagnierende Marktanteile der Verbrauchermärkte, auch Umstellung auf Großsupermärkte
Aufschwung der SB-Warenhäuser	Umstrukturierung der Formel vieler SB-Warenhäuser zu Mehrbranchenfachmärkten
lange Stabilität und neuerdings Bedeutungszunahme des Versandhandels	Marktanteilsgewinne des Versandhandels vor allem auf Grund der Sammelbesteller mit computerisiertem Bestell- und Informationssystem
Durchsetzung von Fachdiscountern bei Lebensmitteln	noch gute Entwicklung der Lebensmittelfachdiscounter mit unterschiedlichen Betriebstypen, weiter hohe Preisaggression
Durchsetzung der Fachmärkte im Non-Food-Bereich	weitere Durchsetzung der Fachmärkte in allen Non-Food-Branchen
Aufbau spezialisierter Hauszustellsysteme, z. B. Getränke, Tiefkühlkost	günstige Weiterentwicklung der Hauszustellsysteme nach Etablierung neuer Medien
sehr starke Betriebstypendynamik mit Aufkommen neuer Betriebstypen	eher geringe Betriebstypendynamik, aber Verfeinerung und Präzisierung der bisherigen Formeln
sehr starke Zunahme der Filialunternehmen, Beginn der Multinetzpolitik	eher noch stärkere Zunahme der Filialunternehmen, vor allem auch mit mehreren Netzen
Quelle: GMA-Darstellung 2009 in Anlehnung an Tietz, B.: Einzelhandelsperspektiven für die Bundesrepublik Deutschland bis zum Jahr 2010, Frankfurt / Main, 1992	

Nach GMA-Einschätzung werden für die **Entwicklung des deutschen Einzelhandels** in der mittelfristigen Perspektive folgende Trends prägend sein:

- **Verkaufsflächen wachsen weiter.**

Das Verkaufsflächenwachstum wird sich auch zukünftig zu etwa zwei Dritteln außerhalb der Stadtzentren vollziehen. Als Folge wird der Verdrängungswettbewerb zu Lasten des City-Handels und der integrierten Stadtteilzentren und Nahversorgungslagen verschärft.

- **Konzentrationstendenz im Einzelhandel setzt sich fort.**

Der Marktanteil von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 2 Mrd. € wird

auf ca. 85 % anwachsen. In der Folge werden vor allem kleinflächige und unrentable Betriebe in ungünstigen Standortlagen aus dem Markt ausscheiden.

- **Fachmärkte und Discounter sind Motoren der Dynamik.**

Die Umgestaltung der Einzelhandelslandschaft wird in den kommenden Jahren durch eine Expansion von großen SB-Märkten sowie Fachmärkte und Discounter bestimmt, so dass ihre Marktanteile weiter ausbauen werden.¹ Auch bei Shopping-Centern ist mit einer weiteren Expansion zu rechnen.

- **Filialisierungswelle hält an.**

Die Filialisierungstendenz setzt sich in nahezu allen Branchen fort. Dabei wird die Marktbedeutung von Franchiseunternehmen, welche Existenzgründern im Einzelhandel vielfach den Weg in die Selbstständigkeit ebnen, ebenfalls noch wachsen.

- **Internet-Shopping gewinnt an Bedeutung.**

Der „E-Commerce“ (Internet-Handel) zeigt selektiv hohe Zuwachsraten, insbesondere in den Sortimenten Computer, Bücher und Tonträger. Bis 2010 ist insgesamt ein Marktanteil von ca. 8 % zu erwarten. Bei Büchern und Tonträgern sind sogar Marktanteile von bis zu 30 % anzusetzen.

- **Standort- und Unternehmensbindung sinkt weiter.**

Im Verbraucherverhalten ist weiterhin ein steigendes Anspruchsniveau hinsichtlich der Rahmenbedingungen des Einkaufs (u. a. Erreichbarkeit, Aufenthaltsqualität, Witterungsschutz, Sicherheit, Sauberkeit, Angebotsvielfalt) zu erwarten. Durch die Steigerung der Mobilität sind für den Kunden deutlich mehr Einkaufsstandorte erreichbar, so dass in Verbindung mit den veränderten Ansprüchen die Standort- und Betriebstreue weiter sinken wird („Standort-Hopping“).

¹ Fachmärkte haben gegenwärtig einen Marktanteil von ca. 22 - 23 %. Der Marktanteil von Discountern liegt im Lebensmittelsektor bereits bei rund 42 %.

4. Entwicklungen und Perspektiven der Nahversorgung

Seit einigen Jahren ist in der wohnungsnahen Versorgung eine Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben sowohl im ländlichen Raum als auch in Stadtteillagen und Wohngebieten festzustellen, die mit den übergeordneten Trends der Einzelhandelsentwicklung korrespondiert. Die Grundversorgung mit Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, sonstigen Lebensmitteln, Zeitschriften, Schreibwaren, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmitteln, Blumen und Apothekenartikeln in unmittelbarer Nähe des Wohnortes ist vielerorts nicht mehr bzw. nur noch eingeschränkt möglich, so dass zunehmend weiter entfernte Einkaufsschwerpunkte mit dem Pkw angefahren werden müssen.

Mit dem Rückzug des Handels aus Wohnlagen geraten auch konsumnahe Dienstleister unter Druck, so etwa Friseure, Reinigungen, Kreditinstitute oder Post. Idealtypisch sind einem Nahversorgungszentrum nicht nur Angebote aus dem Lebensmittelbereich, sondern auch aus dem Konsumgüterbereich und dem Dienstleistungssektor zuzuordnen. Je umfassender der Angebots- und Nutzungsmix strukturiert ist, umso höher ist die Versorgungsqualität und damit die Attraktivität eines Geschäftszentrums.

Die Ursachen für die Ausdünnung des Einzelhandelsangebotes in Nahversorgungslagen sind vielfältig, lassen sich jedoch vereinfacht folgenden Faktoren zurechnen:

- **Rückläufige Anzahl der Betriebe:** Nach einer Phase der Ausbreitung der Lebensmittelbetriebe in der Fläche durch zusätzliche Kaufkraft und Suburbanisierungsprozesse ist das Netz der lebensmittelbezogenen Nahversorgung wieder weitmaschiger geworden (vgl. Abb. 2). Gründe hierfür sind der harte Kostendruck der Unternehmen, der zur Schließung von sog. Grenzertragsstandorten führt.
- **Steigende Ansprüche der Verbraucher:** Die Verbraucher wünschen auch im Nahversorgungsbereich eine größere Auswahl und preisgünstige Waren, die möglichst in einem Geschäft / an einem Standort angeboten werden sollen. Die Verbraucher sind dafür bereit, auch längere Fahrwege in Kauf zu nehmen. Die kleineren Betriebe im Wohnumfeld werden häufig nur noch zum Einkauf des Ergänzungsbedarfs („Vergesslichkeitsbedarf“) aufgesucht, so dass diese Betriebe nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden können.

- **Mobilitätsverhalten:** Der Motorisierungsgrad und die Mobilität der Bevölkerung schaffen die Voraussetzungen für eine geänderte Betriebsstruktur mit neuen Standortanforderungen im Einzelhandel. Auch ältere Verbraucher nutzen ihr Fahrzeug zum Einkauf und legen sich nicht nur auf eine Einkaufsstätte fest.
- **Demografische Entwicklung:** Die Verkleinerung der Haushalte führt in bestehenden, für eine "Nachverdichtung" des Wohnbestandes nicht geeigneten Siedlungsbereichen, tendenziell zu einer abnehmenden Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsbereichen von Nahversorgungsbetrieben und damit zum Rückgang des Kundenpotenzials.
- **Konzentrations- und Filialisierungstendenz:** Die Zahl der Betreiber von Lebensmittelsupermärkten und -discountern hat sich in den letzten 20 Jahren auf eine Hand voll leistungsfähiger Anbieter reduziert, die vorwiegend bundesweit, z. T. auch regional tätig sind. Filialunabhängige, inhabergeführte Lebensmittelgeschäfte sind kaum noch anzutreffen.
- **Gezielte Standortanforderungen:** Die Handelsunternehmen konzentrieren ihre Standortnachfrage auf wenige Standorte, die bestimmte Anforderungen (z. B. Grundstücksgröße, Erreichbarkeit, Einsehbarkeit) erfüllen müssen. Das unternehmerische Standortwahlverhalten divergiert dabei häufig von den städtebaulichen Zielvorstellungen der Kommunen.
- **Größenstruktur von Lebensmittelmärkten:** Die Entwicklung der Betriebsgrößen wird sich aufgrund der betriebswirtschaftlichen Aspekte auch zukünftig zu größeren Einheiten vollziehen. Derzeit liegt die betriebswirtschaftliche Mindestgröße für einen neuen frischeorientierten Lebensmittel-Supermarkt bei ca. 1.200 m² Verkaufsfläche. Für die Zukunft ist ein steigender Flächenanspruch zu erwarten.
- **Druck auf klassische Supermärkte:** Während der discountierende Lebensmittel-einzelhandel in jüngerer Zeit auf stete Zuwächse verweisen kann, gerät der „normale Supermarkt“ vielerorts unter wirtschaftlichem Druck (vgl. Tabelle 2). Auf der einen Seite steht er im Preiswettbewerb mit den Discountern, auf der anderen Seite weist er aufgrund des Frischebereichs höhere Betriebskosten auf.
- **Ausgabeverhalten:** Die Ausgaben für Urlaub, Auto und Wohneigentum sind in den letzten Jahrzehnten ständig gestiegen, während relativ gesehen immer weni-

ger Geld für Lebensmittel ausgegeben wird. 1975 flossen noch rd. 30 % der monatlichen Ausgaben eines 4-Personen-Haushaltes mit mittlerem Einkommen in den Lebensmittelbereich, heute sind es deutlich unter 20 %.

Abb. 2: Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels

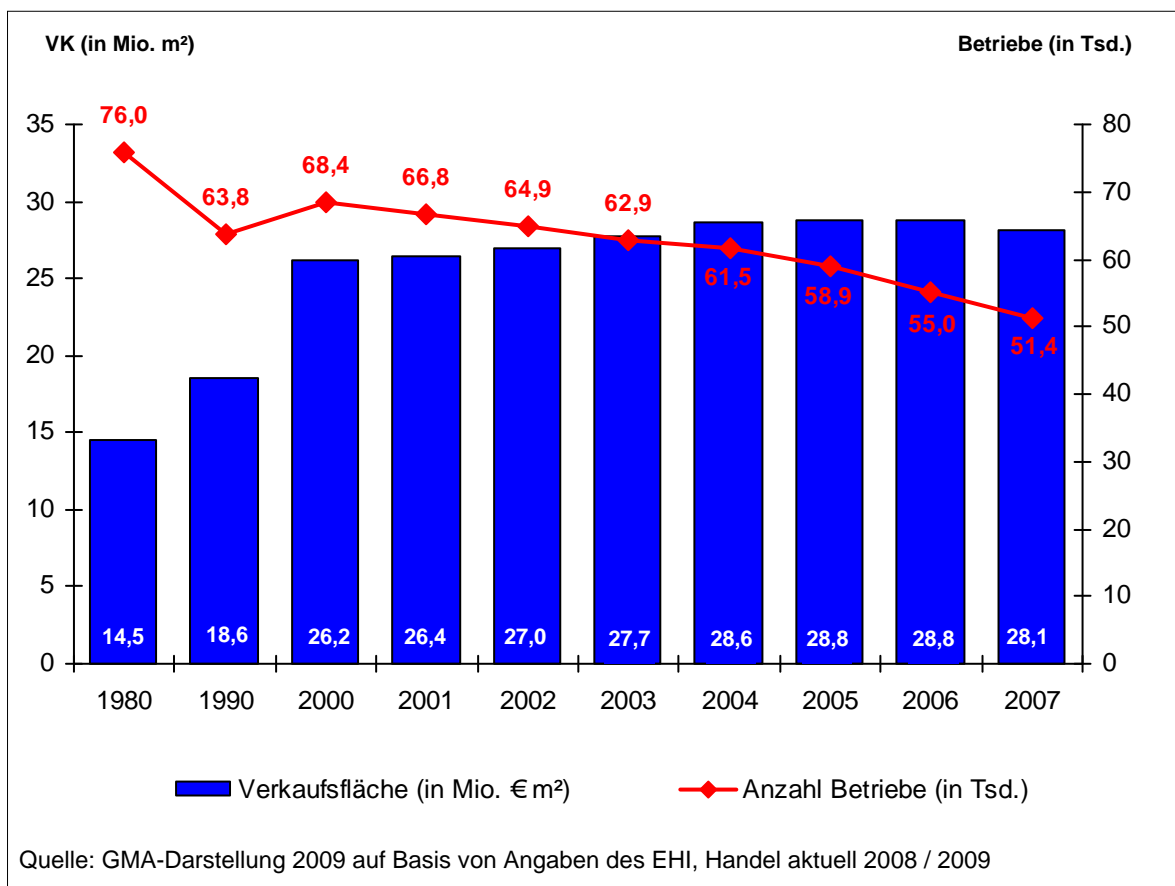


Tabelle 2: Struktur im Lebensmitteleinzelhandel nach Betriebstypen in der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2007

Betriebsformen	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in Mio. m ²	in %	in Mrd. €	in %
SB-Warenhäuser / Verbrauchermärkte	3.233	6,3	6,36	22,7	34,3	26,2
Discounter	15.219	29,6	10,65	37,9	55,2	42,2
Supermärkte	8.137	15,8	6,56	23,4	29,5	22,6
übrige SB-Geschäfte	24.770	48,2	4,49	16,0	11,7	9,0
Gesamt	51.359	100,0	28,06	100,0	130,7	100,0

Quelle: GMA-Darstellung 2009 auf Basis von Angaben des EHI, Handel aktuell 2008 / 09

Als Folgen der Veränderung der Handelsstruktur und des Verbraucherverhaltens sind bundesweit derzeit folgende Trends festzustellen:

- Die Nahversorgung in Einzugsgebieten mit weniger als 4.000 – 6.000 Einwohnern gestaltet sich zunehmend schwieriger; dabei spielt es kaum eine Rolle, ob es sich um ländliche Bereiche oder Stadtteillagen handelt.
- Die Handelsunternehmen konzentrieren ihre Expansionsplanung auf wenige Standorte, wobei die Mindestanforderungen an die Standorteignung steigen, so dass eine Versorgung in „fußläufiger Entfernung“ der Wohngebiete nicht mehr flächendeckend realisiert werden kann.
- Aufgrund stagnierender Umsätze nimmt der Verdrängungswettbewerb zu. Insbesondere die kleineren, meist frischeorientierten Lebensmittel-SB-Märkte können dem Wettbewerb nicht mehr standhalten.
- Die in einigen ländlich strukturierten Gemeinden laufenden Versuche, wieder kleinere Nachbarschaftsläden zu betreiben, scheitern oftmals an der geringen Rendite im Lebensmitteleinzelhandel, so dass keine Vollerwerbsbetriebe, sondern nur Nebenerwerbsbetriebe oder subventionierte Betreibermodelle tragfähig sind.

In Analogie zu anderen Branchen bzw. Betriebstypen des Einzelhandels sind auch für das **Ladenhandwerk** die Filialisierung und räumliche Konzentration als dominante Entwicklungen zu beobachten. Die starke Filialisierung des Ladenhandwerks lässt sich vor allem im Bäckereisektor ablesen. Stellten die selbständigen Bäckereibetriebe im Jahr 1980 noch einen Anteil von ca. 76 % an der Gesamtheit aller Bäckereifachgeschäfte, so entfiel auf diesen Betriebstyp im Jahr 2007 lediglich noch ein Anteil von ca. 34 %.¹

Die räumliche Konzentration und die damit zusammenhängende Standortausdünnung vollzog sich noch stärker im Metzgereihandwerk. Während die Anzahl der Bäckereifachgeschäfte in den vergangenen Jahren weitgehend konstant blieb, reduzierte sich die Betriebsstättenzahl im Fleischerhandwerk von ca. 28.700 Geschäften im Jahr 1980 auf nur noch ca. 16.770 Geschäfte im Jahr 2007.²

Eine stärkere Positionierung der Betriebe des Lebensmittelhandwerks erfolgt durch die Sortimentsergänzung um Artikel aus dem Lebensmittelsektor und dem Nonfood-Bereich. Damit übernehmen vielerorts diese Geschäfte die Funktionen der aufgegebenen Lebensmittelmärkte. Als Beispiel lässt sich das Konzept der BÄKO-Einkaufsgenossenschaft³ nennen, das eine Übergangsform zu Convenience-Konzepten darstellt.

Für den Lebensmitteleinzelhandel mit **ethnischem Hintergrund** ist eine Verkaufsflächenzunahme zu verzeichnen. Dies liegt zum einen an der steigenden Nachfrage in diesem Bereich, zum anderen an der hohen Bereitschaft ausländischer Mitbürger zum Schritt in die Selbständigkeit. Oftmals werden von Anbietern ausländischer Lebensmittel Standorte in integrierten Lagen belegt, die vorher von kleinen Supermärkten, Discountern oder so genannten „Tante Emma-Läden“ genutzt wurden und heute aufgrund von Wirtschafts- oder Standortfaktoren nicht mehr den aktuellen Anforderungen dieser Betreiber entsprechen. Damit übernehmen in zahlreichen kleinen Nahversorgungs- oder Stadtteilzentren – neben Bäckern und Metzgern – zunehmend Anbieter mit ethnischen Hintergrund Nahversorgungsfunktion für die ansässige Wohnbevölkerung.

¹ vgl. Zentralverband des Deutschen Bäckerhandwerks e.V., Bad Honnef

² vgl. EHI, Handel aktuell, 2008 / 2009

³ Das „BÄKO-Konzept“ (Nahversorger-Ausbaustufe) setzt neben dem Kernsortiment (= Backwaren / Snacks) auf sog. „Impulssortimente“ (Tabak, Presse, Getränke, Snacks), und „Ergänzungssortimente“ (Frische-Produkte, sonstige Nonfoodartikel, sonstige Lebensmittel, Dienstleistungen)

Eine deutlich steigende Bedeutung weisen in den vergangenen Jahren auch die Anbieter von **Biolebensmitteln** auf. Nach einer Reihe von Lebensmittelskandalen ist die Bevölkerung in Deutschland für Biolebensmittel sensibilisiert. Die steigende Nachfrage hat auch zu einem deutlichen Wandel auf der Anbieterseite geführt. Nach den ersten Fachgeschäften für biologische Lebensmittel, den Weltläden sowie Reformhäusern, ist auch im Bio-segment ein Trend zur Filialisierung festzuhalten. So befindet sich eine Reihe von Biosupermarktketten auf Expansionskurs, auch wenn sich dieser bei den meisten Anbietern auf bestimmte Bundesländer bzw. Regionen bezieht. So hat der Marktführer Alnatura mittlerweile rd. 35 Filialen, vor allem in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Gerade in Mittel- und Großstädten treten die Biosupermärkte auch als Nachfolgenutzungen auf den Flächen ehemaliger konventioneller Lebensmittel Filialen auf.

5. Planungsrechtliches Instrumentarium zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die Planung und Genehmigung von Einzelhandelsstandorten stellen das **Baugesetzbuch** (BauGB) und die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) dar. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO i. V. m. der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe,¹ 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, ab ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. ca. 800 m² Verkaufsfläche,² die Festsetzung eines Kern- oder entsprechenden Sondergebietes in der Regel erforderlich. Nach § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen

¹ Gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes beginnt die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes bei 800 m² Verkaufsfläche (vgl. u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

² Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum und Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt erfasst. In Bezug auf die Beurteilung der genannten Auswirkungen sind vor allem die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des geplanten Betriebs zu berücksichtigen.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) geht im Abschnitt 2.3 ausführlich auf Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen ein.¹

Die Ziele der Landesplanung bezüglich der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe beziehen sich insbesondere auf folgende **Prüfkriterien**:

- **Kongruenzgebot**
Verkaufsflächen und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.
- **Konzentrationsgebot**
Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.
- **Integrationsgebot**
Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lage zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder

¹ Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 21.01.2008

wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortimentes ergibt.

- **Abstimmungsgebot**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen.

- **Beeinträchtungsverbot**

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.

Aktualisierung des Baugesetzbuches (BauGB)

In der aktualisierten Fassung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 sind in § 9 (2a) für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur **Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, folgende Regelungen getroffen:

- In einem Bebauungsplan können bestimmte Arten der allgemein zulässigen baulichen Nutzungen als zulässig bzw. nicht zulässig oder als ausnahmsweise zulässig festgelegt werden.
- Die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.
- Bei den Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Nutzungen ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) zu berücksichtigen, das Aussagen der Gemeinde / eines Gemeindeteils enthält.
- In den zu erhaltenden / zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die den Versorgungsbereichen dienen, vorhanden sein oder durch einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan vorgesehen sein.

Mit der aktuellen Regelung des § 34 Abs. 3a Satz 1 BauGB werden die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebes in Gemengelage erleichtert. Diese Erleichterung findet aber gem. § 34 Abs. 3a Satz 2 BauGB keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen soll also auch ausdrücklich die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung keinen Schaden nehmen. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung liegt dann vor, wenn sich bei Realisierung des Vorhabens etwa kleinere Betriebe in der näheren Umgebung nicht mehr halten könnten und dies für die nicht motorisierte Bevölkerung zu längeren Wegen führen würde. Dabei genügt die Möglichkeit einer solchen Beeinträchtigung.

Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es nach der Verordnung allgemein zulässig wäre. In der Novellierung des BauGB von 2004 wird im Abs. 3 ausgeführt, dass von dem Vorhaben (nach Abs. 1 / 2) keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen dürfen. Die potenziellen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens sind im Rahmen einer Einzelfallprüfung darzulegen.

Außenbereich (§ 35 BauGB)

Im Außenbereich sind Einzelhandelsbetriebe nicht vorgesehen. Sollen dort solche Betriebe genehmigt werden, setzt dies die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraus.

Großflächiger Einzelhandel

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sonderregelung, nach der Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen außer in Kerngebieten nur in speziell ausge-

wiesenen Sondergebieten zulässig sind. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 BauNVO beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn dies zutrifft (ab ca. 800 m² Verkaufsfläche¹), dann ist zu klären:
- Liegen Auswirkungen vor? Wenn dies der Fall ist, gilt die Zulässigkeit nur für ein Kern- oder ein Sondergebiet.

Anders als in der vorhergehenden Bewertungspraxis sind für die Einstufung mehrerer Einzelhandelsbetriebe als "ein" großflächiger Betrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2, die in der zusammenführenden Betrachtung den Schwellenwert der Großflächigkeit erreichen, nicht mehr zu erwartende Agglomerationseffekte, sondern das Vorliegen einer Funktionseinheit erforderlich.² Die baurechtliche Bewertung orientiert sich somit nicht mehr an den aus der Nachbarschaft resultierenden Marktwirkungen eines Betriebes.

Ausschluss / Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen

Die Anwendung der §§ 11 Abs. 3 BauNVO und 34 BauGB erfolgt stets einzelfallbezogen und stellt wegen des Einzelfallcharakters nur eine Reaktion dar. Lediglich eine Bauleitplanung kann vorbeugende Regelungen treffen und damit zukünftige Entwicklungen systematisch steuern. Die sicherste Form der Problembewältigung für die kommunale Praxis sind die im BauGB und in der BauNVO ausgeführten **Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen** zum Ausschluss und / oder zur Gliederung von Einzelhandelsflächen.

Über die Beschränkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO hinaus können Gemeinden weitergehende Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (auch für nicht großflächige Betriebe) treffen. Nach §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO können – ggf. räumlich beschränkt – Einzelhandelsbetriebe generell oder bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen oder als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden.

¹ BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben lt. § 11 Abs. 3 BauNVO.

² ebd.

Weiter differenzierende Bebauungsplanfestsetzungen sind möglich, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Festsetzungen von zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen sind in der Rechtsprechung umstritten. Einzelhandelsbetriebe einzelner Branchen oder Warengruppen können dagegen ausgeschlossen werden. Positive wie negative (Branchen-)Festsetzungen sind gleichermaßen bei Vorliegen der sonstigen materiell-rechtlichen Voraussetzungen nach §§ 11 Abs. 5 und 9 BauNVO als Gliederungsmöglichkeiten innerhalb der einzelnen Baugebiete zulässig.

Zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der aus städtebaulichen Gründen notwendigen Beschränkungen in der Zulässigkeit von einzelnen Branchen oder Warengruppen kann auf die Klassifikation des Statistischen Bundesamtes zu den Einzelhandelsbereichen sowie auf die Differenzierung von zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten in der vorliegenden Untersuchung verwiesen werden.

Zur Durchsetzung einer städtebaulich ausgerichteten Einzelhandels- und Standortentwicklung sind folgende Steuerungs- und Ordnungsmaßnahmen zu empfehlen¹:

„Zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung sind **Einzelhandels- und Zentrenkonzepte** aufzustellen bzw. zu aktualisieren. In diesen räumlich-funktionalen Zentrenkonzepten muss auch die Nah- und Grundversorgung einen hohen Stellenwert haben. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept einer Stadt sollte möglichst mit den Kommunen des Umlandes abgestimmt werden. Darüber hinaus ist eine laufende stadregionale Kooperation mit den Umlandgemeinden zu empfehlen.

Zur Umsetzung des Zielkonzeptes sollten bezogen auf die Grund- und Nahversorgung an geeigneten Standorten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entsprechende **Sondergebiete** für die Ansiedlung oder Erweiterung von Supermärkten und Discountmärkten festgesetzt werden. Es gilt, mehr mit positiven Standortangeboten als mit Verboten zu agieren. Entsprechende Sondergebietsfestsetzungen können die notwendige Investitions- und Planungssicherheit (auch für Erweiterungen) vermitteln.

Es ist sinnvoll, ständigen **Kontakt mit den zuständigen Vertretern der Supermarkt- und Discountmarktketten** zu halten und zu versuchen, Neuansiedlungen solcher Märkte entsprechend dem Zentrenkonzept ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche auszurichten. Es sollte kooperativ nach einer möglichst großen gemeinsamen Schnittmenge der betrieblichen Interessen und der städtebaulichen Interessen gesucht werden.

Zentrenrelevanter Einzelhandel sollte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vor allem in **Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten** konsequent durch

¹ vgl. Dr. Heinz Janning, Beigeordneter der Stadt Rheine, Das Instrumentarium des Städtebaurechts zur Sicherung der Nahversorgung, in: Land ohne Läden? Alternative Möglichkeiten der Lebensmittelversorgung, NRW-Tagung 02.11.2004

entsprechende **Bebauungsplanfestsetzungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO** ausgeschlossen oder doch zumindest weitgehend eingeschränkt werden. Die dafür notwendigen Planänderungen sollten zumindest in den für Supermärkte und Discountmärkte interessanten Randbereichen vorsorglich durchgeführt werden, um unnötige Schwierigkeiten und Entschädigungspflichten zu vermeiden, die bei einem Abwarten entsprechender Bauanträge entstehen können.

Ältere Plangebiete sind auf die neue BauNVO umzustellen, um insbesondere zentrenschädigende Einzelhandelsgroßprojekte auszuschließen.

Trotz des neuen § 34 Abs. 3 BauGB kann sich eine **zentrenorientierte Überplanung bislang unbeplanter Innenbereiche** empfehlen. Dabei ist die durch § 13 BauGB 2004 neu eingeführte Möglichkeit eines vereinfachten Verfahrens zu nutzen.

Insgesamt gilt es, die vorhandenen Instrumente des Planungsrechts auf der Basis eines fundierten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes konsequent zu nutzen. [...] Probleme bei der städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels [sind] in der Regel nicht auf Unzulänglichkeiten des Rechts, sondern auf Vollzugsdefizite und auf politische Fehlentscheidungen zurückzuführen, [...].

