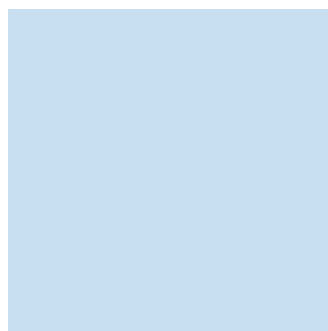




**Freie Hansestadt Bremen**  
Verträglichkeitsuntersuchung des potenziellen  
Nahversorgungsstandorts Auf den Delben 27 im Ortsteil  
Burg-Grambke

**Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta**  
**M. Sc. Geographie Annika Fleischhauer**

Köln, März 2026



**Geschäftsführende  
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders  
Stadt- und Regionalplanerin SRL  
Dipl.-Ing. Dominik Geyer  
Stadtplaner AK NW, Bauassessor  
Stadt- und Regionalplaner SRL

**Gesellschafter/Seniorpartner:**  
Dr. Paul G. Jansen

**Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49  
50667 Köln

Fon 0221 94072-0  
Fax 0221 94072-18

[info@stadtplanung-dr-jansen.de](mailto:info@stadtplanung-dr-jansen.de)  
[www.stadtplanung-dr-jansen.de](http://www.stadtplanung-dr-jansen.de)



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Aufgabenstellung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen und übergeordnete Vorgaben	3
2.1.1	Bundesbaurechtliche Regelungen	3
2.1.2	Planungs- und Steuerungsvorgaben auf der Ebene der Region Bremen	3
2.1.3	Kommunale Vorgaben	3
2.2	Marktstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel	4
<b>3</b>	<b>Standortbeschreibung und Planvorhaben</b>	<b>7</b>
3.1	Makrostandort Bremen	7
3.2	Mesostandort Burg-Grambke	7
3.3	Mikrostandort und Planvorhaben	9
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Kaufkraft</b>	<b>11</b>
4.1	Einzugsgebiet	11
4.2	Nachfragevolumen	12
4.2.1	Aktuelles Nachfragevolumen	12
4.2.2	Perspektivisches Nachfragevolumen	13
4.3	Marktanteilberechnung	13
4.4	Dimensionierung des geplanten Lebensmittel-SB-Betriebs	14
<b>5</b>	<b>Wettbewerbssituation</b>	<b>17</b>
5.1	Methodisches Vorgehen	17
5.2	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	18
<b>6</b>	<b>Handelswirtschaftliche und städtebauliche Effekte</b>	<b>23</b>
6.1	Annahmen und Berechnungsansatz	23
6.2	Umsatzumverteilung und städtebauliche Würdigung der Variante „Ansiedlung eines Supermarkts“	24
6.3	Umsatzumverteilung und städtebauliche Würdigung der Variante „Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters“	27
6.4	Schlussfolgerung	30
6.5	Perspektivische Betrachtung	31

<b>7</b>	<b>Vereinbarkeit des Vorhabens mit übergeordneten Vorgaben</b>	<b>33</b>
7.1	Kompatibilität mit dem Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen	33
7.2	Kompatibilität des Vorhabens mit den Vorgaben des Kommunalverbunds	34
<b>8</b>	<b>Fazit und ergänzende Empfehlungen</b>	<b>35</b>

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist. Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



## 1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Der Ortsteil Burg-Grambke liegt im Stadtteil Burglesum nördlich des Siedlungskerns der Stadt Bremen. In dem Ortsteil leben rund 6.820 Einwohner:innen (Stand: 31.12.2025, Quelle: Statistisches Landesamt Bremen 2026). Er ist überwiegend von Wohnnutzung geprägt; im südlichen Bereich treten vereinzelt gewerbliche Nutzungen hinzu. Die Siedlungsstruktur ist durchgrünt und weist weitläufige Frei- und Erholungsflächen auf. Das Ortsbild bestimmen markante Verkehrsachsen, insbesondere durch die Burger Heerstraße als zentrale Erschließungsachse, die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Eisenbahntrasse sowie die Bundesautobahnen 281 und 27.

Im nördlichen Bereich des Ortsteils befindet sich gemäß dem Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen (kurz: ZNK; vgl. *Freie Hansestadt Bremen 2020: Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen, Fortschreibung 2020*) ein besonderer Nahversorgungsstandort Typ A/B im Kreuzungsbereich Burger Heerstraße/Lesumbroker Landstraße/Brambkermoorer Landstraße. Dort sind ein kleinflächiger Netto-Lebensmitteldiscounter, ergänzende kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie komplementäre Dienstleistungen angesiedelt. Der Standort übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteil, deckt jedoch den südlichen Teil Burg-Grambkes nicht vollständig ab. Nach eigenen Berechnungen leben in dem unterversorgten Bereich aktuell rund 5.450 Einwohner:innen.

Zur Verbesserung der Nahversorgung in den unterversorgten Lagen des Ortsteils wird im ZNK die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts sowie von Lebensmittelanbietern empfohlen (vgl. *ZNK, S. 147*), da die dortige Mantelbevölkerung eine tragfähige Grundlage für einen zusätzlichen Nahversorger darstellt. Im Unterschied zu Lebensmittelanbietern und -fachgeschäften verfügen Lebensmittelmärkte in der Regel über ein Lebensmittelvollsortiment als Kernsortiment, das durch Randsortimente insbesondere aus dem Bereich Nonfood I ergänzt wird. Auf der Empfehlung des ZNK aufbauend wurden im Jahr 2022 sowie im Rahmen einer Aktualisierung im Jahr 2025 verschiedene Potenzialflächen hinsichtlich Verfügbarkeit, Realisierbarkeit, Erreichbarkeit und Versorgungsfunktion geprüft.

Unter den betrachteten Flächen befand sich auch das Grundstück „Auf den Delben 27“ im Süden des Ortsteils. Bis August 2025 wurde das Areal durch das Gartencenter Wassenaar mit einer Verkaufsfläche von rund 8.600 m<sup>2</sup> genutzt; derzeit steht die Fläche leer. Das Standortumfeld ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt; im Norden und Nordosten grenzt Wohnbebauung an, während im Süden und Westen Grün- und Freiflächen sowie Bahntrassen verlaufen.

Auch diese Potenzialfläche ist mit verschiedenen Herausforderungen verbunden. Es bestehen insbesondere städtebauliche, siedlungsstrukturelle und planungsrechtliche Herausforderungen: Der Standort in nicht integrierter Lage gilt für einen Nahversorgungsstandort nach dem Nahversorgungsprüfschema, den formulierten Zielen der Nahversorgung sowie den Steuerungsleitsätzen des ZNKs als nicht konzeptkonform. Dies ist insbesondere auf die Siedlungsrandlage zurückzuführen, wodurch keine fußläufige Versorgungsfunktion für den überwiegenden Teil der zu versorgenden Bevölkerung gegeben ist. Zudem ist die Fläche planungsrechtlich derzeit als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Neuaufstellung eines Bebauungsplans mit der Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen wird von Seiten der Stadt Bremen grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Allerdings führen die das Grundstück querenden Stromoberleitungen zu Nutzungseinschränkungen, sodass faktisch nur gewerbliche bzw. einzelhandelsbezogene Nutzungen in Betracht kommen. Eine verbesserte Integration in angrenzende Wohnsiedlungsbereiche ist vor diesem Hintergrund auch perspektivisch nicht zu erwarten.

Trotz der aufgezeigten Restriktionen scheint eine Realisierung an diesem Standort im Vergleich zu anderen untersuchten Flächen machbar, da auch die übrigen, in der Prüfung von Standortalternativen betrachteten Potenzialflächen Unwägbarkeiten aufweisen. Folglich stehen mittel- bis langfristig keine alternativen, besser geeigneten Standorte zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund soll im Rahmen der vorliegenden Analyse die städtebauliche und funktionale Verträglichkeit einer Einzelhandelsansiedlung am Standort „Auf den Delben 27“ geprüft werden. Im Vordergrund steht die Ermittlung maßstäblicher Größenordnungen für mögliche Betriebstypen am Standort im Vordergrund unter der Annahme, dass nur ein Betriebstyp (Supermarkt oder Lebensmittel-discounter) und keine Kombination beider am Standort realisiert werden.

Ergänzend dazu erfolgt eine Ersteinschätzung solcher Einzelhandelsnutzungen, die im räumlichen Zusammenhang eine „gewollte Agglomeration“ bilden können und damit zur Standortverträglichkeit beitragen.

Die nachfolgende Verträglichkeitsprüfung beinhaltet folgende Arbeitsschritte:

- Darstellung der rechtlichen Rahmenbedingungen und übergeordneten Vorgaben auf Ebene der Regionalplanung sowie der Stadt Bremen
- Aufzeigen der bundesweiten Branchentrends und aktuellen Marktstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel
- Würdigung der Standortbedingungen in der Stadt Bremen, im Ortsteil Burg-Grambke sowie am Prüfstandort
- Abgrenzung eines Einzugsgebiets für einen Nahversorgungsbetrieb am Standort „Auf den Delben“ in Burg-Grambke, Ermittlung tragfähiger und funktionsgerechter Verkaufsflächen für die Betriebstypen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter, Einschätzung der zu erwartenden Marktanteile
- Darstellung der Wettbewerbssituation für Nahrungs- und Genussmittel im untersuchungsrelevanten Stadtgebiet, dabei Berücksichtigung von sowohl betrieblichen als auch städtebaulichen Aspekten, Berücksichtigung vorliegender Wettbewerbsplanungen
- Einschätzung der Marktbedeutung der vorhandenen Lebensmittel-SB- Betriebe
- Prüfung der Wettbewerbswirkungen eines Lebensmittel-SB-Betriebs (differenziert nach Betriebstypen), Bewertung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen unter dem Aspekt möglicher städtebaulicher Wirkungen
- Abgleich mit übergeordneten Vorgaben, insbesondere Fortschreibung des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Bremen und dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen des Kommunalverbunds Niedersachsen/Bremen e. V.
- Fazit und ergänzende Empfehlungen zu „gewollten“ Agglomerationen und zur Konkretisierung des Vorhabens

Die Bearbeitungsmethodik orientiert sich an branchenüblichen Standards (u. a. Worst-case-Betrachtung, Gravitationsmodell in Anlehnung an Huff), berücksichtigt laufende Rechtsprechung und erfüllt damit die Anforderungen an eine rechtssichere Verträglichkeitsprüfung.



## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen und übergeordnete Vorgaben

#### 2.1.1 Bundesbaurechtliche Regelungen

Das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) stellen die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die räumliche Planung von Einzelhandelsstandorten in Deutschland dar.

Nach § 11 (3) BauNVO ist für Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe (ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschoss- bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; *vgl. dazu auch BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24. November 2005*) die Ausweisung eines Kern- oder entsprechenden Sondergebiets erforderlich, sofern sie sich nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken.

Die geplante Novelle des § 11 Abs. 3 BauNVO sieht aktuell eine Erleichterung für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben vor: Vorgesehen ist eine Anpassung der Schwellenwerte, ab denen die Vermutungsregel zur städtebaulichen Verträglichkeit greift. Diese Änderungen sind jedoch noch nicht rechtskräftig und befinden sich im Gesetzgebungsverfahren.

#### 2.1.2 Planungs- und Steuerungsvorgaben auf der Ebene der Region Bremen

Im Dezember 2013 haben Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Landkreise in der Region Bremen, die Länder Bremen und Niedersachsen sowie der Kommunalverbund einen raumplanerischen Vertrag zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten geschlossen, dessen Bestandteil das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK) ist. Durch den raumplanerischen Vertrag wurden in Bremen und in den beteiligten niedersächsischen Kommunen gemeinsame Ziele, Grundlagen und Verfahren zur Steuerung und regionalen Abstimmung des großflächigen Einzelhandels verbindlich und mit länderübergreifender Wirkung für die Region vereinbart. Das RZEHK findet Anwendung bei Einzelhandelsprojekten und Nahversorgungsprojekten über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die Vorgaben werden im sog. IMAGE-Moderationsverfahren umgesetzt und bilden eine einheitliche Grundlage für die Abstimmung von Einzelhandelsprojekten über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Geltungsbereich des Kommunalverbunds. Festgelegt sind folgende Elemente: die regionale Sortimentsliste, das regionale Standortkonzept, regionale Ansiedlungsregeln, kommunale Einzelhandelskonzepte und die Anwendung des IMAGE-Moderationsverfahrens.

Das Ziel der Steuerung ist, die Innenstädte und Ortskerne der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden in der Region Bremen als Mittelpunkte des öffentlichen Lebens zu sichern und zu stärken. Sie werden als „zentrale Versorgungsbereiche der Region“ eingeordnet und bilden gemeinsam ein regionales Versorgungsnetz. In Ergänzung sieht das Standortkonzept weitere Standortkategorien als geeignet an, wenn bestimmte Kriterien erfüllt sind. Für das hier zu bewertende Vorhaben, dessen Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel als nahversorgungsrelevant einzustufen ist, erhält der Standorttyp „Standorte zur Nahversorgung“ Bedeutung. Grundsätzlich gilt, dass die angemessene Größe eines Vorhabens von der Versorgungsfunktion des Standorts, der Einwohnerzahl im jeweiligen Verflechtungsbereich sowie vom Einzelhandelsbestand abhängt. Die zur Einordnung und Bewertung erforderlichen konkreten Vorgaben werden in Kapitel 7.2 dargestellt, verbunden mit der Prüfung der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit diesen Vorgaben.

#### 2.1.3 Kommunale Vorgaben

Die im Jahr 2020 beschlossene Fortschreibung des ZNK formuliert als Ziele der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung:

- Stärkung der Gesamtstadt
- Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt
- Städtebaulich-funktionale Stärkung der Stadtteilzentren
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
- Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte

Da die gutachterliche Analyse der Einzelhandelsbestandsentwicklung ergeben hatte, dass die Stadtteilzentren an Bedeutung verloren, die Innenstadt sich in Richtung des Erlebniseinkaufs entwickelt und die Nahversorgungszentren und -standorte primäre Funktionen des Versorgungseinkaufs übernehmen, wurde das Zentrenmodell entsprechend angepasst. Darüber hinaus beinhaltete es neue Vorgaben zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung. Rahmgebend waren die von Seiten der Gutachter:innen ermittelten räumlich differenzierten Ansiedlungspotenziale für Lebensmittelsortimente im Stadtgebiet. Dies erfordert eine Prioritätensetzung. Diese wurden wie folgt benannt:

- Fokus der Nahversorgung auf zentrale Versorgungsbereiche
- (Besondere) Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln
- Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern
- Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Eine Operationalisierung erfolgt im Rahmen des Prüfschemas zur einheitlichen Bewertung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben. Die Prüfroutine beschäftigt sich mit folgenden Kriterien:

1. Städtebauliche Integration
2. Funktionsgerechte Dimensionierung
3. Schutz zentraler Versorgungsbereiche
4. Ausschluss ungewollter Agglomerationen

In Kapitel 7.1 wird die vorliegende Projektplanung nach diesen Kriterien untersucht, um die Vereinbarkeit mit den Vorgaben des ZNK feststellen zu können.

## 2.2 Marktstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel

Rahmgebend für die Einordnung der Nahversorgungsfunktion des potenziellen Lebensmittel-SB-Betriebs in Burg-Grambke sind Situation und Entwicklungen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel.

Das EHI Retail Institute unterscheidet im Lebensmitteleinzelhandel verschiedene Betriebstypen. Für eine Ansiedlung im Ortsteil Burg-Grambke stehen der Betriebstyp Supermarkt sowie der Betriebstyp Lebensmitteldiscounter zur Diskussion.

Lebensmitteldiscounter sind Einzelhandelsgeschäfte, die – bis vor einigen Jahren – üblicherweise eine Verkaufsfläche von weniger als 1.000 m<sup>2</sup> aufweisen, „ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood-II“ führen (vgl. *EHI Retail Institute GmbH 2025: EHI handelsdaten aktuell 2025. Struktur, Kennzahlen und Profile des Handels in Deutschland, Österreich und der Schweiz*). Nachgefragt werden heute von den Betreibern in der Regel jedoch Verkaufsflächen von mindestens ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Die gestiegenen Flächenansprüche werden u. a. mit der Einführung von Pfand- und Backautomaten sowie breiteren Gängen und einer niedrigeren Regalhöhe begründet; der Einkauf soll an Qualität und Komfort gewinnen. Eine Erweiterung des Sortiments erfolgt nach Auskunft der Betreiber dagegen meist nicht.

Im Gegensatz dazu führen Lebensmittelvollsortimenter auch weniger umschlagstarke Sortimente und damit eine höhere Artikelzahl (vgl. *Tabelle 1*). Nach der Betriebstypenklassifizierung des EHI Retail Institutes werden Supermarkt, Großer Supermarkt und SB-Warenhaus unterschieden. Die Zuordnung erfolgt über die Verkaufsflächengröße und berücksichtigt somit auch die Angebotsbreite und -tiefe:

- Supermärkte belegen eine Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Große Supermärkte sind über eine Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> definiert.
- SB-Warenhäuser umfassen meist mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. die Bezeichnung wird allerdings auch flexibel für größere Supermärkte verwendet.

