Beratungsfolge:	Datum	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	14.03.2024	Vorberatung
Gemeinderat	14.03.2024	Entscheidung

Fachbereich:	Bau und Planung
Sachbearbeitung:	Andreas Schwieters

Bezeichnung:	Projekte zur Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches "Twist-Zentrum"; Bericht zum Sachstand - weitere Vorgehensweise
---------------------	--

Beschlussvorschlag:

- a) Der Bericht zum Sachstand von Projekten zur Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches „Twist-Zentrum“ wird zur Kenntnis genommen.
- b) Mögliche Beschlussempfehlungen zur weiteren Vorgehensweise werden in der Sitzung formuliert.

Sachdarstellung:

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.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit dem Sachstandsbericht sind über die Personalaufwendungen hinaus keine weiteren Ausgaben verbunden. Aus einem möglichen Verkauf kommunaler Bauflächen für ein Einzelhandelsprojekt ist im Haushaltsplan 2024 ein außerordentlicher Ertrag i. H. v. 570.900,- € berücksichtigt.

Anlagen:

Beschluss Gemeinderat vom 14.03.2024:

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis: _____ Ja _____ Nein _____ Enthaltung

Beschlussergebnis: Lt. Vorschlag Abweichend

Gez.

Andreas Schwieters
(Verfasser)

Gez.

Bürgermeisterin
(Freigabe)