Zur Umsetzung der Zentrenkonzepte und damit gleichzeitig auch zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung steht [...] ein geeignetes und ausreichend differenziertes Steuerungsinstrument zur Verfügung.“

II. Strukturdaten und Kaufkraft der Gemeinde Twist

1. Strukturdaten

1.1 Geografische Lage und Einordnung in die Landesplanung

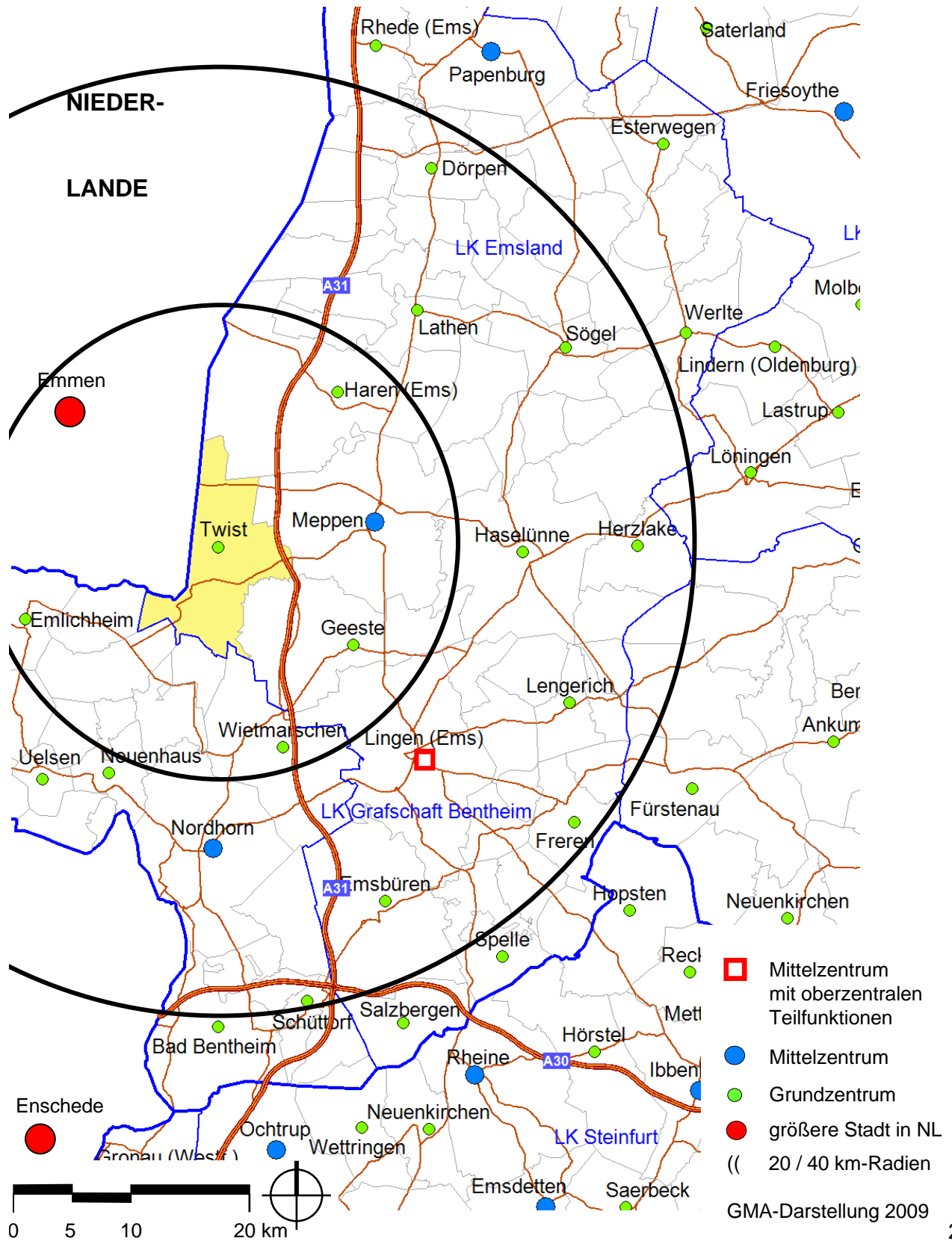
Die ca. 9.600 Einwohner zählende Einheitsgemeinde Twist übernimmt nach den Zielen der Raumordnung die Versorgungsfunktionen eines Grundzentrum. Der Wirtschaftsstandort ist nach dem Bedeutungsverlust der Erdöl-, Erdgas- und Torfindustrie durch eine mittelständisch ausgerichtete Betriebsstruktur des Produzierenden Gewerbes sowie durch eine zunehmende Bedeutung des Tourismus geprägt. Die Gemeinde verfügt gegenwärtig über ca. 300 gewerbliche Unternehmen mit einer breiten Mischung der Wirtschaftszweige bzw. Branchen.

Die einzelhandelsbezogenen Wettbewerbsbedingungen der Gemeinde werden durch die siedlungsräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen im Grenzgebiet zu den Niederlanden bestimmt. So ist das benachbarte Mittelzentrum Meppen in unmittelbarer Nachbarschaft in einer Entfernung von nur ca. 15 km gelegen. Die Mittelzentren Lingen und Nordhorn sowie die niederländische Stadt Emmen befinden sich ca. 25 km entfernt, so dass die Gemeinde Twist auf dem Einzelhandelssektor **starken Wettbewerbswirkungen größerer Einkaufsstädte** ausgesetzt ist.¹

Unter verkehrlichen Aspekten weist die Gemeinde Twist mit der Lage an der Autobahn A 31 und der Bundesstraße 402 / Europastraße E 233 eine leistungsfähige Anbindung an das Fernstraßennetz auf. Die Landesstraße 47 verbindet die Gemeinde Twist mit der benachbarten Stadt Meppen und dem benachbarten niederländischen Grenzraum.

¹ vgl. Karte 1: Lage im Raum

Karte 1: Lage im Raum



1.2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

In der Gemeinde Twist leben derzeit ca. 9.640 Einwohner, davon entfallen ca. 33 % auf den Ortsteil Bült und ca. 26 % auf den Ortsteil Twist-Siedlung, während in den sonstigen Ortsteilen nur eine geringe Einwohnerkonzentration festzustellen ist (vgl. Tabelle 3). Die Einwohnerentwicklung ist im Zeitraum 1998 - 2005 durch einen kontinuierlichen Einwohnerzuwachs geprägt. Seit 2006 stagniert die Einwohnerzahl (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 3: Einwohnerverteilung in der Gemeinde Twist

Ortsteil	Zahl der Einwohner	
	abs.	in %
Twist-Siedlung	2.481	25,7
Bült	3.195	33,1
Schöninghsdorf	1.414	14,7
Hebelermeer	460	4,8
Rühlermoor / -feld	1.081	11,2
Adorf	594	6,2
Neuringe	413	4,3
Gemeinde Twist gesamt	9.638	100,0
Quelle: GMA-Darstellung 2009 auf Basis von Angaben der Gemeinde Twist, Stand 01.04.2009		

Tabelle 4: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Twist

Jahr	Zahl der Einwohner	
	abs.	1998 = 100 %
1998	9.330	100,0
1999	9.412	100,9
2000	9.443	101,2
2001	9.514	102,0
2002	9.536	102,2
2003	9.589	102,8
2004	9.659	103,5
2005	9.691	103,9
2006	9.632	103,2
2007	9.625	103,2
2008	9.634	103,3
2009	9.638	103,3

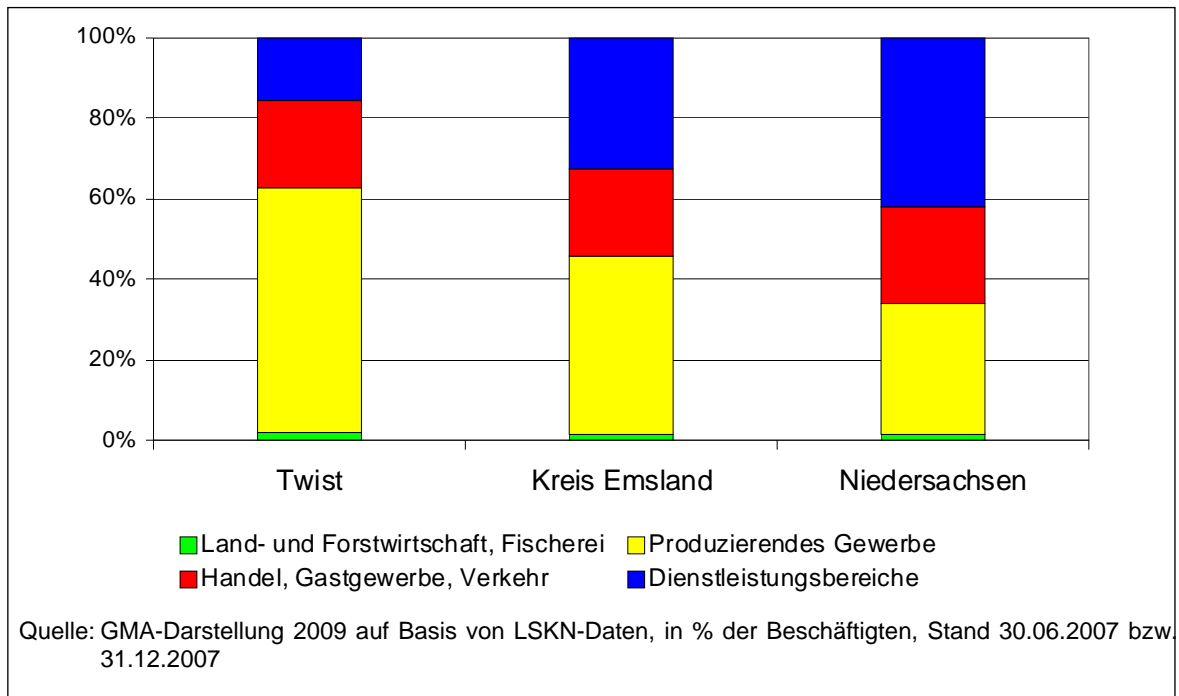
Quelle: GMA-Darstellung 2009 auf Basis von Angaben der Gemeinde Twist, Stand 31.12. bzw. 01.04.2009

1.3 Arbeitsmarkt und Pendlerströme

Gemessen an der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, ist die Gemeinde Twist durch einen überdurchschnittlichen Anteil des Produzierenden Gewerbes geprägt, während die Zahl der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich deutlich unter dem Kreis- und Landesdurchschnitt liegt (vgl. Abb. 3).

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Ausstrahlungskraft der Gemeinde Twist zeigt sich mit ca. 1.139 Einpendlern und ca. 2.256 Auspendlern zwar ein hoher **Berufsauspendlerüberschuss**,¹ gleichzeitig wird jedoch auch deutlich, dass die Gemeinde einen wichtigen Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort im Umfeld der Kreisstadt Meppen darstellt.

¹ vgl. LSKN, Stand: 30.06.2007

Abb. 3: Beschäftigtenstruktur im Vergleich

1.4 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Aufgrund der geschichtlichen Entwicklung der Gemeinde aus kleinen Hochmoor-Siedlungen, die erst durch Fertigstellung des Süd-Nord-Kanals Ende des 19. Jh. erweitert werden konnten, handelt es sich um eine vergleichsweise „junge“ Gemeinde, deren städtebauliche Entwicklung im Wesentlichen durch die Erschließung der Erdgas- und Erdöl-Vorkommen forciert wurde. Die wirtschaftliche Entwicklung wurde wesentlich durch die Ansiedlung eines Kunststoff verarbeitenden Betriebes vorangetrieben. Mit der Ausweisung von gewerblich-industriellen Bauflächen an der neu errichteten Autobahn A 31 konnten weitere mittelständische Unternehmen angesiedelt werden.

Die Gemeinde unterstützt die touristische Entwicklung und bietet preiswerte Wohnbauflächen an. So wurde u. a. durch ein familienfreundliches Baulandangebot eine positive Einwohnerentwicklung erreicht.

Die Einzelhandelssituation der Gemeinde wird durch die vergleichsweise enge Nachbarschaft zum Mittelzentrum Meppen bestimmt, so dass starke Wettbewerbswirkungen für

den örtlichen Einzelhandel bestehen. Aufgrund der geschichtlichen Entwicklung der Gemeinde hat sich kein stark verdichteter Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt für die gesamte Gemeinde gebildet. Der Einzelhandelsbesatz gliedert sich vielmehr in verschiedene Standorte, von denen die Ortskerne Twist-Zentrum und -Bült zwei unterschiedlich strukturierte Einzelhandels- und Dienstleistungszentren darstellen. Während es sich bei dem Ortsteilzentrum Twist-Bült um einen geschichtlich gewachsenen Ortsmittelpunkt handelt, wurde in Twist-Mitte in den letzten Jahrzehnten ein Zentrum als Neubaugebiet planmäßig errichtet und mit einem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ausgestattet. Darüber hinaus befindet sich eine Reihe von Betrieben in dezentralen Lagen sowie in Gewerbegebietslagen.

Die landschaftlichen Rahmenbedingungen der Gemeinde werden durch die Lage im Naturpark Bourtanger Moor – Bargerveen direkt an der niederländischen Grenze bestimmt. Die Kultivierung des Hochmoors hat u. a. die Schaffung von Badeseen, Camping-Möglichkeiten und kilometerlangen Fahrradwegen ermöglicht, so dass die Gemeinde über eine hohe Wohn- und Freizeitqualität verfügt.

Im Hinblick auf die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde Twist ist von Bedeutung, dass mit fünf Grundschulen, einer Haupt- und Realschule, dem Erdöl-Erdgas-Museum, einer Heimathausanlage mit mehreren Gebäuden und verschiedenen Einzelhandelsbetrieben eine vergleichsweise differenzierte Versorgungsstruktur verfügbar ist. Nach dem Willen der Gemeinde sollen die Zentralfunktionen des Einkaufsortes gestärkt und angebotsbezogen ergänzt werden, wobei insbesondere die Versorgungszentren in Twist-Zentrum und Twist-Bült erhalten und ausgebaut werden sollen.

2. Einzugsgebiet des Einzelhandels der Gemeinde Twist

Als einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem die Verbraucher sich überwiegend zum Einkauf in die Gemeinde Twist orientieren. Das Nachfrageverhalten im Marktgebiet wird durch die spezifische Struktur der Verbraucher beeinflusst.

Die **Abgrenzung des Einzugsgebietes** erfolgt unter Berücksichtigung folgender Erhebungen / Bewertungen:

- Ergebnisse der GMA-Einzelhandelsbefragung in der Gemeinde Twist im Juni 2009,
- Ergebnisse der Kundenwohnerhebung durch den Einzelhandel in der Gemeinde Twist im Juni 2009,
- Bewertung der topografischen und siedlungsstrukturellen Bedingungen sowie der Verkehrserschließung des Raumes,
- Bewertung der übergemeindlichen Wettbewerbssituation, wobei insbesondere das Einzelhandelsangebot in den benachbarten Zentralen Orten berücksichtigt wird,
- die Pendlerbewegungen (Ein- und Auspendler).

Bei der in 25 Einzelhandelsbetrieben der Gemeinde Twist durchgeführten Kundenwohnerhebung wurden die Wohnorte von insgesamt 15.470 Kunden erfasst (vgl. Tabelle 5). Insgesamt stammen knapp 82 % der befragten Kunden aus der Gemeinde Twist. Die Gemeinde Twist besitzt mit einem Anteil von ca. 18 % auswärtiger Kunden eine eingeschränkte Ausstrahlungskraft in das Umland, die sich in erster Linie auf die benachbarte Samtgemeinde Emlichheim bezieht. Der Kundenanteil aus den Niederlanden beläuft sich auf rund 6 %.

Die Intensität der **innergemeindlichen Verflechtungen** zeigt, dass sich die Einzelhandelsbetriebe in den Ortsteilen gegenseitig ergänzen, so dass sich die Versorgungsbereiche überlagern. Die Versorgungsangebote in Twist-Siedlung und Bült werden gleichermaßen von den Bewohnern beider Ortsteile genutzt. Der Einzelhandel in Schöninghsdorf übernimmt ergänzende Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung des eigenen Ortsteils. Darüber hinaus decken die Einzelhandelsangebote des Ortsteils Twist-Siedlung das östliche, des Ortsteils Bült das westliche und südliche sowie des Ortsteils Schöninghsdorf das nördliche Gemeindegebiet ab. Ein überdurchschnittlicher Anteil niederländischer Kunden ist bei den an der Erhebung beteiligten Betrieben im Ortsteil Schöninghsdorf festzustellen.

Tabelle 5: Wohnorte der Einzelhandelskunden in der Gemeinde Twist

Geschäftsstandort (Ortsteil)	Anzahl der Ein- wohner	Twist-Siedlung		Bült		Schöninghsdorf		Gemeinde Twist gesamt		
		Anzahl der Kun- den	in % der Gesamt- kunden- zahl*	Anzahl der Kun- den	in % der Gesamt- kunden- zahl*	Anzahl der Kun- den	in % der Gesamt- kunden- zahl*	Anzahl der Kun- den	in % der Gesamt- kunden- zahl*	in % der Einwoh- ner
Kundenwohnort (Ortsteil / Gemeinde)										
Adorf	594	201	2,7	322	6,5	-	-	523	3,4	88,0
Hebelermeer	460	50	0,7	18	0,4	171	5,3	239	1,5	52,0
Twist-Siedlung	2.481	4.160	56,9	376	7,6	33	1,1	4.569	29,5	184,2
Neuringe	413	114	1,6	414	8,4	-	-	528	3,4	127,8
Rühlermoor / -feld	1.081	404	5,5	92	1,8	1	-	497	3,2	46,0
Bült	3.195	793	10,8	2.871	58,1	94	2,9	3.758	24,3	117,6
Schöninghsdorf	1.414	429	5,9	75	1,5	1.997	62,2	2.501	16,2	176,9
Twist gesamt	9.638	6.151	84,1	4.168	84,3	2.296	71,5	12.615	81,5	130,9
SG Emlichheim	6.938	130	1,8	161	3,3	3	0,1	294	1,9	4,2
EG Geeste	11.337	198	2,7	56	1,1	1	-	255	1,7	2,2
Stadt Haren / Ems	23.029	50	0,7	14	0,3	71	2,2	135	0,9	0,6
Stadt Meppen	34.862	132	1,8	49	1,0	113	3,5	294	1,9	0,8
SG Neuenhaus	9.849	121	1,7	167	3,4	21	0,7	309	2,0	3,1
EG Wietmarschen	11.273	18	0,2	17	0,3	-	-	35	0,2	0,3
sonstige deutsche Umland- gemeinden	./.	310	4,2	125	2,5	148	4,6	583	3,8	./.
Niederlande	./.	205	2,8	186	3,8	559	17,4	950	6,1	./.
gesamt	./.	7.315	100,0	4.943	100,0	3.212	100,0	15.470	100,0	./.

Quelle: GMA-Kundenwohnortenerhebung 2009, Einwohnerstand 01.04.2009 / 31.12.2008

Insgesamt ist das Grundzentrum Twist als „Selbstversorgergemeinde“ mit sich gegenseitig ergänzenden Versorgungseinrichtungen in den Ortsteilen zu bewerten.¹ Umsätze mit Kunden, die außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes wohnhaft sind, finden im Folgenden als Streuumsätze Berücksichtigung.

3. Kaufkraft

3.1 Grundlagen der Kaufkraftberechnung

Die Grundlage für die Berechnung der Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen bildet das Nettosozialprodukt zu Faktorkosten, aus dem das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte abgeleitet wird. Die Nachfrage der Konsumenten nach Waren und Dienstleistungen errechnet sich aus dem verfügbaren Einkommen wie in Abb. 4 dargestellt.

Für die Planung von Einzelhandelsflächen können Dienstleistungskäufe vernachlässigt werden. Von Bedeutung sind lediglich die Warenkäufe der privaten Haushalte. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Warenkäufe sowohl in Ladengeschäften (Einzelhandel i. e. S.) als auch in Nichtladengeschäften (z. B. Versandhandel) wirksam werden können. Die **Pro-Kopf-Ausgaben** ohne Berücksichtigung regionaler Kaufkraftunterschiede belaufen sich derzeit auf **ca. 5.264,- €²**

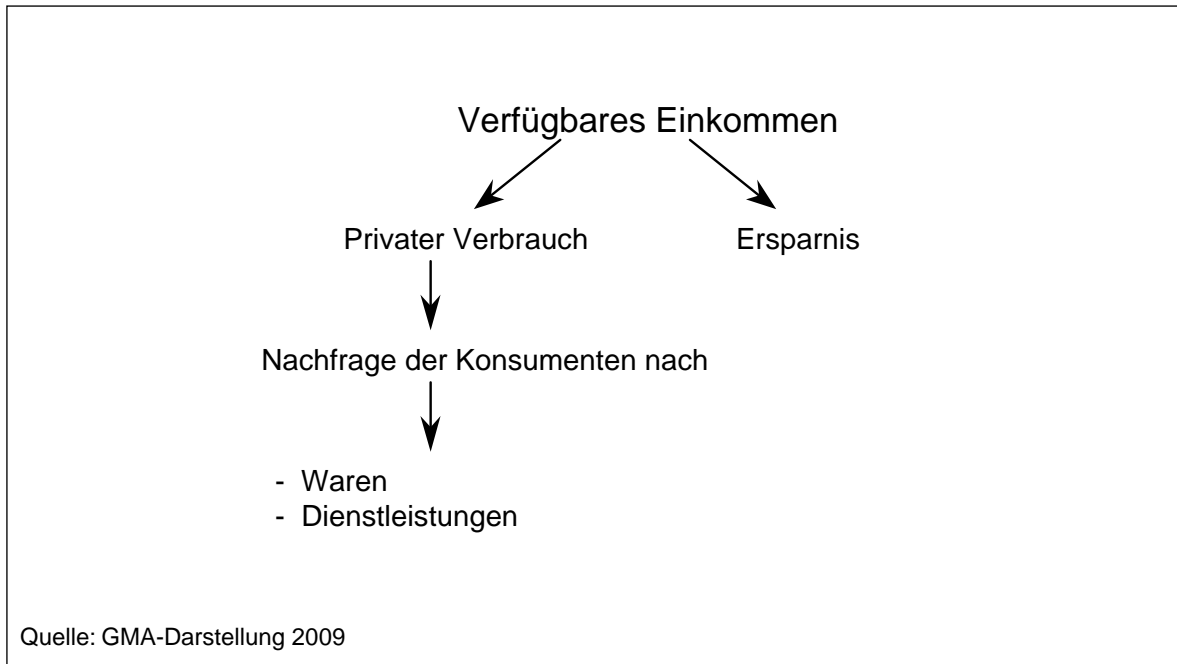
Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben müssen um die regionalen Kaufkraftunterschiede bereinigt werden. Die Gemeinde Twist weist mit einem regionalen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkoeffizienten** von **88,9** bezogen auf den Bundesdurchschnitt ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf.³

¹ Der qualifizierte und spezialisierte Einzelhandel der Gemeinde Twist erschließt teilweise auch größere Marktgebiete

² GMA-Berechnungen auf Basis von Angaben des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden und diverser Verbände; ohne Brennstoffe, Kraftfahrzeuge etc.

³ Die GfK, Nürnberg, ermittelt auf der Grundlage der Lohn- und Einkommensstatistiken das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau für Städte und Gemeinden sowie Kreise bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im gesamten Bundesgebiet (Stand: 2009).

Abb. 4: Einzelhandelsrelevante Nachfrage



3.2 Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Twist

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Twist beläuft sich derzeit auf **ca. 45,1 Mio. €**, davon entfallen ca. 15,3 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 29,8 Mio. € auf Konsumgüter. Die ortsteil- und sortimentsbezogene Kaufkraft ist der Tabelle 6 zu entnehmen.

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Twist

Ortsteile	Twist-Siedlung / Rühlermoor / -feld	Bült / Adorf / Neuringe	Schönninghsdorf / Hebelermeer	Gemeinde Twist gesamt
Sortiment / Warengruppe	in Mio. €			
Lebensmittel, Getränke	4,6	5,4	2,4	12,4
Bäckereihandwerk	0,5	0,6	0,3	1,4
Fleischereihandwerk	0,6	0,6	0,3	1,5
Nahrungs- und Genussmittel	5,7	6,6	3,0	15,3
Drogerie-, Parfümeriewaren	0,6	0,8	0,4	1,8
Apotheken-, Sanitätswaren	1,4	1,6	0,7	3,7
Gesundheit, Körperpflege	2,0	2,4	1,1	5,5
Blumen, Pflanzen	0,3	0,3	0,1	0,7
zoologischer Bedarf	0,1	0,1	0,1	0,3
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	0,4	0,4	0,2	1,0
Bücher, Zeitschriften	0,3	0,4	0,2	0,9
Papier-, Büro-, Schreibwaren	0,4	0,4	0,2	1,0
Spielwaren	0,1	0,2	*)	0,3
Bücher, PBS, Spielwaren	0,8	1,0	0,4	2,2
Damenbekleidung	0,9	1,0	0,5	2,4
Herrenbekleidung	0,5	0,6	0,2	1,3
Kinderbekleidung	0,1	0,1	0,1	0,3
Schuhe	0,4	0,5	0,2	1,1
Lederwaren	0,1	0,1	*)	0,2
Sportartikel	0,2	0,2	0,1	0,5
Bekleidung, Schuhe, Sport	2,2	2,5	1,1	5,8
Elektrogroß- / -kleingeräte	0,3	0,3	0,2	0,8
Leuchten, Elektroinstallation, -zubehör	0,1	0,1	*)	0,2
Unterhaltungselektronik	0,4	0,4	0,2	1,0
Ton-, Bildträger	0,2	0,2	0,1	0,5
Computer, Telekommunikation	0,3	0,4	0,2	0,9
Foto, Zubehör	0,2	0,3	0,1	0,6
Fortsetzung nächste Seite				

Fortsetzung von vorheriger Seite				
Ortsteile	Twist-Siedlung / Rühlermoor / -feld	Bült / Adorf / Neuringe	Schöninghsdorf / Hebelermeer	Gemeinde Twist gesamt
Sortiment / Warengruppe	in Mio. €			
Elektrowaren	1,5	1,7	0,8	4,0
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	0,3	0,4	0,2	0,9
Möbel, Küchen, Antiquitäten, Kunst	1,0	1,2	0,6	2,8
Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen, Kurzwaren	0,3	0,3	0,1	0,7
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	1,6	1,9	0,9	4,4
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf	1,2	1,5	0,7	3,4
Teppiche, Bodenbeläge	0,2	0,2	0,1	0,5
Optik	0,1	0,2	0,1	0,4
Uhren, Schmuck	0,2	0,2	0,1	0,5
Autozubehör	0,3	0,4	0,2	0,9
Sportgeräte	0,2	0,3	0,1	0,6
Sonstige Einzelhandelswaren	0,2	0,3	0,1	0,6
Sonstiger Einzelhandel	2,4	3,1	1,4	6,9
Konsumgüter	10,9	13,0	5,9	29,8
Einzelhandelswaren gesamt	16,6	19,6	8,9	45,1
*) unter 0,1 Mio. €				
Quelle: GMA-Berechnungen 2009				

III. Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Twist

1. Einzelhandelsausstattung nach Warengruppen

Zum Zeitpunkt der Erhebung (April 2009) wurde folgender **Einzelhandelsbestand** in der Gemeinde Twist ermittelt:

- 72 Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks,
- eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 28.900 m² und
- ein Bruttoumsatz von ca. 36,3 Mio. €

Die Einzelhandelsausstattung nach Warengruppen für die Gemeinde Twist lässt sich der Tabelle 7 entnehmen, wobei folgende Untersuchungsspezifika zu berücksichtigen sind:

- Die Betriebe wurden nach dem Umsatzschwerpunkt zugeordnet, sofern unterschiedliche Sortimente geführt werden.
- Die Verkaufsfläche wurde entweder von den Befragten im Rahmen der Einzelhandelsbefragung angegeben oder von GMA-Mitarbeitern durch Inaugenscheinnahme eingeschätzt.
- Die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe, die im Rahmen der durchgeführten Einzelhandelsbefragung keine oder unvollständige Umsatzangaben machten, wurde auf Basis durchschnittlicher Betriebskennziffern (z. B. Flächenproduktivitätswerte) eingeschätzt, wobei neben Erhebungsdaten aus der Gemeinde Twist GMA-Vergleichswerte aus zahlreichen Untersuchungen des Einzelhandels zugrunde gelegt wurden.

Für die Einzelhandelsausstattung nach Warengruppen sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** wird von 29 Betrieben (= ca. 40 % der ansässigen Betriebe) auf rund einem Viertel der Gesamtverkaufsfläche weit über

die Hälfte des Einzelhandelsumsatzes der Gemeinde Twist erzielt. Die Betriebsstruktur weist eine Mischung aus großflächigen SB-Märkten und kleinstrukturierten Betrieben auf. Die größten Anbieter in der Gemeinde sind die Lebensmittelsupermärkte Coma Auf dem Bült und An der Wieke, K + K Neukauf im Bereich Twist-Zentrum sowie die Lebensmitteldiscountmärkte Aldi am Standort Twist-Zentrum und Lidl, Schwarzer Weg. Das SB-orientierte Angebot wird durch kleinteiligen Lebensmitteleinzelhandel ergänzt. Im Vergleich aller Warengruppen weisen die Nahrungs- und Genussmittelbetriebe erwartungsgemäß eine sehr hohe Flächenproduktivität auf.

- Der Sparte **Gesundheit, Körperpflege** sind knapp 7 % der Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 2 % und einem Umsatzanteil von ca. 10 % zuzuordnen. Im Vergleich der Warengruppen weisen die Betriebe eine kleinteilige Struktur auf, die durch Drogeriemärkte und Apotheken gekennzeichnet ist.
- In der Warengruppe **Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf** ist – bei Anteilen von ca. 10 % der Betriebe, ca. 11 % der Verkaufsfläche und ca. 3 % des Umsatzes – ein durch größere Gartenbaubetriebe geprägter Einzelhandelsbesatz festzustellen.
- Das Angebot bei **Büchern, Schreib- und Spielwaren** sowie **Elektrowaren** beschränkt sich auf 6 Betriebe (ca. 8 % der Betriebe), die ca. 3 % der Verkaufsfläche belegen und knapp 2 % des Einzelhandelsumsatzes erzielen. Damit handelt es sich überwiegend um eine kleinteilige Angebotsstruktur mit Schwerpunkten bei Schreib- und Spielwaren, Elektrowaren und Computern.
- Eine vergleichsweise geringe Angebotsvielfalt ist bei den Sortimenten **Bekleidung, Schuhe, Sport** mit einer Ausstattung von ca. 11 % der Betriebe sowie jeweils ca. 4 % der Verkaufsfläche und des Umsatzes gegeben. Das Angebot ist durch eine Mischung von inhabergeführten Fachgeschäften und filialisierten Fachmärkten gekennzeichnet.
- Die Warengruppe **Hausrat, Möbel, Einrichtungen** ist mit ca. 10 % der Betriebe und ca. 45 % der Verkaufsfläche durch einen großflächigen Anbieter geprägt, der eine übergemeindliche Versorgungsbedeutung wahrnimmt. Das Angebot wird durch einen Sonderpostenmarkt und Spezialanbieter der Bereiche Geschenkartikel, Küchen sowie Heimtextilien / Raumausstattung ergänzt.

- Auf die **sonstigen**, dem langfristigen Bedarf zugeordneten **Sortimente** entfallen ca. 14 % der Betriebe und jeweils ca. 9 % der Verkaufsfläche und des Umsatzes. Als flächenintensive Betriebstypen mit vergleichsweise geringer Raumleistung sind in dieser Sparte die Bau- und Gartenbedarfsanbieter festzuhalten. Eine hohe Spezialisierung kleiner Fachgeschäfte ist in den Sortimenten Optik, Uhren / Schmuck und Fahrräder gegeben.