Wichtig ist zudem, dass der absolute und relative Verkaufsflächenanteil mit Nonfood-Angeboten mit zunehmender Betriebsgröße eines Lebensmittelvollsortimenters steigt. Nahversorgungsaufgaben werden daher meist von den Supermärkten übernommen.

Auch von Supermarkt-Betreibern wird mit vergleichbaren Argumenten mehr Verkaufsfläche beansprucht. Die neuen Flächenkonzepte werden bei Neuansiedlungen, aber auch bei Umbau und Erweiterung des bestehenden Filialnetzes gefordert. Für



beide Betriebstypen gilt gleichermaßen: Ansiedlungsplanungen unterhalb der städtebaurechtlich fixierten Großflächigkeit von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind heute seltene Ausnahmen und erfolgen nahezu ausschließlich in dicht besiedelten Räumen.

Hinsichtlich der Versorgungsfunktion der Betriebstypen bietet sich ein Vergleich der durchschnittlichen Artikelzahl an, die für das Jahr 2016 vom EHI

Retail Institute (letztmalige Veröffentlichung) wie folgt dargestellt wird. Demnach werden in Supermärkten durchschnittlich 11.830 Artikel angeboten, in Lebensmitteldiscountern dagegen nur 2.295. Die Artikelzahlen der Supermärkte werden von den größer dimensionierten Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels übertroffen, wie insbesondere große Supermärkte und SB-Warenhäuser.

Tabelle 1: Durchschnittliche Artikelzahl der Lebensmittel-SB-Betriebe nach Betriebstypen (2016)\*

Warenbereich	Betriebstyp			
	LEH-Discounter	Supermärkte	große Supermärkte	SB-Warenhäuser
Frischwaren	640	2.650	4.360	4.410
Tiefkühlkost/Eis	155	585	850	880
Trockensortiment	960	5.760	10.520	11.180
Nonfood I	265	2.030	4.825	7.900
Nonfood II	275	805	4.450	24.500
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>11.830</b>	<b>25.005</b>	<b>48.870</b>

\*Anm.: *letztmalige Veröffentlichung*

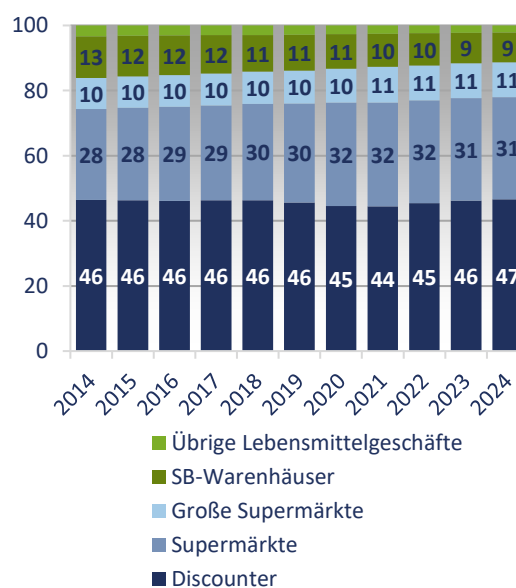
Quelle: Daten: [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de), Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2026

Bereits ohne eine Betrachtung der Aufgliederung der Artikelzahlen für die einzelnen Warenbereiche wird damit deutlich, dass durch die Lebensmittelvollsortimenter eine umfassendere Versorgung wahrgenommen werden kann. Dies ist insbesondere dann bedeutsam, wenn keine Einzelhandelsagglomerationen – z. B. in Form zentraler Versorgungsbereiche – vorliegen, sondern die Grundversorgung eines bestimmten Siedlungsbereichs vorwiegend über einen Lebensmittel-SB-Betrieb gewährleistet werden soll.

In den vergangenen Jahren war zunächst ein wachsender Marktanteil der Lebensmitteldiscounter im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nachvollziehbar, der mit gleichzeitigen Bedeutungsverlusten der Lebensmittelvollsortimenter verbunden war. In den Jahren vor der Energiekrise und Inflation zeichnete sich jedoch eine Umkehr des Trends ab, sowohl was die Marktanteile im Lebensmitteleinzelhandel als auch die Flächenkonzeption der Lebensmitteldiscounter betrifft. Nachvollziehbar ist, dass insbesondere die Supermärkte und die großen Supermärkte seit 2010 stetig an Marktbedeutung gewinnen. Verändertes Verbraucherverhalten im Sinne bewusster Ernährung und Frischeorientierung sowie

wachsendes Interesse an Convenience-Produkten sind zwei Facetten einer Entwicklung, die zwischenzeitlich auch von vielen Betreibern der Lebensmitteldiscounter aufgegriffen wurden.

Abbildung 1: Umsatzanteile im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland nach Betriebsformen (in %)



Quelle: [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de) 2026; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2026

Wie in der Wettbewerbsbetrachtung dieser Analyse ersichtlich wird, besteht insbesondere im Stadtteil Gröpelingen ein umfangreiches Angebot an Lebensmittelmärkten mit international ausgerichtetem Warensortiment. Aufgrund struktureller Unterschiede in Warenangebot und Zielgruppenansprache entsprechen diese Märkte nur eingeschränkt der gängigen Betriebstypdefinition eines Supermarkts, auch wenn in der Betriebsbezeichnung häufig der Begriff „Supermarkt“ enthalten ist. Typisch für diese Betriebe ist zwar ein Lebensmittelvollsortiment, das jedoch durch einen hohen Anteil an Frischeprodukten sowie ein international bzw. kulturell geprägtes Sortiment gekennzeichnet ist. Häufig liegt ein regionaler oder kultureller Schwerpunkt vor, während der Anteil an Nonfood-Artikeln gering ist.

Aufgrund der Verderblichkeit der Produkte und der häufigen Bedarfsdeckung ist die Lebensmittelbranche bislang nur durch geringe Marktanteile des Onlinehandels gekennzeichnet. Nach Angaben des Handelsverbands Deutschland lag der Onlineanteil bei 3,0 % im Jahr 2024. Unterstützt durch Innovationen im Bereich der Zustellung und der Warensystematik wird die Branche jedoch gleichzeitig durch das höchste jährliche Wachstum des Onlinehandels geprägt (7,3 % zwischen 2023 und 2024). Es zeigt sich allerdings, dass sich das Wachstum des Onlinehandels mit Lebensmitteln nach dem ersten Jahr der Corona-Pandemie 2020 deutlich verlangsamt hat (Quelle: Handelsverband Deutschland: HDE Online-Monitor 2022 und Folgejahre).

Deutliche Unterschiede ergeben sich für die verschiedenen Betreiber von Lebensmitteldiscountern und -vollsortimentern hinsichtlich der Leistungsfähigkeit, die in der Regel über den Umsatz/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgewiesen wird. Im Retail Real Estate Report 2025/2026 der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG werden die betreiberbezogenen durchschnittlichen Flächenleistungen von Lebensmittel-SB-Betrieben veröffentlicht (ergänzender Hinweis: Die Wertermittlung erfolgt durch die Gesellschaft für Konsumforschung auf Datenbasis von Tradedimensions.). Demnach wird die mit Abstand größte Flächenproduktivität durch den Anbieter Lidl mit durchschnittlich rund 10.480 EUR/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche generiert, gefolgt von Aldi Nord mit durchschnittlich rund 9.650 EUR/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Im Unterschied zu diesen sogenannten Harddiscountern erreichen Softdiscounter (Netto, Norma, Penny) lediglich rund 40 % bis 62 % der Flächenleistung des Marktführers Lidl. Neben diesem deutlichen Unterschied in der Flächenproduktivität zeichnen sich Harddiscounter durch ein vergleichsweise schlankes, überwiegend eigenmarkengeprägtes Sortiment aus. Demgegenüber verfügen Softdiscounter in der Regel über ein etwas breiteres Sortiment sowie einen höheren Markenartikelanteil.

Für die beiden marktführenden Supermarktketten Edeka und Rewe liegen die Flächenleistungen mit rund 5.630 EUR/m<sup>2</sup> bzw. rund 4.790 EUR/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zum einen deutlich niedriger und zum anderen näher beieinander als bei Betreibern von Lebensmitteldiscountern.

Tabelle 2: Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel für Lebensmitteldiscounter und Supermärkte

Betrieb	Betriebstyp	Ø-Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Ø-Flächenproduktivität in EUR	Ø-Umsatz Filiale in Mio. EUR
Aldi Nord	Lebensmitteldiscounter	965	7.280	7,0
Aldi Süd	Lebensmitteldiscounter	1.020	9.650	9,8
Lidl	Lebensmitteldiscounter	942	10.480	9,9
Netto	Lebensmitteldiscounter	821	5.360	4,4
Norma	Lebensmitteldiscounter	771	4.420	3,4
Penny	Lebensmitteldiscounter	750	6.750	5,1
Edeka	Lebensmittelvollsortimenter	1.324	5.630	7,5
Rewe	Lebensmittelvollsortimenter	1.560	4.790	7,5

Quelle: HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG 2025: Retail Real Estate Report 2025/2026; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2026



## 3 Standortbeschreibung und Planvorhaben

### 3.1 Makrostandort Bremen

Die Stadt Bremen ist mit ca. 586.270 Einwohner:innen (Stand: 31.12.2025, Quelle: Statistisches Landesamt Bremen 2026) die zehntgrößte Stadt Deutschlands. Neben den Oberzentren Oldenburg, Wilhelmshaven und Bremerhaven ist Bremen ein wichtiger Bestandteil der Metropolregion Nordwest.

Geografisch liegt die Stadt im Nordwesten der Bundesrepublik, eingebettet in das Land Niedersachsen. Gemeinsam mit der ca. 60 km nördlich gelegenen Stadtgemeinde Bremerhaven bildet sie das kleinste Bundesland Deutschlands, die Freie Hansestadt Bremen. Die Besonderheit des Bundeslandes ist dabei vor allem die direkte Lage an der Nordseeküste und die direkte Verbindung der beiden Städte durch die Weser. Das Umland von Bremen weist ländlich geprägte Strukturen auf und ist überwiegend dünn besiedelt.

Das Stadtgebiet Bremen ist über drei Bundesautobahnen aus dem niedersächsischen Umland zu erreichen. Mit der A 1 besteht eine leistungsfähige Nord-Süd-Verbindung mit Anbindung an Hamburg im Norden sowie an die Großräume Rhein-Ruhr und Köln im Südwesten. Die A 27 stellt die Verbindung in Richtung Bremerhaven bzw. Cuxhaven her und bindet Bremen zudem an die A 28 in Richtung Oldenburg an; darüber hinaus besteht eine weiterführende Anbindung an die A 7 in Richtung Hannover. Innerstädtisch wird das überregionale Verkehrsnetz durch die A 270 und A 281 sowie die Bundesstraßen 6, 74 und 75 ergänzt.

Die Stadt Bremen ist durch die Anbindung an Fern- und Regionalverkehrszüge sowohl national als auch regional gut erschlossen. Darüber hinaus stellt Bremen einen wichtigen Knotenpunkt im Fernbusverkehr dar und verfügt im Süden des Stadtgebiets über einen internationalen Flughafen. Innerstädtisch wird ein engmaschiges Straßenbahn- und Busliniennetz durch die Bremer Straßenbahn AG betrieben.

Das Stadtgebiet gliedert sich in fünf Stadtbezirke und insgesamt 23 Stadtteile; diese lassen sich wiederum in kleinräumige Ortsteile gliedern.

Der Bevölkerungsschwerpunkt liegt im zentralen Stadtgebiet, ohne sich dabei auf einen einzelnen Stadtteil zu konzentrieren. Mit rund 46.955 Einwohner:innen weist die Neustadt die höchste Bevölkerungszahl auf, gefolgt von Hemelingen mit etwa 44.240 Einwohner:innen. Schwachhausen, Osterholz und Gröpelingen bewegen sich jeweils in einer Größenordnung von etwa 38.000 bis 39.340 Einwohner:innen. Die niedrigsten Einwohnerzahlen verzeichnen die vom Hafen geprägten Stadtteile im Westen sowie die ländlich geprägten Bereiche nördlich der Kernstadt.

Zwischen den Jahren 2014 und 2024 verzeichnet die Stadt Bremen ein Einwohnerwachstum um rund 6,3 %. Die Einwohnerzahl stieg in diesem Zeitraum um über 34.500 Personen (Quelle: Statistisches Landesamt Bremen 2026), wobei sich auf Ebene der Stadt- und Ortsteile unterschiedliche Entwicklungen abzeichnen. Die Vergleichbarkeit der Entwicklungen ist jedoch eingeschränkt, da prozentuale Veränderungen maßgeblich von der jeweiligen absoluten Einwohnerzahl abhängen. Zudem tragen größere Stadtentwicklungsprojekte, beispielsweise in der Überseestadt, dazu bei, dass einzelne Stadt- und Ortsteile überdurchschnittliche Einwohnerzuwächse verzeichnen.

Für die Einschätzung der zukünftigen Einwohnerentwicklung liegen Vorausberechnungen des statistischen Landesamts vor. Demzufolge wird ein marginales Bevölkerungswachstum um rund 0,3 % bis zum Jahr 2034 erwartet. Auch künftig ist (analog zur bisherigen Entwicklung) von einem differenzierten Bild auf Ebene der Stadt- und Ortsteile auszugehen.

### 3.2 Mesostandort Burg-Grambke

Der Ortsteil Burg-Grambke liegt im Stadtteil Burglesum im Stadtbezirk Bremen-Nord und damit im nördlichen Stadtgebiet, etwa 11 Kilometer von der Stadtmitte entfernt. Seine Lage ist durch eine markante Übergangssituation gekennzeichnet, zugleich ist der Ortsteil siedlungsräumlich klar gefasst und gegenüber den angrenzenden Teilräumen abgegrenzt. Im Norden bildet der Verlauf der Lesum eine

naturräumliche und siedlungsstrukturelle Grenze, die als landschaftliche Zäsur wirkt. Südlich grenzen weitläufige Hafen- und Industrieflächen an; größere Verkehrsinfrastrukturen, insbesondere die A 281, verstärken die Abgrenzung nach Süden. Sowohl westlich als auch östlich wird der Ortsteil von offenen, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiräumen umfasst. Diese Freiraumbezüge unterstreichen den Übergangscharakter des Ortsteils zwischen verdichtetem Siedlungsraum und offener Kulturlandschaft.

Innerhalb des Ortsteils prägen die Haupterschließungsachse Burger Heerstraße und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahntrasse als städtebauliche Zäsuren die Gliederung. Sie strukturieren die Siedlung und teilen Burg-Grambke in unterschiedliche Quartiersbereiche. Insgesamt weist der rund 6.820 Einwohner:innen zählende Ortsteil eine heterogene, historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit vergleichsweise geringer baulicher Dichte und ausgeprägten Freiraumbezügen auf. Der historische Kernbereich liegt im nördlichen Teil entlang der alten Siedlungsachse an der Burger Heerstraße mit kleinteiliger, überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bebauung. Südlich und südöstlich schließen sich Siedlungserweiterungen an, die überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise bestehen; nur punktuell finden sich Geschosswohnungsbauten.

Gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich auf den südlichen und südwestlichen Rand des Ortsteils und stehen im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit den Hafen- und Industrieflächen. Innerhalb Burg-Grambkes handelt es sich vor allem um kleinere bis mittlere Betriebe, Werkstätten und Lagerflächen, die eine klar erkennbare Übergangszone zwischen wohngeprägten Quartieren und großmaßstäblicher Industrie bilden.

Verkehrlich ist Burg-Grambke vor allem über die Burger Heerstraße angebunden, die im südlichen Abschnitt als Grambker Heerstraße und Auf den Delben weitergeführt wird. Darüber hinaus besteht ein unmittelbarer Anschluss an die A 281, die den Ortsteil in westlicher Richtung an das Stadtzentrum von Bremen und in östlicher Richtung an die A 27 bindet. Über die A 27 ist Burg-Grambke sowohl in Richtung Bremerhaven als auch in Richtung Hannover angebunden. Folglich verfügt der Ortsteil über eine gute überörtliche Erreichbarkeit.

Zusätzlich ist der Ortsteil auch für den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) gut erschlossen: Der nächstgelegene Anschluss an Regional- und S-Bahn-Verbindungen befindet sich rund 500 m nördlich des Ortsteils an der Bremer Heerstraße. Von dort besteht Anbindung an das nördliche Stadtgebiet und über die Stadtmitte in Richtung Verden.

