

Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs „Twist-Zentrum“

In der Gemeinderatssitzung am 14.03.2024 wurde u.a. auch über die Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs „Twist-Zentrum“ beraten. Im Ratsinformationssystem konnte die Präsentation zu diesem Tagesordnungspunkt nicht hinterlegt werden. Daher nachfolgend zur Information der Inhalt der Sitzungsvorlage und die Präsentation zu dem Tagesordnungspunkt:

Die Gemeinde Twist ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) als Grundzentrum ausgewiesen und übernimmt eine grundzentrale Versorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet mit Gütern des täglichen Bedarfs. Aufgrund der unmittelbaren Grenzlage zu den Niederlanden und der touristischen Bedeutung profitieren Betriebe der Nahversorgung und damit die Gemeinde zudem vom Tourismus und Grenzhandel.

Der Begriff Nahversorgung wird in der Raumordnung und Stadtplanung als die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs im engeren Umfeld der Wohnung definiert. Die Versorgung mit Lebensmitteln durch den Lebensmitteleinzelhandel übernimmt eine wesentliche Rolle in der Versorgungsfunktion eines Grundzentrums. In den letzten Jahren und Jahrzehnten hat der Lebensmitteleinzelhandel eine stetige Weiterentwicklung erfahren. So haben u. a. eine wachsende Vielfalt des Warenangebotes und ein gehobener Kundenkomfort zu steigenden Bedarfen bei Verkaufsflächen und Einstellplätzen für PKW geführt. Diese Bedarfe können häufig in bestehenden Geschäftsräumen nicht mehr zufriedenstellend bedient werden. Der in Twist ansässige Lebensmitteldiscounter ALDI hat seit seiner Ansiedlung Anfang der 1990er Jahre bereits mehrfach auf diesen Wandel reagiert und befindet sich seit seiner Ansiedlung in Twist vor rd. 30 Jahren mittlerweile im dritten "Neubau".

Es liegt in der Verantwortung der Grundzentren die Versorgungsfunktion dauerhaft und nachhaltig sicherzustellen. Die Voraussetzungen hierfür im Sinne einer verantwortungsbewussten Wirtschaftsförderung bilden u. a. die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen in Form der Ausweisung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (> 1.200 m² Verkaufsfläche) und in der Vorhaltung geeigneter und verfügbarer Bau- und Grundstückflächen zur Weiterentwicklung und Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Leistungsstarke und namhafte Lebensmitteleinzelhändler verschaffen dem Grundzentrum eine stabile Kundenfrequenz und dienen als sicherer Frequenzbringer für die Nahversorgung. Dies führt i. d. R. zu Folgenansiedlungen weiterer Einzelhandelsbetriebe wie z. B. Drogeriemärkten. Als ein Beispiel stetigen Wandels und kontinuierlicher Weiterentwicklung der Nahversorgung über die letzten Jahrzehnte kann der Ortsteil Dalum der Nachbargemeinde Geeste genannt werden.

Rat und Verwaltung der Gemeinde Twist haben - in Konsequenz des Vorgenannten - in den vergangenen Monaten mögliche Projekte zur Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches "Twist-Zentrum" vorbereitet. Der Bericht zum Sachstand wird in der Sitzung vorgetragen und gibt einen Überblick über die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Stadt- und Raumplanung und den konkreten Ansiedlungswillen namhafter und leistungsstarker Einzelhändler in Twist. Gleichzeitig werden Lösungswege aufgezeigt, die für eine Ansiedlung notwendigen Flächen bereitstellen zu können.

Der Projektierungsstand ist mittlerweile soweit fortgeschritten, dass für eine Beratung und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise für eine mögliche Neuansiedlung

namhafter und leistungsstarker Frequenzbringer für das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum gesicherte und belastbare Aussagen getroffen werden können. Entscheidungen zur Weiterentwicklung der Gemeinde Twist im vorgenannten, die Versorgungsstruktur dauerhaft sicherstellenden Sinn könnten nunmehr durch die Verwaltung vorbereitet und durch entsprechende Beschlussfassungen des Gemeinderates auf den Weg gebracht werden.