Tabelle 7: Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Einzelhandelsausstattung Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	29	40,3	7.320	25,3	21,7	59,6
Gesundheit, Körperpflege	5	6,9	670	2,3	3,5	9,6
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	7	9,7	3.270	11,3	1,0	2,8
Bücher, Schreib- und Spielwaren, Elektrowaren	6	8,4	860	3,0	0,7	1,9
Bekleidung, Schuhe, Sport	8	11,1	1.050	3,6	1,5	4,1
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	7	9,7	13.030	45,1	4,9	13,5
Sonstiger Einzelhandel	10	13,9	2.700	9,4	3,1	8,5
Konsumgüter	43	59,7	21.580	74,7	14,7	40,4
Einzelhandelswaren gesamt	72	100,0	28.900	100,0	36,4	100,0
Aus Datenschutzgründen werden Sortimente / Warengruppen mit weniger als 4 Betrieben nicht getrennt ausgewiesen.						
Quelle: GMA-Bestandserhebung, April 2009						

Im Fazit weist das Einzelhandelsangebot der Gemeinde Twist Schwerpunkte im kurzfristigen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege, Blumen / Pflanzen) sowie im langfristigen Bedarf bei Hausrat / Möbel / Einrichtungen auf. Dagegen ist nur ein geringes Angebot im mittelfristigen Bedarf (Bücher, Bekleidung, Schuhe, Sport) gegeben.

2. Einzelhandelsausstattung der Ortsteile

Differenziert nach den Ortsteilen der Gemeinde Twist stellt sich die Einzelhandelsausstattung wie folgt dar (vgl. Tabelle 8):

- Innerhalb der Gemeinde Twist kommt dem Ortsteil **Bült** mit ca. 26 % der Betriebe, ca. 56 % der Verkaufsfläche und ca. 26 % des Einzelhandelsumsatzes die größte Einzelhandelsbedeutung zu. Neben dem kleinteiligen Einzelhandel im Ortskern ist dem Möbelhaus und dem Lebensmittel-SB-Markt in Randlage eine ergänzende Versorgungsbedeutung beizumessen. Das innerörtliche Angebot weist u. a. die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege, Blumen, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung / Schuhe, Geschenkartikel, Küchen, Raumausstattung, Raiffeisenartikel sowie Uhren / Schmuck auf.
- Der Ortsteil **Twist-Siedlung** (inkl. Rühlemoor / -feld) übernimmt mit ca. 47 % der Betrieben, knapp 39 % der Verkaufsfläche und ca. 68 % des Umsatzes Versorgungsfunktionen für das gesamte Gemeindegebiet. Neben vier großflächigen Lebensmittel-SB-Markt sind überwiegend kleinere und mittlere Fachgeschäfte der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege, Blumen, Schreibwaren, Bekleidung / Schuhe, Elektrowaren, Haushaltswaren / Geschenkartikel, Raumausstattung, Bau- und Gartenartikeln sowie Optik ansässig. Das innerörtliche Einzelhandelsangebot wird durch dezentral gelegene Betriebe im Gewerbegebiet und am Standort Schwarzer Weg ergänzt.
- Die Ortsteile **Schöningsdorf / Hebelermeer** weisen mit einer Einzelhandelsausstattung von ca. 19 % der Betriebe, ca. 4 % der Verkaufsfläche und ca. 5 % des Umsatzes der Gemeinde ein ausschnittweises, kleinstrukturiertes Nahversorgungsangebot auf.
- Einzelne Einzelhandelsanbieter sind in den peripheren Ortsteilen **Adorf** (Lebensmittel-SB-Geschäft, Bäcker, Blumen) und **Neuringe** (Lebensmittel-SB-Geschäft) in Streulagen vorhanden.

Tabelle 8: Einzelhandelsausstattung nach Ortsteilen

Einzelhandelsausstattung Ortsteil	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Twist-Siedlung / Rühlermoor / -feld	34	47,2	11.150	38,6	24,7	67,6
Bült	19	26,4	16.230	56,2	9,6	26,4
Schöninghsdorf / Hebelermeer	14	19,4	1.220	4,2	1,7	4,7
Adorf / Neuringe	5	7,0	300	1,0	0,4	1,1
Gemeinde Twist gesamt	72	100,0	28.900	100,0	36,4	100,0

Aus Datenschutzgründen werden Sortimente / Warengruppen mit weniger als 4 Betrieben nicht getrennt ausgewiesen.
Quelle: GMA-Bestandserhebung, April 2009

Die Relation zwischen der Einzelhandelsausstattung und der Einwohnerverteilung der Ortsteile verdeutlicht die übergeordnete Versorgungsbedeutung der Ortsteile Twist-Siedlung und Bült.¹ In den sonstigen Ortsteilen ist keine voll funktionsfähige Grundversorgung gegeben.

3. Verteilung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe

Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe können – je nach sortimentspolitischer Ausrichtung und Standortlage – Magnetfunktionen für den kleinstrukturierten Facheinzelhandel übernehmen. Dem großflächigen Einzelhandel werden in Anlehnung an das Bauplanungsrecht Betriebe zugeordnet, die eine Verkaufsfläche von jeweils mindestens 800 m² (gleichbedeutend ca. 1.200 m² Geschossfläche) aufweisen (vgl. Tabelle 9).²

¹ vgl. Karte 2: Einzelhandels- und Einwohnerverteilung

² vgl. Karte 3: Großflächige Einzelhandelsbetriebe

Karte 3: Großflächige Einzelhandelsbetriebe



Auf den großflächigen Einzelhandel in der Gemeinde Twist entfallen insgesamt knapp 13 % der Betriebe (= 9 Betriebe) mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 73 % (= 21.120 m²) und einem Umsatzanteil von ca. 65 % (= 23,6 Mio. €), so dass im interkommunalen Vergleich eine **überdurchschnittliche Bedeutung der Großbetriebe** festzustellen ist.¹

Tabelle 9: Struktur der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Twist

Betriebstyp Ortsteil	Anzahl der großflächigen Betriebe [*]				
	überwiegend nahversorgungs- / zentrenrelevante Sortimente			FG / FM ^{***} mit überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente	gesamt
	Lebensmitteleinzelhandel ^{**}	Warenhaus, (Textil-) Kaufhaus	Fachgeschäft, Fachmarkt		
Twist-Siedlung	4	-	-	2	6
Twist-Bült	1	-	-	2	3
Gemeinde Twist gesamt	5	-	-	4	9
[*] Betriebe mit mehr als 800 m ² Verkaufsfläche ^{**} Verbrauchermarkt, Lebensmittelsupermarkt, -discountmarkt ^{***} Fachgeschäft, -markt Quelle: GMA-Bestandserhebung, April 2009					

Im Hinblick auf die Verbundeffekte mit benachbarten Einzelhandelsbetrieben ist darauf zu verweisen, dass die großflächigen Einzelhandelsbetriebe der Gemeinde Twist nur teilweise den Ortskernen zugeordnet sind.² Insgesamt sind nur zwei Betriebe dem zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum zugeordnet, während sieben Betriebe an isolierten Standorten ansässig sind. Damit können die Frequenzeffekte, die insbesondere durch großflächige Lebensmittel-SB-Märkte ausgelöst werden, nur in geringem Maße für die bestehenden Geschäftszentren genutzt werden. Vielmehr stellen die isolierten, dezentral gelegenen Standorte frequenzstarker Großbetriebe innergemeindliche Wettbewerbsstandorte der Ortsteilzentren dar, so dass die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der städtebaulich integrierten Versorgungsschwerpunkte beeinträchtigt wird.

¹ Zum Vergleich: Der Verkaufsflächenanteil großflächiger Einzelhandelsbetriebe beläuft sich in vergleichbaren Gemeinden auf 50 – 60 % (Quelle: GMA-Vergleichswerte).

² zur Abgrenzung der Versorgungszentren vgl. Kapitel III.6.

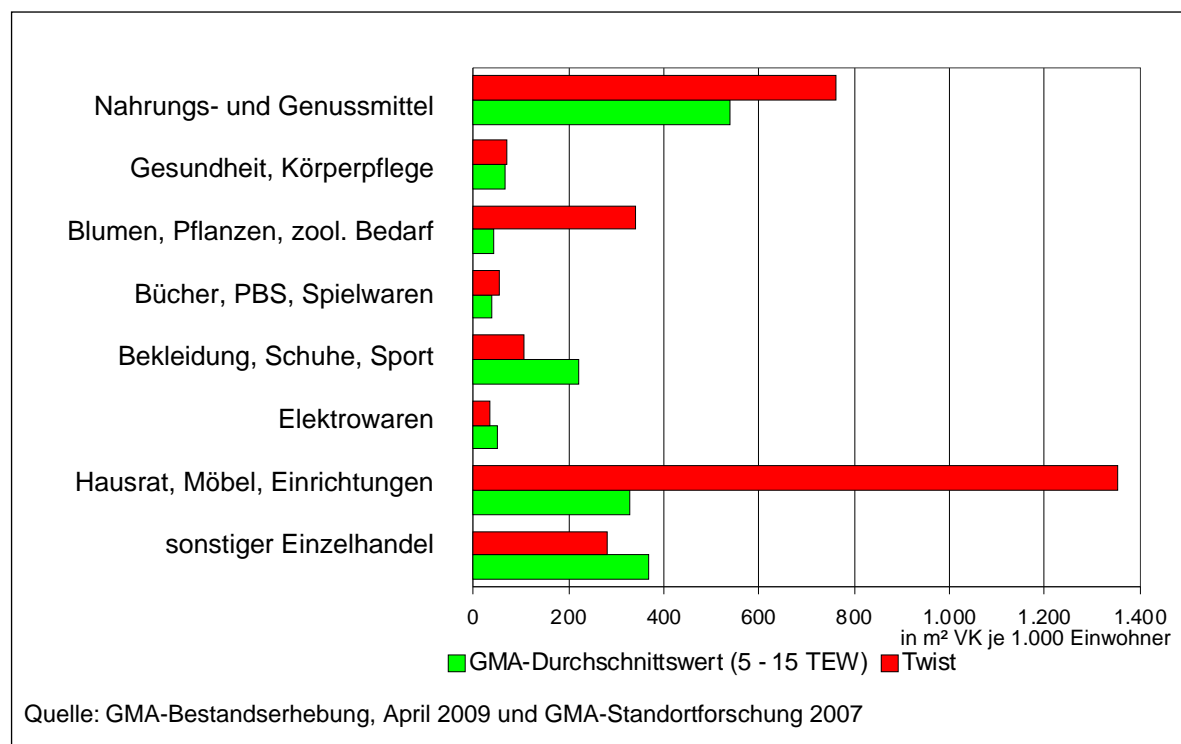
4. Verkaufsflächenausstattung im Vergleich

Zur Bewertung wird die Verkaufsflächenausstattung – bezogen auf die Einwohnerzahl der Gemeinde Twist – dem Durchschnittswert aus 197 größengleichen Gemeinden gegenübergestellt (vgl. Abb. 5).

Die Gemeinde Twist weist einwohnerbezogen eine **überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung** auf (Gemeinde Twist ca. 2.999 m², GMA-Durchschnittswert vergleichbarer Gemeinden ca. 1.655 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner), die aus einer hohen Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln, Blumen / Pflanzen und vor allem im Möbelsegment resultiert.

Dagegen liegt die Einzelhandelsausstattung in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren, Bau- und Gartenbedarf, Teppiche / Bodenbeläge, Autozubehör sowie Fahrräder / Sportgeräte deutlich unter dem Wert vergleichbarer Gemeinden.

Abb. 5: Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung nach Sortimenten im Vergleich



Die Ausstattungskennziffern lassen für das Grundzentrum Twist eine umfassende Nahversorgungsausstattung erkennen, die aufgrund der siedlungsstrukturellen Mehrpoligkeit

mit einer überdurchschnittlichen Flächenausstattung einhergeht. Angebotsdefizite bestehen im Vergleich zu anderen Grundzentren vor allem bei den innenstadttypischen Sortimenten (Bekleidung, Schuhe, Sport, Bücher, Elektrowaren) und im Bau- und Gartenbedarf.

5. Kaufkraftbewegungen

Zur Berechnung der Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen werden die Umsatzwerte (unbereinigte Umsätze) herangezogen und um den Umsatz, der mit auswärtigen Kunden erzielt wird, sowie um sortimentsfremde Umsatzanteile¹ bereinigt. Für den Einzelhandel der Gemeinde Twist insgesamt stellt sich die Berechnung wie folgt dar:

	ca. 36,4 Mio. €	unbereinigter Umsatz in der Gemeinde Twist
-	ca. 8,8 Mio. €	Umsatz mit auswärtigen Kunden („Streuumsätze“)
=	ca. 27,6 Mio. €	Umsatzanteil mit der Wohnbevölkerung der Gemeinde Twist (bereinigter Umsatz)

Zur Ermittlung der Kaufkraftbindung wird der bereinigte Umsatz der Kaufkraft der Bevölkerung der Gemeinde Twist gegenübergestellt:

$$\begin{array}{l}
 \text{ca. 27,6 Mio. € bereinigter Umsatz} \\
 \text{der Gemeinde Twist}
 \end{array}
 :
 \begin{array}{l}
 \text{ca. 45,1 Mio. € Kaufkraft der Wohnbe-} \\
 \text{völkerung der Gemeinde Twist}
 \end{array}
 = \text{ca. 61 \% Kaufkraftbindung in der Gemeinde Twist}$$

Der Einzelhandel in der Gemeinde Twist bindet gegenwärtig insgesamt ca. 61 % der in der Gemeinde vorhandenen Kaufkraft, d. h. knapp zwei Fünftel der örtlichen Kaufkraft fließen in andere Einkaufsorte ab. Mit auswärtigen Kunden erzielt der örtliche Einzelhandel knapp ein Viertel des Einzelhandelsumsatzes.

Die Kaufkraftbewegungen für die einzelnen Warengruppen sind Tabelle 10 zu entnehmen. Die **höchsten Kaufkraftbindungsquoten** werden erwartungsgemäß in den Sorti-

¹ beispielsweise Umsatz mit Konsumgütern im Nahrungs- und Genussmitteleinzelhandel

menten **des kurzfristigen Bedarfs**¹ (ca. 69 - 92 % der Kaufkraft in der Gemeinde Twist) erreicht. Gleichzeitig erzielt der Einzelhandel im Bedarfsbereich Blumen / Pflanzen ca. 46 % seines Umsatzes mit auswärtigen Kunden, so dass einzelne Anbieter in der Gemeinde Twist eine starke Ausstrahlung auf das Umland ausüben.

In den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfs** mit den Sortimenten Bücher, Schreib- und Spielwaren, Elektrowaren und Bekleidung, Schuhe, Sport betragen die Kaufkraftbindungsquoten ca. 27 – 36 %, so dass starke regionale Konkurrenzwirkungen ablesbar sind (u. a. Meppen, Lingen, Nordhorn).

Im **langfristigen Bedarfsgüterangebot**² liegt die Kaufkraftbindungsquote mit ca. 36 % im sonstigen Einzelhandel auf einem **niedrigen Niveau**, so dass der örtliche Einzelhandel nur eine ausschnittweise Versorgung sicherstellen kann, die mit den grundzentralen Versorgungsfunktionen der Gemeinde Twist in Einklang steht. Lediglich im Sortimentsbereich Hausrat, Möbel, Einrichtungen werden mit knapp 64 % Kaufkraftbindung und mit ca. 46 % Umsatzanteilen Auswärtiger hohe Werte erzielt, die eine übergemeindliche Versorgungsbedeutung einzelner Anbieter belegen.

¹ kurzfristiger Bedarf: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit, Körperpflege, Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

² Warengruppen Hausrat / Möbel / Einrichtungen, Sonstiger Einzelhandel

Tabelle 10: Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen

Branche / Warengruppe	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz (unberei- nigt) in Mio. €	Sorti- ments- umsatz in Mio. €	Kaufkraftbindung in Twist		Umsatz mit auswärtigen Kunden		Kaufkraftabfluss aus Twist	
				in Mio. €	in % der Kaufkraft	in Mio. €	in % des Umsatzes	in Mio. €	in % der Kaufkraft
Nahrungs- und Genussmittel	15,3	21,7	18,1	14,0	92	4,1	23	1,3	8
Gesundheit, Körperpflege	5,5	3,5	4,3	3,8	69	0,5	12	1,7	31
Blumen, Pflanzen, zoologi- scher Bedarf	1,0	1,0	1,3	0,7	70	0,6	46	0,3	30
Bücher, Schreib- und Spiel- waren, Elektrowaren	6,2	0,7	1,9	1,7	27	0,2	11	4,5	73
Bekleidung, Schuhe, Sport	5,8	1,5	2,3	2,1	36	0,2	9	3,7	64
Hausrat, Möbel, Einrich- tungen	4,4	4,9	5,2	2,8	64	2,4	46	1,6	36
Sonstiger Einzelhandel	6,9	3,1	3,3	2,5	36	0,8	24	4,4	64
Konsumgüter	29,8	14,7	18,3	13,6	46	4,7	26	16,2	54
Einzelhandel gesamt	45,1	36,4	36,4	27,6	61	8,8	24	17,5	39
Quelle: GMA-Berechnungen 2009									

6. Städtebauliche Situation

6.1 Zentraler Versorgungsbereich

Die Definition der **zentralen Versorgungsbereiche** (städtebaulich integrierte Versorgungszentren) stützt sich auf die stadträumlich-funktionale Einbindung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes innerhalb eines überschaubaren, fußläufig erlebbaren Lebensraumes des Ortskerns bzw. der wohnungsnahen Versorgung. Für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches gelten nach einschlägigen Planungsgrundlagen folgende Kriterien:

- Kompaktheit der Bebauung,
- städtebauliche Identifikationswirkung der Baustruktur,
- Nutzungsdichte und -vielfalt des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes (Mischung öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen),
- Konzentration der zentralörtlich bedeutsamen Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich (Nachbarschaftsidee),
- Schwerpunktbildung des Einzelhandels in punkto Betriebsbesatz, Verkaufsflächenbestand und Umsatztätigkeit,
- funktionsfähige Einbindung in das Netz des fußläufigen Verkehrs, des motorisierten Individualverkehrs sowie des öffentlichen Personennahverkehrs.

Für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches gilt das Kriterium der **Angebotsverdichtung und -ergänzung**. Die räumliche Zusammenfassung von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Größen, Betriebstypen und Sortimente erzeugt Koppelungseffekte, indem Einkaufsvorgänge in benachbarten Einkaufsstätten miteinander kombiniert werden. Die sog. Verbundeffekte räumlich-funktional miteinander korrespondierender Einzelhandelsbetriebe ermöglichen es insbesondere kleinstrukturierten Einzelhandelsfachgeschäften, an der Frequenz- und Attraktionswirkung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu partizipieren. Demgemäß bilden die Koppelungseffekte eine wesentliche Grund-

lage für die Funktionalität und Wirtschaftskraft städtebaulich integrierter Versorgungszentren, wohingegen großflächige Betriebstypen des Einzelhandels aufgrund ihrer Angebotsvielfalt und / oder des Bekanntheitsgrades des Unternehmens u.a. auch in dezentralen Solitärlagen ausreichende Besucherfrequenzen auf sich vereinigen können.

Im Hinblick auf ökonomisch und städtebaulich tragfähige Versorgungsstrukturen wird unter Berücksichtigung der Größe und Siedlungsstruktur der Gemeinde Twist als **Untergrenze für die Weiterentwicklung von zentralen Versorgungsbereichen** eine **Mindestzahl von 5 Betrieben und eine Mindestfläche von ca. 1.000 m² Verkaufsfläche**, gleichbedeutend ca. 1.700 m² Geschossfläche, angesetzt. Unterhalb dieser Schwellenwerte sind die Mindeststandards für funktionsfähige Versorgungsstrukturen aus gutachterlicher Sicht nicht gewährleistet.

Bei Anwendung der v. g. Prüfkriterien sind in der Gemeinde Twist der Geschäftsbereich **Twist-Zentrum** und der **Ortskern Bült** als zentrale Versorgungsbereiche abzugrenzen (vgl. Tabelle 11).

Tabelle 11: Zentrenstruktur in der Gemeinde Twist

zentraler Versorgungsbe- reich (ZVB)	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
ZVB Twist-Zentrum	19	26,4	4.720	16,3	12,5	34,4
ZVB Twist-Bült	13	18,0	1.700	5,9	3,5	9,6
Zentrale Versorgungsberei- che gesamt	32	44,4	6.420	22,2	16,0	44,0
Streulagen	40	55,6	22.480	77,8	20,4	56,0
Gemeinde Twist gesamt	72	100,0	28.900	100,0	36,4	100,0
Quelle: GMA-Bestandserhebung, April 2009						

Im Gegensatz zu vielen Städten und Gemeinden verfügt die Gemeinde Twist mit Twist-Zentrum und Twist-Bült über zwei Versorgungszentren, die zwar unterschiedliche Strukturen in punkto Betriebstypen / -größen und Sortimente aufweisen; gleichwohl erscheint es aufgrund der Versorgungsfunktionen nicht gerechtfertigt, eine Kategorisierung in ein

Haupt- und ein Nebenzentrum vorzunehmen. Es handelt sich nach gutachterlicher Einschätzung vielmehr um **zwei sich ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkte** mit gesamtgemeindlicher Bedeutung.

Als weitere strukturelle Besonderheit der Einzelhandelsstruktur ist anzuführen, dass **kein dezentraler Agglomerationsstandort** des großflächigen Einzelhandels vorhanden ist,¹ sondern nur Einzelbetriebe in Solitärlagen.

6.2 Einzelhandelsausstattung der zentralen Versorgungsbereiche

6.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Twist-Zentrum

In der Gemeinde Twist übernimmt der Geschäftsbereich Twist-Zentrum im Norden des Ortsteils Twist-Siedlung als zentraler Versorgungsbereich wichtige Funktionen im Rahmen der grundzentralen Versorgung. Dem gutachterlicherseits abgegrenzten Versorgungszentrum sind insgesamt 19 Einzelhandelsbetriebe (ca. 26 % der Betriebe der Gemeinde Twist) mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.720 m² (ca. 16 % der Gesamtverkaufsfläche) und einer Umsatzleistung von ca. 12,5 Mio. € (ca. 34 % des Gesamtumsatzes) zugeordnet (vgl. Tabelle 12). Der zentrale Versorgungsbereich bildet verkaufsflächen- und umsatzbezogen den größten zusammenhängenden, städtebaulich integrierten Einkaufsbereich der Gemeinde, der aufgrund des Verkaufsflächenbestandes, der Sortimentschwerpunkte und der Ausstrahlungskraft gesamtgemeindliche Versorgungsfunktionen wahrnimmt.

¹ Für einen dezentralen Agglomerationsbereich des Einzelhandels wird ein Mindeststandard von 5 Betrieben / 3.000 m² Verkaufsfläche veranschlagt.

Tabelle 12: Einzelhandelsausstattung des zentralen Versorgungsbereichs Twist-Zentrum

Einzelhandelsausstattung Sortiment / Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %*	in m ²	in %*	in Mio. €	in %*
Nahrungs- und Genussmittel	6	20,7	2.270	31,0	8,5	39,2
Gesundheit, Körperpflege, Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Bücher, Schreib- und Spielwaren	4	25,0	650	14,5	2,1	41,2
Bekleidung, Schuhe, Sport	4	50,0	740	70,5	1,0	66,7
Elektrowaren, Hausrat, Möbel, Einrichtungen, Sonstiger Einzelhandel	5	26,3	1.060	6,6	0,9	11,1
Konsumgüter	13	30,2	2.450	11,4	4,0	27,2
Einzelhandelswaren gesamt	19	26,4	4.720	16,3	12,5	34,3
* der Gesamtausstattung der Gemeinde Twist Aus Datenschutzgründen werden Sortimente / Warengruppen mit weniger als 4 Betrieben nicht getrennt ausgewiesen. Quelle: GMA-Bestandserhebung, April 2009						

Das Geschäftszentrum stellt einen wichtigen Angebotsschwerpunkt bei den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege, Schreibwaren, Bekleidung, Schuhe, Haushaltswaren / Geschenkartikel und Optik dar. Dabei steht insbesondere das nahversorgungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in starkem Wettbewerb zu Angeboten an dezentralen Standorten im Gemeindegebiet (vor allem An der Wieke, Schwarzer Weg und Auf dem Bült).

6.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Twist-Bült

Der Ortskern Bült wird durch einen differenzierten Besatz mit kleineren und mittelgroßen Betrieben geprägt. Angebotsschwerpunkte sind in den Sortimenten Gesundheit, Körperpflege, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung / Schuhe, Küchen, Raumausstattung, Raifenartikel und Uhren / Schmuck festzustellen. Im zentralen Versorgungsbereich ist kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ansässig. Das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird im Ortskern von einem Lebensmittel-SB-Geschäft angeboten. Die frequenzstarken größeren Lebensmittel-SB-Märkte befinden sich in siedlungsstrukturellen

Randlagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (insbesondere Standorte Auf dem Bült und Schwarzer Weg).

Der zentrale Versorgungsbereich Twist-Bült übernimmt ergänzende Versorgungsfunktionen zu dem Geschäftsbereich Twist-Zentrum, da sich die Angebotsstrukturen der beiden zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich der Sortimente und Betriebstypen deutlich unterscheiden.

Tabelle 13: Einzelhandelsausstattung des zentralen Versorgungsbereichs Twist-Bült

Einzelhandelsausstattung Sortiment / Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %*	in m ²	in %*	in Mio. €	in %*
Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit, Körperpflege, Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	4	9,8	490	4,4	1,8	6,9
Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport	5	41,7	590	37,1	0,7	33,3
Elektrowaren, Hausrat, Möbel, Einrichtungen, Sonstiger Einzelhandel	4	21,1	620	3,9	1,0	12,3
Einzelhandelswaren gesamt	13	18,0	1.700	5,9	3,5	9,6
* der Gesamtausstattung der Gemeinde Twist Aus Datenschutzgründen werden Sortimente / Warengruppen mit weniger als 4 Betrieben nicht getrennt ausgewiesen. Quelle: GMA-Bestandserhebung, April 2009						

In den sonstigen Ortsteilen sind lediglich kleinflächige Nahversorgungsbetriebe ansässig (vor allem Schöninghsdorf, Adorf, Hebelermeer und Neuringe), die jedoch keine umfassende Grundversorgung bieten. Die geringe Ausstattung ist insbesondere darin begründet, dass die Einwohnerzahl der Ortsteile zur Auslastung eines differenzierten Nahversorgungsangebotes nicht ausreicht. Damit kommen den zentralen Versorgungsbereichen und den dezentral gelegenen SB-Märkten (An der Wieke, Schwarzer Weg und Auf dem Bült) wichtige Nahversorgungsfunktionen im Rahmen des Pkw-orientierten Einkaufs (Deckung des Wochenbedarfs) zu.

6.3 Nutzungsstruktur

6.3.1 Ortsteilzentrum Twist-Zentrum

In zentraler Lage des Gemeindegebietes und des Ortsteils Twist-Siedlung befindet sich der Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt Twist-Zentrum. Es handelt sich um einen planmäßig errichteten Versorgungsschwerpunkt, der im Zuge der Neubautätigkeit Ende des letzten Jahrhunderts realisiert wurde. Der im Umfeld des Rathauses gelegene Einzelhandelsstandort stellt in Bezug auf die Verkaufsflächen und die Einzelhandelsumsätze den größten zusammenhängenden, städtebaulich integrierten Geschäftsbereich der Gemeinde dar. Das Versorgungszentrum wird durch eine Mischung öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen geprägt, die in einer modernen, zweckbetonten Architektur errichtet wurden.

Der **innerörtliche Geschäfts- und Dienstleistungsbereich (zentraler Versorgungsbereich)** am Standort Twist-Zentrum ist wie folgt zu charakterisieren:¹

- Das innerörtliche Versorgungszentrum bildet einen zentralen Versorgungsbereich mit einer Konzentration von Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels, der privaten Dienstleistungen und der öffentlichen Infrastruktur, die im Norden durch die Landesstraße 47 (Alt-Rühlertwist), im Osten durch die Bebauung entlang des Straßenzuges Am Kanal, im Süden durch den Schwarzen Weg und im Westen durch den Grünbereich rund um den See bzw. das Schulzentrum begrenzt wird. Es handelt sich um einen Geschäftsbereich, der in offener Bauweise errichtet wurde, wobei offensichtlich kein städtebauliches Konzept mit einer abgestimmten Gebäudearchitektur zugrunde gelegen hat.