Ergänzend dazu besteht ein Netz aus Busverbindungen. Entlang der Burger Heerstraße, Grambker Heerstraße und Auf den Delben sind fünf Haltestellen verteilt, die in beide Richtungen angefahren werden. Die Taktung variiert je nach Linie und Tageszeit und liegt tagsüber in der Regel im 15- bis 30-Minuten-Intervall. Die Regionalverkehrslinie 680 verkehrt mit (halb-)stündlicher Bedienung. Folgende Busverbindungen erschließen den Bereich:

- **Linie 90:** Gröpelingen – Burg – Vegesack – Aumund – Blumenthal – Neuenkirch
- **Linie 91/92:** Gröpelingen – Burg – Lesum – Vegesack – Blumenthal – Lüssum – Rönnebeck
- **Linie 93:** Gröpelingen – Burg – Marßel
- **Linie 95:** Gröpelingen – Burg – Vegesack – Aumund – Blumenthal – Bockhorn
- **Linie 680:** Gröpelingen – Ritterhude – Hambergen – Wallhöfen – Gnarrenburg
- **Nachtlinie N7:** Neuenkirch – Blumenthal – Vegesack – Marßel – Gröpelingen – Hauptbahnhof

Die im Rahmen der Fortschreibung des ZNK durchgeführte Analyse der Nahversorgung kommt für den Ortsteil Burg-Grambke zu dem Ergebnis einer unterdurchschnittlichen Einzelhandelsausstattung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Darüber hinaus wird ein unterversorgter Bereich identifiziert, der sich über weite Teile des südlichen und östlichen Siedlungsbereichs erstreckt. Das dort vorhandene Nachfragepotenzial weist auf die Möglichkeit der wirtschaftlich tragfähigen Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Markts hin. Nach eigenen Berechnungen beträgt die Verkaufsflächenausstattung im Ortsteil rund 0,12 m<sup>2</sup> je Einwohner:in. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Durchschnitt des Stadtteils Burglesum (0,34 m<sup>2</sup> je Einwohner:in) sowie unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (0,44 m<sup>2</sup> je Einwohner:in). Folgerichtig attestiert auch das ZNK einen mittleren bis hohen Handlungsbedarf. Empfohlen werden insbesondere die An-



siedlung eines Lebensmittelmarkts in unterversorgten Siedlungsbereichen sowie die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Lebensmitteleinzelhandlern zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungsfunktion.

### 3.3 Mikrostandort und Planvorhaben

Der für eine Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs geprüfte Standort befindet sich im Süden des Ortsteils Burg-Grambke unmittelbar westlich der Straße Auf den Delben. Das Areal liegt nach Aufgabe eines dort angesiedelten Gartencenters im August 2025 brach.

Nördlich des Plangebiets schließen überwiegend Wohnnutzungen an. Hier dominiert eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung mit aufgelockertem Siedlungscharakter. Ergänzend finden sich in diesem Bereich auch gewerbliche Nutzungen, insbesondere Lagerhallen sowie klassisches, nicht wesentlich störendes Gewerbe. Östlich setzen sich die gewerblichen Nutzungen fort. Nordöstlich daran anschließend befindet sich wiederum Wohnbebauung, sodass insgesamt eine funktionale Durchmischung aus Wohnen und Gewerbe im näheren Umfeld gegeben ist.

Städtebaulich befindet sich das Grundstück derzeit an der „Erschließungsrückseite“ der angrenzenden Wohngebiete. Diese werden von einer anderen Seite her erschlossen und orientieren sich nicht direkt zum Planstandort. Dadurch ergibt sich bislang eine eher rückwärtige Standortlage. Im Zuge einer möglichen Umstrukturierung des Standorts wäre zu prüfen, inwieweit die Einrichtung eines Fuß- und Radwegs realisierbar ist. Eine solche Maßnahme würde in jedem Fall die Erreichbarkeit deutlich verbessern.

Wie eingangs dargestellt, ist der Planstandort planungsrechtlich derzeit als Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsnutzungen, die „großflächig sind, ein begrenztes Warensortiment anbieten und von denen nicht nachteilige Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung ausgehen“. Eine Öffnung für eine großflächige Einzelhandelsnutzung mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment würde eine bauleitplanerische Anpassung voraussetzen, da ein möglicher Lebensmittel-SB-Betrieb das zulässige begrenzte Warensortiment vermutlich überschreiten würde. Gleichzeitig besteht von Seiten der Stadt Bremen die Zielsetzung, das Areal – neben einer potenziellen Einzelhandelsnutzung – auch künftig vorrangig gewerblich zu nutzen. Eine Wohnnutzung kommt vor diesem Hintergrund sowohl planungsrechtlich als auch (städte-)baulich – insbesondere durch die das Grundstück querende Stromüberleitungen – nicht in Betracht.

Für das Grundstück liegt derzeit kein konkretisiertes Planvorhaben vor. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung geprüft, welcher Betriebstyp in welcher Dimensionierung geeignet erscheint, die wohnungsnaher Versorgungssituation im Ortsteil zu verbessern. Dabei ist sicherzustellen, dass die Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie wohnungsnaher Versorgungsstandorte nicht beeinträchtigt wird. Zugleich muss ein möglicher Marktauftritt heutigen betrieblichen Anforderungen entsprechen, um eine wirtschaftlich tragfähige und mittelfristig rentable Betriebsführung zu gewährleisten.

Abbildung 2: Nahversorgungsprüfschema



Quelle: Freie Hansestadt Bremen 2020: Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen. Fortschreibung 2020; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bereits die Standortdarstellung zeigt, dass der Prüfstandort den im ZNK definierten Handlungsempfehlungen für die Nahversorgung (vgl. ZNK 2020, S. 203) entgegensteht. Maßgeblich ist insbesondere die fehlende integrierte Lage im Randbereich von Wohnsiedlungsbereichen. Deshalb wird ebenfalls das erste zentrale Kriterium des Prüfschemas (vgl. Abbildung 2) negativ bewertet. Folglich ist der Standort als Nahversorgungsstandort nicht konzeptkonform.

Ungeachtet dessen wird vor dem Hintergrund der langjährig bestehenden Unterversorgung und dem Mangel an geeigneten bzw. verfügbaren Potenzialflächen untersucht, ob und unter welchen Rahmenbedingungen eine ergänzende Versorgungsfunktion städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich umgesetzt werden kann.



## 4 Einzugsgebiet und Kaufkraft

### 4.1 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet gibt den Raum wieder, in dem Kund:innen einen Einzelhandelsbetrieb voraussichtlich regelmäßig aufsuchen werden. Die Abgrenzung des Einzugsgebiets des Planvorhabens basiert insbesondere auf folgenden Aspekten:

- Zeit-Distanz-Werte
- Attraktivität und Leistungsfähigkeit des Vorhabens
- Verkehrsinfrastrukturelle Situation
- Spezifische topografische, siedlungsstrukturelle und stadträumliche Gegebenheiten
- Derzeitige und zukünftige lokale und regionale Wettbewerbssituation

Grundsätzlich lässt die Anbindungsintensität der Bewohner:innen bei zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Prüfstandort nach, unabhängig von Stadt-, Stadtteil- und Ortsteilebene. Ohne Berücksichtigung der Wettbewerbssituation ergäbe sich daraus theoretisch eine radiale Zonierung des Einzugsgebiets um den Prüfstandort, die durch die Führung der Straßen modifiziert wird. Diese wird jedoch durch Straßenverläufe sowie städtebauliche Zäsuren überlagert und räumlich differenziert.

Methodisch wird dieses Prinzip mithilfe sogenannter Isochronen abgebildet. Diese orientieren sich nicht lediglich an Luftliniendistanzen, sondern beziehen die tatsächliche Erreichbarkeit unter Einbeziehung des Straßennetzes und bestehender räumlicher Barrieren ein.

Für die Vorhabenbewertung ist neben der faktischen Ausstrahlungskraft die Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung von Relevanz. Diese lässt sich wie folgt ermitteln:

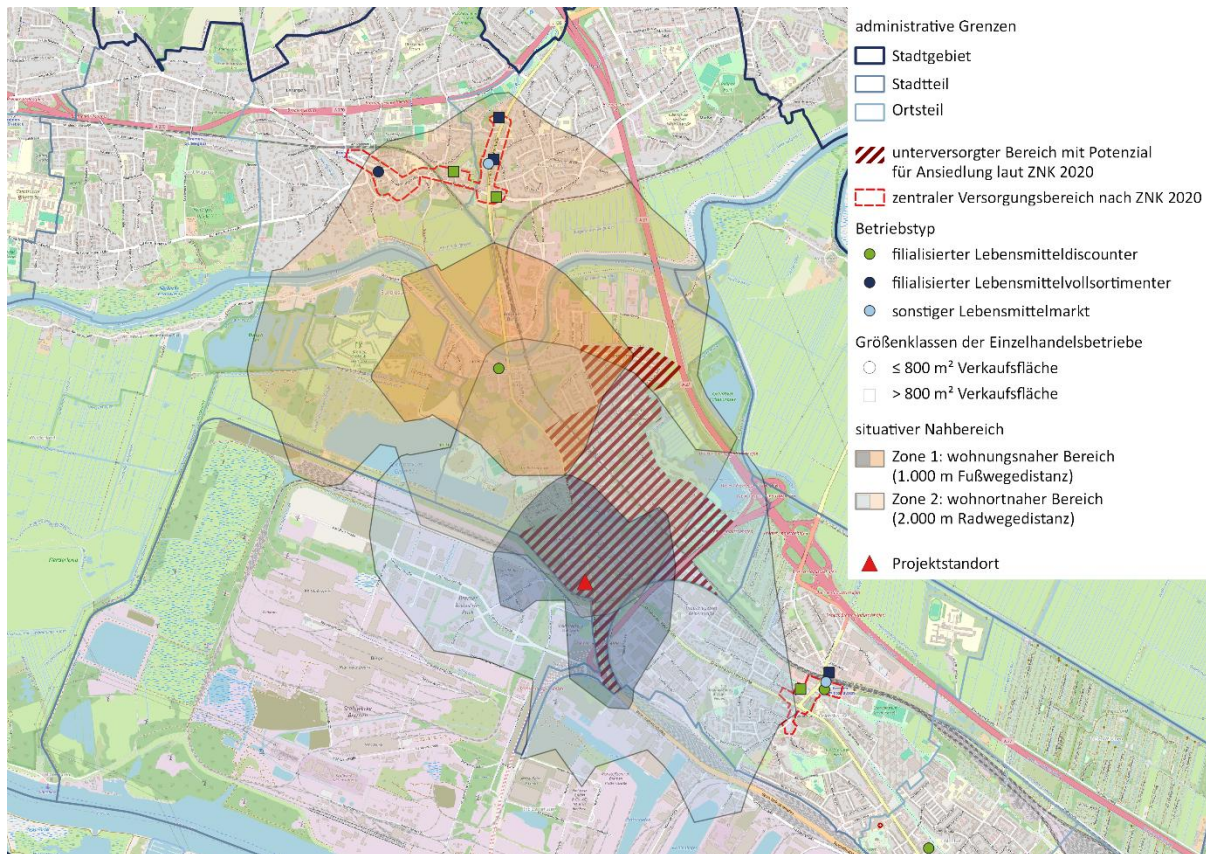
Der Prüfstandort befindet sich im Süden des Ortsteils Burg-Grambke. Als fußläufige Distanz wird in der Stadt Bremen eine Gehzeit von rund zehn Minuten angesetzt. Tatsächlich bestehende Fuß-/Rad-

wege und mögliche Zäsuren werden dabei berücksichtigt. Insgesamt ergibt sich ein fußläufiges Einzugsgebiet, der sogenannte wohnungsnaher Bereich (= Zone 1), mit ca. 2.960 Einwohner:innen (*Quelle: Statistisches Landesamt Bremen 2026*). Es zeigt sich, dass der abgegrenzte wohnungsnaher Bereich weder mit dem wohnungsnahen Bereich des besonderen Nahversorgungsstandorts im nördlichen Bereich des Ortsteils überschneidet noch in nennenswertem Umfang mit dem Versorgungsbereich des südöstlich gelegenen Nahversorgungszentrums Oslebshausen korrespondiert.

Ergänzend zum wohnungsnahen Einzugsbereich wird ein wohnortnaher Bereich (= Zone 2) definiert. Dieser umfasst in der Stadt Bremen eine Erreichbarkeit von rund 10 Minuten Fahrzeit mit dem Fahrrad. Innerhalb dieses Bereichs leben derzeit etwa 9.640 Einwohner:innen (unberücksichtigt sind hierbei die Einwohner:innen aus Zone 1). Die räumliche Analyse des wohnungsnahen Einzugsbereichs zeigt zwei zentrale Ergebnisse: Zum einen deckt dieser den bislang identifizierten unterversorgten Bereich im Ortsteil Burg-Grambke nahezu vollständig ab. Zum anderen bestehen deutliche Überschneidungen mit dem wohnungsnahen Einzugsbereich des nördlich gelegenen Lebensmittel-SB-Betriebs. Auch dessen Versorgungsradius erfasst weite Teile des bislang als unterversorgt eingestuften Gebiets. Darüber hinaus bestehen räumliche Überlagerungen mit dem Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Oslebshausen.

Bereits unter Berücksichtigung der im Einzugsgebiet des Prüfstandorts lebenden rund 12.590 Einwohner:innen erscheint somit die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel-SB-Markts am Standort grundsätzlich nachvollziehbar. Da die Überschneidung mit den Einzugsbereichen bestehender Lebensmittel-SB-Betriebe sehr gering ist, wird die Einschätzung gestützt, dass der neue Standort einen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgung im Gebiet leisten könnte.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Prüfstandorts



Quelle: Kartengrundlage: OpenStreetMap; Freie Hansestadt Bremen 2020: Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen. Fortschreibung 2020; Erhebung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2026

## 4.2 Nachfragevolumen

### 4.2.1 Aktuelles Nachfragevolumen

Die Kaufkraft ist wichtiger Indikator für das Konsumpotenzial der in einem abgegrenzten Raum lebenden Bevölkerung. Unter Berücksichtigung der Ausgaben für Wohnen, Versicherungen, Pkw-Kosten, Reisen und Dienstleistungen wird das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial ermittelt, d. h. jene Einkommensanteile, die auch im stationären Einzelhandel nachfragewirksam werden. Die Basis für eine Berechnung der regionalen Kaufkraft bilden die Daten der amtlichen Lohn- und Einkommensstatistik, ergänzt um die staatlichen Transferleistungen (z. B. Renten, Arbeitslosengeld und -hilfe, Kindergeld, Wohngeld, BAföG usw.).

Nach Berechnungen und Veröffentlichungen des IFH Köln beträgt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2025 in Deutschland pro Kopf ca. 8.237 EUR. Bei Unterteilung des gesamten Bedarfsgüter-

bereichs in Nahrungs- sowie Genussmittel einerseits und Nichtlebensmittel andererseits entfallen mit rund 3.035 EUR ca. 37 % auf Lebensmittel und mit ca. 5.202 EUR etwa 63 % auf Nonfood-Angebote.

Für die nachfolgende Kaufkraftberechnung sind die Verbrauchsausgaben auf die projektrelevanten Sortimente abzustimmen. Folgende Sortimente und Pro-Kopf-Ausgaben werden hierzu angesetzt:

- Nahrungs- und Genussmittel ca. 3.035 EUR
- Drogeriewaren ca. 300 EUR

Zu beachten ist, dass neben Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren (sogenannte Nonfood-I-Sortimente, also ergänzende Produkte im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Lebensmittelangebot) auch weitere laut Sortimentsliste als nahversorgungsrelevant eingestufte Warengruppen bestehen. Diese belegen je nach Betriebstyp und -größe unterschiedliche, jedoch deutlich



nachgeordnete Verkaufsflächenanteile. Sie werden in der vorliegenden Kaufkraftberechnung nicht berücksichtigt, da die entsprechende Kaufkraft vorrangig in Fachgeschäften/-märkten ausgegeben wird und somit nicht unmittelbar den Lebensmittel-SB-Betrieben zugerechnet wird.

Darüber hinaus nehmen größere Lebensmittel-SB-Betriebe häufig zusätzliche Verkaufsflächen für sogenannte Nonfood-II-Sortimente (inklusive Aktionswaren) ein, etwa Schreibwaren, Haushaltswaren, Spielwaren, Bekleidung, Sportartikel oder Elektrowaren. Diese Sortimente stehen nicht im Fokus der vorliegenden Analyse und werden daher in der untersuchungsrelevanten Kaufkraftberechnung nicht berücksichtigt.

Die Kaufkraftkennziffer stellt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dar. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Stadt Bremen beträgt nach Angaben IFH Köln im Jahr 2025 im Durchschnitt 94,95 und liegt damit leicht unter dem bundesweiten Durchschnitt. Innerhalb des Bremer Stadtgebiets sind Unterschiede festzustellen; für den Stadtteil Burglesum wird ein Wert von 91,06 publiziert und bei den nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt.