TOP 10 – SV 0277/2024

Projekte zur Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches „Twist-Zentrum“;

Bericht zum Sachstand – weitere Vorgehensweise



Themen des Vortrags:

- Rechtliche Rahmenbedingungen aus der Raum- und Stadtplanung
- Die Gemeinde Twist als Grundzentrum
- Nahversorgung – Lebensmitteleinzelhandel im Wandel
- Projekte zur Weiterentwicklung des ZVB „Twist-Zentrum“
- Finanzielle Auswirkungen
- Aktuelle Entwicklungen
- Ausblick und mögliche weitere Vorgehensweise



Rechtliche Rahmenbedingungen aus der Raum- und Stadtplanung



Landesraumordnungsprogramm
Niedersachsen (LROP)



Regionales Raumordnungsprogramm
Landkreis Emsland (RROP)



Flächennutzungs- und Bebauungspläne
Einzelhandelskonzept



Die Gemeinde Twist als Grundzentrum



Die Gemeinde Twist ist im RROP als **Grundzentrum** ausgewiesen und übernimmt die grundzentrale Versorgungsfunktion für das Gemeindegebiet mit Gütern des täglichen Bedarfs.



Die Gemeinde Twist als Grundzentrum trägt die Verantwortung dafür,
dass:

- Die **Versorgungsfunktion** mit Gütern des täglichen Bedarfs in der Gemeinde **dauerhaft und nachhaltig** sichergestellt wird.
- Eine **verantwortungsbewusste Wirtschaftsförderung** für bestehende Betriebe in Verbindung mit vorteilhaften Neuansiedlungen verfolgt wird.
- Die **bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen** für Weiterentwicklungen und Neuansiedlungen geschaffen und **geeignete und verfügbare Grundstücksflächen** vorgehalten werden.



Nahversorgung – Lebensmitteleinzelhandel im Wandel

- Der Begriff **Nahversorgung** wird in der Raumordnung und Stadtplanung als die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs im engeren Umfeld der Wohnung definiert.
- Die Versorgung mit Lebensmitteln durch den **Lebensmitteleinzelhandel** übernimmt eine **wesentliche Rolle** in der Versorgungsfunktion eines Grundzentrums.



Nahversorgung – Lebensmitteleinzelhandel im Wandel

- In den letzten Jahren und Jahrzehnten hat der Lebensmitteleinzelhandel eine stetige **Weiterentwicklung** erfahren.
- So haben u. a. eine wachsende Vielfalt des Warenangebotes und ein gehobener Kundenkomfort zu **steigenden Bedarfen bei Verkaufsflächen** und Einstellplätzen für PKW geführt.



Nahversorgung – Lebensmitteleinzelhandel im Wandel

- **Leistungsstarke** und **namhafte** Lebensmitteleinzelhändler bedeuten für das Grundzentrum:
 - Eine **stabile Kundenfrequenz**
 - Sichere **Frequenzbringer** für den gesamten Einzelhandel
 - Chance auf **Folgeansiedlungen** (z. B. „Rossmann“).



Beispiel Gemeinde Geeste

- Umsatz Einzelhandel in den letzten 6 Jahren:
- Anstieg von 32,66 Mio. € auf 45,93 Mio. €/Jahr
= + 40 %
Quelle: NOZ v. 14.11.2023