¹ vgl. Karte 4: Nutzungsstruktur Twist-Zentrum

- Der Einzelhandelsbesatz des zentralen Versorgungsbereichs umfasst neben zwei großflächigen Lebensmittelanbietern eine Mischung kleinflächiger und mittelgroßer Fachgeschäfte / Fachmärkte. Als Frequenzbringer fungieren der K + K Lebensmittelsupermarkt und der Aldi Lebensmitteldiscountmarkt, wohingegen nur einige wenige Fachgeschäfte ansässig sind. Die durchschnittliche Verkaufsfläche von ca. 248 m² belegt, dass vergleichsweise große Betriebseinheiten strukturprägend sind.
- Das Einzelhandelsangebot des Versorgungszentrums wird ergänzt durch eine Reihe von Verwaltungs- / Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen, so dass eine breite Nutzungsmischung vorliegt. Im Bereich der öffentlichen Infrastruktur sind neben dem benachbarten Schulzentrum mit Sporthalle insbesondere Rathaus, Erdöl-Erdgas-Museum, Heimathäuser, Postagentur, Caritas-Sozialstation und Polizeidienststelle von Bedeutung.
- Zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Erhebung (Stand Juli 2009) war innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs kein Ladenleerstand festzustellen, so dass gegenwärtig von einer stabilen Einzelhandelsstruktur auszugehen ist.
- Der gutachterlicherseits abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich weist in Nord-Süd-Richtung eine Ausdehnung von ca. 300 m, in West-Ost-Richtung von ca. 350 m auf und bietet damit unter dem Aspekt der Ortsgröße einen angemessen dimensionierten, fußläufig erlebbaren Geschäfts- und Dienstleistungsbereich eines Grundzentrums.
- Für die Verkehrserschließung des zentralen Versorgungsbereichs stellen die L 47 (Alt-Rühlertwist) und die K 202 (Am Kanal) die wichtigsten Erschließungsstraßen für den Pkw-Verkehr dar. Zwischenzeitlich wurde eine Anbindung der Flensbergstraße an die L 47 realisiert, so dass die Verkehrsanbindung des Versorgungszentrums deutlich verbessert wurde. Trotz der zentrumsnahen Erschließung ist zu bemängeln, dass der Geschäftsbereich aufgrund des „introvertierten“ Baukonzeptes keine Außenwirkung auf die Hauptverkehrsstraßen entfaltet, die den Besucher- und Kundenverkehr auf den Geschäftsbereich aufmerksam macht.
- Positiv hervorzuheben ist, dass im innerörtlichen Versorgungszentrum ein großzügig dimensioniertes, zentrumsnahes, kostenfreies Parkplatzangebot vorhanden ist,

so dass eine bequeme Erreichbarkeit und kurze Fußwege zwischen den Parkplätzen und den Versorgungseinrichtungen gegeben sind.

- Im Hinblick auf die Ortsbildqualität des Versorgungszentrums ist positiv zu vermerken, dass in der Gestaltung des öffentlichen Raums (Klinkerpflaster, teilweise im Straßenraum und auf den Gehwegen) und in der Gebäudegestaltung (Klinkerfassaden) ein abgestimmtes Erscheinungsbild gegeben ist. Auch die an den Geschäftsbereich westlich anschließende Grünzone im Bereich Erdölmuseum / Heimathäuser und Seeufer bietet eine angemessene Aufenthaltsqualität. Gleichwohl kann der Kernbereich des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums infolge der lockeren, freiflächenbezogenen Bebauung und der geringen Nutzungsintensität wenig Anreize zum Einkaufsbummel und zum längeren Aufenthalt vermitteln.

Aufbauend auf den vorstehend aufgeführten Analyseergebnissen und Bewertungen wird nachfolgend ein Konzept zur Sicherung und Weiterentwicklung des innerörtlichen Geschäfts- und Dienstleistungszentrums vorgelegt. Im Spannungsverhältnis zu dem Ortsteilzentrum Twist-Bült und zu dezentralen Geschäftsstandorten geht es insbesondere darum, den zentralen Versorgungsbereich künftig als Versorgungsschwerpunkt der öffentlichen und privaten Infrastruktur zu sichern und durch entsprechende planerische Rahmensetzungen einen zielgerichteten Ausbau der Angebote zu ermöglichen.

6.3.2 Ortsteilzentrum Twist-Bült

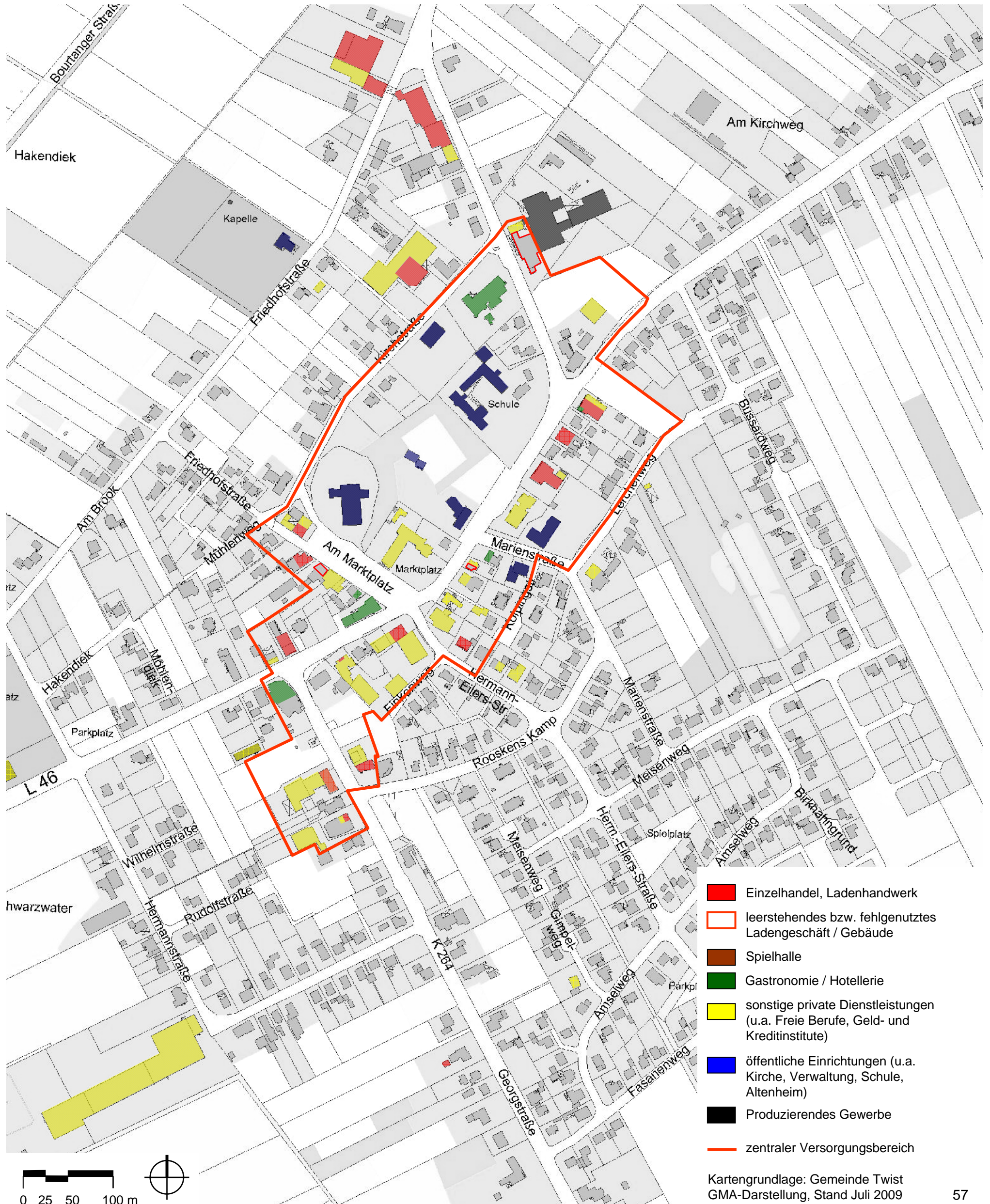
Die Gemeinde Twist verfügt im Ortsteil Bült über einen geschichtlich gewachsenen Geschäfts- und Dienstleistungsbereich, der aufgrund einer räumlichen Konzentration öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen im Bereich Auf dem Bült eine Mittelpunktfunktion für die Bevölkerung des Ortsteils bzw. angrenzender Siedlungsbereiche des westlichen Gemeindegebietes wahrnimmt. Im Hinblick auf die städtebaulichen Rahmenbedingungen kommt der Ortsmitte zwischen Kirchstraße, Auf dem Bült und Am Marktplatz eine positive ortsbildprägende Bedeutung zu.

Der **Geschäfts- und Dienstleistungsbereich im Ortskern Twist-Bült (zentraler Versorgungsbereich)** wird durch folgende Merkmale charakterisiert:¹

- Das innerörtliche Versorgungszentrum des Ortsteils Bült weist eine deutliche Ausrichtung auf den Straßenzug Auf dem Bült auf, um den sich Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels, der privaten Dienstleistungen und der öffentlichen Infrastruktur gruppieren. Der gutachterlicherseits abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich wird im Norden durch die Kirchstraße, im Osten durch den Einmündungsbereich Auf dem Bült / Schwarzer Weg, im Süden durch Finkenweg, Kolpingstraße, Lerchenweg und im Westen durch den Einmündungsbereich Auf dem Bült / Georgstraße begrenzt.
- Die Einzelhandelsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs wird im Wesentlichen durch kleinflächige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt (durchschnittliche Betriebsgröße ca. 131 m² Verkaufsfläche). Im Hinblick auf die Frequenzwirkung ist ein struktureller Mangel darin zu sehen, dass kein großflächiger Lebensmittelanbieter Magnetfunktionen für die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe der Ortsmitte übernimmt, so dass unter Einzelhandelsaspekten eine problematische Ausgangssituation gegeben ist.
- Der dem zentralen Versorgungsbereich nördlich benachbarte Einzelhandelschwerpunkt im Bereich Auf dem Bült / Friedhofstraße (Möbelhaus / Lebensmittel-supermarkt) ist aufgrund seiner räumlichen Entfernung von der Ortsmitte (ca. 250 m) nicht in der Lage, stärkere Verbundeffekte für den innerörtlichen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz auszulösen.
- In Ergänzung des Einzelhandels übernimmt eine Reihe von Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen, wie z. B. Grundschule, Jugendheim, Altenheim, Kindergarten und kirchliches Gemeindezentrum wichtige Komplementärfunktionen für die Versorgung der Einwohner im westlichen Gemeindegebiet.

¹ vgl. Karte 5: Nutzungsstruktur Twist-Bült

Karte 5: Nutzungsstruktur Twist-Bült (Erdgeschossnutzungen)



- Anlässlich der Vor-Ort-Erhebungen (Stand Juli 2009) wurden im zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns 3 leerstehende Ladeneinheiten ermittelt. Im Verhältnis zu den ansässigen 13 Einzelhandels- / Ladenhandwerksbetrieben der Ortsmitte errechnet sich eine Leerstandsquote von ca. 23 %, die Struktur- bzw. Vermarktungsprobleme der Geschäftsimmobilien belegt.¹
- Der zentrale Versorgungsbereich im Umfeld des Straßenzuges Auf dem Bült erstreckt sich in Südwest-Nordost-Achse auf einer Länge von ca. 600 m und überschreitet damit die Grenze eines fußläufig erlebbaren Geschäfts- und Dienstleistungsbereichs in einem Ortsteil eines Grundzentrums.
- Die Landesstraße 46 (Auf dem Bült) bildet nicht nur die wichtigste Funktionsachse des innerörtlichen Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes, sondern übernimmt auch die Hauptschließungsfunktionen für den Kfz-Verkehr des Ortskerns. Die in Hauptverkehrszeiten vergleichsweise hohe Verkehrs- und Emissionsbelastung beeinträchtigt sowohl die Verkehrssicherheit / Wohnqualität als auch die Aufenthaltsqualität für Besucher und Kunden der Versorgungseinrichtungen in der Ortsmitte.
- Unter den Aspekten der Ortsbildgestaltung ist positiv hervorzuheben, dass der Ortskern zwischen Auf dem Bült und Kirchstraße aufgrund seiner freiflächenbezogenen Bebauung und seines wertvollen Altbaumbestandes einen unverwechselbaren, identitätsstiftenden Charakter besitzt. Umso mehr ist zu bemängeln, dass in der Straßenraumgestaltung bisher keine verkehrsberuhigenden Elemente realisiert worden sind, die einen Beitrag zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität leisten könnten.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Struktur- und Standortmerkmale des zentralen Versorgungsbereichs Twist-Bült wird eine zielgerichtete bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung empfohlen, um den Bestand des Ortsteilzentrums zu sichern. Dabei geht es insbesondere darum, die Kompaktheit und Angebotsvielfalt des Geschäftsbereichs zu verbessern und weitere dezentrale Einzelhandelsansiedlungen / -erweiterungen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereichs zu verhindern.

¹ Nach GMA-Erfahrungswerten ist bei einer Leerstandsquote von bis zu 10 % von einer „normalen“ Geschäftsfuktuation auszugehen.

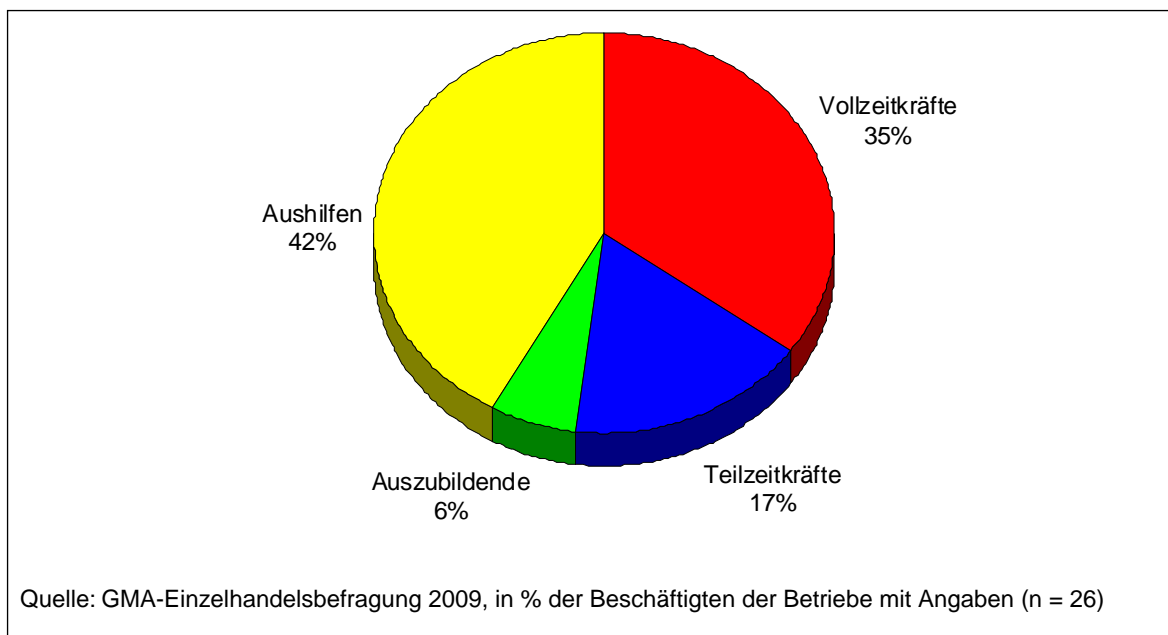
7. Einzelhandelsstandort Twist aus Sicht der Einzelhändler

7.1 Beschäftigtenstruktur

Von den 72 Einzelhandelsbetrieben in der Gemeinde Twist haben sich 26 aktiv an der Betriebsbefragung beteiligt. Nachfolgend werden die wichtigsten Betriebsstrukturdaten der antwortenden Betriebe vorgestellt und bewertet.

Der Mitarbeiterstamm der antwortenden Betriebe beläuft sich auf insgesamt 163 Arbeitskräfte, davon sind ca. 35 % (= 57 Arbeitskräfte) Vollzeitkräfte. Mit ca. 17 % (= 27 Beschäftigte) schlägt der Anteil der Teilzeitkräfte zu Buche, der Aushilfenanteil beläuft sich auf ca. 42 % (= 69 Beschäftigte). Bei den antwortenden Einzelhändlern sind 10 Auszubildende tätig (vgl. Abb. 6).

Abb. 6: Beschäftigte im Einzelhandel nach Art des Beschäftigungsverhältnisses



Die durchschnittliche Beschäftigtenzahl liegt bei ca. 3 – 4 rechnerischen Vollzeitkräften je Betrieb.¹ Damit beteiligten sich **überwiegend kleinere und mittlere Betriebe** an der Befragungsaktion, die nach der Zahl der Betriebe in der Gemeinde Twist dominieren. Auffal-

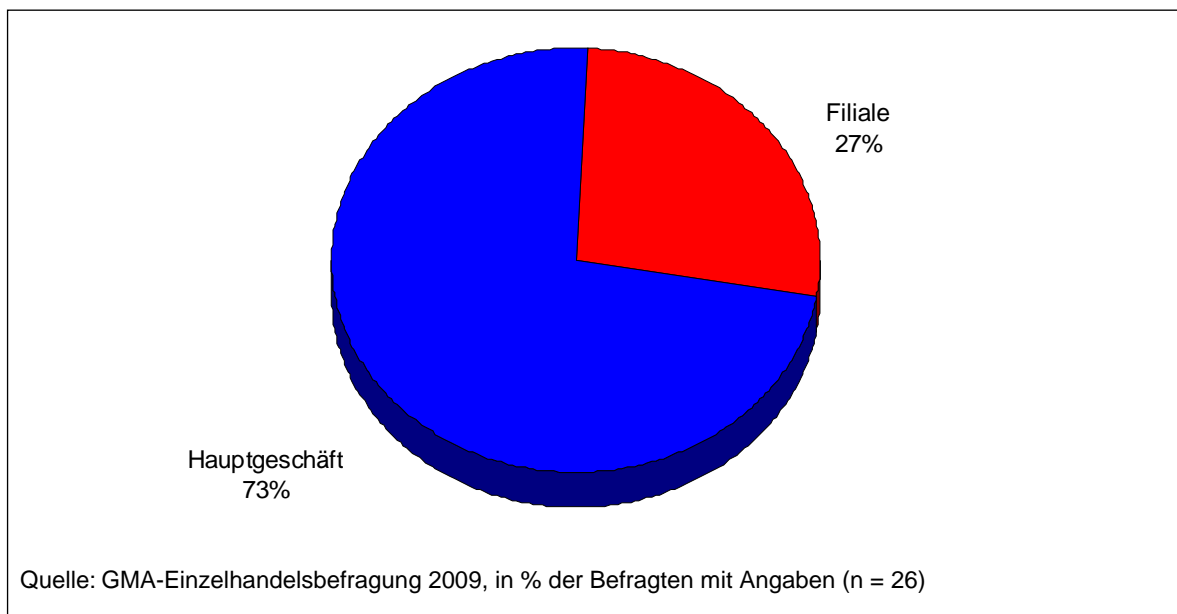
¹ Bei der Umrechnung in Vollzeitkräfte werden Teilzeitbeschäftigte und Auszubildende mit einem Faktor von 0,5 und Aushilfskräfte mit einem Faktor von 0,25 bewertet.

lend ist der hohe Aushilfenanteil, während die Zahl der Vollzeitkräfte vergleichsweise gering ausfällt.

7.2 Betriebsstruktur und Ansiedlungsdauer

Nach den Angaben der befragten Einzelhändler sind 19 Betriebe als Hauptgeschäfte und 7 Betriebe als Filialbetriebe einzuordnen (vgl. Abb. 7), so dass für die Gemeinde Twist eine **geringe Filialisierungsquote** von ca. 27 % festzustellen ist.

Abb. 7: Filialisierung im Einzelhandel



Von den antwortenden Betrieben haben 7 ihre Geschäftsräume angemietet und bei 18 Anbietern befinden sich die Geschäftsräume in Eigentum.¹ Die **Eigentumsquote** ist im interkommunalen Vergleich mit über 72 % als **sehr hoch** zu bewerten.

Bezüglich der Ansiedlungsdauer der Betriebe am derzeitigen Standort zeigt sich folgende Struktur:

¹ Ein Betrieb machte zu dieser Frage keine Angabe.

- 7 Betriebe bis zu 10 Jahre,
- 5 Betriebe seit 10 – 19 Jahren,
- 14 Betriebe seit 20 Jahren und mehr.

Im Vergleich zu ähnlich strukturierten Einkaufsorten ist in der Gemeinde Twist eine **hohe Standorttreue im Einzelhandelsbesatz** zu erkennen, die auf eine starke Identifikation der Unternehmer mit der Gemeinde Twist schließen lässt. Die „Traditionsbetriebe“ sind als imageprägende und ortstypische Einzelhandelsbetriebe mit einem identitätsstiftenden Charakter hervorzuheben. Gleichzeitig zeigt die hohe Zahl „junger“ Betriebe, dass gegenwärtig keine Gefahr einer Überalterung der Betriebsstrukturen im Einzelhandel besteht.

7.3 Investitionsverhalten

Auf die Frage nach beabsichtigten betrieblichen Veränderungen innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahre werden von 12 antwortenden Betrieben folgende Angaben gemacht:¹

- 5 Betriebe planen eine Modernisierung ihrer Geschäftsräume,
- in 3 Betrieben werden Sortimentsveränderungen vorgenommen,
- 2 Betriebe möchten die Geschäftsräume vergrößern,
- 2 Betriebe sollen aufgegeben werden,
- bei 1 Betrieb steht die Geschäftsübergabe an den Nachfolger an
- in 3 Betrieben sind sonstige Veränderungen vorgesehen.

¹ Mehrfachnennungen möglich

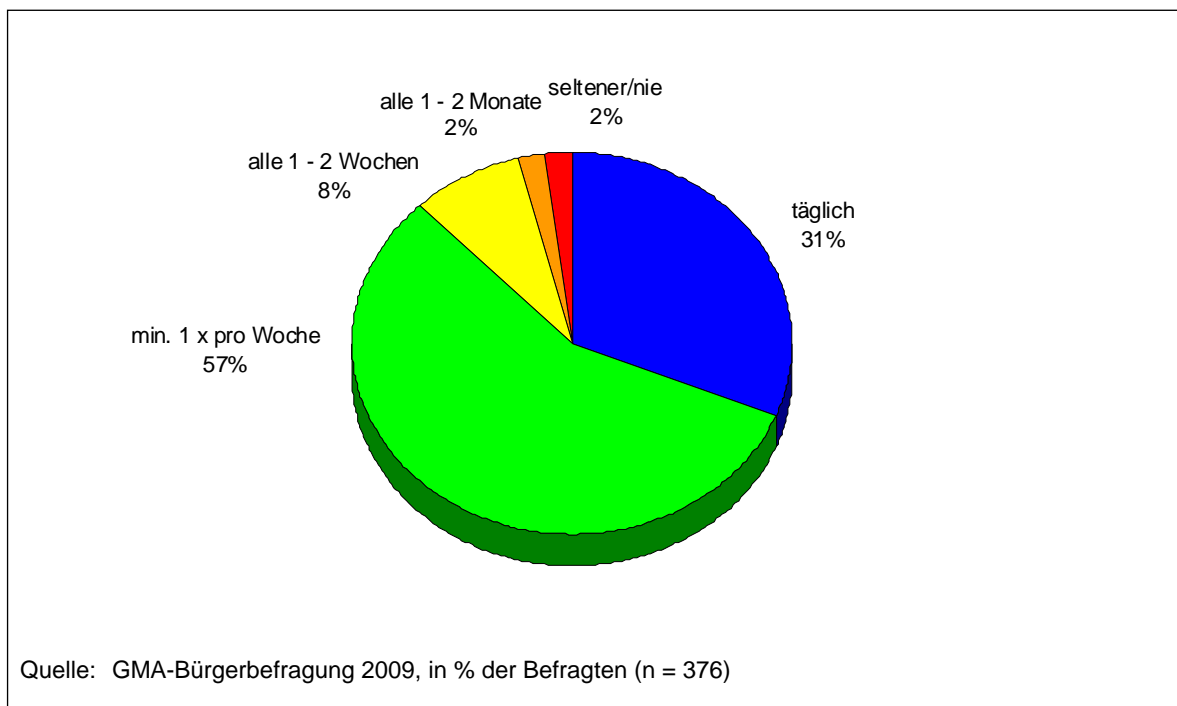
Der Großteil der antwortenden Betriebe beabsichtigt, durch einzelbetriebliche Maßnahmen den Betriebsstandort in der Gemeinde Twist zu sichern. Der hohe Anteil der Befragten, die keine Veränderungsabsichten äußern, lässt jedoch für die Zukunft eine geringe Dynamik des ansässigen Einzelhandels erwarten.

8. Einzelhandelsstandort Twist aus Sicht der Kunden

8.1 Einkaufshäufigkeit und -motivation der Bürger

Im Rahmen der repräsentativen Bürgerbefragung wurde die Einkaufshäufigkeit in der Gemeinde Twist ermittelt. Etwa 88 % der antwortenden Bürger der Gemeinde Twist kaufen täglich bzw. mindestens einmal pro Woche in der Gemeinde ein und sind somit als „Stammkunden“ zu bezeichnen. Nur rund 2 % geben an, den Einkaufsort selten oder gar nicht aufzusuchen (vgl. Abb. 8). Im Vergleich zu ähnlich strukturierten Gemeinden ist die **Einkaufsorientierung** der Wohnbevölkerung auf Twist als **sehr stark** zu bewerten.

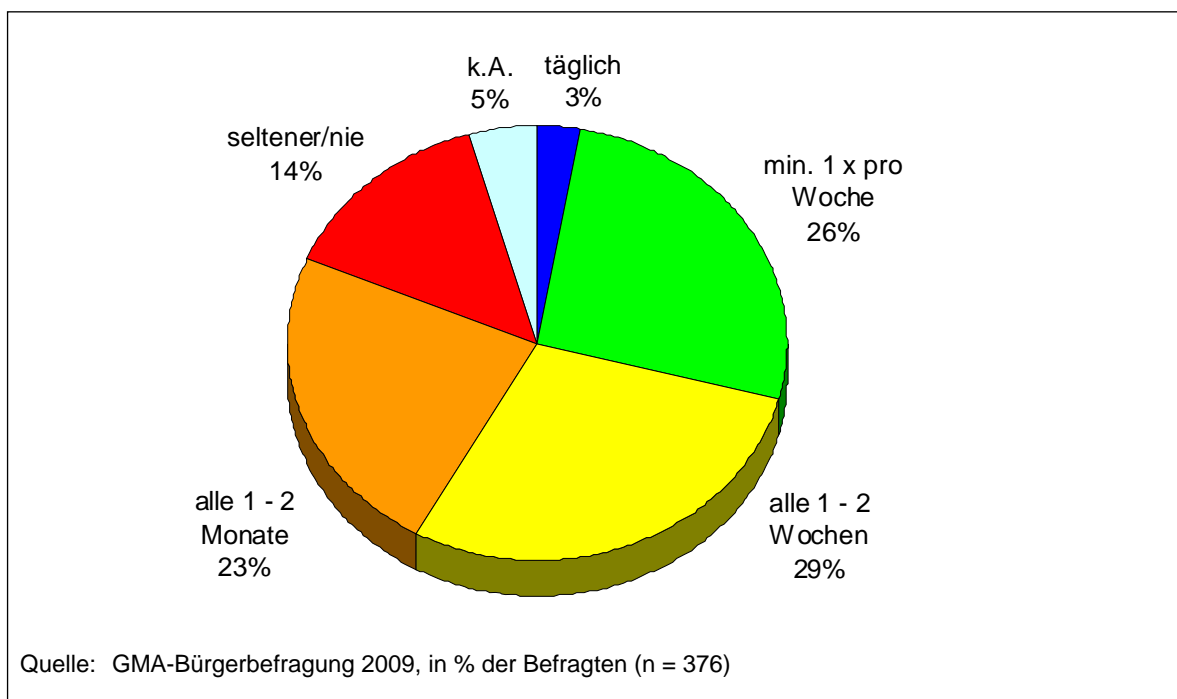
Abb. 8: Einkaufshäufigkeit in der Gemeinde Twist



Die Differenzierung nach den Ortsteilen der Befragten zeigt, dass die Einkaufshäufigkeit je nach Wohnsitz im Gemeindegebiet variiert. Am höchsten ist der Stammkundenanteil bei den Befragten aus den Ortsteilen Twist-Siedlung, Bült und Neuringe (ca. 93 – 100 % der Befragten). Dagegen ist die Einkaufsorientierung in den peripher gelegenen Ortsteilen deutlich geringer ausgeprägt.

Bezogen auf die Altersgruppen zeigt sich der geringste Stammkundenanteil bei den 18 – 30-Jährigen (ca. 77 % der Befragten), während mit steigendem Alter der Befragten auch die Stammkundenanteile höher ausfallen. Das Befragungsergebnis entspricht damit dem allgemeinen Trend einer geringeren „Standorttreue“ bei den jüngeren und einer stärkeren Einkaufsorientierung auf den eigenen Wohnort bei den älteren Verbrauchern. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass sich die jüngeren Kunden weniger von dem Twister Angebot angesprochen fühlen.

Abb. 9: Einkaufshäufigkeit in auswärtigen Städten



Ein wichtiger Aspekt zur Bewertung des Einkaufsverhaltens ist auch die **Häufigkeit des Einkaufs außerhalb der Gemeinde Twist**. Etwa 29 % der befragten Bürger der Gemeinde Twist geben an, täglich oder mindestens einmal pro Woche auswärtig einzukaufen.

Über die Hälfte der Befragten verlassen Twist dagegen in größeren Zeitabständen zum Einkaufen, so dass der Einkaufsort Twist insbesondere beim spezialisierten Bedarf in Wettbewerb mit größeren Einzelhandelsstandorten der Region steht. Nur ca. 14 % der Befragten kaufen außerhalb von Twist selten oder gar nicht ein (vgl. Abb. 9). Eine überdurchschnittlich hohe Einkaufsmobilität ist – analog zu bundesweit durchgeführten Untersuchungen – bei den jüngeren Altersgruppen festzustellen.