Tabelle 3: Vorhabenbezogene Kaufkraft im Einzugsgebiet im Jahr 2025

	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Gesamt
Zone 1	8,2	0,8	8,9
Zone 2	26,6	2,5	29,1
<b>Summe</b>	<b>34,7</b>	<b>3,2</b>	<b>38,0</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2026; Rundungsdifferenzen möglich

Auf Grundlage der vorstehenden Daten lässt sich für die aktuelle Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet ein vorhabenrelevantes Nachfragevolumen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren von rund 38,0 Mio. EUR ermitteln. Davon entfallen etwa 23 % auf Einwohner:innen in Zone 1 des Einzugsgebiets, den wohnungsnahen Bereich, in dem keine Wettbewerber ansässig sind.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Kaufkraft im gesamten Einzugsgebiet (Zone 1 + Zone 2) und der Wettbewerbssituation (ein Lebensmittel-discounter im nördlichen Randbereich des Einzugsgebiets, vgl. dazu auch Kapitel 5) ist festzustellen, dass aktuell rund 89 % der vorhandenen untersuchungsrelevanten Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet zu anderen Nahversorgungsstandorten abfließen.

#### 4.2.2 Perspektivisches Nachfragevolumen

Für den Ortsteil Burg-Grambke wird auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2034 ein Rückgang der Einwohnerzahl um rund 2,3 % erwartet. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Einwohnerzahl ergibt sich daraus perspektivisch eine Reduzierung der für das Vorhaben relevanten Kaufkraft um etwa 0,3 Mio. EUR.

Die prognostizierte Veränderung ist moderat und deutet darauf hin, dass die grundsätzliche wirtschaftliche Tragfähigkeit einer Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Betriebs am Prüfstandort mittel- bis langfristig weiterhin gegeben ist.

*Hinweis zur Methodik: Unter Berücksichtigung eines Worst-case-Ansatzes wird für die künftige Dimensionierung des Vorhabens vorsorglich die aktuelle Kaufkraft im Einzugsgebiet zugrunde gelegt. Dieser Ansatz basiert auf der Annahme einer konservativen Planung, bei der mögliche demografisch bedingte Rückgänge nicht vorab kompensatorisch einbezogen werden.*

#### 4.3 Marktanteiberechnung

Zu unterscheiden ist zwischen den Marktanteilen, die aus betrieblicher Sicht zu erwarten sind, und einer realistischen Wettbewerbssituation mit damit einhergehendem Einkaufsverhalten. Zusätzlich ist eine planerische Perspektive einzunehmen, die das Ziel einer wohnortnahen Versorgung verfolgt. Hier können höhere Marktanteile in fußläufigen Einzugsgebieten für Planvorhaben dann zu vertreten sein, wenn erkennbare Versorgungslücken abgebaut werden können.

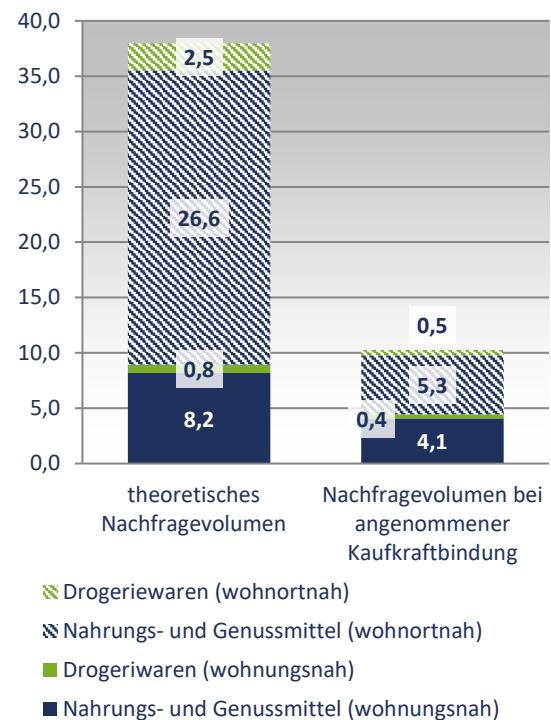
Da eine Marktanteilsbetrachtung, selbst unter Übernahme der betrieblichen Sicht, stets nur näherungsweise das zu erwartende Einkaufsverhalten abbildet, folgen wir in der Berechnung dem planerischen Ansatz und ergänzen in der Kommentierung die im tatsächlichen Einkaufsverhalten zu erwar-

tenden tendenziellen Abweichungen. Zudem werden die sich aus den Spezifika des Einzugsgebiets ergebenden Anforderungen an das künftige Angebot des Planvorhabens deutlich.

Die Abschöpfung der Kaufkraft im situativen Nahbereich wird jeweils abhängig von den Rahmenbedingungen im Einzelfall festgelegt. Für den wohnungsnahen Bereich wird eine Kaufkraftabschöpfung von rund 50 % als plausibel erachtet. Dies begründet sich insbesondere aus dem schwach ausgeprägten Wettbewerbsumfeld, der unterdurchschnittlichen quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation sowie der fehlenden Überschneidung des wohnungsnahen Bereichs mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben und folglich dem Fehlen fußläufig erreichbarer Wettbewerbsstandorte. Diese hohe Marktbedeutung wird sich dann einstellen, wenn es dem künftigen Nahversorgungsbetrieb gelingt, die besonderen Anforderungen der Bevölkerung im Einzugsgebiet zu berücksichtigen.

Wie dargestellt, wird der wohnortnahe Bereich demgegenüber nicht dem fußläufigen Einzugsgebiet zugeordnet, sondern auf Grundlage einer Radwegentfernung definiert. Hier ist von einer geringeren Kaufkraftbindung auszugehen. Dies berücksichtigt die siedlungsstrukturelle Ausprägung des erweiterten Einzugsgebiets sowie das dort vorhandene quantitative und qualitative Versorgungsangebot (nicht allein im Sinne von Lebensmittel-SB-Betrieben, sondern darüber hinaus auch ergänzende Angebote wie etwa Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Kiosks oder temporäre Verkaufsstände). Zudem liegt der Standort weiterhin in einem urban geprägten Raum mit ergänzenden Angebotsstrukturen auf Stadtteil- und Gesamtstadtebene. Die Entfernungen sind – anders als in ländlichen Räumen – vergleichsweise moderat und sowohl über den ÖPNV als auch mit dem Fahrrad gut erschlossen, sodass eine ausgeprägtere Wettbewerbsorientierung der Kundschaft zu erwarten ist. Vor diesem Hintergrund ist für den wohnortnahen Bereich eine Kaufkraftabschöpfung von bis zu 20 % realistisch anzunehmen und planerisch vertretbar.

Tabelle 4: Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial (in Mio. EUR)



Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2026; Rundungsdifferenzen möglich

Aufgrund der Lage des Prüfstandorts sowie seiner verkehrsgünstigen Erreichbarkeit (insbesondere für den motorisierten Individualverkehr) ist davon auszugehen, dass in gewissem Umfang auch Streumsätze mit außerhalb des definierten Einzugsgebiets ansässigen Kund:innen erzielt werden. Der Standort ist in das übergeordnete Straßennetz gut eingebunden und weist eine komfortable Erschließung auf. Dadurch werden neben der wohnortbezogenen Stammkundschaft auch Mitnahme- und Gelegenheitskäufe generiert, etwa durch Pendlerverkehre oder sonstige Wegebeziehungen.

#### 4.4 Dimensionierung des geplanten Lebensmittel-SB-Betriebs

Aus den Nachfragedaten leitet sich somit ein aktuell zu bindendes nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von ca. 10,3 Mio. EUR ab (vgl. Tabelle 4). (Hinweis: Diese Berechnung sieht realistisch zu erwartende Umsatzzuflüsse von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets nicht vor.)



Im Rahmen der Prüfung der Verkaufsflächendimensionierung eines Lebensmittel-SB-Betriebs erfolgt die Berechnung auf Grundlage einer differenzierten Betrachtung der beiden Betriebstypen Lebensmitteldiscounter und Supermarkt. Wie die Leistungskennziffern (vgl. Tabelle 2) verdeutlichen, erzielen marktführende Lebensmitteldiscounter deutlich höhere Flächenleistungen als Supermärkte. Vor diesem Hintergrund ergibt sich bei identischem Nachfragepotenzial und gleicher Kaufkraftabschöpfung – abhängig vom zugrunde gelegten Betriebstyp – rechnerisch eine unterschiedliche Verkaufsflächendimensionierung.

Die zugrunde gelegten Flächenleistungen orientieren sich methodisch an den aktuellen durchschnittlichen Flächenleistungen der jeweiligen Marktführer der beiden Betriebstypen (namentlich Lidl für den Lebensmitteldiscounter sowie Edeka für den Supermarkt). Hierbei handelt es sich um repräsentative und wirtschaftlich realistische Referenzwerte, die eine realitätsnahe und belastbare Dimensionierungsgrundlage bilden und sicherstellen, dass die angesetzten Leistungskennziffern weder überhöht noch unterdurchschnittlich sind, sondern sich am aktuellen Marktniveau leistungs- und wettbewerbsfähiger Betriebe orientieren.

Für den Betriebstyp Supermarkt ergibt sich unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Flächenleistung von rund 5.630 EUR/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche rechnerisch eine Gesamtverkaufsfläche von rund 2.030 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen 10 % auf sonstige Sortimente. Dieser Anteil leitet sich aus der planungsrechtlichen Vorgabe ab, wonach bei einem Nahversorgungsvorhaben mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorbehalten sein sollen. Eine Verkaufsfläche dieser Größenordnung entspricht aktuellen betriebswirtschaftlichen Anforderungen moderner

Supermärkte. Eine differenzierte Gliederung der Verkaufsfläche und die daraus abgeleiteten Umsatzerwartungen sind Tabelle 5 zu entnehmen. Verglichen mit den Wettbewerbsbetrieben desselben Betriebstyps im Untersuchungsraum (vgl. Tabelle 7) liegt die geplante Verkaufsfläche rund 210 m<sup>2</sup> über der des größten Wettbewerbers. Damit würde das Vorhaben am Prüfstandort ein deutliches Alleinstellungsmerkmal darstellen und die Chance gegeben sein, sich am Markt wettbewerbsstark zu positionieren.

Für den Betriebstyp Lebensmitteldiscounter errechnet sich bei einer zugrunde gelegten Flächenleistung von 10.480 EUR/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und identischem Nachfragepotenzial rechnerisch eine geringere Gesamtverkaufsfläche in Höhe von 1.090 m<sup>2</sup>. Hinsichtlich der Marktgängigkeit ist zu berücksichtigen, dass eine solche Gesamtverkaufsfläche nicht in jedem Fall einem aktuell üblichen Neubaukonzept entspricht. Insbesondere die Firmen Aldi und Lidl realisieren im Neubau mittlerweile regelmäßig Filialgrößen mit mindestens etwa 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Darüber hinaus bewegen sich Bestandsfilialen von Aldi Nord und Lidl im Untersuchungsraum in einer Größenordnung von etwa 890 m<sup>2</sup> bis 1.270 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vgl. Tabelle 7). Vor diesem Hintergrund ist nicht zu erwarten, dass im Neubau gezielt eine Verkaufsfläche von knapp 1.100 m<sup>2</sup> realisiert wird. Andere Betreiber verfügen hingegen weiterhin über flexiblere oder kleinere Filialformate, so dass auch Verkaufsflächen unterhalb dieser Größenordnung grundsätzlich als marktüblich gelten können.

In die nachfolgende Betrachtung der Wirkungen eingestellt wird der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz eines Supermarkts bzw. des Lebensmitteldiscounters in Höhe von 10,3 Mio. EUR.

Tabelle 5: Verkaufsflächendimensionierung und Umsatzerwartung, differenziert nach Betriebstyp

Betriebstyp	Supermarkt	Lebensmitteldiscounter
<b>Angenommene Flächenleistung in EUR/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</b>	5.630	10.480
<b>Gesamtverkaufsfläche in m<sup>2</sup></b>	2.030	1.090
davon Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren	1.825	980
davon sonstige Sortimente	205	110
<b>Umsatzerwartung in Mio. EUR</b>	11,2	11,4
davon Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren	10,3	10,3
davon sonstige Sortimente	0,9	1,1

*Anmerkung: Die Umsatzerwartungen für einzelne Sortimentsgruppen variieren in Abhängigkeit vom jeweils zugrunde gelegten Betriebstyp. Insbesondere abweichende Umsatzerwartungen in den Randsortimenten führen zu entsprechend unterschiedlichen Gesamtumsatzerwartungen.*

*Quelle: HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG 2025: Retail Real Estate Report 2025/2026; Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2026*



## 5 Wettbewerbssituation

### 5.1 Methodisches Vorgehen

Die nachfolgende Darstellung und Bewertung der projektrelevanten Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet basiert auf einer durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Januar 2026 durchgeführten Erhebung.

Als Wettbewerber für das zur Diskussion stehende Ansiedlungsvorhaben sind grundsätzlich alle Einzelhandelsbetriebe einzustufen, in denen vergleichbare Sortimente angeboten werden. Aufgrund der Flächengrößen, Betriebstypen und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung ist davon auszugehen, dass sich die Wirkungen nicht gleichmäßig auf alle Wettbewerber verteilen, sondern dass die Anbieter des gleichen Betriebstyps von Wettbewerbseffekten stärker betroffen sein werden. Die Darstellung der Wettbewerbssituation trägt diesem Umstand Rechnung, sodass bei deren Analyse auf die strukturprägenden Anbieter von Lebensmitteln abzustellen ist. Dies sind Lebensmittel-SB-Betriebe, differenziert gemäß der Betriebstypendefinition des ZNK in Lebensmitteldiscounter sowie Lebensmittelvollsortimenter (Lebensmittelmärkte und Lebensmittelupermärkte).

Um eine „Atomisierung“ der Effekte und methodische Verzerrungen in der Wettbewerbs- und Umsatzanalyse zu vermeiden, wurden Einzelhandelsbetriebe, die lediglich partielle Sortimentsüberschneidungen (insbesondere mit den Nonfood-Randsortimenten) aufweisen, im Rahmen der Wettbewerbsbetrachtung nicht vertieft berücksichtigt. Auf einzelne Wettbewerbsbetriebe bezogen verursacht die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Betriebs am Prüfstandort voraussichtlich lediglich Effekte unterhalb einer messbaren und quantitativ darstellbaren Größe. Dies gilt üblicherweise auch für Lebensmittelmärkte mit international ausgerichtetem Warenangebot in mittlerer Betriebsgröße. Diese haben jedoch vor allem im Stadtteil Gröpelingen einen nicht unbedeutenden Anteil am Nahversorgungsangebot. Ungeachtet leichter sortimentsstruktureller Unterschiede und der spezifischen Zielgruppen werden diese Betriebe daher in die Wettbewerbsbetrachtung einbezogen.

Alle projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe wurden auf Basis branchen- und marktüblicher Flächenproduktivitäten sowie unter Berücksichtigung der jeweiligen objektspezifischen Rahmenbedingungen (u. a. Lage und Sichtbarkeit des Standorts, Sortimentsstruktur/-tiefe, Innen- und Außengestaltung, Parkplatzsituation, Kundenfrequenzen) bewertet.

Im Hinblick auf einen Worst-case-Ansatz wurde ausgeschlossen, dass eine Überschätzung der betrieblichen Leistungsfähigkeit vorgenommen wird. Damit wird gegenüber dem Vorhabenbetrieb genau gegensätzlich verfahren. Für diesen gilt die Prämisse, die Leistungsfähigkeit keinesfalls zu unterschätzen (vgl. hierzu Kapitel 4.4 zur Umsatzeinschätzung des Planvorhabens).

Der Untersuchungsraum geht über das zuvor definierte Einzugsgebiet hinaus. Während bei der Darstellung des Einzugsgebiets die Wohnstandorte der Kund:innen im Fokus der Betrachtung stehen und eine Orientierung an der künftigen Versorgungsfunktion des Prüfstandorts erfolgt, beschreibt der Untersuchungsraum den Raum, innerhalb dessen sich der überwiegende Teil der durch das Vorhaben induzierten Wettbewerbseffekte niederschlagen wird.

So orientiert sich der Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebiets im Stadtgebiet Bremen an den nächstgelegenen Standorten von Lebensmittel(super)märkten und Lebensmitteldiscountern. Dies vor dem Hintergrund, dass für sie als system- und betriebstypengleiche Anbieter für das Vorhaben eine intensive Wettbewerbsauseinandersetzung zu erwarten ist.

Aus Sicht des Prüfstandorts werden so die Lebensmittel-SB-Betriebe in den nördlich und südlich angrenzenden Ortsteilen einbezogen. Aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung werden ebenfalls die sich weiter südlich in den Stadtteilen Gröpelingen und Häfen ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe berücksichtigt. Eine Betrachtung weiter entfernter Wettbewerber unterbleibt, da angenommen wird, dass die möglichen Wettbewerbsef-

fekte unterhalb monetär darstellbarer Größenordnungen verbleiben würden und eine Einbeziehung in die Analyse vielmehr eine Verschleierung der Auswirkungen innerhalb eines übermaßstäblichen Untersuchungsraums begründen würde.