Quelle: google maps

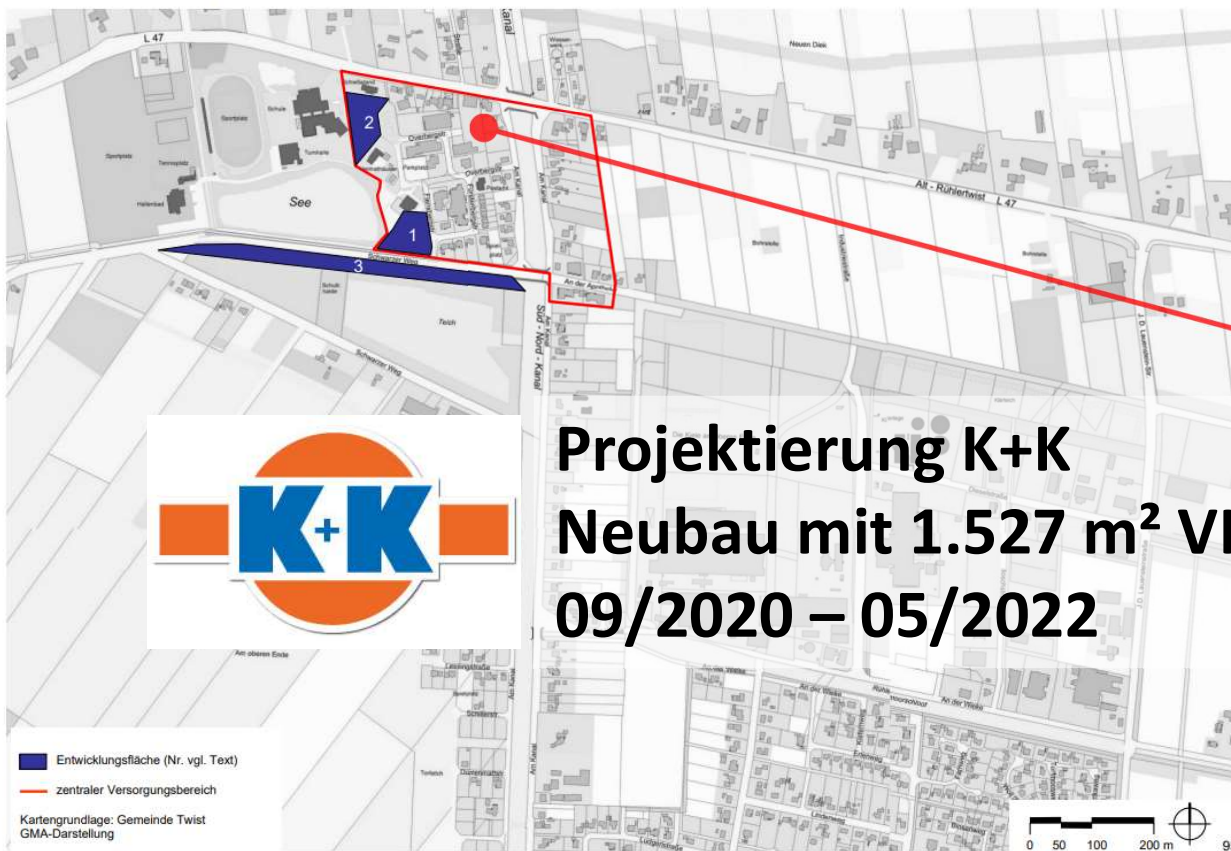


Projekte zur Weiterentwicklung des ZVB „Twist-Zentrum“

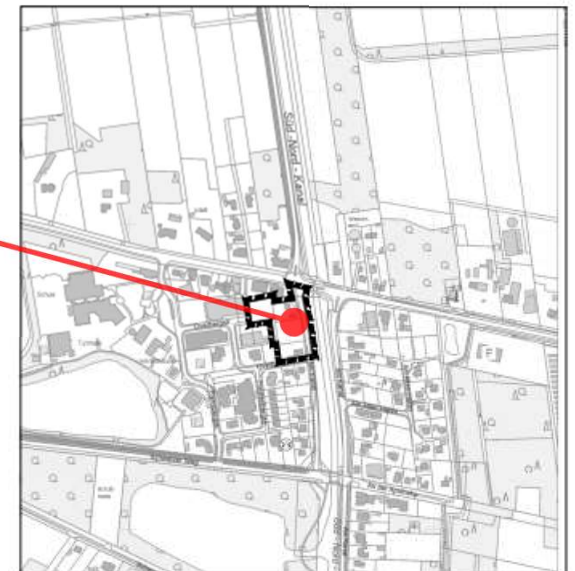
Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Twist



Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Twist-Zentrum



 **Gemeinde Twist**
Bebauungsplan Nr. 14
"Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum"
- 14. Änderung
Vorentwurf M. 1:1.000



Beratung • Planung • Bauleitung

An Teil 1
49385 Dostalbrück
E-Mail: stasbrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org

 **pbh**
Planungs- und Bauleitung

Proj. Nr. 20 247 011
Dostalbrück, 09.08.2021




Projekte zur Weiterentwicklung des ZVB „Twist-Zentrum“

Der Projektierer K + K beendet das Projekt mit Schreiben vom 18.05.2022 an die Gemeinde Twist:

...