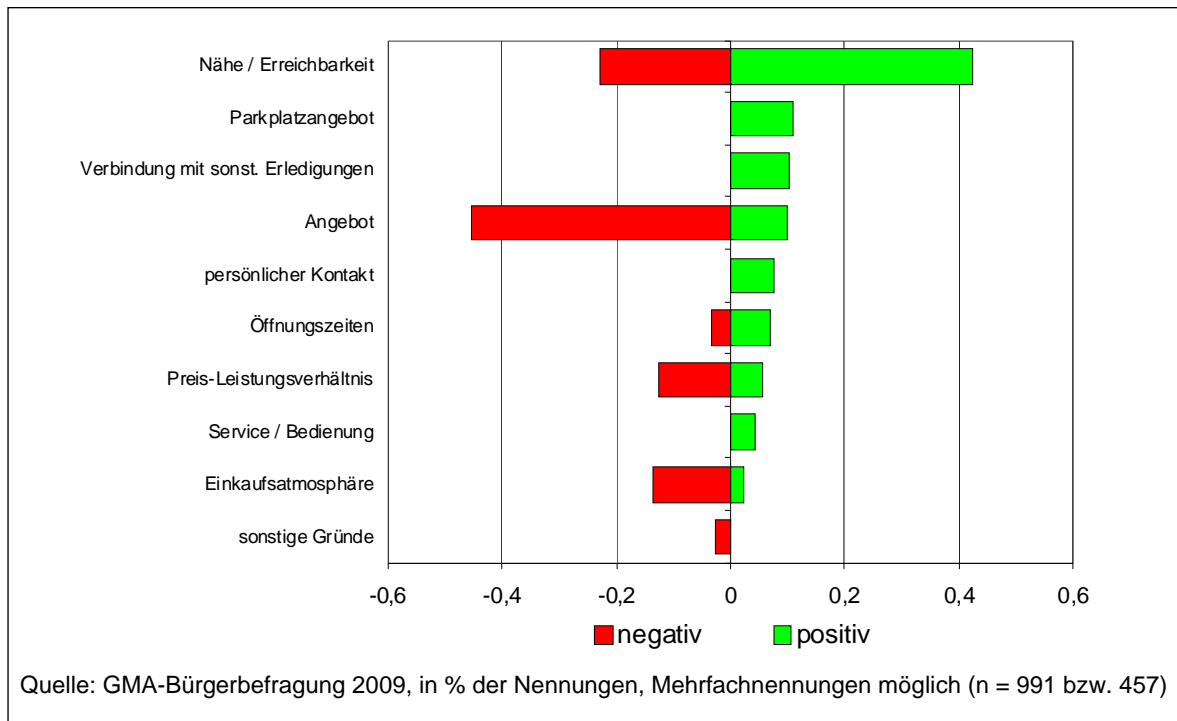
Aus der Analyse der Einkaufshäufigkeit ist abzuleiten, dass der Einkaufsort Twist **einem intensiven Wettbewerb von Einkaufsstädten in der Region** ausgesetzt ist. Tendenziell ist die Einkaufsmobilität bei den jüngeren Verbrauchern höher, während mit steigendem Alter der Befragten die Standorttreue zunimmt. Tendenziell weisen die Bewohner der peripheren Ortsteile eine stärkere Außenorientierung auf als die Bewohner in den zentral gelegenen Wohnsiedlungsbereichen.

8.2 Gründe für und gegen einen Einkauf in der Gemeinde Twist

Für einen Einkauf in der Gemeinde Twist sind aus Sicht der Bürger in erster Linie die Nähe bzw. die gute Erreichbarkeit ausschlaggebend, während angebotsbezogene Gründe nur nachrangig genannt wurden.

Als wichtige Gründe **gegen den Einkauf** in der Gemeinde werden die Angebotsvielfalt, die Erreichbarkeit, das Preis-Leistungsverhältnis und die Einkaufsatmosphäre benannt. (vgl. Abb. 10).

Damit ist **Handlungsbedarf** gleichermaßen in Bezug auf das **Einzelhandelsangebot** als auch die **standortbezogenen Rahmenbedingungen** im Sinne der Einkaufsatmosphäre abzuleiten.

Abb. 10: Gründe für und gegen einen Einkauf in der Gemeinde Twist

8.3 Bedeutung der Gemeinde Twist als Einkaufsort

Das Einkaufsverhalten der Verbraucher weist für die einzelnen Sortimente deutliche Unterschiede auf. Grundsätzlich ist zu erkennen, dass die Verbraucher bei Gütern des periodischen Bedarfs eher auf das Angebot am Wohnort Twist zurückgreifen, während mit zunehmender Langlebigkeit und Spezialisierung der Waren eine stärkere Orientierung auf größere Einkaufsorte festzustellen ist. Um die Einkaufsorientierung zu untersuchen, wurden die Bürger nach dem Haupteinkaufsort für ausgewählte Sortimente gefragt. Die Nennungen der Einkaufsorte lassen jedoch nicht darauf schließen, dass die Befragten ausschließlich dort einkaufen, die Antworten sind vielmehr von folgenden Faktoren abhängig:

- Einzelhandelsversorgung am Wohnort und Ausstattung größerer Einkaufsorte,
- individueller Bedarf und Anspruch des Befragten,
- Verkehrsverbindungen und Mobilität des Befragten,

- Arbeitsort des Befragten,
- spontanes Erinnerungsvermögen des Befragten.

Aus der Nennungshäufigkeit der ermittelten Einkaufsorte können Aufschlüsse über die Intensität der Einkaufsvorgänge gewonnen werden. Für die wertmäßige Einkaufsorientierung ist eine Gewichtung der Befragungsergebnisse notwendig (vgl. Kaufkraftbewegungen).

8.3.1 Einkaufsorientierung bei Artikeln des kurzfristigen Bedarfs

Im kurzfristigen Bedarf zeigt sich erwartungsgemäß die stärkste Einkaufsorientierung der Bürger auf den eigenen Wohnort. Bei Lebensmitteln geben ca. 88 % der Bürger die Gemeinde Twist als bevorzugten Einkaufsort an (vgl. Abb. 11). Der Vergleich zwischen den Standorten innerhalb der Gemeinde zeigt eine Dominanz des Angebotes in Twist-Zentrum (ca. 60 % der Befragten). Twist-Bült wird von ca. 16 % der Befragten genannt, dabei kommen die Kunden überwiegend aus dem Ortsteil selbst. Twist-Siedlung und die sonstigen Ortsteile spielen beim Lebensmitteleinkauf nur eine untergeordnete Rolle.¹

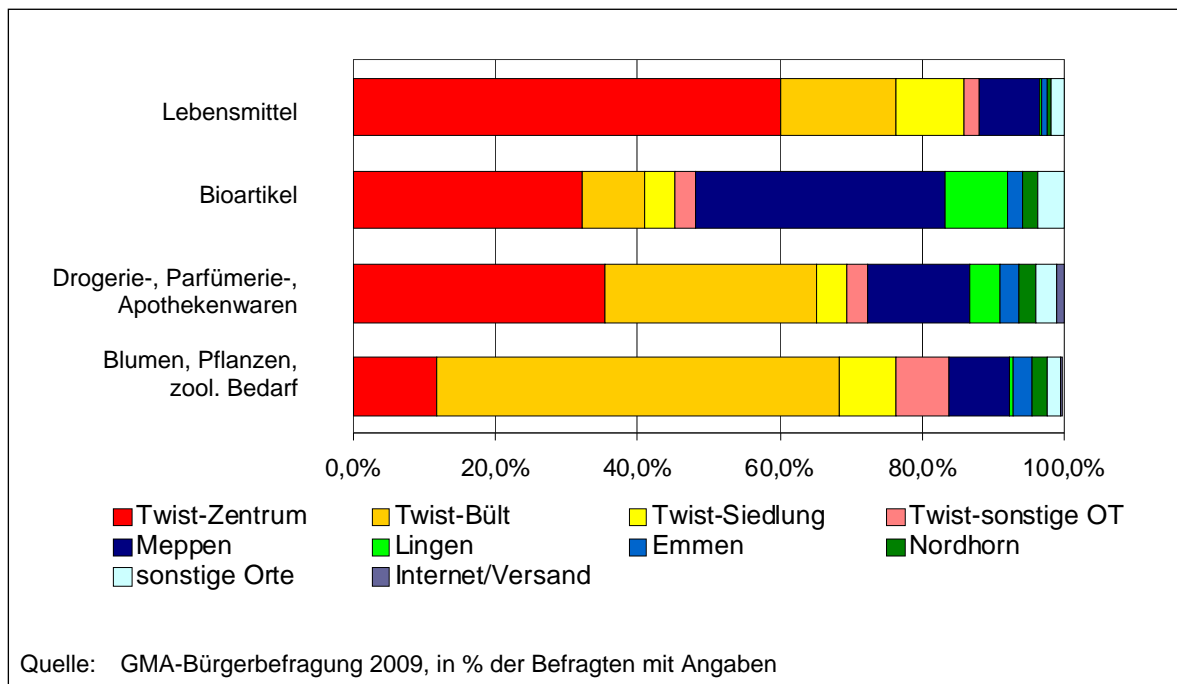
Bei Bioartikeln ist eine höhere Bedeutung des Angebotes in der Nachbarstadt Meppen festzustellen. Nur ca. 48 % der Befragten kaufen Bioartikel in der Gemeinde Twist ein. Es ist somit offensichtlich bisher nicht gelungen, den Angebotsbereich der Biolebensmittel durch ein attraktives Angebot in der Gemeinde Twist zu besetzen.

Eine hohe Marktbedeutung erreicht der Einzelhandelsstandort Twist auch bei den Sortimenten Drogerie-, Parfümerie- und Apothekenwaren mit ca. 72 % und Blumen, Pflanzen mit ca. 84 % der Befragten. Für Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf ist Twist-Bült der wichtigste Einkaufsstandort (ca. 57 %). Bei den Sortimenten Drogerie-, Parfümerie- und Apothekenwaren bezieht sich die Einkaufsorientierung gleichermaßen auf die Einzelhan-

¹ Twist-Zentrum ist in der Gemeindegliederung dem Ortsteil Twist-Siedlung zugeordnet. Um die Befragungsergebnisse zu konkretisieren, wurden die Einkaufsstandorte Twist-Zentrum und Twist-Siedlung separat abgefragt.

delsschwerpunkte Twist-Zentrum und -Bült (ca. 35 % bzw. 30 %). Die Stadt Meppen übernimmt wichtige Ergänzungsfunktionen in der Nahversorgung.

Abb. 11: Einkaufsorientierung bei Artikeln des kurzfristigen Bedarfs



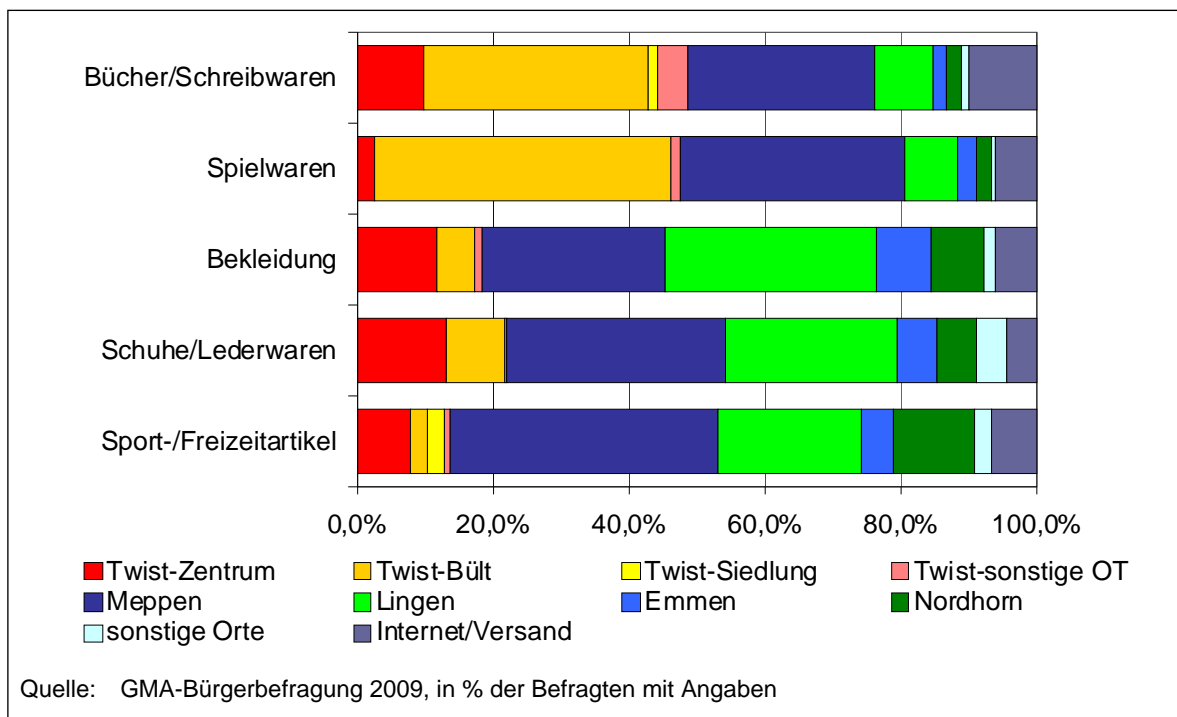
8.3.2 Einkaufsorientierung bei Artikeln des mittelfristigen Bedarfs

Bei den Waren des mittelfristigen Bedarfs ist die Einkaufsorientierung auf den Einzelhandelsstandort Twist erwartungsgemäß geringer als im kurzfristigen Bedarf ausgeprägt. Die wichtigsten Wettbewerbsstandorte stellen die Mittelzentren Meppen und Lingen dar (vgl. Abb. 12). Nordhorn sowie das niederländische Emmen sind als ergänzende Versorgungsstandorte zu bewerten.

Relativ hoch sind die Bindungsquoten für die Gemeinde Twist bei Büchern / Schreibwaren sowie Spielwaren (ca. 49 % bzw. 48 % der Befragten). Mit Abstand der größte Anteil der Bürger sucht dabei Twist-Bült (ca. 33 % bzw. 44 %) auf. Die Einkaufsorientierungen auf die Gemeinde Twist bei den sonstigen mittelfristigen Gütern belaufen sich auf Werte von

ca. 14 % bei Sport / Freizeitartikeln bis ca. 22 % bei Schuhen / Lederwaren, so dass in der Gemeinde bei diesen Sortimenten offensichtlich kein bedarfsgerechtes Einzelhandelsangebot vorhanden ist.

Abb. 12: Einkaufsorientierung bei Artikeln des mittelfristigen Bedarfs



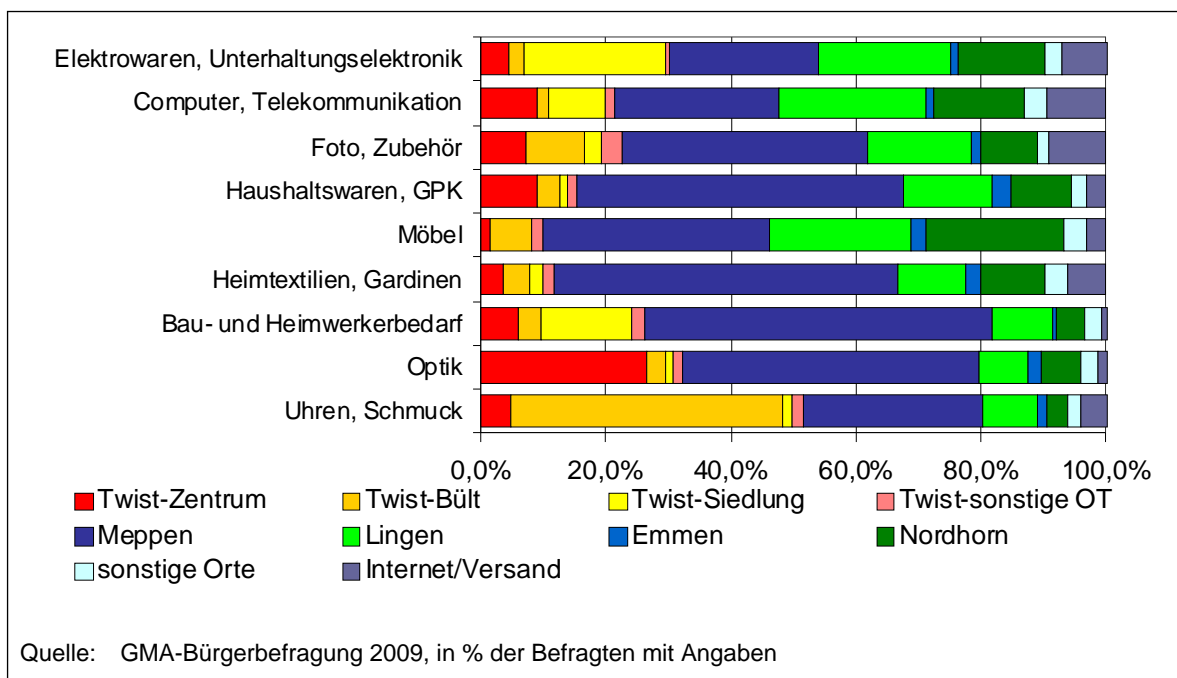
8.3.3 Einkaufsorientierung bei Artikeln des langfristigen Bedarfs

Der langfristige Bedarfsgüterbereich umfasst die Waren, die in der Regel nur aperiodisch, d. h. in großen Zeitabständen, angeschafft werden und damit eine hohe Lebensdauer aufweisen.

Eine relativ starke Einkaufsorientierung der Wohnbevölkerung nach Twist liegt bei den Sortimenten Uhren / Schmuck (ca. 52 % der Befragten), Optik (ca. 32 %), Elektrowaren / Unterhaltungselektronik (ca. 30 %) sowie Bau- und Heimwerkerbedarf (ca. 26 %) vor (vgl. Abb. 13). Während für Uhren / Schmuck überwiegend Twist-Bült aufgesucht wird, steht bei Optik Twist-Zentrum und bei Elektrowaren / Unterhaltungselektronik sowie Bau- und Heimwerkerbedarf Twist-Siedlung im Vordergrund der Standortwahl.

Bei Möbeln, Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik sowie bei Heimtextilien / Gardinen sind mit ca. 10 – 15 % relativ geringe Bevorzugungswerte für den Einkaufsort Twist festzustellen. Als wichtigste Wettbewerbsstandorte sind Meppen, Lingen und Nordhorn zu bewerten. Damit hat das großflächige Möbelangebot in der Gemeinde Twist nur eine geringe Anziehungskraft auf die örtliche Bevölkerung.

Abb. 13: Einkaufsorientierung bei Artikeln des langfristigen Bedarfs



Im Fazit ist somit festzuhalten, dass sich die Versorgungsbedeutung der Gemeinde Twist für die Wohnbevölkerung in erster Linie auf die Nahversorgung (kurzfristiger Bedarf), auf Schreib- und Spielwaren, Elektrowaren / Unterhaltungselektronik, Optik und Uhren / Schmuck bezieht. Der intensive Wettbewerb mit benachbarten attraktiven Mittelzentren, insbesondere Meppen, Lingen und Nordhorn, schränkt die Entwicklungsfähigkeit des Grundzentrums Twist erheblich ein. Angebotsdefizite sind nach den v. g. Befragungsergebnissen überwiegend im zentrenprägenden mittelfristigen Einzelhandelsangebot abzuleiten.

8.4 Bewertung des Einzelhandelsimages

Das Image des Einzelhandelsstandortes Twist wurde anhand vorgegebener Kriterien einer Bewertung unterzogen, um die Zufriedenheit der Verbraucher mit der Qualität des Einzelhandelsangebotes zu ermitteln und diese Ergebnisse mit der Selbsteinschätzung durch den Einzelhandel zu vergleichen. Den Befragten stand jeweils eine Bewertungsskala von 1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft zur Verfügung. Für die Aussagekraft der Ergebnisse ist von Bedeutung, dass neben den eigenen Erfahrungen der Befragten auch die durch „Mund-zu-Mund-Propaganda“ bekannte Leistungsfähigkeit in die Benotung der Teilaspekte einfließen kann.

Die Beurteilungen durch die Bürger und die Einzelhändler zeigen tendenziell ein ähnliches Bild auf (vgl. Abb. 14 – 15).

Abb. 14: Bewertung des Einzelhandelsimages der Gemeinde Twist durch die Bürger

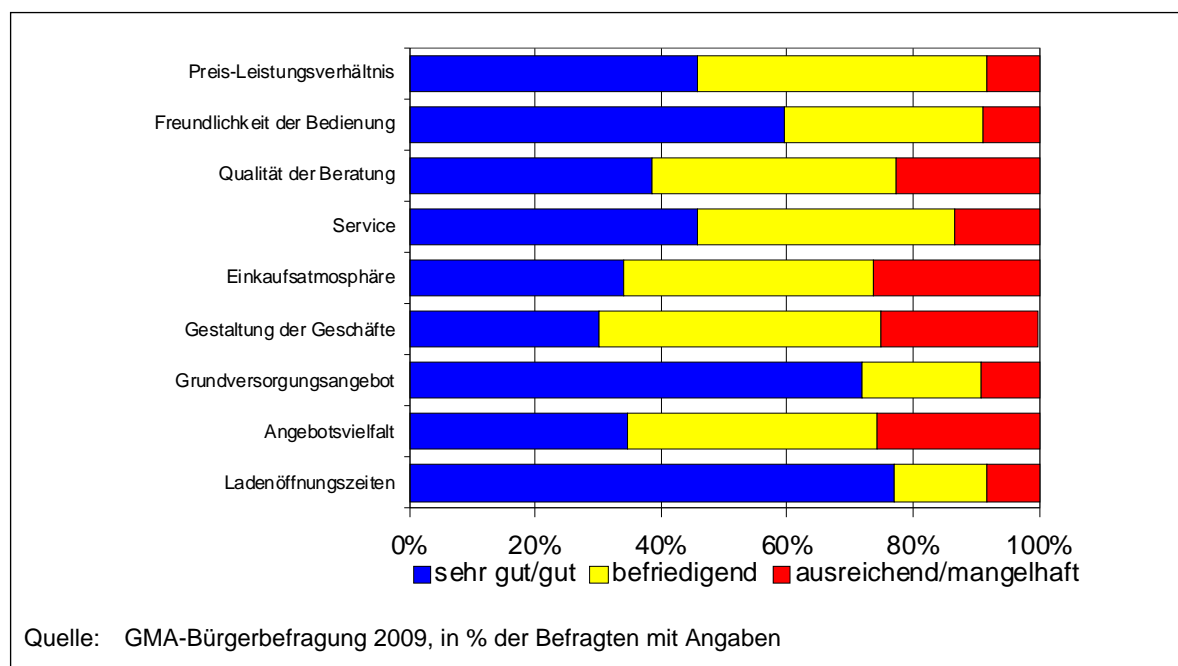
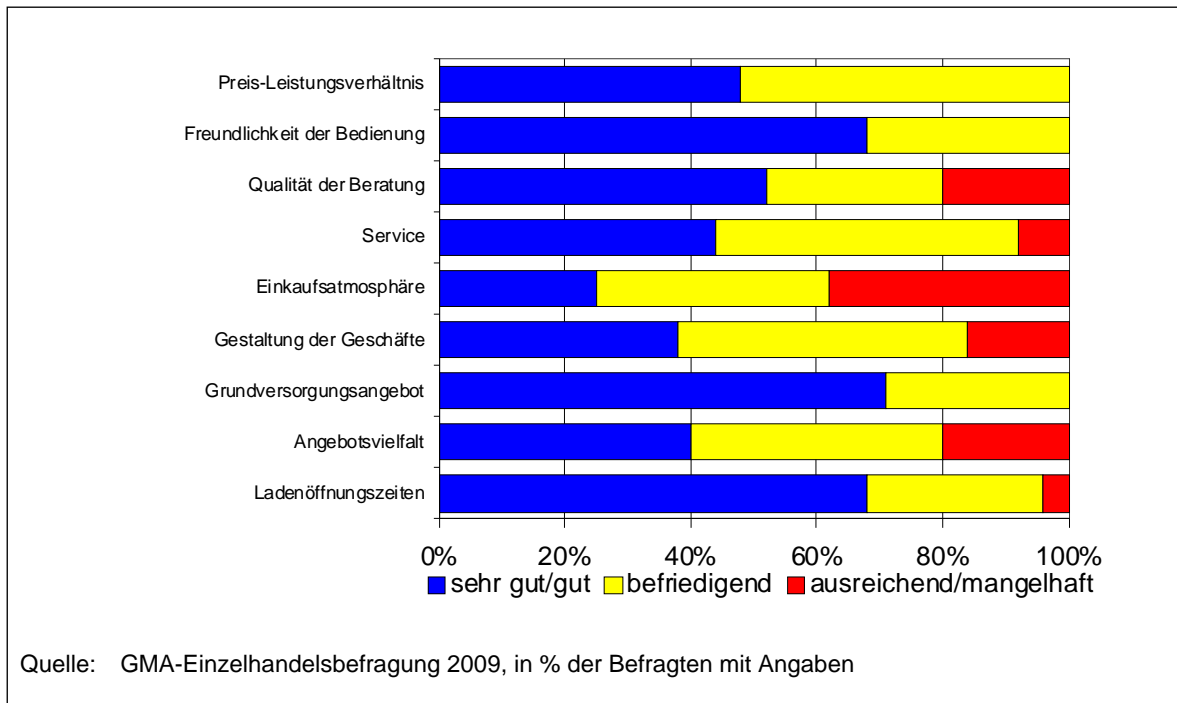


Abb. 15: Bewertung des Einzelhandelsimages der Gemeinde Twist durch den Einzelhandel



Die beste Bewertung erhält die Einkaufsort hinsichtlich der Faktoren Ladenöffnungszeiten, Grundversorgungsangebot und Freundlichkeit der Bedienung. Dagegen werden insbesondere die Einkaufsatmosphäre, die Gestaltung der Geschäfte und die Angebotsvielfalt negativ bewertet.

Für alle anderen Faktoren überwiegen die positiven die negativen Bewertungen, so dass eine grundsätzlich positive Grundstimmung deutlich wird. Gleichwohl besteht neben der Angebotspolitik auch Handlungsbedarf bei den qualitativen Faktoren des Einzelhandels, wie z. B. der Beratungsqualität. Dabei bedeutet z. B. die Einkaufsatmosphäre mehr als nur die Atmosphäre in den Geschäften, hierzu zählen auch die Aufenthaltsqualität im Geschäftsumfeld, die Möglichkeiten zu Gastronomiebesuchen, Straßenfeste und andere Events. Darüber hinaus bestimmt auch die Aktualität des Erscheinungsbildes des Twister Einzelhandels die Ausstrahlungskraft des Einkaufsortes, so dass die vergleichsweise hohe Kritikquote der Bürger in Bezug auf die Gestaltung der Geschäfte (25 %) Anlass zu betrieblichen Maßnahmen geben sollte.

8.5 Bewertung der Veränderungen in der Gemeinde Twist

Die zentralen Faktoren der Standortentwicklung wurden durch die Befragten hinsichtlich ihrer Entwicklung in den letzten Jahren bewertet. Dabei sehen die Bürger und Einzelhändler übereinstimmend eine Verschlechterung beim Gastronomieangebot (vgl. Abb. 16 und 17). Positiv haben sich nach Ansicht der Befragten in erster Linie das Warenangebot, das Ortsbild und aus Sicht der Bürger auch das Parkplatzangebot entwickelt. Für die sonstigen Faktoren sind keine erheblichen Veränderungen ablesbar.