## 5.2 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Ebenso wie für den potenziellen Vorhabenbetrieb wurde auch für alle Wettbewerbsbetriebe eine Einschätzung der Leistungsfähigkeit vorgenommen. Die Umsatzeleistungen orientierten sich dabei an den bundesdurchschnittlichen Kennwerten. Auf einzelbetrieblicher Ebene wurden jedoch teilweise Anpassungen vorgenommen, um standortspezifischen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen. Hierzu zählen beispielsweise die jeweilige Standortqualität sowie die Versorgungsbedeutung einzelner Betriebe im Hinblick auf ihre Versorgungsbedeutung des bislang unterversorgten Bereichs in Burg-Grambke.

Während im **wohnungsnahen Bereich** (= **Zone 1** des Einzugsgebiets) kein Wettbewerbsbetrieb ansässig ist, befindet sich mit einem Netto-Lebensmitteldiscounter im nördlichen Bereich des Ortsteils ein












Wettbewerber innerhalb des **wohnnahen Bereichs** (= **Zone 2** des Einzugsgebiets) in integrierter Lage. Dieser ist als Nahversorgungsstandort Typ A/B ausgewiesen, d. h. ihm kommt sowohl aufgrund des räumlichen Versorgungsdefizits als auch der siedlungsräumlichen Lage des Ortsteils Burg-Grambke eine herausgehobene Bedeutung zu. Der Lebensmitteldiscounter verfügt über einen funktional etablierten, eher klassischen Marktauftritt, befindet sich in von der Hauptverkehrsstraße zurückversetzter Lage und ist somit nicht unmittelbar straßenbegleitend positioniert. Ergänzende Nutzungen im direkten Standortumfeld sind in begrenztem Umfang vorhanden. Die eher additiv gewachsene Nutzungsstruktur im Standortumfeld weist lediglich punktuell Ansätze einer funktionalen Verzahnung auf. Unter Berücksichtigung der vorgenommenen Umsatzschätzung ist anzunehmen, dass der Netto-Lebensmitteldiscounter einen Marktanteil von rund  % im Einzugsgebiet des Prüfvorhabens hat, was angesichts der verfügbaren Kaufkraft als eher gering einzuschätzen ist. Folglich wird auch erkennbar, dass ein Großteil der vorhandenen Kaufkraft derzeit an andere Standorte mit Nahversorgungsangeboten abfließt.

Tabelle 6: Wettbewerbssituation im Überblick

Standorte der Wettbewerbsbetriebe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. EUR
<b>Zone 1 (wohnungsnaher Bereich)</b>	-	-	-
<b>Zone 2 (wohnnaher Bereich)</b>	<b>1</b>		
integrierte Lagen	1		
<b>Weiterer Untersuchungsraum</b>	<b>23</b>	<b>17.205</b>	<b>107,7</b>
STZ Burglesum	6	4.775	32,2
STZ Gröpelingen	8	5.615	27,1
NVZ Oslebshausen	3		
integrierte Lagen	4		
dezentrale Lagen	2		
<b>Summe</b>	<b>24</b>	<b>17.905</b>	<b>111,7</b>

Anmerkung: Es sind ausschließlich die untersuchungsrelevanten Verkaufsflächen und Umsätze dargestellt (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren).

Quelle: Erhebung, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2026

Im nördlichen Untersuchungsraum liegt das **Stadtteilzentrum Burglesum**, in dem mit zwei Lebensmitteldiscountern (Lidl und Aldi Nord), zwei Lebensmittelsupermärkten (Edeka und Rewe) sowie einem Lebensmittelbiomarkt sechs Wettbewerbsbetriebe mit einer projektrelevanten Verkaufsfläche von

rund 4.775 m<sup>2</sup> ansässig sind. Von dem projektrelevanten Umsatz in Höhe von rund 111,7 Mio. EUR im Untersuchungsraum entfallen auf diesen Standortbereich rund 29 %. Durch die Kombination verschiedener Betriebstypen wird ein breites Angebots- und Qualitätsniveau abgedeckt, das sowohl



preisorientierte Nachfrage als auch qualitäts- und sortimentsbewusste Kaufpräferenzen berücksichtigt. Die ansässigen Betriebe sind leistungsfähig aufgestellt und profitieren in besonderem Maße von den Standortvorteilen des Stadtteilzentrums. Hervorzuheben sind insbesondere die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie ausgeprägte funktionale Synergien mit zentrenergänzenden Nutzungen. Die Ausstrahlungskraft des Standorts wird zusätzlich durch den Drogeriemarkt Rossmann gestützt, der als frequenzbringender Magnetbetrieb wirkt und Kopplungskäufe begünstigt. Vor dem Hintergrund der bestehenden Versorgungslücke im Ortsteil Burg-Grambke ist davon auszugehen, dass sich ein relevanter Teil der dort ansässigen Bevölkerung zur Deckung des täglichen Bedarfs in Richtung des Stadtteilzentrums Burglesum orientiert. Entsprechend dürften die dort ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe von einer erhöhten Kaufkraftbindung aus dem Ortsteil Burg-Grambke profitieren. Die hohe Angebotsvielfalt, der differenzierte Betriebstypenmix sowie die gute verkehrliche Anbindung sprechen ebenfalls dafür, dass der Standort über seinen unmittelbaren Einzugsbereich hinaus auch mitversorgende Funktionen für bislang unterversorgte Teilräume übernimmt.

Im südlichen Untersuchungsraum, der insbesondere Ortsteile des Stadtteils Gröpelingen umfasst, befinden sich die restlichen berücksichtigten Wettbewerbsbetriebe in unterschiedlichen Lagekategorien.

Rund 1,8 km südöstlich des Prüfstandorts befinden sich drei Lebensmittel-SB-Betriebe innerhalb des **Nahversorgungszentrum Oslebshausen** mit einer projektrelevanten Verkaufsfläche von rund [REDACTED] m<sup>2</sup>. Auf die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Penny sowie den Lebensmittelmarkt mit internationalem Warenangebot entfallen rund [REDACTED] EUR Umsatz. Entsprechend seiner Einstufung als Nahversorgungszentrum ist der Standort primär auf die Deckung kurzfristiger, täglicher Bedarfe ausgerichtet. Das Angebot ist discounterorientiert und der Standortbereich weist insgesamt eine funktionale Prägung auf. Zudem sind vermutlich ausgeprägte Wechselwirkungen mit dem nordöstlich angrenzenden Sonderstandort Schragestraße anzunehmen. Für die Einwohner:innen im unterversorgten Bereich Burg-Grambkes stellt das Nahversorgungszentrum neben dem Netto-

Discounter im nördlichen Burg-Grambke den nächstgelegenen (umfassenderen) Versorgungsstandort dar. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass auch diesem Standort eine zentrale Mitversorgungsfunktion für die Bevölkerung des unterversorgten Teilraums zukommt. Entsprechend ist anzunehmen, dass ein relevanter Teil der dort vorhandenen Kaufkraft im Nahversorgungszentrum Oslebshausen gebunden wird und die ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe daher vergleichsweise hohe Marktanteile erzielen.

Weiter südlich schließt sich das **Stadtteilzentrum Gröpelingen** an. Innerhalb des T-förmig abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs befindet sich mit vier Lebensmitteldiscountern, drei Lebensmittelsupermärkten und einem kleineren Lebensmittelmarkt die höchste Konzentration an Wettbewerbsbetrieben im Untersuchungsraum. Auf diese Anbieter entfallen rund 27,1 Mio. EUR bzw. etwa 24 % des projektrelevanten Umsatzes und rund 5.615 m<sup>2</sup> projektrelevante Verkaufsfläche im gesamten Untersuchungsraum. Im Segment der Lebensmittel-(super)märkte ist mit Rewe lediglich ein filialisierter Lebensmittelvollsortimenter vertreten. Die übrigen Märkte zeichnen sich überwiegend durch ein internationales Warenangebot aus und können als sogenannte „Ethno-Food“-Märkte eingeordnet werden. Die Betriebe erreichen eine geringere Flächenproduktivität und Betriebsgröße als filialgeführte Vollsortimenter. Insgesamt ergibt sich daher – trotz der hohen Anzahl an Betrieben – hinsichtlich des erzielten Umsatzes eine geringere Marktstärke im Vergleich zum Stadtteilzentrum Burglesum. Die Wettbewerbssituation ist zwar quantitativ ausgeprägt, strukturell jedoch durch eine andere Angebotsstruktur geformt.

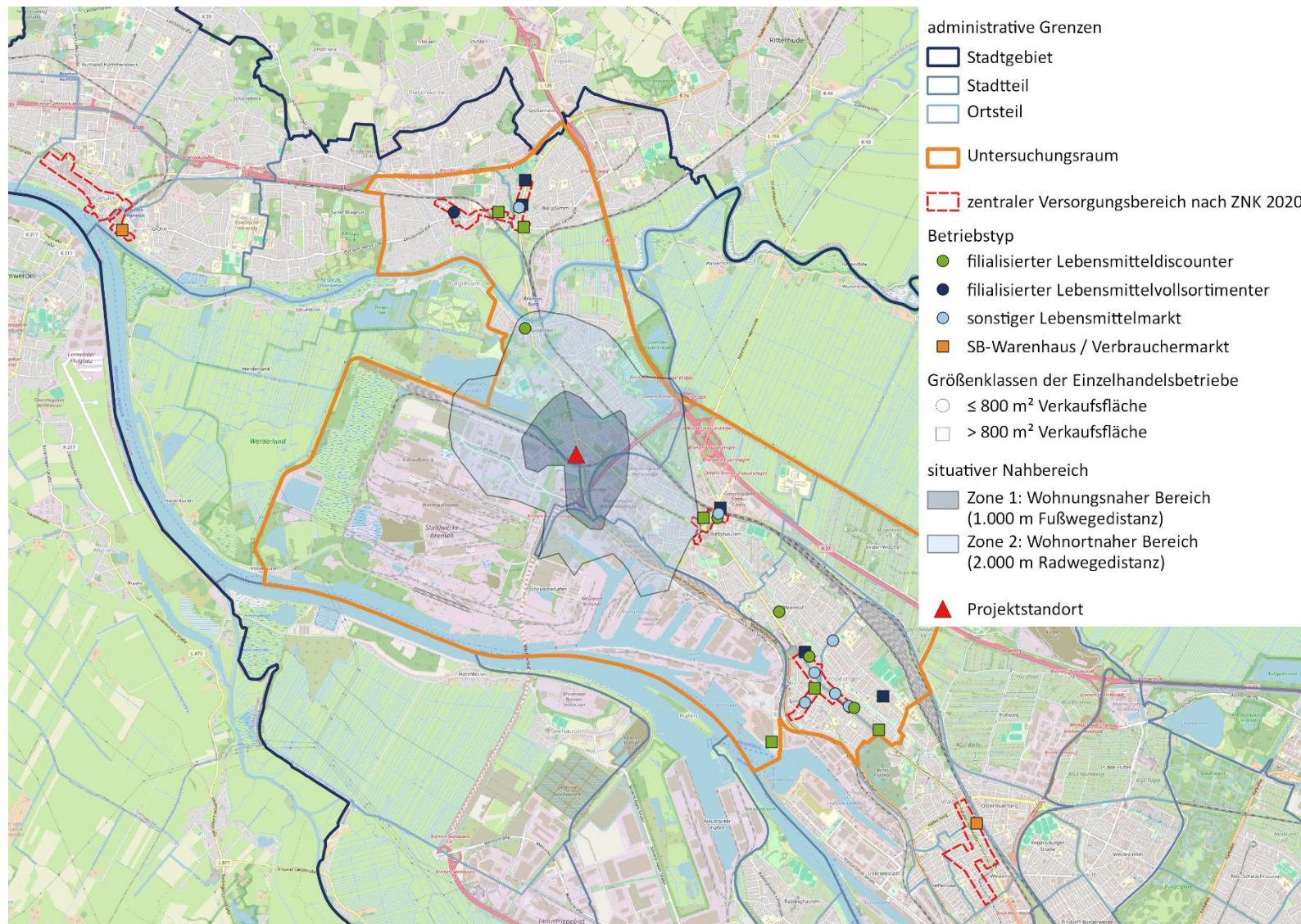
Darüber hinaus werden vier Lebensmittel-SB-Märkte in der Wettbewerbsbetrachtung in **integrierter Lage** berücksichtigt. Diese verfügen zusammen über eine projektrelevante Verkaufsfläche von rund [REDACTED] m<sup>2</sup> und erzielen einen Umsatz von etwa [REDACTED] EUR. Insbesondere den Supermarkt Nahkauf sowie den Lebensmittelmarkt AS Fleisch Et Parzari kennzeichnet eine unmittelbar in Wohnsiedlungsbereichen integrierte Lage. Sie befinden sich innerhalb gewachsener Wohnstrukturen ohne nennenswerte ergänzende gewerbliche oder zentrenprägende Nutzungen im direkten Umfeld. Demge-

genüber sind die beiden Lebensmitteldiscounter Lidl und NP Discount an der Gröpelinger Heerstraße verortet. Diese Standorte sind durch eine verkehrlich gut erreichbare Lage an einer Hauptverkehrsachse gekennzeichnet und profitieren zudem von der Nähe zum Stadtteilzentrum Gröpelingen.

Zwei weitere Lebensmittel-SB-Märkte sind in **dezentralen Lagen** verortet. Hierbei handelt es sich um den Rewe-Supermarkt am Sonderstandort Schragestraße sowie um den Lidl-Lebensmitteldiscounter innerhalb des Einkaufszentrums Waterfront. Zusammen verfügen beide Betriebe über eine projektrelevante Verkaufsfläche von etwa [REDACTED] m<sup>2</sup> und generieren einen Umsatz von rund [REDACTED] Mio. EUR. Der Rewe-Supermarkt profitiert trotz seiner formalen Einordnung als Sonderstandort in funktionaler Hinsicht von der unmittelbaren räumlichen Nähe zum Nahversorgungszentrum Oslebshausen. Der Lidl-Lebensmitteldiscounter innerhalb des Einkaufszentrums Waterfront befindet sich hingegen in einer Lage ohne nennenswerte unmittelbar angrenzende Wohnbevölkerung. Die Standortprägung erfolgt maßgeblich durch das Einkaufszentrum selbst. Es ist davon auszugehen, dass ein wesentlicher Teil der Kundschaft aus dem Besucheraufkommen des Einkaufszentrums resultiert und entsprechende Mitnahmeeffekte im Rahmen von Kopplungskäufen eine zentrale Rolle spielen.



Abbildung 4: Wettbewerbssituation



Quelle: Kartengrundlage: OpenStreetMap; Erhebung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2026

Tabelle 7: Untersuchungsrelevante Wettbewerbsbetriebe

Betrieb	Betriebstyp	Straße	städtebauliche Lage	Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>
<b>Zone 1 (wohnungsnaher Bereich)</b>				
<b>Zone 2 (wohortsnaher Bereich)</b>				
Netto	Lebensmitteldiscounter	Lesumbroker Landstraße	integriert	■
<b>weiterer Untersuchungsraum</b>				
Edeka	Lebensmittelsupermarkt	Bremerhavener Heerstraße	STZ Burglesum	■
Lidl	Lebensmitteldiscounter	Stader Landstraße	STZ Burglesum	■
Aldi	Lebensmitteldiscounter	Hindenburgstraße	STZ Burglesum	■
Rewe	Lebensmittelsupermarkt	Bremerhavener Heerstraße	STZ Burglesum	■
Aleco Bio Markt	Lebensmittelsupermarkt	Hindenburgstraße	STZ Burglesum	■
Zana Orient Markt	Lebensmittelmarkt	Bremerhavener Heerstraße	STZ Burglesum	■
Edeka*	Lebensmittelsupermarkt	Ritterhuder-Heerstraße	NVZ Oslebshausen	■
Aldi	Lebensmitteldiscounter	Ritterhuder Heerstraße	NVZ Oslebshausen	■
Penny	Lebensmitteldiscounter	Am Oslebshausener Bahnhof	NVZ Oslebshausen	■
Berf Supermarkt	Lebensmittelmarkt	Am Oslebshausener Bahnhof	NVZ Oslebshausen	■
Rewe	Lebensmittelsupermarkt	Gröpelinger Heerstraße	STZ Gröpelingen	■
Aldi	Lebensmitteldiscounter	Lindenhofstraße	STZ Gröpelingen	■
Penny	Lebensmitteldiscounter	Gröpelinger Heerstraße	STZ Gröpelingen	■
Netto	Lebensmitteldiscounter	Gröpelinger Heerstraße	STZ Gröpelingen	■
Avrasya Supermarket	Lebensmittelsupermarkt	Gröpelinger Heerstraße	STZ Gröpelingen	■
Supermarkt Yigit Kadesler	Lebensmittelsupermarkt	Gröpelinger Heerstraße	STZ Gröpelingen	■
BIM Center	Lebensmittelsupermarkt	Gröpelinger Heerstraße	STZ Gröpelingen	■
Selam Market	Lebensmittelmarkt	Lindenhofstraße	STZ Gröpelingen	■
Lidl	Lebensmitteldiscounter	Gröpelinger Heerstraße	integriert	■
Nahkauf	Lebensmittelsupermarkt	Seewenjestraße	integriert	■
NP Discount	Lebensmitteldiscounter	Gröpelinger Heerstraße	integriert	■
AS Fleisch Et Porzari	Lebensmittelmarkt	Halmerweg	integriert	■
Rewe	Lebensmittelsupermarkt	Kalmsweg	Sonderstandort Schragestraße	■
Lidl	Lebensmitteldiscounter	AG-Weser-Straße	Sonderstandort Waterfront	■

\*Anmerkung: Für den Edeka-Supermarkt im NVZ Oslebshausen besteht eine Baugenehmigung, das Vorhaben wurde allerdings noch nicht realisiert. In die Betrachtung der Wettbewerbswirkungen wird der Betrieb daher nicht einbezogen, jedoch in der perspektivischen Betrachtung in Kapitel 6.5 berücksichtigt.