„Wir kommen zu dem Schluss, dass Aufwand und Kosten für dieses Projekt nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem erwarteten betriebswirtschaftlichen Nutzen stehen.“

Gerne hätten wir Ihnen heute eine positivere Mitteilung gemacht, wir bitten um Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen

Rolf Klass

K+K Klaas & Kock B.V. & Co. KG“



Projekte zur Weiterentwicklung des ZVB „Twist-Zentrum“

- Nach der Absage des Einzelhandelsprojektes K+K im Mai 2022 konnten Vertreter von Rat und Verwaltung **bereits im September 2022 ein erstes Gespräch** mit einem **neuen Investor** führen.
- Im **Januar 2023** haben sich **Rats-, Fraktionsvorsitzende** und **Verwaltungsleitung** mit dem **Investor** auf eine **Fortführung und Detaillierung** der Projektierung **verständigt**.
- Der **Aufstellungsbeschluss** zur 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“ wurde am **31.08.2023 gefasst**.

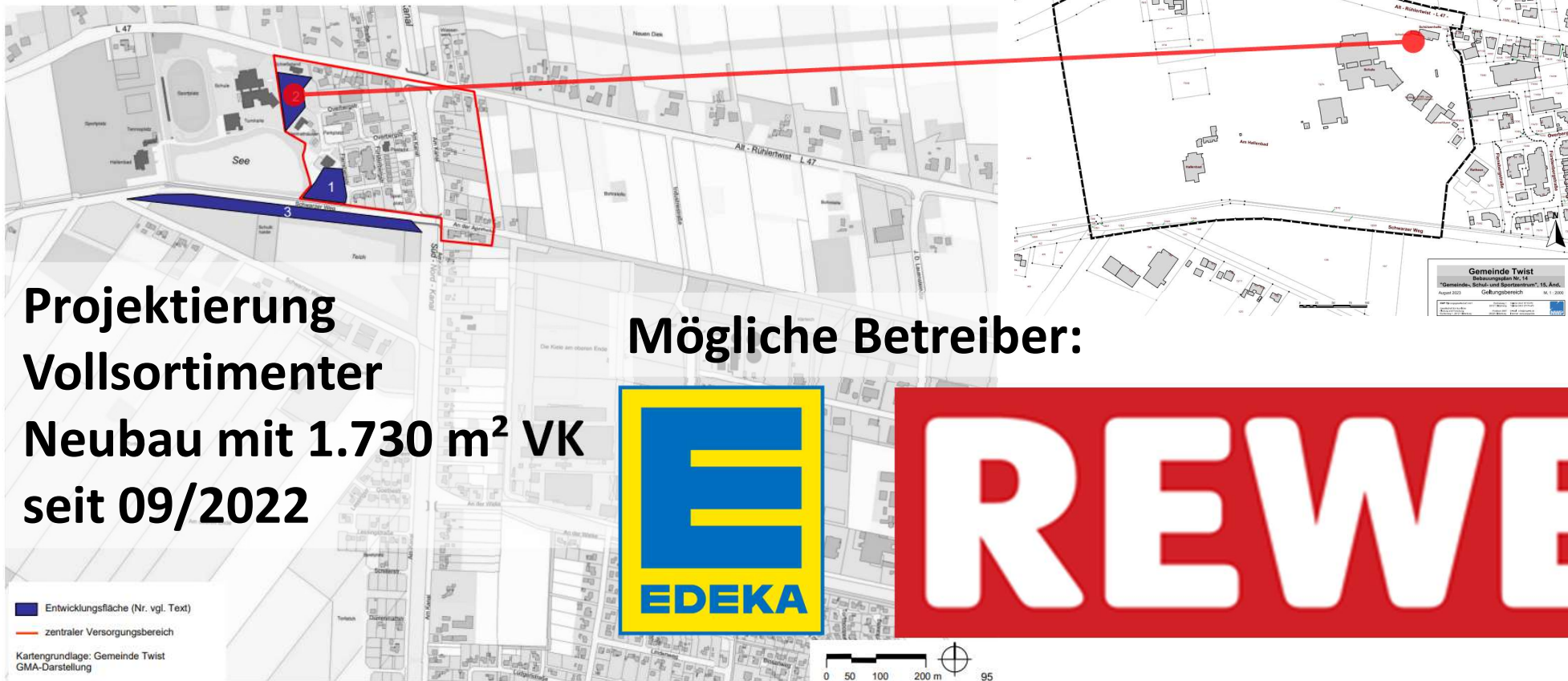


Projekte zur Weiterentwicklung des ZVB „Twist-Zentrum“

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Twist

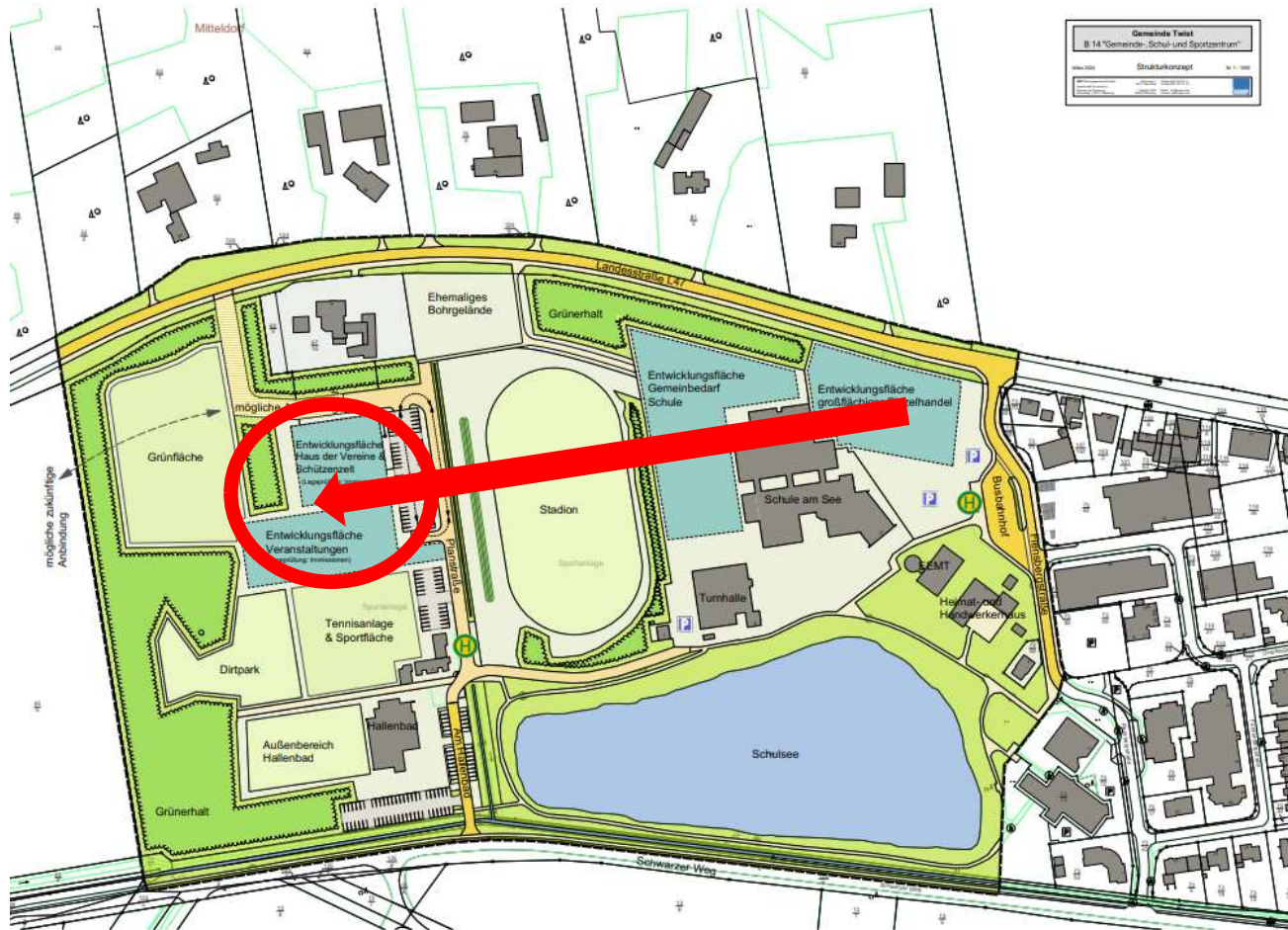
GMA

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Twist-Zentrum





Projekte zur Weiterentwicklung des ZVB „Twist-Zentrum“



Ein erstes städtebauliches Strukturkonzept zeigt wie die erforderlichen Bau- und Grundstücksflächen ausgewiesen und bereitgestellt werden können:

- Ausweisung eines Sondergebietes Schießsport und Festplatz
- Möglicher Neubau eines geförderten Mehrzweckgebäudes Arbeitstitel: „Haus der Vereine“
- Umsiedlung des Schützenvereins St. Georg Twist-Mitte e. V.



Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde:



oder



- zusätzliches Umsatzpotenzial: 7,3 Mio. €/Jahr
- rd. 40 neue Arbeitsplätze zzgl. Ausbildungsplätzen
- **Steigerung** des nahversorgungsrelevanten **Umsatzes** im ZVB „Twist-Zentrum“ von rd. 11,5 Mio. € auf **18,8 Mio. €/Jahr = + 63 %**
- Zum Vergleich: nahversorgungsrelevanter Umsatz im ZVB Geeste-Dalum: 31,4 Mio. €



Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde:



oder



- **Zusätzliche Einnahmen aus Gewerbesteuer (Prognose):**
+ 19 % bis + 38 % (rd. 15.000,- bis 30.000,- €/Jahr)
- Zum Vergleich: Einnahmen aus Gewerbesteuer 2021 aus dem Segment Lebensmitteleinzelhandel: rd. 78.000,- €

- **Außerordentlicher Ertrag aus Grundstücksverkauf: rd. 570.000,- €**



Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde:



oder



- **Investition** in ein **Sondergebiet Schießsport** und **Festplatz**
- **Investition** in ein „**Haus der Vereine**“
- **Inanspruchnahme erreichbarer Förderkulissen** (Bundesprogramme, ZILE, LEADER, Landkreis Emsland, u. a.) in erheblicher Höhe
- **Ziel: Verantwortbare Umsiedlung** des Schützenvereins St. Georg Twist-Mitte e. V.



Aktuelle Entwicklungen:

Seite 14

Lokales

MITTWOCH,
13. MÄRZ 2024

Ab Donnerstag um ein Café reicher