Abb. 16: Bewertung der Veränderungen in der Gemeinde Twist durch die Bürger

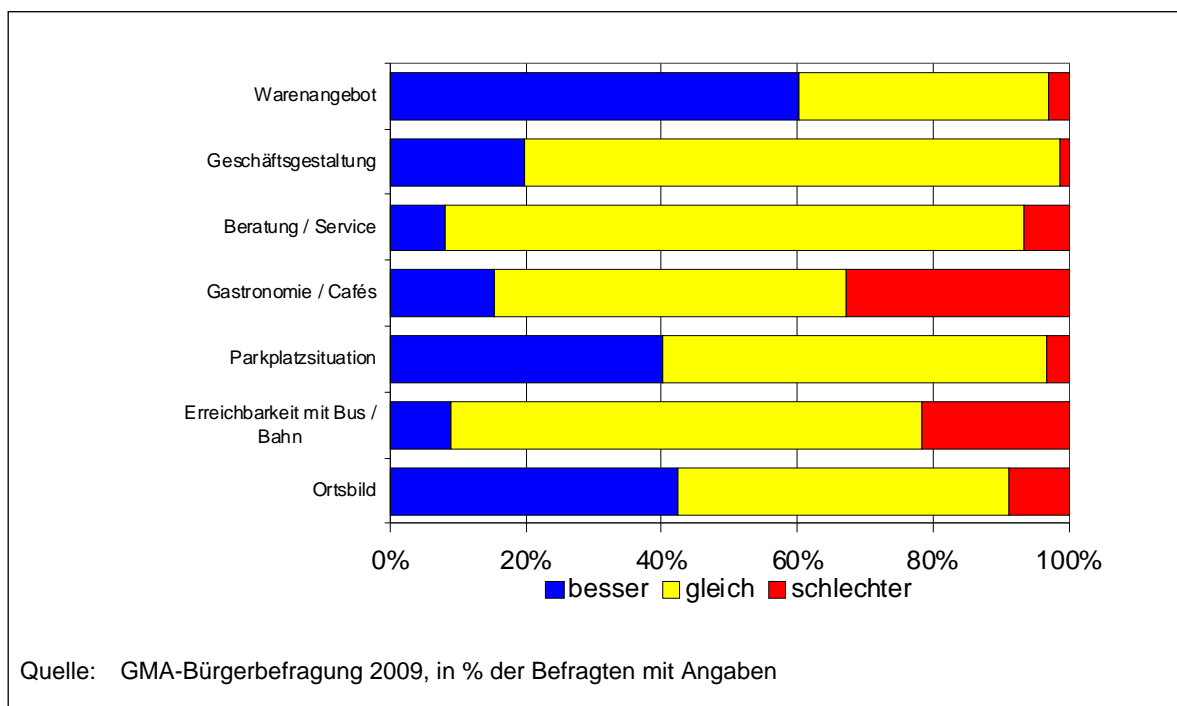
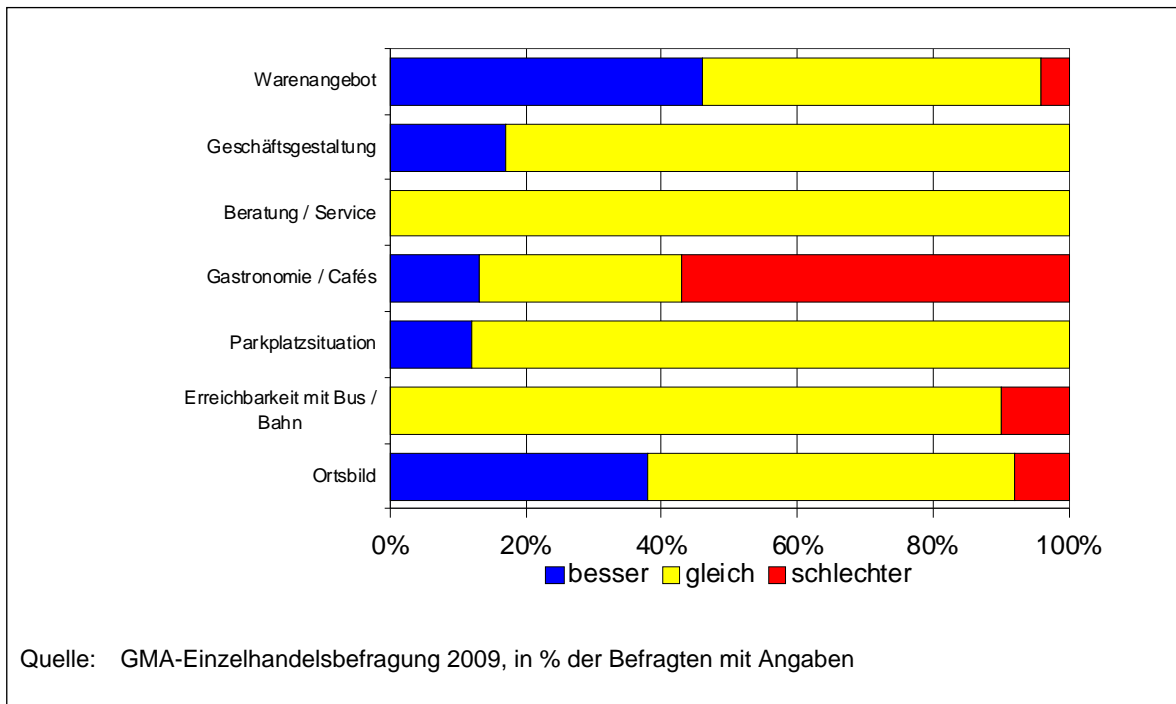


Abb. 17: Bewertung der Veränderungen in der Gemeinde Twist durch den Einzelhandel

8.6 Ergänzungswünsche zum Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

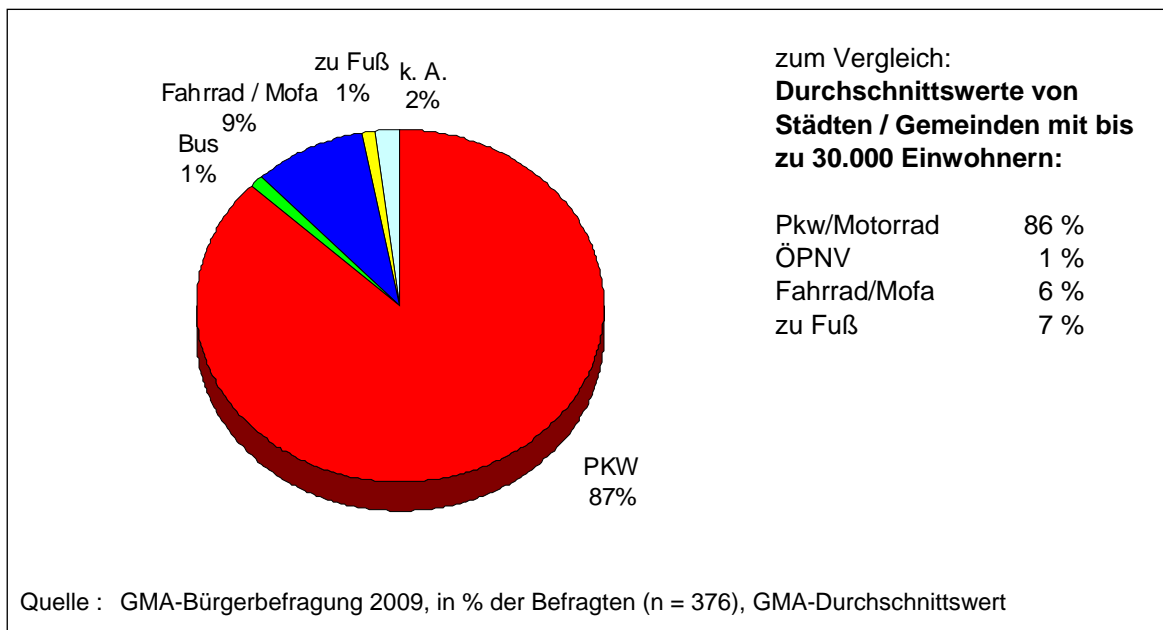
Die Befragten sehen übereinstimmend die größten Angebotsdefizite in den Bereichen Bekleidung und Gastronomie. Ergänzungen im Einzelhandelsangebot werden außerdem in den Sortimenten Haushaltswaren / Geschenkartikel, Schuhe / Lederwaren, Unterhaltungselektronik, Bau- und Heimwerkerartikel sowie spezialisierte Lebensmittel gewünscht. Darüber hinaus wird das gesundheits- und freizeitbezogene Angebot als verbesserungsbedürftig bewertet. Die sonstigen Einzelnennungen sind der Tabelle 14 zu entnehmen. Zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit der einzelhandelsbezogenen Vorschläge der Befragten wird nachfolgend im Rahmen des Branchenkonzeptes für die Gemeinde Twist Stellung genommen.

Tabelle 14: Vermisste Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote in der Gemeinde Twist

Vorschläge	Befragung	Bürger n = 451	Einzelhändler n = 17
Bekleidung		23	12
Gastronomie, davon		23	35
- Café, Eiscafé, Bistro		17	12
- Restaurant, Hotel, Biergarten		6	23
Fachärzte		8	12
Haushaltswaren, Geschenkartikel		7	-
Schuhe, Lederwaren		5	12
Freizeitangebote		5	6
Unterhaltungselektronik		5	6
Jugendtreff		4	-
Bau- und Heimwerkerbedarf		4	6
Lebensmittel, Reformwaren, Wochenmarkt		3	-
Apotheke		2	-
Kaufhaus		2	-
Sportartikel		2	-
Bücher		2	-
sonstige Vorschläge		5	11
Vorschläge gesamt		100	100
Quelle: GMA-Bürger- und Einzelhandelsbefragung 2009, in % der Nennungen (Mehrfachnennungen möglich)			

8.7 Verkehrsmittelwahl

Bei der Verkehrsmittelwahl zum Einkauf in der Gemeinde Twist kommt dem Pkw (ca. 87 % der Befragten) eine dominierende Bedeutung zu (vgl. Abb. 18). Damit entspricht der Modal-Split weitergehend dem **Durchschnitt von bundesdeutschen Klein- und Mittelstädten**.

Abb. 18: Verkehrsmittelwahl beim Einkauf in der Gemeinde Twist

Die Differenzierung der Befragungsergebnisse nach den Wohnorten der Befragten zeigt erwartungsgemäß, dass die Bürger aus den peripher gelegenen Siedlungsbereichen der Gemeinde Twist den Pkw bei Einkäufen in der Gemeinde Twist überdurchschnittlich häufig in Anspruch nehmen.

Bei der differenzierten Betrachtung der Ergebnisse nach Altersgruppen wird deutlich, dass der höchste Anteil der Pkw-Benutzer die Befragten im Alter von unter 25 Jahren betrifft. Mit steigendem Alter sinkt – analog zu bundesweit ermittelten Befragungsergebnissen – der Pkw-Anteil zugunsten des Einkaufs zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad.

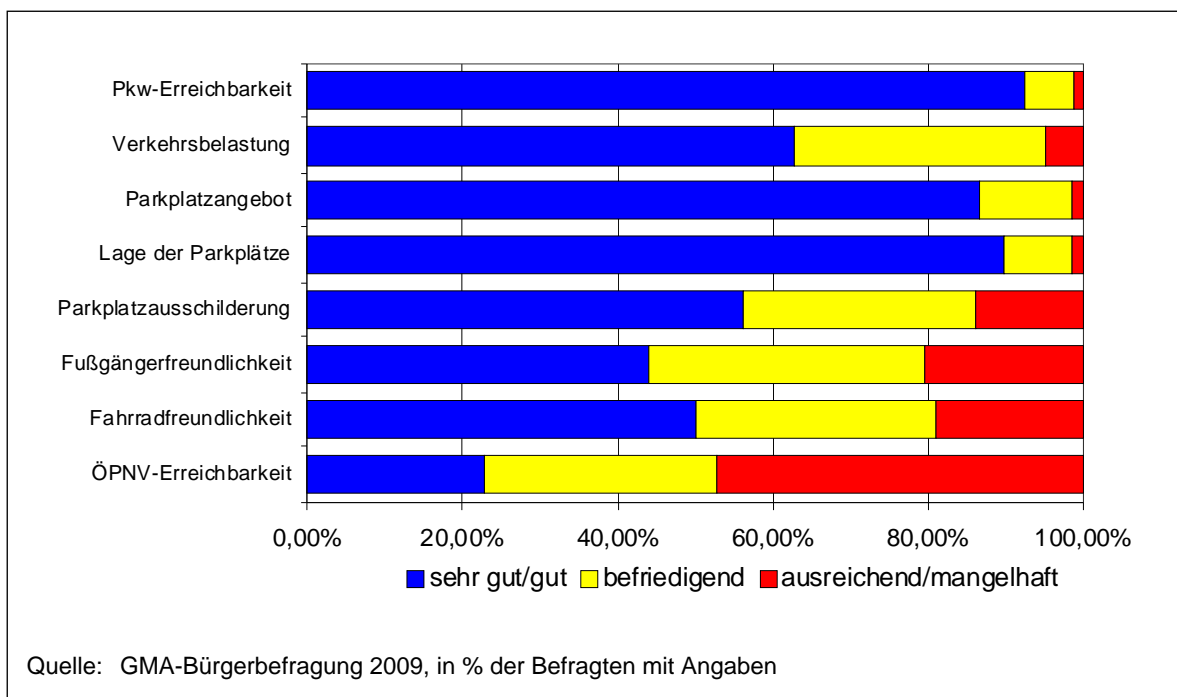
Damit ist den verkehrs- und parkplatzbezogenen Faktoren eine hohe Bedeutung für die Attraktivität des Einkaufsortes Twist beizumessen.

8.8 Verkehrs- und Parkplatzimage

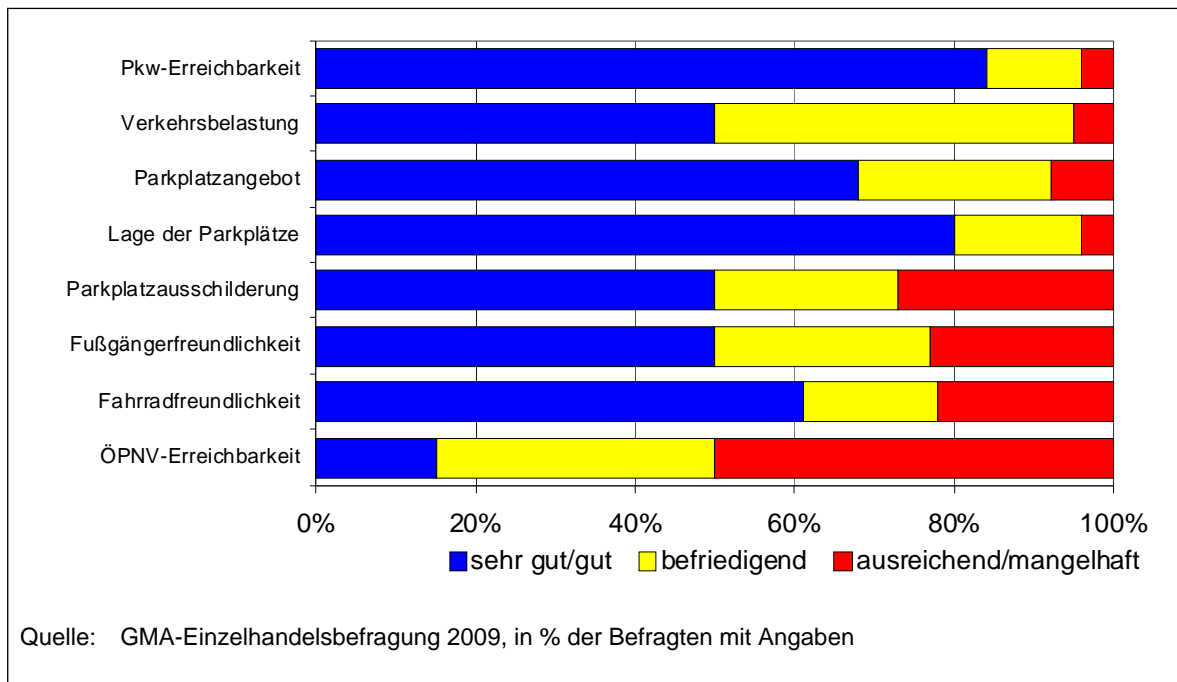
Für die Bewertung ausgewählter Faktoren zur Verkehrs- und Parkplatzsituation in der Gemeinde Twist stand den Befragten jeweils eine Bewertungsskala von 1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft zur Verfügung.

Die Ergebnisse der Bürger- und Einzelhandelsbefragung zum Verkehrs- und Parkplatzimage der Gemeinde Twist zeigen weitgehende Übereinstimmung (vgl. Abb. 19 und 20). Bürger und Einzelhändler kritisieren in erster Linie die ÖPNV-Erreichbarkeit. Darüber hinaus sehen sie den vordringlichen Handlungsbedarf in der Verbesserung der fußläufigen Erlebbarkeit. Positiv zeichnet sich die Gemeinde Twist durch die gute Pkw-Erreichbarkeit und ein umfangreiches Parkplatzangebot in günstiger Zuordnung zu den Geschäften aus.

Abb. 19: Verkehrs- und Parkplatzbewertung durch die Bürger



Das Verkehrs- und Parkplatzimage der Gemeinde Twist lässt in erster Linie Handlungsbedarf im Hinblick auf das ÖPNV-Angebot und die Rahmenbedingungen für Fußgänger und Radfahrer erkennen.

Abb. 20: Verkehrs- und Parkplatzbewertung durch den Einzelhandel

8.9 Anregungen der Befragten zur Verbesserung der Versorgungsqualität in der Gemeinde Twist

Zur Verbesserung der Versorgungsqualität in der Gemeinde Twist wird von Seiten der Bürger das Schwergewicht auf eine Verbesserung der Ortsgestaltung, der verkehrsbezogenen Rahmenbedingungen und des Einzelhandelsangebotes gelegt. Die Einzelhändler sehen den vordringlichen Handlungsbedarf im Freizeit- und Gastronomieangebot. Die Einzelnennungen sind der Tabelle 15 zu entnehmen.

Tabelle 15: Anregungen zur Verbesserung der Einkaufssituation in der Gemeinde Twist

Vorschläge	Befragung	Bürger n = 217	Einzelhandel n = 13
Verbesserung der Ortsgestaltung / Begrünung		21	8
Verbesserung der Verkehrssituation / Verkehrsberuhigung		21	8
mehr Fahrradwege / -ständer		13	8
mehr Geschäfte / Einkaufszentrum		11	15
Verbesserung der Grundversorgung in den Ortsteilen		10	8
Verbesserung von Bedienung, Service, Ladenöffnungszeiten		9	-
Verbesserung des ÖPNV-Angebotes		7	-
mehr Freizeitangebote / Gastronomie		7	46
sonstige Vorschläge		1	7
Vorschläge gesamt		100	100
Quelle: GMA-Bürger- und Einzelhandelsbefragung 2009, in % der Nennungen (Mehrfachnennungen möglich)			

Aufbauend auf den Analyse- und Befragungsergebnissen wird für das Einzelhandelsangebot nachfolgend ein Entwicklungskonzept aufgestellt, bei dem die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der grundzentralen Versorgungsfunktionen im Vordergrund steht.

IV. Zukünftiger Verkaufsflächenbedarf in der Gemeinde Twist

1. Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung bis zum Jahre 2020

1.1 Bevölkerungsprognose

Für die Einschätzung der zukünftigen Einwohnerentwicklung der Gemeinde Twist kann auf die Prognose der Bertelsmann-Stiftung¹ zurückgegriffen werden. Demnach wird für die Gemeinde Twist bis zum Jahr 2020 ein leichter Anstieg der Einwohnerzahl auf ca. 9.721 Personen (+ 0,9 %) prognostiziert.

1.2 Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben

Die für die Kaufkraftprognose bis zum Jahre 2020 wesentlichen Annahmen zur Entwicklung des Verbraucherverhaltens lassen sich wie folgt skizzieren:

- Der Verbraucher verhält sich für die Dauer des Untersuchungszeitraumes „normal“. Dies gilt sowohl für das Spar- als auch für das Ausgabeverhalten. Langfristig dürfte die **Sparquote** nach gutachterlicher Schätzung bei **ca. 13 %** liegen.
- Umgerechnet auf den wertmäßigen Gesamtverbrauch, ergeben sich **reale Kaufkraftsteigerungen**. Nach gutachterlicher Einschätzung wird der aus dem verfügbaren Einkommen in den Einzelhandel fließende Anteil jedoch künftig weiter zurückgehen, d. h. die reale Umsatzentwicklung im Einzelhandel wird hinter den Einkommenszuwächsen zurückbleiben. Dies liegt u. a. daran, dass die Preise für Dienstleistungen, Energie, Mieten etc. insgesamt schneller steigen als die Ausgaben für Einzelhandelswaren.
- Die dem Einzelhandel zufließenden Einkommenszuwächse werden sich **unterschiedlich auf die einzelnen Sortimente** auswirken, wobei diejenigen Branchen, die dem Freizeitsektor zuzuordnen sind, höhere reale Zuwächse erfahren dürften.

¹ vgl. www.wegweiser-kommune.de, Stand Juni 2009

Für die Kaufkraftentwicklung gehen die GMA-Berechnungen davon aus, dass die durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten **Pro-Kopf-Ausgaben bis zum Jahre 2020** einen Betrag von **€ 5.402,-** (zu aktuellen Preisen) erreichen. Dieser Entwicklung liegt die Annahme zugrunde, dass sich das Bruttonationalprodukt jährlich um ca. 1 – 1,5 % erhöht, gleichzeitig jedoch die finanziellen Belastungen der privaten Haushalte durch Steuern, Abgaben etc. zunehmen, so dass der private Verbrauch nur unterdurchschnittlich ansteigen wird.

1.3 Kaufkraftprognose

Bei Zugrundelegung der v. g. Bevölkerungs- und Verbrauchsausgabenprognose sowie der Annahme, dass der regionale Kaufkraftkoeffizient unverändert bleibt, wird gutachterlicherseits für das Prognosejahr 2020 ein **Kaufkraftvolumen von insgesamt ca. 46,7 Mio. €** (zu aktuellen Preisen) für die Gemeinde Twist prognostiziert. Damit ist für die Entwicklung des relevanten Kaufkraftpotenzials bis zum Jahre 2020 eine Steigerung um ca. 3,5 % anzusetzen (vgl. Tabelle 16).

Tabelle 16: Kaufkraftprognose für die Gemeinde Twist im Jahre 2020 (zu aktuellen Preisen)

Sortiment / Warengruppe	Variante	Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Twist	
		in Mio. €	2008 = 100 %
Lebensmittel, Getränke		12,8	
Bäckereihandwerk		1,5	
Fleischereihandwerk		1,5	
Nahrungs- und Genussmittel		15,8	103,3
Drogerie-, Parfümeriewaren		1,8	
Apotheken-, Sanitätswaren		4,0	
Gesundheit, Körperpflege		5,8	105,5
Blumen, Pflanzen		0,7	
zoologischer Bedarf		0,3	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf		1,0	100,0
Bücher, Zeitschriften		1,0	
Papier-, Büro-, Schreibwaren		1,0	
Spielwaren		0,3	
Bücher, PBS, Spielwaren		2,3	104,5
Damenbekleidung		2,5	
Herrenbekleidung		1,4	
Kinderbekleidung		0,3	
Schuhe		1,1	
Lederwaren		0,2	
Sportartikel		0,5	
Bekleidung, Schuhe, Sport		6,0	103,4
Elektrogroß- / -kleingeräte		0,8	
Leuchten, Elektroinstallation, -zubehör		0,3	
Unterhaltungselektronik		1,0	
Ton-, Bildträger		0,5	
Computer, Telekommunikation		1,0	
Fortsetzung nächste Seite			

Fortsetzung von vorheriger Seite			
Sortiment / Warengruppe	Variante	Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Twist	
		in Mio. €	2008 = 100 %
Foto, Zubehör		0,6	
Elektrowaren		4,2	105,0
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel		0,9	
Möbel, Küchen, Antiquitäten, Kunst		2,9	
Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen, Kurzwaren		0,8	
Hausrat, Möbel, Einrichtungen		4,6	104,5
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf		3,5	
Teppiche, Bodenbeläge		0,4	
Optik		0,4	
Uhren, Schmuck		0,5	
Autozubehör		0,9	
Sportgeräte		0,6	
Sonstige Einzelhandelswaren		0,7	
Sonstiger Einzelhandel		7,0	101,4
Konsumgüter		30,9	103,7
Einzelhandelswaren gesamt		46,7	103,5
Quelle: GMA-Berechnungen 2009			

2. Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung bis zum Jahr 2020

2.1 Umsatzerwartung bis zum Jahr 2020

Die Umsatzprognose für den Einzelhandel in der Gemeinde Twist wird unter Verwendung unterschiedlicher Prämissen für den Prognosezeitraum 2020 berechnet. Dabei differieren die Annahmen über die erreichbaren Marktanteile, die auf das prognostizierte Kaufkraftpotenzial bezogen werden. Die im Rahmen einer modellhaften Betrachtung der künftigen Einzelhandelsentwicklung zugrunde gelegten Szenarien sind als Entwicklungskorridor zu

betrachten, der Orientierungswerte für eine wirtschaftlich tragfähige und strukturverträgliche Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde aufzeigt.

**Szenario A: Konstante Marktanteile für den Prognosezeitraum bis 2020
(stagnierende Einzelhandelsentwicklung)**

Unter der Annahme, dass der Einzelhandel in der Gemeinde Twist seine Versorgungsbedeutung für die Verbraucher der Gemeinde und des Umlandes bis zum Jahre 2020 erhalten, aber nicht ausbauen kann, ist ein Umsatzvolumen von ca. 37,3 Mio. € (zu aktuellen Preisen) zu erwarten. Zur Berechnung wird folgende Formel angewandt:

Marktanteile 2008 x Kaufkraftprognose + Kaufkraftzufluss	= Umsatzvolumen 2020 (Szenario A)
Twist ca. 61 % von ca. 46,7 Mio. €	= ca. 28,5 Mio. €
Kaufkraftzufluss	= ca. 8,8 Mio. €
Umsatz gesamt	= ca. 37,3 Mio. €

Bei einer unveränderten Marktposition des Einzelhandels in der Gemeinde Twist ist – in Abhängigkeit von der Entwicklung des Kaufkraftpotenzials – eine leicht steigende Umsatz-erwartung (ca. + 2,5 %) zu prognostizieren.

**Szenario B: Erweiterte Marktanteile für den Prognosezeitraum bis 2020
(dynamische Einzelhandelsentwicklung)**

In Szenario B wird die Annahme getroffen, dass der Einzelhandel in der Gemeinde Twist durch Verbesserung der Angebotsstruktur, des Branchenmixes und durch absatzpolitische Maßnahmen seine Marktposition bis zum Jahre 2020 ausbauen kann. Diese Annahme findet sich in einer **Erhöhung der angesetzten Marktanteile um durchschnittlich 6 %** wieder. Gleichzeitig wird unterstellt, dass die Einkaufsattraktivität der Gemeinde dadurch auch für die auswärtige Verbraucher erhöht wird, so dass der Umsatzanteil mit auswärtigen Kunden um ca. 5 % gesteigert werden kann, ohne dass die grundzentralen Versorgungsfunktionen überschritten werden. Die Berechnungsformel lautet somit:

Erweiterte Marktanteile x Kaufkraftprognose + Kaufkraftzufluss = Umsatzvolumen 2020
(Szenario B)

Twist	ca. 67 % von ca. 46,7 Mio. €	=	ca. 31,3 Mio. €
Kaufkraftzufluss		=	ca. 9,2 Mio. €
Umsatz gesamt		=	ca. 40,5 Mio. €

Unter Berücksichtigung der erweiterten Marktanteile des Einzelhandels in der Gemeinde Twist und im Umland kann bis zum Jahr 2020 insgesamt ein Umsatzvolumen (zu aktuellen Preisen) von ca. 40,5 Mio. € erreicht werden. Dies entspricht einer Umsatzsteigerung um ca. 4,1 Mio. €, gleichbedeutend einem Anstieg um ca. 11 % gegenüber dem Basisjahr.

Tabelle 17: Szenarien zur Umsatzerwartung für den Einzelhandel der Gemeinde Twist im Prognosezeitraum bis 2020

Szenario	Twist	Zufluss von außerhalb	Gesamt
	Umsatz in Mio. €		
A Konstante Marktanteile	28,5	8,8	37,3
B Erweiterte Marktanteile	31,3	9,2	40,5
Basisjahr 2008	27,6	8,8	36,4
Quelle: GMA-Berechnungen 2009			

2.2 Verkaufsflächenbedarf bis zum Jahr 2020

Der Verkaufsflächenbedarf wird aus der prognostizierten Umsatzerwartung unter Verwendung von ortsspezifischen Verkaufsflächenproduktivitätswerten des leistungsfähigen Einzelhandels errechnet (im Durchschnitt ca. 1.300 – 1.400 € je m² Verkaufsfläche).

Stellt man den prognostizierten Umsatzleistungen im Jahre 2020 in **Szenario A – konstante Marktanteile** – die notwendigen Flächenproduktivitätswerte gegenüber, so lässt die gegenwärtige Einzelhandelsausstattung in der Gemeinde Twist keinen modellrechnerischen Entwicklungsspielraum erkennen. Dies bedeutet, dass – aufgrund der umfangrei-

chen Verkaufsflächenausstattung der Gemeinde Twist in einzelnen Sortimenten – eine Verkaufsflächenstagnation bzw. ein Rückgang eintreten wird, wenn es nicht gelingt, die Kaufkraftbindung und in begrenztem Maße den Kaufkraftzufluss aus dem Umland zu steigern.

Stellt man der prognostizierten Umsatzleistung im Jahre 2020 in **Szenario B – erweiterte Marktanteile** – (Steigerung der Versorgungsbedeutung des Einzelhandels in der Gemeinde Twist) die notwendigen Flächenproduktivitätswerte gegenüber, so errechnet sich bei einer dynamischen Einzelhandelsentwicklung eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 1.500 m², gleichbedeutend einer Steigerungsrate von ca. 5 % gegenüber der Verkaufsflächenausstattung im Basisjahr.

Aus der Modellrechnung wird deutlich, dass die Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale in der Verkaufsflächenausstattung eine Erweiterung der Versorgungsbedeutung durch eine stärkere Kaufkraftbindung voraussetzt. Ansonsten ist ein Rückgang der Flächenproduktivität der ansässigen Einzelhandelsbetriebe zu erwarten, so dass Betriebsschließungen nicht auszuschließen sind.

Aus Gründen der Wettbewerbsfreiheit gilt – unter dem Vorbehalt der Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung – der Planungsgrundsatz, dass Einzelhandelsentwicklungen in integrierten Lagen der Gemeinde Twist ohne Einschränkungen möglich sein sollten. Steuernde Eingriffe sind aus gutachterlicher Sicht nur im Rahmen der Einzelhandelsentwicklung an nicht integrierten Standorten notwendig. Neuansiedlungen in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen Twist-Siedlung und Twist-Bült sollten unter Beachtung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Erfordernisse grundsätzlich ohne Flächenbeschränkungen ermöglicht werden, sie können allerdings ggf. zu Umverteilungseffekten bei ansässigen Betrieben führen. Eine bauplanungsrechtliche **Steuerung und Begrenzung der Einzelhandelsentwicklung für großflächige Einzelhandelsbetriebe wird dagegen für dezentrale Standorte** für notwendig erachtet, um negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.

Die angegebenen Größenordnungen gelten als grobe Orientierungswerte für die künftige Erweiterung des Verkaufsflächenbestandes. Da im Rahmen der Bauleitplanung grund-

sätzlich nicht in den Wettbewerb eingegriffen werden soll, ist eine unmittelbare Übertragung der Verkaufsflächenempfehlungen in Planungsrecht nicht möglich. Im Rahmen der Marktmechanismen des Wettbewerbs kann die Gemeinde Twist lediglich in begrenztem Maße Einfluss auf die Verkaufsflächenentwicklung ausüben, indem die Investitionstätigkeit auf städtebaulich integrierte Standorte gelenkt und dezentrale Standorte für die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten gesperrt werden.