Quelle: Erhebung, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2026



## 6 Handelswirtschaftliche und städtebauliche Effekte

### 6.1 Annahmen und Berechnungsansatz

Im Folgenden werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umsatzumverteilungseffekte) der Einzelhandelsentwicklung dargestellt. Als Eingangsgröße dient der erwartete nahversorgungsrelevante Umsatz von rund 10,3 Mio. EUR. Die sonstigen Sortimentsumsätze werden in den Berechnungen und Darstellungen ausgeblendet.

Bei den Umsatzumverteilungsrechnungen werden folgende Kriterien für die Zuordnung von Auswirkungen berücksichtigt:

- Dimensionierung sowie Warenausrichtung des Wettbewerbsbetriebs
- Käuferpräferenzen
- Relevante lokale Einzelhandelsstrukturen sowie sonstige Rahmenbedingungen an den Wettbewerbsstandorten
- Distanzen zwischen den Einkaufslagen bzw. Wettbewerbern und dem Planstandort

Des Weiteren werden den Berechnungen folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Im Rahmen der Wirkungsanalyse wird davon ausgegangen, dass die Wettbewerber, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Größere Überschneidungen liegen bei Einzelhandelsbetrieben des gleichen Betriebstyps vor (hier Lebensmitteldiscounter bzw. Supermarkt).
- Grundsätzlich ist zu erwarten, dass mögliche wettbewerbliche Auswirkungen mit zunehmender Entfernung zum Prüfstandort abnehmen.

Die Modellrechnungen konzentrieren sich entsprechend auf die Umsatzumverteilungen zu Lasten der Lebensmittel-SB-Betriebe innerhalb des Untersuchungsraums. Die Ausklammerung sonstiger Betriebe aus den Sortimentsbereichen Food (Lebensmittelhandwerk, Lebensmittelspezialanbieter, Getränkemärkte etc.) und Nonfood I (Drogeriemärkte,

Parfümerien etc.) soll einer Atomisierung der Effekte, d. h. einer Streuung geringer Umsatzumverteilungen an einer Vielzahl von Standorten, ohne dass dort städtebauliche Effekte abzuleiten sind, vorbeugen. Aus diesem Grund bleiben auch Anbieter mit Sortimentsüberschneidungen bei sonstigen Nonfood-Sortimenten ausgeklammert.

Um eine bessere Nachvollziehbarkeit der Effekte zu erreichen, erfolgt die Darstellung schrittweise:

- In einem ersten Schritt erfolgt die Wirkungsbeurteilung der Ansiedlungsplanung eines Supermarkts.
- Anschließend wird die Analyse der Wirkungen einer Lebensmitteldiscounter-Ansiedlung vorgenommen. Dabei werden insbesondere die Unterschiede zur zuvor dargestellten Wirkungsbeurteilung herausgearbeitet. Dies dient der sachgerechten Differenzierung der zu erwartenden Auswirkungen.

In einem weiteren Schritt der Begutachtung werden unter Würdigung der städtebaulichen Struktur und Vorprägung der von Umsatzumverteilungseffekten betroffenen integrierten Versorgungsstandorte Schlussfolgerungen hinsichtlich möglicher negativer versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen gezogen.

Entscheidend für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist die Frage, ob durch die aufgezeigten handelswirtschaftlichen Umsatzeffekte die Funktionalität zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird. Oftmals wird dabei die kritische Schwelle einer 10-%igen Umsatzumverteilung angenommen, ab der nicht unwesentliche, durch das Vorhaben induzierte Auswirkungen zu erwarten sind. In der Rechtsprechung wird jedoch darauf verwiesen, dass für die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Vorhaben stets auch die spezifischen Gegebenheiten eines zentralen Versorgungsbereichs und die wirtschaftliche Stabilität der Anbieter zu berücksichtigen sind (vgl. *OVG Münster 10 D 148/04.NE vom 28. Dezember 2005 („Centro-Urteil“)*).

In der Folge ist davon auszugehen, dass auch bei Nicht-Erreichen einer Umsatzumverteilung von 10 % je nach Ausgangssituation negative städtebauliche Auswirkungen induziert werden können, gleichzeitig aber Umsatzumverteilungen >10 % nicht zwangsläufig zu diesen mehr als unwesentlichen Auswirkungen führen müssen.

## 6.2 Umsatzumverteilung und städtebauliche Würdigung der Variante „Ansiedlung eines Supermarkts“

Unter Berücksichtigung eines Worst-case-Ansatzes wird für die Vorhabenplanung der Ansiedlung eines Supermarkts ein nahversorgungsrelevanter Umsatz von rund 10,3 Mio. EUR in die Berechnungen der

Umsatzumverteilungen eingestellt. Rund 89 % des Umsatzes (ca. 9,2 Mio. EUR) resultieren aus Umsatzumverteilungen gegenüber dem wettbewerbsrelevanten Einzelhandel innerhalb des Untersuchungsraums. Etwa 9 % bzw. 0,9 Mio. EUR werden an sonstigen Einzelhandelsstandorten außerhalb des Untersuchungsraums und rund 2 % (ca. 0,2 Mio. EUR) gegenüber sonstigen Einzelhandelsbetrieben, die aufgrund anderer Betriebs- und Marktformate nicht als direkte Wettbewerber erfasst wurden, umverteilt.

Innerhalb von **Zone 1 des Einzugsgebiets**, dem wohnungsnahen Bereich, ist kein relevanter Wettbewerber vertreten, sodass keine Marktwirkungen entstehen können.

Tabelle 8: Erwartete Umsatzumverteilungseffekte für Ansiedlung eines Supermarkts

Standorte der Wettbewerbsbetriebe	Umsatz in Mio. EUR	Umsatzumverteilung		Anteil am Vorhabenumsatz in %
		in Mio. EUR	in %	
<b>Zone 1 (wohnungsnaher Bereich)</b>	-	-	-	-
<b>Zone 2 (wohnnaher Bereich)</b>	█	█	12,4	█
integrierte Lagen	█	█	12,4	█
<b>weiterer Untersuchungsraum</b>	█	█	8,0	█
STZ Burglesum	█	█	13,0	█
STZ Gröpelingen	█	█	5,2	█
NVZ Oslebshausen	█	█	11,8	█
integrierte Lagen	█	█	2,2	█
dezentrale Lagen	█	█	6,5	█
<b>Summe</b>	<b>111,7</b>	<b>9,2</b>	<b>8,2</b>	<b>89</b>
außerhalb des weiteren Untersuchungsraums		0,9		9
sonstige Einzelhandelsbetriebe		0,2		2
<b>Summe</b>		<b>10,3</b>		

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2026

Die nächstgelegene bedeutsame Wettbewerbslage in **Zone 2 des Einzugsgebiets**, dem wohnortnahen Bereich, ist der besondere Nahversorgungsstandort Typ A/B westlich der Burger Heerstraße. An diesem Standort werden Umsatzrückgänge von rund █ EUR und eine Umverteilungsquote von 12,4 % erwartet. Die erhöhte Betroffenheit resultiert daraus, dass dort der einzige Lebensmittel-SB-Betrieb im Ortsteil angesiedelt ist und derzeit eine hohe Kaufkraftbindung aus dem Einzugsgebiet des Prüfvorhabens erfolgt. Es ist anzunehmen, dass sich ein erheblicher Teil der Kund:innen aus dem südlichen Bereich von Burg-Grambke

bislang dorthin orientiert. Zudem überschneiden sich die erweiterten Einzugsgebiete beider Standorte deutlich, sodass intensive Wettbewerbswirkungen zu erwarten sind. Die hohe Umverteilungsquote unterstreicht die Eingriffsintensität; eine spürbare Standortschwächung ist daher nicht auszuschließen. Hierzu trägt auch die bereits dargestellte städtebauliche Ausgangssituation bei: Der Lebensmitteldiscounter ist nicht unmittelbar an der Hauptverkehrsstraße gelegen, wodurch seine Einsehbarkeit und Impulswirkung eingeschränkt sind. Ergänzende Nutzungen sind zwar vorhanden, entfalten jedoch nur eine begrenzte Frequenzwir-

kung. Darüber hinaus sind entlang der Burger Heerstraße bereits Funktionsverluste erkennbar. Mit einer Schwächung des Lebensmitteldiscounters als Magnetbetrieb und den daraus resultierenden zu erwartenden Frequenzrückgängen sind folglich auch weitere Nutzungen entlang der Burger Heerstraße potenziell gefährdet, die bislang ebenfalls ergänzende Nahversorgungsangebote vorhalten.

Abbildung 5: Besonderer Nahversorgungsstandort Typ A/B in Burg-Grambke



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2026

Aus dem **weiteren Untersuchungsraum** werden rund ██████ EUR und damit etwa ██ % des Vorhabenumsatzes durch Umsatzumverteilungen von Wettbewerbsbetrieben in diesem Bereich generiert.

Die höchste handelswirtschaftliche Betroffenheit entfällt dabei auf das **Stadtteilzentrum Burglesum** nördlich des Prüfstandorts. Für die dort ansässigen wettbewerbsrelevanten Einzelhandelsbetriebe wird eine Umsatzumverteilung von rund ██████ EUR prognostiziert. Mit einer Umverteilungsquote von etwa 13,0 % wird die 10%-Orientierungsschwelle überschritten, was auf eine handelswirtschaftliche Betroffenheit des Stadtteilzentrums hinweist.

In der einzelbetrieblichen Betrachtung zeigen sich jedoch differenzierte Auswirkungen. Für die Supermärkte ist aufgrund des gleichen Betriebstyps wie das Prüfvorhaben grundsätzlich eine höhere Betroffenheit anzunehmen, insbesondere für den Edeka-Supermarkt. Demgegenüber werden die

ansässigen Lebensmitteldiscounters in geringerem Umfang betroffen; dies gilt insbesondere für den Aldi-Discounter, der von seiner Standortgemeinschaft mit dem Magnetbetrieb Rossmann sowie seiner verkehrlich gut erreichbaren Lage innerhalb des Zentrums profitiert, die einen vergleichsweise hohen Anteil autoorientierter Kundschaft begünstigt.

Trotz der rechnerisch hohen Umverteilungseffekte ist keine deutliche strukturelle Schwächung des Stadtteilzentrums zu erwarten. Das Zentrum verfügt sowohl im Segment der Supermärkte als auch der Lebensmitteldiscounters jeweils über zwei Betriebe der marktstärksten Betreiber. Der Edeka-Supermarkt ist zudem aufgrund seines Neubaus, der guten verkehrlichen Erreichbarkeit sowie eines modernen Marktkonzepts leistungsfähig aufgestellt, während der Rewe-Supermarkt funktional gut in den zentralen Versorgungsbereich integriert ist. Darüber hinaus ist das Stadtteilzentrum insgesamt durch einen attraktiven Branchenmix, eine angemessene Einzelhandelsdichte sowie ergänzende Nutzungen entsprechend seiner Funktion als Stadtteilzentrum geprägt.

Vor diesem Hintergrund sind zwar erhöhte Umsatzumverteilungen zu erwarten, diese sind jedoch voraussichtlich nicht mit städtebaulich relevanten Auswirkungen verbunden. Zudem ist davon auszugehen, dass derzeit ein erheblicher Anteil der Kaufkraft aus dem Ortsteil Burg-Grambke in Richtung des Stadtteilzentrums Burglesum abfließt, der durch die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittel-SB-Betriebs teilweise wieder in den südlichen Ortsteil zurückgeführt werden könnte. Insgesamt sind die prognostizierten handelswirtschaftlichen Effekte daher voraussichtlich nicht als städtebaulich relevant zu bewerten. An dieser Stelle ist nochmal darauf hinzuweisen, dass die Analyse und die Bewertung auf Grundlage der Annahme der maximalen Flächenleistung des marktstärksten Betreibers durchgeführt wurden. Für einzelne Wettbewerbsstandorte können sich die Wirkungen entsprechend verändern, sofern ein anderes Betreiberkonzept unterstellt wird.

Abbildung 6: Lebensmittel-SB-Betriebe im Stadtteilzentrum Burglesum



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2026

Für das **Nahversorgungszentrum Oslebshausen** werden die zweithöchsten Umverteilungseffekte angenommen. Die Umsatzumverteilung beläuft sich auf rund [REDACTED] EUR, was einer Quote von etwa 11,8 % und damit einem Wert oberhalb der 10%-Orientierungsschwelle entspricht. Das Nahversorgungszentrum stellt – neben dem besonderen Nahversorgungsstandort in Burg-Grambke – das nächstgelegene Versorgungsangebot dar, verfügt jedoch über eine deutlich umfangreichere Ausstattung. Die Angebotsstruktur ist maßgeblich durch preisorientierte Lebensmitteldiscounter geprägt und weicht hinsichtlich des Betriebstyps vom dem Prüfvorhaben zugrunde liegenden Konzept ab. Zudem profitiert der Standort vom Drogeriefachmarkt Rossmann als Magnetbetrieb sowie von der räumlichen Nähe zum Sonderstandort Schragestraße mit einem gebündelten Angebot kurz-, mittel- und langfristiger Bedarfe, wodurch Verbundeffekte und Mitnahmeeinkäufe begünstigt und die funktionale Stabilität des Nahversorgungs-

zentrums gestärkt werden. Trotz der vergleichsweise hohen handelswirtschaftlichen Betroffenheit ist aufgrund der standörtlichen Rahmenbedingungen und des Unterschieds der Betriebstypen insgesamt nicht mit einer nachhaltigen strukturellen Schwächung des Nahversorgungszentrums zu rechnen. Eine grundlegende Umorientierung der Kund:innenströme und ein damit einhergehender Frequenzverlust für die Magnetbetriebe werden nicht erwartet, sodass die prognostizierten handelswirtschaftlichen Effekte voraussichtlich nicht als städtebaulich relevant zu bewerten sind.

Für das **Stadtteilzentrum Gröpelingen** werden nur geringe Umverteilungswirkungen erwartet. Die Umsatzumverteilung wird auf rund [REDACTED] EUR geschätzt, was bei Berücksichtigung des projektrelevanten Gesamtumsatzes einer Quote von etwa 5,2 % entspricht. Die geringe handelswirtschaftliche Betroffenheit ist vor allem auf die räumliche Distanz zum Prüfstandort zurückzuführen. Die erwartete Umsatzumverteilung ergibt sich insbesondere durch die günstige verkehrliche Anbindung zwischen Prüfstandort und Stadtteilzentrum sowie durch mögliche Abschöpfung von Kund:innen auf dem Weg in Richtung Stadtzentrum und deren entsprechende Einkaufsorientierung. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind infolge der geringen handelswirtschaftlichen Belastung nicht zu erwarten.

Abbildung 7: Nahversorgungsangebote Am Oslebshausener Bahnhof im Nahversorgungszentrum Oslebshausen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2026



Vier weitere Lebensmittel-SB-Märkte, die in der Betrachtung von Umverteilungswirkungen berücksichtigt wurden, befinden sich in **integrierten Lagen**, von denen grundsätzlich wichtige wohnungsnaher Versorgungsfunktionen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgehen. Für diese Lagen gilt: Sollten die Wettbewerbswirkungen eine Dimension erreichen, die für einen Betrieb existenzgefährdend sein könnte, wäre eine detaillierte Analyse der faktischen Versorgungsfunktion erforderlich. Mit einer Umsatzumverteilung für diese Standorte von insgesamt rund [REDACTED] EUR (bzw. ca. 2,2 %) sind städtebauliche Wirkungen an diesen Standorten unwahrscheinlich.