Herzlake hat in Kürze ein neues gastronomisches Angebot / Kompletter Neubau an der Zuckerstraße

Daniel Gonzalez-Tepper

Die Gemeinde Herzlake darf sich über ein neues gastronomisches Angebot freuen. Die Bäckerei Wintering eröffnet an diesem Donnerstag ein neues Café an der Zuckerstraße, Ecke Im Mersch. Vorab haben wir schon einmal nachgesehen, wie es in dem neuen Betrieb aussehen wird. Seit September 2022 wird an dem mehrgeschossigen Gebäude gebaut. Als Investor tritt hier die Firma Hänsch Immobilien auf, Bauherr ist die Schröder-Winkeler GmbH & Co. KG.

Etwa 90 Sitzplätze drinnen und draußen

Dahinter stehen Martin Winkler und Bernd Schröder. Die insgesamt zehn Wohnungen, die es in den beiden oberen Stockwerken gibt, sind seit Ende 2023 bezugsfertig und alle vermietet. Jetzt sind auch die beiden Gewerbeflächen im Erdgeschoss fertig. Neben dem Hörgeräte-Spezialisten Gerland eröffnet dort am Donnerstag eine neue Filiale der



Freuen sich, dass die Handwerker pünktlich fertig geworden sind: Manuel Wintering, Geschäftsführer der Bäckerei, und Doreen Gonzalez-Hopmann, die die Filialeleitung in Herzlake übernimmt.
Foto: Daniel Gonzalez-Tepper

Bäckerei Wintering aus Lingen. Etwa 50 Sitzplätze drinnen und etwa 40 draußen stehen den Gästen auf etwa 210 Quadratmeter zur Verfügung. Vor der Tür gibt es zehn Parkplätze. Wintering

schafft etwa zehn Arbeitsplätze. Die Filialeiterin heißt Doreen Gonzalez-Hopmann.