3. Branchenkonzept

Zur Verbesserung des Einzelhandelsangebotes in der Gemeinde Twist werden im Rahmen der Komplettierung der Verkaufsflächenausstattung, aufbauend auf der v. g. Modellrechnung die in Tabelle 18 aufgeführten Ergänzungen vorgeschlagen. Aus gutachterlicher Sicht wird der zugrunde gelegte Ausbau der Versorgungsbedeutung (Szenario B – dynamische Entwicklung) als wirtschaftlich rentabel und versorgungsstrukturell wünschenswert bewertet, um die Versorgungsbedeutung des Grundzentrums Twist zu sichern und auszubauen. Im Rahmen einer offensiven, zentralitätsstärkenden Strategie sollte die Einzelhandelsentwicklung auf eine Expansion der Verkaufsfläche um insgesamt ca. 1.500 m² bis zum Jahre 2020 mit entsprechenden Sortimentsergänzungen ausgerichtet werden.

Die Differenzierung des Ergänzungsbedarfs nach Sortimenten macht deutlich, dass zwar bei einer Reihe von Sortimenten Entwicklungspotenziale gegeben sind, dass diese jedoch aus demografischen und marktwirtschaftlichen Gründen deutlich eingeschränkt sind. Das Branchenmixkonzept ist darauf ausgerichtet, eine strukturverträgliche Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur zu erreichen, ohne dass ein erheblicher Verdrängungswettbewerb bei den Einzelhandelsbetrieben in der Gemeinde Twist ausgelöst wird.¹ Im Rahmen der Bauleitplanung sollte sich die Standortplanung der Gemeinde Twist dabei an der Zentrenrelevanz der Sortimente orientieren (vgl. Sortimentsliste der Gemeinde Twist).

¹ Die Ergänzungsflächen beziehen sich auf die Verkaufsflächenausstattung zum Zeitpunkt der Erhebung im April 2009. Die ggf. durch Betriebsaufgabe nach Abschluss der Erhebung frei gewordenen Verkaufsflächen können somit grundsätzlich dem errechneten Flächenersatzbedarf hinzugefügt werden. Andererseits sind ggf. zwischenzeitlich durch Betriebsansiedlungen bzw. -vergrößerungen hinzugewonnene Verkaufsflächen abzuziehen.

Tabelle 18: Branchenmix der zusätzlichen Verkaufsfläche für das Jahr 2020 nach Standortlagen (Modellrechnung)

Standort	zentrale Versorgungsbereiche	dezentrale Standorte	gesamt
Sortiment	Verkaufsflächenzusatzbedarf* in m ²		
Nahrungs- und Genussmittel	150	-	150
Gesundheit, Körperpflege	50	-	50
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	-	-	-
Bücher, Schreib- und Spielwaren	100	-	100
Bekleidung, Schuhe, Sport	350	-	350
Elektrowaren	100	-	100
Hausrat, Möbel, Einrichtung	100	150	250
Sonstiger Einzelhandel	100	400	500
Einzelhandel gesamt	950	550	1.500
* Verkaufsflächenzusatzbedarf gegenüber Bestand im April 2009			
Quelle: GMA-Berechnungen 2009			

Das Branchenkonzept für das Jahr 2020 sieht bei **Nahrungs- und Genussmitteln** - aufgrund der umfangreichen Flächenausstattung im SB-Marktbereich – nur noch eine Arrondierungsfläche von ca. 150 m² Verkaufsfläche vor, die zur Ergänzung des spezialisierten Nahversorgungsangebotes und zur Erweiterung bestehender Lebensmittel-SB-Märkte genutzt werden soll. Die Ansiedlung weiterer größerer Lebensmittel-SB-Märkte würde zu einem Verdrängungswettbewerb führen, der negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum und Twist-Bült auslösen könnte.

Die mögliche Angebotsergänzung im Bereich **Gesundheit, Körperpflege** bezieht sich ebenfalls auf eine Arrondierung des bestehenden Angebotes in den Zentren, ohne dass erhebliche Entwicklungsimpulse durch Neuansiedlung von Betrieben zu erwarten sind.

Im mittelfristigen Bedarf ist die Ergänzung des **Schreib- und Spielwarensortimentes** sowie bei **Büchern** in einer Größenordnung von insgesamt ca. 100 m² Verkaufsfläche wirtschaftlich tragfähig und versorgungsstrukturell sinnvoll. Die diesbezüglichen Verkaufsflächenkontingente sollten für die Angebotsverbesserung im Geschäftsbereich Twist-Zentrum genutzt werden.

Das Zusatzkontingent für **Bekleidung / Schuhe / Sport** beläuft sich auf ca. 350 m² Verkaufsfläche und sollte entweder zur Erweiterung ansässiger Betriebe oder Ansiedlung ergänzender Fachgeschäfte in den zentralen Versorgungsbereichen Twist-Zentrum und Twist-Bült verwendet werden.

Innerhalb des langfristigen Bedarfs ist eine Ergänzungsfläche für **Elektrowaren** von ca. 100 m² rechnerisch möglich, die ebenfalls in den Versorgungszentren realisiert werden sollte, da es sich um ein hochwertiges, zentrenrelevantes Sortiment handelt.

In der Warengruppe **Hausrat, Möbel, Einrichtung** werden Entwicklungsflächen für die zentrenrelevanten Sortimente Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik und Heimtextilien in einer Größenordnung von insgesamt ca. 100 m² Verkaufsfläche empfohlen. Für den Möbeleinzelhandel wird eine Arrondierungsfläche von ca. 150 m² Verkaufsfläche vorgeschlagen, die sich auf eine angemessene Versorgungsausstattung des Grundzentrums Twist bezieht.

In dem Segment des **sonstigen Einzelhandels** sind für den Bau- und Heimwerkerbedarf, für Teppiche und Bodenbeläge sowie für Autozubehör Entwicklungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklung ansässiger Betriebe von insgesamt ca. 400 m² wirtschaftlich tragfähig. Das Angebot mit zentrenprägenden Sortimenten des langfristigen Bedarfs (u. a. Optik, Uhren, Schmuck, Sportgeräte) weist einen Entwicklungsspielraum von insgesamt ca. 100 m² Verkaufsfläche auf, der zum Ausbau der innerörtlichen Versorgungszentren dienen sollte.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist in Ergänzung zu den v. g. Verkaufsflächenerweiterungen auch eine **Verbesserung der Ladengestaltung, der Warenpräsentation und der betrieblichen Leistungsfähigkeit** in einzelnen Sortimentsbereichen notwendig, um die Versorgungsqualität für die Bevölkerung zu verbessern und die Einkaufsorientierung der Verbraucher auf die Gemeinde Twist zu festigen.

Im Rahmen einer nach städtebaulichen Ordnungskriterien ausgerichteten Einzelhandels- und Standortentwicklung wird der Gemeinde Twist empfohlen, die künftige **Einzelhandelsentwicklung** insbesondere bei kurz- und mittelfristigen Bedarfsgütern soweit wie möglich **auf die städtebaulich integrierten, zentralen Versorgungsbereiche** Twist-

Zentrum und Twist-Bült zu **lenken**. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die planerischen Steuerungsinstrumente sich im Wesentlichen auf die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe beschränken, so dass bei kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in Ausnahmefällen durch bauleitplanerische Restriktionen Einfluss auf die Ansiedlungspolitik des Einzelhandels ausgeübt werden kann. Als wesentliches Kriterium für die Weiterentwicklung der gewachsenen Versorgungszentren der Gemeinde Twist sind die Aspekte der städtebaulichen Kompaktheit und der Nutzungsvielfalt bzw. -dichte anzusehen, so dass nachfolgend die zentralen Versorgungsbereiche in den Mittelpunkt der Betrachtung gestellt werden.

Im Hinblick auf die **Einzelhandels- und Standortentwicklung an dezentralen Standorten** der Gemeinde Twist sind grundsätzlich keine bauleitplanerischen Restriktionen erforderlich, so weit es sich um Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten handelt. Gleichwohl wird zu bedenken gegeben, dass im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs, einer Minimierung von Verkehrswegen und zur Schaffung überschaubarer Einzelhandelsstrukturen auch eine Angebotsbündelung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten sinnvoll erscheint. Unter Berücksichtigung der nutzungsstrukturellen Vorprägung wird eine Angebotsergänzung und -verdichtung im Gewerbegebiet J.-D.-Lauenstein-Straße / Industriestraße vorgeschlagen.

Im Hinblick auf großflächige Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebietslagen wird grundsätzlich empfohlen, den **Flächenbedarf für gewerblich-industrielle Nutzungen** für die Gemeinde Twist im Rahmen eines Gewerbeflächenkonzeptes zu eruieren, damit eine schleichende Umnutzung gewerblicher Bauflächen durch großflächige Einzelhandelsnutzungen vermieden und ausreichende Entwicklungsflächen für emitierende Betriebe angeboten werden, die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in anderen Baugebieten nicht zulässig sind.

4. Entwicklungsperspektiven der wohnungsnahen Versorgung

Das vorstehend erläuterte Branchenmixkonzept für das Jahr 2020 stellt eine Modellrechnung dar, die ökonomische Orientierungswerte für die künftige Verkaufsflächenentwick-

lung aufzeigt. Für die Wohnsiedlungsbereiche steht im Rahmen des Ausbaus der Nahversorgung die Ergänzung durch marktübliche Lebensmittel-SB-Märkte im Vordergrund. Grundsätzlich wäre es wünschenswert, eine bedarfsgerechte wohnungsnah Grundversorgung in allen Ortsteilen der Gemeinde zu erreichen. Dem steht jedoch in vielen Fällen die aus der geringen Einwohnerzahl der Wohnsiedlungsbereiche resultierende, fehlende Wirtschaftlichkeit von Lebensmittel-SB-Märkten entgegen.

Zur Ausrichtung der Einzelhandelsstruktur auf die Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung ist die **wirtschaftliche Tragfähigkeit von Lebensmittelbetrieben** zu überprüfen. Im Rahmen einer Modellrechnung sind folgende Prämissen zu beachten:

- Unter Rentabilitäts Gesichtspunkten ist eine Mindestverkaufsfläche eines neuen Lebensmittelsupermarktes¹ von ca. 1.200 m² Verkaufsfläche anzusetzen, wenn dieser als Vollerwerbsquelle geführt werden soll und einen angemessenen Ertrag und Unternehmerlohn erwirtschaften soll.
- Die durchschnittliche Flächenproduktivität eines Supermarktes dieser Größenordnung liegt gegenwärtig bei ca. 3.554,- € je m² Verkaufsfläche.²
- In der Sortimentsstruktur entfällt auf Lebensmittel bei Betrieben der v. g. Größe ein Umsatzanteil von ca. 85 %.
- Unter Beachtung der v. g. Prämissen ist der betriebswirtschaftlich notwendige Umsatz eines Lebensmittelsupermarktes mit ca. 4,3 Mio. € anzusetzen, davon bezieht sich ein Umsatzanteil von 3,6 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel.
- Unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen und wettbewerbsbezogenen Rahmenbedingungen der Gemeinde Twist kann ein Lebensmittelsupermarkt in der beschriebenen Größenordnung ca. 25 % des vorhandenen Kaufkraftpotenzials der Wohnbevölkerung im Naheinzugsgebiet binden.³ Darüber hinaus sind Streuumsät-

¹ Ein Lebensmitteldiscountmarkt wird der Nahversorgungsfunktion in deutlich geringerem Maße gerecht, da insbesondere die Frischwaren im Sortiment nur begrenzt angeboten werden.

² vgl. EHI, Handel aktuell 2008/2009, Supermärkte mit durchschnittlich ca. 1.200 m² Verkaufsfläche

³ abhängig von Wettbewerbssituation, Standortbedingungen u. a.

ze mit Kunden, die außerhalb des Naheinzugsgebietes wohnen, in Höhe von ca. 25 % des Planumsatzes zu berücksichtigen.¹

- Bei einer Kaufkraftbindungsquote von ca. 25 % müsste der Lebensmittelsupermarkt ein Kundeneinzugsgebiet versorgen, in dem ein Kaufkraftpotenzial von ca. 10,8 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel zur Verfügung steht. Bezogen auf die durchschnittlichen Verbrauchsausgaben der Einwohner der Gemeinde Twist entspricht dies einer Einwohnerzahl von etwa 6.800 Personen im Nahbereich des Anbieters.

In der Gemeinde Twist **weist kein Ortsteil das rechnerisch notwendige Einwohnerpotenzial auf**, so dass Schwerpunktstandorte der SB-Marktbezogenen Nahversorgung in den Ortsteilen Twist-Siedlung und Twist-Bült sinnvoll sind. In den zentralen Versorgungsbereichen sind bereits gegenwärtig wesentliche Angebote einer wohnungsnahen Grundversorgung gegeben, die zukünftig stabilisiert und weiterentwickelt werden sollten. Das ökonomische Entwicklungspotenzial reicht nach gutachterlicher Einschätzung in einem überschaubaren Planungszeitraum nicht aus, um weitere Nahversorgungsschwerpunkte an peripheren Standorten auszubauen.

¹ unter der Voraussetzung einer günstigen verkehrsstrategischen Lage

V. Maßnahmen und Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Twist

1. Standortkonzept

1.1 Planungsgrundlagen und -ziele

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Twist wird das vorliegende Einzelhandelskonzept empfohlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist.

Als wesentliche **städtebauliche Zielsetzungen** des Einzelhandelskonzeptes sind zu nennen:

- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Twist nach städtebaulichen Kriterien,
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität und der Versorgungsvielfalt der Gemeinde Twist,
- Stabilisierung und Attraktivierung der innerörtlichen Versorgungszentren Twist-Zentrum und Twist-Bült als Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkte des Grundzentrums, die auch eine wohnungsnaher Versorgung für die sonstigen Ortsteile übernehmen
- Weiterentwicklung der dezentralen bzw. peripheren Geschäftsschwerpunkte (u. a. Auf dem Bült / Friedhofstraße, Schwarzer Weg, An der Wieke / Industriestraße) unter Ausschluss von nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten.

Im Rahmen einer nach städtebaulichen Kriterien ausgerichteten Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Twist sind standortbezogene Beschränkungen bzw. Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen erforderlich, um die innerörtlichen Versorgungszentren zu sichern und auszubauen.

Grundsätzlich kommen an dezentralen Standorten verschiedene Stufen zur Beschränkung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- Ausschluss nahversorgungs- / zentrenrelevanter Sortimente des großflächigen Einzelhandels,
- grundsätzlicher Ausschluss des Einzelhandels mit den v. g. Sortimenten,
- genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen.

Die Zentren- und Standortstruktur der Gemeinde Twist stellt sich wie folgt dar:

- **Zentrale Versorgungsbereiche:** Als sog. zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6, i. V. m. § 34 Abs. 3 BauGB bzw. Landes-Raumordnungsprogramm (LROP-Änderung 2008) sind die Ortsteilzentren Twist-Zentrum und Twist-Bült zu definieren (vgl. nachfolgendes Kapitel).
- **Streulagen / Nebenlagen:** In der Gemeinde Twist sind in verschiedenen Streu- und Nebenlagen Einzelhandelsbetriebe ansässig, wobei diese keine funktionale und städtebauliche Zuordnung zu den zentralen Versorgungsbereichen bzw. einem sonstigen zusammenhängenden Geschäftsbereich besitzen und demgemäß als Solitärstandorte zu bewerten sind.
- **Dezentrale Lagen:** Eine Reihe größerer Betriebe ist an dezentralen, überwiegend autokundenorientierten Standorten ansässig, wobei der Standort Gewerbegebiet An der Wieke gegenwärtig die größte Einzelhandelsbedeutung besitzt.

Im Folgenden werden auf Grundlage der oben genannten Zentren- bzw. Standortstrukturen der Gemeinde Twist folgende standortbezogene Empfehlungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung ausgesprochen:

- Die **zentralen Versorgungsbereiche Twist-Zentrum und Twist-Bült** verfügen über eine sich gegenseitig ergänzende, gesamtgemeindliche Versorgungsbedeutung. Zum Erhalt der Attraktivität und Versorgungsbedeutung sollten hier generell

keine Restriktionen für Einzelhandelsneuansiedlungen bzw. Erweiterungen vorgenommen werden, soweit die raumordnerischen Funktionszuweisungen für das Grundzentrum und die Interessen der benachbarten Kommunen berücksichtigt sind. Das bedeutet, dass sowohl großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich zulässig sein sollten.

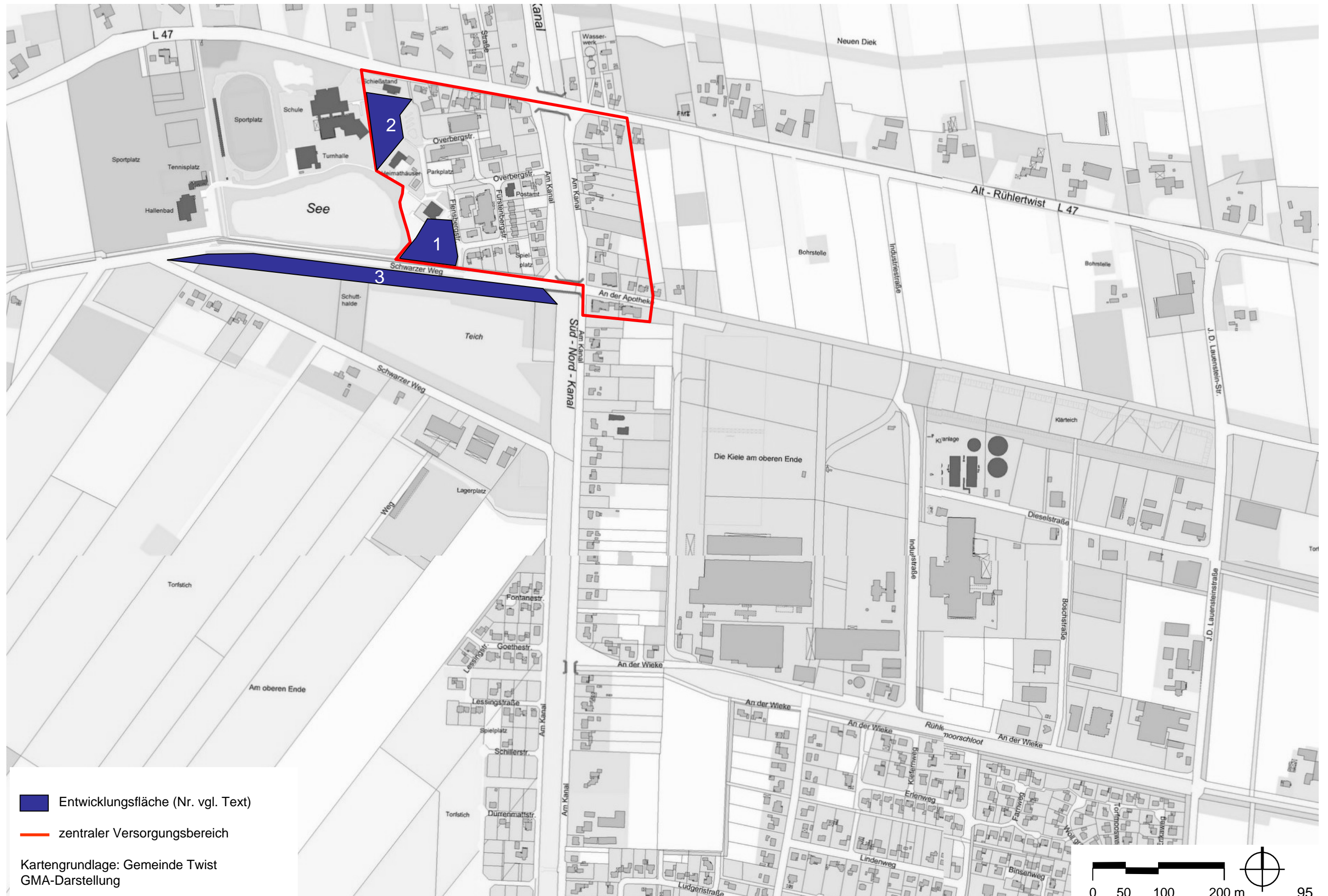
- In **Streu- und Nebenlagen der Wohnsiedlungsbereiche** ist grundsätzlich die Ansiedlung von Betrieben bis zur Grenze der Großflächigkeit (= 800 m² Verkaufsfläche) sowohl mit zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig. Zur Sicherung der Versorgungsbedeutung der innerörtlichen und nahversorgungsbezogenen Versorgungszentren sollte aber die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Vorrang haben.
- In **dezentralen Standortlagen der Gewerbegebiete** sollte die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantem Kernsortiment – im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche – vollständig ausgeschlossen werden. Dagegen ist die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in dieser Lagekategorie grundsätzlich zulässig bzw. wünschenswert. Hierzu wird allerdings eine Konzentration auf die bereits bestehenden Standorte empfohlen, um einer weiteren Zersplitterung des Geschäftsbesatzes entgegenzuwirken.

1.2 Entwicklungsbereich Twist-Zentrum

Aufbauend auf der Analyse und Bewertung der innerörtlichen Einzelhandelsstruktur wird folgendes **Konzept zur Weiterentwicklung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Twist-Zentrum** als Planungsgrundlage der Gemeinde zur Diskussion gestellt:¹

¹ vgl. Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Twist-Zentrum

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Twist-Zentrum



- Die gutachterlicherseits durchgeführten Untersuchungen und Prognosen zur Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Twist zeigen auf, dass in einem überschaubaren Planungszeitraum nur noch eine moderate Verkaufsflächenerweiterung wirtschaftlich tragfähig ist. Mit Rücksicht auf die Vorrangstellung der innerörtlichen Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkte in Twist-Zentrum und Twist-Bült sollte die **Stabilisierung und Ergänzung der innerörtlichen Versorgungsstrukturen** in den Mittelpunkt der gemeindlichen Planung gerückt werden.
- Im Rahmen einer bereits gegenwärtig verfestigten Funktionsteilung zwischen den beiden v. g. Ortsteilzentren wird eine **Intensivierung der Einzelhandelsnutzungen im Geschäftsbereich Twist-Zentrum** empfohlen, indem ungenutzte bzw. mindergenutzte Grundstücke zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten in Anspruch genommen werden.
- Der kartografisch dargestellte Entwicklungsbereich des Ortsteilzentrums umfasst den durch eine Mischung unterschiedlicher Versorgungseinrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur gekennzeichneten zentralen Versorgungsbereich. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage kommt grundsätzlich sowohl eine Ergänzung des kleinteiligen Facheinzelhandels als auch die Ansiedlung größerer bzw. großflächiger Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich in Frage. Durch eine Angebotsergänzung bzw. -verdichtung des Versorgungszentrums sollten eine **Verstärkung der Kopplungseinkäufe / Dienstleistungserledigungen** sowie eine höhere Kundenfrequenz bewirkt werden.
- Die vorgeschlagene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird als **Planungsgrundlage für die Bauleitplanung** empfohlen, um eine zielgerichtete Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur durch Erweiterung und Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten abzusichern.
- Einzelhandelsbetrieben, die außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs ansässig sind, ist im Rahmen der **Bestandssicherung** eine betriebliche Weiterentwicklung, z. B. durch Modernisierungs- oder angemessene Erweiterungsmaßnahmen, zu ermöglichen.

- Die aus gutachterlicher Sicht wünschenswerte Stabilisierung und Stärkung des Geschäftsbereichs Twist-Zentrum setzt voraus, dass die Gemeinde Twist die bauleitplanerischen Steuerungsinstrumente nutzt, um dezentrale Ansiedlungsmöglichkeiten des großflächigen Einzelhandels einzuschränken. Im Spannungsfeld des Ortsteilzentrums zu dezentralen Geschäftsstandorten wird eine nach städtebaulichen Kriterien ausgerichtete Bauleitplanung vorgeschlagen, um die **Nutzungsvielfalt und Ausstrahlungskraft des Ortsteilzentrums** zu erhalten und auszubauen.
- Innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Twist-Zentrum kann aufgrund der vorgegebenen Baustruktur im Wesentlichen nur noch an der westlichen Flanke eine Arrondierung des Geschäftsbesatzes realisiert werden. Unter Einbeziehung des Rathaus-Parkplatzes und des Seeuferbereichs könnte eine **sinnvolle Ergänzung des Geschäftszentrums** vorgenommen und zugleich die Außenwirkung der geschäftlichen Nutzungen für Verkehrsteilnehmer des Schwarzen Weges verstärkt werden (vgl. Karte 6, Standort 1).
- Als weiterer, möglicher Ergänzungsbereich des Einzelhandels wird die zwischen Erdölmuseum, Schulzentrum und Schießstand gelegene, unbebaute Fläche (vgl. Karte 6, Standort 2) zur Diskussion gestellt, die für eine Arrondierung und Nutzungsergänzung des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums genutzt werden könnte.
- Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs über die östliche Bebauung des Süd-Nord-Kanals hinaus soll eine **langfristige Ergänzung und Arrondierung des Versorgungszentrums** ermöglichen, ohne dass gegenwärtig konkrete Grundstücksflächen zur Diskussion stehen.
- Südlich des Schwarzen Weges wird ein Geländestreifen am Ufer des angrenzenden Teiches für eine langfristig angelegte bauliche Ergänzung des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums vorgeschlagen. Aufgrund der verkehrlichen Trennwirkung des Schwarzen Weges wird jedoch empfohlen, **durch entsprechende bauleitplanerische Rahmensetzungen Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich auszuschließen** und die Ansiedlungsmöglichkeiten auf handwerkliche Betriebe, Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Hotel- und Gaststättenbetriebe etc. zu beschränken (vgl. Karte 6, Standort 3). Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in die-

sem Bereich erscheint erforderlich, um eine stärkere Konzentration von zentrenprägenden Einzelhandelsnutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu fördern.

Vor dem Hintergrund des sich bundesweit abzeichnenden Bedeutungsverlustes inhabergeführter Fachgeschäfte wird der Gemeinde Twist empfohlen, im Rahmen der städtebaulichen Weiterentwicklung des Geschäftsbereichs Twist-Zentrum den zentralen Versorgungsbereich durch Ansiedlung zusätzlicher mittelgroßer und großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu stärken. Unter Berücksichtigung der mehrpoligen Versorgungsstruktur und der Bedeutung dezentraler bzw. peripherer Geschäftsschwerpunkte wird ein Ausbau des Ortsteilzentrums als gesamtgemeindlich wirksamer Versorgungsschwerpunkt vorgeschlagen. Aufgrund der eingeschränkten Flächenreserven ist das Schwergewicht der künftigen Entwicklung auf eine Nachverdichtung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes zu legen.

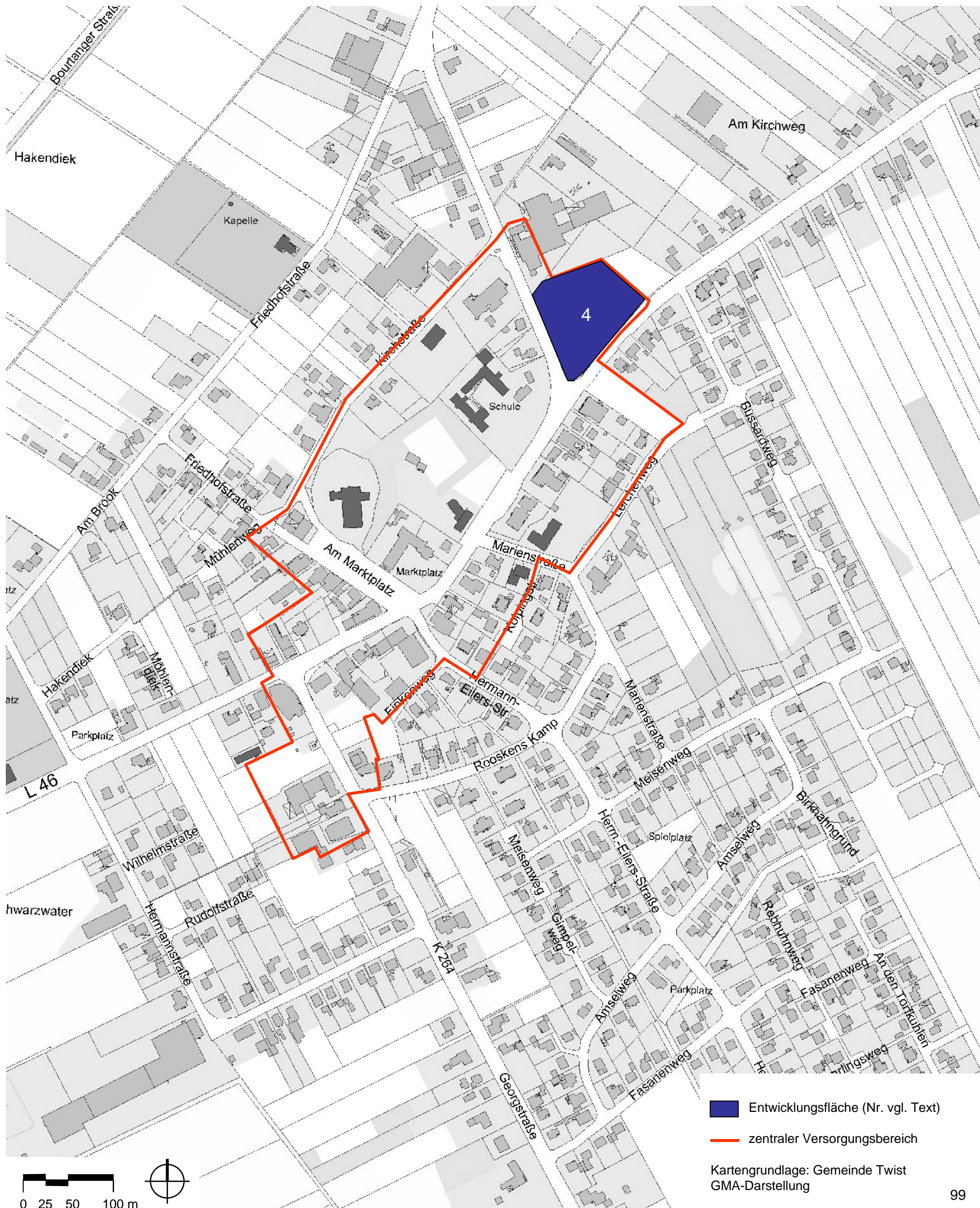
1.3 Entwicklungsbereich Twist-Bült

Das innerörtliche Geschäfts- und Dienstleistungszentrum Twist-Bült übernimmt in Funktionsergänzung zu dem Ortsteilzentrum Twist-Zentrum wichtige Grundversorgungsfunktionen für die Gemeinde, speziell für die westlichen Wohnsiedlungsbereiche des Gemeindegebietes. Aus gutachterlicher Sicht handelt es sich um einen **städtebaulich schutzwürdigen Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt**, für den folgende Planungsempfehlungen ausgesprochen werden:¹

- Auch für den Ortskern Twist-Bült gilt die gutachterliche Empfehlung, den Bestand des Versorgungszentrums durch eine zielgerichtete Stärkung und Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur zu sichern und aufzuwerten. Der in den letzten Jahren eingetretene Bedeutungsverlust durch Aufgabe von Fachgeschäften dokumentiert, dass für den innerörtlichen Einzelhandel schwierige Markt- und Standortbedingungen gegeben sind. Demgemäß wird empfohlen, die bauleitplanerischen Instrumente aktiv zu nutzen, um einen **weiteren Verlust von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Ortsteilzentrums zu verhindern**.