Wettbewerbswirkungen sind auch für Lebensmittel-SB-Betriebe in den Stadtteilen Gröpelingen und Häfen zu erwarten, deren Standorte als nicht integriert bzw. **dezentral** eingestuft werden. Die prognostizierten Umsatzumverteilungen von rund [REDACTED] EUR entfallen hier überwiegend auf den Rewe-Supermarkt in der Schragestraße. Dieser ist der dem Prüfstandort nächstgelegene Lebensmittel-SB-Betrieb desselben Betriebstyps wie das Prüfvorhaben, weshalb für ihn eine deutliche Intensivierung des Wettbewerbs und eine entsprechend hohe Umverteilungsquote zu erwarten ist. Gleichzeitig ist der Rewe-Supermarkt, der laut ZNK dem Sonderstandort Schragestraße zugeordnet wird, durch Verbundeffekte mit Einzelhandelsbetrieben sowohl des Sonderstandorts als auch des Nahversorgungszentrum Oslebshausen stabil aufgestellt. Eine Intensivierung der Wettbewerbssituation könnte eine handelswirtschaftliche Standortschwächung bewirken, eine Standortaufgabe ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen jedoch nicht zu erwarten. Es wird nochmal darauf hingewiesen, dass diese Wettbewerbsbetriebe weder innerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen

noch eine ergänzende Nahversorgung in siedlungsintegrierter Lage übernehmen. Insofern hätte selbst die Gefährdung eines Betriebs städtebaulich kaum relevante Folgen.

### **6.3 Umsatzumverteilung und städtebauliche Würdigung der Variante „Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters“**

Für die Variante der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters wird unter Berücksichtigung des Worst-case-Ansatzes ebenfalls ein Umsatz von rund 10,3 Mio. EUR in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren in die Berechnungen der Umsatzumverteilungen eingestellt.

Trotz eines identischen projektrelevanten Umsatzes können sich die Wettbewerbswirkungen unterschiedlich darstellen. Diese Unterschiede ergeben sich aus dem jeweils zugrunde gelegten Betriebstyp (vgl. Kapitel 6.1).

Nachfolgend erfolgt daher eine vergleichende Betrachtung, in der die Unterschiede der Variante „Lebensmitteldiscounter“ gegenüber der Variante „Supermarkt“ hinsichtlich der zu erwartenden Wettbewerbswirkungen und daraus resultierender handelswirtschaftlicher wie städtebaulicher Effekte herausgearbeitet werden.

Es wird ebenso erwartet, dass rund 89 % des Vorhabenumsatzes durch Umsatzumverteilungen zulasten von Wettbewerbsbetrieben innerhalb des Untersuchungsraums generiert werden. Auch die erwarteten Streuumsätze (ca. 0,9 Mio. EUR) sowie Umsatzumverteilungen zulasten sonstiger Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum (ca. 0,2 Mio. EUR) werden in vergleichbarer Größenordnung wie bei der Ansiedlung eines Supermarkts angenommen.

Tabelle 9: Erwartete Umsatzumverteilungseffekte für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters

Standorte der Wettbewerbsbetriebe	Umsatz in Mio. EUR	Umsatzumverteilung		Anteil am Vorhabenumsatz in %
		in Mio. EUR	in %	
<b>Zone 1 (wohnungsnaher Bereich)</b>	-	-	-	-
<b>Zone 2 (wohnnaher Bereich)</b>	■	■	14,8	■
integrierte Lagen	■	■	14,8	■
<b>weiterer Untersuchungsraum</b>	■	■	7,9	■
STZ Burglesum	■	■	12,8	■
STZ Gröpelingen	■	■	3,3	■
NVZ Oslebshausen	■	■	14,5	■
integrierte Lagen	■	■	3,6	■
dezentrale Lagen	■	■	5,6	■
<b>Summe</b>	<b>111,7</b>	<b>9,2</b>	<b>8,2</b>	<b>89</b>
außerhalb des weiteren Untersuchungsraums		0,9		9
sonstige Einzelhandelsbetriebe		0,2		2
<b>Summe</b>		<b>10,3</b>		

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2026

Für den besonderen Nahversorgungsstandort Typ A/B bzw. den dort ansässigen Netto-Lebensmitteldiscounter innerhalb von **Zone 2 des Einzugsgebiets** wird im Falle der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters eine höhere Umsatzumverteilung angenommen. Mit einer Umverteilung von rund ■ EUR (= ca. 14,8 %) liegt der Wert rund ein Fünftel über dem der zuvor betrachteten Supermarktvariante. Ursächlich hierfür ist insbesondere die Gleichheit des Betriebstyps, die in Kombination mit der Funktion als räumlich nächstgelegenen Nahversorger sowie der deutlichen Überschneidung der Einzugsbereiche eine intensivierte Wettbewerbssituation und entsprechend stärkere handelswirtschaftliche Effekte erwarten lässt. Entsprechend besteht auch die Möglichkeit, dass die in Kapitel 6.2 beschriebenen städtebaulichen Effekte im Falle der Discountervariante stärker ausgeprägt ausfallen.

Infolge der höheren Wettbewerbseffekte für den besonderen Nahversorgungsstandort Typ A/B in Burg-Grambke fallen die Umverteilungswirkungen zulasten der Wettbewerbsbetriebe **im weiteren Untersuchungsraum** geringfügig niedriger aus (rund ■ EUR). Dabei sind die einzelnen Standortbereiche in unterschiedlichem Ausmaß betroffen.

Für das **Stadtteilzentrum Burglesum** wird im Fall einer Lebensmitteldiscounter-Ansiedlung eine marginal geringere handelswirtschaftliche Betroffenheit angenommen. Diese beläuft sich auf rund ■ EUR (= 12,8 %) und liegt damit etwa ■ EUR (= 0,2 %) unter dem Wert der Supermarktvariante. Analog zur Supermarktvariante ist im Falle einer Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters davon auszugehen, dass insbesondere Betriebe desselben Betriebstyps von intensiveren Wettbewerbseffekten betroffen sein werden. Ebenso analog ist darauf hinzuweisen, dass die Analyse auf einer Worst-case-Annahme mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit der höchsten Flächenleistung basiert. Bei der Ansiedlung eines anderen Betreibers wären entsprechend veränderte Wettbewerbseffekte für einzelne Wettbewerbsstandorte zu erwarten.

In der einzelbetrieblichen Betrachtung wird erkennbar, dass für den im südlichen Bereich des Stadtteilzentrums gelegenen Lidl-Discounter mit den höchsten Umverteilungseffekten zu rechnen ist. Dieser stellt den nächstgelegenen Markt desselben Betreibers dar, wie er dem Planvorhaben zugrunde gelegt wird, und ist über die Bremer Heerstraße unmittelbar aus dem Ortsteil Burg-Grambke erreichbar. Der Standort befindet sich im Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/Bremerhavener Heerstraße und nimmt damit eine funktions-



strukturell relevante Lage ein, da hier die beiden Teilräume des Stadtteilzentrums miteinander verbunden werden. Gleichzeitig weist der Markt im unmittelbaren Umfeld nur eine begrenzte Einbindung in weitere Einzelhandelsnutzungen auf, so dass eine vergleichsweise höhere Wettbewerbsbetroffenheit grundsätzlich möglich erscheint. Selbst im Falle einer (als unwahrscheinlich einzuschätzenden) Standortaufgabe wären keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten: Zum einen ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der rechnerisch hohen Umverteilungseffekte auf die Rückholung bislang aus dem Ortsteil Burg-Grambke abfließender Kaufkraft zurückzuführen ist. Zum anderen bliebe mit dem Aldi-Discounter weiterhin ein Lebensmitteldiscounter im Stadtteilzentrum vertreten, der zudem von Verbundeffekten mit dem Drogeriefachmarkt Rossmann und entsprechenden Frequenzvorteilen profitiert. Ein Verlust des Betriebstypenmixes oder ein daraus resultierender Attraktivitäts- bzw. Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereichs ist daher nicht zu erwarten. Ebenso wäre im Falle einer Aufgabe aufgrund der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit, der grundsätzlich positiven Standortbedingungen im Stadtteilzentrum sowie der für verschiedene Fachmärkte ansprechenden Größe des Baukörpers von einer zeitnahen Folgenutzung auszugehen, sodass die Gefahr eines längerfristigen Leerstands und damit verbundener Funktionsverluste als gering bewertet wird.

Von deutlichen Wettbewerbsintensivierungen und entsprechenden Umsatzumverteilungen ist insbesondere das **Nahversorgungszentrum Oslebshausen** betroffen. Mit einer erwarteten Umsatzumverteilung von rund ████████ EUR liegt der Wert etwa ████████ EUR über dem der zuvor betrachteten Supermarktvariante. Auch die Umverteilungsquote fällt mit 14,5 % entsprechend höher aus. Ursächlich hierfür ist vor allem die Dominanz des Betriebstyps des Lebensmitteldiscounters innerhalb des Nahversorgungszentrums. Aufgrund der strukturellen Prägung durch preisorientierte Anbieter ist der Standort gegenüber einer weiteren Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters wettbewerbslich anfälliger als gegenüber einem Supermarkt mit abweichendem Konzept. Die stärkeren Effekte resultieren somit aus der unmittelbaren Betriebsypengleichheit und der hierdurch ausgelösten

Wettbewerbsintensivierung. Ungeachtet der erhöhten handelswirtschaftlichen Betroffenheit sind – in Anlehnung an die im vorherigen Kapitel dargestellte Bewertungssystematik – keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten. Wie dort ausgeführt, verfügt das Nahversorgungszentrum über stabilisierende Standortfaktoren, insbesondere funktionale Verflechtungen, Verbundwirkungen sowie ergänzende Angebotsstrukturen im Umfeld. Diese tragen dazu bei, dass auch bei erhöhtem Wettbewerbsdruck keine städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer nachhaltigen Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereichs zu erwarten ist. Auch hier ist anzumerken, dass die vorliegende Bewertung auf der Annahme eines bestimmten Betreiberkonzepts basiert. Im Falle der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, der ebenfalls im Nahversorgungszentrum Oslebshausen vertreten ist, könnten sich veränderte Wettbewerbswirkungen gegenüber einzelnen Bestandsbetrieben ergeben. In einem solchen Szenario wäre eine stärkere Wettbewerbsintensivierung nicht auszuschließen, die im Einzelfall auch städtebaulich relevanter bewertet werden könnte.

Im **Stadtteilzentrum Gröpeligen** wird eine Umsatzumverteilung in Höhe von rund ████████ EUR angenommen, was einer Umverteilungsquote von etwa 3,3 % entspricht. Die zu erwartenden handelswirtschaftlichen Effekte fallen damit noch geringer aus als im Falle der Supermarktansiedlung. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass sich die Umverteilungswirkungen in der Discounter-Variante stärker auf näher gelegene Standorte mit identischem Betriebstyp und teilweise sogar gleichem Betreiber konzentrieren. Somit sind weiter entfernte Einzelhandelsstandorte wie das Stadtteilzentrum Gröpeligen vergleichsweise gering betroffen. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind daher ebenfalls nicht zu erwarten.

Die **integrierten Lagen** sind mit einer Umsatzumverteilung von rund ████████ EUR (bzw. 3,6 %) betroffen und liegen damit etwa ████████ EUR (bzw. 1,4 %) über dem Wert der Supermarktvariante. Insgesamt bleiben die handelswirtschaftlichen Auswirkungen jedoch auf moderatem Niveau, wobei einzelbetriebliche Unterschiede erkennbar sind. Höhere Umverteilungswirkungen erfahren die Lebensmitteldiscounter entlang der Gröpelinger

Heerstraße aufgrund der Betriebstypengleichheit. Die dort ansässigen Anbieter profitieren bislang teilweise von der Einkaufsorientierung von Kund:innen im bzw. aus Richtung Stadtzentrum. Diese gerichteten Einkaufsbeziehungen könnten durch die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters in Burg-Grambke zumindest teilweise aufgebrochen werden, sodass entsprechende Kaufkraftabflüsse reduziert und Umsätze umverteilt werden. Die erwarteten handelswirtschaftlichen Effekte bewegen sich allerdings in einem Rahmen, der keine städtebaulich relevanten Auswirkungen vermuten lässt.

Auch für die Lebensmittel-SB-Betriebe in **dezentralen Lagen** sind weiterhin Wettbewerbswirkungen anzunehmen. Erwartet werden Umsatzumverteilungen von rund █████ EUR (bzw. etwa 5,6 %), die damit rund 10 % geringer als in der Variante der Supermarkt-Ansiedlung ausfallen. Insbesondere die Betroffenheit des Rewe-Supermarkts am Sonderstandort Schragestraße wird geringer ausfallen. Vor dem Hintergrund der stabilen Einbindung in den Standortverbund sind keine Anhaltspunkte für eine handelswirtschaftliche Gefährdung des Betriebs erkennbar.

#### 6.4 Schlussfolgerung

Die durch die Planungen am Standort Auf den Delben in Burg-Grambke voraussichtlich wirksamen Umsatzumverteilungen führen aus städtebaulicher Perspektive zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- Die aus der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters resultierenden Umsatzumverteilungen konzentrieren sich auf einen Raum mit geringerer räumlicher Ausdehnung als im Falle einer Ansiedlung eines Supermarkts. Ursächlich hierfür sind die bestehende Angebots- und Wettbewerbsstruktur sowie der vergleichsweise hohe Anteil an Lebensmitteldiscountern im prüfstandortnahen Umfeld.
- Für die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche (Stadtteilzentrum Burglesum und Nahversorgungszentrum Oslebshausen) ergeben sich im Falle der Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Betriebs – unabhängig vom Betriebstyp – „kritische“ Umverteilungsquoten zwischen 11,8 % und 14,5 %. Diese Werte

liegen deutlich oberhalb des Orientierungswertes von 10 %. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass derzeit von einem hohen Kaufkraftabfluss aus dem unterversorgten Bereich in Burg-Grambke in Richtung dieser Versorgungsstandorte auszugehen ist, da dort sowohl eine breite Angebotsausstattung als auch ein attraktiver –mix bestehen. Ein Teil der Umverteilungen ist daher als Rückholung bislang abfließender Kaufkraft zu bewerten. Vor diesem Hintergrund ist nicht unmittelbar ableitbar, dass sich die hohen handelswirtschaftlichen Effekte in städtebaulich relevanten Auswirkungen niederschlagen. Mögliche Schwächungen einzelner Betriebe – insbesondere betreibergleicher Filialen – und daraus resultierende Funktionsverluste (von Teilbereichen) der zentralen Versorgungsbereiche können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

- Folglich zeigt sich, dass eine Abwägung zwischen der Stärkung der Nahversorgung im Ortsteil Burg-Grambke und dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche, die derzeit von dem Versorgungsdefizit in Burg-Grambke profitieren, erforderlich ist.
- In der Gesamtbetrachtung stehen insbesondere die potenziellen Auswirkungen auf den besonderen Nahversorgungsstandort Typ A/B in Burg-Grambke im Vordergrund. Unabhängig von der gewählten Variante (Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter) ist davon auszugehen, dass der dort ansässige Lebensmitteldiscounter einer erheblichen Wettbewerbsintensivierung ausgesetzt sein wird. Angesichts der bestehenden Vorbelastungen, eingeschränkter Synergieeffekte und bereits eingetretener Funktionsverluste entlang der Burger Heerstraße kann nicht ausgeschlossen werden, dass die handelswirtschaftlichen Effekte zu einer weiteren Standortschwächung führen. In der Folge wären auch städtebauliche Auswirkungen im Sinne eines weiteren Funktionsverlusts grundsätzlich denkbar. Auch in diesem Fall gilt: Eine Abwägung der Versorgungsaufgaben des besonderen Nahversorgungsstandorts Typ A/B im nördlichen Burg-Grambke und des potenziellen Nahversorgungsvorhabens im südlichen Bereich des



Ortsteils ist erforderlich. Dabei ist zu prüfen, inwieweit eine mögliche Stärkung der wohnungsnahen Versorgung im südlichen und östlichen Ortsteil gegenüber potenziellen Funktionsverlusten am bestehenden Nahversorgungsstandort zu gewichten ist.
















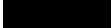




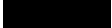




### 6.5 Perspektivische Betrachtung

Im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung ist eine perspektivische Betrachtung erforderlich, um die ermittelten Wettbewerbsfolgen nicht nur gegenwartsbezogen, sondern auch unter Berücksichtigung absehbarer Entwicklungen bewerten zu können. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend mögliche zukünftige Veränderungen dargestellt und eingeordnet, die sich mindernd oder verschärfend auf die Wettbewerbssituation auswirken können.

Für die Beurteilung der Nachfrageseite ist die prognostizierte **Einwohnerentwicklung** von wesentlicher Bedeutung. Für die Stadt Bremen wird

bis 2034 ein leichtes Bevölkerungswachstum erwartet (vgl. Kapitel 3.1), das überwiegend auf positiven Wanderungssalden beruht. Entsprechend ist von einer räumlich differenzierten Entwicklung innerhalb des Stadtgebiets auszugehen. In Siedlungsbereichen ohne größere Neubauvorhaben sind tendenziell stagnierende bzw. rückläufige Einwohnerzahlen anzunehmen. Für den Stadtteil Burglesum sowie den Ortsteil Burg-Grambke wird künftig ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Demgegenüber wird für den südlich angrenzenden Ortsteil Oslebshausen eine positive Einwohnerentwicklung erwartet. Eine steigende Einwohnerzahl verbessert grundsätzlich die nachfrageseitigen Rahmenbedingungen; die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** entwickelt sich dabei in der Regel parallel zur Einwohnerentwicklung. In umgekehrter Logik ist für Einzelhandelsstandorte mit Einzugsgebieten mit rückläufigen Einwohnerzahlen von verschärften Wettbewerbsbedingungen auszugehen. Dies betrifft – mit Ausnahme der Betriebe im Ortsteil Oslebshausen – grundsätzlich alle Betriebe im Untersuchungsraum.