Es ist die 35. Filiale des Unternehmens aus Lingen-Biene. Zwei davon werden al-

lerdings bald geschlossen, nämlich im K+K-Markt in Twist (zum 31. März) und in der MEP in Meppen (zum 30. Juni). „Wir haben zwar von den neuen Eigentümern der MEP ein verbessertes Ange-

bot erhalten, sehen aber in dem Standort keine Zukunft“, sagt Geschäftsführer Manuel Wintering.

Die zweite Herzlake Filiale im Netto-Markt, die fast ausschließlich „Außer Haus“

verkauft, bleibt erhalten. Sie gibt es seit März 2001. „Wir werden sie voraussichtlich 2025 im Zuge der geplanten Modernisierung des Netto-Marktes erneuern“, kündigt Wintering an.

Kreuzweg und Kaffee

MEPPEN Am Sonntag, 17. März um 14.30 Uhr lädt der Ruller Wallfahrtsverein Meppen zusammen mit der Kirchengemeinde Bokeloh zum Gehen des Kreuzweges von Meppen nach Bokeloh ein. Beginn ist um 14.30 Uhr an der 1. Station an der Bokeloher Straße. Nach dem Schlussgebet in der St.-Vitus-Kirche wird im Pfarrheim Bokeloh Kaffee und Kuchen angeboten. *pmm*

NOTDIENSTE

HAUSARZT

Meppen: Krankenhaus Ludmillerstift, Ludmillerstr. 4, Tel. 116117, mo., die., do., 19-21 Uhr, mittw., u. fr., 17-20 Uhr, sam., son., u. feiertags 9-12 u. 16-20 Uhr

Sögel: Hümmling Hospital, Mühlenstraße 17, Telefon 116117, 20 bis 21 Uhr

KINDER-/JUGENDARZT

Lingen: Bonifatius-Hospital, Wilhelmstr. 13, Telefon 116117, 20 bis 22 Uhr

TIERARZT

Meppen: Praxis an der Freilichtbühne, Berghamsweg 3a, Tel. 05931 8884006, ab 18 Uhr

APOTHEKEN



- Filiale im K+K Twist schließt zum 31.03.2024!



Aktuelle Entwicklungen:



In konstruktiven Gesprächen mit Vorstandsvertretern des Schützenvereins St. Georg Twist-Mitte e. v. wurde eine mögliche Umsiedlung besprochen. Der Verein hat nachvollziehbare und begründete Voraussetzungen formuliert und der Verwaltung vorgestellt.

Seitens der Vorstandsvertreter besteht die Bereitschaft, über dieses mögliche Vorhaben mit ihren Mitgliedern zu beraten und zu entscheiden.



Ausblick und mögliche weitere Vorgehensweise:

- Die Projektreihe ist so weit vorangeschritten, dass für weitere folgende Projektschritte ein **belastbares positives Votum zum Gesamtprojekt** notwendig wird.
- Nächste Projektschritte wären in der Folge dieses Votums:
 - Beratung und Entscheidung über eine mögliche Umsiedlung in der Mitgliederschaft des Schützenvereins St. Georg Twist-Mitte e. V.
 - Fortführung des in 2023 eingeleiteten Bauleitplanverfahrens und der bisher erteilten Planungsaufträge i. H. v. insgesamt rd. 115.000,- €, davon entfallen auf:
 - Die Gemeinde: rd. 75.000,- €
 - Den Investor: rd. 40.000,- €
 - Einstieg in finale Grundstückskaufverhandlungen (Einnahme: ca. 570.000,- €) mit dem Investor (Gesamtinvest: rd. 8,0 Mio. €)



Sitzung des Gemeinderates
Donnerstag, den 14. März 2024