¹ vgl. Karte 7: Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Twist-Bült

Karte 7: Zentraler Versorgungsbereich Twist-Bült



- Der gutachterlicherseits abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich weist aufgrund der vorgegebenen Baustrukturen nur noch geringe Flächenreserven zur Arrondierung des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes auf. Demgemäß wird eine **Nachverdichtung der Einzelhandelsnutzungen** vorgeschlagen, wobei insbesondere ansässigen Unternehmen eine Bestandssicherung im Rahmen von Erweiterungs- oder Verlagerungsmaßnahmen ermöglicht werden sollte.
- Als einzige, größere Entwicklungsfläche des innerörtlichen Versorgungszentrums wird das Eckgrundstück Auf dem Bült / Schwarzer Weg für eine Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes zur Diskussion gestellt (vgl. Karte 7, Standort 4). Im Falle einer großflächigen Einzelhandelsnutzung, z. B. für einen großflächigen Lebensmittelanbieter, würde eine **deutliche Frequenzerhöhung und Stärkung für das Ortsteilzentrum** bewirkt, so dass positive Effekte auf die künftige Entwicklung der Versorgungsstruktur zu erwarten wären.
- Außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs sollten keine mit dem Ortskern Twist-Bült konkurrierenden, zusätzlichen Lebensmittelmärkte zugelassen werden, die zu einer Umlenkung von Käuferströmen aus dem zentralen Versorgungsbereich führen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der vergleichsweise kleinflächige Lebensmittelanbieter innerhalb des Versorgungszentrums auf Dauer nicht wettbewerbsfähig sein wird, so dass eine **Neuansiedlung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs** mittelfristig erforderlich sein wird, um die Nahversorgungsfunktionen des Ortsteilzentrums zu erhalten.

In Funktionsergänzung zu dem Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt Twist-Zentrum wird das Ortsteilzentrum Twist-Bült auch in Zukunft eine wichtige wirtschaftliche und soziale Bedeutung als Mittelpunkt des südwestlichen Gemeindegebietes behalten. Dies setzt voraus, dass neben den öffentlichen Einrichtungen, privaten Versorgungseinrichtungen des Dienstleistungsgewerbes und Handwerks auch Einzelhandelsbetriebe eine bedarfsgerechte Versorgung innerhalb des Ortskerns bereit stellen. Hierfür übernimmt das Lebensmittelangebot eine Schlüsselrolle, da es als wesentlicher Funktionsträger der Nahversorgung fungiert und wichtige Frequenzeffekte für die kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe auslöst. Demgemäß erscheint ein **konsequenter bauleitpla-**

nerischer Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Twist-Bült unerlässlich, um das geschichtlich gewachsene Ortsteilzentrum im Bestand zu sichern.

2. Dezentrale Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels

In Abstimmung mit der Gemeinde Twist werden nachfolgend Ansiedlungsstandorte im Hinblick auf ihre Standorteignung für großflächige Einzelhandelsnutzungen im Spannungsverhältnis zu den innerörtlichen Versorgungszentren überprüft. Die Standortbewertung zielt darauf ab, der Gemeinde Twist eine grundsätzliche Bewertung möglicher Einzelhandelsstandorte an die Hand zu geben, um daraus Leitlinien für notwendige bauleitplanerische Maßnahmen und unterstützende Maßnahmen des Grundstücksmanagements ableiten zu können.

Die Bewertung der Standorteignung lässt zunächst unberücksichtigt, ob die Standorte eigentumsrechtlich verfügbar sind und ob eine wirtschaftliche Tragfähigkeit für bestimmte großflächige Einzelhandelsnutzungen nachgewiesen werden kann. Es geht vielmehr darum, grundsätzliche Weichenstellungen für eine städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung in Bezug auf nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimente des großflächigen Einzelhandels vorzunehmen und dezentral gelegene Standorte ausschließlich für großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten zuzulassen, die eine Ergänzungsfunktion zu den innerörtlichen Versorgungszentren wahrnehmen.

Die nachfolgende gewerbeplanerische Bewertung der Planstandorte ersetzt keine Einzelfallprüfung eines Ansiedlungsvorhabens, so dass bei Vorlage eines konkretisierten großflächigen Ansiedlungsprojektes die Erarbeitung einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse empfohlen wird, um die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen sowohl auf die schutzwürdigen innerörtlichen Versorgungsstrukturen der Gemeinde Twist als auch der Nachbargemeinden zu prüfen.

Standort Twist-Siedlung / Schwarzer Weg

Für den Planstandort, an dem ein Lidl Lebensmitteldiscountmarkt und ein Getränkemarkt ansässig sind, besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der für weitere Fachmärkte eine maximale Verkaufsfläche von 1.500 m² ausweist. Innerhalb dieses Flächenkontingents sind folgende Obergrenzen für alternative Fachmärkte festgesetzt:

- Gartenfachmarkt 1.200 m² VK
- Sportfachmarkt 700 m² VK
- Textilfachmarkt 700 m² VK
- Drogeriemarkt 350 m² VK.

Nach Angaben der Gemeinde Twist (Stand: Oktober 2009) bestehen gegenwärtig keine konkreten Ansiedlungspläne für weitere Fachmärkte, so dass nicht abzuschätzen ist, ob in naher Zukunft die bauplanungsrechtlichen Ansiedlungschancen von einem Investor / Betreiber ausgeschöpft werden.

Aus gutachterlicher Sicht befindet sich der **Geschäftsstandort weit außerhalb des gutachterlicherseits abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs** Twist-Zentrum (ca. 450 m), so dass eine dezentrale Standortlage gegeben ist. Auch unter der Prämisse, dass mittel- bis langfristig ggf. der Grundstücksstreifen an dem angrenzenden Teich an der südlichen Flanke des Schwarzen Wegs mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben aufgewertet wird, erscheint eine räumlich-funktionale Integration des Plangebietes in den zentralen Versorgungsbereich Twist-Zentrum nicht möglich. Demgemäß wird der Gemeinde empfohlen, soweit wie möglich darauf hinzuwirken, dass im Umfeld des Lidl Lebensmitteldiscountmarktes keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden. Eine diesbezügliche Änderung des bestehenden Bebauungsplans wäre aus gutachterlicher Sicht hilfreich.

Standort Twist-Bült / Auf dem Bült, Ecke Bürgermeister-Nottberg-Straße

Zur Verlagerung des bestehenden Coma Lebensmittelsupermarktes vom Standort Auf dem Bült / Friedhofstraße ist unmittelbar angrenzend an das geplante Gewerbe- und Mischgebiet zwischen dem Schwarzen Weg und Auf dem Bült ein Sondergebiet für einen Lebensmittelsupermarkt mit max. 1.100 m² Verkaufsfläche ausgewiesen worden. Für das angrenzende Neubaugebiet (Gewerbegebiet, Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet) enthält der Bebauungsplan Nr. 73 Teilbereich B „Zwischen Bült und Reithorn“ Ausschlüsse von Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb der Gewerbegebiete. Demgegenüber sind keinerlei Beschränkungen bzw. Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen aufgeführt.

Aus gutachterlicher Sicht sind sowohl das festgesetzte Sondergebiet für den Coma Lebensmittelsupermarkt als auch die angrenzenden Gewerbe-, Misch- und Allgemeine Wohngebiete als dezentrale Planstandorte im Spannungsverhältnis zum innerörtlichen Versorgungszentrum Twist-Bült zu bewerten. Dies bedeutet, dass im Falle der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten, insbesondere großflächiger Einzelhandelsbetriebe, negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf das Ortsteilzentrum Twist-Bült und ggf. auch auf das Ortsteilzentrum Twist-Zentrum eintreten können. Diese Einschätzung geht darauf zurück, dass sich die Plangebiete unter räumlich-funktionalen Aspekten in einer Konkurrenzsituation zu den beiden Ortsteilzentren befinden und nach gutachterlicher Einschätzung in den nächsten Jahren nur noch ein eingeschränktes ökonomisches Entwicklungspotenzial zur Stabilisierung der Versorgungszentren zur Verfügung stehen wird. Demgemäß wird ange-regt, für den Bebauungsplan Nr. 73, Teilbereich B „Zwischen Bült und Reithorn“ einen generellen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutz der Ortsteilzentren Twist-Zentrum und Twist-Bült in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Standort Rühlermoor / -feld

In dem knapp 1.100 Einwohner umfassenden Ortsteil Rühlermoor / -feld besteht gegenwärtig ein kleinerer „Nachbarschaftsladen“ mit Gütern des täglichen Bedarfs, der nur eingeschränkte Öffnungszeiten aufweist. Aufgrund der angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete der Gemeinde Twist und der Nachbarstadt Meppen hat die Gemeinde Twist weitere etwa 20 ha Bauflächen für ca. 150 Bauplätze ausgewiesen, um die Wohnbautätigkeit des Ortsteils zu fördern. In diesem Zusammenhang steht gegenwärtig zur Diskussion, im Bereich Brahmsstraße / Beethovenstraße / Jahnstraße, unmittelbar nördlich an die Brahmsstraße angrenzend, die Ansiedlung eines größeren Nahversorgers zur Attraktivitätssteigerung des Wohngebietes zuzulassen.

Aus gutachterlicher Sicht wird die **Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Marktes** aus folgenden Gründen **nicht für sinnvoll gehalten**:

- Die Wohnbevölkerung des Ortsteils Rühlermoor / -feld reicht bei weitem nicht aus, um eine wirtschaftliche Auslastung eines Lebensmittelanbieters mit einer üblichen Verkaufsflächendimensionierung sicherzustellen.
- Im Falle der Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes / -discountmarktes in einer marktüblichen Größe von ca. 800 – 1.200 m² Verkaufsfläche würden die städtebaulich integrierten Ortsteilzentren Twist-Zentrum und Twist-Bült strukturell gefährdet und in ihren Entwicklungschancen deutlich eingeschränkt.
- In Folge der bereits gegenwärtig überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung der Gemeinde Twist im Lebensmittelsegment sollten die im Entwicklungszeitraum bis zum Jahr 2020 verbleibenden Spielräume zur Festigung und Angebotsergänzung der beiden v. g. Ortsteilzentren genutzt werden, statt einer weiteren Zersplitterung der Versorgungsstruktur Vorschub zu leisten.

Als für den Standort Rühlermoor / -feld verträgliches Versorgungsangebot wird lediglich ein Nachbarschaftsladen mit maximal 300 m² Verkaufsfläche angesehen, der im Wesentlichen auf die Lebensmittel-Grundversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung und den täglichen Bedarf der Beschäftigten in den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten

ausgerichtet ist. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung war es nicht möglich, zu klären, ob ein solcher Nahversorger am Planstandort wirtschaftlich tragfähig ist und als Voll-erwerbsquelle ausreichende Umsätze erzielen kann. Hierzu müssten eine Standort- und Tragfähigkeitsprüfung und ein darauf aufbauendes Sortimentskonzept erarbeitet werden.

3. Sortimentsliste für die Gemeinde Twist

Zur Umsetzung der Entwicklungsziele einer nach städtebaulichen Ordnungskriterien ausgerichteten Einzelhandelsentwicklung sind Steuerungsmaßnahmen der Gemeinde Twist im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Während im Flächennutzungsplan durch Darstellung der Bauflächen nach Nutzungsarten nur eine vergleichsweise grobe Rahmensetzung vorgenommen werden kann, bieten die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungspläne entsprechend der Vorschriften der Baunutzungsverordnung vielfältige Steuerungsmöglichkeiten.

Die Differenzierung der Sortimentsliste nach Zentrenrelevanz der Sortimente verfolgt das Ziel, die Zentrumsorientierung zentrenprägender Einzelhandelsnutzungen zu erhalten und insbesondere den großflächigen Einzelhandel mit derartigen Hauptsortimenten durch bauleitplanerische und genehmigungsrechtliche Maßnahmen auf die abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche zu beschränken. Die Sortimentsliste soll weiterhin herangezogen werden für **Sortimentsfestsetzungen im Rahmen von Bebauungsplänen für den großflächigen Handel** und den daraus resultierenden Genehmigungen von Einzelhandelsvorhaben. Sowohl bei Ausschlüssen / Beschränkungen von Sortimenten als auch im Rahmen einzelner Baugenehmigungen soll die Sortimentsliste dazu dienen, die zulässigen Sortimente (Positivliste) oder ausgeschlossenen / beschränkten Sortimente (Negativliste) zu definieren.

Die vorgeschlagene Gliederung der erarbeiteten Sortimentsliste nach Zentrenrelevanz orientiert sich an folgenden Kriterien:

- Für die Festlegung der Zentrenrelevanz ist die **faktische Prägung** der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung. Derzeit sind gemäß der Betriebs- und Verkaufsflächenverteilung in der Gemeinde Twist folgende Sortimente

als für die zentralen Versorgungsbereiche Twist-Zentrum und Twist-Bült als strukturprägend zu bewerten: Lebensmittel / Reformwaren / Tabakwaren / Backwaren / Fleischwaren, Drogerie- / Reinigungsartikel, Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel, Blumen / Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften, Papier- / Schreibwaren, Spielwaren, Bastelbedarf, Bekleidung, Schuhe, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Heimtextilien / Raumausstattung, Optik / Hörgeräte sowie Uhren / Schmuck.

- Im Sinne einer perspektivischen Betrachtung der **Entwicklungsoptionen** werden die vorgenannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gutachterlicherseits um Sortimente erweitert, die aus städtebaulichen Gründen eine sinnvolle Ergänzung des Angebotes des zentralen Versorgungsbereiches darstellen. Dazu zählen u. a. Sanitärwaren, Bücher, Lederwaren, Sportartikel, Leuchten / Elektroinstallation, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Computer / Telekommunikation, Foto / Zubehör, Kunst / Kunstgewerbe, Fahrräder sowie Musikalien.
- Bei der Sortimentsgliederung ist neben den städtebaulichen Kriterien auch der **Aspekt der Strukturveränderung** zulasten des inhabergeführten Einzelhandels zu berücksichtigen. In der Gemeinde Twist kann es analog zu bundesweiten Trends zukünftig vermehrt zu Leerständen kleinerer Geschäftseinheiten in den zentralen Versorgungsbereichen kommen, so dass für eine Wiederbelegung der Ladenlokale in den zentralen Versorgungsbereichen bauplanungsrechtlich eine Vorrangstellung für solche Sortimente abgesichert werden sollte, die in einem Grundzentrum üblicherweise in kleineren Ladeneinheiten in den Ortskernen angeboten werden können.

Ein wichtiges Element zur Durchsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes ist in der Festlegung der **Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe** zu sehen. Dem bundesweit zu beobachtenden Trend, die nicht zentrenrelevanten Kernsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe an nicht integrierten Standorten, u. a. Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte, durch zentrentypische Warenbereiche zu ergänzen oder zu ersetzen, kann nur durch eine exakte Festlegung der Randsortimente nach Sortimenten sowie durch deren flächenmäßige Beschränkung in den Festsetzungen der Bebauungspläne bzw. Baugenehmigungen entgegengewirkt werden.

Die vorgeschlagene planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Twist mit Differenzierung zentrentypischer und nicht zentrentypischer Warenbereiche ist insbesondere bei den großflächigen Betriebsformen des Einzelhandels geboten, die aufgrund des Logistiksystems, der Kostenstruktur, der Ansprüche an die Architektur und der Ausrichtung auf den motorisierten Verbraucher i. d. R. städtebaulich isolierte Standorte gegenüber den gewachsenen Versorgungszentren präferieren. Die **Ausrichtung planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Entscheidungen auf die „Sortimentsliste der Gemeinde Twist“** bildet damit einen wichtigen Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes zur Sicherung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Planungsziele der Gemeinde Twist (vgl. Tabelle 19).

Tabelle 19: Sortimentsliste für die Gemeinde Twist

Warengruppe	zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente	nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente
kurzfristiger Bedarf		
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Lebensmittel, Reformwaren</i> ▪ <i>Getränke, Tabakwaren</i> ▪ <i>Brot, Backwaren</i> ▪ <i>Fleisch-, Wurstwaren</i> 	
Gesundheit, Körperpflege	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Drogerie- / Reinigungsartikel</i> ▪ <i>Kosmetikartikel</i> ▪ <i>pharmazeutische Artikel</i> ▪ <i>Sanitätswaren</i> 	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Blumen / Zimmerpflanzen</i> ▪ <i>Tiere / zoologischer Bedarf</i> ▪ <i>Tierfutter</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freilandpflanzen ▪ Sämereien / Düngemittel / landwirtschaftlicher Bedarf
mittelfristiger Bedarf		
Bücher, PBS, Schreibwaren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bücher ▪ Zeitschriften ▪ Papier-, Schreibwaren ▪ Spielwaren ▪ Bastelbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
Bekleidung, Schuhe, Sport	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung ▪ Wäsche / Miederwaren ▪ Schuhe ▪ Lederwaren ▪ Sportbekleidung ▪ Sportschuhe ▪ Sportartikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sportgroßgeräte
langfristiger Bedarf		
Elektrowaren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elektrokleingeräte ▪ Elektrozubehör ▪ Leuchten / Lampen ▪ Unterhaltungselektronik („braune Ware“) ▪ Ton- / Bildträger ▪ Computer ▪ Telefone / Telefonzubehör ▪ Fotoartikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elektrogroßgeräte („weiße Ware“)
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Glas, Porzellan, Keramik (GPK) ▪ Geschenkartikel ▪ Haushaltswaren ▪ Kunst / Kunstgewerbe ▪ Heimtextilien ▪ Bettwaren ▪ Raumausstattungsartikel ▪ Kurzwaren / Handarbeitsartikel ▪ Wolle / Stoffe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möbel ▪ Büromöbel ▪ Spiegel ▪ Küchen ▪ Matratzen
Sonstiger Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Optikartikel ▪ Hörgeräte ▪ Uhren, Schmuck ▪ Fahrräder ▪ Musikalien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bau- und Heimwerkerbedarf ▪ Gartenbedarf, -möbel ▪ Baustoffe ▪ Werkzeuge, Maschinen ▪ Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen) ▪ Farben, Tapeten ▪ Teppiche, Bodenbeläge ▪ Kamine ▪ Markisen ▪ Campingartikel, Zelte, Campingwagen ▪ Motorradbedarf ▪ Autozubehör, Reifen, Kraftfahrzeuge ▪ Babyartikel
Quelle: GMA-Darstellung 2009 (nahversorgungsrelevante Sortimente kursiv)		

VI. Fazit der Untersuchung

Als Fazit der vorliegenden Untersuchung werden nachfolgend die Ergebnisse der Bestandsanalyse und die Handlungsempfehlungen zusammengefasst, die aus gutachterlicher Sicht vorrangig sind:

- Unter Einzelhandels Gesichtspunkten übernimmt das Grundzentrum Twist überwiegend Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung der **Gemeinde Twist**. Darüber hinaus werden in eingeschränktem Umfang Streuumsätze mit Kunden aus dem Umland bzw. aus dem niederländischen Grenzraum erzielt.
- Der Bevölkerung in der Gemeinde Twist steht gegenwärtig ein einzelhandelsbezogenes **Kaufkraftpotenzial** von ca. 45,1 Mio. € zur Verfügung, von dem durch den ansässigen Einzelhandel aktuell **ca. 61 % gebunden** werden. Mit Kunden aus dem Umland wird ein Umsatzanteil von ca. 24 % erzielt, der sich in erster Linie auf einzelne Betriebe mit einem übergemeindlichen Marktgebiet bezieht. Die Gemeinde erfüllt damit grundzentrale Versorgungsfunktionen.
- Die **Einzelhandelsausstattung** der Gemeinde Twist umfasst aktuell insgesamt 72 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 28.900 m² und einer Umsatzleistung von ca. 36,4 Mio. €. Das größte flächenbezogene Angebot in der Gemeinde Twist ist bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Möbeln / Küchen festzustellen. Bezogen auf die Einwohner in der Gemeinde Twist ist eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung vorgegeben, die auf eine umfangreiche Lebensmittelausstattung und ein großflächiges Möbelhaus mit übergemeindlicher Ausstrahlungskraft zurückzuführen ist, die gleichzeitig jedoch Angebotsdefizite im zentrentypischen Bekleidungs- und Schuhsortiment sowie im Bau- und Gartenbedarf aufweist.
- Die Ortsteilzentrum **Twist-Zentrum** und **Twist-Bült** stellen sich gegenseitig ergänzende Nutzungsschwerpunkte der Gemeinde Twist dar und repräsentieren mit Anteilen von zusammen ca. 44 % der Betriebe, ca. 22 % der Verkaufsfläche und ca. 44 % der Umsätze die wichtigsten, städtebaulich integrierten Einzelhandelschwerpunkte der Gemeinde. In den sonstigen Ortsteilen ist nur eine ausschnittsweise Nahversorgung sowie ein Angebot spezialisierter Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Sortimente gegeben.

- Der Einzelhandelsstandort Twist steht in erster Linie mit den benachbarten **Mittelzentren Meppen, Lingen und Nordhorn** in Wettbewerb, die wichtige ergänzende Versorgungsfunktionen für die Einwohner der Gemeinde Twist übernehmen. Starke Kaufkraftabflüsse sind insbesondere bei den innenstadttypischen Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Sport festzustellen.
- Die **Imagefaktoren** des Einzelhandels der Gemeinde Twist werden von den Bürgern und Einzelhändlern differenziert bewertet. Neben der Angebotsvielfalt besteht nach Ansicht der Befragten insbesondere Handlungsbedarf hinsichtlich der Einkaufsatmosphäre und der Geschäftsgestaltung.
- Die derzeitige Einzelhandelsstruktur lässt vor dem Hintergrund der zu erwartenden leicht steigenden Einwohnerzahl **bis 2020 einen Entwicklungskorridor von bis zu 1.500 m² zusätzlicher Verkaufsfläche** zu, der insbesondere zur Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen Twist-Zentrum und Twist-Bült genutzt werden sollte. Ziel zusätzlicher Einzelhandelsansiedlungen sollten Angebotsergänzungen in Sortimentsbereichen mit Defiziten sein. Insbesondere das zentrenrelevante Bekleidungs- und Schuhangebot bedarf eines Ausbaus durch Ansiedlung weiterer, leistungsfähiger Betriebe an städtebaulich integrierten Standorten.
- Als **vorrangige Entwicklungsstandorte** für eine städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung sind die Versorgungszentren **Twist-Zentrum und Twist-Bült** (zentrale Versorgungsbereiche) zu bewerten. Bei der Abwägung möglicher Grundstücksnutzungen sollten hochwertige Einzelhandelsnutzungen präferiert werden, welche zur Stabilisierung und Angebotsergänzung der Geschäfts- und Dienstleistungszentren beitragen.
- Die **Planstandorte Twist-Siedlung / Schwarzer Weg** (Lidl), **Twist-Bült / Schwarzer Weg / Bürgermeister Nottberg-Straße** (Coma-Verlagerung) und der **Standort Rühlermoor / -feld** sind aus gutachterlicher Sicht als Ansiedlungs- / Verlagerungsstandorte für Lebensmittelmärkte nicht geeignet, eine zielgerichtete städtebauliche und versorgungsstrukturelle Entwicklung der Gemeinde Twist abzusichern. Aufgrund des begrenzten ökonomischen Entwicklungsspielraums und der räumlich-funktional isolierten Standortlagen der drei Plangebiete kann durch An-

siedlung von Lebensmittelmärkten kein Beitrag zur Stabilisierung und Aufwertung der schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereiche in Twist-Zentrum und Twist-Bült geleistet werden, sondern würde im Gegenteil eine Schwächung und Beeinträchtigung der beiden Ortsteilzentren bewirkt.

- Die **dezentralen Einzelhandelsschwerpunkte** der Gemeinde sollten grundsätzlich für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten gesperrt werden. Dies gilt auch für Betriebe, die knapp unterhalb der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche / 1.200 m² Geschossfläche lt. § 11 Abs. 3 BauNVO) operieren, da diese – ungeachtet der geringfügigen Unterschreitung der sog. Vermutungsgrenze – negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf die Ortsteilzentren auslösen können. An dezentralen Standorten gelten grundsätzlich großflächige Einzelhandelsbetriebe als städtebaulich verträglich, sofern die Kernsortimente keine nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimente umfassen und die diesbezüglichen Randsortimente bauplanungsrechtlich eingeschränkt werden.
- Für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur im Bereich der nicht nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimente wird aus Gründen des sparsamen Flächenverbrauchs und einer für den Kunden vorteilhaften Angebotsbündelung eine **Konzentration auf den Standort des Gewerbegebietes J.-D.-Lauensteinstraße / Industriestraße** empfohlen.

KARTEN-, ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS **Seite****KARTENVERZEICHNIS**

Karte 1:	Lage im Raum	24
Karte 2:	Einzelhandels- und Einwohnerverteilung	40
Karte 3:	Großflächige Einzelhandelsbetriebe	41
Karte 4:	Nutzungsstruktur Twist-Zentrum	53
Karte 5:	Nutzungsstruktur Twist-Bült	57
Karte 6:	Zentraler Versorgungsbereich Twist-Zentrum	95
Karte 7:	Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Twist-Bült	99

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Entwicklung der Marktanteile der Betriebstypen bis zum Jahr 2010	8
Abb. 2:	Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels	13
Abb. 3:	Beschäftigtenstruktur im Vergleich	27
Abb. 4:	Einzelhandelsrelevante Nachfrage	32
Abb. 5:	Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung nach Sortimenten im Vergleich	43
Abb. 6:	Beschäftigte im Einzelhandel nach Art des Beschäftigungsverhältnisses	59
Abb. 7:	Filialisierung im Einzelhandel	60
Abb. 8:	Einkaufshäufigkeit in der Gemeinde Twist	62
Abb. 9:	Einkaufshäufigkeit in auswärtigen Städten	63
Abb. 10:	Gründe für und gegen einen Einkauf in der Gemeinde Twist	65
Abb. 11:	Einkaufsorientierung bei Artikeln des kurzfristigen Bedarfs	67
Abb. 12:	Einkaufsorientierung bei Artikeln des mittelfristigen Bedarfs	68
Abb. 13:	Einkaufsorientierung bei Artikeln des langfristigen Bedarfs	69
Abb. 14:	Bewertung des Einzelhandelsimages der Gemeinde Twist durch die Bürger	70
Abb. 15:	Bewertung des Einzelhandelsimages der Gemeinde Twist durch den Einzelhandel	71
Abb. 16:	Bewertung der Veränderungen in der Gemeinde Twist durch die Bürger	72
Abb. 17:	Bewertung der Veränderungen in der Gemeinde Twist durch den Einzelhandel	73
Abb. 18:	Verkehrsmittelwahl beim Einkauf in der Gemeinde Twist	75
Abb. 19:	Verkehrs- und Parkplatzbewertung durch die Bürger	76
Abb. 20:	Verkehrs- und Parkplatzbewertung durch den Einzelhandel	77

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Betriebstypendynamik im Einzelhandel	9
Tabelle 2: Struktur im Lebensmitteleinzelhandel nach Betriebstypen in der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2007	14
Tabelle 3: Einwohnerverteilung in der Gemeinde Twist	25
Tabelle 4: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Twist	26
Tabelle 5: Wohnorte der Einzelhandelskunden in der Gemeinde Twist	30
Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Twist	33
Tabelle 7: Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten	37
Tabelle 8: Einzelhandelsausstattung nach Ortsteilen	39
Tabelle 9: Struktur der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Twist	42
Tabelle 10: Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen	46
Tabelle 11: Zentrenstruktur in der Gemeinde Twist	48
Tabelle 12: Einzelhandelsausstattung des zentralen Versorgungsbereichs Twist-Siedlung	50
Tabelle 13: Einzelhandelsausstattung des zentralen Versorgungsbereichs Twist-Bült	51
Tabelle 14: Vermisste Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote in der Gemeinde Twist	74
Tabelle 15: Anregungen zur Verbesserung der Einkaufssituation in der Gemeinde Twist	78
Tabelle 16: Kaufkraftprognose für die Gemeinde Twist im Jahre 2020 (zu aktuellen Preisen)	81
Tabelle 17: Szenarien zur Umsatzerwartung für den Einzelhandel der Gemeinde Twist im Prognosezeitraum bis 2020	84
Tabelle 18: Branchenmix der zusätzlichen Verkaufsfläche für das Jahr 2020 nach Standortlagen (Modellrechnung)	87
Tabelle 19: Sortimentsliste für die Gemeinde Twist	108