Tabelle 10: Perspektivische Einflussgrößen

Standort	Umsatzumverteilung in Mio. EUR	Einwohnerentwicklung	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Ansiedlungsplanungen	Online-Wettbewerb
STZ Burglesum	 (= 12,8 – 13,0 %)				
STZ Gröpelingen	 (= 3,3 – 5,2 %)				
NVZ Oslebshausen	 (= 11,8 – 14,5 %)				
integrierte Lagen	 (= 4,0 – 5,6 %)				
dezentrale Lagen	 (= 5,6 – 6,5 %)				

Anmerkungen: grauer Pfeil = stagnierende Effekte; grüner Pfeil = abschwächende Effekte; blauer Pfeil = verstärkende Effekte  
Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2026

Angebotsseitig sind insbesondere **Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben** als Einflussfaktoren auf die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte zu berücksichtigen. Wie Tabelle 7 zu entnehmen ist, liegt für das Nahversorgungszentrum Oslebshausen eine Baugenehmigung für die Ansiedlung eines Edeka-Supermarkts vor. Mit der Realisierung sind eine Attraktivitätssteigerung des Zentrums sowie eine Intensivierung des Wettbewerbs verbunden. Es ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung spür-

bare Auswirkungen insbesondere auf den Rewe-Supermarkt am Sonderstandort Schragestraße haben wird. Zugleich dürfte sich die Ansiedlung auch auf das Prüfvorhaben sowie auf die Wettbewerbssituation im gesamten Untersuchungsraum auswirken, sodass insgesamt mit einer weiteren Intensivierung der Wettbewerbsverhältnisse zu rechnen ist.

Ein weiterer angebotsseitiger Einflussfaktor ist der **Onlinehandel**. Während der Covid-19-Pandemie verzeichnete der Onlinehandel im Segment Nahrungs- und Genussmittel überdurchschnittliche Zuwachsraten; in den vergangenen Jahren hat sich diese Dynamik wieder deutlich abgeschwächt. Ursächlich für den weiterhin vergleichsweise geringen Marktanteil sind insbesondere die geringe Produktlebigkeit sowie die hohe Frequenz der Bedarfsdeckung (vgl. Kapitel 2.2). Zudem wird der

Onlinehandel bislang überwiegend durch Lieferdienste stationärer Anbieter im Rahmen von Omnichannel-Strategien geprägt. Reine Onlineanbieter (sogenannte „Pure Player“) spielen im Lebensmittelsegment bislang eine untergeordnete Rolle. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass der Onlinehandel kurz- bis mittelfristig keinen maßgeblichen Einfluss auf die Wettbewerbssituation ausüben wird.



## 7 Vereinbarkeit des Vorhabens mit übergeordneten Vorgaben

### 7.1 Kompatibilität mit dem Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen

Die Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Bremen erkennt in Burg-Grambke eine Versorgungslücke und empfiehlt die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs, um die Nahversorgung der dort lebenden Bevölkerung zu verbessern.

Die konzeptionell vorgeschlagene Prüfroutine sieht zunächst vor, die städtebauliche Integration eines Standorts zu prüfen, insbesondere im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit. Auch ohne Vorliegen konkreter Planungen lassen sich dazu folgende Aussagen treffen:

- Unmittelbar nördlich und nordöstlich des Prüfstandorts befindet sich Wohnbebauung. Der nördliche Siedlungsbereich ist dem Standort jedoch rückwärtig zugewandt; eine direkte Fußwegeverbindung besteht derzeit nicht. Der nordöstliche Bereich ist durch den Verlauf der Burger Heerstraße räumlich vom Standort getrennt. Insgesamt ist die fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten daher nur eingeschränkt gegeben.
- Das nähere Umfeld im Norden und Osten ist überwiegend gewerblich geprägt. Südlich schließen Grünflächen sowie eine Bahntrasse an, die als deutliche städtebauliche Zäsur gegenüber dem südlich gelegenen Ortsteil wirkt.
- Auch perspektivisch ist nicht von einer weitgehenden siedlungsstrukturellen Integration des Standorts in gewachsene Wohnsiedlungsbereiche auszugehen, da im Umfeld keine Wohnungsbauvorhaben vorgesehen bzw. am Prüfstandort selbst nicht realisierbar sind.

Vor diesem Hintergrund ist bereits der erste Prüfschritt des Nahversorgungsprüfschemas kritisch zu bewerten. Eine Einordnung als konzeptkonformer Nahversorgungsstandort ist insofern nicht gegeben.

Aufgrund der siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen kann allerdings eine siedlungsstrukturelle Atypik als maßgeblicher Bewertungsmaßstab

zugrunde gelegt werden. Kennzeichnend ist, dass die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbezugsbereichs funktional nicht geeignet ist, die bestehende Nahversorgungslücke im unterversorgten Bereich von Burg-Grambke wirksam zu schließen. Auch die Prüfung möglicher Standortalternativen hat ergeben, dass einzelne Flächen zwar unter Umständen eine günstigere siedlungsstrukturelle Integration in Wohngebiete aufweisen, jedoch aus anderen Gründen als realistische Alternative für die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Betriebs ausscheiden.

Dies begründet, weshalb der Prüfstandort trotz seiner maximal als teilintegriert zu bewertenden Lage weiterhin als potenzieller Ansiedlungsstandort im Sinne eines Ergänzungsstandorts betrachtet wird.

Vor diesem Hintergrund ist eine angemessene bzw. funktionsgerechte Dimensionierung des geplanten Nahversorgungsbetriebs von besonderer Bedeutung. Die Analyse einer geeigneten Dimensionierung erfolgte dabei unter Berücksichtigung von Vorgaben und Empfehlungen des ZNK. Berücksichtigt wurde insbesondere der Ansatz des situativen Nahbereichs als Grundlage der Abgrenzung des Einzugsgebiets und der Berechnung des zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumens. Die Ermittlung der Einwohner:innen im situativen Nahbereich zeigt, dass eine ausreichende Mantelbevölkerung zur tragfähigen Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Betriebs grundsätzlich vorhanden ist und keine Überschneidung mit dem wohnungsnahen Einzugsbereich des besonderen Nahversorgungsstandorts Typ A/B im nördlichen Burg-Grambke vorliegt. Diesem Umstand wurde bei der Einschätzung der zu erwartenden Kaufkraftbindungsquoten unter Berücksichtigung der konzeptionellen Orientierungswerte Rechnung getragen.

Analog zur Prüfroutine wurde in einem weiteren Schritt die Betroffenheit zentraler Versorgungsbezugsbereiche untersucht. Eine nennenswerte Überschneidung der Nahbereiche der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbezugsbereiche konnte nicht festgestellt werden. Gleichwohl sind für diese Bereiche höhere Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten (je nach

Variante 12,8 % bis 13,0 % für das Stadtteilzentrum Burglesum sowie 11,8 % bis 14,0 % für das Nahversorgungszentrum Oslebshausen). Städtebauliche Auswirkungen sind in den geprüften Ansiedlungsvarianten als unwahrscheinlich einschätzen, zu berücksichtigen ist allerdings, dass sich bei Annahme anderer Betreiberkonzepte für den Lebensmittel-SB-Betrieb abweichende handelswirtschaftliche und städtebauliche Effekte ergeben könnten.

Insgesamt ist im weiteren planerischen Umgang mit dem Vorhaben eine sorgfältige Gewichtung zwischen der Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation im Ortsteil Burg-Grambke und möglichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche vorzunehmen.

Auch für einen Ergänzungsstandort wie den Prüfstandort Auf den Delben gilt es gemäß ZNK, unerwünschte Agglomerationsbildungen zu vermeiden. Hierunter fallen insbesondere Standortverbünde eines Lebensmittel-SB-Betriebs mit einem Drogeriefachmarkt sowie Kopplungsstandorte unterschiedlicher Lebensmittel-Betriebstypen. Derartige Agglomerationen sind konzeptionell vorrangig zentralen Versorgungsbereichen sowie besonderen Nahversorgungsstandorten des Typs C vorbehalten. Am Prüfstandort sind derzeit weder weitere Einzelhandelsbetriebe vorhanden noch entsprechende Ansiedlungen geplant, sodass nach aktuellem Planungsstand keine Anhaltspunkte für eine entstehende Agglomerationsbildung bestehen.

## **7.2 Kompatibilität des Vorhabens mit den Vorgaben des Kommunalverbunds**

Die Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Lebensmittel-SB-Betrieb am Standort Auf den Delben in Burg-Grambke je nach Betriebstyp eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.090 bis 2.030 m<sup>2</sup> umfassen kann; davon werden rund 90 % durch nahversorgungsrelevante Sortimente belegt. Dies qualifiziert ihn in der Systematik des RZEHK als „Nahversorgungsprojekt mit über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche“.

Der geprüfte Standort liegt weder in einem zentralen Versorgungsbereich noch weist er eine integrierte Lage auf. Daher ist eine Zuordnung zum

„Standorttyp 1: Zentraler Versorgungsbereich der Region“ oder zum „Standorttyp 2: Standort zur Nahversorgung“ nicht möglich. Ebenso scheidet eine Einordnung als „Standorttyp 3: Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ aufgrund der nahversorgungsrelevanten Sortimentsstruktur des Vorhabens aus. Darüber hinaus entspricht das Vorhaben nicht den einschlägigen Ansiedlungsregeln (vgl. *Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e. V. 2014: Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen, S. 15*), insbesondere Ansiedlungsregel 2: „Nahversorgungsprojekte über 800 qm Verkaufsfläche sollen in den „zentralen Versorgungsbereichen der Region“ angesiedelt werden. Außerhalb können sie an „Standorten zur Nahversorgung“ angesiedelt werden“.

Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten, dass der geprüfte Standort den formulierten Standortleitlinien nicht folgt. Die mit der Standortwahl verbundenen standörtlichen Herausforderungen sowie mögliche Ansätze zum Umgang damit wurden im vorherigen Kapitel erläutert.

Zudem ist anzumerken, dass die Analyse des Einzugsgebiets sowie der zu erwartenden handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zeigt, dass sich diese ausschließlich auf Standorte innerhalb des Bremer Stadtgebiets beschränken. Negative Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen in den Umlandkommunen sind demnach nicht zu erwarten, sodass das Vorhaben aus regionaler Perspektive als unbedenklich einzustufen ist.

Inwieweit das vorgesehene Moderationsverfahren zur interkommunalen Abstimmung – das gemäß den Vorgaben des RZEHK allein aufgrund der möglichen Dimensionierung als großflächiges Nahversorgungsprojekt mit über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durchzuführen wäre – tatsächlich vorzusehen ist, ist daher mit der zuständigen Planungsbehörde abzustimmen.



## 8 Fazit und ergänzende Empfehlungen

Im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung wurde die potenzielle Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Betriebs am Standort „Auf den Delben 27“ im Ortsteil Burg-Grambke untersucht. Dabei wurden unterschiedliche Betriebstypen (Supermarkt und Lebensmitteldiscounter) berücksichtigt. Die Untersuchung zeigt, dass die auf Grundlage des anzunehmenden Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet des Prüfstandorts ermittelten Verkaufsflächen für beide Betriebstypen innerhalb funktionsgerechter und marktüblicher Größenordnungen liegen.

Da die Leistungsfähigkeit eines Lebensmitteldiscounters wesentlich höher ausfällt als die eines Supermarkts, ergeben sich deutliche Unterschiede hinsichtlich der möglichen Gesamtverkaufsflächendimensionierung. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass im Falle der Ansiedlung eines Supermarkts höhere Frequenzeffekte zu erwarten sind, die insbesondere auf die größere Sortimentsbreite und -tiefe und damit auf eine breitere Zielgruppenansprache zurückzuführen sind. Darüber hinaus wäre bei der Wahl des Betriebstyps zu beachten, dass die umliegenden Einzelhandelsstandorte derzeit überwiegend preisorientiert ausgerichtet und von einer Dominanz von Lebensmitteldiscountern geprägt sind. Dies würde potenzielle Wettbewerbseffekte bei Ansiedlung eines zusätzlichen Betriebs beeinflussen.

Insgesamt zeigt die Analyse der Umsatzumverteilungen, dass in den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen Burglesum und Oslebshausen mit Umverteilungsquoten zwischen 11,8 % und 14,5 % zu rechnen ist, was somit oberhalb des Orientierungswert von 10 % liegt. Ein Teil dieser Effekte kann auf die Rückholung bislang abfließender Kaufkraft aus Burg-Grambke zurückgeführt werden. Unter den zugrunde gelegten Betreiberkonzepten sind städtebauliche Auswirkungen in diesen Bereichen nach aktuellem Kenntnisstand als eher unwahrscheinlich einzuschätzen.

Für den besonderen Nahversorgungsstandort Typ A/B im nördlichen Burg-Grambke kann nicht ausgeschlossen werden, dass die erwartete Wettbewerbsintensivierung und die damit einhergehen-

den handelswirtschaftlichen Effekte zu einer Standortschwächung und einem (weiteren) Funktionsverlust entlang der Burger Heerstraße führen.

Der Prüfstandort selbst liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich und weist keine integrierte Lage auf. Vor diesem Hintergrund ist eine Einstufung als ZNK- oder RZEHK-konformer Nahversorgungsstandort nicht möglich. Gleichzeitig lassen die siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen Hinweise darauf erkennen, dass der Standort im Rahmen der siedlungsstrukturellen Atypik als ergänzender Standort für die Nahversorgung betrachtet werden könnte.

Im Hinblick auf die Ausgestaltung des Vorhabens wird darauf hingewiesen, dass eine Überdimensionierung (also Verkaufsflächengrößen, die über den ermittelten und als verträglich geprüften Werten liegen) sowie die Bildung „ungewollter“ Einzelhandelsagglomerationen vermieden werden sollte. Was als „gewollte“ und was als „ungewollte“ Agglomeration einzustufen ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Entscheidend ist vor allem, inwieweit weitere Einzelhandelsnutzungen die Standortattraktivität stärken. Einfluss darauf nehmen beispielsweise Betriebsgrößen, Konstellation der Betriebstypen sowie die Angebotsstruktur. Gleichzeitig können gezielt ergänzende kleinteilige Nahversorgungsangebote, beispielsweise aus dem Lebensmittelhandwerk, zur Stabilisierung und Funktionsverbesserung beitragen. Diese sind häufig in Filialkonzepten der marktführenden Betreiber bereits vorgesehen. Um die Gesamtdimensionierung nicht zu überschreiten, könnten konzessionärsgebundene Flächen in die Gesamtverkaufsfläche einbezogen und bauleitplanerisch festgesetzt werden.

Bei einer Konkretisierung der Planung wird empfohlen, die Anordnung der Gebäude so zu prüfen, dass nicht allein betrieblichen Anforderungen, sondern auch einer siedlungsstrukturellen Einbindung und einer Minimierung möglicher Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnsiedlungsbereiche (z. B. in Hinblick auf Verkehr, Lärmemissionen) Rechnung getragen wird.

## Abbildungen

Abbildung 1: Umsatzanteile im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland nach Betriebsformen (in %)	5
Abbildung 2: Nahversorgungsprüfschema	10
Abbildung 3: Einzugsgebiet des Prüfstandorts	12
Abbildung 4: Wettbewerbssituation	21
Abbildung 5: Besonderer Nahversorgungsstandort Typ A/B in Burg-Grambke	25
Abbildung 6: Lebensmittel-SB-Betriebe im Stadtteilzentrum Burglesum	26
Abbildung 7: Nahversorgungsangebote Am Oslebshauer Bahnhof im Nahversorgungszentrum Oslebshausen	26



## Tabellen

Tabelle 1: Durchschnittliche Artikelzahl der Lebensmittel-SB-Betriebe nach Betriebstypen (2016)*	5
Tabelle 2: Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel für Lebensmitteldiscounter und Supermärkte	6
Tabelle 3: Vorhabenbezogene Kaufkraft im Einzugsgebiet im Jahr 2025	13
Tabelle 4: Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial (in Mio. EUR)	14
Tabelle 5: Verkaufsflächendimensionierung und Umsatzerwartung, differenziert nach Betriebstyp	16
Tabelle 6: Wettbewerbssituation im Überblick	18
Tabelle 7: Untersuchungsrelevante Wettbewerbsbetriebe	22
Tabelle 8: Erwartete Umsatzumverteilungseffekte für Ansiedlung eines Supermarkts	24
Tabelle 9: Erwartete Umsatzumverteilungseffekte für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters	28
Tabelle 10: Perspektivische Einflussgrößen	31